

## ANTECEDENTES

LA EMPRESA CONJUNTO INMOBILIARIO FARAL S.A. DE C.V. Y CONSULTORÍA INTERDISCIPLINARIA DE PROYECTOS INTEGRALES S.C. (CONSULPRO), PROPONEN AL DESARROLLO INMOBILIARIO AFC. EL DESARROLLO HABITACIONAL DE VIVIENDA TIPO ALTO EN EL PREDIO UBICADO EN CALLE CAMINO A FUENTES BROTANTES, COL. SANTA ÚRSULA XITLA, DELEGACIÓN TLALPAN, POR LO ANTERIOR PRESENTAMOS EL DISEÑO CONCEPTUAL DEL DESARROLLO.

ANTES DE REALIZAR EL ANÁLISIS DEL DISEÑO TÉCNICO DEL DESARROLLO HABITACIONAL, SE DEBE INVESTIGAR ANTE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO LA ZONIFICACIÓN DEL PREDIO, LA CUAL DETERMINARÁ EL USO DE SUELO PERMITIDO, EL NÚMERO DE NIVELES QUE ESTÁN AUTORIZADOS A CONSTRUIR Y EL PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE QUE SE DEBE CONSIDERAR EN LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO, DETAL FORMA QUE SE OBTIENE LA SIGUIENTE INFORMACIÓN:



CONTANDO CON ESTE DATO SE DETERMINA EL ÁREA TOTAL DE DESPLANTE Y ÁREA LIBRE, ASÍ COMO LOS METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDOS, TOMANDO EN CUENTA QUE PARA LA ZONA SE PUEDEN CONSTRUIR HASTA 3 NIVELES:

ÁREA TOTAL DE TERRENO	11,406.00 M <sup>2</sup>	100%	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	20,530.80 M <sup>2</sup>
ÁREA DE DESPLANTE	6,843.60 M <sup>2</sup>	60.00%		
ÁREA LIBRE	4,562.40 M <sup>2</sup>	40.00%		



## ANÁLISIS DEL DISEÑO TÉCNICO

COMO PARTE DEL ANÁLISIS DEL USO DE SUELO PERMITIDO EN EL PREDIO, PARA ESTE CASO HABITACIONAL, SE DEBE CONTEMPLAR LA DENSIDAD QUE MARCA LA ZONIFICACIÓN DEL SITIO, DE ACUERDO AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN TLALPAN, LA CUAL CORRESPONDE A DENSIDAD MUY BAJA (MB), DETERMINANDO QUE SOLO SE PUEDE CONSTRUIR UNA VIVIENDA POR CADA 200 M<sup>2</sup> DE SUPERFICIE, QUEDANDO DE LA SIGUIENTE MANERA:

11,406.00 M<sup>2</sup> DE SUPERFICIE / 200.00 M<sup>2</sup> = 57 VIVIENDAS PERMITIDAS

DERIVADO A LO ANTERIOR, PARA DEFINIR EL ÁREA LIBRE PERMITIDA, SE PUEDE CONSIDERAR DE MANERA INDIVIDUAL (POR VIVIENDA) O DE MANERA GENERAL, QUEDANDO DE LA SIGUIENTE MANERA:

**A. 1 VIVIENDA, SUPERFICIE DE 200 M<sup>2</sup> X 40% DE ÁREA LIBRE = 80 M<sup>2</sup>, POR LO TANTO EL ÁREA DE DESPLANTE POR VIVIENDA SERÁ DE 120 M<sup>2</sup>.**

**B. PREDIO DE 11,406.00 M<sup>2</sup> X 40% DE ÁREA LIBRE = 4,562.40 M<sup>2</sup> POR LO QUE EL ÁREA DE DESPLANTE DEL DESARROLLO DE VIVIENDA SERÁ DE 6,843.60 M<sup>2</sup>.**

ESTE CÁLCULO DE METROS CUADRADOS, SIRVE PARA DEFINIR EL NÚMERO DE VIVIENDAS QUE PUEDEN QUEDAR DENTRO DEL PREDIO, SIEMPRE RESPETANDO EL ÁREA LIBRE SOLICITADA POR LA ZONIFICACIÓN; POR EJEMPLO, CONSIDERANDO NIVEL ALTO (RESIDENCIAL) CON 120 M<sup>2</sup>, PODREMOS PROPONER EL NÚMERO DE VIVIENDAS QUE PUEDEN QUEDAR EN EL INTERIOR DEL PREDIO CON UNA SUPERFICIE DE DESPLANTE DE 6,843.60 M<sup>2</sup>.

**57 VIVIENDAS DE NIVEL RESIDENCIAL = 57 X 120 M<sup>2</sup> = 6,840.00 M<sup>2</sup> DE DESPLANTE**

POR LO TANTO 6,840.00 M<sup>2</sup> < 6,843.60 M<sup>2</sup>, POR LO QUE NO PASA LOS METROS CUADRADOS DE ÁREA LIBRE PERMITIDOS.

EN BASE A ESTE RESULTADO, SE PUEDE REALIZAR LA PROPUESTA DEL DISEÑO CONCEPTUAL, QUEDANDO ASÍ 57 VIVIENDAS DE NIVEL RESIDENCIAL; CON ESTO PODEMOS DEFINIR LA UBICACIÓN, CIRCULACIONES VEHICULARES Y PEATONALES, ASÍ COMO ÁREAS VERDES, LAS CUALES SON DE SUMA IMPORTANCIA DENTRO DEL PREDIO.

**RESTRICCIONES.** EN EL CASO DE LA ZONIFICACIÓN, HAY UN LÍMITE PERMITIDO EN LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN, LA CUAL SOLO SE PERMITEN 20,530.80 M<sup>2</sup>. DERIVADO A LO ANTERIOR SE TIENE LO SIGUIENTE:

**VIVIENDA TIPO:** LOTE TIPO 20.00 M x 8.00 M = 160.00 M<sup>2</sup>  
**CONSTRUCCIÓN = 360.00 M<sup>2</sup>**  
**NIVELES = 3.00 NIVELES**

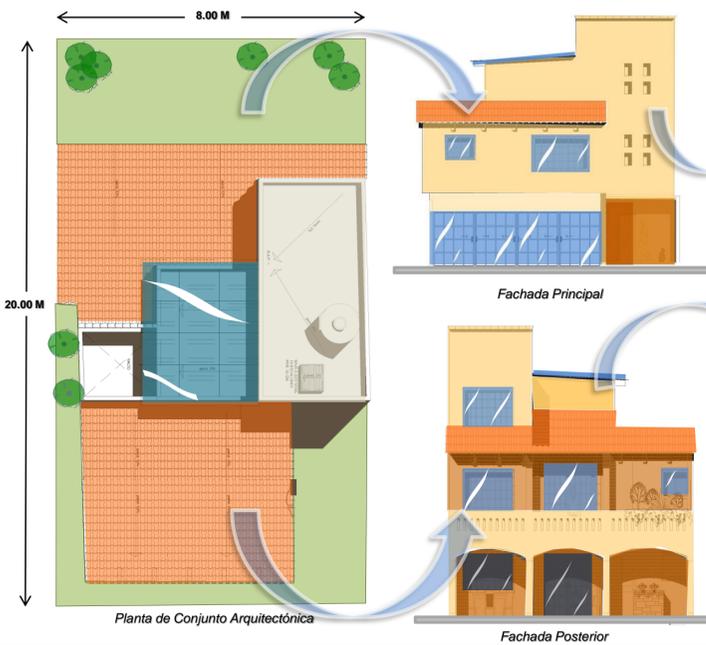
**CONDominio Horizontal:** SUPERFICIE DEL TERRENO = 11,406.00 M<sup>2</sup>  
**SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE = 4,562.40 M<sup>2</sup>**  
**SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN = 20,520.00 M<sup>2</sup>**

## DISEÑO CONCEPTUAL DEL CONJUNTO



- (A) CONTROL Y ACCESO PRINCIPAL
- (B) VIVIENDA RESIDENCIAL 360.00M<sup>2</sup>
- (C) ÁREA COMUN. ALBERCA, GIMNASIO, SALON DE FIESTAS
- (D) CIRCULACIÓN VEHICULAR
- (E) MUROS VERDES
- (F) ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS
- (G) ÁREA DE SERVICIOS CUARTO DE MÁQUINAS, CUARTO DE BASURA

## PROPUESTA RESIDENCIA



ESTUDIO DE ÁREAS		
SUPERFICIE DE TERRENO TIPO	160.00 M <sup>2</sup>	100.00%
SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE	40.00 M <sup>2</sup>	25.00%
SUPERFICIE DE DESPLANTE	120.00 M <sup>2</sup>	75.00%
<b>SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN = 360.00 M<sup>2</sup> 100.00%</b>		
PLANTA BAJA	120.00 M <sup>2</sup>	34.00%
PLANTA PRIMER NIVEL	120.00 M <sup>2</sup>	33.00%
PLANTA SEGUNDO NIVEL	120.00 M <sup>2</sup>	33.00%

**DESCRIPCIÓN: RESIDENCIA**

**PLANTA BAJA:**  
 -ESTACIONAMIENTO TECHADO (3 AUTOS)  
 -SALA  
 -COMEDOR  
 -VESTIBULO  
 -ESTUDIO  
 -1/2 BAÑO  
 -COCINA  
 -CUARTO DE SERVICIOS.

**PLANTA PRIMER NIVEL**  
 -TRES RECAMARAS CON BAÑO - VESTIDOR,  
 -SALA DE T.V.  
 -SALA DE ESTUDIO.

**PLANTA SEGUNDO NIVEL**  
 -RECAMARA PRINCIPAL  
 -BAÑO  
 -VESTIDOR HOMBRE  
 -VESTIDOR MUJER  
 -TERRAZA TECHADA

**3.00 Niveles**

## ESTUDIO DE ÁREAS

CONJUNTO RESIDENCIAL			
No.	CONCEPTO	SUPERFICIE	PORCENTAJE
1	SUPERFICIE CASA RESIDENCIAL 160.00 x 57.00	9,120.000 M <sup>2</sup>	80.00%
2	ÁREAS VERDES COMUNES (CASA CLUB)	800.00 M <sup>2</sup>	7.00%
3	CIRCULACIONES	1,144.00 M <sup>2</sup>	10.00%
4	ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS/ CASETA/ CUARTO DE MAQUINAS.	342.00 M <sup>2</sup>	3.00%
<b>SUPERFICIE DE TERRENO</b>		<b>11,406.00 M<sup>2</sup></b>	<b>100.00%</b>

## PROGRAMA MAESTRO



## CONCLUSIONES

**RESIDENCIA TIPO**

TERRENO: 160.00 M<sup>2</sup> → **160.00M<sup>2</sup>**

ÁREA VERDE: 40.00 M<sup>2</sup> → **40.00M<sup>2</sup>**

VIVIENDA: 360.00 M<sup>2</sup> → **360.00M<sup>2</sup>**

ÁREA VERDE: 3.00 (TECHADO) → **3.00 Niveles**

**CONJUNTO RESIDENCIAL**

No. RESIDENCIAS: 57.00 → **57.00**

ESTACIONAMIENTO: 60.00 PARA VISITAS → **60.00 Cajones**

CASA CLUB: 800.00 M<sup>2</sup> → **800.00M<sup>2</sup>**

CASETA DE CONTROL: 1.00 → **1.00 Caseta**

CIRCULACIONES VEHICULARES Y PEATONALES

## DESARROLLO HABITACIONAL RESIDENCIAL

UBICACIÓN: Calle Camino a Fuentes Brotantes, Col. Santa Úrsula Xitla, Delegación Tlalpan, México Distrito Federal

No. DE CONTRATO: xxx-xxx-xxx

DIRECTOR GENERAL AFC:  
LIC. ANTONIO FUENTES CORELLA

GERENCIA DE OBRA:  
ING. RAYMUNDO ÁLVAREZ VALDES  
DR. LUIS FARELL CASTILLO  
ING. ARQ. SERGIO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ

F.DE INICIO:  
15 - Febrero - 2013

CONTRATO:  
CONJUNTO INMOBILIARIO FARAL S.A. DE C.V.  
CONSULTORÍA INTERDISCIPLINARIA DE PROYECTOS INTEGRALES S.C.

DIRECTOR GENERAL:  
Ing. Raymundo Álvarez Valdés

GERENTE DE PROYECTOS:  
Ing. Arq. Sergio Hernández Hernández

ELABORO:  
CONSULTORÍA INTERDISCIPLINARIA DE PROYECTOS INTEGRALES SC  
GERENCIA DE ESTUDIOS Y PROYECTOS

CONJUNTO INMOBILIARIO FARAL S.A. DE C.V.



TEL: 55-34-83-93  
www.consulpro.mx

