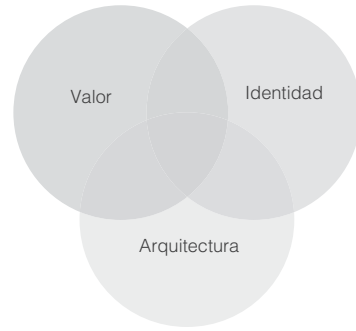
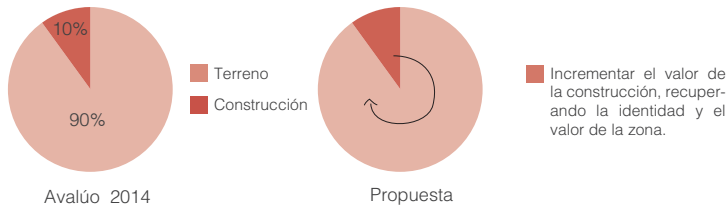


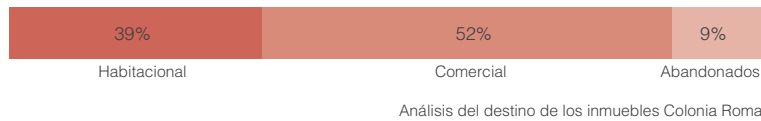
## Justificación Proyecto



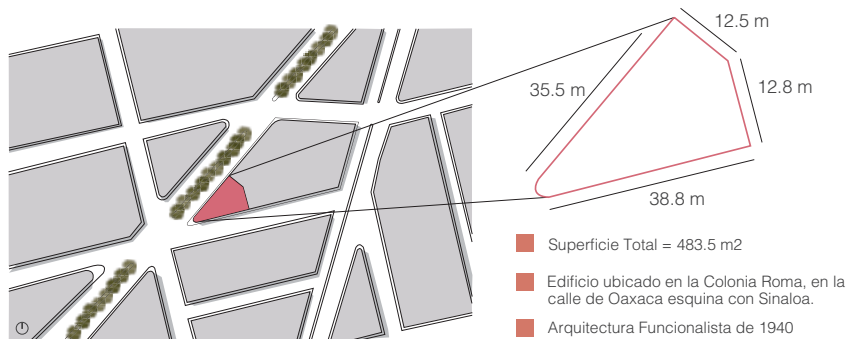
## Intenciones



- Intenciones:**
- Incrementar el valor de la propiedad.
  - Conservar la identidad de la Colonia Roma mediante la conservación de la arquitectura de la época.

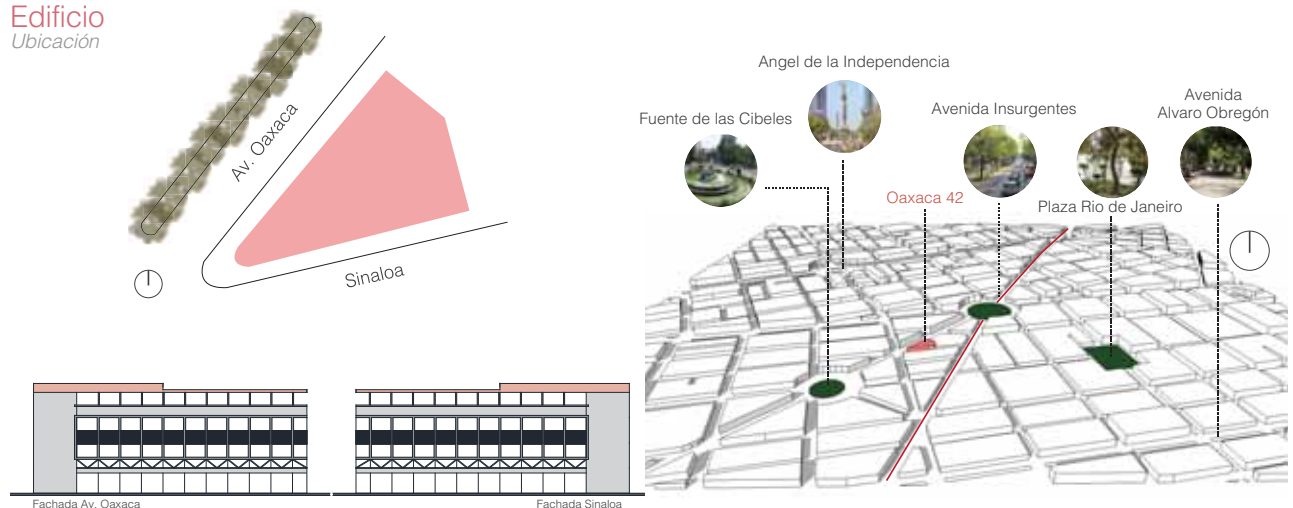


## Sitio Ubicación



Fachada de 1940 - Imagen 01

## Edificio Ubicación



Colonia Roma  
Antecedentes



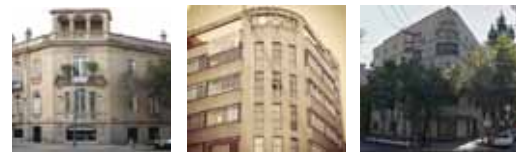
- Barrio residencial de la Ciudad de México construido a partir de principios del siglo XX en una zona ubicada cerca del centro de la ciudad. Los límites que comprenden a esta colonia son: al norte por la Avenida Chapultepec y la Colonia Juárez, al oriente por la Avenida Cuauhtémoc y la Colonia Doctores, al sur por el Viaducto Miguel Alemán y la Colonia Narvarte, y al poniente por la Avenida de los Insurgentes Sur y la Avenida Veracruz, sirviendo de límite con las Colonias Hipódromo y Condesa. [4]
- Pensada para convertirse el barrio de la clase alta, la Colonia Roma fue diseñada con bulevares y amplios camellones, esquinas a 45 grados por las cuales pasaban los carruajes y terrenos amplios [1], que permitieron trasplantar la idea anglosajona del chalet con mansardas, lucarnas y chimenea rodeado del jardín, a la inversa del modelo de construcción tradicional español.[2]
- Las casas de la Colonia Roma, aparte de haber sido grandes y ostentosas, tenían diferentes estilos arquitectónicos que iban desde el art decó hasta el extremo clásico.[3]
- Actualmente vive un proceso de renacimiento que hace que sea uno de los lugares más atractivos de la capital de México.

Inmueble  
Datos

- Calle Oaxaca No. 42, Esquina Sinaloa. Colonia Roma. Delegacion Cuauhtemoc, Mexico, D.F.
- Edificio de departamentos y locales.
- Uso de Suelo - Habitacional mixto (5 Niveles).
- Cuenta con todos los servicios y equipamiento.
- Art Deco con influencia funcionalista.



Art Deco



1 - Edificio Balmori    2 - Edificio Normandie    3 - Edificio República

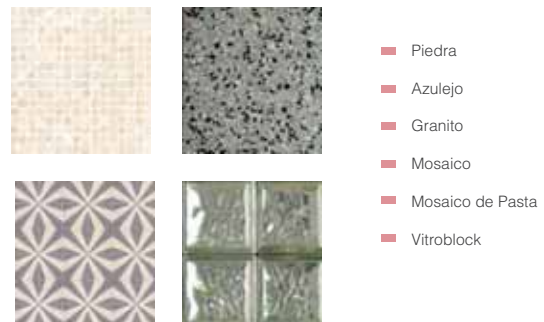


4 - Casa Universitaria del libro    5 - Vecindad    6 - Sin uso

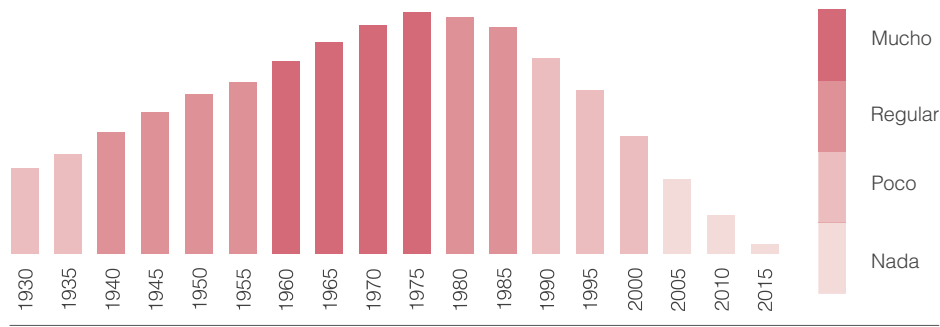
Características  
Art Deco

- Geometría simple
- Formas puras
- Aristas curvas
- Repetición de elementos ornamentales
- Concreto y piedra
- Materiales como azulejo, granito, metales y vitrobloc

Materiales  
Art Deco

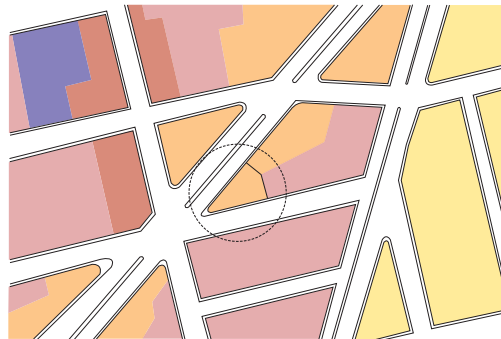


Antecedentes  
Línea de Tiempo / Ocupación



Análisis

Usos de Suelo  
Colonia Roma

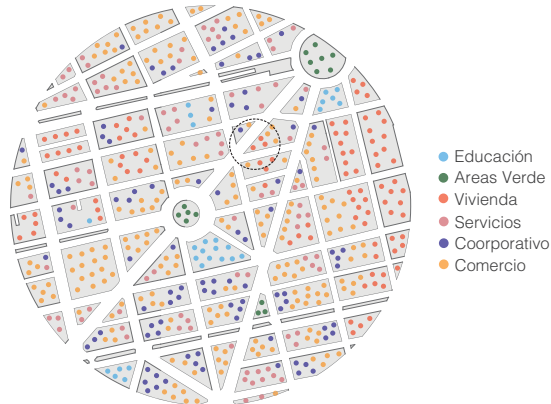


- Habitacional
- Habitacional Mixto
- Habitacional con Comercio
- Habitacional con Oficinas
- Equipamiento

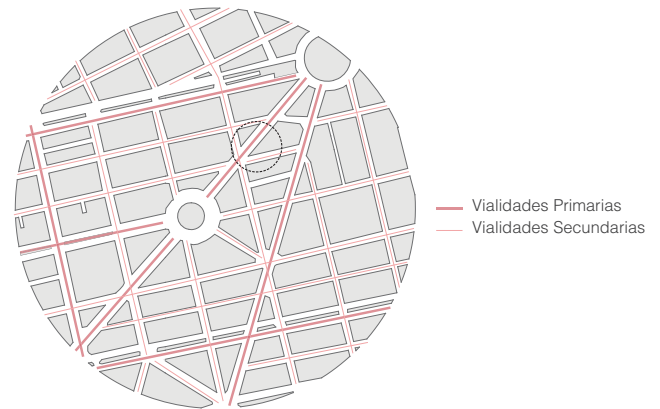
De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc 2000, el edificio propuesto corresponde a la categoría de "Habitacional Mixto" que puede contar con vivienda, comercio, servicios, alojamiento e industria no contaminante.

Fragmento de la Carta Urbana de la Delegación Cuauhtémoc

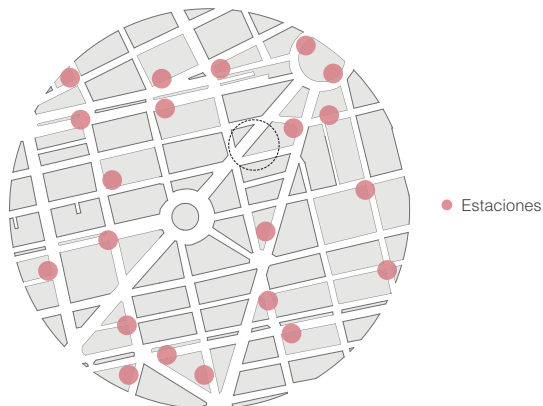
Equipamiento Urbano



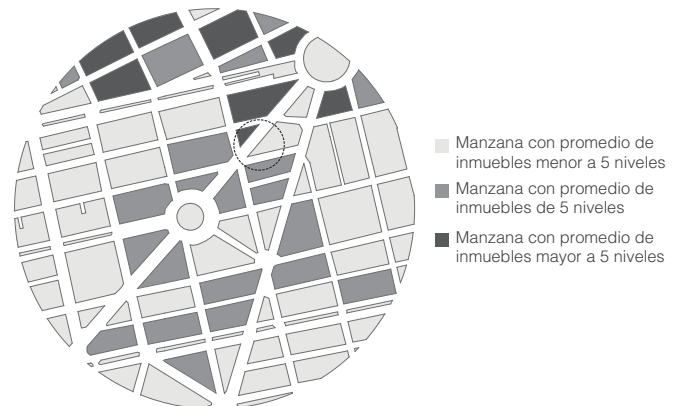
Vialidades



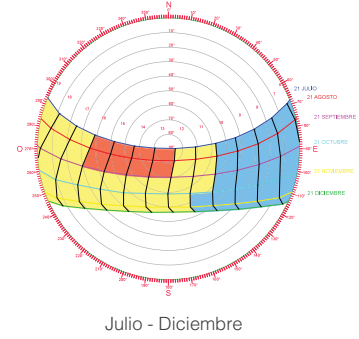
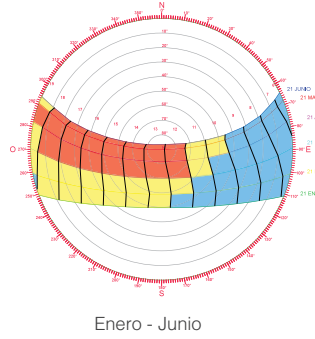
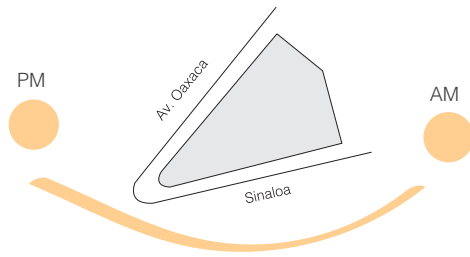
Transporte Público



Alturas

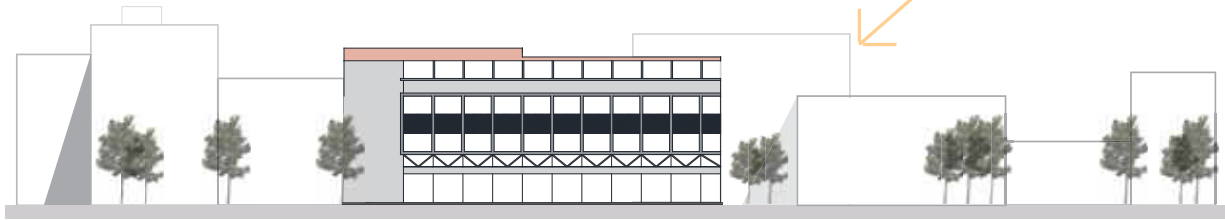


Asoleamiento  
Análisis



En esta fachada nor-oeste se obtienen vistas más abiertas gracias al asoleamiento, produciendo sombras de las preexistencias colindantes así como de vegetación.

< a 21 °C  
21 - 26 °C (confort térmico)  
> a 26 °C



Casos de Estudio  
Hotel Condesa DF

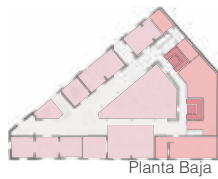
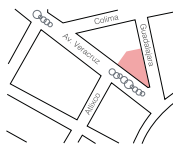
Arquitecto: JS<sup>a</sup>  
Ubicación: Ciudad de México, México  
Equipo: Javier Sánchez, Jorge Ambrosi, Carlos Malagon, Giovanni F. Oteiza, Juan Carral, Mario Nájera, Julien Barnabé, Patricia Aceves  
Interiorismo: IMH, India Mahdavi Hudsona  
Estructura: Colinas de Buen, S.A. de C.V.  
Iluminación: Noriega Iluminadores Arquitectónicos, Ricardo Noriega  
Construcción: JS<sup>y</sup> Javier Sánchez  
Área: 3000.0 m<sup>2</sup>  
Año: 2005  
Fotografía: Luis Gordoa



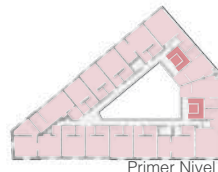
Fachada Hotel Condesa DF - Imágen 02

El proyecto del hotel recicla un edificio de departamentos de 1928. Está ubicado en la Colonia Condesa, frente al Parque España en las calles de Guadalajara y Veracruz.  
Es un excelente caso de estudio ya que el terreno presenta dimensiones y condiciones similares y también es un edificio histórico reciclado en el que deciden conservar la fachada y proponer un interior completamente nuevo y contemporáneo.

Análisis



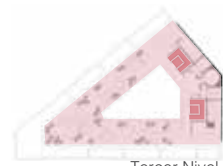
Circulación  
Área Común  
Servicios  
Circulación Vertical



Circulación  
Habitaciones  
Circulación Vertical



Circulación  
Habitaciones  
Terraza  
Circulación Vertical



Roof Garden  
Circulación Vertical

Casos de Estudio  
Conservación de Fachada



Ex Convento de San Pablo Oaxaca



Design Center Parsons NY



Museo Amparo Puebla

## Condiciones Actuales

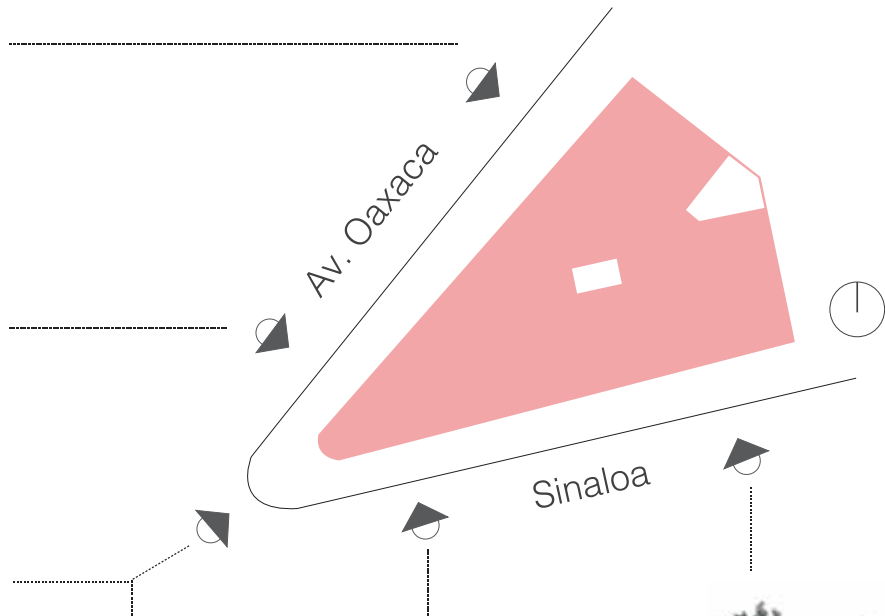
Interior

Actualmente el edificio se desplanta en plantas arquitectónicas y siendo un edificio histórico, al cual no se le han practicado los mantenimientos preventivos y correctivos, presenta: fisuras, cuarteaduras, humedades y exposición de varillas. Existen flechamientos y tableros de las losas que no cuentan con concreto que trabaje estructuralmente con las losas. Las instalaciones hidráulicas y eléctricas se encuentran totalmente incompletas y deterioradas. Por consiguiente se considera una construcción inservible en un 90% del total.

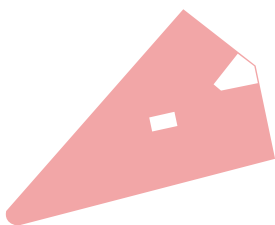


## Memoria Fotográfica

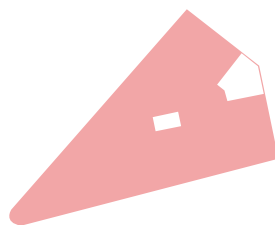
Actualidad Exterior



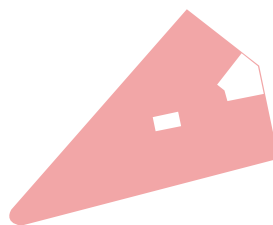
## Áreas Actuales



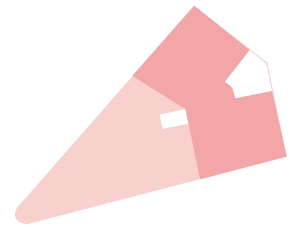
Planta Baja  
Superficie 470 m<sup>2</sup>



Primer Nivel  
Superficie 462 m<sup>2</sup>



Segundo Nivel  
Superficie 462 m<sup>2</sup>



Tercer Nivel/Rooftop  
Superficie 462m<sup>2</sup>

## Recuperación de Inmuebles

- Inmueble
- Reutilización - Aprovechamiento de los espacios existentes
  - Rehabilitar - Devolver la utilidad al inmueble
  - Restauración - Conservación de bienes
  - Reciclaje - Re uso de un edificio (cambio de concepto)
  - **Recuperación - Se aplica cuando nos encontramos ante una construcción en ruinas o en estado de gran dejadez a la que se desea volver a dar vida y uso**

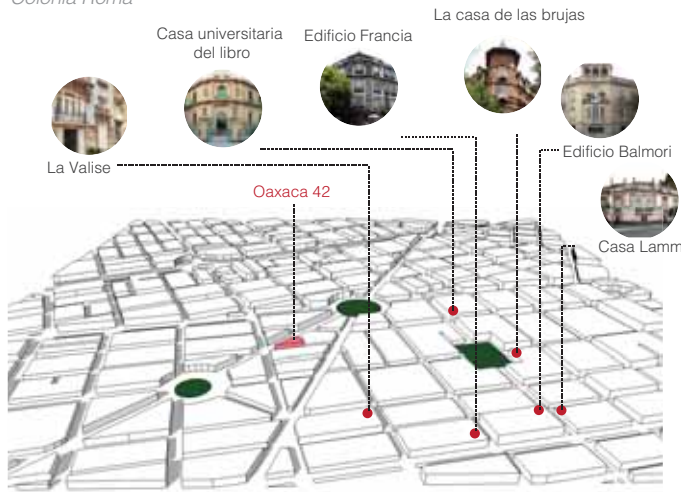
### Sistema de Estabilización de Fachadas por medio del apuntalamiento

Principalmente utilizado para edificios de importancia arquitectónica o histórica en los que haya que renovar su estructura interna conservando su fachada, con este sistema la estabilización de la fachada o muros puede ser externa o interna, dependiendo de las necesidades y el espacio disponible.



## Inmuebles Recuperados

Colonia Roma



- La Valise - Vivienda Vertical / Hotel Boutique
- Casa Universitaria del Libro - Casa Habitación / Centro Cultural
- Edificio Francia - Residencial / Residencial
- La casa de las Brujas - Vivienda Vertical / Vivienda Vertical
- Edificio Balmori - Vivienda Vertical / Comercio
- Casa Lamm - Residencial / Centro Cultural y Escuela de Arte

## Perfil de Usuario

Colonia Roma

Actividad Turística  
INEGI

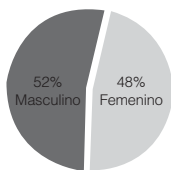
Demanda Hotelera  
INEGI



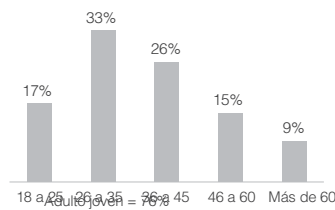
## Perfil de Usuario

Turista de la Ciudad de México  
SECTUR CDMX

Género



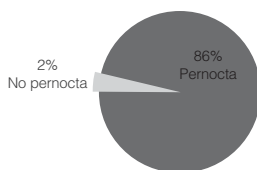
Grupos de Edad



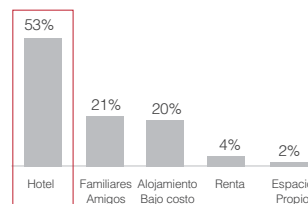
Origen del Turista



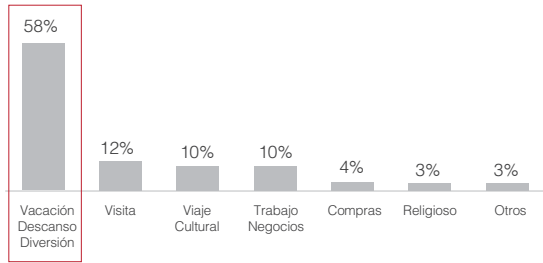
Estancia en la Ciudad de México



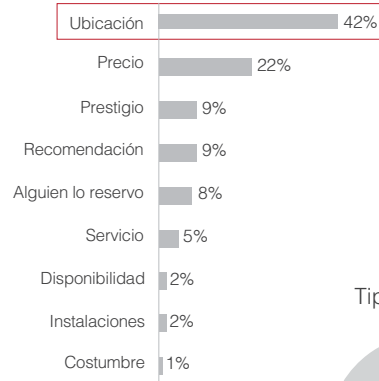
Estancia en la Ciudad de México



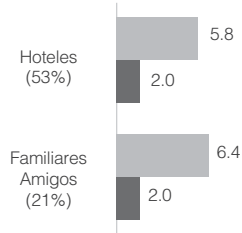
## Principal motivo del viaje



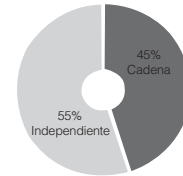
## Razones para elegir Hotel



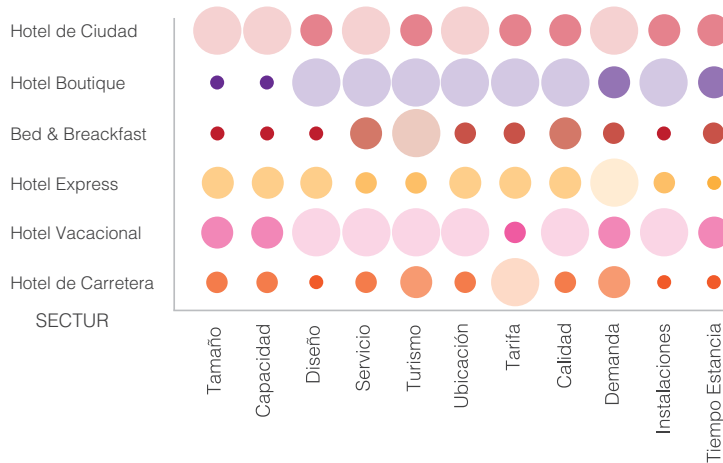
## Noches de estancia en la Ciudad de México



## Tipo de Hotel



## Hoteles Análisis

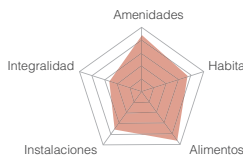


## Hotel Boutique

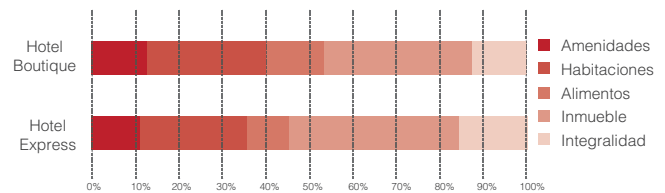
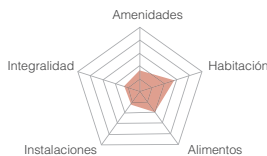


Hotel Boutique - "Aquel Hotel construido por dueños de forma independientes a las grandes cadenas hoteleras, no es genérico, tiene identidad y personalidad propia, ubicados en mansiones, castillos o barrios con historia que conservan una armonía con el patrimonio y que cuenta con menos de 100 habitaciones, que otorga al cliente un servicio personalizado, premium y de excelencia. En el cual abunda el lujo, la vanguardia de sus diseños y la sofisticación de cada detalle que se ofrece en la propiedad."

## Hotel Boutique



## Hotel Bed & Breakfast

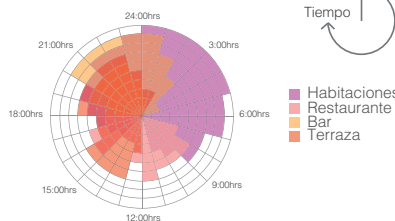


## Perfil de Usuario

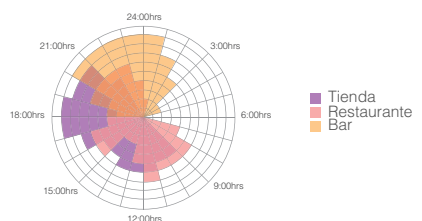
Hotel Boutique / Concept Store

Tanto el Hotel Boutique como la Concept Store de Oaxaca 42 podrán contar con usuarios de todo tipo, mujeres, hombres, personas de la tercera edad, familias y animales. La idea es que este proyecto híbrido tenga la capacidad de alojar y atender a todo tipo de personas, que se sientan cómodas para que Oaxaca 42 sea su mejor opción. Los hoteles boutique han logrado captar y satisfacer las nuevas y cambiantes necesidades de los usuarios, que a la vez generan un aporte arquitectónico al entorno, siendo muy cuidadosos con el patrimonio ambiental y local.

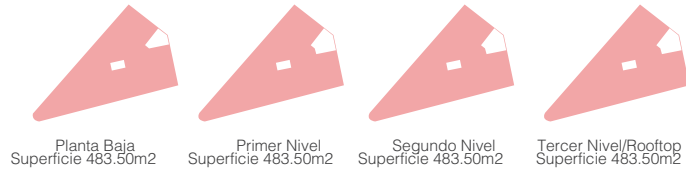
## Hotel Boutique



## Concept Store



## Proceso Planta



Reglamento de Construcción de la Delegación Cuauhtemoc

- Uso de suelo mixto (Habitacional y Comercial)
- 5 Niveles permitidos
- Área libre - 40%

## Actualmente

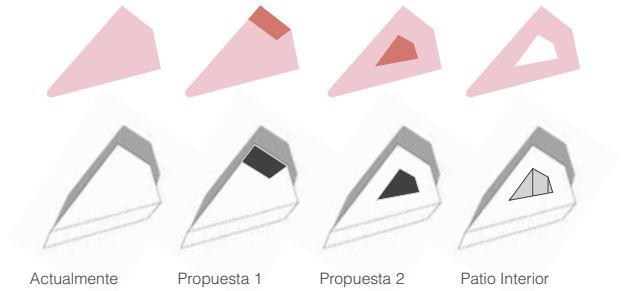
Total de construcción - 1934 m2  
Total de área libre - 83 m2 - 4.2%

— No cumple con el Reglamento de Construcción de la Delegación Cuauhtemoc

## Propuesta

Total de construcción - 1934 m2  
Total de área libre - 1160.4 m2 - 40%

— Si cumple con el Reglamento de Construcción de la Delegación Cuauhtemoc



## Programa Arquitectónico

Hotel Boutique / Concept Store

Área de servicios	Área privada	Área pública	Área administrativa
Acceso de servicio Área de control Recepción del personal Registro	Habitación sencilla 1 cama Baño Habitación doble 2 camas Baño	Vestibulo Lobby Recepción - registro Restaurante Patio Tiendas Circulaciones	Administración Ventas / Compras
Oficina de servicios Baños - Vestidores Cocina - Comedor personal Baños - Vestidores Almacén servicio Cuarto de máquinas Bodega Lavandería - Tintorería Cocina Servicio médico Control y seguridad	Suite Ejecutiva Suite Presidencial Spa Gym Sala de conferencias Sala de usos múltiples		

## Materiales

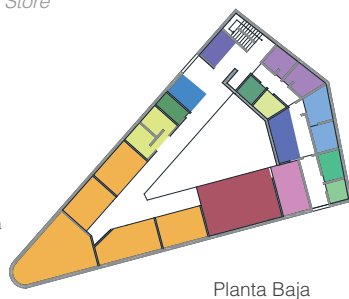
Actualmente

Cimentación	Zapatas corridas de concreto armado.
Estructura	Losas de concreto armado que se apoyan en muros de carga, con columnas y traves de concreto armado.
Muros	De piedra y tambique rojo recocido.
Entrepisos	Losas perimetrales de concreto armado en claros cortos.
Techos	Losas de concreto armado en claros medianos y cortos, apoyadas en muros de carga.
Azoteas	Con relleno para dar pendientes, enladrilladas, lechareadas e impermeabilizadas con pendientes.
Bardas	Tabique rojo recocido con refuerzos verticales y horizontales de concreto armado, integradas a las construcciones.
Aplanados	De yeso al talochazo en interiores y aplanado de mezcla en exteriores.
Piafones	De yeso a talochazo.
Lambmines	Azulejo de 11x11 cm, de 16 x 16 cm. En cocina y baños, duela de madera barnizada.
Pisos	Mosaico de pasta de 20 x 20 cm. En cocina y baños de mujeres, mosaico de granito de 30 x 30 cm en baño de hombres.
Zoclos	Similares a los pisos.
Escaleras	Rampas y escalones de concreto armado con recubrimiento de mármol de granito.
Puertas	Puertas de tambor de pino, forradas de triplay sobre marcos de madera.
Instalaciones HYS	En cobre, tubos de concreto y registros de mampostería de tabique.
Muebles de baño	Biancos.
Instalaciones E	Interruptores de tapa de plástico.
Puertas y ventanas	Ventanería y cancelería de herrería tubular y angular.
Vidriería	De tipo filtrazol.
Cerrajería	De calidad comercial.
Fachadas	De tipo antiguo con antepecho intermedio con placas de tezontle, remates de cantera y vitrobloc.

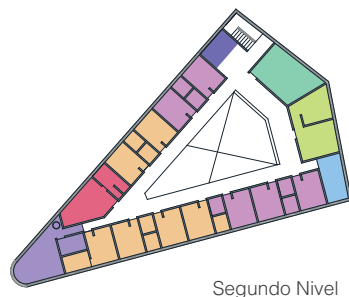
## Zonificación

Hotel Boutique / Concept Store

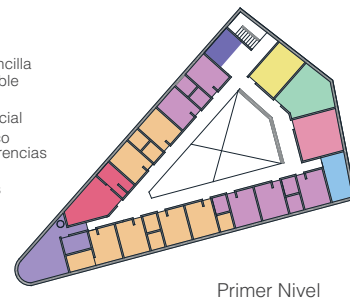
- Circulaciones
- Recepción
- Administración
- Sanitarios
- Boutiques
- Restaurante
- Cocina
- Control de Seguridad
- Almacén
- Lavandería / Tintorería
- Comedor Personal
- Sanitarios P
- Ventas
- Gerencia



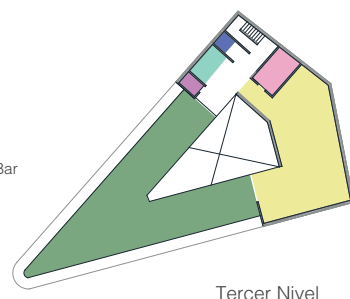
- Circulaciones
- Habitación Sencilla
- Habitación Doble
- Mini Suite
- Suite Presidencial
- Bodega
- Spa
- Gym



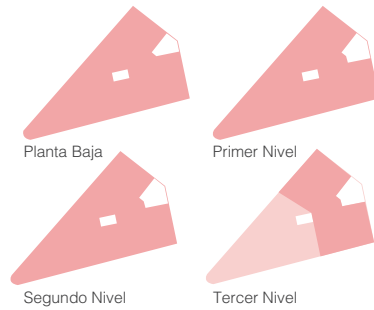
- Circulaciones
- Habitación Sencilla
- Habitación Doble
- Mini Suite
- Suite Presidencial
- Servicio Médico
- Sala de Conferencias
- Recreativo
- Sala de Juntas



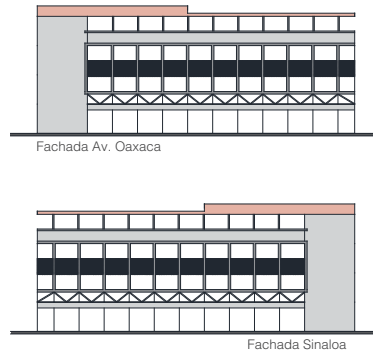
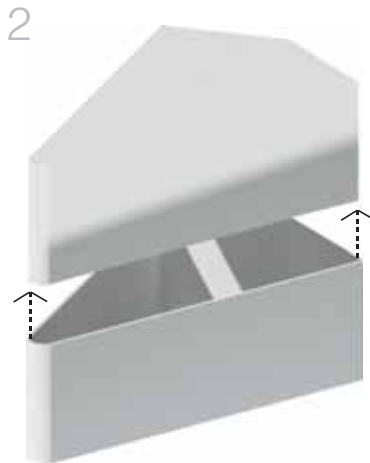
- Circulaciones
- Sala
- Sanitario
- Terraza
- Cocina
- Restaurante / Bar



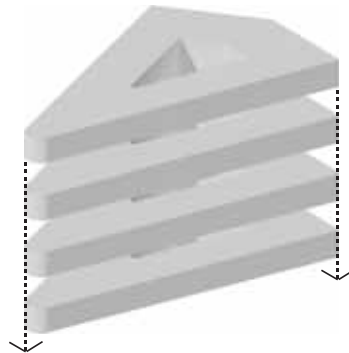
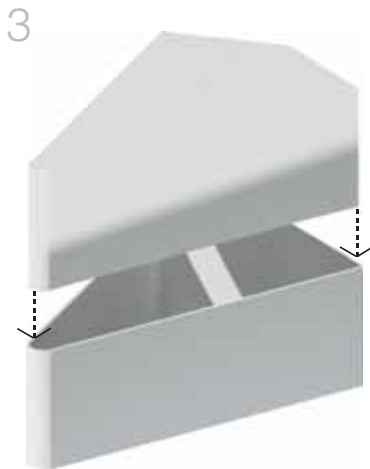




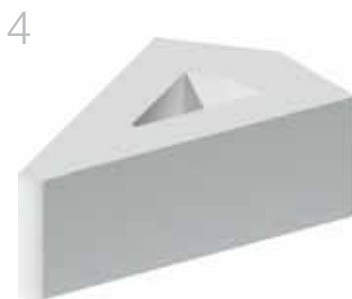
■ Edificio de departamentos de la década de los 40. Cuenta con 4 niveles en el que se encuentran restaurantes en la planta baja y departamentos en los siguientes niveles. Desde el año 1990 el edificio ha permanecido sin uso.



■ De acuerdo con el avalúo realizado en el 2012, el edificio no cuenta con los mantenimientos preventivos y correctivos necesarios. Presenta fisuras, cuarteaduras, humedades, exposición de varillas, flechamientos, instalaciones totalmente incompletas, entre otros. Por consiguiente se considera una construcción inservible en un 90% de su total y se dictamina la prohibición de su uso.



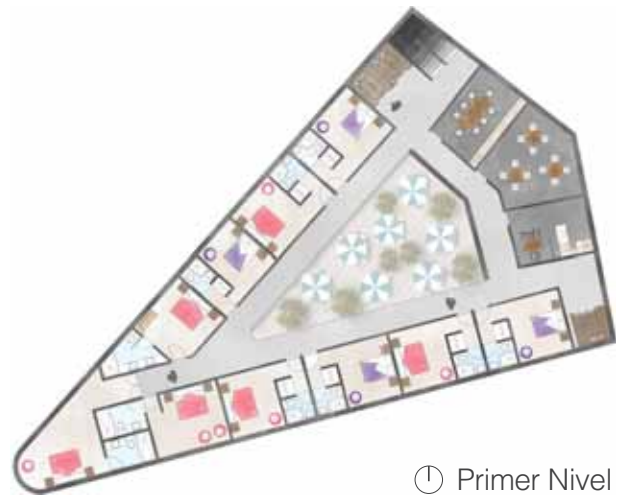
■ Se propone conservar la primera crujía perimetral y llevar a cabo la recuperación y restauración de las fachadas. Posteriormente demoler el interior y hacer una nueva propuesta. Dentro de la nueva propuesta se considera respetar el 40% de área libre siguiendo los lineamientos del Reglamento de Construcción de la Delegación Cuahutémoc, planteando un patio interior alrededor del cual se organicen las circulaciones y sea el centro del proyecto.



■ Finalmente el proyecto de Oaxaca 43 cuenta con 4 niveles que albergan el programa arquitectónico de Hotel Boutique, ofreciendo las mejores instalaciones, la mejor ubicación y el mejor servicio.



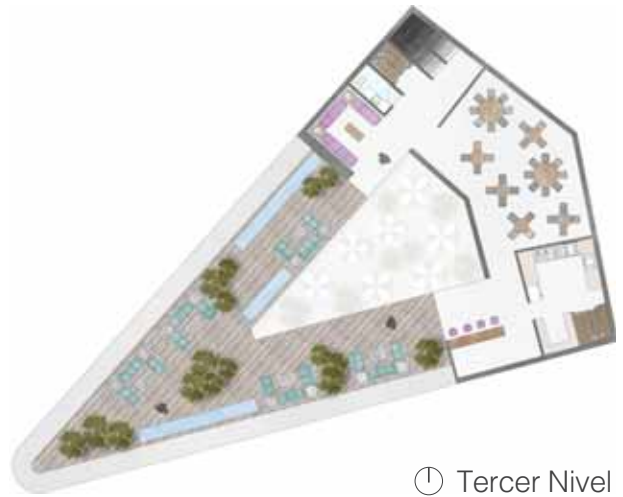
⌚ Planta Baja



⌚ Primer Nivel



⌚ Segundo Nivel



⌚ Tercer Nivel



Corte A - A'



Corte C - C'



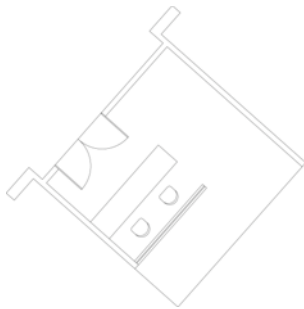
Corte B - B'



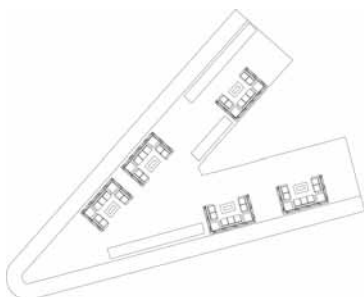
Corte D - D'

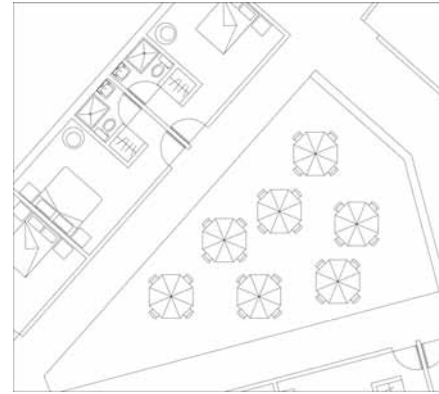


Recepción



Roof Garden





Finalmente, creo que a la hora de realizar un proyecto es importante tomar en cuenta no nada mas el factor económico, sino tambien el valor, la identidad, la arquitectura la ubicación entre otros.

En lo personal, le tome mucho cariño a este proyecto ya que me interesa que mi familia tome en cuenta todos estos factores y que entendieran que lo más importante no es el valor económico, que mas allá de eso ellos deben sacarle provecho a las condiciones del edificio. Su ubicación es clave en este proyecto, la arquitectura Art Deco de la fachada, el uso de suelo entre otros.

Estoy segura que si toman en cuenta estas anotaciones importantes, análisis y propuestas, tendrían un proyecto espectacular.

Restaurante



Habitación Sencilla

