

Dirigido a:

Arq. Francisco Harold Alfaro Salazar

Director de la División

Ciencias y Artes para el Diseño

UAM Xochimilco

Informe Final de Servicio Social

Instituto de la Vivienda de la Ciudad de México

Área: Subdirección de Proyectos Técnicos

Periodo: 02 de Enero de 2024 al 02 de Julio de 2024

Proyecto: Satisfacer la necesidad de vivienda a la población de escasos recursos residentes en el distrito federal.

Responsable del proyecto: Arq. Alejandra Adriana Moller de la Fuente

Clave: XCA000145

Asesor interno: Mtro. Mandel Lerin Gutiérrez

Alumno: Kevin Abraham Correa Guadarrama

Matricula: 2162028282

Licenciatura: Arquitectura

División de Ciencias y Artes para el Diseño

Cel: 5519654507

kevin001235@gmail.com

INTRODUCCIÓN

Durante mi formación como arquitecto he desarrollado una variedad de proyectos ligados con mi desarrollo académico, edificios de nivel hospitalarios, diseño de casas o departamentos para estudiantes, intervenciones a nivel social, tales como casas de cultura, áreas de esparcimiento y áreas verdes, todo partiendo de un análisis minucioso del contexto social y físico. En cada investigación me ha sido imposible no partir de las necesidades básicas de una persona, debido a que es de suma importancia comprender lo básico para llegar a lo específico y esa ha sido un área que siempre quise explorar más desde mis primeros trimestres en la carrera; ya que hoy en día la arquitectura tiene cientos de áreas de estudio. Pero me he percatado que la raíz básica y donde parte cada rama de la arquitectura es la vivienda, para mí es el origen antiguo más importante ya que ahí se da inicio a todo este desarrollo arquitectónico que conocemos hoy en día, desde que habitábamos en cavernas húmedas, hacinadas, plasmamos nuestros conocimientos de la vida exterior en las paredes, siendo este un espacio tan ambivalente que funcionaba para todo, y para todos.

La evolución claramente es notable en todos los sentidos, no solo en la innovación de materiales constructivos, sino en la cobertura de las necesidades personales y sociales, las demandas de energía y servicios, los problemas medioambientales, como: inundaciones o sismos. También, las problemáticas sociales que cada día evolucionan en una metrópoli la cual solo da indicios de incrementar y complejizarse cada vez más debido a una estructura funcional. Esta reflexión es la idea que siempre me ha motivado a conocer más acerca de la vivienda, cómo el espacio se ha transformado y se ha privatizado, aunado a que se ha reducido por lo que hoy en día es inaccesible para muchos, y pese a todos los cambios siempre es una duda saber que se hace para mejorar la vivienda actualmente, en específico en el valle de México, ciudad que enfrenta ya no solo los problemas medioambientales, sino también cambios sociales que se han agregado poco a poco a la vida cotidiana de una urbe con las características modernas de la Ciudad de México.

Hoy en día el acceso a una vivienda es un sueño lejano para muchos jóvenes, la gentrificación hace que los precios se eleven en las colonias más céntricas y el incremento de la población dentro de la ciudad, así como en sus periferias, hace que los servicios básicos sean insuficientes. Esto me dirigió sin duda a las oficinas del instituto de la vivienda, principal organismo público responsable de la vivienda social en México, con el objetivo de aprender respecto a las labores para contener esta precaria situación; y sin duda algo que me aportó aún más a mi experiencia en el Instituto de la Vivienda fue haber trabajado con el área que integra la comisión de reconstrucción de la ciudad de México, misma comisión fundada después del sismo

y encargada en la labor de revisión de proyectos arquitectónicos dañados por el sismo del 19 de septiembre de 2017, haber apoyado por este corto periodo fue un gran vistazo a los conocimientos técnicos que se requieren para validar un proyecto ejecutivo de este tipo, sino también porque fue un acercamiento a las problemáticas sociales que envolvieron y envuelven actualmente a todos estos proyectos que aún siguen en revisión y en una constante reconfiguración.

OBJETIVO GENERAL

Uno de mis principales objetivos que tenía en mente cuando elegí realizar mi servicio en el INVI fue acercarme al proceso de conformación de un proyecto ejecutivo completo, que planos lo integran y que especificidad de información se vierte en una memoria técnica a un nivel profesional y sabiendo la trascendencia y alcance que ha tenido en toda la ciudad de México este instituto fue una opción clara a tomar en cuenta para realizar el servicio social.

Así mismo sabiendo el alcance de esta institución buscaba apoyar en el análisis y revisión de los planos para poner en práctica mis conocimientos teóricos respecto al diseño arquitectónico, con los proyectos que el INVI se encuentra desarrollando para poder ver el alcance de la documentación entregada y la atención al detalle de todos los planos que requiere un proyecto de este nivel.

A su vez tengo interés particular en observar y comprender cómo es que un proyecto solventa las observaciones realizadas ya que a nivel académico y laboral es común escuchar que la validación de un proyecto es un punto que es a veces pesado y desgastante. Al igual en esta búsqueda de conocimiento no solo quería aprender a leer más analíticamente los planos arquitectónicos, estructurales o de instalaciones, también buscaba analizar a detalle las memorias arquitectónicas y técnicas que son parte de la entrega ejecutiva, ya que son anexos totalmente importantes para la justificación y comprensión de la propuesta. Estos son los documentos a los cuales me quería acercar más, ya que si bien en la universidad aprendí a desarrollar todos estos entregables, partiendo de una investigación y análisis minucioso, debido a que muchas veces no es tan fácil acceder a esta documentación que involucre un proyecto real, ya que la mayoría de veces es información que no se presenta de forma clara o no se encuentra actualizada; sin embargo aunque funciona perfectamente como complemento para un ejercicio académico, sigue siendo teórico. Este ejercicio buscaba superar esa brecha para poder descubrir memorias de cálculo reales, hechas por arquitectos o ingenieros con experiencia en el tema.

Otra de las actividades a las cuales me quería acercar fue a los proyectos en proceso de obra, me hubiese encantado haber hecho visitas de obra a un puñado de los cientos de predios a los cuales el INVI está en proceso de revisión, pero siendo un tema del cual hablare más adelante fue algo en lo cual no me pude involucrar debido al área en la que me encontraba, pero hubiese sido una experiencia sumamente enriquecedora.

ACTIVIDADES REALIZADAS

Mi primera actividad llegando a las oficinas del INVI fue ir directo a la lectura de las Normas Técnicas Complementarias² para su comprensión, especialmente el complemento para proyecto Arquitectónico, ya que es algo indispensable para la revisión Arquitectónica. Prácticamente estuve un par de semanas leyendo y haciendo apuntes, ya que fue una tarea un poco complicada por la falta de práctica, manejo y aplicación de las normas, sin embargo, gracias el Arquitecto Omar Hernández Coria (egresado de esta misma casa de estudios), el cual es el responsable de la revisión arquitectónica de proyectos, nos brindó pequeños cursos propedéuticos como apoyo para comprender ciertas normas las cuales al ser tan breves y técnicos, pueden ser complejos de entender o incluso al ser normas que presentan observaciones en casi todos los proyectos fue importante comprender sin error para que el proceso de revisión fuese organizado y constante ya que aún hay mucha documentación por revisar. Siendo los artículos del reglamento de construcciones de la ciudad de México los que yo destaco más ya que el arquitecto Omar nos brindó siempre la información muy clara, apoyándose de elementos gráficos y ejemplos prácticos que seguro fueron experiencias vividas en su trayectoria como arquitecto en el INVI.

A partir de esas clases fue que mi labor de apoyo comenzó, pero la primera indicación fue que no me desempeñaría en las revisiones de los proyectos técnicos del INVI sino que mi labor seria el apoyo en las revisiones de la comisión para la reconstrucción de la ciudad de México, esta área es un sector relativamente nuevo, la cual se ha encargado de revisar y validar los proyectos en reconstrucción de los predios dañados por el sismo del 19 de septiembre del 2017, esta indicación me motivo más ya que uno de mis objetivos principales el cual era participar en la revisión de los proyectos gestionados por el INVI se ampliaba para revisar los predios en reconstrucción teniendo oportunidad de aprender más respecto al proceso de revisión en estos casos especiales, conocer el estatus de los trabajos, así como saber respecto a su problemática social que favorece o complica el desarrollo del proyecto.

Antes de comentar las actividades que realicé en el servicio es importante dar una breve introducción al proceso especial que se llevó a cabo con los predios de este tipo, mismo proceso el cual poco a poco durante mis actividades en el servicio fui aprendiendo.

El sismo del 19 de septiembre del 2017 dejó una huella en todo México, en especial en la capital, alrededor de 228 víctimas fallecidas y aproximadamente 30 mil personas afectadas, además aproximadamente 11,495 viviendas sufrieron daños, de estos cerca de 45 edificios colapsaron, en este sentido una gran cantidad de personas se quedaron sin hogar por lo cual se dio pie a una iniciativa que apoyara a los damnificados por medio de programas sociales los cuales fueron: Programa nacional de reconstrucción, apoyo a la renta, apoyo psicológico y social, créditos emergentes, programa especial de apoyo a personas que perdieron algún familiar, y reubicación de viviendas. Siendo el apoyo nacional de reconstrucción uno de los programas con el que tuve la oportunidad de cruzarme durante mi servicio social.

El programa Nacional de Reconstrucción se creó de forma emergente y origino la comisión para la reconstrucción de la ciudad de México encabezada por el debatible Edgar Tungui Rodríguez cerrando el sexenio y pasando el cargo al licenciado Cesar Cravioto Romero (periodo de cargo 2018 – 2021) relevándolo la Lic. Jabnely Maldonado Meza (periodo de cargo 2021 – Actual) misma que año con año fue reportando avance, el cual concluyo el año 2023 con un aproximado de 95% de acciones de reconstrucción realizadas en la ciudad de México. En este mismo año fue cuando se formalizó la integración del instituto de la vivienda de la ciudad de México (INVI) en las labores de reconstrucción con el objetivo de brindar apoyo financiero y técnico a las familias afectadas por el sismo. Cerca de 94 predios restantes son los que se están trabajando dentro del INVI y fueron a los cuales en menor o mayor medida contribuí junto con la Arquitecta Michel Angelica enlace de la comisión de reconstrucción dentro de INVI y el Ingeniero Arquitecto Alonzo Hernández del área técnica en la labor de revisión.

Por cada uno de los 94 proyectos ([Anexo¹](#)) se debe de generar una tarjeta de verificación la cual describe todas las características del predio y de la propuesta arquitectónica, identificando las principales problemáticas de la propuesta entregada. En mi proceso de revisión englobe en 4 puntos que conforman la tarjeta informativa tomando en cuenta los puntos generales indispensables los cuales son:

Datos generales del proyecto ([Anexo²](#)): es el primer punto de la tarjeta informativa y aquí se presentan las características del predio como su zonificación, viviendas originales y adicionales o número de cajones. Uno de los datos particulares es si aplica la norma de Ordenación General numero 26 la cual permite el incremento en los niveles de construcción para los proyectos que se han realizado con ingresos públicos.

Documentación entregada (**Anexo³**): Aquí se hace el resumen en unos cuantos renglones de cada documento relevante referente al predio, siendo uno de los datos más importantes la Superficie Total Construida y el listado de las personas propietarias de los departamentos previo al sismo del 2017. Los documentos que se revisa son: Escrito libre (que es a solicitud de apoyo a la comisión de reconstrucción), Escrituras, Régimen de propiedad en condominio, listado de personas propietarias de los departamentos, Registro de administrador de condominio. En sus casos particulares también se puede solicitar oficio emitido por el instituto para la seguridad de las construcciones, documentos relativos a la demolición del inmueble (si es que aplica), CeDRA (Certificado de derechos de reconstrucción para afectados), etc.

Proyecto arquitectónico (**Anexo⁴**): en este punto se describe en m² la propuesta identificando en cada nivel el área construida para posteriormente consultar la superficie total sobre nivel de banqueta y bajo el nivel de banqueta, así como el desglose de las viviendas prototipo, en general cualquier área privativa tiene que estar desglosada en este punto.

Observaciones: aquí se vierten todas las irregularidades de todos los puntos anteriores, si falta información de la documentación o de la revisión arquitectónica, por lo mismo este apartado es el que regularmente abarca más información de la nota.

Toda esta información poco a poco se ha ido completando debido a los procesos complejos por los que cada predio ha pasado, si bien estos proyectos se validan con los mismos filtros que un proyecto general, se les ha brindado una gran facilidad en su proceso, y estas facilidades poco a poco se deben ir solventando lo que ha convertido la labor de revisión y gestión en un proceso de atención particular con cada uno de ellos. Desde las mesas de trabajo donde se dialogó directamente el personal de la comisión y el personal de las constructoras con los condóminos afectados para establecer acuerdos en las propuestas arquitectónicas a trabajar, hasta las últimas revisiones de los proyectos ejecutivos ha sido un proceso largo que ha requerido múltiples modificaciones y adaptaciones ligadas con cada uno de los puntos que previamente se mencionaron.

Y es aquí donde voy a describir el proceso de al menos un predio que se me fue asignado apoyar con la revisión, comentando las actividades que eran necesarias para la correcta revisión, así como lo que fui aprendiendo con este y algunas otras revisiones.

Anaxágoras 425

Partiendo de los datos generales aquí es donde se corrobora la ubicación del predio la cual es en la calle Anaxágoras #425, col. Narvarte, alcaldía Benito Juárez, C.P. 03020, CDMX seguido se vierte la información en la tabla siendo importante mencionar que en este punto es necesario extraer datos específicos de la documentación y de la propuesta arquitectónica ya que se hace una comparación de ambas propuestas, diferenciando el número de viviendas originales y las viviendas adicionales (en dado caso que este edificado bajo el sistema de redensificación) se identifican en grandes rasgos el total de acciones del predio, contando cada una de las viviendas, o de locales comerciales, así como la cuantificación de los cajones de estacionamiento, diferenciando entre los cajones chicos y cajones grandes corroborando que las medidas correspondan con cada uno de ellos así como que cumplan con el 40%-60% correspondiente, una vez que se corrobora esta información se hace una muy breve descripción del predio en este caso se describe como: “ El anteproyecto de reconstrucción se desarrolla en 1 edificio de 6 niveles, el cual comprende un total de 9 viviendas (6 viviendas de origen y 3 viviendas de redensificación) y 6 cajones de estacionamiento chicos.”.

Es necesario consultar información de la documentación y de los planos arquitectónicos pero como muchas veces me pasó, es que al hacer la revisión de los planos es común que ya identificara alguna problemática ya sea con respecto a la propuesta arquitectónica o alguna incongruencia con la documentación, debido a esto siempre fue importante tener una libreta ([Anexo⁵](#)) junto a mí cada vez que hago las revisiones, así en cualquier momento puedo escribir si es que me encuentro con algún elemento o medida que difiera de las N.T.C. y escribirla para su futura verificación más a fondo, a su vez es esencial tener a la mano el reglamento de construcciones para consultar cualquier norma o inciso ya sea en los primeros pasos o en los últimos.

La documentación a mi parecer es de las áreas más demandantes de revisar, ya que se requiere corroborar la información que ya se encuentra en la tarjeta o verificar que la que falta no se encuentre en el expediente digital, pero la documentación de los predios pueden llegar a ser expedientes de más de 200 hojas que incluyen principalmente las escrituras, donde se encuentran regularmente licencias de construir, regímenes de propiedad en condominio, en general toda la historicidad del predio es solicitado para corroborar lo que estaba antes del sismo, pero muchos de estos documentos suelen ser ilegibles o es documentación que aún no se entrega o también no es clara la información de acreditación, teniendo el caso particular que a este predio le hace falta anexar documentación variada teniendo como observaciones de la tarjeta de Anaxágoras 425:

- *Constancia de Alineamiento y Número Oficial vigente.*
- *Con base en el Artículo 34 y 36, Capítulo I, del R.C.D.F., deberá presentar carnet de D.R.O y C/I, vigentes y con resello anual.*
- *Documento de uso de suelo/CURVI/Constancia de Derechos Adquiridos y Redensificación.*
- *Dictamen de riesgo y Constancia de registro por parte del Instituto para la Seguridad de las Construcciones.*
- *Reporte fotográfico del estado actual.*
- *La validación del proyecto estará condicionada a la presentación de toda la documentación completa y vigente como se indica en el Formato de Recepción del Paquete Técnico para Proyecto Ejecutivo.*

La revisión arquitectónica fue el área donde buscaba aplicar mis conocimientos y aprender a la par de cada revisión, Al haber revisado la documentación y un poco de los planos, ya se va formando una idea más clara de la propuesta arquitectónica, en mi caso era muy seguro que ya hubiese marcado en mis apuntes un par o más de observaciones listas para agregar, mismas que durante este proceso ya voy reestructurando y voy corroborando medidas y áreas.

Previo a pasar a la revisión de los planos, es necesario identificar las áreas de los prototipos, áreas libres y áreas de superficie construida ya que estas áreas deben de estar sujetas a la reglamentación correspondiente ([Anexo⁶](#)) siendo la superficie de construcción sobre nivel de banquetta la medida que no corresponde ya que la superficie total para este predio es 958.7 m² y en esta propuesta tiene una superficie de 970.76 m² rebasando por 12.06 m². Al igual se deben de corroborar las áreas de todos los locales para que no se encuentren en metrajes menores a las medidas indicadas en la tabla 2.1 del capítulo 2 de las N.T.C. ([Anexo⁷](#)).

Este proyecto ha evolucionado con cada propuesta arquitectónica solventando muchas de sus observaciones generadas en sus tarjetas pasadas, teniendo en cuenta que de las 6 observaciones indicadas en sus notas previas solo de le hicieron 2 observaciones, aunque puedan parecer pocas, algunas de ellas requieren una reestructuración total de algunos locales incluso a veces de los prototipos, siendo la primera de estas observaciones el incumplimiento en la norma 3.4.2 Iluminación y ventilación naturales y la segunda tiene que ver con la norma 4.1.1 Puertas ([Anexo⁸](#)).

Una vez que se revisan todos los documentos y se redactan sus debidas correcciones se entrega la tarjeta de verificación con el personal encargado de la propuesta, para su pronta resolución de los problemas identificados en la tarjeta, si bien algunos proyectos pueden tener menos o más observaciones el tiempo de

espera para el ingreso de una propuesta actualizada y corregida puede tardar semanas o meses, todo dependiendo de la empresa asignada lo cual hace que el proceso sea un poco más lento al tener periodos relativamente largos donde las empresas no entregan nuevas propuestas.

Tuve la oportunidad de apoyar en la revisión arquitectónica de alrededor de 15 de los 94 predios incluidos en el catálogo de inmuebles en reconstrucción. Entre revisión arquitectónica y documentación, algunos de estos predios fueron:

Antillas 1006	Yácatas 247
Baja california 167	Monterrey 275
Chiapas 206	Nautla 28
Fernando Montes de Oca 46	Citlaltépetl 8
Pestalozzi 611	Ámsterdam 269
Taxqueña 1291	Golf 213
Vertiz 1258	Sonora 162
Vía láctea 27	

METAS ALCANZADAS

Uno de mis retos era desenvolverme a nivel apoyo/laboral dentro del INVI, apoyándome con mis compañeros en cada duda que tuve durante estos 6 meses, siendo parte importante el acercarme a ver cómo se hace la documentación de un proyecto arquitectónico a nivel ejecutivo, sumado con la problemática social principal. Fue un reto gracias al que poco a poco fui introduciéndome en las normas técnicas, me fue más fácil revisar la documentación, ya que en los últimos meses se me permitió elaborar tarjetas completas o modificarlas, lo que prosperó en una experiencia muy enriquecedora para mi conocimiento.

En general podría englobar las habilidades que logre en:

- Conocimiento de las normas técnicas para proyecto Arquitectónico
- Identificación de la documentación que respalda un proyecto
- Habilidades de revisión críticas mejoradas
- Redacción de observaciones

RECOMENDACIONES

Creo que un punto el cual podría mejorar bastante es las visitas de obra, creo que en INVI tiene jurisdicción en una gran cantidad de predios en toda la CDMX lo cual si bien son proyectos que no ejecuta si no que son ejecutados por un tercero, creo que si podría hacer la gestión para hacer visitas, ya que tiene un área la cual se encarga de constatar los avances de obra, y si bien no estábamos en esa área creo que son actividades sumamente importantes las cuales sumarian bastante a la formación de los chicos de servicio ya que en mi experiencia supe que no era común pero usualmente si iban a visitas los trabajadores o arquitectos que se encontraban en mi área. Creo que también es importante que la universidad establezca relaciones más fuertes entre los proyectos que se encuentran en el catálogo de proyectos para realizar el servicio social, ya que puede ser un impedimento el seguro de estudiante y que tanto abarca más cuando se habla de acceder a una obra. Pero creo que qué si es algo que se logra establecer ya sea en el INVI o en otra empresa o área aportaría mucho con la formación del estudiante, e incluso nuestro aporte a la empresa seria mayor, así como la formación de nuestros conocimientos.


RESULTADOS & CONCLUSIONES

Mi experiencia se vio beneficiada en comprender los procesos administrativos de muchos de los proyectos de reconstrucción, también a saber leer un plano con gran detalle para así revisarlo tomando en cuenta la normatividad vigente de la CDMX. Esta labor no hubiera sido tan enriquecedora sin el apoyo de las arquitectas y arquitectos que laboran en esta institución, y con los cuales me desarrolle en esta etapa de servicio social, extendiendo un enorme agradecimiento los arquitectos adscritos al INVI por su continua retroalimentación con cada revisión arquitectónica.

BIBLIOGRAFIA y/o REFERENCIAS ELECTRONICAS


1	AGUASCALIENTES	12	26	CALZADA DEL HUESO	703	46	EMILIO CARRANZA	400	70	PASEOS DEL RÍO	10
2	ALFREDO V. BONFIL	67	27	CAMPECHE	419	47	ERMITA IZTAPALAPA (STA. MA. ATZAHUACAN)	3321	71	PATRICIO SANZ	529
3	AMADO NERVO	63	28	CANAL DE MIRAMONTES	3138	48	FERNANDO MONTES DE OCA	46	72	PESTALOZZI	611
4	AMATLÁN	109	29	CANAL DE MIRAMONTES	2781	49	FILIPINAS	178	73	PITÁGORAS	316
5	AMSTERDAM	219	30	CANDELLA	58	50	FLORENCIA	60	74	PROLONGACIÓN PETÉN	915
6	AMSTERDAM	107	31	CELAYA	26	51	GABRIEL MANCERA	33	75	PROLONGACIÓN RÍO CHURUBUSCO	345
7	AMSTERDAM	269	32	CERRADA DE AGRARISMO	16	52	GITANA	77	76	PUEBLA	69
8	AMSTERDAM	7	33	CHIAPAS	206	53	GOLF	213	77	RÍO NAZAS	169
9	AMSTERDAM	128	34	CITLALTEPETL	8	54	GRAJALES ROBLES	4	78	RÍO TIBER	24
10	AMSTERDAM	49	35	COPÉRNICO	22	55	GUANAJUATO	226	79	RÍO TIBER	99
11	ANÁHUAC	15	36	CUARTA PASEO CHICO	14	56	HERREROS	54	80	SAN ANTONIO ABAD	39
12	ANAXAGORAS	425	37	DESCARTES	33	57	LINARES	43	81	SINALOA	120
13	ANTILLAS	1006	38	DR. JOSÉ MARÍA VÉRTIZ	232	58	LOS REYES EDIFICIOS A, B y C	10	82	SINALOA	95
14	ANTONIO SOLA	71	39	DR. JOSÉ MARÍA VÉRTIZ	1258	59	MINATITLÁN	4	83	SINALOA	93
15	ATLIXCO	124	40	DR. JOSÉ MARÍA VÉRTIZ	1233	60	MOCTEZUMA	24	84	SONORA	162
16	AV. CUAUHTÉMOC	579	41	DR. JOSÉ MARÍA VÉRTIZ	1076	61	MONTERREY	275	85	SONORA	141
17	AV. DIVISIÓN DEL NORTE EDIFICIO "B"	4120	42	DR. RAFAEL LUCIO ARIES	103	62	MORENA	607	86	TAXQUEÑA	1291
18	AV. DIVISIÓN DEL NORTE FRACCIÓN "A"	4120	43	DR. RAFAEL LUCIO TAURO	103	63	NAUTLA	28	87	TEHUANTEPEC	237
19	AV. MÉXICO	4	44	EMILIANO ZAPATA	297	64	NEVADO	69	88	TLACOTALPAN	33
20	AV. MÉXICO	117	45	EMILIANO ZAPATA	56	65	ODESA	902	89	VÍA LÁCTEA	27
21	BAJA CALIFORNIA	167				66	ORIENTE 155 A	3702	90	VÍA LÁCTEA	25
22	BALBOA	1016				67	ORIENTE 155 A	3718	91	VÍA LÁCTEA	21
23	BERTHA	111				68	PASEO DE LOS GRANADOS	76	92	VIADUCTO MIGUEL ALEMÁN	67
24	CALIFORNIA	16				69	PASEO NUEVO	53	93	XOCHICALCO	38
25	CALLEJÓN DE LA IGUALDAD	32							94	YÁCATAS	247

Anexo 1 – Universo de predios INVI.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

DIRECCIÓN GENERAL DIRECCIÓN EJECUTIVA DE OPERACIÓN COORDINACIÓN DE ASISTENCIA TÉCNICA

2024  **Felipe Carrillo PUERTO**

Ciudad de México, a 09 mayo de 2024
Nota Informativa No. DEO/CAT/001061/2024
C.I.D.: BRYOM

TARJETA DE VERIFICACIÓN DE PROYECTO EJECUTIVO DE RECONSTRUCCIÓN

Para: [REDACTED]

De: [REDACTED]

Ubicación: ANAXÁGORAS 425, COL. NARVARTE, ALCALDIA BENITO JUÁREZ, C.P. 03020, CDMX. RECONSTRUCCIÓN

I.- DATOS DEL PROYECTO

OBSERVACIONES GENERALES

1.- Zonificación	H/4/20/M	
2.- Número de Acciones	9	Aplica N.O.G. No. 26 Aplica N.O.P. No. 4 otros
Viv. Originales:	6	
Viv. Adicionales:	3	
Servicios Complementarios:	0	
3.- Número de niveles	6	
4.1.- Cajones Grandes	6	
4.2.- Cajones Chicos	0	
4.3.- Cajones Discapacitado	0	
4.4.- Total de Cajones de Estacionamiento	6	
5.- Afectaciones	SIN DATOS	
6.- Restricciones	SIN DATOS	
7.- Sitios Patrimoniales	NO	
8.- Otros	SIN DATOS	

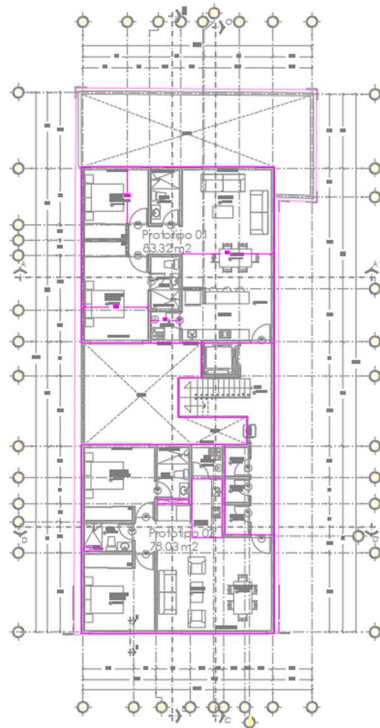
Altura: 15.79 m

OBSERVACIONES GENERALES:

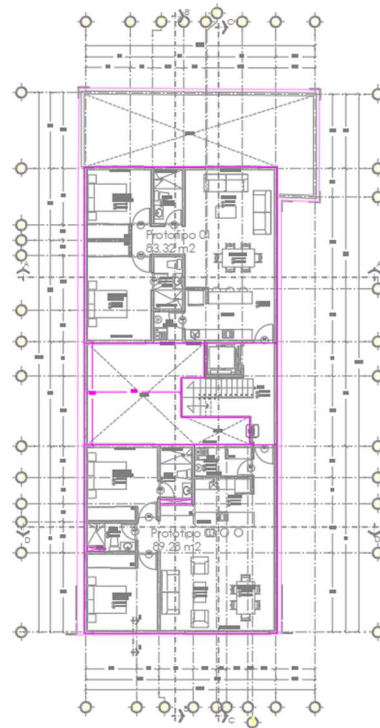
El anteproyecto de reconstrucción se desarrolla en 1 edificio de 6 niveles, el cual comprende un total de 9 viviendas (6 viviendas de origen y 3 viviendas de redensificación) y 6 cajones de estacionamiento chicos.

A PARTIR DE LA INFORMACIÓN OBTENIDA DE LOS PLANOS DE AUTOCAD (DWG), EL PROYECTO CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA DE 970.76 M2, POR LO QUE REBASA POR 12.06 M2 EL 35% DE REDENSIFICACIÓN PERMITIDO.

Anexo 2 – Fragmento de la tarjeta de verificación, Datos Generales.

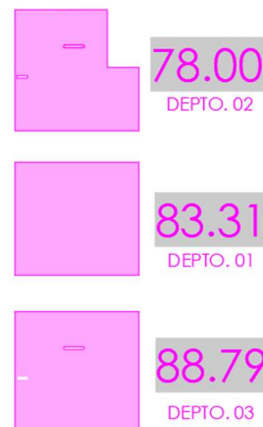
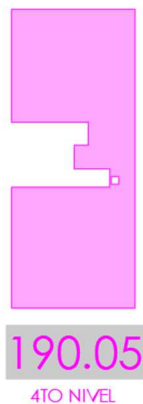
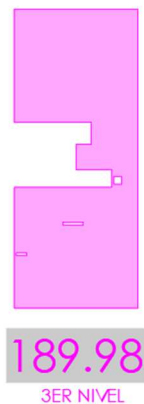
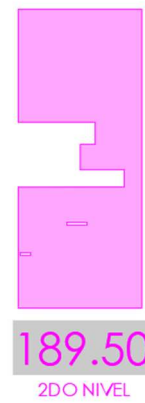
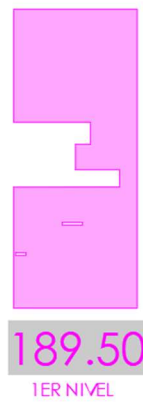
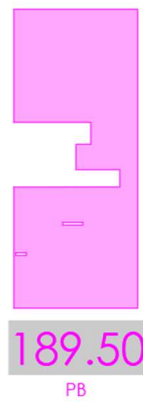


PRIMER NIVEL

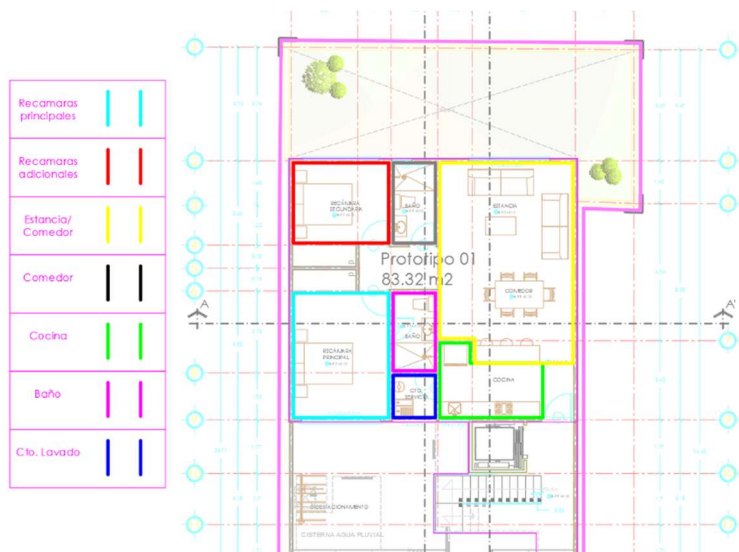


PLANTA TIPO
2DO Y 3ER NIVEL

Anexo 6 – Planta arquitectónica de la propuesta de Anaxágoras 425 y metrajes de áreas cubiertas.



Anexo 6 – Planta arquitectónica de la propuesta de Anaxágoras 425 y metrajes de áreas cubiertas.



	Local	Area	NTC Area Minima	Cumple
Depto Tipo 01	Cuarto de Lavado	1.96	1.68	VERDADERO
	Recamaras Adicionales	12.96	6	VERDADERO
	Cocina	6.78	3	VERDADERO
	Baños	3.59	-	FALSO
	Baños	3.71	-	FALSO
	Recamara Principal	8.35	7	VERDADERO
	Sala comedor	28.21	13	VERDADERO

Anexo 7 – Análisis de los locales del departamento tipo, áreas mínimas, locales ventilados e iluminados.

Local	Area	NTC Area Minima	Cumple	Tipo de Ventilacion	%	Cuenta con ventilacion mecani	Area Ventila	NTC Area Requerida	Cumple
Cuarto de Lavado	1.96	1.68	VERDADERO	Mecanica/Natural	5	no	1.96	0.09791	VERDADERO
Recamaras Adicionales	12.96	6	VERDADERO	Natural	5	Natural	5.99	0.648125	VERDADERO
Cocina	6.78	3	VERDADERO	Mecanica/Natural	5	no	1.31	0.339235	VERDADERO
Baños	3.59	-	FALSO	Mecanica/Natural	5	no	0.6	0.17956	VERDADERO
Baños	3.71	-	FALSO	Mecanica/Natural	5	no	0.6	0.185435	VERDADERO
Recamara Principal	8.35	7	VERDADERO	Natural	5	Natural	5.75	0.417365	VERDADERO
Sala comedor	28.21	13	VERDADERO	Natural	5	Natural	6.11	1.41049	VERDADERO

Local	Area	NTC Area Minima	Cumple	Tipo de Iluminacion	%	Area Ventana	NTC Area Requerida Iluminacion	Cumple
Cuarto de Lavado	1.96	1.68	VERDADERO	Complementaria	15	1.96	0.29	VERDADERO
Recamaras Adicionales	12.96	6	VERDADERO	Habitable	17.5	5.99	2.27	VERDADERO
Cocina	6.78	3	VERDADERO	Complementaria	15	1.31	1.02	VERDADERO
Baños	3.59	-	FALSO	Complementaria	15	0.6	0.54	VERDADERO
Baños	3.71	-	FALSO	Complementaria	15	0.6	0.56	VERDADERO
Recamara Principal	8.35	7	VERDADERO	Habitable	17.5	5.75	1.46	VERDADERO
Sala comedor	28.21	13	VERDADERO	Habitable	17.5	6.11	4.94	VERDADERO

Anexo 7 – Análisis de los locales del departamento tipo, áreas mínimas, locales ventilados e iluminados.

3.4.2 ILUMINACION Y VENTILACION NATURALES

3.4.2.1 VENTANAS

Para el dimensionamiento de ventanas se tomará en cuenta lo siguiente:

- I. El área de las ventanas para iluminación no será inferior al 17.5% del área del local en todas las edificaciones a excepción de los locales complementarios donde este porcentaje no será inferior al 15%;
- II. El porcentaje mínimo de ventilación será del 5% del área del local;
- III. Los locales cuyas ventanas estén ubicadas bajo marquesinas, techumbres, balcones, pórticos o volados, se considerarán iluminadas y ventiladas naturalmente cuando dichas ventanas se encuentren remetidas como máximo lo equivalente a la altura de piso a techo del local;

En la cocina del prototipo 02 no se indica las dimensiones del vano de la ventana, por lo que el cumplimiento normativo queda dispuesto a señalar en plano las dimensiones de esta, así mismo se deberá presentar plano de cancelerías.

4.1.1 PUERTAS

MODIFICACIÓN A LA NORMA TÉCNICA COMPLEMENTARIA PARA EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL CON FECHA 14 DE MARZO DE 2014.
(DIBUJO 4.1.1-A)

Se deberá verificar el ancho mínimo libre de las puertas en todos los prototipos, toda vez que se está tomando la dimensión del vano como ancho libre mínimo, siendo que el proyecto se debe apegar a las modificaciones de las normas técnicas complementarias para el proyecto arquitectónico referido en el dibujo 4.1.1-A.

Se recomienda 1.00m de ancho para local habitable de muro a muro y 0.90m de muro a muro para locales complementarios, todas las puertas son 5 cm menores a las dimensiones recomendadas en todos los locales.

Anexo 8 – Fragmento de la tarjeta de verificación, Observaciones.