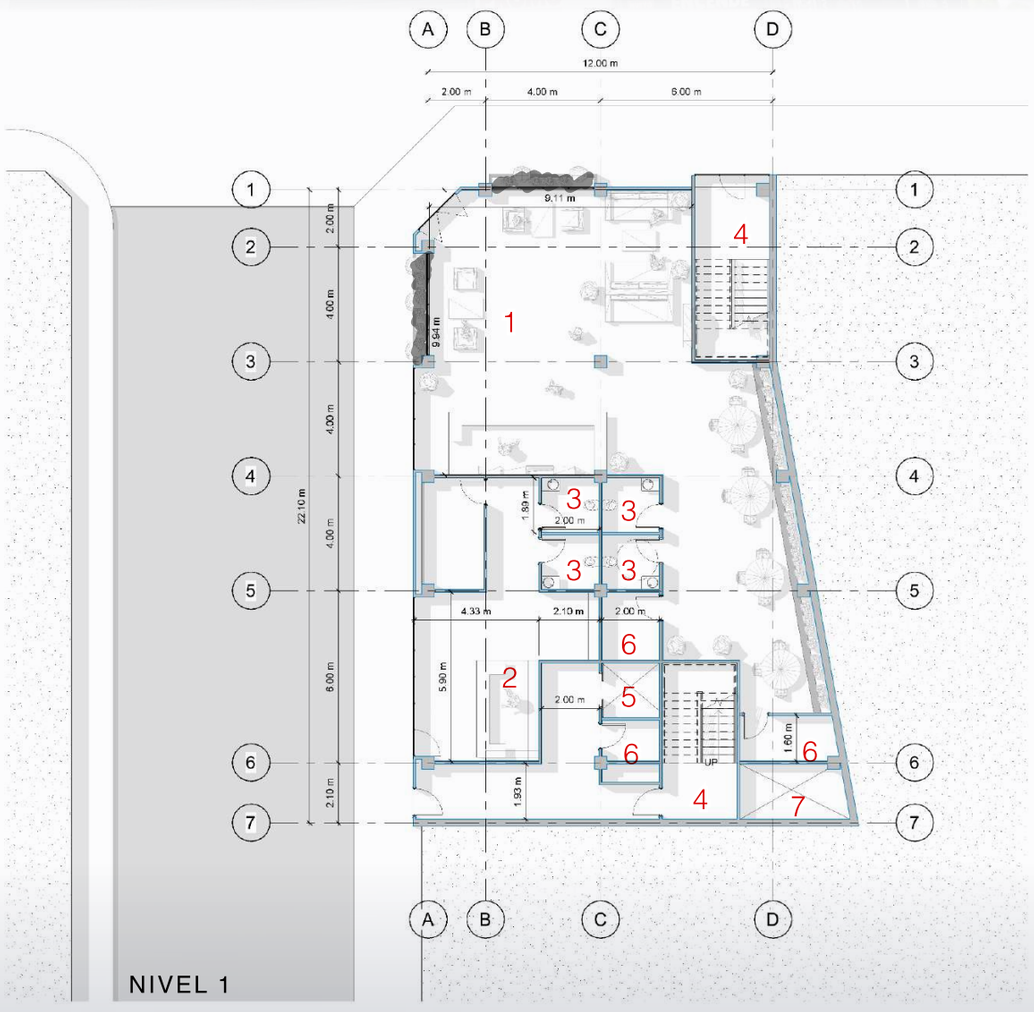
PROYECTO DE REHABILITACIÓN

EDIFICIO

ENTRE AV 2 Y CALLE 9

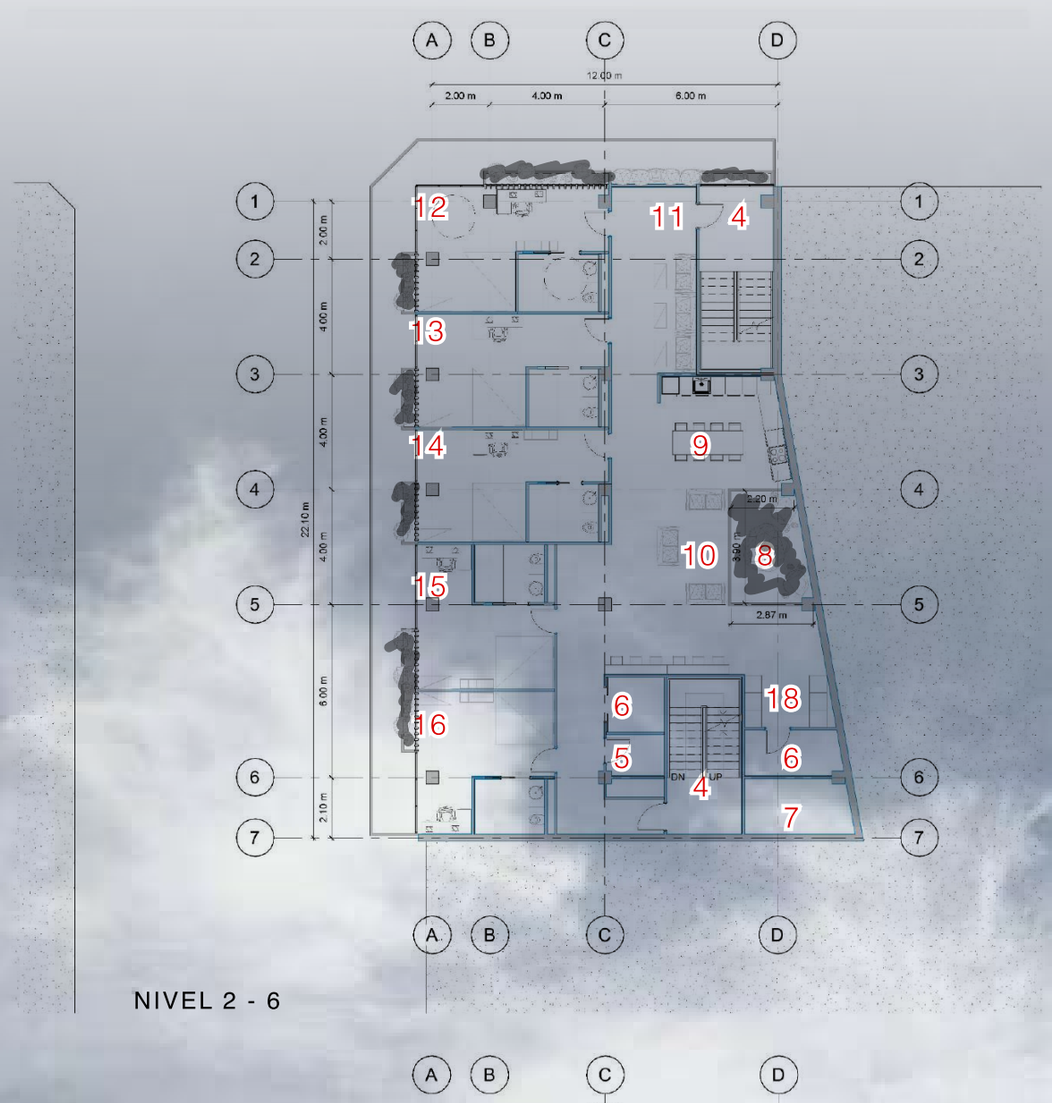


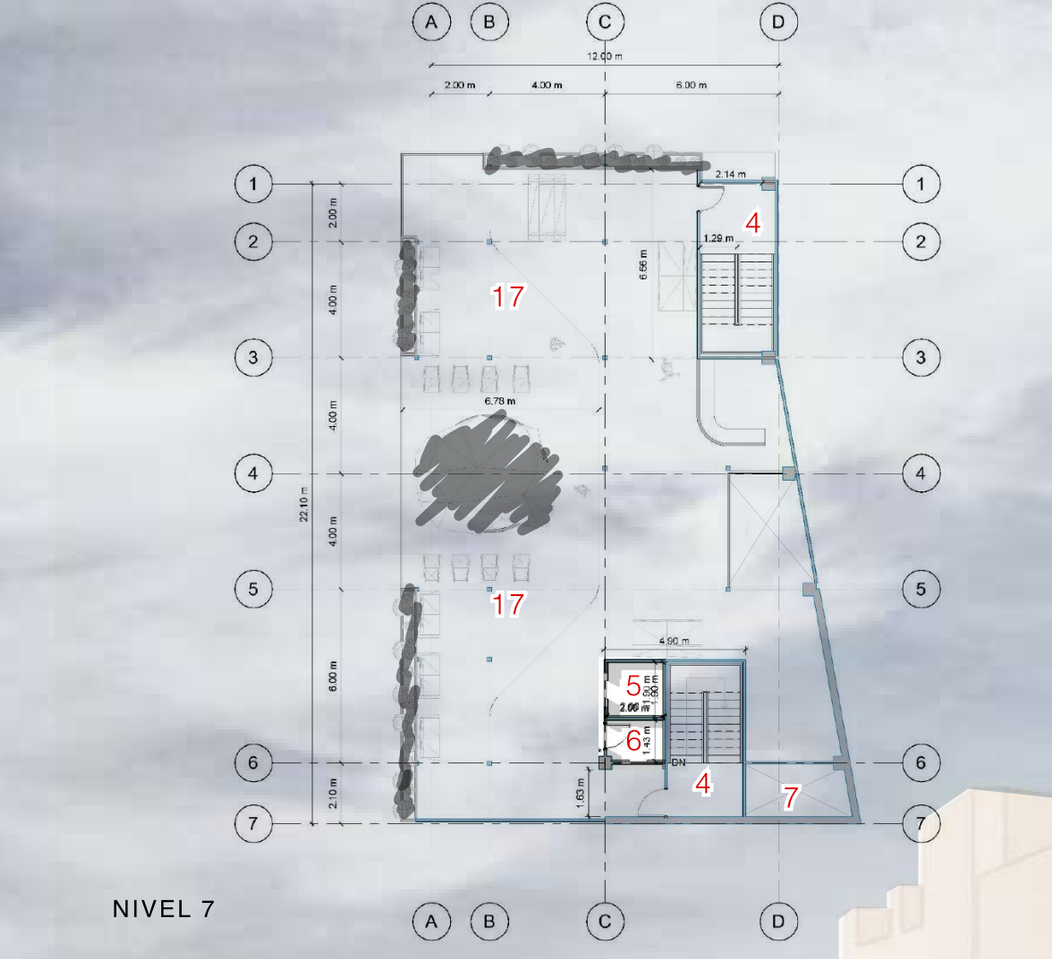
PROPUESTA FUNCIONAL

PRIMER NIVEL		
1	COMERCIO ESQUINERO	146,5 m²
2	COMERCIO 2	56,35 m²
3	4 UNIDADES SANITARIAS	16,8 m²
4 y 5	2 MÓDULOS DE ESCALERAS Y ASCENSOR	35,8 m²
6	CUARTOS DE SERVICIO	20,3 m²
	CIRCULACIÓN HORIZONTAL A MÓDULO DE ESCALERAS	18 m²
7	DUCTO	7 m²

NIVEL 2 AL 6		
8	PATIO DE LUZ	10,3 m²
4 y 5	2 MÓDULOS DE ESCALERAS Y ASCENSOR	35,8 m²
6	CUARTOS DE SERVICIO	10 m²
12	HABITACIÓN 1	30,3 m²
13	HABITACIÓN 2	27 m²
14	HABITACIÓN 3	27 m²
15	HABITACIÓN 4	25 m²
16	HABITACIÓN 5	25 m²
9	COCINA	10,3 m²
10	ÁREA SOCIAL	48,3 m²
11	CIRCULACIÓN HORIZONTAL	41,4 m²
18	LAVANDERIA	5,5 m²

NIVEL 7		
4	2 MÓDULOS DE ESCALERAS Y ASCENSOR	35,8 m²
6	CUARTOS DE SERVICIO	15 m²
8	PATIO DE LUZ	10,3 m²
17	TERRAZA	129 m²





AXIS | TEC | ESCUELA ARQUITECTURA URBANISMO TEC

PROPUESTA VOLUMÉTRICA

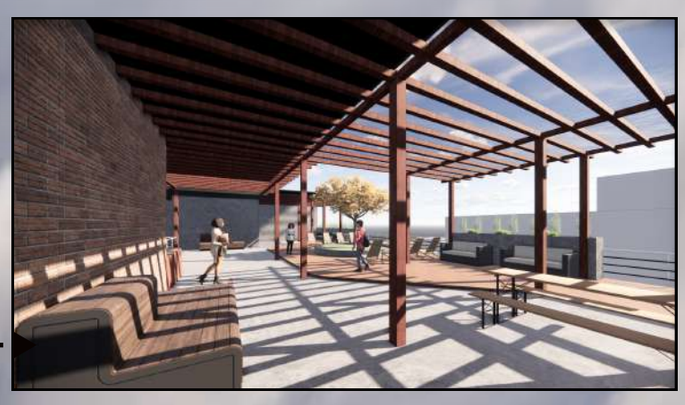
• CERRAMIENTOS LIGEROS Y EXTENDIDOS EN LA ZONA SUPERIOR PARA CONTRASTAR LA SOLIDES DEL COJUNTO Y GENERAR UN NUEVO AMBIENTE MAS ABIERTO.

• FACHADAS DE DIFERENTES CERRAMIENTOS, VIDRIO PARA MAYOR ILUMINACIÓN EN HABITACIONES, LOUVERS PARA CONTROL DE PRIVACIDAD Y PERMEAR LA LUZ, AGREGANDO MACETERAS PARA SUMAR TEXTURA Y GENERAR UN AMBIENTE MAS ACOGEDOR.

• PATIO DE LUZ QUE PERMITE VENTILAR Y ILUMINAR EL ESPACIO INTERNO, QUE GENERA UN VALOR AGREGADO A LA ZONA INTERNA.

• NIVEL COMERCIAL CON UN AMPLIO ALERO PROTECTOR, QUE GENERA SOMBRA Y SE APROPIA PERCEPTUALMENTE DE LA ACERA

• TERRAZA:
CREANDO UN NUEVO ENTREPISO EN EL NIVEL DE CUBIERTA Y SUBIENDO AMBOS MÓDULOS DE ESCALERAS Y ASCENSOR SE GENERA UN ESPACIO SOCIAL DE ALTA CAPACIDAD QUE EXPLOTA LAS VISUALES POTENCIALES EL CUAL ESTA PROTEGIDO POR UNA ESTRUCTURA LIGERA



• HABITACIONES:
HABITACIONES COMPLETAS, CON S.S Y DUCHA PRIVADAS Y ESPACIO DE TRABAJO

• ÁREA SOCIAL:
CONCEPTO ABIERTO QUE UNE COCINA Y ÁREAS DE ESTAR/ COWORKING PARA APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO Y LA LUZ NATURAL GENERADA POR EL PATIO DE LUZ

• COMERCIO:
ESTABLECIMIENTOS D EALTA CAPACIDAD PARA ALBERGAR ACTIVIDADES 24/7 COMO TIENDAS O CAFETERIAS

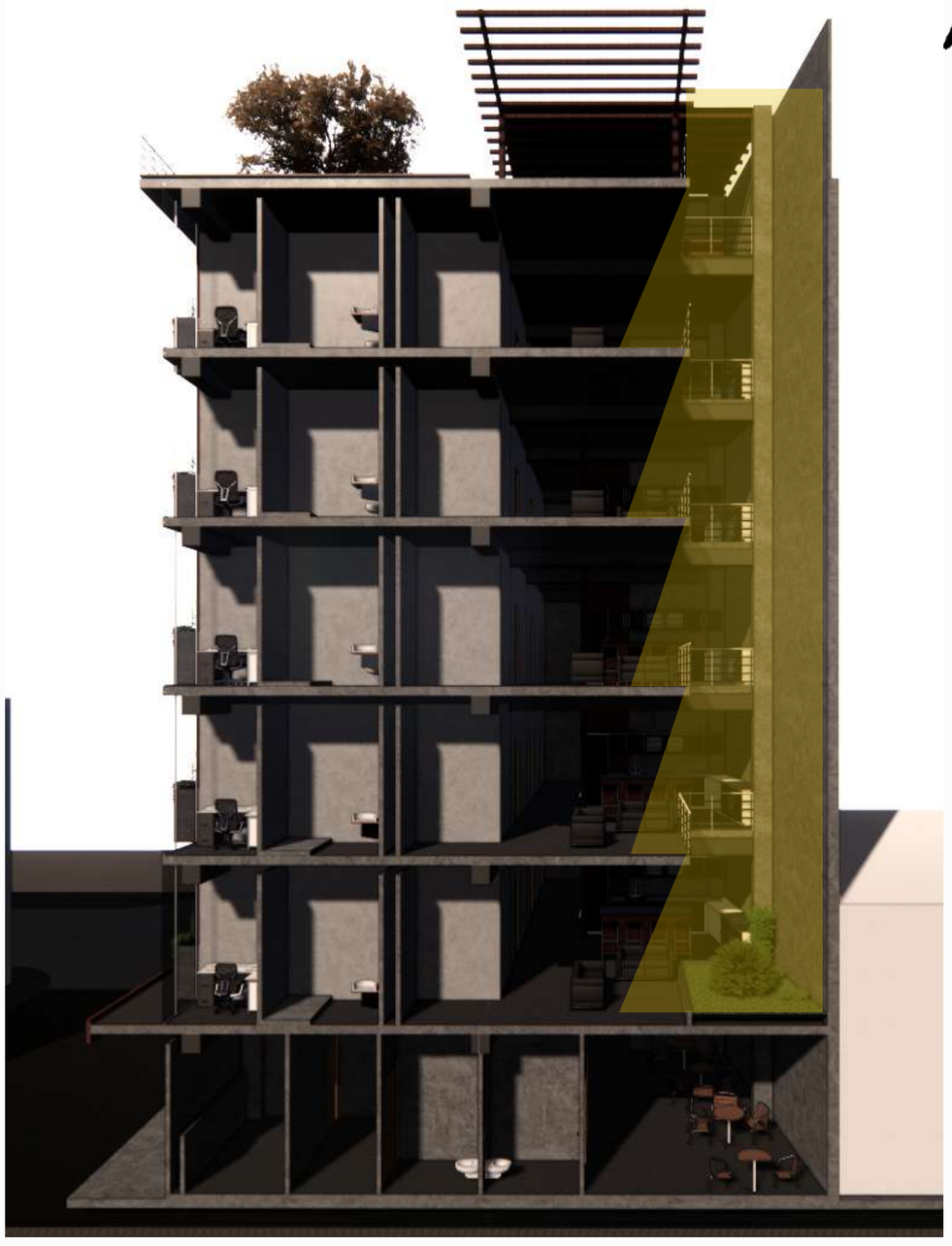
AXIS | TEC | ESCUELA ARQUITECTURA URBANISMO TEC

PROPUESTA CLIMÁTICA

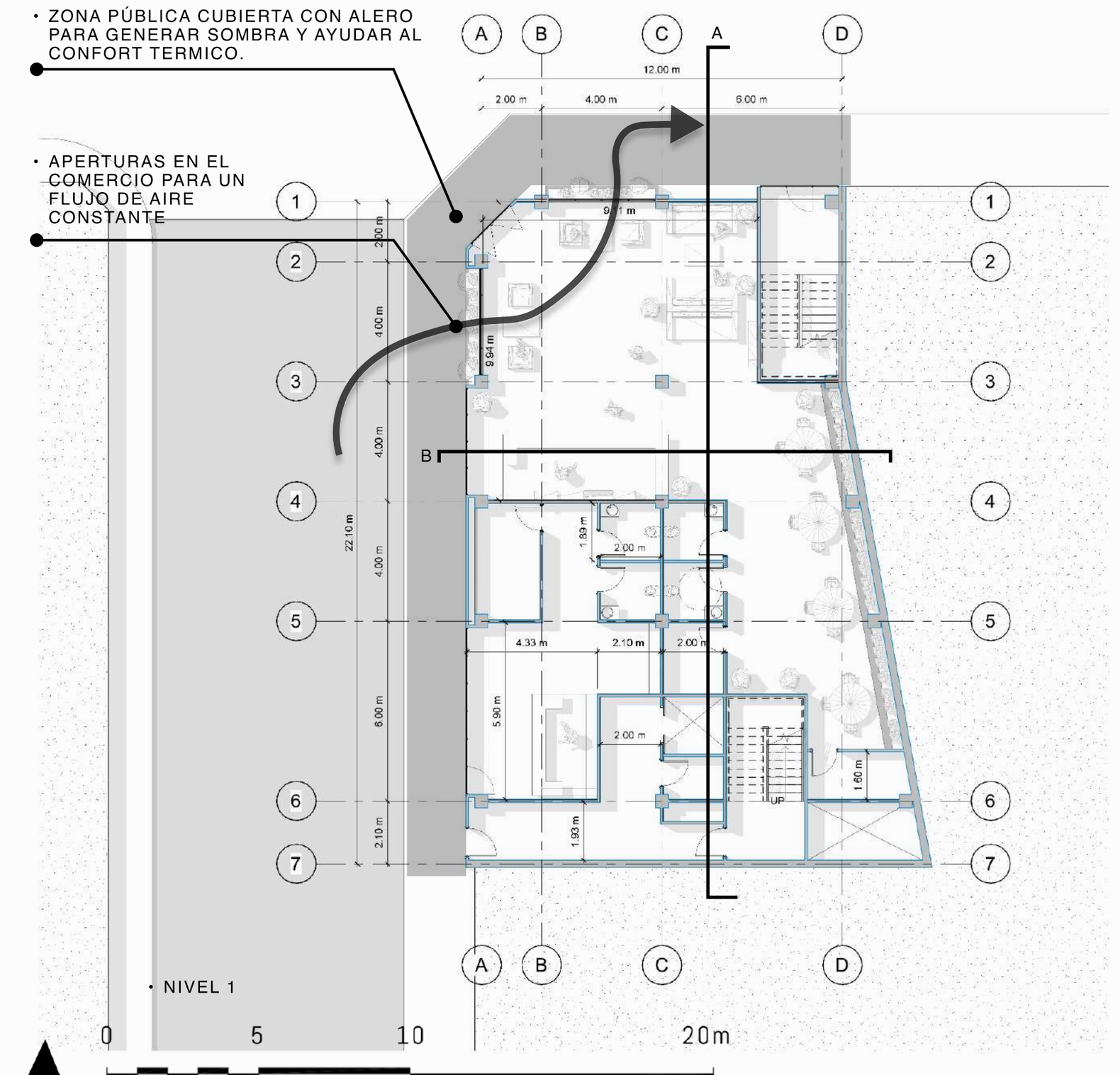
- LA VENTILACIÓN DE LAS ÁREAS SOCIALES ES POR EL PATIO DE LUZ Y LAS HABITACIONES POR LA FACHADA PRINCIPAL

- BALANCE DE CERRAMIENTOS ENTRE VENTANERIA Y LOUVERS PARA CONTROLAR LAS VISUALES Y ILUMINACIÓN.
- SE AGREGAN MACETERAS CON VEGETACIÓN PARA PERMEAR LA ILUMINACIÓN Y MANTENER UN AMBIENTE VIVO EN LAS HABITACIONES ADEMAS DE MEJORAR LA CLAIDEAD DEL AIRE

- APROVECHAR EL PATIO DE LUZ EN LA FACHADA CIEGA DEL ESTE PARA EVITAR UNA TRANSMICIÓN DE CALOR Y ENFRIAR CON EL FLUJO DE AIRE

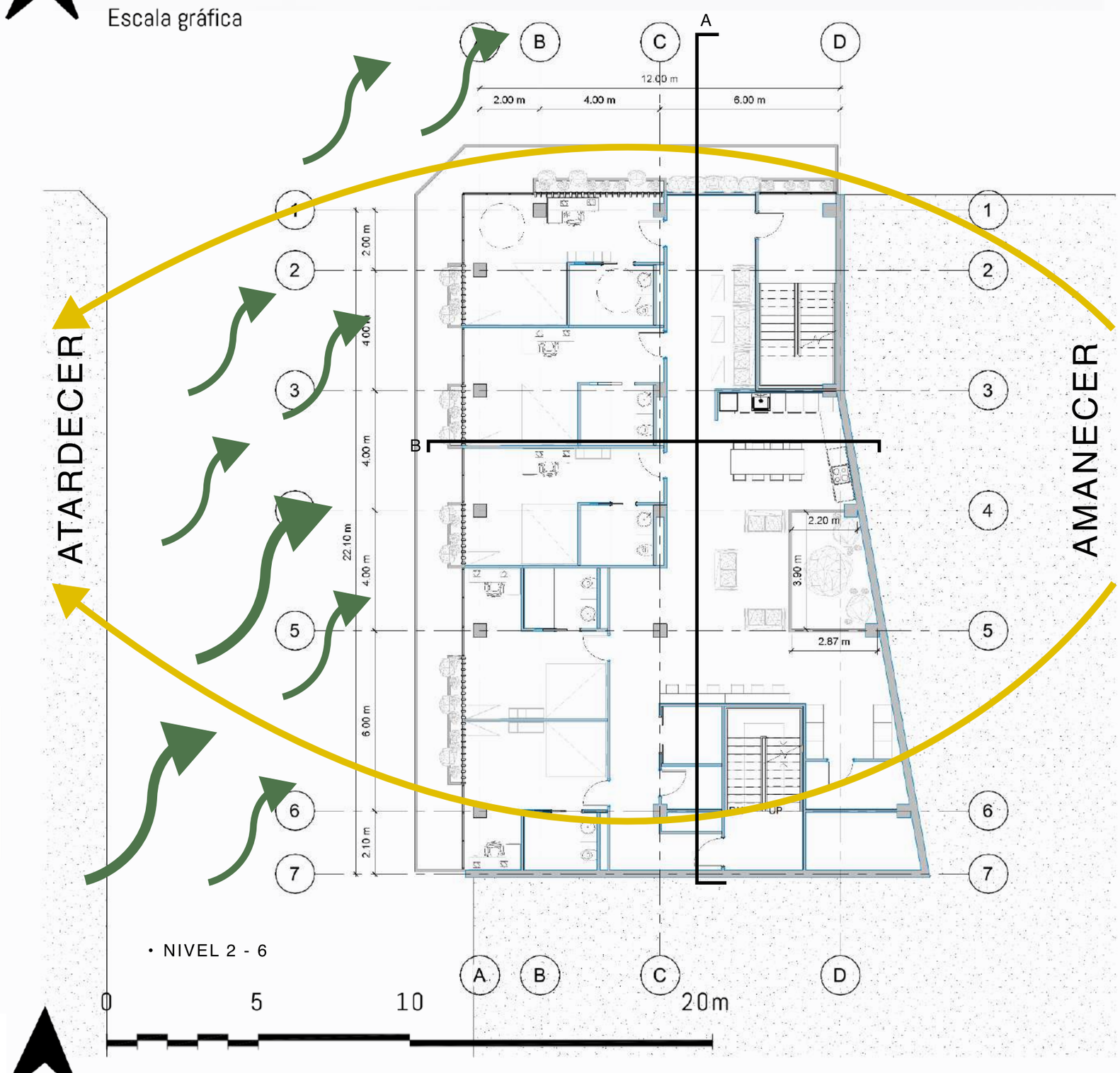


- ZONA PÚBLICA CUBIERTA CON ALERO PARA GENERAR SOMBRA Y AYUDAR AL CONFORT TERMICO.
- APERTURAS EN EL COMERCIO PARA UN FLUJO DE AIRE CONSTANTE



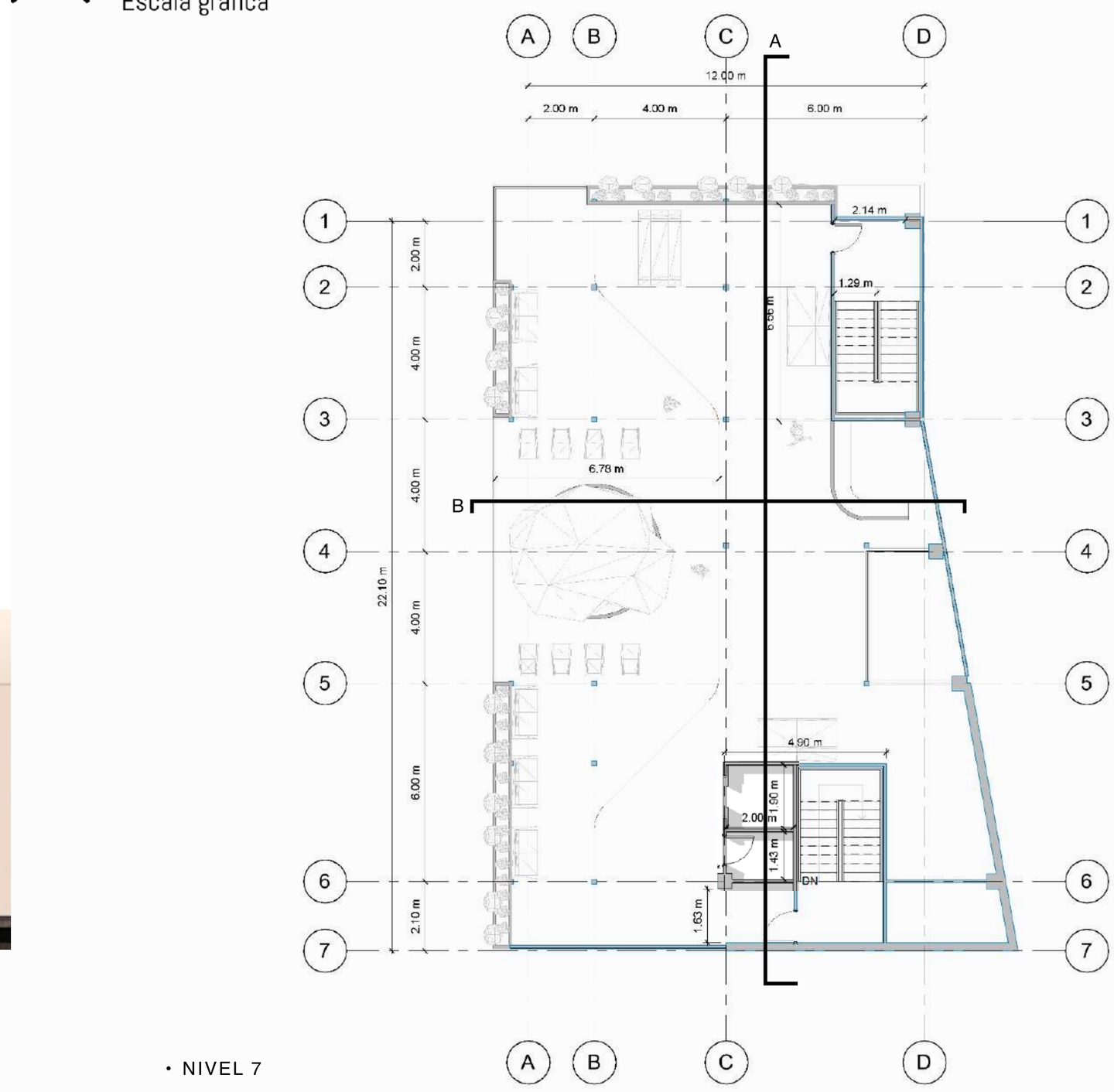
- NIVEL 1

Escala gráfica



- NIVEL 2 - 6

Escala gráfica

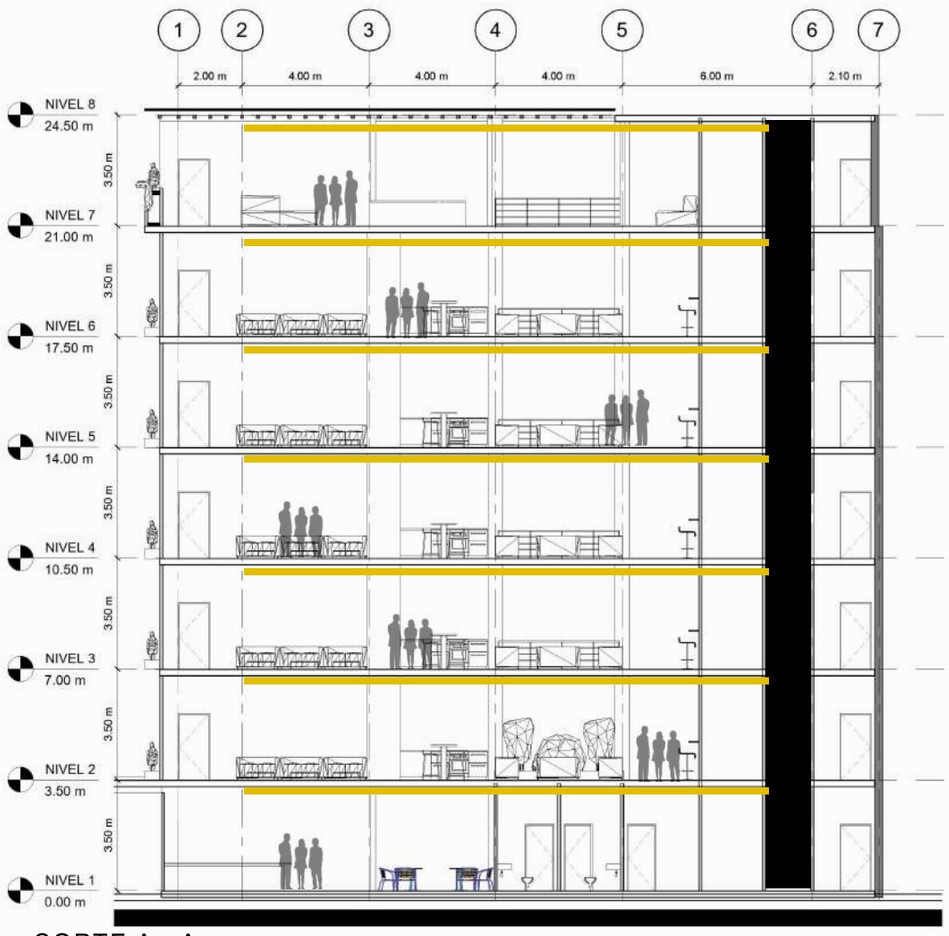


- NIVEL 7

AXIS | TEC | ESCUELA ARQUITECTURA URBANISMO TEC

PROPUESTA ELÉCTRICA

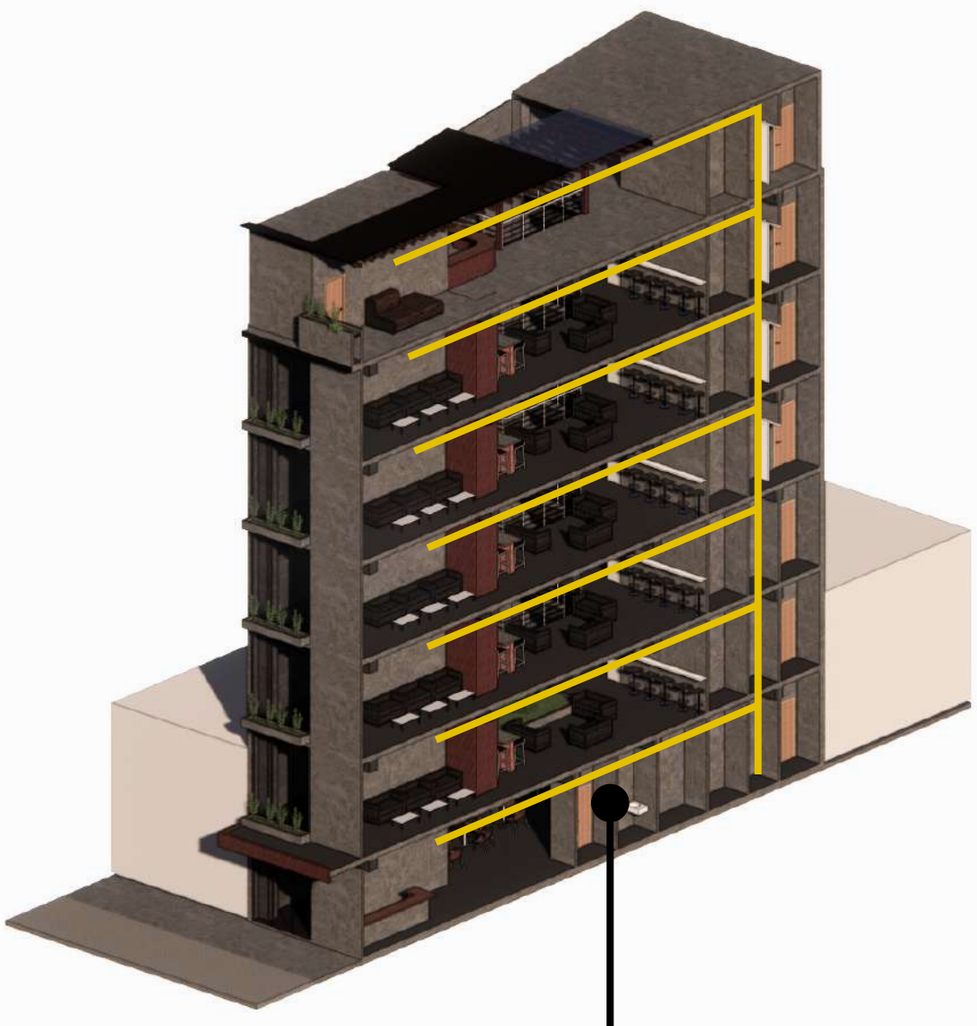
- RED DE TELECOMUNICACIONES
- RED ELÉCTRICA
- **TI** CUARTO DE TELECOMUNICACIONES
- **CE** CUARTO ELÉCTRICO
- **A** ACOMETIDA
- **P** PLANTA ELÉCTRICA



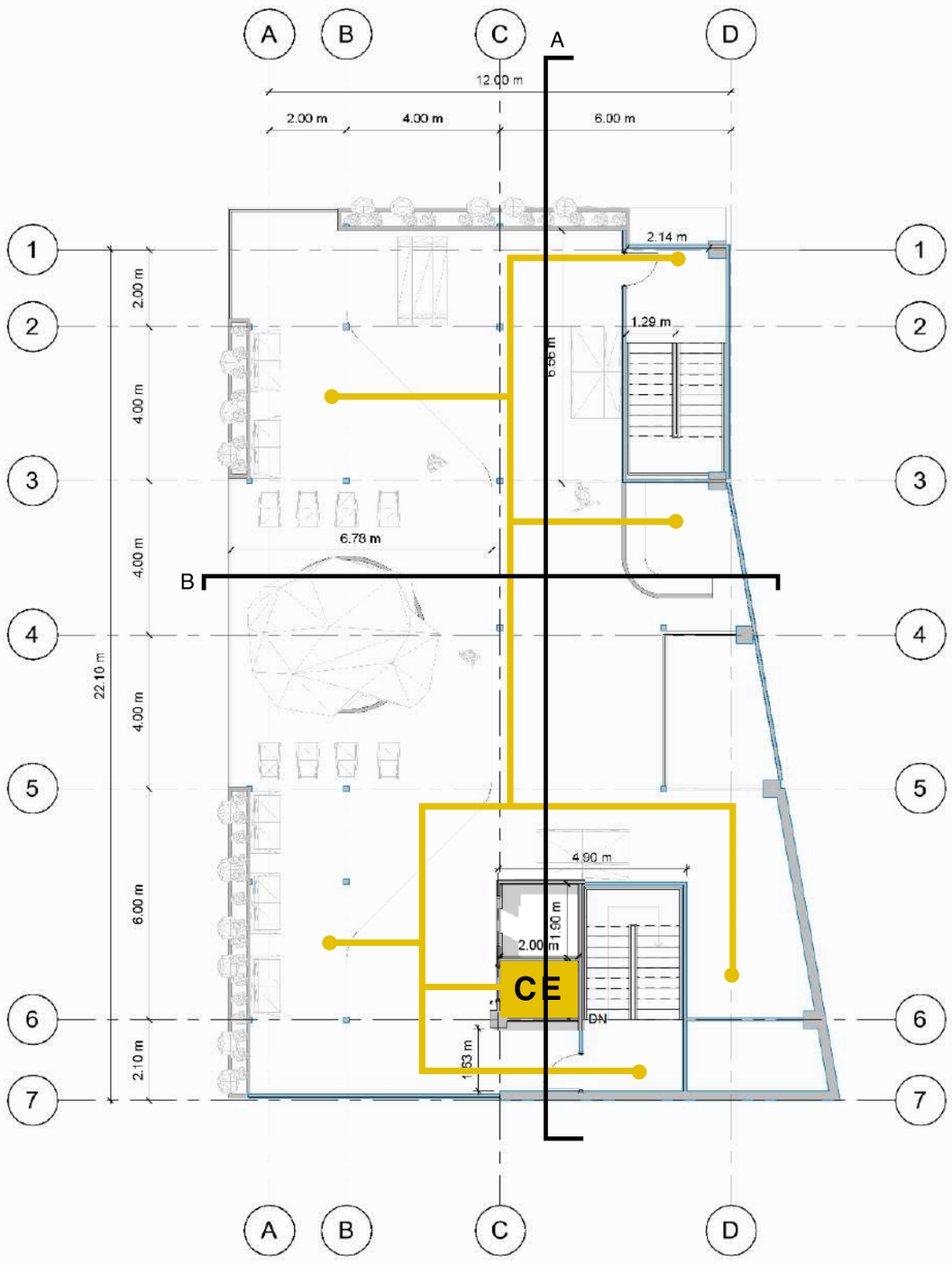
- CORTE A - A

- UNIFORMIDAD DEL ESPACIO SOCIAL PARA LA DISTRIBUCIÓN DE LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA

- LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA SUBE POR UN DUCTO POR EL MISMO CUARTO ELÉCTRICO PRINCIPAL, DESDE EL CUAL SE DISTRIBUYE POR LOS NIVELES DESDE EL PASILLO PRINCIPAL HACIA LAS HABITACIONES



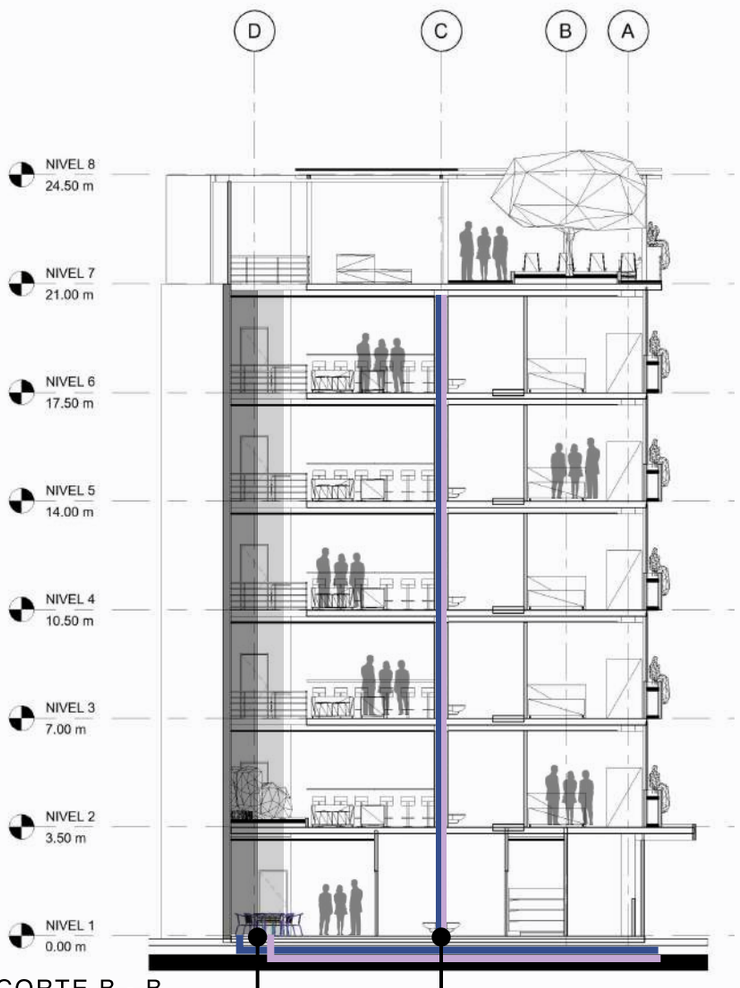
- INSTALACIÓN EXPUESTA PARA EVITAR PONER CIELO RASO Y APROVECHAR AL MAXIMO LA ALTURA ENTRE ENTREPISOS PRINCIPALMENTE EN LOS PASILLOS Y ÁREAS SOCIALES.



AXIS | TEC | ESCUELA ARQUITECTURA URBANISMO TEC

PROPUESTA MECÁNICA

- RED DE AGUA POTABLE
- RED DE AGUAS NEGRAS Y SERVIDAS
- CM · CUARTO MECÁNICO
- R · REGISTRO
- A · ACOMETIDA
- DIRECCIÓN DE EVACUACIÓN DE AGUAS

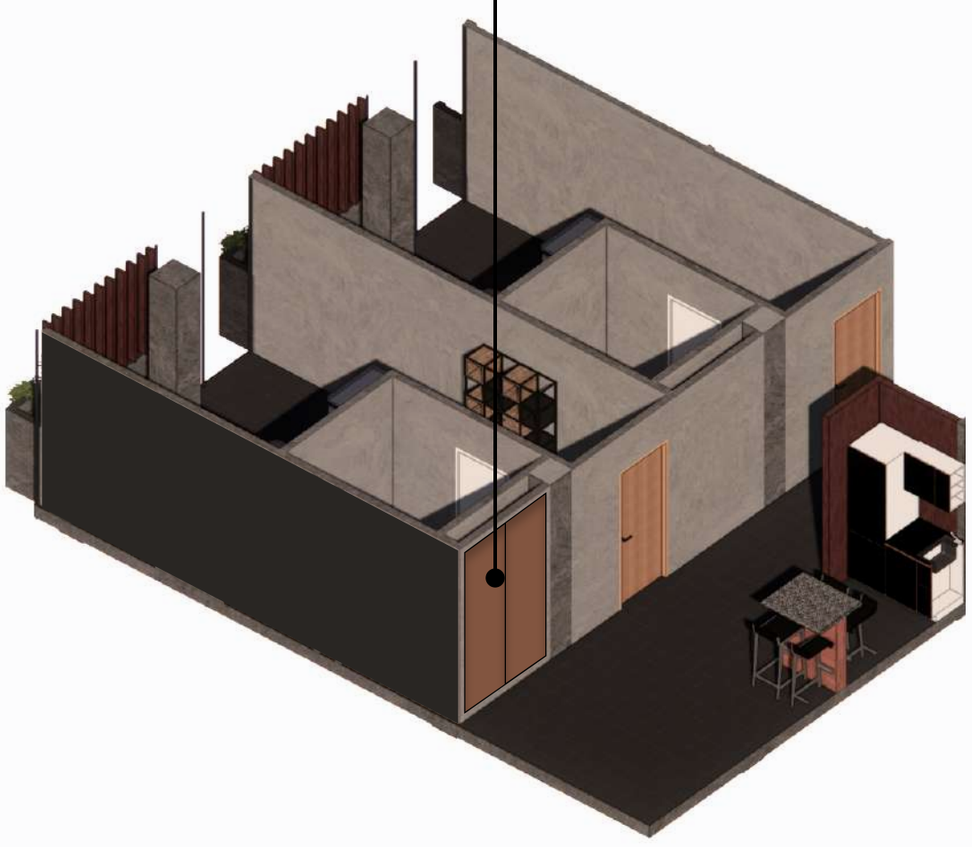


- CORTE B - B

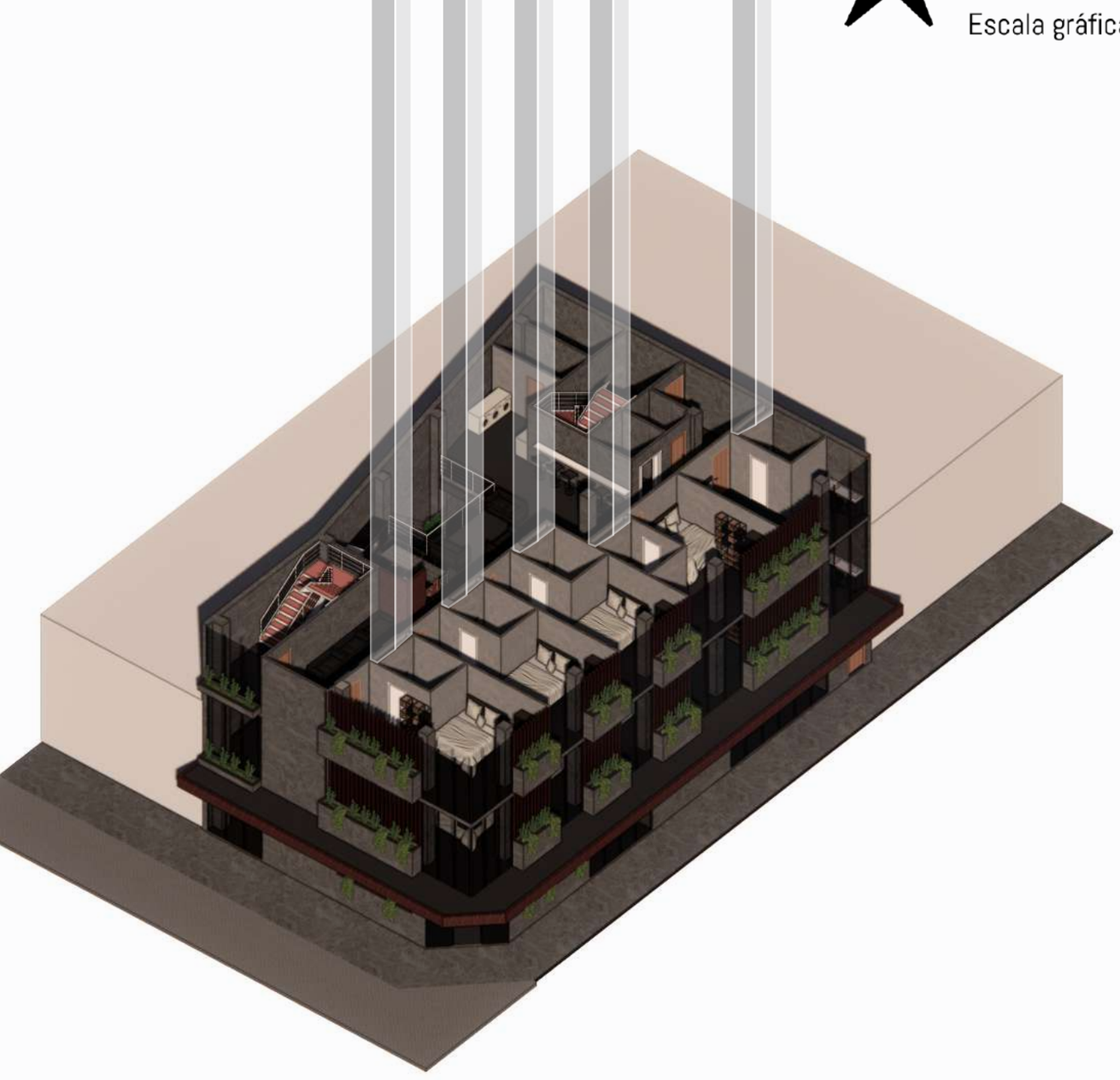
- CUARTO MÉCANICO QUE SE COMUNICA EN TODOS LOS NIVELES

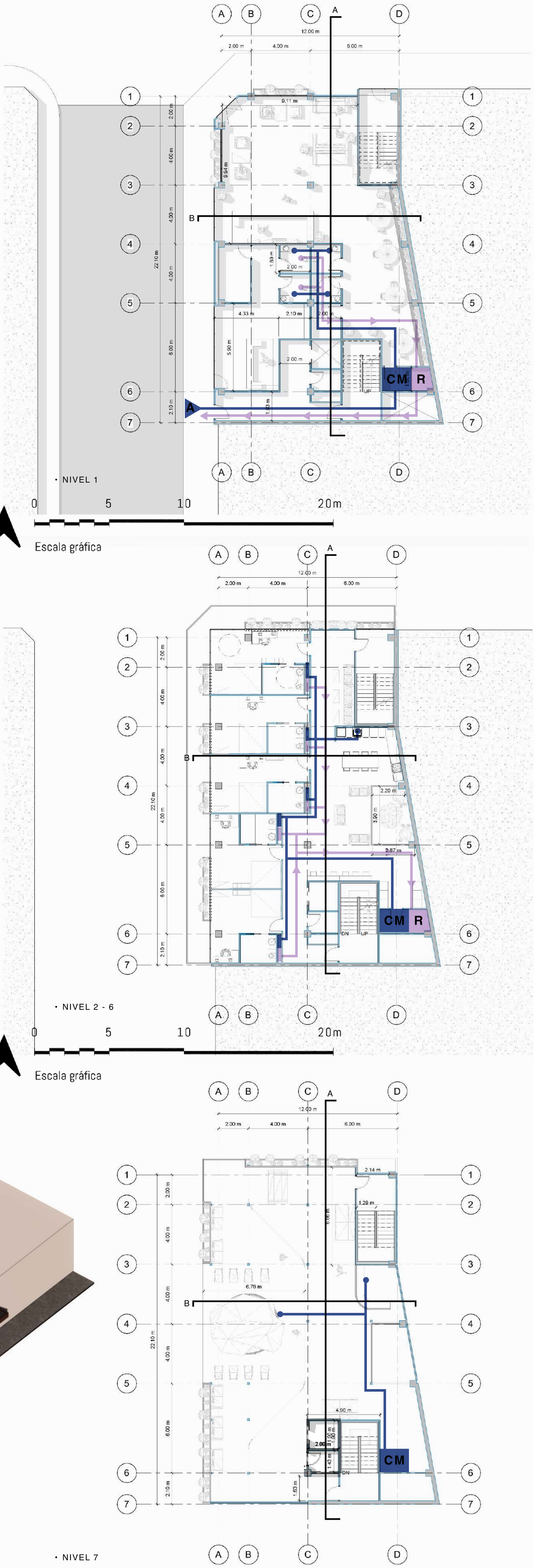
- DUCTOS QUE COMUNICAN TODOS LOS NIVELES Y BAJAN LAS AGUAS NEGRAS Y JABONOSAS.

- ACCESO A LOS DUCTOS DESDE LA CIRCULACIÓN COMÚN PARA MANTENER LA PRIVACIDAD DE LAS HABITACIONES



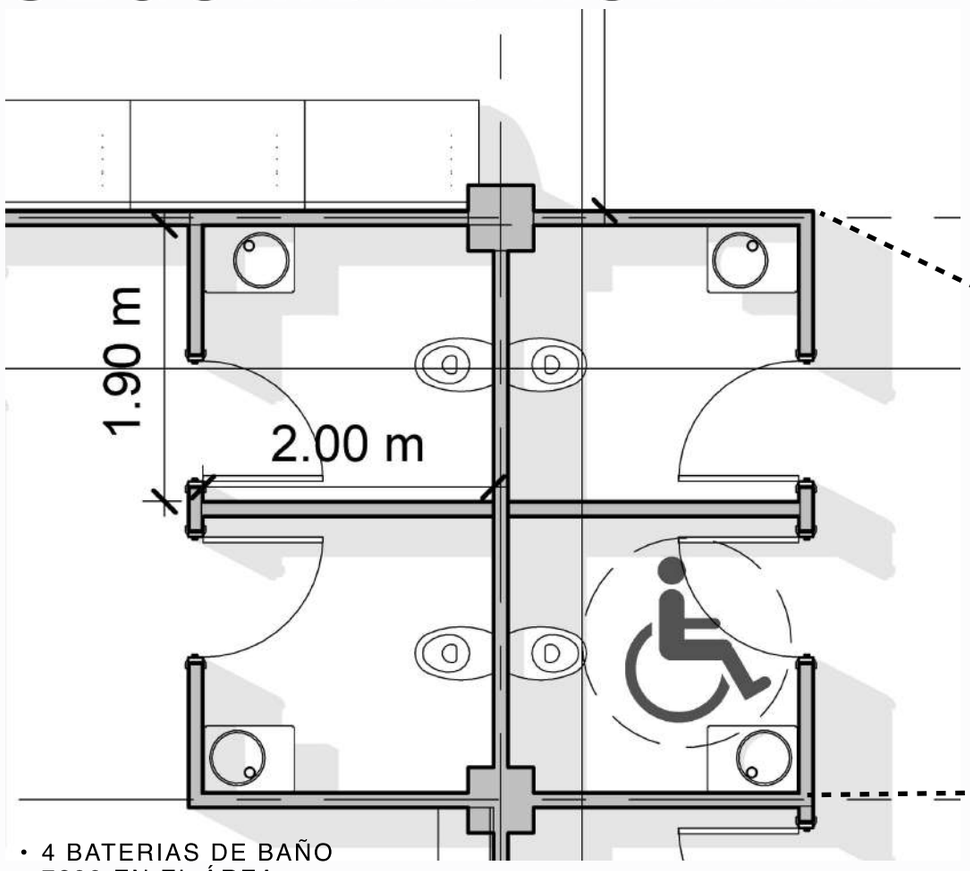
- PROYECCIÓN DE DUCTOS DE HABITACIONES PARA EVACUACIÓN DE AGUAS.



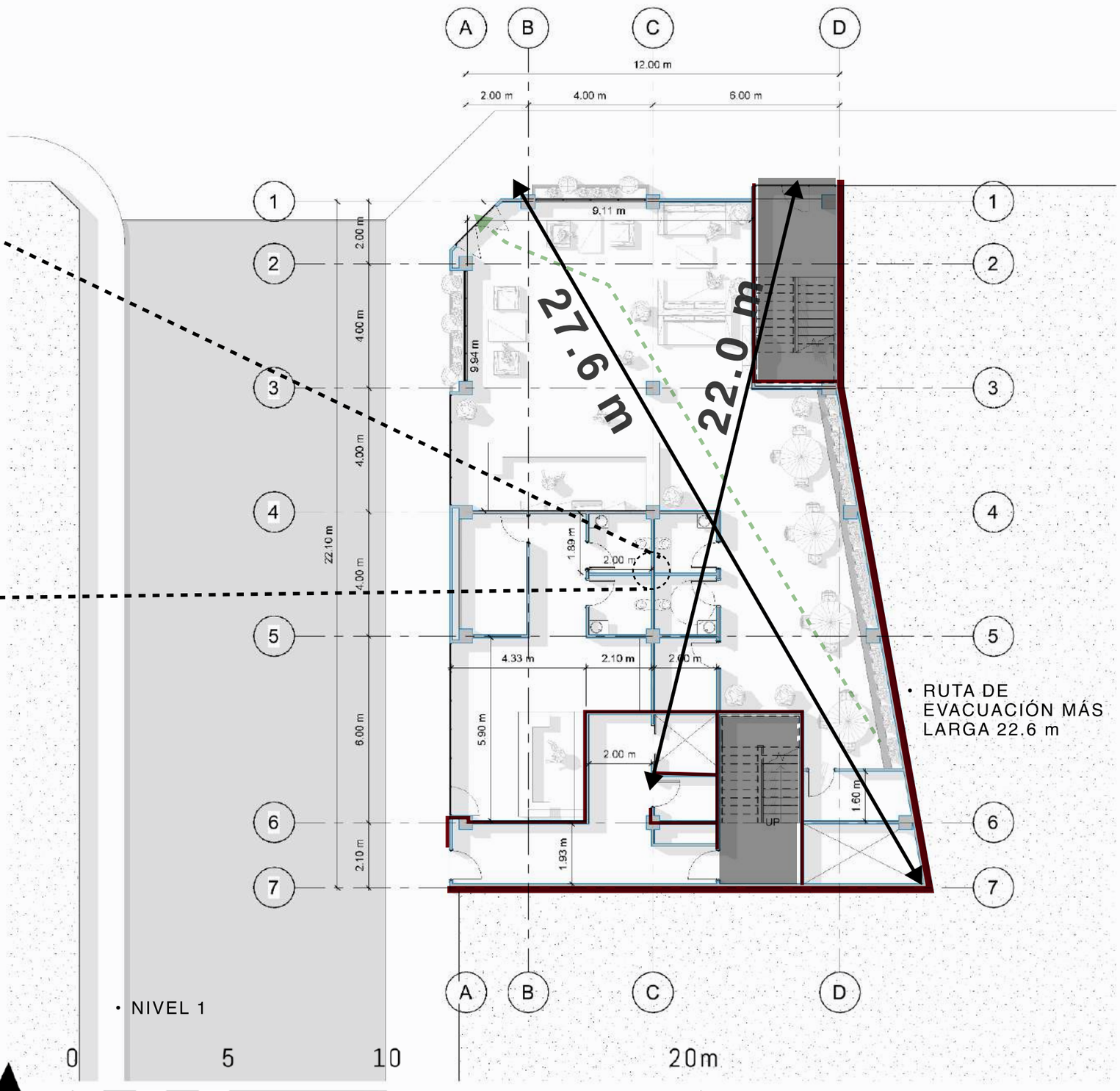


AXIS | TEC | ESCUELA ARQUITECTURA URBANISMO TEC

SEGURIDAD HUMANA

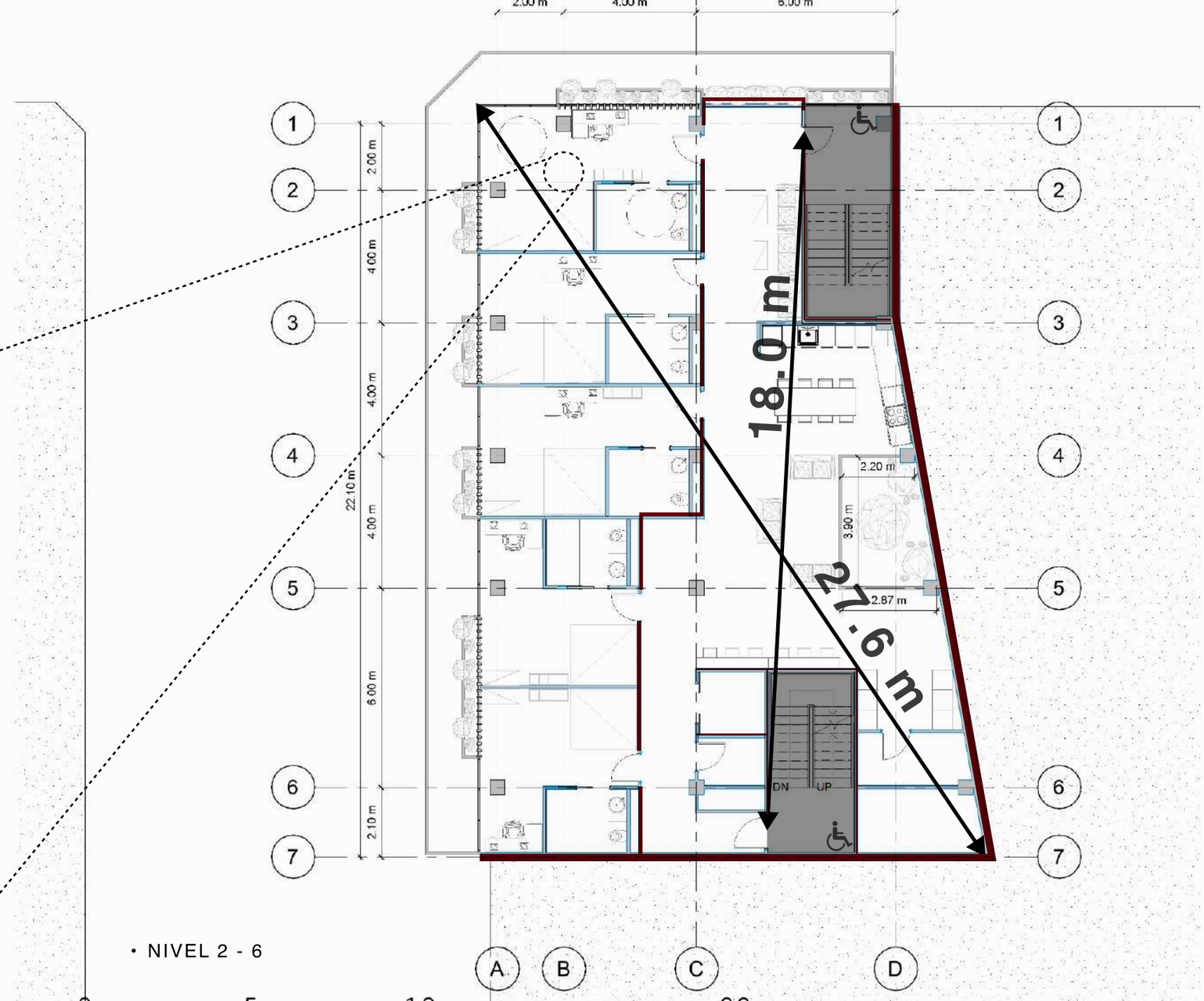


• 4 BATERIAS DE BAÑO 7600 EN EL ÁREA COMERCIAL

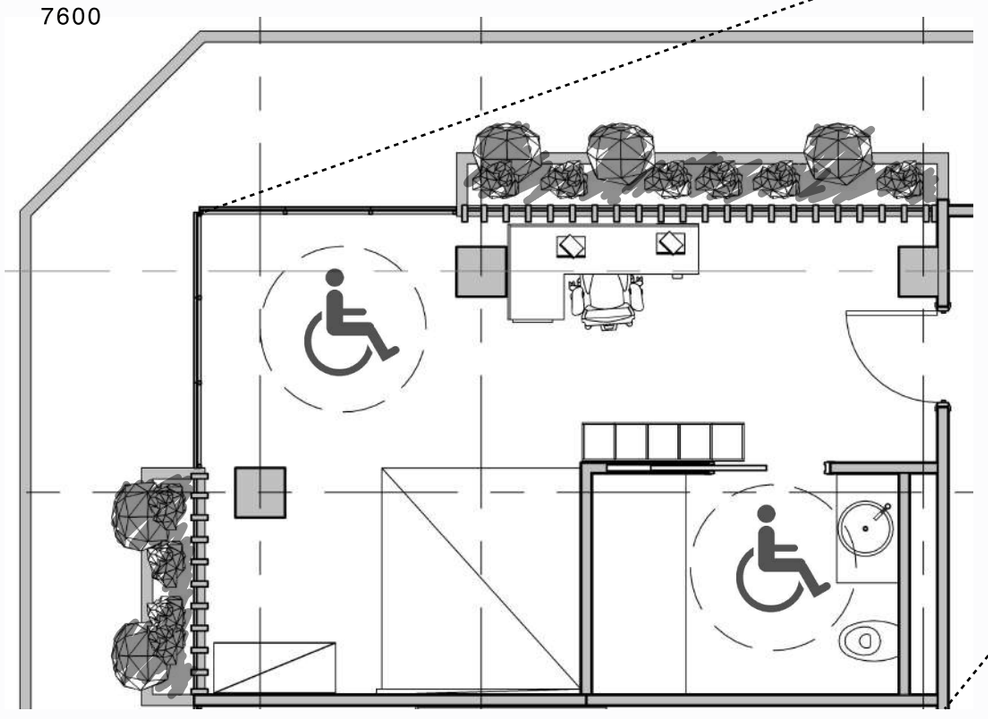


Escala gráfica

TABLA DE DIMENSIONAMIENTO					
	OCUPACIÓN	ESPACIO	CANTIDAD	PERSONAS	ÁREA EN METROS CUADRADOS
NIVEL 1	USO COMERCIAL	COMERCIO 1	1	50	146,5
		COMERCIO 2	1	20	56,35
	OCUPACIÓN	ESPACIO	CANTIDAD	PERSONAS	ÁREA EN METROS CUADRADOS
NIVEL 2 AL 6	UNIDADES HABITACIONALES	HABITACIÓN 1	1	1	30,3
		HABITACIÓN 2	1	1	27
		HABITACIÓN 3	1	1	27
		HABITACIÓN 4	1	1	25
		HABITACIÓN 5	1	1	25
	OCUPACIÓN	ESPACIO	CANTIDAD	PERSONAS	ÁREA EN METROS CUADRADOS
NIVEL 7	REUNIÓN PÚBLICA	TERRAZA	1	25	129

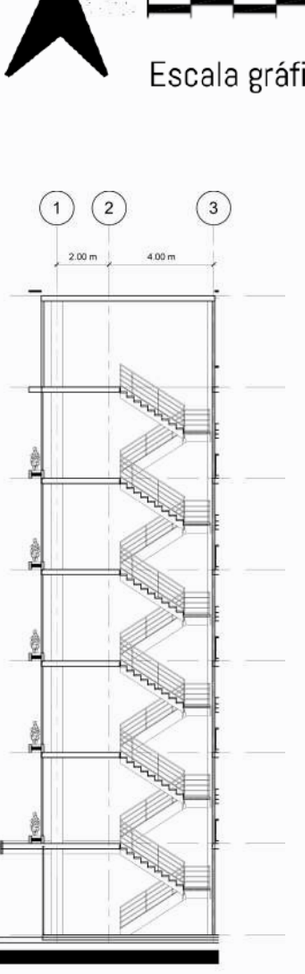


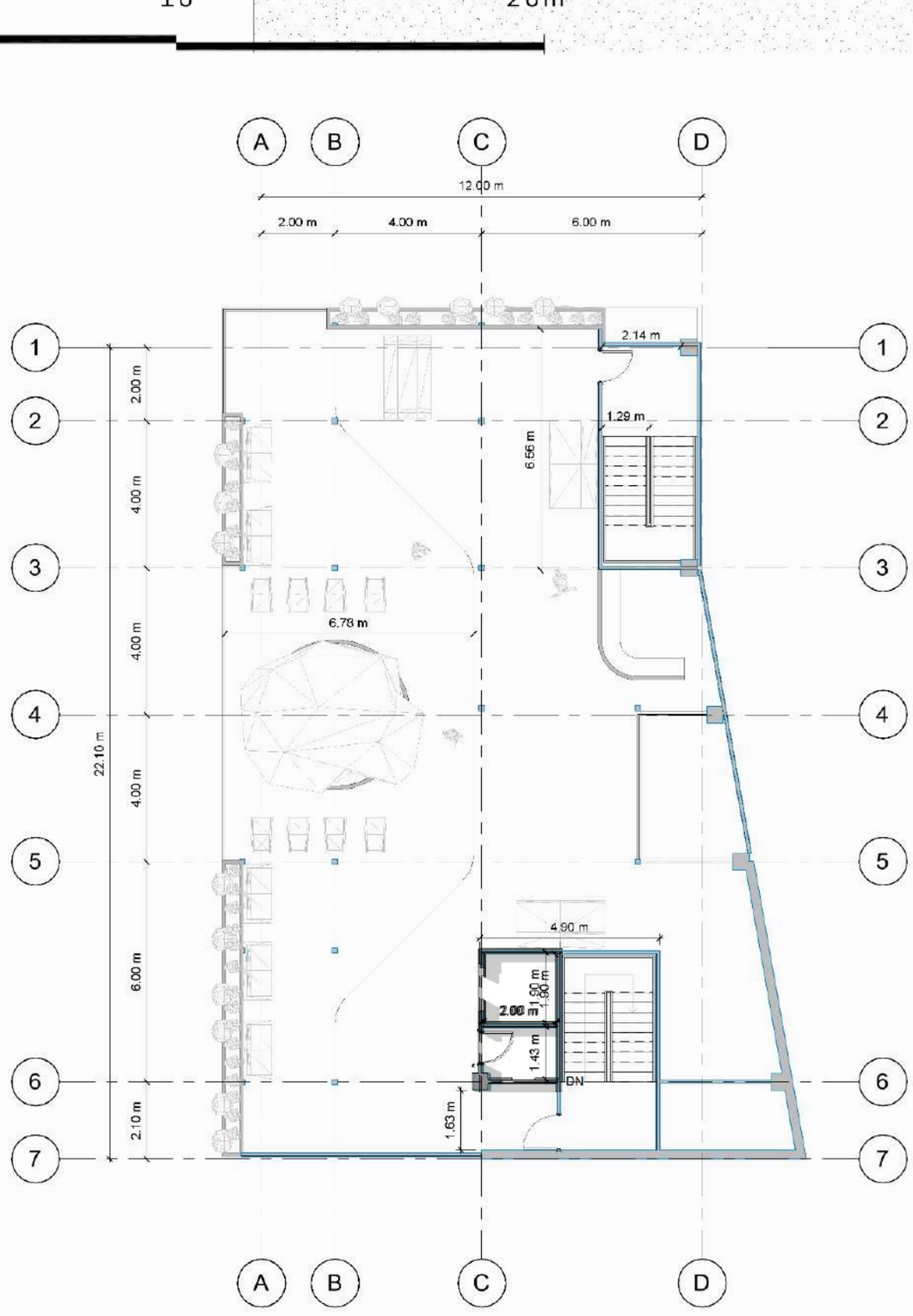
• UNIDAD HABITACIONAL 7600



Escala gráfica

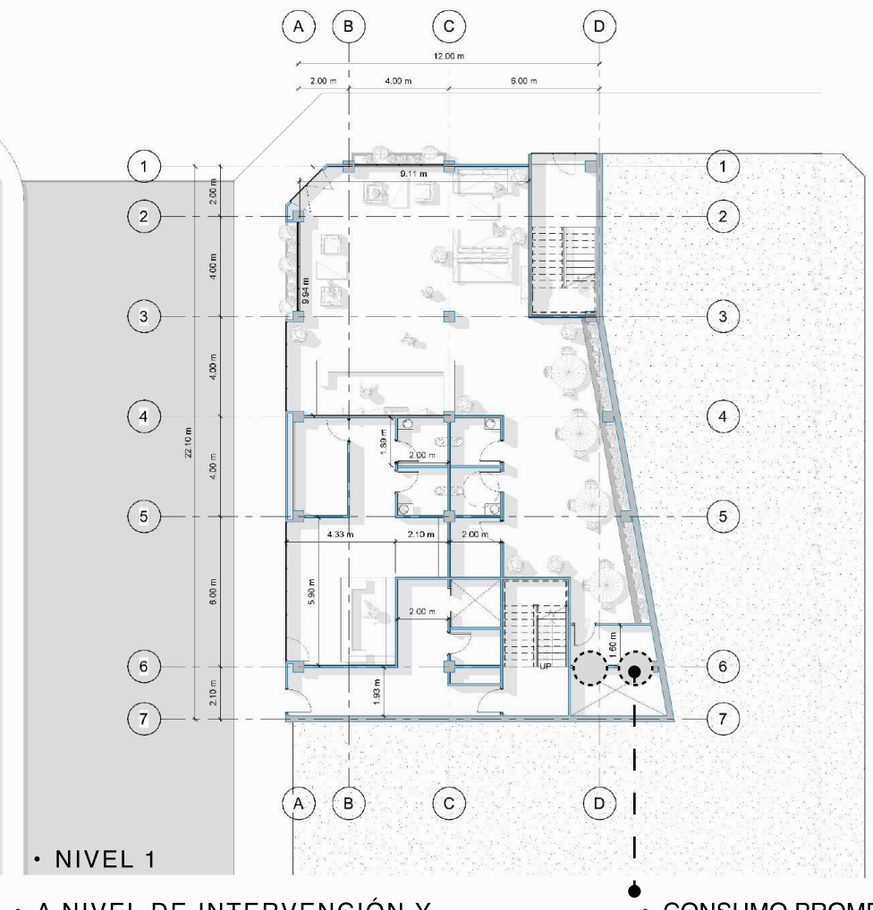
3.05 m





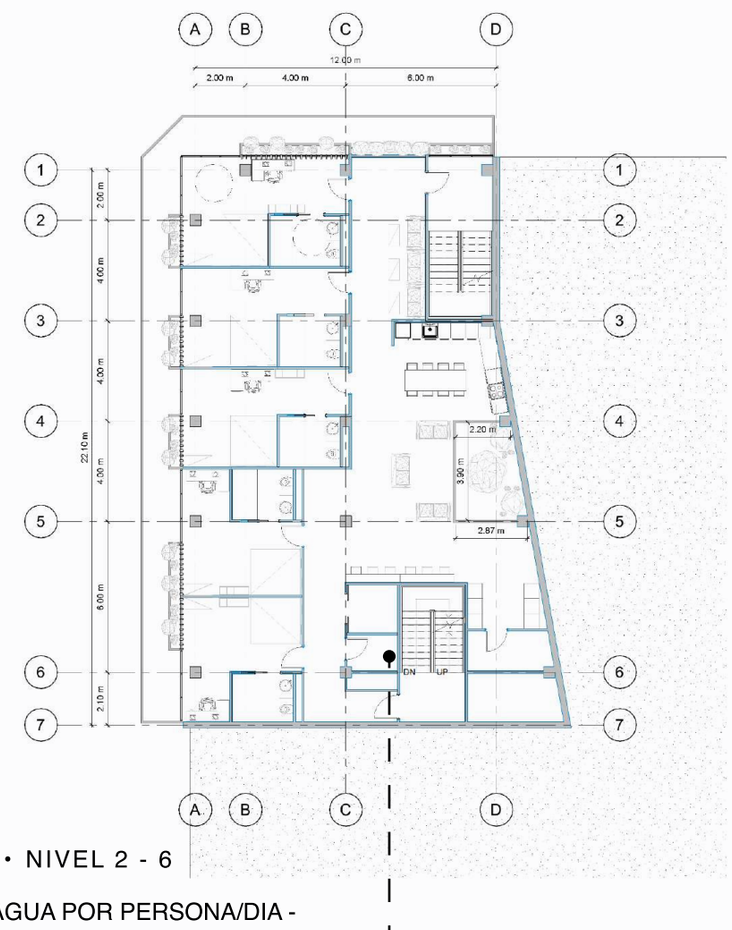
AXIS | TEC | ESCUELA ARQUITECTURA URBANISMO TEC

TECNICA CONSTRUCTIVA



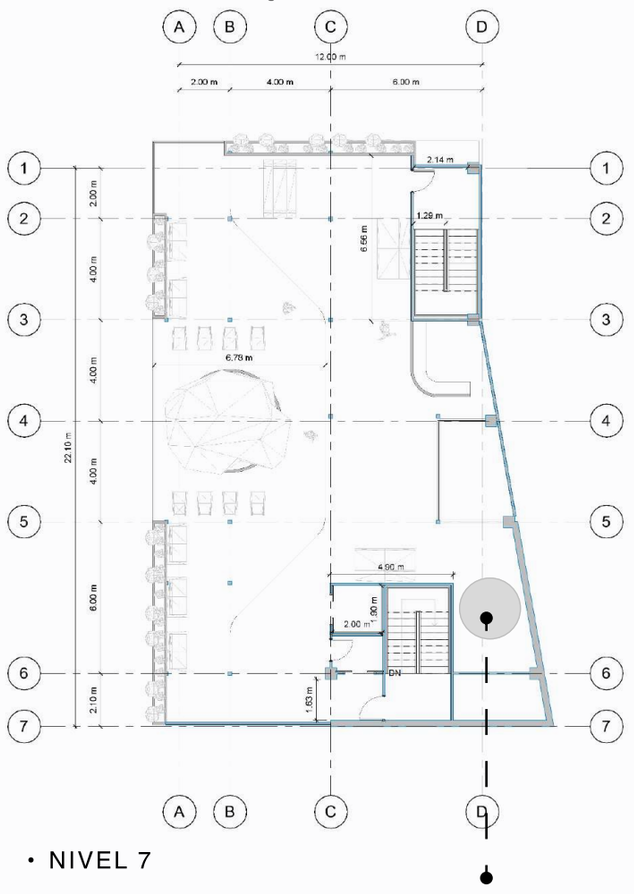
• NIVEL 1

• A NIVEL DE INTERVENCIÓN Y DE ESTRUCTRA EXISTENTE EL EDIFICIO SE ENCUENTRA ACTUALMENTE VACIO DE LA SEGUNDA PLANTA HACIA ARRIBA CON SOLAMENTE LAS COLUMNAS ESTRUCTURALES LO QUE HACE QUE NO CONLLEVE UN GRAN PROCESO DE DEMOLICIÓN



• NIVEL 2 - 6

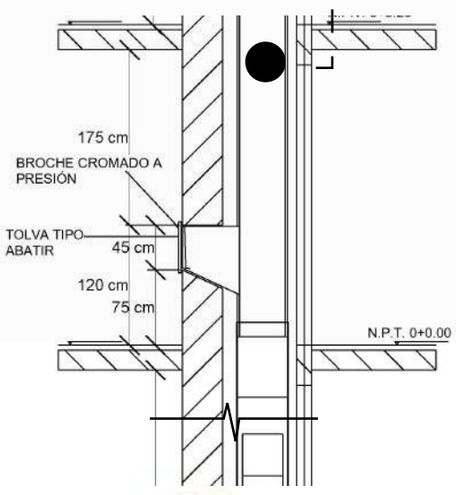
• CONSUMO PROMEDIO DE AGUA POR PERSONA/DIA - 180 LITROS
• 180 LITROS POR 25 UNIDADES HABITACIONALES ES UN PROMEDIO DE 4500 LITROS
• POR LO QUE SE DECIDE USAR 2 TANQUES DE 2500 LITROS DE LA MARCA ECOTANK O SUPERIOR BAJO TIERRA



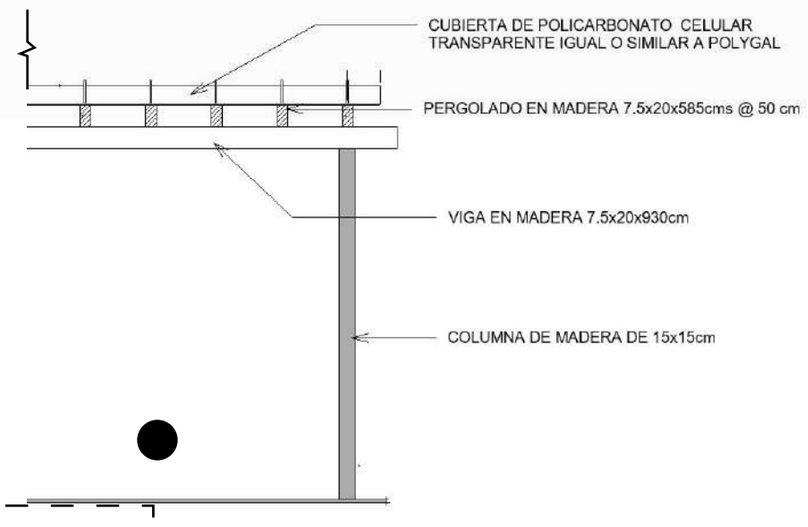
• NIVEL 7

• TANQUE DE SUPRECIÓN DE INCENDIOS DETERMINADO POR INGENIERO MÉCANICO.

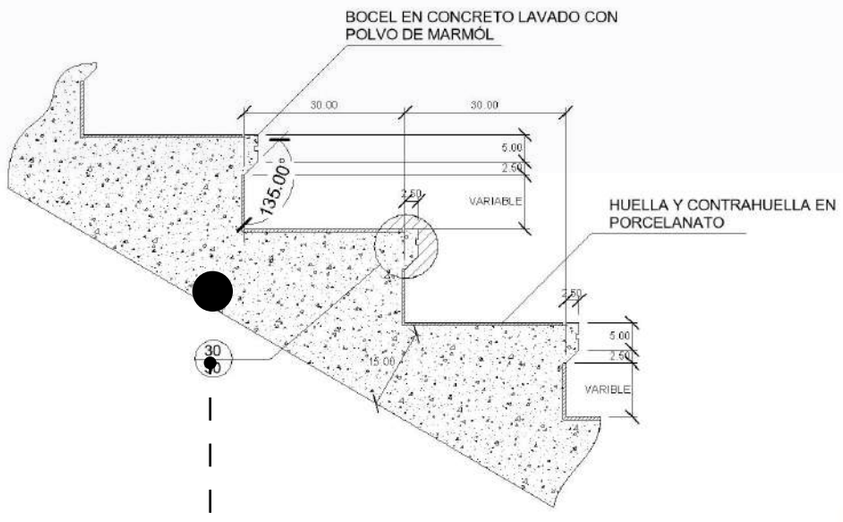
• DETALLE DE FUNCIONAMIENTO Y DIMENSIONES DE DUCTO PARA BASURA DE ~~COMUNICA~~ TODOS LOS NIVELES



• DETALLE DE PERGOLA EN TERRAZA SUPERIOR CONSTRUIDA EN MADERA CON CUBIERTA DE POLICARBONATO CON UNIONES ATORNILLADAS

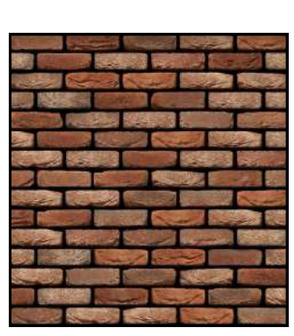


• DETALLE DE ESCALERAS DE MEDIOS DE EGRESO DE CONCRETO CON UNA RESISTENCIA DE 2 HORAS CORTAFUEGO O MAYOR.



• ACABADO DE PISO EN PISOS HABITACIONALES VINILICO DE APARIENCIA MADERA

• ACABADO DE PARED DE CONCRETO LUJADO



• ACABADO DE LADRILLO ES PAREDES ESPECIFICAS DEL NIVEL COMERCIAL

• LOUVERS DE MADERA CON IMPERMEABILIZANTE CONTRA LA HUMEDAD

• ESPACIO PARA MEDIDORES ELECTRICOS

AXIS | TEC | ESCUELA ARQUITECTURA URBANISMO TEC

ESTIMACIÓN DE COSTOS

ESTIMACION DE COSTOS POR ÁREAS DE CONSTRUCCION Y TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA			
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN			
TIPOLOGÍA	ÁREA EN METROS CUADRADOS	TIPO SEGÚN MANUAL DE VALORES BASE UNITARIOS POR TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	COSTO POR METRO CUADRADO
LOCALES COMERCIALES	220	TIPO LC04: Contempla acabados de calidad, paredes de concreto cortafuego	325000
UNIDADES HABITACIONALES + COCINA COMPARTIDA + ÁREA SOCIAL	208	TIPO VC05: Contempla vivienda con acabados de calidad, construidos en concreto o densglass	385000
TERRAZA	195	TIPO GK01: Contempla quioscos de madera de plantación	250000
TIPOLOGÍA	ADAPTACIÓN POR REMODELACIÓN	NUEVO COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO TOTAL DEL ÁREA
LOCALES COMERCIALES	Ya que el edificio ya contiene las columnas estructurales, entrepiso, cubierta se reduce este monto en un 45 %	178750	39325000
UNIDADES HABITACIONALES + COCINA COMPARTIDA + ÁREA SOCIAL	Ya que el edificio ya contiene las columnas y entrepisos el monto se reduce en un 45 %	211750	220220000
TERRAZA	En este edificio se suma el hecho de la contrucción de la losa del ultimo nivel para la construcción de la terraza por lo que se le suma un 20% por factores estructurales	300000	58500000
FACHADAS	La intervencion en fachadas constituye un costo extra por ventaneria, louvers y acabados por un área de facha a intervenir de 857,5 metros cuadrados	200000	171500000
COSTO TOTAL APROXIMADO		489545000	

- A ESTE MONTO SE LE HA DE SUMAR EL COSTO DEL EDIFICIO SI SE DECIDIERA COMPRAR. EL CUAL NO SERIA INFERIOR A 1000 DOLARES EL METRO CUADRADO.

- ADEMAS DE UNOS 200 DOLARES POR METRO CUADRADO DE COSTOS FINANCIEROS.

- POR LO QUE DEBERIA VENDERSE EL EDIFICIO REMODELADO A UN APROXIMADO DE 1600 DOLARES EL METRO CUADRADO