

Documento compilatorio de proyectos realizados en el Seminario de Titulación del taller Carlos Leduc Montaña en la Facultad de Arquitectura con tema:

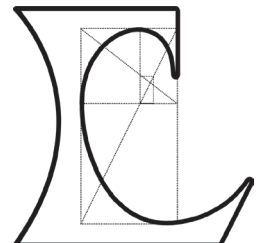
Seminario de Vivienda en la Ciudad de México

TESINA

Que para obtener el grado de Arquitecto presenta:
PABLO SERMENT ROSIQUE

Bajo la asesoría de los sinodales:

Arq. Mauricio Trápaga Delfín
Arq. Virginia Cristina Barrios Fernández
Arq. Félix Jean Louis Durand Baquero





Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Para León, Adriana, Gloria Cristina y Gaby:

Por toda la paciencia, el cariño y la necesidad para sacarme adelante. Más vale tarde que nunca.

Gracias.

Índice:

INTRODUCCIÓN **6**

- 1.0. Introducción General
- 1.1 Objetivos Generales:
- 1.2 Resúmenes de Proyecto

Vivienda Emergente **9**

- 2.0 El sismo de 19S. Origen del Proyecto
- 2.1. Desarrollo y Diseño de la vivienda Emergente.

Análisis para proyecto: Av. Copilco 281 **12**

- 3.0 Análisis de sitio
- 3.1 Análisis de normatividad
- 3.2. Análisis de contexto urbano
- 3.3 Análisis de contexto socioeconómico
- 3.4 Elementos Análogos
- 3.5 Conclusiones del análisis.

Propuesta de proyecto: Av. Copilco 281	20
4.0 Programa Arquitectónico	
4.1 Desarrollo conceptual.	
4.2 Propuesta De proyecto Arquitectónico.	
4.3 Planos Av. Copilco 281	
Análisis para Proyecto: Gómez Pedraza 43	28
5.0 Objetivos	
5.1 Elementos Análogos.	
5.2 Comparativa de terrenos Posibles	
5.3 Análisis de terreno y Normatividad	
5.4 Análisis de Contexto Urbano	
5.5 Análisis de Contexto socioeconómico	
5.6 Conclusiones del Análisis	
Propuesta Projectual: Gomez Pedraza 43	39
6.0. Propuesta de Programa y Partido.	
6.1 Primera Imagen Conceptual.	
6.2 Propuesta de Proyecto Arquitectónico	
6.3 Planos del Proyecto	
Conclusión final y Bibliografía	48
7.0 Conclusiones y Reflexión Final	
7.1 Bibliografía	

1.0 Introducción General

En el siguiente documento, se presenta una síntesis del trabajo realizado en el seminario de titulación del área de vivienda del Taller Carlos Leduc Montaña. Se encuentra constituido por tres secciones principales, cada una abarca una etapa de trabajo dentro del seminario de titulación:

La primera etapa: Proyecto diagnóstico que consiste en el desarrollo de un habitáculo de emergencia para los habitantes del multifamiliar Tlalpan que perdieron sus viviendas después del sismo del 19S en 2017. El ejercicio supone un reto constructivo para la fabricación de un habitáculo temporal de bajo costo.

La segunda etapa, es el desarrollo de proyecto arquitectónico para un edificio de vivienda de departamentos en el sur de la ciudad, ubicado sobre avenida Copilco, a unas cuadras de Insurgentes. El proyecto pretende responder a la situación inmobiliaria actual en la Ciudad de México, y al cambio de los usuarios típicos considerados en proyectos anteriores del mismo tipo. Así el desarrollo del proyecto se lleva a cabo con el nuevo tipo de usuario como un eje de composición arquitectónica.

La tercera etapa abarca el diseño de proyecto arquitectónico de un edificio mixto en el centro-poniente de la ciudad: 14 viviendas de dos tipos diferentes, planteadas sobre una planta comercial que aprovecha el entorno urbano como elemento de integración con el contexto. Este es el proyecto final del seminario y abarca la sección más amplia del documento.

1.1 Objetivos Generales

Objetivos Generales:

Generar una serie de propuestas arquitectónicas que respondan al contexto social actual de la Ciudad de México, desde su planteamiento programático, para evaluar de manera equitativa las necesidades de los usuarios e intereses de los inversionistas y desarrolladores.

¿Cómo equilibrar el confort y necesidades espaciales de los habitantes contemporáneos en la Ciudad de México, con la naturaleza de lucro del desarrollo inmobiliario? ¿Cuáles son las prioridades que debemos establecer como arquitectos usando el diseño como elemento intermediario? ¿Es la habitabilidad el principal factor de rentabilidad de un proyecto arquitectónico?

Este documento pretende responder a estas preguntas con el planteamiento de los siguientes objetivos específicos:

1. Analizar diferentes *Modus Habitare* en la Ciudad de México
2. Plantear programas arquitectónicos y propuestas de proyectos que sean congruentes con el análisis.
3. Que las propuestas arquitectónicas sean pertinentes al contexto que las rodea.
4. Que los proyectos planteados se desarrollen a partir de un equilibrio entre las necesidades de los usuarios y la rentabilidad que pueda tener el espacio.
5. Que las propuestas sean congruentes con la normatividad urbana de la Ciudad de México.

1.2 Resúmen de Proyectos

Vivienda Emergente

El proyecto de vivienda emergente es planteado como un diagnóstico para curso de seminario, se plantea como método pedagógico de evaluación para los asesores de este documento y ayuda a plantear objetivos realistas para los proyectos que se abordarán durante el resto del seminario de titulación.

La Vivienda Emergente para los afectados del multifamiliar Tlalpan por el sismo de 19S de 2017, plantea una vivienda de rápido ensamblado y bajo costo que pueda implementarse en menos de 1 semana, después de una crisis habitacional similar.

Av. Copilco 281

El proyecto de Copilco281 desarrolla un edificio de departamentos de planta tipo, con plantas bajas de amenidades y Comercios para los habitantes del conjunto y las zonas aledañas.

En este proyecto encontramos 5 tipos de departamento de diferentes metrajes para adaptarse a la demanda habitacional actual, además de áreas comunes y estacionamientos.

Gómez Pedraza 43

Este proyecto plantea 14 viviendas de 2 tipos diferentes, organizadas de manera horizontal, sobre una planta de uso comercial, que a partir del análisis urbanístico de la zona, se especializa en albergar comercios acordes a la demanda de la zona.

La distribución de las viviendas es asimétrica: dos tercios son viviendas de 2 habitaciones con patio en la planta baja y un tercio, son viviendas de 3 habitaciones con estudio y patio en la planta superior. Además de un patio común interior y áreas comunes para usos múltiples.

La planta baja comercial considera espacio para una galería de arte contemporáneo, con espacio de bodega y oficinas curatoriales; y un restaurante para 140 comensales, con área de comensales al aire libre.

Vivienda Emergente

El sismo del 19S.

El día 19 de septiembre de 2017, en el aniversario de uno de los sismos más devastadores de la historia de nuestro país, un sismo de magnitud 7.1 grados en escala de Richter, con epicentro en Morelos, sacudió la ciudad de México, dejando pérdidas materiales valuadas entre los 4mil y 8mil millones de dólares, además de 228 personas que fallecieron sepultadas bajo los escombros.

Varios edificios en la ciudad sufrieron un colapso completo, entre ellos, el Multifamiliar Tlalpan, en el que se enfoca el origen del ejercicio de proyecto planteado en el seminario.



1. La tarde del 19-S de 2017 en el Multifamiliar Tlalpan

El Multifamiliar Tlalpan

El multifamiliar está ubicado en Calzada de Tlalpan, fue construido en 1957 y contaba con 10 edificios de 5 pisos cada uno. De estos edificios uno colapsó completamente, dejando sin vida a 9 personas y atrapando bajo los escombros a 18 personas más que fueron rescatadas con vida.²

Además del colapso, 6 edificios sufrieron daños estructurales graves: Uno de ellos de demolición obligatoria y 5 con daños moderados de reparación estructural posible. Los 500 departamentos afectados, dejaron aproximadamente a 2500 personas sin viviendas, las cuales acamparon en espacios aledaños al multifamiliar.

El proyecto surge como una respuesta a situaciones futuras similares: La fabricación anticipada de módulos de vivienda emergente que permitan dar cobijo temporal a los damnificados por sismos con pérdidas habitacionales rápidamente.



2. Continúan los trabajos de remoción de escombros

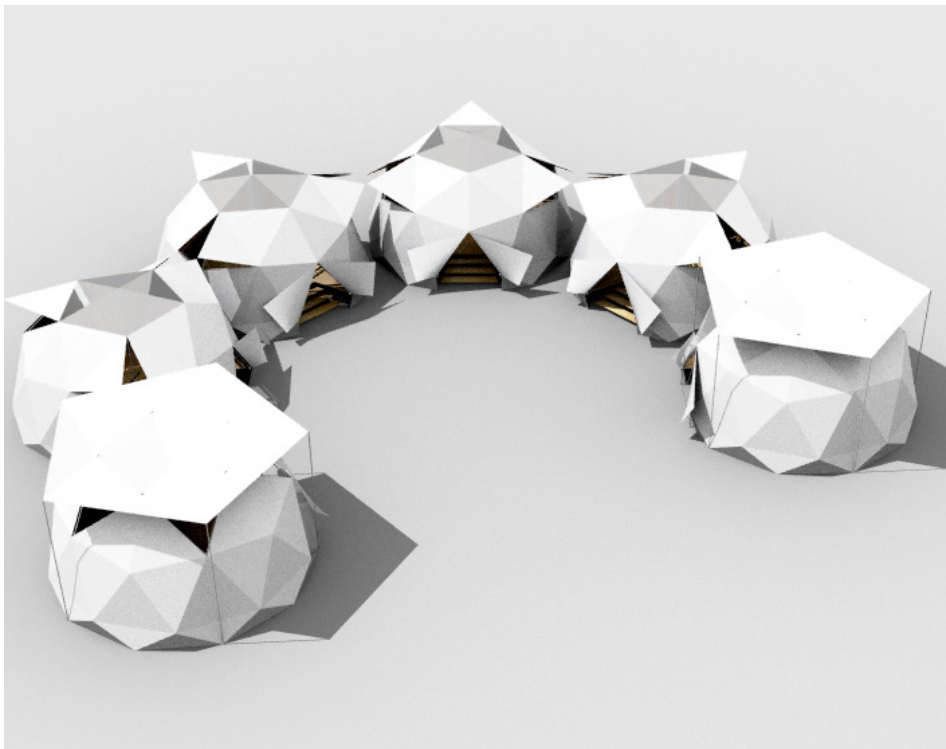
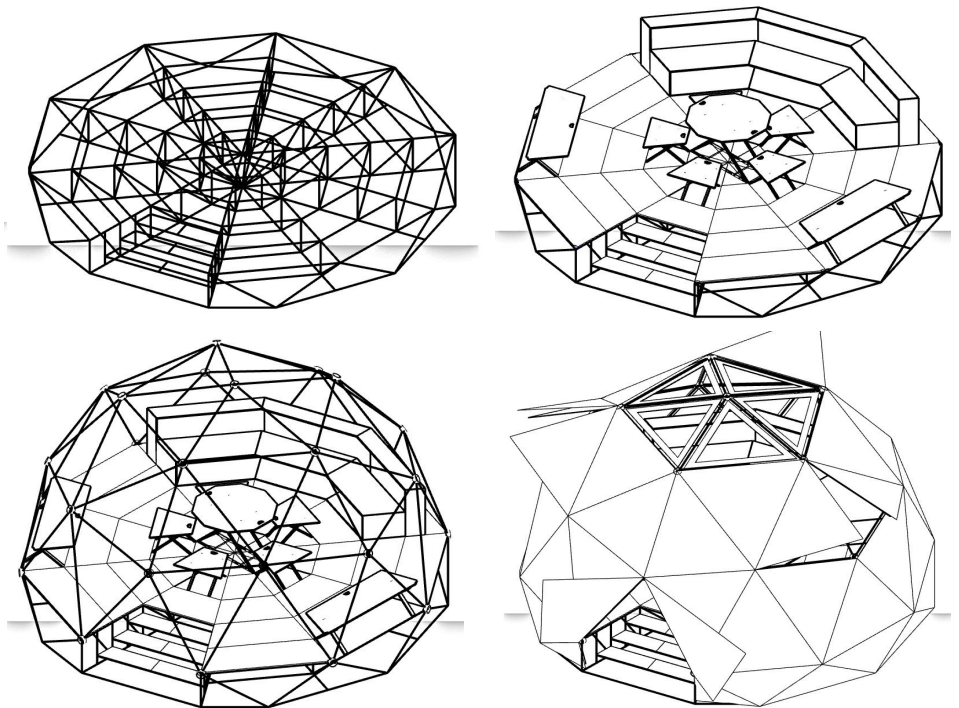
2.1 Desarrollo y diseño y de la vivienda emergente.

El Objetivo del ejercicio se centra en desarrollar una vivienda prefabricada en prevención a una crisis de desplazamiento forzado para dar un habitáculo digno para las personas afectadas por el sismo. La vivienda, diseñada a partir de materiales baratos, duraderos y fáciles de conseguir, se puede almacenar de manera indefinida después de su fabricación para su uso de emergencia después de sismos, inundaciones o incendios. Está diseñada para agruparse en conjuntos, de 5 viviendas, que incluyen 4 habitáculos, 1 módulo de baños y un módulo de cocinas, para cubrir las necesidades básicas de los afectados mientras se lleva a cabo la reubicación o reparación de sus viviendas.

Los módulos de la vivienda emergente están planteados a partir de una geometría geodésica

La base, hecha de perfiles de aluminio ensamblables, no requieren soldadura para su armado en sitio. Sobre esta base reposa una capa de triplay de 1" cortado en piezas modulares previamente perforadas para su montaje.

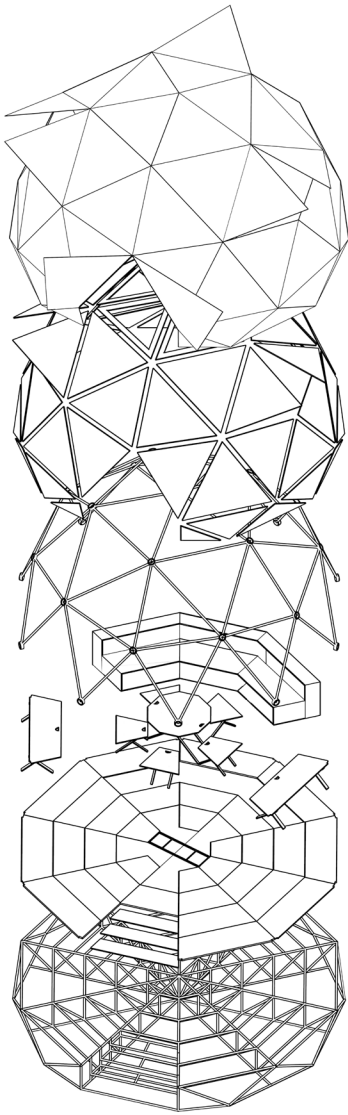
Unida a esta base, se encuentra una estructura geodésica hecha de Tubos de PVC, tanto en barras como en nodos, y esta estructura se encuentra recubierta con una lona de Polivinilo para cubrir el interior.



La vivienda está diseñada para agruparse en conjuntos de 4 viviendas y 2 módulos de baño y cocina, o en conjuntos de 4 viviendas con un módulo de baño.

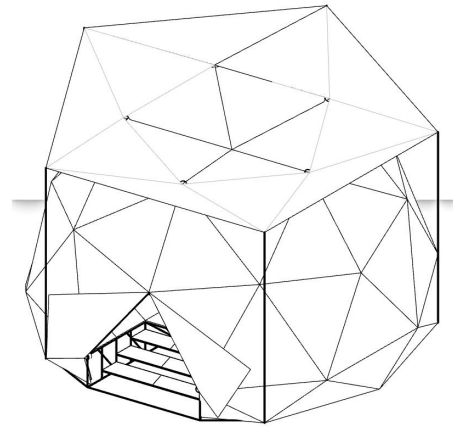
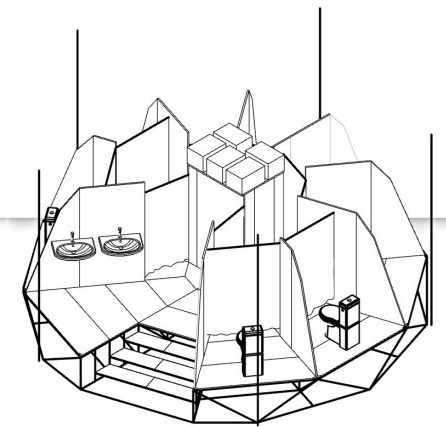
Este conjunto funciona para reforzar el sentido de comunidad necesario en situaciones críticas como un sismo. El conjunto en organización semicircular produce un espacio confinado que además de dar espacio al aire libre para actividades, vuelve más fácil vigilar quien entra a los módulos por cuestiones de seguridad de los habitantes.

Cada Módulo abarca un área de 30m² en planta.



Los Módulos de baño y cocina, están diseñados para aprovechar el mismo espacio útil y estructura original del módulo de vivienda, los únicos cambios realizados, son en la estructura de aluminio, para dar espacio de alojamiento a los tanques sépticos.

Por su parte se aprovecha la Lona de polivinilo para generar una cubierta cóncava de recolección pluvial sobre los módulos de servicios. Dicha cubierta tiene un área de recolección de 35m² que, considerando una precipitación anual de 600 a 800mm anuales, representaría de 21,000 a 28,000 litros anuales, o 75 litros diarios por módulo, o 150 litros por conjunto: suficientes para suplirla demanda de 8 personas, solamente con la recolección pluvial. Esto deberá ser compensado con una cantidad igual proporcionada por la ciudad. pero, el sistema de recolección puede ser implementado también en los módulos de vivienda, si es que se imposibilita proveer de agua potable por fuentes externas.



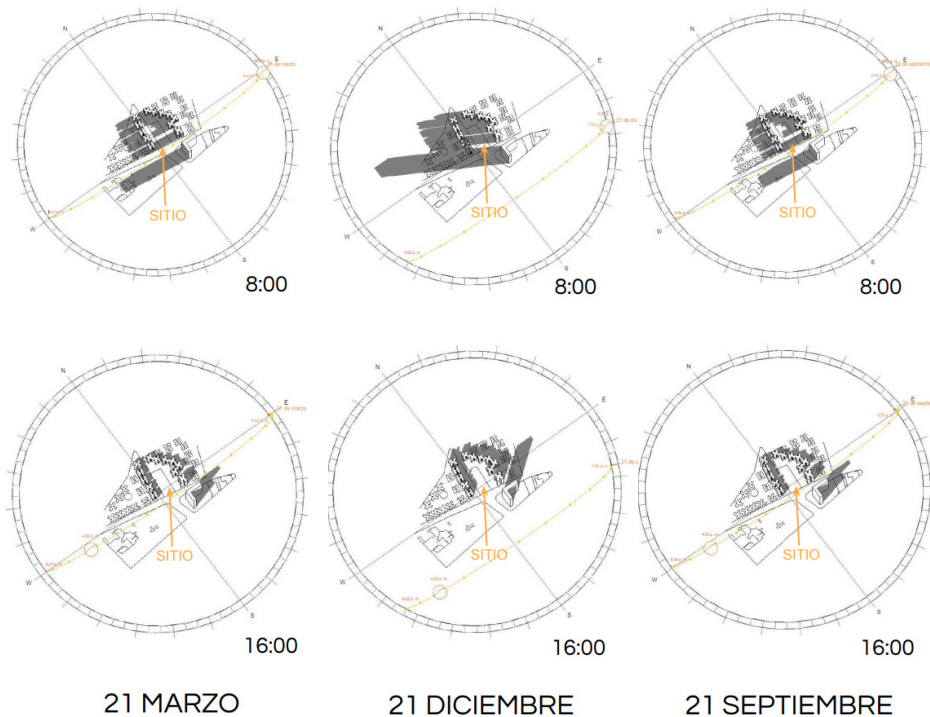
Av. Copilco 281

El terreno provisto por “El Cliente” se encuentra en Av. Copilco 281. Tiene un área de 3,710 m². La solicitud de proyecto consiste en un edificio habitacional que dé el rendimiento máximo a su inversión, que incluya elementos atractivos para los futuros compradores y arrendatarios de los departamentos, y de preferencia que el proyecto incluya algún método de generación de capital constante para los inversionistas, como comercios y restaurantes para los habitantes del proyecto y las zonas aledañas.

3.0 Análisis de sitio

El terreno se encuentra ubicado sobre avenida Copilco, y está constituido por dos terrenos independientes que pueden ser fusionados: uno de 1889 m² y otro de 1829 m² que juntos suman 3710 m².

La orientación longitudinal del terreno es norte-sur, lo cual favorece fuertemente las iluminaciones directas matutinas y vespertinas. El tipo de suelo es de Zona III - Lomerío, lo cual lo vuelve propicio a construir edificación de varios pisos.



Al estar en una avenida primaria de la ciudad, con un tipo de suelo de Lomerío, el área permite construir edificaciones de varios pisos. Por lo tanto, el terreno se encuentra rodeado por construcciones altas.

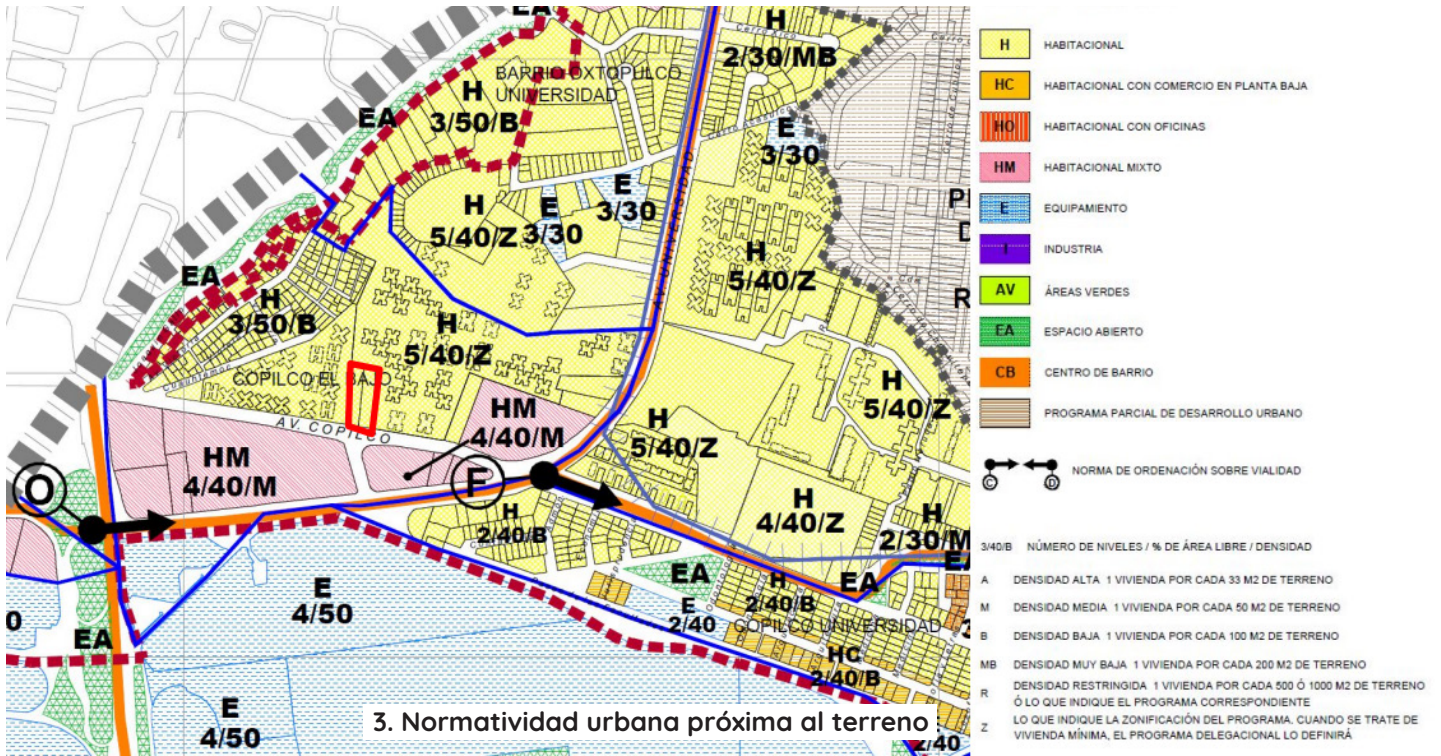
En las colindancias del terreno hay dos conjuntos multifamiliares con edificios de 7 y 10 niveles; Al frente, se empezó la construcción de una torre de 21 niveles, pero el proyecto interfería con las visuales de Ciudad Universitaria, y el gobierno de la ciudad determinó que podía causar que C.U. perdiera su estatus de patrimonio de la humanidad, por lo tanto el proyecto fue clausurado.

El análisis del asoleamiento mostrado en los esquemas, considera las sombras que recibirá el terreno de las edificaciones vecinas. Cabe destacar que este análisis fue realizado antes de la cancelación del proyecto de 21 pisos que se encontraría en el terreno de enfrente y considera un volumen de gran altura en el lado sur-este, que bloquea la luz matutina durante el invierno.

Actualmente, el terreno de enfrente sigue vacío: a partir de esta consideración se concluyen dos cosas: primero, el lado sur del terreno está expuesto directamente a los vientos dominantes provenientes del sur; Segundo, el lado sur del terreno tiene iluminación constante durante el día en todas las épocas del año.

3.1. Análisis de Normatividad:

El Polígono de Estudio está definido en su mayoría por una clasificación de Uso de Suelo Habitacional "H" con acceso desde el Corredor Comercial en Av. Copilco con clasificación de Habitación y Usos Mixtos "HM". Otras Vialidades Primarias además de Copilco son: Av. Universidad al Sur, Prolongación Eje 10 (Sur) en dirección Oriente y hacia el Poniente Av. Insurgentes la de mayor jerarquía urbana. El terreno se ubica directamente sobre un corredor que corresponde a una norma de ordenación sobre vialidad, lo cual posibilita la consideración de normas de ordenación urbanas particulares para aumentar el número de niveles máximos a construir, entre otros beneficios



Según el artículo 60 y 61 de la ley de desarrollo urbano, se considera que los dos predios considerados por el Cliente pueden ser fusionados con motivos de mejoramiento urbano o vivienda mínima a consideración de la comisión de regulación territorial de la ciudad de México.

Además de esto, en ambos terrenos fusionados aplican las normas particulares de ordenación para aumento de altura, para equipamiento social o infraestructura, para incentivo de estacionamientos, para mejoramiento de espacios abiertos y venta de gasolinas, diesel o gas L.P.

Particulares	
inf. de la Norma	Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre
inf. de la Norma	Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General
inf. de la Norma	Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados
inf. de la Norma	Mejoramiento de los Espacios Abiertos
inf. de la Norma	Venta de gasolina, diesel o gas L.P. en gasolineras y estaciones de gas carburante

AV. COPILCO 102:

Area total:.....**1889 m²**
 40% de área libre:.....**755.6m²**
 Área de desplante:.....**1133.4 m²**
 Área útil:.....**5667 m²(en 5 niveles)**

AV. COPILCO 136:

Area total:.....**1829 m²**
 40% de área libre:.....**731.6m²**
 Área de desplante:.....**1097.4 m²**
 Área útil:.....**5487 m²(en 5 niveles)**

Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre

Esta norma es aplicable en Suelo Urbano, exceptuando aquellos ubicados en zonas restringidas que indique el Programa de Desarrollo Urbano.

Partiendo de los parámetros de área libre mínima y número de niveles máximos indicados por la zonificación del presente Programa, se podrá, dentro del predio 1) redistribuir el potencial constructivo resultante, respetando las restricciones a la construcción frontales, laterales y de fondo, en su caso, establecidas en el propio Programa de Desarrollo Urbano, las Normas Generales de Ordenación y/o Particulares y en esta norma y 2) incrementar el número de niveles y/o la altura en su caso, en correspondencia con una mayor área libre proporcionada.

Para predios con superficies menores a 2,500 m² el frente mínimo deberá ser de 15 m, y la altura máxima será de 5 niveles sobre el nivel de banqueta y para los predios con superficies mayores a 3,500 m² el frente mínimo deberá ser de 30 metros y la altura máxima será de 15 niveles sobre el nivel de banqueta y las separaciones laterales de la construcción a las colindancias se sujetarán como mínimo, a lo que indica el siguiente cuadro:

SUPERFICIE DEL PREDIO m ²	ALTURA SOBRE NIVEL DE BANQUETA	RESTRICCIONES MÍNIMAS LATERALES (M)
Terrenos menores a 2,500	5 niveles	3.0
2,501 – 3,500	8 niveles	3.0
3,501 – en adelante	15 niveles	3.5

Cuando el inmueble colindante presente su construcción al límite de la colindancia, la o las restricciones laterales posteriores y/o indicadas podrán ser eliminadas.

Cuando los proyectos contemplen construir: 1) pisos para estacionamiento, aceptaran las disposiciones de la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre y 2) circulaciones, vestíbulos tapancos y/o mezanines arriba del nivel de banqueta, estos cuantifican en el número de niveles permitidos por la presente norma, y para el potencial constructivo máximo.

Las construcciones que soliciten la aplicación de esta norma deberán partir del porcentaje de área libre y número de niveles, siempre respetando el coeficiente de utilización del suelo (CUS), indicado en la zonificación, así como, las demás Normas Generales de Ordenación aplicables.

De acuerdo al programa de desarrollo delegacional, de la alcaldía Coyoacán publicado en la gaceta oficial de la Ciudad de México, aquellos predios en los que aplique la norma particular para el incremento de alturas y porcentaje de área libre, podrán hacer solicitud de un aumento del número de niveles máximos posibles a construir:

En caso del proyecto planteado, es posible aumentar la cantidad de niveles planteados en nuestro predio hasta 15 niveles totales, si se respetan restricciones laterales de 3.5 m con las colindancias laterales.

ÁREA TOTAL DE TERRENO:	3,718 m²
Área Libre (40% del total):	1,487.2 m²
Área Desplante Considerando COS:	2,230.8 m²
Área Útil (15 Niveles considerando CUS):	33,462 m²

El aumento de altura, se vuelve crucial para plantear el proyecto como una opción viable en términos de inversión y justifica la implementación de espacio público en las plantas bajas del proyecto

Considerando además la norma particular de incentivo a los estacionamientos públicos, podemos concluir que la totalidad del terreno (3,718 m²) podrá ser excavado y construido como estacionamiento subterráneo.

Esta posibilidad incentiva aún más la inclusión de espacio público comercial en el proyecto, ya que el tipo de terreno permite realizar una excavación de hasta 5 niveles, y la demanda de estacionamiento privado se cumple completamente con 2 niveles de estacionamiento, (considerando 2 cajones por departamento) dejando 3 niveles libres para uso público.

Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados

Con el fin de incentivar los cajones de estacionamiento en la Delegación, se permite el establecimiento de estacionamientos públicos y/o privados subterráneos, excepto en zonificación AV (Áreas Verdes de Valor Ambiental) y en las correspondientes al Suelo de Conservación; y, sobre nivel de banqueta, en cualquier zonificación en Suelo Urbano; debiendo apegarse a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. A través de la aplicación de los siguientes lineamientos:

Los estacionamientos se apegarán al número de niveles especificados por la zonificación del predio, podiendo ocupar el 100% de la superficie del terreno como desplante, considerando para ello, el cumplimiento de las restricciones de las Normas Generales de Ordenación que le aplique en su caso.

Para las obras nuevas o ampliaciones de construcción de estacionamientos públicos y/o privados en predios con frente a las vialidades con zonificaciones HO, HM y E, no se requerirá de la presentación del Estudio de Impacto Urbano; sin embargo, se deberá buscar el mejoramiento de la imagen e infraestructura urbana a la zona inmediata.

Para las obras nuevas o ampliaciones de construcción de estacionamientos públicos y/o privados, en el caso de Manifestaciones de Construcción, los cajones de estacionamiento se deberán acreditar dentro del mismo predio donde se ejecute la obra.

Los vehículos de visitantes y del personal que ocupe o labore en inmuebles con uso comercial y/o de servicios, deberán utilizar los cajones de estacionamiento acreditados en la manifestación. Una vez cubierta esta demanda, si existieran espacios de estacionamiento excedentes, podrán ser de uso público, en los términos de la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal y el Reglamento de Estacionamientos Públicos.

En caso de los Avisos de Declaración de Apertura y solicitudes de Licencia de Funcionamiento, el interesado podrá acreditar los cajones de estacionamiento en un predio distinto al del uso, siempre y cuando no se ubique a más de 300 metros de distancia del establecimiento y no se atraviesen vialidades confinadas.

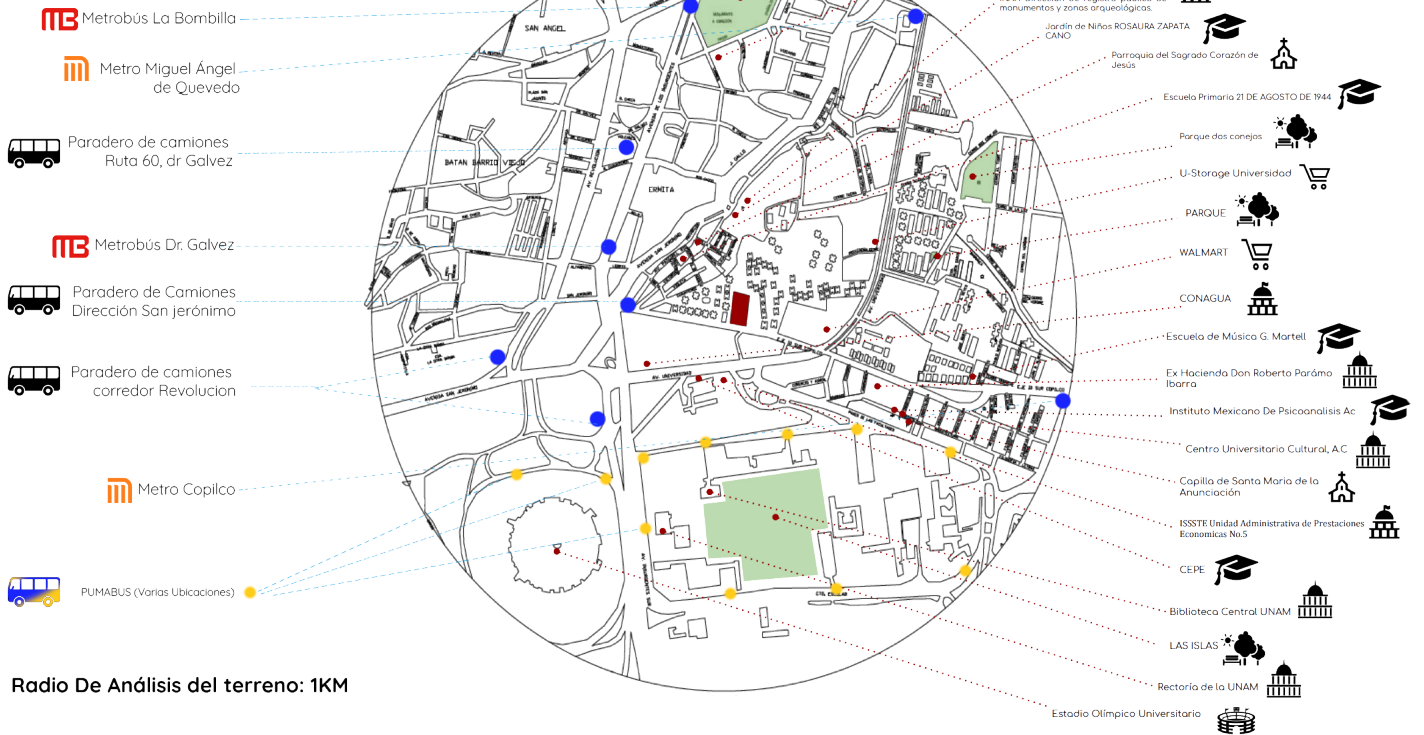
Condicionante:

En los casos de obra nueva para los estacionamientos públicos y/o privados subterráneos establecidos en zonificación EA, se deberá garantizar que no se alteren las áreas superficiales o a nivel de banqueta destinadas a dichos usos.

3.2. Análisis de contexto urbano:

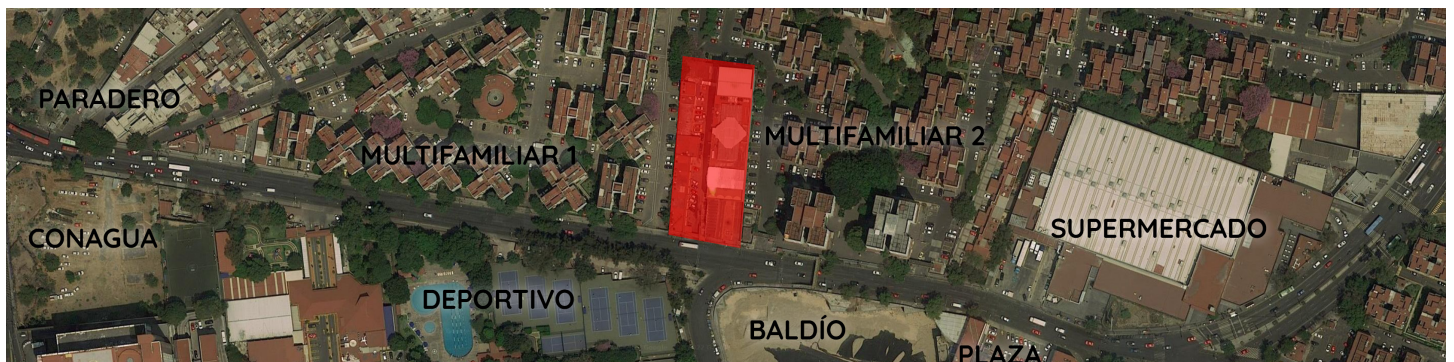
En un radio de análisis de 1km encontramos que el terreno se encuentra en una zona densamente equipada, por espacios públicos, comerciales, gubernamentales, pero principalmente educativos, por la proximidad inmediata a Ciudad Universitaria. También se encuentra a distancias caminables de sistemas de transporte público como Metro y Metrobús, además de varios paraderos de camiones, y el sistema de transporte gratuito de Ciudad Universitaria: Pumabús, que facilita el transporte al resto de la ciudad sin necesidad de automóvil.

EQUIPAMIENTO URBANO



En el contexto inmediato, el terreno se encuentra sobre avenida Copilco, en sus colindancias laterales, se encuentran dos conjuntos de departamentos multifamiliares de densidad media, con edificios de 7 niveles. Cruzando la calle, se encuentra un club deportivo y un terreno baldío (que se encontraba en desarrollo para un edificio similar al planteado, pero que fue cancelado por falta de consideración en el diseño a su contexto urbano).

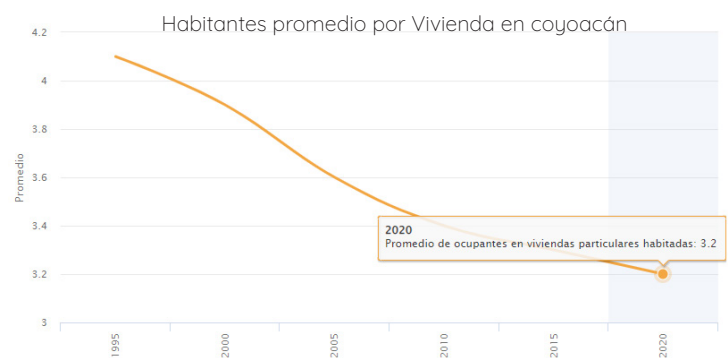
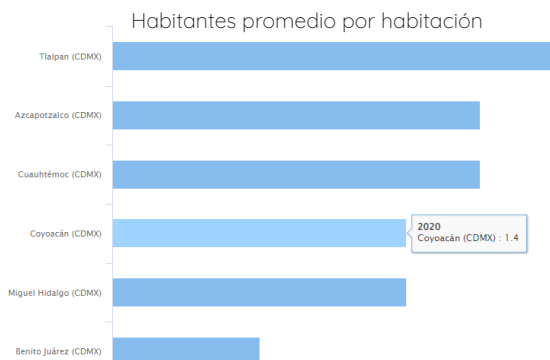
En la esquina más próxima encontramos un supermercado y una plaza comercial pequeña, sobre la misma cuadra a distancia caminable, hay unos cuantos negocios locales y un restaurante de cadena. Todo sobre la misma banqueta que el terreno, es importante considerar que la banqueta cruzando la calle solo se encuentran el deportivo y un terreno baldío.



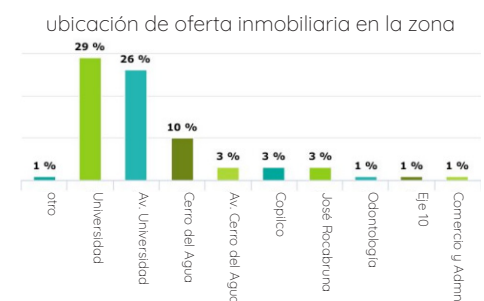
3.3. Análisis de contexto socioeconómico:

El contexto socioeconómico de la zona se ve fuertemente influenciado por la cercanía a la Ciudad Universitaria y la ubicación dentro de la delegación coyoacán.

En las siguientes gráficas, podemos apreciar, que coyoacán es una de las alcaldías con menor asinamiento dentro de la ciudad, con un promedio de 3.2 habitantes por vivienda y 1.4 habitantes por habitación. colocándola en antepenúltimo lugar después de Miguel Hidalgo y Benito Juárez. (INEGI 2020) esto indica de que los habitantes potenciales del conjunto son familias pequeñas, parejas sin hijos o personas que viven solas o con compañeros de departamento.



Precio medio en Universidad:	\$3,362,500
Precio medio en Avenida Universidad:	\$2,805,500
Precio medio en Cerro Del Agua:	\$986,000
Precio medio en Avenida Cerro Del Agua:	\$1,245,000
Precio medio en Copilco:	\$6,680,000
Precio medio en Jose Rocabruna:	\$2,136,851
Precio medio en Odontología:	\$3,600,000
Precio medio en 1:	\$2,136,851
Precio medio en 10 Sur Avenida Copilco:	\$1,810,000
Precio medio en Comercio Y Administracion:	\$2,144,666



En la zona, la mayoría de la oferta inmobiliaria es de Casas unifamiliares, con 79% de la oferta. Lo cual establece un nicho de mercado importante, para ofertar departamentos de una o dos habitaciones, de precio accesible a estudiantes y trabajadores de la Universidad.

Se observa que el precio medio de la en la zona está entre los 2 y 3 millones de pesos y que la mayoría de la oferta inmobiliaria se encuentra sobre Avenida Universidad; Siendo en su mayoría casas o departamentos de alto costo, poco accesibles para la renta de estudiantes o trabajadores universitarios, que son el mayor porcentaje de población flotante de la zona (y por lo tanto los principales candidatos a adquirir o rentar un bien inmobiliario en las inmediaciones) esto abre oportunidades de mercado a construcción de ofertas inmobiliarias más accesibles a población de menores ingresos o inversionistas buscando opciones de departamentos para renta a estudiantes.

Plantear una amplia oferta de tipos de departamentos en el conjunto aumentará las posibilidades de venta a diferentes grupos objetivos de consumo, maximizando la inversión del cliente.

BeGrand DelValle

3.4 Elementos Análogos:

Actualmente en construcción, y con departamentos en preventa, se encuentra ubicado sobre Av. José María Rico esquina con Avenida Universidad, en la colonia del valle.

La ubicación privilegiada del conjunto, entre dos avenidas de gran flujo, lo vuelve un espacio atractivo para la inversión inmobiliaria de especulación, particularmente para departamentos de lujo con amplia oferta de amenidades y comodidades para el inquilino.

El proyecto cuenta con 6 departamentos tipo, que van desde los 65 m² hasta los 350m² cada uno con diferentes configuraciones dependiendo de la altura y el tipo de departamento. Además, el conjunto cuenta con varias amenidades, entre ellas: alberca, gimnasio completamente equipado, yoga y áreas libres entre otras.



4. Renders de Venta Begrand Del Valle

250 m².

- 3 Dormitorios
- 3 1/2 baños.
- Sala comedor.
- Cocina.
- Cuarto de servicio
- Jardín de 30m²
- Estudio y Cuarto TV
- 2 estacionamientos



Los precios de los departamentos actualmente van desde los 5.5 hasta los 22 millones de pesos, dependiendo del área y ubicación del departamento en el conjunto. Hay que considerar que estos precios están inflados pues la desarrolladora es extranjera y cotiza en Euros.



65 m².

- 1 Dormitorio
- 3 1/2 baños.
- Sala y Cocina
- Vestidor y Lavado.
- 1 estacionamiento



115 m².

- 3 Dormitorios
- 2 baños.
- Sala-Comedor
- cocina
- Cuarto De TV
- 2 estacionamientos



150 m².

- 3 Dormitorios
- 2 1/2 baños.
- Sala-Comedor y Balcón.
- Cocina Y área de Lavado
- Cuarto De TV
- 2 estacionamientos

5. Prototipos Begrand Del Valle

WIND Universidad



6. Fachada WIND Universidad

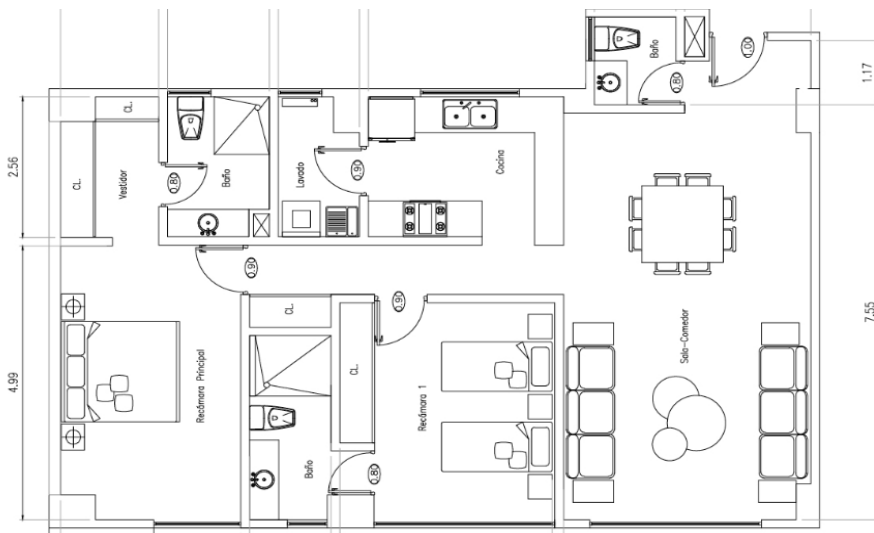


7. Render WIND Universidad

Ubicado sobre Avenida Universidad, a menos de 1 Km del terreno del proyecto, se encuentra este conjunto de 92 departamentos, en dos torres de 11 niveles. Cuenta con áreas comunes de gimnasio, áreas verdes, salón de eventos y roof garden para los inquilinos de los departamentos y estacionamiento subterráneo para inquilinos.

Además el conjunto cuenta con vigilancia 24/7 y accesos controlados para aumentar la seguridad de los inquilinos.

El conjunto incluye varios prototipos, para aumentar la oferta inmobiliaria con diferentes áreas. El departamento tipo más abundante en el conjunto cuenta con 2 recámaras, 2 baños y medio, sala-comedor, cocina, y cuarto de lavado, distribuidos en un área de 85m². Algunos de los departamentos integran la posibilidad de transformar la sala en un dormitorio adicional.



3.5 CONCLUSIONES:

En términos de análisis físico del sitio propuesto por el cliente el proyecto será óptimo si se orienta en un eje Norte-sur, para aprovechar de manera máxima la iluminación directa de las mañanas y las tardes, también aprovechando la ventilación predominante del sur para ampliar la ventilación natural en los departamentos.

En términos normativos, se puede plantear un solo volumen de 15 niveles, pero por la cantidad de área libre requerida, se buscará dividir este volumen en varias torres para disminuir la necesidad de áreas comunes de circulación en los niveles superiores. Además se excavará el terreno completo para dar espacio a los estacionamientos de los inquilinos y usuarios de la plaza comercial que se ubicará en los dos primeros niveles.

En términos socioeconómicos, se determina que deberá existir una variedad en la oferta de departamentos que integrarán el conjunto, para abarcar diferentes mercados. Además se plantea que los dos primeros niveles del conjunto serán áreas comerciales, con tiendas y restaurantes para diversificar el ingreso de los inversionistas y no depender solamente en la oferta inmobiliaria.

A partir de los elementos análogos la conclusión es incluir espacios de amenidades y comodidades para los inquilinos que aumentará el atractivo comercial de los departamentos al incluir espacios de uso comunitario en el proyecto, facilitando así que los inquilinos no deban salir del conjunto para realizar actividades cotidianas para las que no hay espacio dentro de los departamentos.

A continuación se presenta una propuesta de proyecto arquitectónico que consiste en: Propuesta de Programa y Partido, desarrollo Conceptual, y Propuesta de Proyecto.

Después de esta sección, se encuentran los planos arquitectónicos del proyecto, plantas generales, cortes, y plantas de departamentos tipo, así como una lámina de decisiones proyectuales resumiendo las características del proyecto arquitectónico.

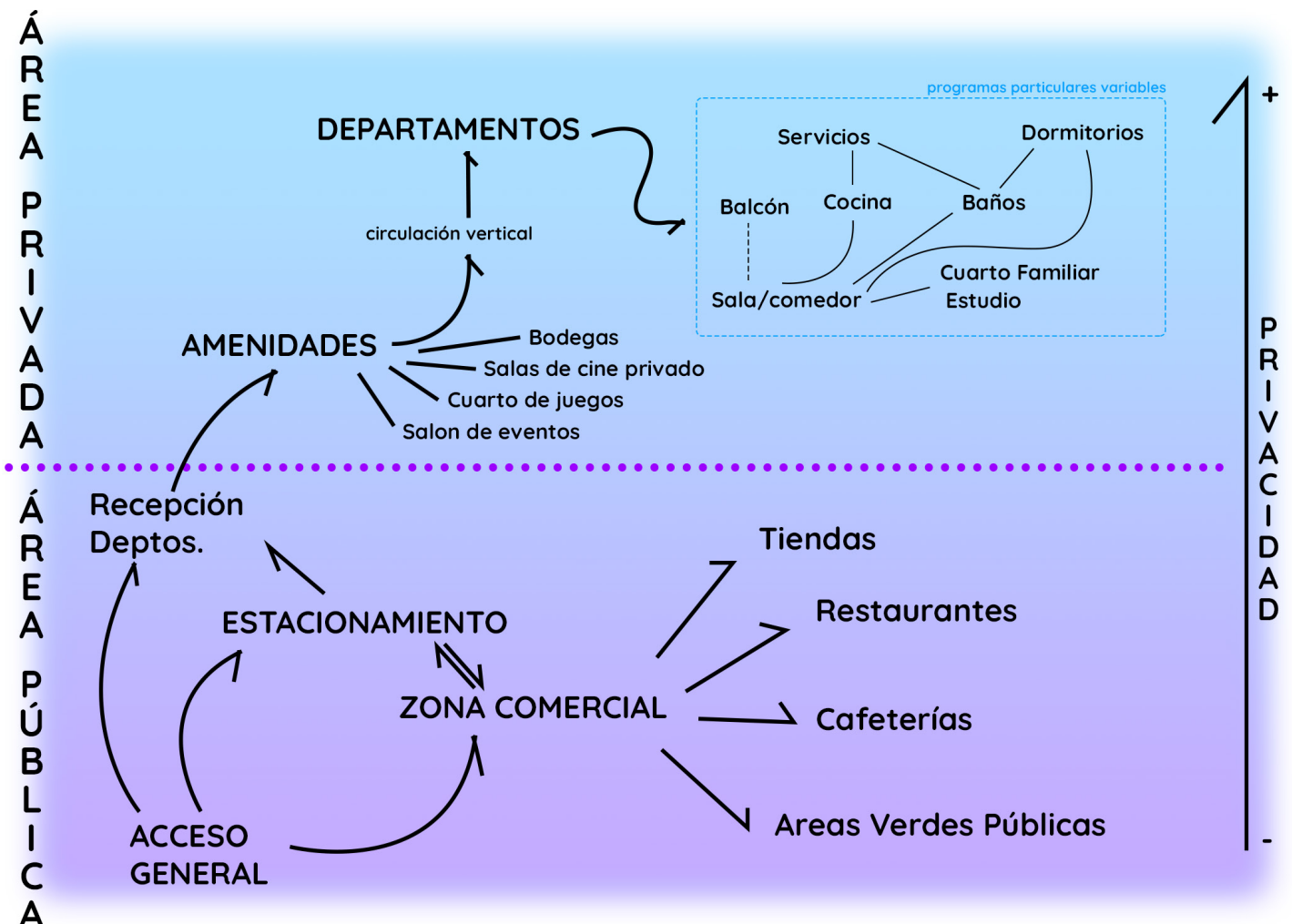
4.0 Programa Arquitectónico

El programa arquitectónico del proyecto se plantea para distribuir los espacios de acceso público en las plantas inferiores y aprovechar la altura del conjunto para restringir el acceso a las áreas privadas del mismo.

El desarrollo de programa arquitectónico se vuelve simple, considerando soluciones preexistentes al mismo problema, como en el concepto de super-manzanas y edificios multifuncionales que combinan varios usos en una sola área de concentración urbana.

A partir de esto, el programa arquitectónico entonces, se divide en 2 partes principales, que se su vez se subdividen en 2 partes secundarias cada una:

- Área Pública: que se divide en zona comercial y estacionamientos.
- Área Privada: dividida en amenidades y departamentos.



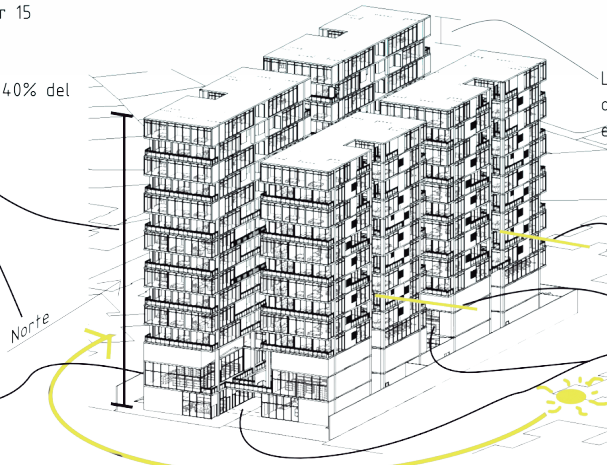
4.1 Desarrollo conceptual de proyecto

En conclusión de la información obtenida en el análisis y el programa planteado, se comienza a formular el proyecto de manera formal: los elementos esenciales que los componen se delimitan en el siguiente diagrama, haciendo énfasis en las decisiones proyectuales clave que determinan las características específicas que tendrá el proyecto:

La Normatividad del terreno, permite construir 15 niveles de altura, con los niveles de sótano necesarios para cubrir la demanda de estacionamiento, mientras sólo se ocupe 40% del terreno libre.

La orientación principal de los volúmenes responde a un eje horizontal Sur-Norte para aprovechar al máximo la iluminación matutina y vespertina directas

Las Plantas comerciales cierran sus fachadas al exterior del terreno para evitar la iluminación directa, no benéfica para su programa arquitectónico



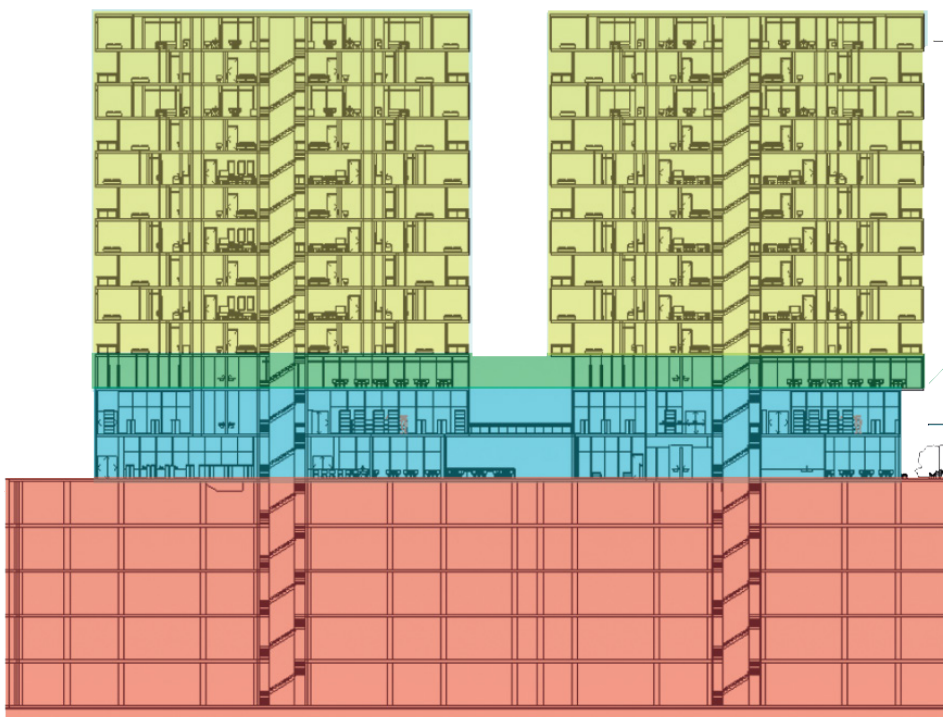
La diferencia de alturas entre las torres este y oeste son para permitir mayor iluminación matutina en la torre oeste

Los Vanos principales al este y al oeste en las 4 torres ayudan a incrementar el área de asoleamiento de los departamentos.

La separación intermedia en 4 volúmenes, permite ventilar de manera eficiente, reduciendo la necesidad de métodos de control climático activos.

Programa Arq.	No. de Elementos	Área Individual	Área Total
Estacionamiento	5	3080	15,400
Área Comercial	2	1502	3,004
Amenidades	2	656	1,312
Depto 1	44	114	5,016
Depto 2	44	52	2,288
Depto 3	24	71	1,704
Depto 4	24	91	2,184
Depto 5	20	174	3,480
		Área total útil	18,988
		Área total con estacionamiento	34,388

En términos de distribuciones de área, con un terreno de 3080m², considerando un COS:0.60. la Superficie de desplante máxima posible de 1,848m². Y considerando un CUS de 9 niveles en normativa, la superficie de uso máxima sin ampliación de altura sería de 16,632m². Sin estacionamiento se tendría una Superficie aprovechada de 18,988m², y de 34,388m² con estacionamiento. Un Aumento total de 206% de área útil posible.



En el bloque superior, color amarillo, se localizan los departamentos, 5 prototipos diferentes, de áreas y programas arquitectónicos variables para suplir oferta en el mercado inmobiliario.

En el bloque verde, se ubican las amenidades para los inquilinos de los departamentos.

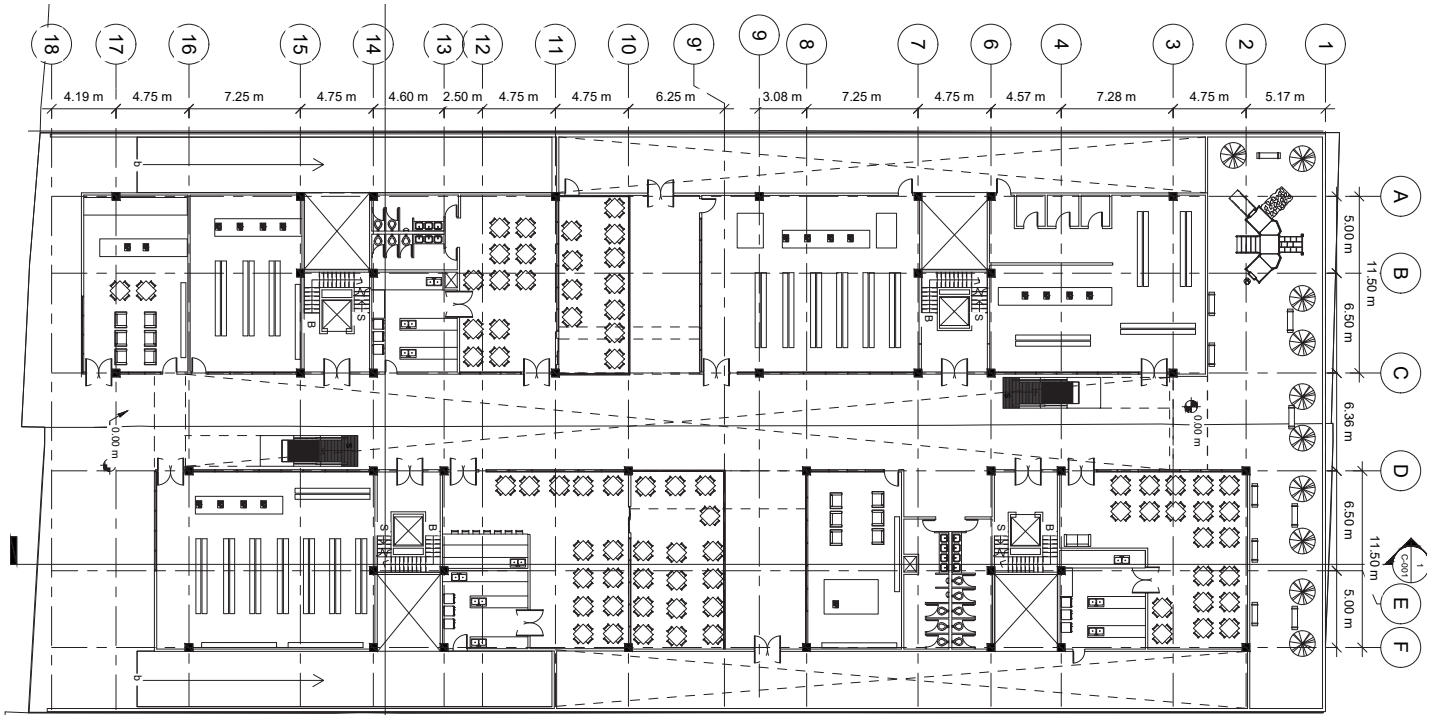
En el bloque azul, se ubican los locales comerciales y restaurantes abiertos para todo público.

En el bloque rojo, 5 niveles de estacionamiento para los inquilinos y visitantes del área comercial.

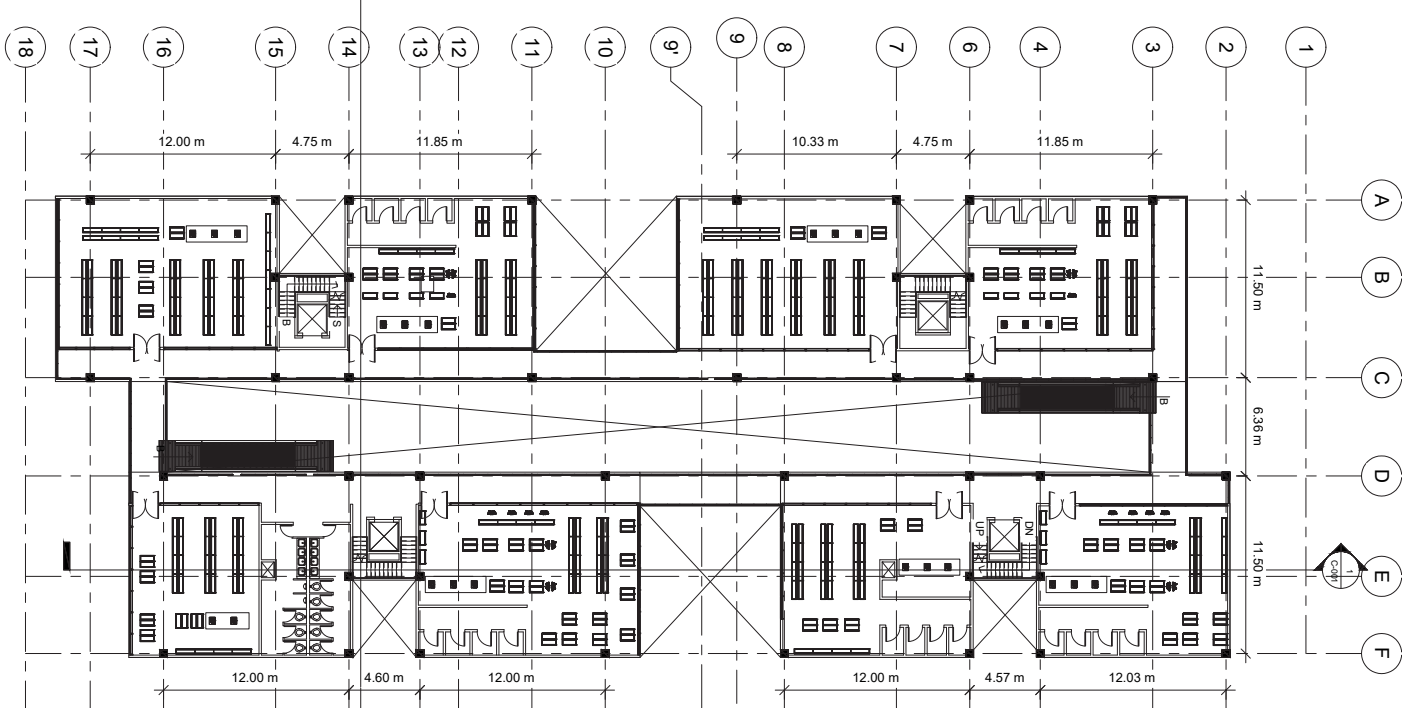
4.2 Propuesta de proyecto arquitectónico

La planta baja y primer piso, dedicadas a la zona comercial contienen el programa arquitectónico de naturaleza pública del proyecto, aquí encontramos el acceso principal del proyecto, y un pasillo central que da acceso general a todos los comercios. La modulación del proyecto se plantea a partir de una estructura de marcos rígidos de acero con un claro máximo de 12 metros. Dicha modulación estructural rige todo el proyecto, desde la distribución entre departamentos, hasta la ubicación de los espacios de estacionamiento en las áreas de sótano.

A continuación se presentan las plantas de la zona comercial:



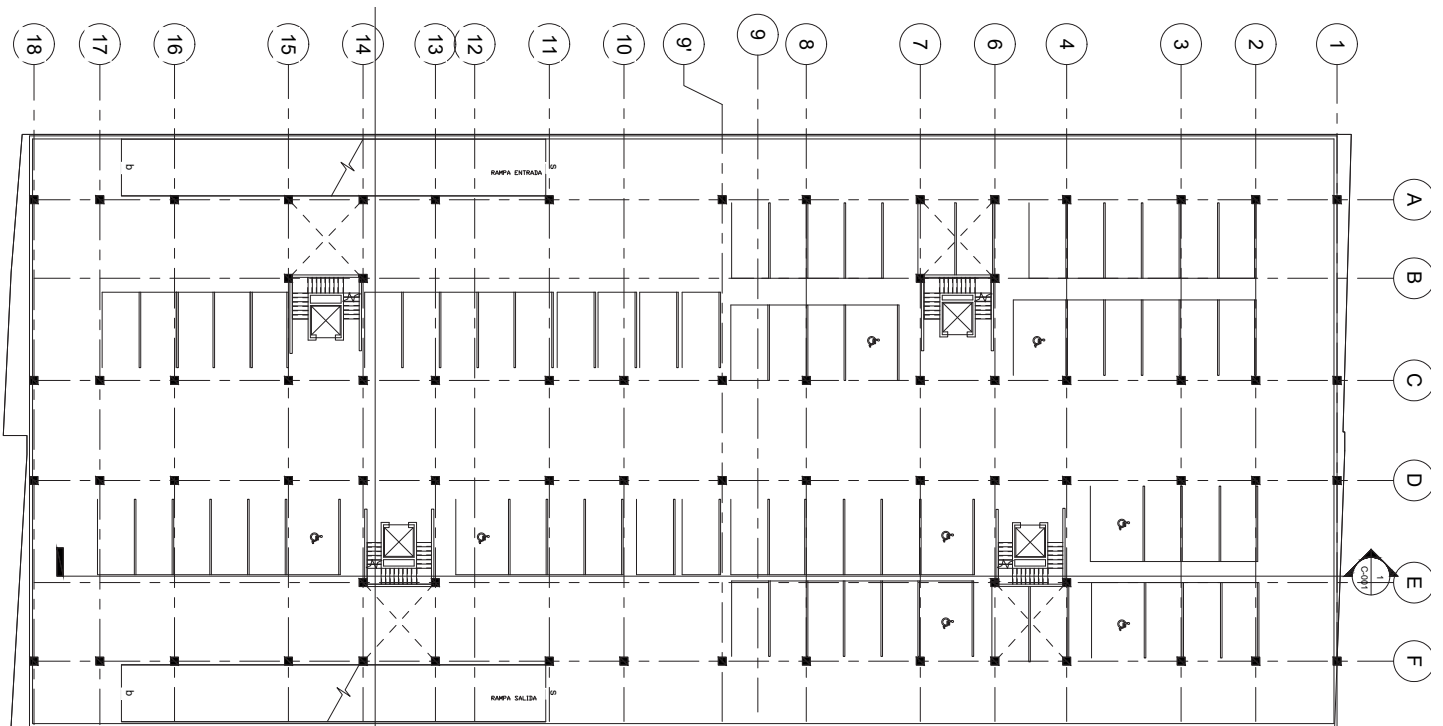
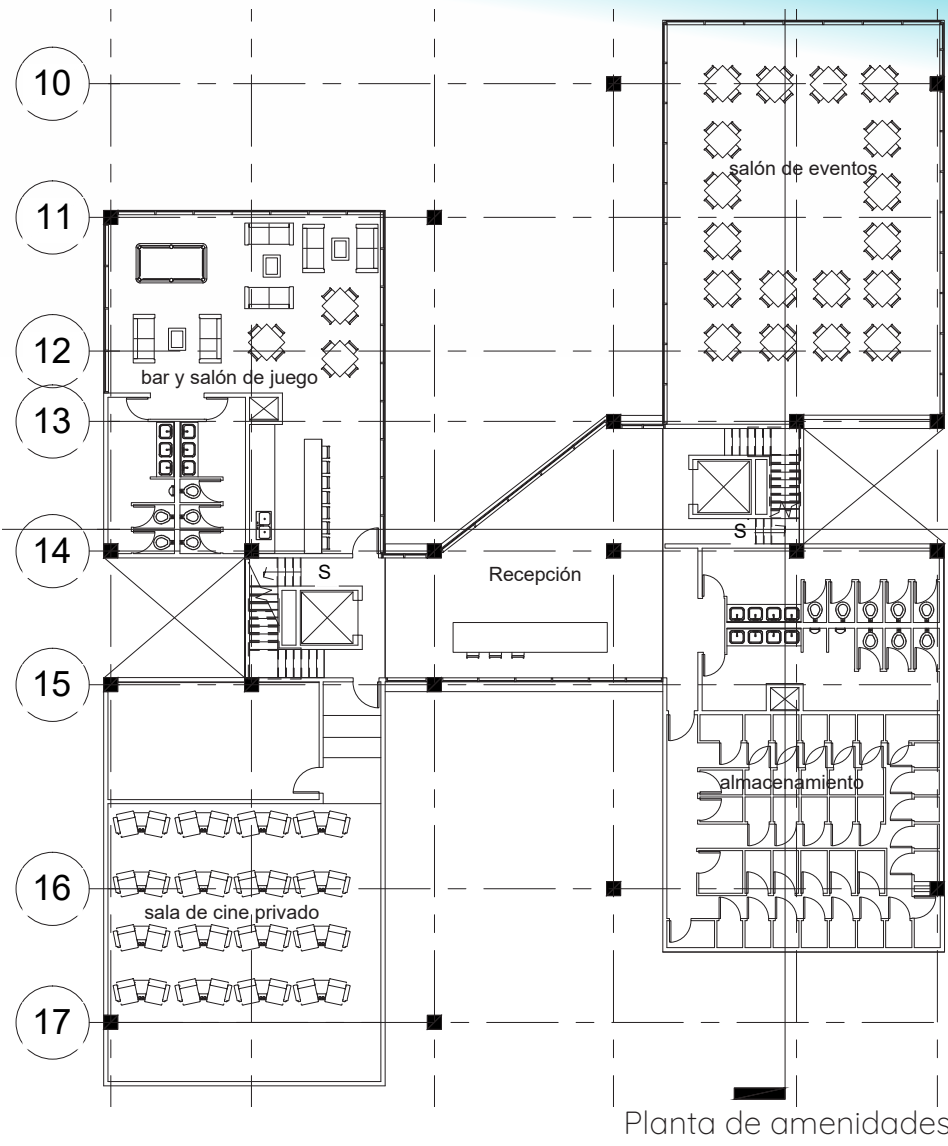
Planta Baja



Planta Alta

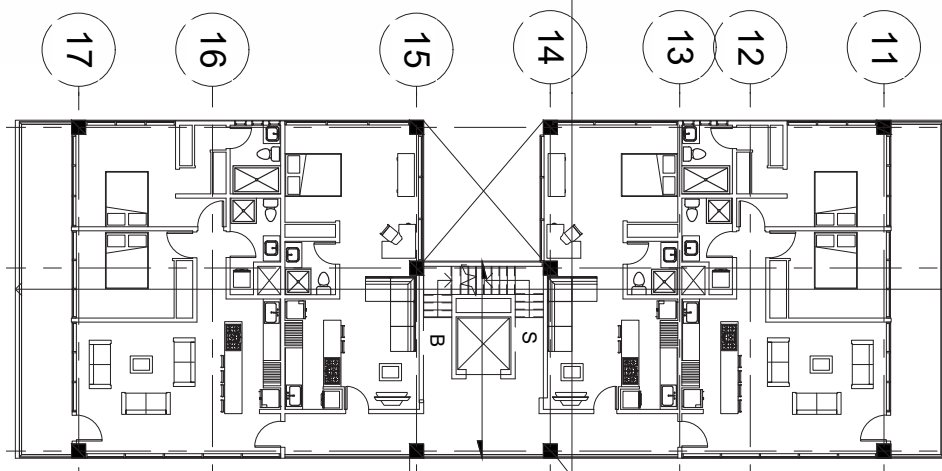
En el segundo piso del proyecto se encuentra la recepción y los espacios de amenidades para los inquilinos de los departamentos. Las torres norte y sur tienen espacios en espejo (ver planos de proyecto en siguiente sección). En cada planta de amenidades encontramos una sala de cine privado, un salón de eventos, baños públicos, un área de bodegas para los departamentos y un bar/salón de juegos. Además de una recepción ubicada en un puente entre las torres este y oeste para controlar el acceso a los departamentos.

El estacionamiento se encuentra modulado a partir de las ubicaciones de las circulaciones verticales y la estructura de las torres. Las rampas de acceso y salida son de un solo sentido y se encuentran en la misma ubicación en todos los niveles de estacionamiento. Cada planta cuenta con 60 lugares de estacionamiento, para un total de 300 lugares



Para el desarrollo de varios prototipos de departamentos, se utilizan 3 plantas tipo: Las primeras dos plantas, tienen 2 tipos de departamento cada una y están configuradas de manera simétrica respecto a la circulación vertical para facilitar su modulación. La tercer planta tipo solamente plantea un tipo de departamento, con mayor área y un programa arquitectónico más amplio que los prototipos anteriores; éstas plantas se encuentran en el último nivel de la torre oeste y en los últimos dos niveles de la torre este.

Aquí podemos ver las tres plantas tipo y los 5 prototipos de departamentos a detalle:

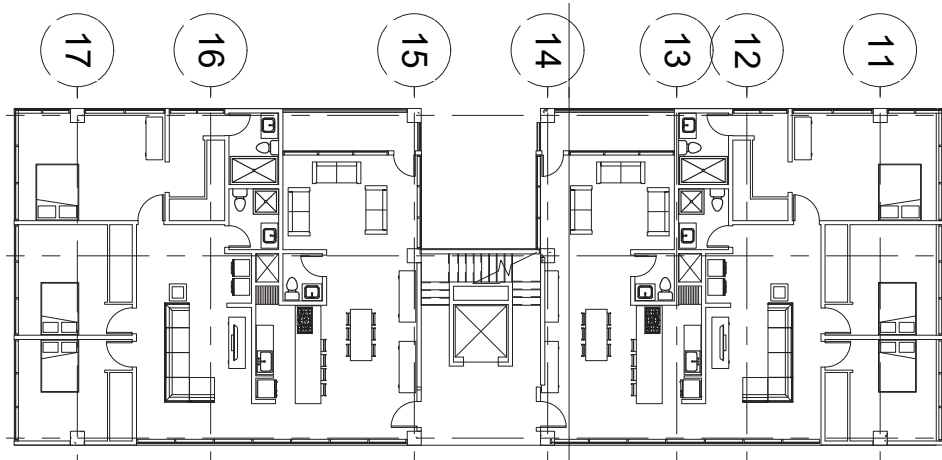
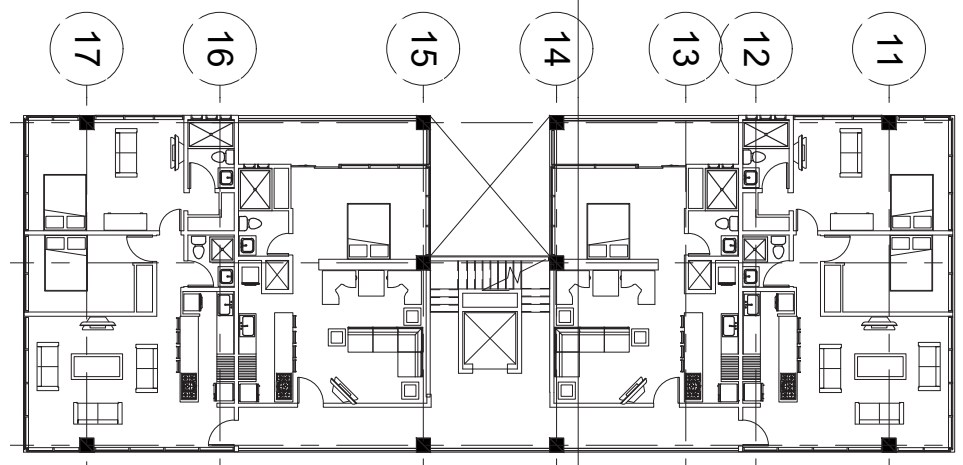


La primer planta tipo, con dos prototipos de departamento, está ubicada en los pisos de número par. El primer prototipo de departamento para 1 sólo habitante, cuenta con una recámara, sala comedor y baño.

El segundo prototipo, de 2 a 3 habitantes, con 2 recamaras cuenta con sala comedor, 2 baños cocina y un balcón completo.

La segunda planta tipo cuenta con dos prototipos de departamentos: el primero, diseñado para un solo inquilino, con una sala estudio baño completo una recámara y balcón en un espacio continuo tipo loft

El segundo prototipo, para 2 o 3 inquilinos, cuenta con 2 recamaras, sala-comedor, 2 baños completos, closet caminable y cocina.



La última planta tipo solo contiene un tipo de departamento, para 4 a 6 inquilinos. 3 recámaras, sala, comedor, cuarto de televisión, closet caminable 2 baños y medio y un balcón.

Estas plantas tipo se encuentran exclusivamente en la parte más alta de las torres, aprovechando las vistas de la Ciudad Universitaria al sur, y Coyoacán hacia el norte.

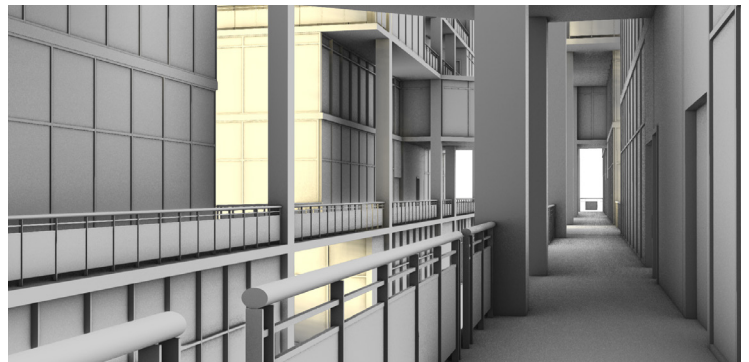
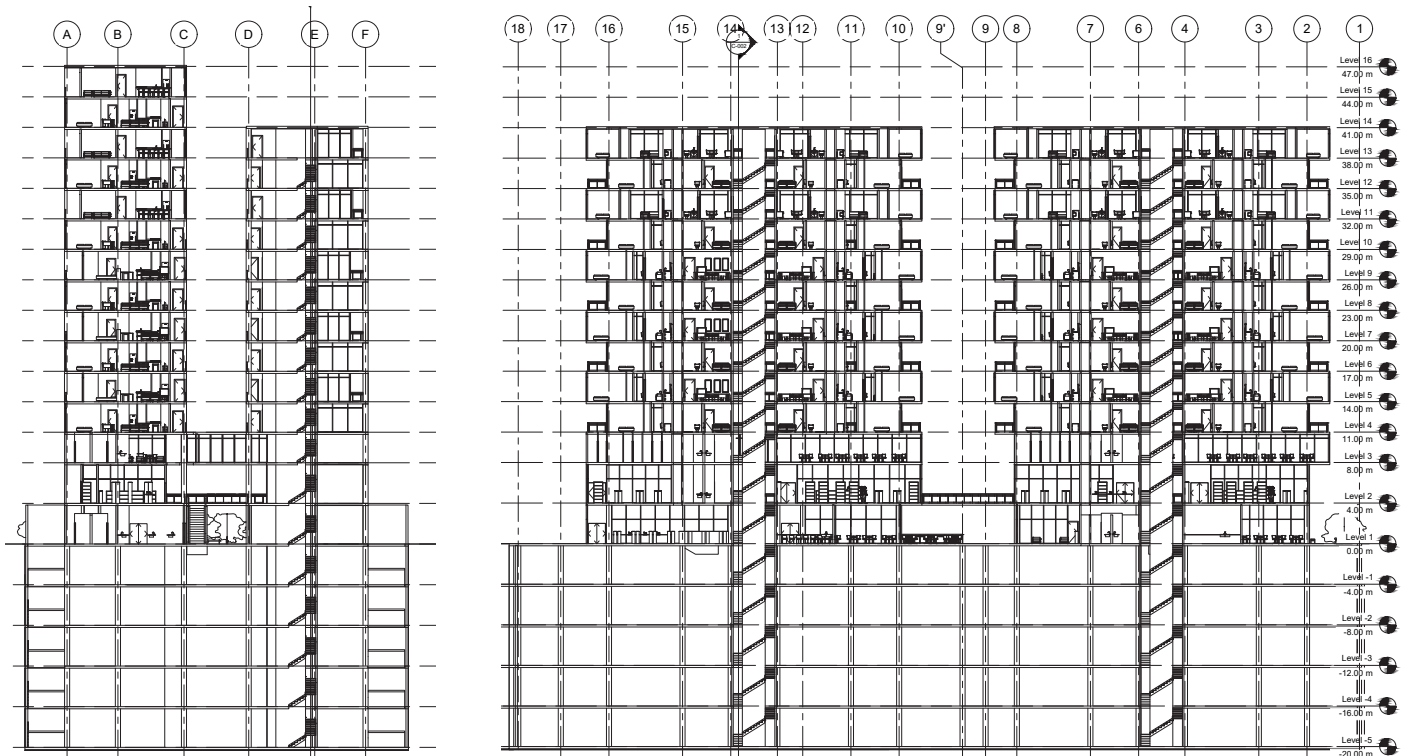
En total, hay una oferta de 88 departamentos de 5 tipos diferentes, repartidos en 4 torres, considerando 2 inquilinos por departamento y 4 inquilinos en los departamentos de tipo 5, el edificio podría albergar 200 habitantes en todo el conjunto aproximadamente

En el corte transversal (izq.) y en el corte longitudinal del conjunto se puede notar la diferencia de alturas entre las torres este y oeste, y como las plantas tipo se alternan entre niveles pares e impares.

Además se pueden apreciar las rampas de estacionamiento, circulaciones verticales y ductos de elevadores conectando las diferentes áreas del proyecto. Así como las escaleras eléctricas en el área comercial y la recepción en los puentes entre las torres este y oeste.

Las plantas comerciales poseen una altura de 4.0 metros entre niveles, al igual que los estacionamientos; Las alturas en los niveles de departamentos son de 3.0 metros, esta diferencia de alturas responde a los diferentes tipos de programas arquitectónicos en el proyecto.

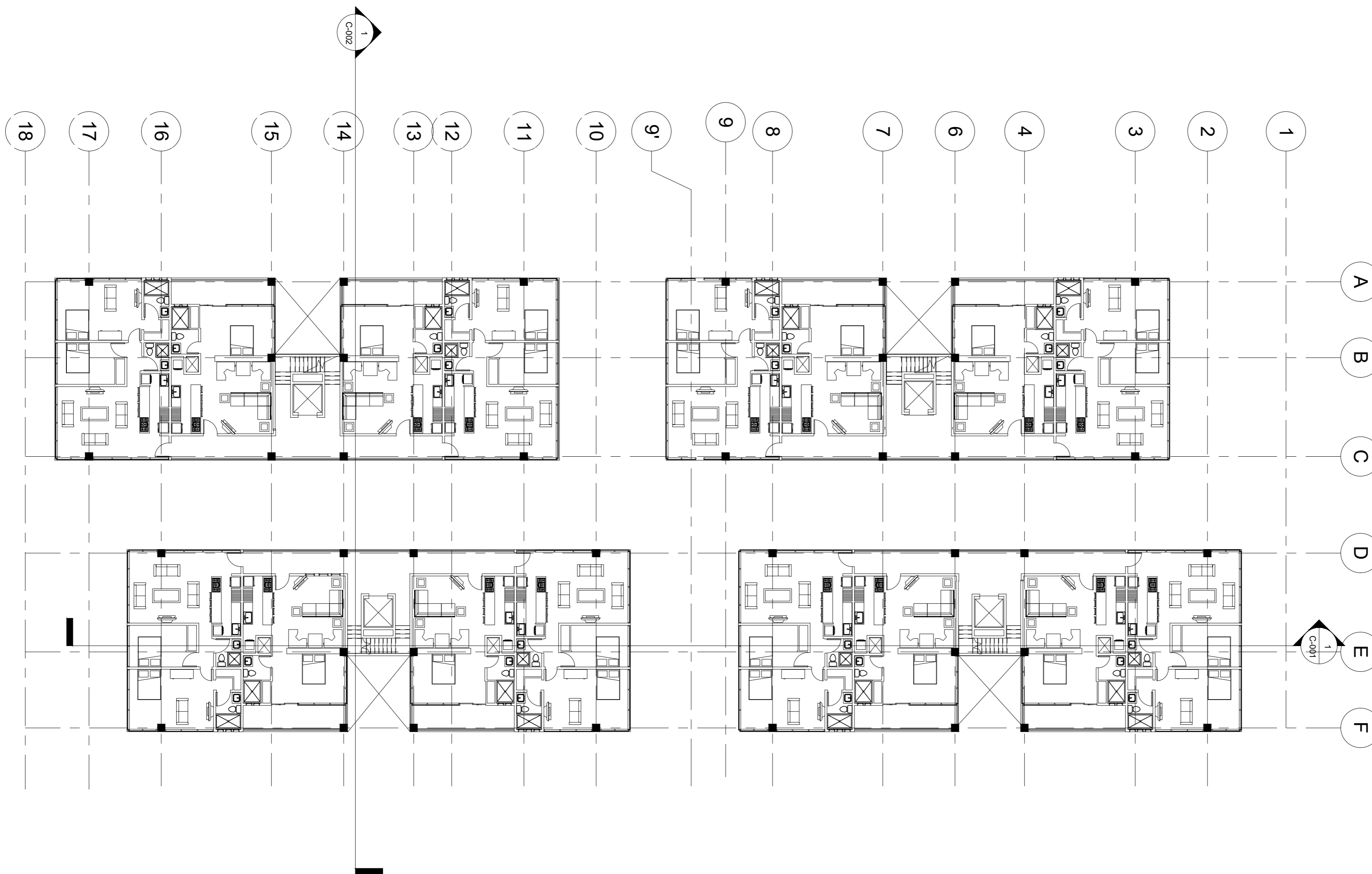
Al final se muestran perspectivas volumétricas del proyecto con una iluminación de tarde:



4.3 Planos Av Copilco 281



FAC DE ARQUITECTURA
UNAM



No.	Description	Date

PABLO SERMENT

TORRES COPILCO

Planta tipo 2

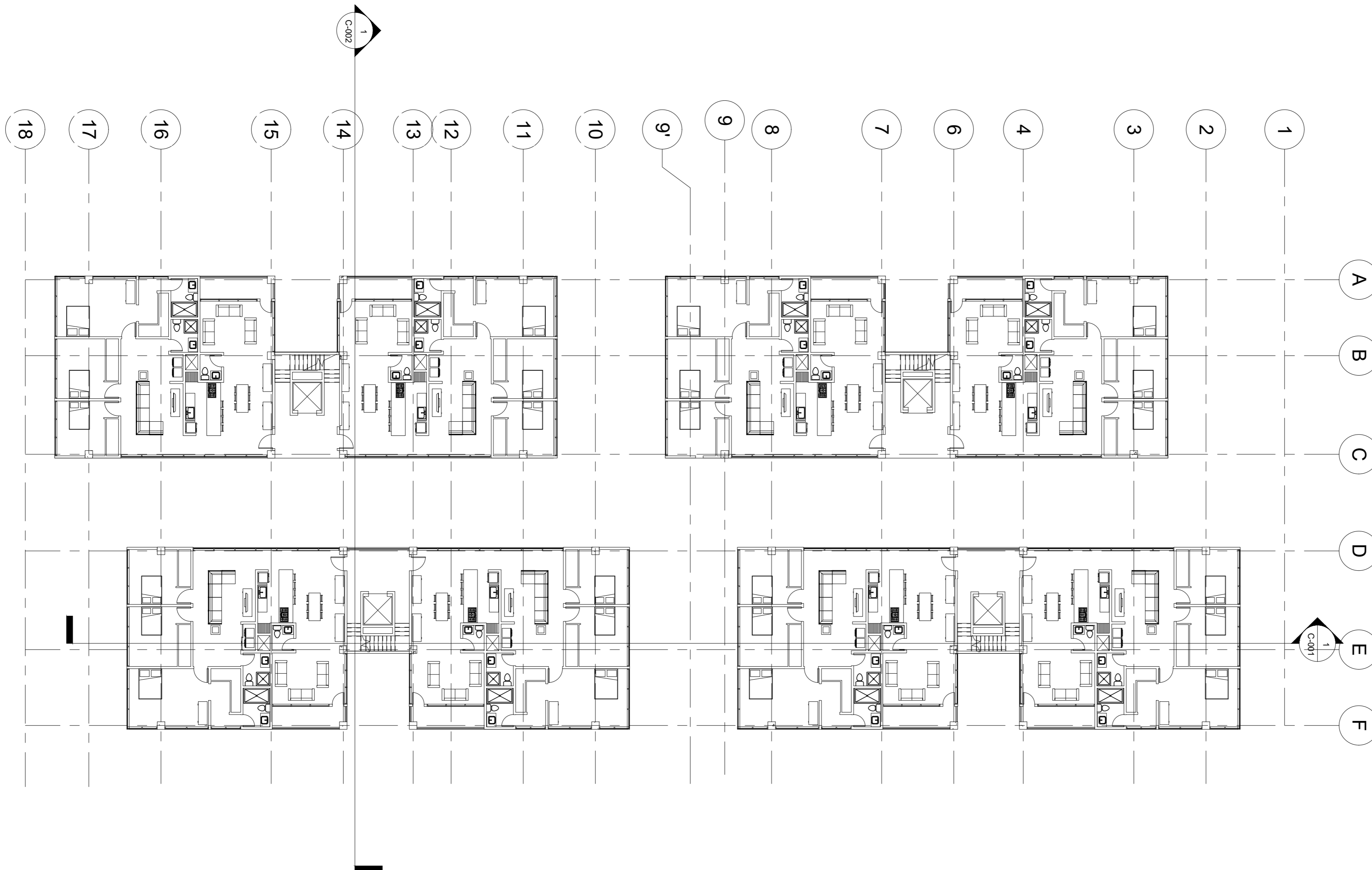
Project number	0001
Date	05/11/18
Drawn by	Author
Checked by	Checker

A-005

Scale	1 : 200
-------	---------



FAC DE ARQUITECTURA
UNAM



No.	Description	Date

PABLO SERMENT

TORRES COPILCO

Planta Tipo 3

Project number 0001

Date 05/11/18

Drawn by Author

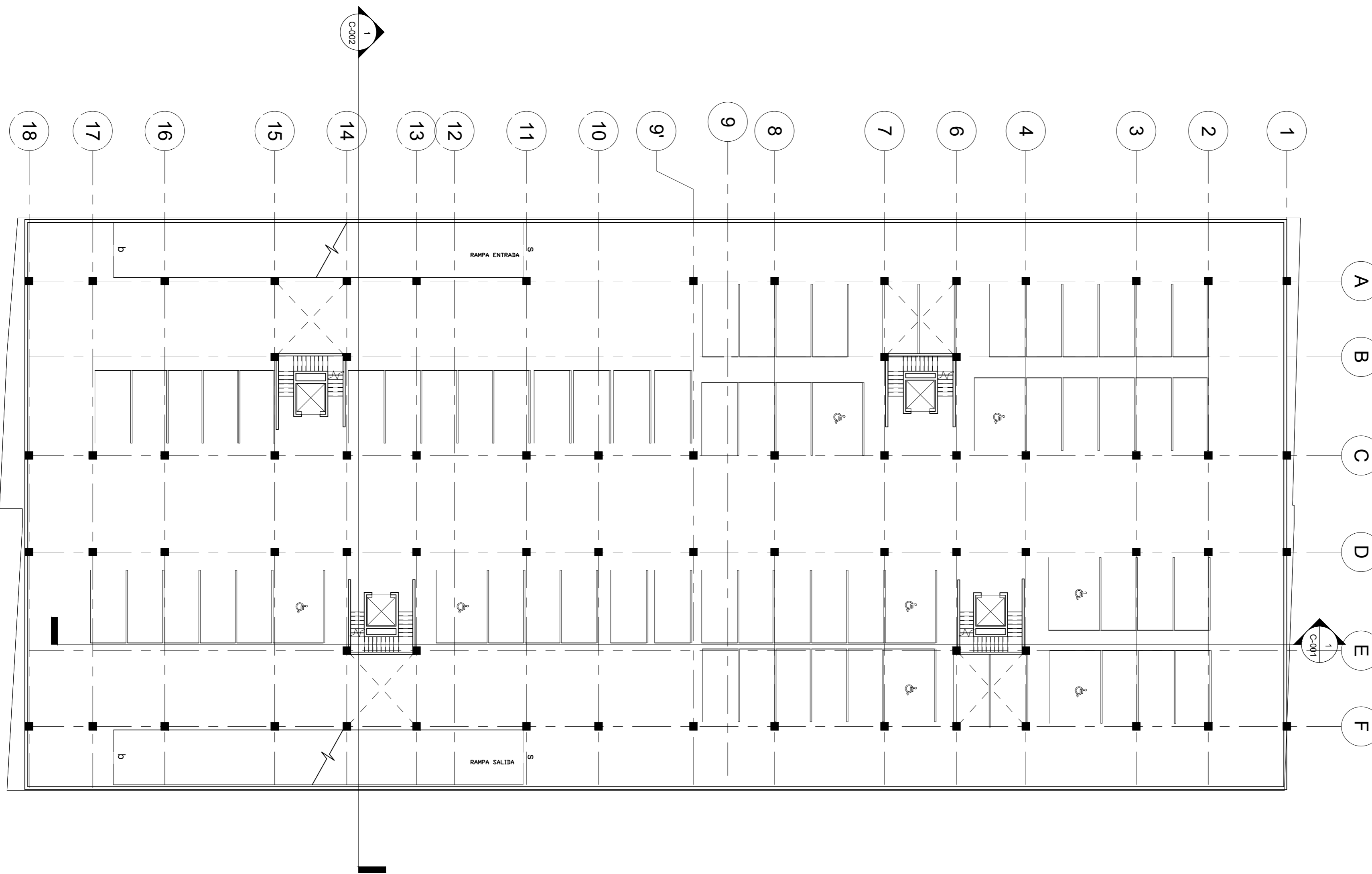
Checked by Checker

A-006

Scale 1 : 200



FAC DE ARQUITECTURA
UNAM



No.	Description	Date

PABLO SERMENT
TORRES COPILCO
Estacionamiento

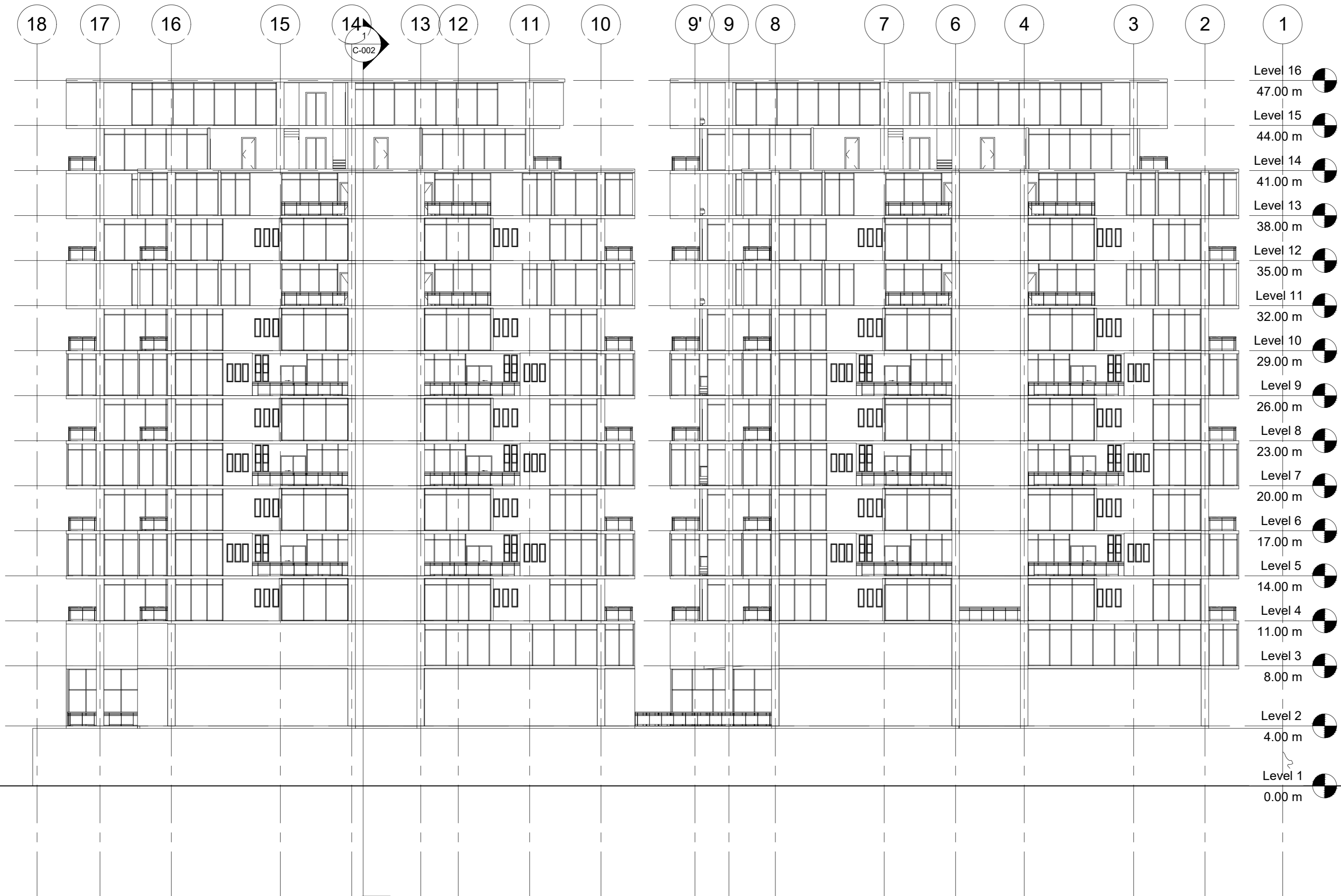
Project number	0001
Date	05/11/18
Drawn by	Author
Checked by	Checker

A-007

Scale	1 : 200
-------	---------



FAC DE ARQUITECTURA
UNAM



- Level 16 47.00 m
- Level 15 44.00 m
- Level 14 41.00 m
- Level 13 38.00 m
- Level 12 35.00 m
- Level 11 32.00 m
- Level 10 29.00 m
- Level 9 26.00 m
- Level 8 23.00 m
- Level 7 20.00 m
- Level 6 17.00 m
- Level 5 14.00 m
- Level 4 11.00 m
- Level 3 8.00 m
- Level 2 4.00 m
- Level 1 0.00 m

No.	Description	Date

PABLO SERMENT

TORRES COPILCO

Fachada Este

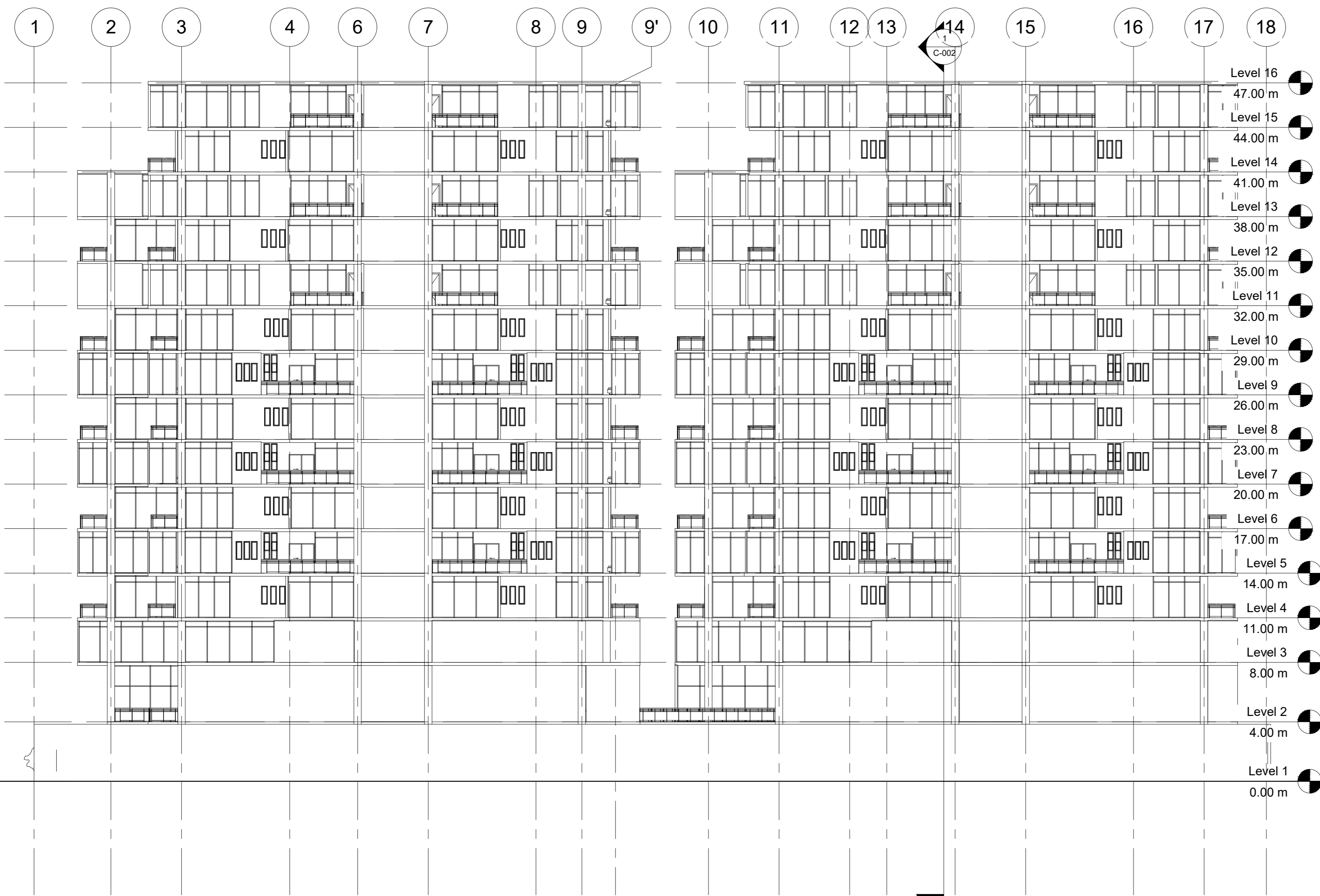
Project number	0001
Date	05/11/18
Drawn by	Author
Checked by	Checker

A-008

Scale	1 : 200
-------	---------



FAC DE ARQUITECTURA
UNAM



No.	Description	Date

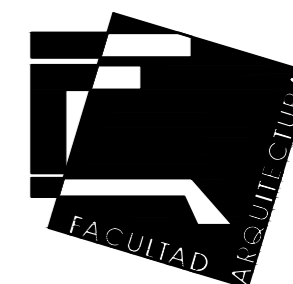
PABLO SERMENT
TORRES COPILCO
Fachada Oeste

Project number	0001
Date	05/11/18
Drawn by	Author
Checked by	Checker

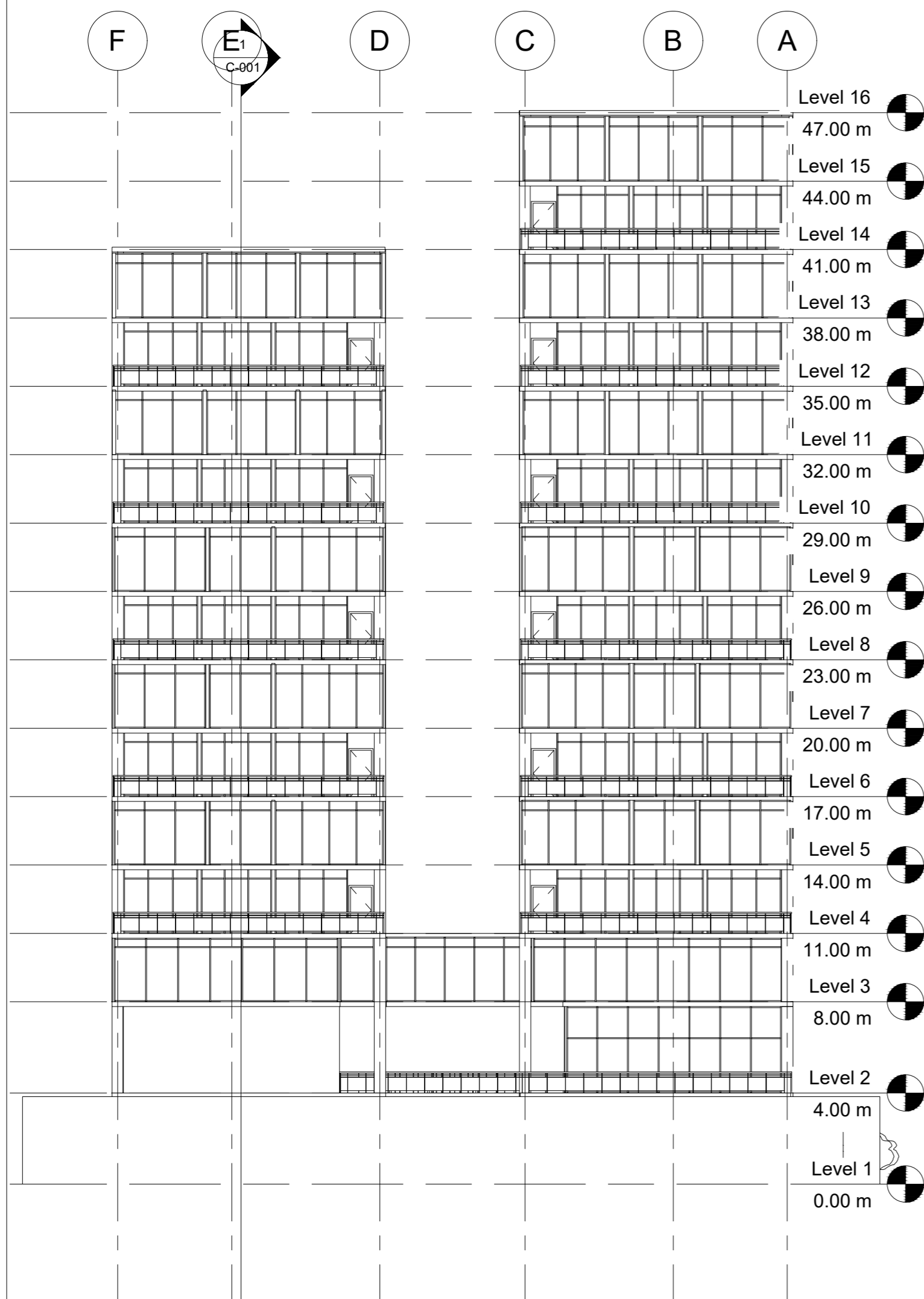
A-009

Scale	1 : 200
-------	---------

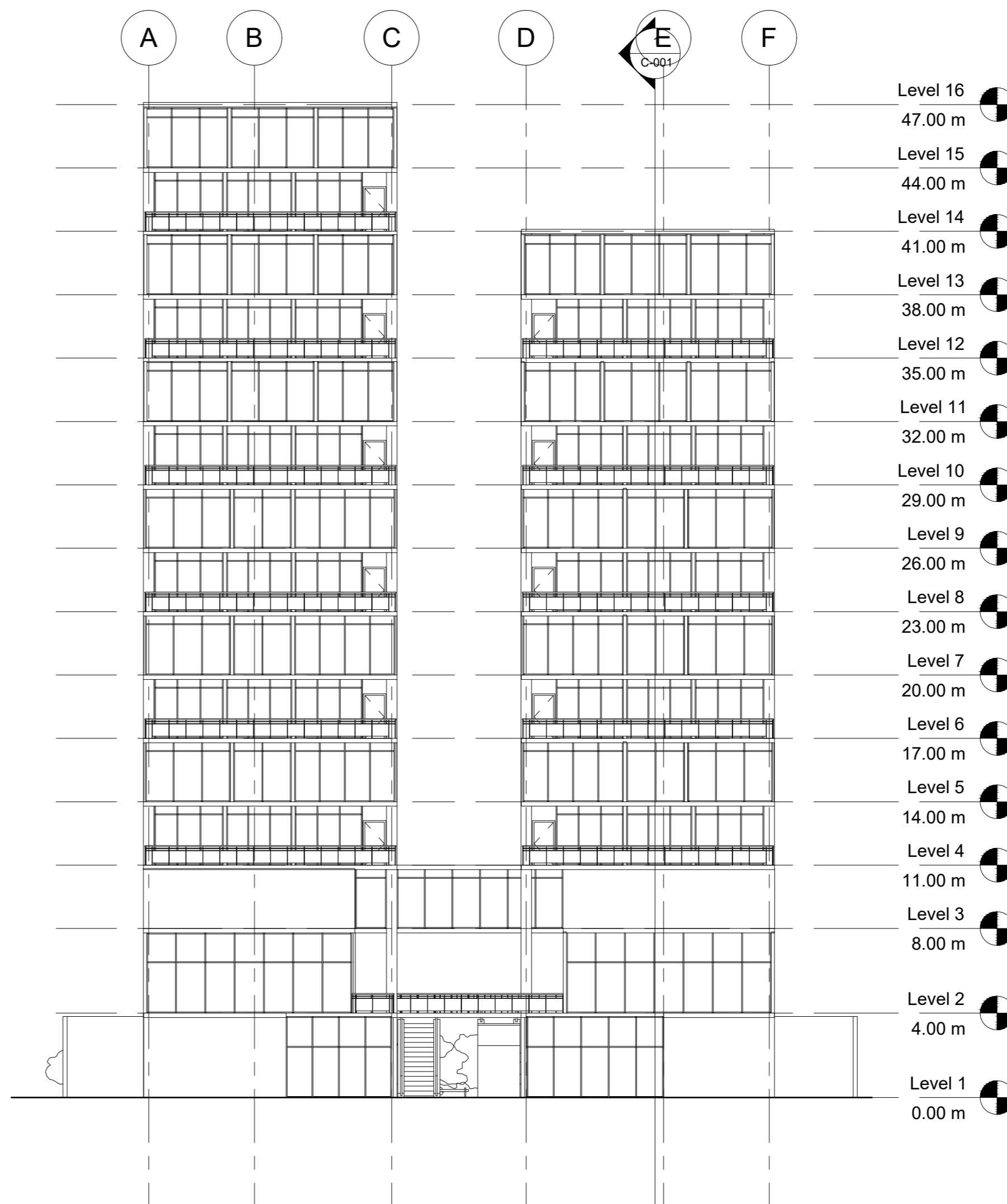
West
1 : 200



FAC DE ARQUITECTURA
UNAM



1 Fachada Norte
1 : 200



2 Fachada Sur
1 : 200

No.	Description	Date

PABLO SERMENT

TORRES COPILCO

Fachadas N y S

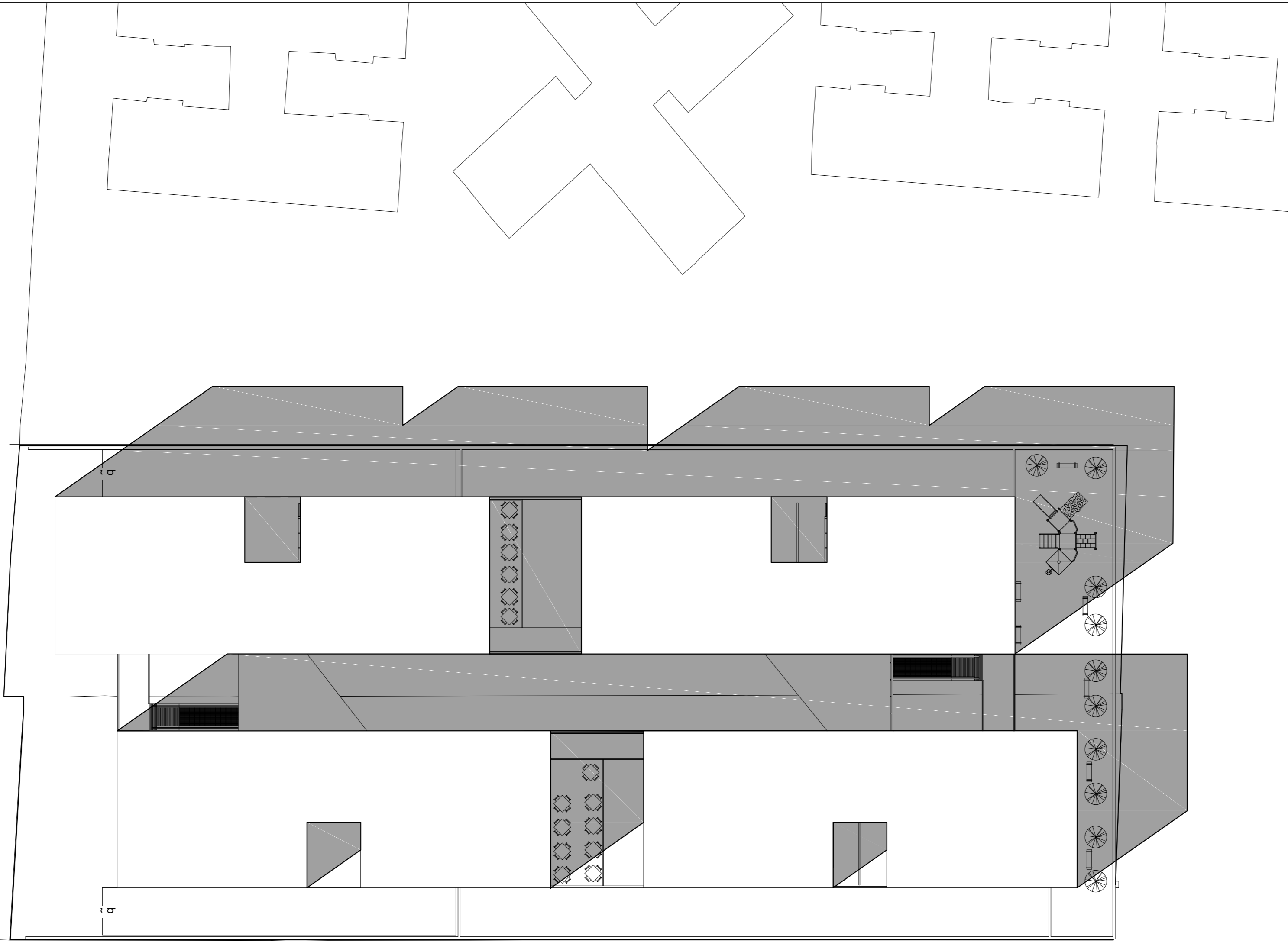
Project number	0001
Date	05/11/18
Drawn by	Author
Checked by	Checker

A-010

Scale	1 : 200
-------	---------



FAC DE ARQUITECTURA
UNAM



No.	Description	Date

PABLO SERMENT

TORRES COPILCO

Planta de conjunto

Project number	0001
Date	05/11/18
Drawn by	Author
Checked by	Checker

A-011

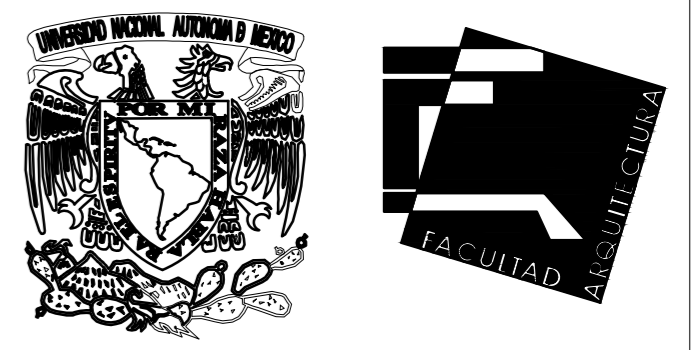
Scale	1 : 250
-------	---------

18 17 16 15 14 13 12 11 10 9' 9 8 7 6 4 3 2 1

C-002



- Level 16 47.00 m
- Level 15 44.00 m
- Level 14 41.00 m
- Level 13 38.00 m
- Level 12 35.00 m
- Level 11 32.00 m
- Level 10 29.00 m
- Level 9 26.00 m
- Level 8 23.00 m
- Level 7 20.00 m
- Level 6 17.00 m
- Level 5 14.00 m
- Level 4 11.00 m
- Level 3 8.00 m
- Level 2 4.00 m
- Level 1 0.00 m
- Level -1 -4.00 m
- Level -2 -8.00 m
- Level -3 -12.00 m
- Level -4 -16.00 m
- Level -5 -20.00 m



FAC DE ARQUITECTURA
UNAM

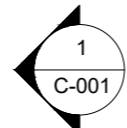
No.	Description	Date

PABLO SERMENT
TORRES COPILCO
Corte longitudinal

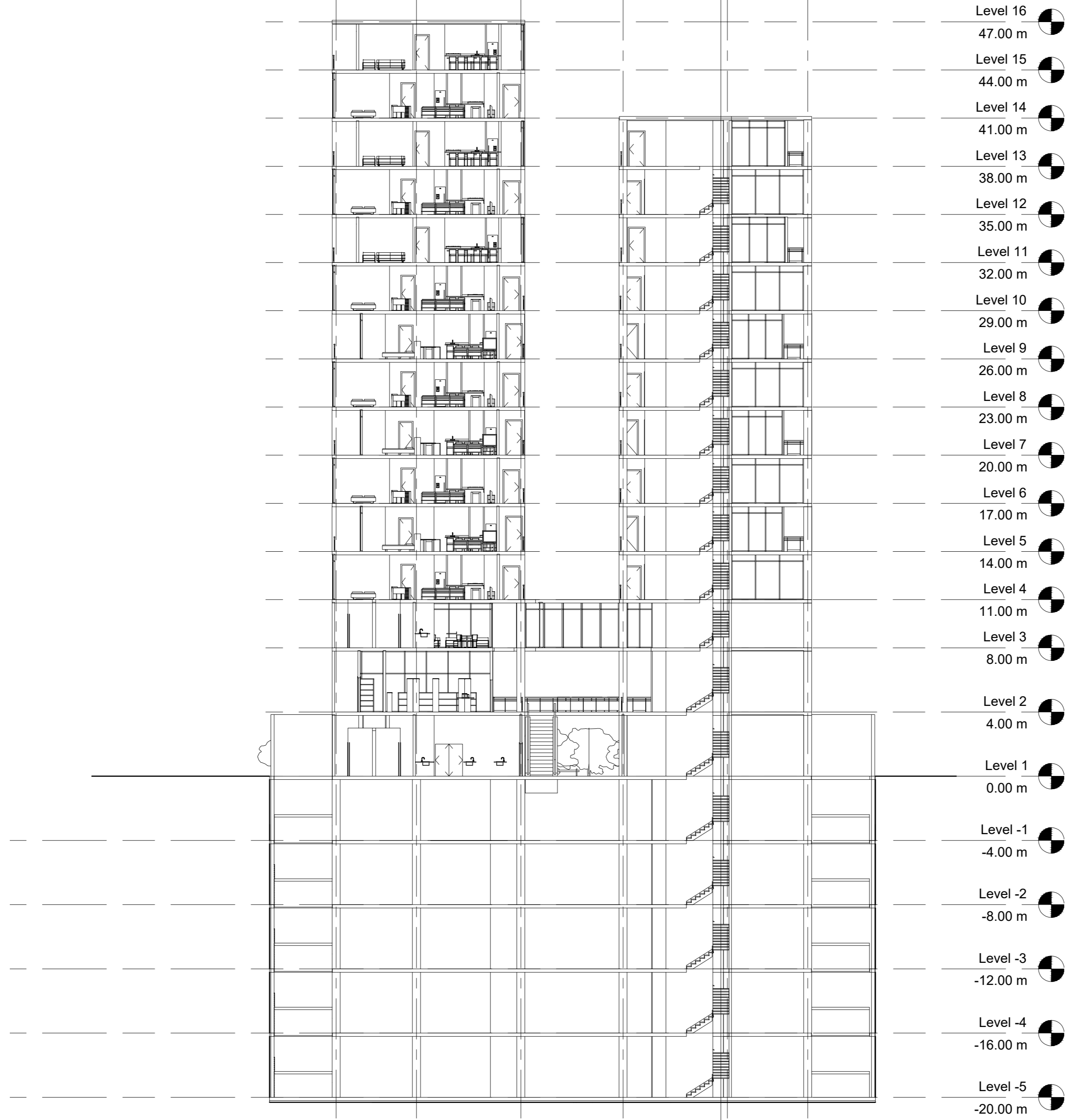
Project number	0001
Date	05/11/18
Drawn by	Author
Checked by	Checker

C-001

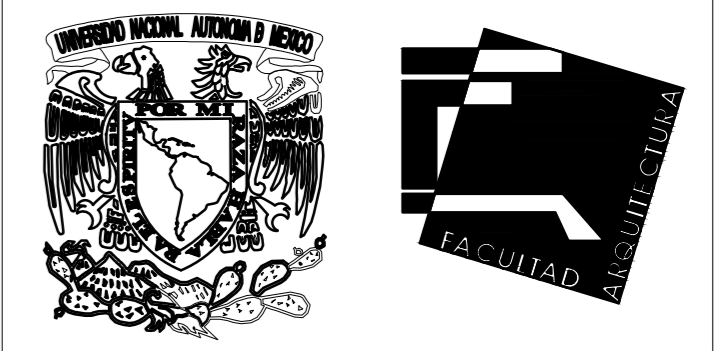
Scale	1 : 200
-------	---------



A B C D E F



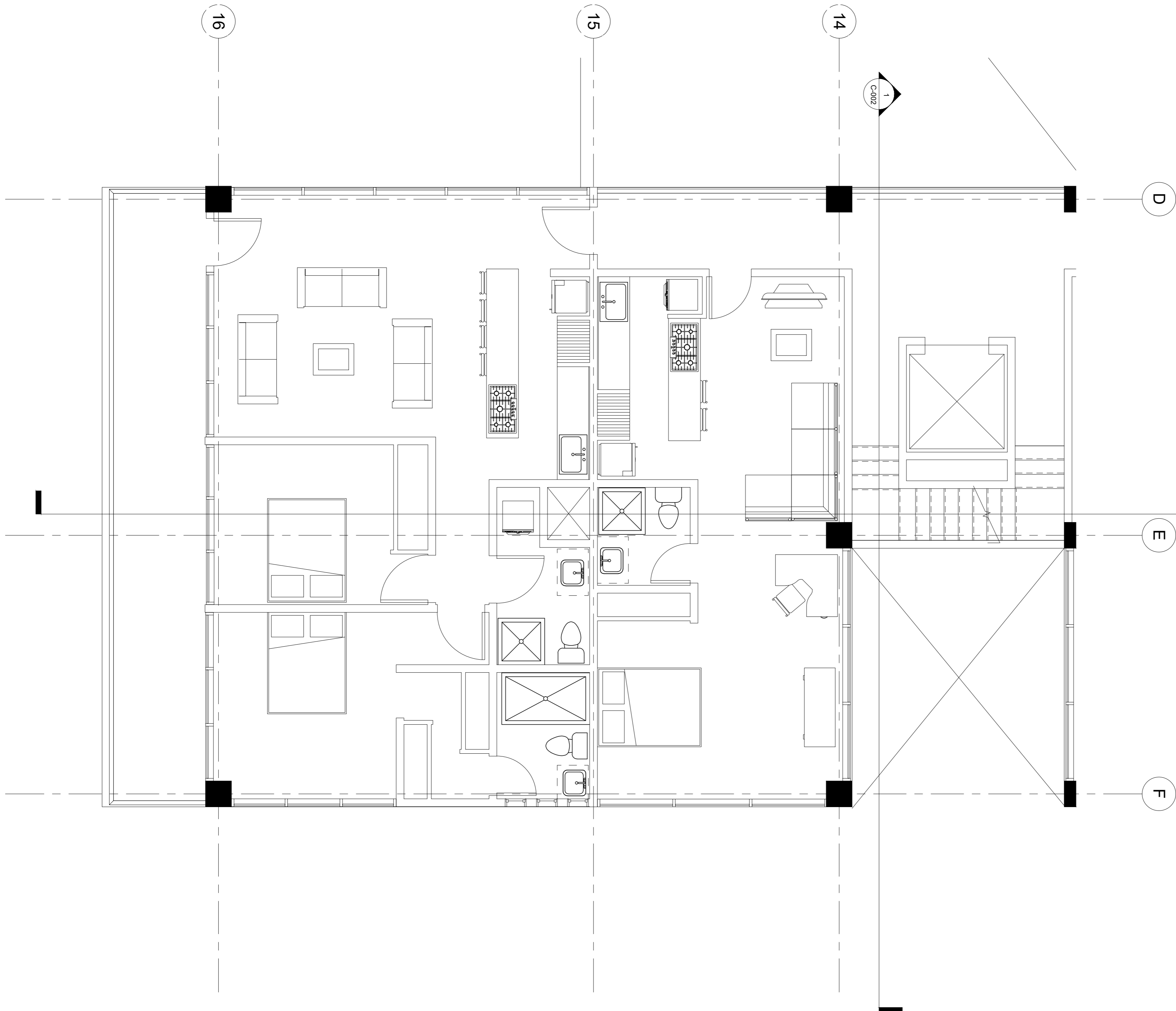
- Level 16 47.00 m
- Level 15 44.00 m
- Level 14 41.00 m
- Level 13 38.00 m
- Level 12 35.00 m
- Level 11 32.00 m
- Level 10 29.00 m
- Level 9 26.00 m
- Level 8 23.00 m
- Level 7 20.00 m
- Level 6 17.00 m
- Level 5 14.00 m
- Level 4 11.00 m
- Level 3 8.00 m
- Level 2 4.00 m
- Level 1 0.00 m
- Level -1 -4.00 m
- Level -2 -8.00 m
- Level -3 -12.00 m
- Level -4 -16.00 m
- Level -5 -20.00 m



FAC DE ARQUITECTURA UNAM

No.	Description	Date

PABLO SERMENT	
TORRES COPILCO	
Conte transversal	
Project number	0001
Date	05/11/18
Drawn by	Author
Checked by	Checker
C-002	
Scale	1 : 200



FAC DE ARQUITECTURA
UNAM

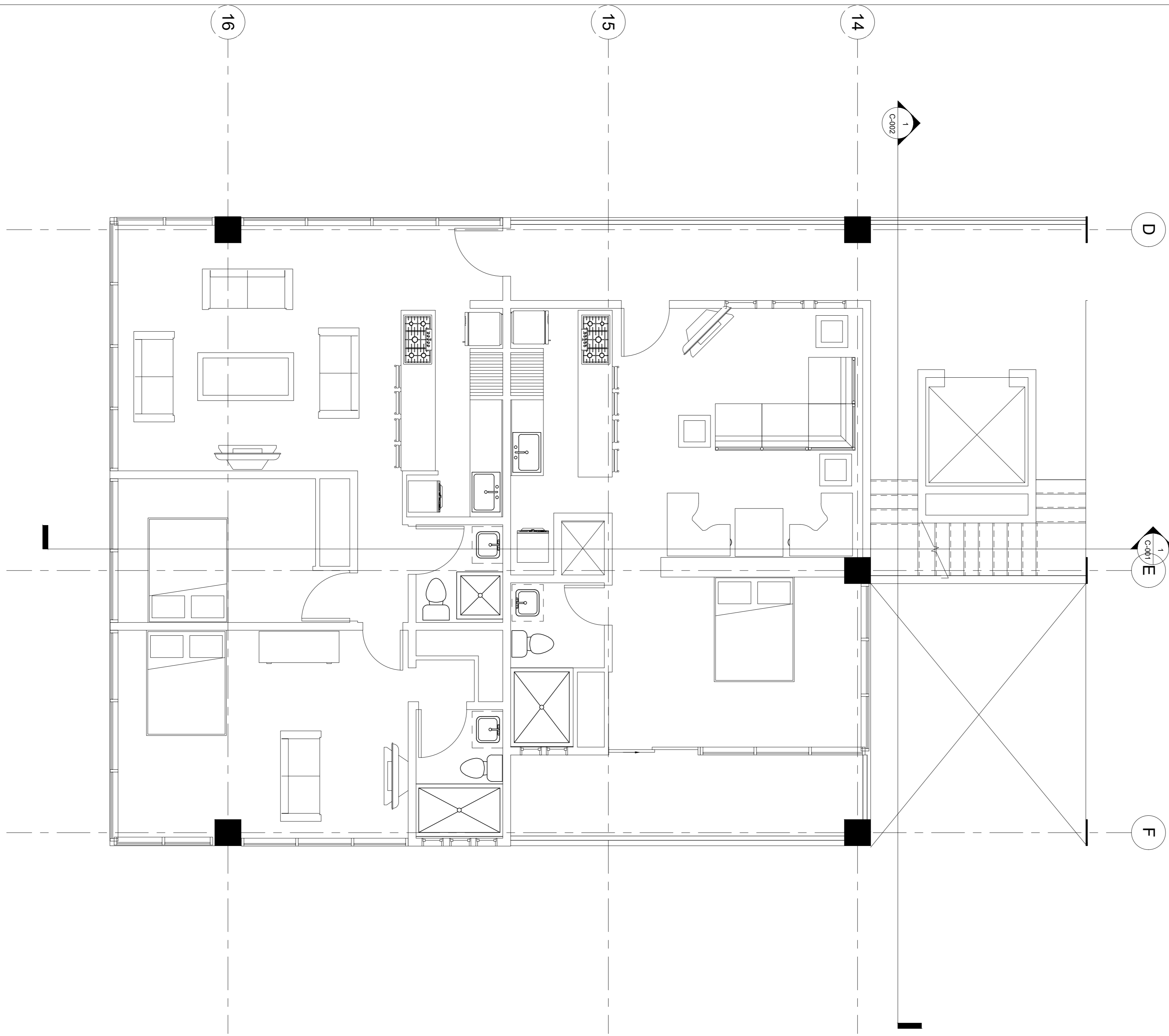
No.	Description	Date

PABLO SERMENT
TORRES COPILCO
Departamentos tipo 1

Project number	0001
Date	05/11/18
Drawn by	Author
Checked by	Checker
D-001	
Scale	1 : 50



FAC DE ARQUITECTURA
UNAM



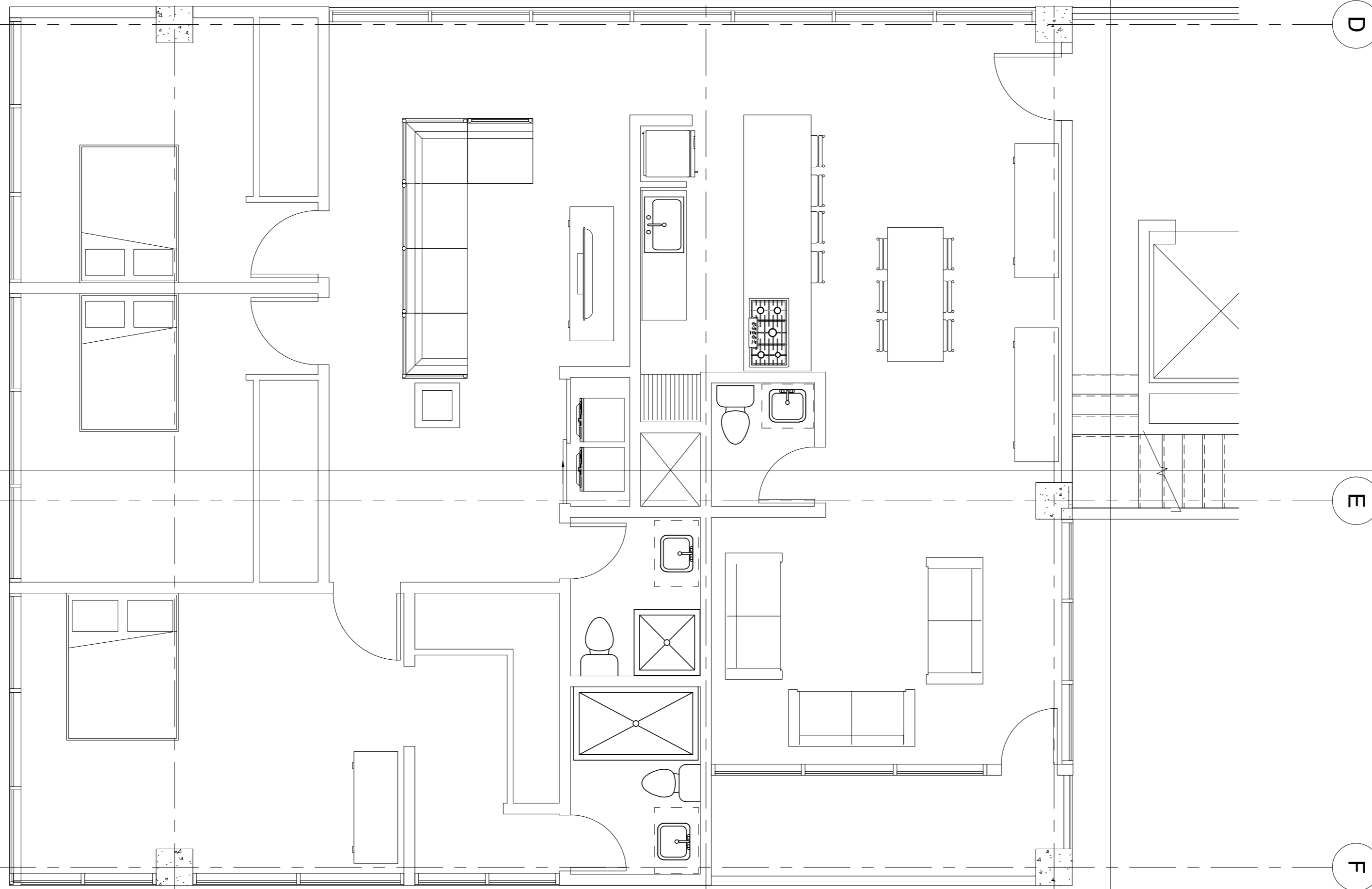
No.	Description	Date

PABLO SERMENT
TORRES COPILCO
Departamentos Tipo 2

Project number	0001
Date	05/11/18
Drawn by	Author
Checked by	Checker
D-002	
Scale	1 : 50



FAC DE ARQUITECTURA
UNAM



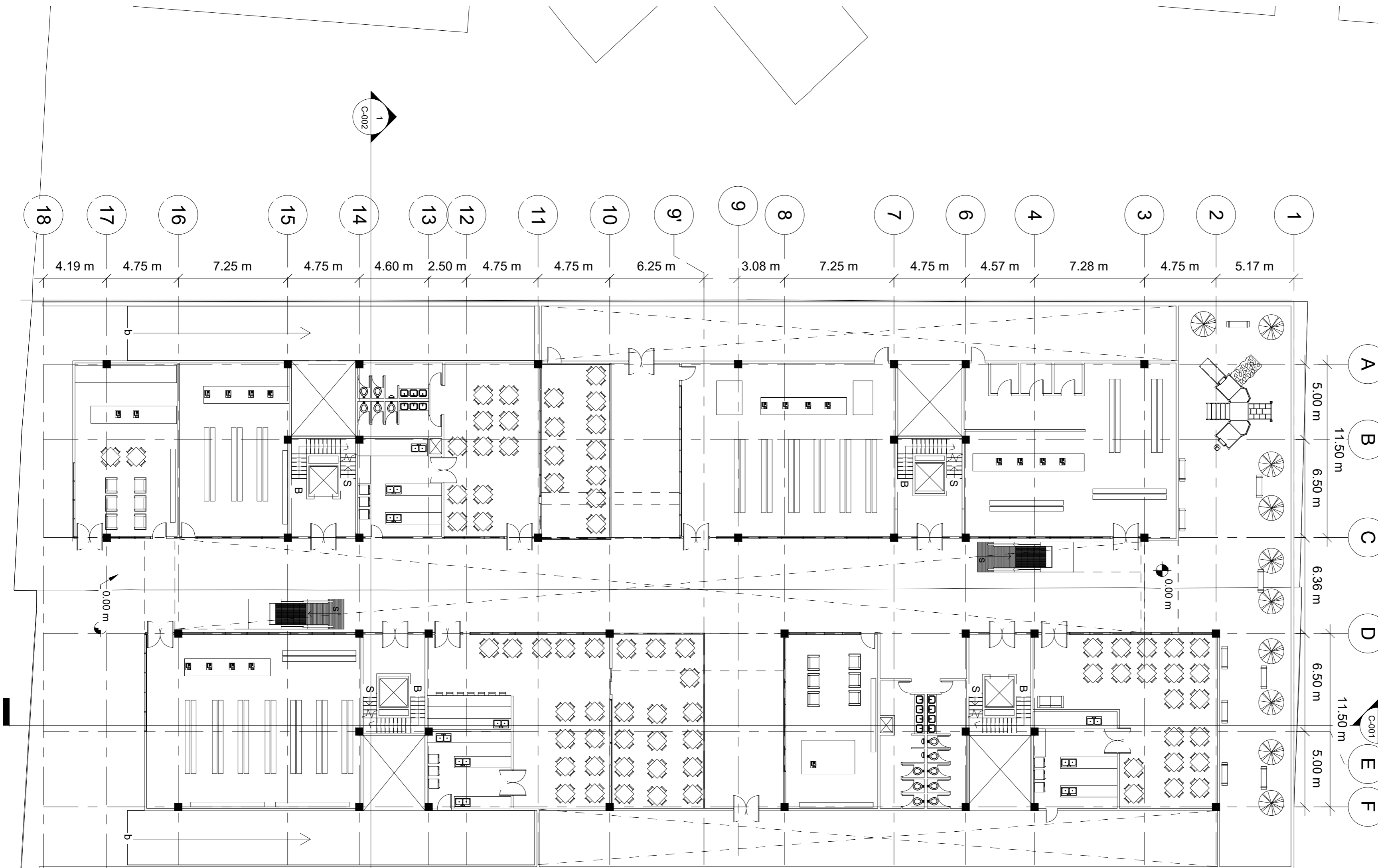
No.	Description	Date

PABLO SERMENT
TORRES COPILCO
Departamentos tipo 3

Project number	0001
Date	05/11/18
Drawn by	Author
Checked by	Checker
D-003	
Scale	1 : 50



FAC DE ARQUITECTURA
UNAM



No.	Description	Date

PABLO SERMENT

TORRES COPILCO

Planta baja

Project number 0001

Date 05/11/18

Drawn by Pablo serment

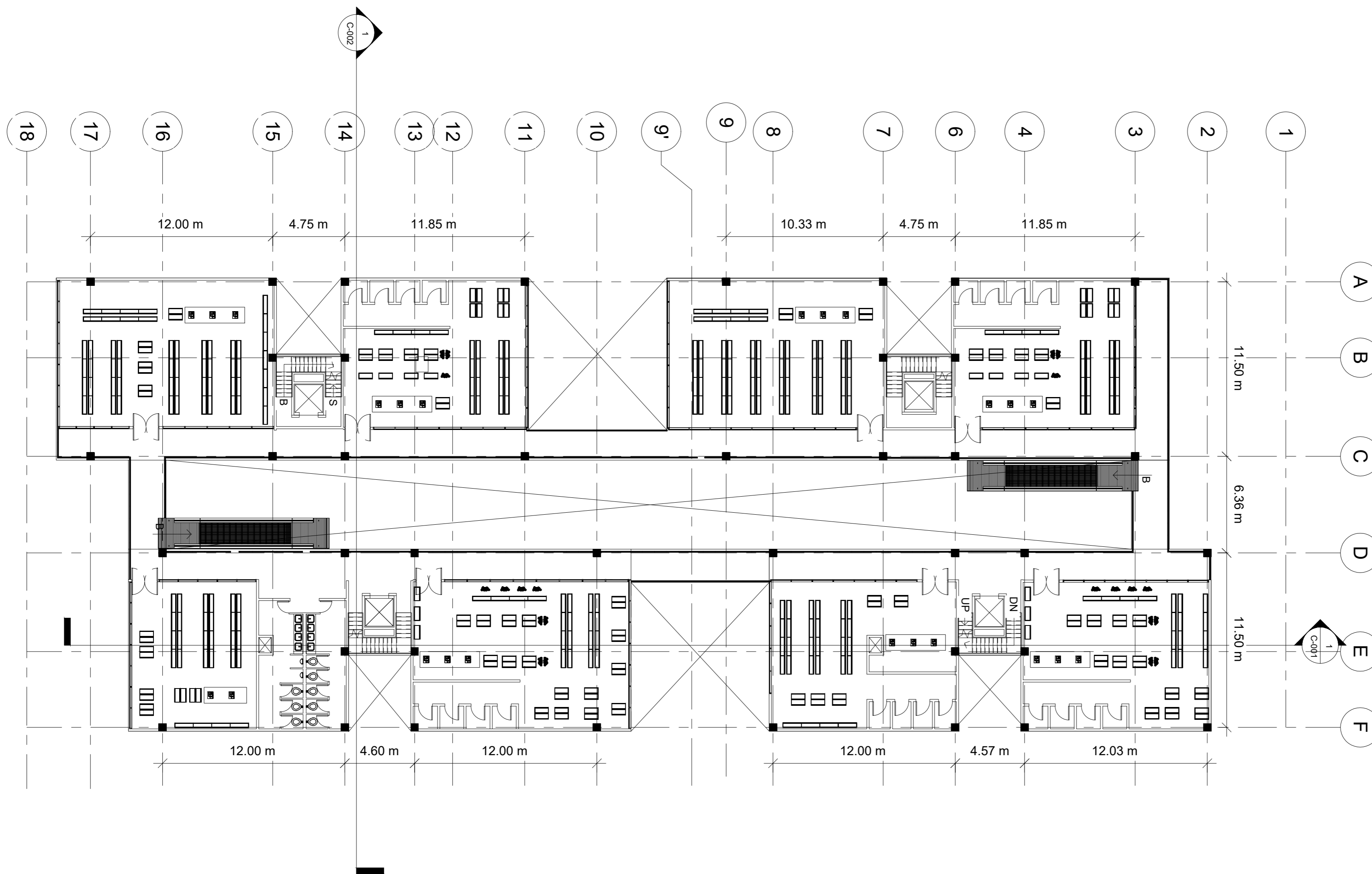
Checked by Checker

A-001

Scale 1 : 200



FAC DE ARQUITECTURA
UNAM



No.	Description	Date

PABLO SERMENT

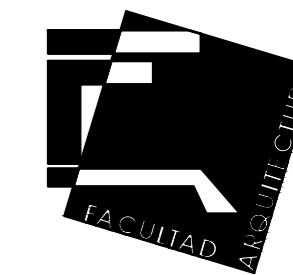
TORRES COPILCO

Planta alta

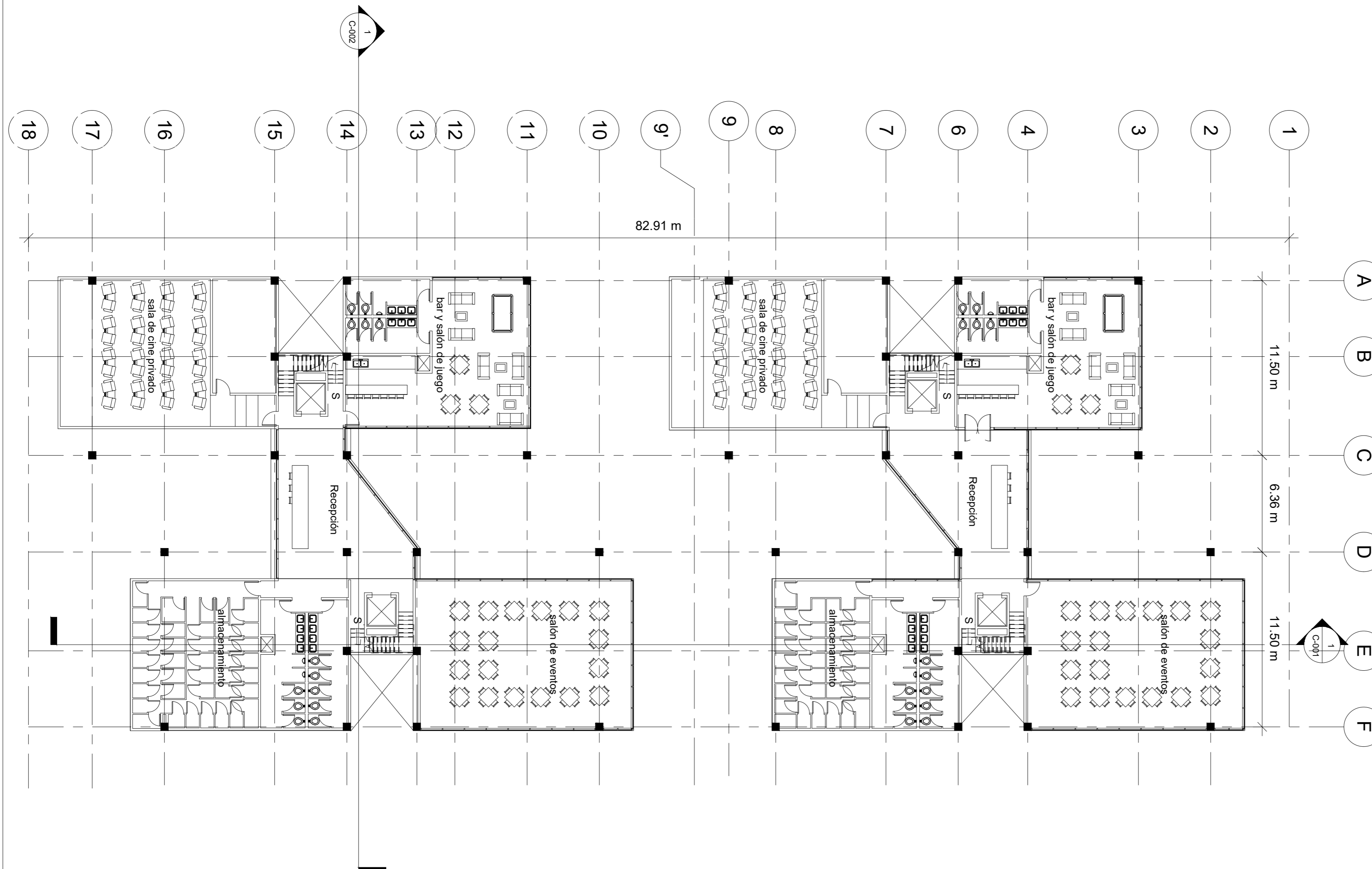
Project number	0001
Date	05/11/18
Drawn by	Author
Checked by	Checker

A-002

Scale	1 : 200
-------	---------

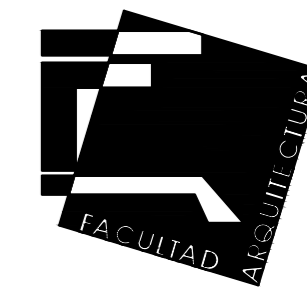


FAC DE ARQUITECTURA
UNAM

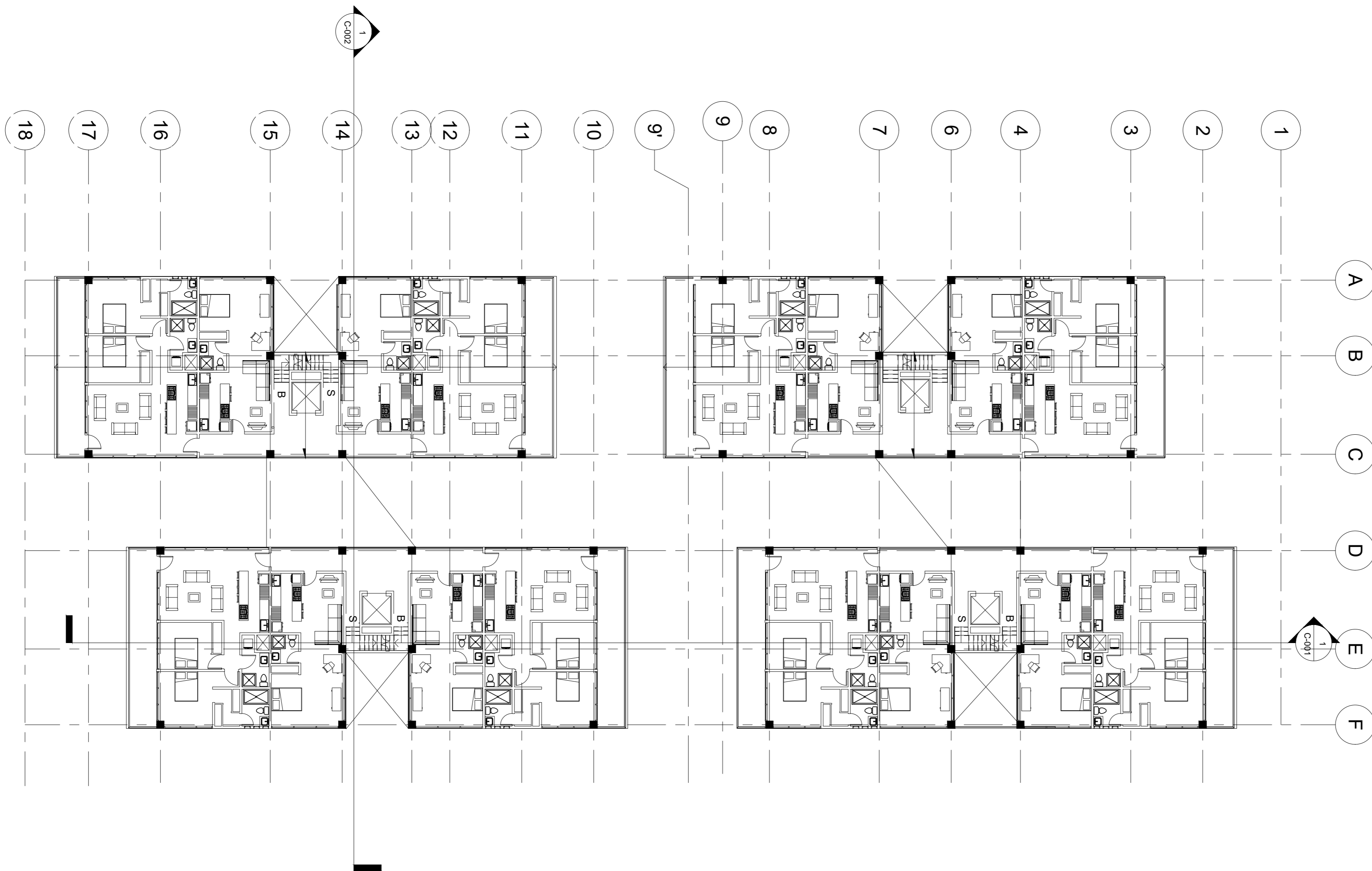


No.	Description	Date

PABLO SERMENT	
TORRES COPILCO	
Amenidades	
Project number	0001
Date	05/11/18
Drawn by	Author
Checked by	Checker
A-003	
Scale	1 : 200



FAC DE ARQUITECTURA
UNAM



No.	Description	Date

PABLO SERMENT

TORRES COPILCO

Planta tipo

Project number 0001

Date 05/11/18

Drawn by Author

Checked by Checker

A-004

Scale 1 : 200

Gómez Pedraza 43

El ejercicio realizado en Gómez Pedraza 43, se desarrolla desde la búsqueda de un terreno y un planteamiento arquitectónico abierto, orientado al desarrollo habitacional, dependiente del terreno escogido.

Se plantea un condominio de 14 viviendas, de 2 tipos, pertinentes social, económica y arquitectónicamente a la ubicación dentro de la Ciudad de México, en la colonia San Miguel Chapultepec. Integrado al condominio se plantean usos diversos que responden al contexto del proyecto.

5.0 Objetivos

Objetivos Generales:

Plantear una propuesta arquitectónica habitacional, que considere un programa arquitectónico realizado a partir del habitante contemporáneo de la Ciudad de México. ¿Cuáles son sus necesidades? ¿Qué actividades realizan? ¿Cuáles son los espacios esenciales de una vivienda en la ciudad de México? y ¿Qué espacios y características vuelven rentable a la industria inmobiliaria de la ciudad?.

Objetivos Específicos:

1. Desarrollo de uno o más programas arquitectónicos específicos de cada uno de los prototipos de vivienda a proponer.
2. Evaluar cuales programas arquitectónicos de caracter no-habitacional, sería pertinente incluir dentro de la propuesta.
3. Que la propuesta arquitectónica sea pertinetne al contexto que la rodea.
4. Que el desarrollo del proyecto sea integral: El diseño como respuesta al programa arquitectónico y a las limitantes planteadas por el contexto urbano y socioeconómico existente.
5. Que la Propuesta se mantenga realista respecto a la oferta inmobiliaria existente actualmente en la ciudad.

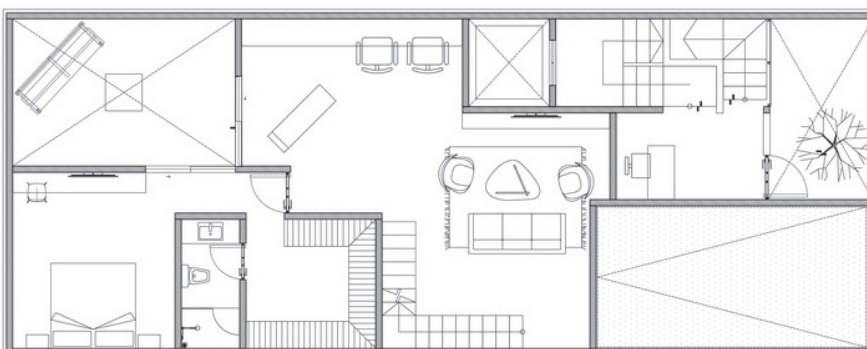
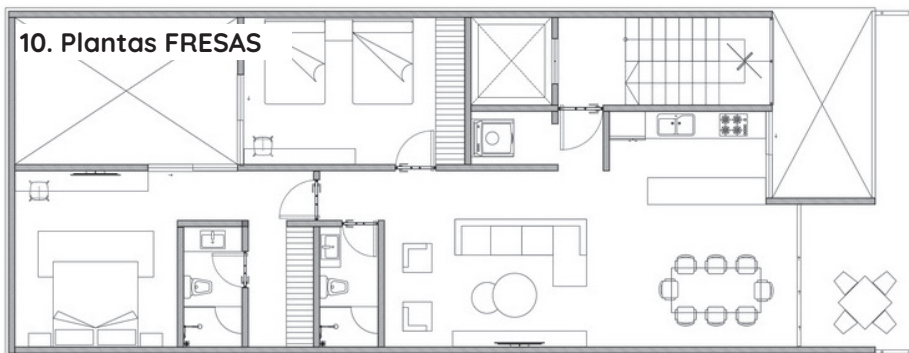
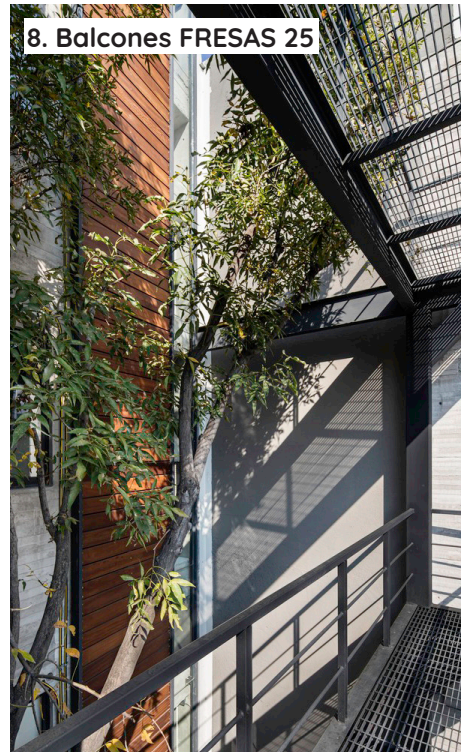
Aquí se muestran tres proyectos residenciales construidos en la ciudad de México en los últimos 5 años, como ejemplos del enfoque que toma el seminario habitacional.

5.1 Elementos Análogos

Fresas 25

Es un proyecto residencial de 3 departamentos ubicado en la colonia del valle. Se desplanta sobre un pequeño predio de 152m² en el cual se rescató la existencia de un antiguo Fresno.

Al frente del edificio se encuentran las circulaciones verticales envueltas por una celosía de madera que permite ventilación e iluminación natural de la escalera que conecta los tres niveles.



Los departamentos tienen el área pública al frente dando vista al gran árbol y a un macetero con vegetación que se encuentra en la terraza frontal del departamento. En la parte posterior buscando evitar el ruido de la calle se encuentran las recámaras.



Edificio YUNO

12. Fachada Edificio YUNO



Ubicado en Viaducto Río Piedad esquina con Yukon, en la colonia Del Valle Norte, el edificio se desplanta de un terreno de forma trapezoidal de 92m² cuya fachada principal mira al Corredor Lineal Viaducto: Un parque construido sobre un antiguo “Espacio-Muerto”, el entubado del río Piedad que corre en medio de los dos sentidos vehiculares del viaducto. El proyecto aprovecha enormemente esta vista al parque, con grandes ventanales de iluminación norte y una circulación vertical abierta.

13. Balcón Edificio YUNO



14. Interior Edificio YUNO

El departamento está dividido en dos áreas principales. Al este, el área privada y al oeste el área pública.



Esto permite aprovechar la luz matutina para las recámaras, además, de usar la esquina libre del terreno en la alcoba principal para una vista impresionante del parque lineal de viaducto y el resto de la ciudad.

15. Planta Edificio YUNO



ESCALA GRAFICA
0 1 2 4 Mts

DEPARTAMENTO TIPO



16. Dormitorio Edificio YUNO

17. Fachada DDN1368



DDN 1368

Ubicado sobre División del Norte, en la colonia Letrán-Del Valle, este proyecto, desarrollado en un terreno irregular de 216m² se enfoca en crear 10 departamentos de varios tipos, que cumplan con las diversas demandas de programas arquitectónicos de los diferentes habitantes de la Ciudad de México.

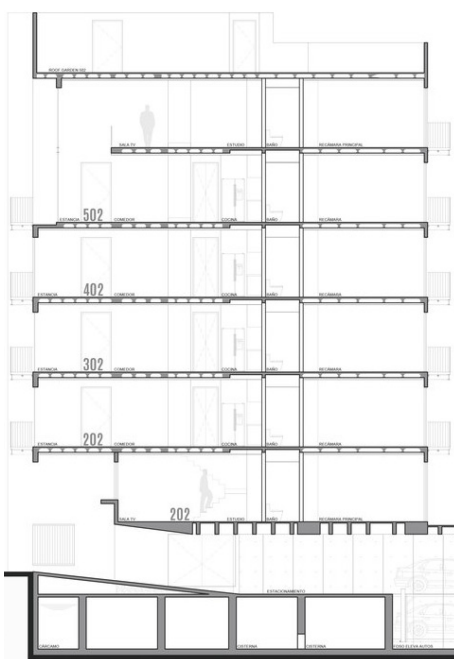
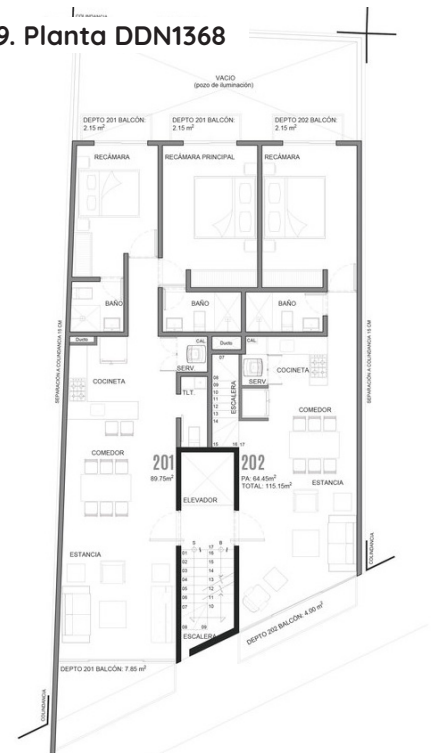
Todos los departamentos incluyen un área exterior de balcones para enriquecer la experiencia habitable de los usuarios que lo ocupan.

La existencia de tres prototipos diferentes de departamento, permite adaptar los modos de vida de diferentes individuos, con áreas variables para cada prototipo, sin dejar de lado la lógica constructiva para núcleos de instalación y circulaciones verticales.

18. Interior DDN1368



19. Planta DDN1368

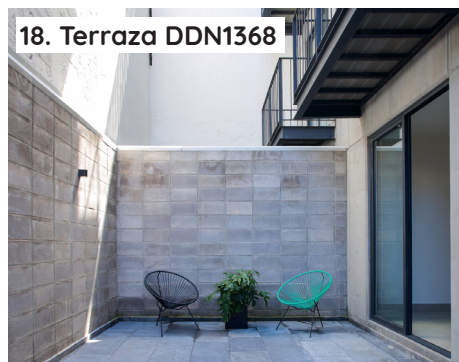


19. Corte DDN1368

SECCIÓN LONGITUDINAL



18. Terraza DDN1368



La privacidad de los departamentos se enfoca colocando los espacios privados en la parte posterior del terreno, y se aprovecha un arremetimiento desde la colindancia para cumplir con los requerimientos de área libre e iluminación.

5.2 Análisis de sitio

En esta sección del documento, se presenta la investigación previa de proyecto, que determinará el tipo de proyecto que se desarrollará. La investigación se divide en 5 partes:

- **Comparativa de terrenos Posibles**

Se presentan 3 terrenos diferentes con características parecidas, y se escoge uno donde se desarrollará el proyecto.

- **Análisis de terreno y Normatividad**

En esta sección se presenta un análisis de las características del terreno, (orientación, área, entre otros) así como las características de normatividad urbana que lo rigen y que afectarán el resultado arquitectónico final.

- **Análisis de Contexto Urbano**

Se analiza el contexto urbano cercano al terreno en diferentes escalas. Proximidad a avenidas, circulaciones, equipamiento urbano y transporte público.

- **Análisis de Contexto socioeconómico**

Se analiza el contexto socioeconómico, que nos da información de los sectores poblacionales que ocupan la zona y su capacidad adquisitiva, para volver rentable el proyecto.

- **Conclusiones del Análisis**

Se presentan las conclusiones del análisis y las decisiones de diseño que se tomarán a partir de estas.

5.3. Comparativa de terrenos Posibles

En la búsqueda de terrenos posibles, se encontraron tres terrenos posibles en la colonia San Miguel Chapultepec con áreas útiles similares:

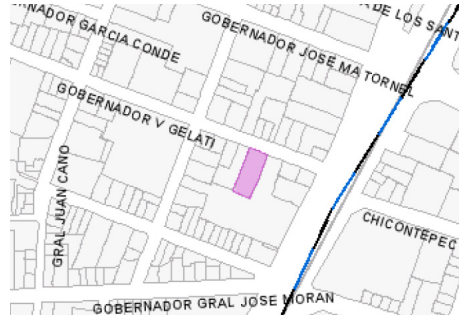
- Gobernador Protacio Tagle 103
- Gobernador V. Gelati 11
- Gómez Pedraza 42 y 38 (fusión de dos predios)

Protacio Tagle 103:



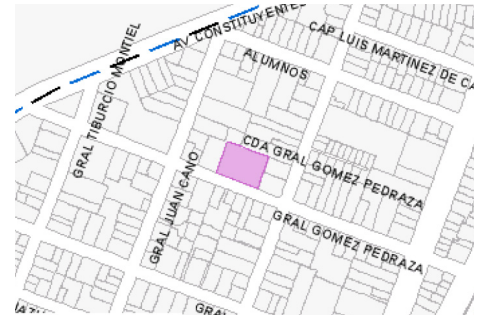
Área total: 955 m²
 Uso de suelo: Habitacional
 Niveles permitidos: 3
 % Área Libre: 30%
 Densidad: Baja (1 viv c/100m²)
 Sup. Máxima construida: 2006m²
 No. de Viviendas Permitidas: 10 viviendas (200.6m² Por vivienda)
 Orientación principal: Oeste
 Construcción Patrimonial: No aplica

V Gelati 11:

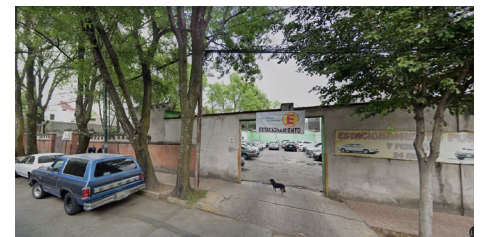
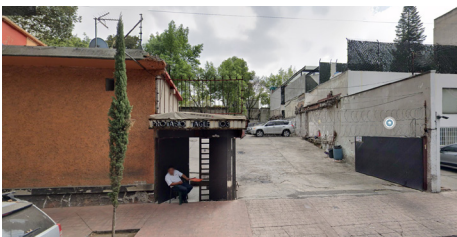


Área total: 961 m²
 Uso de suelo: Habitacional con comercio
 Niveles permitidos: 3
 % Área Libre: 30%
 Densidad: Baja (1 viv c/100m²)
 Sup. Máxima construida: 2020m²
 No. de Viviendas Permitidas: 10 viviendas (202.0m² Por vivienda)
 Orientación principal: Norte
 Construcción Patrimonial: No aplica

Gómez Pedraza 42 y 38:



Área total: 1684m²
 Uso de suelo: Habitacional
 Niveles permitidos: 3
 % Área Libre: 30%
 Densidad: Baja (1 viv c/100m²)
 Sup. Máxima construida: 3537 m²
 No. de Viviendas Permitidas: 17 viviendas (208.05m² Por Vivienda)
 Orientación principal: Sur
 Construcción Patrimonial: No aplica



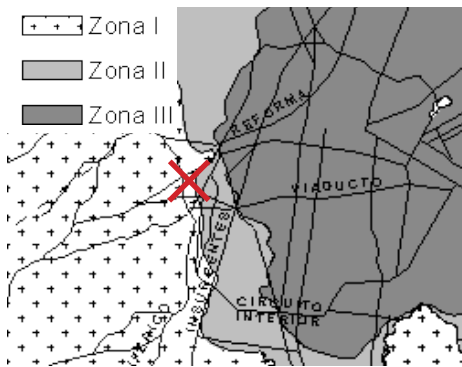
Considerando las características de los terrenos analizados se llega a la conclusión que el terreno en Gómez Pedraza es el más viable, por la cantidad de viviendas posibles, área y las proporciones del terreno, que facilitan su subdivisión en 17 viviendas regulares.

5.4. Análisis de terreno y normatividad

En la colonia San miguel Chapultepec, en la delegación Hidalgo, a dos cuadras del lindero sur de la primera sección del Bosque de Chapultepec se aprovecha de la elevación del bosque y su vegetación, que resguardan a la colonia de los vientos dominantes provenientes del norte del Valle de México. Y que, a pesar de encontrarse entre dos de las avenidas más transitadas de la ciudad, el ruido en la colonia se ve seriamente aislado por la gran cantidad de vegetación urbana de gran altura, volviendo a la colonia un “Oasis Urbano Escondido”

El terreno ubicado sobre Gómez Pedraza 42, actualmente es un estacionamiento, el terreno está nivelado con una losa de concreto y tiene dos estructuras que actúan como casetas de vigilancia, además de un muro en la fachada principal y dos árboles en la esquina Nor-oeste del terreno.

El asoleamiento de la fachada principal del terreno es principalmente Sur-Oeste cubierta por 4 árboles de al menos 10 metros de altura. Está localizado en un suelo de zona I, fuera de la zona lacustre de la ciudad, cosa que se deberá contemplar en el diseño.



En términos normativos, el terreno no genera ninguna excepción de ordenamiento urbano.

Su uso es habitacional, tiene un COS de 0.70 y un CUS de 3536.4 además de que actualmente son dos predios colindantes, para los que aplica la normatividad para fusión de predios.

Es de digna mención que a pesar de ser de uso habitacional, en el terreno aplica la norma 13 de ordenamiento urbano, para integrar usos diferentes al habitacional en las edificaciones, como el comercio en planta baja.

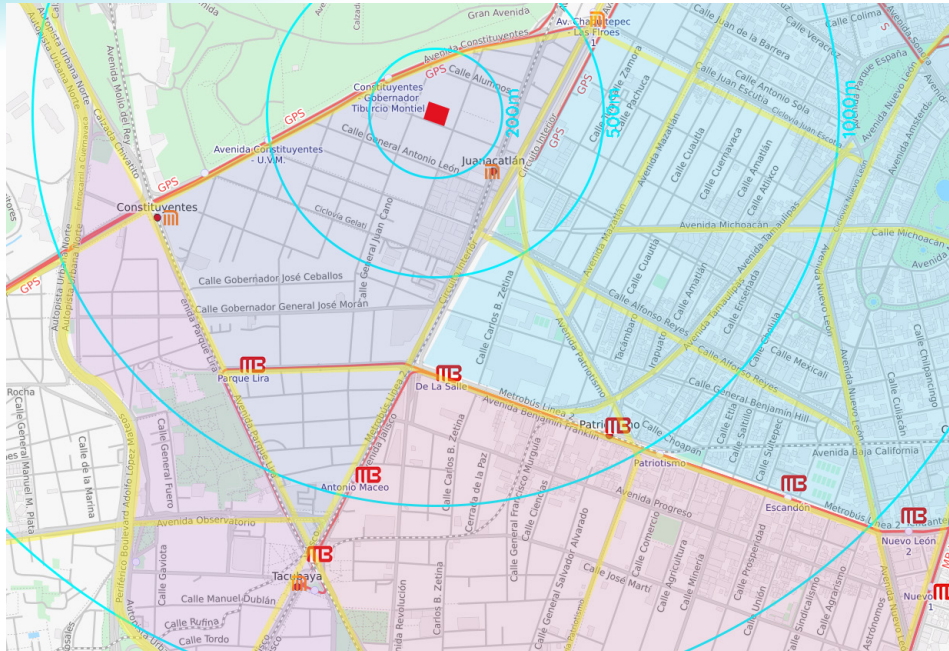


Larguillo de fachadas de la cuadra, lado del terreno.



Larguillo de fachadas de la cuadra, lado contrario al terreno.

5.5. Análisis de Contexto Urbano

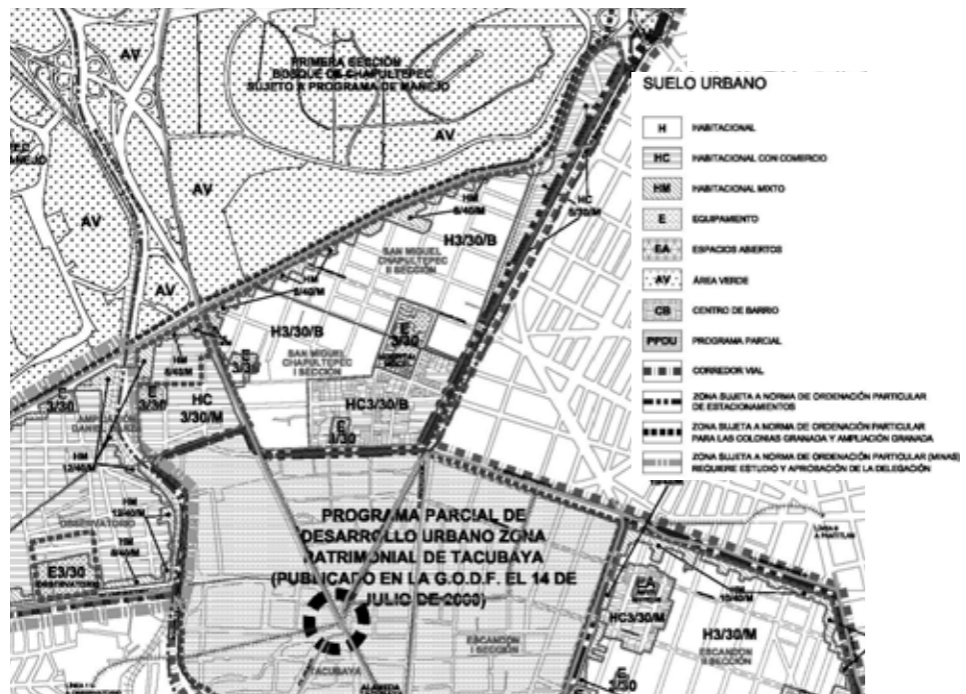


El terreno elegido, se encuentra en una situación privilegiada respecto a transporte y comunicaciones, con una estación de metro a 200m de distancia, una a 500m y dos más a 1km, el acceso a transporte público es sencillo. Además, se encuentra a corta distancia de las primeras estaciones de la línea 2 del metrobús. Se debe considerar que la colonia también se encuentra dentro del perímetro de cobertura del servicio de Ecobici y la red de ciclovías de la Ciudad de México, cuya mayor concentración de vías, está en la colonia contigua (La Condesa).

La colonia, tiene una amplia oferta cultural, es una de las colonias con mayor cantidad de galerías privadas de la ciudad, (Ubicadas en el mapa a la derecha).

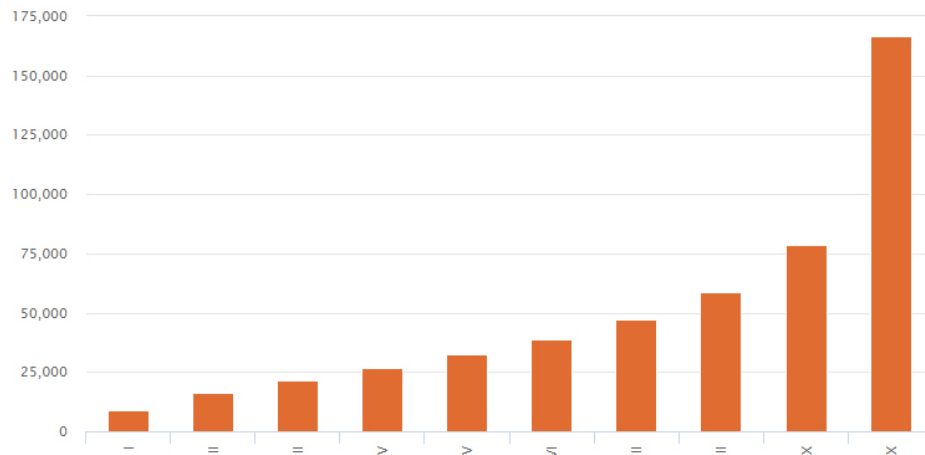
A pesar de esto, la mayor área de la colonia tiene un uso habitacional. Cabe resaltar la cercanía del terreno con vialidades principales en la ciudad, lo cual vuelve problemático el tránsito en la zona, y reduce la cantidad de estacionamientos disponibles; aún así, la colonia es muy transitable de manera peatonal, pues las banquetas son amplias, y la vegetación produce sombra suficiente para resguardar al peatón y al ciclista del sol.

Por último, en términos urbanos hay que considerar la existencia de equipamientos: hospitalario (privado), educativo (público y privado de nivel básico y medio) y dos mercados y un supermercado en la colonia



Usos de suelo en la colonia, de acuerdo al plan delegacional de Seduvi.

5.6. Análisis de Contexto Socioeconómico



Notas y Llamadas:

Deciles conformados de acuerdo con el ordenamiento de los hogares según su ingreso corriente total trimestral.

Fuente:

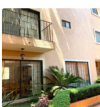
INEGI Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2018 Nueva serie

Considerando la información tomada en el censo de 2018 del INEGI, el ingreso de los ciudadanos se puede dividir en Deciles de la siguiente manera:

Decil: Ingreso:

I	9,113
II	16,100
III	21,428
IV	26,696
V	32,318
VI	38,957
VII	47,264
VIII	58,885
IX	78,591
X	166,750

A partir de la consideración anterior, se procede a hacer una recopilación de la oferta Inmobiliaria actual de la zona, tanto en venta de bienes inmuebles, como en renta de departamentos próximos, para realizar una estimación económica de a cuales de los deciles antes mencionados, pertenecen los habitantes de la colonia considerando el precio del metro cuadrado, y el ingreso recomendado para renta.




Casa en venta
Tiburcio Montiel

\$ 12,000,000

301 m² construidos | 3 recs.
Tiburcio Montiel - San Miguel Chapultepec - Miguel Hidalgo - Distrito Federal

Precio por metro: \$39,867




Casa en venta
Alumnos 19

\$ 17,000,000

298 m² construidos | 2 recs.
ALUMNOS 19 - San Miguel Chapultepec - Miguel Hidalgo - Distrito Federal por Asociaciones Com.

Precio por metro: \$57,047




Casa en venta
Av Chapultepec 0

\$ 4,480,000

287 m² construidos | 4 recs.
Av Chapultepec 0 - San Miguel Chapultepec - Miguel Hidalgo - Distrito Federal

Precio por metro: \$15,609




Casa en venta
General Zua Zua

\$ 12,700,000

300 m² construidos | 3 recs.
General Zua zua - San Miguel Chapultepec - Miguel Hidalgo - Distrito Federal

Precio por metro: \$42,333




Casa en venta
Gobernador Torrel

\$ 17,000,000

395 m² construidos | 3 recs.
Gobernador Torrel - San Miguel Chapultepec - Miguel Hidalgo - Distrito Federal

Precio por metro: \$43,038

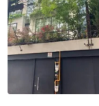


Casa en venta

\$ 29,000,000

507 m² construidos | 10 recs.
San Miguel Chapultepec - Miguel Hidalgo - Distrito Federal

Precio por metro: \$57,200




Casa en venta
Alumnos

\$ 17,000,000

345 m² construidos | 2 recs.
Alumnos - San Miguel Chapultepec - Miguel Hidalgo - Distrito Federal

Precio por metro: \$49,275




Casa en venta
Gob. Protasio Tagle

\$ 15,750,000

191 m² construidos | 3 recs.
Gob. Protasio Tagle - San Miguel Chapultepec - Miguel Hidalgo - Distrito Federal

Precio por metro: \$82,460

En caso del precio por metro cuadrado promedio, el precio construido ronda los \$40,000 pesos, y el precio de terreno ronda los \$18,000 pesos. En términos de renta, el ingreso mínimo recomendado promedio para rentar algo en la zona, ronda los \$45,000 pesos. Lo que coloca a los habitantes de la zona, entre el 6to y 10mo Deciles, pero en su mayoría, pertenecientes al 7mo y 8vo decil, es decir, clase media/alta.




Departamento en renta
Gobernador Rafael Rebollar 140

\$ 16,700

60 m² construidos | 2 recs.
Gobernador Rafael Rebollar 140 - San Miguel Chapultepec - Miguel Hidalgo - Distrito Fed

Ingreso promedio Recomendado Para renta \$50,000 mensuales

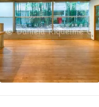


Departamento en renta
Protasio Tagle 45

\$ 10,000

68 m² construidos | 1 rec.
Protasio Tagle 45 - San Miguel Chapultepec - Miguel Hidalgo - Distrito Federal

Ingreso promedio Recomendado Para renta \$40,000 mensuales




Departamento en renta
Torrel 38

\$ 23,000

84 m² construidos | 2 recs.
TORREL 38 - San Miguel Chapultepec - Miguel Hidalgo - Distrito Federal por Asociaciones Com.

Ingreso promedio Recomendado Para renta \$65,000 mensuales



Departamento en renta
Cerrada De Molinos del campo 37

\$ 18,000

82 m² construidos | 2 recs.
Cerrada de Molinos del campo 37 - San Miguel Chapultepec - Miguel Hidalgo - Distrito F.

Ingreso promedio Recomendado Para renta \$55,000 mensuales



Departamento en renta
13 De Septiembre 28

\$ 13,500

110 m² construidos | 2 recs.
13 de septiembre 28 - San Miguel Chapultepec - Miguel Hidalgo - Distrito Federal

Ingreso promedio Recomendado Para renta \$40,000 mensuales



Departamento en renta

\$ 16,500

100 m² construidos | 2 recs.
San Miguel Chapultepec - Miguel Hidalgo - Distrito Federal

Ingreso promedio Recomendado Para renta \$50,000 mensuales




Departamento en renta

\$ 17,500

100 m² construidos | 3 recs.
San Miguel Chapultepec - Miguel Hidalgo - Distrito Federal

Ingreso promedio Recomendado Para renta \$53,000 mensuales



Departamento en renta
San Miguel Chapultepec 100

\$ 25,000

140 m² construidos | 3 recs.
SAN MIGUEL CHAPULTEPEC 100 - San Miguel Chapultepec - Miguel Hidalgo - Distrito F.

Ingreso promedio Recomendado Para renta \$75,000 mensuales

5.7. Conclusiones del Análisis de Sitio

Propuesta de Proyecto: GP43

A partir del siguiente análisis, se presenta una propuesta de proyecto arquitectónico que consiste en:

- 3.1. Propuesta de Programa y Partida.
Los usos de los espacios planteados para el proyecto.
- 3.2. Primera Imagen Conceptual.
La primera aproximación formal al proyecto.
Una propuesta volumétrica ubicando el programa en el terreno.
- 3.3. Propuesta de Proyecto Arquitectónico.
Imágenes 3D y Planos del proyecto arquitectónico.

Posteriormente a esta sección, se encuentran los planos arquitectónicos, de instalaciones y corte por fachada elaborados en el seminario completando la propuesta de proyecto para su consulta.

6.0 Programa y Partida Arquitectónica.

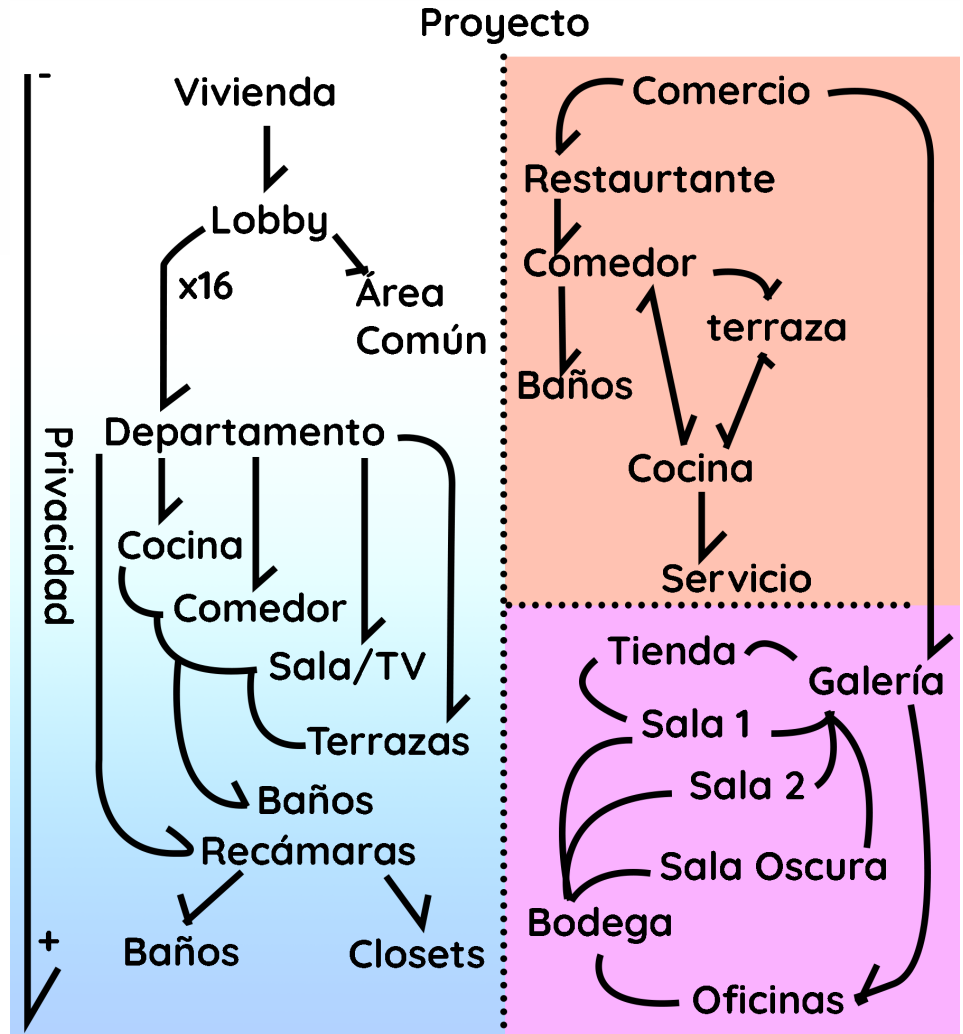
Se plantea el programa arquitectónico, dividido en dos secciones:

Vivienda, que a su vez está dividido en tres secciones: espacio público, espacio privado y espacio íntimo.

Y Comercio, que está dividido en dos usos de suelo: Restaurante y Galería.

En el programa particular de la vivienda se incluyen estas áreas:

1. Cocina
2. Comedor
3. Sala / Cuarto de TV
4. Terraza
5. Recámaras
6. Closets/Guardados
7. Baños
8. Servicios.

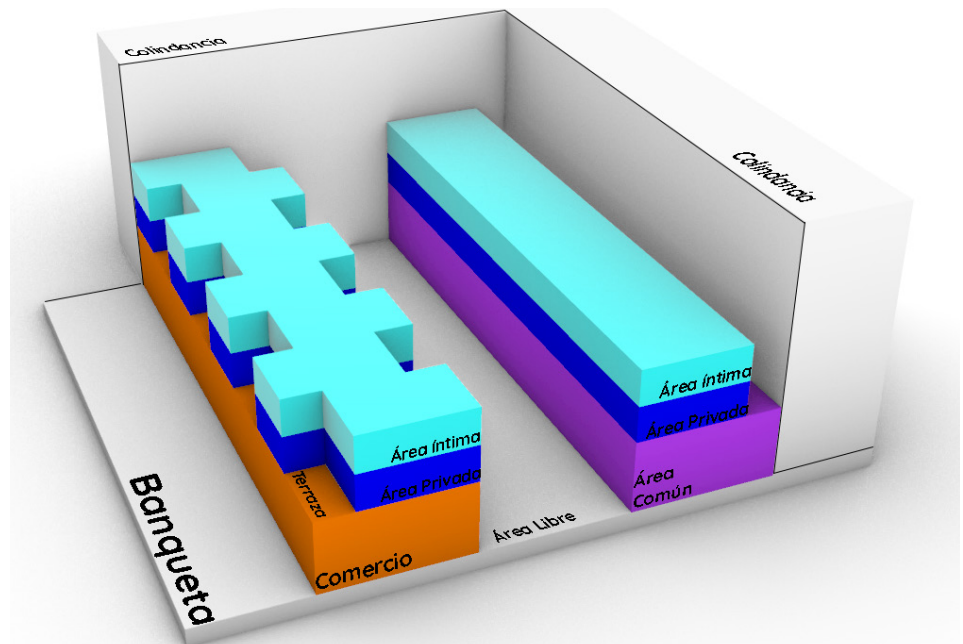


6.1 Primera Imagen Conceptual

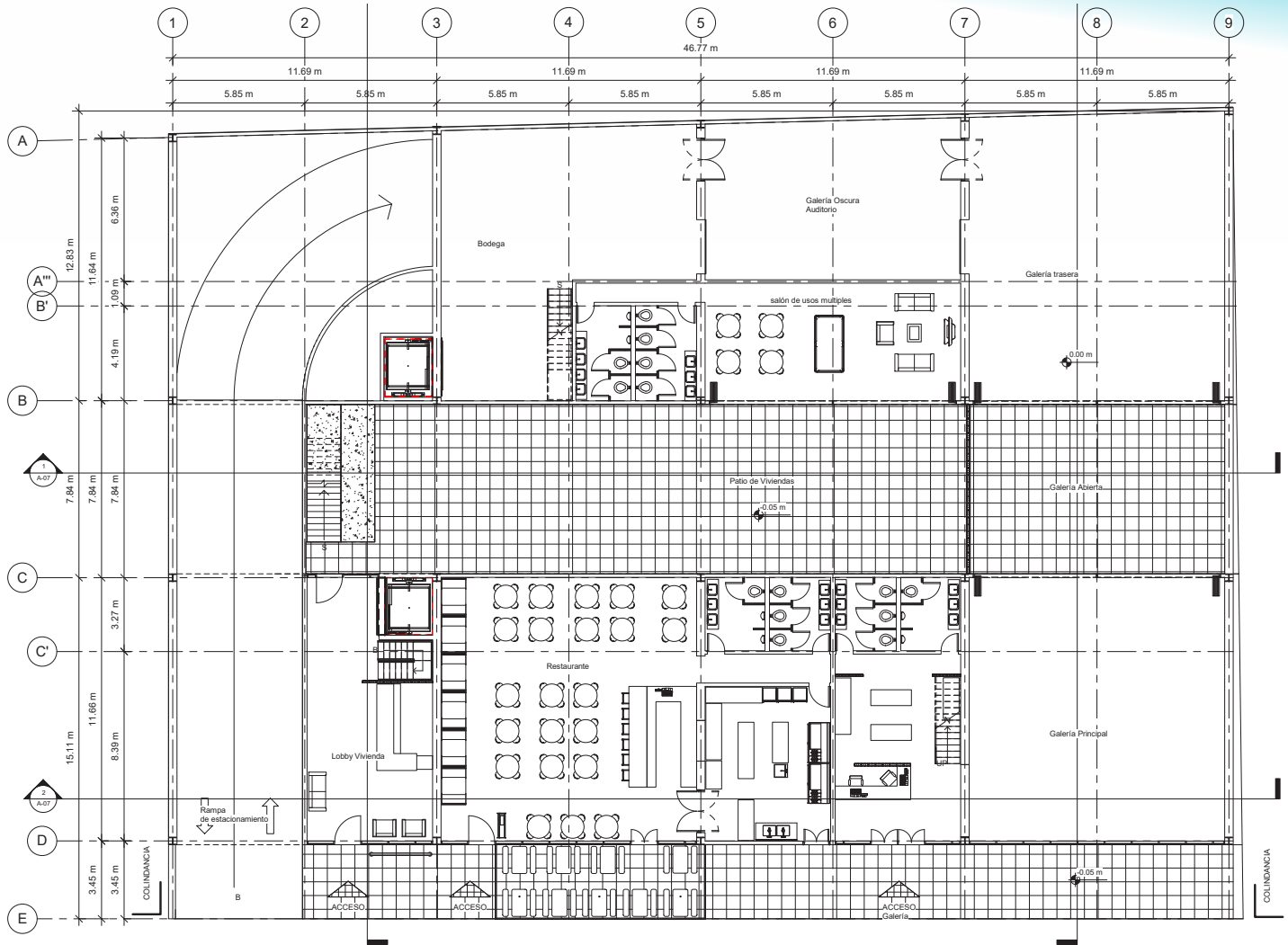
En la Planta baja, se ubican las actividades públicas: El comercio y el área común de las viviendas.

La primera, al frente del terreno, para permitir el paso de cualquier visitante, y la segunda, en la parte posterior pero aún accesible.

En el segundo y tercer piso se encuentran las viviendas, las ubicadas en el frente del terreno, alternando las terrazas adelante y atrás para dar ritmo a la fachada y mantener la privacidad bloqueando las vistas parcialmente.



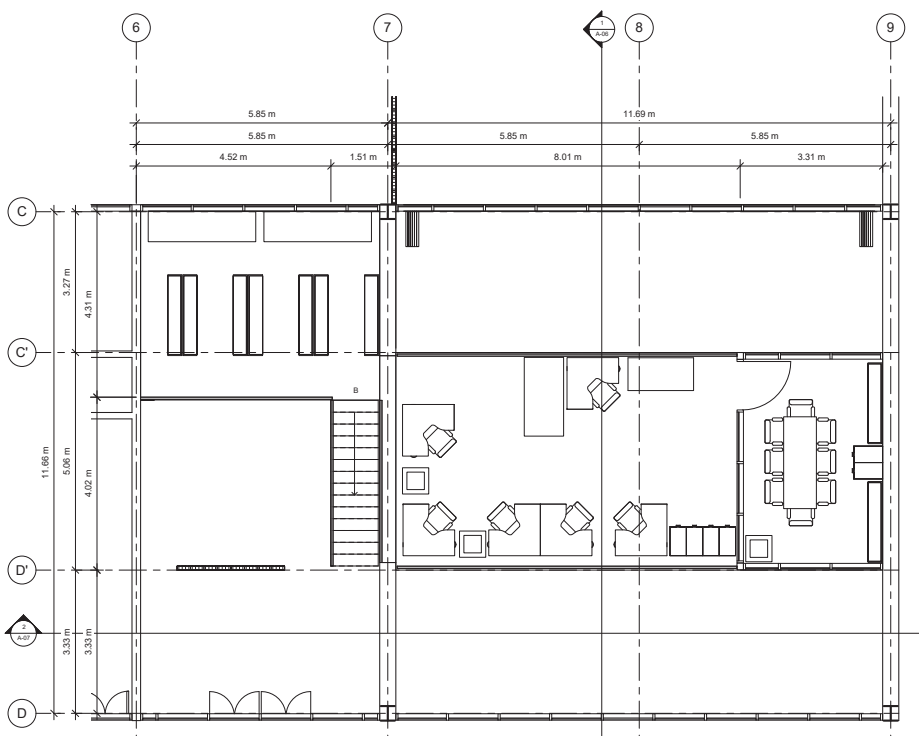
6.2 Propuesta de proyecto Arquitectónico



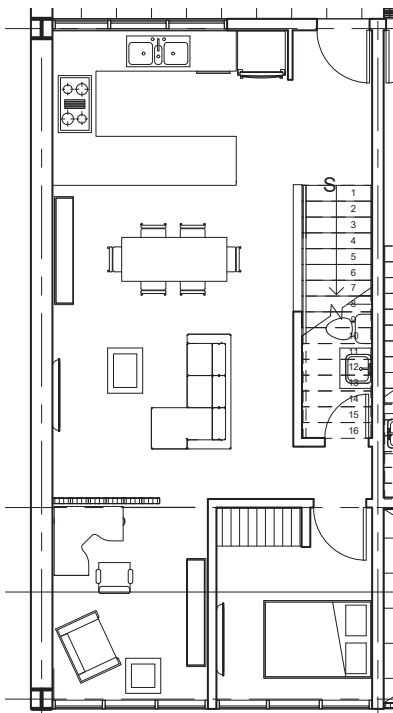
En la planta baja, encontramos la entrada del estacionamiento, El Lobby de la vivienda, el restaurante, la galería y el área común de la vivienda, compuesta por un cuarto de juegos y un patio central.

El volumen sur del conjunto se encuentra arremetido dentro del terreno por 3.45 metros para evitar los árboles y dar aire al espacio urbano.

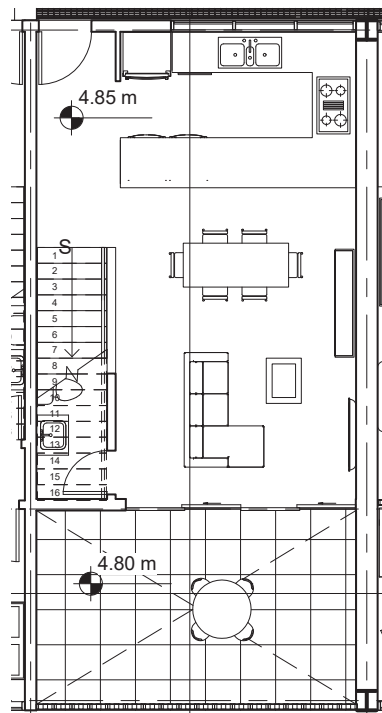
Aprovechando la altura de 4.5m de la planta baja, en la primera sala de la galería se hace un tapanco, donde se ubican las oficinas de la galería y tienda de regalos de la galería.



Planta Baja de departamentos



Planta baja departamento 1



Planta baja departamento 2

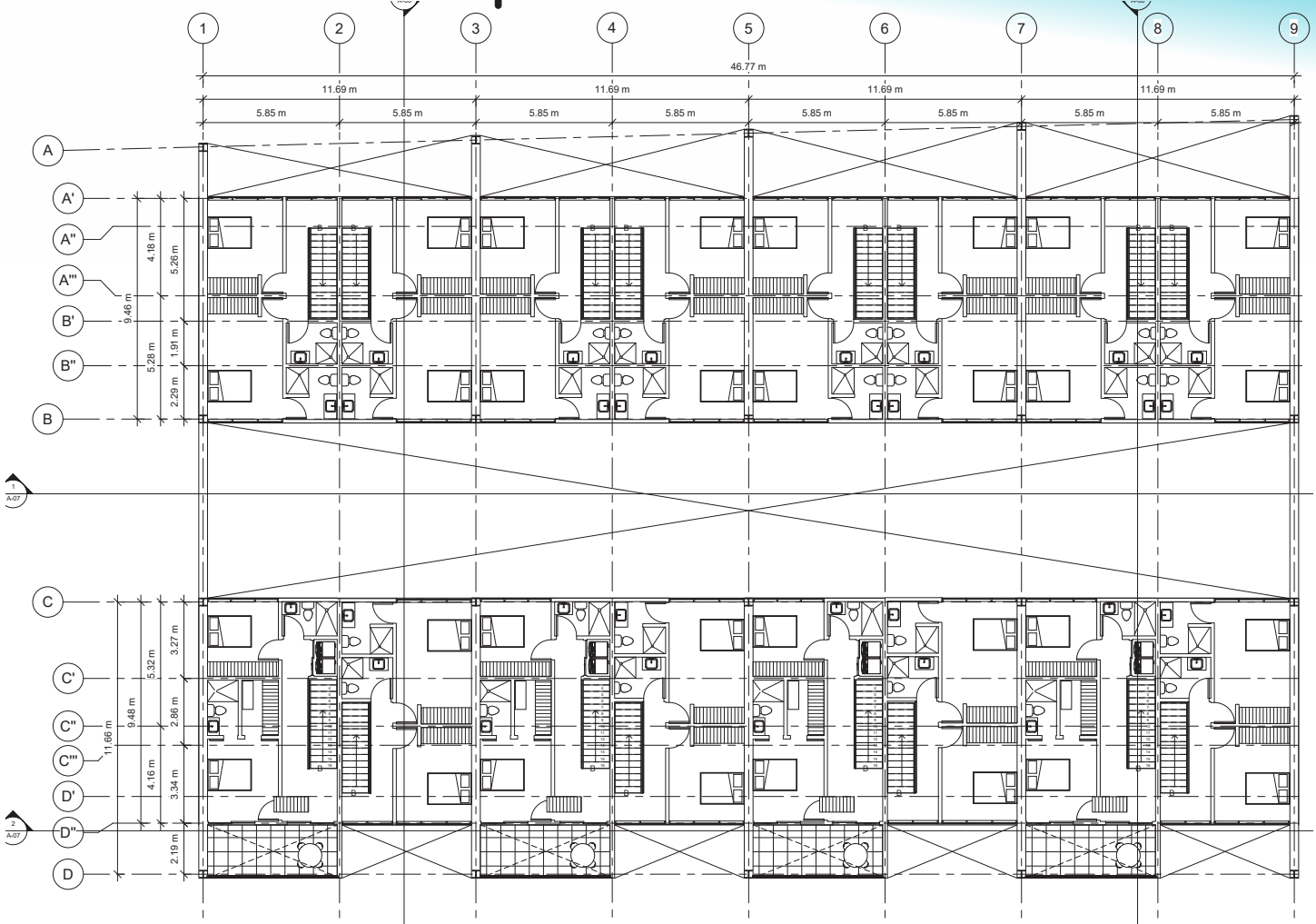
En la planta baja de los departamentos se ubican la cocina, el comedor y la sala.

En el departamento tipo 1, encontramos una tercer recámara, y un estudio.

El ubicar las cocinas en espejo la una con la otra, nos permite agrupar las instalaciones en un solo muro.

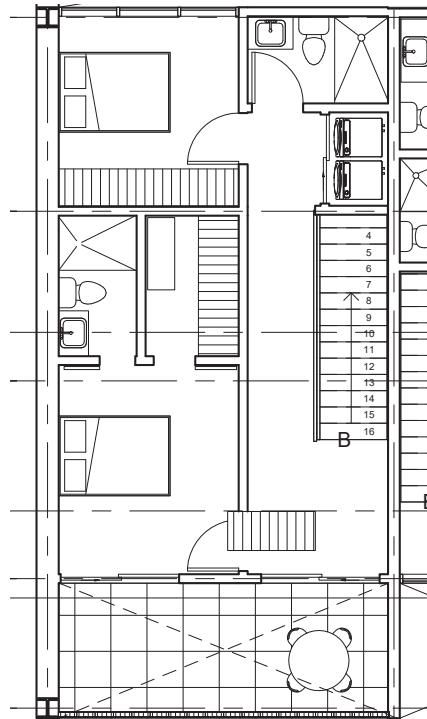
Además en el departamento tipo 2 encontramos la terraza en la planta baja, conectada a la estancia con un muro corredizo de cristal para combinar los espacios.

Planta Alta de departamentos

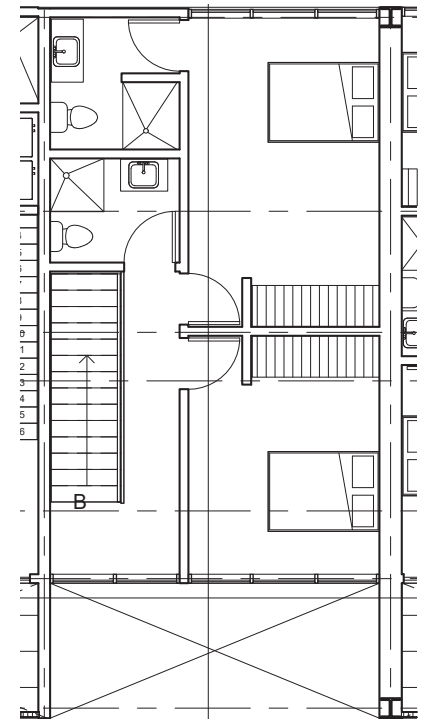


En la planta alta de los departamentos se ubican las recámaras y los baños completos. En el departamento tipo 1, encontramos un closet para la lavadora y secadora, además de la terraza en la parte superior, en un área más íntima, pero con acceso cercano a la escalera, para conectarlo con el área pública del departamento.

En el departamento tipo dos, solamente encontramos las recámaras y los dos baños completos y un vacío que mira hacia la terraza en la parte de abajo, aprovechando el arremetimiento para aumentar la iluminación en el departamento

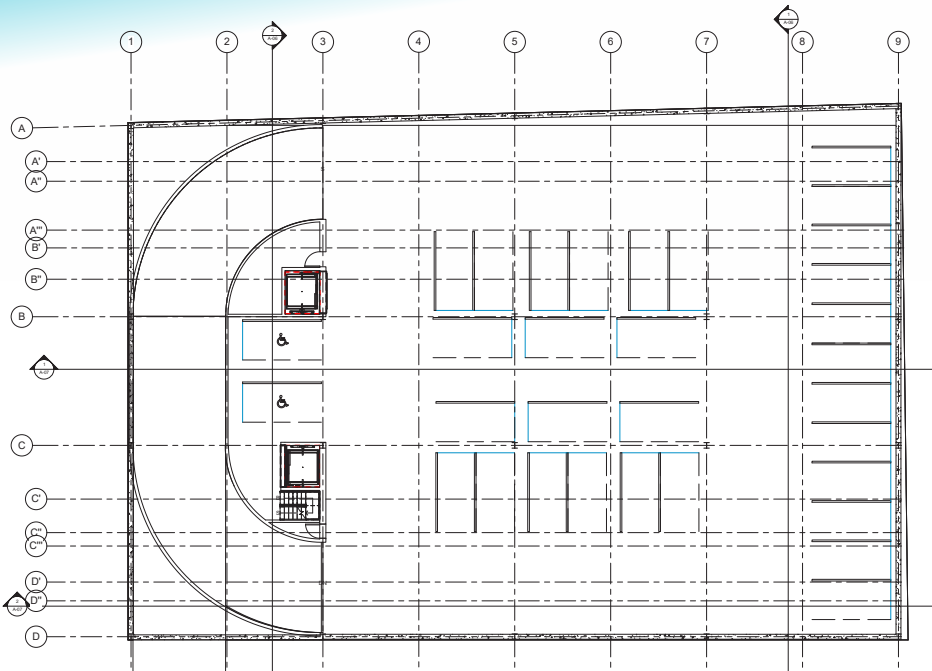


Planta Alta departamento 1



Planta Alta departamento 2

Planta de estacionamientos y cortes



El acceso al estacionamiento es a través de una rampa vehicular de 5.85 metros para permitir el paso de vehiculos de ida y vuelta.

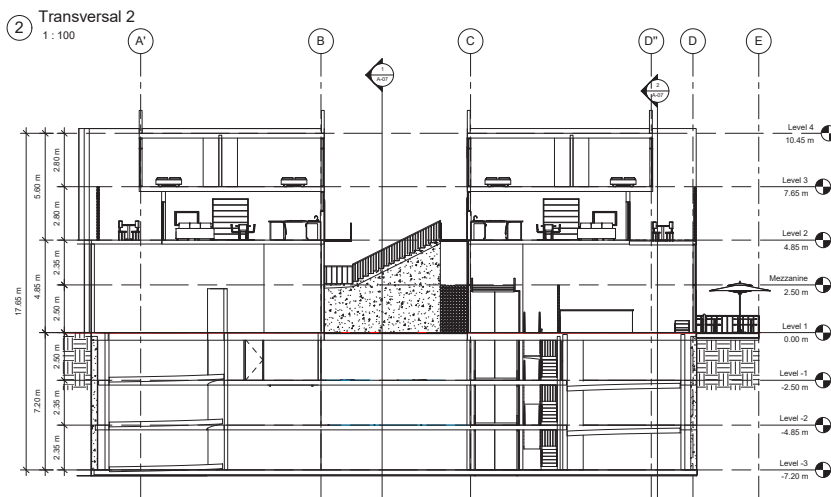
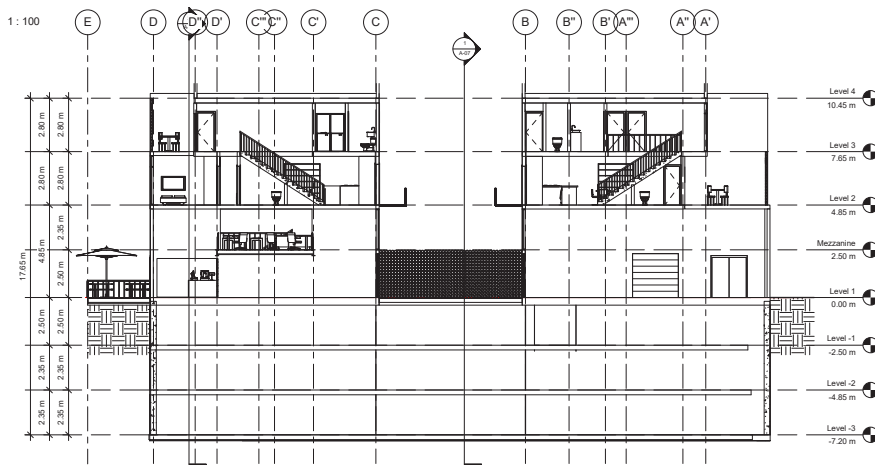
El estacionamiento está compuesto por 3 niveles de sótano, 2 de ellos, estacionamiento público y 1 de estacionamiento residencial para los departamentos. Cada uno de los niveles de estacionamiento tiene 32 cajones de estacionamiento, en donde 2 de los cajones de estacionamiento de cada nivel de estacionamiento público, son para discapacitados.

Los 32 cajones de estacionamiento del nivel de estacionamiento residencial, permiten tener 2 cajones de estacionamiento por departamento, independientemente del tipo de departamento.

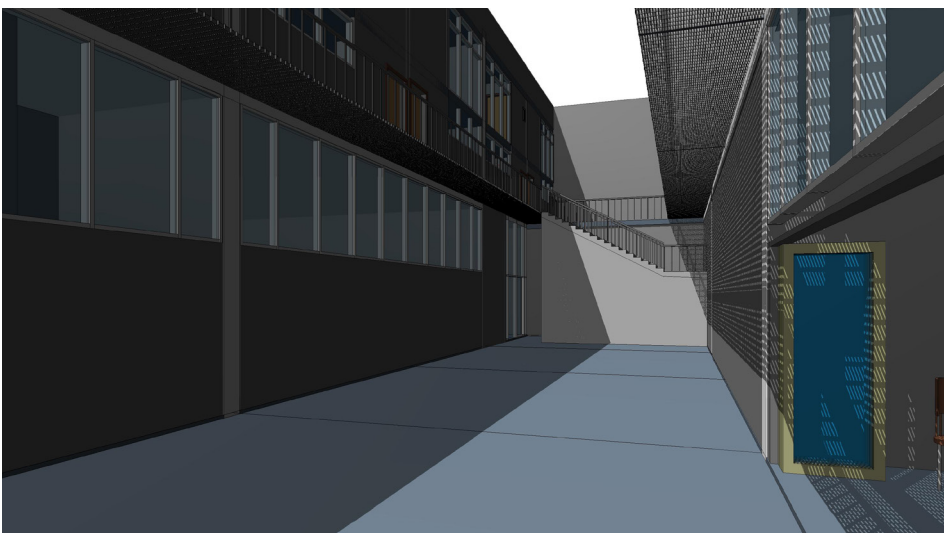
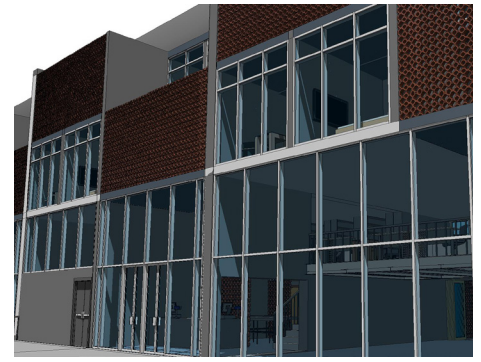
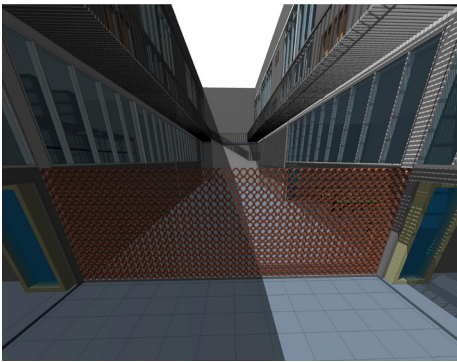
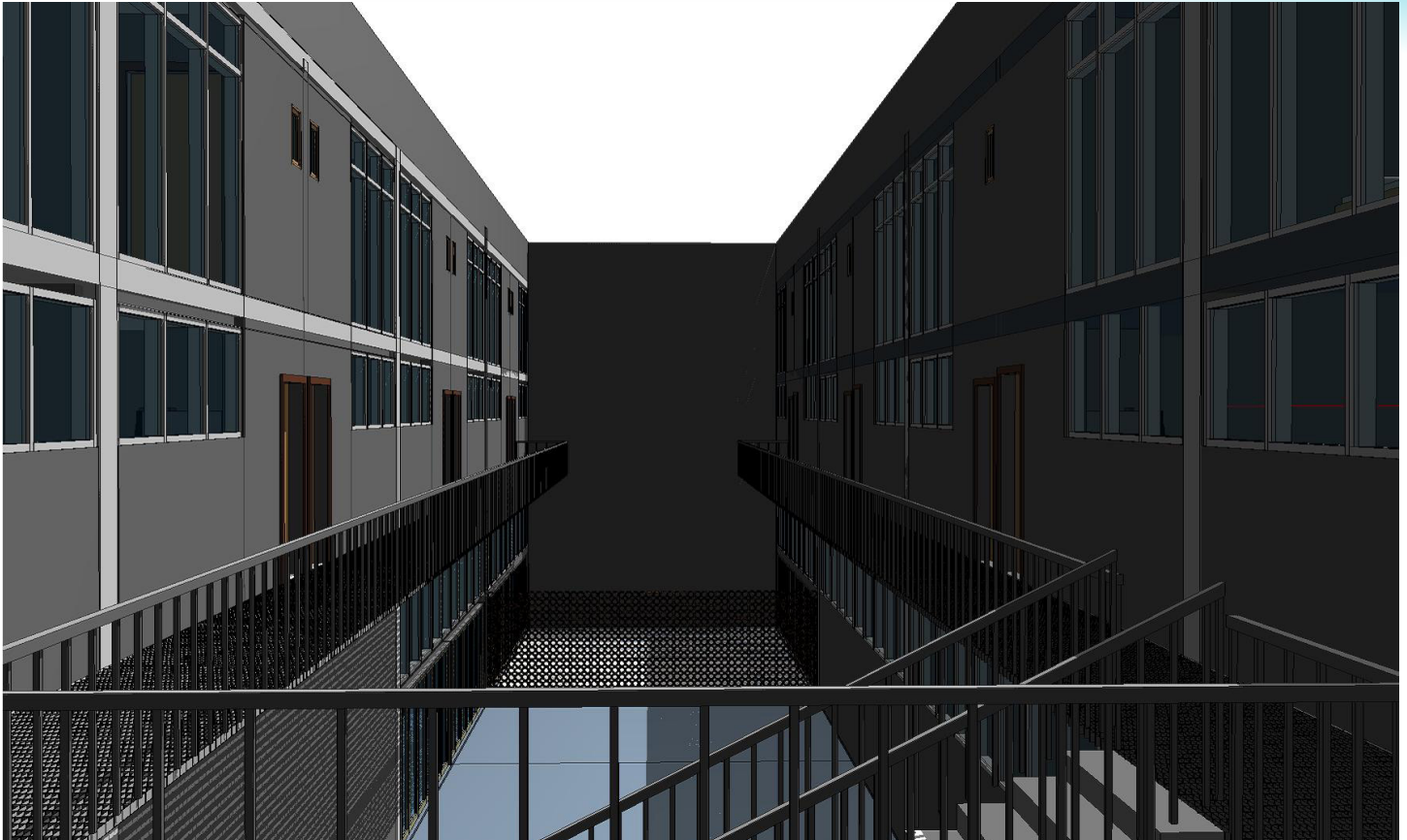
En el proyecto también podemos observar dos elevadores, uno, de pasajeros, para subir los tres niveles de estacionamiento a la planta baja; El otro, un montacargas para descargar obras directamente a la bodega de la galería, sin necesidad de transportar las obras por la entrada de los visitantes al frente del terreno.

El elevador de pasajeros descarga directamente en el lobby del área habitacional, para dirigir a los usuarios del restaurante o la galería directamente a su destino, o controlar el acceso de visitantes a los departamentos.

Además del elevador de pasajeros, hay un cubo de escaleras continuas que recorre los tres niveles y descargan igualmente en el vestíbulo



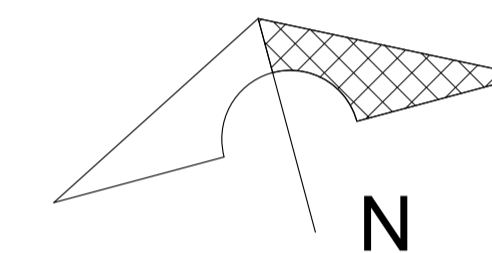
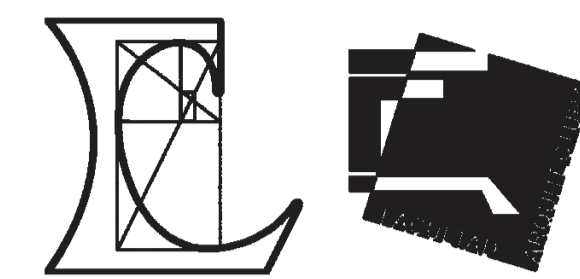
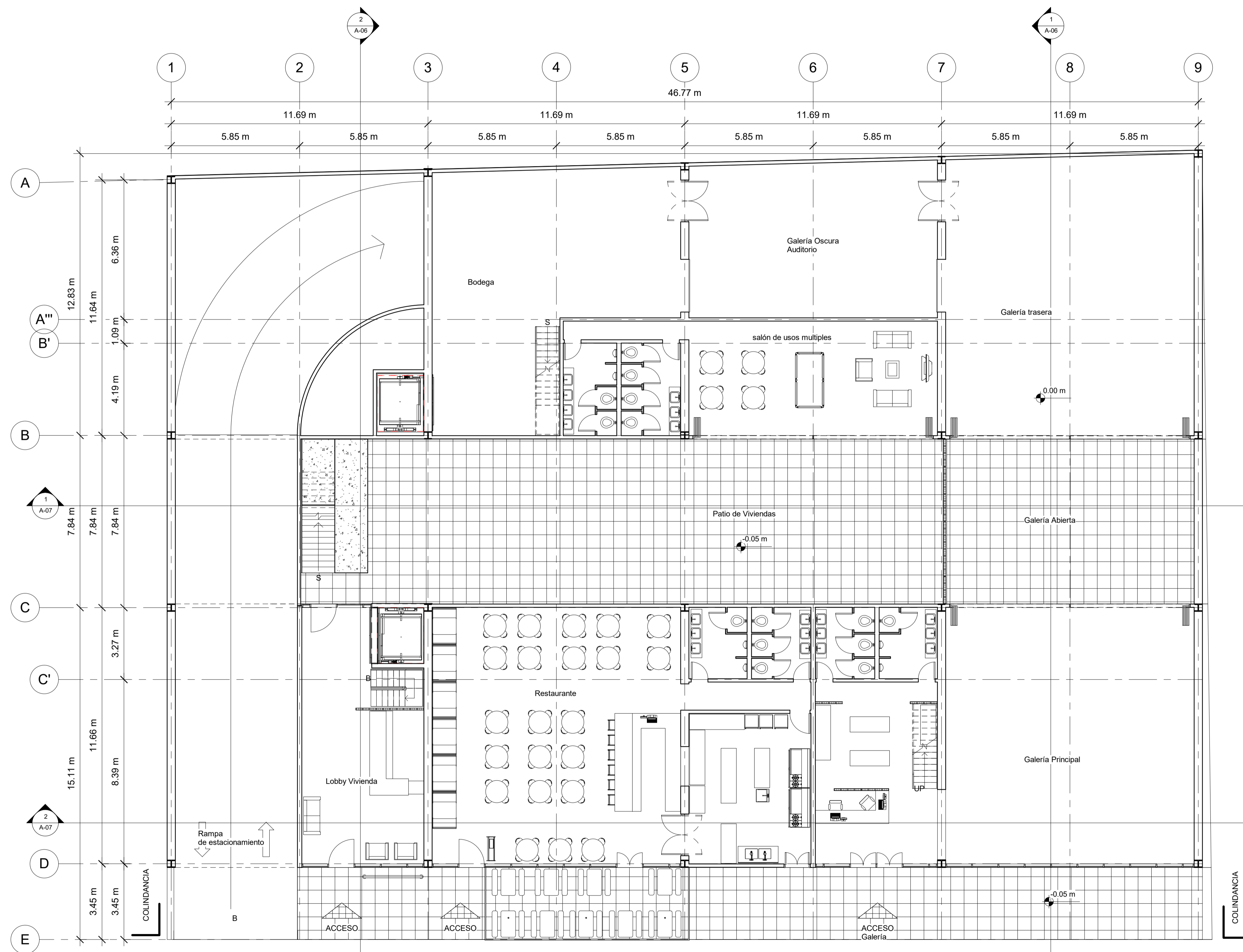
Perspectivas sombreadadas



En las perspectivas mostradas, observamos:

- El área común de los departamentos.
- La galería exterior, entremedio de las dos salas principales de exposición.
- El área de estancia del departamento tipo 2.
- La fachada principal de los departamentos
- Y por ultimo, la circulación que conecta los departamentos con el conjunto.

6.3 Planos GP 43



No.	Description	Date

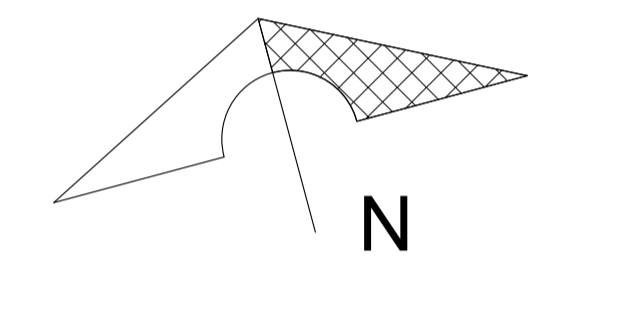
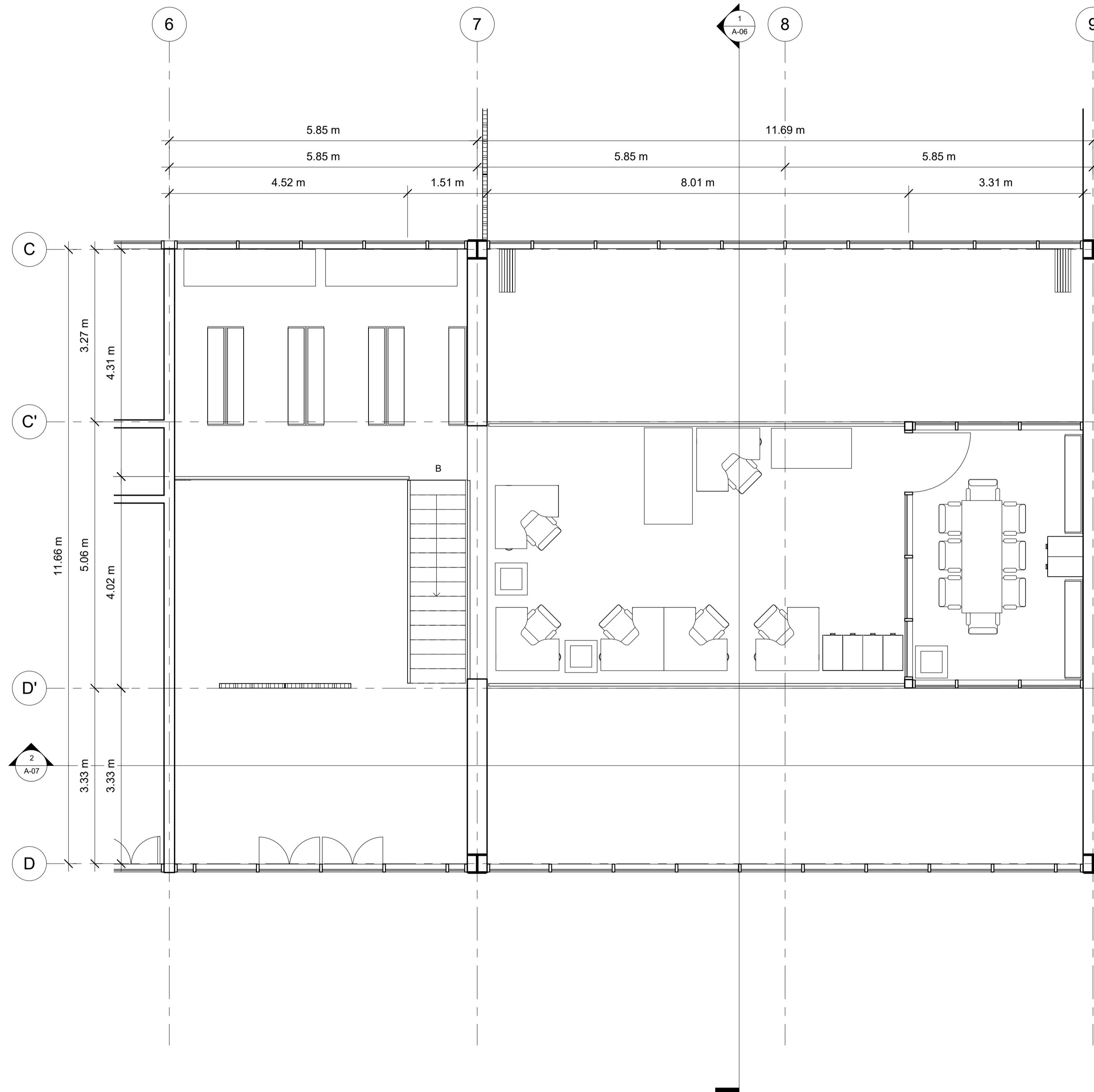
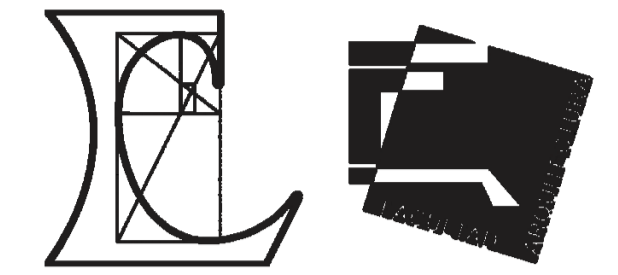
Pablo Serment
Rosique
Gomez Pedraza 43

Planta Baja

Project number	0001
Date	Issue Date
Drawn by	Author
Checked by	Checker

A-01

Scale	1 : 100
-------	---------

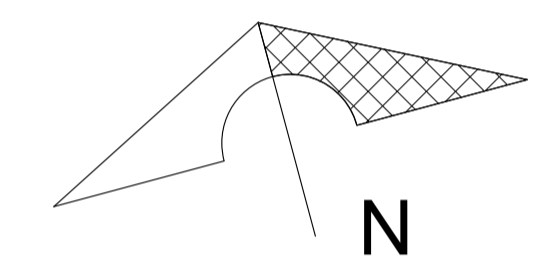
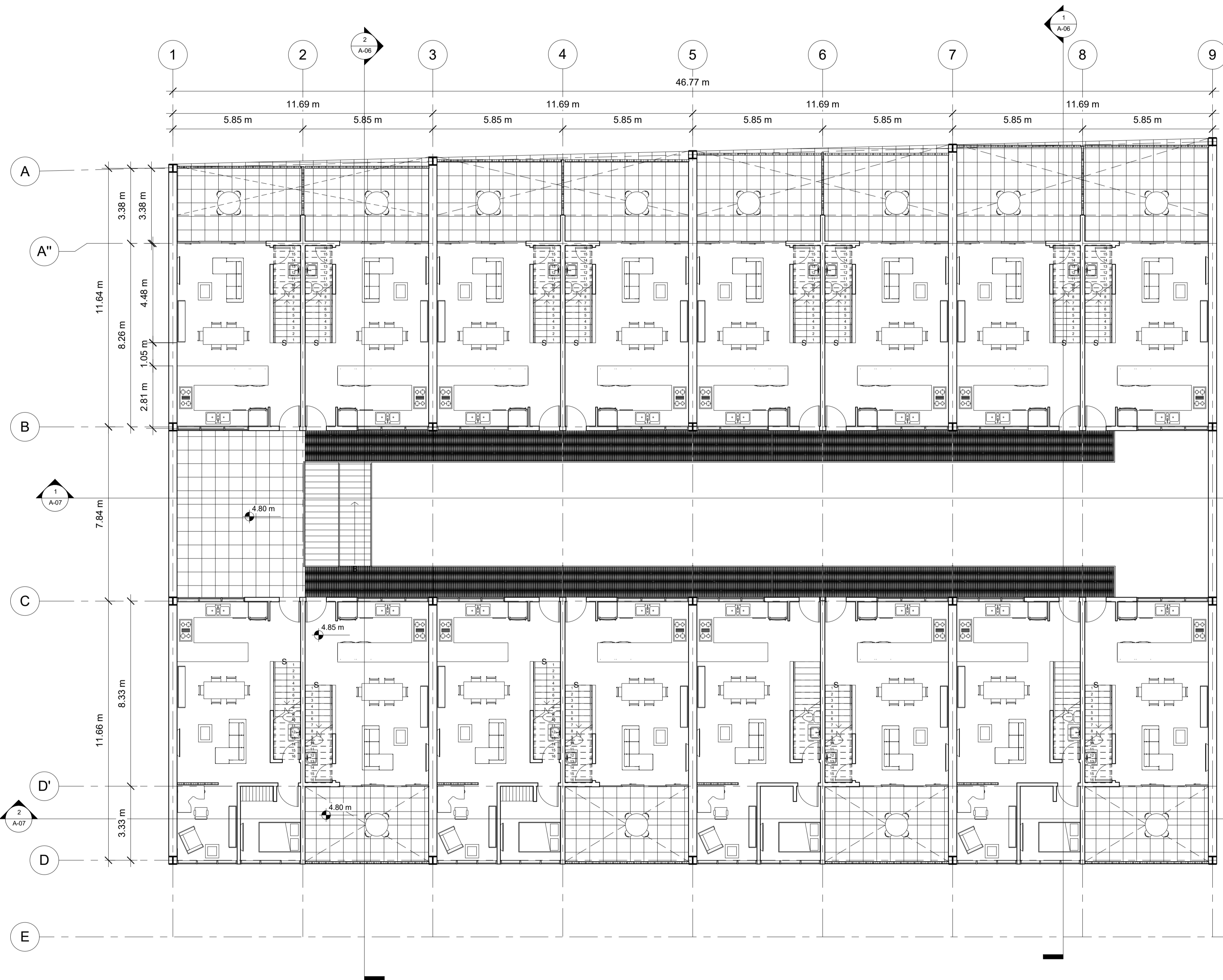
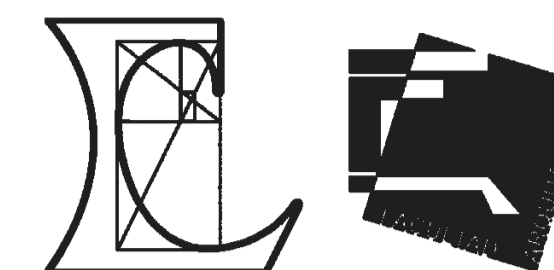


No.	Description	Date

Pablo Serment
Rosique
Gomez Pedraza 43

Tapanco de oficina

Project number	0001
Date	Issue Date
Drawn by	Author
Checked by	Checker
A-01-1	
Scale	1 : 50



No.	Description	Date

Pablo Serment
 Rosique
 Gomez Pedraza 43

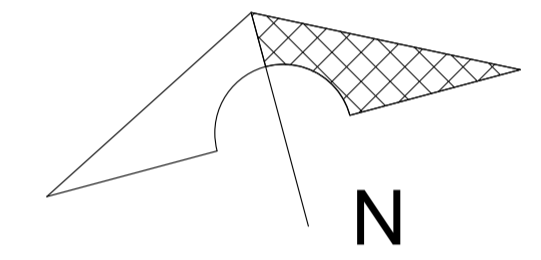
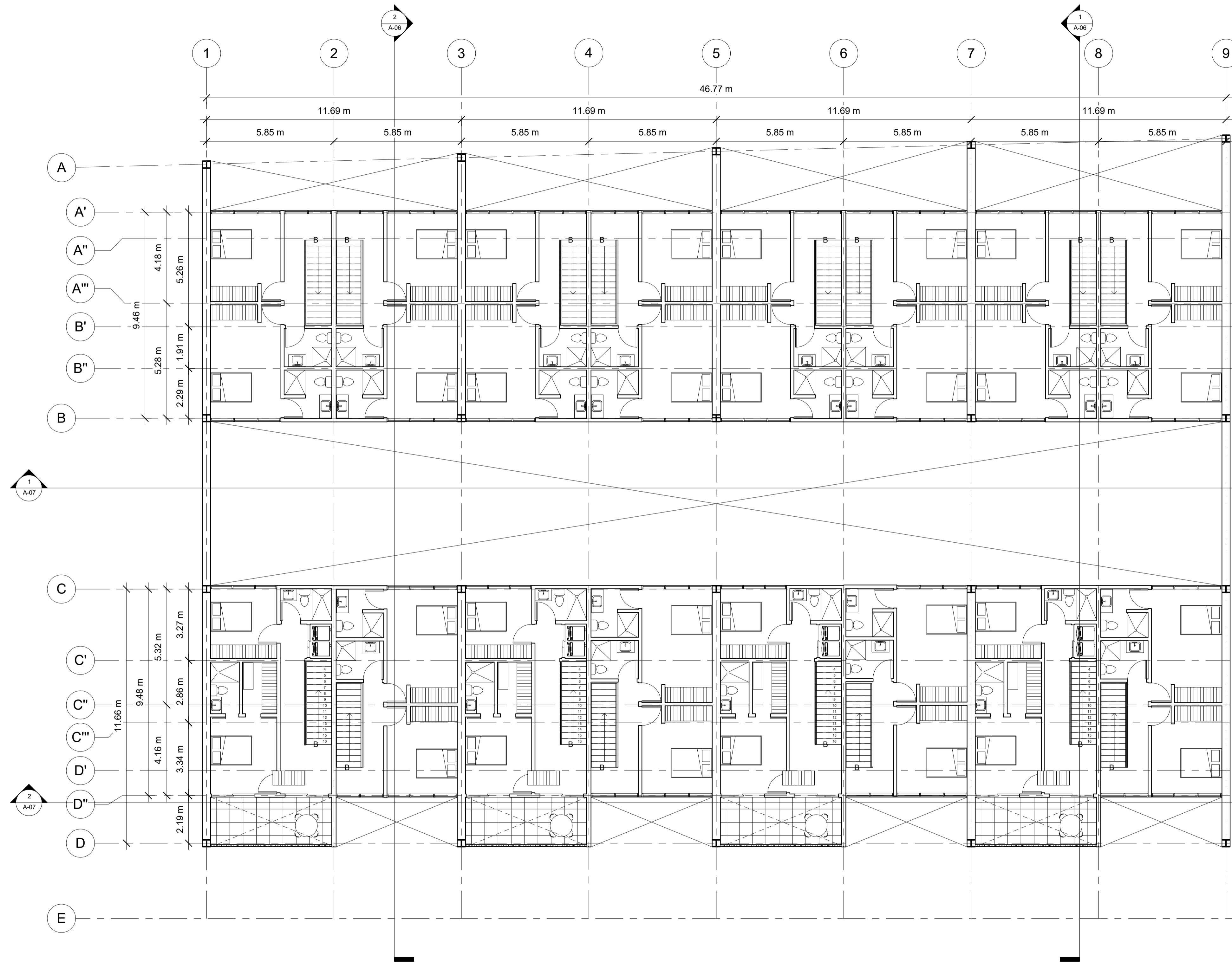
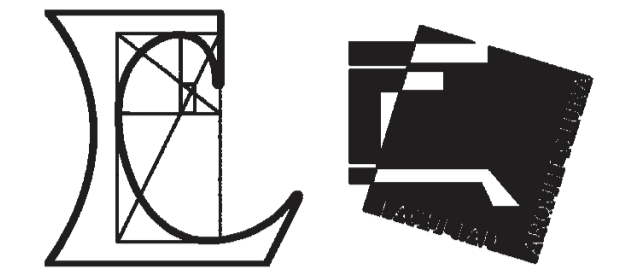
**Planta Baja de
 Vivienda**

Project number	0001
Date	Issue Date
Drawn by	Author
Checked by	Checker

A-02

Scale 1 : 100

19/10/2020 08:56:27 p. m.



No.	Description	Date

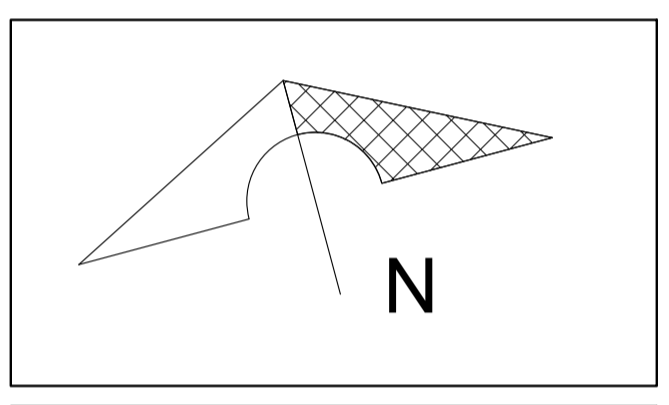
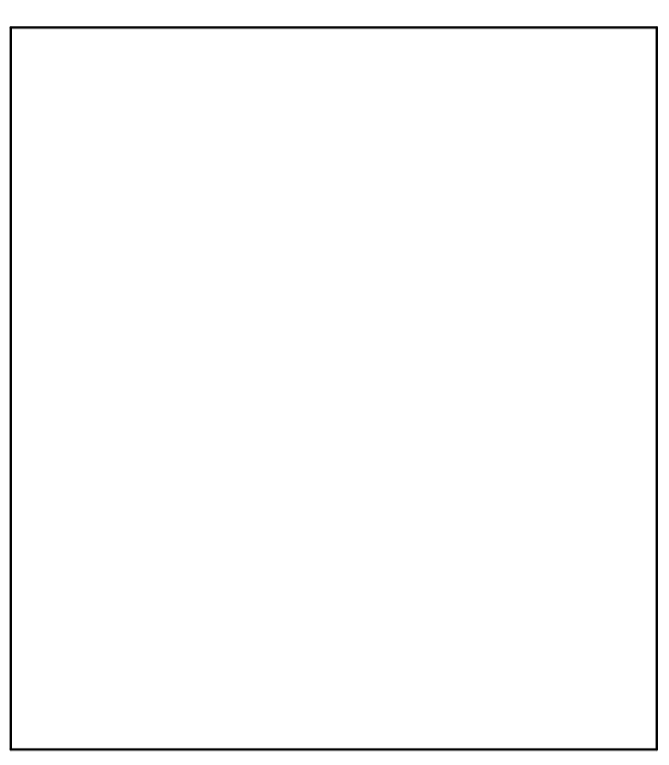
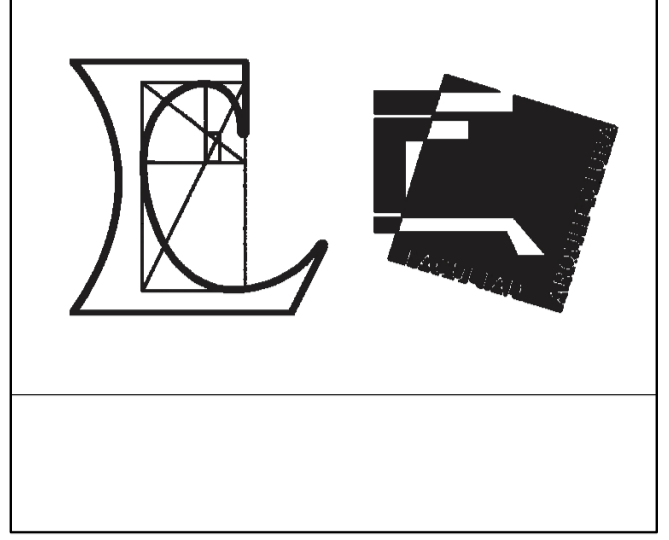
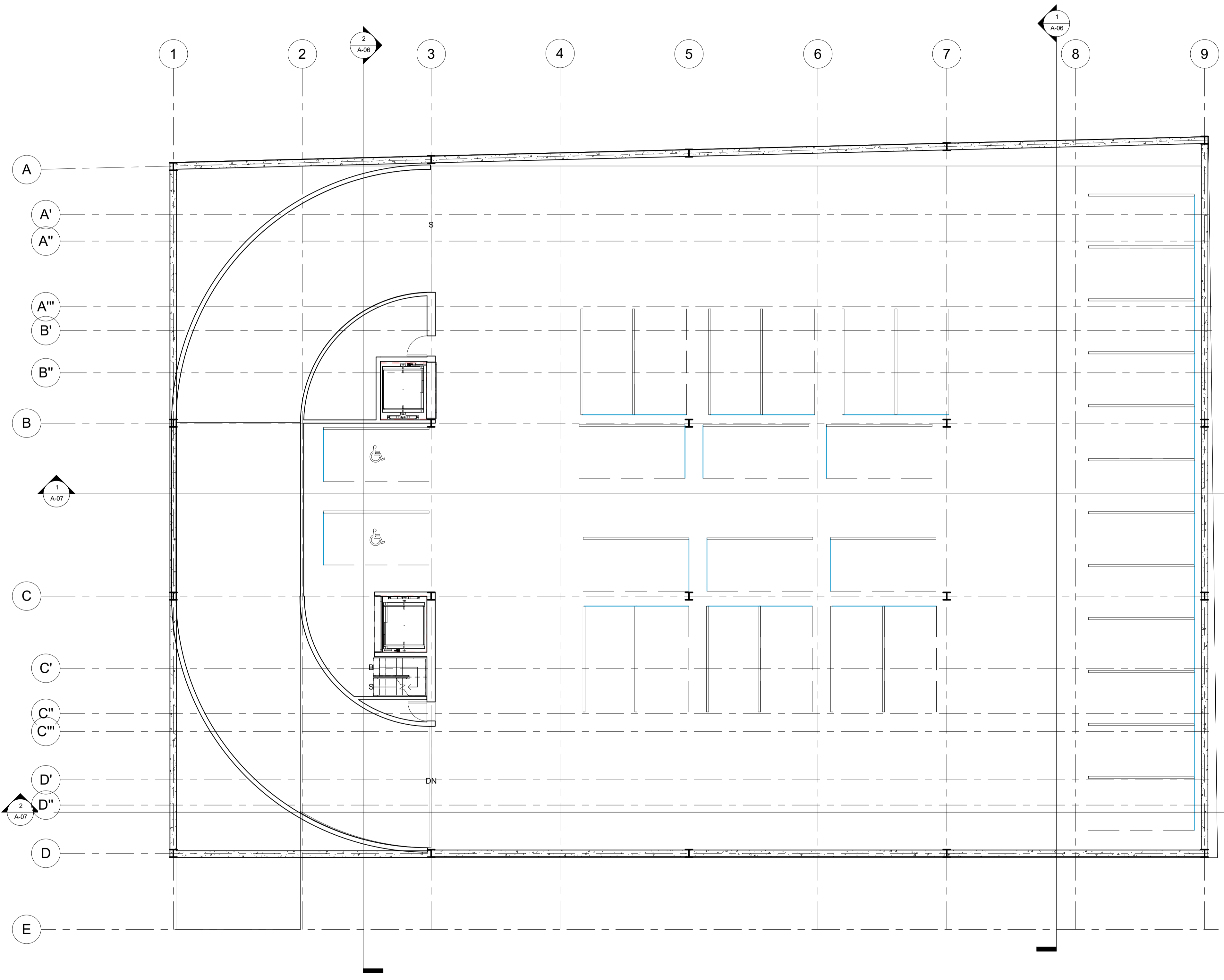
Pablo Serment
 Rosique
 Gomez Pedraza 43

Planta Alta de
 Vivienda

Project number 0001
 Date Issue Date
 Drawn by Author
 Checked by Checker

A-03

Scale 1 : 100

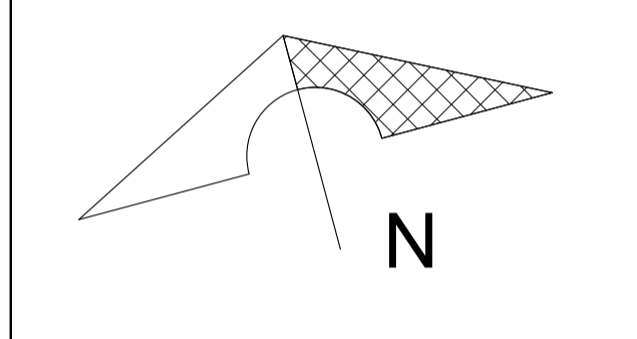
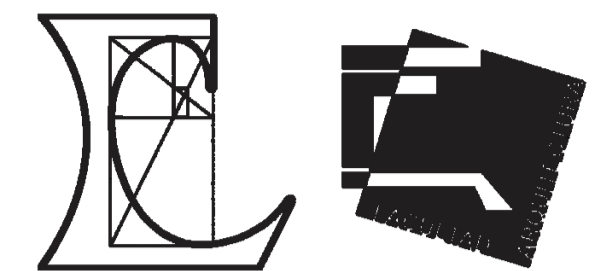
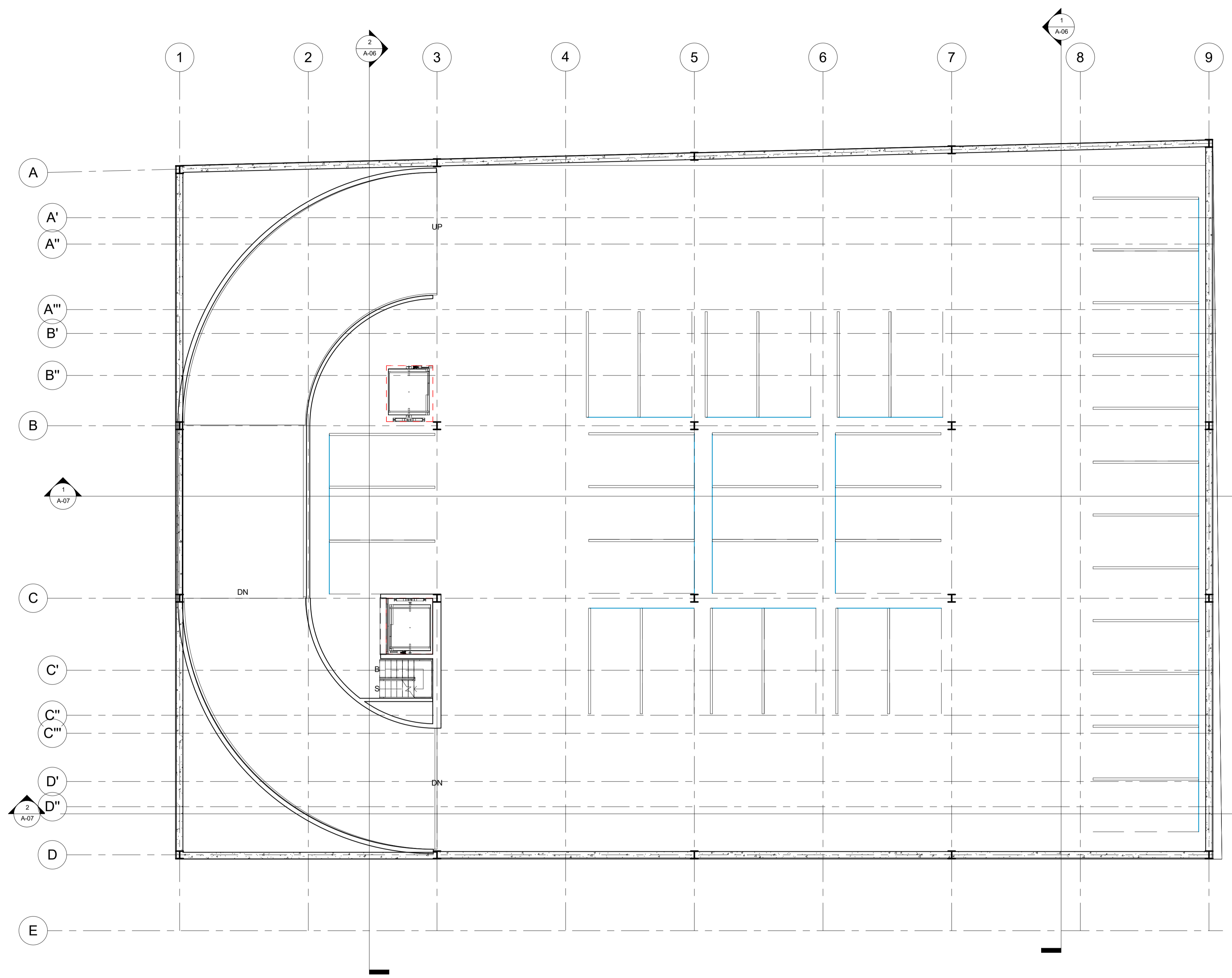


No.	Description	Date

Pablo Serment
 Rosique
 Gomez Pedraza 43

Planta Tipo de Estacionamiento

Project number	0001
Date	Issue Date
Drawn by	Author
Checked by	Checker
A-04	
Scale	1 : 100



No.	Description	Date

Pablo Serment
 Rosique
 Gomez Pedraza 43

estacionamiento
 residencial

Project number 0001

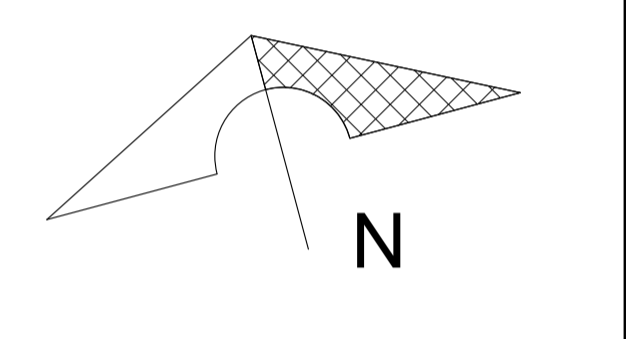
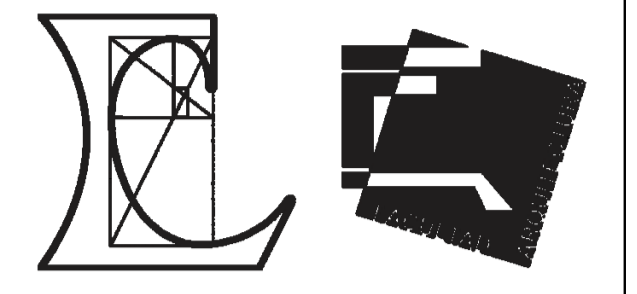
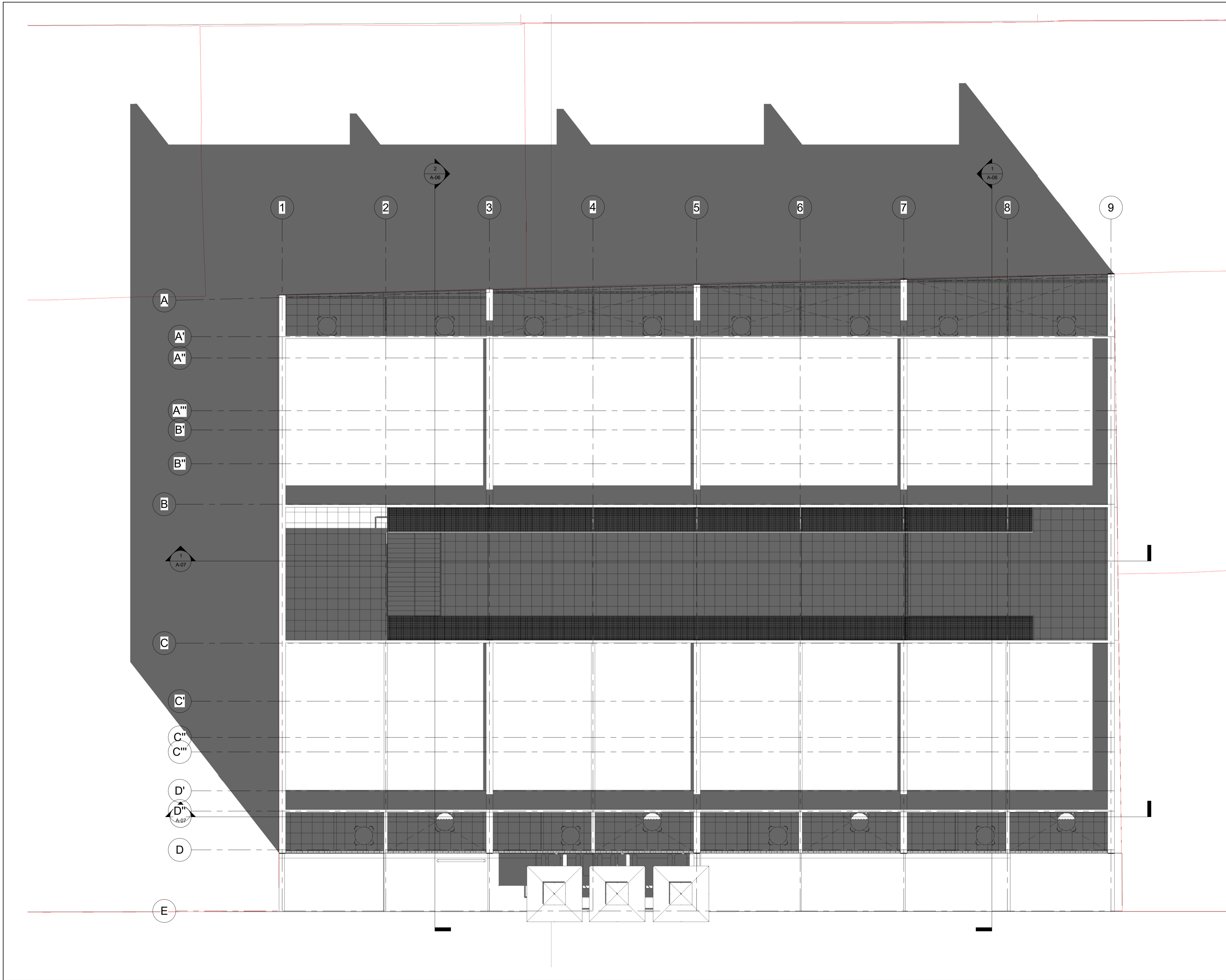
Date Issue Date

Drawn by Author

Checked by Checker

A-04-1

Scale 1 : 100



No.	Description	Date

Pablo Serment
 Rosique
 Gomez Pedraza 43

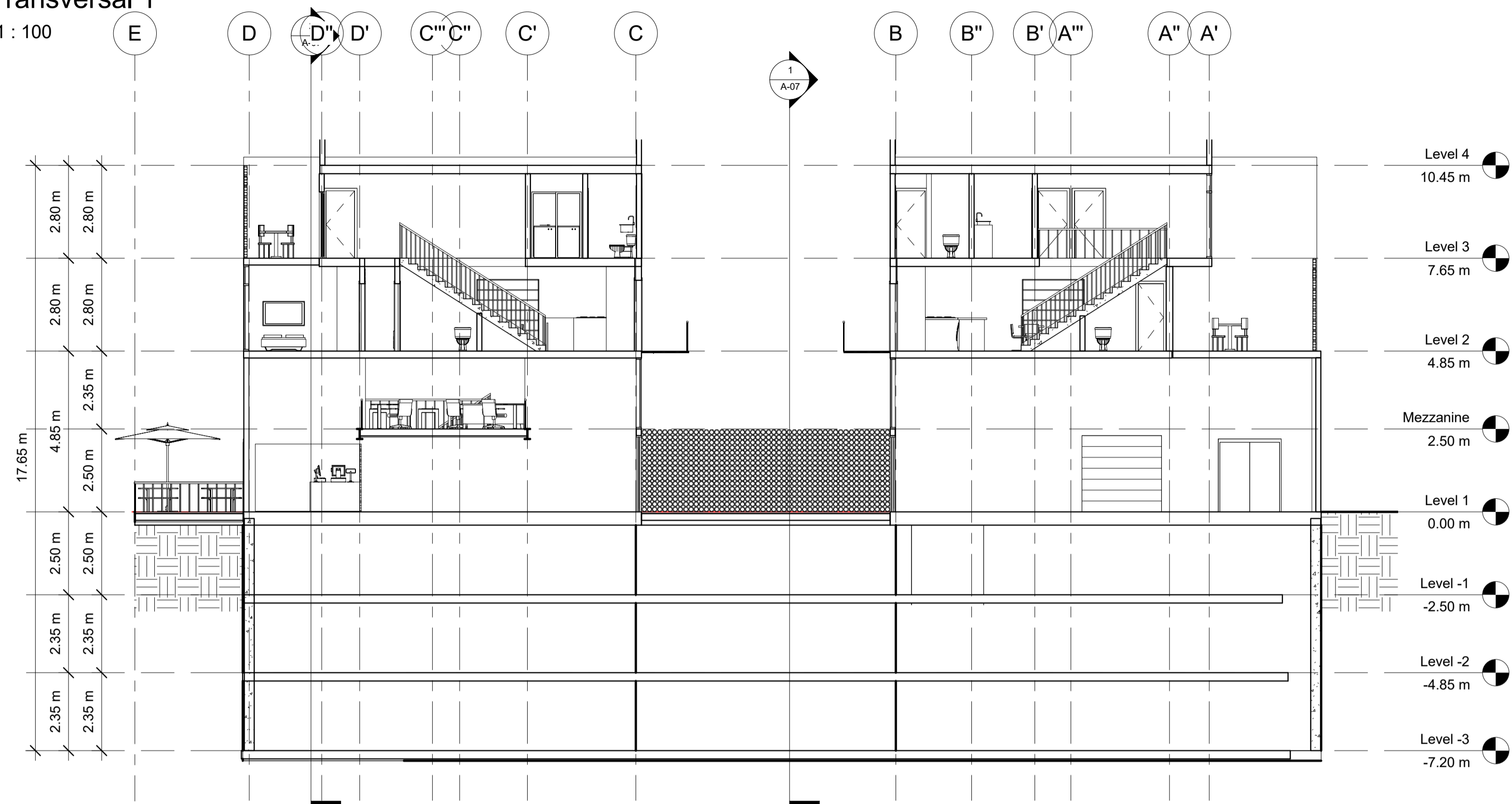
Planta de Techos

Project number	0001
Date	Issue Date
Drawn by	Author
Checked by	Checker

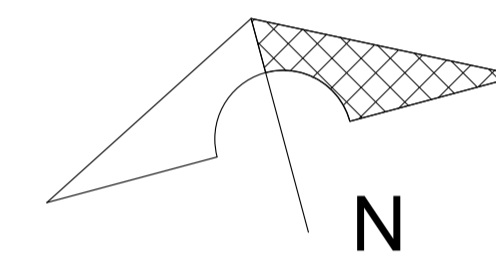
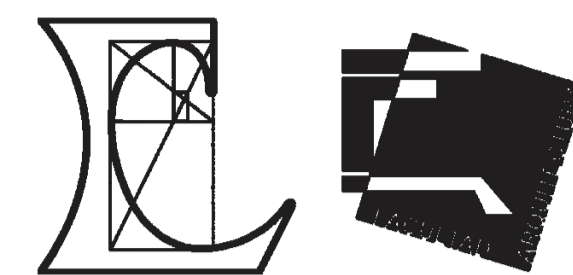
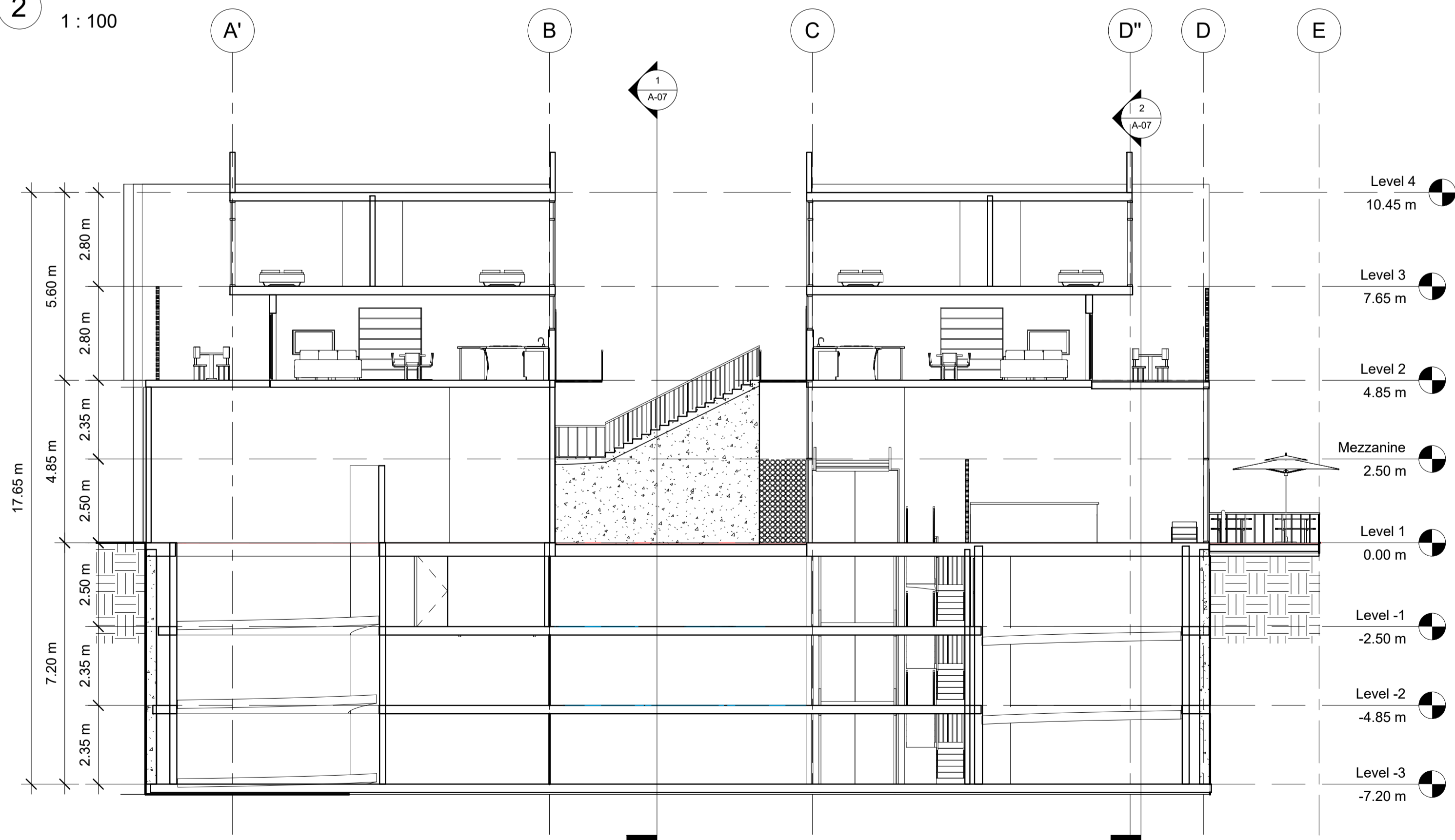
A-05

Scale 1 : 100

1 Transversal 1
1 : 100



2 Transversal 2
1 : 100



No.	Description	Date

Pablo Serment
Rosique
Gomez Pedraza 43

Cortes Transversales

Project number 0001

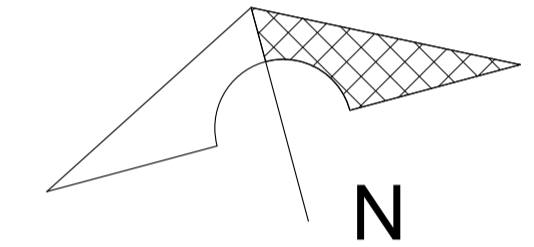
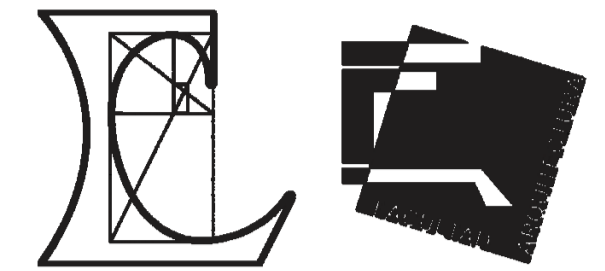
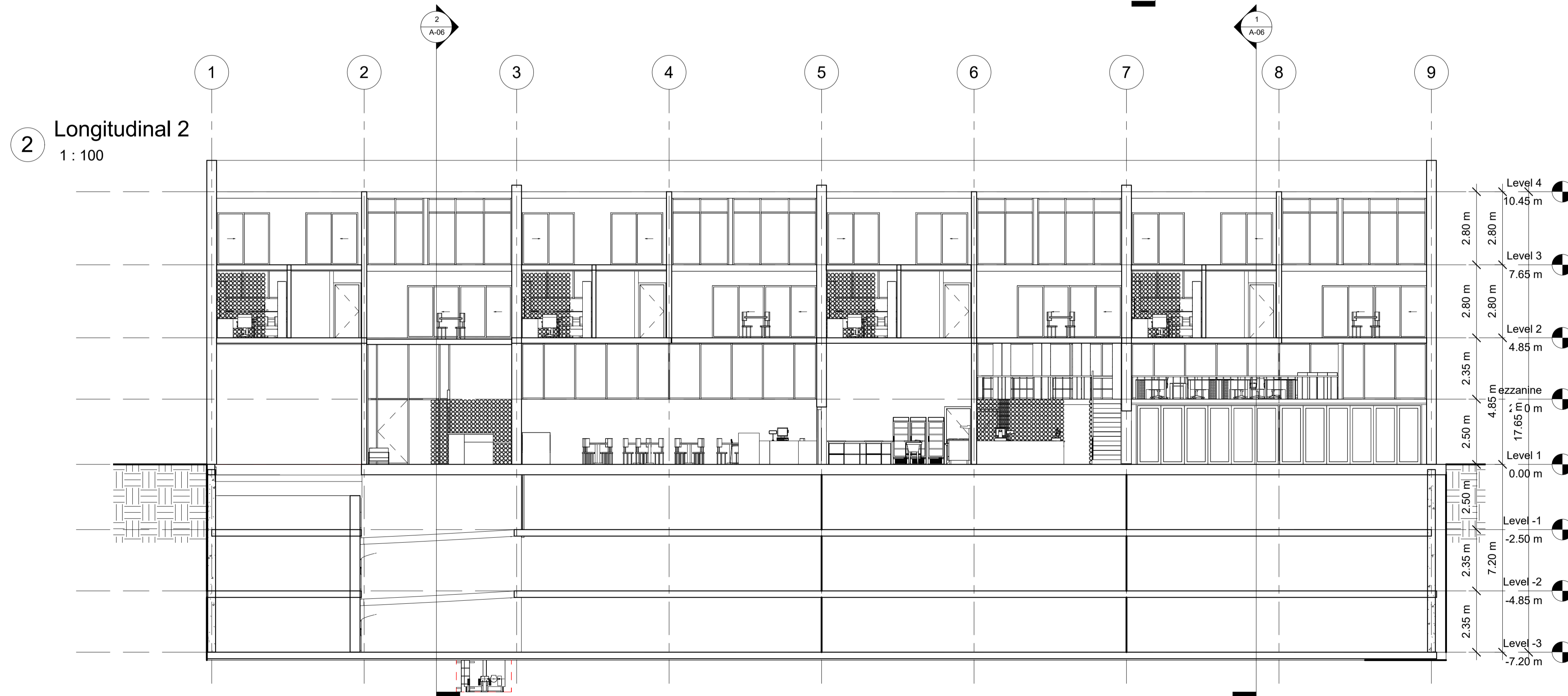
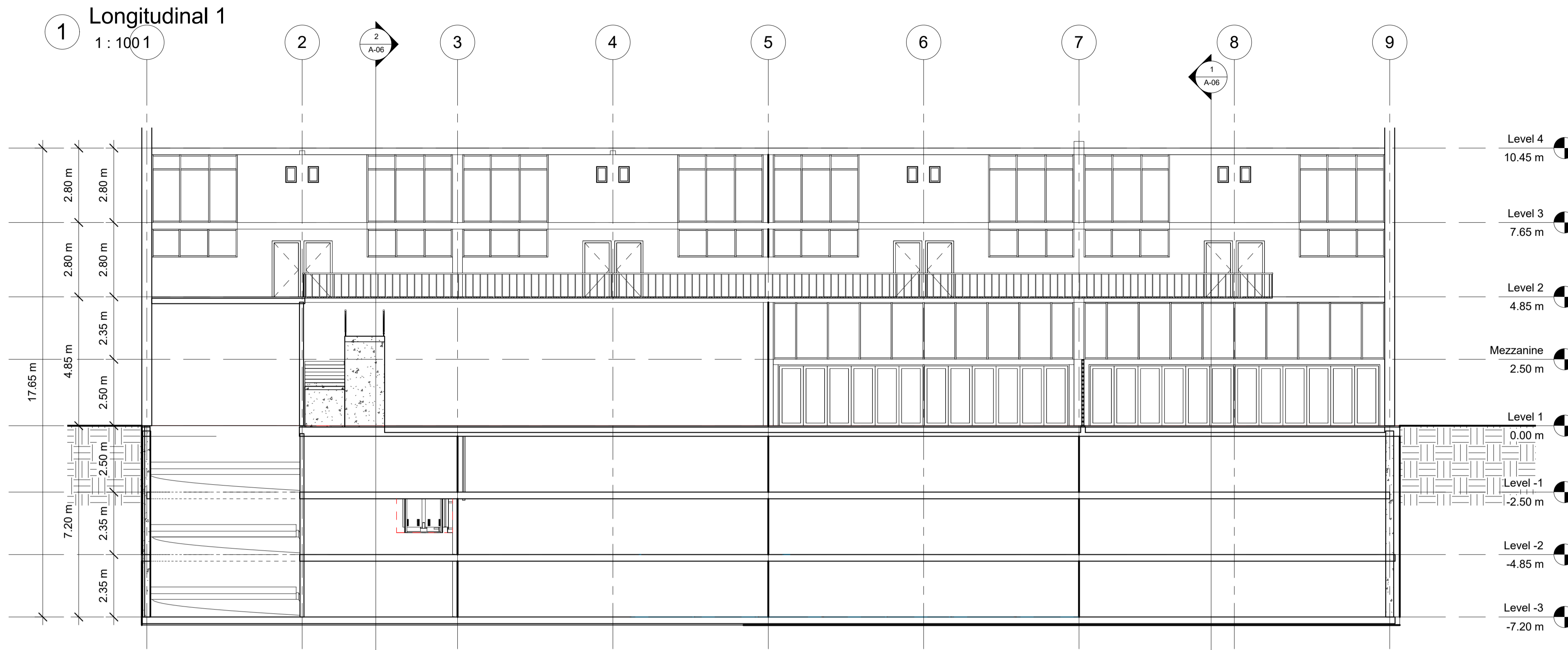
Date Issue Date

Drawn by Author

Checked by Checker

A-06

Scale 1 : 100



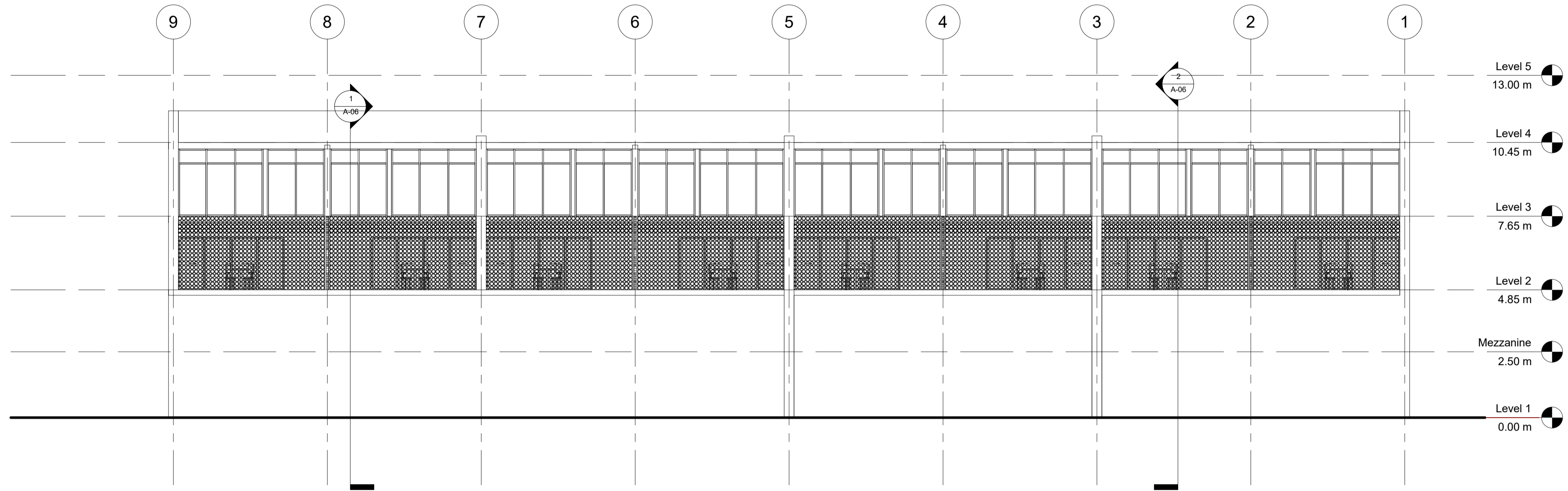
No.	Description	Date

Pablo Serment
Rosique
Gomez Pedraza 43

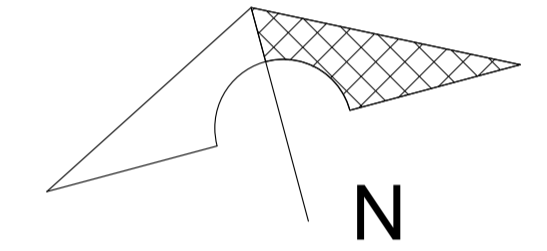
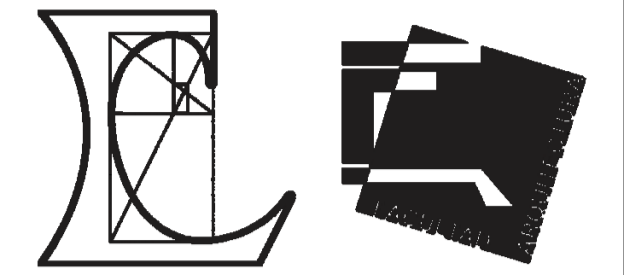
Cortes Longitudinales

Project number	0001
Date	Issue Date
Drawn by	Author
Checked by	Checker
A-07	
Scale	1 : 100

1 North
1 : 100



2 South
1 : 100



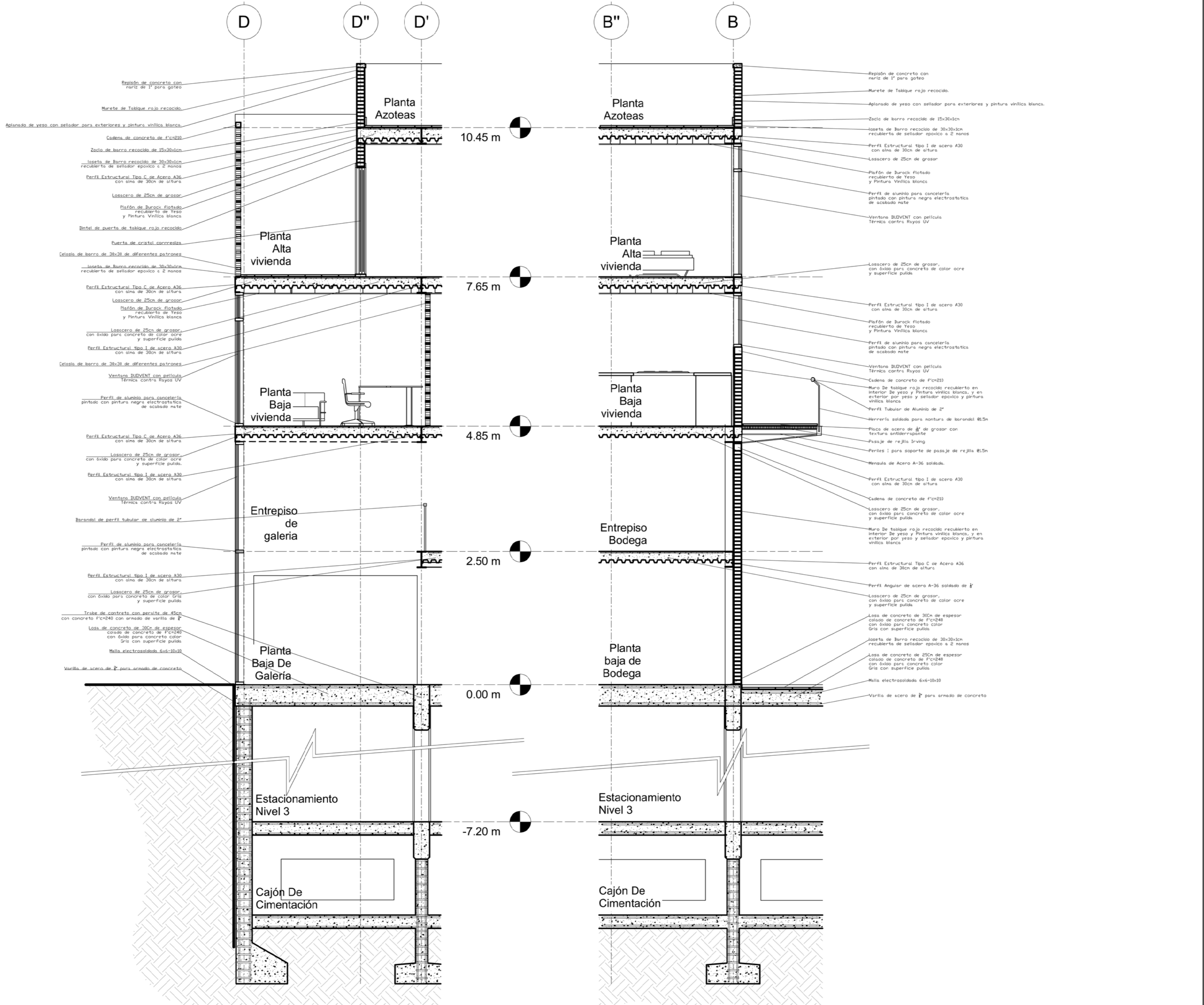
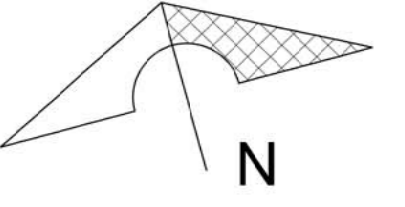
No.	Description	Date

Pablo Serment
Rosique
Gomez Pedraza 43

Fachadas norte y sur

Project number	0001
Date	Issue Date
Drawn by	Author
Checked by	Checker
A-08	
Scale	1 : 100

19/10/2020 09:01:00 p. m.



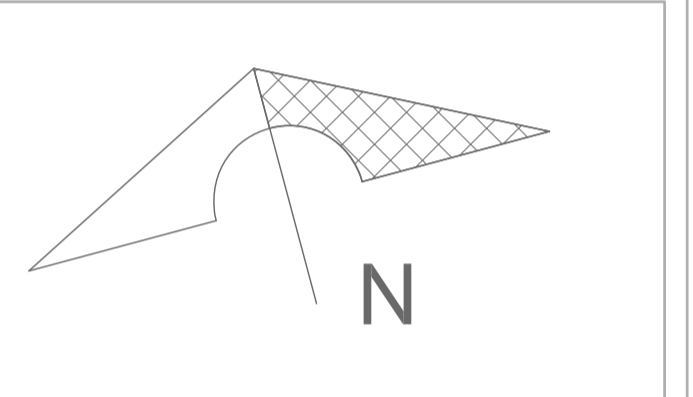
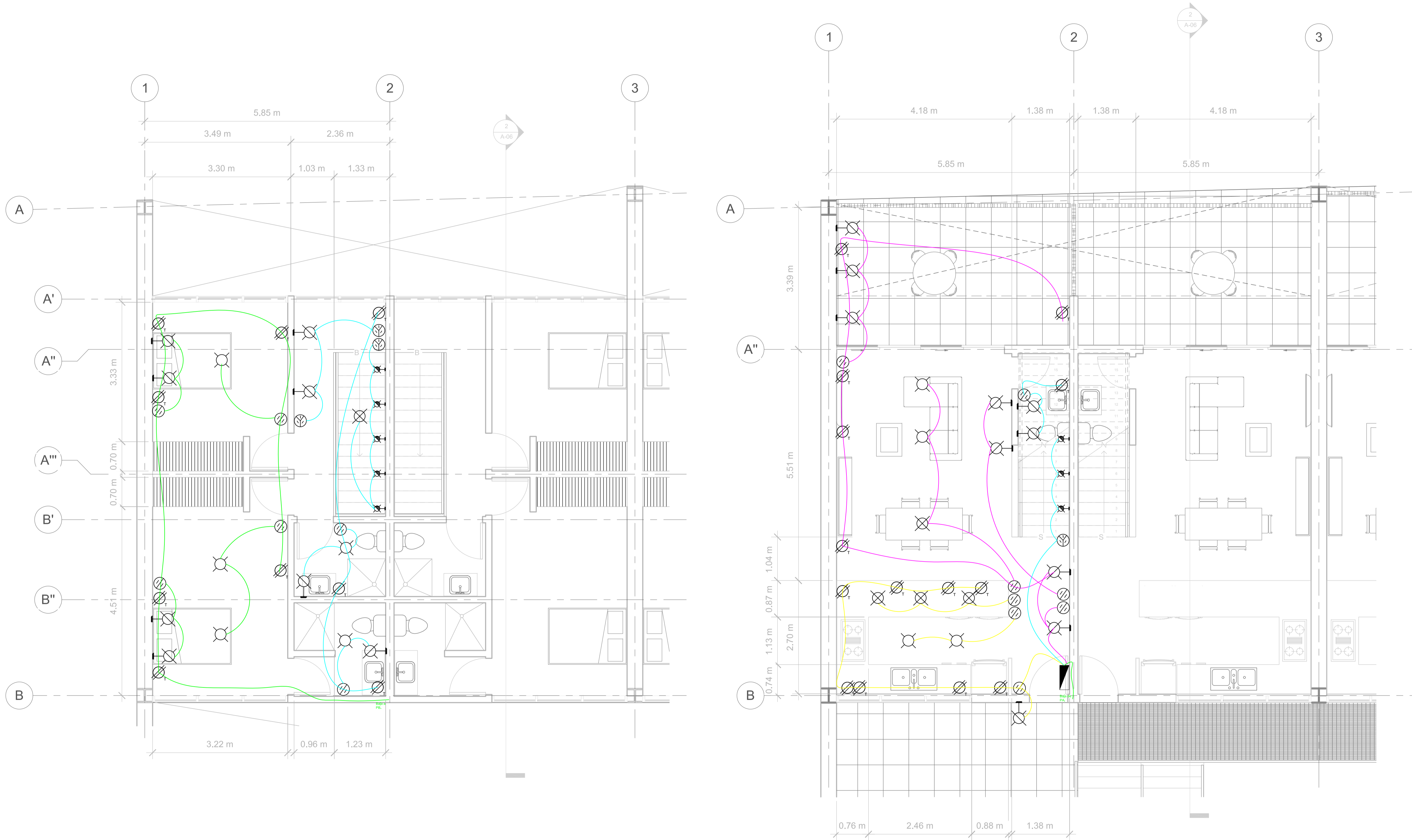
No.	Description	Date

**Pablo Serment
Rosique
Gomez Pedraza 43**

Cortes por Fachada

Project number	0001
Date	Issue Date
Drawn by	Author
Checked by	Checker

D-01
Scale 1 : 100



No.	Description	Date

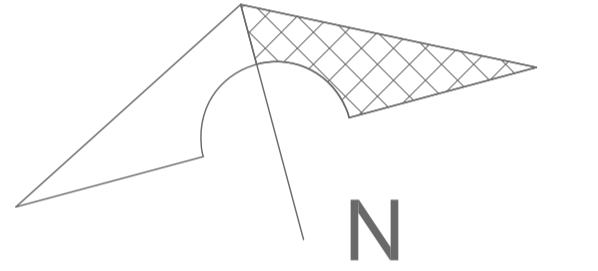
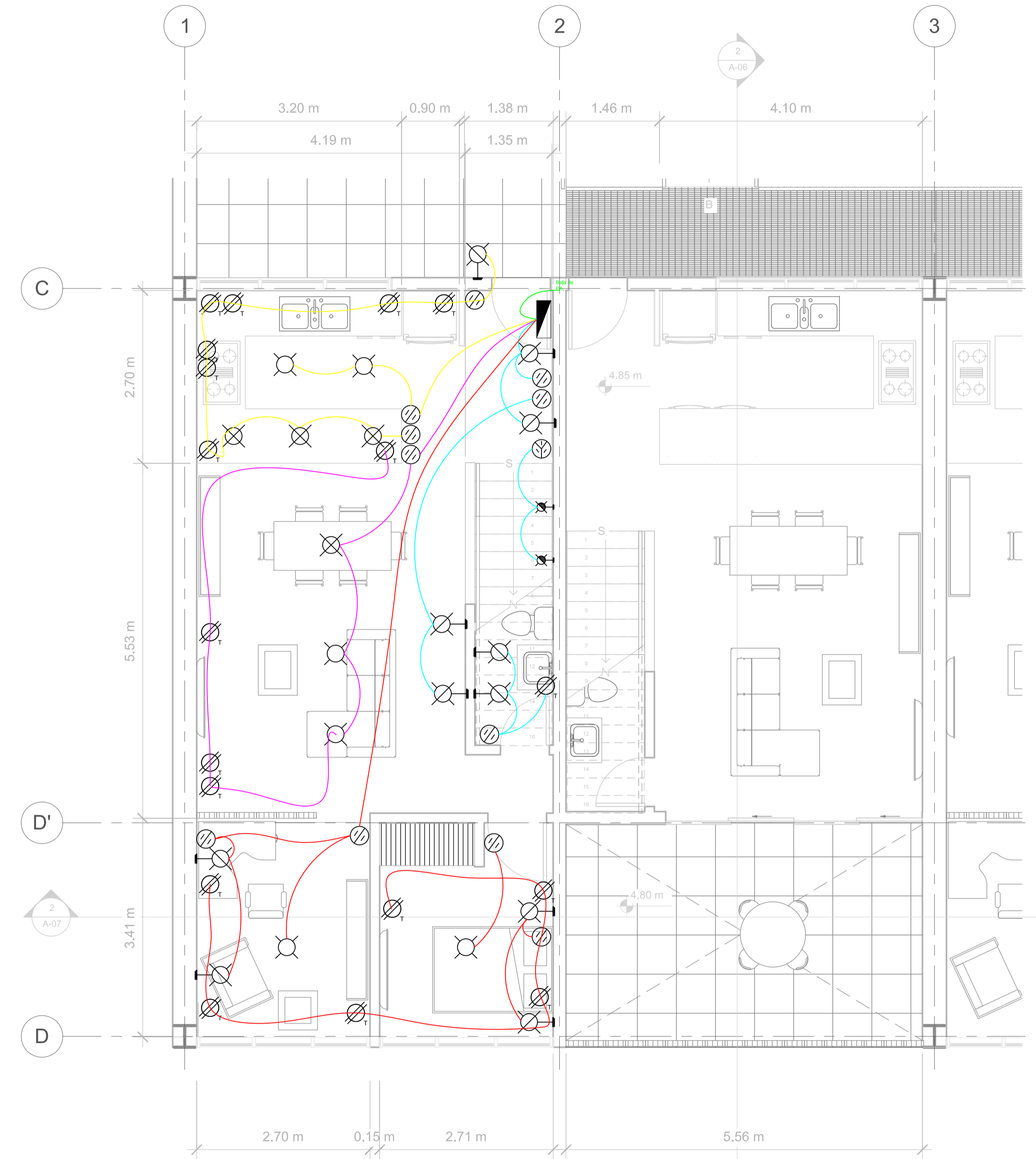
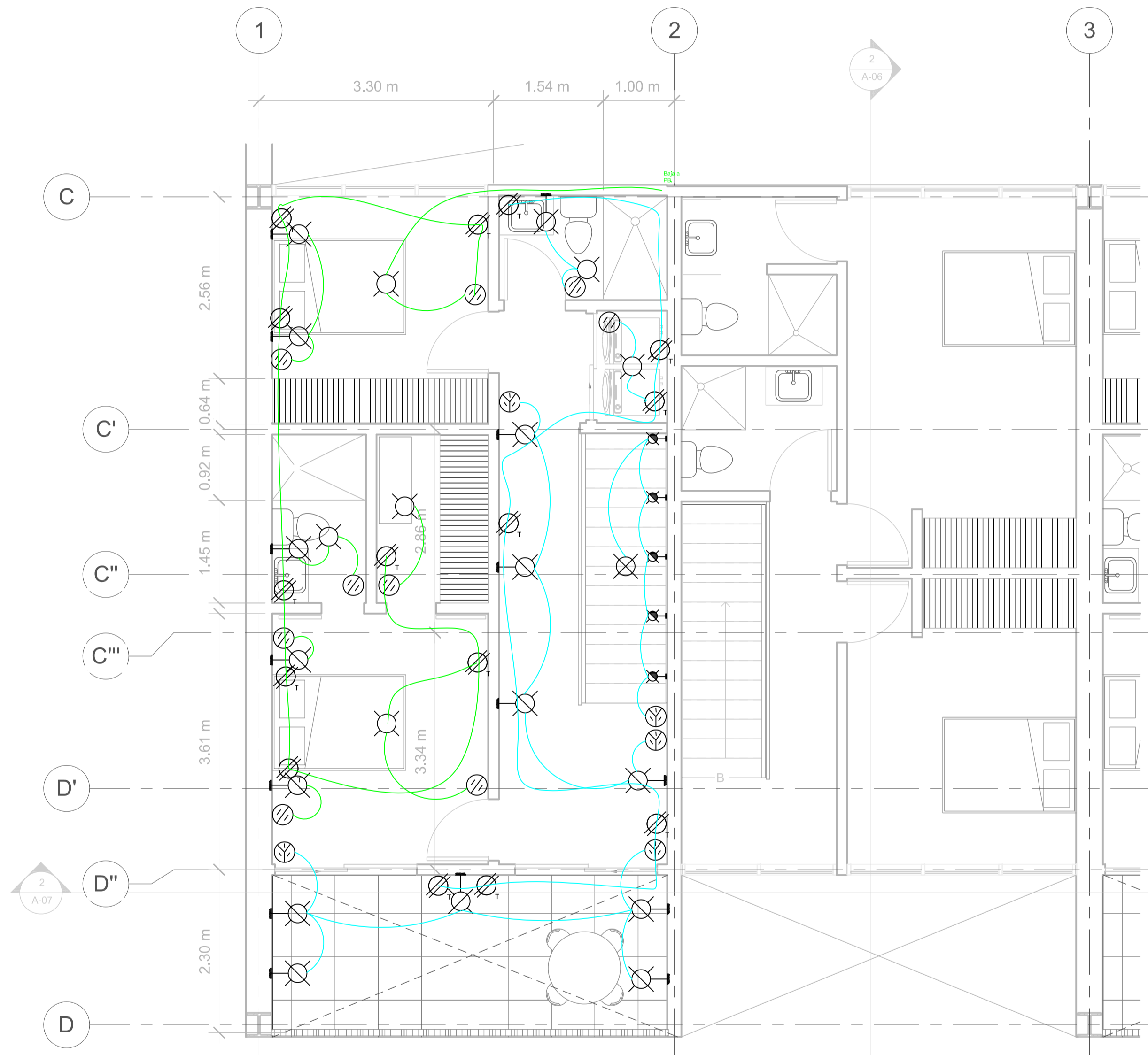
Pablo Serment
Rosique
Gomez Pedraza 43

Electrico
Dept tipo 1

Project number	0001
Date	Issue Date
Drawn by	Author
Checked by	Checker

IE-02

Scale	1 : 50
-------	--------



No.	Description	Date

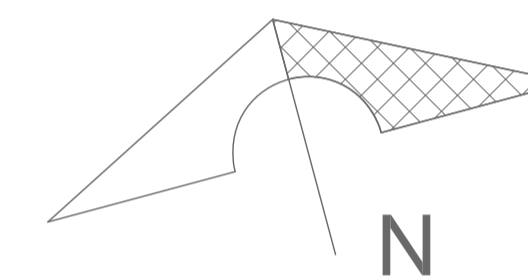
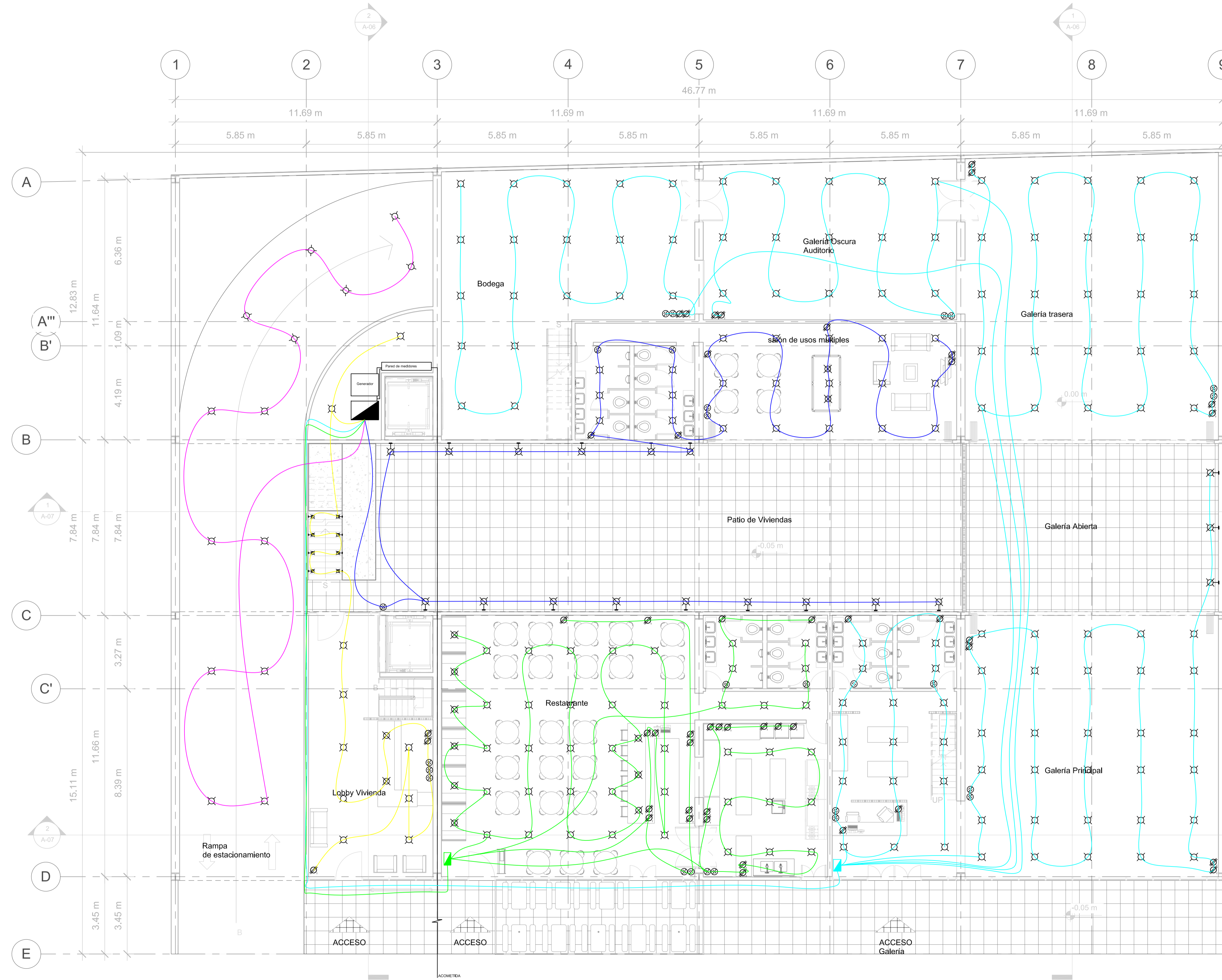
Pablo Serment
Rosique
Gomez Pedraza 43

Electrico
Dept tipo 2

Project number	0001
Date	Issue Date
Drawn by	Author
Checked by	Checker

IE-02

Scale	1 : 50
-------	--------



No.	Description	Date

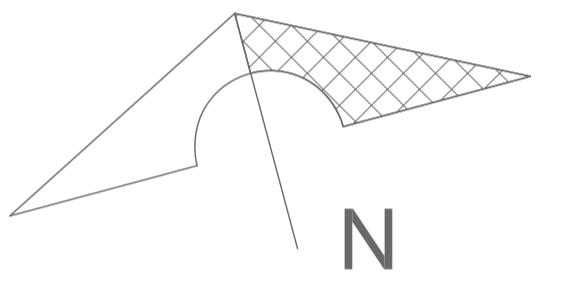
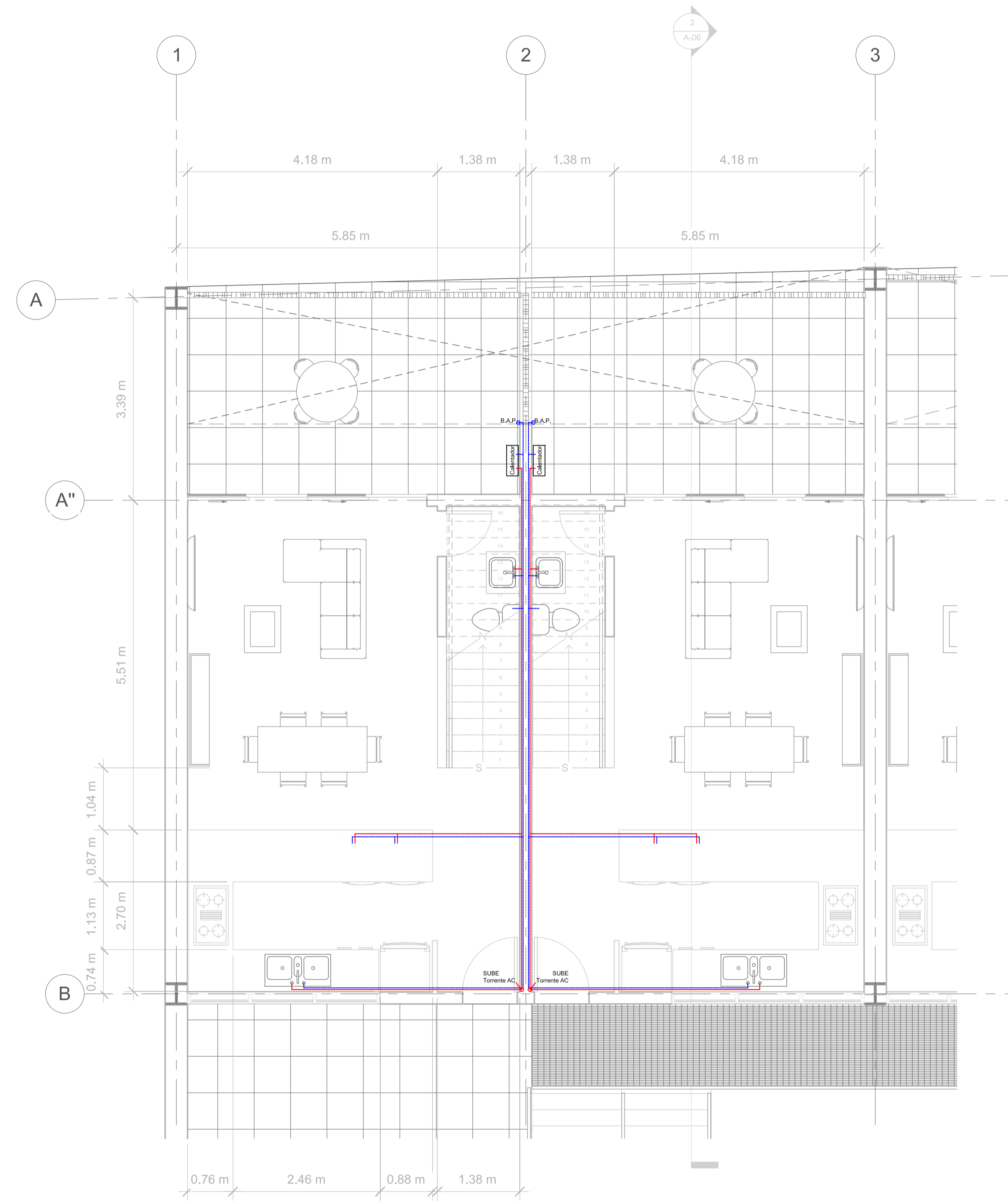
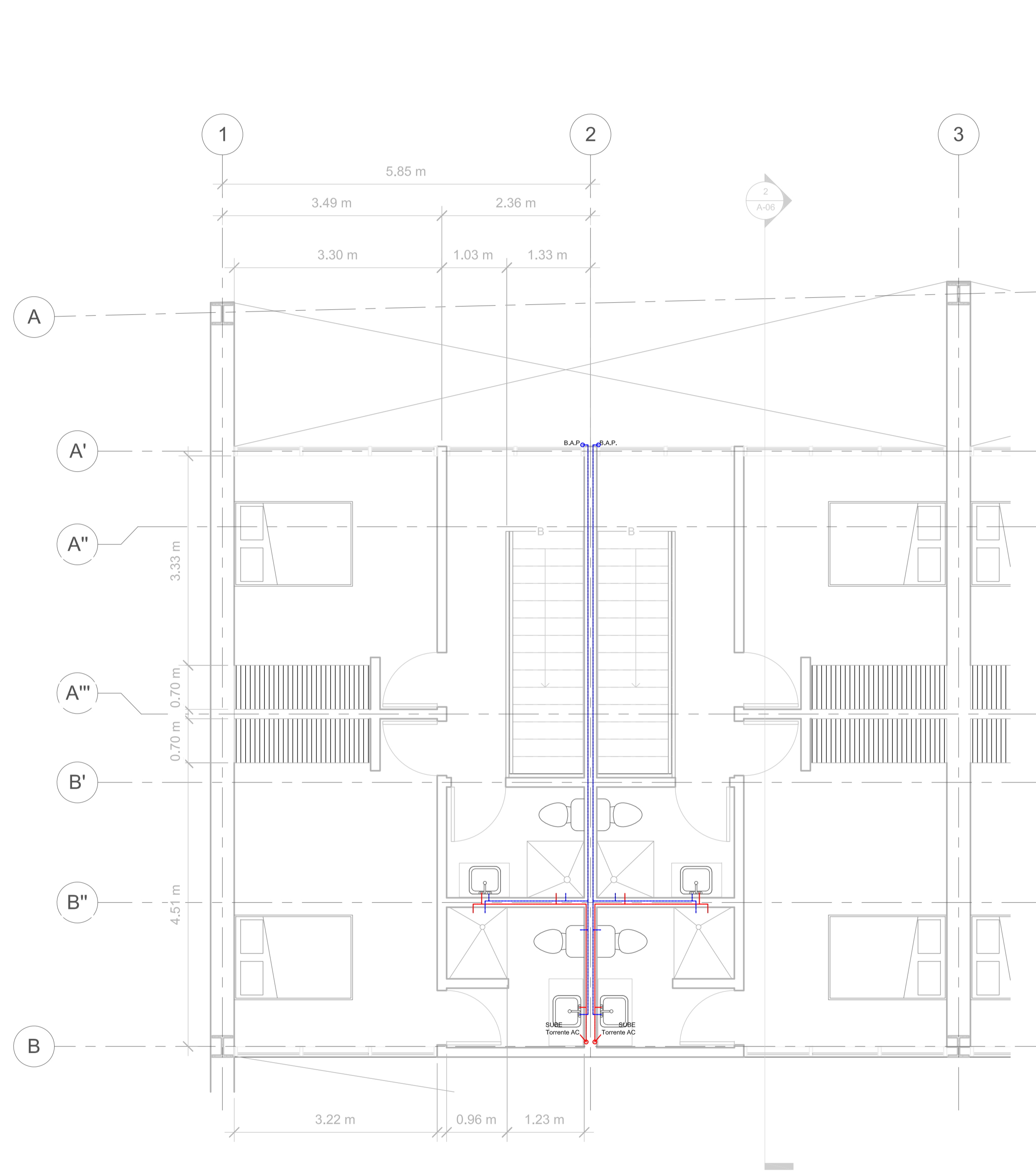
**Pablo Serment
Rosique
Gomez Pedraza 43**

Electrico PB

Project number	0001
Date	Issue Date
Drawn by	Author
Checked by	Checker

IE-03

Scale	1 : 100
-------	---------



No.	Description	Date

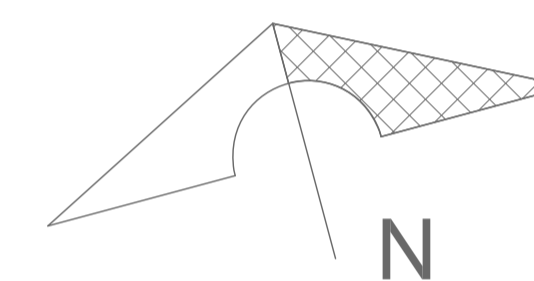
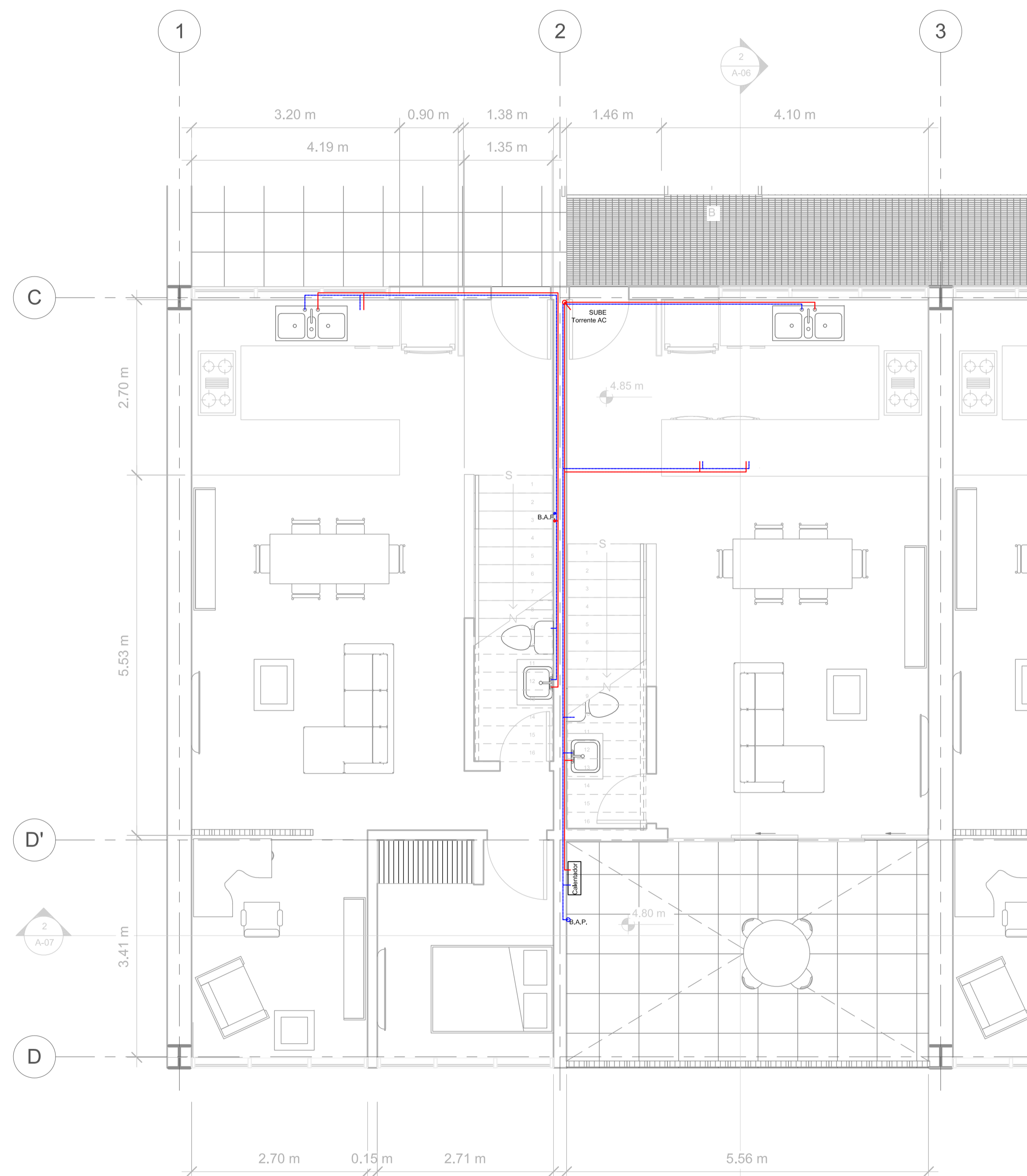
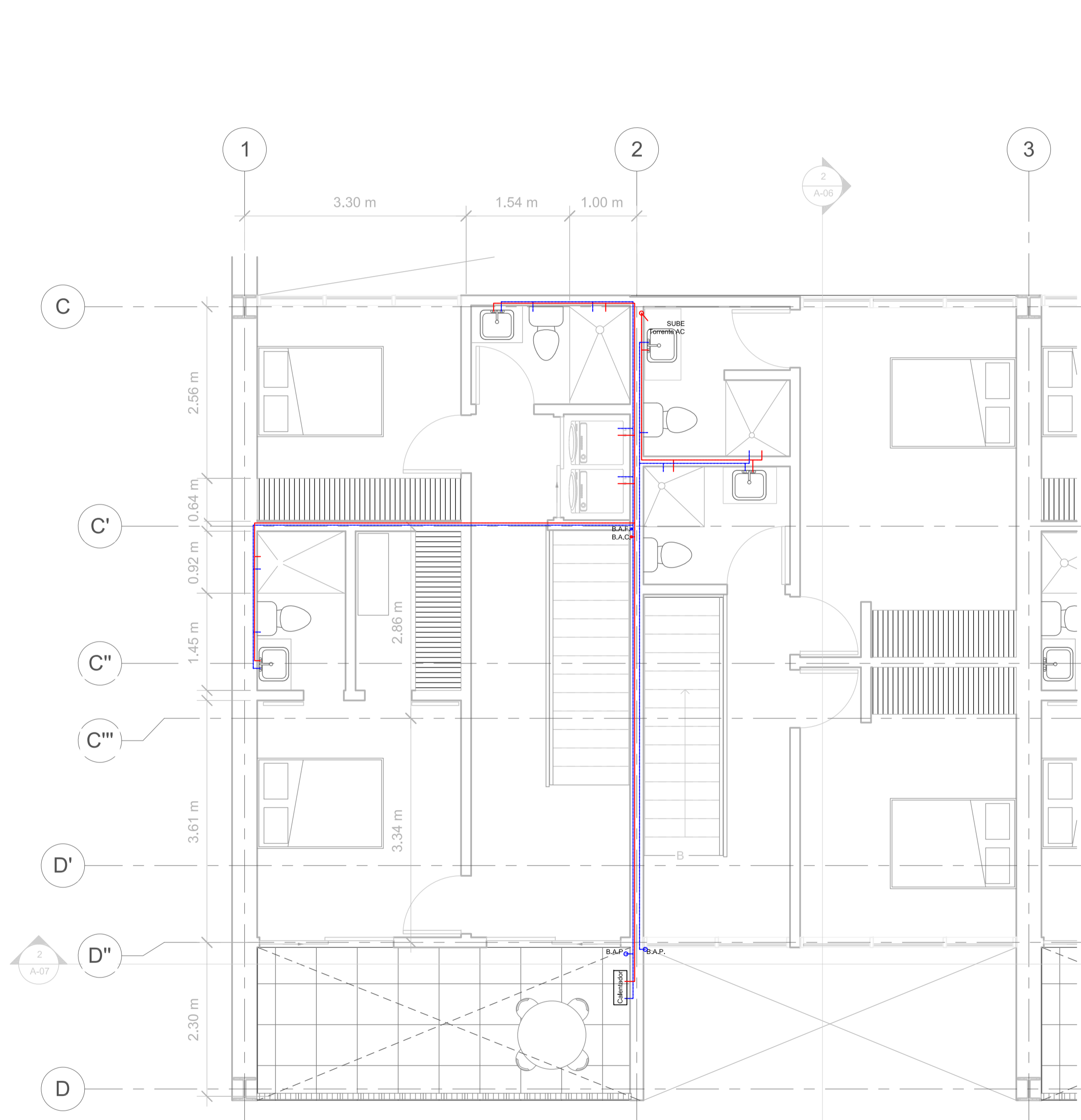
Pablo Serment
Rosique
Gomez Pedraza 43

Hidraulico
Dept tipo 1

Project number	0001
Date	Issue Date
Drawn by	Author
Checked by	Checker

IH-01

Scale **1 : 100**



No.	Description	Date

Pablo Serment
Rosique
Gomez Pedraza 43

Hidraulico
Dept tipo 2

Project number 0001

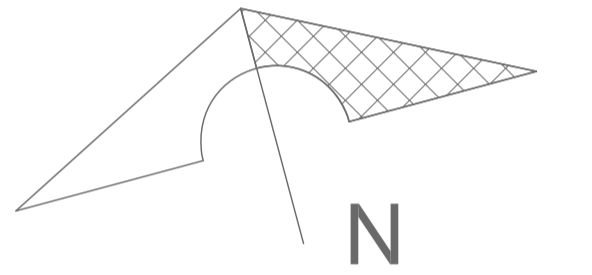
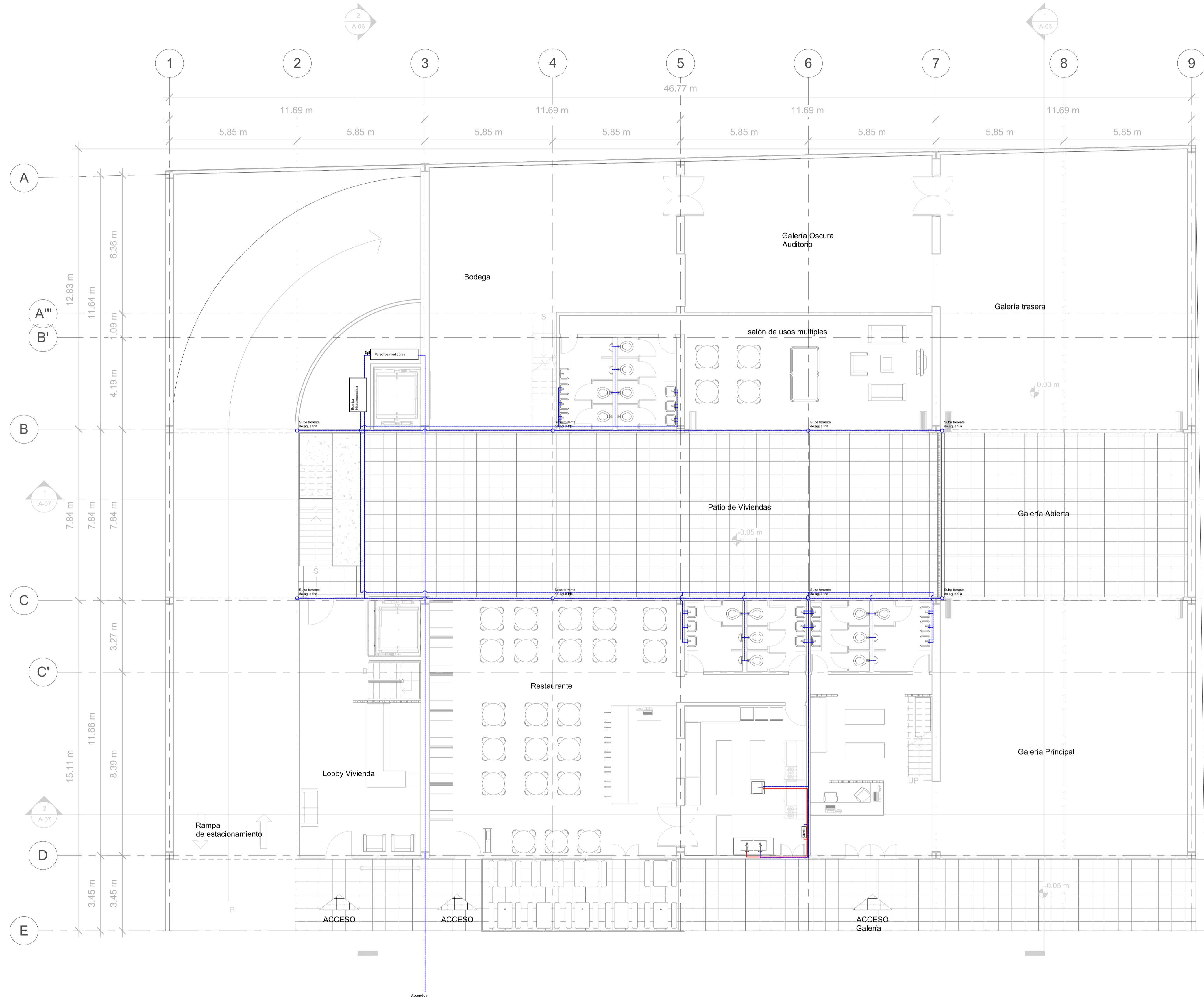
Date Issue Date

Drawn by Author

Checked by Checker

IH-02

Scale 1 : 100



No.	Description	Date

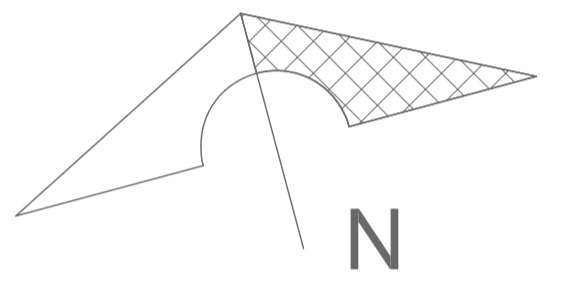
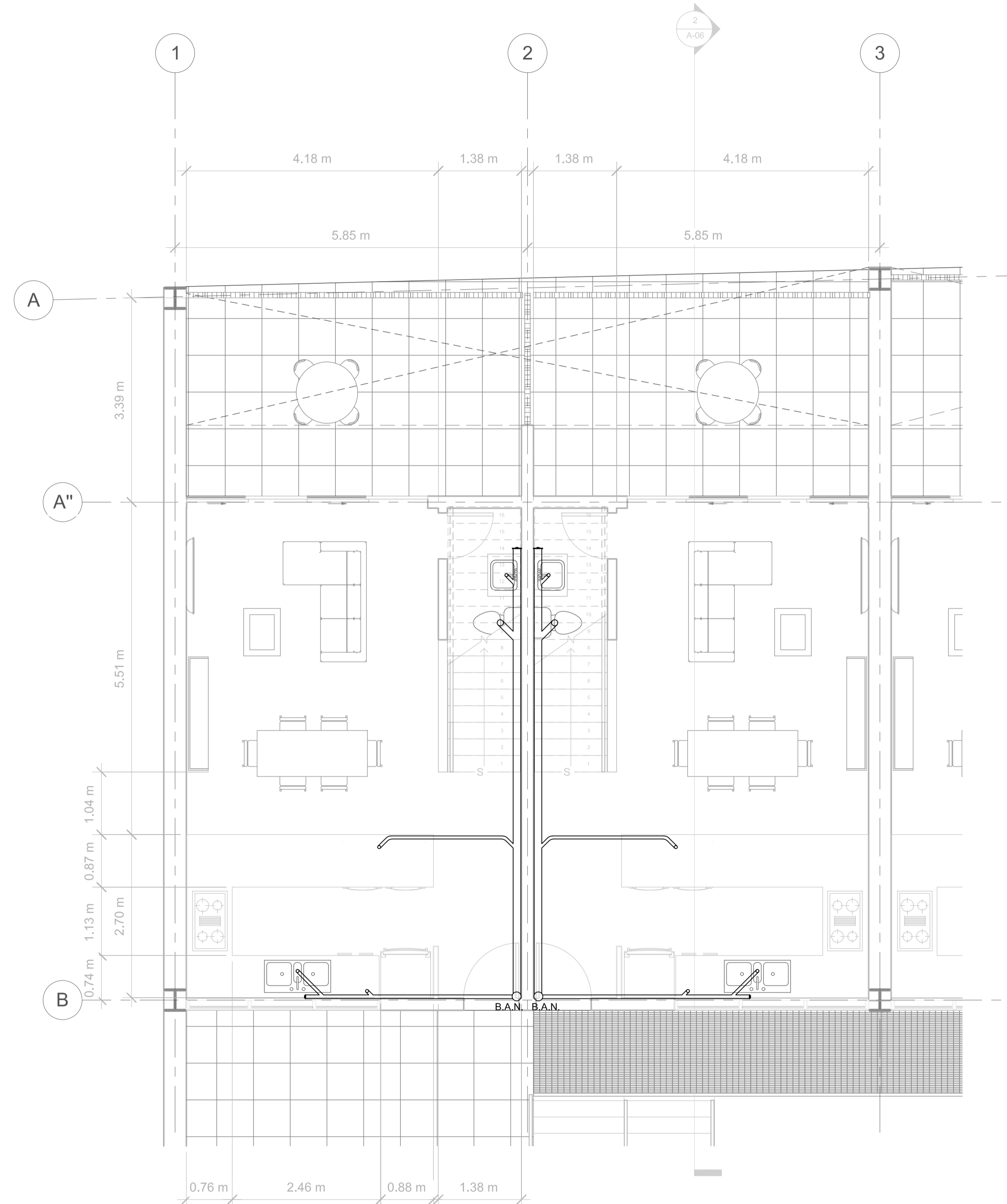
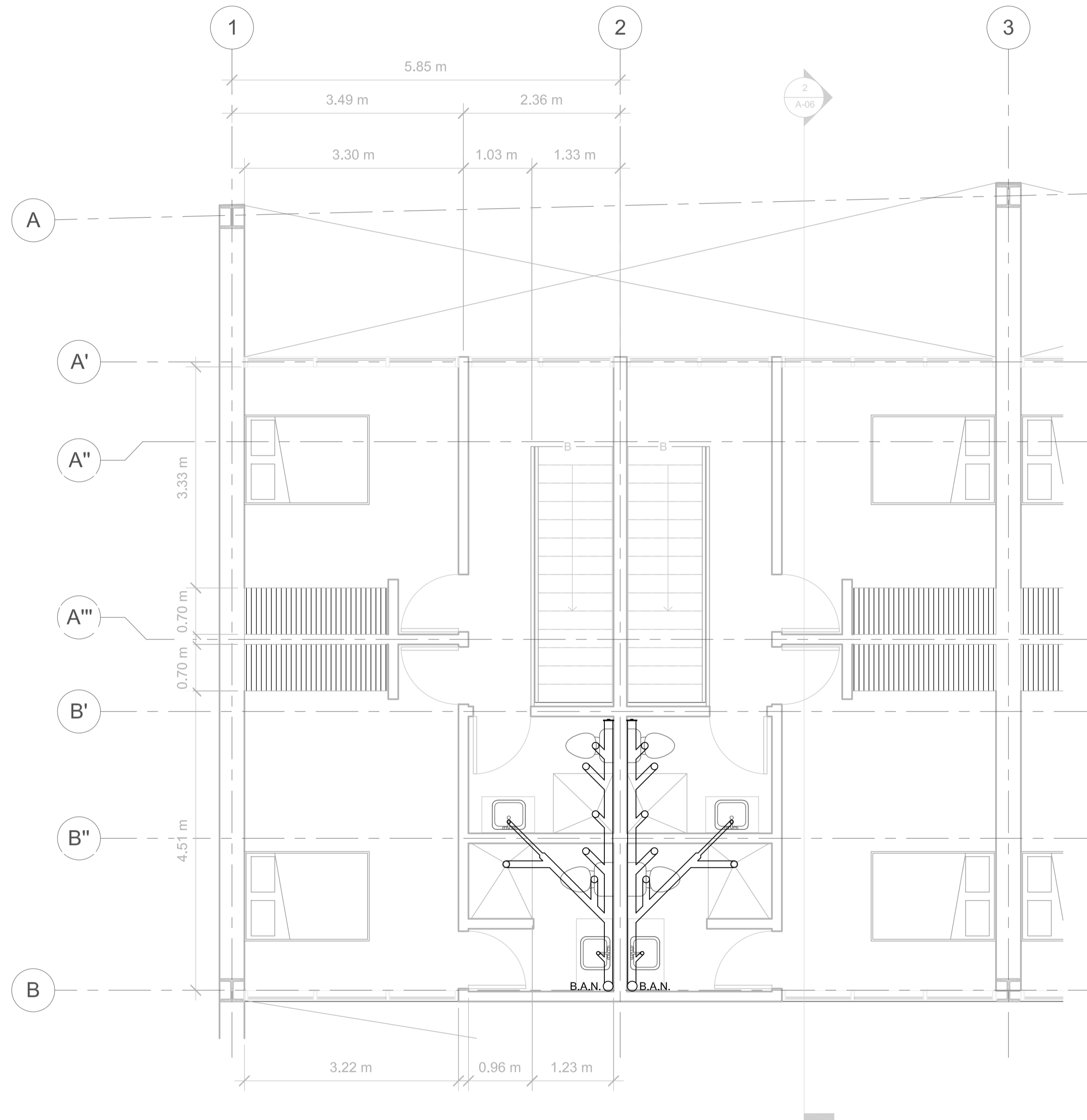
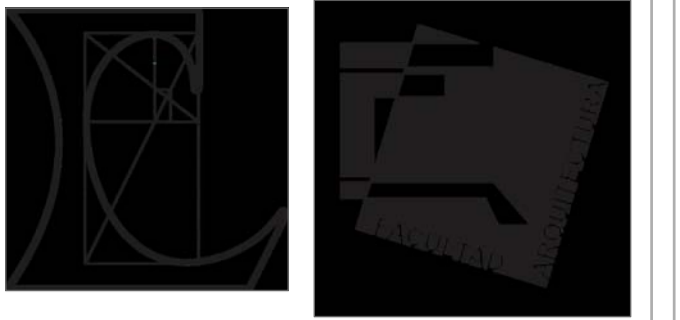
**Pablo Serment
Rosique
Gomez Pedraza 43**

Hidraulico PB

Project number	0001
Date	Issue Date
Drawn by	Author
Checked by	Checker

IH-03

Scale	1 : 100
-------	---------



No.	Description	Date

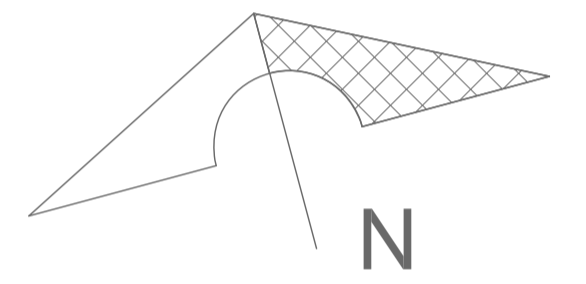
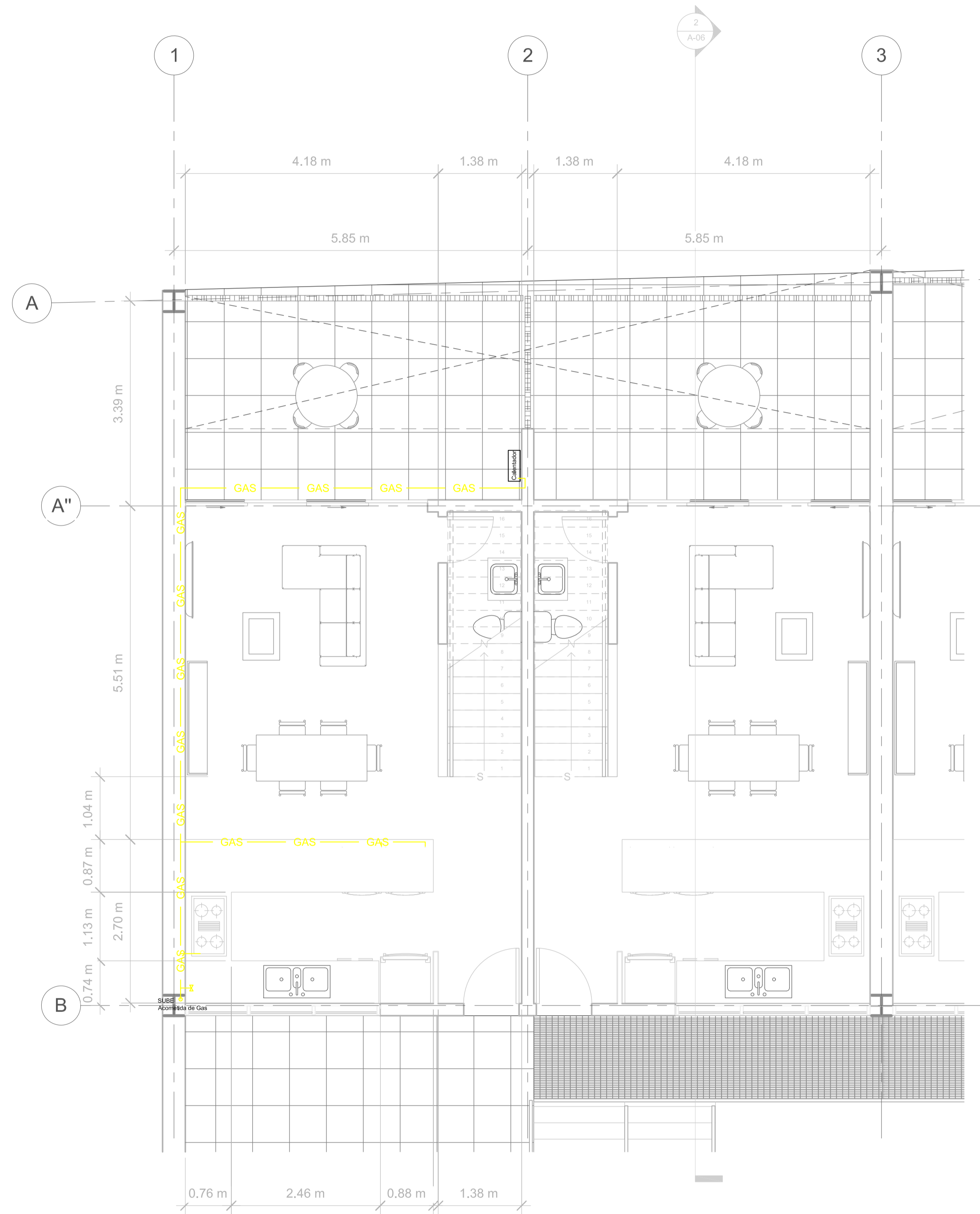
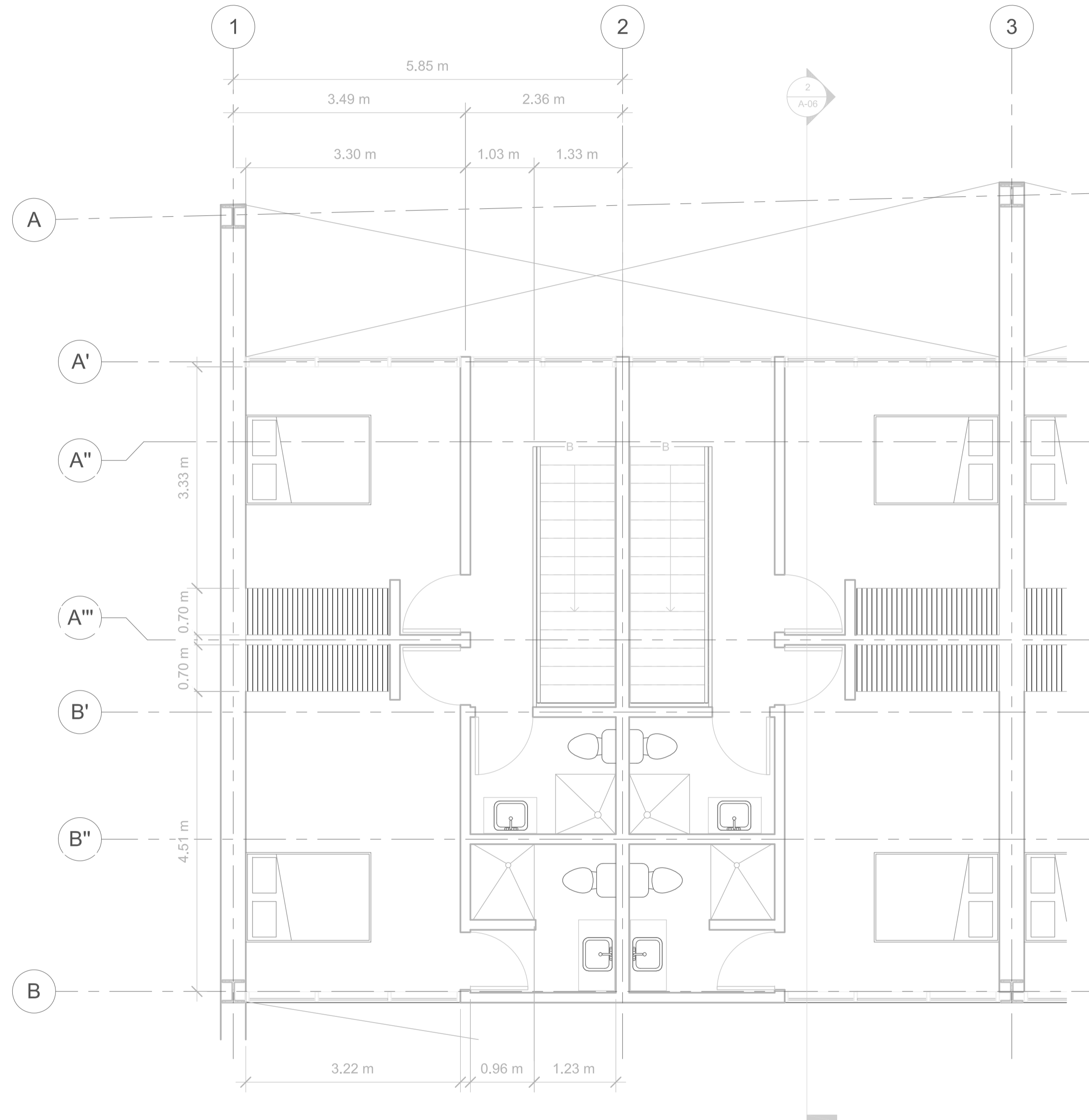
**Pablo Serment
Rosique
Gomez Pedraza 43**

**Sanitario
Dept tipo 1**

Project number	0001
Date	Issue Date
Drawn by	Author
Checked by	Checker

IS-01

Scale	1 : 100
-------	---------



No.	Description	Date

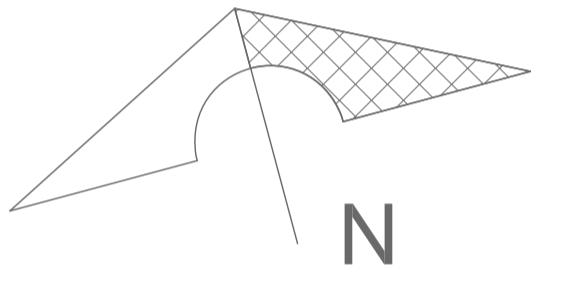
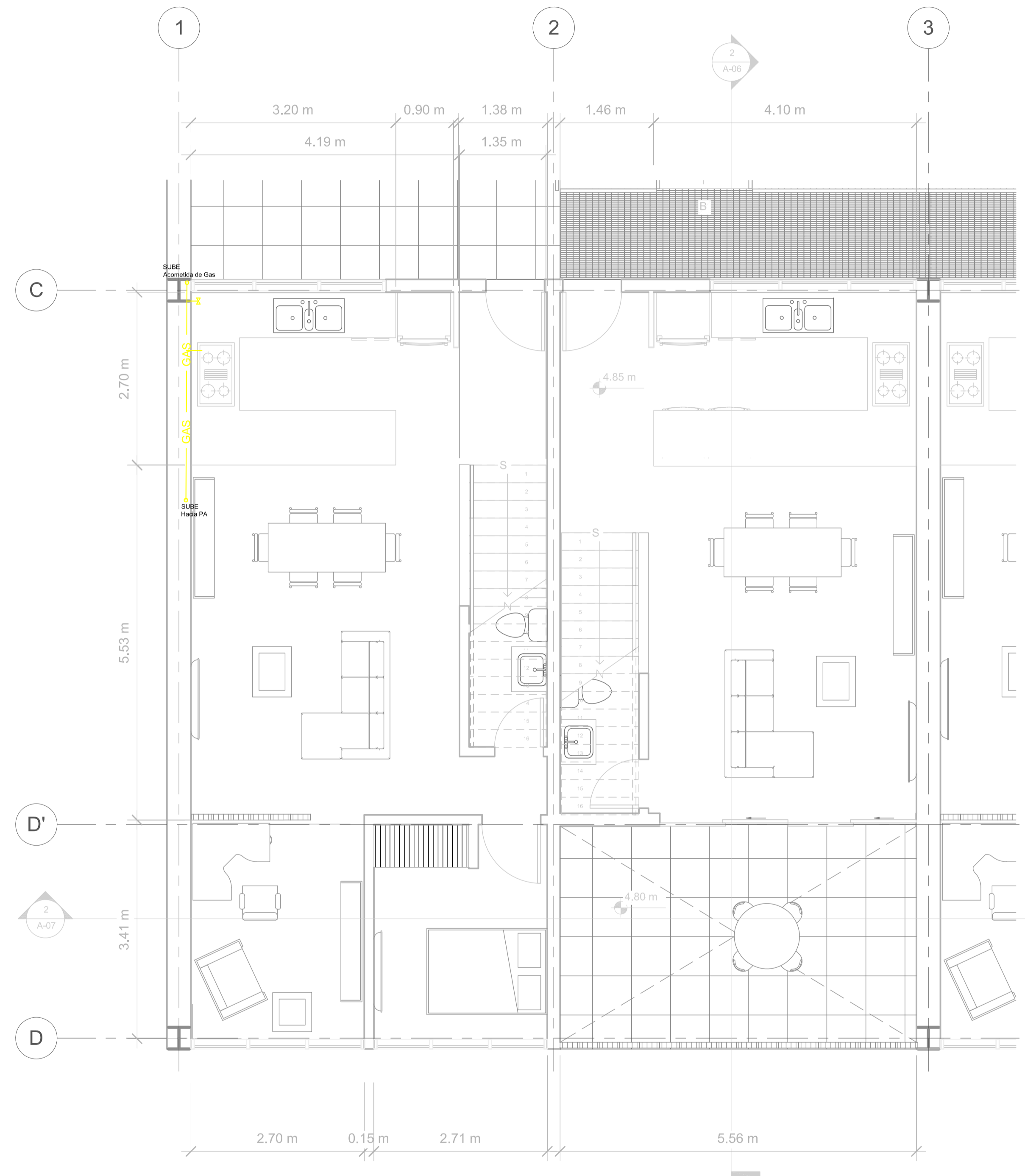
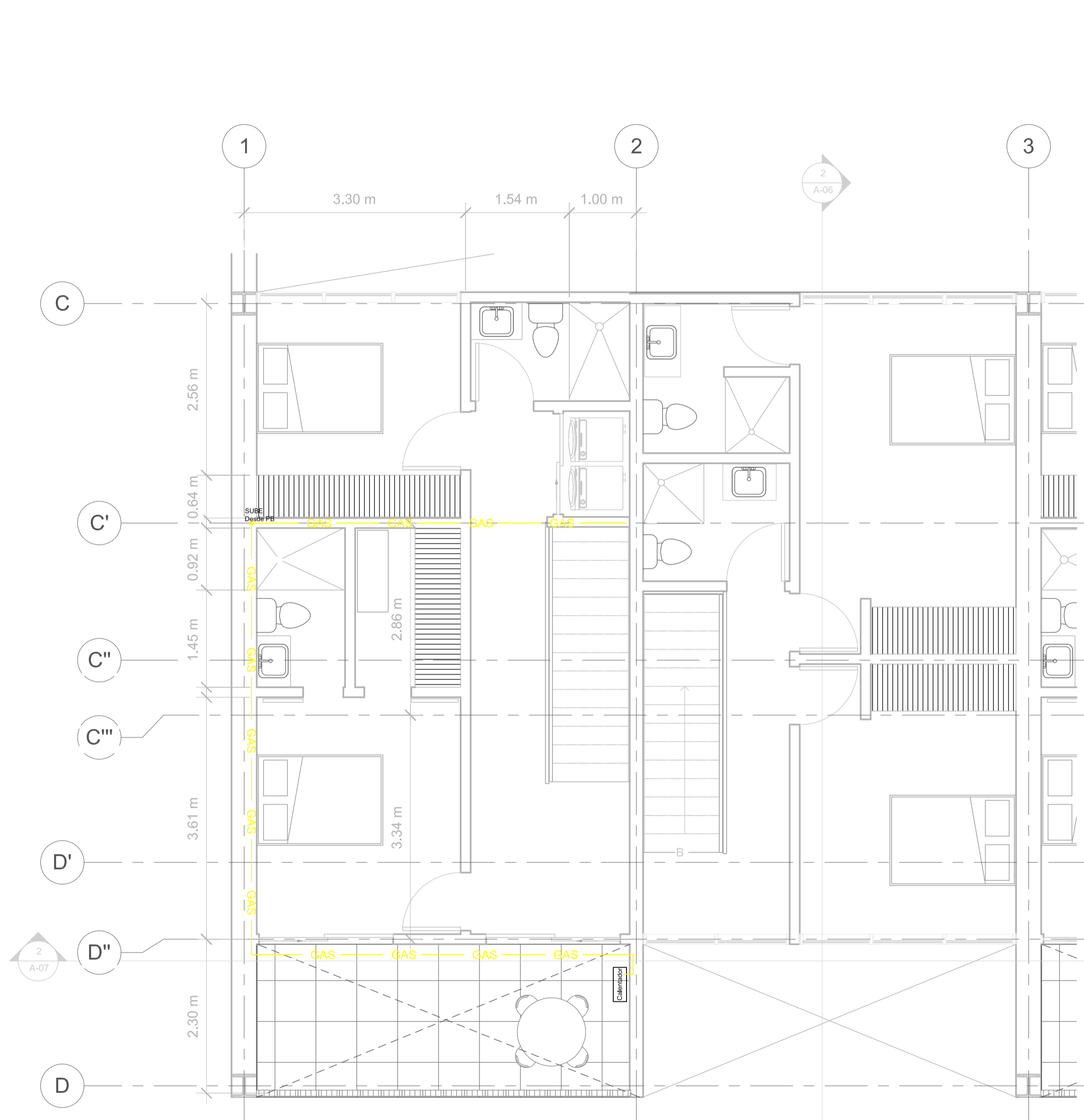
**Pablo Serment
Rosique
Gomez Pedraza 43**

**Gas Natural
Dept tipo 1**

Project number	0001
Date	Issue Date
Drawn by	Author
Checked by	Checker

IG-01

Scale	1 : 50
-------	--------



No.	Description	Date

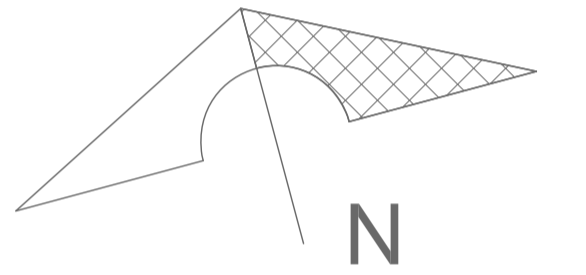
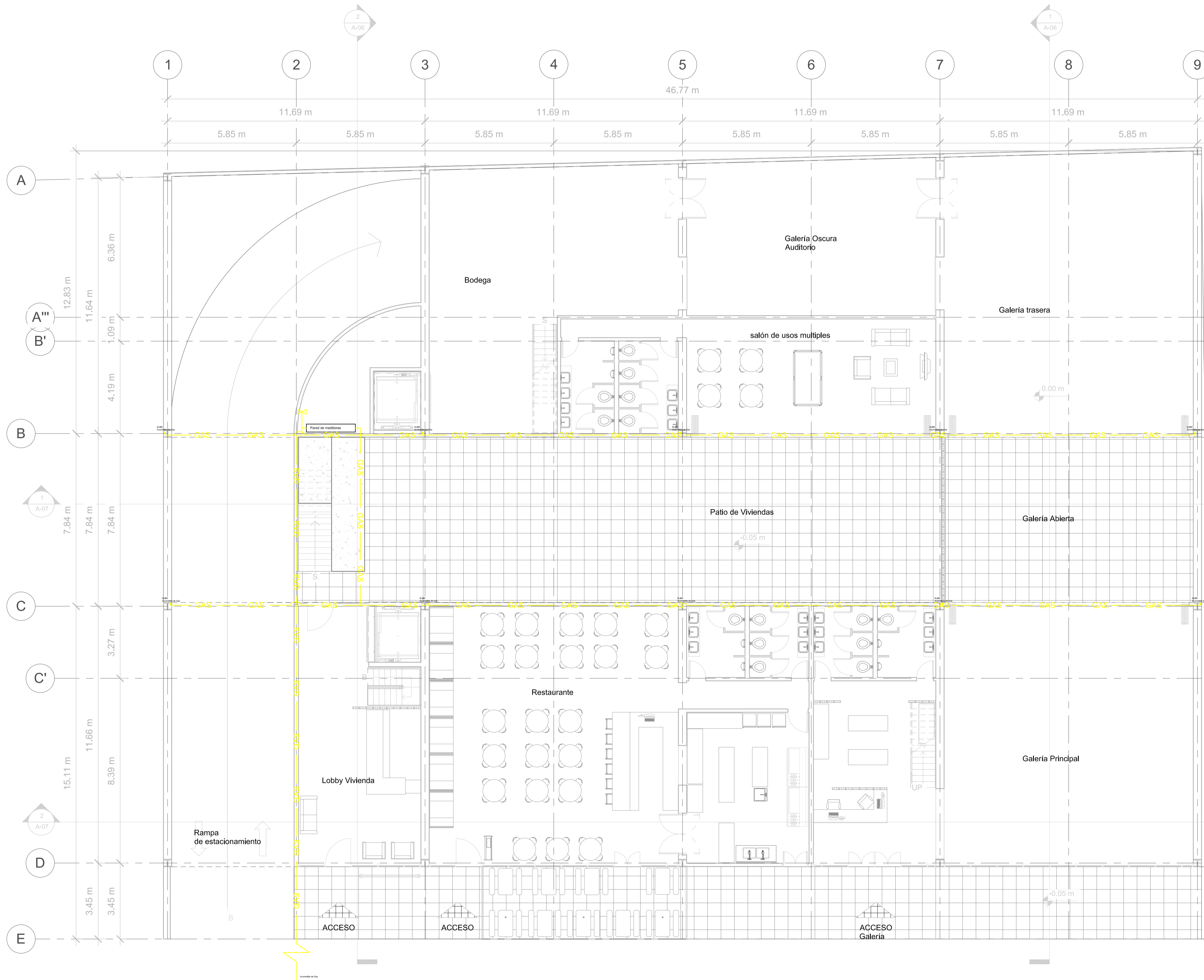
**Pablo Serment
Rosique
Gomez Pedraza 43**

**Gas Natural
dept tipo 2**

Project number	0001
Date	Issue Date
Drawn by	Author
Checked by	Checker

IG-02

Scale	1 : 50
-------	--------



No.	Description	Date

**Pablo Serment
Rosique
Gomez Pedraza 43**

**Gas Natural
PB**

Project number	0001
Date	Issue Date
Drawn by	Author
Checked by	Checker
IG-03	
Scale	1 : 100

7.0 Conclusiones y Reflexión Final

Después del proceso de investigación, reflexión y elaboración de los proyectos presentados en este documento, se ha llegado a varias conclusiones al respecto de la situación actual del proceso proyectual para la vivienda:

En un primer momento, la oferta habitacional en la Ciudad de México puede considerarse presa de la inversión privada, en la evaluación de análogos y el análisis del estado actual de la oferta de vivienda en la ciudad, se hace evidente que gran parte del capital necesario para el desarrollo de proyectos habitacionales y de infraestructura está cooptada por una serie de agentes que desbalancean la generación de un entorno urbano equitativo; al reflexionar esta situación se llega a la conclusión que en nuestra labor como arquitectos, es pertinente tener un enfoque que pretenda llevar estos desarrollos a conclusiones, que además de cumplir con las expectativas de los inversionistas, planteen espacios habitables dignos para todas personas que los utilicen.

El plantearnos ajenos a la inversión privada como arquitectos es negar una parte de nuestro espacio de actuación profesional, se consideraría prudente que hagamos uso de nuestra capacidad e inclusión en este ámbito para influenciar el desarrollo inmobiliario, haciendo un esfuerzo para proponer a la inversión privada una conclusión más amigable para los habitantes de la ciudad.

En la búsqueda de equilibrio entre un retorno máximo del capital invertido para los inversionistas contra la mayor cantidad de confort por el menor precio llegamos a diferentes métodos para prototipar el desarrollo proyectual de la vivienda. Se pueden comprender los diferentes Modus Habitare de los personajes de la Ciudad de México y plantear espacios pertinentes para cada uno de ellos; o contextualizar la vivienda con su acontecer urbano para que el desarrollo del proyecto incluya usos complementarios que beneficien de manera directa o indirecta a los habitantes de este; e incluso priorizar el diseño arquitectónico con consideraciones al contexto climático sobre la ambientación artificial. Estos métodos de desarrollo proyectual nos permiten abordar el quehacer arquitectónico de una manera mucho más consciente para todas las partes que intervienen en el proceso.

Se llega a la conclusión, que la labor del arquitecto, más allá de ser la de un constructor o un proyectista es la de un papel más complejo. Es un mediador o un intérprete traductor, que absorbe las necesidades e ideas de los clientes y potenciales habitantes para después generar en lenguaje arquitectónico un elemento que responda de una manera elocuente, pertinente y contundente con un discurso congruente, que responda a las necesidades de todas las partes implicadas

7.1 Fuentes de Información

Fuentes Bibliográficas:

ArquiPartners. (s. f.). Planta baja. archdaily.mx. Recuperado 17 de febrero de 2023, de https://images.adsttc.com/media/images/6009/a68a/63c0/176a/8000/00c8/slideshow/F25_02-01.jpg?1611245153

Luco, A. (2021, 3 marzo). Edificio departamentos Fresas 25 / ArquiPartners. ArchDaily México. <https://www.archdaily.mx/mx/955511/edificio-departamentos-fresas-25-arquipartners>

Luco, A. (2022, 29 diciembre). Edificio Yuno / ARQMOV Workshop. ArchDaily México. https://www.archdaily.mx/mx/953067/edificio-yuno-arqmov-workshop?ad_source=search

Online, L. R. (2019, 19 septiembre). La tarde del 19-S de 2017 en el Multifamiliar Tlalpan. La Razón. <https://www.razon.com.mx/ciudad/la-tarde-del-19-s-del-2017-en-el-multifamiliar-tlalpan/>

Órgano de Difusión del Gobierno del Distrito Federal. (2010, agosto). GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL. http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_Gacetas/2015/PDDU_COYOAC%C3%81N.pdf

Órgano de Difusión del Gobierno del Distrito Federal. (2012, 20 abril). GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL. http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/transparencia/articulo15/fraccionxi/PPDU_PPDU_MH/MH_ZonaHistoricaTacubaya.pdf

Salmeron, U. (2017, 29 septiembre). Vecinos del Multifamiliar Tlalpan acusan falta de comunicación con autoridades. Sopitas.com. <https://www.sopitas.com/noticias/multifamiliar-tlalpan-sismo-cdmx/>

Silva, V. (2023, 1 enero). Edificio DDN 1368 / Wolff - Yapur. ArchDaily México. <https://www.archdaily.mx/mx/951873/edificio-ddn-1368-wolff-yapur>

Fuentes Pictográficas:

AURI. (s. f.). Render De Jardin. auri.com.mx. Recuperado 17 de febrero de 2023, de <https://www.auri.com.mx/general/img/desarrollos/universidad1943/comunes/jardin-universidad-1.jpg>

ARQMOV Workshop (2022, 29 diciembre). Edificio Yuno ArchDaily México. https://www.archdaily.mx/mx/953067/edificio-yuno-arqmov-workshop?ad_source=search

BEGRAND DEL VALLE. (s. f.). Render de venta. BEGRAND.MX. Recuperado 17 de febrero de 2023, de https://begrand.mx/cms/storage/photos/shares/Be Grand Del Valle/Amenidades/Lobby_Grand_Del Valle_Be_Grand_Prevent.jpg

Gamo, R. (2022, 29 diciembre). Edificio Yuno / ARQMOV Workshop. ArchDaily México. https://www.archdaily.mx/mx/953067/edificio-yuno-arqmov-workshop?ad_source=search

GOOGLE MAPS (2022, octubre). Captura de pantalla MAPS. google.com.mx. <https://www.google.com.mx/maps/@19.3398305,-99.182159,3a,75y,285.74h,108.45t/>

Moncada, Bernardo, (2017, 29 septiembre) Continúan los trabajos de remoción de escombros en el inmueble colapsado en calzada de Tlalpan Sopitas.com <https://www.sopitas.com/noticias/multifamiliar-tlalpan-sismo-cdmx/>

Órgano de Difusión del Gobierno del Distrito Federal. (2010, agosto). GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL. http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_Gacetas/2015/PDDU_COYOAC%C3%81N.pdf

Órgano de Difusión del Gobierno del Distrito Federal. (2012, 20 abril). GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL. http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/transparencia/articulo15/fraccionxi/PPDU_PPDU_MH/MH_ZonaHistoricaTacubaya.pdf

Polo, A. (s. f.). Fotografía exterior Fresas25, Ventanas, Fachada. archdaily.mx. Recuperado 17 de febrero de 2023, de <https://www.archdaily.mx/mx/955511/edificio-departamentos-fresas-25-arquipartners/6009a6dd63c0176a800000ca-edificio-departamentos-fresas-25-arquipartners-foto>

Salas, M (2023, 1 enero). Edificio DDN 1368 / Wolff - Yapur. ArchDaily México. <https://www.archdaily.mx/mx/951873/edificio-ddn-1368-wolff-yapur>

Silva, V. (2023, 1 enero). Edificio DDN 1368 / Wolff - Yapur. ArchDaily México. <https://www.archdaily.mx/mx/951873/edificio-ddn-1368-wolff-yapur>

Wolff - Yapur. (2023, 1 enero). Edificio DDN 1368 ArchDaily México. <https://www.archdaily.mx/mx/951873/edificio-ddn-1368-wolff-yapur>