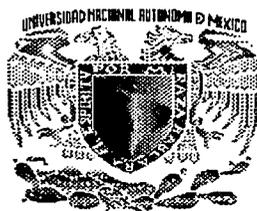


306501

92



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

DEPARTAMENTOS DE LUJO, COL. CONDESA

TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN ARQUITECTURA

P R E S E N T A :
GARCÍA RAMÍREZ, SANDRA ATZIRY

A S E S O R E S :

Dr. ALVARO SÁNCHEZ GONZÁLEZ

ARQ. MANUEL MEDINA ORTIZ

ARQ. EDUARDO NAVARRO GUERRERO

JUNIO DE 2002

TESIS CON
FALTA DE ORGEN



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.

GRACIAS A

Todos aquellos que, de una u otra forma,
compartieron conmigo tantos momentos,
hasta llegar a éste, en el que alcanzo una
de mis más grandes metas:

..... MIS AMIGOS

Los que tuvieron la paciencia y el deseo
de enseñarme lo que ellos han aprendido,
para prepararme como una mejor
profesionista y persona:

..... MIS MAESTROS

Aquellos de quienes siempre recibí un
apoyo incondicional, un buen consejo y
una de las mejores escuelas: mis abuelos,
tíos, primos, en fin:

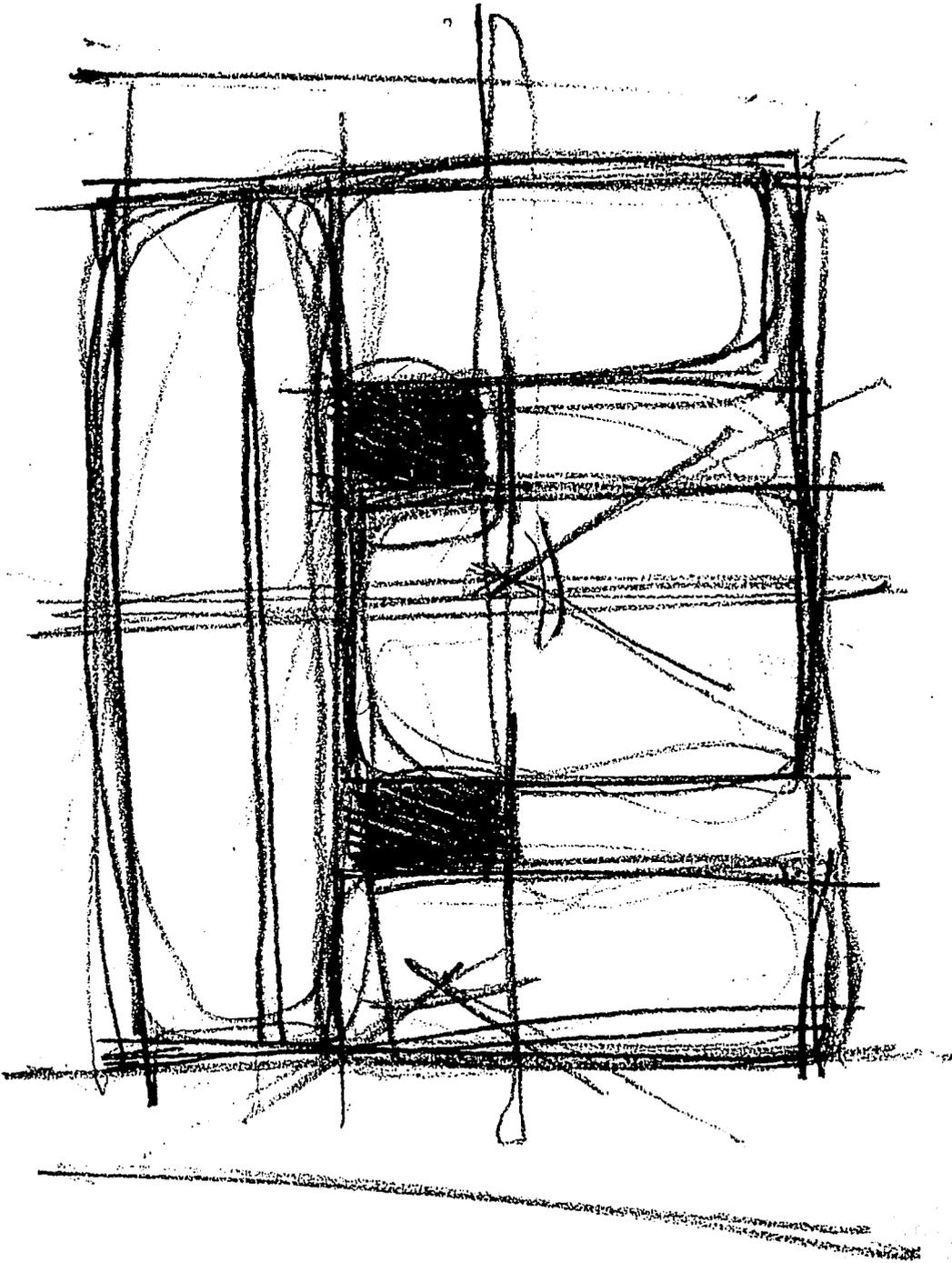
..... MI FAMILIA

**Esa persona con quien he compartido
gran parte de mi vida, de la cual aprendo
cada día algo más y a quien admiro:**

..... **MI HERMANO**

Las dos razones más grandes que tengo para ser lo que soy como ser humano, a quienes no sólo les debo la vida; sino esas fuerzas necesarias para crecer, para superarme. A quienes me provocan un gran respeto, amor y admiración; y a quien dedico, con todo mi agradecimiento, esta TESIS y lo que ella significa

..... MIS PADRES



TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO
COLOMBIA CONDUSA

DISEÑADORES:
ARQ. ALVARO SÁNCHEZ GONZÁLEZ
ARQ. MARILENE MEDINA ORTIZ
ARQ. EDUARDO NAVARRO GUERRERO

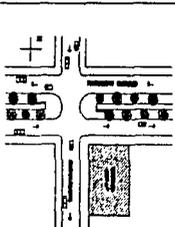
PROYECTO Y DISEÑO:
SANDRA ATZIRY GARCÍA RAMÍREZ
TALLER:
"JORGE GONZÁLEZ REYNA"

ABRIL DEL 2002

ÍNDICE

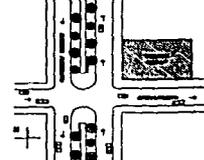
TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILLUJO
COLONIA CONDESA

CRUCIOS DE LOCALIZACION



PROYECTO
DISEÑO Y CONSTRUCCION DE UN
CENTRO DE SERVICIOS Y RECREACION
EN LA ZONA DE LA COLONIA CONDESA
DEPARTAMENTO DE SEMILLUJO
MISIONES
AÑO 2000

	pág.
INTRODUCCIÓN	4
EL TERRENO	6
ANÁLISIS DE EJEMPLOS ANÁLOGOS	14
ANÁLISIS DEL TERRENO SEGÚN REGLAMENTO Y PLAN PARCIAL	36
PROGRAMA ARQUITECTÓNICO / DIAGRAMA DE RELACIONES	40
PROYECTO EJECUTIVO	42
PROGRAMA DE ADMINISTRACIÓN Y MENTENIMIENTO	43
CALENDARIO DE OBRA	61
ESTIMADO DE COSTOS	63
VIABILIDAD ECONÓMICA	66

ÍNDICE	TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO COLONIA CONDESA
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN	
	
ADESIONES: AREA MANANTIAL MARCO S. AREA MANANTIAL MARCO S. AREA MANANTIAL MARCO S. PROYECTO Y DISEÑO: GARCIA RAMIREZ SANDRA TITULO: AREA DEL SOLO	
	3

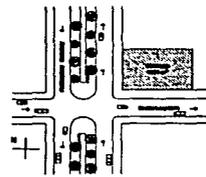
El proyecto de este edificio participa de la necesidad misma de la ciudad de generar espacios para la vivienda en una zona que presenta gran demanda dentro de un nivel socioeconómico alto, así como también espacios urbanos que se vinculen con las trazas ya existentes buscando la integración con el tejido del sitio.

Pretendo crear un conjunto de vivienda de 8 departamentos de semilujo con espacios interiores que se vinculen entre sí y su exterior, que inviten a la convivencia, con lugares de uso común y retomando también los espacios abiertos y jardines, algo que en gran parte de la Ciudad se ha olvidado.

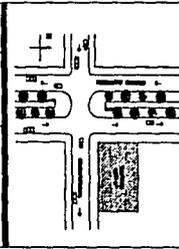
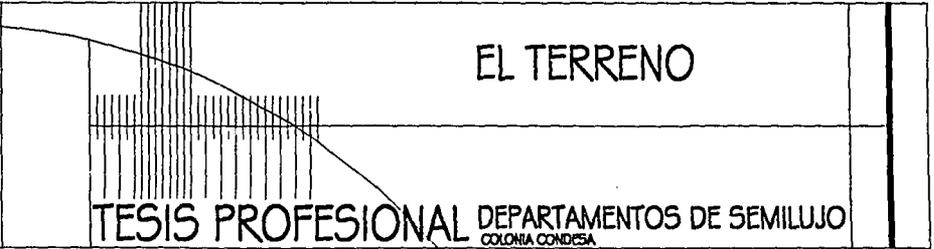
INTRODUCCIÓN

TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO
COLONIA COMPAÑIA

CROQUIS DE LOCALIZACION



ADICIONES:
ARQ. ALVARO BARRERO S.
ARQ. MARCELO MARTINEZ COTI
ARQ. EDUARDO VARELA S.
INGENIERO Y CARRETERO
BANCA INGENIERO BARRERA
FECHA:
AÑO DEL DISEÑO

<p> RESUMEN Este documento describe el terreno a ser estudiado en el presente trabajo de tesis profesional, el cual se encuentra ubicado en el Departamento de Semilujo, Colonia Condesa, Estado de México. El terreno tiene una superficie de 10,000 m² y se encuentra rodeado por terrenos de propiedad ajena. El presente trabajo tiene como objetivo principal determinar el uso más adecuado para el terreno, considerando las características físicas, químicas y biológicas del suelo, así como las condiciones socioeconómicas y culturales de la zona. </p>		<p> CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN El terreno se encuentra en un loteo residencial de la Colonia Condesa, en el Departamento de Semilujo, Estado de México. El terreno tiene una superficie de 10,000 m² y se encuentra rodeado por terrenos de propiedad ajena. </p>	<p style="text-align: center;"> EL TERRENO </p>  <p style="text-align: center;"> TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO COLONIA CONDESA </p>
---	---	---	--

El terreno se encuentra ubicado en la colonia Hipódromo Condesa, en la esquina de Cacahuamilpa y el circuito de Ámsterdam. El perfil urbano de la calle de Cacahuamilpa es bajo, con casas de los años 30's y 40's con un máximo de tres niveles y que, debido al frente de los lotes, mantienen proporciones verticales. En cuanto al perfil sobre Ámsterdam, es de mayor altura principalmente del lado del terreno debido a que se tiene una orientación sur-poniente, manteniéndose las proporciones verticales en sus vanos.

El terreno cuenta con un frente extenso hacia el circuito de Ámsterdam y es prácticamente regular en sus lados, con un alineamiento casi ortogonal.

Su orientación es sur-poniente donde encontramos dos vistas, la principal al sur hacia la zona arbolada del camellón que divide al circuito de Ámsterdam en sus dos sentidos oriente-poniente y otra menos importante pero no por ello despreciable sobre la calle de Cacahuamilpa al poniente.

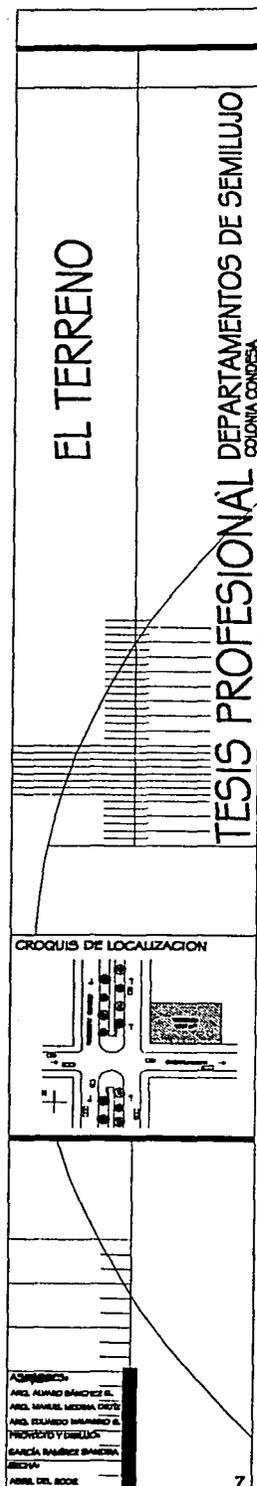
La idea es ir relacionando el proyecto con su contexto y con los otros, redefiniendo el aspecto urbano y creando un diálogo de nuevas fachadas que, reconociendo principios comunes en cuanto a su concepción y diferencias en sus condiciones de individualidad, concedan la posibilidad de ir armando espacios primero exteriores para después introducirse a interiores que den cumplimiento pleno a las necesidades y requerimientos del usuario.

Se busca lograr las dobles alturas en fachadas orientando cada una de ellas a los diferentes puntos cardinales aprovechando en todo momento la mayor cantidad de iluminación y ventilación natural, procurando al mismo tiempo captar las vistas.

Se propone el uso de los elementos arquitectónicos que entrelazan los proyectos en la zona: verticalidad, simetría, rematamientos en escaleras y accesos, vestíbulos exteriores, algunas de las características de la Colonia Condesa.

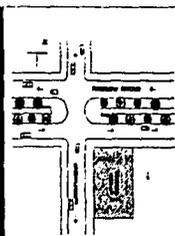
Recrear espacios habitacionales con la posibilidad de espacios de trabajo es otro de los puntos de partida del concepto, dando así la posibilidad de flexibilidad del espacio dependiendo de las necesidades de cada uno de los usuarios finales.

Un manejo de las diferentes áreas que presenta cambios de espacios horizontales a verticales, ofreciendo diferentes sensaciones en cada una de las partes del departamento y buscando una máxima continuidad espacial.





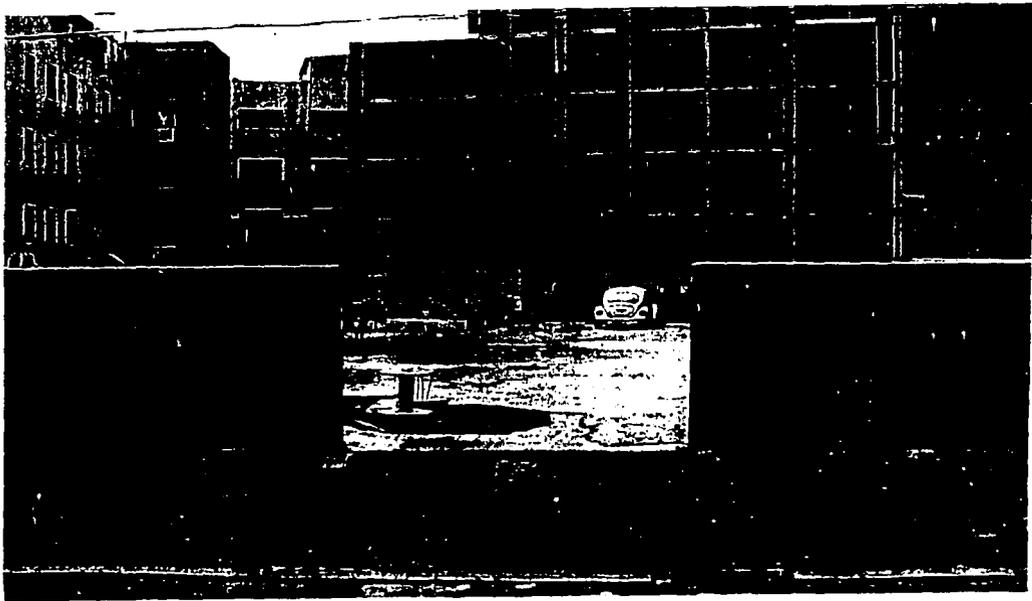
ESCALA: 1:500
 FECHA: 1990
 AUTORIA: [Illegible]
 TITULO: [Illegible]
 INSTITUCION: [Illegible]



CRUCIOS DE LOCALIZACION

EL TERRENO

TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO
 COLONIA CONDESA



Vista del terreno desde Amsterdam

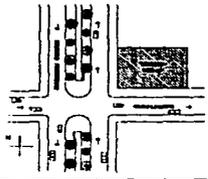


Vista del terreno desde la esquina de Amsterdam y Cacahuamilpa

REGISTRO
FOTOGRAFICO

TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO
COLONIA CONDESA

CROQUIS DE LOCALIZACION



AUDITORES:
 ING. ALVARO RAMIREZ G.
 ING. MANUEL MORA OCHOA
 ING. EDUARDO MARRERO G.
 PROFESOR Y DISEÑO:
 GARCIA RAMIREZ SANDRA
 FECHA:
 AÑO DEL BOQUE



Vista del terreno desde Amsterdam

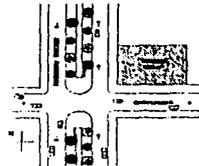


Vista del terreno desde Cacahuamilpa

REGISTRO
FOTOGRAFICO

TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO
COLONIA CONDESA

CROQUIS DE LOCALIZACION



ADICIONES:
ING. ALVARO RAMIREZ G.
ING. MANUEL MEDINA GUTIERREZ
ING. EDUARDO MARRERO G.
PROYECTO Y DISEÑO:
GARCIA RAMIREZ DANIELA
FECHA:
AÑO DEL DISEÑO

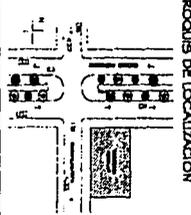


Vistas del terreno hacia Amsterdam y Cacahuamilpa

<p> 1. OBJETIVO 2. JUSTIFICACION 3. METODOLOGIA 4. RESULTADOS 5. CONCLUSIONES 6. BIBLIOGRAFIA 7. ANEXOS </p>		<p>CRONOLOGIA DE LOCALIZACION</p>	<p>REGISTRO FOTOGRAFICO</p> <p>TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO COLONIA CONDESA</p>
--	--	-----------------------------------	--



Levantamiento fotográfico del terreno

<p> <small> TITULO: ... AUTOR: ... ASISTENTE: ... FECHA: ... INSTITUCION: ... ASIGNATURA: ... TEMA: ... PALABRAS CLAVE: ... RESUMEN: ... ABSTRACT: ... PALABRAS CLAVE: ... RESUMEN: ... ABSTRACT: ... </small> </p>	<p> <small> PLAN DE LOCALIZACION  </small> </p>	<p style="text-align: center;"> REGISTRO FOTOGRAFICO </p> <hr/> <p style="text-align: center;"> TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO <small>COLONIA CONDESA</small> </p>
---	---	--

EDIFICIO VERACRUZ (I , II Y III)

SÁNCHEZ + HIGUERA

Ubicación: Av. Veracruz y Cuernavaca, Col. Condesa, México D.F.

El edificio plurifuncional en la colonia Condesa, parte de una reacción contra lo que ha devenido en ella después de haber sido, en la primera mitad del siglo, una zona que manifestaba la dignificación de sus habitantes y, a una escala más global, de una reacción contra el retroceso de la "so-ciudad" en que vivimos.

El edificio quiere exponer una vulnerabilidad que nos empeñamos en bloquear. Una explosión avienta unos huesos de cristal a través de una piel de concreto voluptuosa. Esta separación violenta deja un rastro desvergonzado de sangre (agua) donde todo se refleja y que se encuentra cerca de la naturaleza, la cual no debemos dejar de reconocer.

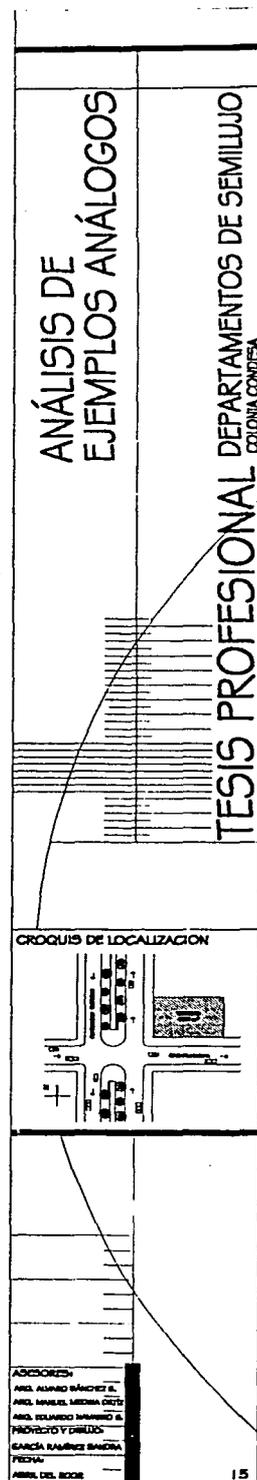
Se le está dando una fuerza física ficticia, entonces, a la evolución en general (naturaleza-hogar-cultura-comercio-sociedad) en donde el edificio se para en el presente con todas las entrañas de fuera, mostrando la protuberancia que en su rigidez se disfraza.

El proyecto de este edificio participa de la necesidad misma de la ciudad de generar espacios urbanos que se vinculen con las trazas ya existentes y así buscar la integración con el tejido urbano.

De este modo, en un terreno de forma triangular se desplanta un edificio que se divide en dos, por medio de una pequeña plaza que pretende continuar con el espacio generado por el callejón de Matehuala que atraviesa a los edificios Condesa con lo que también el uso de estos dos cuerpos queda dividido.

En el frente del terreno, ante un crucero formado por las calles de Veracruz y Mazatlán, se encuentra un edificio de cinco niveles que destina su planta baja a locales comerciales y sus cuatro niveles restantes a oficinas, los cuales se encuentran comunicados por medio de una escalera ubicada en la punta del conjunto formando el elemento insignia del propio edificio.

En el otro extremo, se localiza un edificio que se reparte en cuatro volúmenes de vivienda con dos departamentos de dos niveles cada uno, que se sirven de dos núcleos de escaleras que suben desde el estacionamiento subterráneo y en cuyos extremos se encuentran los accesos al mismo.



Este conjunto de edificios, que comenzó como una intervención puntual para esta esquina de la colonia Condesa, cuenta ya con dos edificios y un tercero en construcción.

La idea de ir relacionando los proyectos con el contexto y entre sí, a medida que se han ido desarrollando, como hemos dicho ha permitido redefinir el tejido urbano, evitando exponer colindancias, y crear un diálogo de nuevas fachadas que, reconociendo principios comunes en cuanto a su concepción y diferencias en sus condiciones de individualidad, conceden la posibilidad de ir armando en el interior de la manzana una sucesión de espacios abiertos, que son pasajes interiores potenciales.

ANÁLISIS DE EJEMPLOS ANÁLOGOS	TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILLUJO COLONIA CONDESA
CROQUIS DE LOCALIZACION	
ADICIONALES ARQ. ALVARO MARCHESI ARQ. MARCELO MEDINA ORTIZ ARQ. EDUARDO MARRERO G. MORICHO Y GELLES SANCIA RAMIREZ SANDERA FECHA: ARQ. DEL BOCAL:	16

DEPARTAMENTO VERACRUZ (I) SÁNCHEZ

Ubicación: Veracruz, Col. Condesa México D.F.

La esquina de Veracruz y Cuernavaca se resuelve con una placa curva de concreto expuesto que permite girar la fachada tangencialmente a la avenida. Una serie de perforaciones en la placa crea las terrazas semicubiertas que ven hacia la plaza, convirtiendo el último nivel en el remate del edificio.

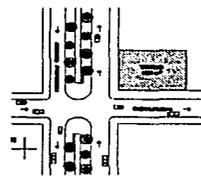
En contraste con el concreto, la fachada norte, que da a la calle de Cuernavaca, utiliza el azulejo veneciano similar al del edificio vecino, produciendo una pausa entre edificios.

El edificio consta de tres departamentos, uno por planta y un dúplex en los niveles superiores, que expresa su doble altura hacia la calle.

ANÁLISIS DE
EJEMPLOS ANÁLOGOS

TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO
COLONIA CONDESA

CROQUIS DE LOCALIZACION



ASESORIA

ARQ. ALVARO SÁNCHEZ G.
ARQ. MARIBEL MEDINA GÓMEZ
ARQ. RAFAEL HERNÁNDEZ G.
INGENIERO Y CALLES
CAROLINA RAMÍREZ SANCHEZ
TECH.

ARQ. DEL BOBO

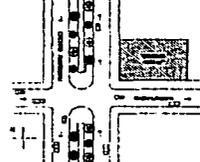


Fachada Principal

ANÁLISIS DE EJEMPLOS ANÁLOGOS

TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO
CORDOBA, CORDOBA

CROQUIS DE LOCALIZACION



ACCIONES:

PROF. ALVARO BANCOS S.
PROF. MARCELO MEDINA OCHOA
PROF. FLORENCIO MARRASCO S.
PROF. JUAN CARLOS GONZALEZ
SABINA MARCELO BANCOS
TESIS
AGRA. DEL AGOR

DEPARTAMENTO VERACRUZ (II)

HIGUERA + SÁNCHEZ MDAHUAR + HOLMES

Ubicación: Veracruz, Col. Condesa México D.F.
Superficie de Construcción: 200 m²

El edificio de Veracruz II está situado en un predio irregular en forma de L con 8 metros de frente hacia la avenida. La intención del proyecto es respetar el paño del patio interior del primer edificio e igualar la altura del mismo para establecer un diálogo entre ambos.

Está compuesto por dos volúmenes, uno exterior -hacia la avenida- y uno interior en la parte posterior del patio. En el primer bloque se encuentran los espacios domésticos de cada uno de los 3 dúplex, y en el bloque interior se encuentran los espacios de trabajo, que se plantean uno por departamento, ofreciendo un programa de casa-taller.

La conexión entre ambos es por una pasarela vidriada y una escalera externa que recorren el patio desde el exterior.

Un muro curvo de concreto arma el espacio dentro del primer bloque creando un acceso e doble altura que a la vez dirige las vistas hacia las jacarandas de la avenida. Este muro emerge en el último dúplex, como remate del edificio en diálogo con su predecesor.

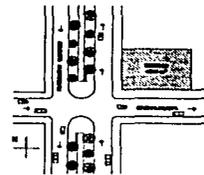
La idea para el proyecto interior fue lograr una máxima continuidad espacial entre las diferentes áreas del departamento. Dicha continuidad está planteada tanto desde el punto de la horizontalidad como del de la verticalidad, sobre todo, porque el proyecto se resuelve en dobles alturas. Los servicios de cocina y baño /vestidor, quedan integrados a espacios como comedor y estancia y recámara principal, respectivamente.

La recámara principal se abre al espacio de doble altura de la sala. El extremo del concepto de apertura se da con la eliminación de las puertas que originalmente dividían el departamento en dos bloques: estudio en la parte posterior y casa hacia la avenida Veracruz. Con esta resolución se logra ampliar la sensación de espacio a través del puente acristalado que hace la costura entre los dos espacios.

ANÁLISIS DE
EJEMPLOS ANÁLOGOS

TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO
COLONIA CONDESA

CROQUIS DE LOCALIZACION



ADICIONES

ARQ. ALVARO SANCHEZ R.
ARQ. RAFAEL HERRERA GUT.
ARQ. EDUARDO MARRASO G.
PROF. OTY GARCIA
SANCIA RAMIREZ SANDRA
FECHA:
AÑO DEL DISEÑO

Con la idea de que el espacio tomara una posición protagónica fue controlado el uso de materiales, restringiendo su presentación a su estado natural y explotando sus cualidades intrínsecas. No obstante, el diseño de los detalles y del mobiliario fue proyectado como parte integral del espacio cumpliendo la función de "dividir" o "ampliar" de acuerdo con su posición en el mismo.

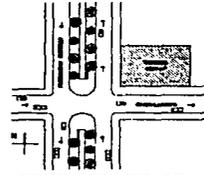
PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

- Estancia
- Comedor
- Cocina
- Baño de visitas
- Estudio
- Baño (Estudio)
- Recámara Principal
- Baño (Recámara principal)
- Guardarropa (Recámara principal)
- Recámara 2

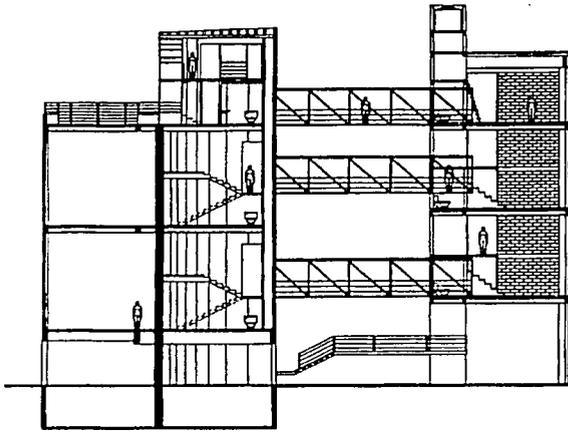
ANÁLISIS DE
EJEMPLOS ANÁLOGOS

TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILLUJO
COLONIA CONDESA

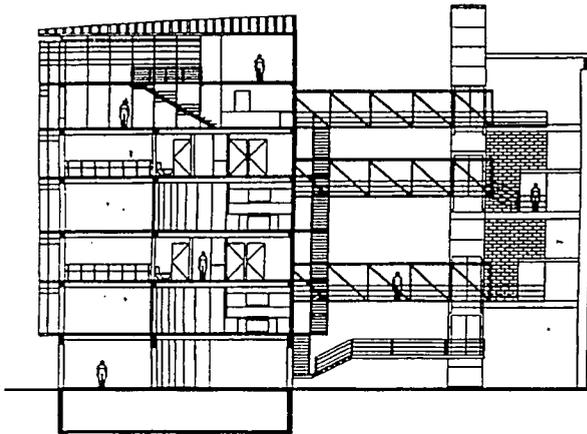
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



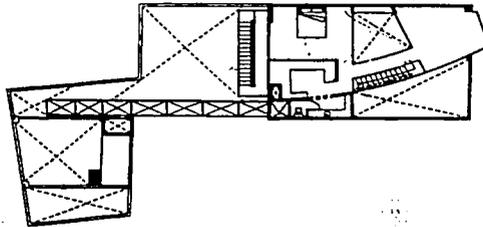
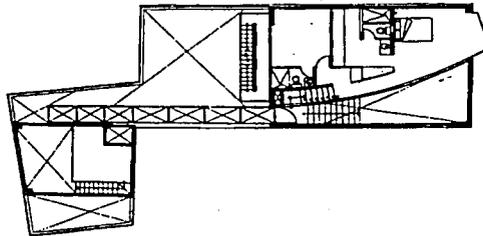
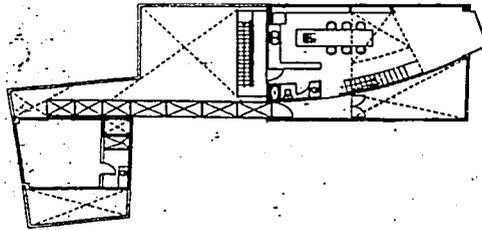
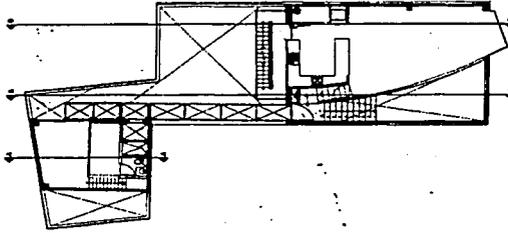
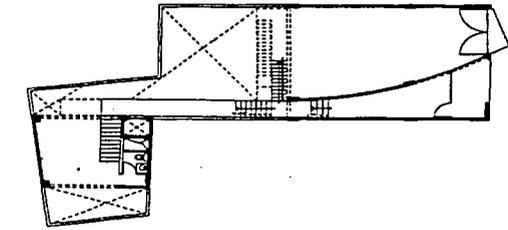
ACORDADA
 ARQ. ALVARO BARRERA S.
 ARQ. MARCELO MEDINA CRUZ
 ARQ. EDUARDO MARRERO &
 PROYECTO Y DISEÑO
 BARRERA BARRERA BARRERA
 PCDM
 ABRIL DEL 2008



Corte Longitudinal



Corte Longitudinal

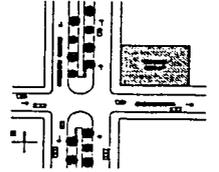


Plantas Arquitectónicas

ANÁLISIS DE EJEMPLOS ANÁLOGOS

TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILLUJO
COLOMBIA CONDESA

CROQUIS DE LOCALIZACION



ADICIONES:
 AREA AMARILLO INDICAR EL
 AREA VERDE INDICAR EL
 AREA VERDE INDICAR EL
 PROYECTO Y DISEÑO
 INDICAR INDICAR INDICAR
 FECHA:
 AREA DEL BOCAL

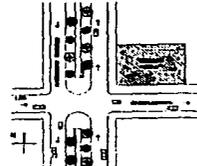


Fachada Principal

ANÁLISIS DE EJEMPLOS ANÁLOGOS

TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO
COLONIA CONDESA

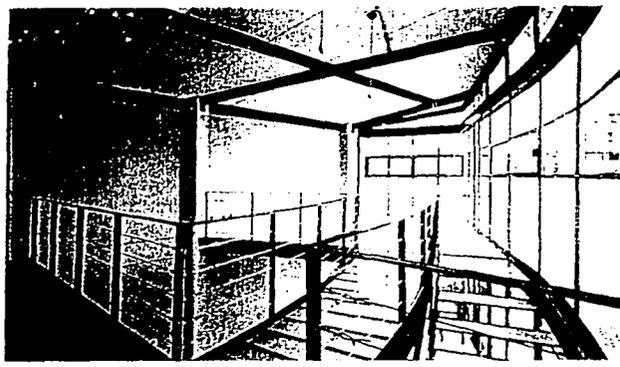
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



ACCIONES

RAEL ALVARO RAMÍREZ S.A.
RAEL MARCELO MEDINA COTO
RAEL EDUARDO MEDINA S.
PROYECTO Y DISEÑO
GARCÍA RAMÍREZ SANCHEZ
BOGOTÁ

AGRI DEL BOOM

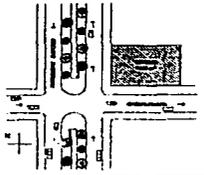


Interiores

ANÁLISIS DE
EJEMPLOS ANÁLOGOS

TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO
COLDIÑA CONDENA

CROQUIS DE LOCALIZACION



ASOCIADOS:
 ING. RAMIRO MARCHESI P.
 ING. EMILIO MEDINA OJEDA
 ING. EDUARDO MARINHO A.
 PROYECTO Y DISEÑO:
 GARCÍA RAMÍREZ SANDRA
 TÉCNICA:
 ARIEL DEL POZO

TEOTIHUACAN HIGUERA + SÁNCHEZ

Ubicación: Teotihuacan No. 15; Col. Condesa , México D.F.
Superficie de Construcción: 800 m²

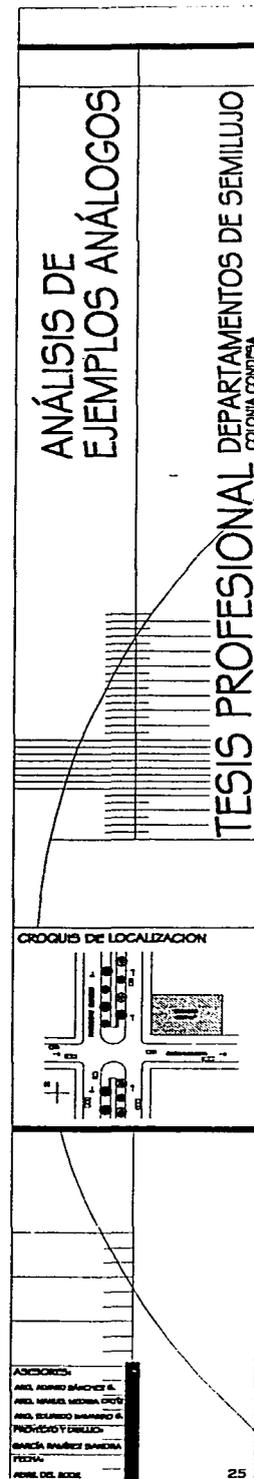
La importancia de integrar el nuevo edificio al tejido urbano, se percibe al encontrar dos torres totalmente simétricas divididas por el acceso principal convertido en un pasaje interior retomando el partido de la casa vecina, al dividir la fachada en dos bloques verticales, remeter la escalera y el acceso y los vestíbulos externos, característica típica de la Colonia Condesa.

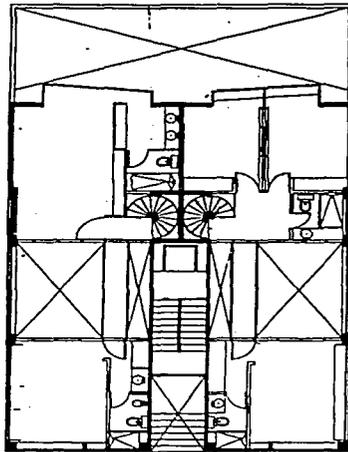
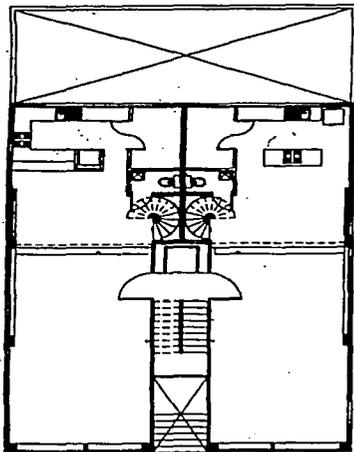
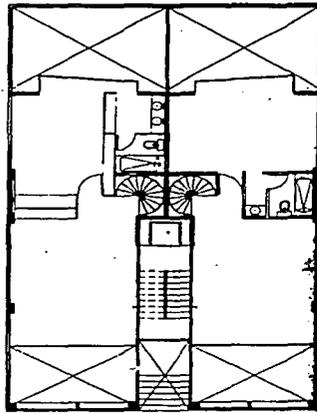
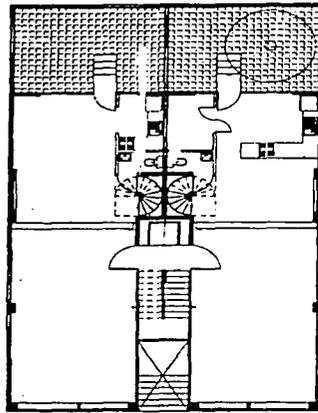
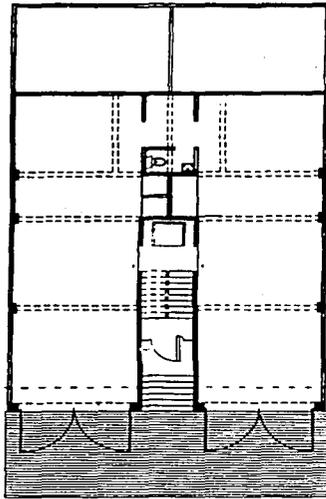
El proyecto tuvo el fin específico de seguir la trama urbana a través de remetimientos en el sentido vertical de la fachada, en conjunto con los grandes ventanales de doble altura y las puertas metálicas en cada torre; al mismo tiempo, en el sentido horizontal, compuesto a partir de la casa vecina.

El nuevo y contundente alzado es simétrico en ambos sentidos: sobre el eje vertical de accesos, las puertas metálicas de los garages en planta baja y los ventanales en doble altura en las superiores; sobre el eje horizontal, compuesto a partir de la cornisa de la casa vecina, basculan equidistantes los grandes huecos.

Este inmueble se compone por cuatro dúplex, dos por cada nivel, en los que el interior es totalmente abierto y el espacio tiene la cualidad de poder ser diseñado con libertad.

El esquema es muy sencillo: son plantas de 5 x 15 metros, de dos niveles por vivienda, con un doble espacio que los relaciona. Las viviendas inferiores tienen el doble espacio orientado hacia la calle – por proximidad o por analogía con el contexto – y las superiores se abren hacia un patio interior cubierto, a doble altura.



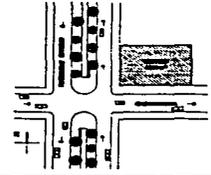


Plantas Arquitectónicas: baja, dúplex inferior y superior

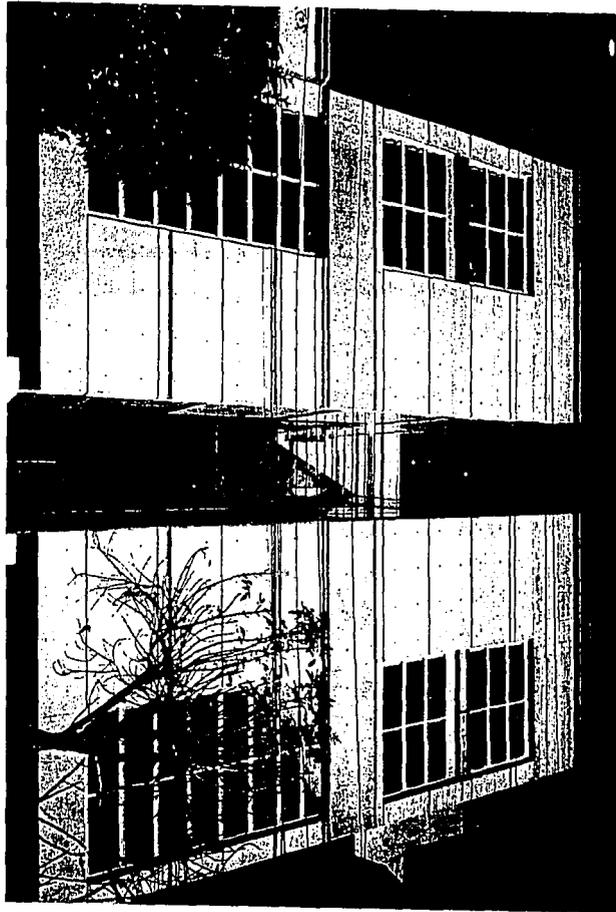
ANÁLISIS DE
EJEMPLOS ANALÓGOS

TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO
COLONIA CONDORCA

CROQUIS DE LOCALIZACION



ASESORADO
POR: EDUARDO BARRERO G.
POR: EDUARDO BARRERO G.
PROYECTO Y DISEÑO
ARQUITECTA: EDUARDO BARRERO G.
FECHA:
AÑO DEL DISEÑO

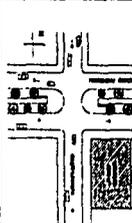


Fachada Principal

ANÁLISIS DE EJEMPLOS ANÁLOGOS

TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO
 COLONIA CONDESA

PROCESO DE LOCALIZACION



AGENCIAS
 ING. CARLOS RAMIREZ S.
 ING. CARLOS RAMIREZ S.

AMSTERDAM SÁNCHEZ

Ubicación: Amsterdam, Col. Condesa, México D.F.

Se trata de un edificio de departamentos dúplex y triples en un terreno en esquina de dos avenidas de camellón, características de la Colonia Condesa. El alineamiento – casi ortogonal – del sitio fue modificado en el proyecto para enfatizar la traza curva de la avenida.

El receso logrado amplía las perspectivas visuales del peatón desde ambas calles y cambia de dimensión al espacio urbano que se convierte en plaza de acceso para el edificio.

Éste está compuesto por una placa curva de concreto, perforada en franjas horizontales que dirigen las visuales hacia las avenidas arboladas. Un ventanal vertical enfatiza el espacio a doble altura de las estancias.

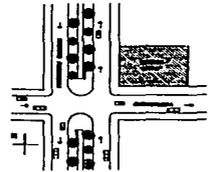
El eje de simetría del edificio, que se evidencia en la fachada, se rompe en planta baja para crear una transparencia con el patio interior que se percibe desde la calle. Los dúplex están resueltos en un primer nivel que aloja las zonas sociales y en un segundo nivel que contiene las zonas privadas.

El espacio vital del departamento se encuentra contenido entre la placa curva de concreto de la fachada y un segundo muro curvo blanco paralelo que separa las zonas de servicio. Los dos triples cuentan adicionalmente con un estudio volcado a la terraza-jardín del último nivel.

ANÁLISIS DE
EJEMPLOS ANÁLOGOS

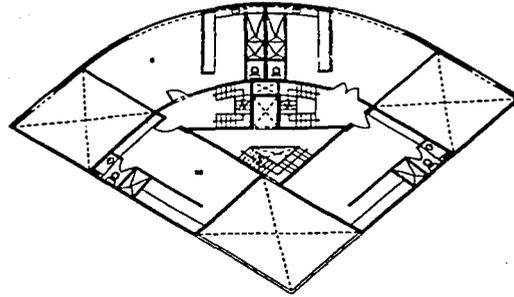
TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO
COLONIA CONDESA

CROQUIS DE LOCALIZACION

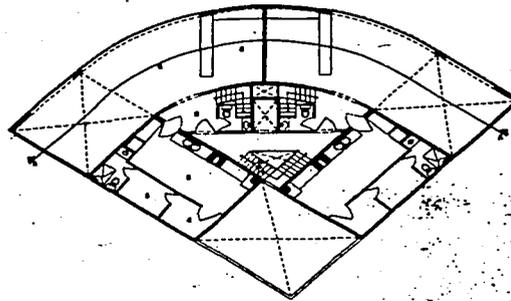


ADICIONES

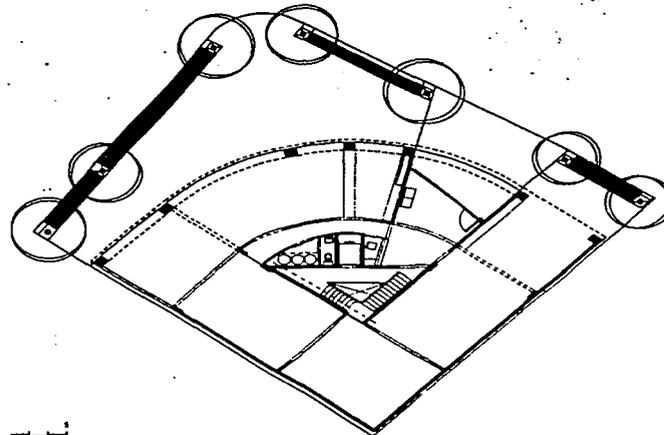
AREA INTERIORES
AREA EXTERIORES
AREA DE SERVICIO
AREA DE ESTUDIO
AREA DE TERRAZA
AREA DE JARDIN



Planta Alta del dúplex



Planta Baja del dúplex

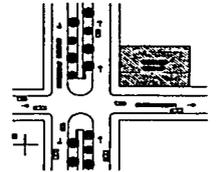


Planta Baja General

ANÁLISIS DE
EJEMPLOS ANÁLOGOS

TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO
COLONIA CONDOR

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



ARQUITECTO:
ING. JUAN CARLOS GARCÍA G.
ING. DANIEL RAMÍREZ G.
ING. EDUARDO ESPINOSA G.
PROYECTO Y DISEÑO:
INGENIERÍA TECNOLÓGICA S.A.S.
FECHA:
FOLIO DEL BOCAL

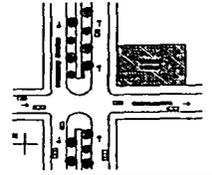


Fachada Principal

ANÁLISIS DE
EJEMPLOS ANÁLOGOS

TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO
COLOMIA CONDIPSA

CROQUIS DE LOCALIZACION



ASESORIA:
ARQ. ADRIANO BARRON &
ARQ. IMELDA MEDINA GONZ
ARQ. EDUARDO MARRERO &
PROYECTO Y DISEÑO
SANCIA RAMIREZ DANIELA
FERRA
ABRIL DEL 2002

DEPARTAMENTO CLUB DE GOLF BOSQUES

GARDUÑO ARQUITECTOS

Ubicación: CLUB de golf Bosques
Superficie de construcción: 410 m²

El proyecto se desarrolla en una planta octogonal con columnas y accesos definidos.

El objeto fue lograr un entorno contemporáneo y cálido. Un muro en forma de "S" y una rampa son la conexión con el área de juegos infantiles, ésta a su vez sirve de distribuidor de las recámaras No dos y tres.

El propósito radica en lograr movimiento y ocultar las columnas sin perder iluminación, por esta razón se optó por una planta flexible a partir de un muro traslúcido y deslizante que brinda privacidad cuando se requiere y genera una sola área el resto del tiempo.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

- Vestíbulo de Acceso
- Baño de visitas
- Comedor
- Bar
- Sala
- Sala de Televisión
- Recámara Principal
- Closet (Recámara principal)
- Baño (Recámara principal)
- Recámara 1
- Baño (Recámara 1)
- Recámara 2
- Baño (Recámara 2)
- Área de Juegos
- Estudio
- Cocina
- Despensa
- Cuarto de Máquinas
- Cuarto de Lavado
- Cuarto de Servicio
- Baño (Cuarto de Servicio)

ANÁLISIS DE EJEMPLOS ANÁLOGOS

TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO
COLONIA CONDESA

CROQUIS DE LOCALIZACION

ASOCIADOS:
ING. AGUSTO RIVERA S.
ING. MANUEL MEDINA GÓMEZ
ING. EDUARDO MARRERO S.
PROYECTO Y DISEÑO:
SARCA RAMÍREZ SANDRA
FECHA:
MAYO DEL 2006

32

DEPARTAMENTO EN EL CLUB DE GOLF GRUPO LBC ARQUITECTOS

Ubicación: CLUB de Golf Bosques
Superficie de construcción: 400 m²

Desarrollar un proyecto diferente al tipo, en un espacio preconcebido implica siempre un problema complicado de resolver.

De forma caprichosa y con la entrada predeterminada en un extremo, el proyecto gira alrededor de la estancia familiar, espacio planteado por los clientes como vital en la organización de su vida diaria.

La estancia y el comedor se presentan, de manera muy informal, como un solo espacio dividido del vestíbulo solamente por el mueble TV librero que conforma el área y determina la escala horizontal de todo el departamento.

Lambrines, celosía e intercomunicaciones, están tratados con diseños diversos y en diferentes tipos de maderas.

Así, maple natural, encino entintado y ojo de pájaro contrastan alegremente y dan fondo a un amueblado que se mimetiza en los mismos tonos. La duela de maple está colocada diagonalmente para evitar los ajustes en un proyecto de tipo radial.

La zona familiar está conformada por la recámara principal, espacio que se divide del vestidor de la pareja solamente por uno de los closets que funciona a la vez como respaldo a la cabecera de la cama. La altura de dicho elemento permite la liga espacial de ambos lugares, dando a éstos una escala mayor.

El área de lavados está diseñada en forma de isla, permitiendo aprovechar las circulaciones para la zona de vestidores.

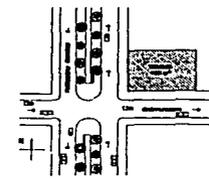
Dos recámaras de niños y un lugar determinado para las computadoras, conforman el resto de la zona familiar.

La altura libre del departamento (casi 3 metros) y el diseño del aire acondicionado, permitió darle al lugar diferentes niveles de plafón, proporcionándolos de acuerdo con el área de cada uno de ellos.

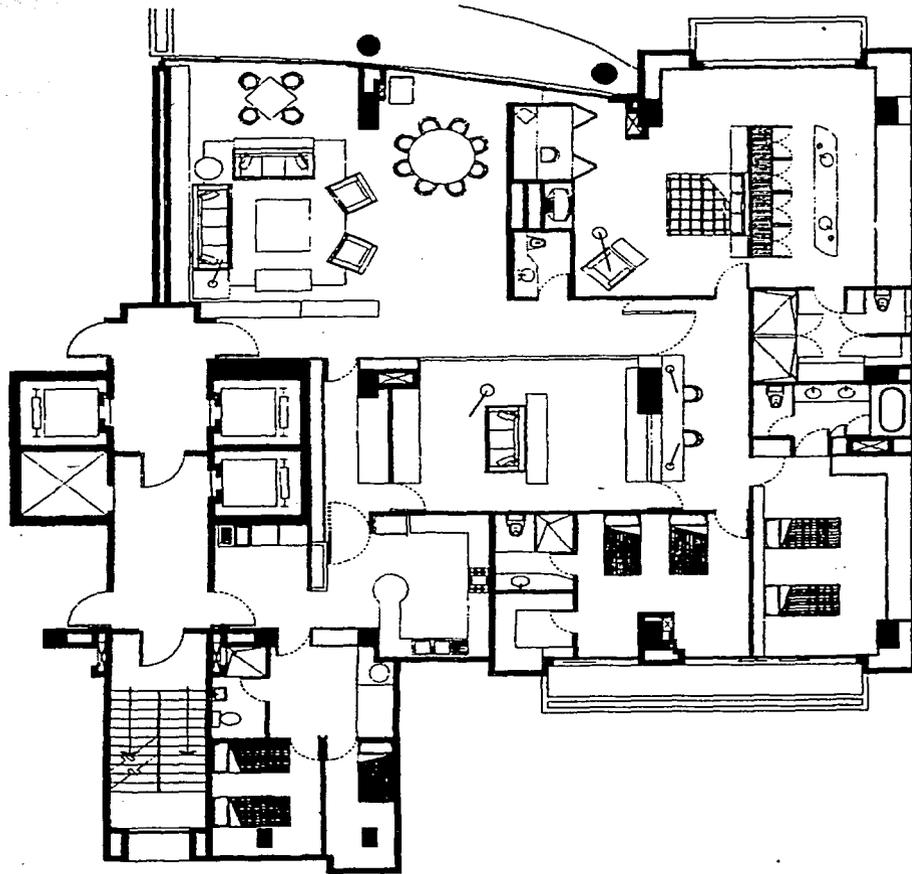
ANÁLISIS DE
EJEMPLOS ANÁLOGOS

TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILLUJO
COLONIA CONDESA

CROQUIS DE LOCALIZACION



ASOCIACION
ING. ALVARO BARRERA S.
ING. MANUEL MEDINA GUTIERREZ
ING. EDUARDO BARRERA S.
MONTES Y DISEÑOS
GARCÍA RAMÍREZ SANDOVAL
PÉREZ
ABRIL DEL 2008



Planta Arquitectónica tipo

<p>ANÁLISIS DE EJEMPLOS ANÁLOGOS</p>	<p>TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO COLUMBIA COLONIA</p>
<p>CROQUIS DE LOCALIZACION</p>	
<p>ACCIONES: APL. PLANEO ARCHIT. G. APL. PLANEO URBAN. G. APL. PLANEO P. G. PROYECTO Y DISEÑO: BRUNO LABARET ARCHIT. FECHA: ABRIL DEL 2008</p>	

USO	M 4 / 25 / 90 - 4 niveles - 25% de área libre - 90m ² de vivienda mínima
USOS PERMITIDOS	- Vivienda - Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares - Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos - Garitas y casetas de vigilancia
ZONA PATRIMONIAL	El terreno se encuentra ubicado dentro de la zona patrimonial regida por el INBA

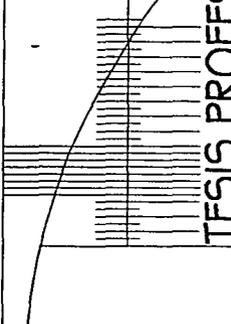
EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL

Las áreas de conservación patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que están formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación. Cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones y a las que sobre esta materia establece el Programa Delegacional para todas o para alguna de las Áreas de Conservación Patrimonial:

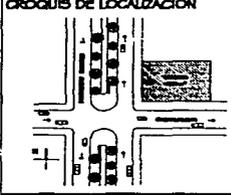
1. Para inmuebles o zonas sujetas al Instituto Nacional de Antropología e Historia o al Instituto Nacional de Bellas Artes (caso en el que se encuentra el terreno), es requisito indispensable contar con la autorización respectiva.
2. La rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial: estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones.

ANÁLISIS DEL TERRENO
SEGUN REGLAMENTO
Y PLAN PARCIAL

TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILLUJO
COLONIA CONDESA



CROQUIS DE LOCALIZACION



ASESORADO:
 ARQ. RAMIRO MACHUCA EL
 ARQ. RAMIRO MACHUCA CORTI
 ARQ. ESTUARDO MARRASO G.
 PROFESOR Y DISEÑO:
 MARCELA RAMIREZ SANDOVAL
 TITULO:

57

3. No se permite demoler edificaciones que forman parte de la tipología o temática arquitectónica-urbana característica de la zona; la demolición total o parcial de edificaciones que sean discordantes con la tipología local en cuanto a temática, volúmenes, formas, acabados y texturas arquitectónicas de los inmuebles en las áreas patrimoniales, requiere, como condición para considerar su integración al paisaje urbano del área.
4. No se autorizan cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos, cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma, de las edificaciones originales y/o de su entorno patrimonial urbano.
5. No se permiten modificaciones que alteren el perfil de los pretilos y/o de las azoteas, La autorización de instalaciones mecánicas, eléctricas; hidráulicas, sanitarias, de equipos especiales, calle al mismo nivel de observación. De no ser posible su ocultamiento, deben plantearse soluciones que permitan su integración a la imagen urbana tomando en consideración los aspectos señalados.
6. No se permite la modificación del trazo y/o sección transversal de las vías públicas ni de la traza original; la introducción de vías de acceso controlado, vialidades primarias o ejes viales se permitirán únicamente cuando su trazo resulte tangencial a los límites del área patrimonial y no afecte en modo alguno la imagen urbana o la integridad física y/o patrimonial de la zona. Los proyectos de vías o instalaciones subterráneas, garantizarán que no se afecte la firmeza del suelo del área de conservación patrimonial y que las edificaciones no sufrirán daño en su estructura; el Reglamento de Construcciones especificará el procedimiento técnico para alcanzar este objetivo.
7. No se autorizará en ningún caso el establecimiento en las vías públicas de elementos permanentes o provisionales que impidan el libre tránsito peatonal o vehicular; tales como casetas de vigilancia, guardacantones, cadenas y otros similares.
8. En la realización de actividades realizadas con mercados provisionales tianguis, ferias y otros usos similares de carácter temporal, no se permitirán instalaciones adosadas a edificios de valor patrimonial o consideradas monumentos arquitectónicos o la utilización de áreas jardinadas con estos fines. Cuando la ocupación limite el libre tránsito de peatones y/o vehículos, deberán disponerse rutas alternas señaladas adecuadamente en los tramos afectados en los puntos de desvío deberá disponerse de personal capacitado que agilice la circulación e informe de los cambios, rutas alternas y horarios de las afectaciones temporales. Cuando la duración de la ocupación de dichas áreas sea mayor a un día, se deberá dar aviso a la comunidad; mediante señalamientos fácilmente identificables de la zona afectada, la duración, el motivo, el horario, los puntos

**ANÁLISIS DEL TERRENO
SEGUN REGLAMENTO
Y PLAN PARCIAL**

**TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO
COLONIA CONDESA**

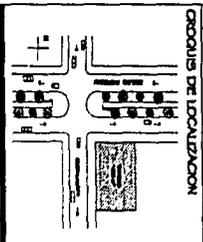
CROQUIS DE LOCALIZACION

ACORDADA:
 POR: JORJANO BANCHE G.
 POR: ANDRÉS MORALES CORTI
 POR: EDUARDO MARRIÑO G.
 PROYECTO Y DISEÑO:
 MARCELA RAMÍREZ BANCHE
 FECHA:
 LUGAR DEL ASESOR:

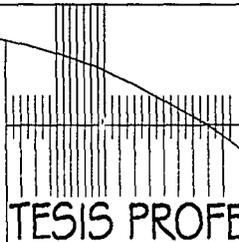
36

ACORDADA
DE LA COMISION DE
MATERIA DE
REVISION Y
VALIDACION
DE LA
SECRETARIA DE
EDIFICACIONES
Y OBRAS PUBLICAS
DEL D.F.

49

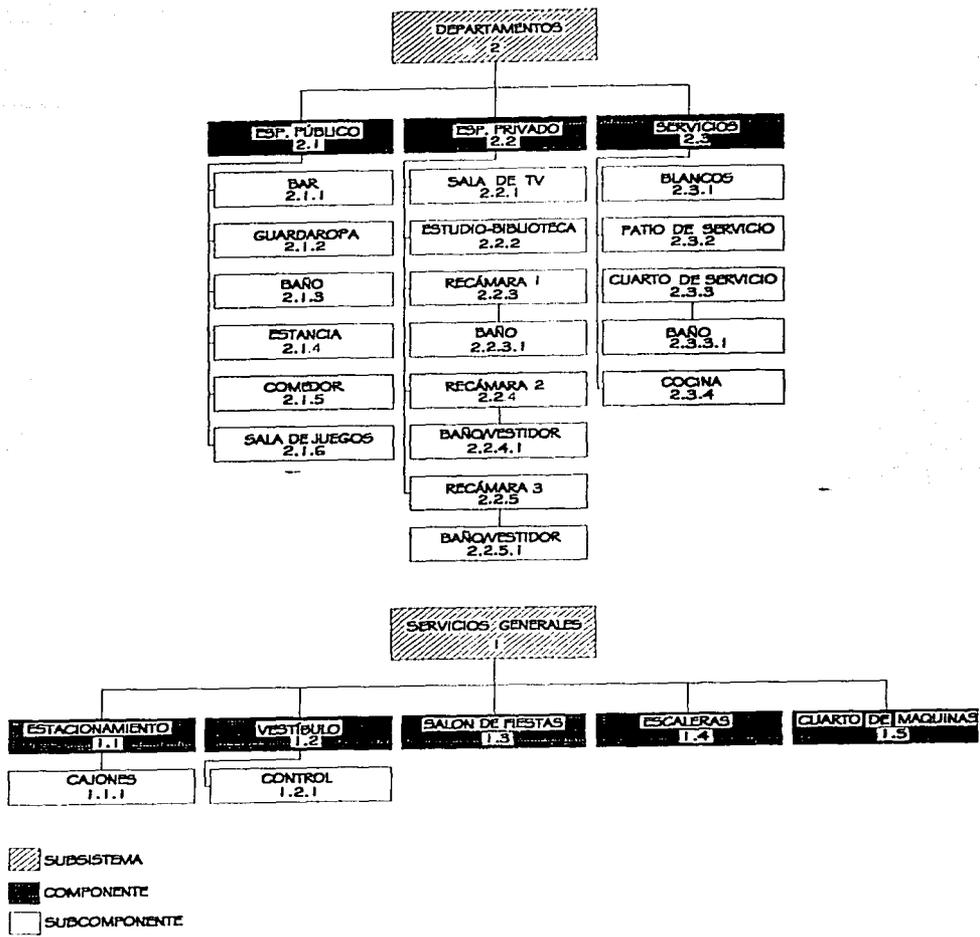


ORGANIS DE LOCALIZACION



PROGRAMA
ARQUITECTÓNICO /
DIAGRAMA DE RELACIONES

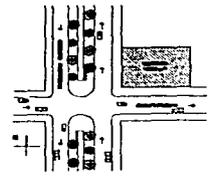
TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO
COLONIA CONDESA



PROGRAMA
ARQUITECTÓNICO /
DIAGRAMA DE RELACIONES

TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILLUJO
COLONIA CONDISA

CROQUIS DE LOCALIZACION

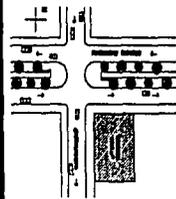


ASESORES:
 ING. ADRIANO BARRERA S.
 ING. MARCEL MORA DÍAZ
 ING. EDUARDO MARRERO G.
 INGENIERO Y CONSULTOR:
 GARCÍA SANCHEZ SANCHEZ
 PROFESOR:
 ANSELMO COL. BOGOTÁ

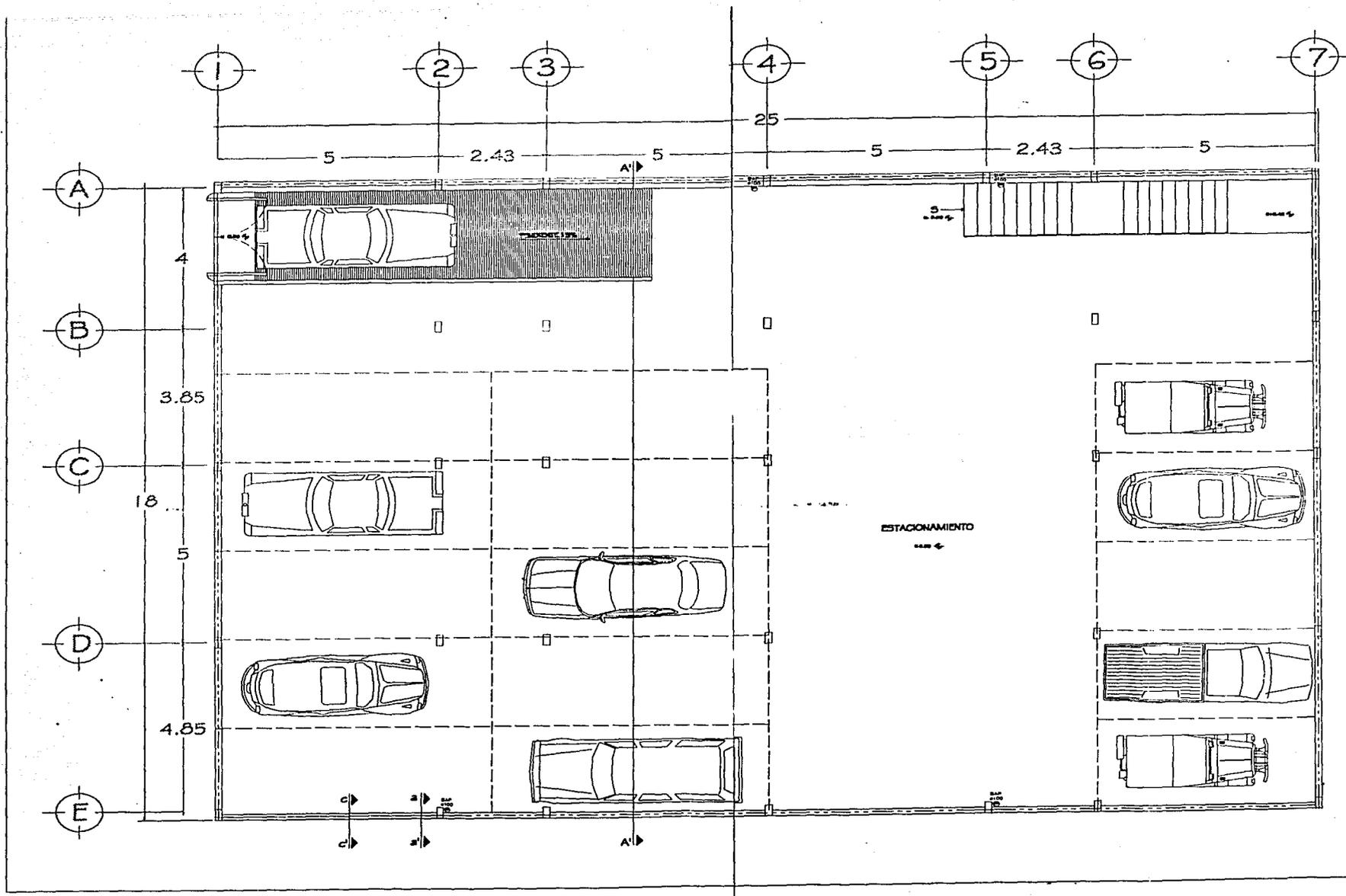
PROYECTO
EJECUTIVO

TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO
COLONIA CONDESA

GRUPO DE LOCALIZACION



APROBACION
del Asesor Educativo E.
del Asesor Tecnico E.
del Asesor Social E.
del Asesor Legal E.
del Asesor Ambiental E.
del Asesor de Obras Publicas E.
del Asesor de Infraestructura E.
del Asesor de Servicios E.
del Asesor de Mantenimiento E.
del Asesor de Seguridad E.
del Asesor de Salud E.
del Asesor de Saneamiento E.
del Asesor de Vivienda E.
del Asesor de Urbanismo E.
del Asesor de Zonificacion E.
del Asesor de Estudios de Impacto Ambiental E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad E.
del Asesor de Estudios de Rentabilidad E.
del Asesor de Estudios de Viabilidad E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad Social E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad Ambiental E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad Legal E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad Tecnica E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad Organizacional E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad Econmica E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad Poltica E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad Cultural E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad Religiosa E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad Filosofica E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad Historica E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad Geografica E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad Geologica E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad Hidrologica E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad Meteorologica E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad Climatologica E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad Biologica E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad Quimica E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad Fisica E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad Matematica E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad Estadistica E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad Informatica E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad Comunicacional E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad Sociologica E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad Antropologica E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad Sociologica E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad Antropologica E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad Sociologica E.
del Asesor de Estudios de Factibilidad Antropologica E.



ARQUITECTURA

PROYECTO DE OBRAS

MONTE EMBALE
- UNO EDIFICIO PARA EL COMERCIO

CICLOS DE LOCALIZACIÓN

DEPARTAMENTO
C.C.A. CONDESA

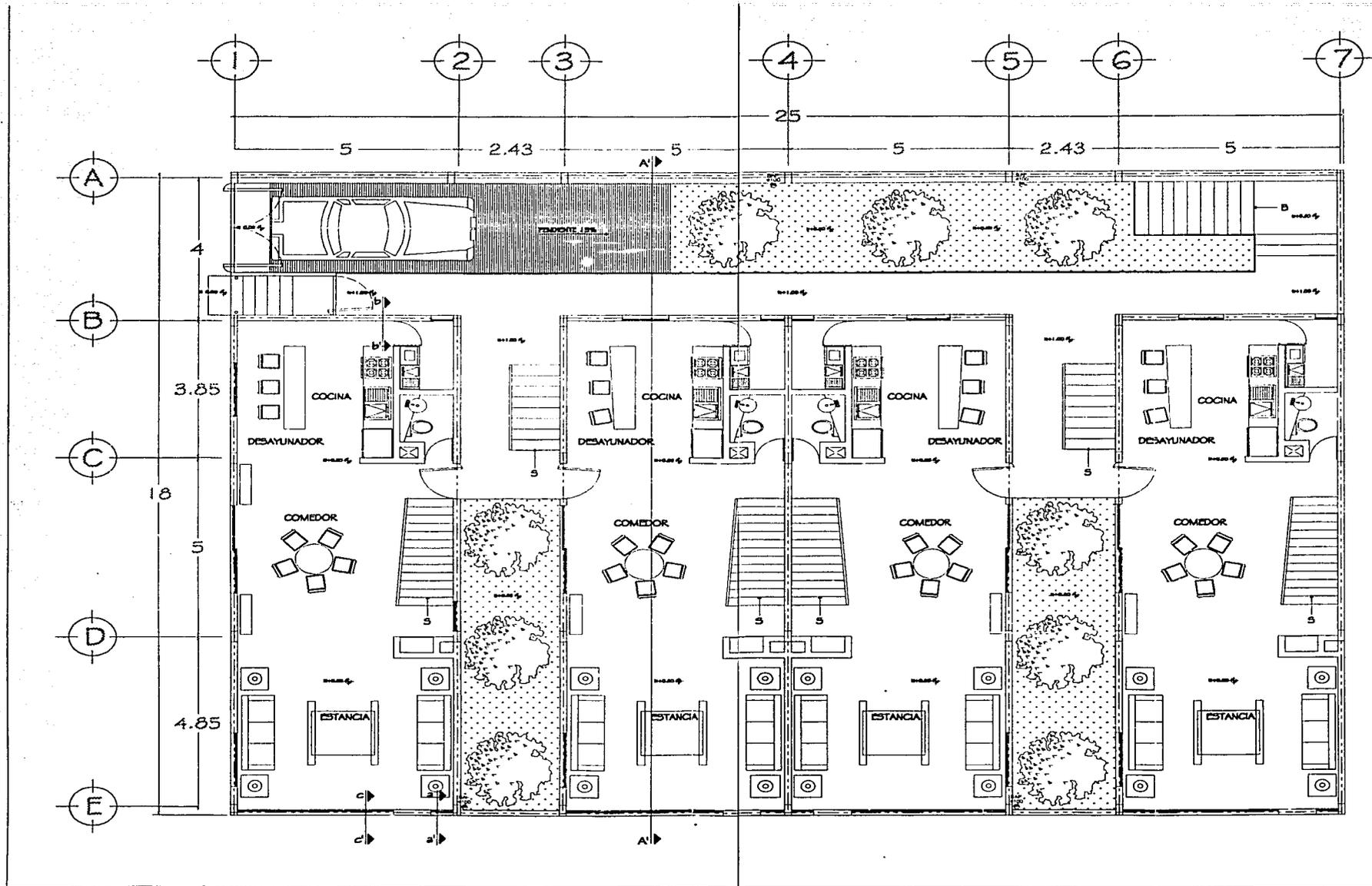
PLANTA DE ESTACIONAMIENTO

AUTORES:
 ING. HERNAN BANCHEZ S.
 ING. HERNAN BANCHEZ S.
 ING. EDUARDO BANCHEZ S.
 INGENIERO V. BANCHEZ S.

INGENIERO RESPONSABLE:
 ING. HERNAN BANCHEZ S.
 INGENIERO
 1 x 100

ACORDADO:
 INGENIERO

CLAVE: A-01



MOLOGIA

MOBILIARIO
 - LAS COCINAS HAN AL OBLIVO

PROYECTO DE LOCALIZACION

DEPARTAMENTO DE COL. CONDOR

PLANTA DE

PROYECTORES:
 ING. ALVARO BANCHEZ &
 ING. MARCELO MEDINA CRISTO
 ING. EDUARDO BARRERA &
 INGENIEROS Y ARQUITECTOS

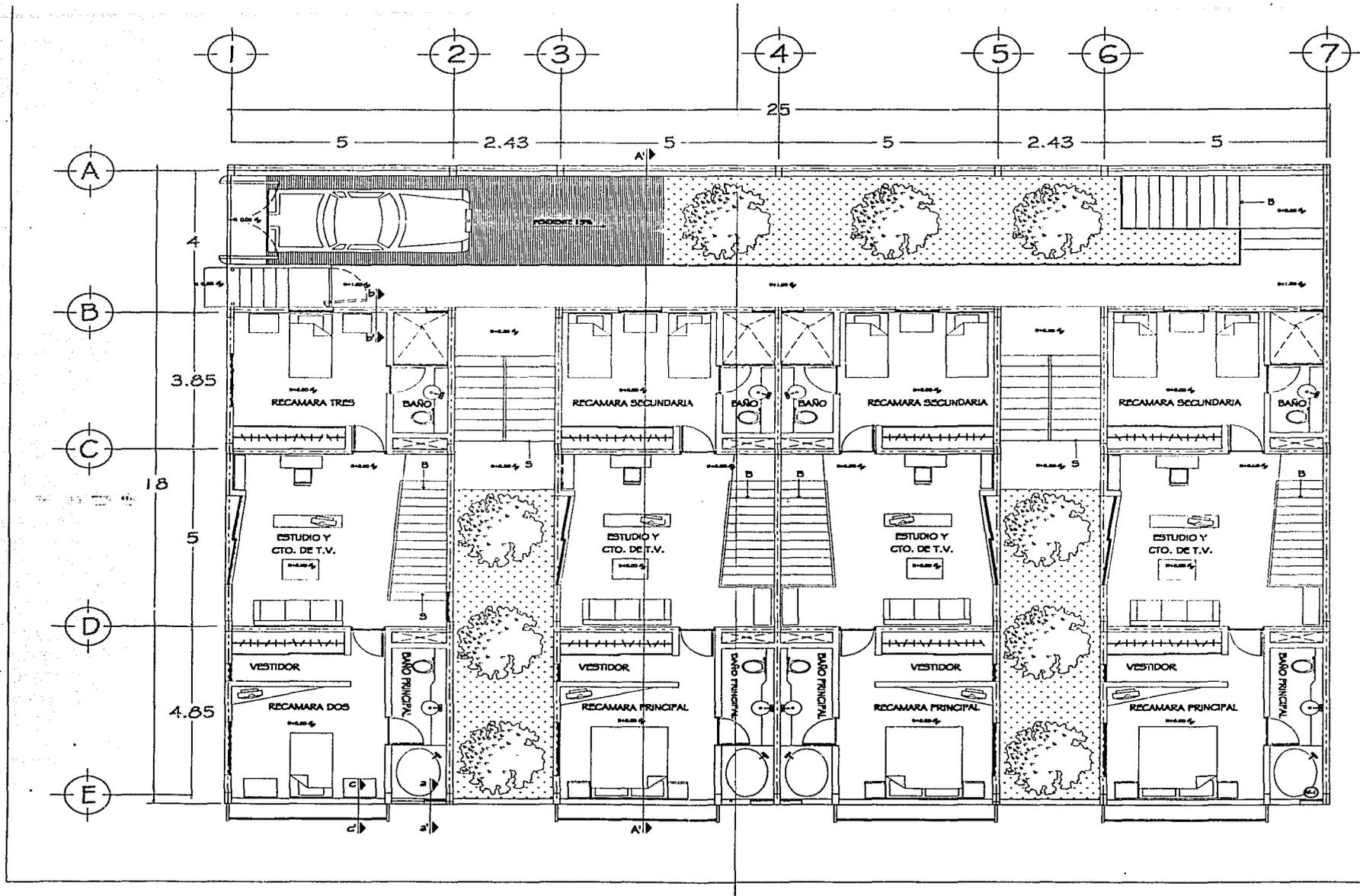
AVANCE BARRERA BARRERA

PLANTA:
 AREA DEL BARRIO:
 ESCALA:
 1 : 100

ACOTACION:
 METROS

CLAVE

A-02



BARROLOGIA

NOVA ENTALAN
= LAS OTRAS EN EL DIBUJO

CIRCULOS DE LOCALIZACION

DEPARTAMENTO
ESTACIONES

PLANTA DE
ESTACIONES

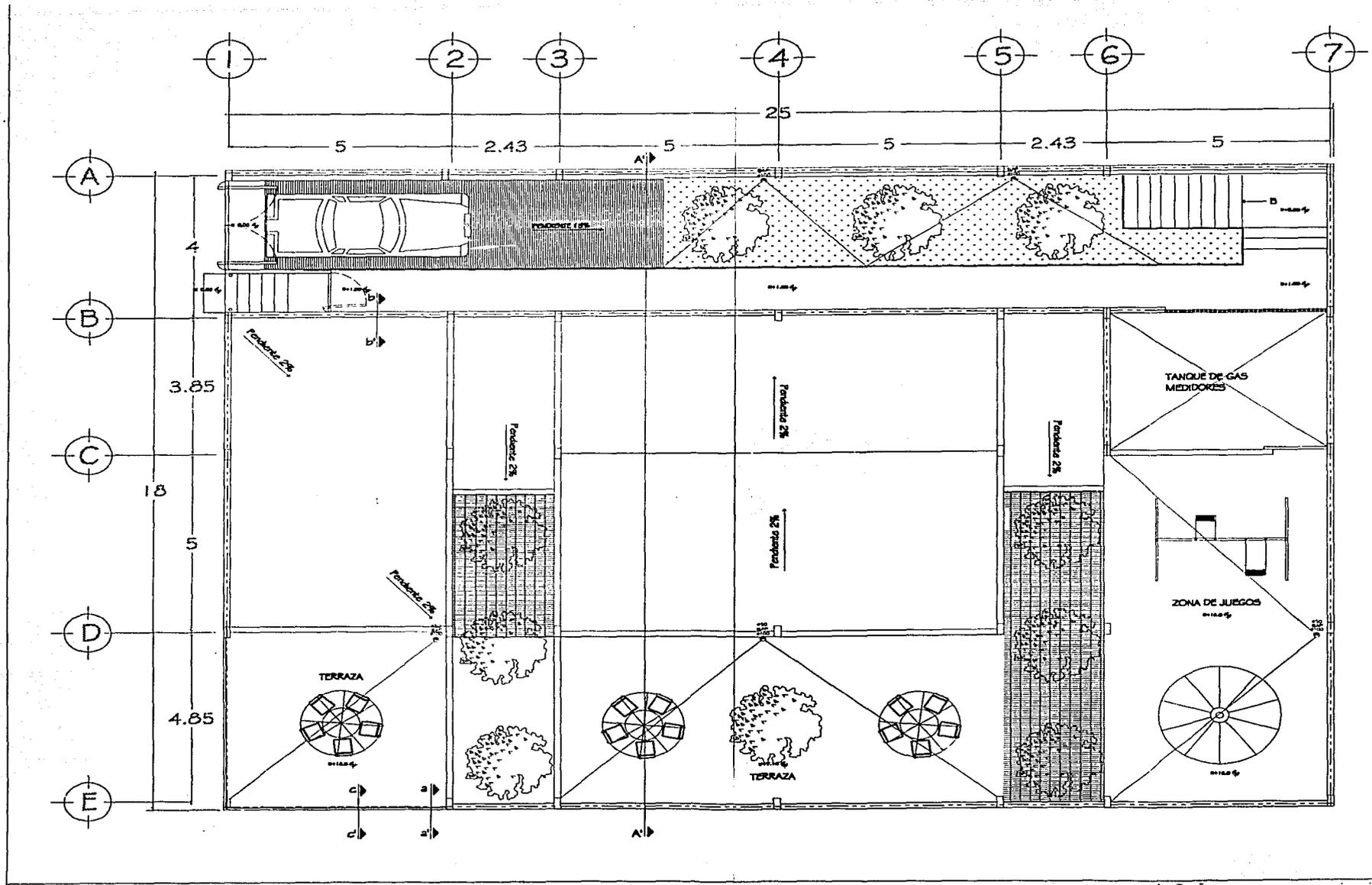
ASESORIA:
 ING. ANIBAL BANCHEZ R.
 ING. ANIBAL BANCHEZ C.
 ING. EDUARDO BANCHEZ R.
 ING. EDUARDO BANCHEZ V.

BARROLOGIA: ANIBAL BANCHEZ BANCHEZ

PROYECTO: AREA DEL BOCA
 ESCALA: 1:100
 ACCION: METRICA

CLAVE

A-03



SABOLOTIA

CEDULA DE LOCALIZACION

DEPARTAMENTO DE CONDOSA

PLANTA DE TECHOS

PROYECTORES:

- PROY. ALVARO BARRON
- PROY. FERNANDO CHAVEZ
- PROY. EDUARDO BRANCO

PRESENCIA:

- PROY. ALVARO BARRON
- PROY. FERNANDO CHAVEZ
- PROY. EDUARDO BRANCO

PROYECTORES:

- PROY. ALVARO BARRON
- PROY. FERNANDO CHAVEZ
- PROY. EDUARDO BRANCO

ESCALA:

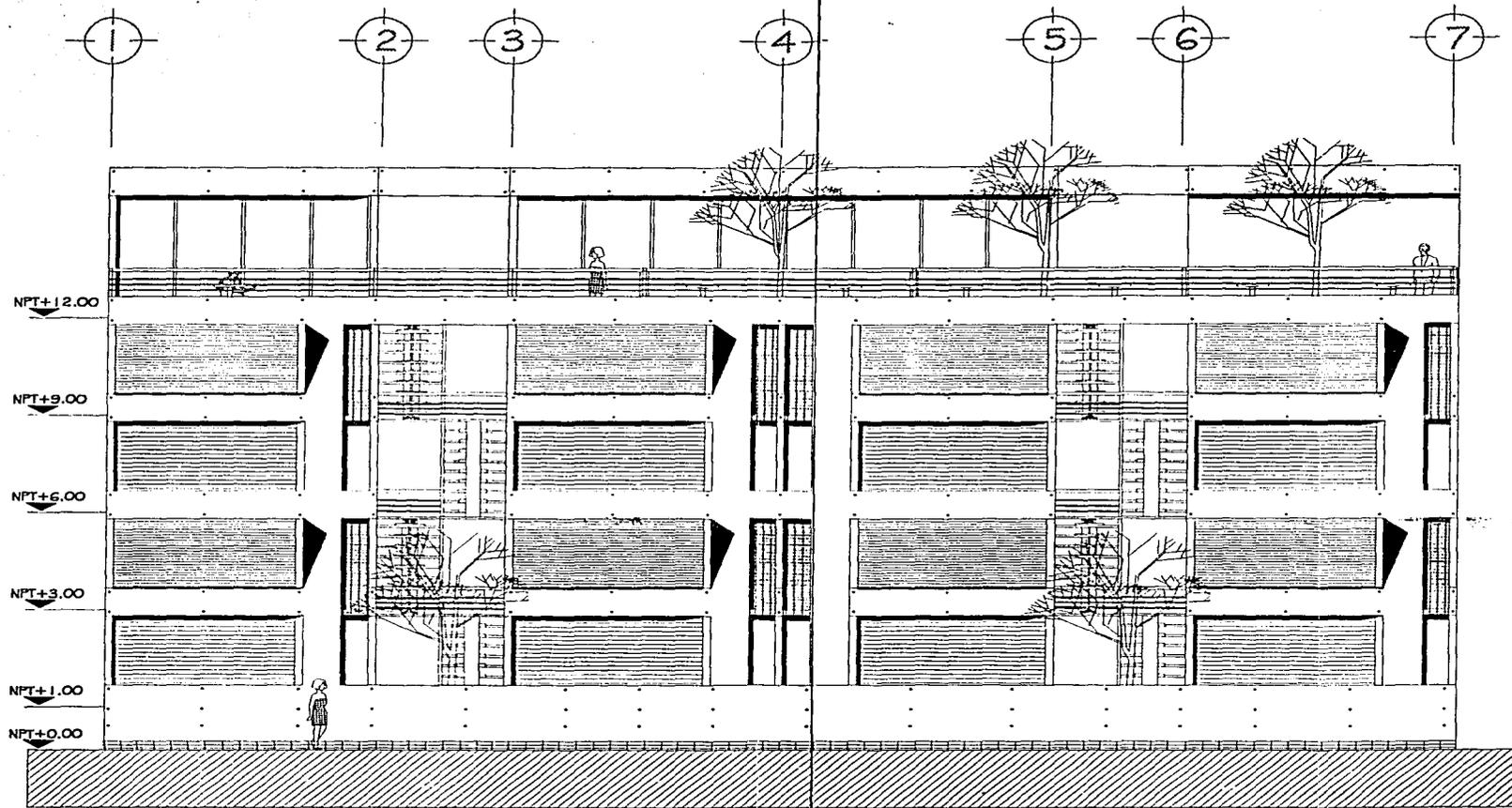
1 : 100

ACOTACION:

METROS

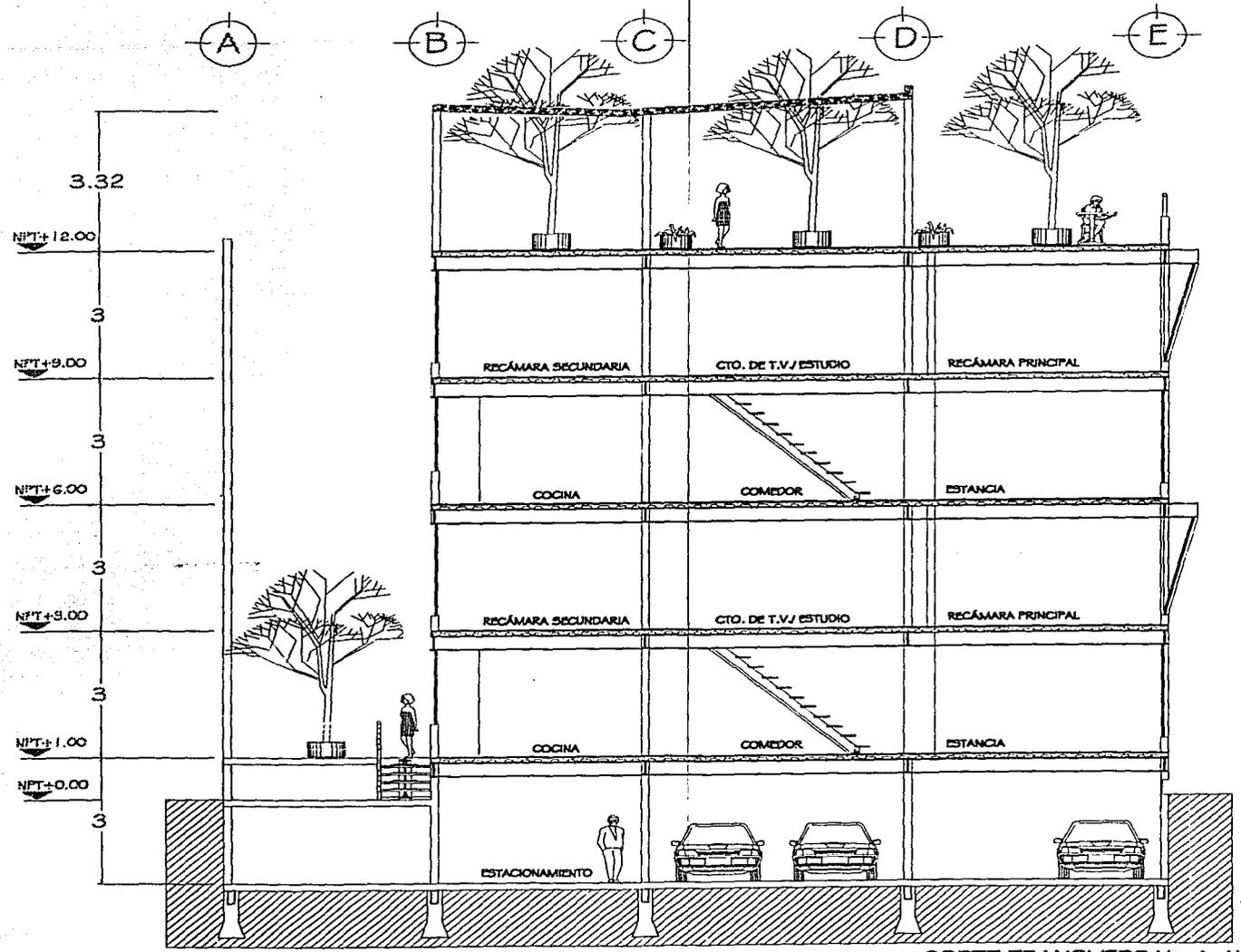
CLAVE

A-05



FACHADA SUR

SIMBOLOGIA
 NOME SIMBOLIZADO
 A LARGO COME SIMBOLO ALIBRIL
 CIRCULO DE LOCALIZACION
 DEPARTAMENTO
 ESCALA CONDUCIDA
 FACHADA
 PRINCIPAL
 ASESORES:
 ING. ARMANDO MARCHESI S.
 ING. ANSELMO VIGNATI CRISTO
 ING. EDUARDO MARRASO R.
 PROYECTO Y REALIZACION
 SINGLA SINGLA SINGLA
 ANOS DEL 2000
 ESCALA
 1 : 1/50
 ACCIONADO
 METROS
 CLAV
 A-06



CORTE TRANSVERSAL A-A'

PLANOS DE LOCALIZACIÓN

DEPARTAMENTO DE LA CONDENA

CORTES

PROYECTOS:

PAUL ALVARO GARCERAN E.
 FRED. MANUEL MEDINA GUTIERREZ
 PAUL EDUARDO ESPINOSA M.
 PROYECTO Y DISEÑO

OPERA: GARCERAN GARCERAN

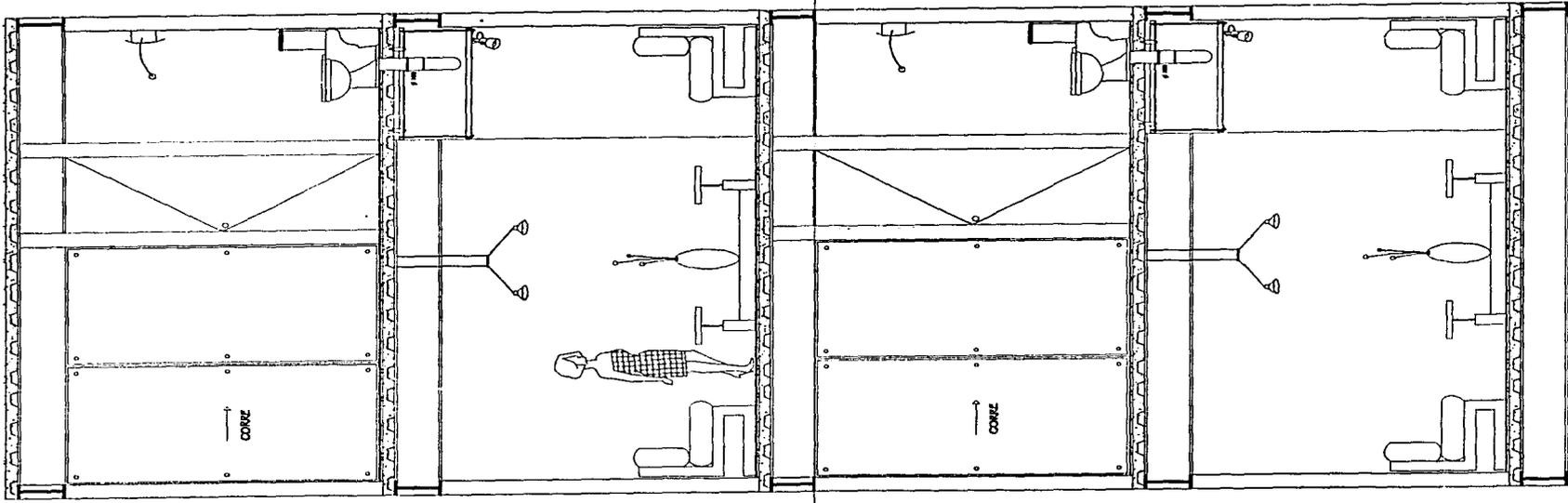
FECHA: 2004

AREA DEL BOCAL: 11.100

ESCALA: 1:100

ADOPCION: METRICO

A-09



NPT+1.2.00

NPT+5.00

NPT+5.00

NPT+5.00

NPT+1.00

PROYECTO

NOVA SEBASTIAN
A LAS CORAS BARRIO AL OESTE

CONDICION DE LOCALIZACION

DEPARTAMENTO
VOL. CONSTR. 70

CONDICION DE LOCALIZACION

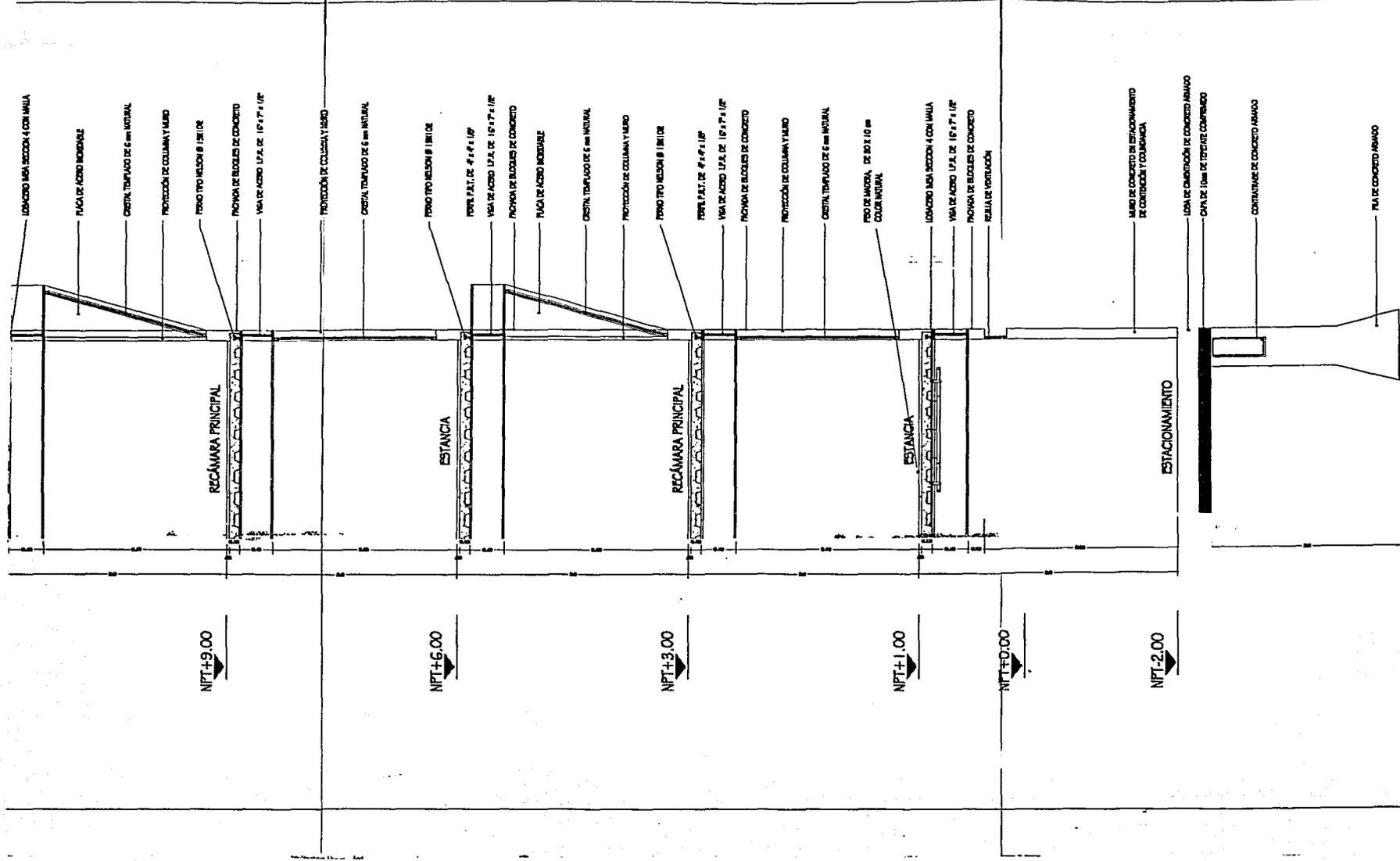
AGENCIAS
 ING. MANUEL MORALES S.
 ING. MANUEL MEDINA CORTI
 ING. EDUARDO INARRIEN
 PEDRO V. BELLAS

FECHA: _____
 ANO DEL BOGOT: _____
 ESCALA: _____

ACCIONES:
 METROS

CLAVO

A-10

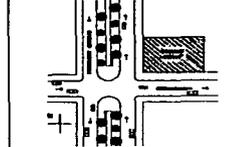


CORTE POR FACHADA c-c

SIMBOLOGIA



CRONOGRAMA DE LOCALIZACION



DEPARTAMENTOS COL. CONDESA

TANTE 100

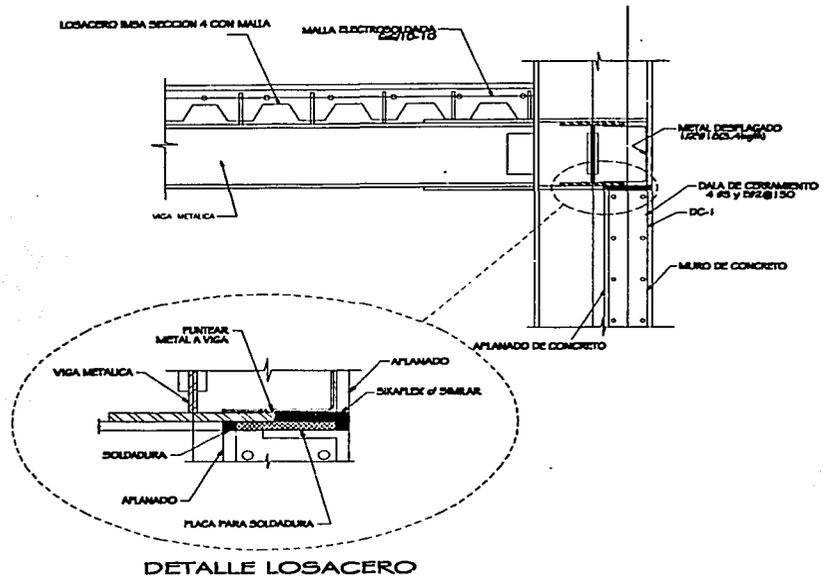
PROFESORES:

- ARQ. ALVARO BANCHE G.
- ARQ. MANUEL MEDINA CRISTO
- ARQ. EDUARDO RAMIREZ G.
- PROFESOR Y DIBUJANTE
- GARCIA RAMIRO BARRERA
- PROF.
- ARQ. DEL SOO
- ESCALA
- ADOPCION
- METRO

CLAVO

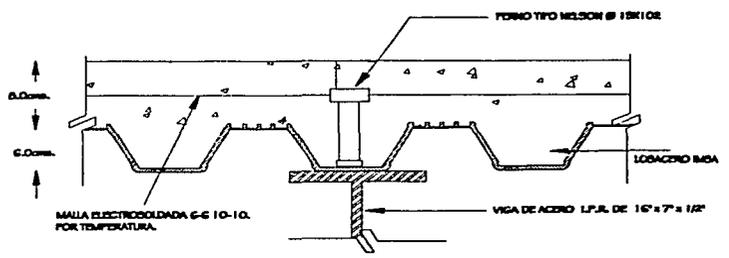
DCF-02

DETALLE DE ENTREPISO

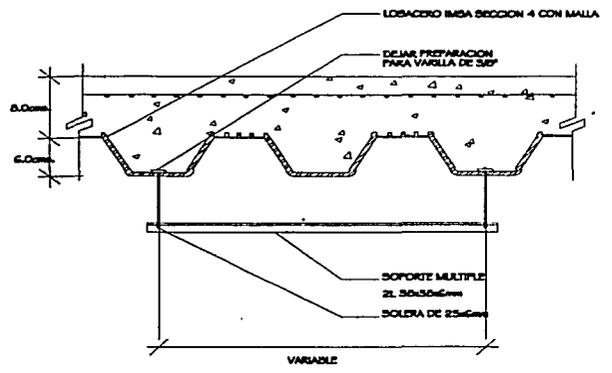


DETALLE LOSACERO

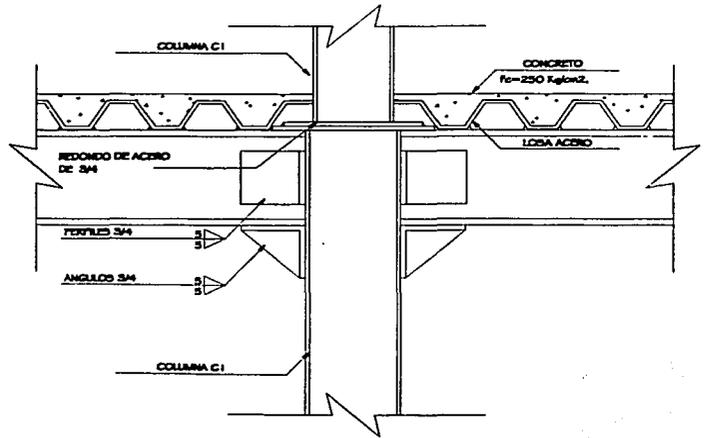
DETALLE DE UNION ROMSA CON VIGA



SOPORTE MULTIPLE PARA INSTALACIONES

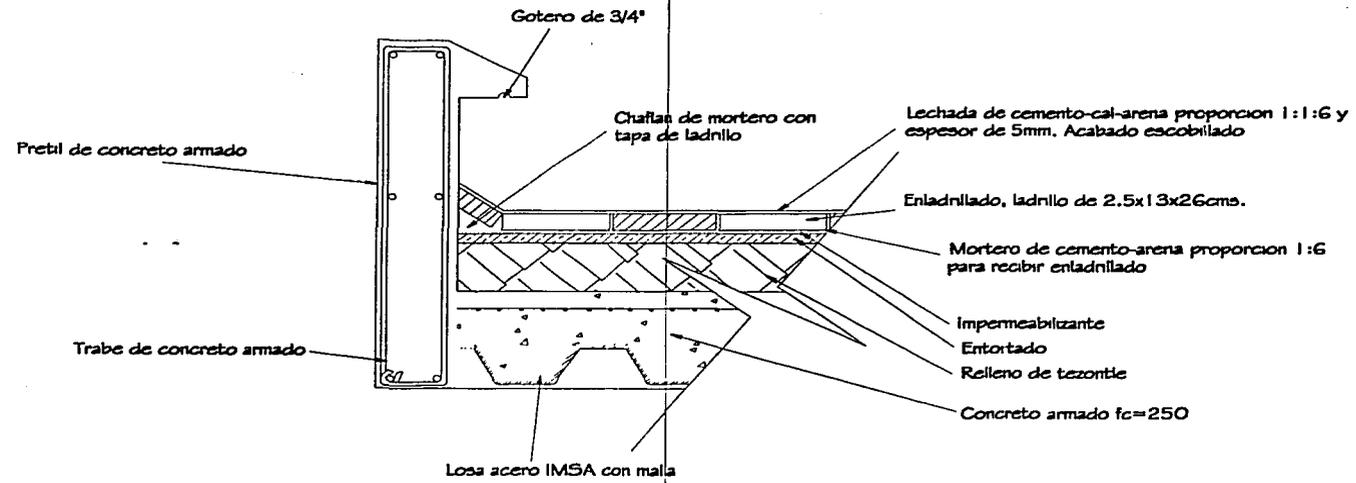


DETALLE DE VIGA CON COLUMNA EN ENTREPISO

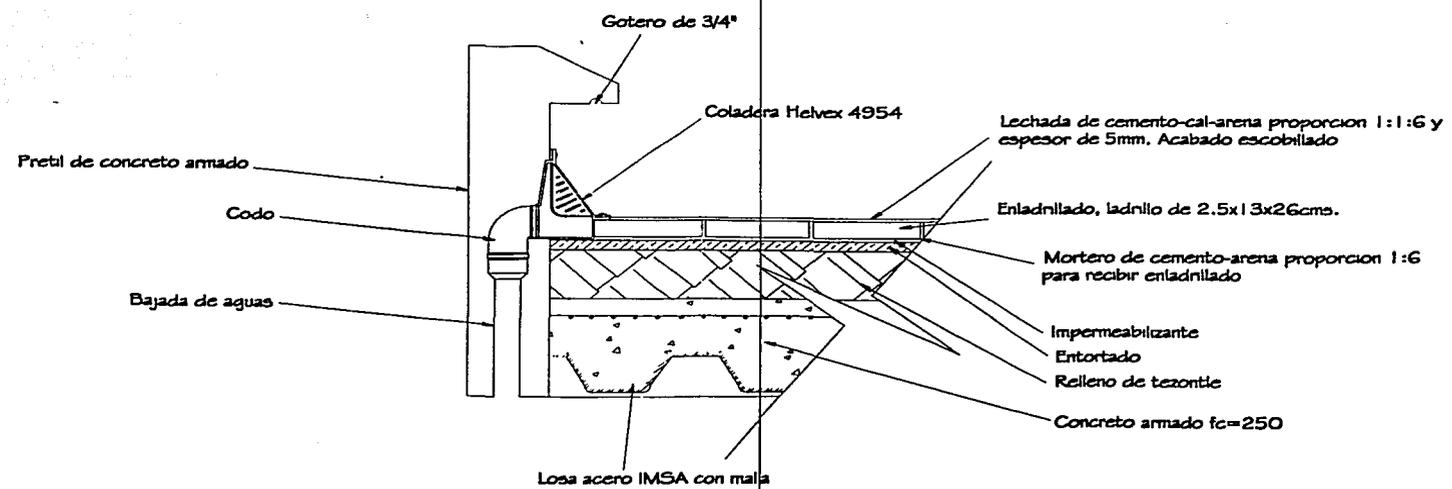


REVISOR	
ELABORADOR	
PROYECTO	
FECHA	
ESCALA	
ACOTACION	
SERVICIO	
DEPARTAMENTOS SOL. ZONDESA DETALLES CONSTRUCTIVOS	
DET-01	

DETALLE EN AZOTEA DE CHAFLAN



DETALLE EN AZOTEA DE COLADERA HELVEX 4954



BARBOLOSA

PROYECTO: []

FECHA: []

ESCALA: []

PROYECTO Y DISEÑO: []

DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIONES

DETAJES CONSTRUCTIVOS

ABSORCIÓN: []

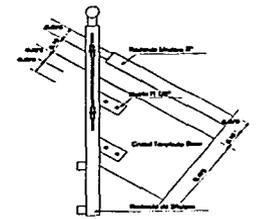
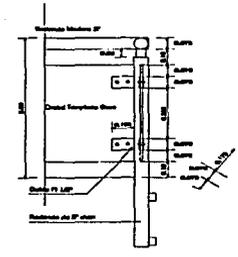
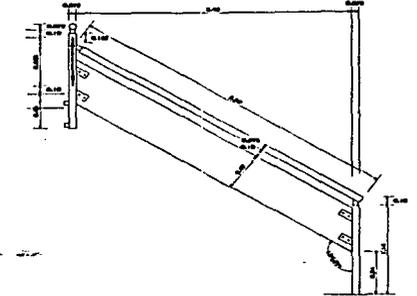
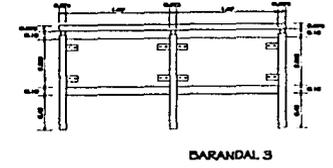
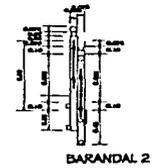
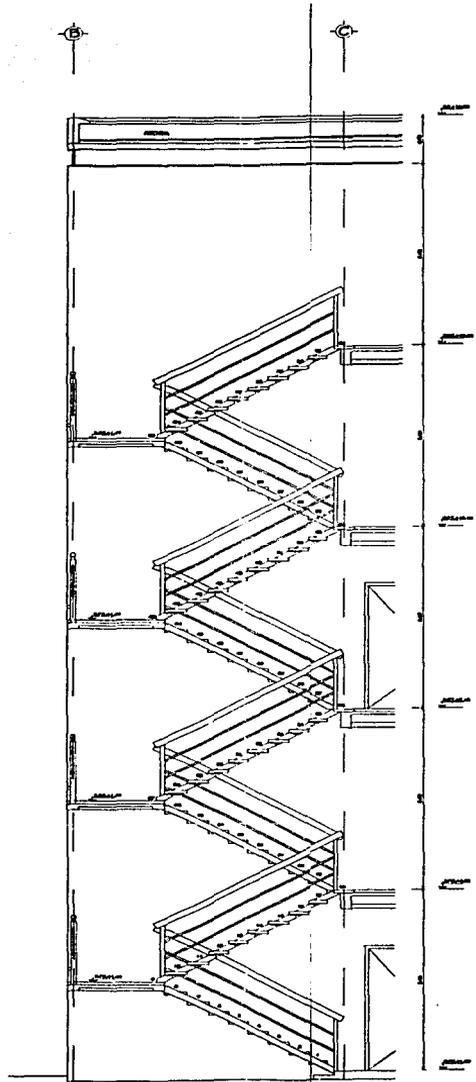
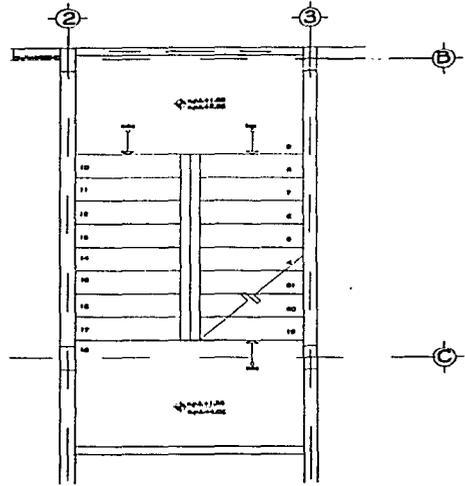
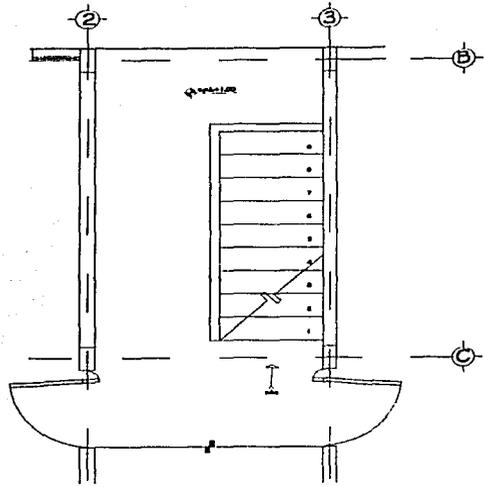
ANILLO DEL BOCAL: []

BOCAL: []

ADORNOS: []

CLAVE: []

DET-03



DETALLES DE BARANDAL

SARBOLOGIA

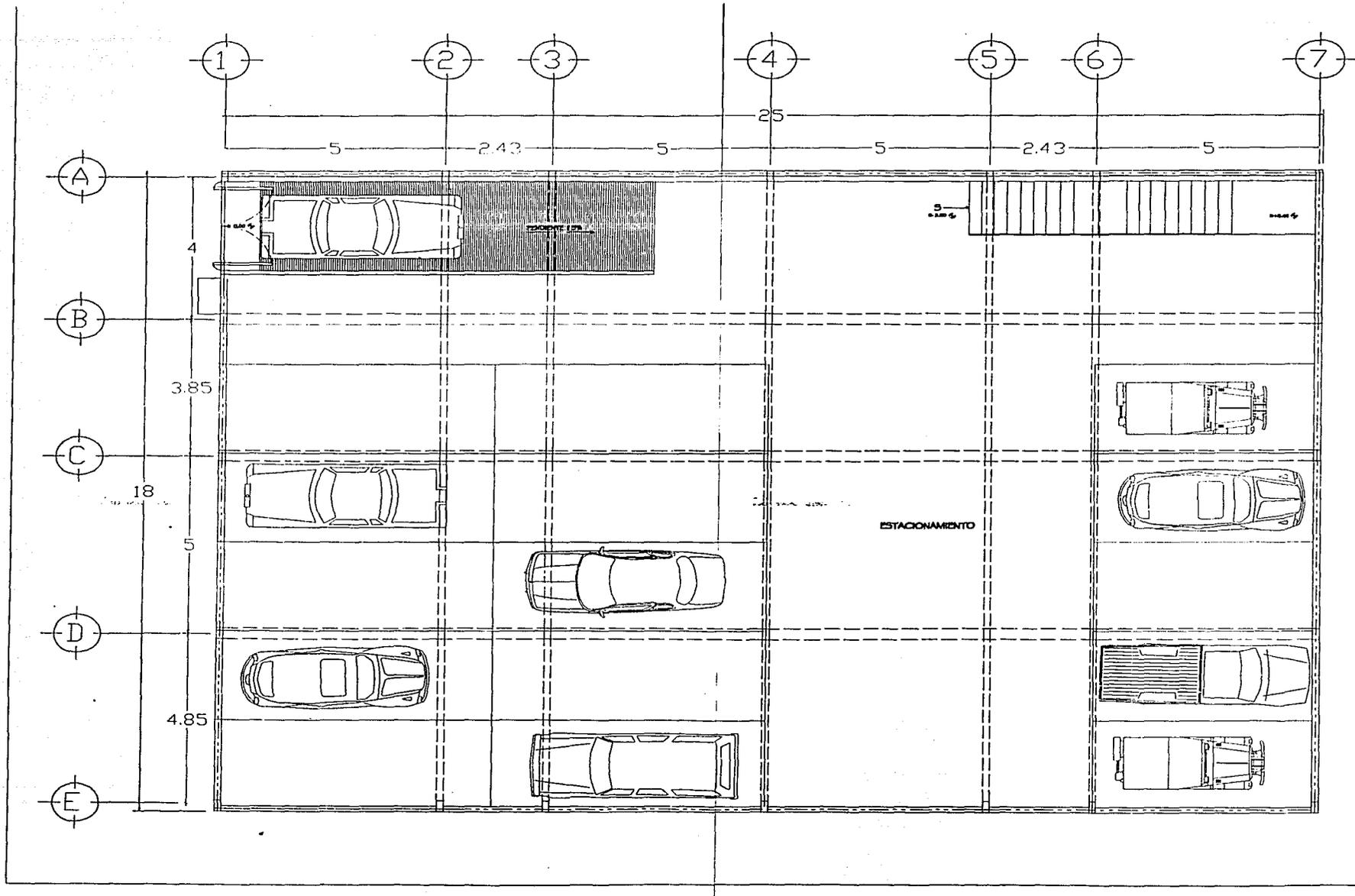
DEPARTAMENTOS
COL. CONDESA

DETALLE DE ESCALERAS

ANEXOS:
 ING. JUAN CARLOS R. ...
 ING. EDUARDO ...
 INGENIERO Y DISEÑADOR ...
 INGENIERO ...
 FECHA: ...
 APROBADO POR: ...
 ESCALA: ...
 SI EN ESCALA: ...
 ADICIONALES: ...
 METROS: ...

CLAVO

DET-02



SABIDURIA

DEPARTAMENTO DE INGENIERIA CIVIL

PIANTA DE ESTACIONAMIENTO

ACCIONES:

PROF. ALVARO BARRERO S.
 ING. ANDRÉS MONTAÑA OCHOA
 ING. EDUARDO BARRERO S.
 INGENIERO V. BARRERO

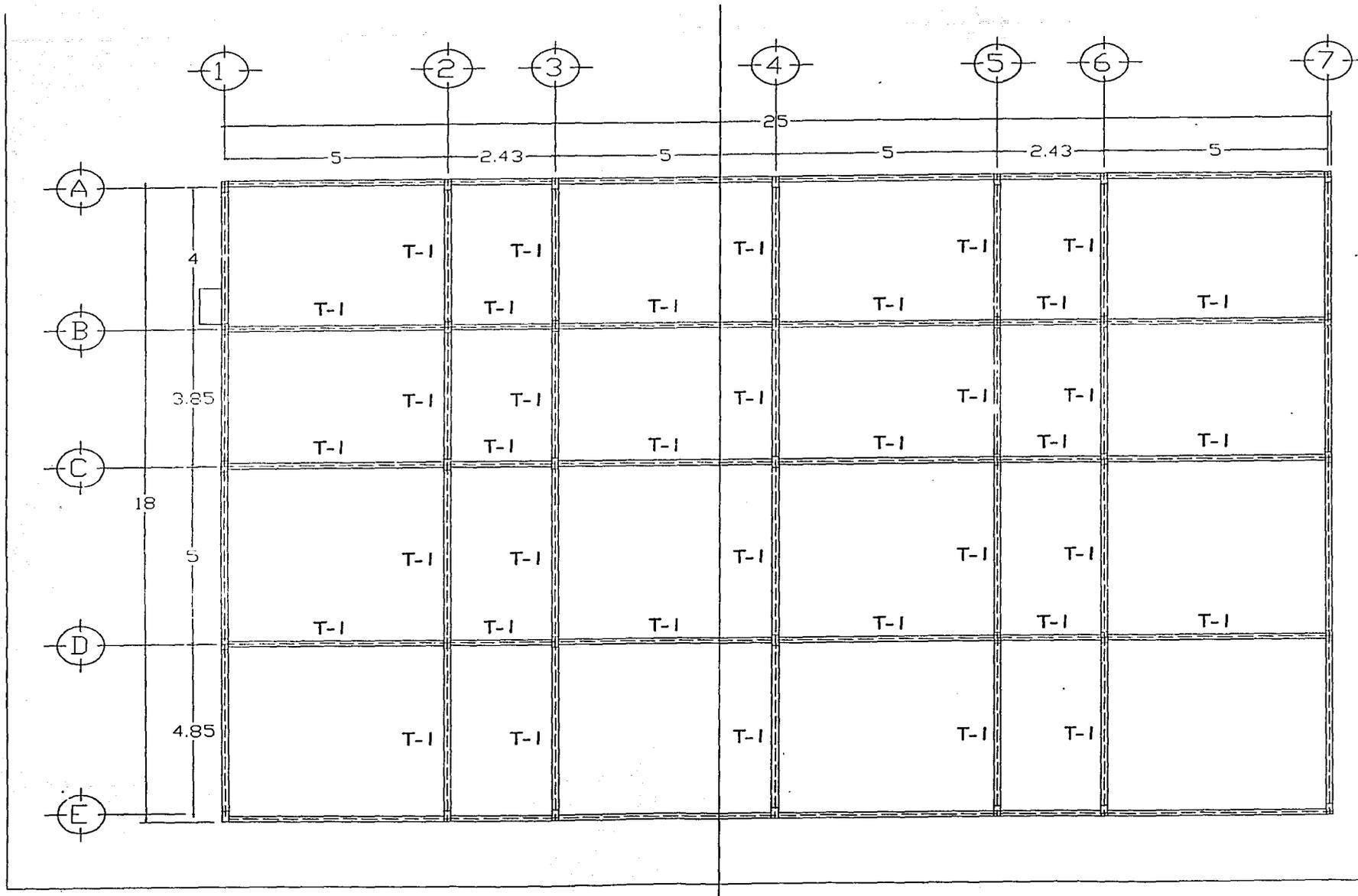
FECHA: _____

ESCALA: 1:100

ADICIONALES: _____

METRO

CLAVE: E-01



SARDOLOGIA

PROYECTO: []

ACTA DE ENTREGA Y RECEPTA DE OBRAS

CIRCULO DE LOCALIZACION

DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS

PLANTA ESTRUCTURAL

ACCIONES:

ING. FERNANDO CHAVEZ

PROYECTA:

ING. RAFAEL SANCHEZ

DELLA:

ING. RAFAEL SANCHEZ

FECHA:

REVISADO POR: []

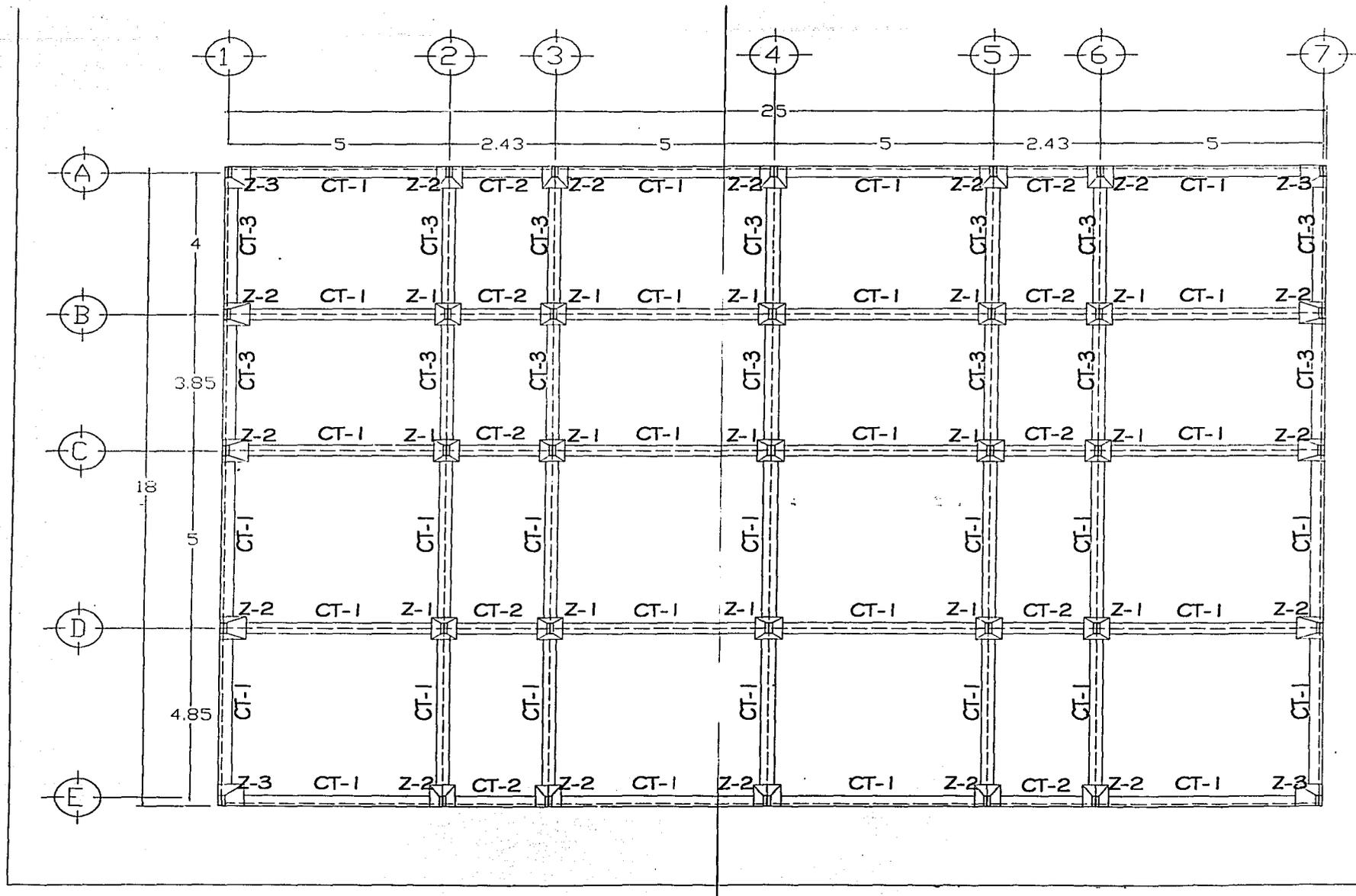
ESCALA:

1 : 100

ACOTACION:

METROS

E-02



BARCELONA

1078 ANILAS
 1 LAS COLAS SERRA A, BRUD

CIRCULO DE LOCALIZACION

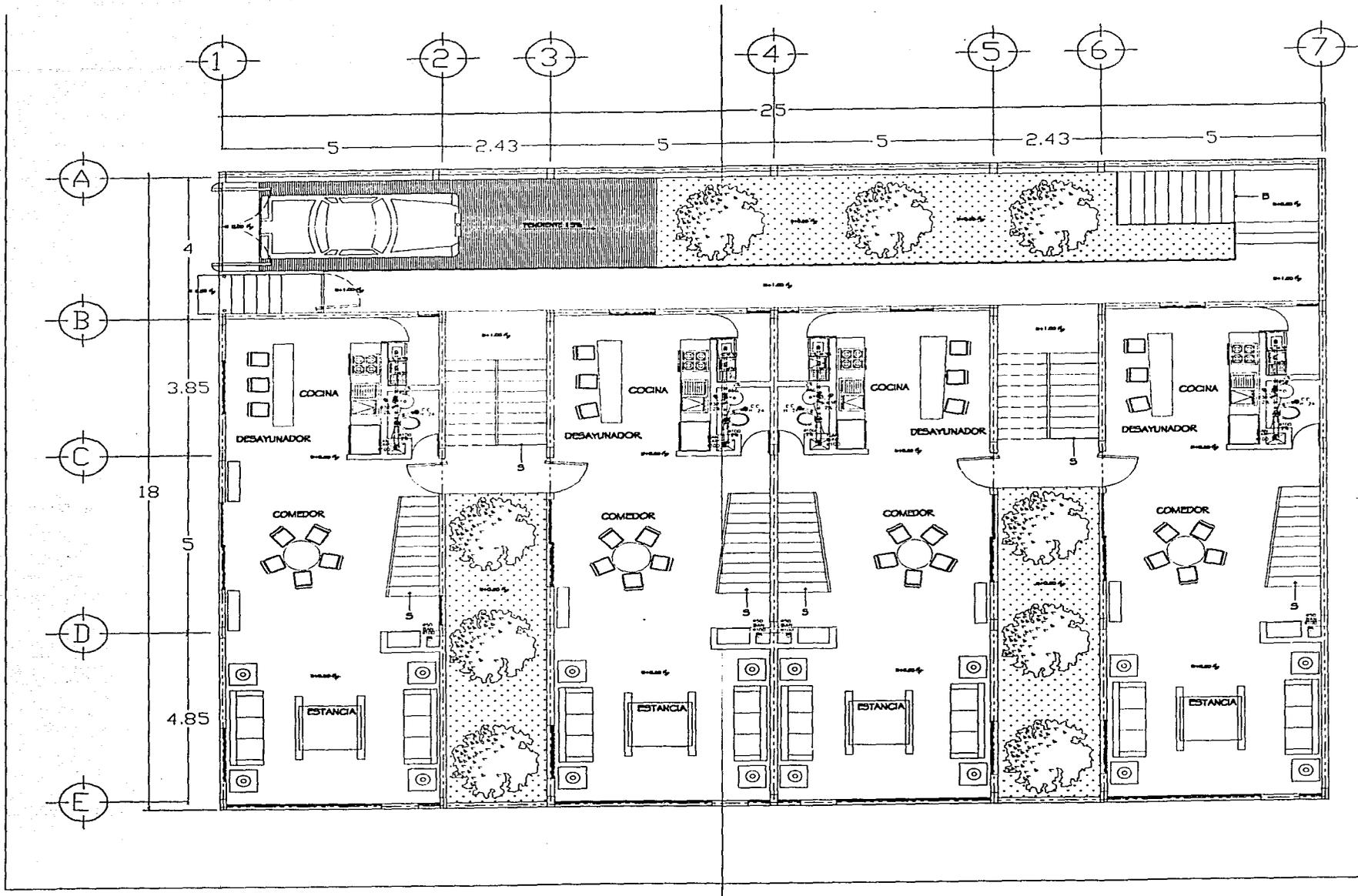
DEPARTAMENTOS
 COL CONDESA

PLANTA
 DE CIMENTACION

ESCALA
 1:100

ADSCRIPCION
 AREA

C-01



PROLOGO

INDICE GENERAL

CONDICIONES DE LOCALIZACION

DEPARTAMENTOS

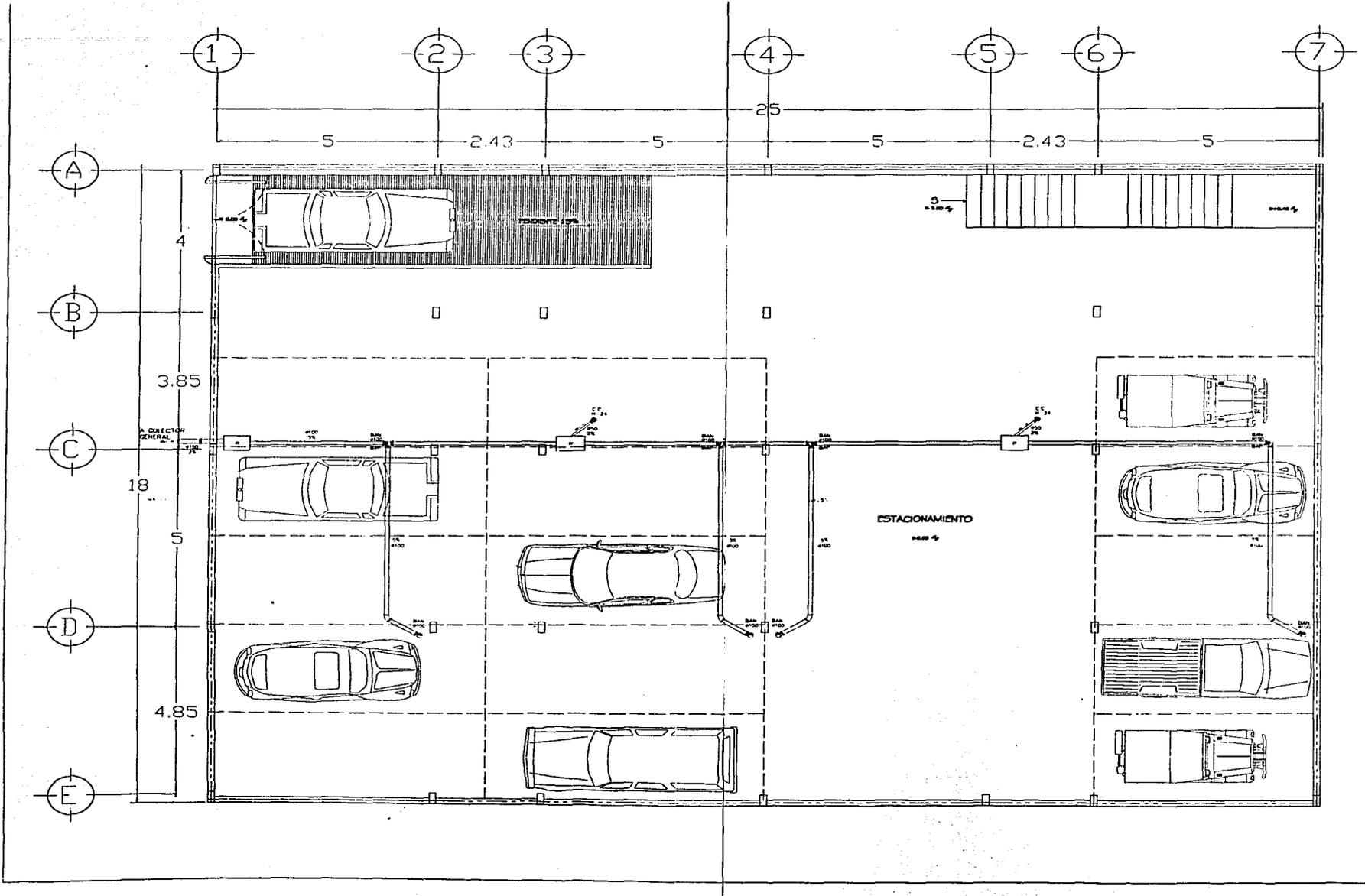
INSTALACION

ACCIONES

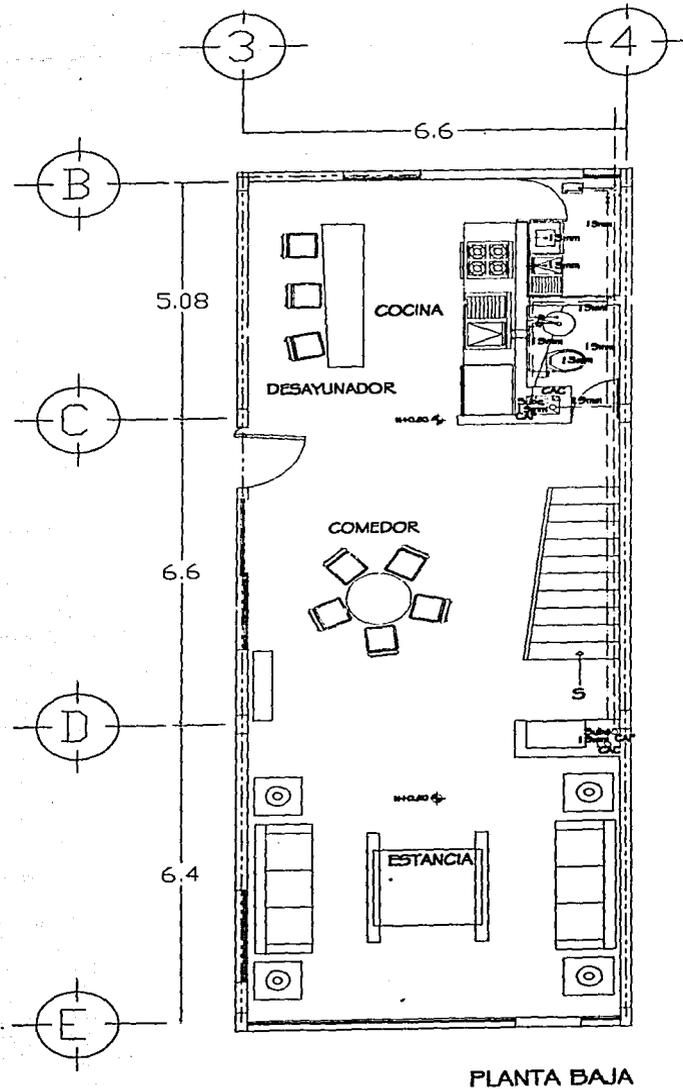
ACCIÓN

CLAVE

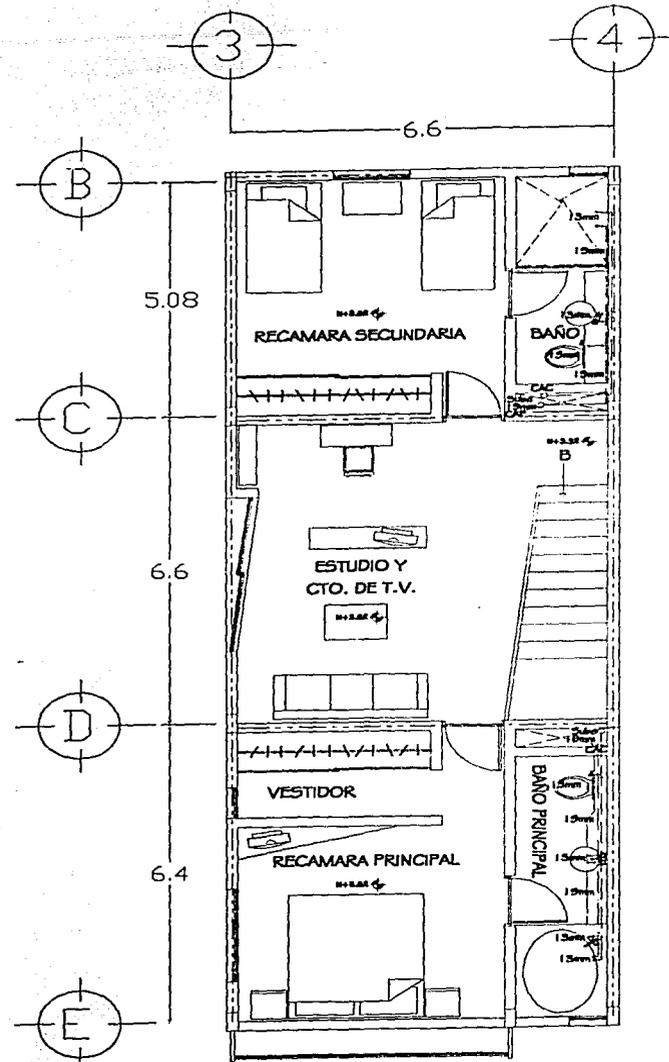
INS-02



SIMBOLOGIA
 DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS
 NOVA GRUPO DE EMPRESAS S.A.
 A LAS CERCANIAS DE LAS CERCANIAS DE MADRID
 CIRCULO DE LOCALIZACION
 DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS
 INSTALACION SANITARIA
 ACCIONES:
 AREA: ALVARO MARCHEZ EL
 AREA: GABRIEL MORALES GARCIA
 AREA: EDUARDO MORALES GARCIA
 PROYECTO Y DISEÑO:
 AREA: GABRIEL MORALES GARCIA
 AREA: EDUARDO MORALES GARCIA
 AREA: ALVARO MARCHEZ EL
 ESCALA:
 1:100
 ACCIONES:
 METROS
 QUIN
 INS-01

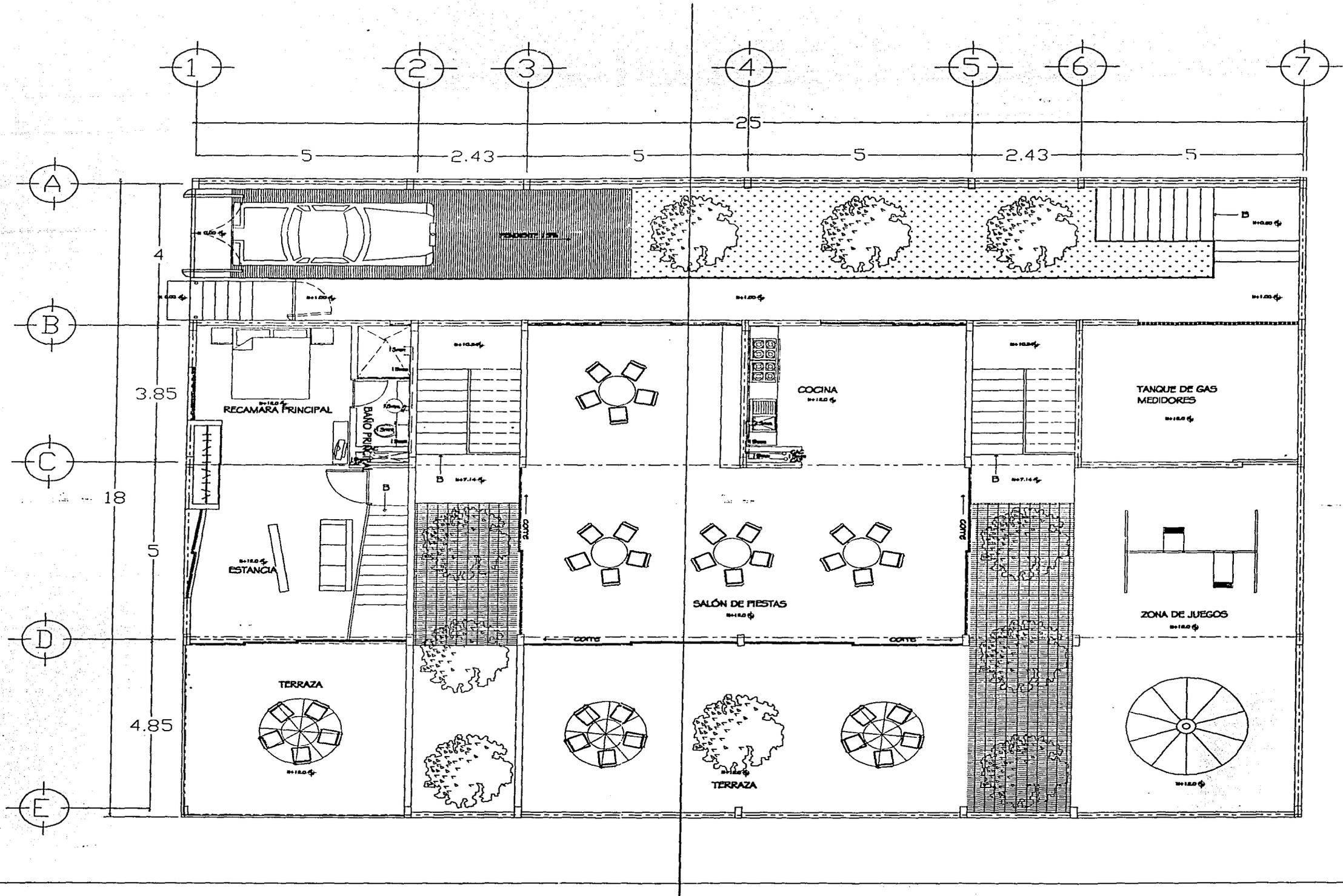


PLANTA BAJA



PLANTA ALTA

SIMBOLOGIA	
---	TUBERIA DE AGUA FRIA
---	TUBERIA DE AGUA CALIENTE
NOTAS GENERALES	
- Las cosas van al sur	
PROCESO DE LOCALIZACION	
DEPARTAMENTOS	
SOL. CONDENS.	
INSTALACION HIDRAULICA	
AUTORES:	
ING. ALVARO BARRERA G.	
ING. MARCELO SANCHEZ C.	
ING. EDUARDO BARRERA G.	
ING. ROBERTO BARRERA G.	
ING. RAFAEL BARRERA G.	
PROY. CIVIL	
ARQUITECTOS	
ESCALA:	
ACORDACION:	
METRO	
INH-05	



SIMBOLOGÍA

--- TUBERÍA DE AGUA FRÍA
 --- TUBERÍA DE AGUA CALIENTE

PROYECTO DE LOCALIZACIÓN

DEPARTAMENTOS COL. CONDOR

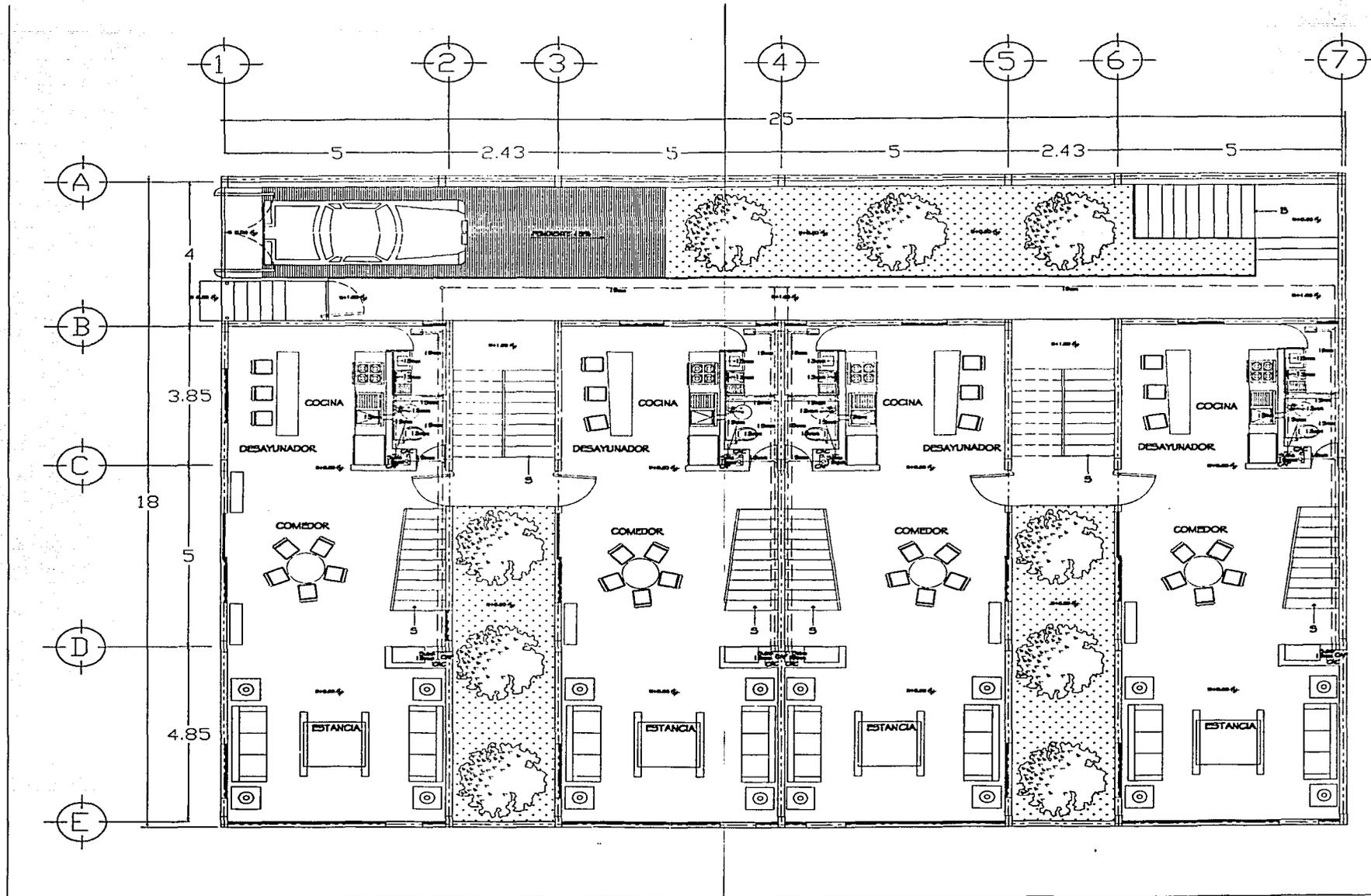
INSTALACION HIDRAULICA

ASESORIA:
 ING. ANIBAL BARRERA S.
 ING. ANIBAL MEDINA C.
 ING. EDUARDO RAMÍREZ S.
 INGENIEROS

FECHA:
 AÑO DEL DISEÑO:
 ESCALA:
 1 : 100

ASOCIACIÓN:
 INH-04

CLAVES:



ABRIL 2014

--- TUBERIA DE AGUA FRIA
 --- TUBERIA DE AGUA CALIENTE

--- MANG. INSTALACION
 --- LOS CUERPOS DE AGUA

PROYECTO DE LOCALIZACION

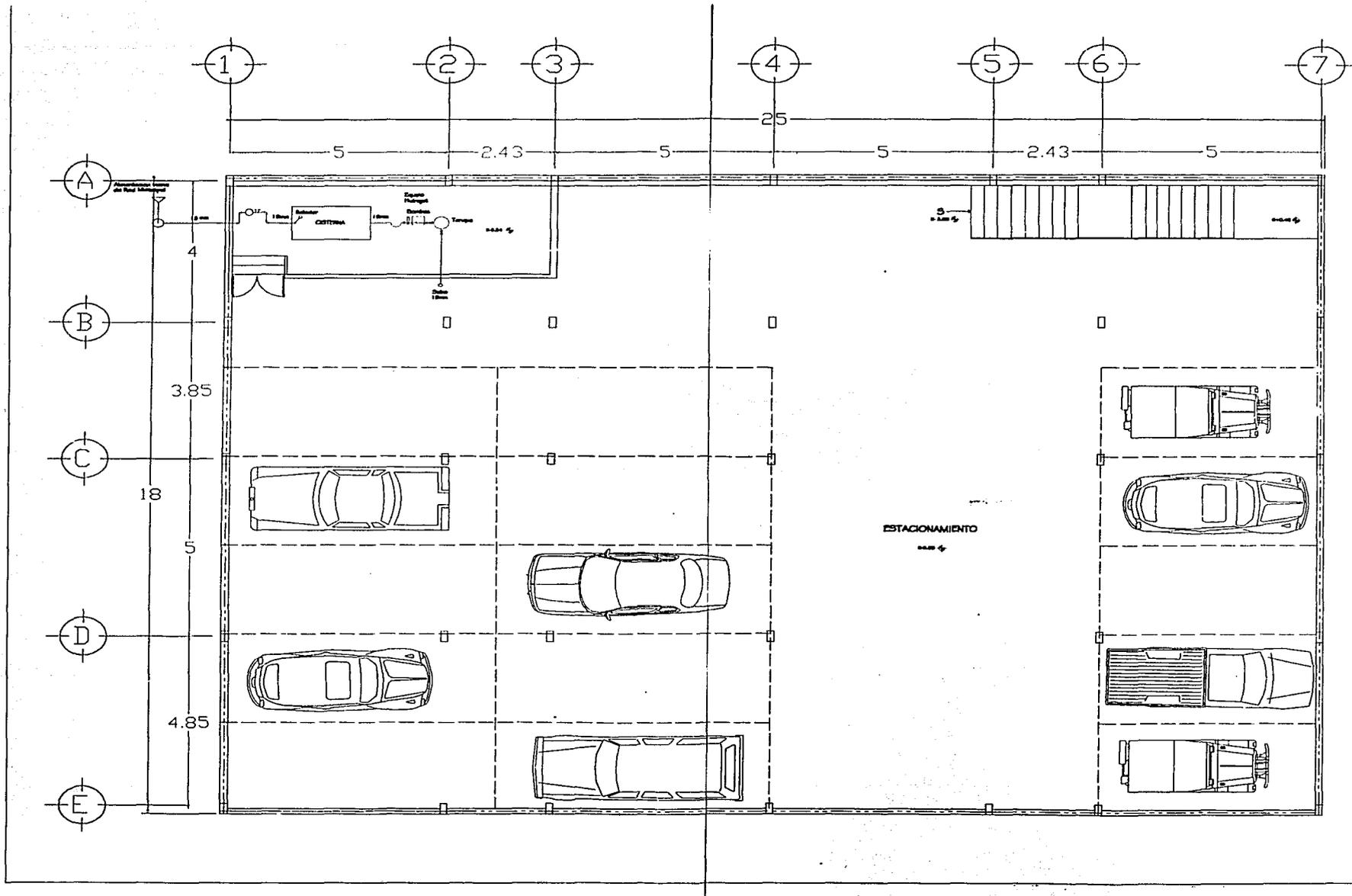
DEPARTAMENTO
 COL. CONDOR

INSTALACION HIDRAULICA

ACCIONES:
 PISO: ALMIRAL BANCHE E.
 PISO: ALMIRAL BANCHE OESTE
 PISO: ALMIRAL BANCHE ESTE
 PISO: ALMIRAL BANCHE SUR

PISO: ALMIRAL BANCHE SUR
 ESCALA: 1:100
 ACCIONES: METRIS

CUBO
INH-02



SIMBOLOGIA

— LINEA DE AREA PUNTO
 --- TRANSFERENCIA AREA CALIBRE

NOTAS GENERALES:
 - LAS COTAS SON AL DIBUJO

CIRCULO DE LOCALIZACION

**DEPARTAMENTO DE
 COL. CONDESA**

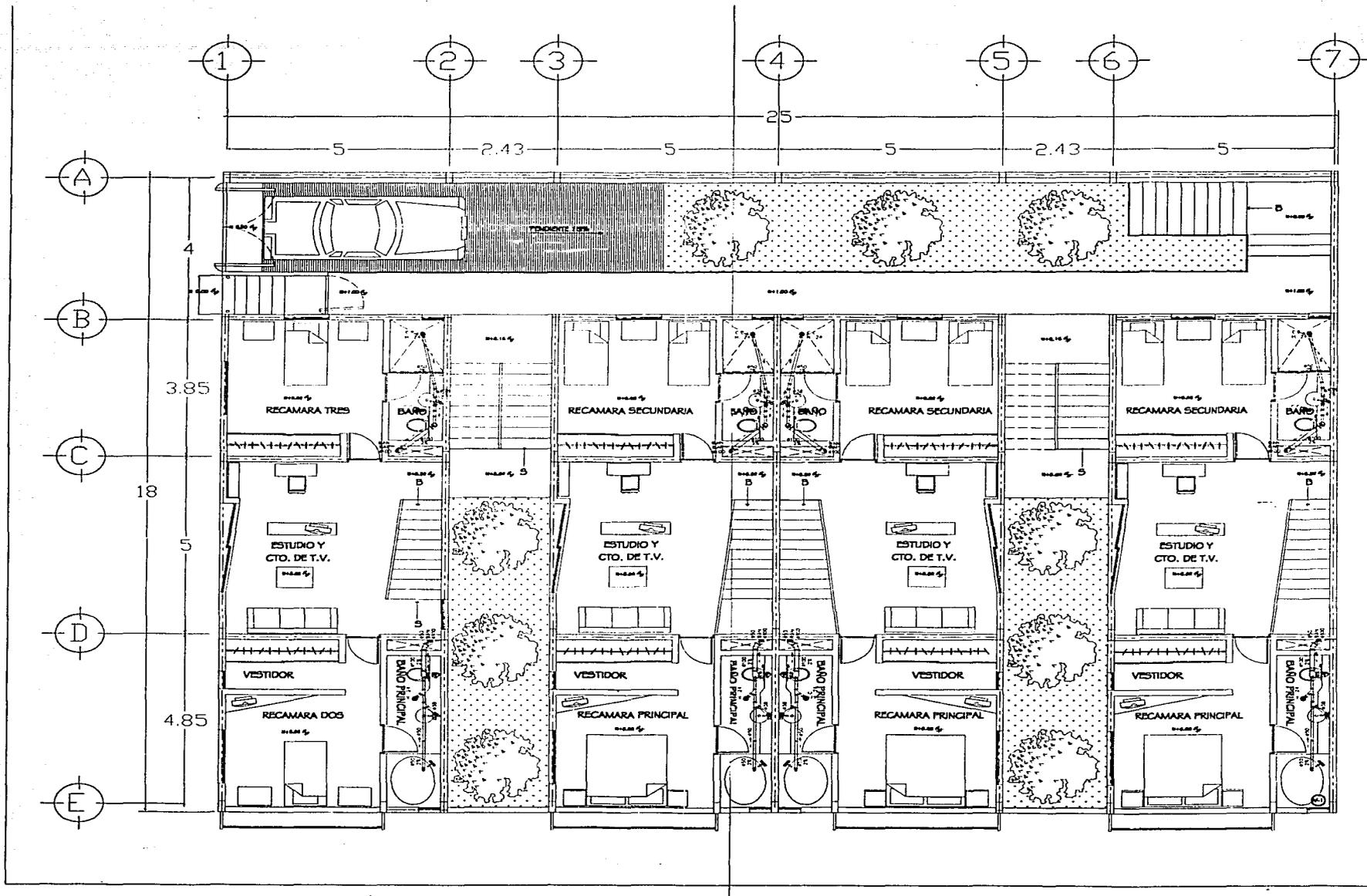
**INSTALACION
 PISO 01**

PROYECTOS:
 ING. ALVARO BARRERO S.
 ING. RAFAEL MEDINA ORTIZ
 ING. GUILLERMO MARTINEZ S.
 ING. FRANCISCO VILLALBA S.
 ING. ANDRES BARRERA SANCHEZ

FECHA:
AREA DEL PISO:
ESCALA:
 1 : 100
ADOPCION:
REVISION:

CLASO

INH-01



SABOLOGIA

PROYECTO DE LOCALIZACION

DEPARTAMENTO DE INGENIERIA CIVIL

INSTALACION SANITARIA

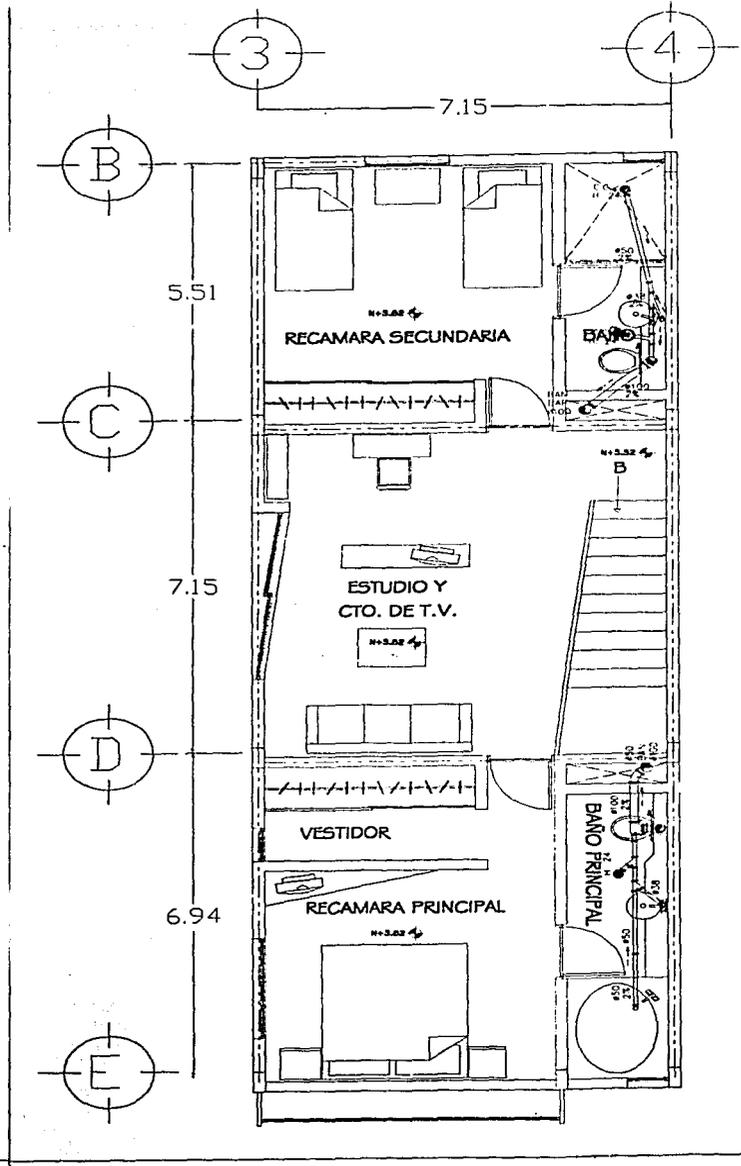
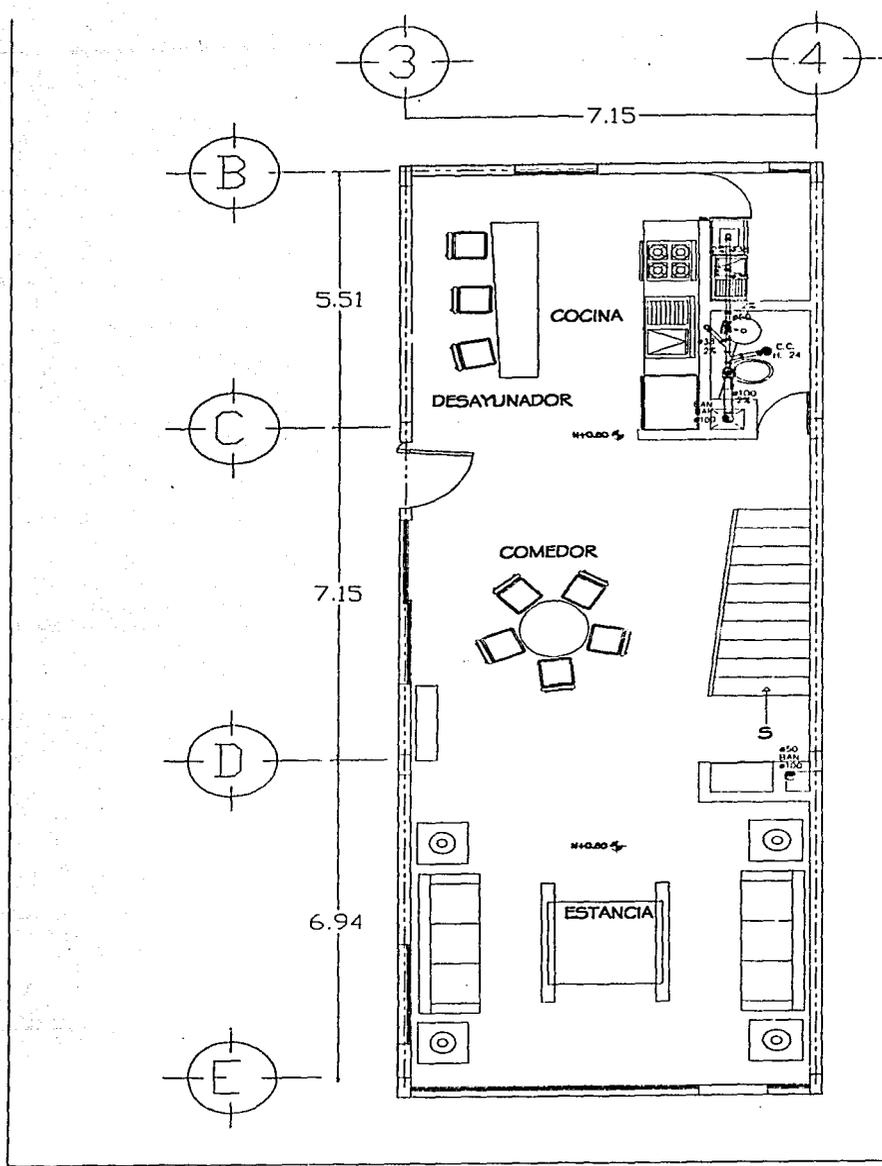
ASESORES:
 ING. ALVARO SANCHEZ R.
 ING. RAFAEL MEDINA CORTI
 ING. EDUARDO VILLALBA
 PROYECTO Y DISEÑO

INGENIERIA CIVIL

AREA DEL DISEÑO:
 ESCALA:
 1:100

ACOTACION METRICO

INS-03



PARTEOLOGIA

LEGENDA

CONDICIONES DE LOCALIZACION

DEPARTAMENTOS

INSTALACION

ASISORES

ING. ALVARO BARRERO G.
 ING. MANUEL MARTIN ORTU
 ING. EDUARDO PARRON G.
 INGENIERO Y ARQUITECTO
 SERVICIO INGENIERIA Y ARQUITECTURA

PROYECTO

AREA DEL BOCAL

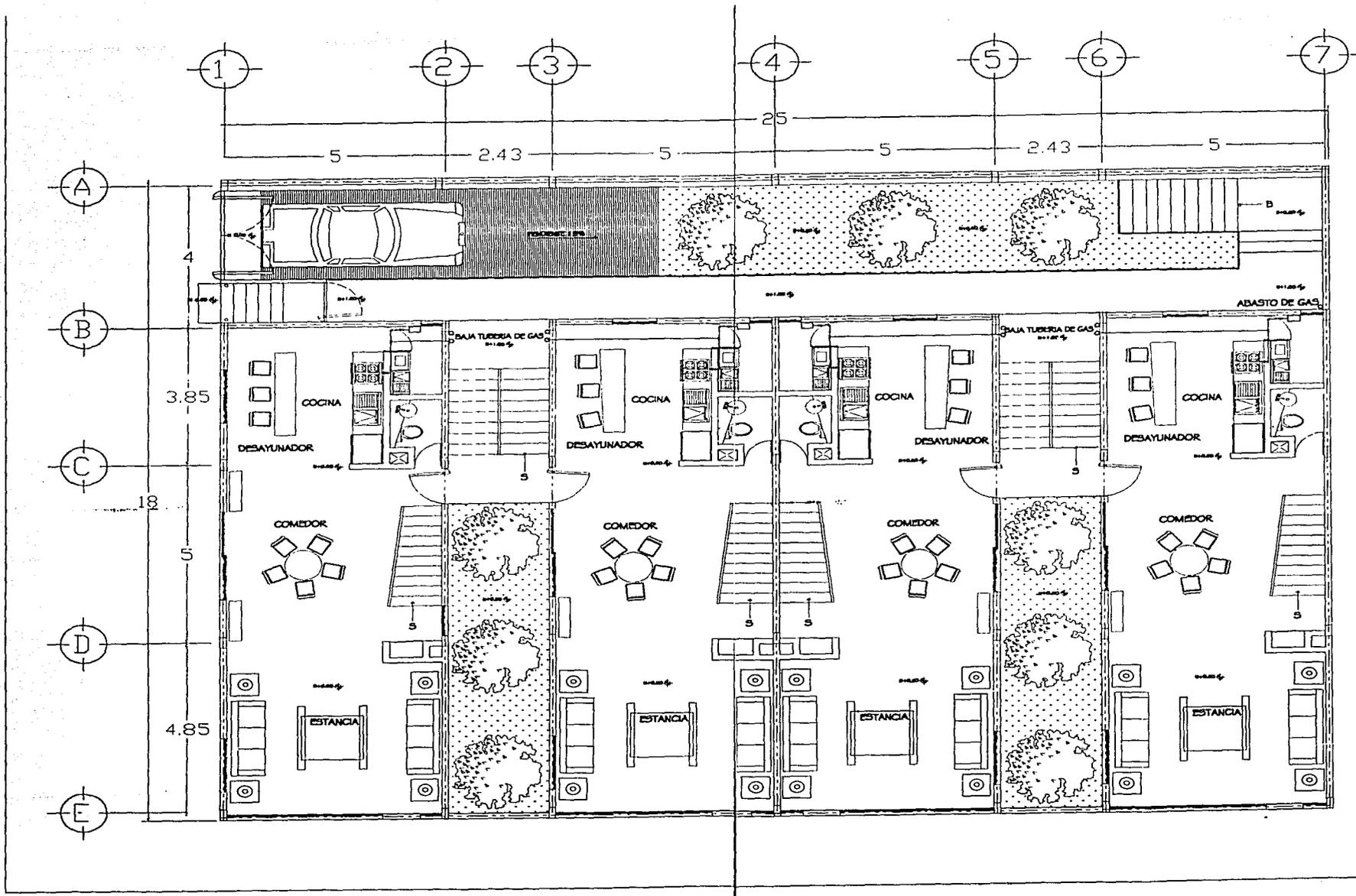
ESCALA: 1 : 100

ADICIONALES

METROS

CLAVO

INS-05



SIMBOLOGIA

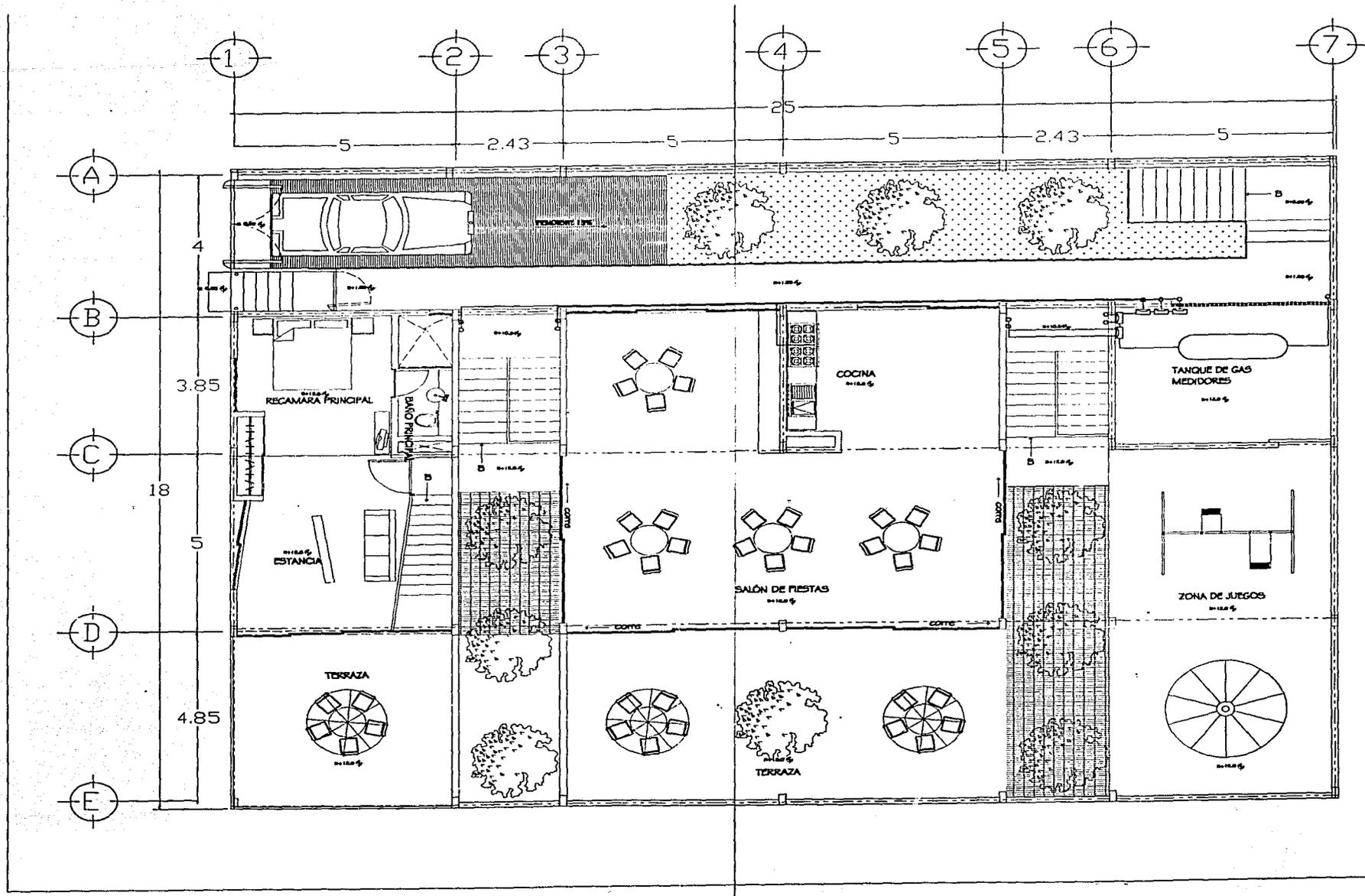
PROGRAMA DE LOCALIZACION

DEPARTAMENTO COL. CONDESA

INSTALACION DE GAS

AUTORES:
 ING. GUARINO BARRONET S.R.
 ING. RAFAEL MORALES CRISTO
 ING. FLORENTINO MORALES DE
 FERRONDO Y MORALES
 DISEÑO RAFAEL MORALES
 FECHA:
 AÑO DEL DISEÑO:
 ESCALA:
 1 : 100
 APLICACION:
 INTERIO

ING-01



SAEBOLOGIA

PLAN DE LOCALIZACIÓN

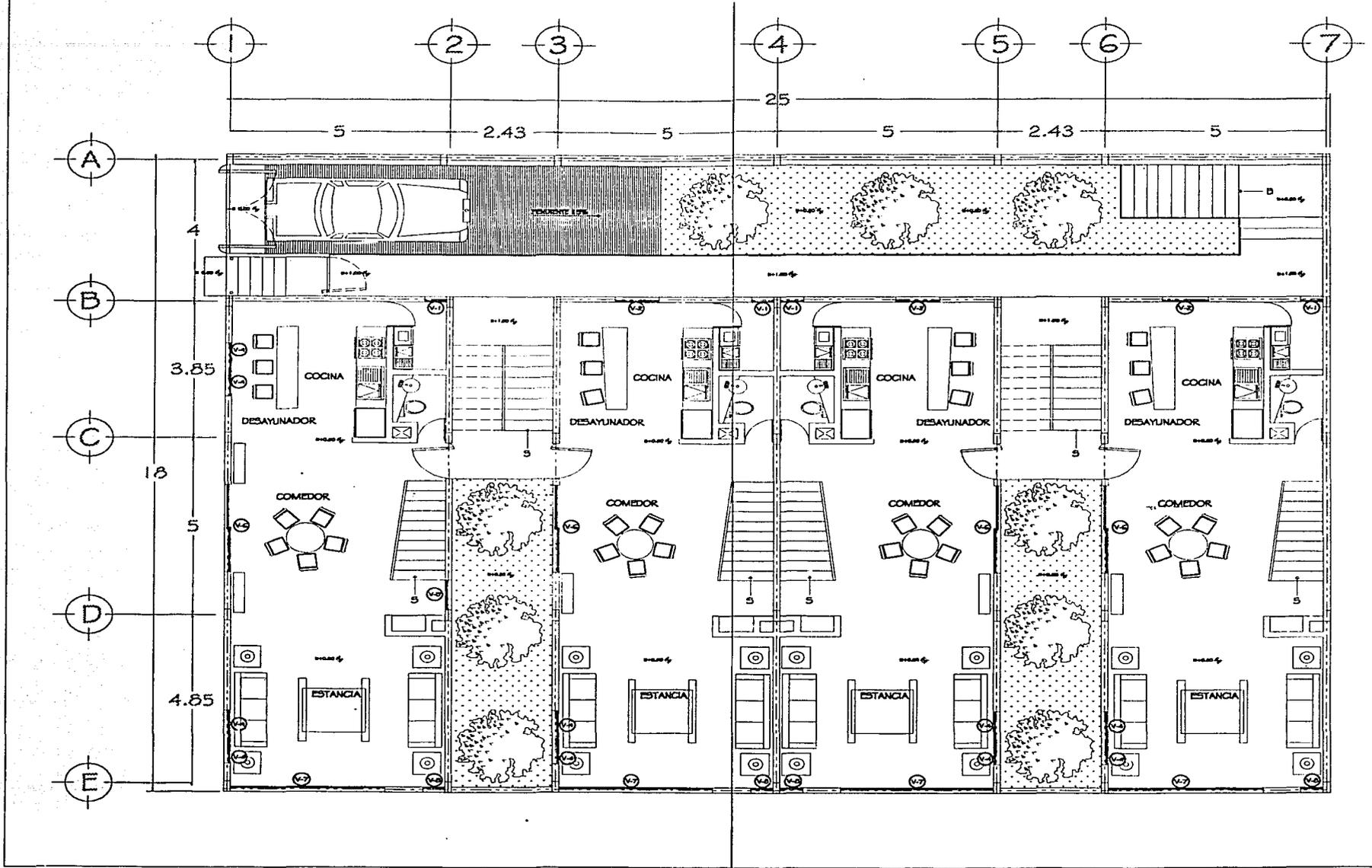
DEPARTAMENTOS 251 y 252 CONDESA

INSTALACION DE GAS

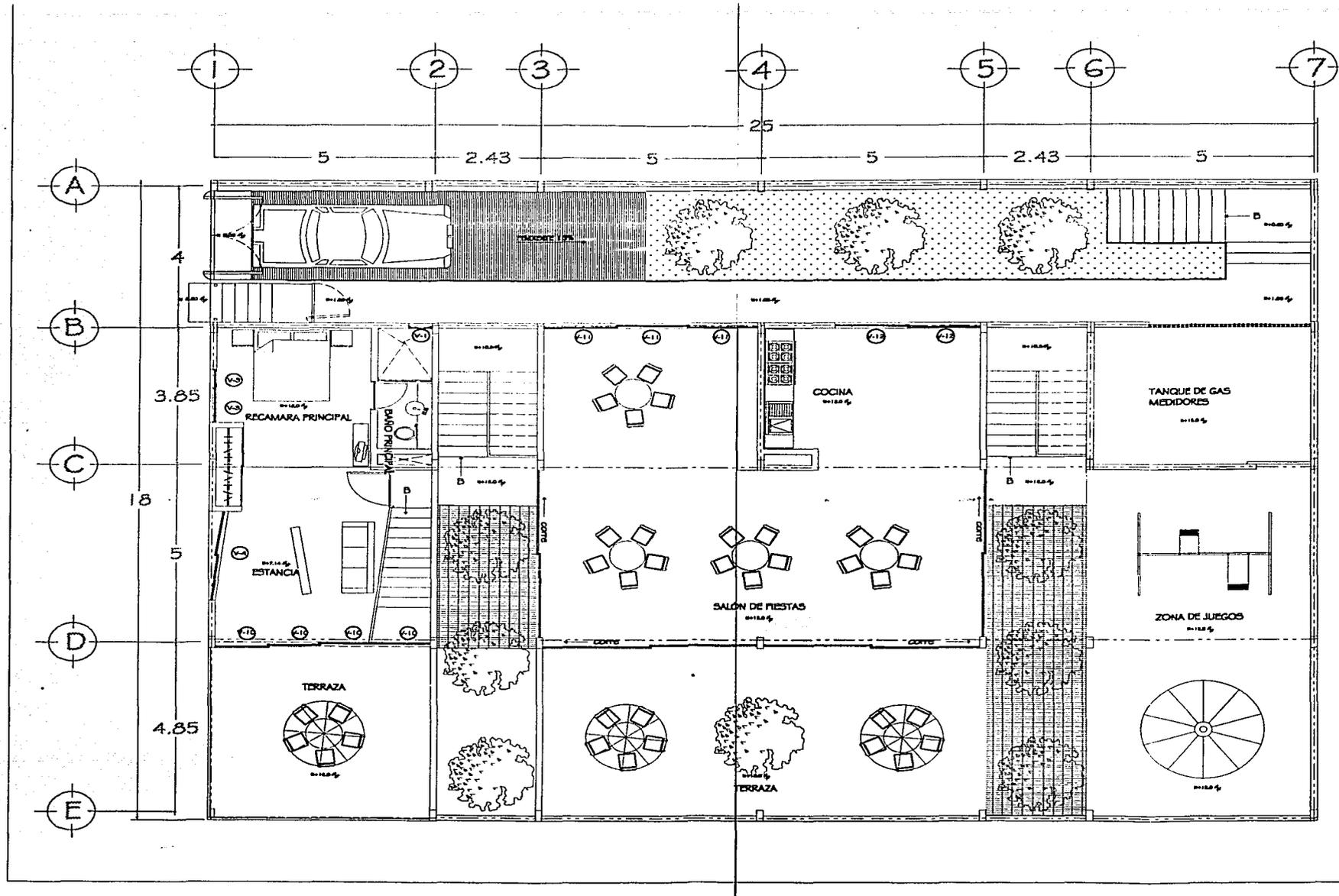
ACERDORES:
 ING. ALVARO MARCHETTI S.
 ING. RAMIRO VIGNA COLO
 ING. ESTEBAN MARINELLI S.
 DIRECTOR GENERAL DE OBRAS
 P. CHAVARRIA
 ANIL DEL BODEG
 P. CHAVARRIA
 1 y 1 DO
 ADOPTAR
 METRICO

CLAVE

ING-02



MARCO DE
 LOCALIZACIÓN
 DEPARTAMENTO DE
 CANCELERIA
 ACCIONES:
 ING. ALVARO MARCHESI S.
 ING. HANUEL MEDINA CECILIA
 ING. EDUARDO BARRERA S.
 PROYECTO Y DISEÑO
 ARQUITECTA ANABEL BARRERA
 PROFESOR
 AREA DEL DISEÑO
 ESCALA:
 1:100
 APLICACION:
 METROS
 CAN-01



MAPACODIA

NOSE SEÑALAN LAS COSE BASTA A. 0.0000

CICLOS DE LOCALIZACION

DEPARTAMENTOS COL. CONDESA

CANCELERIA

PROYECTOS:
 PAIS. JUANES MARCHES A.
 PAIS. ANABEL MEDINA CASTA.
 PAIS. ESTUARDO BRUNO A.
 PAIS. ROBERTO VILLALBA

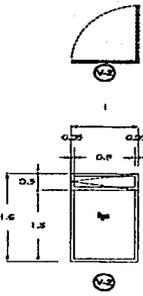
FECHA: _____
 ANIL DEL HOJE: _____
 ESCALA: 1 x 100

ACORDADO: _____
 METROS: _____

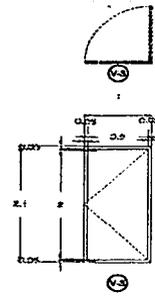
CAN-03



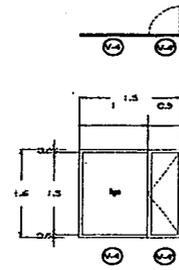
V1
Lente de Acero y Vidrio (2 x 2 m)
Cualquier detalle de E con material
Cualquier detalle de E con material de 17 Pines



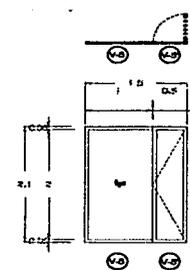
V2
Cualquier detalle de E con material
Cualquier detalle de E con material de 17 Pines



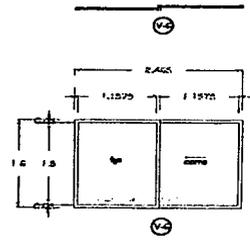
V3
Cualquier detalle de E con material
Cualquier detalle de E con material de 17 Pines



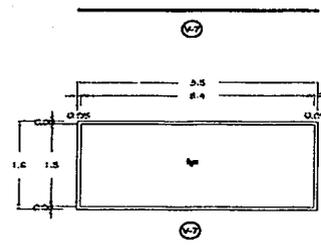
V4
Cualquier detalle de E con material
Cualquier detalle de E con material de 17 Pines



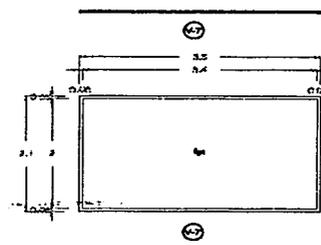
V5
Cualquier detalle de E con material
Cualquier detalle de E con material de 17 Pines



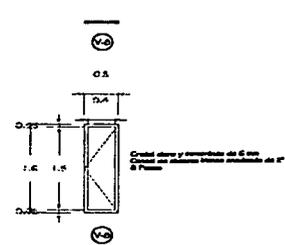
V6
Cualquier detalle de E con material
Cualquier detalle de E con material de 17 Pines



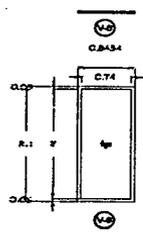
V7
Cualquier detalle de E con material
Cualquier detalle de E con material de 17 Pines



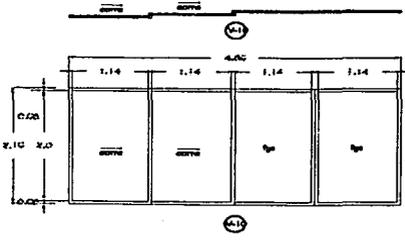
V8
Cualquier detalle de E con material
Cualquier detalle de E con material de 17 Pines



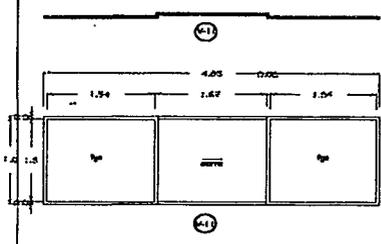
V9
Cualquier detalle de E con material
Cualquier detalle de E con material de 17 Pines



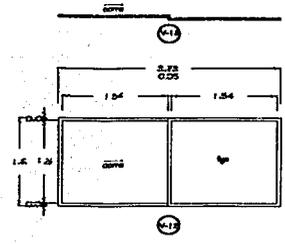
V10
Cualquier detalle de E con material
Cualquier detalle de E con material de 17 Pines



V11
Cualquier detalle de E con material
Cualquier detalle de E con material de 17 Pines



V12
Cualquier detalle de E con material
Cualquier detalle de E con material de 17 Pines



V13
Cualquier detalle de E con material
Cualquier detalle de E con material de 17 Pines

MEMORIA

DEPARTAMENTOS COL. CONDESA

CANCELERIA

ANEXOS:

- MEL ALVARO BANCHEZ S.
- MEL MARCELO MEDINA GONZ.
- FERNANDO T. GARCIA
- MEL EDUARDO BARRERA S.
- GARCIA BANCHEZ BANCHEZ

FECHA: _____

AVISO DEL RECOR: _____

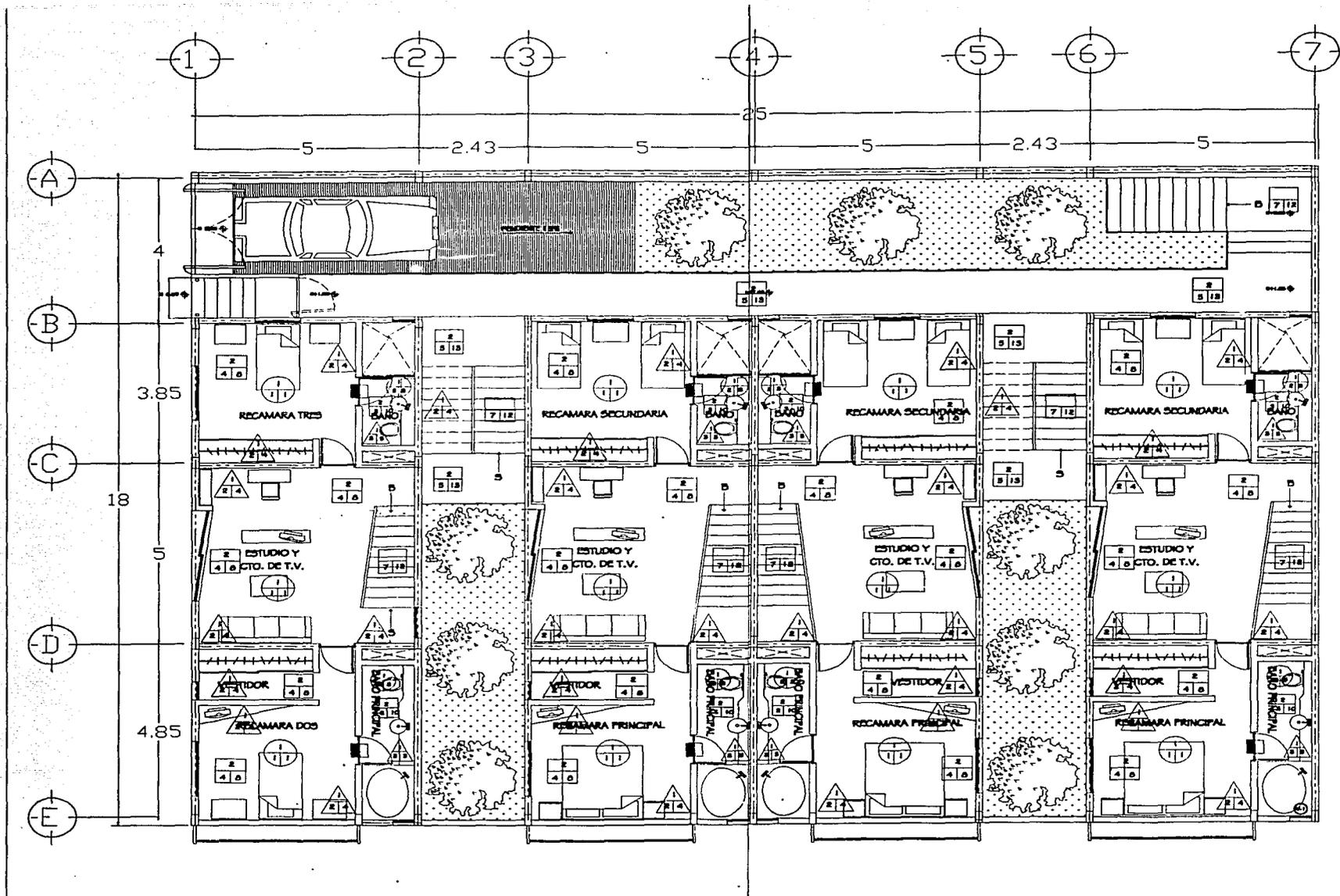
ESCALA: 1 : 100

ACORDADA: _____

METROS

CLARO

CAN-04



SIMBOLOGIA

PISOS CAMBIO DE ACABADO EN PISO

BASES
 1.-TIERRA TERCIADO NATURAL
 2.-LOSA ACERO INMA CONCRETO CONFIRMADO PUN 250 Kg/cm²

INICAL
 8.-PISA AZULADO MARCA CREST BLANCO
 4.-GUELA DE PISO
 3.-PISO DE CONCRETO AFANADO
 6.- REBAMADO Y ESCOBILLADO
 7.-PLACA DE ACERO

FINAL
 8.-PAREZ
 8.-PISO INTERGRAMIC MODELO MUSEE SOBRIO COLOR BLANCO
 10.-PISO INTERGRAMIC ACERDO CONSTANTE SOBRIO COLOR BLANCO
 11.-RELLADOR MARCA COMEX
 12.-OPACO (EMERILAC)
 13.-CONCRETO CEPILLADO

PAREDES

BASES
 1.-ABRIL DE CONCRETO PUN 250 Kg/cm²

INICAL
 2.-REBAMADO Y ESCOBILLADO
 8.-PISA AZULADO MARCA CREST BLANCO

FINAL
 4.-SELLADORE S&I REFORZADO MARCA COMEX
 5.-ABRIL ACERDO COLOR DE SOBRO MARCA INTERGRAMIC COLOR BLANCO

TECHOS

BASES
 1.-LOSA ACERO INMA CONCRETO CONFIRMADO PUN 250 Kg/cm²

INICAL
 2.-ABRIL SUPERFICIA A LOSA CON TORILLAS DE 1/2" (1/2" CON TABLETAS DE EXPANSION)

FINAL
 8.- PLAFON MARCA MIMATON CORTESA DE MEDIDAS 6 (1/2) MONTADO SOBRE REJES DE ALUMINIO TERMIQUINO BLANCO MATE

100% SERRALU
 4 LBS COMO REJES AL SERRALU

CIRCUITO DE LOCALIZACION

DEPARTAMENTOS COL. CONDESA

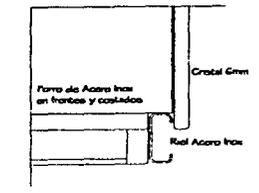
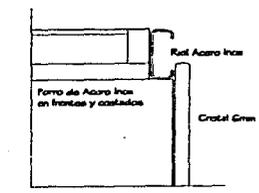
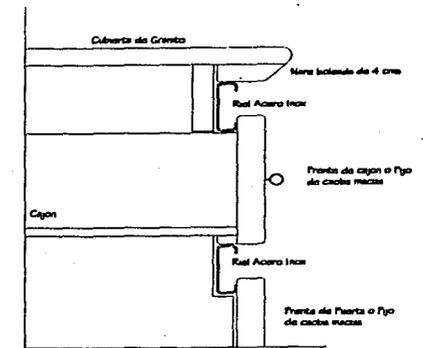
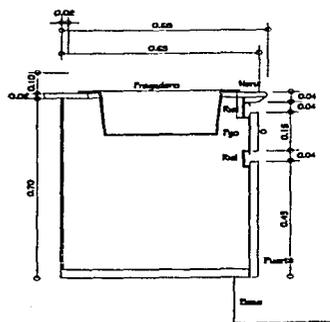
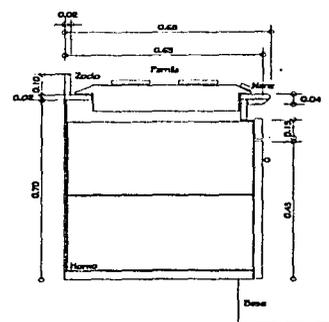
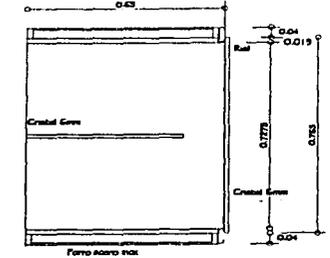
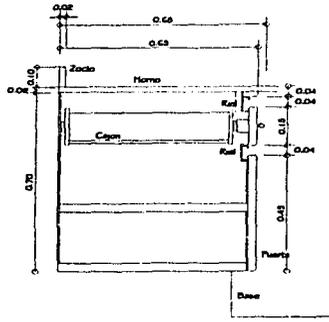
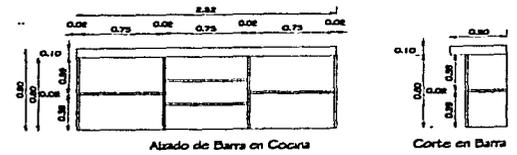
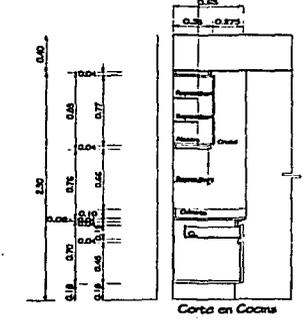
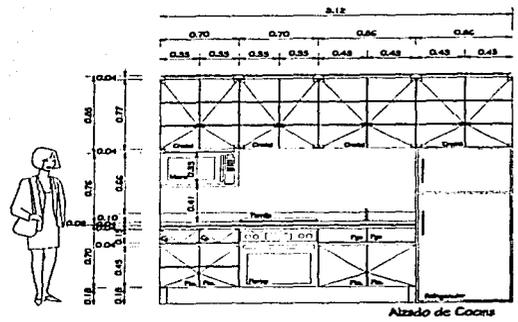
ACABADOS

ABRIL:
 8.-ABRIL ALUMINIO BRANCO 6
 8.-ABRIL ALUMINIO BRANCO 6
 8.-ABRIL ALUMINIO BRANCO 6
 8.-ABRIL ALUMINIO BRANCO 6
 8.-ABRIL ALUMINIO BRANCO 6

TECHO:
 8.-ABRIL ALUMINIO BRANCO 6
 8.-ABRIL ALUMINIO BRANCO 6

ACABADOS:
 8.-ABRIL ALUMINIO BRANCO 6
 8.-ABRIL ALUMINIO BRANCO 6

ACA-03



BIENECOL

NOTA GENERAL: A LOS EFECTOS DE ESTOS DISEÑOS

ÁREAS DE LOCALIZACIÓN

DEPARTAMENTO COL CONDESA

MUEBLES FIJOS COCINA

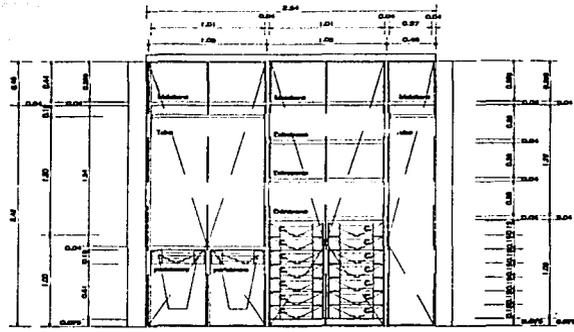
ACERCA DE:

- ING. JUAN CARLOS MORALES
- ING. MANUEL MORALES
- ING. EDUARDO MORALES
- ING. FERNANDO MORALES
- ING. JUAN CARLOS MORALES

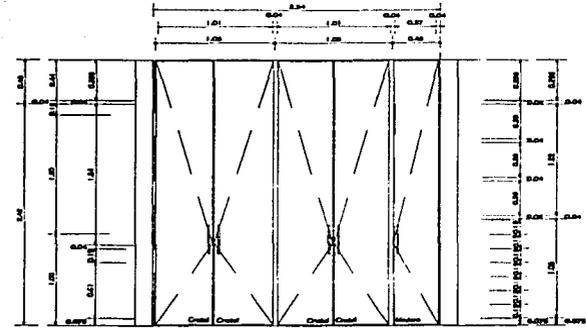
ESCALA: 1:10

ACCIÓN: METRO

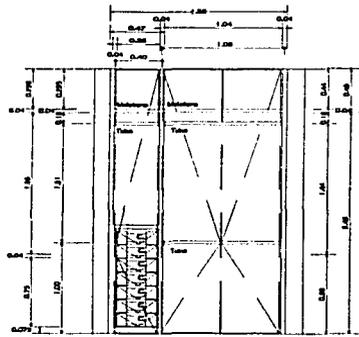
CLAVE: MF-01



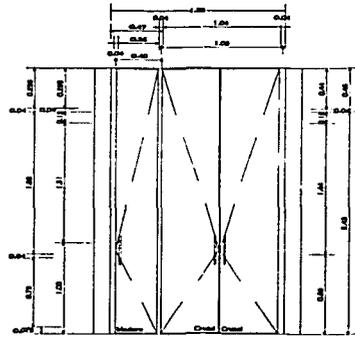
Azado Closet (recámaras 1,2 y 3)



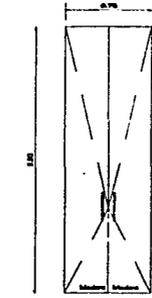
Azado Closet (recámaras 1,2 y 3)



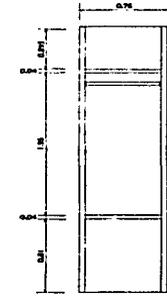
Azado Closet (recámara 3)



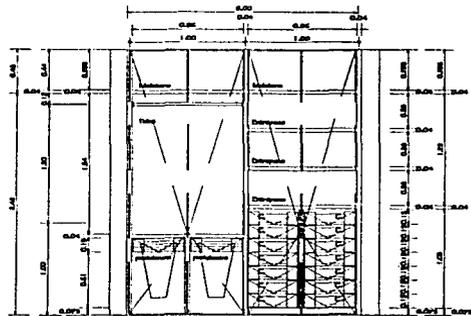
Azado Closet (recámara 3)



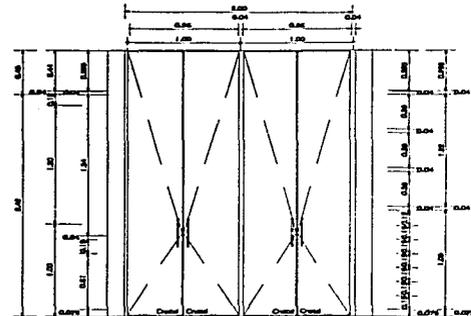
Azado Closet (escaleras)



Azado Closet (escaleras)



Azado Closet (recámara 3)



Azado Closet (recámara 3)

SAVEDDIA

COMPROMISO SOCIAL

NOTAS ESPECIALES
+ LAS COTAS EN EL DIBUJO

GRUPO DE LOCALIZACION

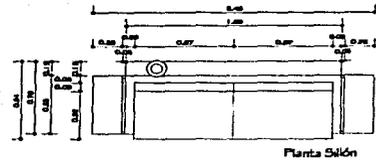
DEPARTAMENTO
CSA CONDESA

MUEBLES FIJOS
CLOSET

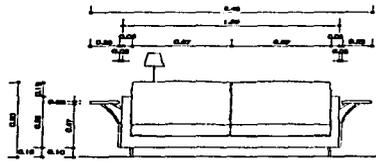
ACORDA
AL SEÑOR SANDOZ E.
POR INTERMEDIACION DEL
ING. EDUARDO SUAREZ AL
PROYECTO Y DISEÑO
MARCHI SANDOZ SUAREZ
FIDEL
PARA DEL SEÑOR
"OSCAR"
SIN ESCALA
ACORDADA
METROS

CLAVO

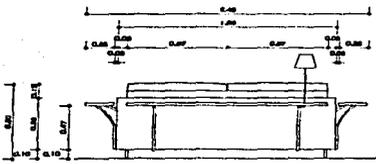
MF-02



Planta Salón



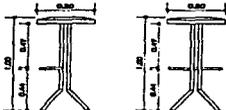
Alzado Salón



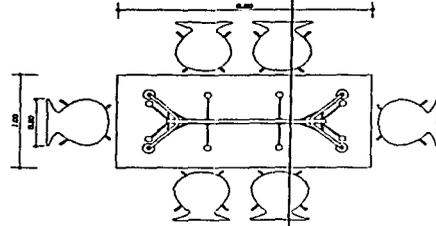
Alzado Salón



Planta



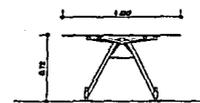
Alzado Bancos Desayunador



Planta Comedor



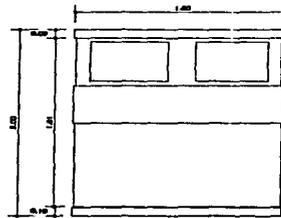
Alzado Comedor



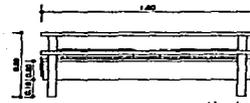
Alzado Comedor



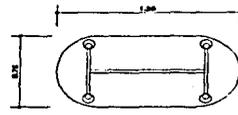
Comedor



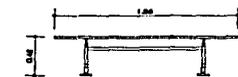
Planta Cama



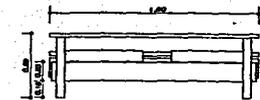
Alzado



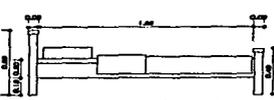
Planta



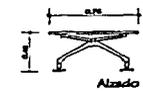
Alzado



Alzado Frontal



Alzado Lateral

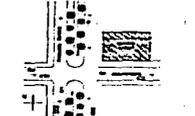


Alzado

SALUDOLÓGIA

Nombre del alumno: ...
 ...

CÍRCULOS DE LOCALIZACIÓN



DEPARTAMENTOS COL. CONDESA

DISEÑO DE MUEBLES

ASESORES:
 ING. ALVARO BARRERO G.
 ING. ANIBAL MEDINA G.
 ING. EDUARDO BARRERO G.
 INGENIERO EN ARQUITECTURA Y DISEÑO

CARGO

MF-04

I.- INTRODUCCIÓN

El programa de administración y mantenimiento del conjunto de vivienda propuesto esta dirigido a su conservación, la búsqueda de los elementos que permitan aumentar su vida útil y evitar el deterioro prematuro del mismo.

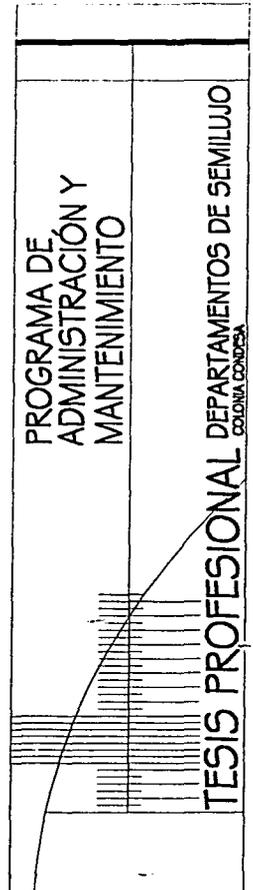
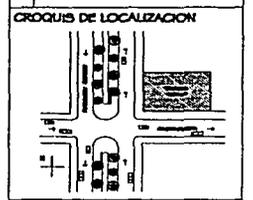
La problemática de conservación y mantenimiento del edificio, particularmente en las áreas publicas, llega a ser en ocasiones compleja ya que en el momento que se entregan los departamentos al cliente, la empresa constructora se deslinda de toda responsabilidad y las áreas comunes se ven muchas veces olvidadas debiendo ser una responsabilidad de todos.

Este trabajo estará orientado a las acciones de conservación y mantenimiento para asegurar y preservar la presencia e imagen del inmueble en su conjunto, esto es, los bloques de departamentos, instalaciones, jardines, estacionamientos, equipos y mobiliario.

Las actividades planteadas para salvaguardar el uso del espacio tal y como fue concebido originalmente radica en aquellos recursos materiales, técnicos y humanos que garanticen y optimicen el nivel de conservación y mantenimiento, responsabilizando al usuario directo e indirecto del buen uso de los espacios públicos o privados de los que ahora serán propietarios, salvaguardando así la imagen inicial del conjunto.

Para comenzar podríamos definir lo que es el mantenimiento y su propósito, aquel grupo de actividades que se desarrollan dentro de una edificación y cuyo fin fundamental es conservar todas aquellas propiedades de funcionalidad y de ser posible de forma, con la que ésta fue concebida. Entendiéndose que para el desarrollo de dichas actividades se requiere sensibilizar a los usuarios y propietarios en la importancia que dichos aspectos tienen a lo largo de la vida del conjunto.

Es por eso que a continuación se realiza la investigación de un estudio caso: DEPARTAMENTOS DE LUJO, proyecto que se ubica en las calles de Cacahuamilpa y Circuito de Amsterdam dentro de la Colonia Condesa en México, D.F. Estudiaré algunos aspectos que habrán de servir para determinar la forma de conservación y mantenimiento del inmueble.

PROGRAMA DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO		TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO COLONIA CONDESA
		
ACCIONES:		
ARQ. ADRIAN BANCHEZ S.		
ARQ. MARCELO MEDINA ORTIZ		
ARQ. EDUARDO RAMIREZ S.		
PROYECTO Y DISEÑO		
SANCIA MARQUEZ SANDRA		
FOTIA:		
ARQ. DEL ROSA		

II.- GENERALIDADES DEL PROYECTO

Descripción del Conjunto de Departamentos de Lujo en la Colonia Condesa:

Consta de 7 departamentos con una superficie de 140m² en dos niveles y 1 departamento de 210m² en tres niveles, cada uno cuenta con dos cajones de estacionamiento, el cual se encuentra ubicado en un nivel bajo calle.

Los departamentos se encuentran repartidos en tres bloques los cuales se encuentran separados por áreas comunes jardinadas. En el último nivel del bloque central se ubican los espacios de uso común como lo es un salón de fiestas y un área de juegos para los habitantes del inmueble.

II.1 Condicionantes Físicas

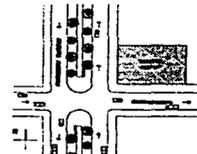
Ubicación: el proyecto se encuentra ubicado en la esquina de las calles de Circuito de Ámsterdam y Cacahuamilpa en la Colonia Condesa. El terreno está ubicado dentro de la zona destinada para uso habitacional, 5 niveles, 25% de área libre y con una vivienda mínima de 90 m² (H 5/25/90), que contempla el plan de desarrollo urbano de la Delegación Cuauhtemoc, contando con un área de 450 m².

Se busca integrar el nuevo edificio al tejido urbano, retomando las fachadas en bloques verticales, el remetimiento de escaleras y accesos, características típicas de la zona. A partir de todo esto, el concepto del proyecto se lleva a cabo a través de tres bloques de departamentos dúplex y en el último nivel del bloque central se encuentran ubicados los espacios destinados al uso común de los habitantes del conjunto. Los bloques se encuentran separados por áreas verdes y se conectan a través de un par de escaleras que permiten la transparencia hacia los espacios abiertos. Muros de concreto con un juego de aberturas que permiten las vistas, la iluminación y la ventilación natural de los espacios. Con la idea de que el espacio tomara una posición protagónica se busca controlar el uso de los materiales, restringiendo su presentación a su estado natural y explotando sus cualidades intrínsecas. Se pretende proyectar el diseño de los detalles y del mobiliario como parte integral del espacio cumpliendo con distintas funciones que pueden ser la de "dividir" o "ampliar" de acuerdo con su posición en el mismo.

PROGRAMA DE
ADMINISTRACIÓN Y
MANTENIMIENTO

TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO
COLONIA CONDESA

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



ASESORÍA:
ING. ANTONIO SANCHEZ S.
ING. RAFAEL MEDINA COTO
ING. EDUARDO ESPINOSA S.
PROYECTO Y DISEÑO:
GARCÍA RAMÍREZ BARRERA
FOTOGRAFÍA:
ABRIL DEL AGOSTO

Este terreno es de forma rectangular y su topografía es totalmente plana ya que el terreno había sido anteriormente utilizado para un edificio de oficinas que se derrumbó después de quedar muy deteriorado tras un temblor. El sitio contaba ya con una excavación de un nivel hacia abajo a partir de la banqueta destinado para servir como estacionamiento el cual se propone aprovecharlo para la misma función pero levantando la cimentación existente y volviendo a cimentar con pilas.

Esta es una vista general del ambiente físico en el que se encuentra el proyecto, dentro de una zona en su mayoría de vivienda con un poco de comercio y con la opción de vistas en dos de sus fachadas, la principal apuntando hacia los camellones arbolados de la Avenida de Ámsterdam.

II.2 Condicionantes Sociales

El crecimiento de la población, la suma de su expansión natural ha acentuado la necesidad de disponer de nuevos núcleos de habitación, en los que se lleven a cabo distintas alternativas de proyectos de la iniciativa privada.

En este proyecto que busca su resultado a través de un gran análisis de las necesidades, la funcionalidad y el diseño, los departamentos cuentan con dos recámaras, dos baños completos y uno medio, cuarto de T.V. y estudio, sala, comedor, desayunador, cocina y patio de servicio, repartidos en dos niveles, está respondiendo a una necesidad del estrato socioeconómico alto que predomina dentro de quienes habitan la Colonia Condesa.

II.3 Condicionantes Económicas

Los clientes aspirantes a la compra de dichos departamentos deben presentar los documentos necesarios que se requieran para posteriormente dar un enganche, el pago de la papelería necesaria como la escrituración y finalmente su liquidación.

PROGRAMA DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO

TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO COLONIA CONDESA

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

ADICIONES:
ING. ALBERTO RAMÍREZ S.A.
ING. MANUEL MORA GUTIÉRREZ
ING. EDUARDO IBARRO S.A.
PROYECTO Y DISEÑO
SARCA RAMÍREZ SERRA
FECHA:
ABRIL DEL 2001

45

III.- DIAGNOSTICO DE LOS PROCESOS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACION

Se pretende que al finalizar el condominio se implante un sistema de mantenimiento a través de un administrador general designado por los mismos habitantes del proyecto (en turno de un año por cada uno de los departamentos), cobrándose cuotas mensuales para cubrir las diversas necesidades naturales que presenta el mantenimiento para la buena conservación del conjunto. Con lo acumulado de estas cuotas, se cubren gastos periódicos fijos como el salario de las personas que trabajan de planta dentro del condominio [un jardinero (arreglo de las áreas verdes), un portero (encargado de las entradas y salidas vehiculares y peatonales a los departamentos, así como la limpieza de los mismos en cuanto a las áreas comunes)], los pagos de agua, luz, gas, predial, materiales para la limpieza, herramientas, recolección de la basura, etc...

Una pequeña parte de estas cuotas se dispone para un fondo que se hace para la previsión de gastos mayores que sean necesarios dentro del mantenimiento del conjunto, como pudiera ser el cambio de equipo al paso del tiempo (bombas, válvulas, flotadores, impermeabilizaciones, medidores de agua, luz y gas, etc...)

A continuación definiré algunos procesos utilizados en el mantenimiento y conservación, de una manera teórica :

III.1 Proceso de Mantenimiento

Es el procedimiento que se utiliza para mantener el estado físico original y de operación de diseño del inmueble (incluyendo las áreas comunes y los jardines), las instalaciones, los equipos y el mobiliario.

1. Mantenimiento correctivo: es el que permite restablecer las condiciones de operación originales del inmueble, instalaciones, equipos o mobiliario, una vez que hayan fallado o presenten problemas en alguna de sus partes o componentes.
- Mantenimiento correctivo jerarquizado es el proceso que se aplica para resolver la problemática relevante o mayor del inmueble, instalaciones, equipos o mobiliario, en la corrección de fallas graves, previa jerarquización o priorización del problema.

PROGRAMA DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO	TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO COLUMBA CONDOSA
CROQUIS DE LOCALIZACION	
	
ACCIONES:	
ING. ANDRÉS BARRERA A.	
ING. MANUEL MEDINA COTO	
ING. EDUARDO HERRERA S.	
ING. ROBERTO Y. DÍAZ L.	
GARCÍA RAMÍREZ SANDRA	
FECHA:	
MESA DEL BOQUE	

estricto como el que se aplica en el mantenimiento preventivo programado.

Se debe de eliminar que el mejor mantenimiento es el preventivo, debemos siempre tratar de encontrar el equilibrio, analizando que tipo de mantenimiento es el conveniente para cada uno de los eventos que puedan acontecer dentro del condominio en función de sus circunstancias, pero sí debemos avanzar en lo posible en la aplicación del mantenimiento programado.

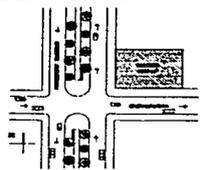
III.2 Proceso de Operación de Equipos e Instalaciones.

En este proceso, la conservación es el área que pone en marcha y opera equipos e instalaciones de cuartos de maquinas, que suministran básicamente los fluidos, también el uso y consumo racional de energía eléctrica, agua y gas.

III.3 Proceso de Operación y Control de Ambientes

Este sistema permite planear, ejecutar y controlar rutinas y acciones que garanticen los niveles necesarios y consistentes en limpieza, comodidad e imagen adecuada del conjunto.

1. Acciones técnicas elementales : son aquellas que para su ejecución, se requiere de herramienta simple, conocimientos elementales y materiales comunes, como puede ser cambiar un foco, un empaque de un mueble sanitario , pintar con brocha, la jardinería, etc...
2. Acciones Intermedias: son las que para su ejecución se requiere de herramienta y equipo especializado, así como de conocimientos específicos sobre el problema y los materiales necesarios como puede ser reparar un corto circuito, desazolvar un drenaje, eliminar una fuga, etc....
3. Acciones especializadas: son aquellas que para ejecutarlas se requiere herramienta y equipo especializados, información técnica, materiales y refacciones específicos y el conocimiento no solo del equipo sino del sistema del que forma parte.

PROGRAMA DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO	
TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO COLONIA CONDORSA	
CROQUIS DE LOCALIZACION	
	
ASESORES: ING. ADRIANO MATEOS R. ING. MARCELO GONZALEZ G. ING. EDUARDO BARRERA R. PROYECTO Y DISEÑO: SANCIA RAMIREZ BARRERA FECHA: AÑO, DEL 2008	
51	

IV.- MARCO DE OPERATIVIDAD

Los condóminos del conjunto determinarán su forma de regirse, la cual puede ser por la auto administración, designando a una persona para que desempeñe el puesto de administrador; en este caso será de manera consecutiva o rotativa, uno de los propios dueños de los departamentos, para que sean ellos quienes determinen las políticas necesarias para manejar la operatividad del conjunto.

IV.1 Áreas Comunes y Privativas

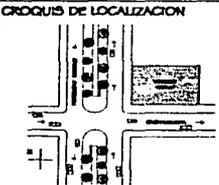
El mantenimiento de los departamentos, corresponderá a los propietarios de cada uno de ellos y serán obligatorias las obras que requieren los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones colindantes, además de mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones.

En lo que se refiere a los techos, azoteas, las fachadas; serán por cuenta de todos los departamentos, así como se requerirá de su participación de existir desperfectos ocasionados por sismos, rayos o cualquier problema común que se presente el conjunto por culpa de la acción de la naturaleza.

Por lo que respecta a los bienes y áreas comunes cada condominio puede hacer uso y gozar de los servicios e instalaciones conforme a su naturaleza y destino ordinarios, operándolo con sumo cuidado para prolongar su uso; pero deberán abstenerse de todo acto aun en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación, estorbe o dificulte el uso común.

Aunque un condómino abandone sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuara sujeto a la obligación de cuidarlos, conservándolos y contribuyendo económicamente para su mantenimiento.

Cuando el ocupante de un departamento sea un inquilino u otro tipo de cesionario de uso, este y el condómino deberán indicarle al administrador, por escrito, quien será el responsable de mantenerlo en buen estado de conservación, así como los pagos respectivos del mantenimiento.

PROGRAMA DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO		TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO	
		COLONIA CONDUSA	
CROQUIS DE LOCALIZACION			
			
ADICIONES:			
AREA ANEXO MARCELO E.			
AREA SEMILUJO, INTERIOR CROQUIS			
AREA ESTANCO MARCELO E.			
PROYECTO V SEMILUJO			
SANEAMIENTO SANITARIO			
PROYECTO			
ABRIL DEL 2008			

IV.2 Funciones Administrativas

Como principio del buen mantenimiento, será de vital importancia el resguardo de la documentación relativa del condominio, como son: acta constitutiva y reglamento, planos arquitectónicos, de instalaciones (eléctricas e hidro-sanitarias), permisos y licencias, contratos y pagos de luz, agua, gas y todo lo relacionado con la administración, para su segura conservación o inclusive de su pérdida.

Para determinar la cantidad que deben aportar los condóminos para constituir el fondo de mantenimiento y administración y el de reserva, los condóminos reunidos en asamblea deberán acordarla.

El destinado a mantenimiento y administración será el bastante para contar anticipadamente con una cantidad que cubra los gastos de tres meses; el de reserva, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista.

Después de constituidos los fondos, se cubrirán cuotas de los gastos que se hayan realizado durante el mes. Cuando los fondos sean insuficientes, los condóminos reunidos en asamblea determinarán el nuevo monto de las cuotas.

Los condóminos deberán entregar lo que le corresponda aportar a los fondos de mantenimiento y administración y de reserva al administrador, quien deberá efectuar los gastos correspondientes y otorgar un recibo por las cantidades que hayan aportado.

IV.3 Funciones de Mantenimiento y Conservación

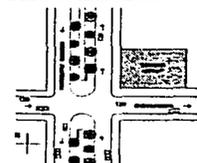
En base a la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles se prevén las siguientes reglas para las obras de bienes comunes e instalaciones generales:

1.- Se deberá mantener en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación el condominio para que los servicios funcionen normal y eficazmente, verificado y controlado por el administrador. Si es necesario una licencia, éste deberá tramitarla ante las autoridades competentes, si no bastara la conformidad del comité de vigilancia y sin necesidad del acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración.

PROGRAMA DE
ADMINISTRACIÓN Y
MANTENIMIENTO

TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILLUJO
CODONIA CONDENSEA

CROQUIS DE LOCALIZACION



ADICIONALES
MRS. ALFONSO BARRONET S.
MRS. ANSELMO BARRONET S.
MRS. EDUARDO BARRONET S.
PROYECTO Y DISEÑO
SANCIA ANSELMO BARRONET
FECHA:
AÑO DEL ASES

2.- Cuando existan vicios de construcción del condominio el primer propietario o enajenante será el responsable de estos. Los condóminos podrán proceder a la reparación de los mismos, en la proporción que su propiedad represente sobre el valor total del condominio, dejando a salvo sus derechos para exigirle a aquel o hacer efectiva la fianza que las autoridades que expiden licencia de construcción le hayan solicitado.

3.- Cuando se quiera realizar obras puramente voluntarias, que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumenten el valor del condominio, u obras que sin ser necesarias sean aumentadas, se requerirá el voto aprobatorio del 75% de los condóminos reunidos en asamblea.

4.- Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales podrán ser efectuadas por los condóminos en caso de falta de administrador.

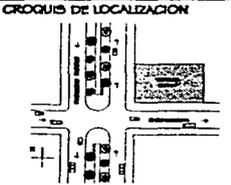
Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad y conservación o afecten la comodidad del condominio.

El administrador esta obligado a atender la operación de las instalaciones y servicios generales por lo que se recomienda que esto y las pequeñas reparaciones que se requieran para la conservación del inmueble pueda ordenarlas sin necesidad de comunicarlo previamente al comité de vigilancia o a los condóminos.

Cuando los trabajos sean urgentes e importantes, se sugiere que los ordene, pero dando al iniciarlos, aviso al comité de vigilancia y a los condóminos.

5.- El mantenimiento preventivo de las instalaciones y servicios generales permitirá prolongar su buen estado y funcionamiento bajo las siguientes recomendaciones:

- Contratar personal de limpieza y proporcionarle los artículos necesarios para el desempeño de sus labores.
- Mantener en buen estado los servicios e instalaciones generales por medio de revisiones periódicas y acciones correctivas por ejemplo:
- Limpieza de tinacos y cisterna, por lo menos una vez al año.
- Fumigación.
- Pintura.
- Impermeabilización y se revisaran periódicamente las coladeras y conductos de desagüe para evitar que se

PROGRAMA DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO	
TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILLUJO COLONIA CONDISH	
CROQUIS DE LOCALIZACION	
	
ASESORES: ABD. ARMANDO SANCHEZ S. ABD. ENRIQUE MEDINA GONZ. ABD. EDUARDO MARRERO A. PROYECTO Y DISEÑO: SANCHEZ MARTINEZ SANCHEZ FECHA: AÑO DEL P.T.O.M.	
54	

tapan con basura, hojas de árboles, etc..., impidiendo el adecuado desalojo del agua, evitando su estancamiento y por lo tanto, su filtración a techos y paredes.

- Se recomienda cambiar como máximo cada ocho años el tanque de gas estacionario, también se checarán las válvulas de llenado periódicamente.
- Las instalaciones de gas, eléctricas y sanitarias, se deberán revisar cada cierto tiempo (como recomendación mínimo 1 vez al año), estas tareas serán llevadas a cabo por técnicos especializados.

IV.4 Funciones Operativas

- LIMPIEZA

1.- Se asignara personal que lleve a cabo el aseo de áreas comunes y procurar preservar el trabajo de éste, fomentando entre todos los condóminos, adultos y niños el cuidado del mismo.

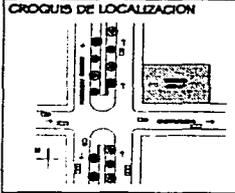
2.- Mantener los botes de basura con tapa y la basura en bolsas cerradas.

3.- Hacer respetar el reglamento de servicio de limpia en el municipio, en los siguientes puntos:

- Barrer diariamente las banquetas de los frentes del condominio.
- Dejar en los depósitos recolectores del condominio, los residuos sólidos evitando hacerlo en las inmediaciones o alrededor del inmueble.
- Se recomienda que los propietarios de un departamento mantengan aseadas sus instalaciones privadas que colindan con un área o bien común, como son las puertas, ventanas, cancelería, herrería, etc...

- SEGURIDAD

Las medidas preventivas de seguridad serán de vital importancia para el resguardo de valores materiales y de la vida misma de los condóminos y de sus familiares, es por ello que el buen cumplimiento de las reglas y disposiciones sobre este renglón se

PROGRAMA DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO	
TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO CORDONA CONDENA	
CROQUIS DE LOCALIZACION	
	
ASESORES: ARQ. ALVARO SANCHEZ G. ARQ. MARCELO MEDINA CORTI ARQ. EDUARDO BARRERO B. PROYECTO Y DISEÑO: SANCHEZ BARRERO SANCHEZ FOTOGRAFIA: ARQ. DEL SOCOR	

tengan, repercutirán en su propio beneficio, por lo tanto, se hará de esta manera:

- Mantener la puerta de entrada de cada edificio cerrada con llave.
- No permitir el acceso de personas ajenas al edificio (mendigos, predicadores, vendedores, etc.)
- Los habitantes del condominio deberán ser los únicos que tengan copia de la llave de la puerta de entrada.
- No colocar ninguna clase de objetos en pasillos, escaleras, puertas, calles de acceso, etc... que impidan el paso o propicien accidentes.
- Contar con extinguidores, ya que el reglamento de construcción lo exige y recargarlo con la periodicidad necesaria.
- Cuando salgan de viaje todos los ocupantes de un departamento, se recomienda cerrar las llaves de agua y gas, para evitar inundaciones e incendios.
- Evitar sobre cargar los contactos eléctricos al conectar varios aparatos en una sola toma.

• RELACIONES LABORALES

El administrador se encargara de contratar y remover al personal que dará servicio al condominio.

Para el personal que labore de manera permanente como el jardinero, un portero, personal de intendencia, se utilizara el contrato individual de trabajo por tiempo indeterminado; aquellos que vayan a suplir a un trabajador regular por incapacidad para trabajos eventuales o especiales estarán bajo contrato individual de trabajo por obra determinada; y cuando se requiera de trabajos profesionales, como: carpintería, electricidad, plomería, etc. será con un contrato de servicios profesionales. En este ultimo caso, el administrador podrá exigir que el contrato que se celebre se mencione que la razón social tiene registrado su contrato colectivo de trabajo en la Secretaría del Trabajo y Previsión Social.

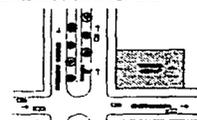
• PLAN DE EMERGENCIA

Estará diseñado por un profesional en la materia pero de no ser así, los propios condóminos quienes lo elaboren y pongan en práctica haciendo las correcciones que consideren necesarias hasta llevarlo a la perfección.

PROGRAMA DE
ADMINISTRACIÓN Y
MANTENIMIENTO

TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO
COLOMIA CONDENSEA

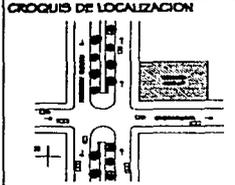
CRUQUIS DE LOCALIZACION



ASESORES
PROF. ADRIANO RAMÍREZ R.
PROF. JUANES MORALES G.
PROF. FERNANDO RAMÍREZ R.
PROF. JOSÉ YERMIN
GARCÍA RAMÍREZ SANDRA
FECHA:
AÑO DEL ASESOR

• ASUNTOS GENERALES

- Fiestas . Realizarlas sin ocasionar escándalos que perturben el orden del edificio, molesten a los habitantes del mismo y que no perjudiquen las áreas o bienes comunes y privadas .
- Animales . La posibilidad de tener animales domésticos deberá ser discutido en la asamblea .
- Se prohíben todas las actividades que no correspondan al destino para el cual fueron creadas las áreas comunes .
- Los condóminos deberán permitir el aseo y la ejecución de obras y reparaciones necesarias en las áreas y bienes comunes; de ser necesario el acceso a su propiedad, del personal encargado de llevarlas a cabo, en especial por lo que se refiere a las instalaciones comunes que pasan a través de su propiedad.
- Ningún ocupante del inmueble podrá entorpecer entradas, corredores, escaleras, etc; dejando objetos que dificulten el tránsito o que signifiquen intención de ejercer dominio sobre los bienes comunes.

<p>PROGRAMA DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO</p>	<p>TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILLUJO COLONIA CONDESA</p>
 <p>CROQUIS DE LOCALIZACION</p>	
<p>ADICIONALES: ING. RAMON SANCHEZ S. ING. MARCEL MORA COTO ING. RAFAEL BARRERO S. PROFESOR Y DISEÑOS GARCIA RAMIREZ SANDRA TITULAR AÑO DEL 2008</p>	
<p>57</p>	

V. ELEMENTOS QUE INTEGRAN LA AUTOADMINISTRACION

V.1 Indivisos

Es el porcentaje que corresponde a cada departamento, del valor total del conjunto y del valor proporcional que le corresponde de áreas comunes y podrá ser consultado en la escritura constitutiva y en el reglamento del condominio .

El indiviso determinara la proporción en que cada condómino participara para formar el fondo de mantenimiento, administración y el de reserva, y reponer lo gastado en ambos. También indicara la votación correspondiente a cada departamento que siempre será igual al porcentaje de su valor .

V.2 Fondo de Mantenimiento y Administración

El monto deberá ser el bastante para contar anticipadamente, con la cantidad que cubra los gastos de tres meses, el importe de este fondo se integrara en proporción del valor de cada departamento, establecido en la escritura constitutiva, de acuerdo a su indiviso.

Las siguientes cuotas servirán para reponer lo que se haya gastado durante el mes prorrateando los gastos de manera proporcional al indiviso restableciendo de esta manera el fondo original.

Este fondo esta destinado a cubrir los gastos necesarios para dar servicio a las áreas y bienes comunes, permitiendo su buen mantenimiento y funcionamiento para alcanzar su óptimo nivel de conservación y todos aquellos relativos a la administración:

- Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación para que los servicios funciones normal y eficazmente .
- Reparaciones de cualquier tipo que exijan las diversas partes y bienes comunes del inmueble .
- Consumo de agua y luz de todas las áreas comunes .
- La erogación para utensilios y materiales necesarios para a conservación, limpieza y servicio del inmueble.
- Los honorarios mensuales del administrador, en caso de que los condóminos reunidos en la asamblea determinen pagarle alguna remuneración.

PROGRAMA DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO	
TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILLUJO COLONIA COMFESA	
CROQUIS DE LOCALIZACION	
ANEXOS: AREA ALVARO MARCHESI AREA NUBLES MEDINA OCHOA AREA EDUARDO BARRIANO & PROYECTO Y OBRILLAS GARCIA RAMIREZ SANDRA FECHA: NOMBRE DEL BOQUE	

- El salario mensual del personal de que labore para el inmueble.
- La papelería necesaria para llevar a cabo la administración.
- Realizar trasposos de este fondo al de reserva para que su monto se incremente y pueda ser el suficiente en caso necesario.

V.3 Fondo de Reserva

Se recomienda que el importe sea el suficiente para el gasto de tres meses. Este fondo mientras no se use deberá invertirse en valores de renta fija redimibles a la vista y la documentación relacionada con dicha inversión podrá ser consultada por los condóminos, por lo cual el administrador deberá proporcionarla a petición de estos.

El fondo de reserva estará destinado a :

- La adquisición o reposición de implementos y equipo con que deba contar el condominio.
- Obras nuevas, innovaciones, reconstrucción y mejoras en general, autorizadas por los condóminos.
- Las primas de seguro, propias del edificio.
- La prima de la fianza del administrador.
- Se recomienda que de este fondo se pague la prima anual de la fianza que garantice el pago de las cuotas de los condóminos.

V.4 Cuotas

Es la cantidad proporcional que en el caso del fondo de mantenimiento y administración repone lo gastado por cuenta de los condóminos, mensualmente, de acuerdo a su indiviso y el caso de fondo de reserva, es una cuota que se le asigna a cada condómino.

Los propietarios estarán consientes de que si uno o mas condóminos, o solo uno en repetidas ocasiones, no cubre las cuotas del fondo de mantenimiento y administración y del de reserva, podrán descapitalizarlo, llegando al extremo de no tener con que cubrir los gastos mínimos mensuales.

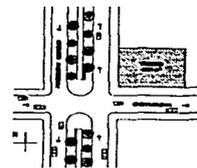
Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente, causaran intereses al tipo legal o al que fije el reglamento del condominio.

**ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA**

PROGRAMA DE
ADMINISTRACIÓN Y
MANTENIMIENTO

TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILLOJO
COLONIA CONDORCA

CROQUIS DE LOCALIZACION



ADICIONALES:
ANA, ANEXO INGENIERIA DE
ANA, ANEXO INGENIERIA DE
ANA, ANEXO INGENIERIA DE
PROYECTO Y PLANILLOS
GARCIA INGENIERIA CIVIL
FOLIO:
ANEX. DEL BOCN

VI.- PLAN ESTRATEGICO

1.-Que la empresa constructora e inmobiliaria tenga participación directa en los 5 primeros años de su mantenimiento y conservación

2.-En caso de que se haya adquirido el inmueble por medio de un crédito hipotecario , el banco tendrá la obligación de destinar un porcentaje de los intereses generados a el mantenimiento del mismo.

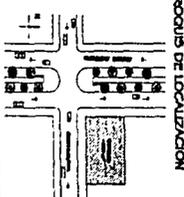
3.-Que los gastos generados en el mantenimiento de un inmueble sean deducibles en el pago predial en donde se incluye el cobro de servicios de limpieza, alumbrado, y el impuesto al valor agregado.

4.-Que cuando se proyecte un condominio este sea planeado de tal forma que todos espacios exteriores tengan de alguna manera un sentido de apropiación del usuario y que tenga una facilidad de acceso, limpieza y administración.

5.-Crear cultura de mantenimiento y limpieza, para ayudar a su mantenimiento y conservación, debido a que este problema también

PROGRAMA DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO	
TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO COLONIA CONQUIA	
CROQUIS DE LOCALIZACION	
ADICIONES: ARL ADRIANO SÁNCHEZ S. ARL MARILYN MEDINA OJEDA ARL ESTEBAN RAMÍREZ S. FRANCISCO V. DELGADO SANCIA RAÚL SANCIA FRANCISCA RIBERA DEL RÍO	
60	

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

<p>PROYECTO DE OBRAS DE RECONSTRUCCION Y REPARACION DEL PAVIMENTO DE LA CALLE DEL SEÑOR DON MIGUEL VILLALBA CALLE SAN JUAN DE LOS RIOS C.M. 2008</p>	<p>GRUPO DE LOCALIZACION</p> 	<p>CALENDARIO DE OBRA</p> <p>TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO COLONIA CONDESA</p>
--	--	--

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

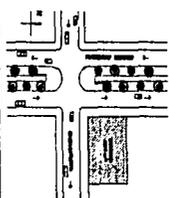
PROGRAMACIÓN DE OBRA CALENDARIZACIÓN (76 semana)

PARTIDA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	
1. Limpieza del terreno	■																																		
2. Trazo y nivelación		■																																	
3. Excavaciones profundas			■																																
4. Excavación en zapatas				■																															
5. Excavación en cisterna					■																														
6. Compactación en terreno de cimentación y sistema						■																													
7. Nivelación							■																												
8. Cimentación (contratrases, losas de cimentación)									■																										
9. Ramas de red del conjunto (hidr, elec, sanit, gas)										■																									
10. Relevo																■																			
11. Estructura concreto estacionamiento																	■																		
12. Estructura (acero)																		■																	
13. Obras de ferrocarril																					■														
14. Muros de concreto y piedra																																			
15. Losas de entrepisos																																			
16. Losas de concreto																																			
17. Mortaje de escaleras de acero																																			
18. Muros de block o tablaroca																																			
19. Instalación hidráulica (tuberías)																																			
20. Instalación sanitaria (tuberías)																																			
21. Instalación de muebles sanitarios																																			
22. Instalación eléctrica																																			
23. Instalación de gas y especiales																																			
24. Acabados en muros																																			
25. Acabados en pisos y plafones																																			
26. Carpintería y re...																																			
27. Azule...																																			
28. Carpintería (muebles fijos)																																			
29. Mobiliario especial.																																			
30. Pintura																																			
31. Limpieza de losas de concreto																																			
32. Acabado final en pisos																																			
33. Jardinería en áreas exteriores																																			
34. Limpieza general de la obra																																			
35. Entrega de obra																																			

ESTIMADO DE COSTOS

TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO
COLONIA CONDESA

CRONOLOGIA DE LOCALIZACION



PROYECTO
DEPARTAMENTO DE SEMILUJO
COLONIA CONDESA
CALLE 1000

CRITERIO DE COSTO DEL EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO, COL. CONDESA

costo por metro cuadrado construido \$ 4,577.00
 costo por metro cuadrado de área libre \$ 345.00

	m ²	costo por m ²	total
a construir	1805	\$8,261,485.00	
área libre	164	\$ 56,580.00	
		total	\$ 8,318,065.00

concepto	porcentaje %	total
estructura	35%	\$ 2,891,519.75
instalaciones	20%	\$ 1,652,297.00
acabados	15%	\$ 1,239,222.75
complementarios	30%	\$ 2,478,445.50
subtotal	100%	\$ 8,261,485.00
área libre		\$ 56,580.00
	total	\$ 8,318,065.00

CRITERIO DE MANTENIMIENTO

costo anual del edificio 2% del costo inicial

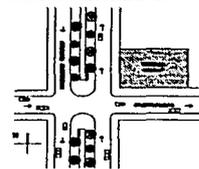
costo total de la obra \$ 8,318,065.00
costo de mantenimiento anual del edificio \$ 166,361.30

concepto	porcentaje %	total \$
estructura	10%	\$ 16,636.13
instalaciones	35%	\$ 58,226.46
acabados	25%	\$ 41,590.33
mobiliario	30%	\$ 49,908.39
total	100%	\$ 166,361.30

ESTIMADO
DE COSTOS

TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO
COLONIA CONDESA

CROQUIS DE LOCALIZACION



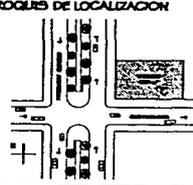
ASOCIADOS:
 ING. ALVARO INFANTE S.
 ING. INÉS DE LOS RÍOS GARCÍA
 ING. EDUARDO HERNÁNDEZ R.
PROYECTO Y DISEÑO:
 GARCÍA RAMÍREZ DANIELA
 TÉCNICA
 ABRIL DEL 2008

Dentro de la tarifa de honorarios, se considera el trabajo que realiza directamente el diseñador. Los honorarios relacionados con el trabajo de los consultores que colaboren en el proyecto se deberán obtener en base a las tarifas de los trabajos correspondientes. En base a esto se concluye:

- El importe básico de los honorarios corresponde al trabajo de gabinete.
- Los honorarios por concepto de coordinación de consultores de computan por separado y se agregan a los anteriores.
- Los honorarios por concepto de trabajo por realizar en campo serán igualmente adicionales y se computarán como un porcentaje del arancel básico.
- Se establecerán compensaciones adicionales para trabajo de remodelación y para repetición de unidades.
- Las actividades comerciales compatibles (por ejemplo el suministro del mobiliario).

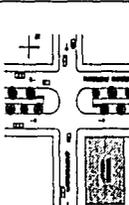
El importe de los honorarios por la prestación del servicio estará en función de la superficie total que desarrollará el proyecto y el costo directo que se tendrá para la materialización del mismo.

HONORARIOS			
H =	$\frac{fs \times CD}{100}$		
	fs = Factor de superficie correspondiente a la superficie que desarrollará el proyecto (ED.6-01)		
	CD = Costo Directo de la obra y/o equipamiento		
	H = Importe de los honorarios		
CD =	$\frac{4,577 \text{ m}^2}{1.24} = 3,691 \times 1,805 \text{ (m}^2 \text{ a construir)}$	=	\$6,662,487.00
	CI + U = 1.24		
	fs = 7.7332 (según cálculo con arancel)		
H =	$\frac{fs \times CD}{100} = \frac{7.7332 \times 6,662,487}{100}$	=	\$515,224.00
H =	\$515,224.00		

ESTIMADO DE COSTOS	TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO <small>COLOMBIA CONDENA</small>
CROQUIS DE LOCALIZACION	
	
<small> APROBACION: ING. FERNANDO BARRONDI & ING. MARCELO MEDINA OCHOA ING. EDUARDO BARRONDI & PROYECTO Y DISEÑO: INGENIERIA PROFESIONAL BARRONDI FECHA: ASESOR DEL BOGOT </small>	65

TESIS CON
FALTA DE ORIGEN

PROCESO DE LOCALIZACION



VIABILIDAD
ECONÓMICA

TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO
COLONIA CONDESA

APROBADA
por el Consejo de la Facultad de
Arquitectura y Urbanismo de la
Universidad Nacional de Tucumán
en el acto de apertura de la
Prueba de Titulación
Realizada el día 10 de Julio de 1970
Firma: _____
Fecha: 10 de Julio de 1970

TIPOS DE FINANCIAMIENTO

Antes y durante la ejecución de los trabajos de construcción, se efectúan fuertes erogaciones. La estricta vigilancia y supervisión de las inversiones en las obras, es, también requerimiento indispensable que obliga a esperar un lapso para cobrar la obra ejecutada, lo que convierte a la empresa en un financiero a corto plazo que forzosamente devenga intereses.

Al ser el financiamiento un gasto originado por un programa de obra y pagos fijos, deberemos evaluarlo tomando en cuenta los ingresos y egresos que la obra genere. A partir de esto, podremos determinar algún tipo de financiamiento, de los cuales mencionaré para este caso en particular los siguientes:

- **POR PARTICULARES :**

Se puede llevar a cabo un programa para promocionar la obra mucho antes de su culminación. Se crean folletos maquetas sobre la obra, se le presenta al cliente una idea preliminar del conjunto, así como el programa de pagos a seguir para la adquisición del inmueble.

En este caso se establece un porcentaje del 40% del costo total del departamento como enganche y el porcentaje restante se divide entre un número de meses previamente establecidos y así se va financiando la obra.

- **POR MEDIO DE UNA INSTITUCIÓN FINANCIERA :**

Se hace un contrato con alguna institución financiera o crediticia (como un banco) la cual, aporta un porcentaje del capital para el financiamiento de la obra. Por lo general este crédito equivale al 50% del total, pero para obtenerlo, se fijan ciertas condiciones bajo las cuales se establece la forma y los tiempos de pago, los intereses que se generarán y el aval que se tendrá (por ejemplo el terreno del proyecto).

- **POR APORTACIONES DE PARTICULARES :**

Este tipo de financiamiento se forma por medio de sociedades donde distintos particulares (individuos o alguna compañía o empresa) aportan el capital para llevar a cabo la obra y se fincan la forma de pago de dicha inversión tomando en cuenta también los intereses generados.

VIABILIDAD
ECONÓMICA

TESIS PROFESIONAL DEPARTAMENTOS DE SEMILUJO
COLUMBIA CONDOSA

CROQUIS DE LOCALIZACION

ACCESORES:
ING. ALVARO BANCHEZ E.
ING. MARCELO MEDINA DE LA
ING. EDUARDO INVERNIZO A.
ING. FRANCISCO Y. SANCHEZ
SARCA SANCHEZ SANCHEZ
FICHA:
AREA DEL BOCAL

67