

Dr. Francisco Pérez Cortés

Secretario Académico

División de Ciencias y Artes para el Diseño, UAM Xochimilco

INFORME FINAL DE SERVICIO SOCIAL

Asociación Acción y Unidad A.C.

Puebla 237, Col. Roma Norte C.P 06700 piso 2

Periodo: 03 de diciembre del 2018 al 09 de diciembre 2019

Proyecto: Proyecto Arquitectónico de Vivienda Multifamiliar en Doctor Terrés 24

Clave: XCAD000841

Responsable del proyecto: Ing. Erik Julio Navarrete Caballero

Asesor interno: Arq. Wilfrido Javier Escobar

Cristian Iván Hernández González

2133066218

Arquitectura

División de Ciencias y Artes para el Diseño, UAM Xochimilco

Tel: 56317549

Cel. 5611665151

Correo electrónico: cristoivanenlinea@gmail.com

Doctor Terrés 24, col Doctores, 5549340287, erik.julio.navarrete@gmail.com

Oficinas: Puebla 237 Col Roma Norte Piso 2, erik@fondela.mx

ÍNDICE.

Índice.	02
Introducción.	03
Objetivo general.	03
Actividades realizadas.	04
Metas alcanzadas.	05
Resultados y conclusiones.	05
Recomendaciones.	17
Bibliografía y/o Referencias Electrónicas.	18

INTRODUCCIÓN.

Se enmarca la posibilidad de proyectar una vivienda multifamiliar en Dr. José Terrés 24, Colonia Doctores, predio a nombre de Acción y Unidad A.C. y por su puesto los beneficiarios de esta asociación. Dicho proyecto nace de la necesidad de dar una solución a los daños con los que cuenta el inmueble esto derivado de los sismos que a lo largo de la historia de la Ciudad de México se han presentado, en especial el último con una magnitud importante, presentado el 19 de Septiembre de 2017, asimismo los beneficiarios están conscientes que el inmueble que habitan no cumple con ninguna reglamentación constructiva vigente y están al tanto de los riesgos que todas las situaciones anteriormente descritas significan. A través del presente proyecto los vecinos están interesados en explorar las diferentes fuentes de financiamiento para el proyecto, estando especialmente interesados en el subsidio a la densificación predial en condominio, programa integral de reconstrucción de la ciudad de México, capital privado y créditos puente con tasas cero que puedan estar a su alcance, explorando una combinación de éstas tal que los vecinos no se vean endeudados a lo largo de los años y puedan tener acceso a una solución en lo que su vivienda se refiere. El esfuerzo compartido entre los vecinos, la mesa directiva de la asociación, la Universidad Autónoma Metropolitana, les brindó la oportunidad de abrir un programa de servicios social para explorar las posibles soluciones a nuestras problemáticas, nos han ayudado a brindar posibles alternativas que serán expuestas en este documento, así como un posible curso de acción para concretar la posibilidad de que el proyecto propuesto se pueda llevar a cabo.

La red vecinal conformada y ya instalada y oficializada a través de Acción y Unidad A.C., es una red de apoyo a la existencia, a la solidaridad social, que se sustenta por el afecto entre las personas, que han sido vecinos por generaciones, están convencidos que al contar con el apoyo gubernamental, y de la sociedad pueden volver a la normalidad y preocuparnos por reinstalar nuestra atención en el sustento económico, el comercio o la actividad económica que cada una de las cabezas de familia desempeñan y así poder continuar generando valor para su comunidad.

OBJETIVO GENERAL.

Derivado del sismo del 19 septiembre del 2017 y del daño acumulado en el inmueble se han presentado daños dentro de los muros de carga y al ser este el sistema estructural del inmueble se pone en riesgo la totalidad del inmueble, así como la de sus ocupantes. En el inmueble se pueden apreciar los daños producidos por el choque con la estructura aledaña al predio, asimismo grietas que se pueden calificar como graves en muros de carga, así como una losa con grietas con alto riesgo, por lo cual se busca generar un anteproyecto arquitectónico enfocado en la redensificación, actualmente se encuentra un inmueble de 2

niveles, cuando se cuenta con el uso de suelo para que se puedan llegar a construir un máximo de 7 niveles.



Estado actual., fachada principal.

La propuesta se liga hacia la factibilidad económica en el uso de los materiales, generar espacios con mayor iluminación, generar espacios exteriores y ofrecer en especial un elemento unificador, el patio común, el cual unifica espacialmente. El presente proyecto también pone especial atención a la intimidad de cada familia.

ACTIVIDADES REALIZADAS.

LEVANTAMIENTO, ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE.

Se llevo acabo de la fijación fotográfica, toma de medidas, evolución estructural, valoración de instalaciones, Revisión de materiales, ubicación, localización y distribución del predio antes mencionado, con el objetivo de elaborar:

- Plantas arquitectónicas de conjunto
- Cortes y Fachadas arquitectónicas
- Reporte fotográfico
- Cartilla de levantamiento

DESARROLLO DE ANTEPROYECTO ARQUITECTONICO

- Plantas arquitectónicas de conjunto de anteproyecto

Doctor Terrés 24, col Doctores, 5549340287, erik.julio.navarrete@gmail.com

Oficinas: Puebla 237 Col Roma Norte Piso 2, erik@fondela.mx

- Cortes y fachadas arquitectónicas de anteproyecto

METAS ALCANZADAS.

Se genero un anteproyecto arquitectónico siguiendo las siguientes instrucciones, departamentos de 60 a 80 metros cuadrados, generalmente con 2 recámaras, algunos 3. Dos baños completos, cocina Integral, área de lavado integrada al departamento, closets terminados, acabados de calidad, Cajones de estacionamiento, elevador y Vigilancia 24 horas.

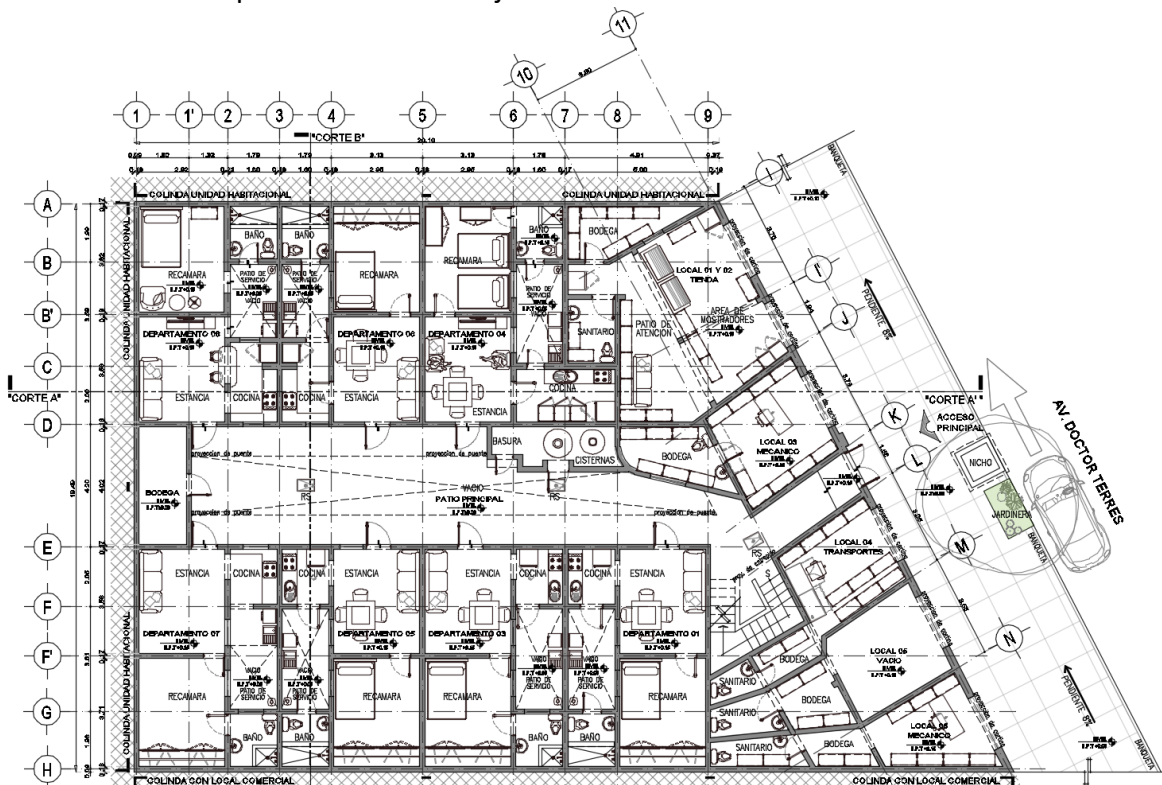
RESULTADOS Y CONCLUSIONES.

En el anteproyecto se logró que, todos los departamentos cuenten con iluminación natural directa, se propone en su fachada un cuerpo que mantendrá un estilo similar a la arquitectura de la zona y contara con una oferta amplia de vivienda para diferentes tipos de poder adquisitivo, garantizando un estilo de vida cómodo para todos los ocupantes del inmueble.

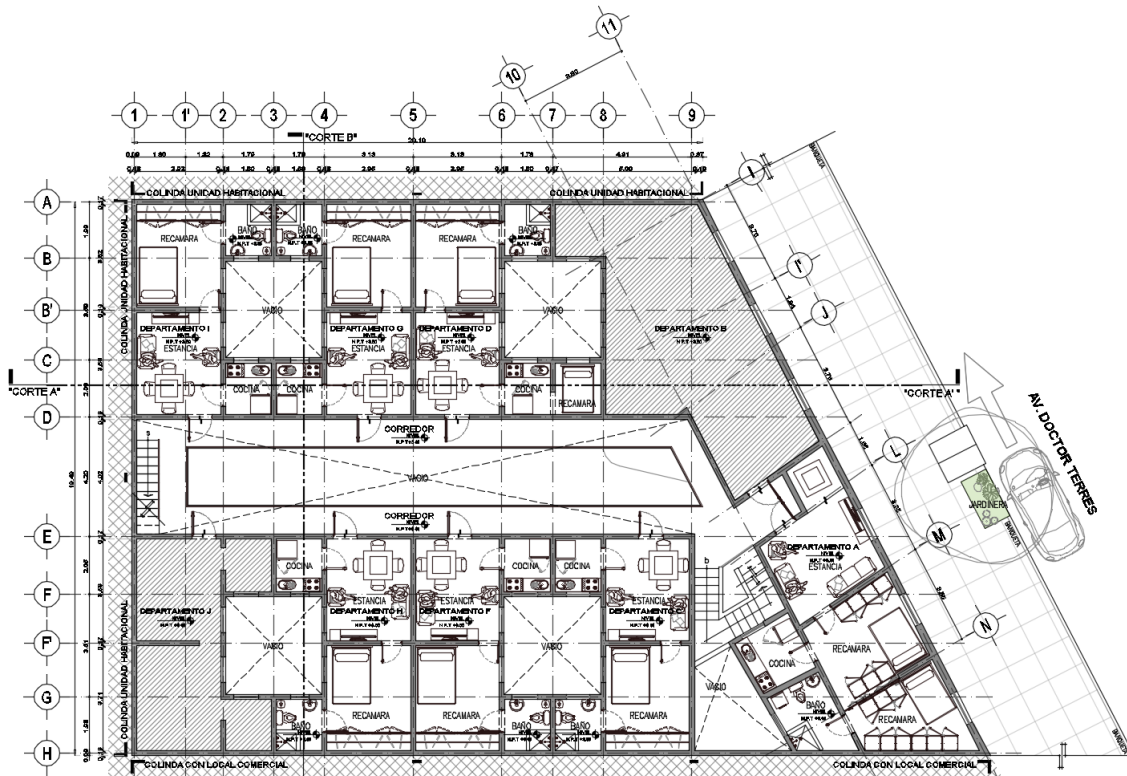
A continuación, realizo una lista de los resultamos obtenidos en cada una de las actividades realizadas.

LEVANTAMIENTO, ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE.

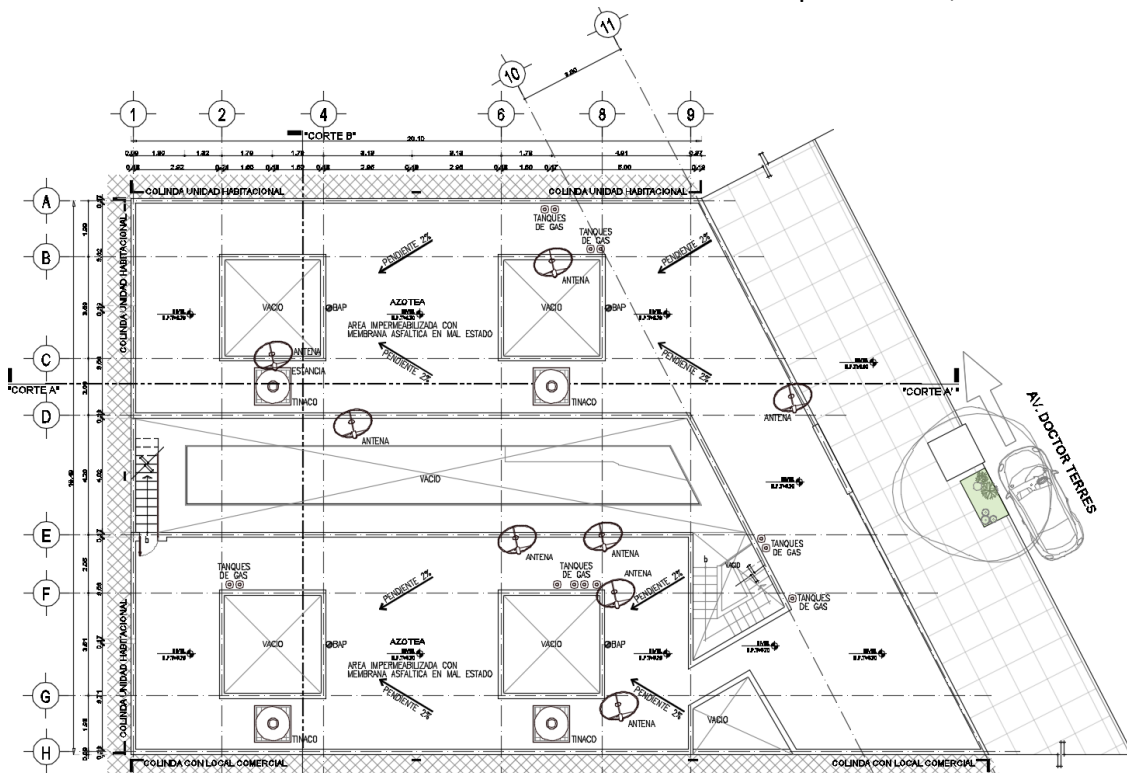
- Plantas arquitectónicas de conjunto



Planta baja arquitectónica, estado actual

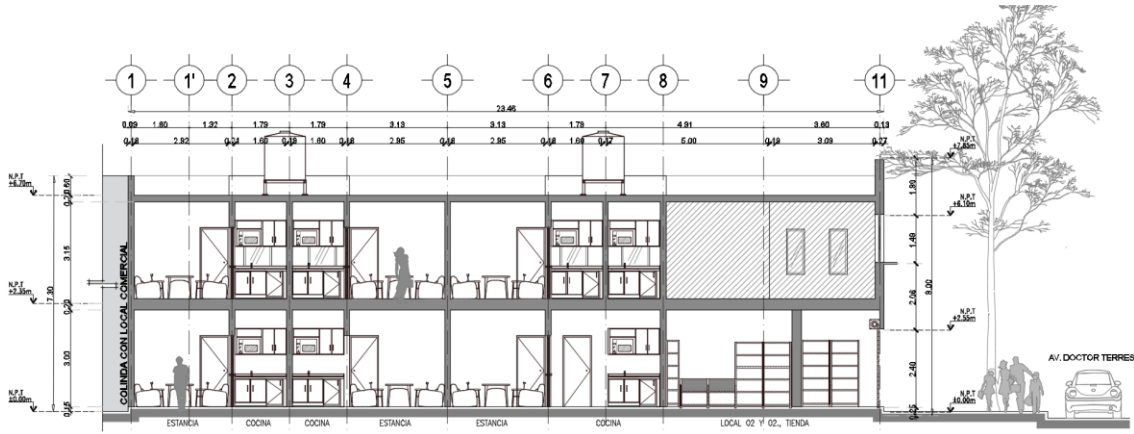


Planta alta arquitectónica, estado actual

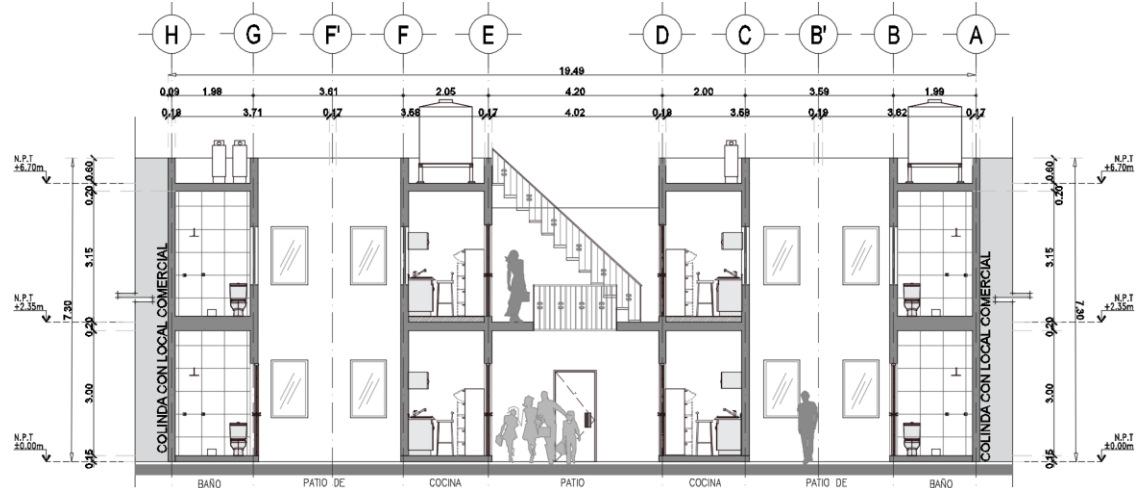


Planta azotea arquitectónica, estado actual

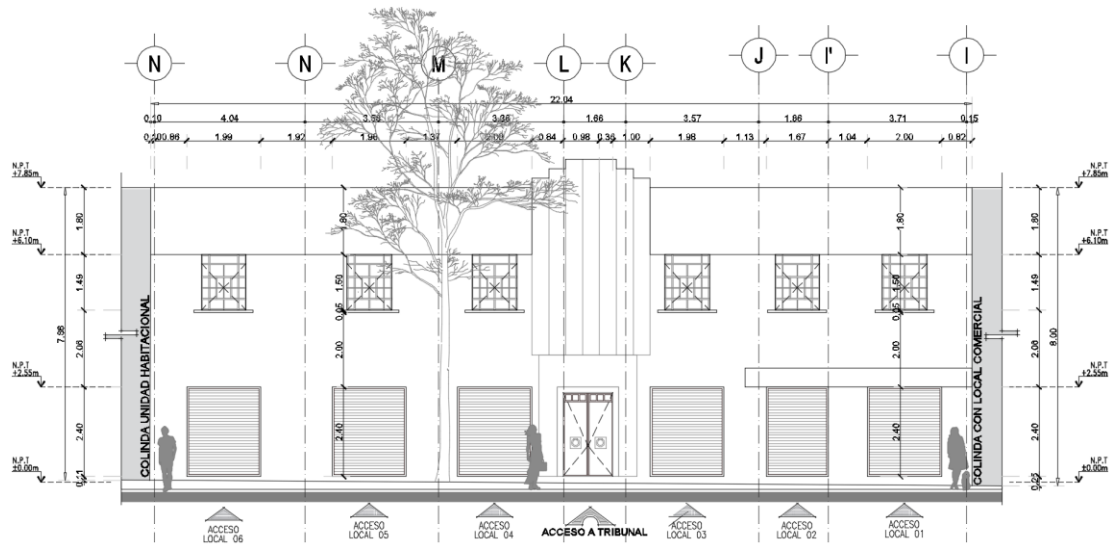
▪ Cortes y Fachadas arquitectónicas



Corte longitudinal arquitectónico, estado actual



Corte transversal arquitectónico, estado actual



Fachada principal arquitectónica, estado actual

Doctor Terrés 24, col Doctores, 5549340287, erik.julio.navarrete@gmail.com

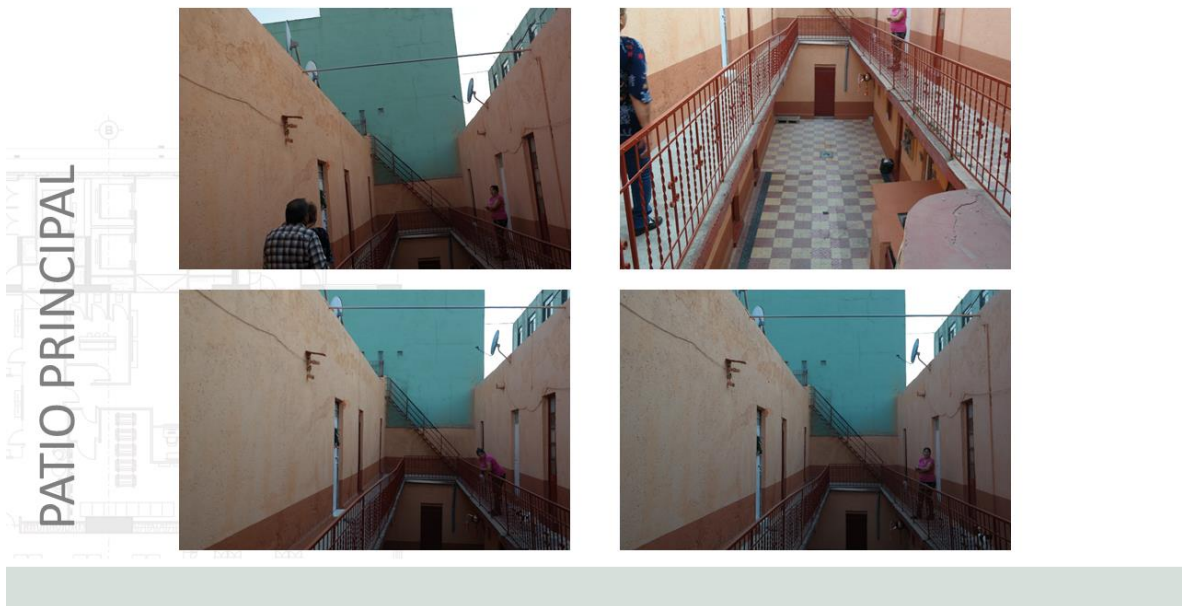
Oficinas: Puebla 237 Col Roma Norte Piso 2, erik@fondela.mx

- Reporte fotográfico

ACCIÓN Y UNIDAD A.C. | PROYECTO ARQUITECTÓNICO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN DOCTOR TERRES 24



ACCIÓN Y UNIDAD A.C. | PROYECTO ARQUITECTÓNICO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN DOCTOR TERRES 24



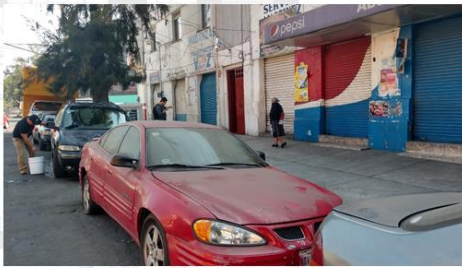
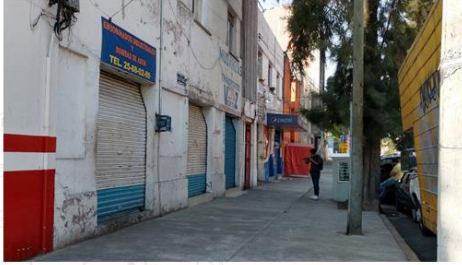
PATIO PRINCIPAL



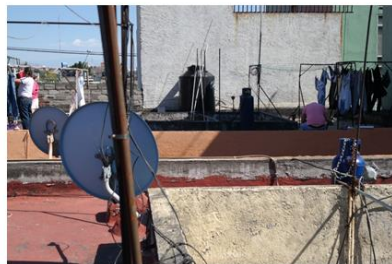
FACHADA



FACHADA



AZOTEA



Cartilla de levantamiento



Croquis de localización

Se llevo a cabo la fijación fotográfica, toma de medidas, evolución estructural, valoración de instalaciones, Revisión de materiales, ubicación, localización y distribución del predio antes mencionado, con el objetivo de elaborar:

- Plantas arquitectónicas de conjunto
- Cortes transversales
- Fachadas
- Reporte fotográfico
- Memoria de levantamiento

Para la correcta elaboración de estas actividades se contó con el apoyo de una persona encargada, un dibujante, un ayudante general en sitio, además del uso herramientas, tales:

- Cámara fotográfica, semiprofesional.
- Flexómetros, distanciómetros, cintas de medición de largo alcance.
- Lápices, hojas, bolígrafos, plumones, escuadras, reglas.
- Computadora portátil

Superficie del predio

Para el cálculo de superficie construida se consideraron las áreas habitadas, dentro de las cuales la azotea no se está contemplando.

SPB= Superficie planta baja

SPA= Superficie planta alta

STC= Superficie total construida (SPB+SPA)

Por lo tanto, el presupuesto se determinará con la siguiente formula:

$$SPB+SPA = STC$$

$$492.20 \text{ m}^2 + 492.20 \text{ m}^2 = 984.40 \text{ m}^2$$

Descripción estructural del predio, Sistema constructivo muros de carga y losa de concreto armado. Planta baja, Muros de carga a base de tabique rojo recocido con acabado inicial

Doctor Terrés 24, col Doctores, 5549340287, erik.julio.navarrete@gmail.com

Oficinas: Puebla 237 Col Roma Norte Piso 2, erik@fondela.mx

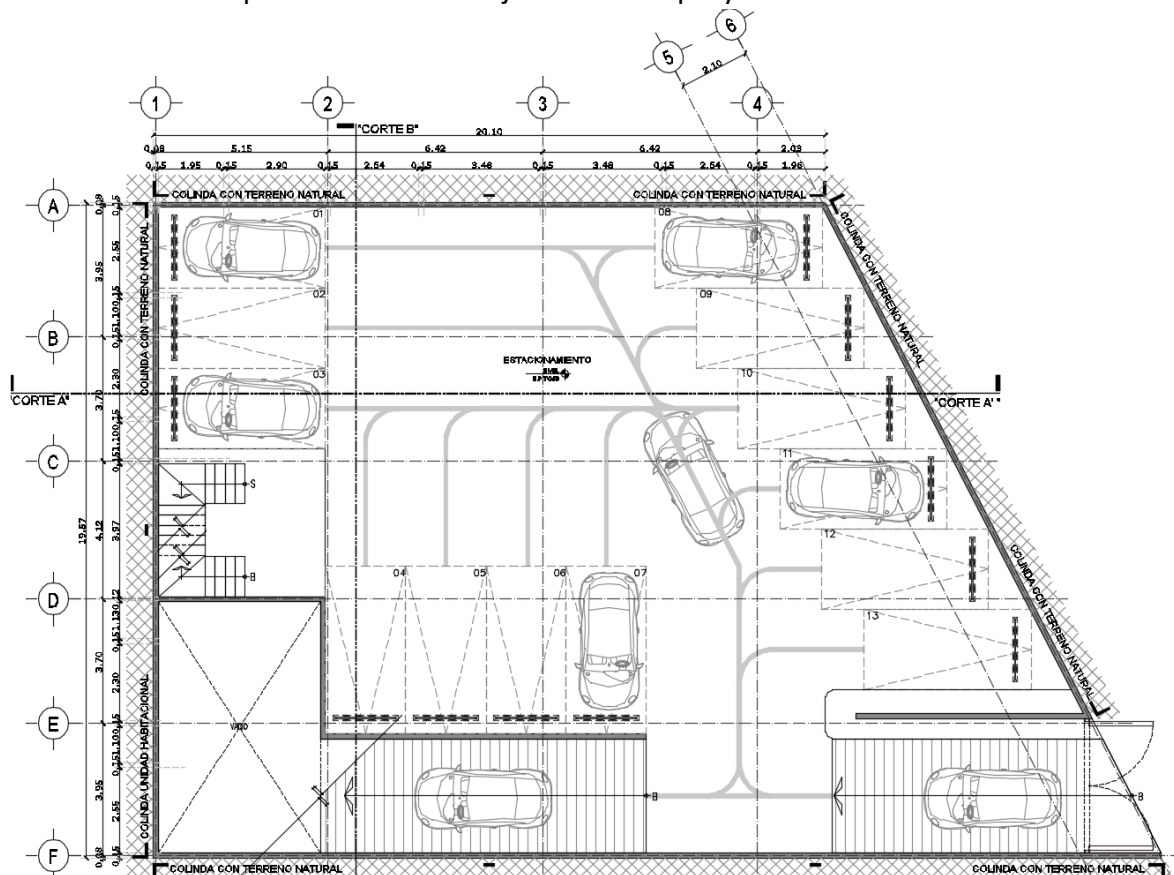
aplanado acabado fino y acabado final de pintura vinílica, todos los muros se encuentran en regular estado. Losa a base de concreto armado con acabado inicial aplanado fino, acabado final pintura vinílica, toda la losa se encuentra en regular estado. Planta alta, Muros de carga a base de tabique rojo recocido con acabado inicial aplanado acabado fino y acabado final de pintura vinílica, todos los muros se encuentran en regular estado, losa a base de concreto armado con acabado inicial aplanado fino, acabado final pintura vinílica, toda la losa se encuentra en regular estado.

Nota: Es completamente necesaria la revisión a profundidad de los muros de carga por un ingeniero estructurista para revisar daños estructurales en muro de carga.

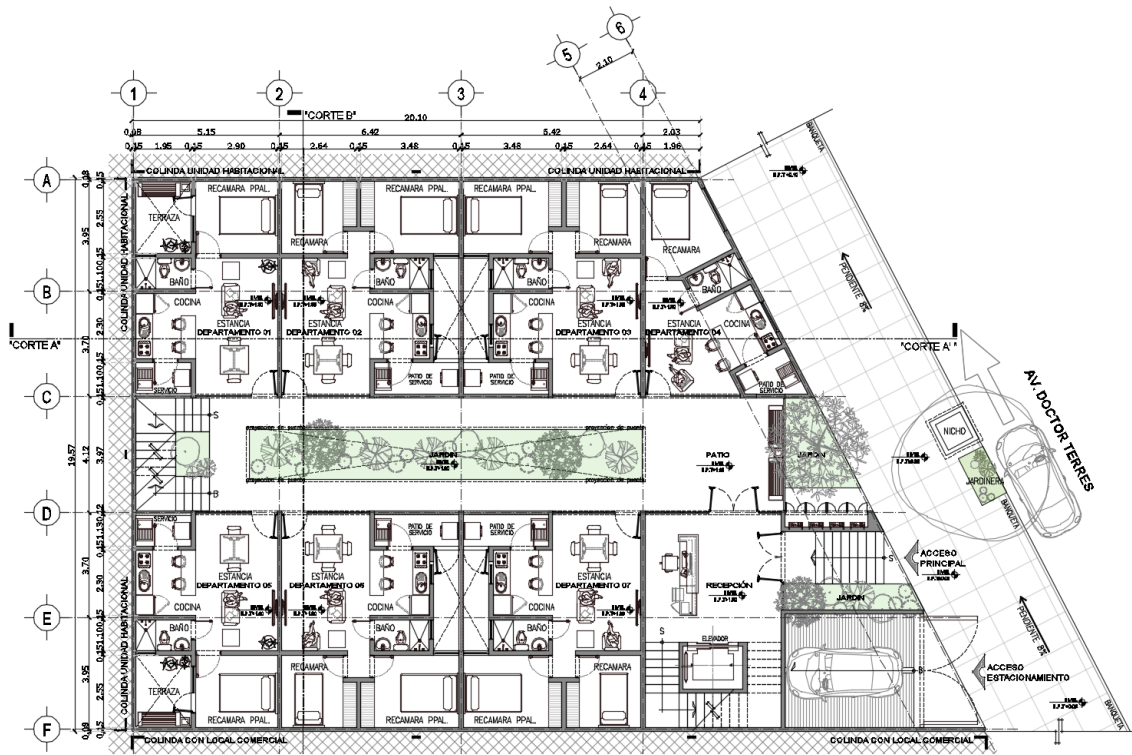
Planta azotea, Losa de concreto armado con entortado y nivelado con tabique rojo recocido, con acabado final impermeabilizante d membrana asfáltica, losa de concreto armado en regular estado, impermeabilizante en mal estado, pretilos de tabique rojo recocido con acabado inicial aplanado acabado fino y acabado final de pintura vinílica, todos los pretilos se encuentran en regular estado.

DESARROLLO DE ANTEPROYECTO ARQUITECTONICO

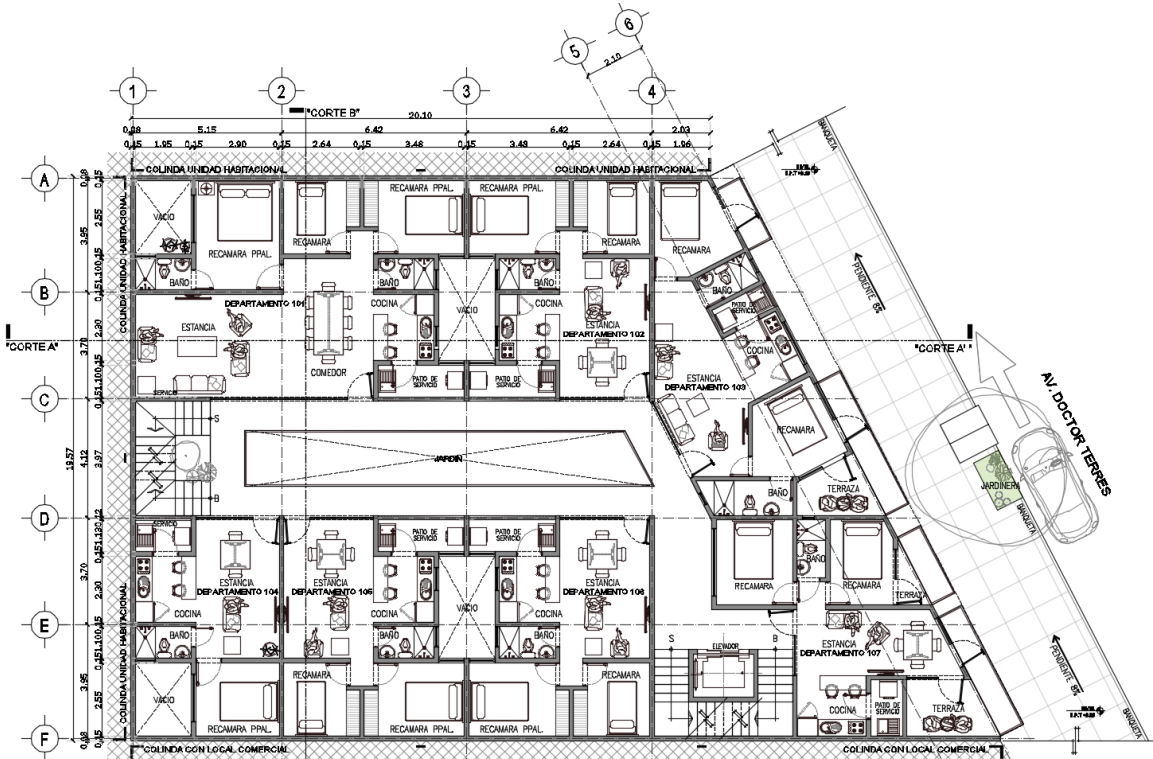
- Plantas arquitectónicas de conjunto de anteproyecto



Planta sótano arquitectónica, tipo, antepropuesta arquitectónica.



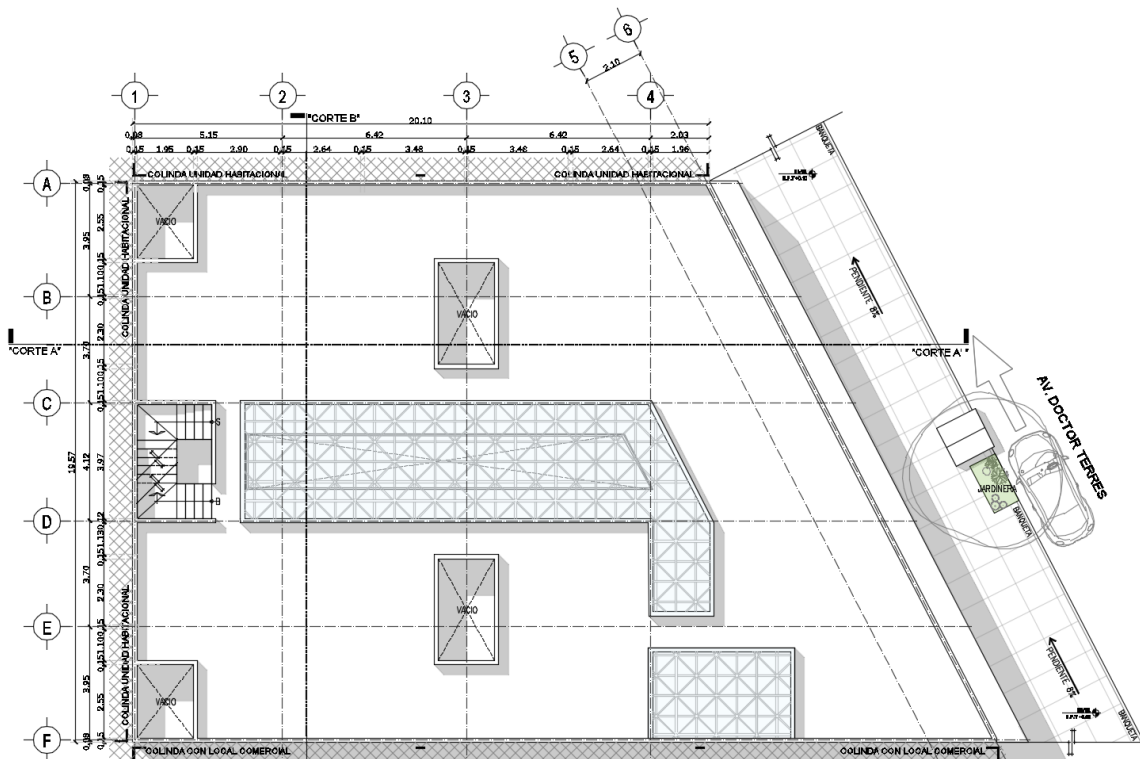
Planta baja arquitectónica, antepropuesta arquitectónica.



Planta nivel 1-7 arquitectónica, tipo, antepropuesta arquitectónica.

Doctor Terrés 24, col Doctores, 5549340287, erik.julio.navarrete@gmail.com

Oficinas: Puebla 237 Col Roma Norte Piso 2, erik@fondela.mx



Planta azotea arquitectónica, antepropuesta arquitectónica



Corte longitudinal arquitectónico, antepropuesta arquitectónica



Fachada principal arquitectónica, antepropuesta arquitectónica

RECOMENDACIONES.

Al concluir el presente análisis de prefactibilidad el proyecto se percibe como factible, con lo cual se recomienda se continúe con el avance del mismo a las siguientes etapas de evaluación, en cuanto a la factibilidad de mercado, los datos secundarios consultados establecen que existe total cabida en el mercado para el tipo de vivienda que se piensa ofertar, así como la zona resulta atractiva y ha tenido buenos resultados en los últimos años. En cuanto a la factibilidad legal, el predio se encuentra en una situación totalmente regular, aquí cabe estudiar las opciones en continuar como asociación o pasar al régimen de condóminos antes de iniciar un proyecto de reconstrucción. Así como los diferentes

instrumentos que puede tener a la mano la asociación para protegerse al implementar un negocio con la iniciativa privada.

BIBLIOGRAFÍA Y/O REFERENCIAS ELECTRÓNICAS.

ARNAL S., Luis, BETANCOURT S., Max "Reglamento de Construcciones del Distrito Federar Ed. Trillas México, 1994

SUAREZ S., Carlos "Costo y tiempo en edificación" Ed. Limusa México 1991

HAJEK G., Victor "Management of Engineering Projects" Ed. McGraw Hill E.U. 1977

WHEELLEN, Thomas, HUNGER, David "Strategic Management" Ed. Addison-Wesley Publishing Co. EU. 1990

RAMIREZ S., Juan Manuel "La Vivienda Popular y sus Actores" Ed. Red Nacional de Investigación Urbana México, 1993

BAZANT, Jan S. "Autoconstrucción de vivienda popular" Ed. Trillas. México D.F., 1985

COMPANYS, Ramón "Planificación de proyectos" Ed. Limusa

MOIA, J.L. "Como se construye una vivienda" Ed. GG/México FISK,

Edward R. "Project administration" Ed. Prentice Hall E.U. 1992