



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

PROGRAMA ÚNICO DE ESPECIALIZACIONES EN ARQUITECTURA

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Vivienda en Renta, Residencial Insurgentes Sur 512

TESINA

**QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE
ESPECIALISTA EN VIVIENDA**

PRESENTA:

VIVIANA MARÍN SALAZAR

DIRECTORA DE TESINA

E.V.I. ARQ. MARÍA DEL SOCORRO ALDANA HERNÁNDEZ

Cd. Universitaria, CDMX, 2024



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.

A modern multi-story apartment building with a light-colored facade and large glass windows. The upper floors feature balconies with dark glass railings. Some balconies have white patio umbrellas. In the foreground, a grey car is parked on the left, and a red car is driving on the right. A person in a blue shirt is walking near the red car. A decorative yellow sculpture is visible on the left side of the building. The text 'Vivienda en Renta' is overlaid in a large, bold, black font, and 'Residencial Insurgentes Sur 512' is overlaid in a smaller, blue, cursive font. The number '512' is also visible on the right side of the building facade.

Vivienda en Renta

Residencial Insurgentes Sur 512

AGRADECIMIENTOS

A mi esposo Andrés, a quien le dedico este trabajo por no soltar mi mano en todo el camino que recorrimos juntos haciendo una meta más, gracias por todo tu amor y dedicación.

A mis padres, quienes siempre me han apoyado con su amor incondicional para lograr todas mis metas.

A mis pequeñas perritas, que nos acompañaron en todo el proceso con su hermosa compañía.

A mis amigos y familia, especialmente a la nueva familia que formamos en esta especialidad.

A mis sinodales y maestros, es invaluable el conocimiento y apoyo recibido.

A Rouz, por todo el apoyo recibido para la realización de este trabajo.



Proyecto en renta

Residencial Insurgentes Sur 512

INTRODUCCIÓN

La vivienda cambia conforme a las necesidades del ser humano, es por ello que como sociedad, debemos estar preparados para las nuevas necesidades espaciales de la población que así lo requiera. Actualmente tenemos 11 tipos de familia en México* y día con día crecen las necesidades espaciales para las familias unipersonales y de dos miembros que requieren servicios urbanos muy completos para el desarrollo de sus actividades.

Pensando en las migraciones de población extranjera, la primer vivienda independiente de matrimonios jóvenes o vivienda unipersonal, el esquema de vivienda en renta funciona muy bien como un hábitat temporal que ofrece una solución para acercar a esta población a centros urbanos y laborales que así lo demanden.

Otro punto importante a tomar en cuenta es el tema de vivienda en la colonia Roma Sur, la cual se ha convertido en un espacio de comercio y cuenta con la infraestructura y servicios necesarios para promover vivienda que atienda las necesidades de los habitantes de la zona.

Con este antecedente, se propone hacer el desarrollo de vivienda en renta Residencial Insurgentes Sur 512, ubicado en una de las zonas con mayores servicios urbanos y conectividad de la Ciudad de México, con la idea de generar vivienda enfocada en familias de uno o dos miembros que den prioridad a la ubicación de su vivienda y requieran espacios de trabajo cooperativo con el fin de fortalecer sus relaciones sociales dentro de su vivienda.

*Según datos del Inegi hay 11 tipos de familia en México: Co-residentes 4.1%, pareja joven sin hijos 4.7%, pareja del mismo sexo 0.6%, unipersonal 11.1%, nido vacío 6.2 %, padre, madre y niños 25.8 %, madre sola con hijos 16.8 %, familia reconstruida 3.8 %, padre, madre y jóvenes 14.6 %, padre solo con hijos 2.6 %, padres, hijos y otros parientes 9.6 %



ÍNDICE

I. INVESTIGACIÓN Y ANÁLISIS ESTADÍSTICO 08

1. Objetivos 09
2. Localización geográfica 13
3. Antecedentes Históricos 15
4. Tradiciones y costumbres 17
5. Características de la población 19
6. Estructura Jurídica 23
7. Estudio de mercado 38

II. ANÁLISIS DEL ESPACIO PÚBLICO Y ESTRUCTURA URBANA 46

1. Equipamiento Urbano 47
2. Sitios de influencia 50
3. Vialidad 51
4. Transporte público 52
5. Movilidad 54
6. Infraestructura 55
7. Zonas de riesgo y vulnerabilidad 59

ÍNDICE

III. PROPUESTA DE MEJORAMIENTO URBANO_SOCIAL 62

1. Imagen urbana 63
2. Programa de actividades del usuario 65
3. Cotidianidad 66
4. Regeneración de la zona 67
5. Problemáticas 72
6. Mejoramiento urbano_social 76

IV. DISEÑO DE PROYECTO 77

1. Factores de diseño 78
2. Diseño conceptual 82
3. Esquema representativo 89
4. EDT y Calendario de proyecto 91
5. Equipo de trabajo 95
6. Desarrollo de proyecto 96
7. Imagen del proyecto 120
8. Factibilidad financiera 136

V. CONCLUSIONES 141

VI. BIBLIOGRAFÍA 145

I. INVESTIGACION Y ANÁLISIS ESTADÍSTICO

Residencial Insurgentes Sur 512

CONOMOSUR



1. OBJETIVO

Obtener un desarrollo de vivienda residencial, con un esquema de renta que permita a los habitantes del inmueble diversificar conforme sus necesidades su modo de habitar el inmueble.

1.1 OBJETIVOS PARTICULARES

- Recuperar un inmueble afecto al valor patrimonial de la zona, dando un nuevo uso que permita aumentar la densidad del predio y con ello darle un mayor valor.
- Crear un proyecto que cumpla con la normatividad vigente y el programa de desarrollo urbano de la zona a laborar.
- Revisar la oferta y demanda de vivienda en renta de la zona, para determinar los factores de éxito con este proyecto.
- Generar una base de información de la zona para poder generar nuevos proyectos a futuro.
- Hacer un flujo financiero con esquema de renta que permita determinar los escenarios para el éxito del proyecto.
- Describir las particularidades del proyecto por medio del desarrollo del mismo.

FODA

Residencial
Insurgentes Sur 512

Este proyecto comenzó con el objetivo principal de proponer vivienda que lograra adaptarse a un nuevo modelo de "familia"; a una nueva manera de habitar y necesitar la vivienda. Tras los estudios y evaluaciones que se han generado a lo largo de la investigación y tras efectuar las alternativas sectoriales socioeconómicas para la zona que se selecciono, lograron aportar a la funcionalidad del diseño y la logística constructiva que se empleara en su desarrollo.

Con base al igual en los estudios de las actividades en las que se desarrollaban las personas vecinas al proyecto y que fueron entrevistados, además de las observaciones de campo que se realizaron. El análisis de FODA, nos muestra aspectos concretos sobre las fortalezas con las que la colonia cuenta, además de las interconexiones que se tiene con colonias y zonas vecinas que atribuyen un equilibrio para el desarrollo del modelo de vivienda a proponer.

FORTALEZAS

Es una colonia con muchas vías de transporte que facilita el movimiento a las diferentes actividades que ofrece la zona o a cualquier parte de la ciudad central.

Se encuentra en una de las vialidades con mayor importancia en la ciudad.

Zona con facilidad de acceso a diversos sitios de interés.

La zona cuenta con una cantidad basta de comercios y lugares de abastecimiento, para el entretenimiento y el descanso o la practicidad de consumir en lugares seguros y cercanos. Además de equipamiento necesarios como escuelas hospitales.

Diversidad de tipo de usuario. Seguridad.

OPORTUNIDADES

La colonia cuenta con todos los servicios urbanos.

Zona de ingresos altos.

Dotación de equipamiento urbano

DEBILIDADES

Gentrificación en horas laborales.
Tráfico en horas pico, lo que provoca congestionamiento vehicular.

Precios elevados en relación al promedio de costo de viviendas en la ciudad.

Poca convivencia vecinal.

Ruido excesivo por estar sobre Av. Insurgentes

AMENAZAS

Congestionamiento vial.

Se requiere un perfil de ingresos altos.

Se encuentra en zona sísmica conflictiva.

Se ha incrementado la demanda de vivienda por parte de extranjeros, lo cual eleva los costos de las rentas.

FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

A partir de estas preguntas podemos definir los medios para la realización de nuestro proyecto. Basado en las investigaciones de las últimas semanas, hemos podido definir la factibilidad de un proyecto de vivienda de este tipo en la zona.

¿Qué se va a realizar?

Un proyecto de vivienda vertical de 12 niveles, que responda a las necesidades de los posibles habitantes, así como la recuperación de la memoria histórica del sitio con la restauración del inmueble catalogado existente.

¿Quién lo realizará?

A partir del estudio del barrio y como se desarrolla la vida en este, daremos solución a la necesidad de vivienda. La coordinación total del proyecto la realizará en conjunto con la constructora a cargo (Grupo Constructor Rouz).

¿Dónde se ubicará?

Elegimos una zona donde los habitantes tendrán acceso hacia el exterior de la vivienda ya que cuenta con espacios comerciales, culturales y recreativos que favorecen el desarrollo de la convivencia.

¿Por qué se realizará?

Se requiere vivienda en la zona que permita a los habitantes el tener acceso a los servicios e infraestructura de la zona, además de dar una solución espacial para habitantes de familias de 1 o 2 habitantes dando así mejores servicios a más personas.

¿Cómo se realizará?

A partir de varias etapas de investigación y análisis para conocer la factibilidad social, física, legal, financiera, técnica y sustentable de la propuesta.

¿Cuándo se realizará?

Se realizará en 6 etapas, desde la investigación y análisis, el proyecto ejecutivo, gestoría, la ejecución de la obra y el cierre. En todo el proceso se requerirá un estimado de 30 meses con todas las etapas concluidas.

UBICACIÓN

Residencial
Insurgentes Sur 512



2. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA



ALCALDÍA CUAUHTÉMOC

La alcaldía Cuauhtémoc se encuentra ubicada en el centro de la Ciudad de México, colinda al norte con las alcaldías de Azcapotzalco y Gustavo A. Madero, al sur con Iztacalco y Benito Juárez, al poniente con Miguel Hidalgo y al oriente con Venustiano Carranza.

Gracias a su ubicación en ésta alcaldía se concentra una gran parte de fuentes de trabajo, así como servicios de transporte, educación, salud y entretenimiento.

Hablando de infraestructura, la alcaldía cuenta con calles completamente pavimentadas, así como servicios de dotación de agua potable, alumbrado público, drenaje y una buena infraestructura de internet público con los módulos del GCDMX.¹

Adicionalmente cabe mencionarse que la alcaldía cuenta con un gran catálogo de inmuebles de valor histórico catalogados en el inventario del INAH e INBAL, lo cual aporta memoria histórica a la Ciudad de México, además que forma parte del patrimonio de la humanidad de la UNESCO.

COLONIA ROMA

El predio de estudio se encuentra dentro de una de las colonias más desarrolladas desde principios del siglo XX, la colonia Roma Sur.

La Roma Sur colinda con la colonia Roma Norte, Hipódromo, Escandón, del Valle Norte, Narvarte, CU Benito Juárez, Buenos Aires.

La Colonia Roma Sur es un referente dentro de la Ciudad de México gracias a su conectividad de vías terrestres y transporte, múltiples opciones de salud pública y privada, zona de negocios sobre Insurgentes, así como edificios patrimoniales de gran valor histórico y cultural.

¹ FUENTE: <https://alcaldiacuauhtemoc.mx>

Elegimos esta zona para el desarrollo de una vivienda que permita a los usuarios tener un gran nivel de conectividad dentro de su propio barrio, lo cual les permitirá extender su hábitat a una escala mayor como la de su barrio, no serán vivienda exclusivamente al interior.

La avenida de los Insurgentes es un conjunto de tres avenidas continuas que forman uno de las principales vialidades de la Ciudad de México. Con una longitud combinada de 28.8 kilómetros, atraviesa la mayor parte de la capital mexicana.

La ubicación del predio se encuentra en la Av. Insurgentes Sur número 512, colonia Roma Sur, entre las calles Chilpancingo y Bajío, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P.06760, en la Ciudad de México.



Imagen de ubicación de predio
Fuente: Google maps

3. ANTECEDENTES HISTÓRICOS



D.R. Instituto Nacional de Antropología e Historia, México. Casasola, Agustín Víctor. Trabajador en los procesos constructivos de la colonia Roma. Ca. 1920. Fototeca Nacional. https://mediateca.inah.gob.mx/islandora_74/islandora/object/fotografia%3A5817

La alcaldía Cuauhtémoc, debe su nombre al Tlatoani Mexica Cuauhtémoc, quien luchó en la batalla de México-Tenochtitlan. Esta demarcación abarca un total de 34 colonias.

En 1970 al crearse las delegaciones se le asignó a Cuauhtémoc, como circunscripción, el espacio que la Capital de la República ocupaba hasta 1930, año en que se iniciaba la fase de su crecimiento actual y el desbordamiento de sus añejos e históricos límites.

Su territorio forma parte del solar nativo donde en 1325 se fundó México-Tenochtitlan, con sus cincuenta y un barrios y los diecinueve de Tlatelolco que en el año 2025 cumplirán 700 años de su fundación.

Durante la Colonia este núcleo central de la ciudad creció al absorber los barrios y poblados cercanos. En el siglo XIX y principios del XX surgieron nuevas urbanizaciones que tuvieron su origen en barrios y pueblos antiguos y en algunas haciendas que se instalaron en las grandes extensiones cultivables de la zona.

En la actualidad la Alcaldía es el centro de servicios más importante en la Ciudad de México y en ella se desarrollan las principales actividades económicas y culturales de la urbe.

A finales de 1902 será cuando los empresarios extranjeros Edward Walter Orrin, el ingeniero Casius Clay Lamm y el mexicano Pedro Lascurain, a través de la Compañía de Terrenos de la Calzada de Chapultepec, S.A. encabezan el proyecto para fundar una nueva Colonia en los terrenos conocidos como los potreros de la Romita.²

² Fuente: (Lombardo de Ruiz & Terán, 1997, pág. 365)

3. ANTECEDENTES HISTÓRICOS



D.R. Instituto Nacional de Antropología e Historia, México. Casasola, Agustín Víctor. Mercado "Melchor Ocampo", exterior. Ca. 1930. Fototeca Nacional.
https://mediateca.inah.gob.mx/repositorio/islandora/object/fotografia%3A37_18

En cuanto a la Roma Sur, es justamente en la década del 30 cuando se consolida esta sección. Por un lado la oferta de terrenos pequeños se había generalizado en los años 20.

La mayor parte de las construcciones son de los años treinta y se distingue claramente por cambiar la fisonomía de la Ciudad: calles más estrechas, manzanas más largas, casas unifamiliares de clase media con una arquitectura que oscilaba más entre el Art Déco, el Colonial Californiano y un Racionalismo incipiente.

Entre los años 1940-1960 se da la renovación racionalista. A partir de lo anterior, es posible delinear el camino moderno del Funcionalismo como la vanguardia más utilizada a partir de los años de 1940, continuándose hasta inicios de 1960.

El predio elegido entra dentro de los parámetros arquitectónicos de esta renovación racionalista y es por ello que es parte del arraigo histórico y cultural de la zona en la que se encuentra ubicado.

Actualmente la colonia Roma Sur es parte primordial de la vida urbana de la Ciudad de México.

4. TRADICIONES Y COSTUMBRES

Los seres humanos creamos cultura. Nuestras formas de pensar, de sentir y de actuar, la lengua que hablamos, nuestras creencias, la comida y el arte, son algunas expresiones de nuestra cultura.

Este conjunto de saberes y experiencias se transmite de generación en generación por diferentes medios. Los niños aprenden de los adultos y los adultos de los ancianos. Aprenden de lo que oyen y de lo que leen; aprenden también de lo que ven y experimentan por sí mismos en la convivencia cotidiana. Así se heredan las tradiciones.

La Colonia Roma Sur se genera a partir de la extensión de la colonia Roma Norte. Una colonia con mucha historia, ubicado en uno de los entornos urbanos de la Ciudad de México más interesantes, ricos y diversos en lo quea patrimonio edificado se refiere.

Con el paso de los años, en toda su historia, esta colonia ha pasado por grandes cambios en su población, y por ende en las tradiciones que estos mismos han generado por generaciones.

Si bien actualmente esta colonia representa un centro comercial muy importante debido que está en el corazón de la ciudad, se ha desplazado a los pobladores y los que se han quedado ha sido por arraigarse a sus raíces y a su patrimonio.



Procesión del silencio. Colonia Roma Norte

Fuente: <http://data.fmpt.cdmx.gob.mx/marca/conoce-cdmx-la-roma.html>

4. TRADICIONES Y COSTUMBRES

La colonia Roma se construyó en los terrenos Potrerillos de Romita, por ello adquirió ese nombre 24 de enero, aniversario de la colonia.

La procesión del silencio es una de las celebraciones de Semana Santa más importante de México; fue declarada parte del patrimonio cultural ante la UNESCO.

Peregrinación para celebrar el Nacimiento de Jesús. Se recorre una de las calles principales, cantando alabanzas y recorriendo la colonia. El festejo se lleva a cabo a mediados del mes de diciembre.

Es evidente que por historia reciente de la creación de la colonia Roma Sur y el origen de sus habitantes en este pasar del tiempo, sus costumbres no sean tan arraigadas y que mantenga una estrecha relación con una de las avenidas más importantes de la ciudad: Insurgentes.⁴

¿Qué representa tener Insurgentes como límite de colonia?

En definitiva es una referencia en para la ciudad, es la línea de traslado y de unión entre en Norte y el Sur, haciendo que muchas de las zonas por donde atraviesan como un corredor de servicios, comercios y centros de trabajo fuertemente marcado para la población de la urbe y su área metropolitana ; de tal suerte este arraigo histórico - tradicional con que cuentan colonias y barrios muy antiguos (ejemplo la colonia Guerrero) no sea tan claro y notorio en la Roma Sur.

5. CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN

Según la definición de INEGI, una AGEB urbana es un área geográfica ocupada por un conjunto de manzanas perfectamente delimitadas por calles, avenidas, andadores o cualquier otro rasgo de fácil identificación en el terreno y cuyo uso del suelo es principalmente habitacional, industrial, de servicios, comercial, etcétera, y sólo son asignadas al interior de las zonas urbanas que son aquellas con población mayor o igual a 2,500 habitantes y en las cabeceras municipales.

Con datos del INEGI, podemos observar que la mayor parte de la población en la colonia está entre los 30 a 59 años, lo cual representa en su mayoría a población económicamente activa, ya que en esta colonia se encuentran centros de negocio, hospitalarios y de educación.

VIVIENDAS		
	Total de viviendas	7 903
	Total de viviendas particulares	7 893
	Viviendas particulares habitadas	7 056
	Viviendas particulares no habitadas	806

Fecha de actualización: 2020

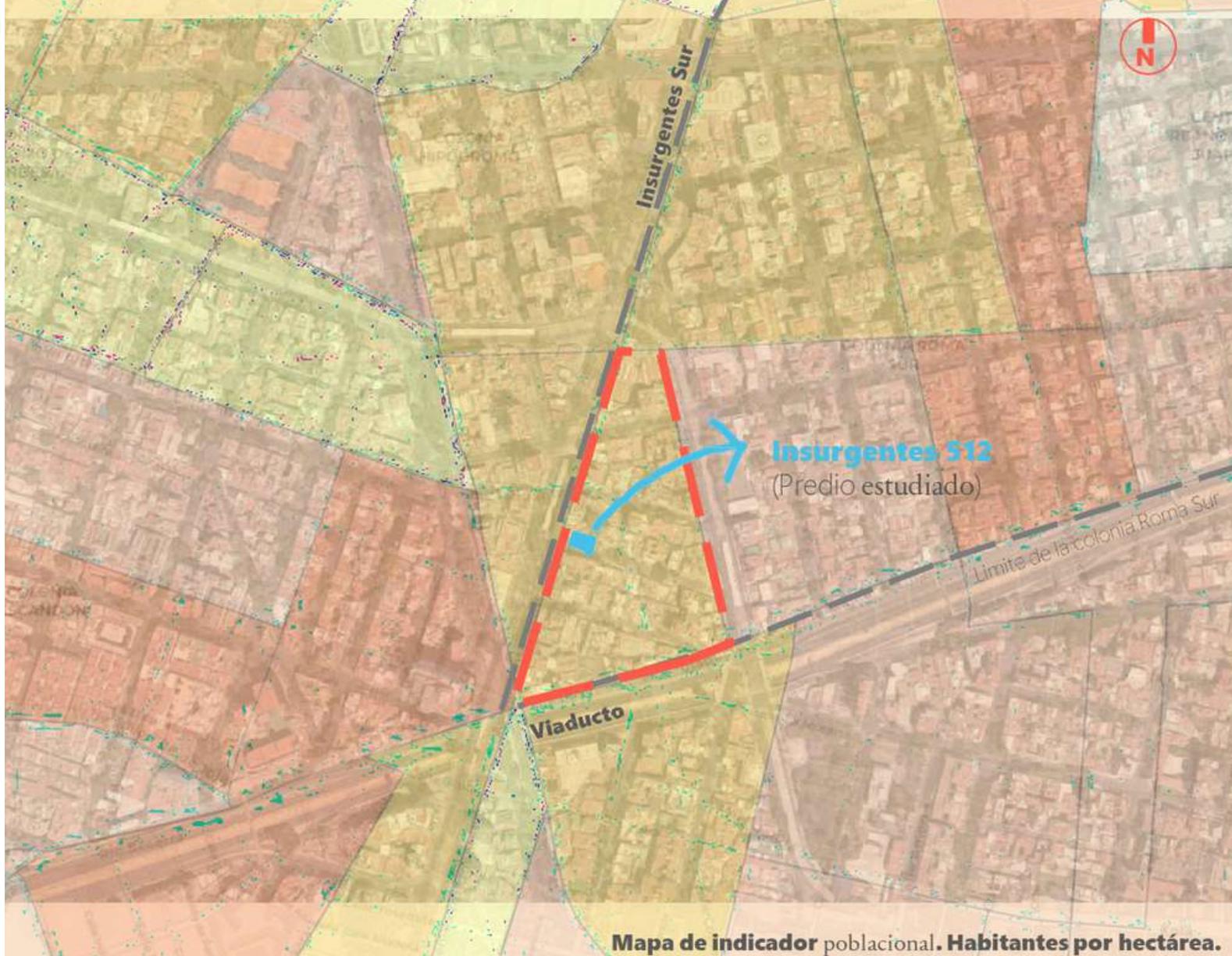
CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS PARTICULARES		
	Con 3 o más ocupantes por cuarto	6
	Con piso de material diferente de tierra	7 023
	Con energía eléctrica	7 036
	Con servicio sanitario	7 011
	Con drenaje	7 028

Fecha de actualización: 2020

POBLACIÓN		
	Población total	16 828
	Población femenina	8 729
	Población masculina	8 098
	Población de 0 a 14 años	1 596
	Población de 15 a 29 años	3 269
	Población de 30 a 59 años	8 421
	Población de 60 años y más	3 521
	Población con discapacidad	637

Fecha de actualización: 2020

Fuente de estadística: <https://www.inegi.org.mx>



POBLACIÓN



Indicador de 101 a 150 Habitantes por hectárea.
Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

- Densidad poblacional
- Mayor a 301 Hab/ha
 - 201 a 300 Hab/ha
 - 151 a 200 Hab/ha
 - 101 a 150 Hab/ha
 - 51 a 100 Hab/ha
 - Menor a 50 Hab/ha

Fuente: SIEDU (cdmx.gob.mx)

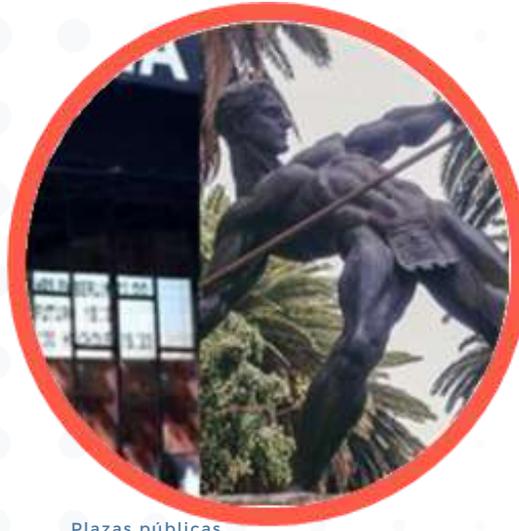
5. CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN

AMBIENTE VECINAL



Terremoto 1985
Fuente: alcaldíacuauhtemoc.mx

La convivencia entre vecinos ha sido profunda en algunas momentos, siendo el caso del temblor del 1985, la colonia Roma resultó muy afectada. Curiosamente, los edificios que más afectados fueron los modernos o recientes en esa época. En la colonia Roma se gestó la una asociación vecinal importante que estuvo apoyando a personas de la zona para las necesidades básicas.



Plazas públicas
Fuente: alcaldíacuauhtemoc.mx



Vida urbana
Fuente: alcaldíacuauhtemoc.mx

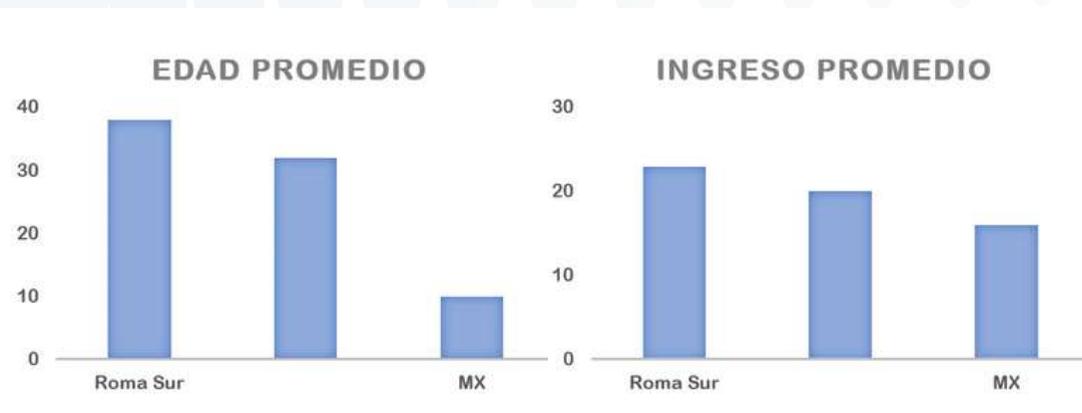
En cuanto a las actividades que desarrollan en la colonia se pueden encontrar una gran variedad de oficios y negocios, la mayoría orientados al turismo.

Siendo la Roma un punto de destino de recreación y cultura genera una gran fuente de empleos, trayendo consigo la interacción con personas que se desplazan hasta aquí y ya forman parte del ambiente vecinal. Otra parte del gran mosaico de personas que habitan y viven de Roma Sur es precisamente la vida de oficinistas quedan una toque diferente entre los días laborales y el fin de semana, transformando la cantidad de personas que la transitan y la manera de entender sus actividades entre estos dos extremos.

5. CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN

GOBERNANZA

- En la Colonia Roma Sur se cuenta con todos los servicios de infraestructura para los usuarios.
- El nivel socioeconómico de la zona es de clase media a media alta, conforme al último censo poblacional del INEGI 2020.
- La mayor parte de la población de la colonia cuenta con escolaridad de 12 años.
- Los órganos de gobierno incluirán en los programas objetivos y medios de acción para la salvaguarda del patrimonio cultural, histórico, arqueológico y artístico y sus entornos que, por su valor, merecen tutela en su conservación y su consolidación.
- Dentro de la alcaldía Cuauhtémoc, se cuenta con los siguientes indicadores poblacionales:



Datos tomados de INEGI , gráficos de elaboración propia

Población	
Concepto	Dato
Población total (Quinquenal) 2020	545,884 (Número de personas)
Total de viviendas particulares habitadas (Quinquenal) 2020	196,466 (Viviendas)
Grado promedio de escolaridad de la población de 15 y más años (Quinquenal) 2020	12.4 (Años de escolaridad)
Población de 5 años y más hablante de lengua indígena (Quinquenal) 2020	9,016 (Número de personas)

6. ESTRUCTURA JURÍDICA

De acuerdo con el Decreto por el que se expide la Ley del Sistema de Planeación del Desarrollo de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 20 de diciembre de 2019, los Programas Parciales de colonia, pueblo o barrio son instrumentos de planeación programáticos a nivel de éstos (colonia, pueblo o barrio originario o comunidad indígena residente).⁵

CUADRO 1. JERARQUÍA JURÍDICA Y NORMATIVA

NIVEL	MARCO JURÍDICO	MARCO NORMATIVO
FEDERAL	CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS	PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO
	LEY DE PLANEACION	
	LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO	ESTRATEGIA NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2020-2040 (ENOT)
		PROGRAMA SECTORIAL DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO 2020-2024
		PROGRAMA NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO 2020-2024
CIUDAD DE MÉXICO	CONSTITUCION POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO	PROGRAMA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO 2019-2024
	LEY DEL SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO DE LA CIUDAD DE MEXICO	PROGRAMA GENERAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO (EN PROCESO)
	LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL	
	REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL	
ALCALDÍA	LEY ORGANICA DE LAS ALCALDÍAS DE LA CIUDAD DE MEXICO	PROGRAMA DE GOBIERNO DE ALCALDÍA CUAUHTÉMOC
		PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO CUAUHTÉMOC
		PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

⁵ Fuente: <https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/>

6. ESTRUCTURA JURÍDICA

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO

Los programas de desarrollo urbano en sus distintos niveles de planeación deberán estimular la aplicación de nuevas tecnologías, materiales y procesos constructivos para el desarrollo de vivienda, incluyendo de interés social y popular de alta calidad.

Los órganos de gobierno incluirán en los programas objetivos y medios de acción para la salvaguarda del patrimonio cultural, histórico, arqueológico y artístico y sus entornos que, por su valor, merecen tutela en su conservación y su consolidación.

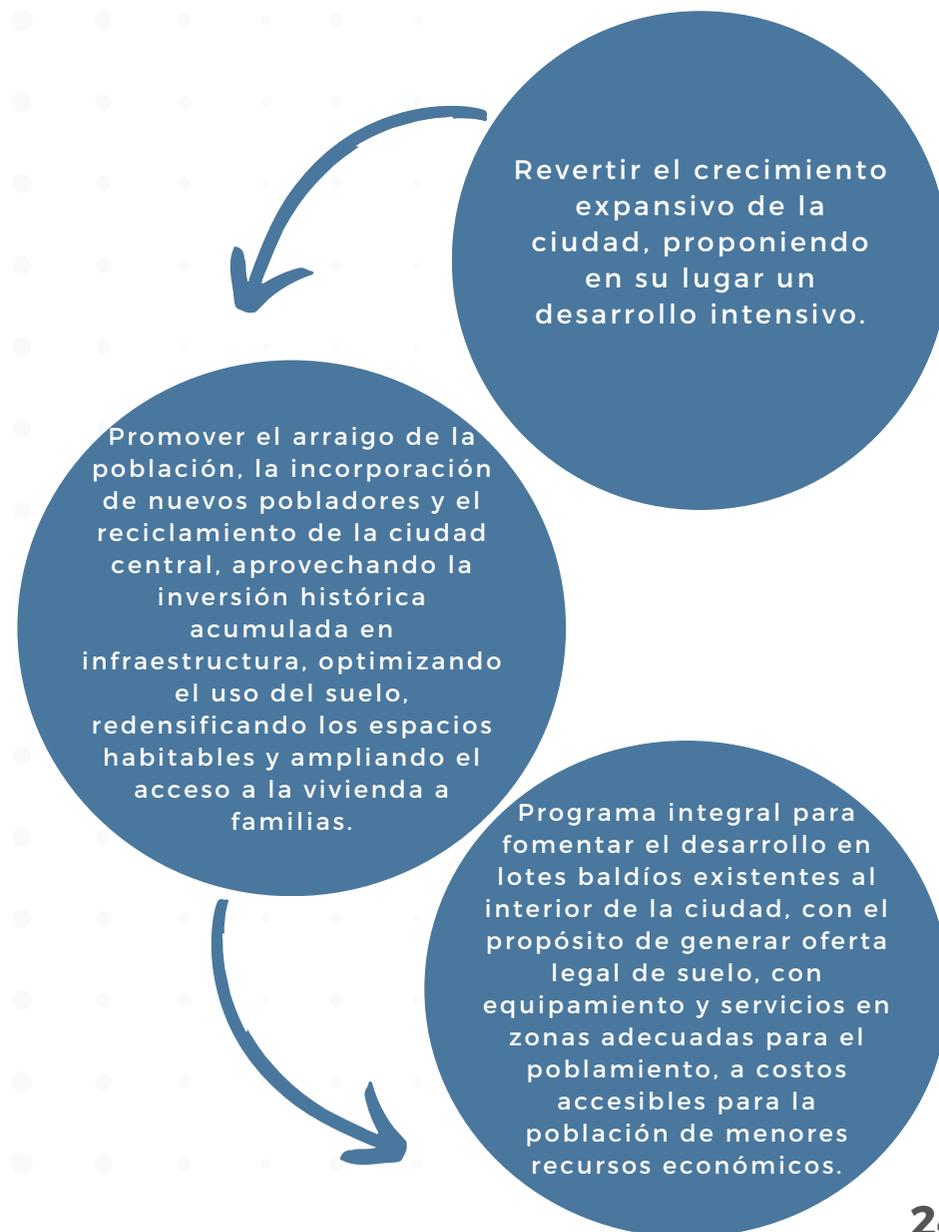
Promover la organización, sistematización, investigación, actualización y seguimiento de todos aquellos inmuebles propiedad del Gobierno del Distrito Federal, a fin de poder destinarlos a proyectos de vivienda de interés social, a proyectos productivos y a la generación de oficinas de servicio público distribuidas equitativamente en la ciudad.

Fomentar el mecanismo de permuta de terrenos entre los propietarios privados y los del Gobierno del Distrito Federal, para desarrollar proyectos en áreas adecuadas al desarrollo; diseñar mecanismos de financiamiento que permitan captar recursos para el desarrollo de acciones de vivienda.

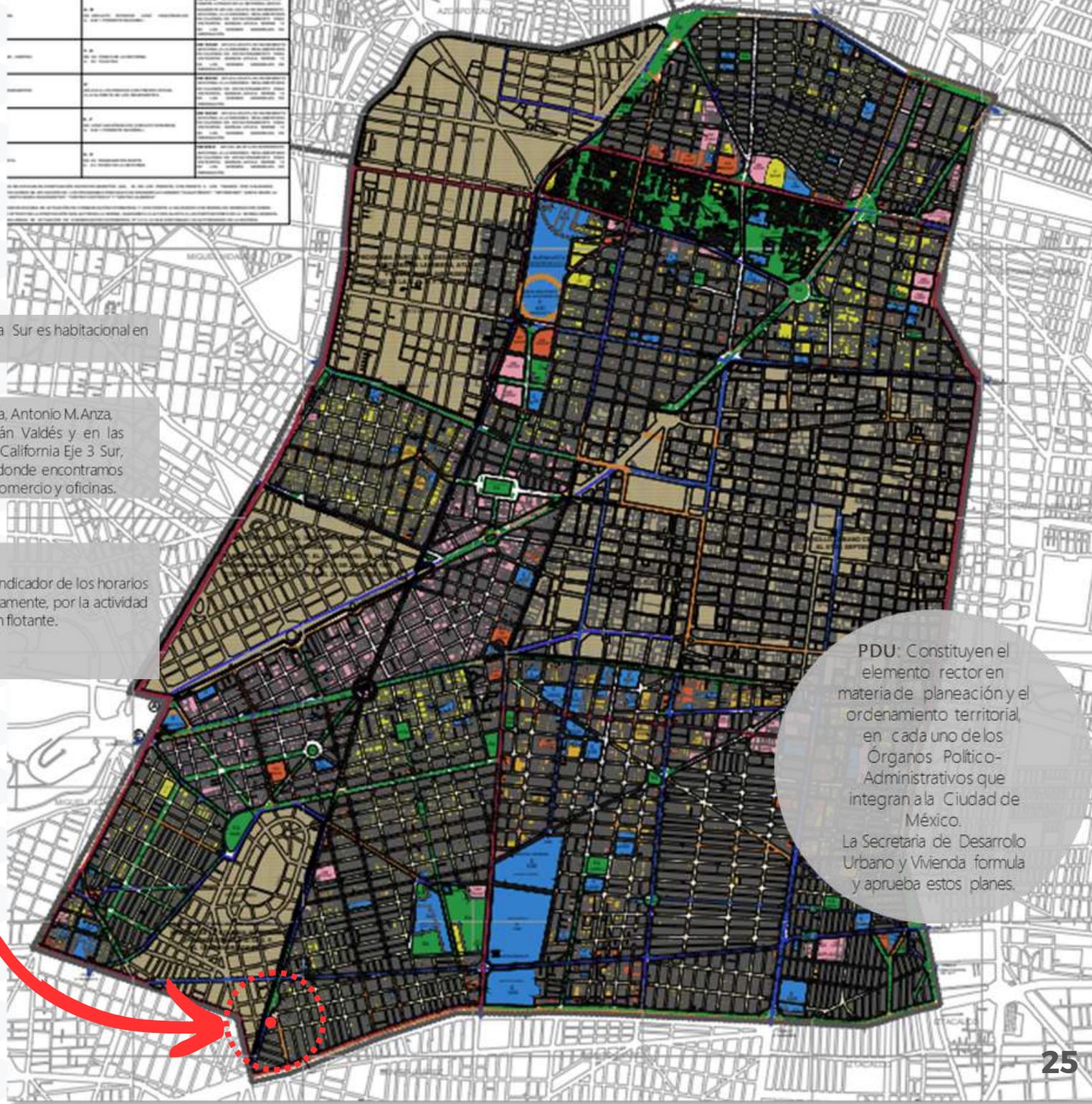
Es fundamental seguir dirigiendo las acciones de vivienda a redensificar las delegaciones centrales para el aprovechamiento máximo de la inversión acumulada en infraestructura, mediante la elevación de la densidad habitacional a entre 200 y 300 hab./ha, así como continuar el mejoramiento de las zonas habitacionales deterioradas, dando atención prioritaria a la vivienda precaria en las vecindades ubicadas en las delegaciones centrales.⁶

⁶ Fuente: <https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/>

PRIORIDADES



Residencial Insurgentes Sur 512



1 El uso de suelo que predomina en la colonia Roma Sur es habitacional en la mayoría de las manzanas.

2 En los límites de las avenidas Insurgentes, Coahuila, Antonio M. Anza, Cuauhtémoc, Viaducto Presidente Miguel Alemán Valdés y en las calles principales con mayor flujo vehicular Baja California Eje 3 Sur, Eje 3 Pte. Medellín, Eje 2 Pte. Monterrey es en donde encontramos usos de suelo habitacional con sus variantes de comercio y oficinas.

3 La apertura y cierre de los comercios es un buen indicador de los horarios con mayor afluencia peatonal en la zona y precisamente, por la actividad económica de la colonia se tiene mucha población flotante.

PDU: Constituyen el elemento rector en materia de planeación y el ordenamiento territorial, en cada uno de los Órganos Político-Administrativos que integran a la Ciudad de México. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda formula y aprueba estos planes.

CASO DE ESTUDIO

PDU:
ALCALDÍA CUAUHTÉMOC,
SEDUVI 2024

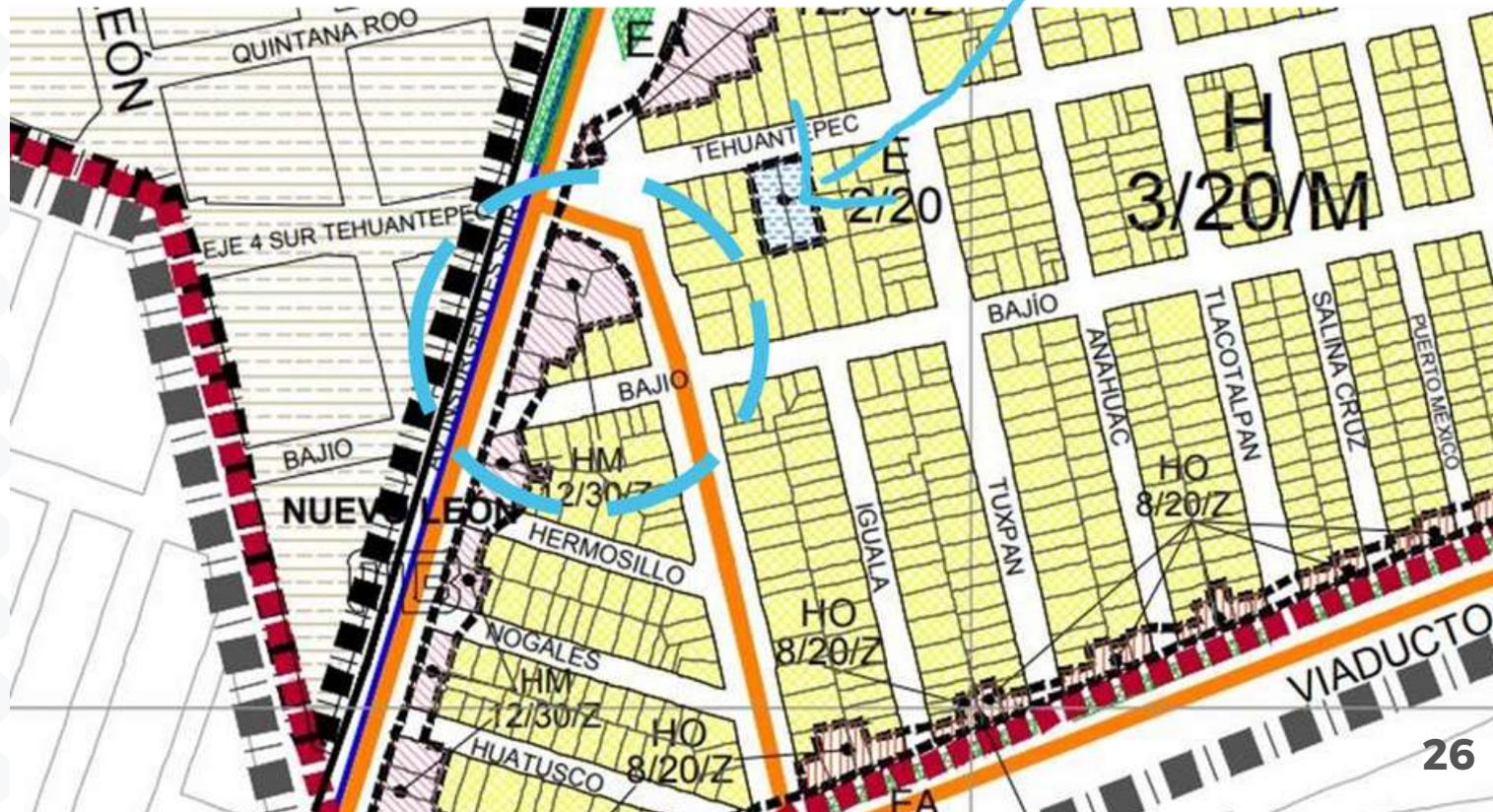
6. ESTRUCTURA JURÍDICA

USO DE SUELO (ZONIFICACIÓN)

El Programa de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc 2008, determina que al predio le aplica la zonificación HM/12/30/Z (Habitacional Mixto, 12 niveles máximo de construcción, 30% de área libre y Densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto).

Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.

	H	Habitacional
	HC	Habitacional con comercio
	HO	Habitacional con oficinas
	HM	Habitacional mixto
	E	Equipamiento
	EA	Espacios abiertos



6. ESTRUCTURA JURÍDICA

DATOS GENERALES

Datos de inmueble catalogado

UBICACIÓN	INSURGENTESUR512, COLONIA ROMA SUR, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CP. 06760, CDMX, MÉXICO.
METROS DEL TERRENO	735 M2 (CONFORME A LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO) 765 M2 (CONFORME LA ESCRITURA) 710M2 (CONFORME A SEDUVI)
NIVELES A CONSTRUIR	12 NIVELES
ÁREA LIBRE	30% (229.5 M2)
USO DE SUELO	HABITACIONAL MIXTO
DENSIDAD	Z
TAMAÑO DE VIVIENDAS	33-45 M2
PRECIO COMERCIAL X M2 CONSTRUIDO	\$ 100,000.00 X M2
SITIOS PATRIMONIALES	PREDIO CON INMUEBLE CATALOGADO POR INBAL
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS A CONSTRUIR	117 (DE 40 M2 APROX)
ALTURA MÁXIMA DE ENTREPISO	3.60 M
SUPERFICIE DE DESPLANTE	535.50 M2
SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN	6426.00 M2

6. ESTRUCTURA JURÍDICA

NORMAS DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDADES

No.	Vialidad	Tramo	Usos Permitido
1	Paseo de la Reforma	A- B de: Circuito Interior José Vasconcelos a: Eje 1 Poniente Bucareli	HM 40/20/Z. Aplica a las manzanas con frente a Paseo de la Reforma, adicionalmente un 20% de incremento adicional a la demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento para visitantes; además aplica la Norma General de Ordenación N° 12.
2	Av. Insurgentes Sur - Centro	C - D de: Av. Paseo de la Reforma a: Av. Yucatán	HM 12/20/Z. Aplica un 20% de incremento adicional a la demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento para visitantes; además, aplica la Norma General de Ordenación N° 12.
3	Glorieta de los Insurgentes	A' Aplica a los predios con frente oficial a la Glorieta de los Insurgentes	HM 25/20/Z. Aplica un 20% de incremento adicional a la demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento para visitantes; además, aplica la Norma General de Ordenación N° 12.
4	Av. Chapultepec	E - F de: Circuito Interior José Vasconcelos a: Eje 1 Poniente Bucareli	HM 10/20/Z. Aplica un 20% de incremento adicional a la demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento para visitantes; además, aplica la Norma General de Ordenación N° 12.
5	Eje 1 Norte Mosqueta	G - H de: Av. Insurgentes Norte a: Av. Paseo de la Reforma.	HM 8/20/Z. Aplica un 20% de incremento adicional a la demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento para visitantes; además, aplica la Norma General de Ordenación N° 12.

Tabla realizada con datos del programa de desarrollo urbano delegación Cuauhtémoc 2008.

http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_Gacetitas/2015/PDDU-CUAUHT%C3%89MOC.pdf

MARCO NORMATIVO

Residencial Insurgentes Sur 512

DERECHOS INTERNACIONALES DE DERECHO DE LA VIVIENDA (ONU HÁBITAT).

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

LEY GENERAL DE VIVIENDA.

LEY DE DESARROLLO URBANO.

LEY DE GESTIÓN DE RIESGOS Y PROTECCIÓN CIVIL.

LEY DE MOVILIDAD.

LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.

LEY PARA INCENTIVAR VIVIENDA SUSTENTABLE.

LEY DE LA PROCURADURÍA SOCIAL.

LEY DE RESIDUOS SÓLIDOS DEL DISTRITO FEDERAL.

LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A INFORMACIÓN PÚBLICA.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CDMX.

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO ALCALDÍA CUAUHTÉMOC.

RCDF.

NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS PARA EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.

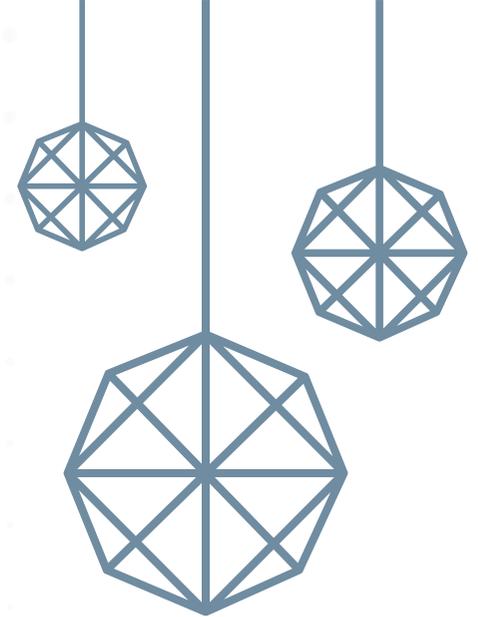
NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES.

NOM 001.

NORMAS AMBIENTALES .

CÓDIGO FISCAL DE LA CDMX .

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN



6. ESTRUCTURA JURÍDICA

NORMAS DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDADES

Permite el cambio de zonificación de origen a HO, HC y HM, según se especifique en el Programa

Permite el incremento en los niveles de la zonificación.

En algunos casos se incrementa el porcentaje de área libre.

No aplican en EA (Espacios Abiertos), AV (Áreas Verdes), ni en polígonos de aplicación de Programas Parciales. En los casos que coincidan con ACP (Área de Conservación Patrimonial), quedará la Altura sujeta a las disposiciones de la NORMA 4.2, previo dictamen de la Dirección de Patrimonio, en caso de nuestro predio sería conforme a la zonificación asignada en el Certificado de uso de suelo.

NOTA: Estas normas no aplican en nuestro caso, el predio se encuentra fuera de los tramos viales que indica el PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC 2008, por estar en ACP.

6. ESTRUCTURA JURÍDICA

NOM.01

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

Para el caso del análisis de nuestro predio se aplican 10 de éstas normas:

Coeficiente de ocupación del suelo (cos) y coeficiente de utilización del suelo (cus).

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) es la relación aritmética existente entre la superficie construida en planta baja y la superficie total del terreno.

$COS = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimal)} \times \text{superficie total del predio.}$

$$COS = 1 - 0.30 = \mathbf{0.70}$$

La superficie de desplante será: $0.70 \times 765.00 \text{ m}^2 = \mathbf{535.50 \text{ m}^2}$

Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno.

$CUS = \text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos. } CUS = 535.50 \text{ m}^2 \times 12 \text{ niveles} = 6426.00 \text{ m}^2$

La construcción bajo el nivel de banquetas no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida.

6. ESTRUCTURA JURÍDICA

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

NOM.04

Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo

El porcentaje de área libre que se requiere por normatividad es del 30%, lo que equivale a 229.50 m² de la superficie del predio.

El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja en todo tipo de terreno.

Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México valorará y aprobará. Ley de aguas del Distrito Federal.

Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial.

NOM.07

Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio.

La altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las normas de ordenación para las áreas de actuación y las normas de ordenación particulares de cada delegación para colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueteta.

La sección de Av. Insurgentes Sur, de acuerdo a Constancia de Alineamiento y Número del predio es de 36 m, por lo tanto, la altura será:

Altura = 2 x (36.00 m + 1.50 m) = 75.00 m

Si se considera nivel uno con uso distinto al habitacional con entrepiso de 4.5 y el resto de los niveles con un entrepiso máximo de 3.6m, la altura que se puede alcanzar es de **44.10 m + 1.5 pretil en azotea= 45.60 m quedando debajo de lo permitido por norma.**

6. ESTRUCTURA JURÍDICA

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

NOM.08

Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados por la zonificación, podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, mástiles, casetas de maquinaria, lavaderos y tendedores, siempre y cuando sean compatibles con el uso de suelo permitido y, en caso de las Áreas de Conservación Patrimonial e inmuebles catalogados, estos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), además de las normas de ordenación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Áreas de Conservación Patrimonial.

Las instalaciones de estaciones repetidoras de telefonía celular o inalámbrica requerirán de dictamen de la SEDUVI.

Los pretilos en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida.

NOM.11

El número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la literal de densidad que determina cada Programa Delegacional.

El número de viviendas y metros cuadrados de uso no habitacional que se pueden construir, depende de la dotación de servicios con que cuenta cada área de la ciudad. Esta condición se identifica en los programas delegacionales de desarrollo urbano con una literal ubicada al final de la nomenclatura correspondiente a la zonificación, altura y área libre. La literal se identifica con las densidades: A: alta, M: media, B:baja, MB: muy baja, R:restringida y Z:zonificación, con la siguiente clasificación:

Z=lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá, en su caso. Para calcular el número de viviendas factibles:

Superficie del terreno / valor de la literal=número de viviendas factibles

6. ESTRUCTURA JURÍDICA

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

NOM.11

Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales.

Para determinar la dimensión máxima de la vivienda:

Superficie máxima de construcción / número de viviendas factibles = dimensión máxima de la vivienda

En el caso de la literal Z, el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.

Como anteriormente se describió, es factible tener vivienda de 30a 45m².

**Superficie máxima de construcción de
6,426.00 m².**

Nivel 1, amenidades 535.50m²
Niveles 2 al 12, 5,890.50 m², menos 10% de áreas comunes o
indivisos restan

5,301.45 m² / 45 m² = 117 viviendas

En su caso, habrá que incluir dentro de los 6,426.00 m², la superficie de construcción del inmueble actual

6. ESTRUCTURA JURÍDICA

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

NOM.12

A través del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano, se podrá autorizar el incremento del número de niveles y la reducción del área libre, cuando el proyecto lo requiera.

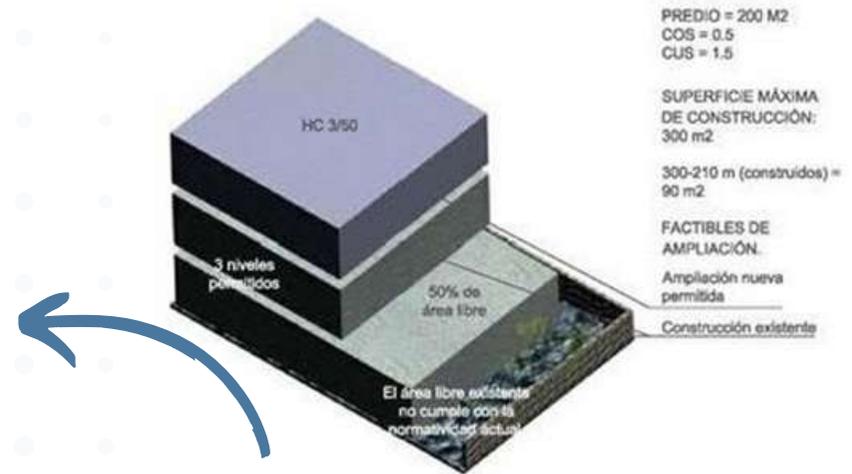
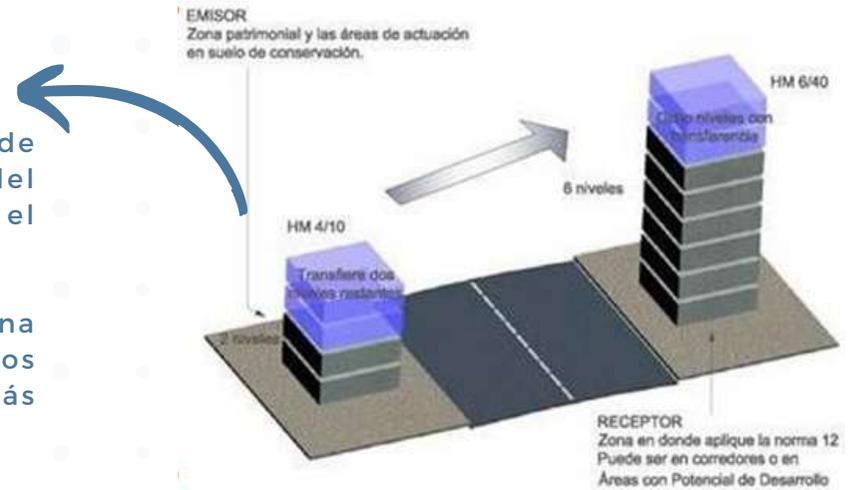
En el caso de nuestro predio se podría realizar una transferencia de potencialidad de ser requerido, ya que nos encontramos en un área de potencial de desarrollo además de un importante corredor de la ciudad.

Se debe estudiar particularmente en el predio ya que a mayor altura se requiere mayor separación de los linderos posteriores.

NOM.18

Para las edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y que no cumplan con el área libre o la altura señalada por la zonificación vigente, se podrá autorizar la ampliación de construcción, siempre y cuando no se rebase el coeficiente de utilización y/o altura, y se cumpla con el uso de suelo establecido en el Programa Delegacional y Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Esta Norma se puede utilizar en favor del predio por el inmueble catalogado por el INBAL, si se llegara a requerir mayor espacio en la construcción.



Edificaciones anteriores al Programa Delegacional y que no cumplan con porcentaje de área libre o altura. Podrán ampliarse sin rebasar el CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) y/o altura.

6. ESTRUCTURA JURÍDICA

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

NOM.27

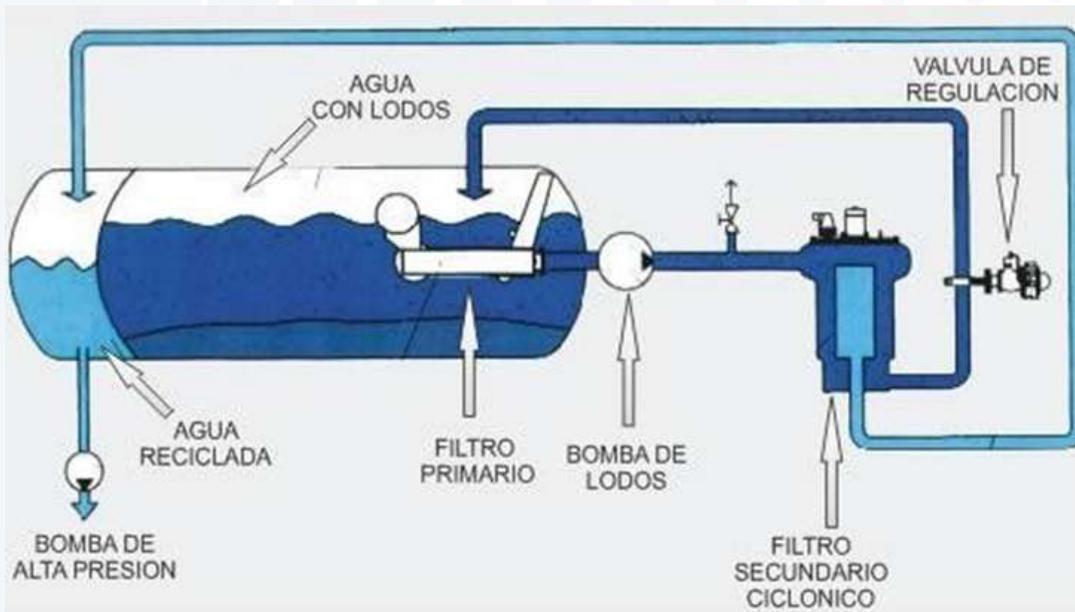


Gráfico de sistema de aguas tratadas
Spena group

El Registro de Manifestaciones de Construcción B o C, así como la Licencia Especial correspondiente estarán condicionados a que el proyecto de construcción incluya pozos de absorción para aguas pluviales. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, señalarán las especificaciones técnicas que debe cumplir la construcción de dichos pozos de absorción.

...Tratándose de unidades habitacionales se incluirán estudios para la instalación de plantas de tratamiento de aguas, para no vestirlas crudas en el drenaje.

El pozo de absorción no es viable por el tipo de suelo en el predio, sin embargo sí se deberá contar con un Plan de Tratamiento de Aguas Residuales.

6. ESTRUCTURA JURÍDICA

NORMAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN

*Norma para incentivar los estacionamientos
públicos y/o privados.*

Con el fin de incentivar los cajones de estacionamiento en la Delegación, se permite el establecimiento de estacionamientos públicos y/o privados subterráneos,... sobre nivel de banquetas, en cualquier zonificación en Suelo Urbano; debiendo apegarse a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. A través de la aplicación de los siguientes lineamientos:

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

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

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

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

Se enuncian los párrafos anteriores para su aplicación en el predio.

7. ESTUDIO DE MERCADO

1



CAPITAL SUITES
A 1.4 KM DE DISTANCIA DE
IS. 512

2



MAGDA SUITES
A 330 M DE DISTANCIA DE
IS. 512



INSURGENTES SUR 512

5



COLMENA SUITES
A 1 KM DE DISTANCIA DE
IS. 512

3

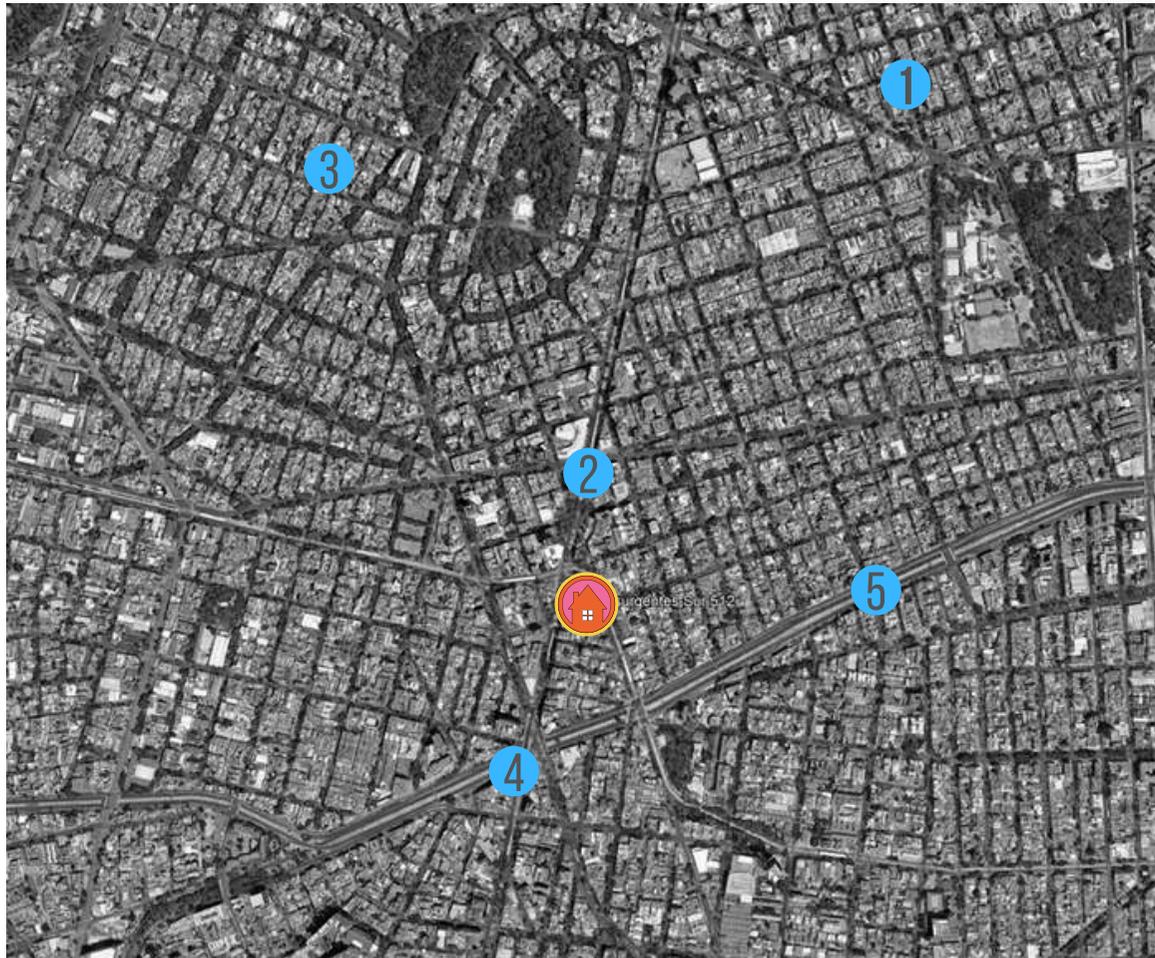


LEONA SUITES
A 1.4 KM DE DISTANCIA DE
IS. 512

4



NIU COLIVING
A 500 M DE DISTANCIA DE
IS. 512



Plano tomado de inegi.org.mx

7. ESTUDIO DE MERCADO

1. Capital Suites

Ubicadas en la colonia Roma, estas suites tienen tres modelos diferentes de vivienda en renta.

El modelo A-B-C cuenta con cocina, comedor, sala, recámara, baño completo y balcón.

El modelo D no cuenta con cocina, comedor y sala.

La renta de estas suites puede ser por mes o por año y conforme se solicite puede variar el costo desde \$ 18, 000.00 mensuales.



TERRAZA LOUNGE



TV 60"



GYM

amenidades

Dentro del mismo inmueble, cuentan con renta de oficinas e inclusive del roof garden del edificio para eventos privados desde \$ 5,000.00 dependiendo el horario y día de la renta.

Fuente: capitalsuites.com



7. ESTUDIO DE MERCADO

Uh Living

Es una compañía inmobiliaria que desarrolla y opera Vivienda en Renta en la CDMX con más de 1,700 unidades actualmente en desarrollo.

Está respaldada por capital institucional extranjero con inversión en más de 42 países.

Los proyectos de UH Living tienen:

(1) Ubicaciones dinámicas (2) Amenidades únicas (3) Servicio extraordinario (4) Edificios innovadores.

Dos de sus ubicaciones se encuentran muy cercanas a Insurgentes Sur 512:

SUITES LEONA: Ubicadas en la colonia Condesa, fueron adecuadas en un inmueble usado y actualmente se encuentran ya en función.

SUITES MAGDA: Ubicadas sobre Insurgentes Sur 454, estarán en un inmueble nuevo a dos calles del proyecto de Insurgentes Sur 512. Este proyecto ya se encuentra en obra y tendrá 15 niveles de altura conforme las imágenes presentadas en su página.

Fuente: urbanista.com



7. ESTUDIO DE MERCADO

2. Magda Suites



Ubicadas en la Roma Sur, estas suites estarán divididas en dos torres que en conjunto contarán con 319 suites para renta, así como dos niveles de comercio.

En total contará con 25000 m2 de construcción, tres sótanos y un nivel de amenidades.

Se está construyendo por medio de sistema Top Down y la superestructura será de concreto armado.

El grupo encargado de la construcción es SYASA y el desarrollador es Urbanhub.

La renta es con el grupo inmobiliario Urbanista, quienes tienen varios inmuebles de renta en los centros urbanos más importantes del país.

Aún no se tienen valores exactos de renta para las suites, pero se tienen valores aproximados de **\$ 25, 000.00** en adelante.



FACHADA



SUITE TIPO

Posibles amenidades

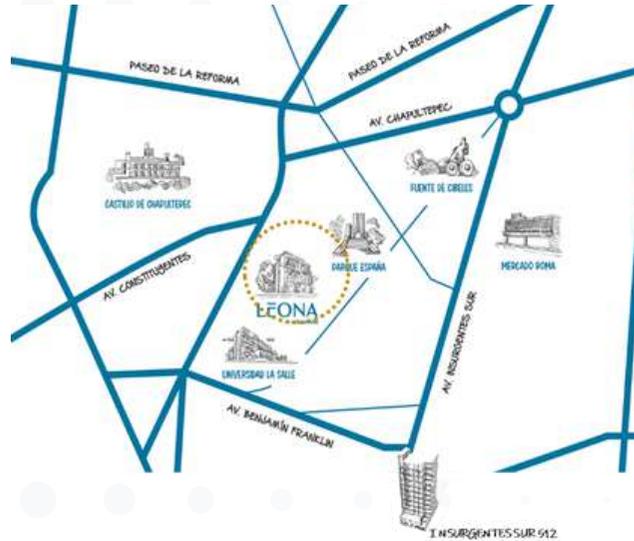


7. ESTUDIO DE MERCADO

3. Leona Suites

UBICADAS EN LA COLONIA CONDESA, ESTAS SUITES ESTÁN ADAPTADAS EN UN INMUEBLE CONSTRUIDO EN LOS 70'S.

EL COSTO DE LAS RENTAS DEPENDE DEL TIPO DE SUITE Y EL TIEMPO EN QUE SERÁN RENTADAS.



SUITE TIPO 1



SUITE TIPO 2



TERRAZA LOUNGE



LAVANDERÍA



TV 60"



PET FRIENDLY

amenidades

Fuente: urbanista.com

7. ESTUDIO DE MERCADO

4. Niu Coliving

Estas suites, están ubicadas en la colonia Nápoles y van desde los 40 hasta los 55 m².

La renta mensual va desde los \$18,000.00 mensuales, dependiendo del tipo de servicios requeridos.

Las amenidades del desarrollo están pensadas para hacer comunidad entre los residentes de las suites.

Este coliving, fue desarrollado por NIU by Craft, quienes tienen otros dos desarrollos de coliving en Benito Juárez y próximamente tendrán uno más en la colonia Roma.

La renta incluye los servicios y mobiliario, así como una aplicación de apoyo para los residentes de la comunidad.

Esta vivienda está dirigida a población joven que se independiza y requiere servicios urbanos cercanos para desarrollarse.

Amenidades incluidas



7. ESTUDIO DE MERCADO

5. Colmena

Ubicadas en la Roma Sur, estas suites cuentan con cuartos con baños privados y servicios comunes de cocina equipada, comedor, cafetería común, área de coworking, área de lavado, terraza y zonas de convivencia en común.

El mercado al que están dirigidas es jóvenes que requieran una vivienda ubicada en zonas urbanas centrales y que requieren espacios comunes de convivencia.

La renta de estas habitaciones incluye la limpieza de las mismas, servicios, zonas comunes de convivencia.

La renta va desde los \$ 12,000.00 dependiendo de la habitación y servicios contratados.

Esta empresa cuenta con otros dos desarrollos cercanos a la zona en renta y próximamente están por abrir dos más.

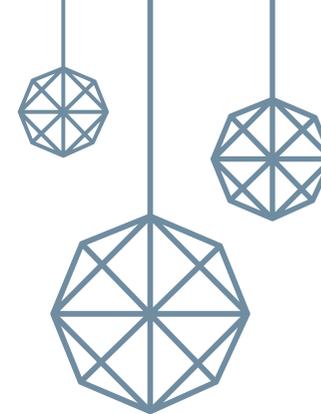


Amenidades incluidas



7. ESTUDIO DE MERCADO

Tabla comparativa



NOMBRE DE DESARROLLO	DISTANCIA VS DESARROLLO	NÚMERO DE DEPARTAMENTOS	NÚMERO DE NIVELES	SE RENTA AMUEBLADO	CUENTA CON ESTACIONAMIENTO PARA RESIDENTES	GIMNASIO	LAVANDERÍA	ZONA PET FRIENDLY	LOBBY CON CONCIERGE	TRABAJO EN CONJUNTO	CENTRO DE NEGOCIOS	ÁREAS VERDES	SALÓN DE FIESTAS	RESTAURANTE /CAFETERÍA	PORCENTAJE ACTUAL DE OCUPACIÓN	COSTO/M ²	OBSERVACIONES
INSURGENTES SUR 512	0	75	12	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	NO APLICA	\$1,000.00	NUESTRO PROYECTO TIENE 10 AÑOS EN EL MERCADO CON ESTE ESQUEMA DE RENTA EN BUEN FUNCIONAMIENTO
CAPITAL SUITES	1.4 KM DEL DESARROLLO	60	7	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	NO	SÍ	SÍ	SÍ	NO	NO	NO	70%	\$750.00	EL PROYECTO MÁS CERCANO Y SIMILARAL NUESTRO
MAGDA SUITES	330 M DEL DESARROLLO	319	15	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	NO APLICA	\$1,200.00	PROYECTO CON 4 AÑOS DE FUNCIONAMIENTO
LEONA SUITES	1.4 KM DEL DESARROLLO	70	5	SÍ	SÍ	NO	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ	NO	NO	NO	NO	75%	\$950.00	PROYECTO CON 2 AÑOS DE FUNCIONAMIENTO
NIU COLIVING	500 M DEL DESARROLLO	54	8	SÍ	SÍ	NO	NO	NO	SÍ	SÍ	SÍ	NO	NO	NO	90%	\$850.00	PROYECTO CON 3 AÑOS DE FUNCIONAMIENTO
COLMENA	1.0 KM DEL DESARROLLO	35	5	SÍ	NO	NO	NO	NO	SÍ	SÍ	NO	NO	NO	NO	85%	\$650.00	

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de las empresas mencionadas

II. ANÁLISIS DEL ESPACIO Y ESTRUCTURA URBANA

Residencial Insurgentes Sur 512

DOMINIO SUR



1. EQUIPAMIENTO URBANO

La Delegación destaca también por la existencia de numerosos elementos de Equipamiento cuyos radios de influencia abarcan otras Delegaciones e incluso a amplios sectores de la zona metropolitana y del ámbito nacional. Tal es el caso de Oficinas Administrativas de Nivel Federal y Estatal e instalaciones de atención médica como: Hospitales Generales y de Especialidad, así como de Equipamientos Culturales como: teatros y museos.

De acuerdo a la Secretaría de Educación Pública (SEP), en la Demarcación existen 114 escuelas preescolares, 150 escuelas primarias públicas, 56 escuelas secundarias, 108 escuelas de nivel medio superior, y 57 centros de educación superior, así como 44 Institutos Técnicos y de capacitación para el trabajo.⁷

⁷ Fuente: <https://www.gob.mx/sep>



Fuente: google imágenes

ÁREA DE ESTUDIO A 250 M

 Insurgentes Sur 512

 Insurgentes Sur
 Av. Tehuantepec.
 C. Chilpancingo.

 **Línea 1 Metrobús**
Indios verdes – El caminero.

 **Línea 2 Metrobús**
Tepalcates – Tacubaya.

 Hospitales y clínicas privadas.

 Gasolinera.

 Tiendas de conveniencia.

 Farmacias.

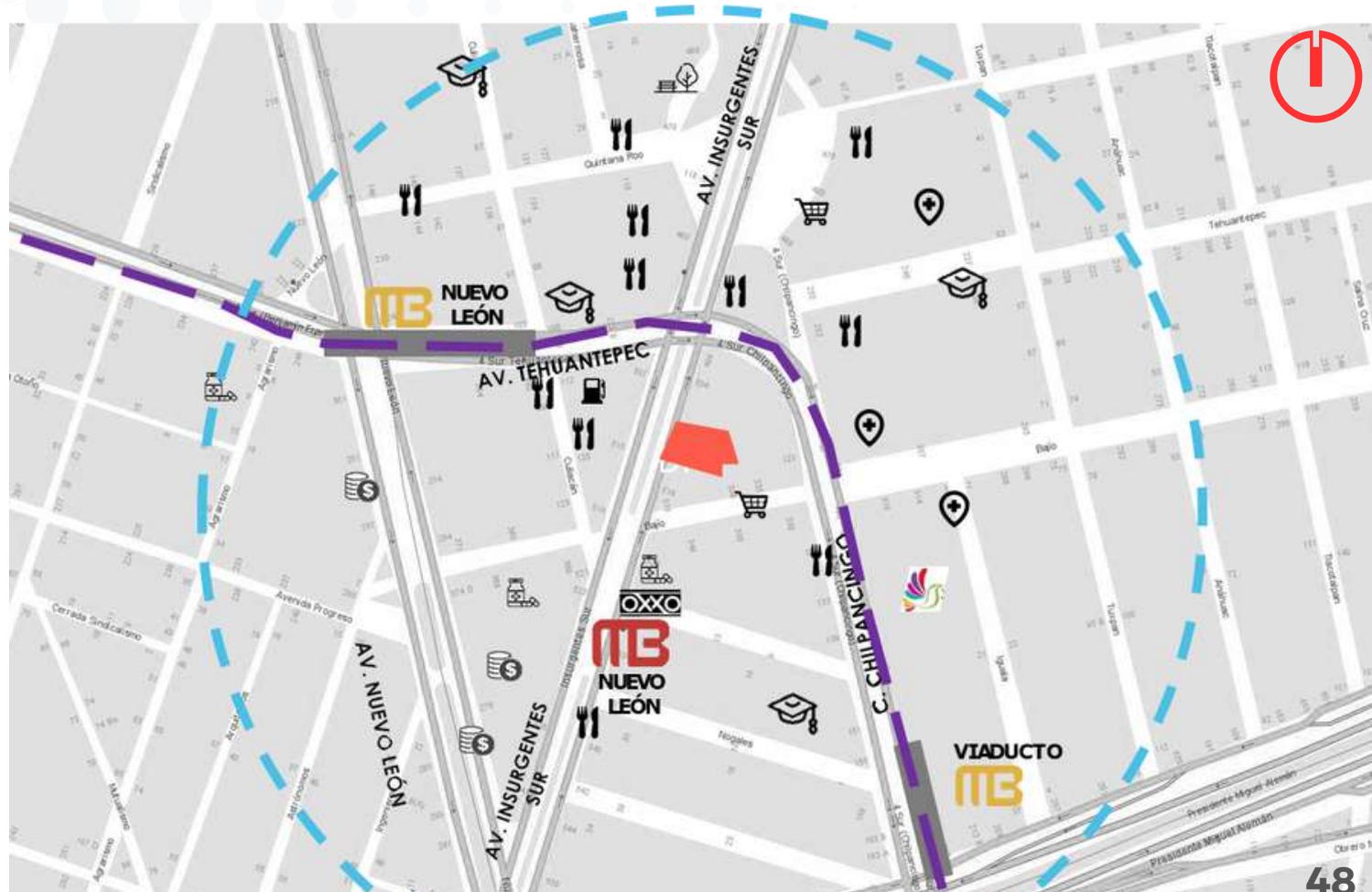
 Restaurantes y comida rápida.

 Bancos.

 Escuelas y casas de cultura.

 Verificentro.

 Tiendas de diversos artículos.



Residencial
Insurgentes Sur 512

ÁREA DE ESTUDIO A 1 KM

Av. Baja California. Av. División del Norte. Av. Nuevo León.



Mercado Medellín y Lázaro Cárdenas, Escandón. Walmart express. SUMESA.



Hoteles.



Auditorio Black Berry y Pepsi



Center. Parque México.



Residencial Insurgentes Sur 512

2. SITIOS DE INFLUENCIA

Función simbólica.

Concentra una serie de eventos que integran y organizan a la población en actividades culturales, y que tienen que ver con la conservación de las colonias.

Función comunicativa.

Cuenta con los principales ejes viales de la ciudad, como Cuauhtémoc, Viaducto, Circuito Interior, Insurgentes, mismos que atraviesan varias de líneas del Sistema de Transporte Colectivo Metro (líneas 1, 3 Y 9), con nueve estaciones en total (Hospital General, Centro Médico, Chilpancingo, Patriotismo, Juanacatlán, Chapultepec, Sevilla, Insurgentes y Cuauhtémoc).

Función Habitacional.

Generalmente es de tipo residencial y residencial medio, y coexisten viviendas de tipo unifamiliar, vecindades, conjuntos habitacionales, condominios horizontales y diversas tipologías de la vivienda unifamiliar.

Función económica / recreativa

Como análisis de área de influencia de la colonia Roma Sur, se cuenta con algunos comercios y servicios restauranteros en forma, pero se debe entender la evidente comunicación entre la Roma Norte e incluso la colonia Condesa. Entre estas tres zonas se congregan un gran número de personas y actividades destinadas al entretenimiento y cultura. Ya anteriormente se señaló que debido a que es relativamente reciente la creación de la colonia Roma Sur, la mayor parte de lugares de recreación y economía tienden a ubicarse en la colonia Roma Norte.

Fuente: google imágenes



Locales en la Roma



Edificios en la Roma

3. VIALIDAD

Ubicación del predio.

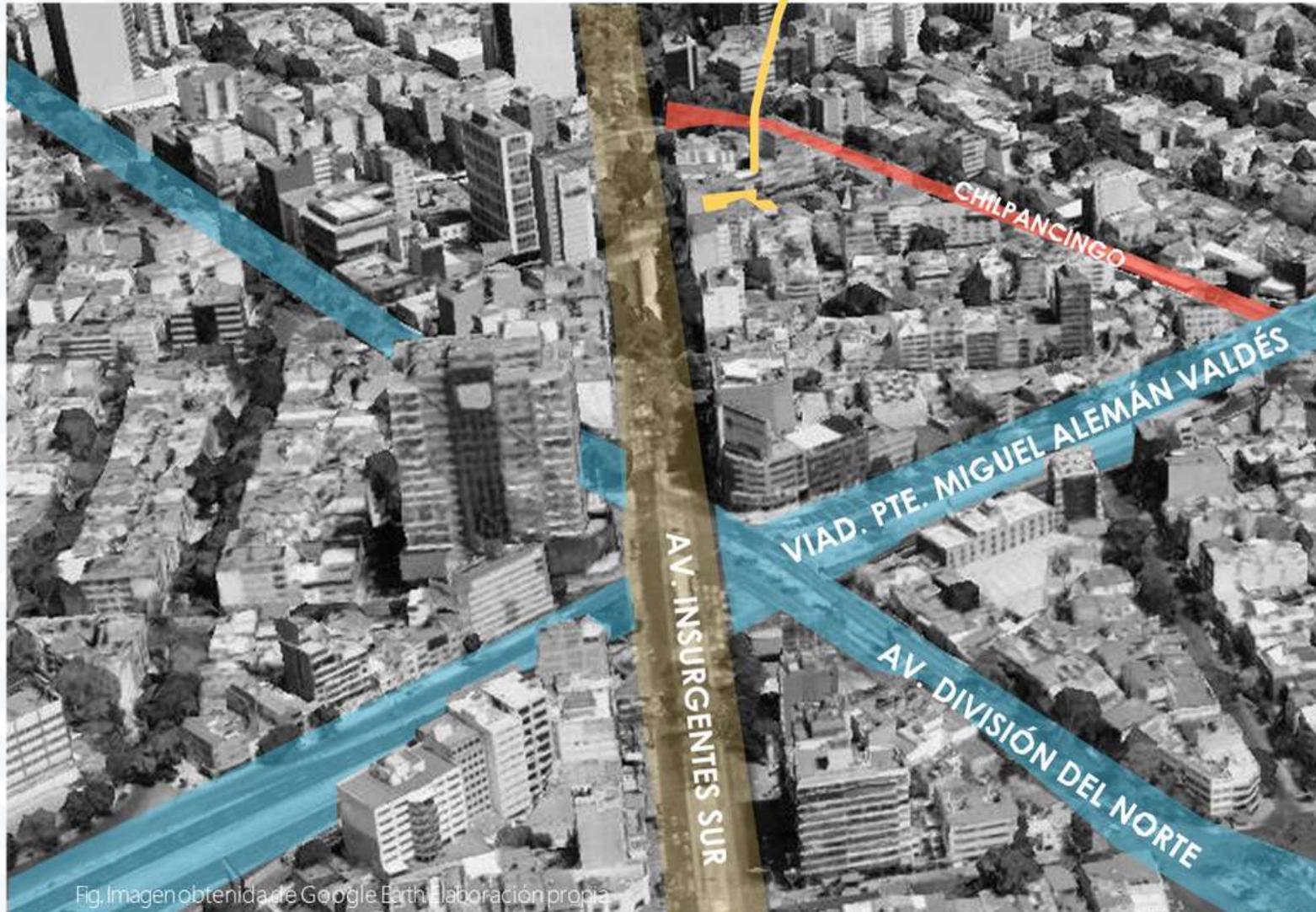


Fig. Imagen obtenida de Google Earth. Elaboración propia

Fuente: Imagen obtenida de Google maps, con elaboración de Tovar Aldama, Rechy Morales, Hernández López, Marín Salazar, 2022

Residencial
Insurgentes Sur
512

250 M

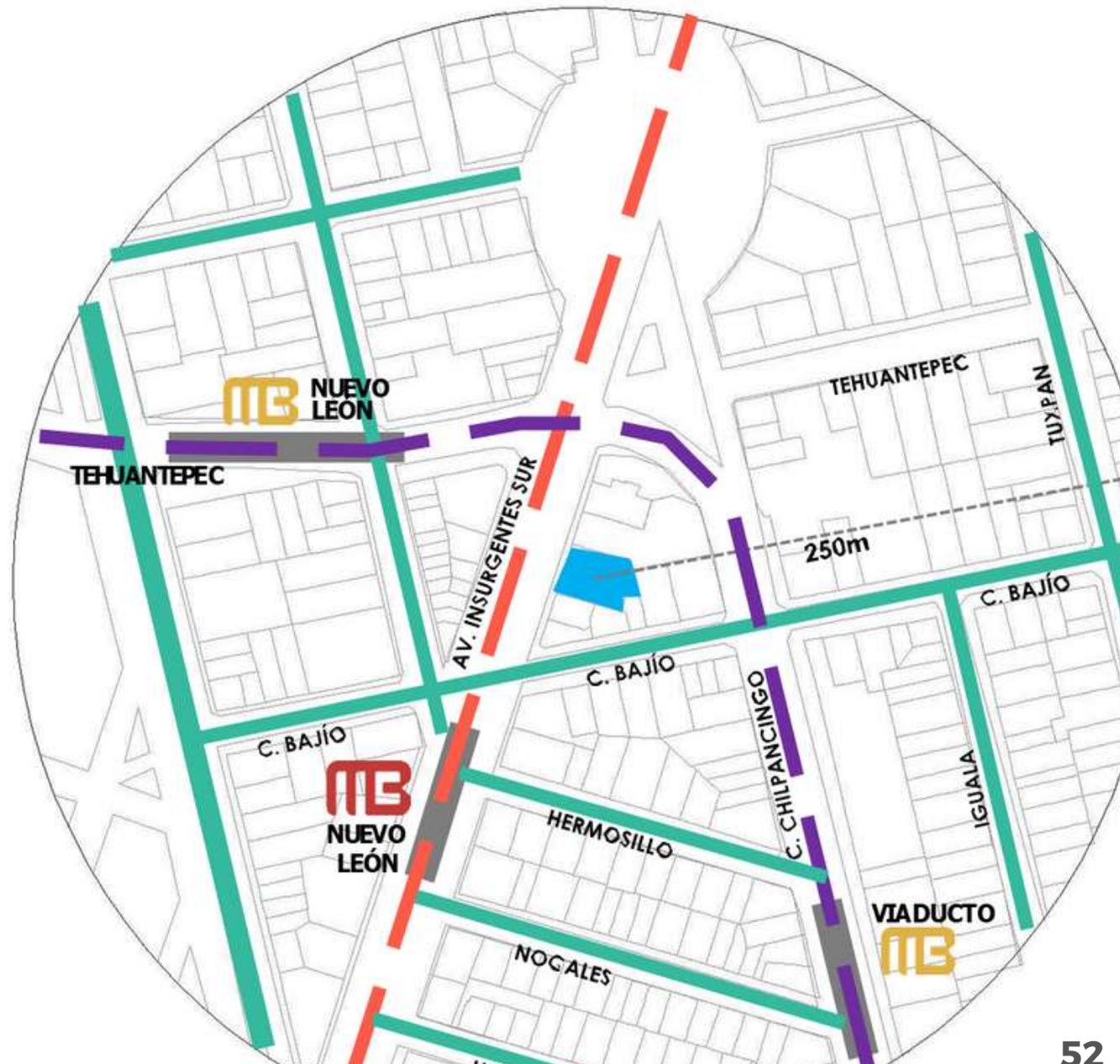
4. TRANSPORTE PÚBLICO

MB Línea 1 Metrobús
Indios verdes–El caminero. Sobre Av.
Insurgentes.
Estación Nuevo León.

MB Línea 2 Metrobús Tepalcates–
Tacubaya. Sobre calle
Tehuantepec. Estación Nuevo
León y Viaducto.

Avenidas con mayor
circulación.

Insurgentes sur
Av. Tehuantepec.
C. Chilpancingo.
Av. Nuevo León.



*Residencial
Insurgentes Sur 512*

1 KM



Línea 1 Metrobús
Hidrosverdes – El Caminero. Sobre
Av. Insurgentes.
Estaciones
Nuevo León,
Chilpancingo,
Campeche, La
Piedad,
Poliforum.



Línea 2 Metrobús Tepalcates
– Tacubaya. Calle
Tehuantepec.
Amores.
Viaducto.
Nuevo León,
Escandón,
Patriotismo.



Línea 9 Metro.
Pantitlán–
Tacubaya. Metro
Chilpancingo,
Metro Patriotismo.



Ciclovía.
NUEVO LÉON Insurgentes Sur- Plaza
Vila Madrid.

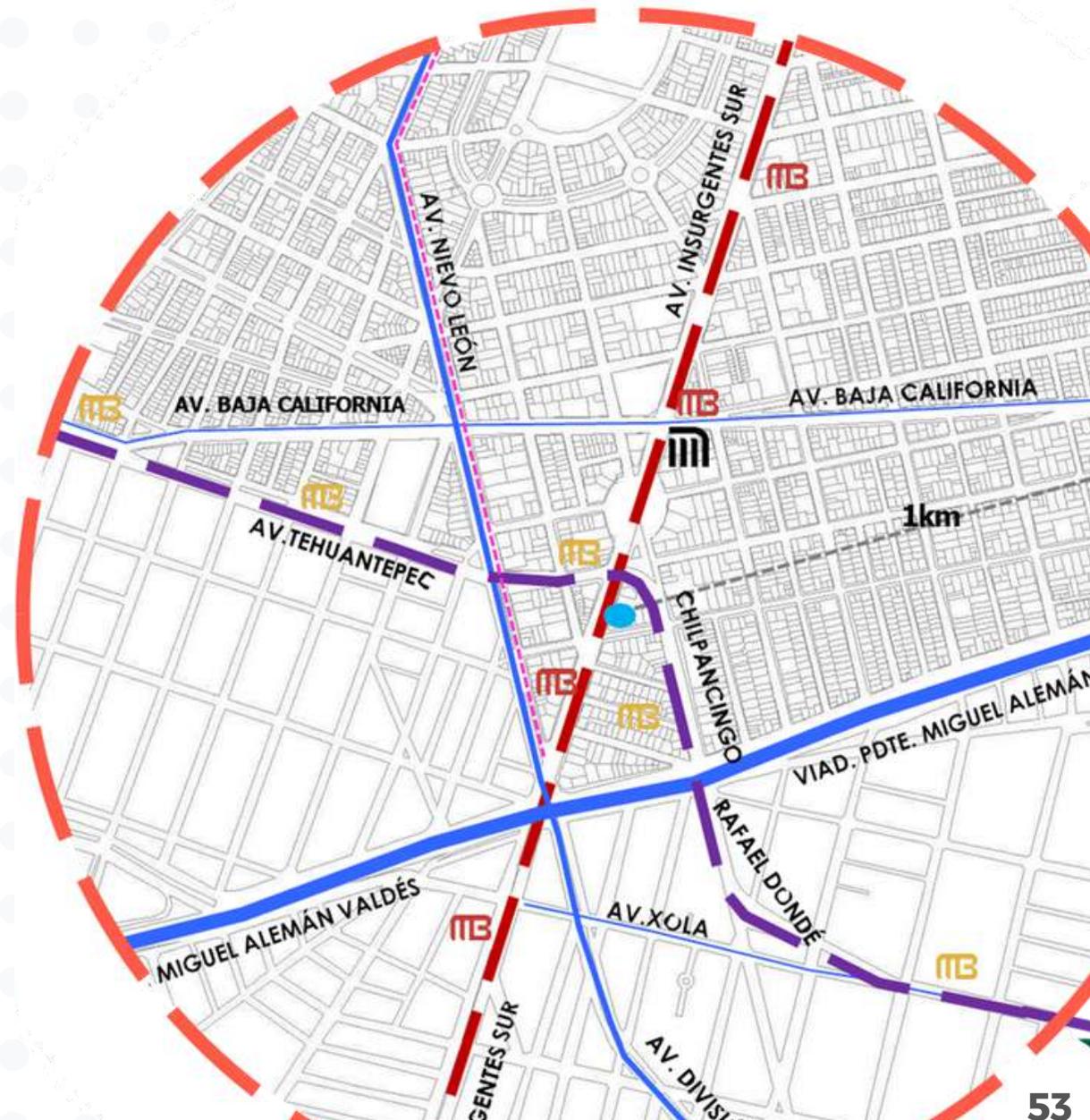


- Viaducto Pdte. Miguel Alemán.
- Insurgentes sur.
- Av. Baja California.
- Av. División del Norte.
- Av. Nuevo León.
- Av. Tehuantepec.
- Av. Chilpancingo.



Localización de predio.

4. TRANSPORTE PÚBLICO



5. MOVILIDAD

En el caso de la movilidad urbana existen muchos medios de transporte, desde bicicletas del gobierno de la CDMX, ciclovías, Metrobús, metro, líneas de camiones urbanos.

Gracias a toda la interconexión que existe entre las tres colonias (ROMA NORTE-SUR Y CONDESA), se tiene un corredor urbano, gastronómico, cultural y comercial que convierten a la zona en un punto muy atractivo para nuevos habitantes, lo cual es un factor positivo para hacer vivienda en la zona.

ÁREAS DE INTERÉS

1. Av. Michoacán
2. Parque España
3. Parque México
4. Plaza Condesa
5. Centro Xavier Villaurrutia
6. Casa del tiempo UAM
7. Capilla alfonsina
8. Centro cultural bella época
9. Museo del holocausto
10. Teatro casa de la paz
11. Glorieta de la Cibeles
12. Av. Álvaro obregón
13. Casa LAMM
14. Plaza río de janeiro
15. MUCA Roma
16. Casa del libro UNAM

Fuente: <https://www.laguiaicdmx.com/wp-content/uploads/2020/11/MapaRoma-Condesa-CDMX.pdf>



6. INFRAESTRUCTURA

AGUA POTABLE

Está ubicada en una cuenca endorreica que carece de salidas naturales, lo que dificulta el drenaje del agua pluvial

Su principal fuente de abastecimiento es el Acuífero zona Metropolitana del valle de México

Gasto promedio de la CDMX $Q = 32.019 \text{ m}^3/\text{seg}$

La alcaldía Cuauhtémoc cuenta con los servicios de redes de distribución de agua potable y drenaje:

Gasto $2.218 \text{ m}^3/\text{s}$ | com 71 Pozos

8.92 millones de habitantes y 4.2 millones de población flotante
7.5% de la población total del país 0.08% del territorio nacional

17% de la actividad económica del país
Cobertura de agua potable: 98% Cobertura de drenaje: 94%⁸

Consumo real: 177 lhd

8 Fuente: Sistema de Aguas de la Ciudad de México



6. INFRAESTRUCTURA

El aprovechamiento de agua pluvial y sistemas alternativos ya son de obligatoriedad en la consideración de proyectos nuevos en la Ciudad de México.

Las consideraciones de reuso de agua pluvial tratada no están estipuladas para "consumo humano", sin embargo se considerará para los siguientes caso:

SACMEX señala en edificaciones nuevas se debe separar aguas negras (sanitarias) de aguas pluviales (filtro - boca de tormentas - cisterna)

Respecto a las aguas tratadas (aguas grises y/o jabonosa) se debe considerar una cisterna para recibir agua tratada (suministro por pipa) para la zona de Roma-Condesa.

*RIEGO DE ÁREAS VERDES
LAVADO DE ESTACIONAMIENTOS
DESCARGAS SANITARIAS EN WC,
CONFORME LAS NORMAS
TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS
PARA EL PROYECTO
ARQUITECTÓNICO*

Manzana del Predio

Fuente: Imagen obtenida de google maps, con datos de SACMEX

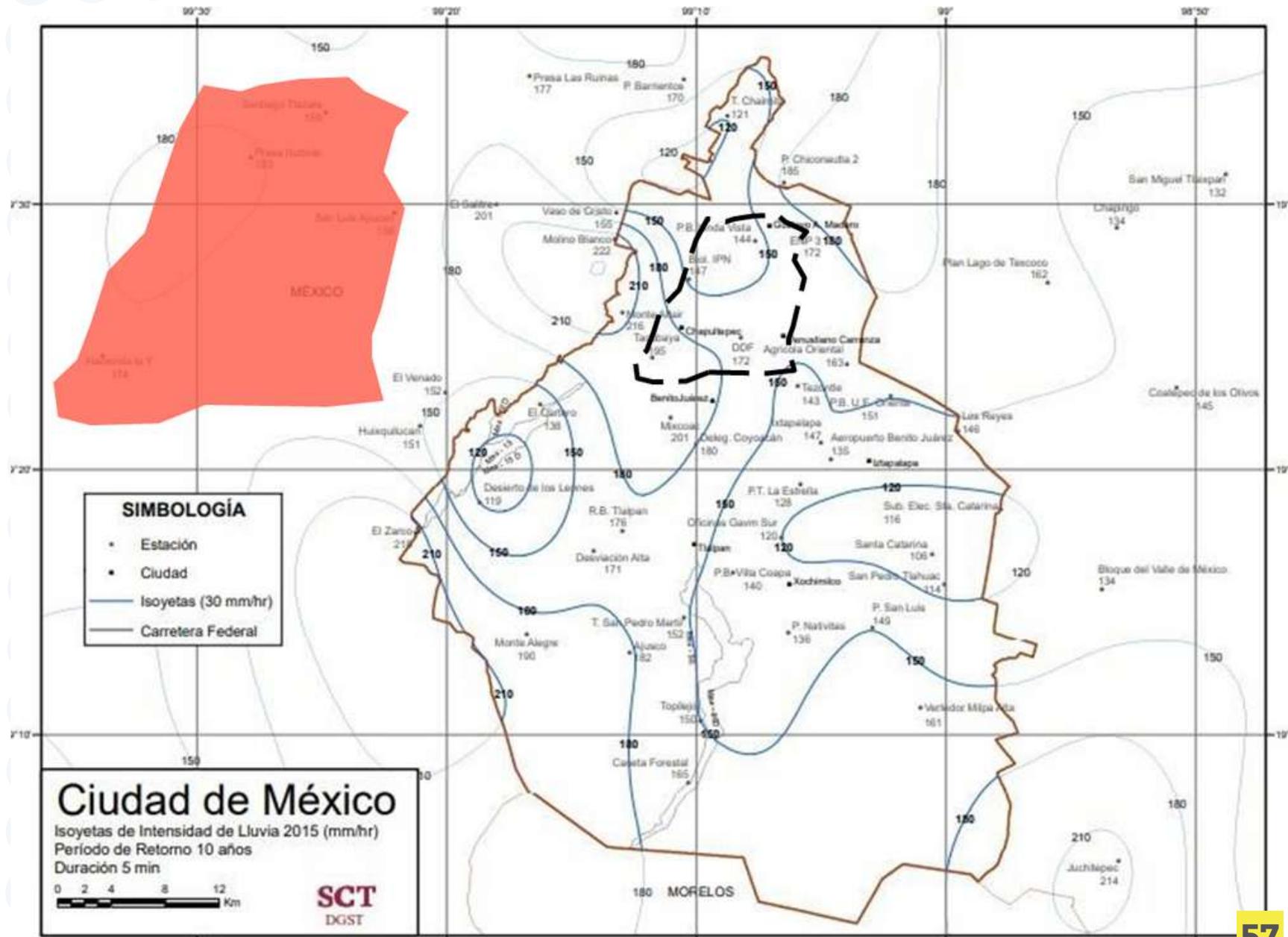


ALCANTARILLA DE DRENAJE PLUVIAL

- Todas las vialidades
- Alguna vialidad
- Ninguna vialidad
- Conjunto habitacional
- No aplica
- No especificado

6. INFRAESTRUCTURA

DRENAJE E ISOYETAS PLUVIALES



6. INFRAESTRUCTURA

El suministro de energía eléctrica se brinda por CFE dividido en tres zonas: CFE Norte, CFE centro y CFE sur, el predio del proyecto a desarrollar pertenece a este último.

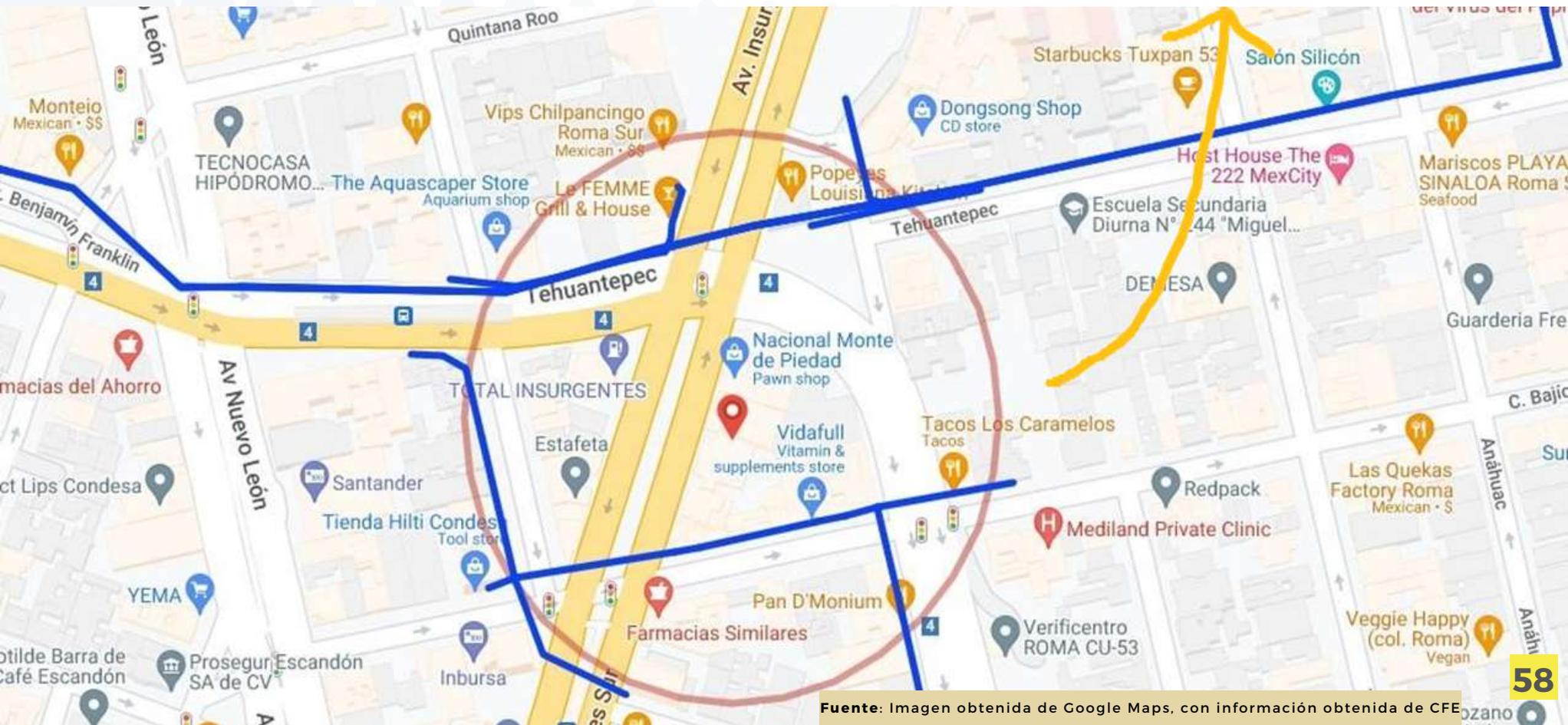
La energía para edificio de vivienda es suministrada en media tensión por lo cual se requerirá de un punto de conexión o transformador (existente o nuevo).

La demanda de carga se establecerá en la densidad de vivienda en el proyecto y será CFE en el área de suministro quien indicará la capacidad de transformador y la factibilidad del servicio.

Capacidad de integración de centrales eléctricas de generación distribuida al circuito

Nivel de tensión del circuito	2.0 kV
Capacidad de integración recomendada ¹ en el circuito	900 kW
Capacidad de las centrales eléctricas actualmente integradas al circuito	0 kW
Capacidad de integración disponible ²	900 kW
Límite de capacidad de generación neta ³ al circuito, la cual podrá ser integrada una vez que la demanda o los refuerzos necesarios se incorporen	8 000 kW

- ¹ Es la capacidad máxima que puede integrarse al circuito sin afectar las condiciones de eficiencia, Calidad, Confabilidad, Continuidad, seguridad o sustentabilidad del Sistema Eléctrico Nacional.
- ² Es la diferencia que resulta al restar la capacidad de las centrales eléctricas actualmente integradas a la capacidad de integración recomendada.
- ³ Es el límite de capacidad que puede integrarse de acuerdo a lo establecido en el Manual de Interconexión de Centrales de Generación con Capacidad menor a 0.5 MW.



7. ZONAS DE RIESGO Y VULNERABILIDAD



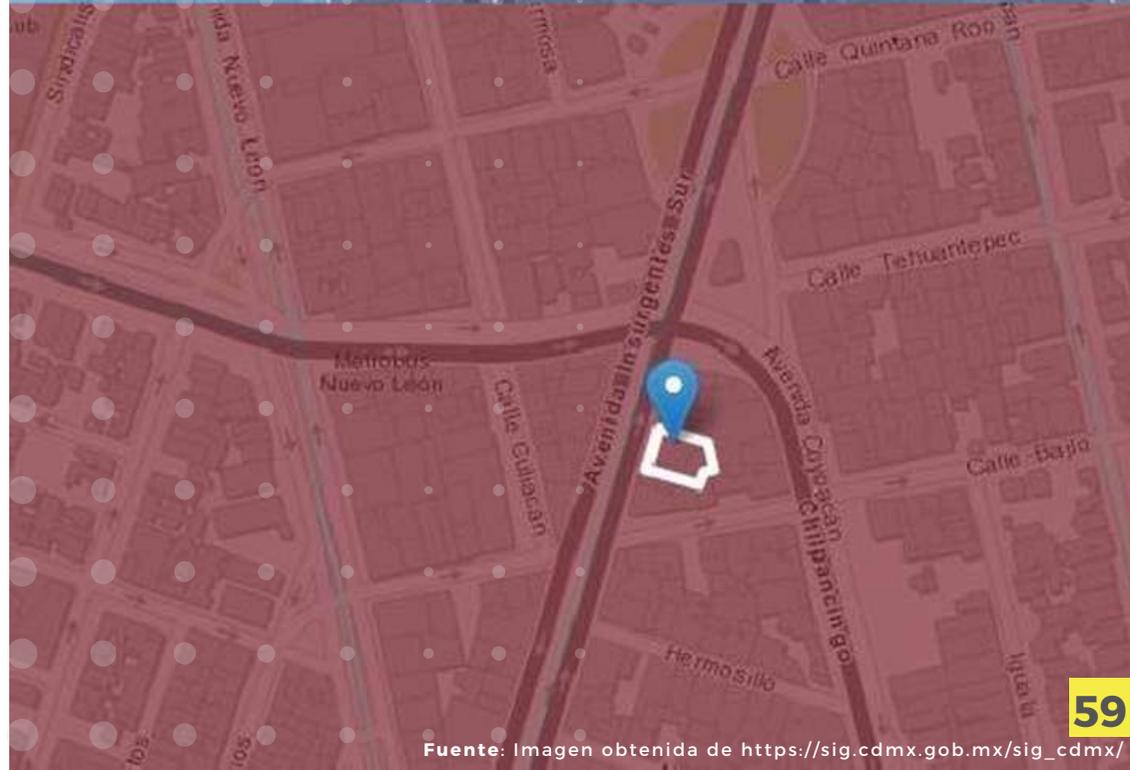
Conforme al plano, vemos que hay alto riesgo de inundaciones por precipitaciones pluviales. Desde la programación de obra se debe tomar en cuenta para la excavación y cimentación y en la programación de obra civil



En primavera y verano se pueden tener máximas temperaturas (30-35°), por lo cual se debe tomar en cuenta el asoleamiento y vientos dominantes en la concepción del proyecto.

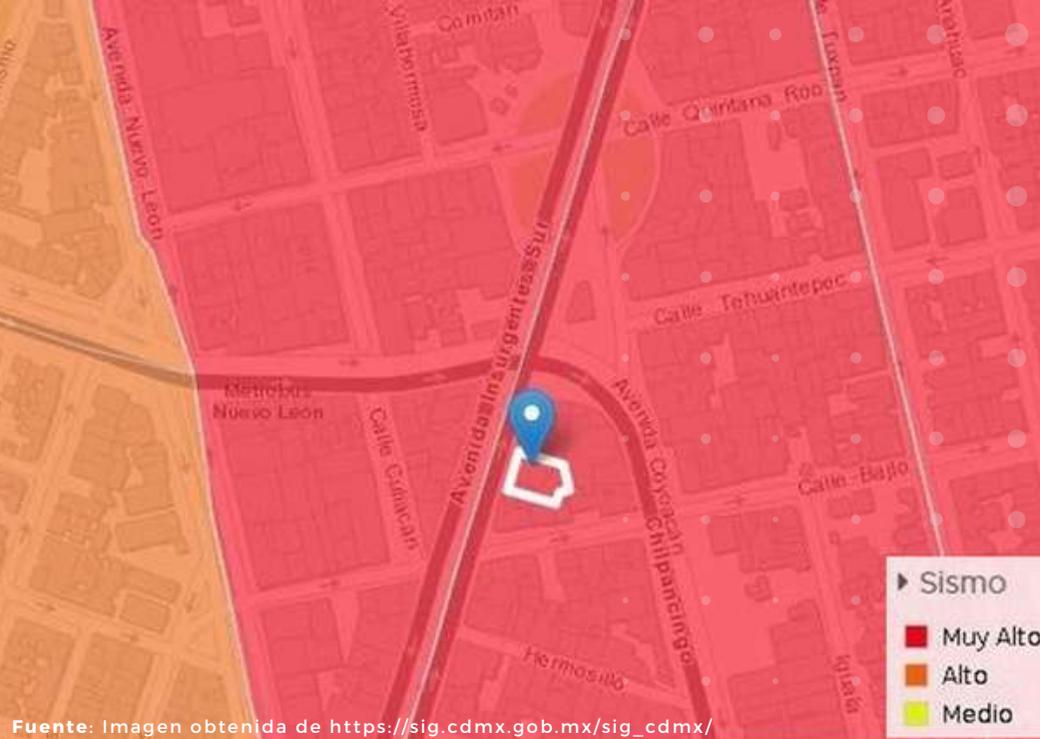


Fuente: Imagen obtenida de https://sig.cdmx.gob.mx/sig_cdmx/



Fuente: Imagen obtenida de https://sig.cdmx.gob.mx/sig_cdmx/

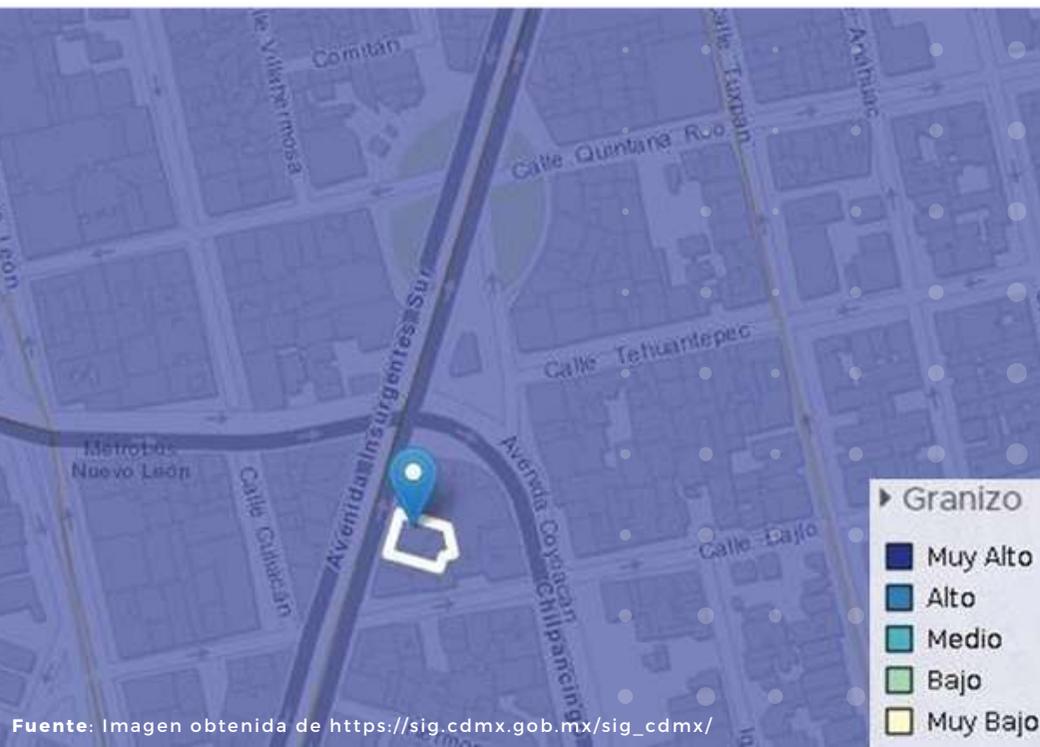
7. ZONAS DE RIESGO Y VULNERABILIDAD



Fuente: Imagen obtenida de https://sig.cdmx.gob.mx/sig_cdmx/



Debido a la ubicación del predio, tenemos un suelo lacustre que es muy vulnerable en los sismos, por lo cual se requiere especial cuidado en el cálculo estructural del proyecto a realizar.



Fuente: Imagen obtenida de https://sig.cdmx.gob.mx/sig_cdmx/



Hay una alta probabilidad de tener granizo en el predio, debido al tipo de precipitaciones que se tienen en la CDMX, se debe tomar en cuenta para los materiales e instalaciones del proyecto.

III. PROPUESTA DE MEJORAMIENTO URBANO SOCIAL

Residencial Insurgentes Sur 512

U R B A N O S U R



1. IMAGEN URBANA

La imagen urbana engloba mas elementos, que simplemente el estado físico que deben tener las edificaciones ya sea que tengan valor histórico o no, como es la concepción, disfrute e identificación de las personas con su colonia y/o barrio, con los espacios en donde desarrollan sus actividades y se interrelaciona con el resto de la comunidad y en donde expresa sus tradiciones, razón por la cual, la imagen urbana de la ciudad se convierte en un elemento importante para la población.

En el caso de la colonia Roma Sur, se desarrolla entre sus habitantes una identificación con su, con su barrio, con su colonia. A partir de la forma en que se apropia y usa el espacio que le brinda la ciudad.

IMAGEN SATELITAL ROMA SUR
FUENTE GOOGLE MAPS



1. IMAGEN URBANA

Residencial
Insurgentes Sur 512

 Sendas: son los conductos que sigue el observador normalmente, ocasionalmente o potencialmente. Son calles, senderos, líneas de tránsito, canales, etc.
CALLES CERCANAS AL PREDIO

 Bordes: son elementos lineales de ruptura lineal de la continuidad, (barranca, vías rápidas de comunicación).
INSURGENTES, CHILPANCINGO, NUEVO LEÓN

 Barrios: son las secciones de la ciudad identificables fácilmente, en los que el ciudadano puede penetrar fácilmente.
COLONIA HIPÓDROMO

 Mojones: son puntos de referencia exteriores, en los cuales el ciudadano no ingresa, se refiere a objetos físicos definidos con claridad, hitos urbanos.
ESCULTURAS EN CAMELLONES CERCANOS

 Insurgentes 512

 Nodos: son los puntos estratégicos de una ciudad a los que puede ingresar el ciudadano, y constituyen los focos intensivos de los que parte o a los que se encamina. Pueden ser confluencias sitios de una ruptura en el transporte, un cruce o una convergencia de sendas.
METROBUS, GLORIETA DE CONVERGENCIA

Fuente: Imagen obtenida de Google maps, con elaboración propia



2. PROGRAMA DE ACTIVIDADES DEL USUARIO

Se realizó un análisis basado en una encuesta de 3 personas que viven en un radio de no más de 300 m. Con el motivo de identificar los aspectos fuertes y los factores que habría que mejorar.

Primera persona.	
	Sexo: Hombre
	Edad: 52 años
	Residente: Casa propia
	Años de residencia: 22 años
Actividades principales:	
Espacio Publico.	Adecuado
	Insuficiente
	No Adecuado
Nota: No hay mucho espacio publico en la zona, sin embargo encuentramos mejores plazas y parques en las colonias cercanas no muy lejos del lugar donde vive.	No aplica.
Area Verde.	Adecuado
	Insuficiente
	No Adecuado
Nota: Hay vegetación en las calles pero nada mas. Alguno que otro vecino tiene jardín y los comercios por la zona manejan terrazas.	No aplica.
Recreativo.	Adecuado
	Insuficiente
	No Adecuado
Nota: Esta zona es buena en lugares para pasear a tu perro, salir por un café, algún restaurante o bar.	No aplica.
Deporte.	Adecuado
	Insuficiente
	No Adecuado
Nota: Hay dos parques pequeños en los cuales cuentan con gimnasio al aire libre, además de haber vías para bicicletas.	No aplica.
Abastecimiento	Adecuado
	Insuficiente
	No Adecuado
Nota: La zona está bien dotada de comercios para todo tipo de artículos personales, para el hogar, para la mascota o el automóvil.	No aplica.
Educación	Adecuado
	Insuficiente
	No Adecuado
	No aplica.
Salud.	Adecuado
	Insuficiente
	No Adecuado
Nota: Se tiene muchas clínicas generales y especializadas.	No aplica.

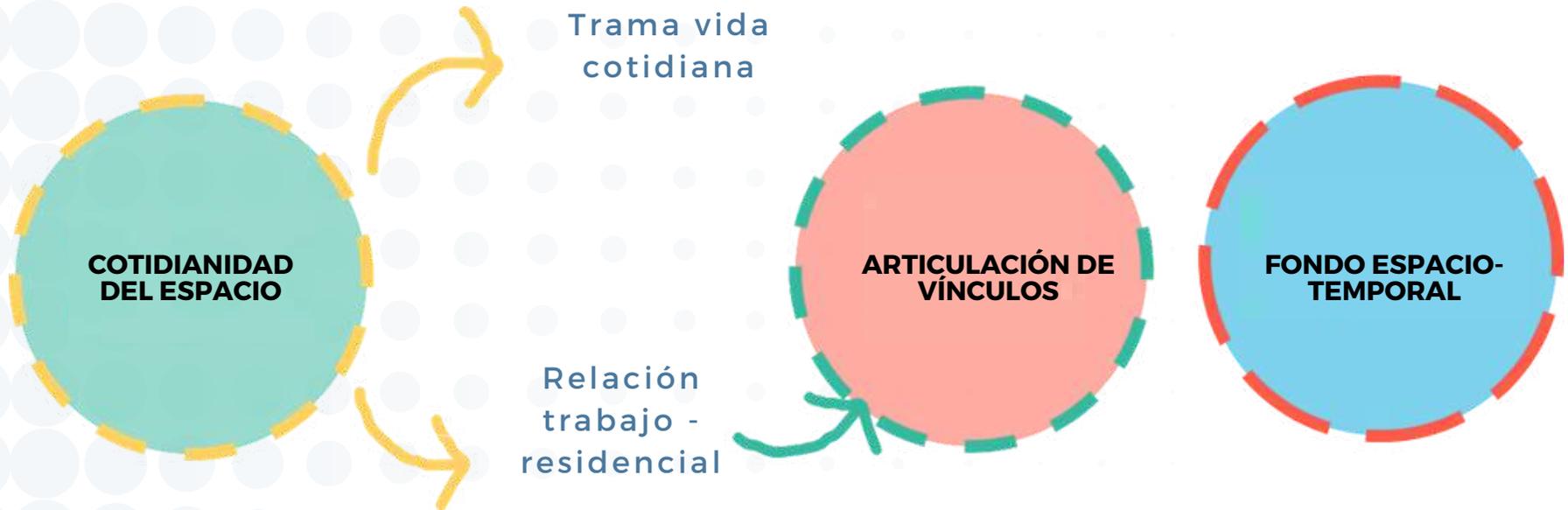
Segunda persona.	
	Sexo: Mujer
	Edad: 28 años
	Residente: Renta depto.
	Años de residencia: 2 años
Actividades principales:	
Espacio Publico.	Adecuado
	Insuficiente
	No Adecuado
Nota: No conoce o no ha visto.	No aplica.
Area Verde.	Adecuado
	Insuficiente
	No Adecuado
Nota: Sin vegetación, pero no la suficiente, al menos como espacios y no solo en la calle.	No aplica.
Recreativo.	Adecuado
	Insuficiente
	No Adecuado
Nota: Hay de todo en esta zona.	No aplica.
Deporte.	Adecuado
	Insuficiente
	No Adecuado
Nota: Los espacios para ejercitarse existen en la zona pero los públicos son muy chicos y poco seguros.	No aplica.
Abastecimiento	Adecuado
	Insuficiente
	No Adecuado
Nota: Es muy fácil encontrarlos artículos personales, comida, la despensa. Todo está muy cerca.	No aplica.
Educación	Adecuado
	Insuficiente
	No Adecuado
Nota: Me toca ver desde temprano, una aglomeración de carros, justo por las escuelas que se encuentran en la zona, que son bastantes.	No aplica.
Salud.	Adecuado
	Insuficiente
	No Adecuado
Nota: Si puedo encontrar una clínica u hospital muy cerca.	No aplica.

Tercera persona.	
	Sexo: Mujer
	Edad: 46
	Residente: Depto. propio
	Años de residencia: 12 años
Actividades principales:	
Espacio Publico.	Adecuado
	Insuficiente
	No Adecuado
Nota: Existen plazas pequeñas, las calles algunas están bien pero no tanto.	No aplica.
Area Verde.	Adecuado
	Insuficiente
	No Adecuado
Nota: Creo que es la adecuada porque luego caen muchas hojas de los árboles de las calles, y luego nadie las quiere recoger. A no ser que el árbol o arbusto esté en su lote.	No aplica.
Recreativo.	Adecuado
	Insuficiente
	No Adecuado
Nota: No hay muchas zonas para la distracción sana.	No aplica.
Deporte.	Adecuado
	Insuficiente
	No Adecuado
Nota: Por la zona, solo el Parque México, queda cerca para salir a correr, pero alguna otra actividad cerca y gratis. Hay gimnasios, pero no para gente grande.	No aplica.
Abastecimiento	Adecuado
	Insuficiente
	No Adecuado
Nota: Puedes hacer tus compras, porque todo se encuentra a la vuelta.	No aplica.
Educación	Adecuado
	Insuficiente
	No Adecuado
Nota: Muchas de todos los niveles	No aplica.
Salud.	Adecuado
	Insuficiente
	No Adecuado
Nota: Si puedo encontrar una clínica u hospital muy cerca.	No aplica.

3. COTIDIANIDAD

Residencial
Insurgentes Sur 512

Para el análisis de este punto de estudio se planteará una metodología de la vida cotidiana y su relación con el trabajo, desde la perspectiva de los espacios de vida de los individuos:



ASPECTO DOMÉSTICO

En Roma Sur habitan unas en habitacionales. Se contabilizan 1,435 habitantes por km², con una edad promedio de 38 años y una escolaridad promedio de 13 años cursados (nivel medio superior).

De las 17,000 personas que habitan en Roma Sur, 3,000 son menores de 14 años y 4,000 tienen entre 15 y 29 años de edad. Cuando se analizan los rangos etarios más altos, se contabilizan 8,000 personas con edades de entre 30 y 59 años,

4. REGENERACIÓN DE LA ZONA

La imagen urbana se refiere a la conjugación de los elementos naturales y construidos que forman parte del marco visual de los habitantes de la ciudad, así como por el tipo de actividades económicas que se desarrollan.

Es la relación sensible y lógica de lo artificial con lo natural, logrando un conjunto visual agradable y armonioso, desarrollándose por tanto entre sus habitantes una identificación con su ciudad, con su barrio, con su colonia.

La creación de la imagen de la ciudad se da a partir de lo que ve el ciudadano y de cómo lo interpreta y organiza mentalmente la partir de caminar e integrarse, razón por la cual se tienen imágenes diferentes entre sí y con la misma realidad exterior.

Un factor que influye directamente en la definición de la imagen de la ciudad, es el nivel socioeconómico de la población, por lo que la suma de todas estas imágenes da como resultado una imagen pública de la ciudad.

El concepto de imagen urbana se encuentra estrechamente relacionado con la calidad del ambiente urbano, mismo que se conforma principalmente a través de la mezcla de elementos arquitectónicos, de diseño, arte y comunicación.

*Residencial
Insurgentes Sur 512*

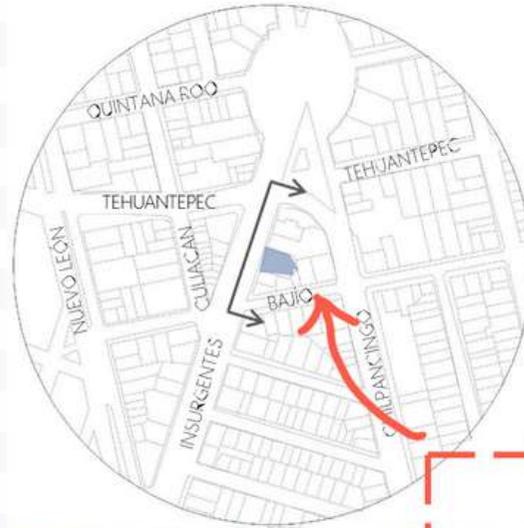


**Avenida de los Insurgentes 1940.
FUENTE; El universal.**

4. REGENERACIÓN DE LA ZONA

Residencial
Insurgentes Sur 512

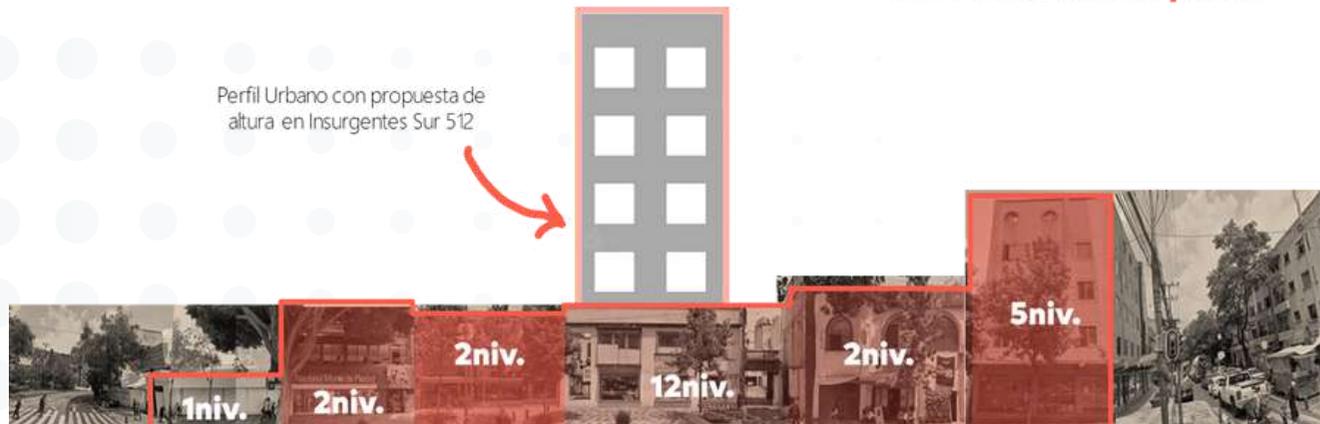
IMAGEN URBANA



Larguillo de la manzana, Avenida de los Insurgentes.

Fachada del predio

Perfil Urbano con propuesta de altura en Insurgentes Sur 512



4. REGENERACIÓN DE LA ZONA

*Residencial
Insurgentes Sur 512*



Avenida de los Insurgentes
1952. MXcity

Llevando todos estos conceptos a la imagen urbana específica de nuestra zona de estudio, existe una estrecha relación con la arquitectura de mayor auge en la época en que se edificó la colonia Roma Norte, la arquitectura del porfiriato.

Es muy importante este punto, ya que en el predio que estaremos trabajando, cuenta con un inmueble catalogado por el INBAL, que si bien no pertenece a la época del porfiriato, sí retomó los elementos ornamentales del mismo para su concepción en 1947, año en que fue edificado.

Esta casa es una parte importante de la Av. Insurgentes para los residentes de la zona, existe inclusive una asociación de vecinos (Comité Vecinal Roma Sur II) encargados de salvaguardar el patrimonio histórico de la zona y quienes no quieren perder la memoria histórica de la zona.

Por todo ello es tan importante la revisión de la imagen urbana de la zona, ya que se debe contemplar lo que implica tener un inmueble de 12 niveles sin perder la imagen original y el carácter que representa la crujía catalogada, inclusive para los residentes actuales de la colonia, quienes sienten una identificación de barrio con ese predio.

MEMORIA HISTÓRICA

Residencial Insurgentes Sur 512

Para recuperar la memoria histórica del sitio se propone lo siguiente:

- Recuperación de vanos originales, conforme a las proporciones y el estilo arquitectónico original de la casa (funcionalista ecléctico).
- Colores grises-beige en contraste con los remates de los vanos y pretil.
- Recuperación de materiales originales en ventanas (herrería negra).
- Se recuperarán los espacios originales con nueva funcionalidad
- Se le dará uso a la azotea del área catalogada.
- Limpieza de cantera en acceso
- El nuevo edificio estará remetido con respecto de la parte catalogada
- El interior de la casa catalogada, tendrá elementos que evoquen su momento histórico



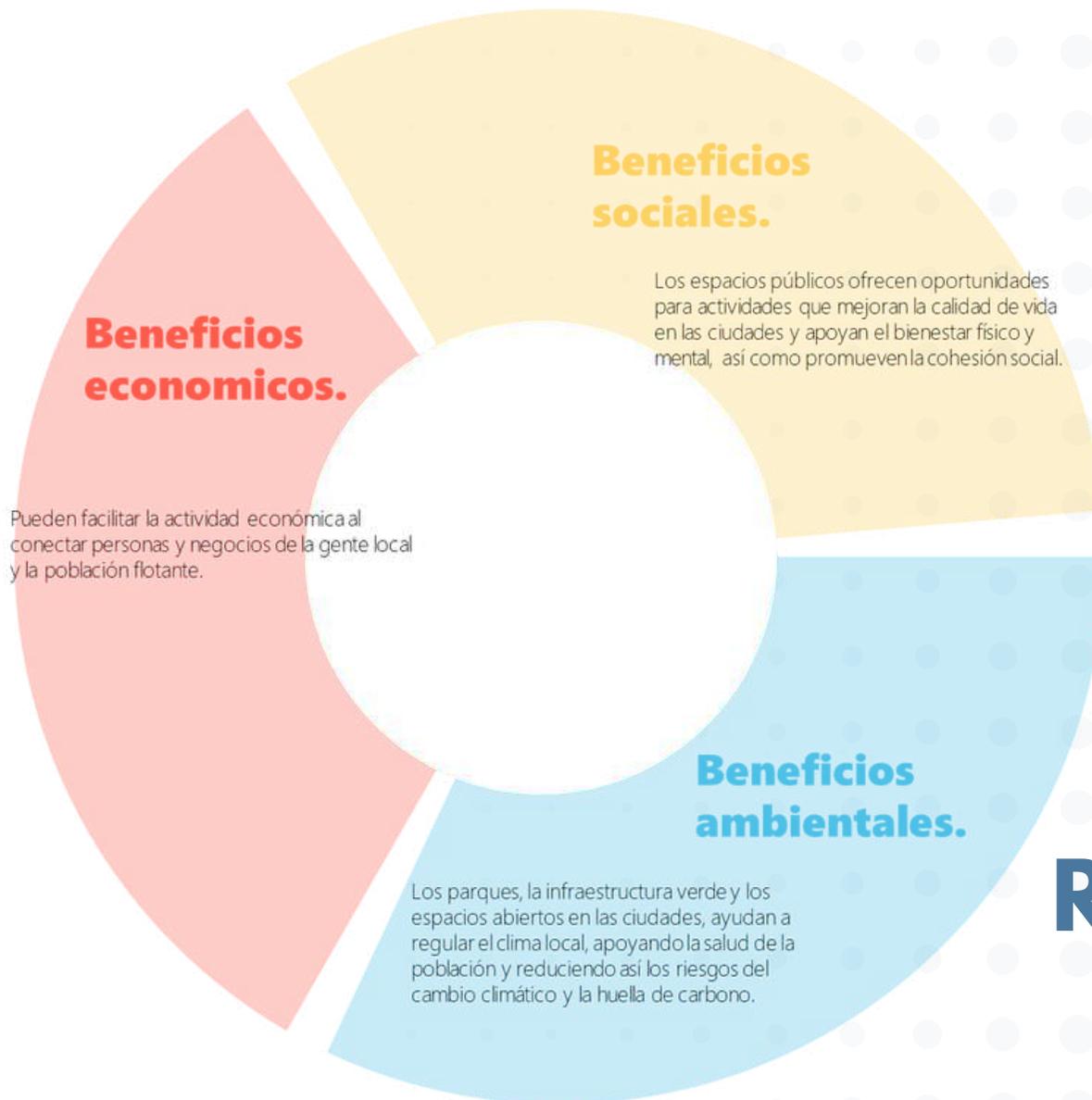
Fuente: Imagen obtenida de Google maps



Fuente: Imagen virtual de elaboración propia

4. REGENERACIÓN DE LA ZONA

Residencial
Insurgentes Sur 512



RECUPERACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

5. PROBLEMÁTICAS

Residencial
Insurgentes Sur 512

En el recorrido por la zona pudimos observar ciertas problemáticas que influyen en con el libre flujo peatonal, la imagen urbana y la seguridad de la zona.

- **Invasión vehicular en las banquetas**
- **Circulación peatonal obstruida**
- **Descuido de los espacios públicos.**
- **Prostitución.**



Fuente: Tovar Aldama, Rechy Morales, Hernández López, Marín Salazar, 2022

1 Invasión vehicular de las banquetas que entorpecen los recorridos peatonales.



Fuente: Tovar Aldama, Rechy Morales, Hernández López, Marín Salazar, 2022

Franja de fachada | Franja de circulación | Franja de equipamiento y mobiliario

5. PROBLEMÁTICAS



Rehabilitación y mantenimiento de parques para mejorar su imagen urbana y ayudar a dar a este espacio la sensación de seguridad.



5. PROBLEMÁTICAS

Barreras visuales que impiden al peatón tener la visión completa de la calle al transitar por la banqueta, esto provoca una sensación de inseguridad, sobre todo por las noches porque se tiene un espacio abierto del lado derecho.



Fuente: Tovar Aldama, Rechy Morales, Hernández López, Marín Salazar, 2022



5. PROBLEMÁTICAS

Residencial
Insurgentes Sur 512

Calles y banquetas

Propósitos principales: comercio, movilidad e interacción social. Circulación peatonal constante de la población local y flotante de la zona para consolidar recorridos seguros. La mayoría de las calles tiene banquetas con suficiente espacio para agregar mobiliario urbano.



Espacios verdes y parques públicos

Son espacios accesibles para la recreación. Son componentes esenciales en la creación de comunidades habitables, contribuyendo a la salud y el bienestar físicos y mentales.



Navegación segura por el espacio público

Son espacios accesibles para la recreación. Son componentes esenciales en la creación de comunidades habitables, contribuyendo a la salud y el bienestar físicos y mentales. Los parques urbanos, más pequeños en tamaño, a menudo sirven a distritos comerciales centrales, áreas muy urbanas o distritos comerciales donde el espacio es limitado.



Extensión hacia la calle de los negocios

Ampliación de del comercio hacia el espacio público. Fomentar el uso seguro del espacio abierto, activando el área y creando ciudades más habitables

Hablar del espacio urbano de nuestra Ciudad, es también hablar de la diversidad social, del patrimonio histórico, tradiciones, pero sobre todo, la identidad colectiva.

6. MEJORAMIENTO URBANO_SOCIAL

Residencial Insurgentes Sur 512

Después de hacer el análisis de la zona, es importante destacar varios puntos sobre el entorno al predio elegido:

1. Es una parte de la ciudad que no cuenta con un arraigo sociocultural, debido a que se formó en los años 40's, pero se encuentra muy relacionado con la colonia Roma Norte e Hipódromo, donde sí existe un arraigo hacia la época de gran avance, el porfiriato.
2. En el caso del predio, se analizaron todas las variables respecto a si retomar o no la fachada catalogada como parte del predio y se tomó la decisión de dejarla por los siguientes motivos:

■ Es parte de la memoria urbana de la zona.

El ambiente vecinal tiene arraigo con el inmueble (COMITÉ VECINAL ROMA SUR II).

Es parte del catálogo de inmuebles protegidos por el INBAL y está dentro de los sitios patrimoniales de la CDMX.

Le da mayor carácter a la fachada y permite remeter el edificio para evitar el ruido excesivo de la avenida, así como conservar las alturas actuales en la manzana.

En el caso del tema de gestoría, permite mayor facilidad para la obtención de la licencia de manifestación y el inmueble no requerirá impacto ambiental por tener menos de 10 mil metros cuadrados.

Permitirá darle un nuevo uso por medio de amenidades de apoyo a la vivienda que se pretende construir.

3. En el caso del equipamiento urbano, es gracias a la ubicación del predio que se tiene todo el equipamiento y servicios necesarios para el desarrollo de vivienda en la zona; esto permite que el desarrollo de vivienda pueda empezar a darse en la zona especialmente para parejas jóvenes que quieran iniciar una vida urbana muy cercana a sus actividades laborales y que esté cerca de espacios culturales, comerciales y de servicios.

4. Los usuarios tendrán la oportunidad de tener una experiencia de vida muy cercana a la ciudad y esto les permitirá un mejor desarrollo de sus actividades, ya que no tendrán muchos recorridos para llegar a cualquier punto de la ciudad.

En el caso de los servicios, la zona se encuentra completamente urbanizada y con un nivel socioeconómico en general de clase media a media alta que permite a los usuarios el uso de servicios privados de diversas índoles.

Por todo el análisis que hemos llevado a cabo hasta ahora, consideramos completamente factible el proyecto de vivienda en el predio elegido.

IV. DISEÑO DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512

DOMINOSUR



1. FACTORES DE DISEÑO

Residencial
Insurgentes Sur 512

Potencial constructivo Zonificación
HM/12/30/Z Superficie de Terreno:
765.00 m²

El Coeficiente de Ocupación del
Suelo (C.O.S.) = 0.70 Desplante de
535.50 m²

El Coeficiente de Utilización del
Suelo (C.U.S) = 8.40 Superficie
máxima de construcción de 6,426.00
m².

Área Libre

El porcentaje de área libre que se
requiere por normatividad es del
30%, lo que equivale a 229.50m² de la
superficie del predio.



Fuente: Programa de Desarrollo
Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc

Viviendas permitidas:

Al predio le corresponde la densidad "Z", por lo que el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el Proyecto, siempre que cumpla con el RCDF y sus normas técnicas complementarias, por lo que la superficie mínima de la Vivienda puede ser de 40 a 50 m², ya que la Norma Técnica Complementario para Proyecto Arquitectónico, señala como espacio único habitable 25 m²

1. FACTORES DE DISEÑO

La altura máxima de entrepiso en las edificaciones será de 3.6 m, excepto los casos que señalen la tabla 2.1 y en los estacionamientos que contemplen eleva-autos.

La dimensiones y características mínimas con que deben contar los locales en las edificaciones según su uso o destino se determinan conforme a los parámetros que establecen en la siguiente tabla;

Tabla, Áreas mínimas de la NTCPA

*Residencial
Insurgentes Sur 512*

El proyecto puede desarrollarse bajo el concepto de vivienda de Estancia o espacio único habitable y cumplir también con el artículo 82 del RCDF, que establece en sus fracciones I y II, lo siguiente:

Las viviendas con menos de 45m² contarán, cuando menos con un excusado, una regadera y uno de los siguientes muebles: lavabo, fregadero o lavadero; mismos que deberán incorporar sistemas o dispositivos ahorradores de agua, a fin de cumplir con las Normas y NOM aplicables en la materia;

TIPO DE EDIFICACIÓN	LOCAL	Área mínima 'En m ² o indicador mínimo)	Lado mínimo (En metros)	Altura mínima (En metros)	Obs.
HABITACIONAL					
VIVIENDA UNIFAMILIAR VIVIENDA PLURIFAMILIAR	Recámara principal	7.00	2.40	2.30	
	Recámaras adicionales, alcoba, cuarto de servicio y otros espacios habitables	6.00	2.20	2.30	
	Sala o estancia	7.30	2.60	2.30	
	Comedor	6.30	2.40	2.30	
	Sala-comedor	13.00	2.60	2.30	
	Cocina	3.00	1.50	2.30	
	Cocineta integrada a estancia o a comedor	-	2.00	2.30	(a)
	Cuarto de lavado	1.68	1.40	2.10	
	Baños y sanitarios	-	-	2.10	(b)
	Estancia o espacio único habitable	25.00	2.60	2.30	

Las viviendas con superficie igual o mayor a 45m² contarán, cuando menos, con un baño provisto de un excusado, una regadera y un lavabo, así como de un lavadero y un fregadero; mismos que deberán incorporar sistemas o dispositivos ahorradores de agua, a fin de cumplir con las Normas y NOM aplicables en la materia;

Si se considera un nivel comercial y del nivel 2 al 12, vivienda promedio de 40.00 m² se podrán construir hasta 75 viviendas.

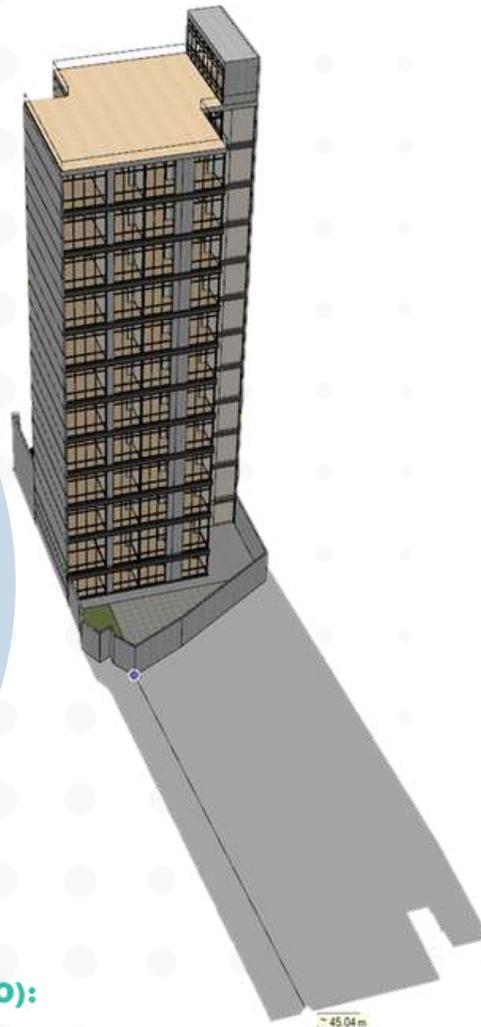
1. FACTORES DE DISEÑO

Residencial
Insurgentes Sur 512

Asoleamiento

En verano el edificio recibe la radiación solar en su fachada frontal que de a la avenida Insurgentes Sur. Las sombras arrojadas sobre el edificios se puede observar en la primer imagen, donde su distancia de proyección es casi de 45m. Será necesario controlar las condiciones de radiación solar directa en todos los cancelos de la fachada para que no produzcan sobrecalentamiento ni deslumbramiento en los interiores.

VERANO (JUNIO):
3:00 pm



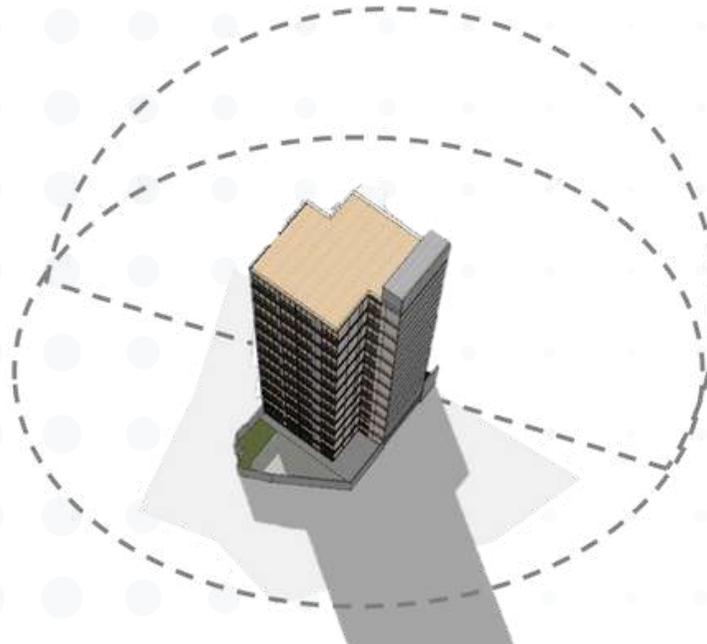
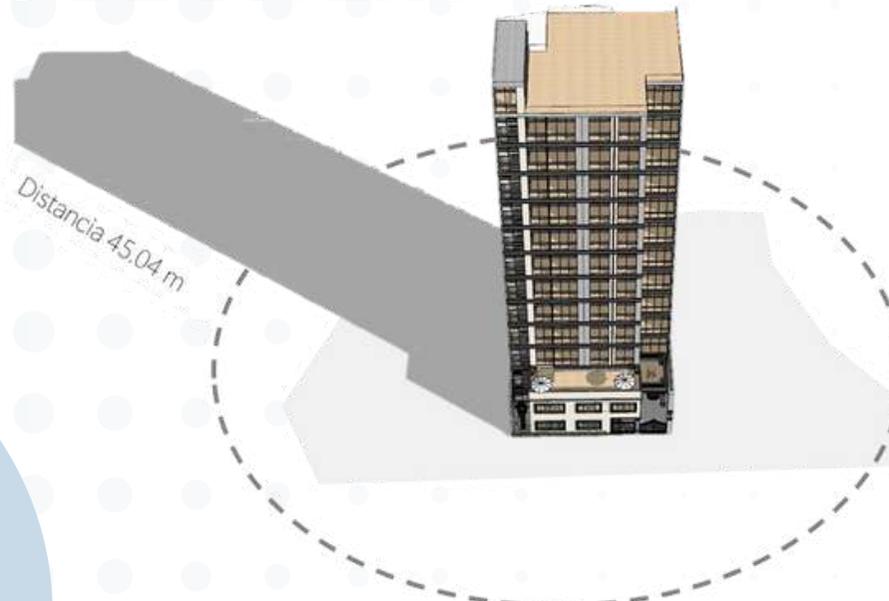
ASOLEAMIENTO

1. FACTORES DE DISEÑO

Residencial
Insurgentes Sur 512

Asoleamiento

Será necesario controlar las condiciones de radiación solar directa en todos los cancelos de la fachada para que no produzcan sobrecalentamiento ni deslumbramiento en los interiores.



INVIERNO (DICIEMBRE):
3:00 pm

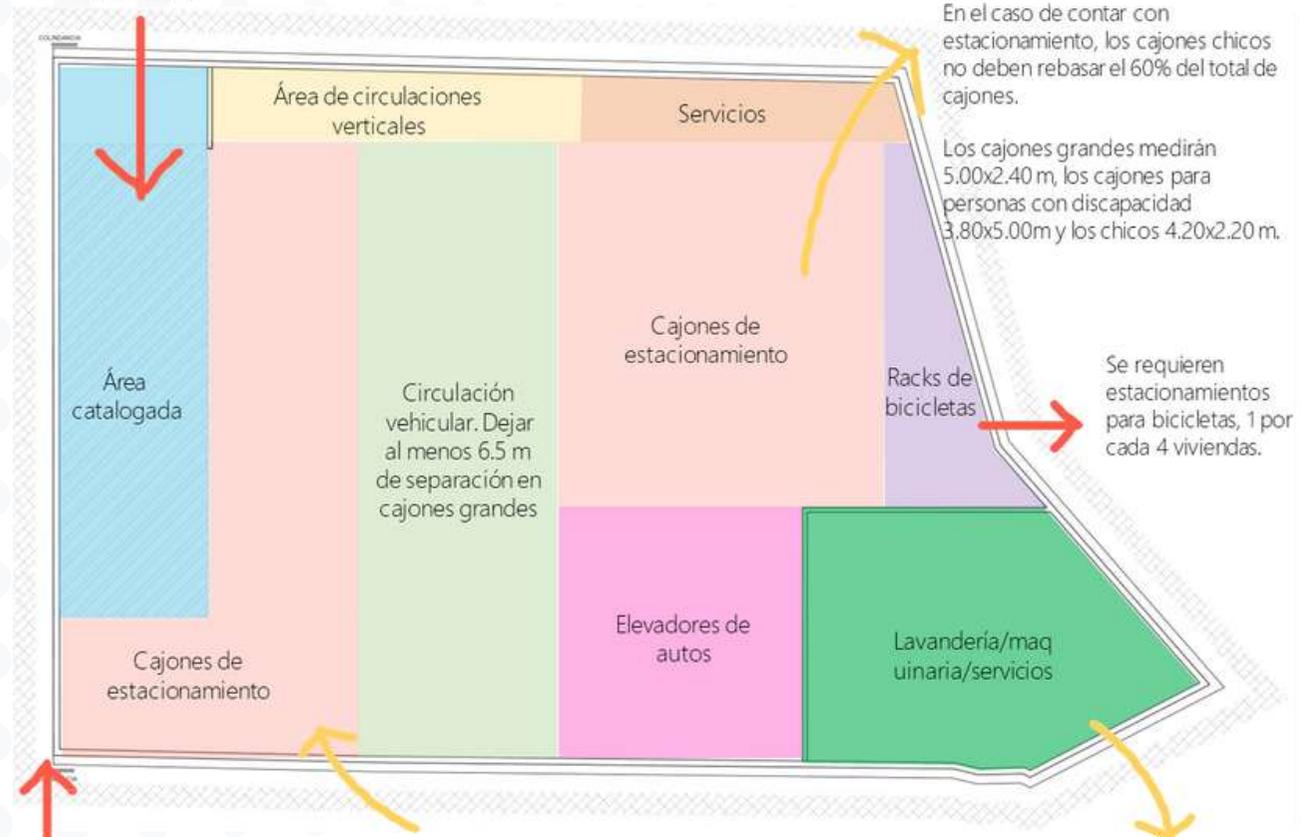
ASOLEAMIENTO

2. DISEÑO CONCEPTUAL

Residencial
Insurgentes Sur
512

Tomando en cuenta las NTC en referencia a los estacionamientos, conforme a la última modificación en 2017, nos marca que no se requieren de manera obligatoria tener estacionamientos por cada vivienda.

El área catalogada no será tomada en cuenta para construcción de estacionamientos y se debe realizar un proceso de protección en esa colindancia.



En el caso de contar con estacionamiento, los cajones chicos no deben rebasar el 60% del total de cajones.

Los cajones grandes medirán 5.00x2.40 m, los cajones para personas con discapacidad 3.80x5.00m y los chicos 4.20x2.20 m.

Se requieren estacionamientos para bicicletas, 1 por cada 4 viviendas.

SÓTANOS

Uso de muro Milán prefabricado para la cimentación con pilas hasta estrato firme

La separación entre cajones encontrados debe ser de 6.50 m en cajones grandes y 5.50 en cajones chicos.

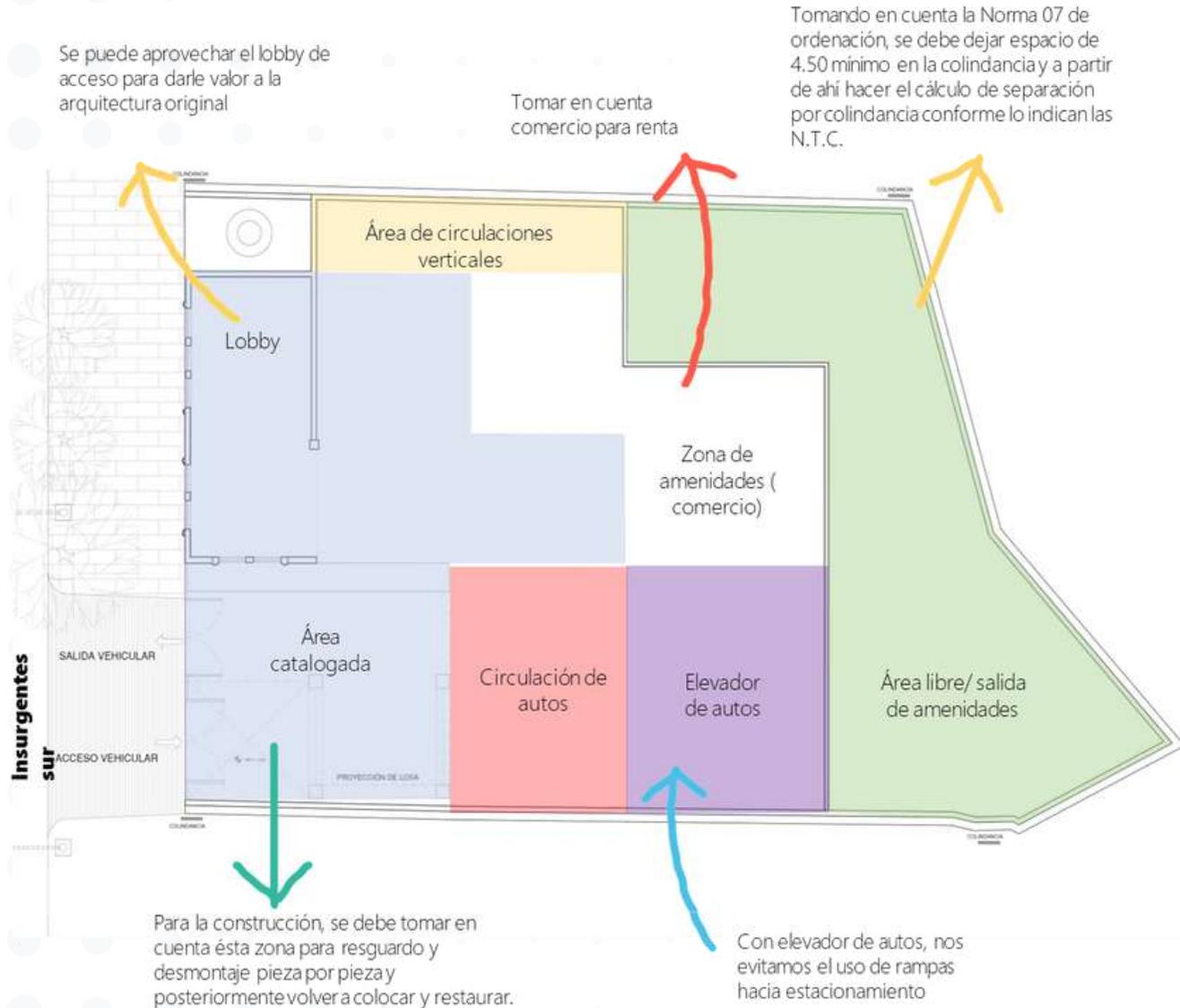
Se debe tener un cajón de discapitados cada 25 cajones a partir de 12 cajones y este no debe tener ningún impedimento para su acceso.

Dejar un área específica para cuarto de máquinas, servicios y lavandería de apoyo para las suites.

2. DISEÑO CONCEPTUAL

Residencial
Insurgentes Sur
512

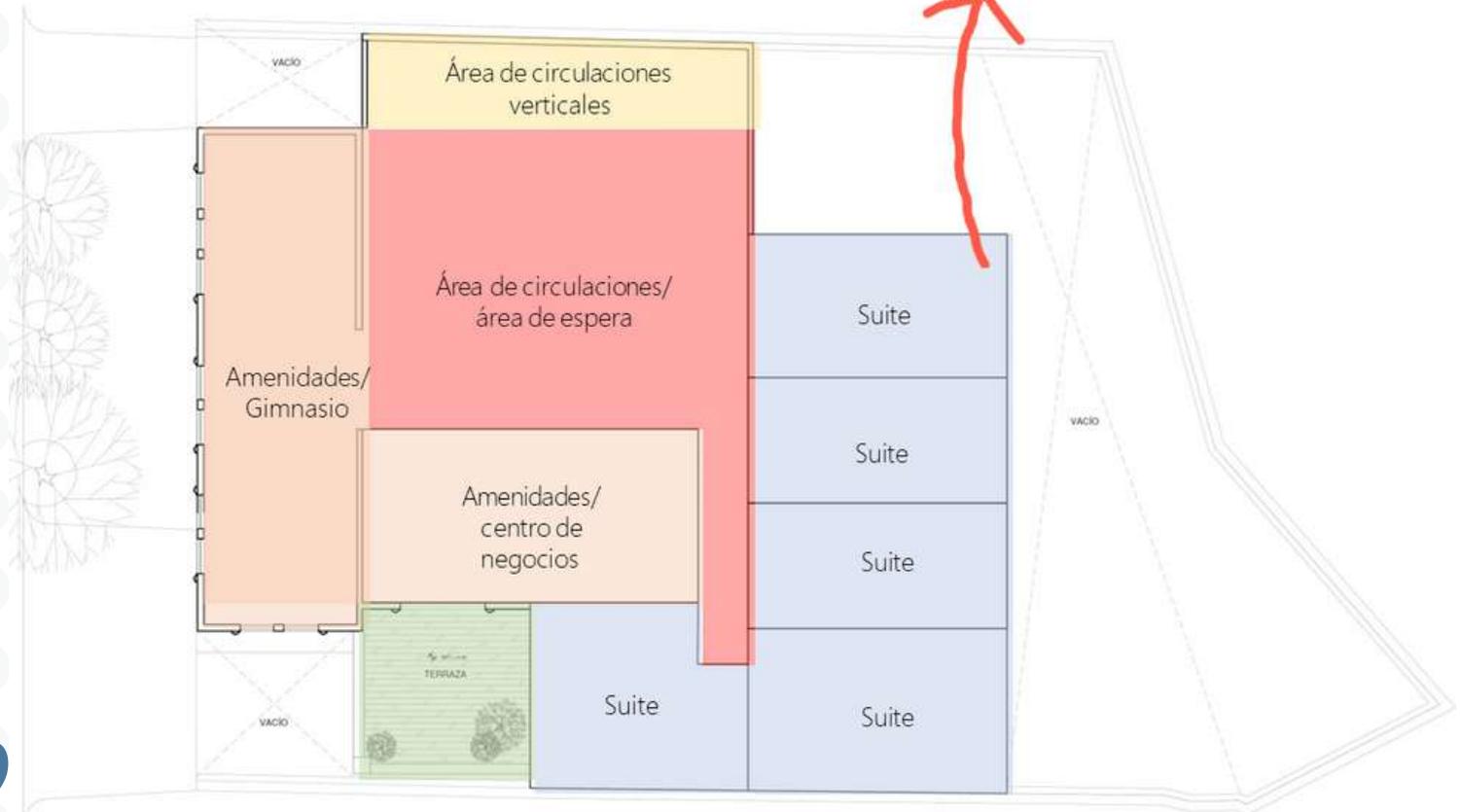
PLANTA BAJA



2. DISEÑO CONCEPTUAL

Residencial
Insurgentes Sur
512

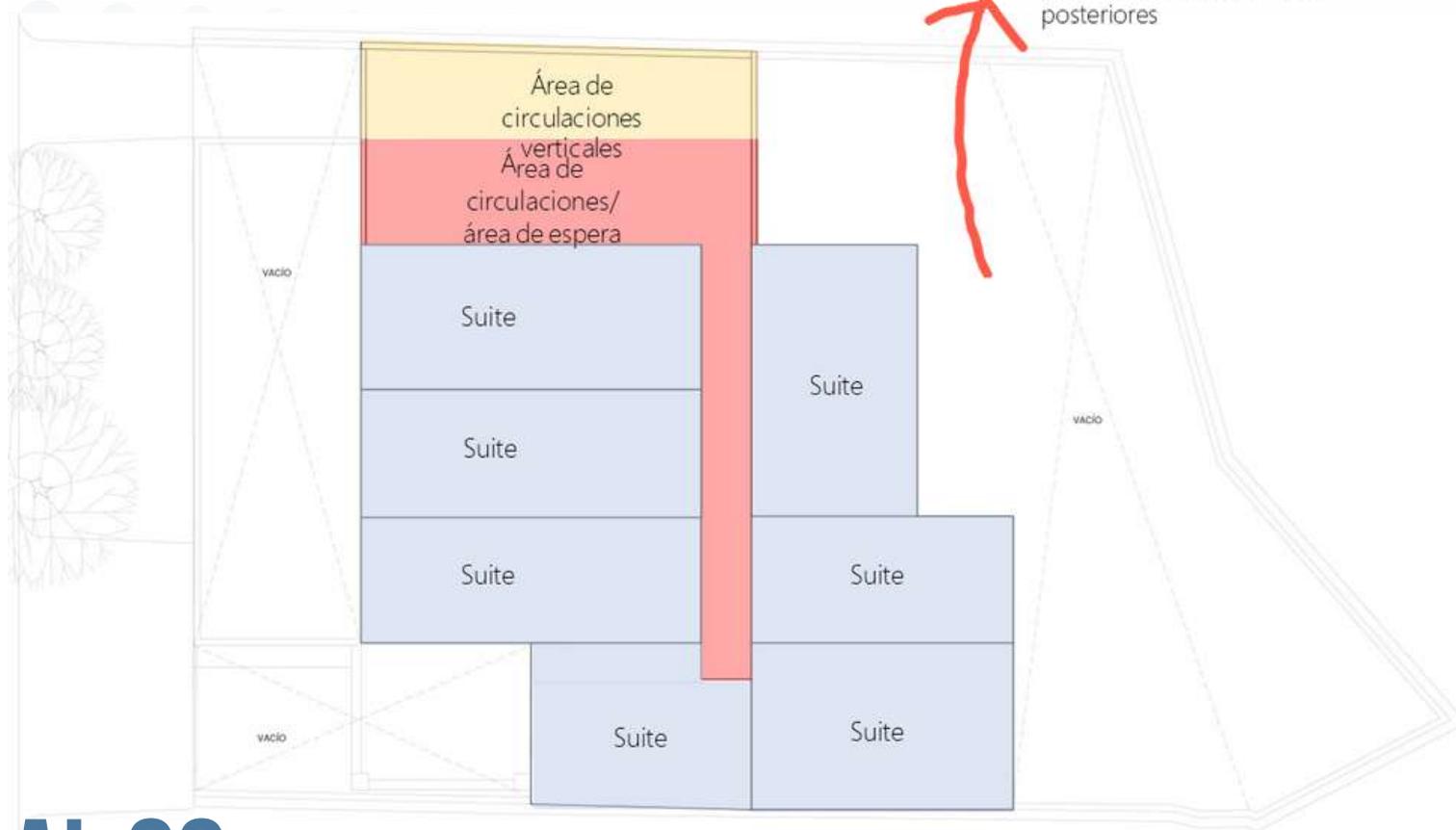
5 Suites de 33-45 m². Revisar
asoleamiento en ésta parte para
trabajo de fachadas



NIVEL 02

2. DISEÑO CONCEPTUAL

Residencial
Insurgentes Sur
512

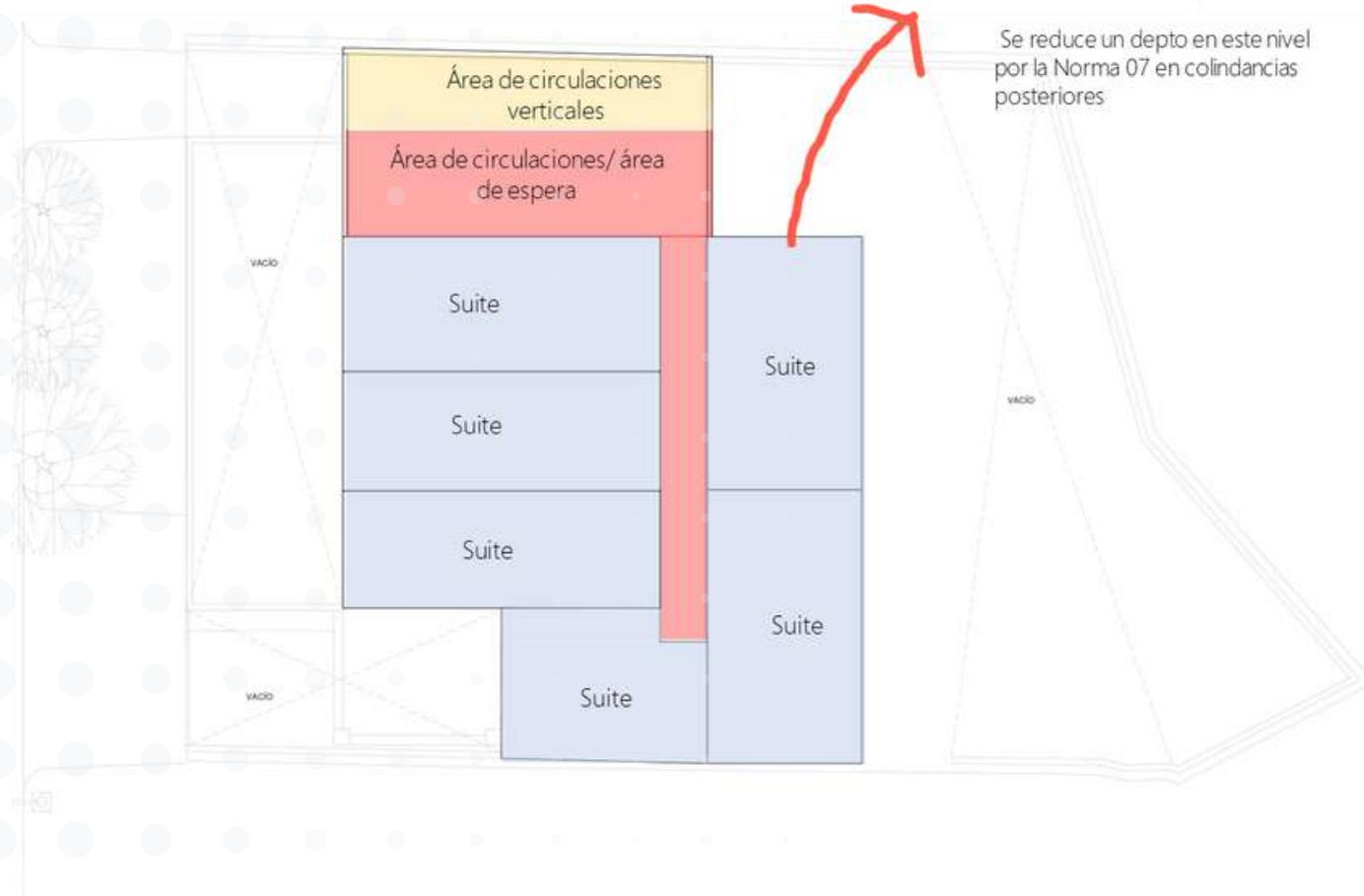


7 Suites por nivel de 33-45 m².
Revisar asoleamiento y ventilación.
Se reduce un depto en este nivel por
la Norma 07 en colindancias
posteriores

NIVEL 06 AL 09

2. DISEÑO CONCEPTUAL

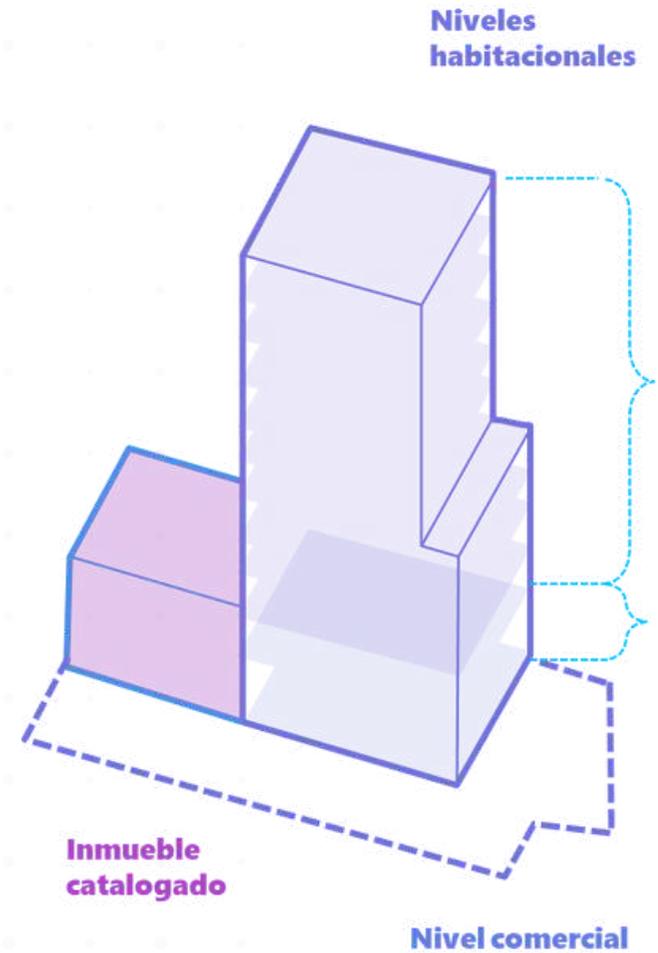
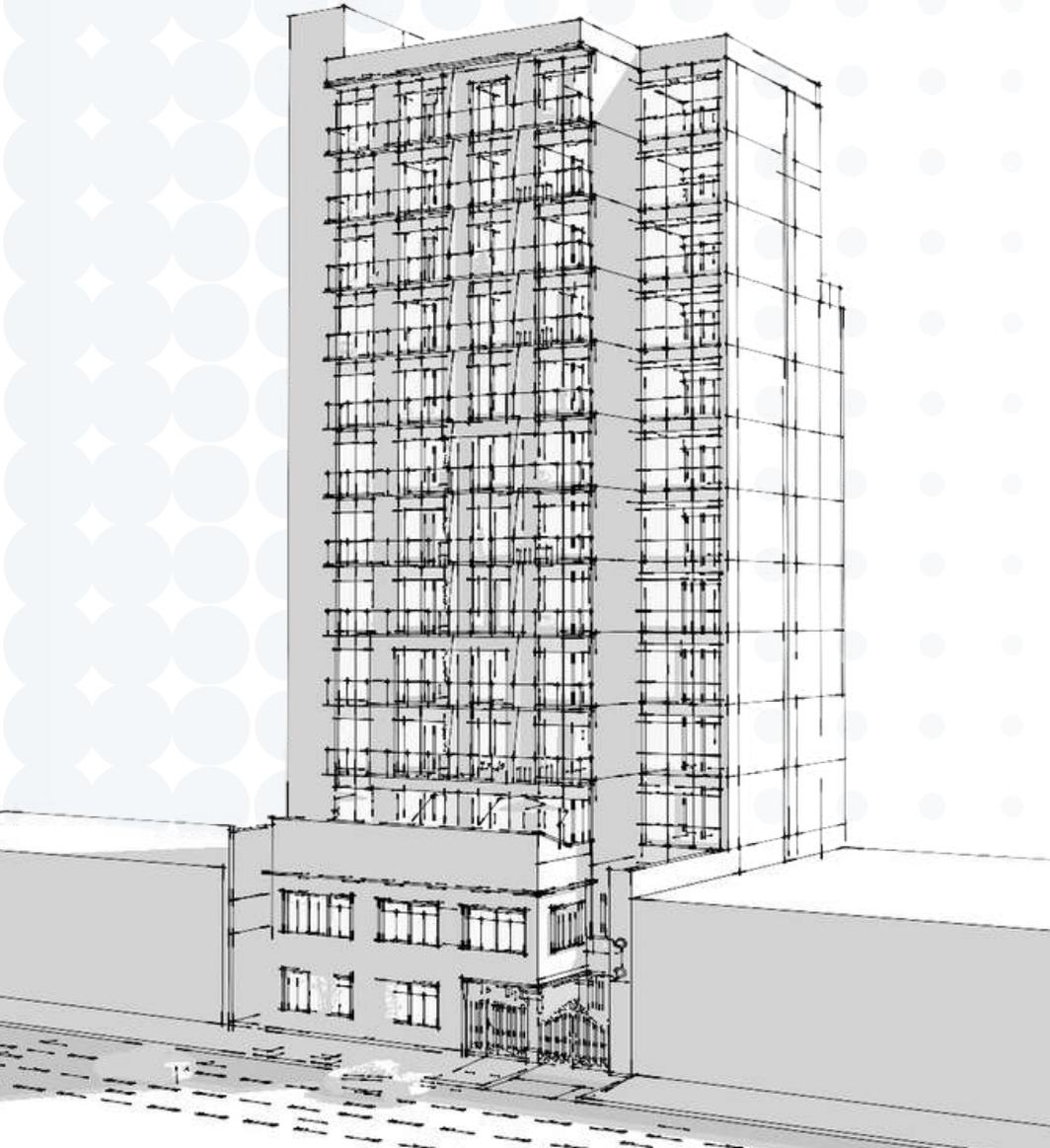
Residencial
Insurgentes Sur
512



NIVEL 10 AL 12

2. DISEÑO CONCEPTUAL

Residencial
Insurgentes Sur
512



3. ESQUEMA REPRESENTATIVO

Residencial Insurgentes Sur 512

Azotea con servicios de instalaciones y amenities

Del del décimo al doceavo nivel con 18 deptos para renta

Del sexto al noveno nivel con 28 deptos para renta

Del cuarto al sexto nivel con 16 deptos para renta

Tercer nivel con 8 deptos para renta

Segundo nivel con 5 deptos para renta y amenities comunes

Planta baja con local comercial de renta, accesos al desarrollo y amenities

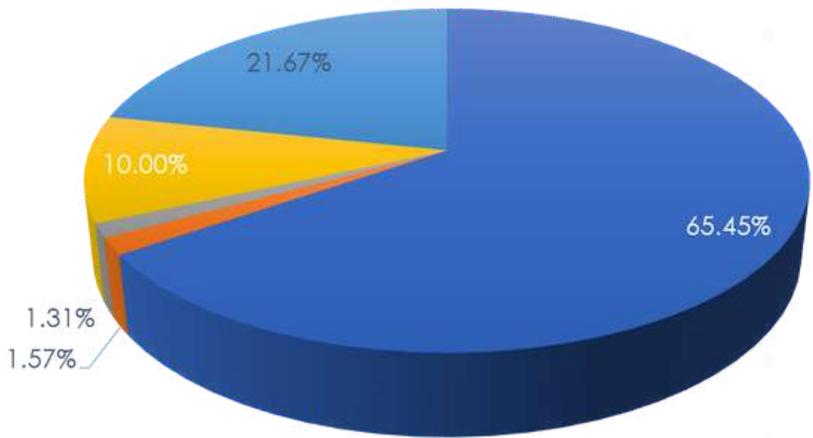
3 sótanos con 45 cajones de estacionamiento y bodegas para renta



Fuente: Imagen virtual de elaboración propia, 2023

3. ESQUEMA REPRESENTATIVO

RENTA DE SUITES



- SUITES
- COMERCIO
- SALAS DE JUNTAS
- INDIVISO
- AMENIDADES

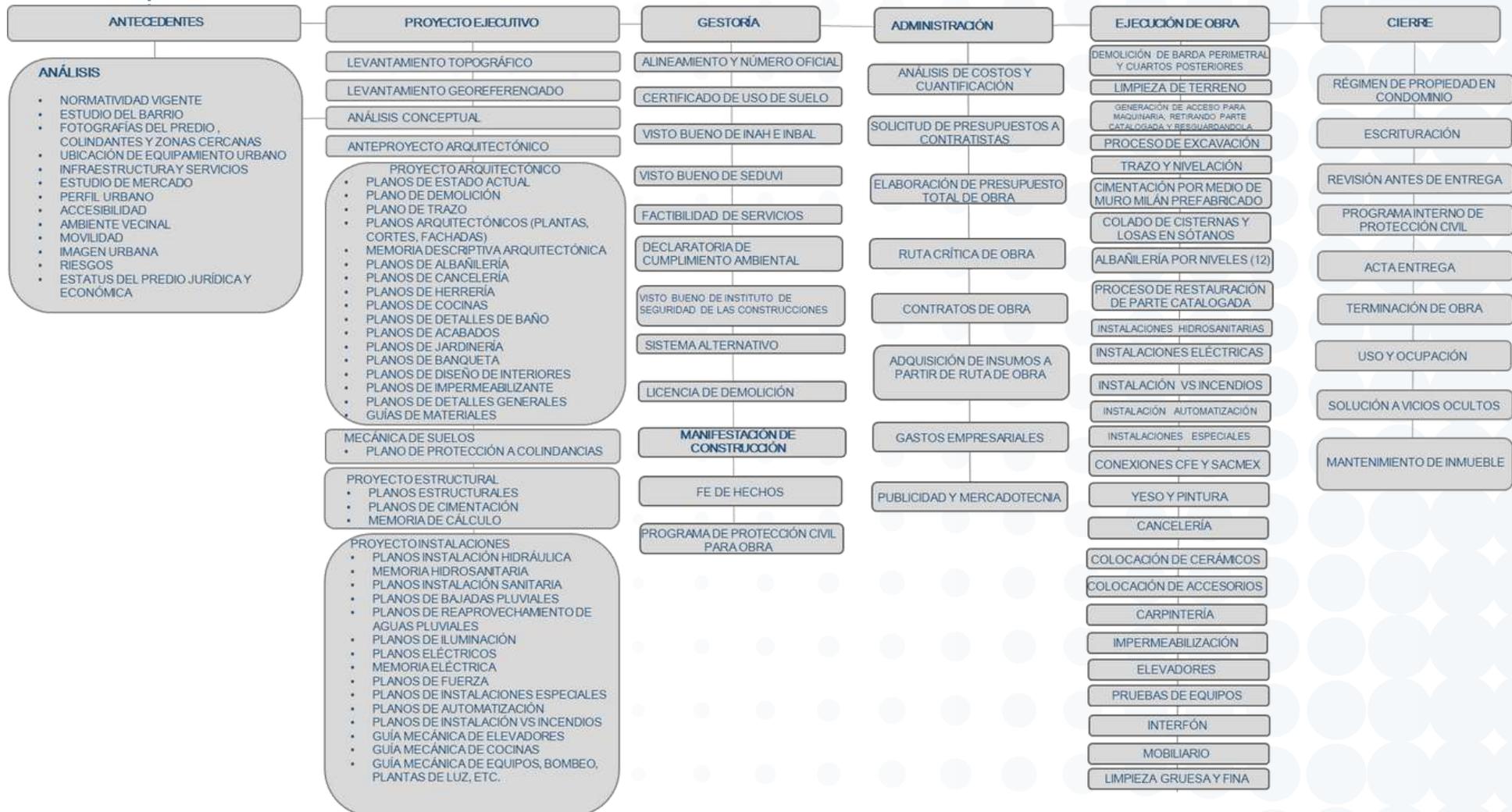
USO DE SUELO
HM/12/30/Z

CONCEPTO	ÁREA	PORCENTAJE DE OCUPACIÓN
TERRENO	765.00 M2	CONFORME A ESCRITURAS
SUITES EN RENTA (75 UNIDADES)	2920.26 M2	65.45 % DE LA CONSTRUCCIÓN S.N.B.
LOCAL COMERCIAL EN PB	70.00 M2	1.57 % DE LA CONSTRUCCIÓN S.N.B
SALAS DE JUNTAS PARA RENTA	58.66 M2	1.31 % DE LA CONSTRUCCIÓN S.N.B.
INDIVISOS S.N.B.	446.19 M2	10 % DE LA CONSTRUCCIÓN S.N.B.
AMENIDADES	966.89 M2	21.67 % DE LA CONSTRUCCIÓN S.N.B.
SÓTANOS	2133.93 M2	CON 45 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA RENTA, ASÍ COMO 111.32 M2 DE BODEGAS PARA RENTA
CONSTRUCCIÓN TOTAL S.N.B.	4461.90 M2	100%
CONSTRUCCIÓN TOTAL	6595.83 M2	100%

4. ORGANIZACIÓN EDT DEL PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512

PROYECTO





REALIZABLE
DURANTE EL
SEMESTRE

NO REALIZABLE
DURANTE EL
SEMESTRE

4. CALENDARIO DE PROYECTO

CONCEPTOS

	FEBRERO	FEBRERO	FEBRERO	FEBRERO	MARZO	MARZO	MARZO	MARZO	MARZO	ABRIL	ABRIL	ABRIL	ABRIL	ABRIL	MAYO	MAYO	MAYO	MAYO	MAYO	
	SEMANA 01	SEMANA 02	SEMANA 03	SEMANA 04	SEMANA 01	SEMANA 02	SEMANA 03	SEMANA 04	SEMANA 05	SEMANA 01	SEMANA 02	SEMANA 03	SEMANA 04	SEMANA 05	SEMANA 01	SEMANA 02	SEMANA 03	SEMANA 04	SEMANA 05	
*NORMATIVIDAD VIGENTE																				
*ESTUDIO DE LA ZONA																				
*ESTUDIO DE MERCADO																				
*ESTATUS DEL PREDIO JURÍDICA Y ECONOMICA																				
*LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO																				
*LEVANTAMIENTO GEOREFERENCIADO																				
*ANÁLISIS CONCEPTUAL																				
*ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO																				
*PLANOS ARQUITECTÓNICOS (PLANTAS, CORTES, FACHADAS)																				
*MEMORIA DESCRIPTIVA ARQUITECTÓNICA																				
*PLANOS DE DISEÑO EJECUTIVO																				
*MECÁNICA DE SUELOS																				
*PLANO DE PROTECCIÓN A COLINDANCIAS																				
*PLANOS ESTRUCTURALES																				
*MEMORIA DE CÁLCULO																				
*PLANOS INSTALACIONES																				
*GUÍA MECÁNICA DE EQUIPOS																				
*MEMORIA DE INSTALACIONES																				
ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL																				
CERTIFICADO DE USO DE SUELO																				
VISTO BUENO DE INAH E INBAL																				
VISTO BUENO DE SEDUVI																				
FACTIBILIDAD DE SERVICIOS																				
DECLARATORIA DE CUMPLIMIENTO AMBIENTAL																				
VISTO BUENO DE INSTITUTO DE SEGURIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES																				
SISTEMA ALTERNATIVO																				
LICENCIA DE DEMOLICIÓN																				
MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN																				
FE DE HECHOS																				
PROGRAMA DE PROTECCIÓN CIVIL PARA OBRA																				
ANÁLISIS DE COSTOS Y CUANTIFICACIÓN																				
RUTA CRÍTICA DE OBRA																				
CONTRATOS DE OBRA																				
ADQUISICIÓN DE INSUMOS A PARTIR DE RUTA DE OBRA																				
GASTOS EMPRESARIALES																				
PUBLICIDAD Y MERCADOTECNIA																				
DEMOLICIÓN DE BARRA PERIMETRAL Y CUARTOS POSTERIORES																				
TRABAJOS PREVIOS																				
PROCESO DE EXCAVACIÓN																				
CIMENTACIÓN																				
ALBAÑILERÍA POR NIVELES (12)																				
PROCESO DE RESTAURACIÓN DE PARTE CATALOGADA																				
INSTALACIONES																				
COLOCACION DE ACABADOS																				
RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO																				
ESCRITURACIÓN																				
REVISIÓN ANTES DE ENTREGA																				
PROGRAMA INTERNO DE PROTECCIÓN CIVIL																				
ACTA ENTREGA																				
TERMINACIÓN DE OBRA																				
USO Y OCUPACIÓN																				
SOLUCIÓN A VICIOS OCULTOS																				
MANTENIMIENTO DE INMUEBLE																				

4. ORGANIZACIÓN DEL PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512

ESTATUS DEL PROYECTO					
CONCEPTO	ESTATUS	RESPONSABLE	ANTECEDENTES	ESTATUS	RESPONSABLE
PROYECTO EJECUTIVO					
Levantamiento topográfico	Terminado	VMS			
Levantamiento georeferenciado	Terminado	VMS			
Análisis conceptual	Terminado	VMS			
Anteproyecto arquitectónico	Terminado	VMS			
Proyecto arquitectónico					
Planos de estado actual	Terminado	VMS			
Plano de demolición	Terminado	VMS			
Plano de trazo	Terminado	VMS			
Planos arquitectónicos (Plantas, cortes y fachadas)	Terminado	VMS			
Memoria descriptiva arquitectónica	Terminado	VMS			
Planos de albañilería	Terminado	VMS			
Planos de cancelería	Terminado	VMS			
Planos de herrería	Terminado	VMS			
Planos de cocinas	Terminado	VMS			
Planos de detalle de baños	Terminado	VMS			
Planos de acabados	Terminado	VMS			
Planos de plafones	Terminado	VMS			
Plano de iluminación	Terminado	VMS			
Plano de señalética	Terminado	VMS			
Planos de jardinería	Terminado	VMS			
Planos de áreas exteriores	Terminado	VMS			
Planos de diseño de interiores	Terminado	VMS			
Planos de impermeabilización	Terminado	VMS			
Planos de detalles generales	Terminado	VMS			
Guías de materiales	Terminado	VMS			
Mecánica de suelos					
Estudio de mecánica de suelos	Terminado	Cimentarq	Ante proyecto arquitectónico	Terminado	VMS
Proyecto estructural					
Planos estructurales	Terminado	Ing. Fernando Calleja	Planos arquitectónicos	Terminado	VMS
Memoria de cálculo estructural	Terminado	Ing. Fernando Calleja	Planos arquitectónicos		
Planos estructurales de protección de colindancias	Terminado		Planos arquitectónicos		
Memoria de cálculo de protección de colindancias	Terminado		Planos arquitectónicos		
Proyecto de instalaciones					
Planos de instalación Hidrosanitaria y P.C.I.	Terminado	Ing. Francisco Olivares entregó el 29 de marzo 2023	Planos arquitectónicos	Terminado	VMS
Planos de aprovechamiento de aguas pluviales	Terminado	Ing. Francisco Olivares entregó el 31 de marzo 2023	Planos arquitectónicos		
Planos de instalación eléctrica	Terminado		Planos arquitectónicos		
Planos de instalación de gas	N/A		Planos arquitectónicos		
Planos de instalaciones especiales	Por definir		Planos arquitectónicos		
Guía mecánica de elevadores	Terminado		Planos arquitectónicos		
Guía mecánica de cocinas	Por definir		Planos arquitectónicos		

RESPONSABLES

4. ORGANIZACIÓN DEL PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512

ESTATUS DEL PROYECTO						
CONCEPTO	ESTATUS	RESPONSABLE	ANTECEDENTES	ESTATUS	RESPONSABLE	
GESTORÍA	En proceso	Ing. Mauricio Nanes	Planos arquitectónicos con la leyenda "Aprobados para construcción".	Entregada	VMS	
			Planos arquitectónicos en PDF (Archivo electrónico)	Entregada		
			Planos arquitectónicos impresos en PDF a doble carta firmados	Entregada		
			Memoria descriptiva arquitectónica firmada	Entregada		
			Planos arquitectónicos firmados por el DRO y el proyectista arquitectónico	Entregada		
			Copia de escritura constitutiva de la empresa	Entregada		VMS
			Nombre del representante legal	Entregada		VMS
			Copial del poder notarial del representante legal	Entregada		VMS
			Nombre oficial del proyecto	Entregada		VMS
			Ubicación oficial del proyecto	Entregada		VMS
			Superficie total de construcción	Entregada		VMS
			Nombre y registro del DRO	Entregada		VMS
			Dirección del representante legal	Entregada		VMS
			Copia de la cédula del proyectista arquitectónico cruzada con los datos del proyecto	Entregada	VMS	
			Copial del carnet del DRO cruzado con los datos del proyecto.	Entregada	VMS	
			Planos estructurales con la leyenda "Aprobados para construcción"	Terminado	Ing. Fernando Calleja	
			Planos de protección de colindancias con la leyenda "Aprobados para construcción"			
			Planos estructurales en PDF (archivo electrónico)			
			Planos estructurales impresos en PDF a doble carta firmados	Terminado	Ing. Fernando Calleja	
			Memoria de cálculo estructural firmada			
			Memoria de cálculo y plano doble carta de protección a colindancias firmado	Terminado	Ing. Fernando Calleja	
			Planos estructurales firmados por el DRO y el proyectista estructural	Terminado		
			Copia de la cédula del proyectista estructural cruzada con los datos del proyecto	Terminado		
Estudio de mecánica de suelos firmado	Terminado	Cimentarq				
Copia de la cédula del especialista de mecánica de suelos cruzada con datos del proyecto	Terminado	Cimentarq				
MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN						
Fe de hechos	Terminado	Rouz				
Programa de protección civil	Terminado	Rouz				

RESPONSABLES

5. EQUIPO DE TRABAJO

Residencial Insurgentes Sur 512

PROYECTO EJECUTIVO

Arq. Viviana Marín Salazar
Dirección de Proyecto

Arq. Andrés Rechy Morales
Sustentabilidad

Arq. Francisco Olivares
Dirección de Instalaciones

Ing. Fernando Calleja
Diseño estructural

Cimentarq
Mecánica de suelos

CONSTRUCCIÓN

LJ Arq. e Ing.
Construcción

Arq. Fernando Valdéz
Residencia de Obra

Sepsa
Prefabricados de concreto

Saint Gobain
Cancelería

Elevadores
Kone



6. DESARROLLO DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512

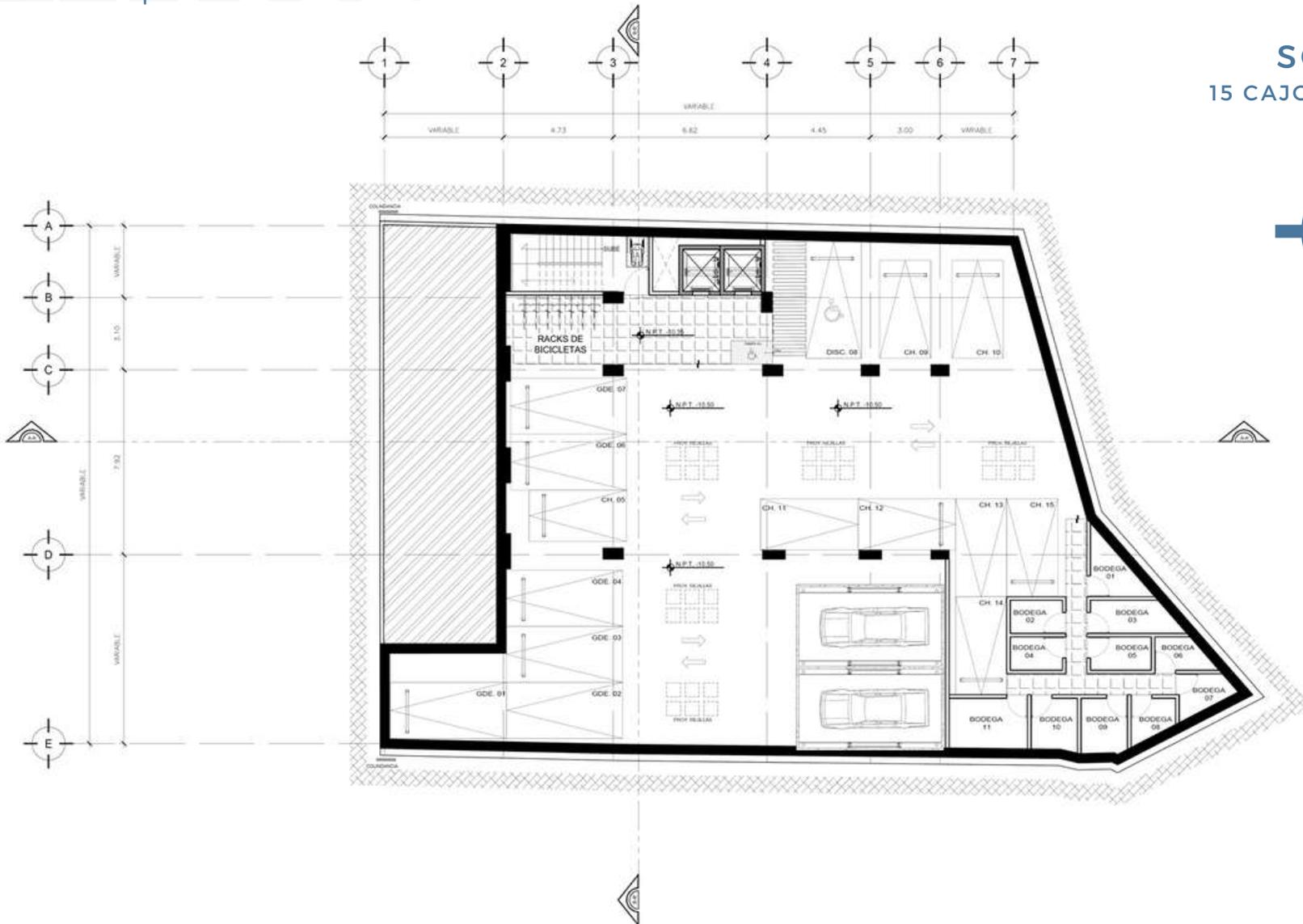


Fuente: Imagen virtual de elaboración propia, 2023

6. DISEÑO DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512

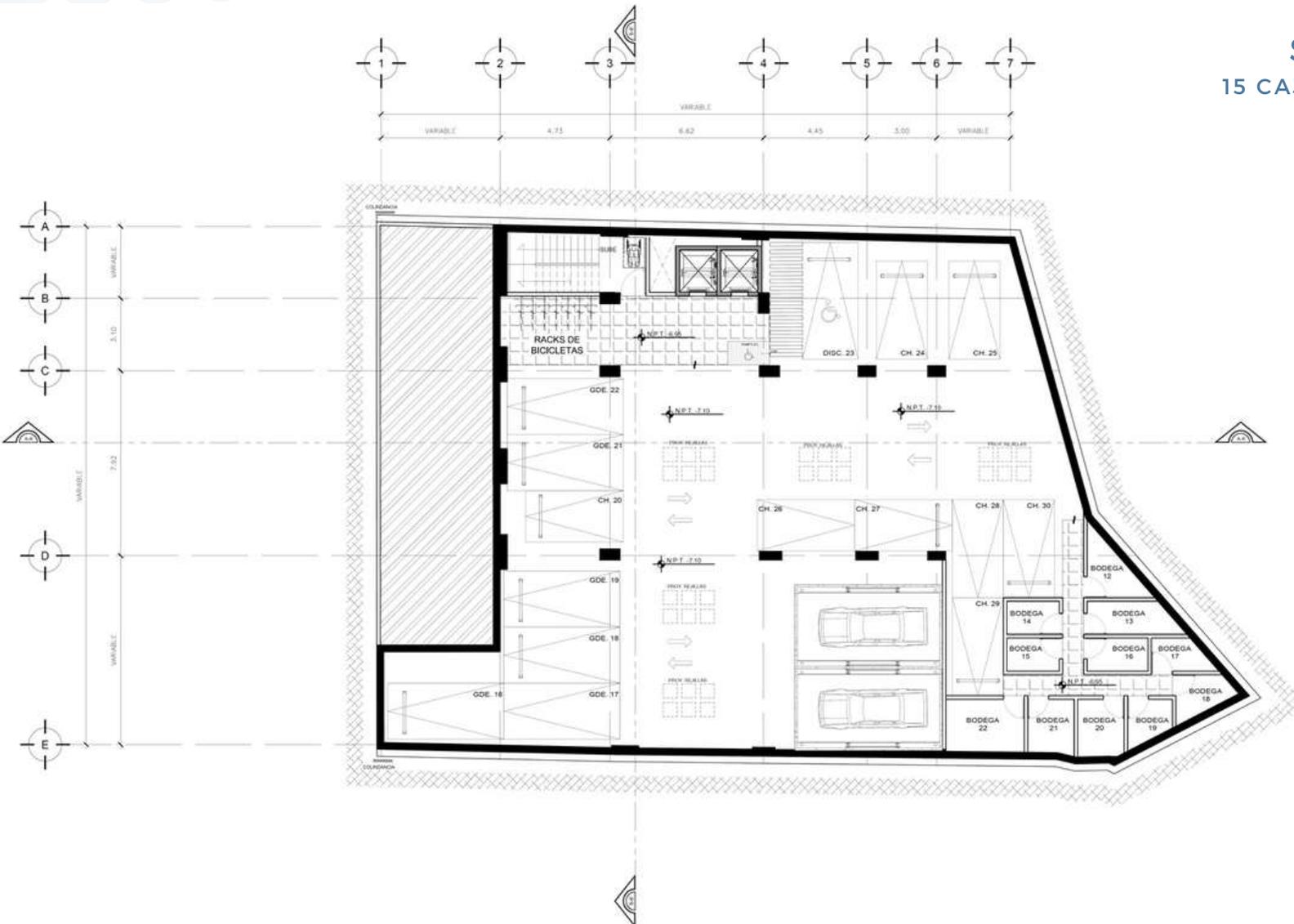
SÓTANO 3
15 CAJONES EN EL NIVEL



6. DISEÑO DE PROYECTO

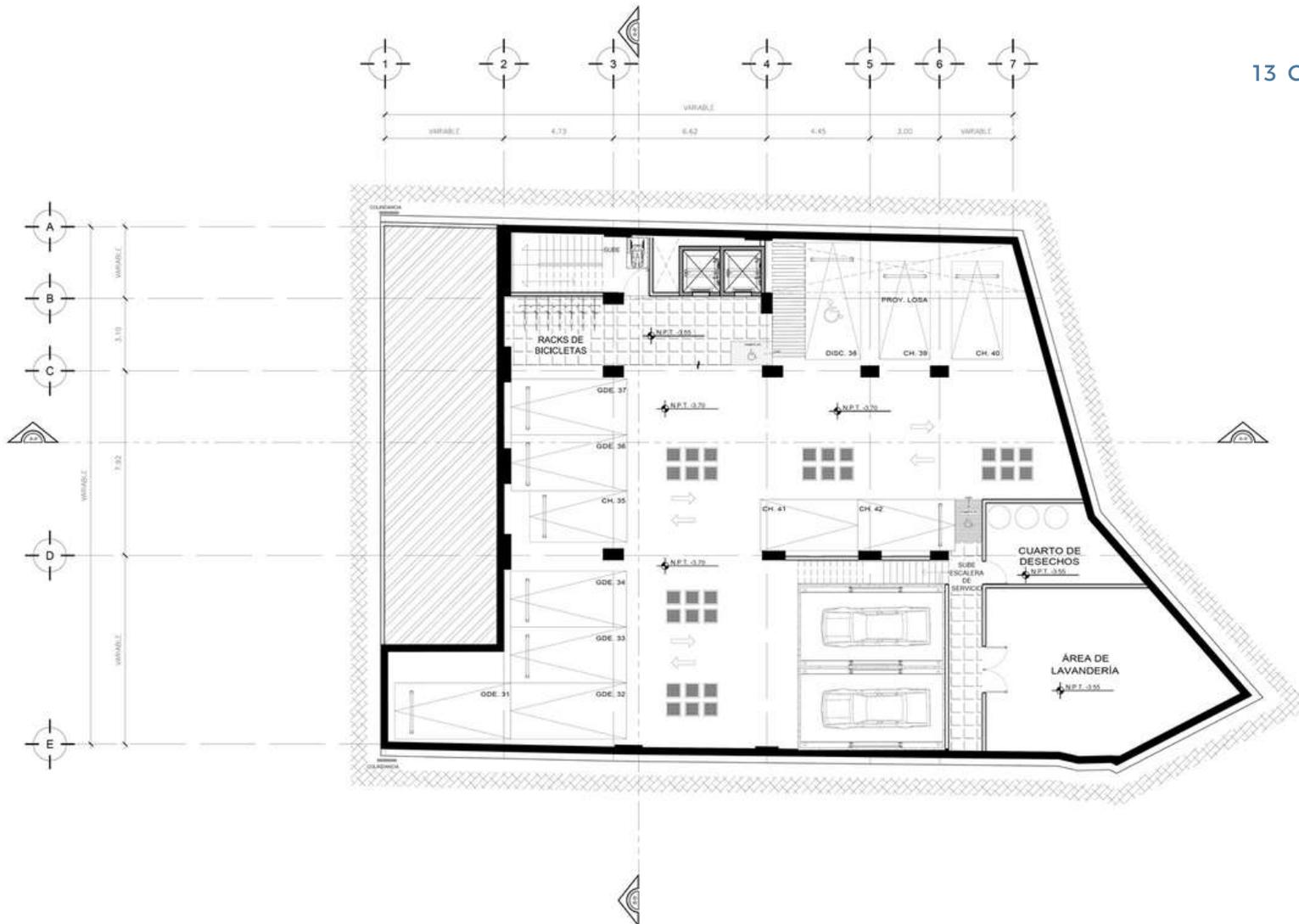
Residencial Insurgentes Sur 512

SÓTANO 2
15 CAJONES EN EL NIVEL



6. DISEÑO DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512



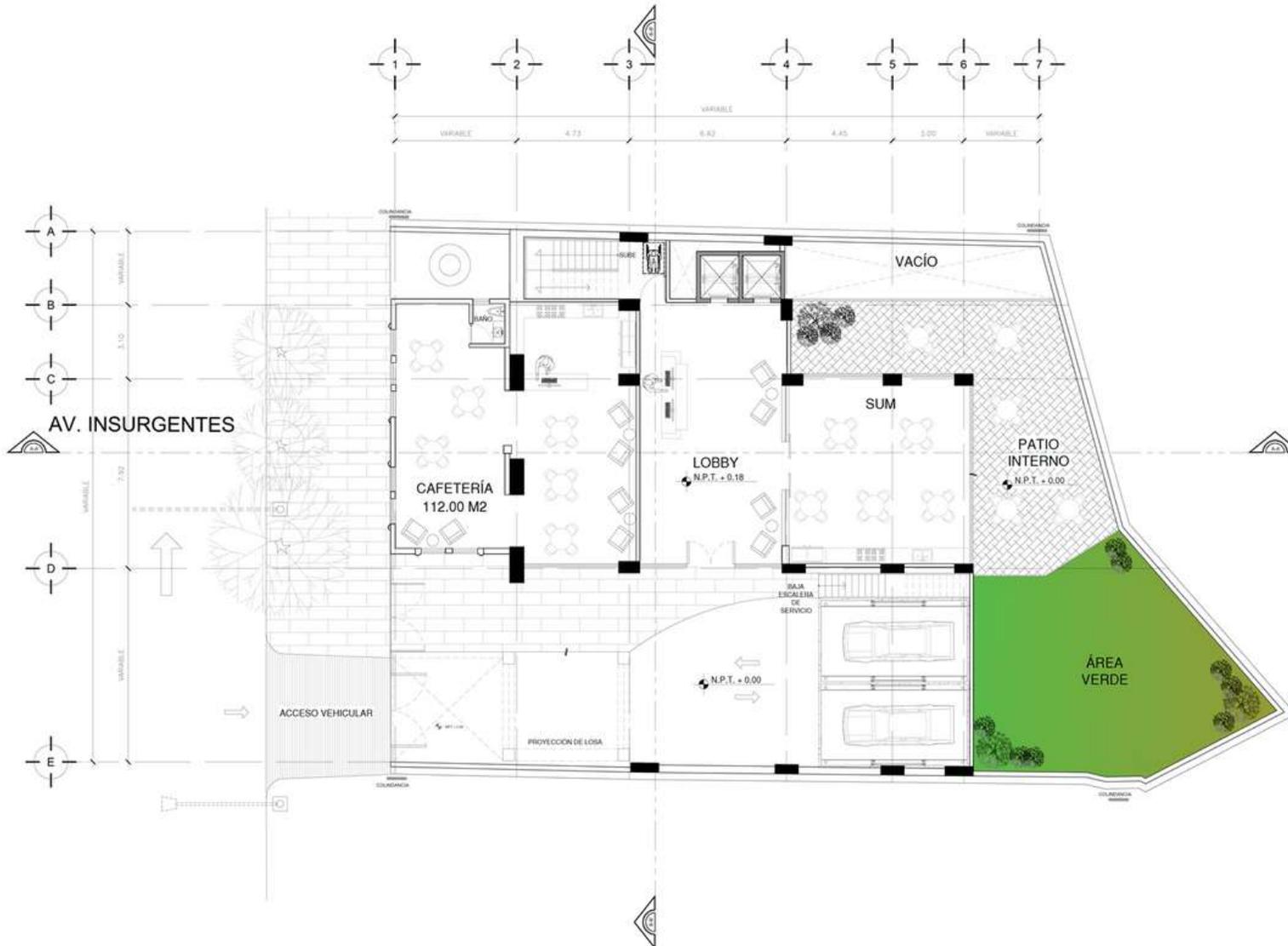
SÓTANO 1
13 CAJONES EN EL NIVEL



6. DISEÑO DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512

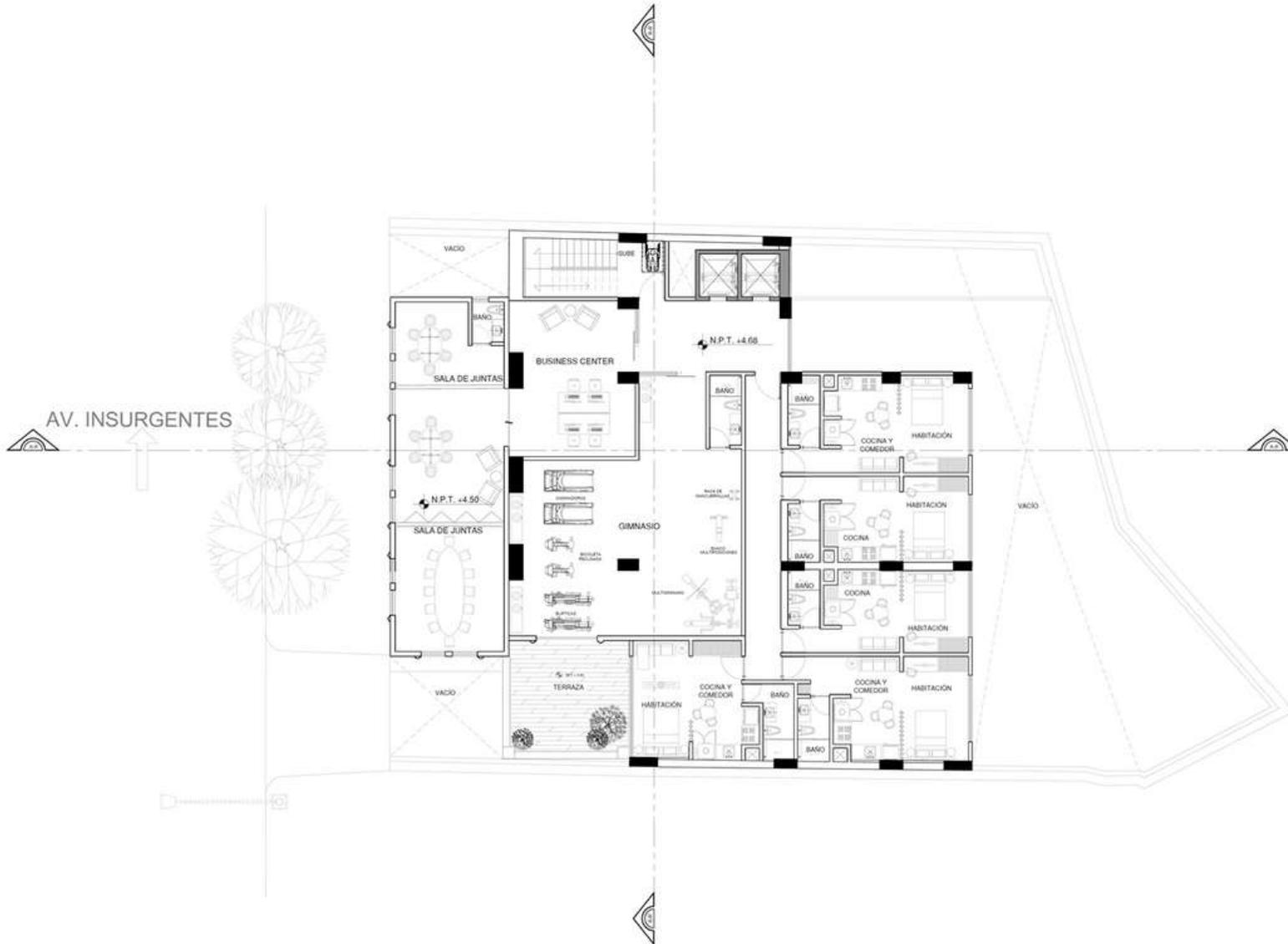
PLANTA BAJA
COMERCIO Y AMENIDADES



6. DISEÑO DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512

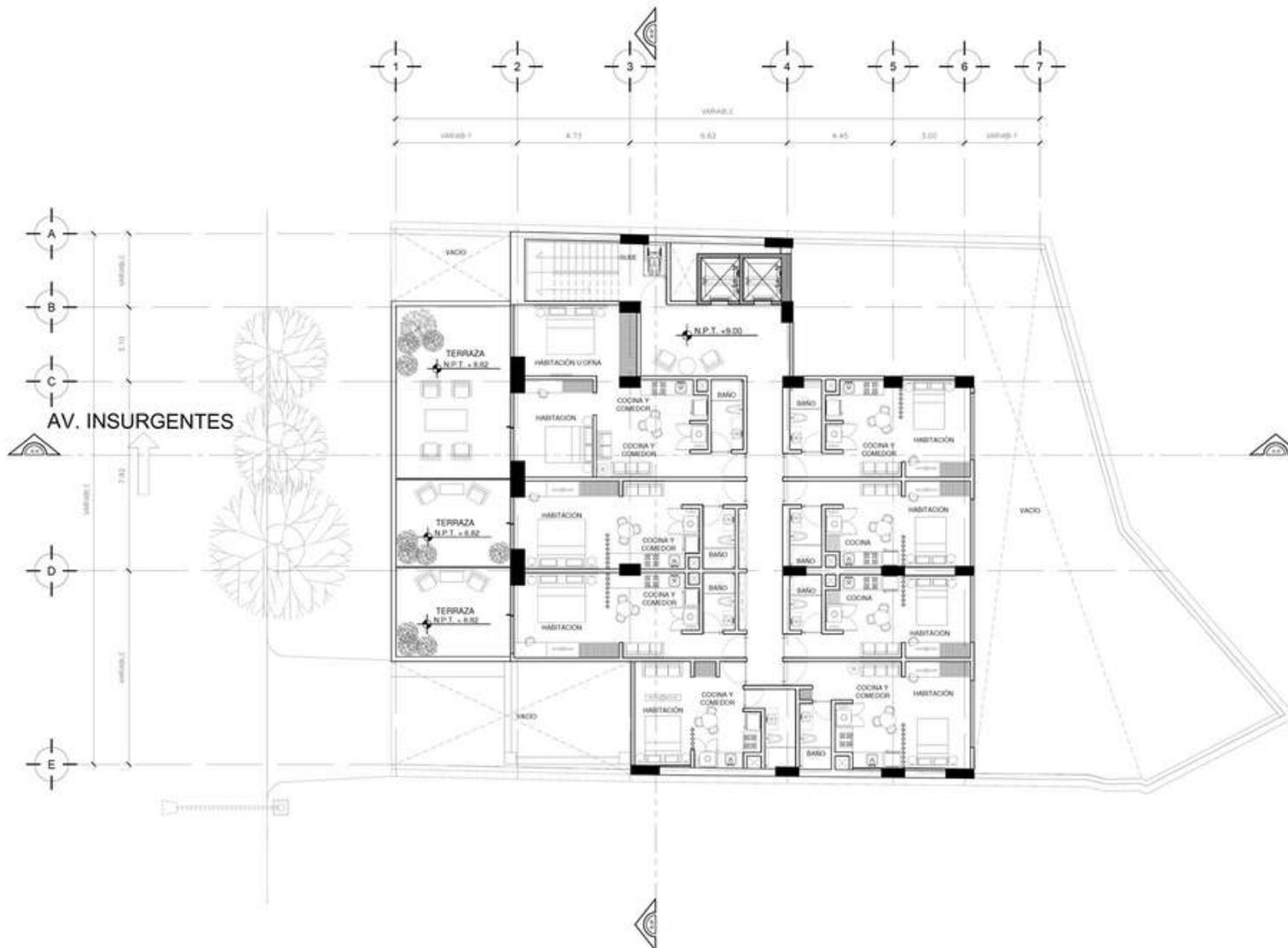
NIVEL 01
5 SUITES Y AMENIDADES



6. DISEÑO DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512

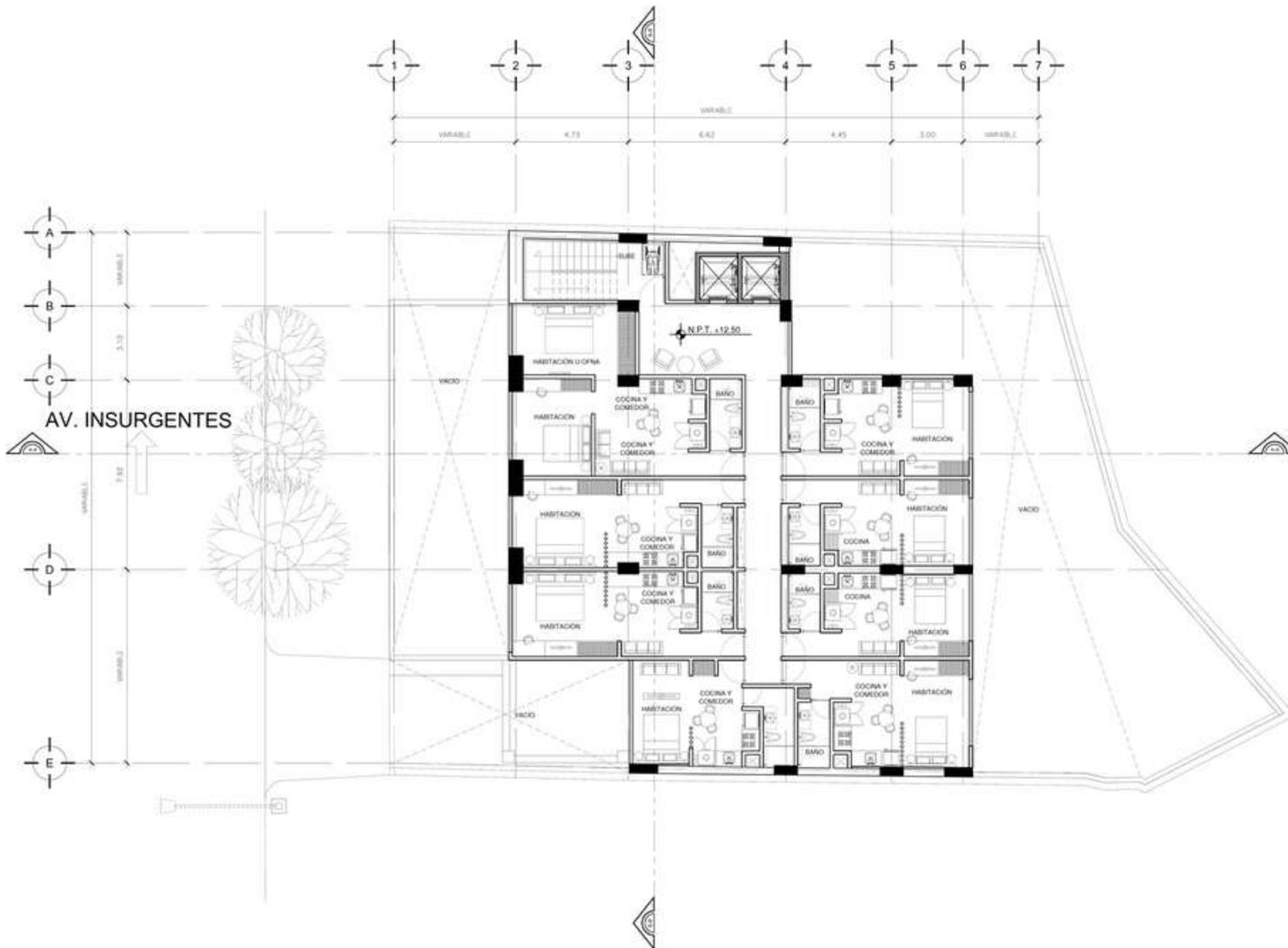
NIVEL 02
8 SUITES



6. DISEÑO DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512

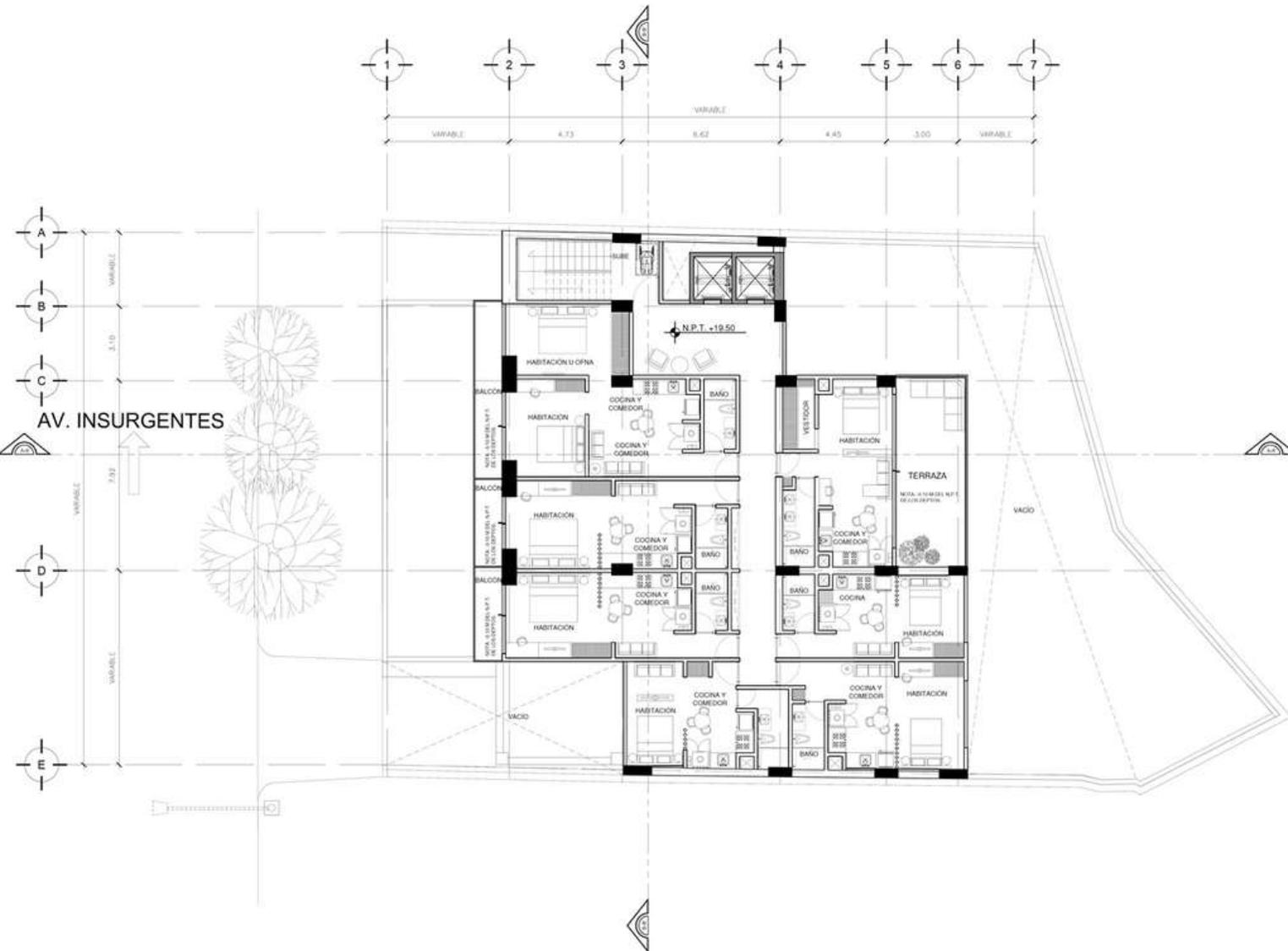
NIVEL 03-05
16 SUITES



6. DISEÑO DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512

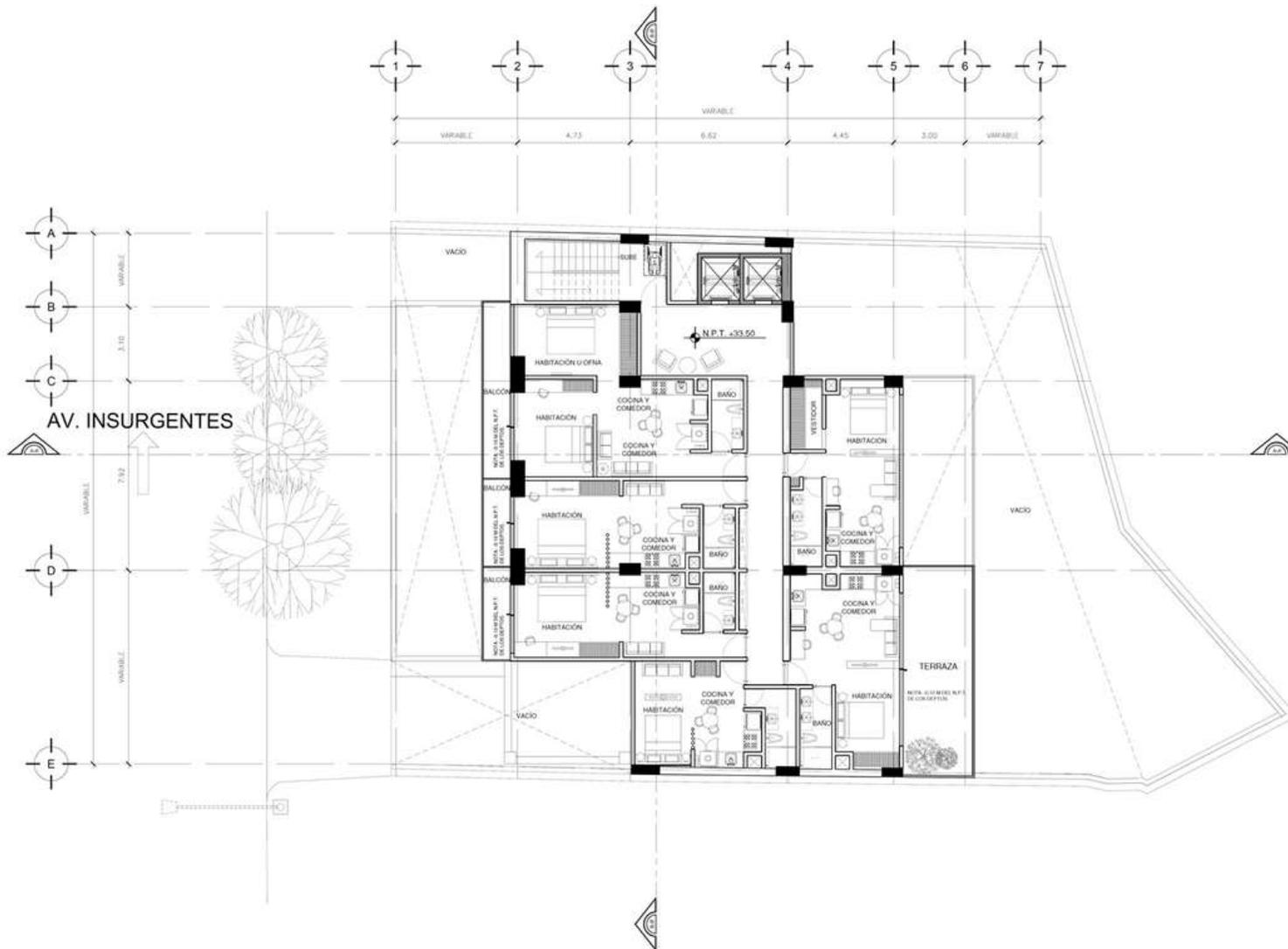
NIVEL 06-09
28 SUITES



6. DISEÑO DE PROYECTO

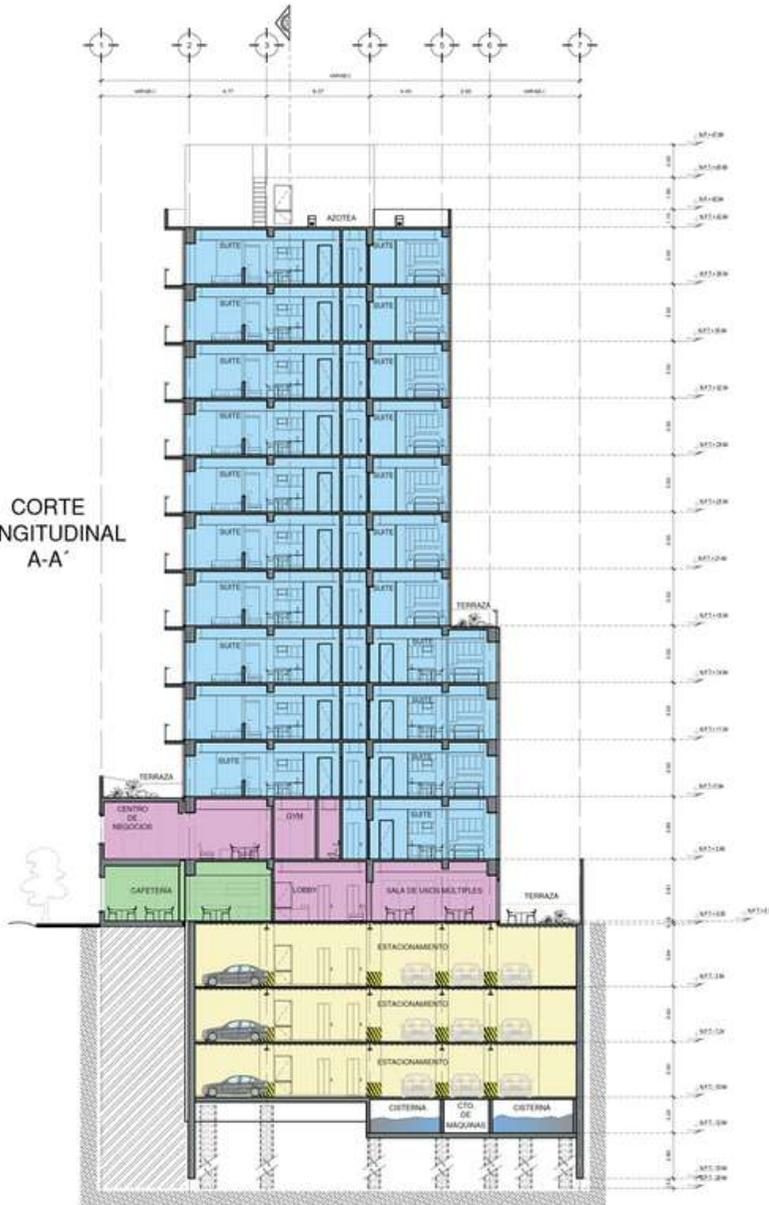
Residencial Insurgentes Sur 512

NIVEL 10-12
18 SUITES

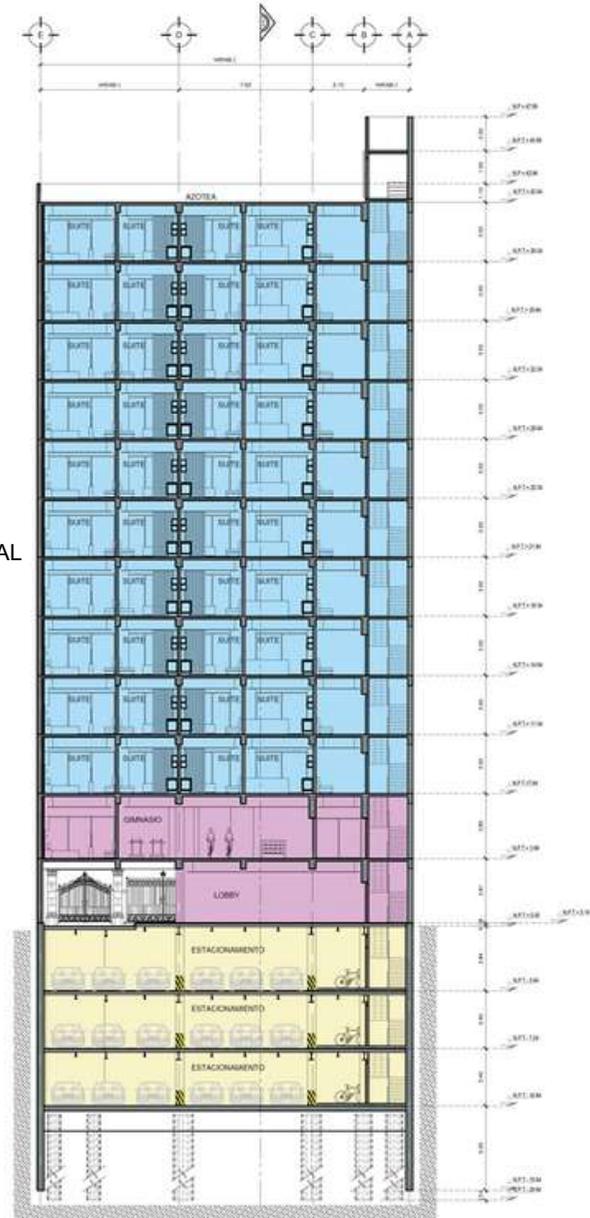


6. DISEÑO DE PROYECTO

CORTE LONGITUDINAL A-A'



CORTE TRANSVERSAL B-B'



6. DISEÑO DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512

FACHADAS

FACHADA
FRONTAL



FACHADA
POSTERIOR



6. DISEÑO DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512

INTERIORES

- 55 Departamentos tipo suite de 33 a 40 m2 habitables.
- Terrazas en departamentos de nivel 3 y balcones.
- 1 recámara.
- Baño
- Cocina integral con área de lavasecado
- Gran iluminación



DEPTO TIPO 01



ACCESO

6. DISEÑO DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512

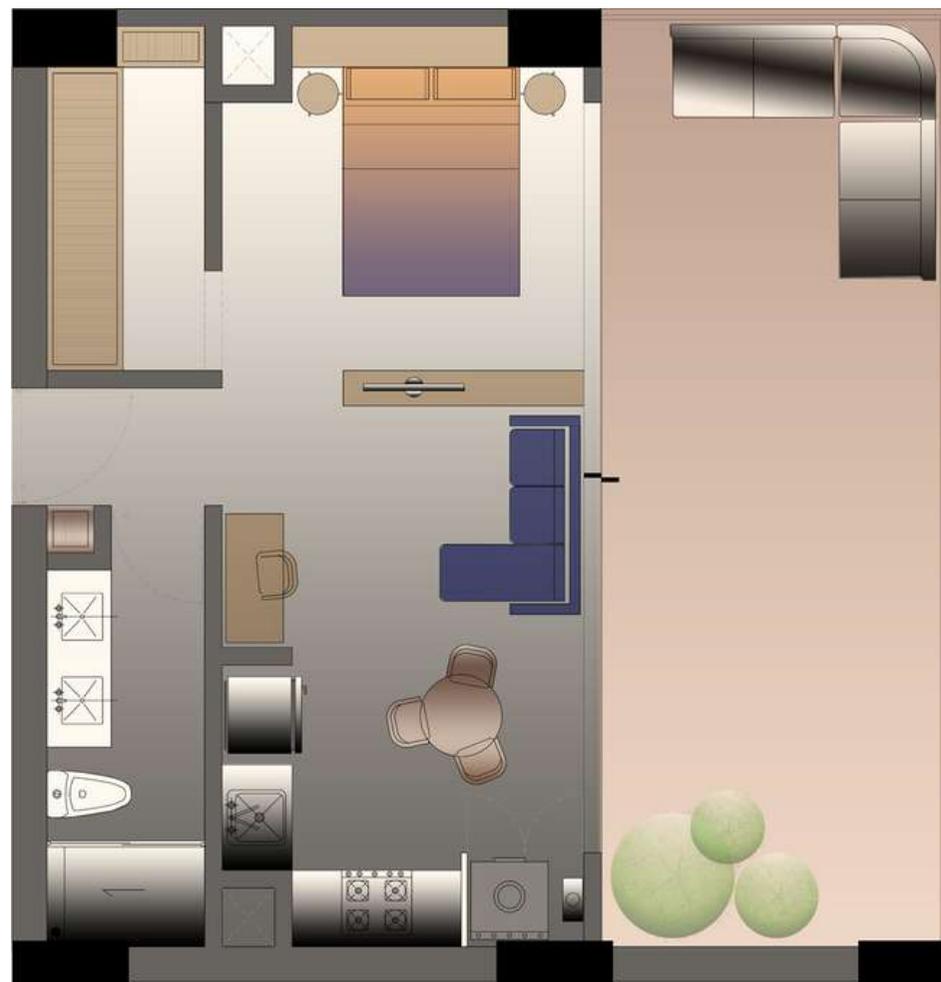
DEPTO TIPO 02

INTERIORES

- 10 Departamentos tipo suite de 42 m² habitables.
- Terrazas en departamentos de nivel 6 y 9.
- 1 recámara.
- Cajones de estacionamiento disponibles.
- Bodegas disponibles.
- Baño
- Cocina integral con área de lavasecado
- Gran iluminación



ACCESO



6. DISEÑO DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512

INTERIORES

- 10 Departamentos tipo suite de 45 m2 habitables.
- Terrazas (nivel 3) y balcones del 4 al 12.
- 2 recámaras.
- Baño
- Cocina integral con área de lavasecado
- Gran iluminación



DEPTO TIPO 03



ACCESO

6. DISEÑO DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512

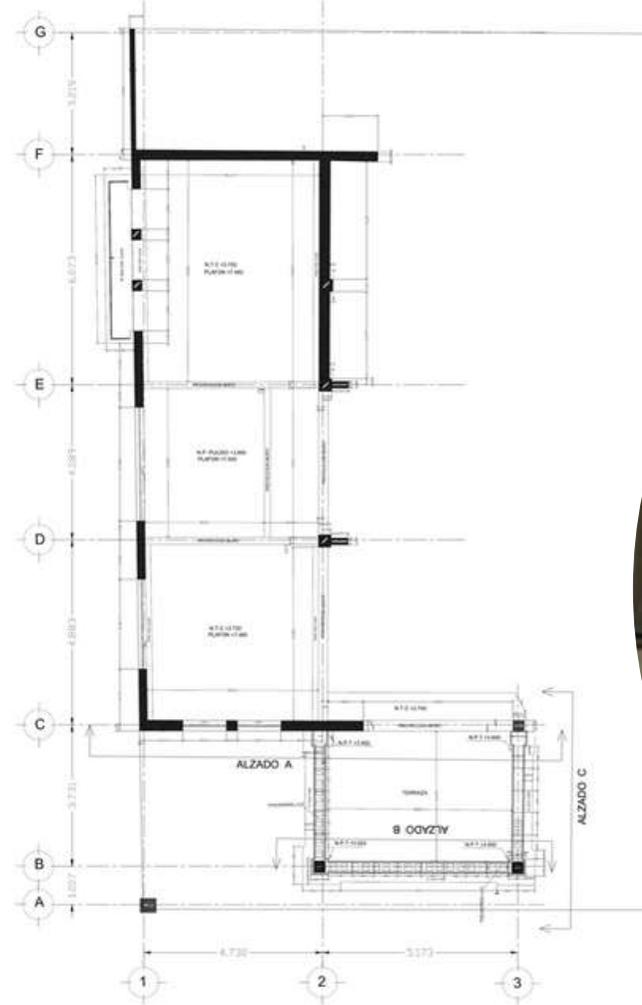
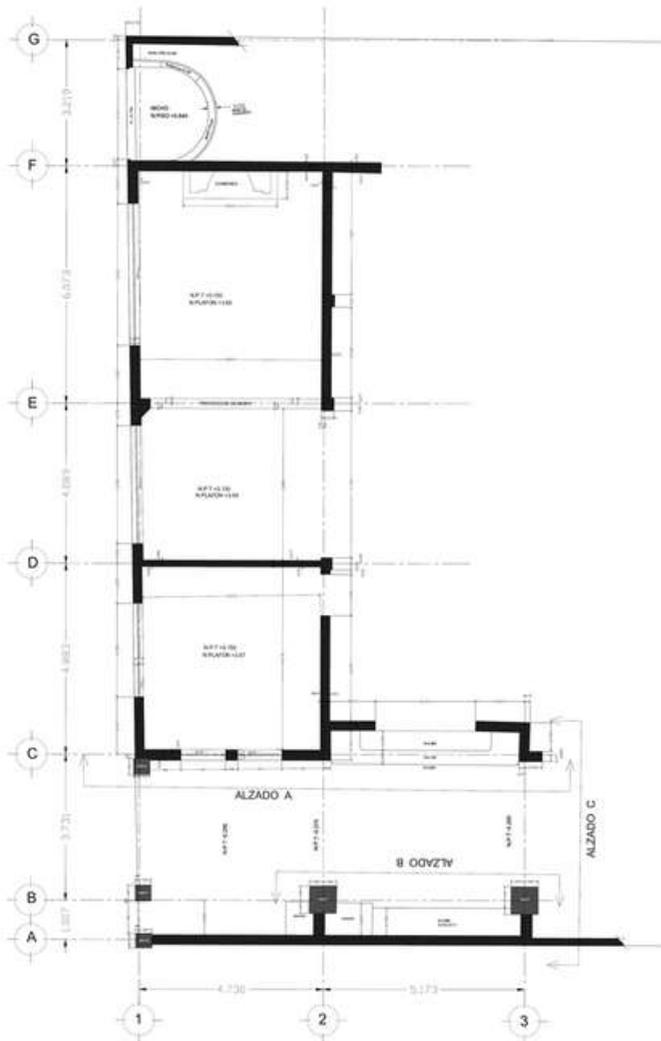
LEVANTAMIENTO ACTUAL

Realizado por el topógrafo Rigoberto Urbano Reyes



PLANTA PB ÁREA CATALOGADA

PLANTA N 01 ÁREA CATALOGADA

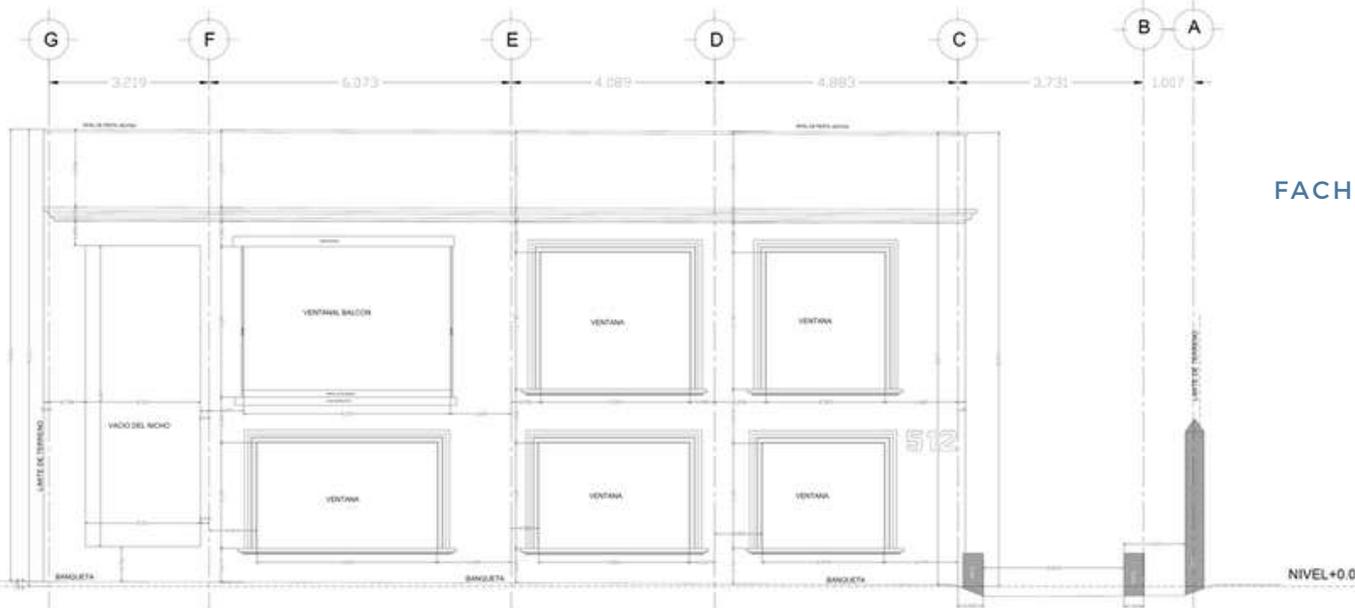
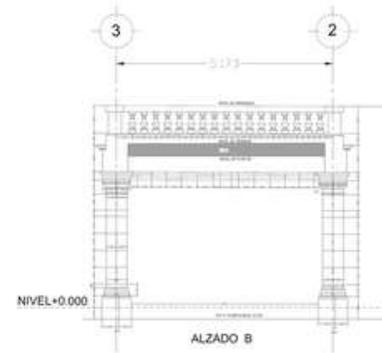
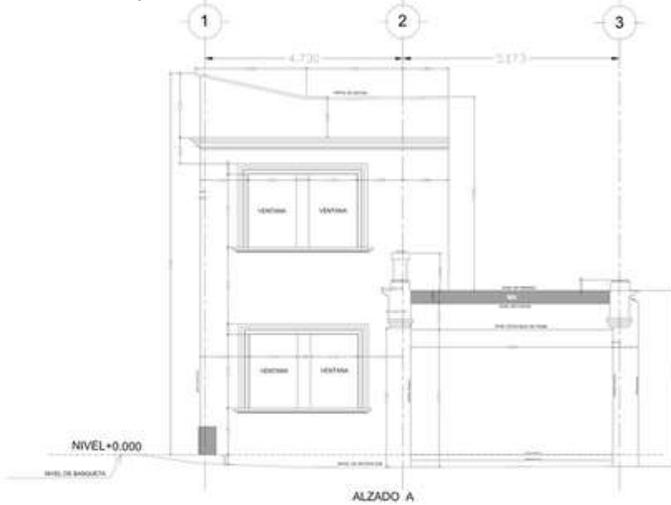


6. DISEÑO DE PROYECTO

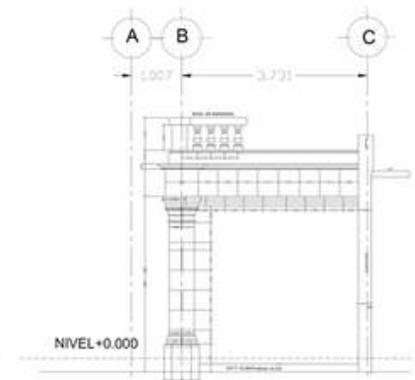
Residencial Insurgentes Sur 512

LEVANTAMIENTO ACTUAL

Realizado por el topógrafo Rigoberto Urbano Reyes



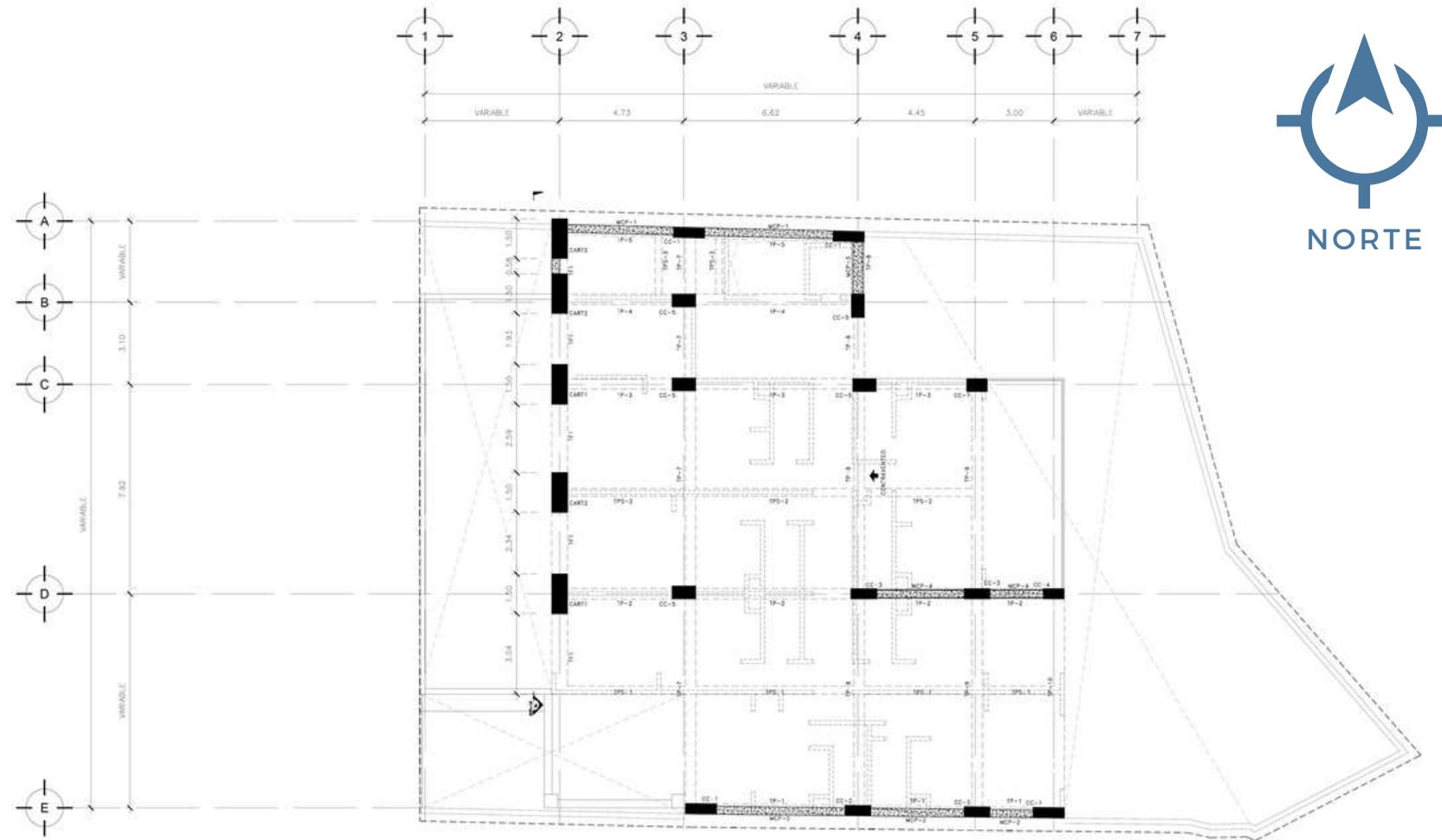
FACHADA INSURGENTES



6. DISEÑO DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512

PLANTA TIPO ESTRUCTURAL



NOTAS:

- 1.- ACOTACIONES EN CENTIMETROS EXCEPTO INDICADOS
- 2.- NIVELES EN METROS.
- 3.- NO SE TOMARAN MEDIDAS A ESCALA LAS COTAS RISEN AL DIBUJO.
- 4.- VERIFICAR MEDIDAS CON PLANOS ARQUITECTONICOS Y EN CAMPO.

SIMBOLOGIA:

- N.T.C. INDICA NIVEL TOPE DE CONCRETO.
- N.T.E. INDICA NIVEL TOPE DE ESTRUCTURA.
- E.P.B. INDICA EJE DE PLACA BASE.
- N.D.Z. INDICA NIVEL DESPLANTE DE ZAPATA.
- INDICA CONEXION A MOMENTO
- INDICA CONEXION A CORTANTE

SIMBOLOGIA:

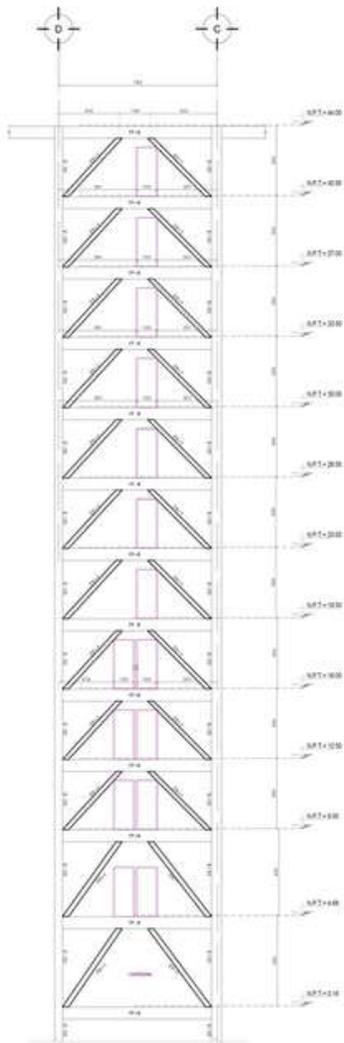
- MURO ESTRUCTURAL DE TABIQUE
- MURO ESTRUCTURAL DE CONCRETO ARMADO
- CONTRABRIDE DE CONCRETO ARMADO
- TRABE DE LIGA
- TRABE DE CONCRETO ARMADO
- DALA DE CERRAMIENTO DE CONCRETO EN VANOS DE PUERTAS e VENTANAS
- MURO NO ESTRUCTURAL DE TABLARQUICA
- MURO DE TABIQUE QUE HACE EN ESTE NIVEL
- MURO DE CONCRETO QUE HACE EN ESTE NIVEL
- CASTILLO QUE HACE EN ESTE NIVEL
- TC-XX* y DL-XX* INDICA TRABE O DALA INVERTIDA
- INDICA DESNIVEL
- A.S. AMBOS SENTIDOS
- A.L. AMBOS LECHOS
- L.S. LECHO SUPERIOR
- L.I. LECHO INFERIOR
- N.P.3# NIVEL DE PISO TERMINADO
- N.T.C# NIVEL TOPE DE CONCRETO
- N.T.E# NIVEL TOPE DE ESTRUCTURA
- N.D.M.# NIVEL DE DESPLANTE DE MURO
- N.J# NIVEL DE JARDIN
- N.D.Z# NIVEL DE DESPLANTE DE ZAPATA
- N.T.Z# NIVEL TOPE DE ZAPATA
- △ INDICA DAR CONTRAFLECHA
- B BAJADA DE RAMPA VEHICULAR
- S SUBE ESCALERA
- × VACIO
- CASTILLO DE CONCRETO
- COLUMNAS DE CONCRETO
- CORTE ESTRUCTURAL
- H ESPESOR DE LOSA MACIZA

6. DISEÑO DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512

CORTE ESTRUCTURAL ESTUDIO

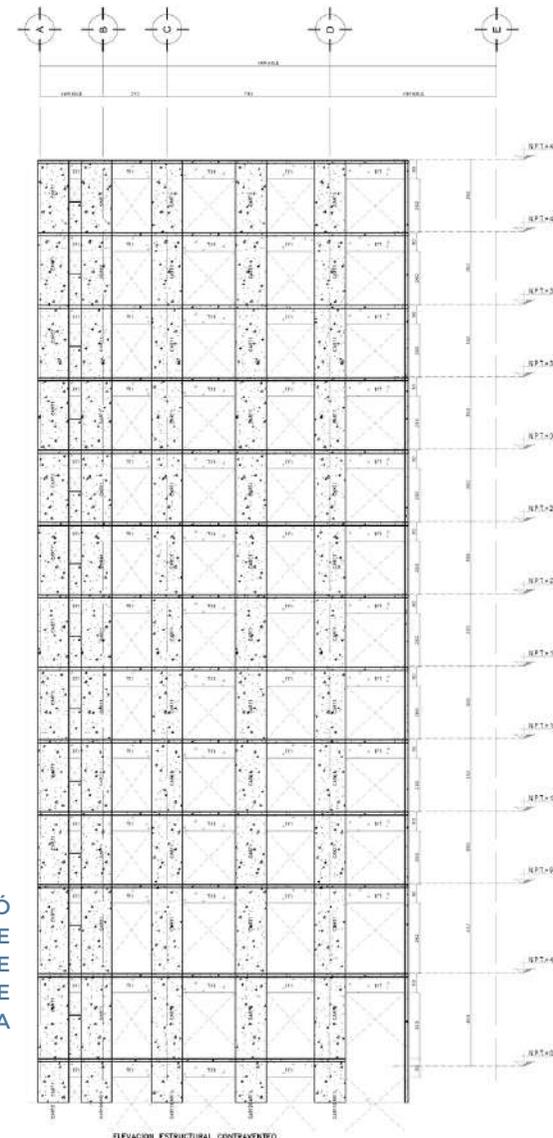
Realizado por Ing. Fernando Calleja, 2023



SE REVISÓ EL USO DE CONTRAVENTEOS PARA EVITAR EL VOLTEO EN LA PARTE TRANSVERSAL DEL EDIFICIO, ESTE QUEDARÁ OCULTO EN EL MURO DE EJE 4-D Y C, RESOLVIENDO TAMBIÉN EL TEMA DE LAS SALIDAS SANITARIAS DE WC CON LA TRABE.

EN ESTE ESTUDIO SE ANALIZÓ EL NO INTERRUPTIR LOS ACCESOS A LOS DEPARTAMENTOS DE ESA PARTE.

EN FACHADA SE REVISÓ EL TEMA DE SOLUCIÓN DE VOLTEO POR MEDIO DE CARTELAS Y CÓMO SE AFECTARÍA LA FACHADA CON ELLO.



NOTAS:

- 1.- ACOTACIONES EN CENTIMETROS EXCEPTO INDICADOS
- 2.- NIVELES EN METROS.
- 3.- NO SE TOMARAN MEDIDAS A ESCALA LAS COTAS RESPON AL DIBUJO.
- 4.- VERIFICAR MEDIDAS CON PLANOS ARQUITECTONICOS Y EN CAMPO.

SIMBOLOGIA:

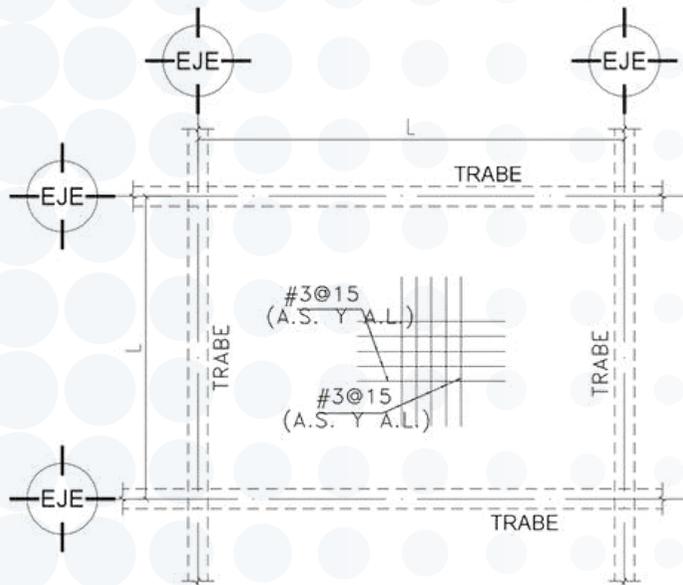
- N.T.C. INDICA NIVEL TOPE DE CONCRETO.
- N.T.E. INDICA NIVEL TOPE DE ESTRUCTURA.
- E.P.B. INDICA EJE DE PLACA BASE.
- N.D.Z. INDICA NIVEL DESPLANTE DE ZAPATA.
- INDICA CONEXION A MOMENTO
- INDICA CONEXION A CORTANTE

SIMBOLOGIA:

- MURO ESTRUCTURAL DE TABIQUE
- MURO ESTRUCTURAL DE CONCRETO ARMADO
- CONTRAFLECHE DE CONCRETO ARMADO
- TRABE DE LIGA
- TRABE DE CONCRETO ARMADO
- DALA DE CERRAMIENTO DE CONCRETO EN VANDOS DE PUERTAS Y VENTANAS
- MURO NO ESTRUCTURAL DE TABARRIOCA
- MURO DE TABIQUE QUE NACE EN ESTE NIVEL
- MURO DE CONCRETO QUE NACE EN ESTE NIVEL
- CASTILLO QUE NACE EN ESTE NIVEL
- TC-XX* y DL-XX* INDICA TRABE O DALA INVERTIDA INDICA DESNIVEL
- A.S AMBOS SENTIDOS
- A.L AMBOS LECHOS
- L.S LECHO SUPERIOR
- L.I LECHO INFERIOR
- N.P.T.M NIVEL DE PISO TERMINADO
- N.T.C.M NIVEL TOPE DE CONCRETO
- N.T.E.M NIVEL TOPE DE ESTRUCTURA
- N.D.M.M NIVEL DE DESPLANTE DE MURO
- N.L.M NIVEL DE JARÓN
- N.D.Z.M NIVEL DE DESPLANTE DE ZAPATA
- N.T.Z.M NIVEL TOPE DE ZAPATA
- △ INDICA DAR CONTRAFLECHA
- B BAJADA DE RAMPA VEHICULAR
- S SUBE ESCALERA
- Y VACIO
- CASTILLO DE CONCRETO
- COLUMNAS DE CONCRETO
- CORTE ESTRUCTURAL
- H ESPESOR DE LOSA MACIZA

6. DISEÑO DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512

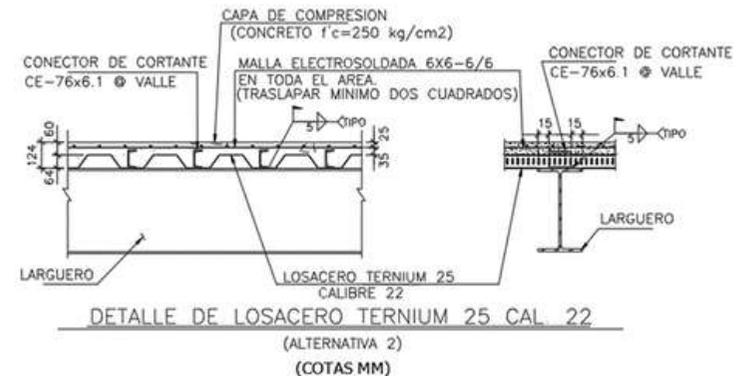
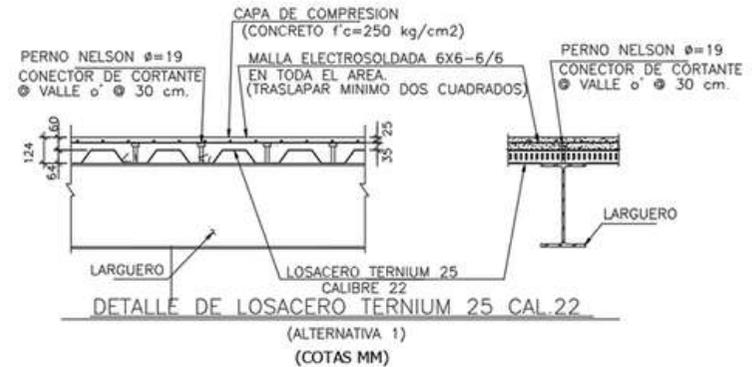


ARMADO TIPO DE LOSA H=15 CM
(LOSA MACIZA)

LOSAS DE NIVEL 01 AL 12

DISEÑO ESTRUCTURAL

Realizado por Ing. Fernando Calleja, 2023

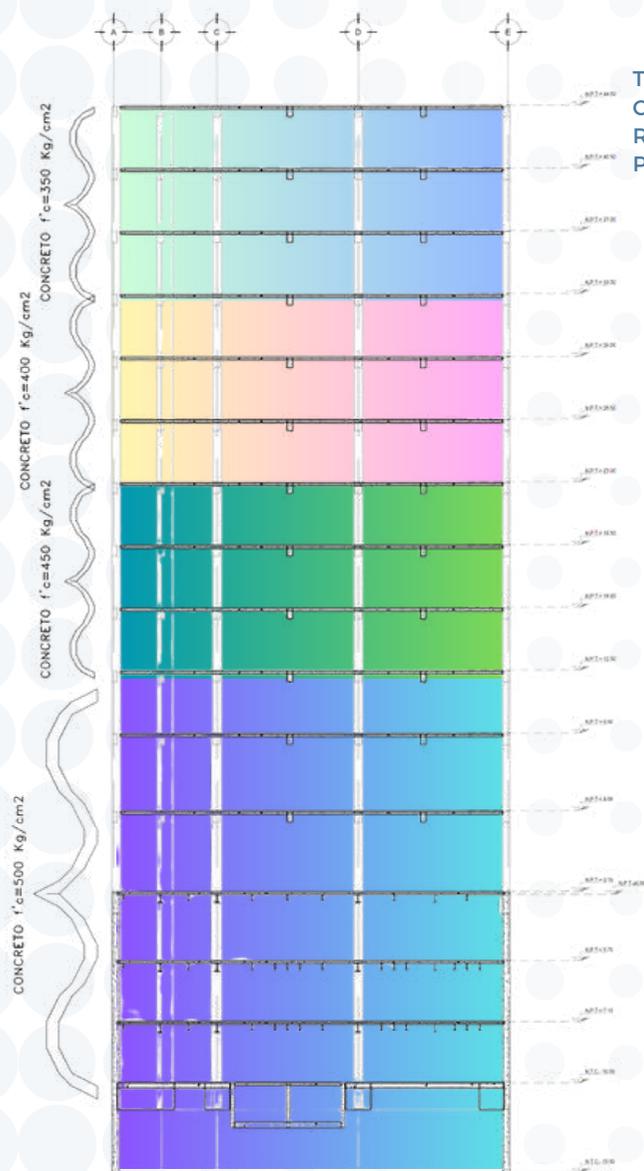


LOSAS DE SÓTANOS

6. DISEÑO DE PROYECTO

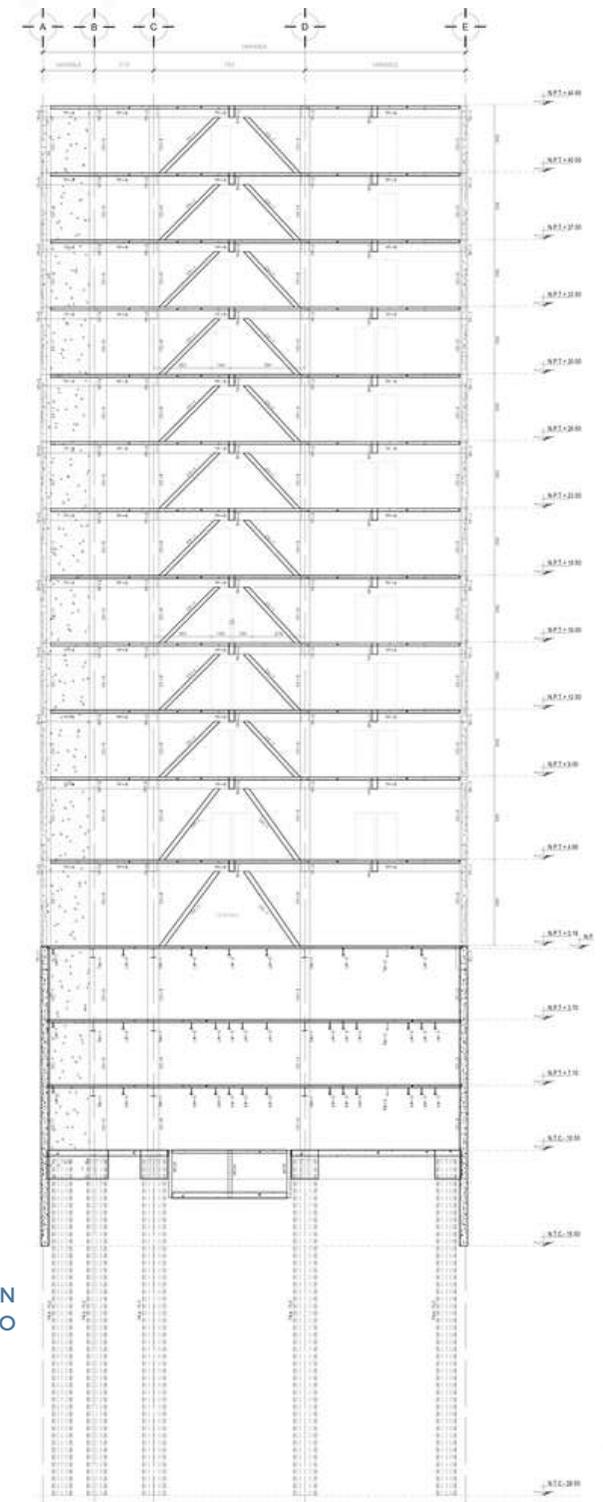
Residencial Insurgentes Sur 512

Realizado por Ing. Fernando Calleja, 2023



TIPO DE CONCRETO CONFORME A LOS NIVELES. RESISTENCIA DETERMINADA POR ESTRUCTURISTA.

ALZADO ESTRUCTURAL EN EJE 4. CONTRAVENTE O C U L T O EN M U R O

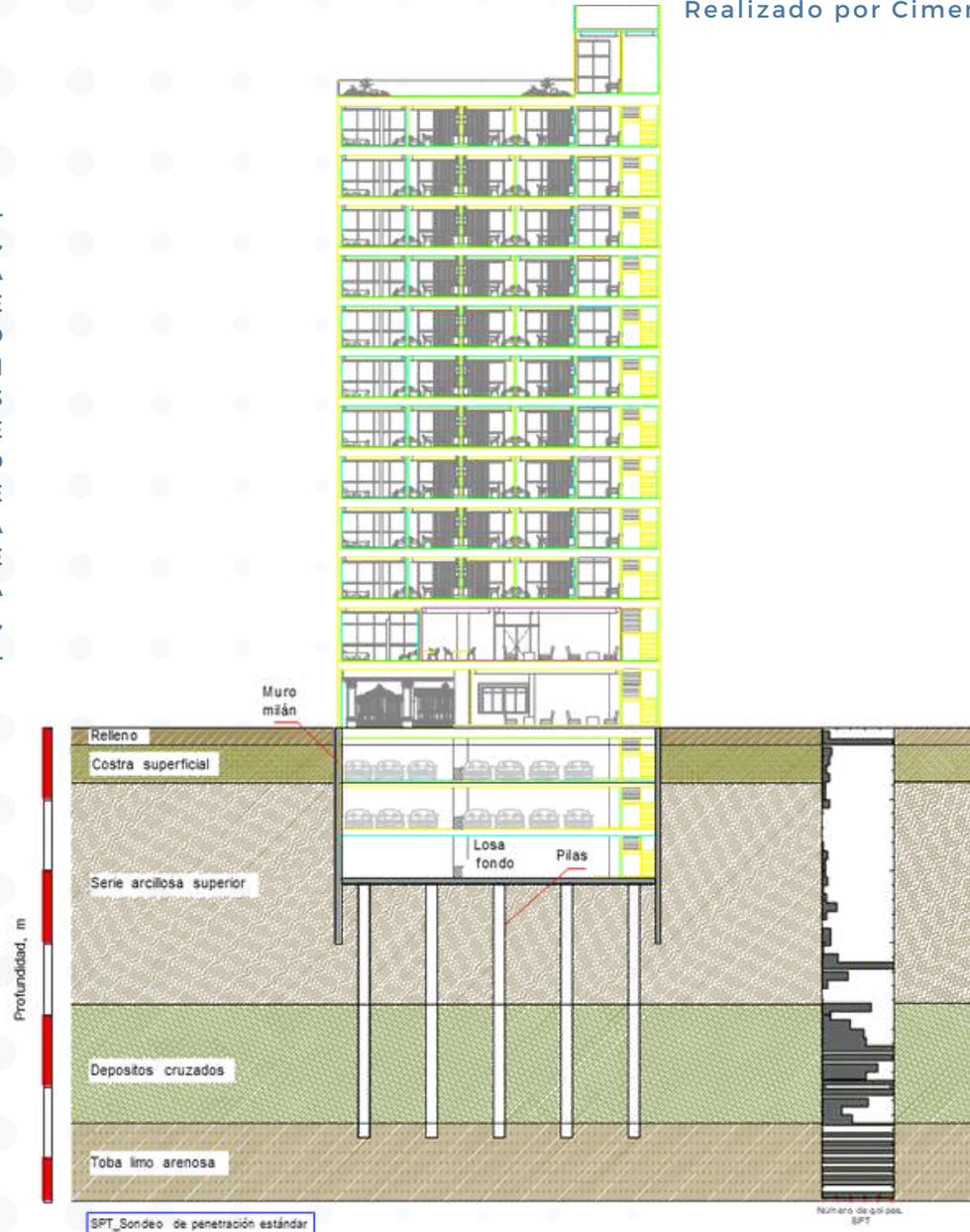


6. DISEÑO DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512

TOMANDO EN CUENTA LA ESTRATIGRAFÍA DEL SITIO Y EL PROYECTO DEL EDIFICIO DE 12 NIVELES, AZOTEA Y 3 SÓTANOS DE ESTACIONAMIENTO, LA SOLUCIÓN DE CIMENTACIÓN MÁS CONVENIENTE ES MEDIANTE PILAS COLADAS EN SITIO DESPLANTADAS A UNA PROFUNDIDAD DE 28.50 M CON RESPECTO AL NIVEL DE BANQUETA, LIGADAS CON CONTRATRABES Y DADOS A UN CAJÓN DE CONCRETO REFORZADO QUE ESTARÁ FORMADO PROPIAMENTE POR LOS SÓTANOS DE ESTACIONAMIENTO, CUYA LOSA SE DESPLANTARÁ APROXIMADAMENTE A UNA PROFUNDIDAD DE -10.80 M CON RESPECTO AL NIVEL DE BANQUETA (CONSIDERANDO UN ESPESOR DE LOSA DE 30 CM, MISMO QUE SERÁ SUSTITUIDO POR EL ESPESOR RESULTANTE DEL DISEÑO ESTRUCTURAL),

CIMENTACIÓN CORTE ESTRATIGRÁFICO DEL EDIFICIO Realizado por Cimentarq, 2023



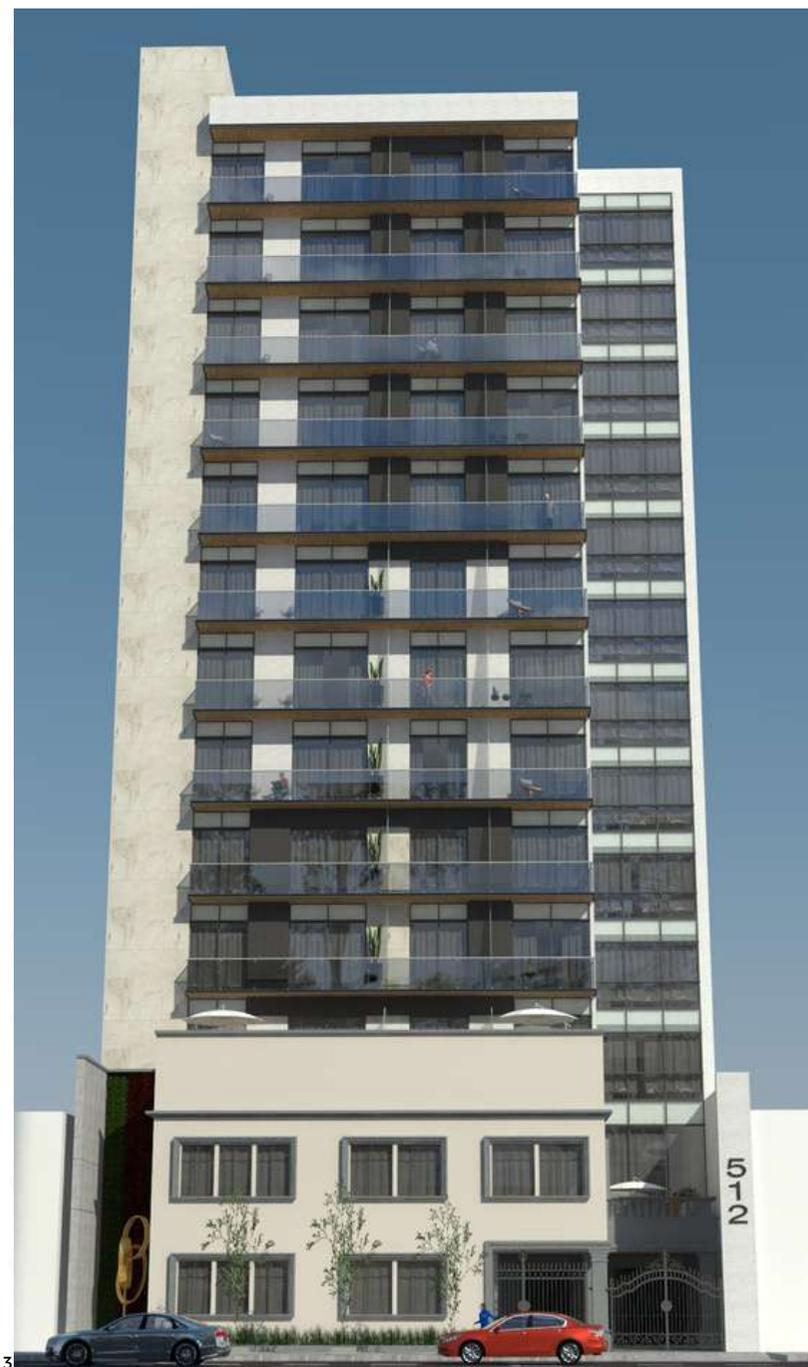
7. IMAGEN DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512

En el tema de la fachada, el inmueble se está resolviendo con balcones de cristal de eficiencia energética para el tema de asoleamiento, así como el uso de fachadas integrales en las secciones donde no se tienen balcones.

Para evitar el contraventeo de fachada, se está solucionando el tema estructural por medio de cartelas de concreto que evitan el volteo en el sentido transversal del edificio y que además han quedado resueltas con vanos de las mismas dimensiones para tener armonía en la fachada así como ahorros económicos con las mismas dimensiones.

Aún se está trabajando el tema de los recubrimientos de fachada a partir de la volumetría aceptada por el estructurista y el diseño arquitectónico, pero se debe adaptar con los colores de la parte catalogada en armonía, aunque mostrando la parte más nueva del predio.



7. IMAGEN DE PROYECTO



En la fachada posterior se encuentran dos remetimientos para resolver el tema de la Norma 07 de ordenación en referencia a la colindancia posterior que funcionan como terrazas de departamentos y aportan volumetría a la fachada.

En la sección posterior se van a requerir de fachadas integrales de alta eficiencia energética que permitan tener una temperatura agradable para los usuarios al interior del edificio.

Residencial
Insurgentes Sur
512

**VISTA AÉREA
DE
INSURGENTES**



Fuente: Imagen virtual de Google Earth con elaboración propia, 2023



Residencial
Insurgentes Sur
512

**VISTA AÉREA
DE
INSURGENTES**

7. IMAGEN DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512

ACABADOS
CERÁMICOS GENERALES EN FACHADA

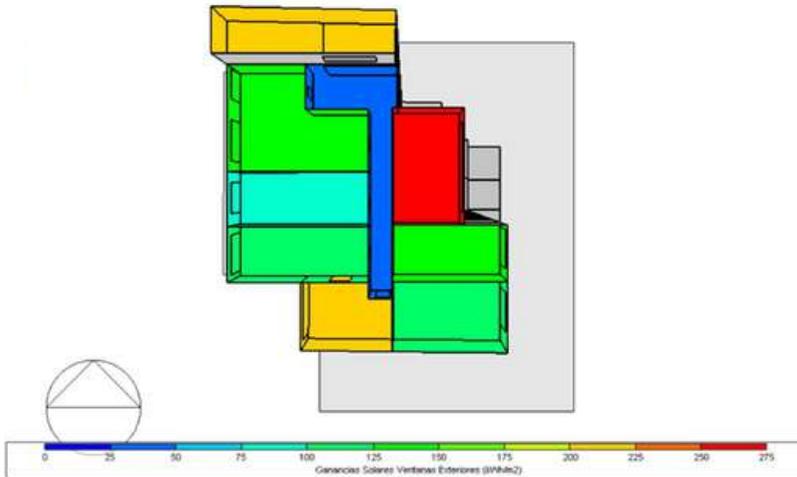
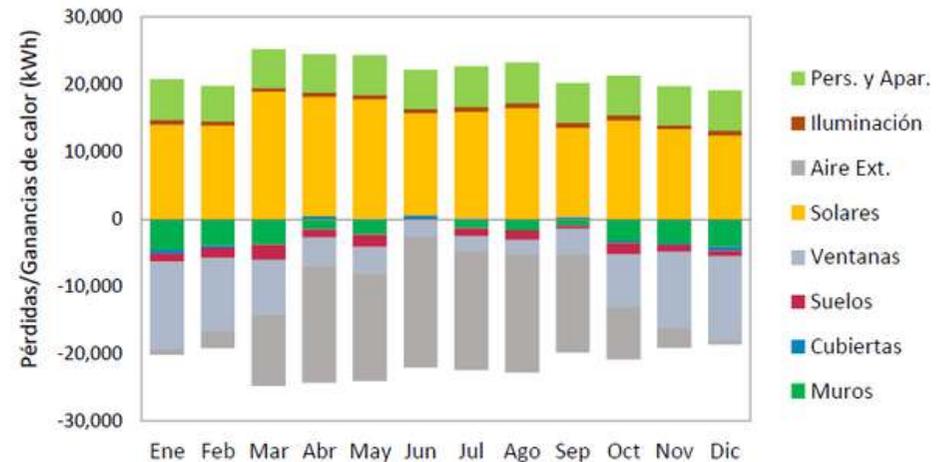
IMAGEN	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
	MÁRMOL DORADO TEPEJI MARTELINADO FORMATO 60X60 CMS	FACHADA PRINCIPAL DEL DESARROLLO	MÁRMOL SELLADO PARA EVITAR FILTRACIONES.
	PORCELANATO TRUST TITANIUM RECTIFICADO MATE DE INTERCERAMIC.	FONDOS DE LA FACHADA PRINCIPAL.	CUERPO PORCELÁNICO HECHO EN ITALIA.
	APLANADO Y PINTURA VINIMEX BLANCO CHANTILLY MARCA COMEX CLAVE 103-02	SALIENTES DE FACHADA PRINCIPAL.	PINTURA LAVABLE CON 2 MANOS.

7. IMAGEN DE PROYECTO

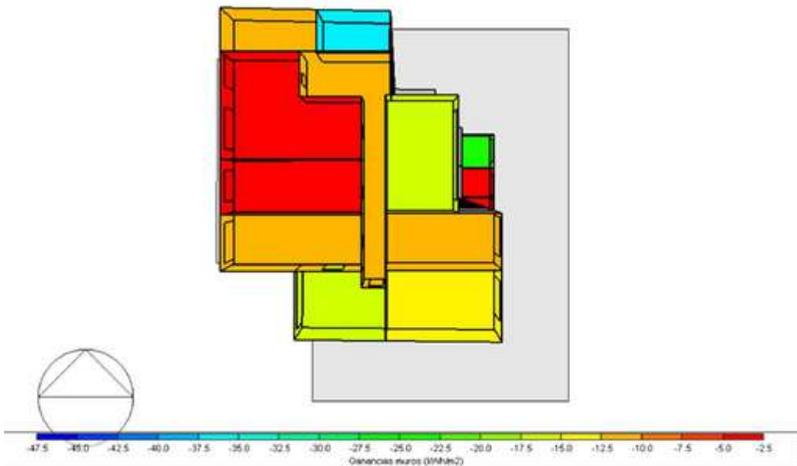
Residencial Insurgentes Sur 512

ACABADOS
Cancelería

Balance Térmico – Simulación Anual



Ganancia Solar a través de las ventanas – Simulación Anual



Ganancia Solar a través de muros – Simulación Anual



Debido al diseño que presenta el proyecto, se solicitó a Envelop de Saint-Gobain, un análisis detallado sobre la eficiencia térmica del edificio, así como el confort para los usuarios finales, haciendo modelos de simulación para determinar la mejor forma de balance térmico para el edificio.

Tras varias pruebas, se optó por la opción de un cristal monolítico SR-136 de Saint Gobain, con cancelería en el sistema AW-70 de Fenestar; esto es debido a que el edificio tendrá un sistema pasivo de ventilación, evitando el uso de aire acondicionado, los cristales Sr-136, darán una protección solar que evitará el calentamiento excesivo del espacio sin perder confort.

7. IMAGEN DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512

ACABADOS
Cancelería



Fachada con cristales Sr-136 de Saint Gobain



Detalle de fachada con cristales Sr-136 de Saint Gobain

Fuente: Imágenes virtuales generadas por Saint Gobain para Grupo Constructor Rouz, 2023.

7. IMAGEN DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512

ACABADOS
Carpintería



Fuente: masisa.com

La carpintería del desarrollo, especialmente para las suites se tendrá que diseñar para tener mobiliario multifuncional, ya que los usuarios requieren espacios de guardado, así como una sensación espacial adecuada para el disfrute de sus viviendas.

El material utilizado para el mobiliario serán melaminas de la marca Masisa.



Fuente: Imagen virtual de elaboración propia, 2023

7. IMAGEN DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512

ACABADOS
EQUIPOS GENERALES EN DEPTOS

IMAGEN	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
	PARRILLA ELÉCTRICA MABE IO DE 4 QUEMADORES	COCINA	NO REQUIERE INSTALACIÓN DE GAS
	HORNO CAMPANA SAMSUNG	COCINA	AHORRO ESPACIAL
	LAVABO MARCA TENDENZA	BAÑO	LAVABO DE IMPORTACIÓN
	WC MARCA INTERCERAMIC	BAÑO	WC DE IMPORTACIÓN DE BAJO CONSUMO DE AGUA
	TARJA DE SUBMONTAR DE ACERO INOXIDABLE MARCA TEKA	COCINA	TARJA DE ALTA DURACIÓN
	CALENTADOR ELÉCTRICO DE 2 SERVICIOS MARCA BOSCH	COCINA	NO REQUIERE INSTALACIÓN DE GAS

7. IMAGEN DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512

ACABADOS
GRIFERÍA EN DEPTOS

IMAGEN	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
	REGADERA DE TELÉFONO, CON FUNCIÓN DE 5 CHORROS MARCA HELVEX	REGADERAS	REGADERA DE ALTA GAMA MARCA HELVEX
	MONOMANDO DE HELVEX, LÍNEA PROYECTA	REGADERAS	MONOMANDO DE ALTA RESISTENCIA MARCA HELVEX
	JUEGO DE LAVABO PIAZZA MARCA HELVEX	MONOMANDO	MONOMANDO DE ALTA RESISTENCIA MARCA HELVEX
	ACCESORIOS LÍNEA KÚBICA DE HELVEX	ACCESORIOS DE BAÑO	ACCESORIOS DE ALTA GAMA, DE HELVEX
	MONOMANDO DE COCINA, CON DOS CHORROS, MANGUERA EXTRAÍBLE Y FUNCIÓN ANTIBACTERIAL, MARCA HELVEX	MONOMANDO DE COCINA	MONOMANDO DE ALTA GAMA, MARCA HELVEX

7. IMAGEN DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512



**ACCESO PEATONAL
SOBRE INSURGENTES SUR**



**LOBBY
AL INTERIOR**



**ACCESO VEHICULAR
AL INTERIOR**

Fuente: Imágenes virtuales de elaboración propia, 2023

7. IMAGEN DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512



BAÑO TIPO
INTERIORES



HABITACIÓN TIPO
AL INTERIOR



PATIO EN TERRAZA
NIVEL 01

Fuente: Imágenes virtuales de elaboración propia, 2023

7. IMAGEN DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512



GIMNASIO
NIVEL 01



BUSINESS CENTER
NIVEL 01



PATIO POSTERIOR
NIVEL PB

AMENIDADES

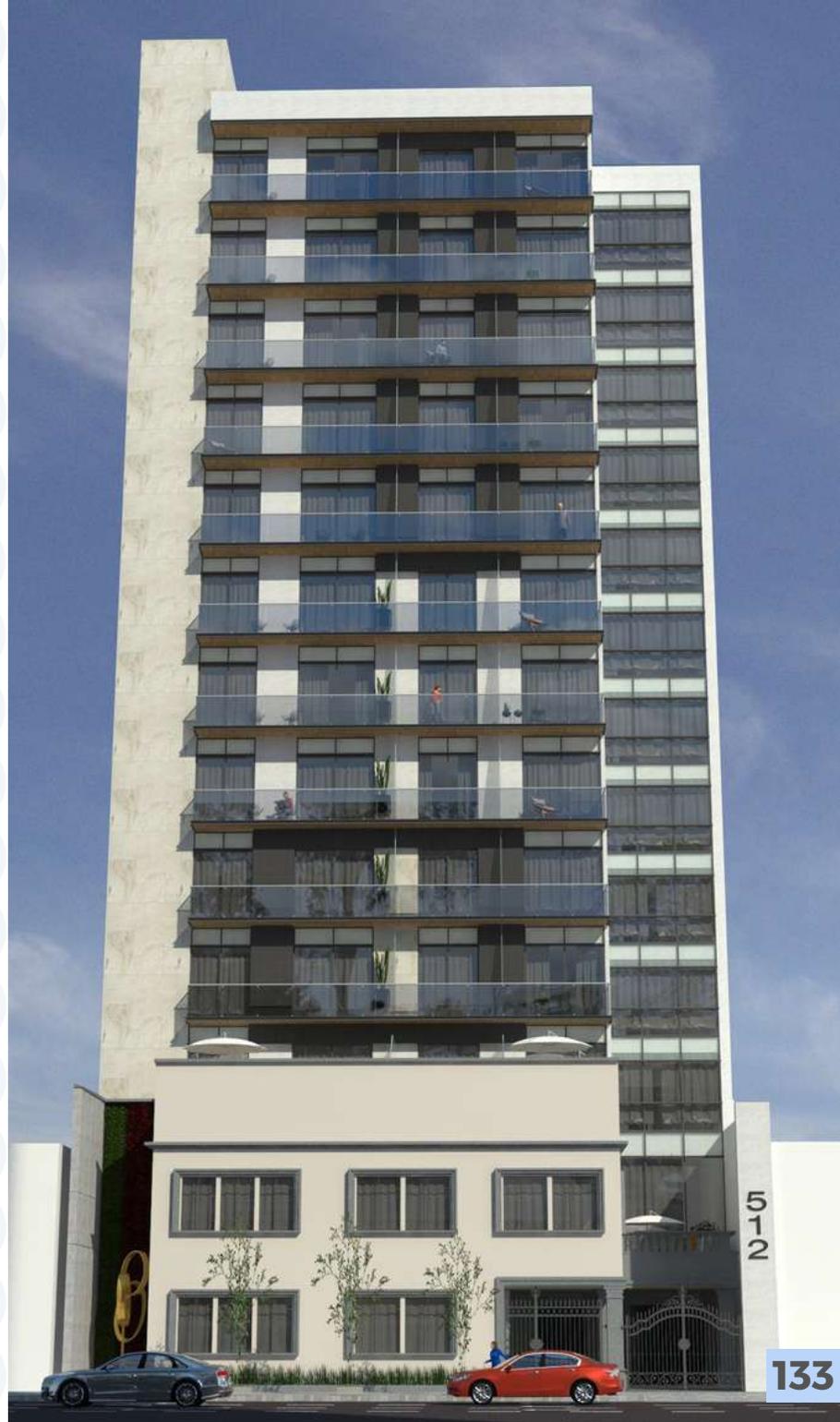
Fuente: Imágenes virtuales de elaboración propia, 2023

7. IMAGEN DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512

FACHADA PRINCIPAL SOBRE INSURGENTES SUR

Fuente: Imagen virtual de elaboración propia, 2023



7. IMAGEN DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512

**FACHADA V.2 SOBRE
INSURGENTES SUR**



7. IMAGEN DE PROYECTO

Residencial Insurgentes Sur 512

FACHADA POSTERIOR



8. FACTIBILIDAD FINANCIERA

Residencial Insurgentes Sur 512



8. FACTIBILIDAD FINANCIERA

Residencial Insurgentes Sur 512

RESIDENCIAL INSURGENTES SUR 512

TIPO DE VIVIENDA	CONCEPTO	INFORMACIÓN CONSTRUCTOR	
		PRESUPUESTO	% SOBRE VENTAS
RESIDENCIAL			
INGRESO	INGRESO POR RENTAS (AÑO 6)	\$295,857,537	100.0%
EGRESOS	Construcción	\$ 120,000,000	40.6%
	Urbanización e Infraestructura	\$ 7,481,297	2.5%
	Terreno	\$ 50,000,000	16.9%
	Licencias y Permisos	\$ 5,130,700	2.0%
	Estudios y Proyectos y otros gastos	\$ 8,978,725	3.5%
	Imprevistos	\$ 12,826,750	5.0%
	Utilidad antes de impuestos	\$ 91,440,065	30.9%
EGRESOS	Administrativos	\$ 27,130,700	2.0%
	Ventas y Mercadotecnia	\$ 7,696,050	3.0%
	COSTO FINANCIERO		
	Costo Financiero	\$ 7,696,050	3.0%
	Utilidad Neta	\$48,917,265	16.5%

8. FACTIBILIDAD FINANCIERA

Residencial Insurgentes Sur 512

FLUJO DE RENTA
(Escenario optimista 90%)

FLUJO DE EFECTIVO PROFORMA A 10 AÑOS

PROYECTO: RESIDENCIAL INSURGENTES SUR 512

UBICACION: Av Insurgentes Sur 512, Col. Roma Sur, Alc. Cuauhtémoc, CDMX

FECHA: Abril de 2023

DATOS GENERALES:

COSTO DE CONSTRUCCIÓN:

\$ 120,000,000.00

TERRENO: 765 M2 CON COSTO

DE \$ 50,000,000.00

OCUPACIÓN: 90 % ANUAL

CONCEPTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Valor comercial	\$266,500,000	\$287,820,000	\$310,845,600	\$335,713,248	\$362,570,308	\$391,575,932	\$422,902,007	\$456,734,168	\$493,272,901	\$532,734,733
Inversion	\$205,000,000	\$215,250,000	\$226,012,500	\$237,313,125	\$249,178,781	\$261,637,720	\$274,719,606	\$288,455,587	\$302,878,366	\$318,022,284
Ocupacion	40%	55%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

INGRESOS										
Renta suite por dia	2,880,000	4,276,800	5,878,656	7,255,941	8,815,968	9,521,246	10,282,946	11,105,581	11,994,028	12,953,550
Renta suite por semana	2,592,000	3,849,120	5,290,790	6,530,347	7,934,372	8,569,121	9,254,651	9,995,023	10,794,625	11,658,195
Renta suite por mes	6,912,000	10,264,320	14,108,774	17,414,259	21,158,324	22,850,990	24,679,069	26,653,395	28,785,667	31,088,520
Renta suite por año	4,320,000	6,415,200	8,817,984	10,883,912	13,223,953	14,281,869	15,424,418	16,658,372	17,991,042	19,430,325
Renta area comercial por año	241,920	359,251	493,807	609,499	740,541	799,785	863,767	932,869	1,007,498	1,088,098
Renta area de oficinas por año	219,456	325,892	447,954	552,903	671,777	725,519	783,560	846,245	913,945	987,061
Renta bodegas	158,400	235,224	323,326	399,077	484,878	523,669	565,562	610,807	659,672	712,445
Renta cajon estacionamiento	743,040	1,103,414	1,516,693	1,872,033	2,274,520	2,456,481	2,653,000	2,865,240	3,094,459	3,342,016
Total Ingresos	18,066,816	26,829,222	36,877,985	45,517,970	55,304,333	59,728,680	64,506,974	69,667,532	75,240,935	81,260,210

EGRESOS										
COSTOS DE OPERACION										
Sueldos y salarios	3,613,363	3,794,031	3,983,733	4,182,920	4,392,066	4,611,669	4,842,252	5,084,365	5,338,583	5,605,512
Mantenimiento	903,341	948,508	995,933	1,045,730	1,098,016	1,152,917	1,210,563	1,271,091	1,334,646	1,401,378
Otros costos	903,341	948,508	995,933	1,045,730	1,098,016	1,152,917	1,210,563	1,271,091	1,334,646	1,401,378
Total Costos de Operacion	5,420,045	5,691,047	5,975,599	6,274,379	6,588,098	6,917,503	7,263,378	7,626,547	8,007,875	8,408,268

GASTOS FIJOS										
Administracion	903,341	948,508	995,933	1,045,730	1,098,016	1,152,917	1,210,563	1,271,091	1,334,646	1,401,378
Sueldos y salarios	1,806,682	1,897,016	1,991,866	2,091,460	2,196,033	2,305,834	2,421,126	2,542,182	2,669,292	2,802,756
Servicios (luz, agua, gas, etc.)	903,341	948,508	995,933	1,045,730	1,098,016	1,152,917	1,210,563	1,271,091	1,334,646	1,401,378
Mantenimiento	903,341	948,508	995,933	1,045,730	1,098,016	1,152,917	1,210,563	1,271,091	1,334,646	1,401,378
Otros gastos	903,341	948,508	995,933	1,045,730	1,098,016	1,152,917	1,210,563	1,271,091	1,334,646	1,401,378
Total Gastos Fijos	5,420,045	5,691,047	5,975,599	6,274,379	6,588,098	6,917,503	7,263,378	7,626,547	8,007,875	8,408,268

UTILIDAD BRUTA (EBITA)	7,226,726	15,447,128	24,926,786	32,969,211	42,128,137	45,893,674	49,980,218	54,414,438	59,225,186	64,443,673
UTILIDAD EN PORCIENTO	3.53%	7.18%	11.03%	13.89%	16.91%	17.54%	18.19%	18.86%	19.55%	20.26%
Impuestos	2,312,552	4,943,081	7,976,572	10,550,148	13,481,004	14,685,976	15,993,670	17,412,620	18,952,059	20,621,975
Utilidad Neta	4,914,174	10,504,047	16,950,215	22,419,064	28,647,133	31,207,698	33,986,548	37,001,818	40,273,126	43,821,698

8. FACTIBILIDAD FINANCIERA

Residencial Insurgentes Sur 512

FLUJO DE RENTA
(Escenario realista 85%)

FLUJO DE EFECTIVO PROFORMA A 10 AÑOS

PROYECTO: RESIDENCIAL INSURGENTES SUR 512
UBICACION: Av Insurgentes Sur 512, Col. Roma Sur, Alc. Cuauhtémoc, CDMX
FECHA: Abril de 2023

DATOS GENERALES:

COSTO DE CONSTRUCCIÓN:

\$ 120,000,000.00

TERRENO: 765 M2 CON COSTO

DE \$ 50,000,000.00

OCUPACIÓN: 85 % ANUAL

CONCEPTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Valor comercial	\$266,500,000	\$287,820,000	\$310,845,600	\$335,713,248	\$362,570,308	\$391,575,932	\$422,902,007	\$456,734,168	\$493,272,901	\$532,734,733
Inversion	\$205,000,000	\$215,250,000	\$226,012,500	\$237,313,125	\$249,178,781	\$261,637,720	\$274,719,606	\$288,455,587	\$302,878,366	\$318,022,284
Ocupacion	40%	55%	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

INGRESOS										
Renta suite por día	2,880,000	4,276,800	5,878,656	7,255,941	8,326,192	8,992,288	9,711,671	10,488,605	11,327,693	12,233,908
Renta suite por semana	2,592,000	3,849,120	5,290,790	6,530,347	7,493,573	8,093,059	8,740,504	9,439,744	10,194,924	11,010,517
Renta suite por mes	6,912,000	10,264,320	14,108,774	17,414,259	19,982,862	21,581,491	23,308,010	25,172,651	27,186,463	29,361,380
Renta suite por año	4,320,000	6,415,200	8,817,984	10,883,912	12,489,289	13,488,432	14,567,506	15,732,907	16,991,539	18,350,862
Renta area comercial por año	241,920	359,251	493,807	609,499	699,400	755,352	815,780	881,043	951,526	1,027,648
Renta area de oficinas por año	219,456	325,892	447,954	552,903	634,456	685,212	740,029	799,232	863,170	932,224
Renta bodegas	158,400	235,224	323,326	399,077	457,941	494,576	534,142	576,873	623,023	672,865
Renta cajon estacionamiento	743,040	1,103,414	1,516,693	1,872,033	2,148,158	2,320,010	2,505,611	2,706,060	2,922,545	3,156,348
Total Ingresos	18,066,816	26,829,222	36,877,985	45,517,970	52,231,870	56,410,420	60,923,254	65,797,114	71,060,883	76,745,754

EGRESOS										
COSTOS DE OPERACION										
Sueldos y salarios	3,613,363	3,794,031	3,983,733	4,182,920	4,392,066	4,611,669	4,842,252	5,084,365	5,338,583	5,605,512
Mantenimiento	903,341	948,508	995,933	1,045,730	1,098,016	1,152,917	1,210,563	1,271,091	1,334,646	1,401,378
Otros costos	903,341	948,508	995,933	1,045,730	1,098,016	1,152,917	1,210,563	1,271,091	1,334,646	1,401,378
Total Costos de Operacion	5,420,045	5,691,047	5,975,599	6,274,379	6,588,098	6,917,503	7,263,378	7,626,547	8,007,875	8,408,268

GASTOS FIJOS										
Administracion	903,341	948,508	995,933	1,045,730	1,098,016	1,152,917	1,210,563	1,271,091	1,334,646	1,401,378
Sueldos y salarios	1,806,682	1,897,016	1,991,866	2,091,460	2,196,033	2,305,834	2,421,126	2,542,182	2,669,292	2,802,756
Servicios (luz, agua, gas, etc.)	903,341	948,508	995,933	1,045,730	1,098,016	1,152,917	1,210,563	1,271,091	1,334,646	1,401,378
Mantenimiento	903,341	948,508	995,933	1,045,730	1,098,016	1,152,917	1,210,563	1,271,091	1,334,646	1,401,378
Otros gastos	903,341	948,508	995,933	1,045,730	1,098,016	1,152,917	1,210,563	1,271,091	1,334,646	1,401,378
Total Gastos Fijos	5,420,045	5,691,047	5,975,599	6,274,379	6,588,098	6,917,503	7,263,378	7,626,547	8,007,875	8,408,268

UTILIDAD BRUTA (EBITA)	7,226,726	15,447,128	24,926,786	32,969,211	39,055,674	42,575,414	46,396,497	50,544,019	55,045,134	59,929,217
UTILIDAD EN PORCIENTO	3.53%	7.18%	11.03%	13.89%	15.67%	16.27%	16.89%	17.52%	18.17%	18.84%
Impuestos	2,312,552	4,943,081	7,976,572	10,550,148	12,497,816	13,624,132	14,846,879	16,174,086	17,614,443	19,177,349
Utilidad Neta	4,914,174	10,504,047	16,950,215	22,419,064	26,557,858	28,951,281	31,549,618	34,369,933	37,430,691	40,751,867

8. FACTIBILIDAD FINANCIERA

Residencial Insurgentes Sur 512

FLUJO DE RENTA
(Escenario crítico 70%)

FLUJO DE EFECTIVO PROFORMA A 10 AÑOS

PROYECTO: RESIDENCIAL INSURGENTES SUR 512

UBICACION: Av Insurgentes Sur 512, Col. Roma Sur, Alc. Cuauhtémoc, CDMX

FECHA: Abril de 2023

DATOS GENERALES:

COSTO DE CONSTRUCCIÓN:

\$ 120, 000, 000.00

TERRENO: 765 M2 CON COSTO DE \$ 50, 000, 000.00

OCUPACIÓN: 90 % ANUAL

CONCEPTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Valor comercial	\$266,500,000	\$287,820,000	\$310,845,600	\$335,713,248	\$362,570,308	\$391,575,932	\$422,902,007	\$456,734,168	\$493,272,901	\$532,734,733
Inversion	\$205,000,000	\$215,250,000	\$226,012,500	\$237,313,125	\$249,178,781	\$261,637,720	\$274,719,606	\$288,455,587	\$302,878,366	\$318,022,284
Ocupacion	40%	55%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

INGRESOS										
Renta suite por día	2,880,000	4,276,800	5,038,848	6,348,948	6,856,864	7,405,414	7,997,847	8,637,674	9,328,688	10,074,983
Renta suite por semana	2,592,000	3,849,120	4,534,963	5,714,054	6,171,178	6,664,872	7,198,062	7,773,907	8,395,819	9,067,485
Renta suite por mes	6,912,000	10,264,320	12,093,235	15,237,476	16,456,474	17,772,992	19,194,832	20,730,418	22,388,852	24,179,960
Renta suite por año	4,320,000	6,415,200	7,558,272	9,523,423	10,285,297	11,108,120	11,996,770	12,956,511	13,993,032	15,112,475
Renta area comercial por año	241,920	359,251	423,263	533,312	575,977	622,055	671,819	725,565	783,610	846,299
Renta area de oficinas por año	219,456	325,892	383,960	483,790	522,493	564,293	609,436	658,191	710,846	767,714
Renta bodegas	158,400	235,224	277,137	349,192	377,128	407,298	439,882	475,072	513,078	554,124
Renta cajon estacionamiento	743,040	1,103,414	1,300,023	1,638,029	1,769,071	1,910,597	2,063,444	2,228,520	2,406,802	2,599,346
Total Ingresos	18,066,816	26,829,222	31,609,701	39,828,224	43,014,481	46,455,640	50,172,091	54,185,859	58,520,727	63,202,385

EGRESOS										
COSTOS DE OPERACION										
Sueldos y salarios	3,613,363	3,794,031	3,983,733	4,182,920	4,392,066	4,611,669	4,842,252	5,084,365	5,338,583	5,605,512
Mantenimiento	903,341	948,508	995,933	1,045,730	1,098,016	1,152,917	1,210,563	1,271,091	1,334,646	1,401,378
Otros costos	903,341	948,508	995,933	1,045,730	1,098,016	1,152,917	1,210,563	1,271,091	1,334,646	1,401,378
Total Costos de Operacion	5,420,045	5,691,047	5,975,599	6,274,379	6,588,098	6,917,503	7,263,378	7,626,547	8,007,875	8,408,268

GASTOS FIJOS										
Administracion	903,341	948,508	995,933	1,045,730	1,098,016	1,152,917	1,210,563	1,271,091	1,334,646	1,401,378
Sueldos y salarios	1,806,682	1,897,016	1,991,866	2,091,460	2,196,033	2,305,834	2,421,126	2,542,182	2,669,292	2,802,756
Servicios (luz, agua, gas, etc.)	903,341	948,508	995,933	1,045,730	1,098,016	1,152,917	1,210,563	1,271,091	1,334,646	1,401,378
Mantenimiento	903,341	948,508	995,933	1,045,730	1,098,016	1,152,917	1,210,563	1,271,091	1,334,646	1,401,378
Otros gastos	903,341	948,508	995,933	1,045,730	1,098,016	1,152,917	1,210,563	1,271,091	1,334,646	1,401,378
Total Gastos Fijos	5,420,045	5,691,047	5,975,599	6,274,379	6,588,098	6,917,503	7,263,378	7,626,547	8,007,875	8,408,268

UTILIDAD BRUTA (EBITA)	7,226,726	15,447,128	19,658,502	27,279,465	29,838,285	32,620,634	35,645,334	38,932,764	42,504,978	46,385,849
UTILIDAD EN PORCIENTO	3.53%	7.18%	8.70%	11.50%	11.97%	12.47%	12.98%	13.50%	14.03%	14.59%
Impuestos	2,312,552	4,943,081	6,290,721	8,729,429	9,548,251	10,438,603	11,406,507	12,458,484	13,601,593	14,843,472
Utilidad Neta	4,914,174	10,504,047	13,367,782	18,550,036	20,290,034	22,182,031	24,238,827	26,474,279	28,903,385	31,542,377

VI. CONCLUSIONES

Residencial Insurgentes Sur 512

CONCLUSIÓN



V. CONCLUSIONES

CAPÍTULO 01

El proyecto responde a una demanda de vivienda creciente, la conformación de las familias ha cambiado considerablemente en los últimos años y precisamente la propuesta se enfoca en cubrir las necesidades de habitabilidad para familias unipersonales o de parejas sin hijos.

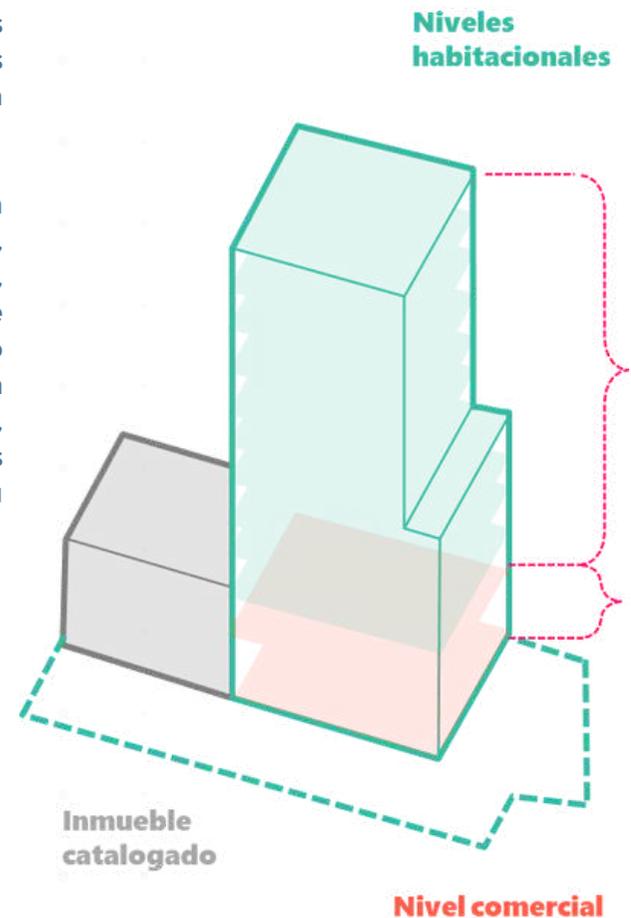
La colonia Roma Sur tiene una ubicación privilegiada pues se encuentra en una zona de basto equipamiento urbano, servicios y movilidad, ofreciendo una gama amplia de posibilidades laborales, educativas, recreativas, culturales, económicas, de salud y de abastecimiento de insumos, es decir, el usuario tendrá una estrecha relación con el contexto inmediato de las colonias Roma sur, Hipódromo, Roma Norte, Condesa para desarrollar su vida y satisfacer sus necesidades en un entorno local, aunado a esto tiene múltiples opciones de movilidad con recorridos caminables, en bicicleta y de transporte público a escasos metros de su vivienda.

El desarrollo del nuestro proyecto en esta zona contribuirá:

1. Disminución de los desplazamientos.
2. Reducción de tiempo y costos de trayectos largos.
3. Relación con el contexto local.
4. Movilidad sustentable.
5. Apoyo a la actividad económica de la zona.
6. Diversidad de opciones culturales.

Todos estos beneficios le aportan gran valor al proyecto que lo harían destacar en el mercado inmobiliario, en el que estaría compitiendo además que representa un edificio que tendrá plusvalía a futuro.

Residencial
Insurgentes Sur 512



Fuente: Imagen virtual de elaboración propia, 2023

V. CONCLUSIONES

Residencial
Insurgentes Sur 512

CAPÍTULO 02

Como parte de la investigación, pudimos observar que el sitio cuenta con todo el equipamiento e infraestructura necesario para el correcto desarrollo de los habitantes.

Se tomó en cuenta para el diseño que la movilidad de la zona, permite un menor número de cajones en el desarrollo, lo que representa un menor impacto urbano del edificio al entorno, la misma zona con tanto transporte público, bicicletas y cercanía a los servicios e infraestructura urbana, permite que el desarrollo sea parte del entorno.

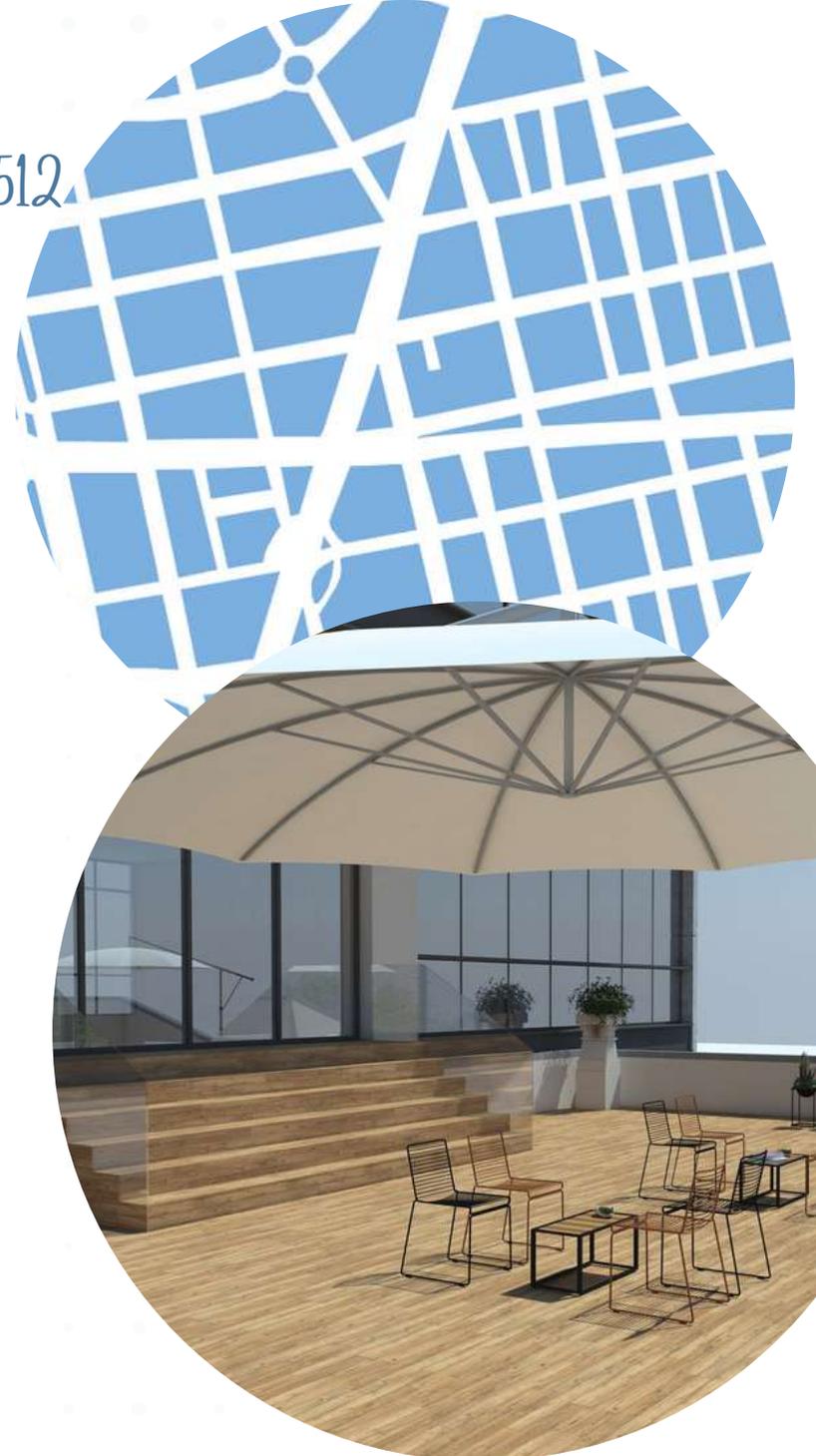
La mayor vulnerabilidad del sitio es el tipo de suelo en el caso de los sismos, por lo cual resultó indispensable el estudio de mecánica de suelos para estudiar el impacto del edificio en el sitio.

CAPÍTULO 03

La regeneración de la imagen urbana, se dará por medio de la conservación del predio catalogado existente, otorgando un nuevo uso y convirtiéndolo en parte del paisaje urbano.

Los proyectos del siglo XX, tienen un valor ambiental en la zona, por ello se decidió conservar la crujía de los años 40's para que el entorno cuente con la memoria histórica del sitio con un nuevo uso.

Hablando de los usuarios finales y las necesidades actuales de la vivienda, se realizó una encuesta en la zona para conocer las necesidades de habitabilidad de este tipo de desarrollos y con ello se otorgó el programa arquitectónico requerido para los habitantes.



V. CONCLUSIONES

CAPÍTULO 04

Es gracias al trabajo en conjunto de los diversos involucrados, que el desarrollo de este proyecto ha sido posible.

Los principales factores de diseño del proyecto fueron la normatividad vigente, el confort de los usuarios finales conforme al programa arquitectónico analizado, la estructura necesaria y la conservación del predio catalogado existente.

Como conclusión al tema de la vivienda en la ciudad, es importante destacar el papel que tendrá este edificio en el entorno, ya que se le dará un nuevo uso a un inmueble que forma parte del patrimonio ambiental de la zona. La conservación del inmueble catalogado le da identidad al proyecto y resulta cercano a los vecinos de la zona que se sienten identificados con esta arquitectura de los años 40's.

Para cerrar este trabajo, quiero destacar la importancia que toma la vivienda en todos los tipos de familias que crecen día con día en nuestra ciudad y las oportunidades que las migraciones extranjeras han traído para el desarrollo de colonias como la Roma Sur.

Este proyecto tiene muchas fortalezas para su desarrollo ya que permitirá de diversas formas la comunicación entre los habitantes y el entorno urbano.

*Residencial
Insurgentes Sur 512*



Fuente: Imagen virtual de elaboración propia, 2023

VII. BIBLIOGRAFÍA

Residencial Insurgentes Sur 512

U N I V E R S I T A T



VI. BIBLIOGRAFÍA

Residencial
Insurgentes Sur 512

Página web. INEGI www.inegi.gob.mx

Página web. SACMEX www.sacmex.cdmx.gob.mx

La ciudad en el tiempo. Avenida de los Insurgentes. <https://www.eluniversal.com.mx>

Nostalgia Urbana. MX City. <https://mxcity.mx/2018/04/nostalgia-urbana-insurgentes-en-el-paso-de-los-anos-fotos/>

Lynch, Kevin, La imagen de la Ciudad. Gustavo Gili, SA, 1960, Barcelona, GG REPRINTS 2000

Los espacios públicos en América Latina y el Caribe: guía práctica para su reactivación en la postpandemia. <https://publications.iadb.org/publications/>

Autoridad del Espacio Público, la oficina pública de México que busca 'redistribuir la experiencia de la ciudad. <https://www.archdaily.mx>

Normas técnicas Complementarias para el diseño Arquitectónico. 2021

www.seduvi.cdmx.Gob.mx

Reglamento de construcción para el Distrito Federal

Estudios de Mercado Softtec <https://softtec.com.mx>

Google Maps