



318503
5
20

UNIVERSIDAD INTERCONTINENTAL

ESCUELA DE ARQUITECTURA

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE MEXICO.

"SUCURSAL PARA CASA DE BOLSA"

TESIS QUE PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO PRESENTA:

RAFAEL CUEVA CUEVA

TESIS CON
FALTA DE ORIGEN

MEXICO, D.F. 1989.



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

1	INTRODUCCION.	1
2	ANTECEDENTES.	3
3	JUSTIFICACION DEL TEMA.	7
4	ANALISIS.	9
5	ORGANIZACION Y CONSTITUCION.	17
6	DEFINICION DEL TEMA.	23
7	LOCALIZACION.	25
8	CONTEXTO URBANO.	30
9	ANALISIS COMPARATIVO.	33
10	EL PROYECTO.	35
11	PROGRAMA ARQUITECTONICO.	40
12	DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO.	43
13	PLANOS.	

INDICE

CASA DE BOLSA

Dentro de las alternativas que existen actualmente para promover y captar la inversión de ahorros de las personas físicas y morales, por otro lado, brindar financiamiento a empresas y Gobierno Federal es el Mercado de Valores, el cual ha alcanzado un lugar preponderante siendo las "Casas de Bolsa", como empresas intermediarias en el mercado las encargadas de impulsar y consolidar el crecimiento de este sector financiero.

Las "Casas de Bolsa" son los centros de intermediación entre el público inversionista y los Instrumentos que permiten la captación de recursos por parte de las empresas y Gobierno Federal, los cuales presentan diferentes características y plazos.

Las "Casas de Bolsa" conforman en conjunto un medio muy importante para hacer llegar a los inversionistas los valores que se ofrecen a través de la Bolsa Mexicana de Valores, constituyendo hoy en día un importante sector del sistema financiero Mexicano.

Es debido en gran parte a la nacionalización de la banca que las "Casas de Bolsa" han registrado un crecimiento acelerado desde el año de 1983,

teniendo en la actualidad una gran demanda por parte del público inversionista. A pesar de la caída de la Bolsa en 1987 y con el fin de facilitar al público en general el acceso a este organismo de inversión es que se prevé el tener un mayor número de sucursales, de tal manera la necesidad de diversificarse es palpable.

Actualmente, el mercado se encuentra en una etapa de consolidación, incrementándose el número de emisoras que colocan en él, sus valores y la cantidad de inversionistas que han encontrado en la Bolsa una manera de obtener atractivos rendimientos a sus ahorros.

Hoy en día existen 30 Casas de Bolsa con aproximadamente 125 oficinas para atender al público, distribuidas en 25 ciudades de la República Mexicana, además de un sofisticado y poderoso sistema central de informática de cobertura nacional, servicios complementarios que transmiten los resultados bursátiles diarios a todo el país y a los principales centros del extranjero, organismos de apoyo y fomento como la organización llamada "Asociación Mexicana de Casas de Bolsa", "El Instituto para el Depósito de Valores (INDEVAL)", "El Instituto Mexicano del Mercado de Capitales", etc.

ANTECEDENTES

HISTORIA DE LA BOLSA MEXICANA DE VALORES

La Bolsa Mexicana de Valores surge de la segunda mitad del siglo XIX cuando aparece el mercado de valores.

El comercio en nuestro país se encontraba en crecimiento: las industrias mineras, textil, papelera, jabonera, vidriera y cervecera, favorecían a la economía.

La mayor fuente de ingresos era la exportación de materias primas, fundamentalmente los minerales.

Las primeras transacciones que se hicieron con títulos mineros cuyos atractivos rendimientos atrajeron a un número mayor de personas. Debido al incremento que se presentó en esta industria, se decidió crear la Bolsa de Valores de México, el 31 de octubre de 1895. En ese entonces, la bolsa no constituía parte del sistema de crédito o de inversión; su función principal consistía en poner en contacto a oferentes y demandantes de títulos.

En 1907 se constituyó la Bolsa Privada de México, como una sociedad cooperativa limitada, estableciendo sus oficinas en la compañía de seguros "La Mexicana".

En junio de 1910 cambió su denominación por la de Bolsa de Valores de México S.C.L., instalando sus oficinas en lo que actualmente es el # 33 de la calle de Isabel La Católica.

Durante la Revolución Mexicana se presentaron altas y bajas en el mercado de valores, pero las acciones mineras siguieron siendo las preferidas, debido a sus altos rendimientos.

En los años veintes hubo un gran descenso en la actividad económica junto con la inestabilidad política en la que vivía nuestro país.

En 1932, la Ley Bancaria dió a la Bolsa de Valores de México el carácter de sociedad anónima, sujeta a la vigilancia de la Comisión Nacional Bancaria.

En 1933, la Bolsa de Valores fue autorizada para operar como una institución auxiliar de crédito y adoptó el nombre de Bolsa de Valores de México, S.A. de C.V.

México era un país en desarrollo, en el cual la actividad económica se incrementaba a diario y el mercado de valores crecía lentamente.

La Comisión Nacional de Valores surgió como un organismo regulador del mercado bursátil, mientras que la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros dejó de invertir en este campo.

Poco antes de la devaluación de 1976, el número de empresas inscritas en la bolsa era mínimo y las operaciones eran reducidas, así mismo se promovió el surgimiento de las Casas de Bolsa como organismos básicos de intermediación. El 3 de febrero de 1976 la Bolsa de Valores de México cambió su razón social por la actual, "BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A. DE C.V."

A partir de este año la Bolsa Mexicana de Valores entro en una nueva etapa, surge la Ley del Mercado de Valores como un instrumento legislativo, diseñado especialmente para el Mercado Bursátil. De 1977 a 1979 creció en forma sorprendente el número de inversionistas de la bolsa, así como la oferta de acciones, obligaciones y el importe de las operaciones.

De 1980 a 1982 el Mercado de Valores se mantuvo con fluctuaciones hacia el alza y hacia la baja, sin ninguna espectacularidad. Durante esta época el gremio bursátil, reforzó sus estructuras, buscando apoyar sus operaciones en recursos humanos, sistemas, técnicas y equipo más avanzado con el fin de hacer frente en el futuro a cualquier clase de crecimiento.

La Bolsa Mexicana de Valores, hoy en día tiene el más alto rango dentro del sector financiero nacional y ha captado todo el interés de la comunidad de los negocios.

El gobierno ha dado su apoyo político, programación técnica e instrumentación práctica para que "La Bolsa Mexicana de Valores" y las instituciones que forman parte del Mercado de Valores desempeñen día a día un papel más activo en el modelo financiero nacional.

JUSTIFICACION DEL TEMA

En particular "CASA DE BÓLSA INVERMEXICO, S.A. DE C.V.", carece de sucursales en esta ciudad, su oficina matriz se encuentra ubicada en Reforma y periférico, y es por eso que se propone atacar directamente el mercado del sur de la ciudad el cual es muy extenso, a pesar de que se han establecido aproximadamente siete casas de bolsa en el sur de la ciudad.

Además de las zonas de Reforma, Lomas, Polanco y Centro es la siguiente en importancia económica y comercial, pues existen fraccionamientos por mencionar algunos como El Pedregal, Club de Golf, La Florida, San Angel, San Jose Insurgentes, etc., donde habita gente de gran capacidad económica y también porque a lo largo de las avenidas Insurgentes y Revolución, existen gran cantidad de empresas, comercios, restaurantes, etc., quienes pueden ser clientes potenciales para esta sucursal.

A raíz de la caída de la Bolsa Mexicana de Valores y en general de la crisis mundial que afectó este organismo en el año de 1987, en México se está buscando estabilizar de nuevo el mercado y sus rendimientos con el objeto de volver a captar capitales con planes ya establecidos y desarrollados por medio de la Comisión Nacional de Valores, y también hacer crecer a la Bolsa mediante servicios conjuntos con organizaciones de crédito, brindando servicios de apoyo como la venta de giros, cheques de viajero, órdenes de pago a cualquier parte del mundo, etc.

EL FINANCIAMIENTO PARA LA CONSTRUCCION DE ESTE PROYECTO SE
OBTENDRA POR LOS SIGUIENTES MEDIOS:

- 1) Capitalización de las Reservas Generadas por esta Casa de Bolsa.
- 2) Nuevas Aportaciones de los Socios Accionistas de la misma.

ANALISIS

CAPTACION

La intermediación bursátil en los últimos años ha consolidado su estructura. En 1983 existían 31 casas de bolsa, algunas se han fusionado para ofrecer un servicio integral al inversionista. Por tanto en la actualidad operan 26 casas de bolsa que ha su vez cuentan con oficinas en prácticamente la totalidad de la República Mexicana, con excepción de los estados de Baja California Sur, Campeche, Colima, Hidalgo y Tlaxcala.

En 1983 tenían 106,429 cuentas de clientes y para marzo se manejaban 214,279 cuentas. Los recursos de clientes en custodia para 1983 eran de 889 mil millones de pesos, a diciembre de 1986 aumentaron a 866 billones de pesos y para marzo de 1987, 13.05 billones de pesos, presentando una tasa de crecimiento anual del 124%.

Considerando la participación de los recursos de los clientes de casas de bolsa respecto a los pasivos del sistema bancario consolidado, la intermediación bursátil ha estado incrementando su importancia de 6.86% en el año de 1983 a 13.26% en marzo de 1987, duplicando de esta manera su participación dentro del sistema financiero mexicano, también dentro de la captación existen las sociedades de inversión.

CAPTACION Y CAPITAL DE CASAS DE BOLSA

	DIC/31 1983	DIC/31 1984	DIC/31 1985	DIC/31 1986	DIC/31 1987
- CAPITAL CONTABLE (MILLONES DE PESOS)	6,786	13,657	43,287	135,587	258,840
- EFECTIVOS Y VALORES DE - CLIENTES (1) (MILLONES DE PESOS)	889,000	1,622,000	2,398,000	8,657,161	13,045,870
- PESOS CAPTADOS POR C/PESO DE CAPITAL CONTABLE	\$ 131.00	\$ 118.17	\$ 55.40	\$ 63.85	\$ 50.40
- NUMERO DE EMPLEADOS	3,378	4,483	- - - -	7,259	7,701
- NUMERO DE CUENTAS	106,429	108,591	118,006	204,832	214,279
- NUMERO DE CASAS DE BOLSA	31	30	29	26	26
- PASIVO DEL SISTEMA BANCARIO CONSOLIDADO (2) (MILLONES DE PESOS)	12,067	18,614	31,963	70,913	85,323
- TOTAL DE RECURSOS FINANCIEROS (3) (1 + 2)	12,956	20,236	34,361	79,570	98,369
- PARTICIPACION PORCENTUAL DE LA CAPTACION DE CASAS DE BOLSA (1 / 3)	6.86	8.02	6.98	10.88	13.26

FUENTE: Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.

A continuación vemos las cifras más destacadas de las casas de bolsa de mayor importancia operativa del país, durante el año de 1986.

En el año de 1986 las operaciones que se realizaron en bolsa ascendieron a 75.7 billones de pesos superando a lo negociado en todo el año de 1985, en 197.52 por ciento.

En el mercado de capitales se negociaron 6.8 billones de pesos, este sector logró crecer 3.3 veces en su tamaño, siendo mayor en 230.18 por ciento, en referencia al año que precede.

Por su parte el mercado de dinero se negoció por 68.9 billones de pesos y logró crecer en 2.9 veces, significando un incremento del 194.64 por ciento.

Del importe negociado durante 1986 dentro del mercado de capitales las casas de bolsa que mayor participación registraron fueron las que en a siguiente gráfica se enumeran:

DE ESTE CUADRO CABE MENCIONAR QUE LAS CINCO PRIMERAS CASAS DE BOLSA CONCENTRAN EL 62.12% (más de la mitad) DEL IMPORTE TOTAL ACUMULADO EN 1986.

TOTAL DE MOVIMIENTOS EN ACCIONES EN 1986.

CASA DE BOLSA	IMPORTE *	PART. %
OPERADORA	2' 594,545	19.09
INVERLAT	2' 056,968	15.14
SOMEX	1' 531,376	11.27
INVERSORA	1' 138,145	8.38
ACCIVAL	1' 120,154	8.24
PROBURSA	944,931	6.95
INVERMEXICO	812,909	5.98
MADRAZO	423,939	3.12
INTERAMERICANA	368,029	2.71
ARKA	361,744	2.66
OTRAS	2' 236,377	16.46
TOTAL	13'589,117	100.00

(*) millones de pesos.

A**TABLAS COMPARATIVAS DE 1986**

OPERADORA	
OTRAS	19.09
INVERLAT	15.14
SOMEX	11.27
INVERSORA	8.38
ADCOVAL	6.24
PROBURSA	6.95
INVERMEXICO	5.98
MADRADO	3.12
INTERAMERICANA	2.71
ARCA	2.66

ACCIONES

En referencia a la participación de las casas de bolsa en el mercado de dinero, las primeras cinco más activas participaron con el 53.64 por ciento del total operado en este sector.

CUADRO COMPARATIVO DE MERCADO DE DINERO:

CASA DE BOLSA	IMPORTE *	PART. %
OPERADORA	17' 409,940	12.64
INVERLAT	15' 619,373	11.34
SOMEX	15' 019,315	10.95
PROBURSA	14' 465,471	10.50
INVERMEXICO	11' 316,803	8.22
FINAMEX	7' 801,008	5.66
MADRAZO	7' 018,713	5.10
ACCIVAL	6' 782,711	4.92
PRIME	4' 840,882	3.51
MULTIVALORES	4' 413,847	3.20
VALBURME	4' 033,871	2.93
OTRAS	28' 976,378	21.03
TOTAL	137'761,912	100.00

(*) millones de pesos

B

TABLAS COMPARATIVAS DE 1986

OTRAS		
OPERADORA		21.03
INVERLAT	12.64	
SOMEX	11.34	
PROBURSA	10.95	
INVERMEXICO	10.50	
FINAMEX	8.22	
MACRAZO	5.66	
ACCIVAL	5.10	
PRIME	4.92	
MULTIVALORES	3.51	
VALBURME	3.20	
	2.93	

MERCADO DE DINERO

Concluyendo, tenemos que Operadora concentro el 13.22 por ciento del total negociado en la bolsa Inverlat el 11.68 por ciento, Somex el 10.98, Proburza el 10.18 e Invermexico el 8.01 por ciento, logrando estas cinco casas concentrar el 54.07 por ciento del total del mercado y dejando el 45.93 por ciento a las demás casas y/o agentes.

TOTAL DE MOVIMIENTOS EN 1986.

CASA DE BOLSA	IMPORTE *	PART. %
OPERADORA	20' 004,485	13.22
INVERLAT	17' 676,341	11.68
SOMEX	16' 614,291	10.98
PROBURSA	16' 410,402	10.18
INVERMEXICO	12' 129,712	8.01
FINAMEX	6' 023,280	5.30
ACCIVAL	7' 902,865	5.22
MADRAZO	7' 442,652	4.92
INVERSORA	5' 163,382	3.41
PRIME	5' 102,307	3.37
OTRAS	35' 881,312	23.71
TOTAL	151' 351,029	100.00

(*) millones de pesos

C

TABLA COMPARATIVA DE 1986

OTRAS		
OPERADORA		33.71
INVERLAT		13.22
SOMEX		11.68
PROBUSA		10.98
INVERMEXICO		10.18
FINAMEX		8.01
ACCIVAL		5.30
MADRAZO		5.22
INVERSORA		4.92
PRIME		3.41
		3.37

TOTALES

Como pudimos observar en estas gráficas el mayor crecimiento del Mercado de Valores que se dio en todos aspectos fue en el año de 1986, destacando de igual forma la implementación en el transcurso de este año de nuevos instrumentos de inversión tales como: Los Bones (Bonos de Renovación Urbana), Los Pagarés Empresariales Bursátiles y los Pagafes (Pagarés de la Tesorería de la Federación).

Es de gran importancia señalar que este crecimiento se observó también en el año de 1987 hasta el mes de octubre mes de la caída de la Bolsa Mexicana de Valores y en general de la crisis mundial que afectó este organismo en el año de 1987.

De este análisis pudimos observar que "CASA DE BOLSA INVERMEXICO,S.A. DE C.V." está ubicada con respecto a las demás en una posición bastante buena, 6o. lugar de importancia aproximadamente de acuerdo a los volúmenes negociados de acciones y el monto de sus operaciones cabe mencionar que INVERMEXICO carece de sucursales en esta ciudad aunque tiene en Cd Juárez, Monterrey y Guadalajara y es por ello que pretende abrir una sucursal en el sur de esta ciudad.

ORGANIZACION Y CONSTITUCION

Anteriormente a la promulgación de la actual ley del "Mercado de Valores", la compra venta de valores se establecía únicamente a través de personas físicas, mejor conocidas como "Agentes de Bolsa" dentro del mundo bursátil, esta nueva ley estimuló el fortalecimiento y organización de los agentes constituyéndose en sociedades mercantiles denominadas "CASAS DE BOLSA".

Actualmente se encuentran inscritos seis agentes de bolsa y "26" casas de bolsa que son los siguientes:

AGENTES DE BOLSA.

- Sr. Emilio Labrador Veloso.
- Ing. Daro B. Pérez.
- Sr. Manuel Corbelo Elola.
- Ing. Francisco Skach Machova.
- Sr. Jacobo Lifshitz Shumsky.
- Sr. Luis Treviño Marquez.

CASAS DE BOLSA.

- Abaco, Casa de Bolsa, S.A. de C.V. *
- Acciones y Valores de México, S.A. de C.V.
- Allen W. Lloyd y Asociados, S.A.

- Casa de Bolsa Arka, S.A. de C.V.
- C.B.I. Casa de Bolsa, S.A. de C.V. *
- Casa de Bolsa Madrazo, S.A.
- Casa de Bolsa Prime, S.A.
- Estrategia Bursátil, S.A. *
- Interacciones Casa de Bolsa, S.A.
- Mexicana de Inversiones y Valores, S.A. de C.V.
- OPERADORA DE BOLSA, S.A. DE C.V. *
- Sociedad Bursátil Mexicana, S.A.
- Valores Finamex, S.A. *
- Acciones Bursátiles, S.A.
- Afin Casa de Bolsa, S.A. de C.V. *
- Bursamex, S.A.
- Casa de Bolsa Cremi, S.A.
- Casa de Bolsa Inverlat, S.A. de C.V. *
- Casa de Bolsa Invermexico, S.A.
- Comercial Casa de Bolsa, S.A.
- Fimsa Casa de Bolsa, S.A.
- Inversora Bursátil, S.A.
- Multivalores, S.A.
- Probursa, S.A. de C.V. *
- Valores Bursátiles de México, S.A.

SISTEMA FINANCIERO MEXICANO



Dentro de la intermediación bursátil existen además de los Agentes y Casas de Bolsa, los siguientes prestadores de servicios bursátiles:

- Casas de Cambio.
- Renta Fija.
- Sociedades de Inversión.
- Operadora de Soc. de Inversión.
- Comunes.
- Capitales.

La ley esgrime ciertos requisitos para que dicha sociedad avance al rango de "Casa de Bolsa":

REQUISITOS :

- La sociedad deberá estar inscrita en la sección de intermediarios de Registro Nacional de Valores.
- La sociedad deberá adquirir una acción de la Bolsa Mexicana de Valores.
- Realizar la aportación al fondo de contingencia en favor del público inversionista.

- Adherirse al código de ética aprobado por la Bolsa Mexicana de Valores.
- Sus directores y administrativos deberán tener solvencia moral y económica, así como capacidad técnica y administrativa.
- Designar y mantener un mínimo de dos operadores de piso en el piso de remates de la Bolsa Mexicana de Valores.

De acuerdo con la Ley del Mercado de Valores, las Casas de Bolsa son instituciones que se encuentran inscritas en la sección de Intermediarios del Registro Nacional de Valores y las actividades que podrán realizar serán las siguientes:

- Actuar como intermediarios en el Mercado de Valores, en los términos que prescribe la Ley del Mercado de Valores, sujetándose a las disposiciones de carácter que dicte la Comisión Nacional de Valores.
- Recibir fondos por concepto de las operaciones con valores que se les encomiende.
- Prestar asesoría en materia de valores.

ESTRUCTURA DEL SISTEMA FINANCIERO MEX.



DEFINICION DEL TEMA

EL TEMA A DESARROLLAR ES EL PROYECTO DE UNA "SUCURSAL DE CASA DE BOLSA", UBICADA EN EL SUR DE LA CIUDAD DE MÉXICO, D.F.

Una "Sucursal de Casa de Bolsa" se encarga de la intermediación entre los organismos oferentes como son: Gobierno Federal, Bancos, Empresas Privadas, Empresas Paraestatales; por otro lado, los demandantes de estos títulos bursátiles como Personas Físicas, Personas Morales y Gobierno Federal.

Estos movimientos bursátiles son supervisados por el "Instituto para el Depósito de Valores" (INDEVAL), regido por la ley del Mercado de Valores.

La Bolsa Mexicana de Valores no debe contemplarse exclusivamente como una alternativa para formar capital de riesgo, es más que eso: " Es un mecanismo que posibilita e impulsa un desarrollo más equilibrado de la economía".

COMISION NACIONAL DE VALORES

INDEVAL

OFERTA	INTERMEDIARIOS	DEMANDA
GOBIERNO: CETES. BONOS DE INDEMNIZACION BANCARIA. BONOS DE RENOVACION URBANA DEL D.F. PETROBONOS.	BOLSA MEXICANA	PERSONAS FISICAS - DISCRECIONALES. - NO DISCRECIONALES. - MEXICANOS - EXTRANJEROS.
BANCOS: CUENTAS DE AHORRO. PAGARÉS. CERTIFICADO DE DEPOSITO. BONOS DE DESARROLLO COBERTURA CAMBIARIA A CORTO PLAZO. OBLIGACIONES SUBORDINADAS CONVERTIBLES. CERTIFICADOS DE APROBACION PATRIMONIAL.	CASAS DE BOLSA	PERSONAS MORALES - TESORERIA. - EMPRESAS. - FONDOS DE FUSIONES - SOCIEDADES DE INVERSION. - CAJAS DE AHORRO DE EMPLEADOS.
EMPRESAS PRIVADAS Y PARAESTATALES: ACEPTACIONES BANCARIAS. PAPEL COMERCIAL. BURSATIL. EXTRABURSATIL. OBLIGACIONES. ACCIONES DE EMPRESAS. ACCIONES DE SOCIEDADES DE INVERSION.		GOBIERNO: - EMPRESAS PARAESTATALES. - GOB. MUNICIPALES. - GOB. ESTATALES.

LOCALIZACION

ELECCION DEL TERRENO

Para la ubicación de la Nueva Sucursal de "CASA DE BOLSA INVERMEXICO" se determinó en base a un estudio realizado; se definieron las siguientes premisas para la elección del terreno:

1. El proyecto para esta sucursal de Casa de Bolsa se deberá ubicar al sur de la Ciudad.
2. La zona en donde se ubique deberá de ser de gran movimiento, desarrollo y alto nivel económico.
3. El terreno constará con el mejor servicio de infraestructura urbana.
4. El proyecto deberá estar de acuerdo a los requerimientos de "Uso del Suelo" del D.D.F. y El Plan de Desarrollo Urbano de esta Ciudad.
5. La sucursal de esta Casa de Bolsa se deberá ubicar en alguna (s) de las vialidades principales, buscando la facilidad de acceso a la misma y la rápida comunicación con las zonas aledañas.

DESCRIPCION DE LA ZONA

La delegación Benito Juárez se encuentra localizada en la parte central del Distrito Federal ocupando un área de 26.6 kilómetros cuadrados, lo que representa un 6% del total del Distrito Federal. Colinda al norte con la delegación Miguel Hidalgo y Cuauhtémoc al sur con la delegación Miguel Hidalgo al poniente con Alvaro Obregón y al Oriente con las delegaciones Iztacalco e Iztapalapa.

Su topografía es en su mayoría plana, sin embargo hacia el poniente la zona de interés comienza a ser mas accidentada, teniendo a elevarse, debido a la cercanía de las faldas de un lomerío.

La estructura vial que conforma esta zona esta compuesta por las siguientes vialidades principales:

De Norte a Sur:

Av. Insurgentes.
Anillo Periférico.
Av. Revolución.

De Oriente a Poniente:

Av. Río Mixcoac.

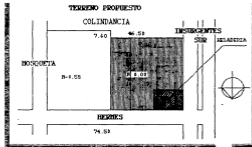
Av. Barranca del Muerto.
Av. Jose María Rico (Eje 8 Sur).
Av. Angel Urraza (Eje 7 Sur).

Sobre las avenidas principales como Avenida Insurgentes, Revolución, Río Mixcoac, etc., existe gran cantidad de oficinas y comercios. Sin embargo, en su mayoría esta zona es de densidad habitacional media, ya que existen de 201 a 450 hab. por hectárea y por otro lado cada 100 M² de terreno existen de 0.76 a 1.8 viviendas.

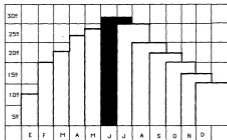
EL TERRENO

El terreno se encuentra ubicado en Av. Insurgentes sur # 1600, Col. Crédito Constructor; cuenta con una superficie de 2 310 M² y se puede considerar en su totalidad plano, este terreno cuenta con todos los servicios de infraestructura como son:

Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado, Energía Eléctrica, Alumbrado Público, Teléfonos, Banquetas, Pavimentación y Servicio de Transporte Urbano.



GRAFICA DE TEMPERATURA ANUAL



TEMPERATURA PROMEDIO ANUAL 17.5° C.

VIENTOS DOMINANTES DEL NOROESTE

PRECIPITACIÓN PLUVIAL. Lluvias promedio de 700 MI
del mes de Mayo a Octubre

CONTEXTO URBANO

CONTENIDO URBANO

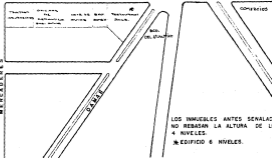
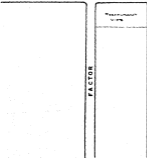
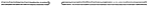
Todos los edificios que en esta zona se localizan no rebasan la altura de cuatro niveles. Estos edificios mantienen un aspecto formal actual, debido a la imagen comercial que quieren manejar, ya que en la zona existen edificios de oficinas corporativas muy importantes como las de "Cerámica Santa Julia" y el Centro Ejecutivo de "Banca Cremi" y casas comerciales de gran prestigio y renombre como la Mueblería Pall y un exclusivo lote de autos de importación.

El "Teatro de los Insurgentes" se encuentra localizado enfrente a nuestro terreno siendo un edificio rector de la zona debido a su importancia social y cultural.

En la esquina de Av. Insurgentes y Hermes (mercaderes), los tres edificios actualmente ahí ubicados respetan una restricción de lineamiento de 5 metros sobre Av. Insurgentes dando una mayor perspectiva a los mismos, aunque sobre la citada avenida no todos los edificios cumplan con esta restricción.

En todos los edificios de la zona apreciamos un extenso manejo de materiales en sus exteriores teniendo en común denominador una gran cantidad de vidrio.

La zona cuenta con infraestructura urbana que satisface las necesidades de este proyecto, el tránsito vehicular es constante y en determinadas horas del día se satura la Av. Insurgentes, la cual cuenta con un buen servicio de transporte urbano respondiendo a la gran afluencia peatonal de la zona, estos factores hacen que esta zona tenga un nivel elevado de ruido vehicular.



MOSQUETA

HERMES

AVE INSURGENTES SUR.

AVE INSURGENTES SUR.

HERA

MAGAZEN

MAGAZEN

MAGAZEN

MAGAZEN

MAGAZEN

MAGAZEN

MAGAZEN

FACTOR

MERCADERES

COMERCIO

MAGAZEN

MAGAZEN

LOS INMUEBLES ANTES SEÑALADOS NO REBASAR LA ALTURA DE LOS 4 NIVELES.

* EDIFICIO 6 NIVELES.

ANÁLISIS COMPARATIVO

Analizaremos la sucursal de la Casa de Bolsa Probursa ubicada en Altavista y Periférico sur.

En este edificio se encuentra una sucursal de casa de bolsa, además de que albergan las oficinas generales de la dirección de esta empresa, el área de promotores, cajas y gerentes se ubica en la planta baja, el público tiene acceso directo del estacionamiento por la fachada posterior y es en esta planta del edificio donde se maneja el público inversionista (no tienen necesidad de subir a otros pisos), además se cuenta con un acceso peatonal por la fachada principal. Esta casa de bolsa como la generalidad de ellas no maneja efectivo únicamente documentos. El horario al público es de 9:00 a 14:00 y de 16:00 a 18:00 hrs., esto es en todas las casas de bolsa.

Probursa cuenta con una superficie aproximada de 1000 M² (únicamente lo que es el área de sucursal), además de algunas áreas comunes a la dirección general que complementan las de una sucursal, Probursa cuenta

con un sistema de comunicación de lo más novedoso y es a base de comunicación directa mediante una antena parabólica con el satélite Morelos conectadas a las computadoras centrales y a cada computadora de las sucursales, logrando una comunicación muy rápida, exacta y efectiva. Cuenta además con un sistema de mensajería a base de motocicletas ubicado en el semisótano del edificio.

EL PROYECTO

LA SOLUCION ARQUITECTONICA

EL ESQUEMA GENERAL DEL PROYECTO SE DIVIDE EN DOS PARTES:

- * **AREA DE OPERACION FINANCIERA**, la cual cuenta con una gran demanda de público y se encuentra ubicada en planta baja.
- * **AREA ADMINISTRATIVA**, esta se encuentra ubicada en el primer nivel del edificio y no tiene gran demanda del público.

El edificio consta de dos niveles y un semisótano en el que se albergan los servicios generales.

Para el sembrado del edificio en el terreno se tomó como referencia la restricción de 5 metros que existe sobre Av. Insurgentes, a partir del lineamiento oficial del terreno, permitiéndonos con esto mejorar al paisaje urbano, ubicándose en esta zona la plaza de acceso conformandola con áreas jardinadas y arriates. Se procuró que la altura del edificio propuesto no excediera la altura promedio de los edificios vecinos.

Una sucursal de casa de bolsa requiere de una imagen que la identifique como un edificio de servicios bursátiles y financieros representantes de una sólida institución privada, y como tal es el carácter que se le dio por medio de la firmeza y solides de sus fachadas. Además de dar la mejor interpretación resultante de actividades internas con la orientación requerida manteniendo una forma unitaria y acentuando la horizontalidad del edificio.

SISTEMA CONSTRUCTIVO

Como resultado de la composición arquitectónica se llegó a las siguientes argumentaciones:

- Hacer un sistema constructivo que se adaptara a la flexibilidad del Edificio y fuera clara muestra de su época, tanto en su concepción arquitectónica como en el uso de los materiales.
- Para lograr un sistema claro y flexible se llegó al concepto de modular, es con el objeto de tener el mínimo de desperdicio de materiales, llegando

a armar los espacios proporcionadamente y teniendo clara relación con los tamaños del mobiliario.

Como principio del sistema estructural la adopción del módulo era el de liberar la estructura del espacio interior, de este modo se tienen mínimos de ajustes y un área libre totalmente flexible.

CIMENTACION.

Debido a ser una zona tepetatesa se adoptó un sistema de zapatas aisladas con traves de liga, ambas de concreto armado de 250 KG/CM². Formando marcos de 7.20X10.80.

ESTRUCTURA.

La estructura está realizada con base en columnas y traves de concreto armado.

Los entrepisos son a base de losa reticular con caseton de poliuretano de 60X60X40 con el fin de dar mayor aislamiento acústico a las oficinas.

ANALISIS COMPARATIVO

INSTALACIONES.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA.

Todo el sistema eléctrico está formado a base de multiductos modulados en todo el edificio en lo que respecta al alumbrado, dotando a cada área de los muebles requeridos por cada tipo de actividad y según normas y reglamentos de instalaciones eléctricas de SECOFI. Se utilizará una subestación eléctrica de transformación central (la cual captará la acometida) y planta de generación para emergencias. La planta para emergencias operará automáticamente dando servicios principalmente a escaleras, circulaciones y salidas.

INSTALACION HIDRAULICA.

El abastecimiento se hará de una derivación de la red municipal, posteriormente se almacenará en una cisterna con una capacidad aproximada de 64,000 Lts. Esta se encuentra próxima al cuarto de máquinas donde existen unas bombas que llevarán el agua a toda la red.

Toda la tubería deberá probarse a una presión de 15 KG/M², durante cinco horas mínimo y esta será de cobre tipo L marca anaconda Nacional.

La red de tuberías para drenaje está provista de albañales de asbesto cemento de 20 cm de diámetro en el exterior. Para las bajadas de aguas negras y pluviales se utilizará tuberías de Fo. Fo. de cuatro pulgadas de diámetro.

INSTALACION SANITARIA.

Desde un principio se pensó en la manera de concentrar lo más posible los servicios sanitarios y así poder aplicar el sistema de ductos de instalaciones tratando de lograr la mayor concentración posible de éstas y obtener un fácil registro y chequeo de las mismas.

Proponemos una regilla de desague, todas las zonas descubiertas y de estacionamientos. Toda la instalación sanitaria y dobles ventilaciones deberán probarse con una carga estática de 3 M3 de agua para asegurarse de que no existan fugas.

El diámetro de descarga de los muebles será en términos generales de 38 mm para lavabo, 50 mm para vertedero, 50 mm para cespól y coladera y de 100 mm para excusados.

El agua pluvial se recogerá por medio de tubos de Fo. Fo. conectados a registros en lugares claves para facilitar la detección de obstrucciones.

PROGRAMA ARQUITECTONICO

PROGRAMA ARQUITECTONICO

AREA DE SUBDIRECCION.

- Oficina para el Subdirector.
- Oficina para su Auxiliar.
- Sala de Juntas.
- Area de Secretaria (2).
- Area de Espera y Recepción;
- Medio Baño.
- Cocineta.
- Oficina p/ Asesor Bursátil.
- Oficina p/ Delegado Fiscal.

AREA ADMINISTRATIVA.

- Oficina para Coordinador Admon. (Contralor).
- Oficina para sus Auxiliares.
- Area Secretaria (2).
- Area p/archiveros.
- Area p/papelería.
- Oficina para Contador.

AREA DE OPERACION.

- Oficina p/gerencias de areas (4).
- Area para Promotores seniors (8).
- Area para Promotores Juniors (6).
- Area Secretarial (8).

AREA DE OPERACION.

- Salas de Juntas (2).
- Sala de Espera y Recepción.
- Area de Archivos.

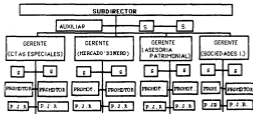
SERVICIOS DE APOYO.

- Recepción General con Area Secretarial.
- Cubiculos p/ Recepción.
- Area de Computo.
- Area de Cajas y Bodega.
- Area p/Papelería.
- Area p/Archivos Muertos.

SERVICIOS GENERALES.

- Sanitarios Públicos H. y M. (Hombres = 1 Lav., 1 w.c. y 1 Mingitorio por cada 400 M2 de construcción).
(Mujeres = 1 lav., 1 w.c., por cada 350 M2 de construcción).
- Sanitarios Empleados H. y M.
- Área p/ Mensajeros.
- Cocineta
- Área p/ Estacionamiento ----- (1 auto por cada 20 M2 de área rentable p/oficinas).
- Área de descanso (empleados).
- Copiadoras.
- Telex.
- Telefax.
- Franqueadora.
- Área de Control y Vigilancia.

ORGANIGRAMA DE LA SUCURSAL



ANALISIS DE AREAS

NOMBRE DEL DEPTO.	FUNCION	MOBILIARIO	AREA m ²	# DE PERSONAS	INSTALACIONES	CARACTERISTICAS
SUBDIRECCION						
Of. Subdirector	Coordinación y supervisión de las gg.	Escritorios ejecutivos,	25	1	Eléctricas, Mándulas,	La principal de ellas es que es la zona de mayor jerarquía -
Of. auxiliares	funciones de área, -	secretarías,	30	1	teléficas, de interog.	del proyecto. En
Sala de Juntas	además de la supervisión del buen reg.	les, archi-	15	2	manifiación, de com-	cuenta a localiza-
Area secretaria	cionamiento de todas	veros, si-	25	-	putación.	ción e importancia.
Area espera y recepción	las áreas de la su-	tas, mesas	-	-	Area Acondicionada	
Redes telef.	cursoal.	de trabajo,	3	-	Protección contra	
Area Promotor		ordenanzas,	36	3	Incendio, Protección	
Area p/activa		etc.	15	-	contra robo, etc.	
Of. de asesor						
cursoal						
Of. Delegado						
Fiscal						
AREA ADMINISTRATIVA.						
Of. del contador	Supervisión de los térm. Anterior		20	1	Idea. Anterior	Se relaciona con la sub-
Of. auxiliares	asuntos financieros		15	1		dirección y con el área
Area secretaria	y contables de la		20	2		de operaciones, debe
Archivo	cursoal. (Buen -		20	-		ser directa, además
Papetería	manejo de los fon-		15	-		del apoyo que debe de
Of. p/contador	dos).					recibir del área de -
						cambio.

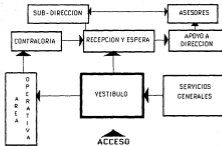
ANÁLISIS DE ÁREAS

NOMBRE DEL DEPTO.	FUNCIÓN	MOBILIARIO	ÁREA M2	# DE PERSONAS	INSTALACIONES	CARACTERÍSTICAS
AREA OPERACION	Atención al cliente	Idem Sub-	72	4	Idem. Subdirección	Fácil acceso para el
4 Of. Ejecutivos	orientándolo y ases-	dirección	100	8		pública, esta área -
8 promotores 1	sonándolo, para in-		100	8		deberá de ser comp-
8 promotores 2	gnar los mayores		60	8		da y atractiva, leg-
8 est. secretaria	rendimientos de		64	-		blés bien relaciona-
Salas de Juntas	sus inversiones.		60	-		con dirección y el
Recepción			16	-		área de servicios de
Área de archivos						apoyo.
SERVICIOS APOYO						
Recepción gral con secretarías	Brindar apoyo a las áreas restantes y	Idem Sub- dirección	60	2	Idem. Subdirección	Debe de estar bien relacionada con el resto de los departa-
Área de computa	completar sus ser-		40	2		mentos.
Área de papelería	vicios.		20	4		
Bovedas y áreas de cajas			12	-		
Copiadoras			65	7		
Teléfono			6	-		
Teléfono-Fax			6	-		
Franqueterías			6	-		

ANÁLISIS DE ÁREAS

NOMBRE DEL DEPTO.	FUNCION	MOBILIARIO	ÁREA M ²	# DE PERSONAS	INSTALACIONES	CARACTERÍSTICAS
SERVICIOS GUALES						
Servicios sanitarios	Servicio de apoyo a la institución.	Ítem. Subdirección.	70	-	Ítem. Subdirección	
Plomería		recolector y	9	4		
Cocina		rec. lavabos y	21	1		
Zona de descanso		cocina	12	-		
Estacionamiento			63 c.	2		
Especies de med.			50	-		
Área de vigilancia			30	4		

DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO



SECUENCIA DE USOS.

PUBLICO.

Se consideró un vestíbulo de distribución como zona central de la cual parten a diferentes áreas de atención al público.

EMPLEADOS.

Del Area Operativa.

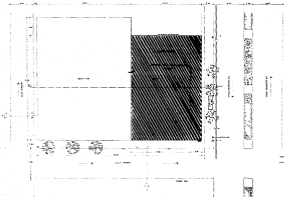
Partiendo del vestíbulo de distribución hacia sus respectivas áreas de trabajo los empleados tienen un contacto directo con el público.

Del Area Administrativa.

Se consideró un vestíbulo de distribución, éstos tienen un contacto restringido con el público y mantienen una correlación entre sí.

CORTE A-A'

1:1



PLANTA

1:1



1:1

LEGENDA

- 1. ALICATADO
- 2. PAVIMENTO
- 3. PARED
- 4. TUBERIA
- 5. PUERTA
- 6. VENTANA
- 7. MUEBLES
- 8. PLANTA

1:1

1:1

1:1

1:1

1:1



PROYECTO
SANTAFÉ
CASA
DE
VEREDAS

PROYECTO
SANTAFÉ
CASA
DE
VEREDAS



1:1

PROYECTO
SANTAFÉ
CASA
DE
VEREDAS

1:1

2



MINISTERIO DE DEFENSA

PROYECTO
ARQUITECTONICO
CASA
DE
BODA

AREA
ARQUITECTONICA
=

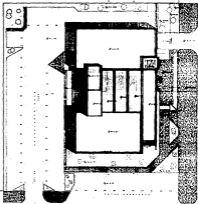


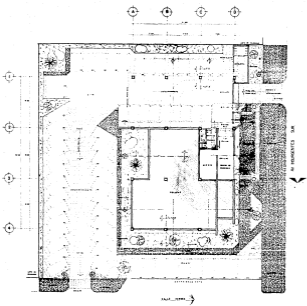
1962

1962



3





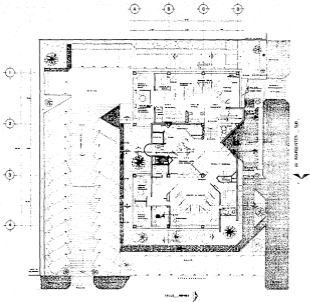
PROYECTO
SERVICIO
DISEÑO
DE
OBRAS

UNIDAD
ADMINISTRATIVA
400
MAYO DE



SE INGENIEROS S.A.





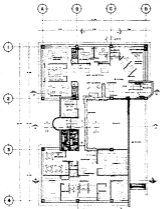
PROJET DE
SOUSSION
CASA DE
BOLEA

PROJET
ARCHITECTURAL
PAR
M. J. J.

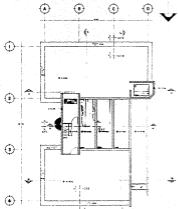


PLAN
GÉNÉRAL





PLANTA 1º PISO



PLANTA DE AZOTE



PROYECTO
SUCROAL
CASA
DE
BIBLIOTECA

PROYECTO
ELABORADO POR
MR. MARIO A. J.



PROYECTO
ELABORADO POR

PROYECTO
ELABORADO POR





FACENDA DE CONJUNTO SUR



FACENDA DE CONJUNTO NORTE



PROFESORA

PROYECTO
DISEÑO DE
CASA
DE
FACENDA

UBICACIÓN
COMPLETADA
EN
MARZO DE

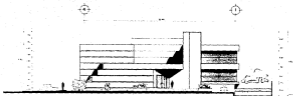
20

EN LA FACENDA

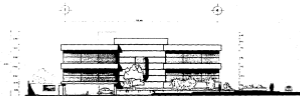
PROYECTO DE
CONJUNTO



7



FACHADA DE CONJUNTO PRINCIPAL



FACHADA DE CONJUNTO POSTERIOR



PROYECTO
ARQUITECTONICO
CADA
DE
FACILIDAD

PROYECTO
ARQUITECTONICO
CADA
DE
FACILIDAD



PROYECTO
ARQUITECTONICO
CADA
DE
FACILIDAD

PROYECTO
ARQUITECTONICO
CADA
DE
FACILIDAD





PROYECTO
 DE ARQUITECTURA
 CASA
 DE
 CALLE 10

CONSEJO
 MUNICIPAL DE
 ARQUITECTURA
 DE
 CALLE 10



CONSEJO
 MUNICIPAL DE
 ARQUITECTURA
 DE
 CALLE 10



10

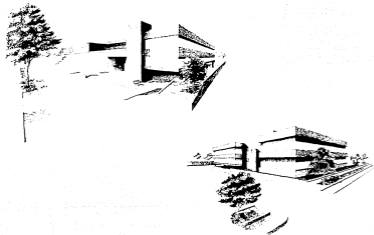


UNIVERSITAT DE VALÈNCIA

INSTITUT
D'ESTUDIS
D'ARTS
I D'ARQUITECTURA

P
E
R
S
P
E
C
T
I
V
A

11





CORTES POR FACHADA



VER DESCRIPCION DE LOS MATERIALES EN TABLA DE MATERIALES
VER PLANOS DE PLANTA
VER PLANOS DE SECCION
VER PLANOS DE DETALLE
VER PLANOS DE ALZADO

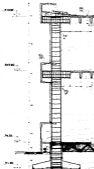
VER PLANOS DE ALZADO
VER PLANOS DE SECCION
VER PLANOS DE DETALLE
VER PLANOS DE ALZADO

VER PLANOS DE ALZADO
VER PLANOS DE SECCION
VER PLANOS DE DETALLE
VER PLANOS DE ALZADO

VER PLANOS DE ALZADO
VER PLANOS DE SECCION
VER PLANOS DE DETALLE
VER PLANOS DE ALZADO

VER PLANOS DE ALZADO
VER PLANOS DE SECCION
VER PLANOS DE DETALLE
VER PLANOS DE ALZADO

VER PLANOS DE ALZADO
VER PLANOS DE SECCION
VER PLANOS DE DETALLE
VER PLANOS DE ALZADO



PROYECTO
EDUCACIONAL
CASA
DE
STABA

PROYECTO
ARQUITECTONICO
POR
MARIO BY

ARQUITECTO LEONARDO

CONSEJO REGULADOR

BIBLIOGRAFIA

Atlas de la Ciudad de Mexico (D.D.F.).

Plan Nacional de Desarrollo Urbano.

Peters, Pauchons. Edificios Administrativos.

HEMEROGRAFIA

Publicaciones Diversas.