

KREADEVELOPING / ARQUITECTURA + INTERIORISMO

CASA ESQUINA LA BRECHA

MAGAZINE DE ANTEPROYECTO

Levantamiento visual, propuesta arquitectónica, interiorismo, materialidad, iluminación y criterios técnicos.

2 NIVELES

COCHERA DOBLE

INTERIORISMO

SANTO DOMINGO TEHUANTEPEC, OAXACA

SEPTIEMBRE 2026

CONCEPTO

Materia, sombra y precisión.

Una vivienda contemporánea que responde al clima, a la esquina y a la vida diaria.

La intervención propone sustituir la imagen fragmentada del inmueble existente por una composición monolítica, sobria y durable. El lenguaje exterior combina concreto aparente, piedra volcánica y metal grafito; el interior incorpora nogal, textiles arena y luz indirecta para equilibrar robustez y calidez.

01 **ARQUITECTURA**

Dos niveles compactos, accesos claros y fachada climática.

02 **INTERIORISMO**

Continuidad visual, mobiliario integrado y texturas táctiles.

03 **BIENESTAR**

Baños completos, jacuzzi, doble lavabo y luz confortable.

04 **TECNOLOGÍA**

LED regulable, red, seguridad, solar y preparación EV.

NAVEGACIÓN

Un proyecto, leído por capas.

Del sitio real a la atmósfera final; de la visión arquitectónica a los criterios que permiten construirla.

04–07 SITIO + LEVANTAMIENTO

Contexto, fotografías, diagnóstico y medidas preliminares.

08–10 ANTEPROYECTO

Partido, programa y esquemas de organización.

11–15 ENVOLVENTE + GARAJE

Fachadas, noche, accesos, cochera interior y materiales.

16–22 INTERIORES

Sala, cocina-comedor, family room, recámara, lavado y baños.

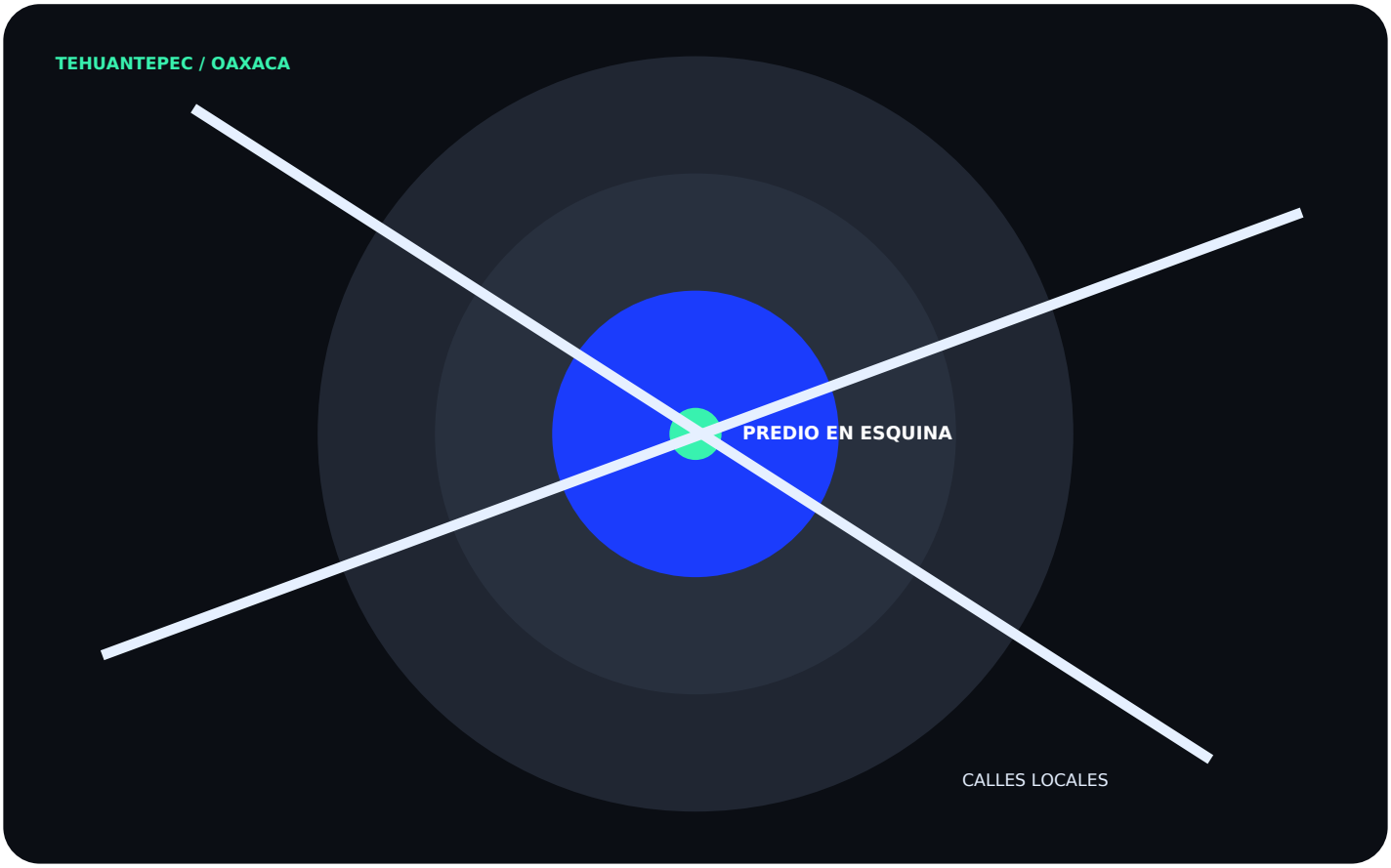
23–25 SISTEMAS

Iluminación, tecnología, especificación y ruta ejecutiva.

MACRO + MICRO

La esquina como oportunidad.

Ubicación referencial: 16.2490213, -95.217871. La implantación definitiva exige deslinde y levantamiento topográfico.



01 **MACRO**

Clima cálido; radiación intensa; lluvias estacionales; mano de obra y materiales regionales.

02 **MICRO**

Dos fachadas expuestas; infraestructura aérea; calles sin pavimento; banqueta discontinua.

03 **RESPUESTA**

Sombra, ventilación cruzada, zócalo resistente, drenaje pluvial y paisaje xerófito.

Fuente de ubicación: enlace compartido por el cliente. Diagrama no catastral.

ESTADO ACTUAL

Cinco vistas. Una lectura consistente.

Las fotografías muestran una vivienda de un nivel, autoconstrucción por etapas y frentes directamente expuestos al espacio público.



VISTA 01



VISTA 02



VISTA 03



VISTA 04



VISTA 05 / ESQUINA Y CONTINUIDAD LATERAL

PREEXISTENCIA

Qué conservar, verificar y transformar.

El anteproyecto no presupone capacidad estructural existente: la ampliación vertical depende del dictamen.

01 **ESTRUCTURA**

Muros y losa presentan etapas distintas. Realizar calas, niveles, armado y mecánica de suelos.

02 **ENVOLVENTE**

Asoleamiento directo, humedad en zócalos y vanos protegidos con herrería.

03 **INSTALACIONES**

Identificar acometidas, diámetros, pendientes, tablero, tierras y descargas.

04 **ESPACIO PÚBLICO**

Resolver banqueta continua, accesibilidad, acceso vehicular y captación pluvial.

05 **RIESGO**

No cargar un segundo nivel sin memoria de cálculo y solución de cimentación.

06 **POTENCIAL**

La esquina permite separar accesos y construir una identidad urbana en dos frentes.

MEDIDAS PRELIMINARES

Dimensiones para validar, no para construir.

Rangos inferidos por fotografía y programa. Se sustituyen por cotas reales tras el levantamiento físico y documental.

ELEMENTO	CRITERIO PRELIMINAR	VALIDACIÓN
Frente principal	9–11 m estimados	Levantamiento topográfico
Frente lateral	11–14 m estimados	Poligonal y escritura
Cochera doble	5.50–6.00 × 5.50–6.00 m	Vehículos y maniobra
Puerta vehicular	4.80–5.20 m libres	Sistema seccional
Banqueta	1.20 m libre deseable	Normativa municipal
Altura libre habitable	2.60–2.80 m	Estructura + instalaciones
Construcción objetivo	150–210 m² aprox.	Programa y presupuesto

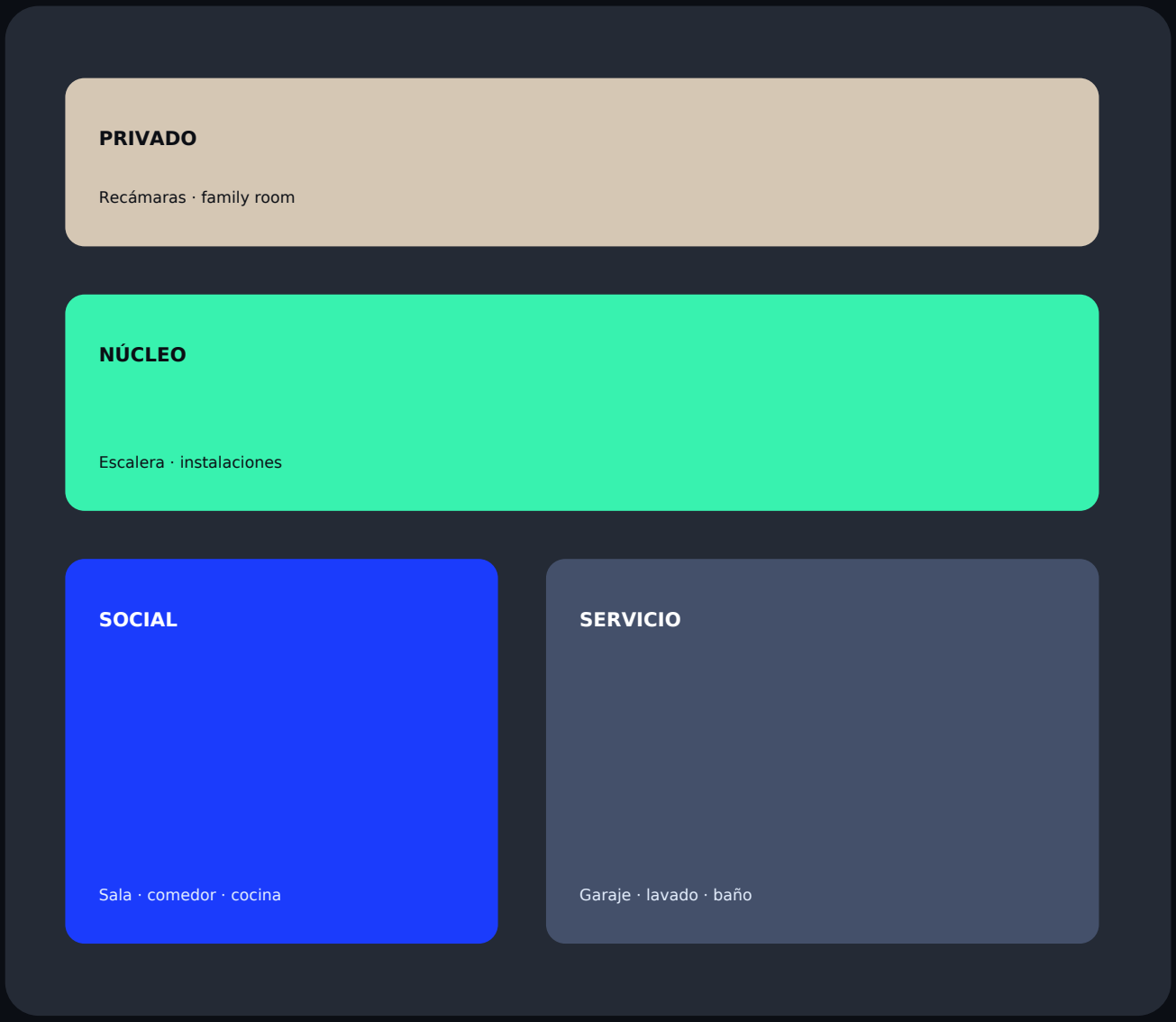
ALCANCE DEL LEVANTAMIENTO EJECUTIVO

Poligonal, niveles, desplomes, espesores, vanos, losas, cimentación exploratoria, estructura, instalaciones visibles, registro fotográfico, orientación y afectaciones. Entregables: plantas, fachadas, cortes y nube de puntos o cinta/láser verificada.

PARTIDO ARQUITECTÓNICO

Dos bandas + un núcleo.

Una organización simple reduce pasillos, alinea áreas húmedas y hace legible el acceso.



Esquema conceptual sin escala. La geometría se ajustará al polígono real, estructura viable y restricciones municipales.

PLANTA BAJA

Llegar, convivir y operar.

s ser

01 **COCHERA DOBLE**

Dos autos, bodega, EV, bicicletas y acceso protegido.

02 **VESTÍBULO**

Filtro visual entre calle y vivienda.

03 **SALA**

Área formal para 7 personas.

04 **COCINA + COMEDOR**

Isla central, mesa para 6–8 y despensa.

05 **BAÑO COMPLETO**

Uso social y apoyo a estudio/recámara flexible.

06 **LAVANDERÍA**

Lavado, secado, planchado, blancos y patio técnico.

PLANTA ALTA

Descanso, privacidad y convivencia.

01 **SUITE PRINCIPAL**

King, vestidor, baño spa, jacuzzi y doble lavabo.

02 **DOS RECÁMARAS**

Closet, control solar y ventilación cruzada.

03 **BAÑO COMPARTIDO**

Doble lavabo y zona húmeda independiente.

04 **FAMILY ROOM**

Cine, juegos, lectura y almacenamiento multimedia.

05 **TERRAZA / CELOSÍA**

Sombra, privacidad y mantenimiento de fachada.

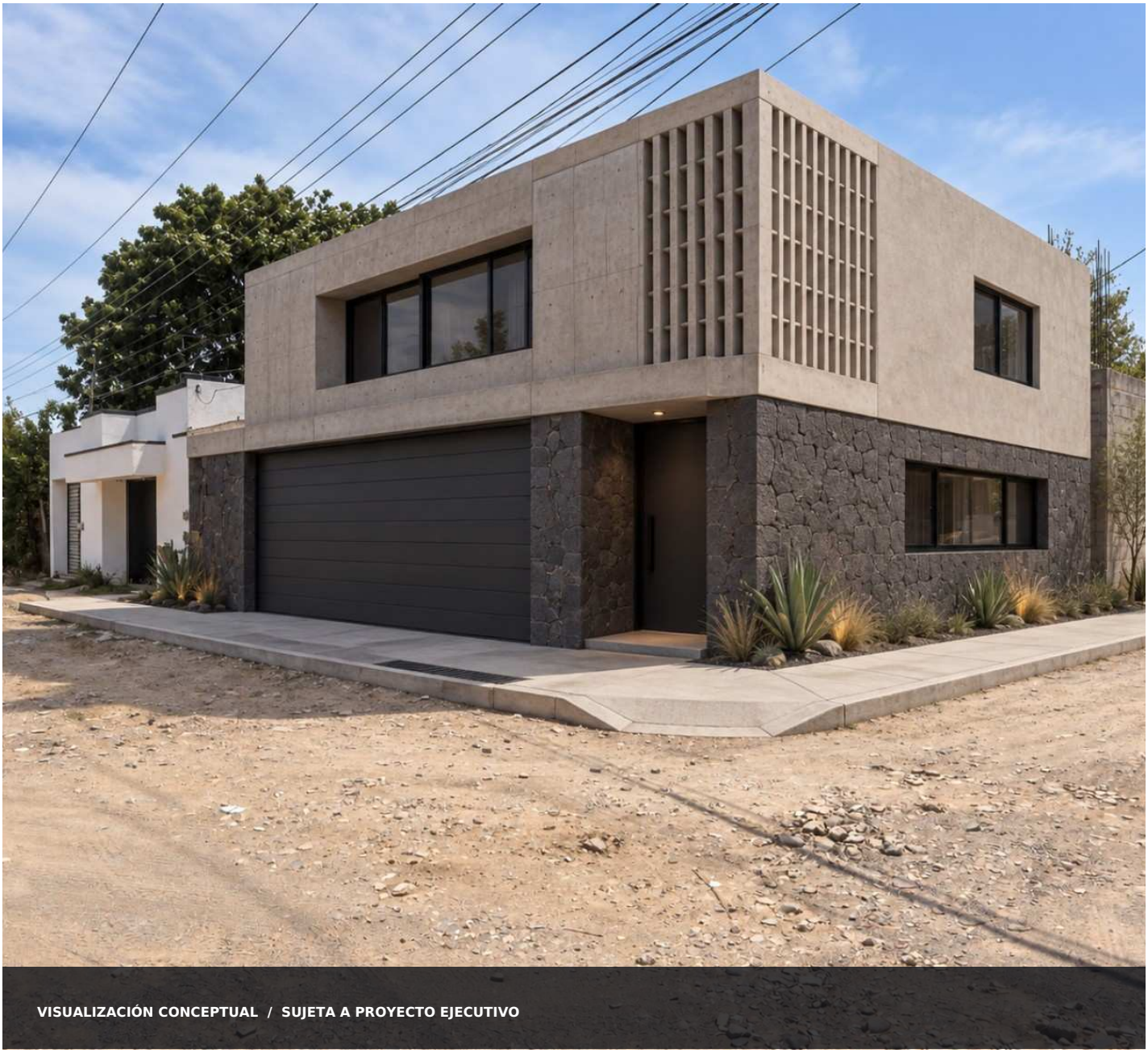
06 **NÚCLEO HÚMEDO**

Baños apilados para eficiencia de instalaciones.

ARQUITECTURA EXTERIOR

Fachada diurna

El volumen claro flota sobre un basamento pétreo; la celosía controla luz, privacidad y escala.



VISUALIZACIÓN CONCEPTUAL / SUJETA A PROYECTO EJECUTIVO

VOLUMEN

Dos niveles compactos

ACCESOS

Vehicular + peatonal

CLIMA

Sombra y celosía

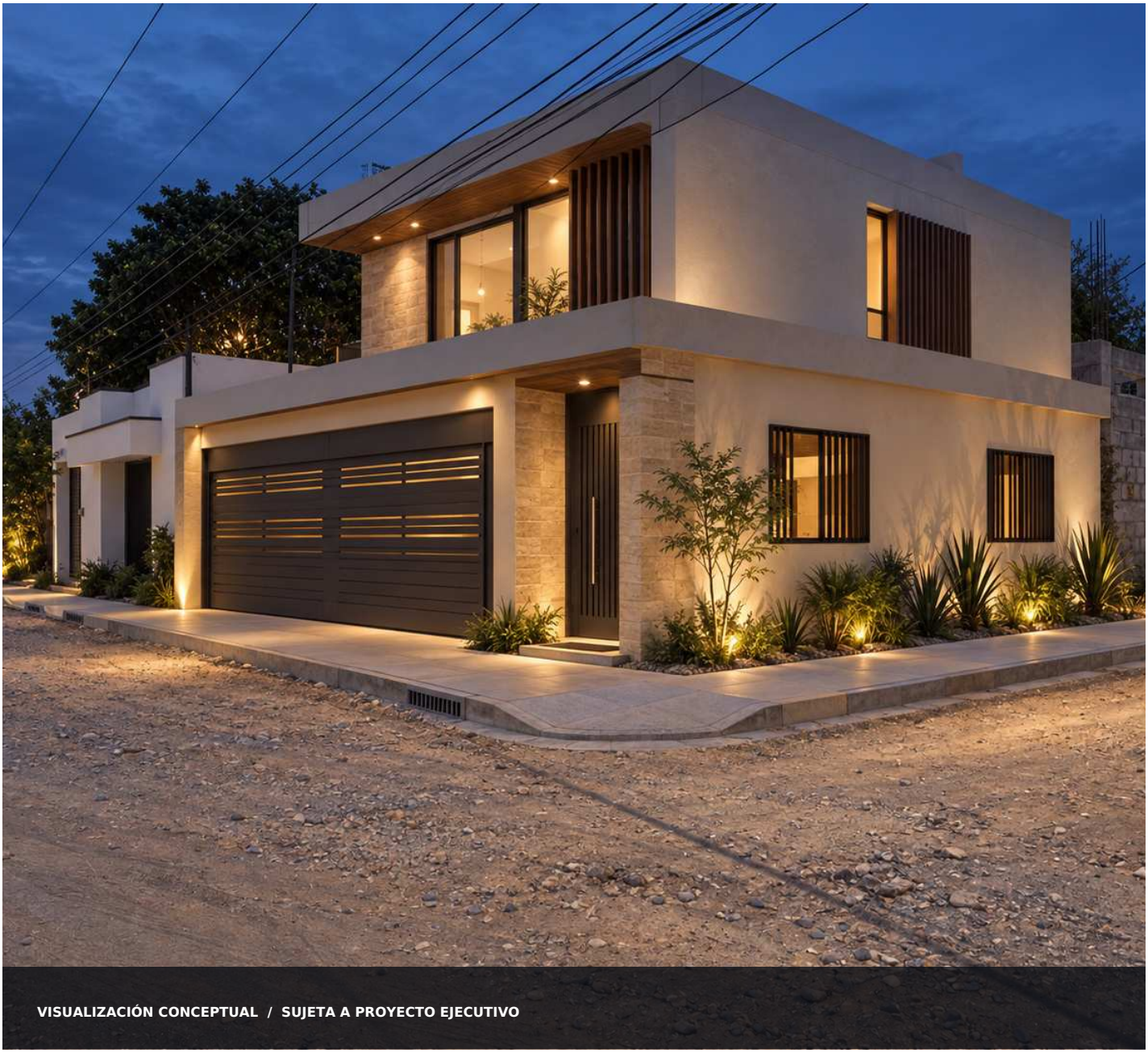
BANQUETA

Borde continuo

ARQUITECTURA EXTERIOR

Fachada nocturna

La iluminación revela profundidad, protege accesos y convierte la esquina en una referencia serena.



VISUALIZACIÓN CONCEPTUAL / SUJETA A PROYECTO EJECUTIVO

TEMPERATURA

2700–3000 K

CONTROL

Reloj + escenas

SEGURIDAD

Sin puntos ciegos

EQUIPO

Exterior IP65

UMBRAL URBANO

Dos autos sin sacrificar la llegada peatonal.

La puerta seccional queda integrada al basamento grafito; el acceso peatonal conserva jerarquía y protección.



4.80–5.20 m
CLARO VEHICULAR

5.50–6.00 m
ANCHO INTERIOR

5.50–6.00 m
FONDO ÚTIL

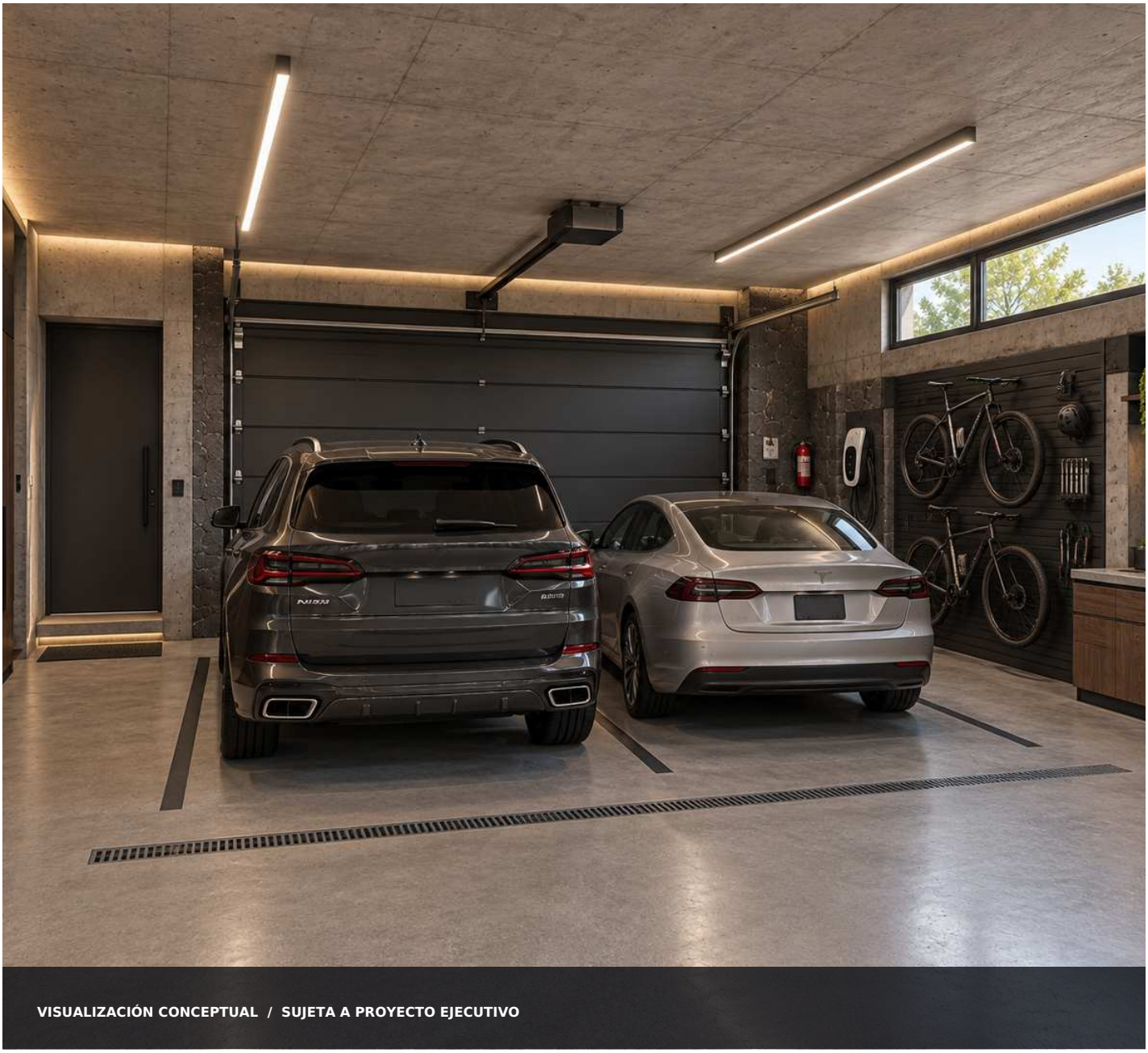
2.20–2.40 m
ALTURA LIBRE

Dimensiones preliminares sujetas a vehículos, estructura y portón seleccionado.

COCHERA INTERIOR

Garaje técnico para dos autos

Orden, seguridad y mantenimiento: un espacio real de servicio con calidad arquitectónica.



VISUALIZACIÓN CONCEPTUAL / SUJETA A PROYECTO EJECUTIVO

MOVILIDAD

Dos autos + EV

ORDEN

Bodega + bicicletas

OPERACIÓN

Dren + lavadero

LUZ

4000 K + cortesía

PALETA SENSORIAL

Seis texturas, una identidad.

La repetición controlada crea continuidad desde la fachada hasta los baños.



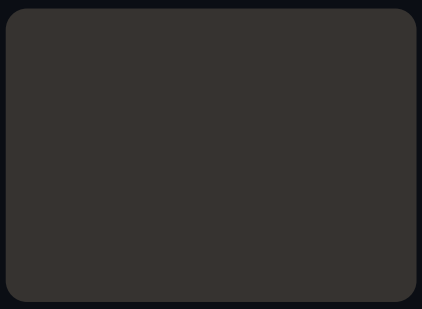
CONCRETO

Mineral y luminoso



GRAFITO

Precisión y contraste



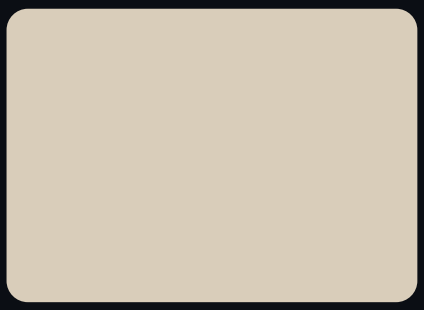
PIEDRA VOLCÁNICA

Peso y arraigo



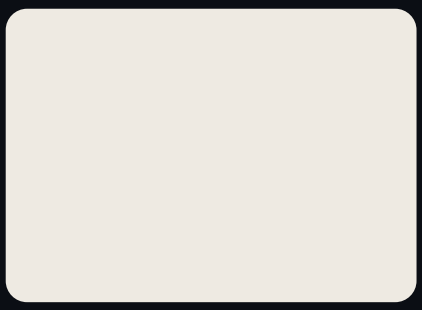
NOGAL

Calidez táctil



TEXTIL ARENA

Confort acústico



PORCELANATO

Durabilidad

PROPORCIÓN DE REFERENCIA

60% CLARO / 20% MADERA / 15% PIEDRA + GRAFITO / 5% VEGETACIÓN

INTERIORISMO

Sala completa

Composición formal y confortable: sofá, sillones, mesas, arte, cortinas y luz en capas.



VISUALIZACIÓN CONCEPTUAL / SUJETA A PROYECTO EJECUTIVO

AFORO

7 personas

FOCO

Muro mineral

TEXTILES

Arena + taupe

LUZ

Cove + riel

INTERIORISMO

Cocina + comedor

La isla articula preparación y convivencia; el comedor prolonga la experiencia social.



VISUALIZACIÓN CONCEPTUAL / SUJETA A PROYECTO EJECUTIVO

ISLA

Trabajo + reunión

FLUJO

Triángulo eficiente

MATERIA

Grafito + nogal

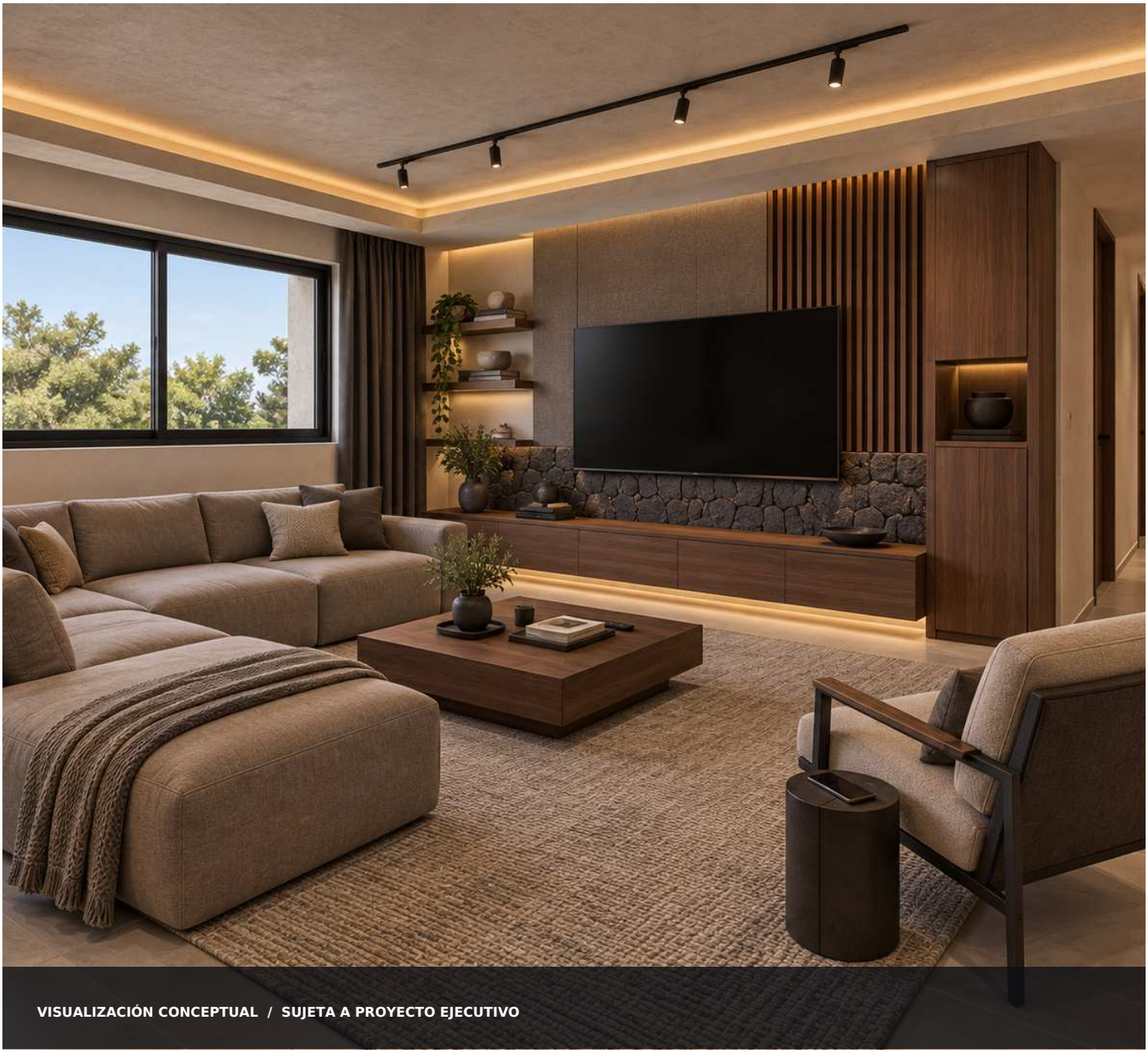
LUZ

Tarea regulable

INTERIORISMO

Family room

Un ambiente relajado para cine, juegos y lectura, con tecnología integrada y control acústico.



VISUALIZACIÓN CONCEPTUAL / SUJETA A PROYECTO EJECUTIVO

SOFÁ

Modular para 6

MEDIA

Cableado oculto

ACÚSTICA

Panel + textil

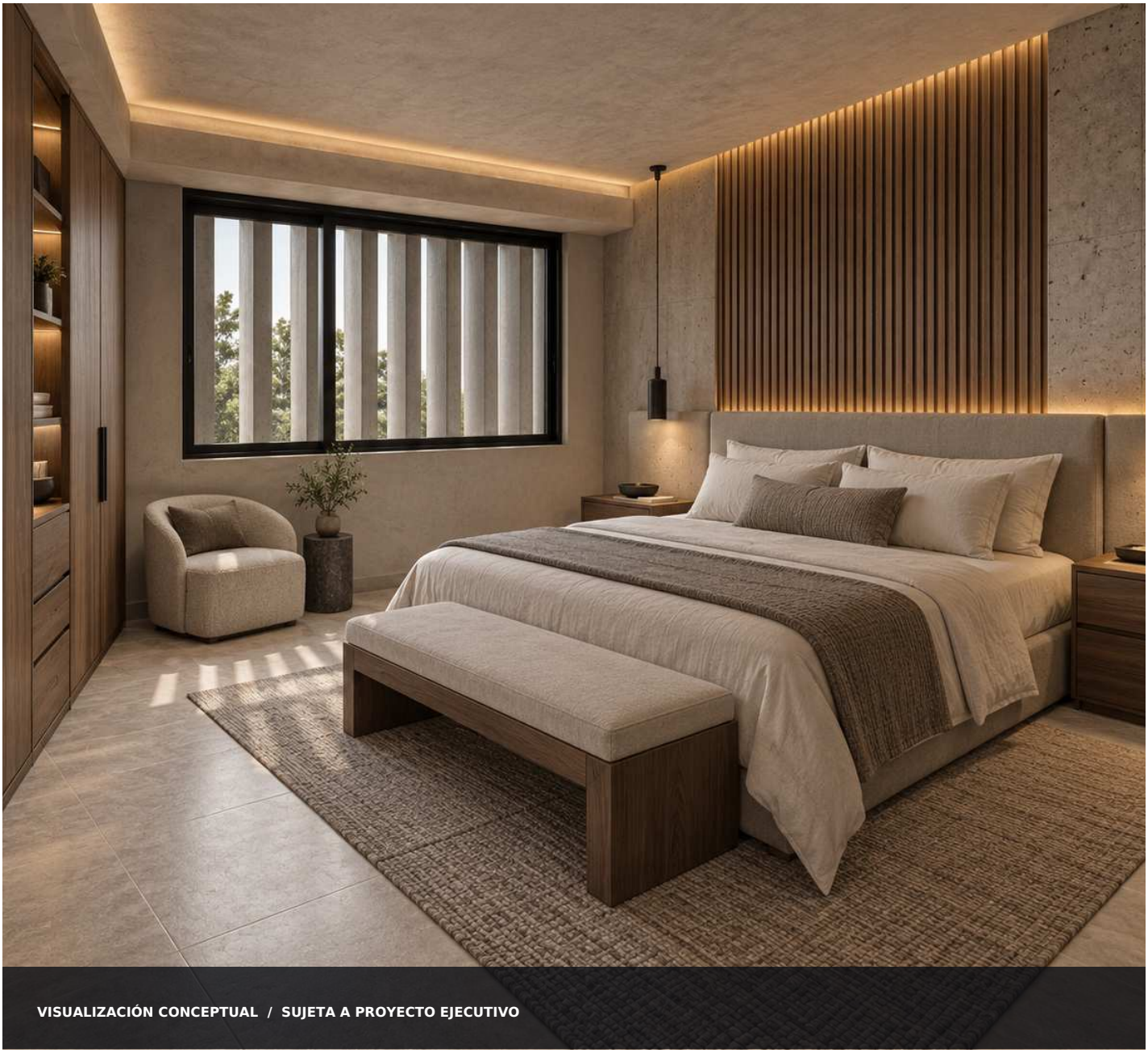
ESCENA

Cine 3000 K

INTERIORISMO

Recámara principal

Silencio visual, blackout, almacenamiento integrado y luz de cortesía para una rutina serena.



VISUALIZACIÓN CONCEPTUAL / SUJETA A PROYECTO EJECUTIVO

CAMA

King size

CLOSET

Piso a techo

CONTROL

Blackout

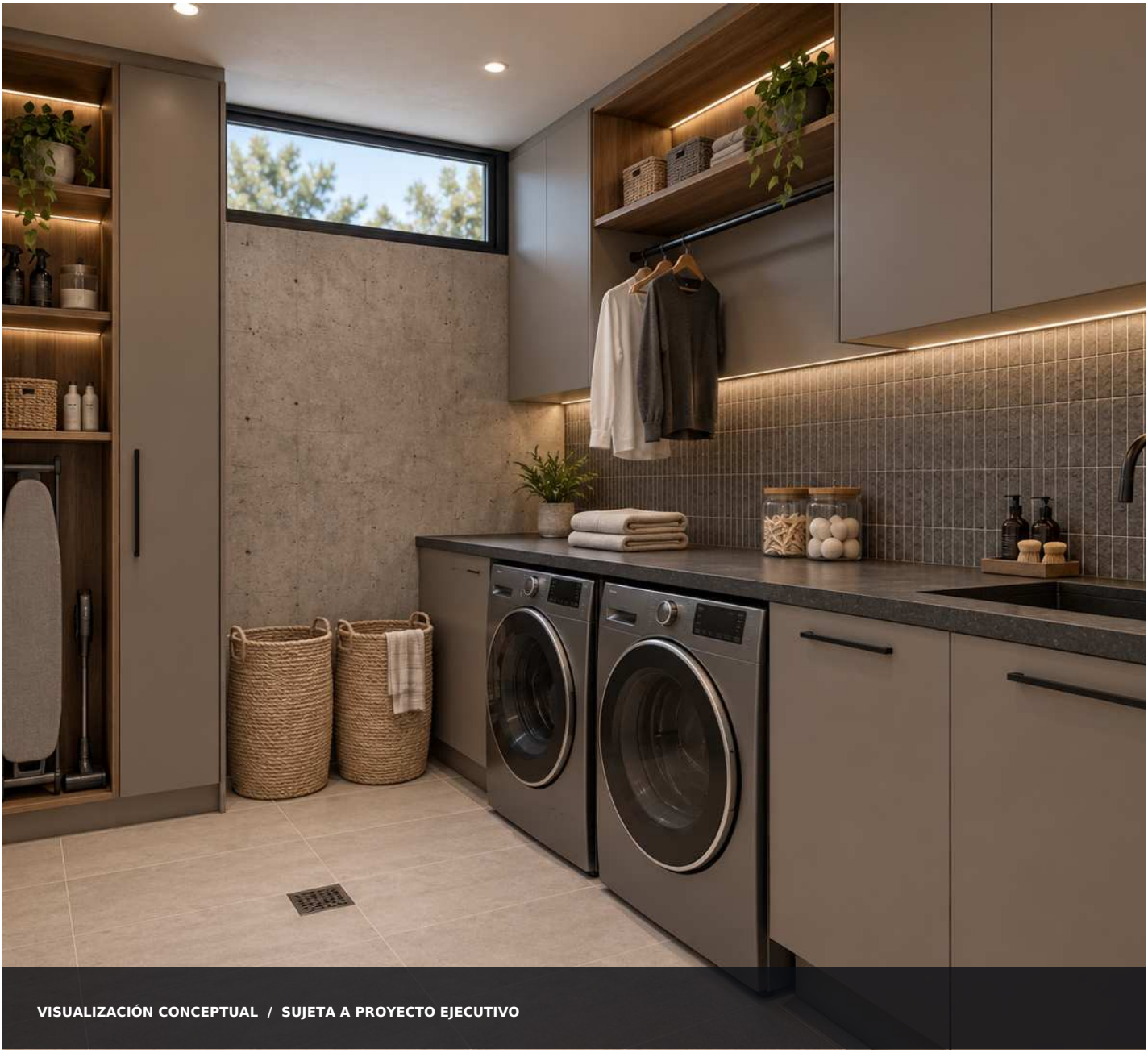
NOCHE

Luz indirecta

INTERIORISMO

Cuarto de lavado

Lavado, secado, planchado, blancos y limpieza concentrados en un módulo durable.



VISUALIZACIÓN CONCEPTUAL / SUJETA A PROYECTO EJECUTIVO

EQUIPO

Lava + seca

ORDEN

Gabinete alto

SEGURIDAD

Piso antiderrapante

LUZ

Tarea 4000 K

BAÑOS

Baño principal tipo spa

Jacuzzi para dos, doble lavabo, regadera independiente y WC privado en una atmósfera mineral.



VISUALIZACIÓN CONCEPTUAL / SUJETA A PROYECTO EJECUTIVO

JACUZZI

Hidromasaje doble

VANITY

Doble lavabo

DUCHA

Lluvia + nicho

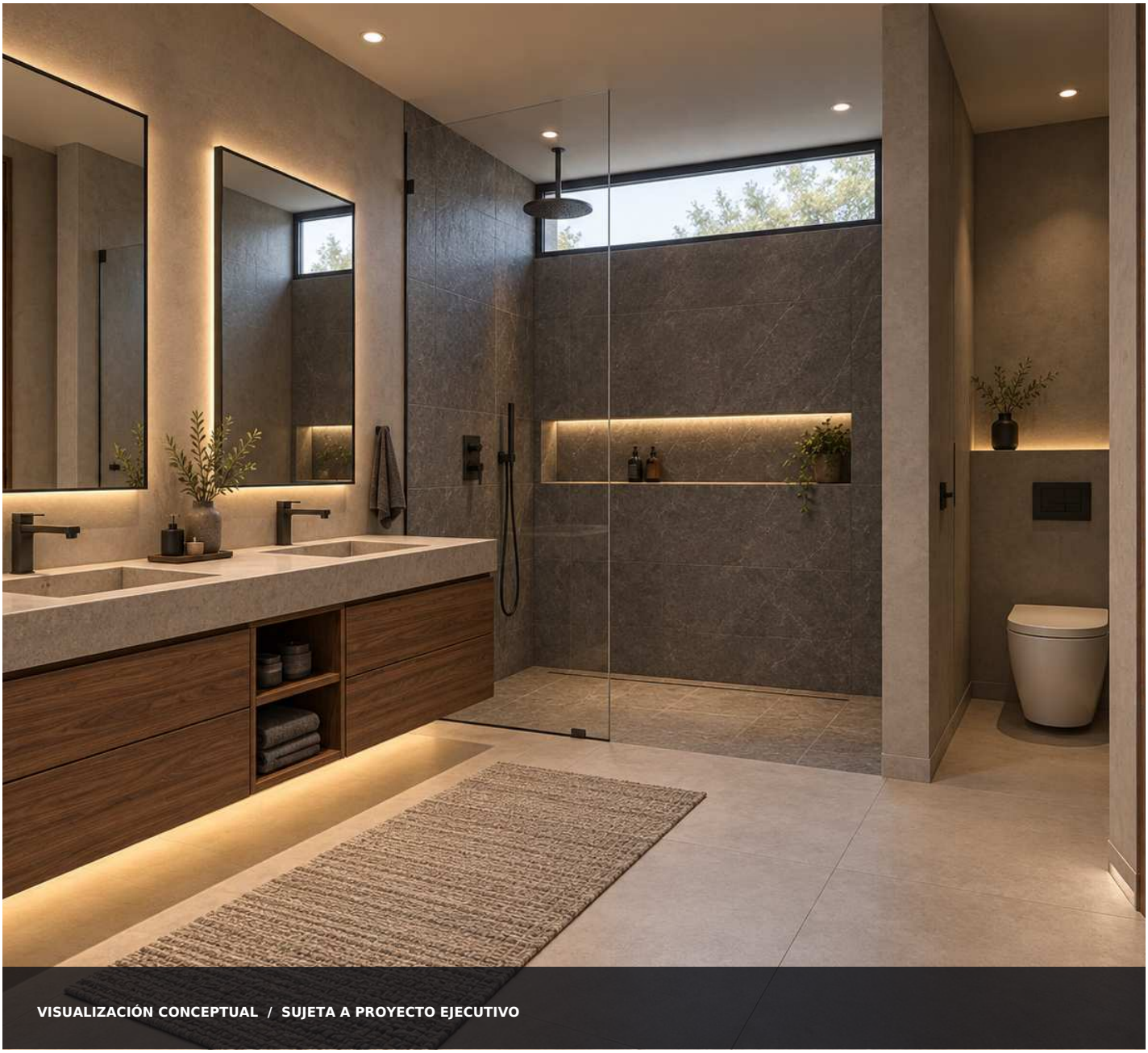
CONFORT

LED 3000 K

BAÑOS

Baño completo compartido

Un baño eficiente y contemporáneo con doble lavabo, regadera amplia y especificación durable.



VISUALIZACIÓN CONCEPTUAL / SUJETA A PROYECTO EJECUTIVO

VANITY
Doble lavabo

DUCHA
Desagüe lineal

AHORRO
Bajo consumo

TECNOLOGÍA
Sensor + anti-fog

GUION DE LUZ

La atmósfera cambia con la actividad.

RI y

01 **RECIBIR**

Fachada y sala al 70%; acentos en piedra.

02 **COCINAR**

Cubiertas 100%; ambiente 50%; 3500–4000 K.

03 **CENA**

Colgante 65%; cove 30%; 2700–3000 K.

04 **CINE**

Bias light 20%; circulación 10%; blackout.

05 **DESCANSO**

Cabecera 25%; cortesía inferior con sensor.

06 **SEGURIDAD**

Accesos, perímetro y CCTV activos.

CASA PREPARADA

Infraestructura discreta, capacidad futura.

s y c

01 **ENERGÍA**

Tableros por zonas, circuitos dedicados, tierra física, supresores y medición.

02 **DATOS**

Rack central, cableado Cat 6A, Wi-Fi por niveles y previsión audiovisual.

03 **SEGURIDAD**

CCTV, videoportero, sensores, control de acceso y respaldo UPS.

04 **SOSTENIBILIDAD**

Preparación fotovoltaica, calentamiento eficiente, captación y bajo consumo.

05 **MOVILIDAD**

Circuito dedicado y canalización para cargador de vehículo eléctrico.

06 **CONFORT**

Aislamiento, ventilación cruzada, extracción en baños y control solar.

DE ANTEPROYECTO A OBRA

Lo siguiente es medir, calcular y documentar.

Este magazine fija intención, programa y atmósfera; el proyecto ejecutivo fija dimensiones, sistemas, costo y responsabilidad.

01 **LEVANTAMIENTO**

Topografía, arquitectura existente, estructura e instalaciones.

02 **VALIDACIÓN**

Programa, áreas, presupuesto, normativa y estrategia de conservación.

03 **INGENIERÍAS**

Estructura, hidrosanitaria, eléctrica, clima, datos y seguridad.

04 **DETALLE**

Plantas, cortes, fachadas, acabados, carpintería, cancelería e iluminación.

05 **COSTO + OBRA**

Catálogo, precios unitarios, programa, licencias y supervisión.

NOTA DE SEGURIDAD

No construir el segundo nivel ni demoler elementos portantes sin dictamen estructural, mecánica de suelos y memoria de cálculo.

KreaDeveloping

UNA CASA CON IDENTIDAD.

Arquitectura, interiorismo, iluminación, tecnología y preparación ejecutiva reunidos en una sola visión.

CASA ESQUINA LA BRECHA

MAGAZINE DE ANTEPROYECTO / SEPTIEMBRE 2026

La Conectividad es un Derecho Humano