

CONJUNTO COMERCIAL EN QUERETARO

2 ej.  
302

JURADO #M-1

ARQ. MIGUEL LEON DIAZ

ARQ. CARLOS GONZALEZ CASTILLO

ARQ. CARLOS RIOS LOPEZ

LOURDES L. VERTIZ MONTES  
SEMESTRE 86-2  
FACULTAD DE ARQUITECTURA  
U. N. A. M.



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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 esta 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.

INDICE:

- 1.-PRESENTACION.
- 2.-DEDICACION.
- 3.-ASPECTOS GENERALES.
- 4.-ASPECTOS HISTORICOS.
- 5.-CARACTERISTICAS DEL ESTADO Y SU DESARROLLO SOCIO ECONOMICO Y  
COMERCIAL.
- 6.-FUNDAMENTACION DEL TEMA.
- 7.-ANALISIS DEL TERRENO PROPUESTO.
- 8.-ANALISIS DEL MARCO GEOGRAFICO COMERCIAL DE LA ZONA DE INFLUEN-  
CIA.
- 9.-PROGRAMA DE NECESIDADES.
- 10.-PROGRAMA ARQUITECTONICO.
- 11.-DESCRIPCION DEL PROYECTO.
- 12.-CRITERIO ESTRUCTURAL.
- 13.-CRITERIO DE INSTALACIONES.
- 14.-ESPECIFICACIONES GENERALES.
- 15.-FINANCIAMIENTO.

PLANOS:

- A-1 PLANTA DE CONJUNTO.
- A-2. PLANTA DE CONJUNTO.
- A-3 LOCALES COMERCIALES.
- A-4 LOCALES COMERCIALES.
- A-5 TIENDA DEPARTAMENTAL.

A-6 TIENDA DEPARTAMENTAL  
A-7 ESTACIONAMIENTO A CUBIERTO  
A-8 CINEMAS  
A-9 DETALLES CONSTRUCTIVOS  
E-1 PLANO ESTRUCTURAL  
E-2 PLANO ESTRUCTURAL  
IH-1 INSTALACION HIDRAULICA  
IH-2 INSTALACION HIDRAULICA  
IS-1 INSTALACION SANITARIA  
IS-2 INSTALACION SANITARIA  
IE-1 INSTALACION ELECTRICA  
IE-2 INSTALACION ELECTRICA  
IE INSTALACIONES ESPECIALES  
APUNTE PERSPECTIVO (VISTA EXTERIOR)

A MI PADRE  
POR EL APOYO Y EL INTERES  
QUE SIEMPRE ME DEMOSTRO  
PERO PRINCIPALMENTE PORQUE  
SIEMPRE CREYO EN MI.

GRACIAS.

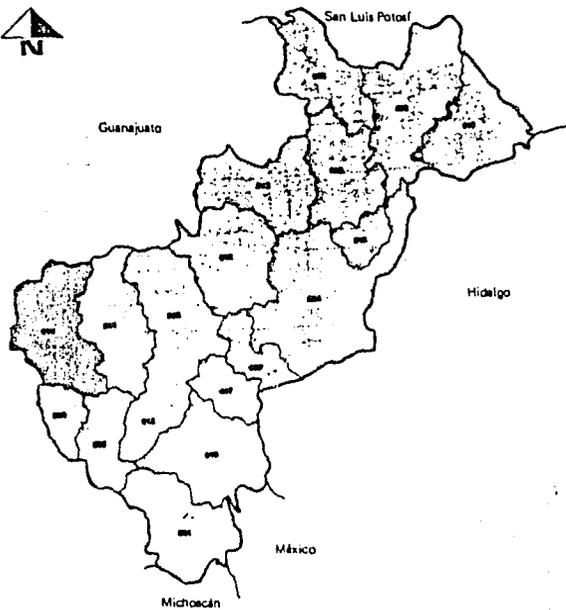
ASPECTOS GENERALES.

## ASPECTOS GENERALES

EL ESTADO DE QUERETARO CON UNA SUPERFICIE DE 11,000 KMS. Y CON UNA POBLACION DE 400,000 HABITANTES. ES UN JOVEL EN EL QUE SE REUNEN CASI TODOS LOS CLIMAS: MONTANA, TROPICAL, TEMPLADO Y SEMI DESERTICO. ZONAS DE RIEGO ALTAMENTE PRODUCTIVAS DAN POR RESULTADO IMPORTANTISIMAS CUENCAS: LECHERA, GANADERA Y VITIVINICOLA. UNA TRADICION EDUCATIVA, ARTISTICA Y CULTURAL MUY ANTIGUA QUE ORIGINO CENTROS EDUCATIVOS DE ALTO NIVEL. E INDUSTRIA Y COMERCIO QUE -- CONTRIBUYEN GRANDEMENTE A LA ECONOMIA DEL PAIS.

QUERETARO ESTA SITUADO ENTRE LOS PARALELOS 20° 0' Y 22° 37' --- LONGITUD NORTE Y ENTRE LOS MERIDIANOS 99° 03' Y 100° 34' LONGI TUD OESTE DEL MERIDIANO DE GREENWICH., EN EL CENTRO GEOGRAFICO DE LA REPUBLICA, ENTRE GRANDES CORDILLERAS LA ORIENTE Y LA OCCI DENTE, CON UNA ALTITUD DE 1830 METROS SOBRE EL NIVEL DEL MAR, - UNA TEMPERATURA DE 20°C (EQUIVALENTE A 67° FARENHAIT), TENIENDO - UN CLIMA SUB-TROPICAL CON UNA SUPERFICIE DE 780 KMS<sup>2</sup> Y UNA PO- BLACION DE 400,000 HABITANTES. LIMITA AL NORTE CON SAN LUIS -- POTOSI, AL ESTE CON HIDALGO, AL SUR CON EL ESTADO DE MEXICO Y- AL OESTE CON GUANAJUATO.

EL SUELO QUERETARO PUEDE CONSIDERARSE COMO MONTAÑOSO EN UN 70%-- COMO CONSECUENCIA DE LAS RAMIFICACIONES DE LA SIERRA MADRE ORIE- TAL, QUE FORMAN LA LLAMADA SIERRA DEL ZAMORANO, EN LOS MUNICI-- PIOS DE COLON Y TOLIMAN. LAS ELEVACIONES PRINCIPALES DEL ESTA- DO LAS CONSTITUYEN EL CERRO DE LA CALENTURA, CON 3550 METROS - S.N.M., EL CERRO DEL GALLO CON 2890 Y EL CERRO DEL ASTILLERO -



**22 QUERETARO**

001	AMEALCO	010	LANDA DE MATAMOROS
002	AMOLES, PINAL DE	011	MARQUES, EL
003	ARROYO SECO	012	PEDRO ESCOBEDO
004	CADE REYTA DE MONTES	013	PEÑAHUÉN
005	COLÓN	014	QUERETARO
006	CORREGIDORA	015	SAN JOAQUIN
007	EZEQUIEL MONTES	016	SAN JUAN DEL RIO
008	HUIMILPÁN	017	TEQUISQUIAPAN
009	JALPAN DE SERRA	018	TOLIMÁN

CON 2850. EL 30% RESTANTE LO CONSTITUYEN CANADAS, LLANURAS Y VALLES DE TIERRAS FERTILES, APTAS PARA LA AGRICULTURA Y GANADERIA.

PRINCIPALMENTE EN LOS MUNICIPIOS DE SAN JUAN DEL RIO, PEDRO ESCOBEDO, TEQUISQUIAPAN, EZEQUIEL MONTES Y AMEALCO.

LO CRUZAN AL ESTADO DOS RIOS IMPORTANTES, EL RIO LERMA Y EL RIO PANUCO, SIENDO DE MAYOR MAGNITUD EL PRIMERO; EXISTE GRAN VARIEDAD DE BOSQUES FORMADOS POR ARBOLES DE: PINO, OYAMEL Y ENCINO, ENCONTRANDOSE PRINCIPALMENTE EN LAS SIERRAS DE LOS MUNICIPIOS DE JALPAN Y PINAL DE AMOLES. LA FAUNA DEL ESTADO COMPRENDE UNICAMENTE ESPECIES MENORES COMO EL CONEJO, EL VENADO, TIGRILLO, ETC.

DEBIDO A LA CONFORMACION TOPOGRAFICA DEL ESTADO LA GANADERIA COBRA RELEVANTE IMPORTANCIA, CONSIDERANDOSE A QUERETARO COMO UN ESTADO EMINENTEMENTE GANADERO, EN EL QUE SE EXPLOTAN, EN MAYOR O MENOR ESCALA, TODAS LAS ESPECIES DOMESTICAS, PREDOMINANDO EL GANADO BOVINO PRODUCTOR DE LECHE.

EXISTEN EN EL ESTADO NUMEROSOS TIPOS DE ROCAS METAMORFICAS, REPRESENTADAS POR LAS PIZARRAS Y POR LAS GRANDES VARIEDADES DE MARMOL DE GRAN PUREZA, Y POR LA RIOLITA QUE SE ENCUENTRA EN GRAN ABUNDANCIA Y QUE ES UTILIZADA COMO MATERIAL DE CONSTRUCCION.

SU SUELO OFRECE DEPOSITOS DE COBRE, PLOMO, ZINC, Y MERCURIO QUE FUE EL PRODUCTO MAS SIGNIFICATIVO DE LA MINERIA QUERETANA, PRACTICAMENTE SE HA PERDIDO, PUES LOS PRODUCTORES HAN ABANDONADO LA INDUSTRIA, POR LOS ALTOS COSTOS DE PRODUCCION.

POBLACION POR GRUPOS DE EDAD SEGUN MUNICIPIO Y SEXO  
1980

Padro 2.1.7  
(Continúa)

MUNICIPIO Y SEXO	TOTAL	DE 0 A 4 AÑOS	DE 5 A 9 AÑOS	DE 10 A 14 AÑOS	DE 15 A 19 AÑOS	DE 20 A 24 AÑOS	DE 25 A 29 AÑOS	DE 30 A 34 AÑOS
Pedro Escobedo	29 503	4 730	5 076	4 245	3 445	2 657	1 903	1 414
Hombres	15 004	2 403	2 550	2 194	1 722	1 362	968	756
Mujeres	14 499	2 327	2 526	2 051	1 723	1 295	935	658
Peñamiller	13 965	2 257	2 411	2 093	1 492	1 003	771	591
Hombres	6 957	1 140	1 154	1 034	783	537	389	282
Mujeres	7 008	1 117	1 257	1 059	709	466	382	309
Querétaro	293 586	44 692	45 968	39 170	34 297	29 530	22 677	17 427
Hombres	144 162	22 371	23 219	19 574	16 545	14 189	11 016	8 620
Mujeres	149 424	22 321	22 749	19 596	17 752	15 341	11 661	8 807
San Joaquín	5 432	858	1 039	921	528	379	298	259
Hombres	2 715	437	527	475	262	183	135	139
Mujeres	2 717	421	512	446	266	196	163	120
San Juan del Río	81 820	13 225	13 438	11 604	9 365	7 339	5 572	4 337
Hombres	40 572	6 591	6 708	5 774	4 621	3 508	2 733	2 228
Mujeres	41 248	6 634	6 730	5 830	4 744	3 831	2 839	2 109
Tequisquiapan	27 710	4 533	4 693	3 937	3 174	2 322	1 748	1 367
Hombres	13 757	2 217	2 379	1 975	1 582	1 124	879	707
Mujeres	13 953	2 316	2 314	1 962	1 592	1 198	869	660
Tolimán	15 312	2 446	2 466	2 101	1 632	1 221	915	678
Hombres	7 477	1 221	1 283	1 042	805	576	443	317
Mujeres	7 835	1 225	1 183	1 059	827	645	472	361

LA CIUDAD DE QUERETARO ES EL EJE CENTRAL DE UNO DE LOS PUNTOS MAS TRANSITADOS POR EL PAIS, LLEGAN LOS FERROCARRILES DEL NORTE-DE LA REPUBLICA, DE LOS MAS IMPORTANTES SON EL PROCEDENTE DE CIUDAD JUAREZ Y EL TREN DE LAREDO, DE OCCIDENTE LO ATRAVIESA EL DE GUADALAJARA, TODOS ELLOS CONECTAN CON LA CAPITAL. ASI MISMO, QUERETARO TIENE UNA VASTA RED DE CARRETERAS QUE COMUNICAN -- CON EL RESTO DEL CENTRO, CON EL NORTE, CON EL SUR Y CON EL OCCIDENTE DEL PAIS, SIENDO LAS MAS IMPORTANTES LA 120 Y LA 57- (RUTA DE LA CONSTITUCION QUE INCLUYE LA SUPER CARRETERA A LA CIUDAD DE MEXICO).

ASPECTOS HISTÓRICOS:

## ASPECTOS HISTORICOS

### ETIMOLOGIA:

SEGUN EL CODIGO ESCURIALENSE, EL NOMBRE ORIGINAL EN "QUERETA-PARA ZICUYO" QUE ABREVIADO INDEBIDAMENTE SE TORNA EN QUERETARO QUE -- QUIERE DECIR JUEGO DE PELOTA.

FRAY MATURINO GILBERTI, LA INTERPRETA, COMO LUGAR DE JUEGO DE PELOTA, DERIVANDOLA DEL VOCABLE TARASCO QUEREHTA.

EDUARDO RUIZ, EN SU LIBRO "PASAJES TRADICIONALES Y LEYENDAS DE MICHUACAN", DICE QUE LA PALABRA PUEDE SER QUERIRETARO, SIN EMBARGO MANUEL OROZCO Y BERRA, MENCIONA QUE EL NOMBRE ORIGINAL FUE "QUERENDA" QUE SIGNIFICA PIEDRA O PENA GRANDE Y DESPUES PASO AL "QUERENDARO" LUGAR O PUEBLO DE PIEDRAS Y AL CORROMPERSE QUEDO QUERETARO.

QUIENES INTERPRETAN QUERETARO COMO LUGAR DE JUEGO DE PELOTA, PARECEN TENER MENOR RAZON YA QUE EN LA TOGOMIA TARASCA, QUERENDA-ANGAPETI UNA DE SUS PRINCIPALES DEIDADES SIGNIFICA: PIEDRA QUE SE LEVANTA EN EL LLANO, Y AUNQUE EN LAS TRADICIONES TARASCAS SE HABLA MUY FRECUENTEMENTE DEL JUEGO DE PELOTA, NO SE TIENE NOTICIA DE QUE EN SU TERRITORIO SE ENCONTRARA JUEGO ALGUNO.

FINALMENTE LOS OTOMIES, HABITANTES PRIMITIVOS DE LA ENTIDAD, JAMAS PRACTICARON EL JUEGO DE PELOTA Y POSIBLEMENTE NI SIQUIERA -- LO CONOCIERON.

LA HISTORIA DE LA ENTIDAD ES TAN REMOTA QUE RESULTA PRACTICAMENTE IMPOSIBLE LA FECHA EXACTA DE SUS INICIOS.

APEGADOS A LAS TRADICIONES INDIGENAS MAS VEROSIMILES, SE PUEDE DE CIR QUE QUERETARO FUE HABITADO POR LOS OTOMIES, ALGUNOS VINIERON- DEL NOROESTE DE MEXICO DEL MISTICO LUGAR DE LAS SIETE CUEVAS O - CHICOMOZTOC Y SEGUN OTROS FUE UNA RAZA AUTOCTONA.

EN QUERETARO, LOS PRINCIPALES CENTROS DE POBLACION OTOMIES ESTUVIE RON DESDE TOLIMAN HASTA AMEALCO COMPRENDIENDOSE EN ESA AREA QUERE TARO, CADEREYTA, TEQUISQUIAPAN, SAN JUAN DEL RIO, HIMILPAN Y OTROS QUERETARO ES SIN DUDA, UNO DE LOS LUGARES MAS HISTORICOS DE LA- REPUBLICA MEXICANA, Y ES DONDE SE INICIO LA INDEPENDENCIA DEL -- PAIS, DADO QUE EN ESTA CIUDAD, POR EL AÑO DE 1809, SE FORMA - LA CONSPIRACION PARA LIBERTAR A LA PATRIA Y ASI SE TIENEN HOM-- BRES TAN NOTABLES COMO EPIGMENTIO GONZALEZ, MIGUEL DOMINGUEZ, DONA- JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ QUE PARTICIPARON DIRECTAMENTE EN LA CONS PIRACION CONTRA EL GOBIERNO, HACIENDO REUNIONES DONDE CONCURRIAN: - ALDAMA, ABASOLO Y LOS PRINCIPALES JEFES DE LA INSURRECCION ARMADA ALLENDE E HIDALGO HABIAN SENALADO EL PRIMERO DE OCTUBRE DE 1810- PARA QUE ESTALLARA LA INSURRECCION ARMADA CONTRA EL GOBIERNO VI-- RREYNAL; PERO EL ONCE DE SEPTIEMBRE; FUE DELATADA LA CONSPIRACION Y APENAS SUPO LA CORREGIDORA QUE LA CONSPIRACION HABIA SIDO DES- CUBIERTA, SE APRESURO A COMUNICAR LA NOTICIA A LOS JEFES DE LA- INSURRECCION.

LA CIUDAD DE QUERETARO VUELVE A SER ESCENARIO, NO SOLAMENTE NA-- CIONAL SINO A NIVEL INTERNACIONAL CUANDO FERNANDO MAXIMILIANO JOSE ARCHIDUQUE DE AUSTRIA FUE CONVENCIDO POR NAPOLEON II DE FUNDAR - UN IMPERIO Y DE QUE ACEPTARA LA CORONA DE ESTE PAIS AMERICANO. CON UNA NUMEROSA COMITIVA DE AUSTRIACOS, FRANCESES Y MEXICANOS, -

MAXIMILIANO Y SU ESPOSA CARLOTA ARRIBARON AL PUERTO DE VERACRUZ, EL 28 DE MAYO DE 1864 LLEGANDO A LA CAPITAL EN JUNIO. EL 12 DE JUNIO EMPEZO MAXIMILIANO SU GOBIERNO, CESANDO EL PROVISIONAL-DE ALMONTE. NUNCA LLEGO MAXIMILIANO A EJERCER VERDADERO DOMINIO SOBRE MEXICO, PUES SU GOBIERNO FUNCIONABA SOLO DONDE HABIA GUARNICIONES FRANCESAS.

EL ARCHIDUQUE MAXIMILIANO NO SUPO GUIAR LA BRUJULA DE SU DESTINO: DESPLAZADO EN EUROPA DE SUS LEGITIMOS DERECHOS A LA MONARQUIA, ACEPTO EL SEGUNDO MANDATO DE REGIR LOS DESTINOS DE AUSTRIA, DONDE AUN ESTORBABA; ACEPTO EL TRONO MEXICANO BAJO EL DOSEL DE LAS BAYONETAS DE ZUROS Y AUSTRIACOS, JUGUETES DEL INQUIETO NAPOLEON III, AVENTURA APARATOSA, JUSTIFICADA POR EL DERECHO DE UN PUEBLO EN PUGNA; QUE BUSCABA PROTECCION Y GARANTIAS-A DETERMINADOS DERECHOS HUMANOS Y SOCIALES.

DESPUES DE ALGUN TIEMPO, EL EMPERADOR SE REFUGIA EN ESTA CIUDAD, LA CUAL ES SITIADA POR EL EJERCITO REPUBLICANO AL MANDO DEL GENERAL DON MARIANO ESCOBEDO EL 15 DE MAYO DE 1867 ES DERROTADO Y APRESADO, ES CONDUCIDO, PRIMERO AL CONVENTO DE TERESITAS Y DE ALLI AL DE CAPUCHINAS, ES ENJUICIADO Y SENTENCIADO A MUERTE EN EL TEATRO ITURBIDE (HOY TEATRO DE LA REPUBLICA) EL DIA 19 DE JUNIO DE 1867 ES LLEVADO AL CERRO DE LAS CAMPANAS-Y A ESA HORA TEMPRANA, EL DESTINO SEGABA EL TIEMPO PARA LA VIDA DEL ARCHIDUQUE.

DESPUES DE ALGUNOS ANOS TORMENTOSOS QUE TERMINARON CON LA CAIDA DEL SEGUNDO IMPERIO, EL PAIS ENTRA EN UNA ETAPA DE PAZ Y SE CONSOLIDAN EL GOBIERNO MEXICANO, PRIMERO CON DON BENITO JUAREZ -

HASTA SU MUERTE, LE SIGUEN VARIOS PRESIDENTES, HASTA QUE SE INSTALA EN EL PODER EL GENERAL DON PORFIRIO DIAZ EN EL AÑO DE 1877. CANSADO DEL OPROBIO PORFIRISTA, FRANCISCO I MADERO, TOMO LA BANDERA ANTIREELECCIONISTA, PASANDO POR QUERETARO E INVITANDO AL PUEBLO A PARTICIPAR EN LA LUCHA ELECTORAL DE 1910.

EN EL AÑO DE 1914 CUANDO LAS FUERZAS CONSTITUCIONALISTAS HABIAN TOMADO LAS PRINCIPALES PLAZAS FEDERALES, EL GENERAL ALVARO OBREGON INSTALO SU CUARTEL GENERAL EN LA CIUDAD DE QUERETARO Y AHI NACE UN PLAN CON DON VENUSTIANO CARRANZA, SOBRE LA FORMA DE PONER SITIO A MEXICO, ULTIMO REDUCTO DE LOS HUERTISTAS, A LOS QUE ANIQUILARON.

EN MARZO DE 1915 OBREGON VUELVE A ESTABLECER EN QUERETARO SU CUARTEL, DESDE DONDE SE DISPUSO A COMBATIR A VILLA, QUE ESTABA CERCA DE CELAYA. DEL 6 AL 15 DE ABRIL SE LIBRARON LAS FAMOSAS BATALLAS DONDE OBREGON DERROTO A LA DIVISION DEL NORTE.

DESDE EL 20 DE NOVIEMBRE, COMO ESTABA ORDENADO, LOS PRESUNTOS DIPUTADOS INICIARON SUS SESIONES BAJO LA PRESIDENCIA DEL CONCEJO ELECTORAL EN LA ACADEMIA DE BELLAS ARTES; EL DIA 27 HICIERON SU TRASLADO AL TEATRO ITURBIDE CONVERTIDO EN PALACIO LEGISLATIVO, ES CENARIO DE TRASCENDENTE ACONTECIMIENTO.

QUERETARO CUENTA CON UNA GRAN CANTIDAD DE JOYAS ARQUITECTONICAS Y MONUMENTOS HISTORICOS COMO SON:

LOS ARCOS:

EN EL AÑO DE 1726 LA COLOSAL OBRA DEL ACUEDUCTO QUE TENIA POR OBJETO LLEVAR A LA CIUDAD AGUA DE LA CANADA.

EL CEMENTERIO DE LA CRUZ:

EN UN MAUSOLEO DESCANSAN, LOS RESTOS DE DONA JOSEFA ORTIZ DE DO  
MINGUEZ.

EL TEMPLO Y CONVENTO DE LA CRUZ.

LA PARROQUIA DE SANTIAGO.

EL COLEGIO CIVIL.

LA IGLESIA DE LA CONGREGACION.

LA PLAZA DE LA INDEPENDENCIA.

LA CASA DE ECALA.

EL PALACIO MUNICIPAL.

EL MONUMENTO A LA CORREGIDORA.

LA IGLESIA DE SAN ANTONIO.

LA IGLESIA DEL CARMEN.

EL TEATRO DE LA REPUBLICA.

EL JARDIN OBREGON.

EL TEMPLO DE SAN FRANCISCO.

EL MUSEO REGIONAL.

LA PLAZA DE LA CONSTITUCION.

LA ACADEMIA.

LA IGLESIA DE SAN AGUSTIN.

EL PALACIO FEDERAL.

LA CASA DE LA MARQUESA.

LA FUENTE DE NEPTUNO.

EL CONVENTO DE SANTA CLARA.

LA IGLESIA DE SANTO DOMINGO.

EL PALACIO DE GOBIERNO.

LA CATEDRAL.

EL TEMPLO DE SANTA ROSA.

EL CERRO DE LAS CAMPANAS.

CARACTERISTICAS DEL ESTADO  
Y SU DESARROLLO SOCIO ECONOMICO  
MICO Y COMERCIAL.

## CARACTERISTICAS DEL ESTADO

HACE APENAS CUATRO O CINCO DECADAS, LA CIUDAD DE QUERETARO CONTA BA CON DOS FABRICAS TEXTILES, UNA LLAMADA LA PURISIMA Y LA OTRA DE NOMBRE HERCULES, AMBAS SITUADAS EN EL CAMINO QUE VA AL MUNICIPIO DE LA CANADA. MAS RECIENTEMENTE, SE FORMO OTRA FABRICA TEXTIL: SAN JOSE DE LA MONTANA.

POR LOS ANOS DE 1960 SE EMPIEZAN A DESARROLLAR GRAN CANTIDAD DE FABRICAS, SITUADAS CASI TODAS ELLAS, AL PONIENTE DE LA CIUDAD, -- POR LA CARRETERA QUE UNE ESTA CAPITAL CON LA DE SAN LUIS POTOSI, COMO SON LAS FABRICAS DE LECHE EN POLVO, MAQUINAS DE COSER, UNA GRAN FABRICA DE HILADOS Y TEJIDOS; TRANSCURREN ALGUNOS ANOS - Y POR 1965 SE INSTALO EN ESTA CIUDAD LA INDUSTRIA METAL MECANICA FUNDADA POR EL GRUPO ICA, CONSTITUYENDO MAS TARDE LA "INDUSTRIA - DEL HIERRO".

SE INSTALA LA FABRICA DE MOTO-CONFORMADORAS, LA FABRICA DE EQUIPOS DE TRANSMISION MECANICA, Y LA DE TRACTORES, SE INSTALAN TAMBIEN FABRICAS DE ALIMENTOS, AUTOMOTRICES Y SE AMPLIA LA INDUSTRIA TEXTIL; SE DESARROLLA LA INDUSTRIA PAPELERA, AL IGUAL QUE ESTA, - SE EMPIEZA A DESARROLLAR LA INDUSTRIA DEL VIDRIO, CON LA FABRICA DE "VIDRIERA QUERETARO".

LA INDUSTRIA HOTELERA, POR AQUEL ENTONCES, ESTABA CONSTITUIDA PRINCIPALMENTE POR HOTELES QUE ESTABAN EN EL CENTRO DE LA CIUDAD, TALES COMO:

EL JARDIN, EL HIDALGO, EL DEL MARQUEZ, EL GRAN HOTEL, YA DESAPARECIDOS ALGUNOS DE ELLOS, CON EL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD Y POR LAS NECESIDADES MISMAS SE CONSTRUYERON NUEVOS HOTELES FUERA DEL -

CENTRO, TALES COMO EL IMPALA, EL CASA BLANCA Y MAS RECIENTEMENTE: JURICA, SIENDO UNO DE LOS LUGARES MAS BELLOS DE LA REPUBLICA. A POCA DISTANCIA DE ESTE SE CONSTRUYERON HOTELES COMO EL REAL DE MINAS (ANTIGUAMENTE EL JACAL) Y EL HOLIDAY INN, ESTOS HOTELES -- UBICADOS A CINCO KILOMETROS DEL CENTRO DE LA CIUDAD, A MAS DISTANCIA, RUMBO A SAN JUAN DEL RIO A 40 KILOMETROS DE QUERETARO, SE ENCUENTRAN LOS HOTELES DE LA ESTANCIA Y LA MANSION GALINDO, - ESTE ULTIMO DE EXTRAORDINARIA BELLEZA Y CERCANO A ESTE LUGAR SE LOCALIZA EL CENTRO TURISTICO: SAN GIL, DE GRANDES DIMENSIONES.

QUERETARO ES UNO DE LOS POCOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CUENTAN CON CUATRO CAMPOS DE GOLF, TODOS ELLOS DE GRAN BELLEZA Y DE GRAN DIFICULTAD. ASI TAMBIEN, TIENE GRAN CANTIDAD DE CANCHAS DE TENIS.

LOGICAMENTE, LA CIUDAD EN SI, SE HA DESARROLLADO GRANDEMENTE, -- CREANDOSE CADA DIA MAS COLONIAS, CINES, MAS FUENTES DE TRABAJO, -- ETC.

ACTUALMENTE QUERETARO CUENTA CON MAS DE 30 OFICINAS BANCARIAS Y - CON UN GRAN NUMERO DE COMERCIOS DE TODO TIPO Y DE DISTINTA IMPORTANCIA.

POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA E INACTIVA POR SEXO SEGUN GRUPO DE EDAD  
1980

Cuadro 2.2.

GRUPO DE EDAD	POBLACION EN EDAD ACTIVA	ACTIVA			INACTIVA		
		TOTAL	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
TOTAL	456 864	224 435	173 221	51 214	232 429	52 937	179 492
De 12 a 14 años	61 928	8 272	5 646	2 626	53 656	25 367	28 289
De 15 a 19 años	83 273	37 925	26 499	11 426	45 348	14 878	30 470
De 20 a 24 años	66 009	39 351	28 738	10 613	26 658	3 603	23 055
De 25 a 29 años	50 199	30 162	23 574	6 588	20 037	1 166	18 871
De 30 a 34 años	38 695	23 407	18 848	4 559	15 288	655	14 633
De 35 a 39 años	34 728	20 369	16 615	3 754	14 359	618	13 741
De 40 a 44 años	26 829	15 936	13 072	2 864	10 893	533	10 360
De 45 a 49 años	23 462	13 471	10 961	2 510	9 991	500	9 491
De 50 a 54 años	17 948	10 123	8 419	1 704	7 825	471	7 354
De 55 a 59 años	14 696	8 247	6 905	1 342	6 449	502	5 947
De 60 a 64 años	11 186	5 804	4 718	1 086	5 382	694	4 688
De 65 a 69 años	8 948	4 164	3 366	798	4 784	783	4 001
De 70 a 74 años	7 763	3 449	2 800	649	4 314	944	3 370
De 75 y más años	11 200	3 755	3 060	695	7 445	2 223	5 222

FUENTE: X Censo General de Población y Vivienda 1980, Dirección General de Estadística, SPP

AÑO	SOCIEDADES MERCANTILES CONSTITUIDAS		AUMENTOS DE CAPITAL DE SOCIEDADES MERCANTILES	
	NUMERO	CAPITAL (MILES DE PESOS)	NUMERO	CAPITAL (MILES DE PESOS)
1970	56	83 972	-	-
1971	66	28 960	-	-
1972	69	34 643	-	-
1973	91	105 566	-	-
1974	83	106 957	-	-
1975	87	95 715	-	-
1976	110	283 522	-	-
1977	106	283 820	-	-
1978	156	562 267	-	-
1979	221	393 688	-	-
1980	254	406 434	-	-
1981	346	740 185	-	-

FUENTE: Anuarios Estadísticos de los Estados Unidos Mexicanos 1970 - 1981, Dirección General de Estadística, SIC y SPP

AÑO	TOTAL		ANONIMAS		DE RESPONSABILIDAD LIMITADA		OTRAS	
	NUMERO	CAPITAL (MILES DE PESOS)	NUMERO	CAPITAL (MILES DE PESOS)	NUMERO	CAPITAL (MILES DE PESOS)	NUMERO	CAPITAL (MILES DE PESOS)
1970	66	28 960	30	12 860	9	5 095	27	11 005
1971	66	28 960	55	25 875	11	3 085	-	-
1972	69	34 643	62	32 903	6	1 640	1	100
1973	91	105 566	87	103 556	4	2 010	-	-
1974	83	106 957	77	106 132	6	825	-	-
1975	87	95 715	79	94 305	8	1 410	-	-
1976	110	283 522	100	279 844	10	3 678	-	-
1977	106	283 820	97	281 175	9	2 645	-	-
1978	156	562 267	148	560 157	8	2 110	-	-
1979	221	393 688	208	374 498	13	19 190	-	-
1980	254	406 434	253	405 934	1	500	-	-
1981	346	740 185	344	736 685	2	3 500	-	-

FUENTE: Anuarios Estadísticos de los Estados Unidos Mexicanos 1970 - 1981, Dirección General de Estadística, SIC y SPP

FUNDAMENTACION DEL TEMA.

## FUNDAMENTOS DEL TEMA

EN LA CIUDAD DE QUERETARO LA MAYOR ZONA COMERCIAL ESTA CONCENTRADA EN EL CENTRO, MEJOR CONOCIDO COMO "CENTRO HISTORICO". ESTA SITUACION SE HA CONVERTIDO ACTUALMENTE EN UN PROBLEMA PARA LA CIUDAD PUESTO QUE SE CREAN CONFLICTOS VIALES.

ANTE ESTE PROBLEMA SE REQUIERE DE UNA DESCENTRALIZACION, PARA PERMITIR ACCESO A MAS ZONAS COMERCIALES.

OTRO ASPECTO IMPORTANTE ES QUE LA CIUDAD DE QUERETARO ES UNA CIUDAD QUE SE CARACTERIZA POR SU ARQUITECTURA COLONIAL, POR ESTE MOTIVO SE PRETENDE CONSERVAR EL CENTRO HISTORICO, ALEJADO DE CUALQUIER SITUACION QUE ALTERE SU CONTEXTO URBANO.

ACTUALMENTE TODA ESTA ZONA ESTA CONVERTIDA EN ZONA PEATONAL, ESTO DIFICULTA UN ACCESO VEHICULAR ADECUADO, ADEMAS DE LA ESCASEZ DE ESTACIONAMIENTOS.

POR LO TANTO SE PLANEA CREAR UN CRECIMIENTO ORDENADO EN TODOS LOS ASPECTOS. ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE PARA ESTE FIN LA CIUDAD CUENTA CON UN PLAN DE DESARROLLO URBANO.

LA CIUDAD DE QUERETARO FORMA PARTE DEL SISTEMA URBANO DEL BAJIO, Y PRESTA SERVICIOS A NIVEL REGIONAL. PARA EL AÑO 2000 REBASARAN TODAS LAS PROYECCIONES PREVISTAS SOBREPASANDO EL MILLON DE HABITANTES. ESTO COMO PRODUCTO DEL IMPORTANTE IMPULSO EN LA INDUSTRIA Y SERVICIOS DE LA ULTIMA DECADA.

A CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR SE HAN ORIGINADO ASENTAMIENTOS DESORDENADOS FALTOS DE SERVICIOS Y EN LAS ZONAS SERVIDAS EXISTE UN

## FUERTE MERCADO ESPECULATIVO.

LA CIUDAD DE QUERETARO NO PRESENTA EN LA ACTUALIDAD DEFICIT, CRITICOS COMPARATIVAMENTE CON OTROS CENTROS URBANOS CON CARACTERISTICAS SIMILARES, EL EQUIPAMIENTO ACTUAL CARECE DE UNA DISPOSICION ADECUADA Y ESTO OCASIONA UN DESEQUILIBRIO, PERJUDICANDO A GRANDES SECTORES DE LA POBLACION.

LA MAYOR CARENCIA DE EQUIPAMIENTO URBANO SE DETECTO EN LAS PERIFERIAS; ESTO SE DEBE EN GRAN MEDIDA A LA EXCESIVA CONCENTRACION DEL MISMO EN LA ZONA CENTRAL.

EL AREA URBANA ACTUAL SE DEFINE EN TRES ZONAS:

LA PRIMERA ESTA DELIMITADA POR EL LIBRAMIENTO DE SAN LUIS POTOSI, Y LA CARRETERA CONSTITUCION. ESTA ZONA COMPRENDE A LOS ANTIGUOS BARRIOS DE LA CIUDAD AL NORTE DEL RIO QUERETARO CUENTA CON GRANDES EXTENSIONES DESOCUPADAS. EL CENTRO HISTORICO AL SUR DEL RIO QUERETARO CUENTA CON GRAN PARTE DEL EQUIPAMIENTO EXISTENTE E IMPORTANTES EDIFICIOS CON VALOR HISTORICO, ESTA ZONA DEBERA SER OBJETO DE UN PLAN PARCIAL, Y AL SUR DE LA AVENIDA ZARAGOZA EXISTE UNA ZONA CON ASENTAMIENTOS RECIENTES.

LA SEGUNDA ZONA COMPRENDE A LOS POBLADOS DE: JURIQUILLA, CAVETANO RUBIO, FELIPE CARRILLO PUERTO, SAN ANTONIO DE LA PUNTA, EJIDO MODELO Y SAN JOSE, LOS CUALES YA SE HAN INTEGRADO A LA CIUDAD.

FINALMENTE LA TERCERA ZONA COMPRENDE DE ASENTAMIENTOS EN SU MAYORIA PRECARIOS, COMO CERRO DEL DIVISADERO, AMPLIACION SAN PABLO, -- MENCHACA-PENUELAS, LOMAS DE CASA BLANCA Y EL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL JURICA.

LAS ZONAS INDUSTRIALES SE UBICAN AL NORTE Y NORORIENTE DE LA CIUDAD. ESTAS ULTIMAS PRESENTAN PROBLEMAS CONSIDERABLES DE CONTAMINACION Y TODAS ARROJAN AGUAS RESIDUALES SIN TRATAMIENTO, LO CUAL DEBERA DE SER CORREGIDO A CORTO PLAZO.

POR OTRA PARTE ESTAS ZONAS ESTAN PROXIMAS A SATURARSE Y SE DEBERAN CREAR NUEVAS ZONAS AL NORTE DE SANTA ROSA JAUREGUI Y EL MUNICIPIO DE VILLA CORREGIDORA.

EL AREA TOTAL OCUPADA POR LA CIUDAD CUBRE 5,013 HAS.

EL MUNICIPIO OFRECE POSIBILIDADES DE HACER FRENTE A LOS REQUERIMIENTOS DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS QUE EL DESARROLLO URBANO REQUIERE.

#### ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO:

LA ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO DEMOGRAFICO PARA LA CIUDAD DE QUERETARO SE APOYA EN LAS ESPECTATIVAS DE CRECIMIENTO, DE EMPLEOS INDUSTRIALES, DE SERVICIOS Y DE COMERCIO QUE DEBERAN SATISFACER AL AÑO 2000 PUESTO QUE LA POLITICA QUE HA SIDO ASIGNADA EN EL PLAN ES-DE IMPULSO MODERADO. SI ESTO SE LLEVA A CABO PARA EL AÑO 2000, LA POBLACION EN LA CIUDAD SERA DE 949,934 HABITANTES CON UNA TASA DE CRECIMIENTO ANUAL DEL 6.7 POR CIENTO; ASI MISMO LA ZONA METROPOLITANA DE QUERETARO, REBASARA EL MILLON DE HABITANTES EN ESTE PERIODO, ESTANDO DISTRIBUIDA LA POBLACION EN DOS ZONAS: LA CIUDAD DE QUERETARO Y EL CRECIMIENTO DE JURICA.

ESTE PLAN ESTRUCTURA LA CIUDAD CON VARIOS SUBCENTROS DE APOYO; NORTE, SUR Y CENTRO URBANO SIMILAR AL ACTUAL EN EL DESARROLLO DE JURICA SEGUNDA SECCION. ADEMÁS, SE CREA UNA ZONA DESTINADA A UN PARQUE URBANO Y EVITAR ASI LA FUSION DE LOS DOS GRANDES DESARRO-

LLOS; SE BASA EN EL MODELO BIPOLAR DE DESARROLLO CONTROLANDO EL CRECIMIENTO Y PROTECCION DE LA CIUDAD ACTUAL. DE ESTA FORMA LA ESTRUCTURA URBANA PREVISTA AL HORIZONTE DEL AÑO 2000 QUEDA CONSTITUIDA DE LA SIGUIENTE MANERA:

EL CENTRO URBANO ACTUAL DE LA CIUDAD, QUE ES RATIFICADO COMO EL CENTRO DEL MICROSISTEMA URBANO INTEGRADO POR QUERETARO Y LOS POBLADOS ALEDANOS. TRES SUBCENTROS URBANOS LOCALIZADOS: AL NORTE EN --- MENCHACA-PENUELAS, AL SUR EN LAS FALDAS DEL CERRO DEL CIMATARIO Y EL TERCERO INTEGRADO AL CENTRO URBANO ACTUAL.

TREINTA Y TRES CENTROS DE DISTRITO; TRECE LIGADOS AL S.C.U. NORTE, SIETE AL S.C.U. CENTRO Y TRECE AL S.C.U. SUR, Y FINALMENTE 151 UNIDADES DE BARRIO DISTRIBUIDAS DE LA SIGUIENTE MANERA 58 LIGADOS AL GRUPO NORTE, 29 AL GRUPO CENTRO Y 64 AL GRUPO SUR.

SERAN CUATRO LAS ARTERIAS EN EL SENTIDO NORTE-SUR DE MAYOR IMPORTANCIA AL AÑO 2000. DADO QUE LA TRAZA COLONIAL DE LA CIUDAD Y LAS CALLES QUE TIENEN SECCIONES ANGOSTAS OCASIONAN, CADA VEZ MAS, EL CONGESTIONAMIENTO TANTO VEHICULAR COMO PEATONAL; EL PLAN PROPONE LA PAULATINA INSTAURACION DE CALLES PEATONALES EN LA ZONA CONSIDERADA COMO CENTRO HISTORICO.

LA ESTRATEGIA PLANTEADA CONSIDERA COMO EL ASPECTO FUNDAMENTAL PARA LA REALIZACION DEL DESARROLLO URBANO DE QUERETARO LA PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD, ASI COMO LA CONCURRENCIA DEL SECTOR PUBLICO, FEDERAL, ESTATAL Y MUNICIPAL.

ES IMPORTANTE DESTACAR QUE APARTE DE TOMAR EN CUENTA EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO; LA BASE PRINCIPAL ES LA DEMANDA DE CENTROS COMERCIALES DEBIDO AL CRECI

MIENTO DE LA POBLACION, ASI COMO EL INCREMENTO DE INMIGRANTES A --  
ESTA CIUDAD.

ACTUALMENTE LA CIUDAD CUENTA CON DOS CENTROS COMERCIALES LOS CUALES  
SON LOS DE MAYOR IMPORTANCIA PORQUE LOS DEMAS SON COMERCIOS PEQUE-  
NOS, LOS CUALES SON INSUFICIENTES.

POR LO TANTO EL CENTRO COMERCIAL PROPUESTO SE UBICARA HACIA EL PO-  
NIENTE DE LA CIUDAD, ESTA ZONA TIENE UNA ALTA CONCENTRACION DE HA-  
BITANTES.

PLAZA COMERCIAL MEXICANA: ESTA UBICADA EN LA AVENIDA ZARAGOZA, Y --  
CUENTA CON UN CONCEPTO ARQUITECTONICO DE UN EDIFICIO CERRADO.

SU PROGRAMA ARQUITECTONICO ES:

- 1 TIENDA DE AUTOSERVICIO
- 2 CINEMAS.
- 10 BOUTIQUES
- 3 ZAPATERIAS
- 1 RESTAURANTE
- 2 CAFETERIAS.
- 4 TIENDAS DE REGALOS
- 1 TIENDA DE DEPORTES
- 1 PANADERIA
- 1 TIENDA DE MUEBLES PARA OFICINA
- 1 TIENDA DE INSTRUMENTOS MUSICALES
- 1 OPTICA
- 1 BANCO
- 2 NEVERIAS
- 1 ESTETICA

- 1 PAPELERIA
  - 1 VIDEO CLUB
  - 1 FARMACIA
  - 1 CONFITERIA
  - 1 TIENDA DE ARTICULOS FOTOGRAFICOS.
- ESTACIONAMIENTO A CUBIERTO.

PLAZA LAS AMERICAS: ESTA UBICADA EN AVENIDA CONSTITUYENTES, Y CUENTA CON UN CONCEPTO ARQUITECTONICO DE PLAZAS ABIERTAS CON ANDADORES, FUENTES Y JARDINES.

SU PROGRAMA ARQUITECTONICO ES:

- 1 TIENDA DE AUTOSERVICIO
- 6 ZAPATERIAS
- 4 BANCOS
- 18 BOUTIQUES
- 8 TIENDAS DE REGALOS
- 3 OPTICAS
- 1 TIENDA DE ARTICULOS DE DIBUJO
- 3 PANADERIAS
- 2 TIENDAS DE JUEGOS DE VIDEO.
- 2 CINEMAS
- 4 CAFETERIAS
- 3 TIENDAS DE FOTOGRAFIAS.
- 3 TIENDAS DE DEPORTES
- 2 JUGUETERIAS
- 1 TIENDA DE INSTRUMENTOS MUSICALES
- 3 PAPELERIAS
- 3 LAVANDERIAS

2 AGENCIAS DE VIAJES  
1 MUEBLERIA  
1 LIBRERIA  
1 CONFITERIA  
4 NEVERIAS  
4 AREAS DE ESTACIONAMIENTO A DESCUBIERTO.

ANALISIS DEL TERRENO PROPUESTO.

## ANALISIS DEL TERRENO PROPUESTO

PARA LA UBICACION DE MI PROYECTO SE TOMARON EN CUENTA VARIOS FACTORES, LOS CUALES PODEMOS ENUMERAR SEGUN LOS ANTECEDENTES Y ESTUDIOS-DE LA LOCALIDAD.

- a) CRECIMIENTO DE LA POBLACION
- b) COMUNICACION
- c) SERVICIOS
- d) USO DEL SUELO
- e) DATOS FISICOS
- f) TOPOGRAFIA

UNA VEZ ANALIZADOS LOS PUNTOS ANTERIORES SE LLEGO A LA CONCLUSION-DE LOCALIZAR MI PROYECTO EN UNA ZONA DONDE HAN SURGIDO NUMEROSOS -FRACCIONAMIENTOS Y LA POBLACION ESTA AUMENTANDO CONSIDERABLEMENTE, ADEMAS DE QUE EL NIVEL SOCIAL Y ECONOMICO DE ESTA ZONA ES ELEVADO Y DE ALTO PODER ADQUISITIVO.

LAS VIAS DE ACCESO AL TERRENO SON VIAS RAPIDAS, CUENTA CON INFRAESTRUCTURA DE LUZ, AGUA, DRENAJE, RED TELEFONICA.

ESTE TERRENO ESTA UBICADO EN LA AVENIDA CONSTITUYENTES, ENFRENTE DE LA PLAZA DE TOROS "SANTA MARIA".

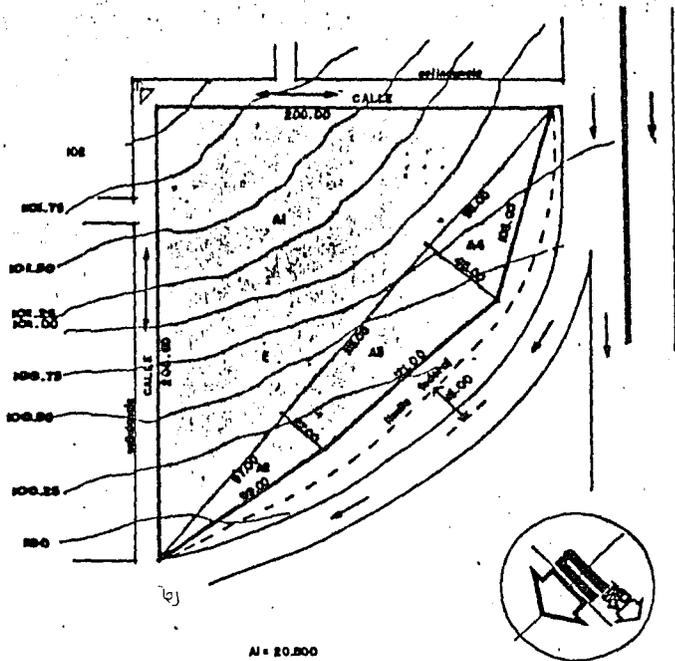
ES UN TERRENO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 28,262.50 M<sup>2</sup>.

TIENE UNA TOPOGRAFIA DE PENDIENTE MODERADA CASI PLANO.

ES UN TERRENO QUE DEBIDO A SU BUENA UBICACION NOS PERMITE QUE EL PROYECTO TENGA UNA BUENA VISIBILIDAD, DEBIDO A QUE SE LOCALIZA EN-EL CRUCE DE TRES IMPORTANTES VIAS DE COMUNICACION DE LA CIUDAD COMO SON:

# CONJUNTO COMERCIAL

## TERRENO



A1 = 20.800  
 A2 = 1,308.80  
 A3 = 4,348.00  
 A4 = 2,206.00

28,262.80 m<sup>2</sup> SUPERFICIE TOTAL.

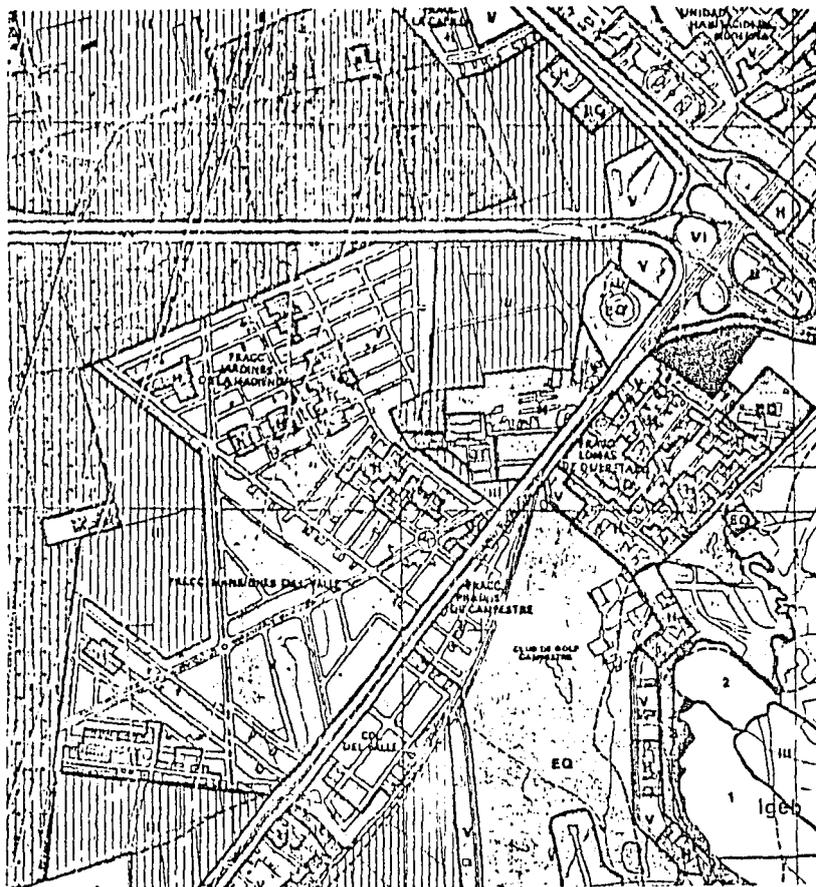
## SUPERFICIE CONSTRUIDA m<sup>2</sup>

	PLANTA B.	PLANTA ALTA	1er PISO	2º PISO	TOTAL	%
ALMACEN	5,700.00	2,900.00	3,560.00	1,800.00	13,960.00	33.5 %
ZONA COMERCIAL	8,875.00	5,880.00	—	—	14,765.00	35.7 %
CINEMAS	800.00	—	—	—	800.00	2.1 %
ESTACIONAM. A CUERBERTO	4,150.00	3,850.00	3,850.00	—	11,850.00	28.7 %
TOTAL POR NIVEL	19,425.00	12,630.00	7,400.00	1,800.00	41,355.00	100 %

LA AUTOPISTA MEXICO-QUERETARO  
LA CARRETERA PANAMERICANA (AV.CONSTITUYENTES).  
AUTOPISTA QUERETARO-SALAMANCA

EL TERRENO TIENE LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS:

- a) SUELO DE BAJA COMPRESIBILIDAD
- b) SUELO DE EXCELENTE RESISTENCIA RT=18.5 HM.
- c) TERRENO CON CARACTERISTICAS EXPANSIVAS DEBIDO A SU COMPOSICION.



#### USO DEL TERRENO

SUPERFICIE TERRENO		28,262.50 m <sup>2</sup>	100 %
SUPERFICIE DESPLATE (R.D.)		20,250.00	71.6
PEATONAL	BANQUETAS, PLAZAS ZONAS VERDES	4,007.00	14.2
AUTOS	CIRCULACIONES ESTACIONAM A CUBIERTO	4,003.00	14.2

ANALISIS DEL MARCO  
GEOGRAFICO COMERCIAL DE  
LA ZONA DE INFLUENCIA.

ANALISIS DEL MARCO GEOGRAFICO Y COMERCIAL  
DE LA ZONA DE INFLUENCIA

ESTE CONJUNTO COMERCIAL SEGUN ESTUDIOS REALIZADOS TENDRA UNA AFLUEN-  
CIA DE GENTE DE: 350 PERSONAS/HORA PROMEDIO.

EL CONJUNTO ABARCA DENTRO DE SU RADIO DE INFLUENCIA LOS SIGUIEN--  
TES FRACCIONAMIENTOS:

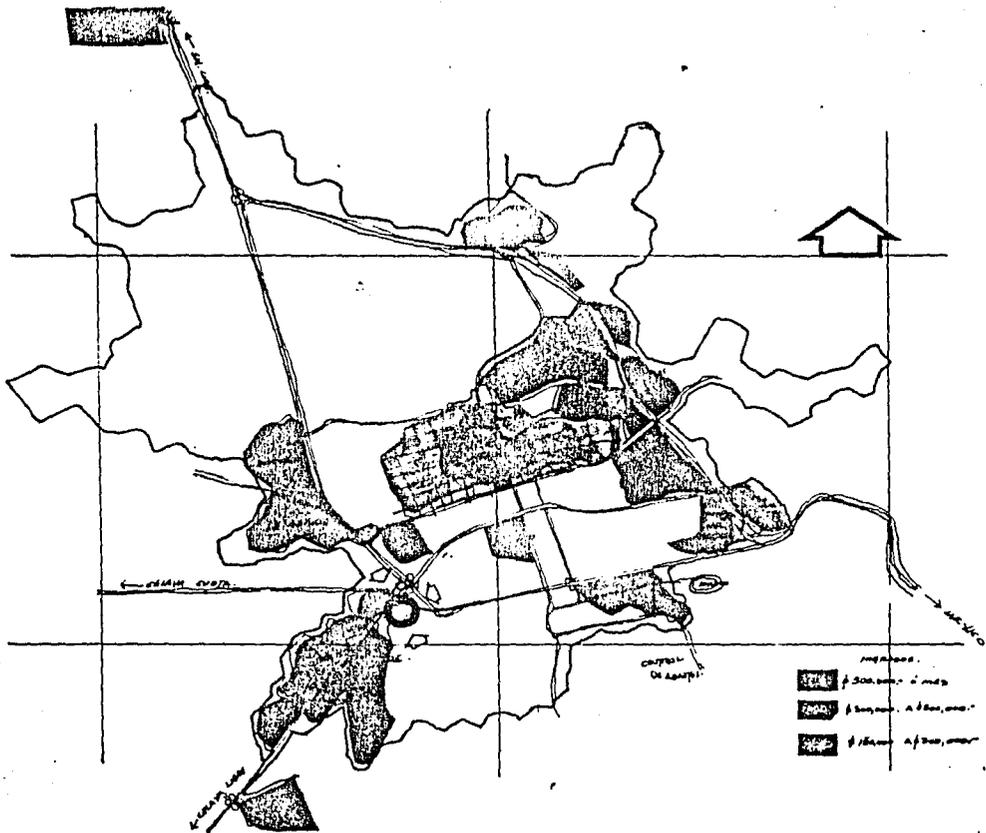
- FRACC. SANTIAGO
- FRACC. LA CAPILLA
- FRACC. SAN ANGEL
- FRACC. CIMATARIO
- FRACC. JARDINES DE LA HACIENDA
- FRACC. CAMPESTRE
- FRACC. MANSIONES DEL VALLE
- FRACC. TEJEDA

TODOS ESTOS FRACCIONAMIENTOS DETERMINAN UNA DENSIDAD DE POBLACION DE  
200 HABITANTES/Ha.

EL CONJUNTO DARA SERVICIO A TODOS ESTOS FRACCIONAMIENTOS, ADEMAS DE-  
QUE CUENTA CON LA CERCANIA RELATIVA DE OTROS FRACCIONAMIENTOS COMO-  
SON:

- FRACC. PRADOS
- FRACC. QUINTAS DEL MARQUEZ
- FRACC. CARRETAS
- FRACC. ALAMOS I
- FRACC. ALAMOS II
- FRACC. ALAMOS III

TODOS ESTOS FRACCIONAMIENTOS CUENTAN CON LA CARACTERISTICA COMUN DE:



TENER UN ALTO PODER ADQUISITIVO Y PRINCIPALMENTE LOS COMPRENDIDOS EN EL RADIO DE INFLUENCIA.

ESTA ZONA COMPRENDIDA ENTRE LA PLAZA DE TOROS SANTA MARIA Y SALIDA A CARRETERA LIBRE A CELAYA CUENTA CON DOS CLUBS DEPORTIVOS:

CLUB CAMPESTRE

CLUB HACIENDA

ESTOS CLUBS PRODUCEN LA REUNION DE GENTE DE CLASE MEDIA ALTA Y DE CLASE ALTA Y POR CONSECUENCIA ESTOS SECTORES DE LA POBLACION SE -- CONVIERTEN EN CLIENTES POTENCIALES DEL CONJUNTO COMERCIAL.



PROGRAMA DE NECESIDADES.

PROGRAMA DE NECESIDADES

- I.- TIENDA DEPARTAMENTAL
  - 1.1.- VENTAS:
    - a) VENDER ROPA DE MUJERES
    - b) VENDER ROPA DE HOMBRES
    - c) " " " NIÑOS
    - d) " " " BEBES
    - e) " ZAPATOS
    - f) " PERFUMES Y COSMETICOS
    - g) " JUGUETES
    - h) " SWEATERS
    - i) " MUEBLES
    - j) " ALFOMBRAS
    - k) " DISCOS
    - l) " LAMPARAS
    - m) " TELAS
    - n) " ESTAMBRES
    - ñ) VENDER ARTICULOS VARIOS
  - 1.2.- ADMINISTRACION:
    - a) TRABAJAR EL GERENTE
    - b) TRABAJAR EL SUBGERENTE
    - c) TRABAJAR LAS SECRETARIAS
    - d) ARCHIVAR
    - e) TRABAJAR CONTADORES
    - f) ZONA PARA QUE EL PUBLICO ESPERE
    - g) SANITARIOS PUBLICOS

1.2.- SERVICIOS:

- a) ZONA PARA DESCARGAR MERCANCIA
- b) ESTAR PARA CHOFERES
- c) CLASIFICAR MERCANCIA
- d) ALMACENAR MERCANCIA
- e) ETIQUETAR LA MERCANCIA
- f) ALMACENAR MERCANCIA PEQUENA
- g) ALMACENAR MERCANCIA VOLUMINOSA
- h) ALMACENAR ZAPATOS
- i) ESTAR PARA EMPLEADOS
- j) SANITARIOS PARA EMPLEADOS
- k) AREAS DE ESTACIONAMIENTO

2.- CINEMAS

2.1.- SALA:

- a) AREA DE ENTRADA A LA SALA
- b) EXHIBICION DE PELICULAS
- c) CUARTO DE PROYECCION
- d) SALIDAS URGENTES

2.2.-SERVICIOS

- a) VENTA DE BOLETOS
- b) AREA DE LLEGADA DE ESPECTADORES
- c) TRABAJAR ADMINISTRADOR
- d) VENTA DE GOLOSINAS
- e) SANITARIOS PARA PUBLICO
- f) AREAS DE ESTACIONAMIENTOS

3.-LOCALES COMERCIALES

3.1.- VENTAS

- a) VENDER ROPA
- b) VENDER ZAPATOS
- c) VENDER REGALOS
- d) VENDER JOYAS
- e) VENDER INSTRUMENTOS MUSICALES
- f) VENDER APARATOS ELECTRONICOS
- g) VENDER PASTELES
- h) VENDER DULCES Y CHOCOLATES
- i) VENDER AMBURGUESAS, PIZZAS, SANDWICHES, CAFES, REFRESCOS, ETC.
- j) VENDER LIBROS
- k) VENDER MUEBLES
- l) VENDER JUGUETES
- m) VENDER ROLLOS FOTOGRAFICOS

3.2.- SERVICIOS

- a) ZONA DE LLEGADA DE GENTE
- b) AREAS DE ESTAR DEL PUBLICO
- c) SANITARIOS PARA EL PUBLICO
- d) AREA DE CONTROL DE CONJUNTO
- e) AREAS DE ESTACIONAMIENTOS

4.- BANCOS

4.1.- AREA PUBLICO:

- a) ATENCION DE CAJEROS
- b) ESTAR PARA EL PUBLICO
- c) AREA PARA FUNCIONARIOS
- d) AREA PARA DESCANZO DE EMPLEADOS
- e) AREA PARA GUARDAR DINERO

4.2.- SERVICIOS:

- a) TRABAJAR GERENTE
- b) TRABAJAR SUBGERENTE
- c) TRABAJAR EMPLEADOS SECUNDARIOS
- d) TRABAJAR SECRETARIAS
- e) TRABAJAR CONTADORES
- f) ARCHIVAR
- g) SANITARIOS PARA EMPLEADOS
- h) AREAS DE ESTACIONAMIENTOS.

PROGRAMA ARQUITECTONICO.

PROGRAMA ARQUITECTONICO

I.- TIENDA DEPARTAMENTAL

1.1.- ZONA DE VENTAS

- 1.11 DEPARTAMENTO ROPA DE DAMAS
- 1.12 DEPARTAMENTO ROPA CABALLEROS
- 1.13 " " NIÑOS
- 1.14 " " NIÑAS
- 1.15 " " BEBES
- 1.16 " " DE PLAYA
- 1.17 " DE LENCERIA
- 1.18 " DE BLANCOS
- 1.19 " DE JOYERIA
- 1.20 PERFUMERIA
- 1.21 ZAPATERIA
- 1.22 JUGUETERIA
- 1.23 DEPARTAMENTO DE ARTICULOS DE PIEL
- 1.24 " " SWEATERS
- 1.25 " " MUEBLES
- 1.26 " " ALFOMBRAS
- 1.27 " " LAMPARAS
- 1.28 " " DEPORTES
- 1.29 " " DISCOS
- 1.30 " " TELAS Y ESTAMBRES
- 1.31 OPTICA
- 1.32 DEPARTAMENTO DE PORCELANA Y CRISTALERIA.

1.2.- ZONA ADMINISTRATIVA

- 1.21 OFICINA GERENTE
- 1.22 OFICINA SUBGERENTE
- 1.23 SECRETARIAS
- 1.24 CONTABILIDAD
- 1.25 3 CUBICULOS PARA CONTADORES
- 1.26 ATENCION AL PUBLICO
- 1.27 SALA DE ESPERA
- 1.28 SANITARIOS
- 1.29 ARCHIVOS

1.3.- ZONA DE SERVICIOS:

- 1.31 ANDEN
- 1.32 CUARTO DE CHOFERES
- 1.33 RECEPCION
- 1.34 CUARTO DE DESEMBALAJE
- 1.35 CONTROL
- 1.36 ALMACENAMIENTO TEMPORAL
- 1.37 FIJACION DE PRECIOS Y MERCADO
- 1.38 MERCANCIA EN RESERVA
- 1.39 ZONA DE TRANSPORTE DE MERCANCIA
- 1.40 BODEGA DE ROPA
- 1.41 BODEGA DE ARTICULOS VOLUMINOSOS
- 1.42 BODEGA DE ARTICULOS PEQUENOS
- 1.43 BODEGA DE CALZADO
- 1.44 CONTROL DE EMPLEADOS (LOQUERS)
- 1.45 SANITARIOS EMPLEADOS
- 1.46 ESTACIONAMIENTO

2.- CINEMAS

2 SALAS CON CAPACIDAD DE 200 PERSONAS CADA UNA.

2.1 AREA DE SALA

2.11 VESTIBULO

2.12 SALA DE EXHIBICION

2.13 CABINA DE PROYECCION

2.14 SALIDAS DE EMERGENCIA

2.2.- AREA DE SERVICIOS

2.21 TAQUILLA

2.22 VESTIBULO

2.23 PRIVADO ADMINISTRADOR

2.24 DULCERIA

2.25 SANITARIOS PUBLICOS

2.26 ESTACIONAMIENTO

3.- LOCALES COMERCIALES

3.1 ZONA DE VENTAS:

3.11 BOUTIQUES

3.12 ZAPATERIAS

3.13 TIENDAS DE REGALOS

3.14 TIENDAS DE DEPORTES

3.15 OPTICAS

3.16 JOYERIAS

3.17 TIENDA DE INSTRUMENTOS MUSICALES

3.18 TIENDA DE APARATOS ELECTRONICOS

- 3.19 TIENDA DE ARTICULOS DE PIEL
- 3.20 CAFETERIAS
- 3.21 CONFITERIA
- 3.22 LIBRERIA
- 3.23 MUEBLERIA
- 3.24 JUGUETERIA
- 3.25 PASTELERIA
- 3.26 TIENDAS DE ARTICULOS FOTOGRAFICOS
- 3.27 AGENCIAS DE VIAJES

3.2 ZONA DE SERVICIOS:

- 3.21 VESTIBULOS
- 3.22 PLAZAS
- 3.23 SANITARIOS PUBLICOS
- 3.24 OFICINAS GENERALES DEL CONJUNTO
- 3.25 ESTACIONAMIENTO

4.- BANCOS

4.1 ZONA PUBLICA

- 4.11 CAJEROS PAGADORES
- 4.12 ESPACIO PARA EL PUBLICO
- 4.13 CAJA DE SEGURIDAD PARA DEPOSITOS
- 4.14 PLATAFORMA DE FUNCIONARIOS
- 4.15 SALA DE DESCANSO O ESPERA

4.2 ZONA DE SERVICIOS:

- 4.21 BODEGA O CAJA DE SEGURIDAD DEL BANCO

4.22 OFICINA DE GERENTES

4.23 EMPLEADOS

4.24 SALA DE MAQUINAS

4.25 TENEDURIA DE LIBROS

4.26 COMPENSACION

4.27 SANITARIOS EMPLEADOS

4.28 ESTACIONAMIENTO.

DESCRIPCION DEL PROYECTO.

## DESCRIPCION DEL PROYECTO

### a) TERRENO:

EL TERRENO EN EL CUAL, SE HA PROYECTADO EL CONJUNTO COMERCIAL TIENE UN AREA DE 28,262.50 M<sup>2</sup>, SIENDO ESTE TERRENO DE PENDIENTE MODERADA CASI PLANO. TIENE COMO PRINCIPAL ACCESO LA AVENIDA CONSTITUYENTES, ADEMÁS DE ACCESOS LATERALES.

EL TERRENO CUENTA CON AGUA, ENERGIA ELECTRICA (CORRIENTE ALTERNA) Y SE ENCUENTRA UBICADO EN UNA ZONA RESIDENCIAL.

### b) ACCESOS

EL PROYECTO CUENTA CON DOS ACCESOS PRINCIPALES AL CONJUNTO POR LA AVENIDA CONSTITUYENTES, A LOS CUALES SE PUEDE LLEGAR EN AUTO O CAMINANDO.

EN LA FACHADA PRINCIPAL DEL CONJUNTO SE ENCUENTRA UBICADO EL ESTACIONAMIENTO A DESCUBIERTO, Y TAMBIEN POR ESTA FACHADA SE LLEGA AL ACCESO DE ESTACIONAMIENTO A CUBIERTO, EL CUAL TIENE LA SALIDA POR LA CALLE LATERAL.

LOS ACCESOS DE SERVICIO SE LOCALIZAN EN LAS CALLES LATERALES.

### c) TIENDA DEPARTAMENTAL:

ES UN EDIFICIO PROYECTADO EN VARIOS NIVELES: PLANTA BAJA, MEZZANINE, PRIMER PISO, SEGUNDO PISO.

LA PLANTA BAJA TIENE DOBLE ALTURA CON LA FINALIDAD DE LOGRAR UNA GRAN AMPLITUD ADEMÁS DE QUE SE VEN LOS DEMÁS NIVELES Y SU ELEVADOR PANORAMICO.

EN LA PLANTA BAJA SE ENCUENTRAN LOCALIZADOS: LAS BODEGAS, CONTROL, -  
SANITARIOS EMPLEADOS, CUARTO EMPLEADOS, DEPARTAMENTO DE PERFUMERIA, -  
DPTO. ROPA. DAMA, DPTO. CABALLEROS, DPTO. JOYERIA, DPTO. SWEATERS, DEP-  
TO. PLAYA, ELEVADOR, ESCALERAS ELECTRICAS.

LA PLANTA DEL MEZZANINE CONTIENE PRINCIPALMENTE LAS OFICINAS DE CRE-  
DITO, LOS CONTADORES, EL GERENTE, SUBGERENTE, SECRETARIAS, SANITARIOS  
PUBLICOS Y AREA DE ESPERA, TAMBIEN TIENE AREA DE VENTAS COMO COR-  
CETERIA, TELAS Y ESTAMBRES, OPTICA, DISCOS.

LA PLANTA DEL PRIMER PISO CONTIENE EL DPTO. DE ROPA DE NIÑOS, DPTO.  
DE ROPA DE NIÑAS, DPTO. JUGUETERIA, DEPTO. DE ZAPATERIA, DPTO. BEBES

LA PLANTA DE SEGUNDO PISO CONTIENE EL DPTO. DE MUEBLES, DEPTO. DE -  
ALFOMBRAS, DPTO. DE LAMPARAS, DPTO. DE TELAS.

d) CINEMAS:

LOS CINEMAS SON DOS SALAS CON CAPACIDAD DE 200 PERSONAS CADA UNA.  
SON DOS SALAS QUE COMPARTEN EL VESTIBULO, EL CUAL CONTIENE DULCE--  
RIA, SANITARIOS PUBLICOS, TAMBIEN COMPARTEN LA TAQUILLA.

LAS SALAS DE EXHIBICION SON AMPLIAS Y DE GRAN COMODIDAD, ARRIBA DE  
LAS MISMAS SE LOCALIZAN LAS CASETAS DE PROYECCION. CADA SALA CUEN-  
TA CON SU SALIDA DE EMERGENCIA.

ESTAS SALIDAS COMUNICAN DIRECTAMENTE A LA CALLE Y A LA PLAZA COMER-  
CIAL.

e) LOCALES COMERCIALES:

LOS LOCALES COMERCIALES SE ENCUENTRAN UBICADOS A LO LARGO DE TODA -  
LA PLAZA, ESTE HACE QUE PARA ACUDIR A LA TIENDA DEPARTAMENTAL Y A  
LOS CINEMAS SE TIENE QUE PASAR POR LOS LOCALES Y GENERA LA ACTI-

VIDAD COMERCIAL.

LOS LOCALES ESTAN PROYECTADOS DE UNA MANERA MODULADA CON EL FIN DE QUE DEPENDIENDO DEL GIRO COMERCIAL QUE SE TENGA, SE UTILICE EL --- AREA NECESARIA.

LOS LOCALES ESTAN UBICADOS EN TORNO A TRES PLAZAS EN DONDE SE LO CALIZAN UNAS CONCENTRACIONES DE PERSONAS ASISTENTES A LA TIENDA DEPARTAMENTAL Y A LOS CINEMAS.

LOS LOCALES COMERCIALES TENDRAN LOS SIGUIENTES GIROS COMERCIALES:

BOUTIQUES

ZAPATERIAS

TIENDAS DE REGALOS

TIENDAS DE DEPORTES

OPTICAS

JOYERIAS

TIENDAS DE INSTRUMENTOS MUSICALES

TIENDAS DE APARATOS ELECTRONICOS

TIENDA DE ARTICULOS DE PIEL

CAFETERIAS

CONFITERIAS

LIBRERIAS

MUEBLERIA

PASTELERIA

TIENDAS DE ARTICULOS FOTOGRAFICOS

AGENCIAS DE VIAJES.

6) ESTACIONAMIENTOS:

EL CONJUNTO COMERCIAL CUENTA CON DOS ESTACIONAMIENTOS: ESTACIONAMIENTOS

TO A CUBIERTO Y ESTACIONAMIENTO A DESCUBIERTO.

EL ESTACIONAMIENTO A DESCUBIERTO CUENTA CON UNA CAPACIDAD PARA 188 AUTOS, SE ENCUENTRA LOCALIZADO AL FRENTE DEL CONJUNTO, ESTO HACE QUE NOS FACILITE UN ACCESO Y UNA SALIDA RAPIDA AL CONJUNTO.

EL ESTACIONAMIENTO A CUBIERTO CUENTA CON UNA CAPACIDAD PARA 420 AUTOS, SE ENCUENTRA LOCALIZADO A UN COSTADO DE LA TIENDA DEPARTAMENTAL.

ESTE ESTACIONAMIENTO ESTA CONSTITUIDO POR PLANTA BAJA Y TRES NIVELES, TIENE ACCESO POR AVENIDA CONSTITUYENTES Y LA SALIDA ES POR LA CALLE LATERAL.

SU COMUNICACION CON EL CONJUNTO COMERCIAL ES RAPIDA Y DIRECTA Y ES A TRAVEZ DE ESCALERAS Y ELEVADOR.

g) CONCEPTO DE DISEÑO:

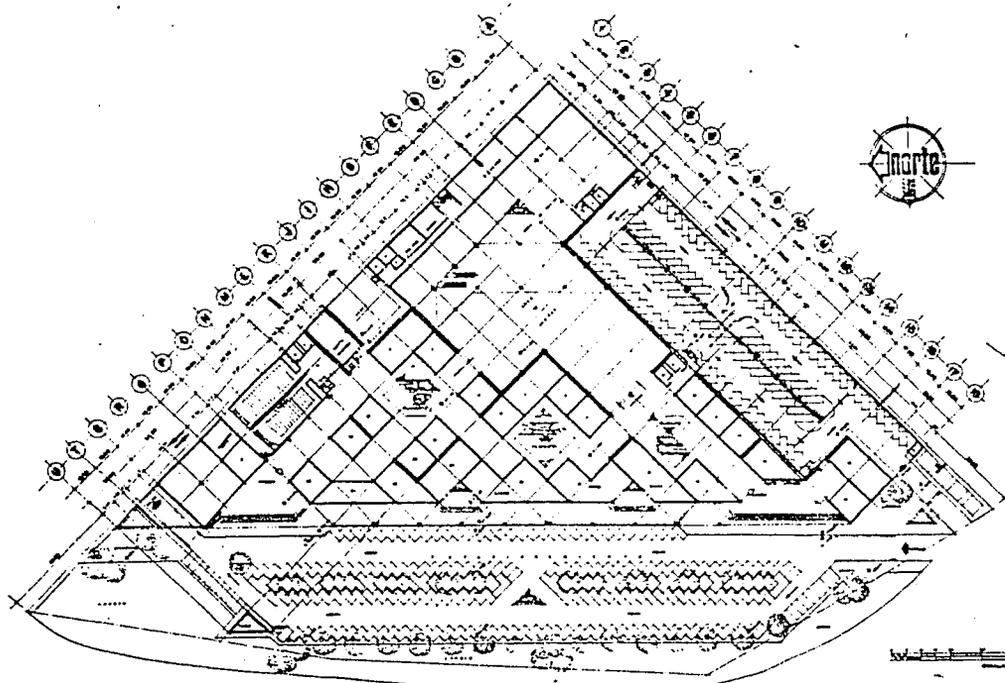
EL CRITERIO DE DISEÑO DE ESTE ELEMENTO ARQUITECTONICO SE DEFINE EL QUE PREDOMINE LA MONUMENTALIDAD; LA CUAL ES CREADA POR MEDIO DE ELEMENTOS ESCALONADOS Y PIRAMIDALES, ASI COMO EL MOVIMIENTO VOLUMETRICO.

TODAS ESTAS CARACTERISTICAS ESTAN DETERMINADAS POR LA UBICACION DEL TERRENO PUESTO QUE EL CONTEXTO URBANO DEL MISMO ESTA DADO POR EL CRUCE DE VIAS RAPIDAS CON PASO DE AUTOMOVILES A DISTINTOS NIVELES EL CONJUNTO SE PLANTEA EN VARIOS NIVELES, Y ESTA FORMADO POR CUATRO CUERPOS:

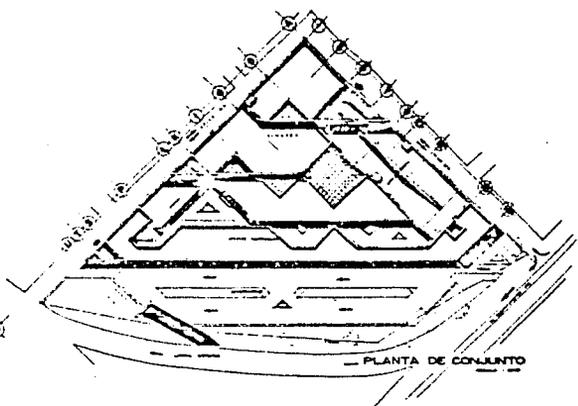
TIENDA DEPARTAMENTAL, CINEMAS, ESTACIONAMIENTO A CUBIERTO Y LOCALES-COMERCIALES.

LO QUE SE PRETENDE DESTACAR CON MAYOR INTERES SON LAS AREAS COMU

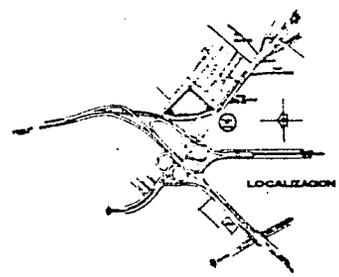
NES PORQUE ES UNA COMBINACION DE ELEMENTOS CERRADOS (VESTIBULOS, CO  
RREDORES) Y ESPACIOS ABIERTOS (TERRAZAS, PLAZAS, CORREDORES), Y DE--  
ESTA MANERA SE GENERAN CIRCULACIONES VERTICALES .Y HORIZONTALES.



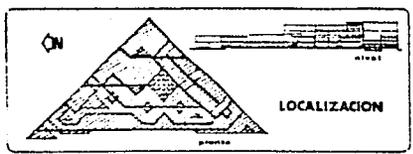
PLANTA BAJA CONJUNTO



PLANTA DE CONJUNTO



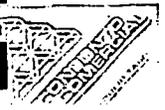
LOCALIZACION

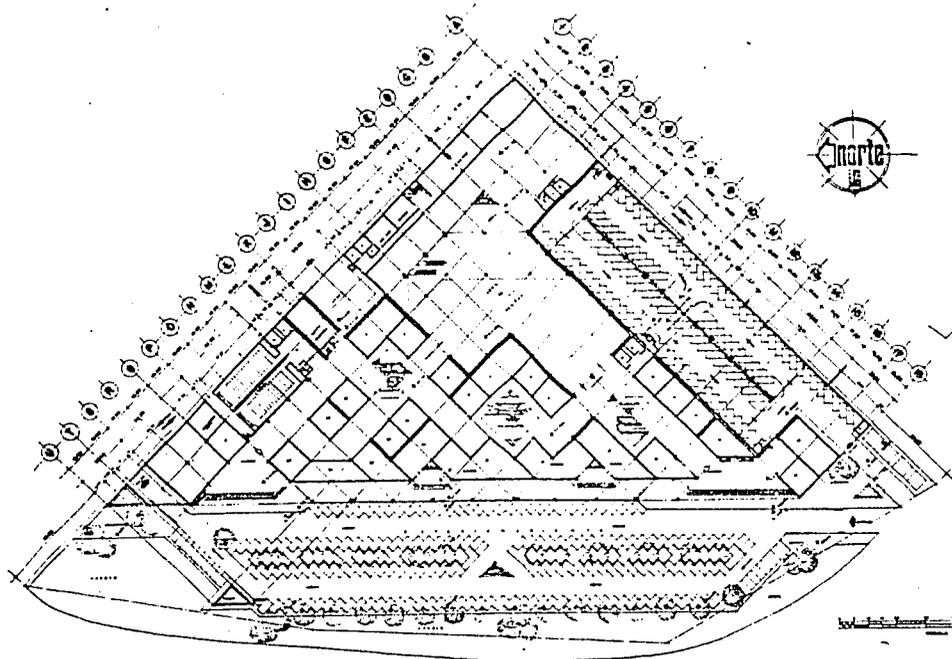


LOCALIZACION

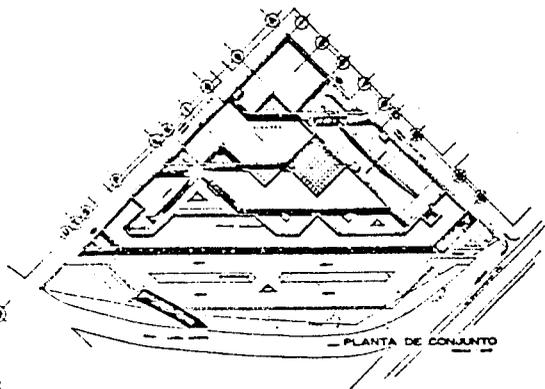
# CONJUNTO COMERCIAL

planta de conjunto A-1  
 TESIS PROFESIONAL  
 ESCUELA DE ARQUITECTURA  
 UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

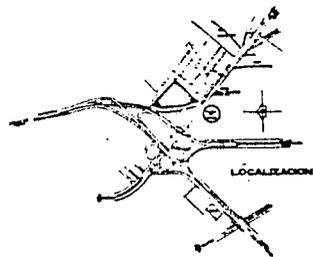




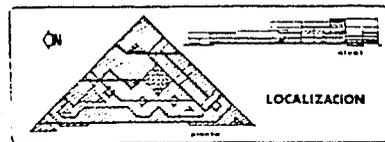
PLANTA BAJA CONJUNTO



PLANTA DE CONJUNTO



LOCALIZACION

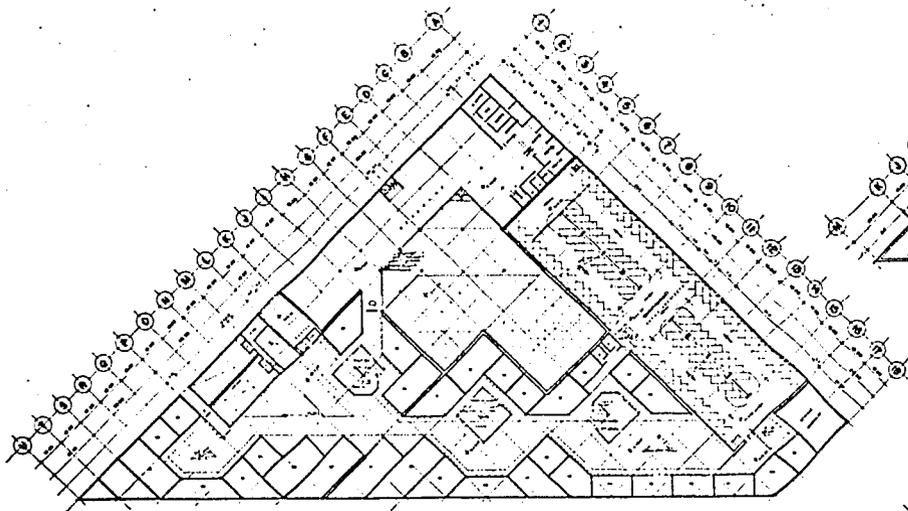


LOCALIZACION

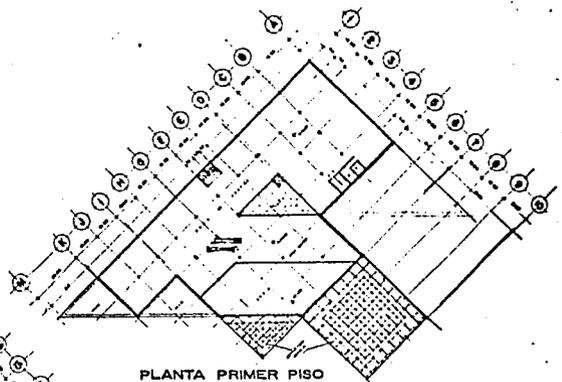
# CONJUNTO COMERCIAL

planta de conjunto A-1  
 TESIS PROFESIONAL  
 ESCUELA DE ARQUITECTURA  
 UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

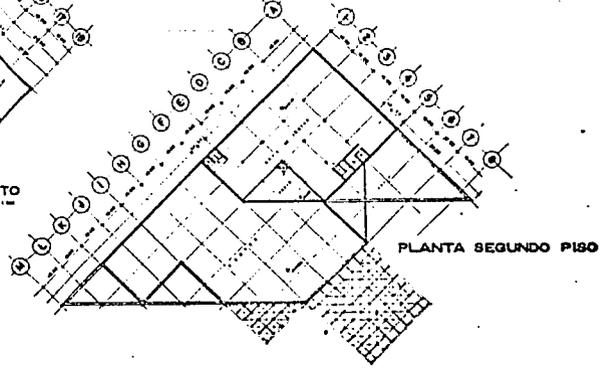




PLANTA ALTA CONJUNTO



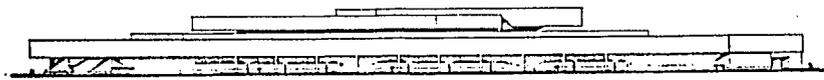
PLANTA PRIMER PISO



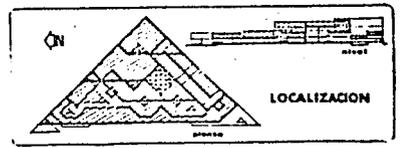
PLANTA SEGUNDO PISO



CORTE DE NIVELES



FACHADA PRINCIPAL



LOCALIZACION



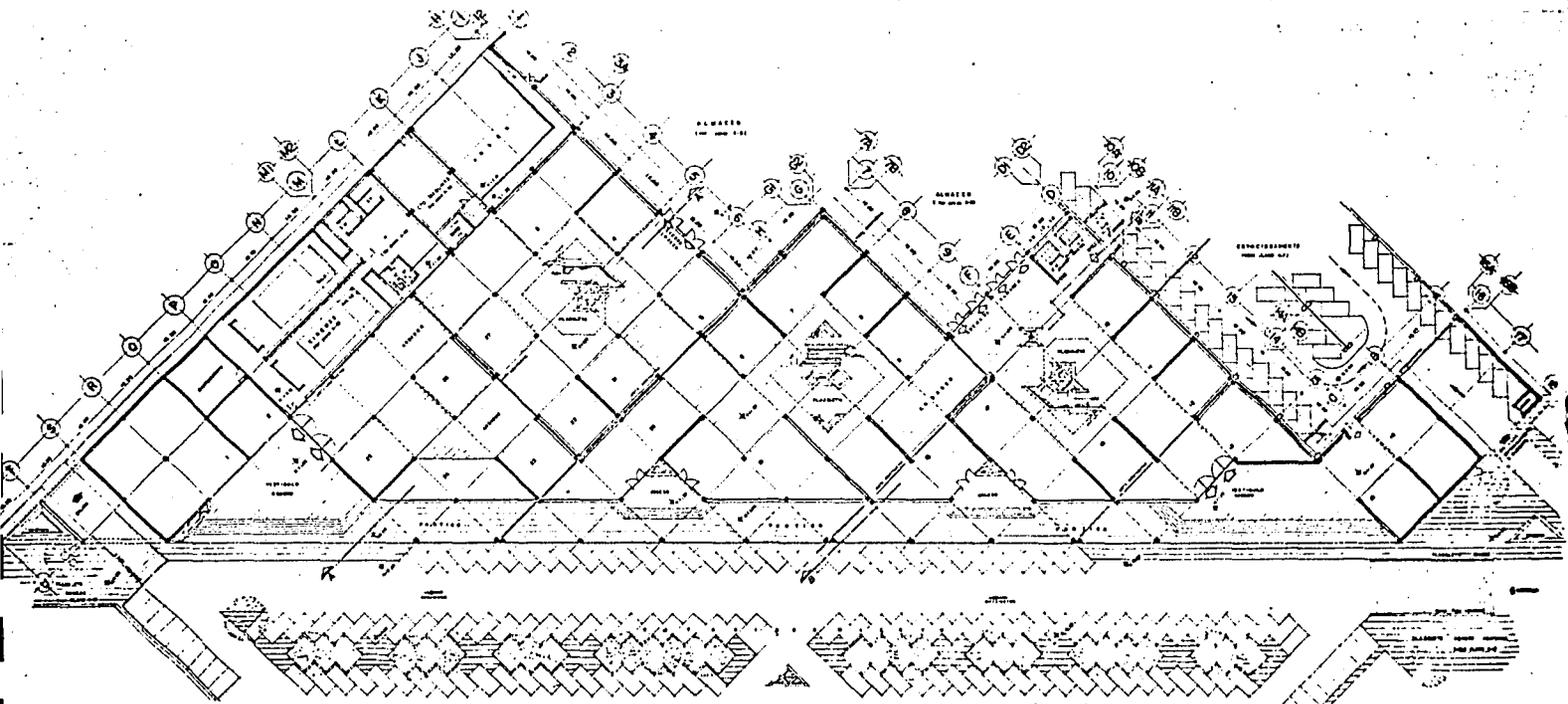
# CONJUNTO COMERCIAL

planta de conjunto A-2

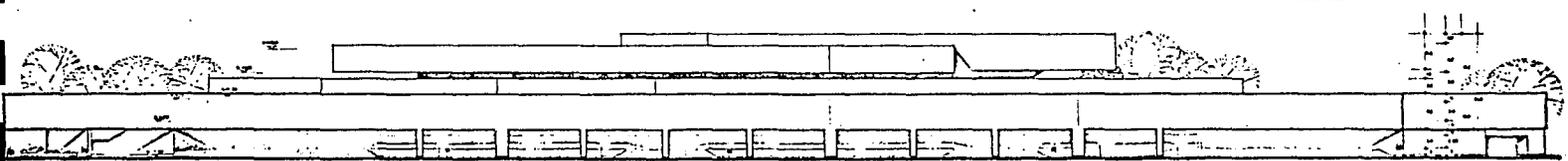
TESIS PROFESIONAL

LAUREL L. VARGAS SUAREZ

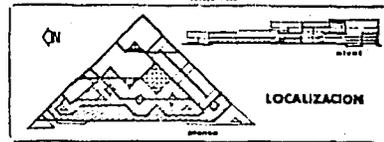
1985



LOCALES COMERCIALES P.B.  
Escala 1:500



FACHADA PRINCIPAL  
Escala 1:500



LOCALIZACION

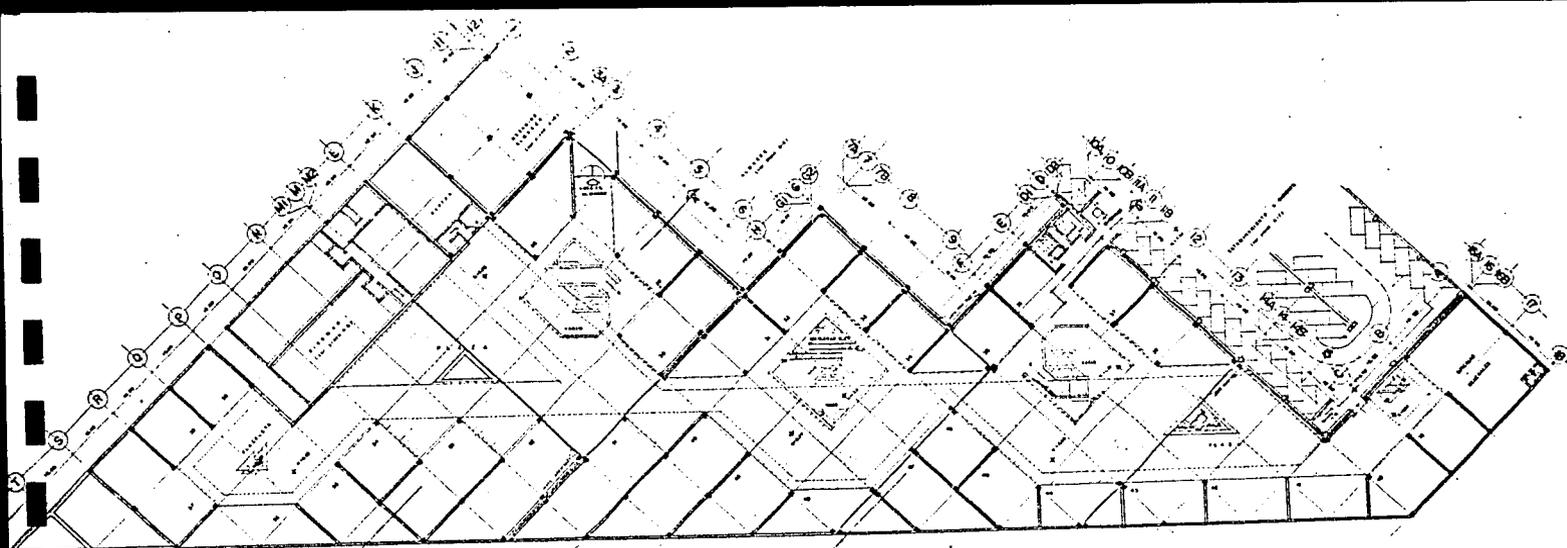


# CONJUNTO COMERCIAL

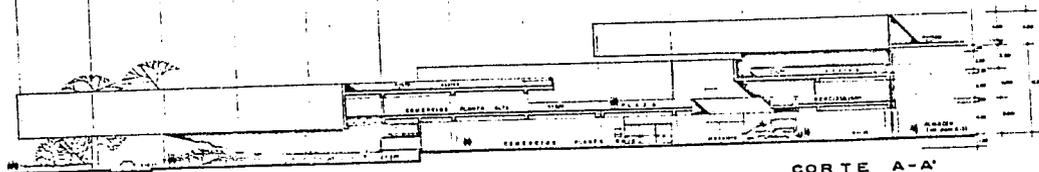
locales comerciales A-3

TESIS PROFESIONAL

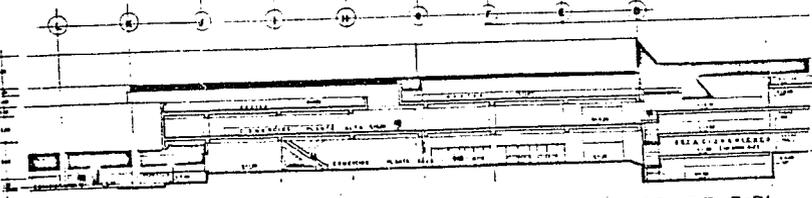
CONSEJO NACIONAL DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS



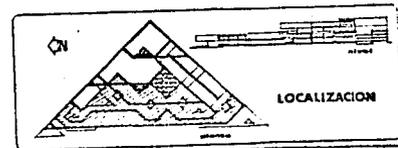
LOCALES COMERCIALES P. ALTA  
 ESCALA 1:500



CORTE A-A'  
 ESCALA 1:200



CORTE B-B'  
 ESCALA 1:200

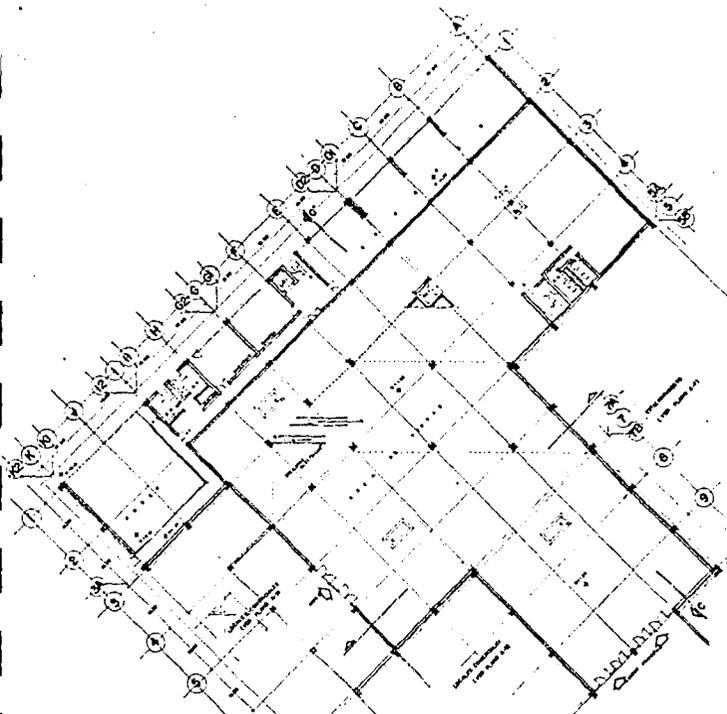


LOCALIZACION

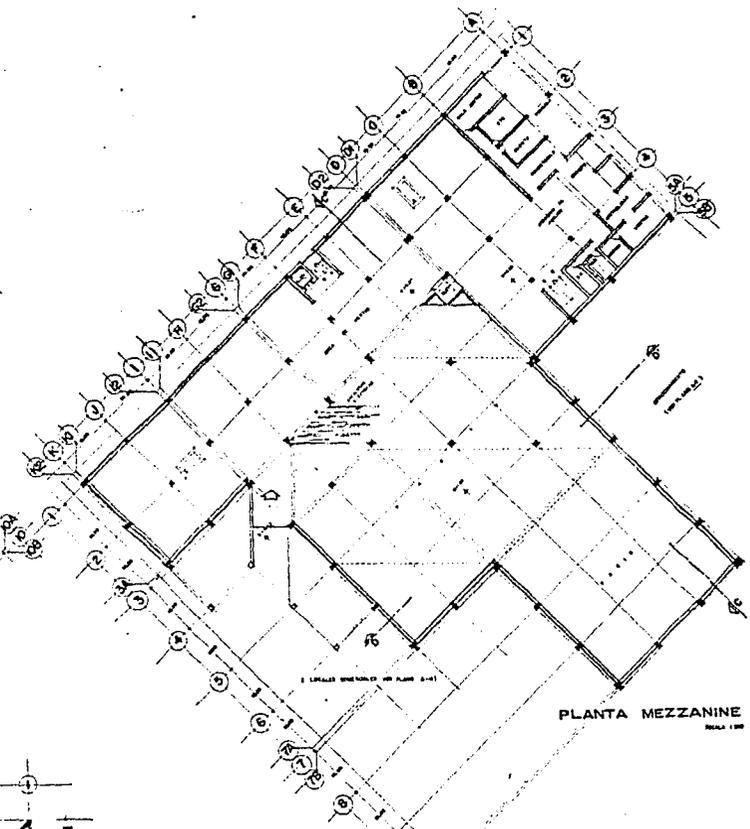
# CONJUNTO COMERCIAL

..... locales comerciales A-4  
 TESIS PROFESIONAL  
 JUNIO 1968

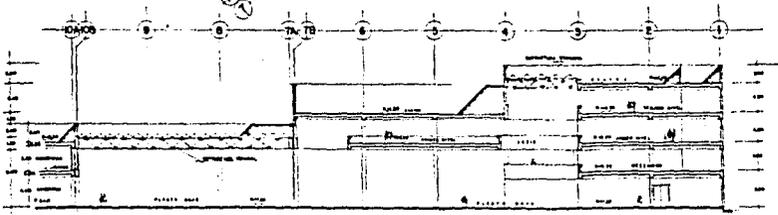




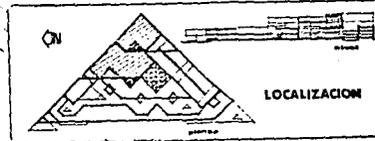
PLANTA BAJA  
ESCALA 1/100



PLANTA MEZZANINE  
ESCALA 1/100



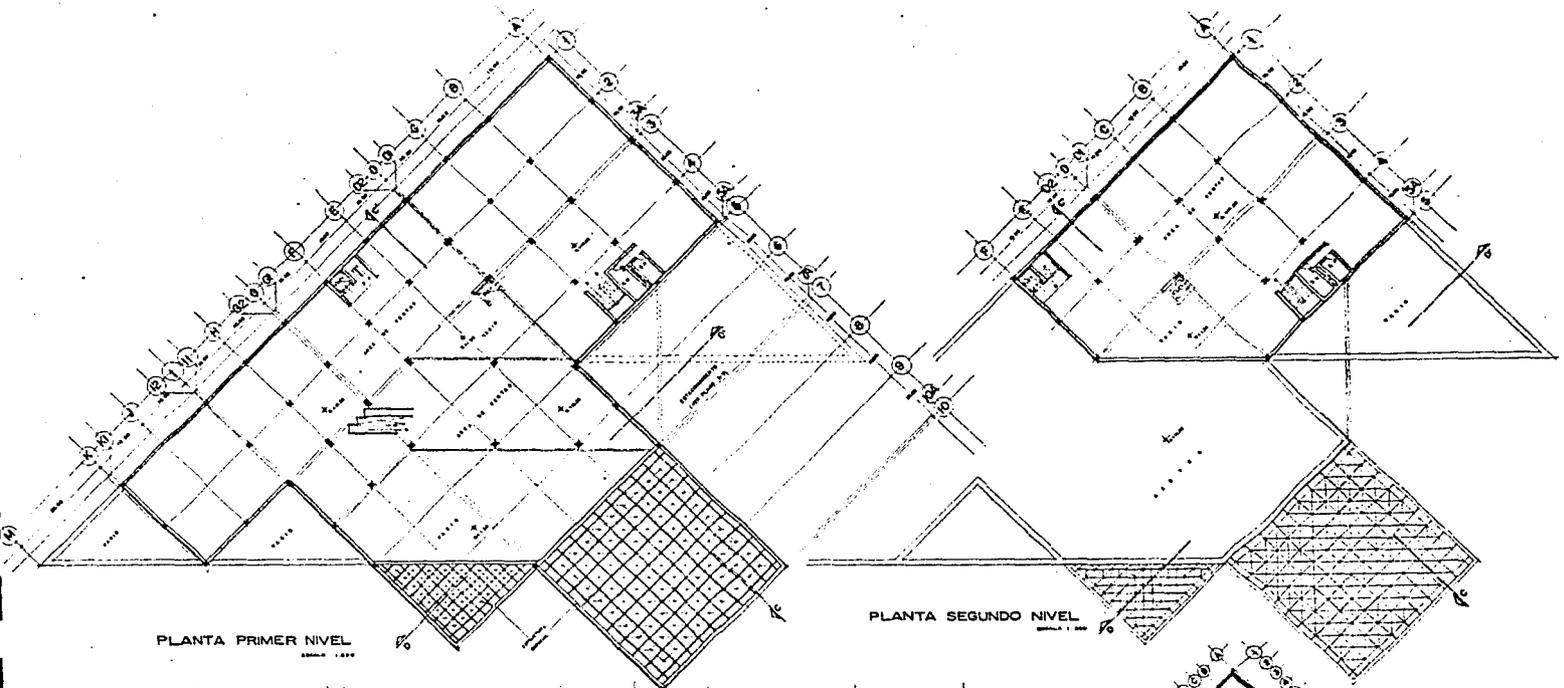
CORTE C-C'  
ESCALA 1/50



LOCALIZACION

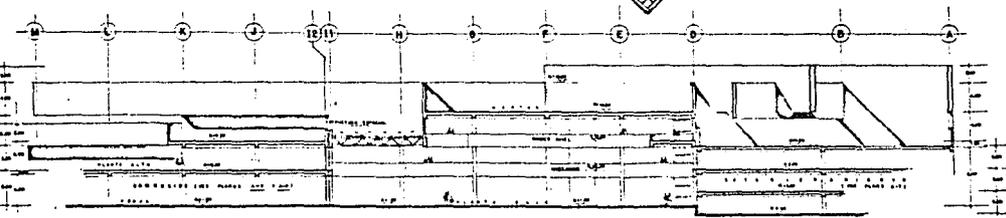
# CONJUNTO COMERCIAL

almacen A-5  
 TESIS PROFESIONAL  
 ALMACEN A-5  
 ALMACEN A-5



PLANTA PRIMER NIVEL  
Escala 1:200

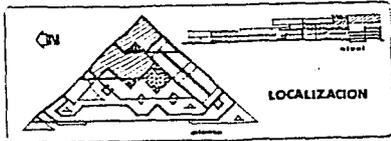
PLANTA SEGUNDO NIVEL  
Escala 1:200



CORTE D-D'  
Escala 1:200



PLANTA DE AZOTEAS  
Escala 1:200

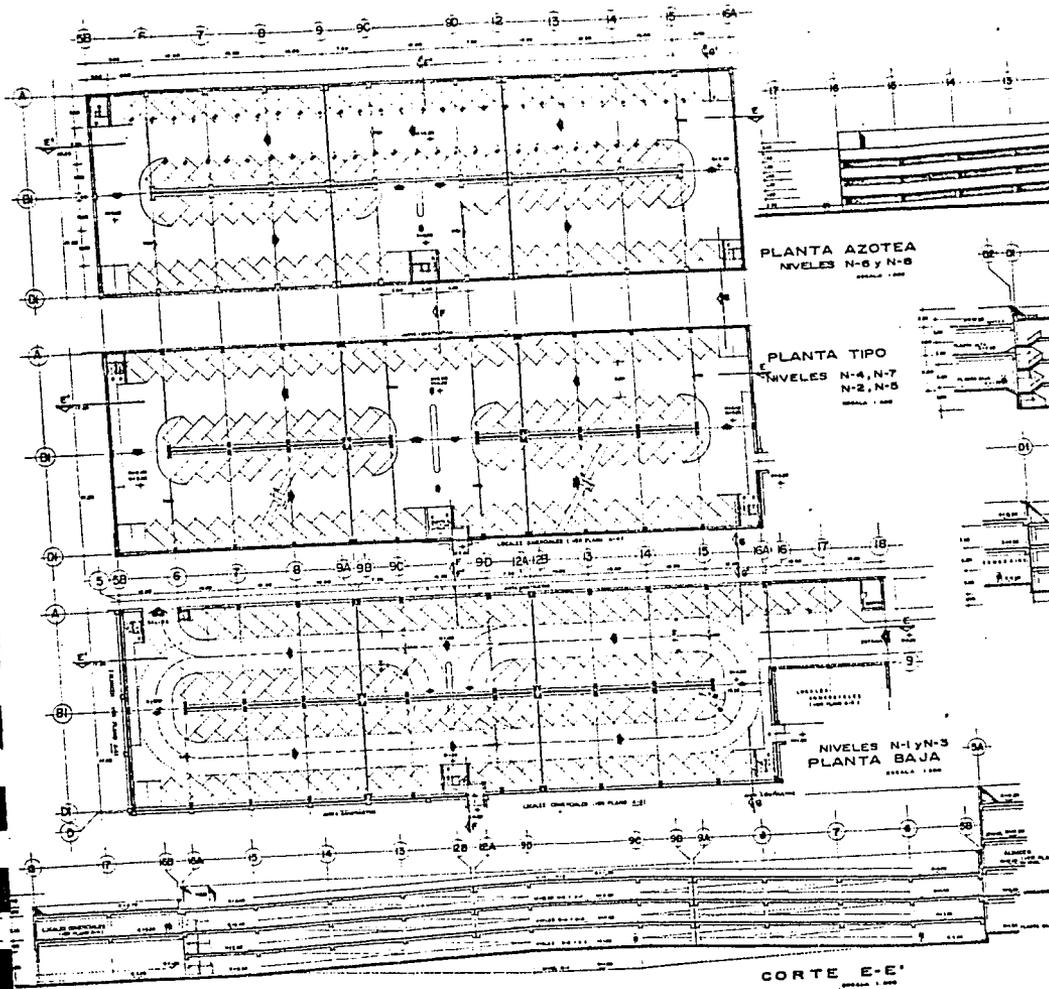


LOCALIZACION



# CONJUNTO COMERCIAL

almacen  
A-1  
TESIS PROFESIONAL  
Luisa E. VESTIBULO  
Luisa E. VESTIBULO  
Luisa E. VESTIBULO

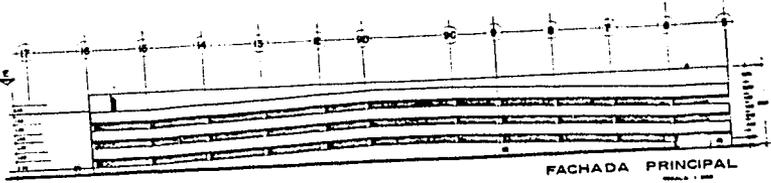


PLANTA AZOTEA  
NIVELES N-6 y N-8

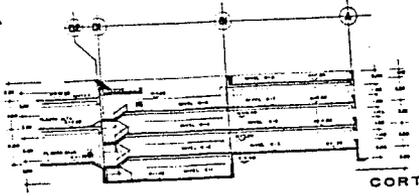
PLANTA TIPO  
NIVELES N-4, N-7  
N-2, N-5

NIVELES N-1 y N-3  
PLANTA BAJA

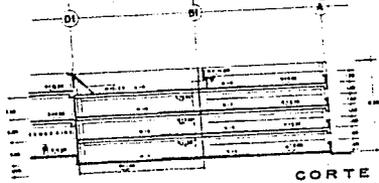
CORTE E-E'



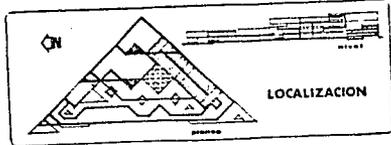
FACHADA PRINCIPAL



CORTE F-F'



CORTE G-G'

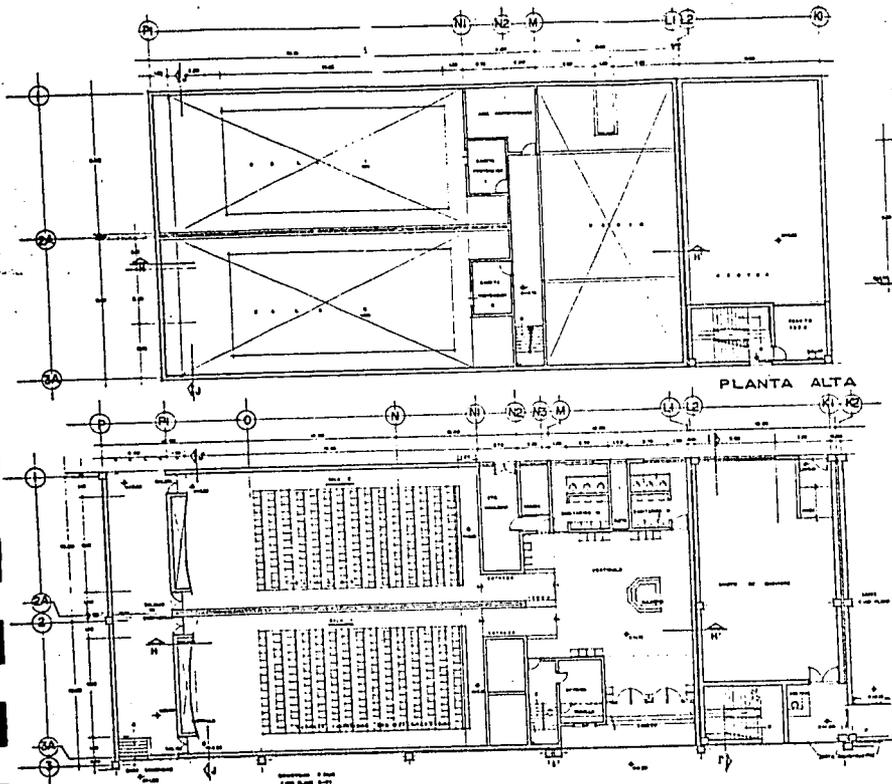


LOCALIZACION

# CONJUNTO COMERCIAL

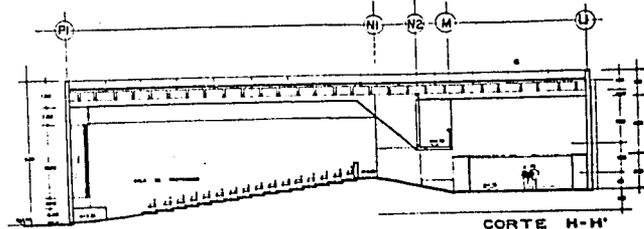
estacionamiento A-7  
 TESIS PROFESIONAL  
 COLABORACIÓN: CARTELERA, GARCÍA  
 DISEÑO: CARTELERA, GARCÍA



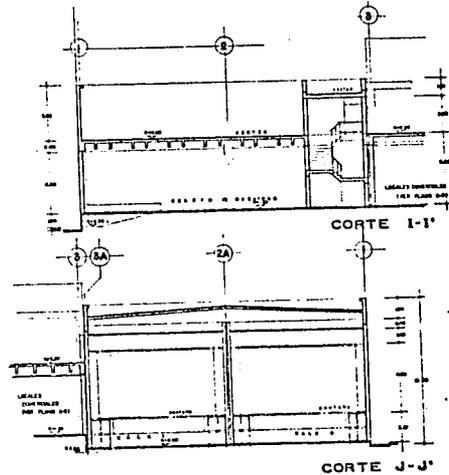


PLANTA ALTA

PLANTA CINEMAS Y CUARTO DE MAQUINAS  
ESCALA 1:100

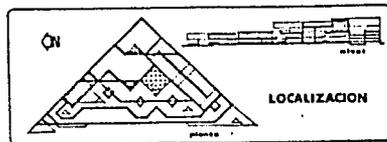


CORTE H-H''  
ESCALA 1:100



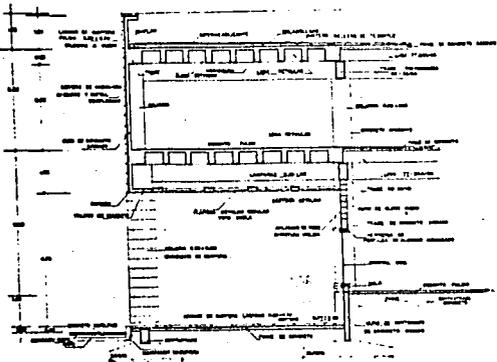
CORTE I-I''

CORTE J-J''

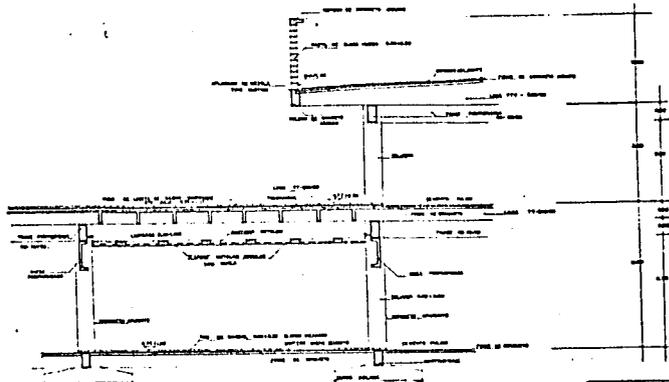


# CONJUNTO COMERCIAL

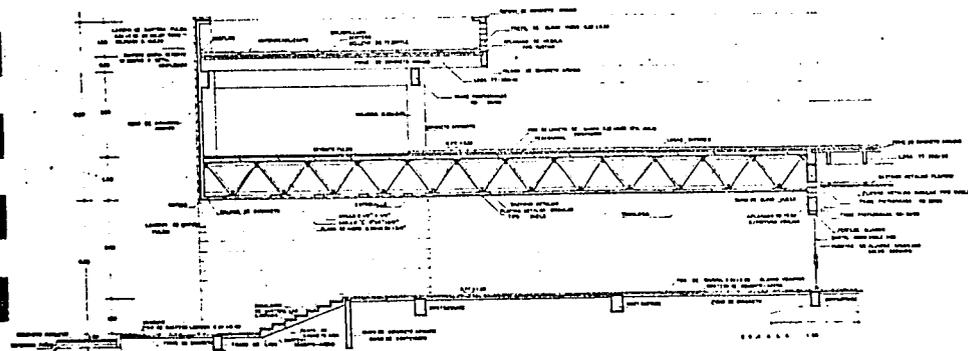
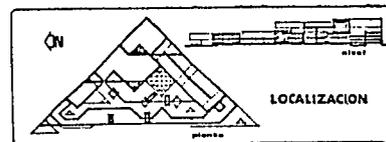
cinemas y cto. maquinas A-B  
**TESIS PROFESIONAL**  
 LUIS ALBERTO V. GONZALEZ  
 ARQUITECTO



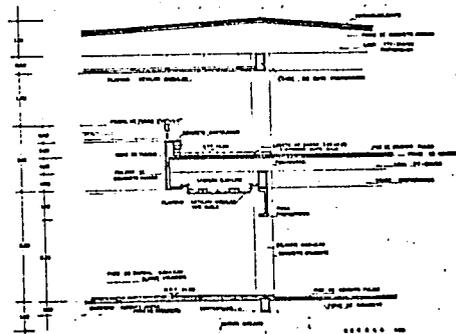
DETALLE PORTICO



DETALLE ANDADOR



DETALLE VESTIBULO



DETALLE BARANDAL



# CONJUNTO COMERCIAL

detalles constructivos	A-8
TESIS PROFESIONAL	
UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA	
Escuela de Ingeniería Civil	
Alumno: [Name]	
Asesor: [Name]	
Fecha: [Date]	

CRITERIO ESTRUCTURAL.

## CRITERIO ESTRUCTURAL

LA SUPERESTRUCTURA DEL CONJUNTO COMERCIAL SE COMPONE DE VARIOS TIPOS:

SERA A BASE DE COLUMNAS DE CONCRETO ARMADO Y MUROS DE CARGA PERIMETRALES. LA SUPERESTRUCTURA DEL CONJUNTO SERA A BASE DE COLUMNAS DE CONCRETO COLADAS EN SITIO Y DE TRABES DE CONCRETO PREFABRICADAS, QUE TRANSMITIRAN EL PESO DE LOS EDIFICIOS AL TERRENO POR MEDIO DE ZAPATAS CORRIDAS Y DE ZAPATAS AISLADAS UNIDAS DE LIGA.

EN LA CIMENTACION SE EMPLEARAN JUNTAS CONSTRUCTIVAS EN LOS DIFERENTES EDIFICIOS DEL CONJUNTO PARA QUE TRABAJEN EN FORMA INDEPENDIENTE. ASI MISMO EN CADA EDIFICIO SE USARAN JUNTAS DE DILATACION DEPENDIENDO DEL TAMAÑO DE ESTAS.

DE ACUERDO AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL D.F., UTILIZANDO PARA SU CALCULO FACTORES DE DESPLAZAMIENTO HORIZONTAL RECOMENDADOS POR ESTE. TAMBIEN SE TOMO EN CUENTA LAS CARACTERISTICAS DEL SUELO -- SIENDO LAS PRINCIPALES:

- a) SUELO DE BAJA COMPRESIBILIDAD
- b) SUELO DE EXCELENTE RESISTENCIA 18.5 T/M
- c) TERRENO CON CARACTERISTICAS EXPANSIVAS DEBIDO A SU COMPOSICION.

EN ESTE PUNTO SE RECOMIENDA SATURAR EL TERRENO CON AGUA PARA QUE SE EXPANDA AL MAXIMO Y EN ESAS CONDICIONES CIMENTARLO.

TRANSMISION DE CARGA:

SE CONSIDERA QUE LA TRANSMISION DE CARGAS EN LA ESTRUCTURA SE VERIFICA DE LOS ELEMENTOS HORIZONTALES (LOSAS) A LOS ELEMENTOS VERTI

CALES (COLUMNAS), LOS QUE A SU VEZ LOS CANALIZAN HASTA EL NIVEL DE CIMENTACION O INFER-ESTRUCTURA, ELEMENTO POR MEDIO DEL CUAL SE TRANSMITE EL PASO TOTAL DE LA CONSTRUCCION HASTA EL TERRENO. LAS CARGAS QUE ACTUAN EN LOS EDIFICIOS SE SUBDIVIDEN EN TRES GRUPOS.

- 1.- CARGAS MUERTAS
- 2.- CARGAS VIVAS
- 3.- CARGAS ACCIDENTALES

#### CARGAS MUERTAS:

EN ESTE ASPECTO SE CONSIDERAN TODAS AQUELLAS QUE RESULTEN DEL PASO PROPIO DE LAS CONSTRUCCIONES, CONSIDERANDO A SU VEZ ESTRUCTURAS Y MATERIALES EMPLEADOS EN MUROS DIVISORIOS, VENTANAS, PISOS, - ETC.

#### CARGAS VIVAS:

CORRESPONDE A ESTE GRUPO TODAS AQUELLAS CARGAS QUE GRAVITEN EN EL INTERIOR DEL EDIFICIO, SIN FORMAR PARTE INTEGRAL DEL MISMO. ESTAS CARGAS SERAN DE VALOR VARIABLE SEGUN LOS LOCALES Y GENERO DEL EDIFICIO. A ANALIZAR, SE TENDRAN CARGAS VIVAS, EN CIRCULACIONES VERTICALES Y HORIZONTALES.

#### CARGAS ACCIDENTALES:

PARA LOS COEFICIENTES SISMICOS SE TOMARAN EN CONSIDERACION AQUELLAS QUE GARANTICEN LA ESTABILIDAD DEL EDIFICIO, SE CONSIDERARA - PARA ESTOS CASOS, LOS COEFICIENTES QUE MARCA EL REGLAMENTO DE -- CONSTRUCCION DEL D.F.

#### CIMENTACION:

SE ELIGIO UN TIPO DE CIMENTACION CAPAZ DE TRANSMITIR AL TERRENO - PREVIAMENTE CONOCIDAS LAS FATIGAS DEL MISMO, LAS CARGAS DE LA SUPERESTRUCTURA DE LOS EDIFICIOS EN ESTUDIO.

PARA CALCULO DE LA CIMENTACION SE USARON FACTORES DE CARGA VIVA - SEGUN REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL D.F.

SE EMPLEARAN ZAPATAS CORRIDAS Y CON CONTRA TRABE, CON SECCIONES -- SEGUN PLANOS ARQUITECTONICOS.

EN ZAPATAS AISLADAS SE USARAN TRABES DE LIGA.

ESTRUCTURAS ESPACIALES:

SE UTILIZARAN EN LA TIENDA DEPARTAMENTAL Y SERAN PARA SALVAR LOS GRANDES CLAROS Y CUMPLIRAN TAMBIEN CON UNA FUNCION DECORATIVA.

EMPLEANDO UNA RED DOBLE CUADRADA Y SERAN CUBIERTOS CON DOMOS DE MATERIAL ACRILICO (VER DETALLES EN PLANOS).

LA ESTRUCTURA SE APOYARA PERIMETRALMENTE EN MUROS DE CARGA POR DOS LADOS Y EN LOS OTROS DOS LADOS EN VIGAS PRESFORZADAS.

TRIDILOSAS:

ESTE SISTEMA SE UTILIZARA EN LOS VESTIBULOS DE ACCESO A LA PLAZA COMERCIAL Y CUBREN CLAROS DE 40 MTS. ES UN SISTEMA CON RED TRIANGULAR DOBLE CON LOSA DE CONCRETO LIGERO ARRIBA Y ABAJO UN PLAFON.

LOSAS DE ENTREPISO Y CUBIERTAS:

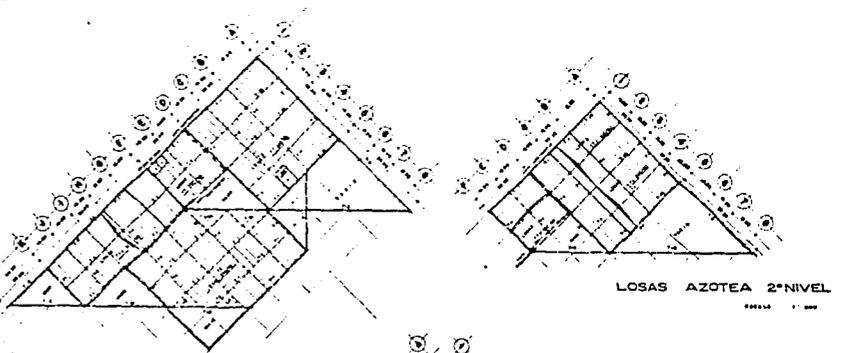
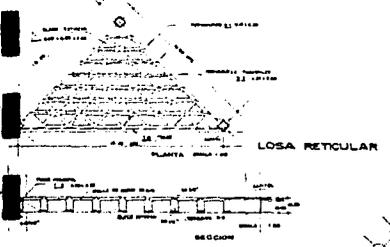
SE USARA EL SISTEMA DE LOSAS TT APOYADAS EN TRABES PRETENSADAS -- SALVANDO CLAROS DE 10 MTS.

LAS LOSAS SE DISPONDRAN EN TABLEROS CUATRAPEADOS PARA REPARTIR LAS CARGAS EN DOS TRABES POR TABLERO.

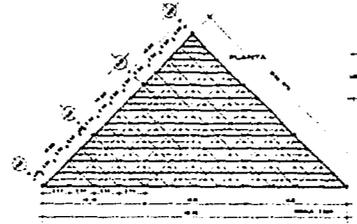
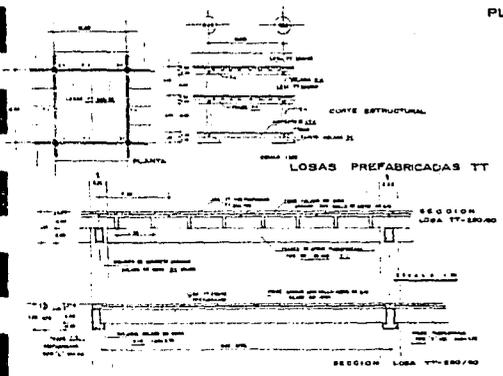
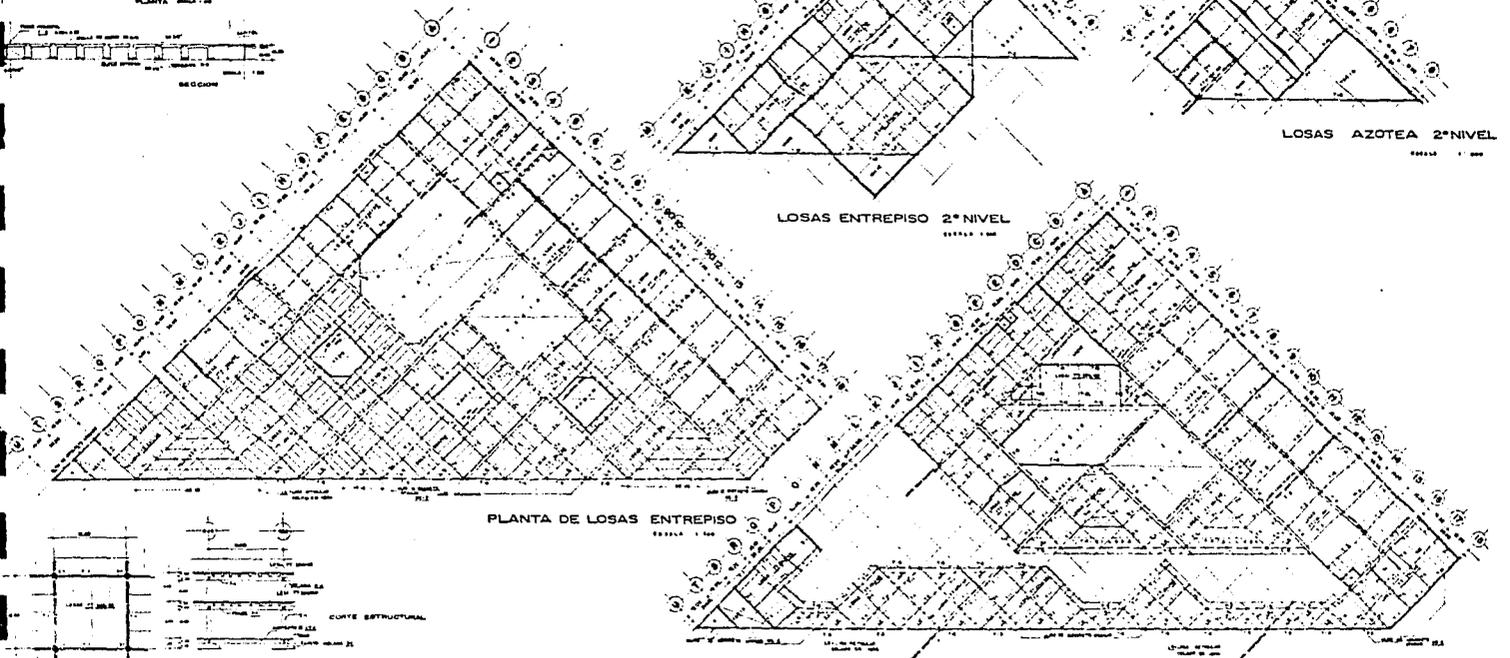
EN EL CASO DE CUBIERTAS SE UTILIZARAN LOSAS TTV.

EN LOS ENTREPISOS DEL ESTACIONAMIENTO A CUBIERTO TAMBIEN SE UTILIZARAN LOSAS TT APOYADAS EN TRABES T INVERTIDAS.





LOSAS ENTREPISO 2º NIVEL



# CONJUNTO COMERCIAL

CRITERIO DE INSTALACIONES.

## CRITERIO DE INSTALACIONES

### INSTALACION HIDRAULICA:

EL ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE SE HARA POR MEDIO DE LA PERFORACION DE POZO PROFUNDO, CONSIDERANDO UNA PROFUNDIDAD PROMEDIO EN LA ZONA DE 90 MTS.

TOMANDO COMO BASE POZOS CERCANOS AL TERRENO, SE USARA UN SISTEMA DE TRATAMIENTO DEL AGUA EXTRAIDA PARA QUITARLE LA DUREZA (SALES DE CALCIO Y MAGNECIO EN LA CORRIENTE SUBTERRANEA) Y EVITAR OBSTRUCCION DE TUBERIAS POR INCRUSTACION, ASI COMO AUMENTAR SU POTABILIDAD. UNA VEZ EXTRAIDO EL CAUDAL SE ALMACENARA EN UNA CISTERNA DE 64,000 LTS. (VER CALCULO) Y POSTERIORMENTE SE TRATARA EL AGUA BOMBEANDOLA A UN TANQUE ELEVADO PARA DISTRIBUIRLA AL CONJUNTO POR EL SISTEMA DE GRAVEDAD.

### DISTRIBUCION INTERIOR:

LA DISTRIBUCION SE REALIZARA POR ZONAS, CON UN CONTROL DE ESTAS DESDE EL CUARTO DE MAQUINAS. ESTABLECIENDO UNA RED GENERAL DE DISTRIBUCION A TRAVEZ DE LOS PASILLOS DEL CONJUNTO COMERCIAL Y REGISTROS DE CONTROL CON VALVULAS DE COMPUERTA EN LAS DIFERENTES ZONAS (VER PLANOS) LA TUBERIA DE LA RED GENERAL SERA DE PLASTICO-P.V.C.

### ZONAS DE DISTRIBUCION:

LOCALES COMERCIALES

TIENDA DEPARTAMENTAL

SANITARIOS, PUBLICOS Y DE CINEMAS

JARDINERIA

## SISTEMA CONTRA INCENDIO

### LOCALES COMERCIALES:

PARA EL SUMINISTRO A LOS LOCALES COMERCIALES SE LES DOTARA DE UNA ACOMETIDA (TOMA) CON VALVULA DE RETENCION O DE CUADRO, EN LA ENTRADA DE ESTA. TOMANDO EN CUENTA QUE CADA LOCAL TANDRA DIFERENTES NECESIDADES Y USO DEL AGUA DE ACUERDO AL GIRO COMERCIAL. SE DOTARA DE UNA TOMA DE 19 mm POR CADA 100 m<sup>2</sup> DE AREA COMERCIAL VENDIBLE.

### TIENDA DEPARTAMENTAL:

SE LE DATARA DE UNA TOMA DE 25 mm PARA USO DE SISTEMA HIDRONEUMATICO EN SANITARIOS Y BANOS DE EMPLEADOS Y SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO.

### SANITARIOS PUBLICOS Y DE CINEMAS:

EN LOS SANITARIOS SE USARA EL SISTAMA DE VALVULAR DE DESCARGA EN MUEBLES POR LO QUE CONTARAN CON SISTEMA HIDRONEUMATICO.

### JARDINERIA:

SE UTILIZARA EL SISTEMA DE HORANTES PARA EFECTUAR RIEGO CON MANGUERA.

### SISTEMA CONTRA INCENDIO:

PARA ESTE SISTEMA SE DOTARA DE CUATRO CISTERNAS CON BOMBAS PARA SURTIR UN SISTEMA DE MANGUERAS CONTRA INCENDIO (GABINETES) EN FUNCION DEL TIPO QUE PUDIERA ORIGINARSE (TIPO A).

ASIMISMO SE DOTARA AL EDIFICIO CON DOS TOMAS SIAMESAS DE 64 mm. EN CADA FACHADA SEGUN REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES D.D.F.

### CRITERIO DE CALCULO:

PARA EL CALCULO DEL GASTO DIARIO DEL CONJUNTO COMERCIAL SE TOMA COMO BASE LOS LINEAMIENTOS MARCADOS EN EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES D.D.F. TOMANDO EN CUENTA AREAS (m<sup>2</sup>) Y UNIDADES SANITARIAS MARCADAS

POR ESTE.  
SE TOMARON TAMBIEN VALORES RECOMENDADOS EN EL MANUAL HELVEX PARA INSTALACIONES DEL ING. ZEPEDA C. PARA CALCULO DE CAUDAL Y POZO PROFUNDO.

SE TOMARON COMO BASE CAUDALES DE POZOS CERCANOS AL TERRENO ASI COMO LA PROFUNDIDAD DE LOS MANTOS ACUIFEROS.

#### INSTALACION SANITARIA:

PARA LA ELIMINACION DE AGUAS RESIDUALES DEL CONJUNTO COMERCIAL SE UTILIZARA EL SISTEMA DE FOSAS SEPTICAS Y POZOS DE ABSORCION.

SE PROYECTARON DOS REDES DE DRENAJE POR UN LADO LAS AGUAS NEGRAS Y POR EL OTRO LAS AGUAS JABONOSAS Y FLUVIALES.

#### TRATAMIENTO Y ELIMINACION:

LAS AGUAS NEGRAS SE TRATARAN POR MEDIO DE CAMARAS ANAEROBICAS EN UNA FOSA SEPTICA; POSTERIORMENTE SE HARAN CIRCULAR POR UN CAMPO DE OXIDACION HASTA LLEGAR A UN POZO DE ABSORCION.

LAS AGUAS JABONOSAS Y LAS FLUVIALES SE CANALIZARAN POR UNA RED DE DRENAJE DIRECTAMENTE AL POZO DE ABSORCION.

CONSIDERANDO QUE EL TERRENO ES MUY DURO E IMPERMEABLE, LA PROFUNDIDAD DEL POZO SE REALIZARA HASTA LOCALIZAR GRIETAS DE FILTRACION Y SE PONDRAN CAPAS DIFERENTES PARA FILTRAR EL AGUA.

#### INSTALACION ELECTRICA:

PARA LOGRAR UN MAYOR CONTROL EN EL CONSUMO Y DOTACION DE ENERGIA ELECTRICA DEL CONJUNTO, SE DIVIDIO EL CONJUNTO EN CINCO SECCIONES INDEPENDIENTES DE SUMINISTRO, LAS CUALES SON LAS SIGUIENTES:

- 1.- SISTEMA DE FUERZA DEL CONJUNTO (PARA MOTORES, BOMBAS Y MAQUINAS-DEL SISTEMA). CON SUBESTACION Y CONTROLES DE FASES.
- 2.- SISTEMA DE ALUMBRADO DEL CONJUNTO CON TRANSFORMADOR DE 300 KVA --

CONSIDERANDO LOS SIGUIENTES TABLEROS Y CONTROLES GENERALES.

- a) ALUMBRADO EMERGENCIA
- b) ALUMBRADO INTERIOR DEL CONJUNTO
- c) ALUMBRADO EXTERIOR
- d) ALUMBRADO DEL ESTACIONAMIENTO A CUBIERTO.

3.-SUMINISTRO A LOCALES COMERCIALES EL CUAL CONSTA DE TRANSFORMADORES DE 150 KVA DE TIPO JARDIN, LOS CUALES SUMINISTRAN DE ENERGIA A LOS LOCALES COMERCIALES, TENIENDO TRES TRANSFORMADORES CON SU CUARTO DE MEDIDORES CADA UNO PARA SUMINISTRO Y CONTROL DE CADA LOCAL POR MEDIO DE MEDIDOR Y CENTRO DE CARGA DE CADA UNO.

4.-SUMINISTRO A CINEMAS: SERA TENIENDO ESTOS SU SISTEMA DE FUERZA Y SISTEMA DE ALUMBRADO INDEPENDIENTES CON SUBESTACION PROPIA.

5.-SUMINISTRO A TIENDA DEPARTAMENTAL, TENIENDO SU PROPIO CUARTO DE MAQUINAS PARA SISTEMA DE FUERZA Y ALUMBRADO Y ENERGIA EN FORMA INDEPENDIENTE CON SU PROPIA SUBESTACION.

TODA LA INSTALACION DE SUMINISTRO SERA SUBTERRANEA, LOS TRANSFORMADORES TIPO JARDIN ESTARAN PROTEGIDOS DE ACUERDO A LAS NORMAS DICTADAS POR LA COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD. EL SUMINISTRO A LOS LOCALES COMERCIALES SERA DE TIPO SUBTERRANEO UTILIZANDO EL SISTEMA WALKER (SUBTERRANEO) CON CONDUCTORES SEPARADOS, CAJAS DE EMPALMES Y BOCAS PARA TOMA DE CORRIENTE (SE TENDRA UNA TOMA DE CORRIENTE POR CADA 100 M<sup>2</sup> DE AREA DE LOCAL.

CADA LOCAL COMERCIAL CONTARA CON UN MEDIDOR Y CENTRO DE CARGA LOCALIZADO EN EL CUARTO DE MEDIDORES CORRESPONDIENTE.

INSTALACIONES ESPECIALES:

EL CONJUNTO CONTARA CON UN SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO EXCLUSIVA--

MENTE EN LOS CINEMAS Y EN LA TIENDA DEPARTAMENTAL, TENIENDO CADA UNO SU CUARTO DE MAQUINAS PARA OPERACION INDEPENDIENTE.

EL SISTEMA A UTILIZAR SERA DEL TIPO DE RECICLADO DEL AIRE, HACIENDO RECIRCULAR UNA PARTE DEL AIRE INTERIOR MEZCLANDOLO CON AIRE DEL EXTERIOR Y RENOVANDOLO A TRAVEZ DE UN ACONDICIONADOR PARA POSTERIORMENTE INTRODUCIRLO A LOS LOCALES MEDIANTE UNA RED DE DIFUSORES.

#### SISTEMA CENTRAL DE SONIDO:

EL CONJUNTO COMERCIAL CUENTA CON UN SISTEMA CENTRAL DE SONIDO, TENIENDO UNA CENTRALIZACION EN EL AREA ADMINISTRATIVA, PROPORCIONANDO --MUSICA AMBIENTAL EN TODO EL CONJUNTO, POR MEDIO DE BOCINAS COLOCADAS EN LOS ANDADORES, CONSIDERANDO UN AREA DE 100 M<sup>2</sup> POR BOCINA.

#### INSTALACION TELEFONICA:

EL CONJUNTO COMERCIAL CONTARA CON UNA CENTRAL TELEFONICA UBICADA EN LA PLANTA BAJA Y EN DONDE SE CONCENTRARA LA ACOMETIDA GENERAL Y EL REGISTRO DE ALIMENTACION PARA DISTRIBUIR EN TRES ZONAS DE LINEAS TELEFONICAS.

REGISTRO DE DISTRIBUCION 1 PLANTA BAJA

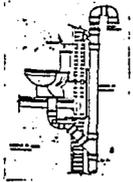
REGISTRO DE DISTRIBUCION 2 PLANTA ALTA

REGISTRO DE DISTRIBUCION 3 TIENDA DEPARTAMENTAL

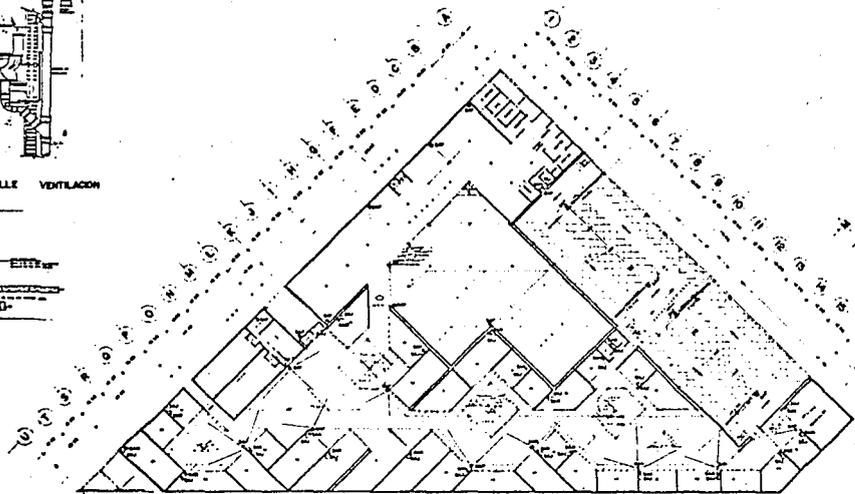
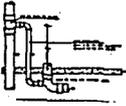
EN CADA REGISTRO DE DISTRIBUCION SE INSTALARAN BLOQUES DE 10 PARES DE CONTACTOS PARA TENER EL MAYOR NUMERO DE TELEFONOS DIRECTOS .

LA INSTALACION TELEFONICA SERA COMPLETAMENTE SUBTERRANEA CON REGISTROS UBICADOS EN LOS ANDADORES DEL CONJUNTO.



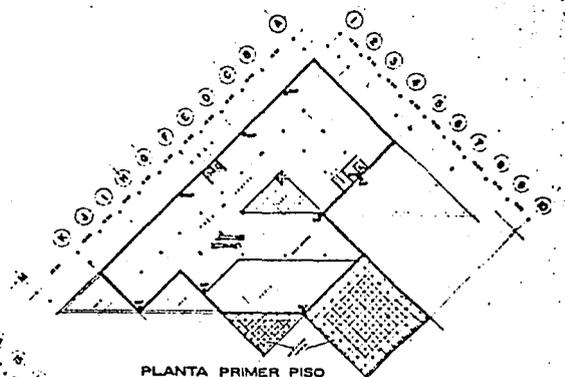


DETALLE VENTILACION

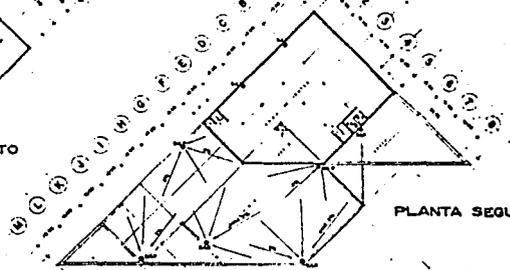


PLANTA ALTA CONJUNTO

SÍMBOLOS	
○	Alcoba
□	Comedor
△	Salón
◇	Oficina
○	W.C.
○	Baños
○	Almacén
○	Deposito
○	Escalera
○	Ascensor
○	Planta
○	Tramoya
○	Alcoba
○	Comedor
○	Salón
○	Oficina
○	W.C.
○	Baños
○	Almacén
○	Deposito
○	Escalera
○	Ascensor
○	Planta
○	Tramoya



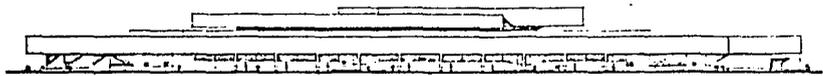
PLANTA PRIMER PISO



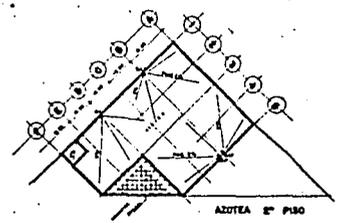
PLANTA SEGUNDO PISO



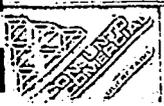
CORTE DE NIVELES



FACHADA PRINCIPAL



AZITEA 2º PISO



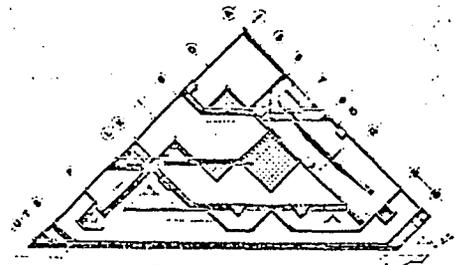
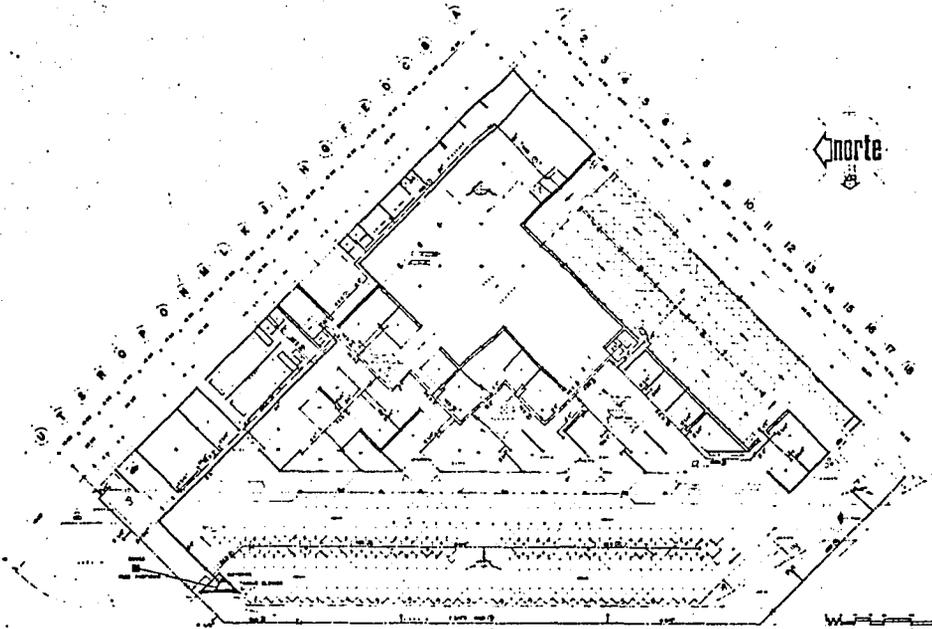
# CONJUNTO COMERCIAL

Instalacion sanitaria 15-2

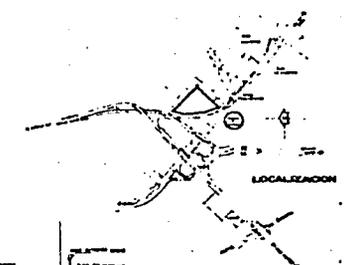
**TESIS PROFESIONAL**

LEONARDO L. VARGAS GONZALEZ

1958



PLANTA DE CONJUNTO



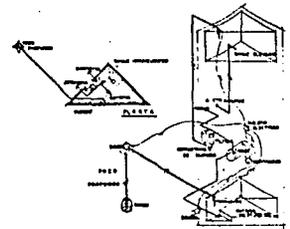
LOCALIZACION



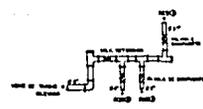
PLANTA BAJA CONJUNTO

TIPO DE DISTRIBUCION	
1	ALMAGADO
2	ALMAGADO
3	ALMAGADO
4	ALMAGADO

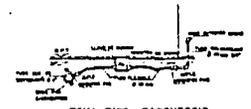
--- VALVULA DE SECCION



ISOMETRICO



VALVULAS CTD. MAQUINAS



TOMA TIPO P/COMERCIO

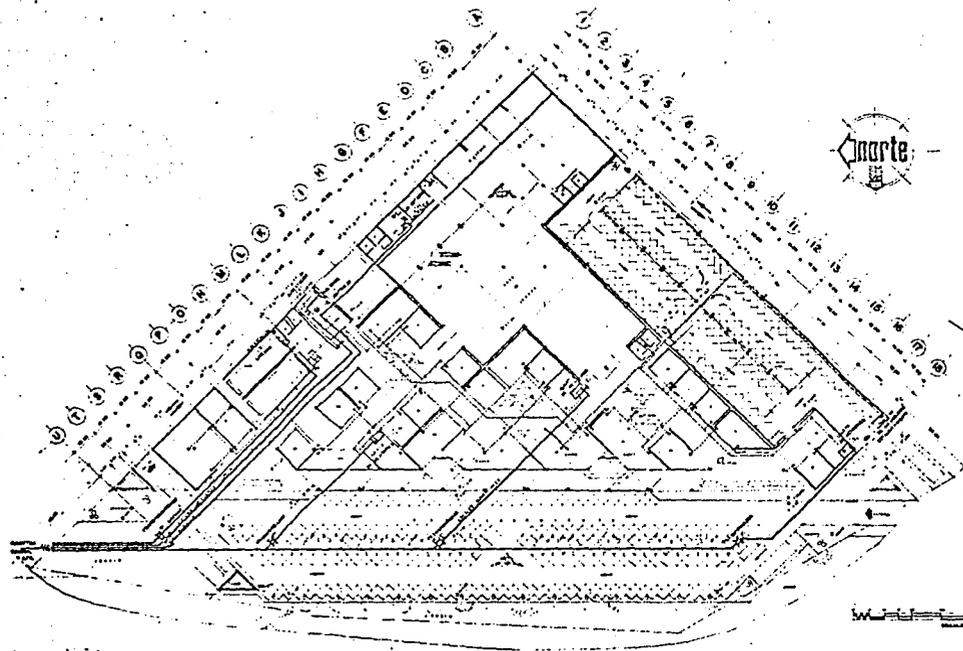
# CONJUNTO COMERCIAL



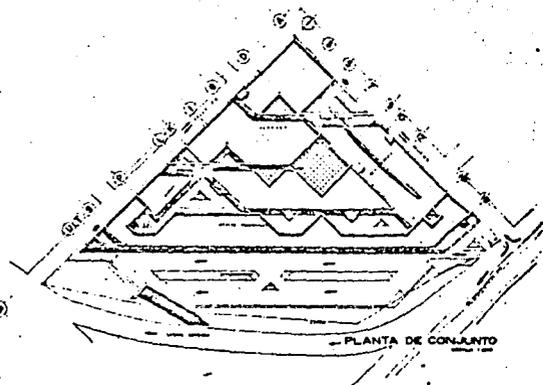
Instalacion Hidraulica

TESIS PROFESIONAL

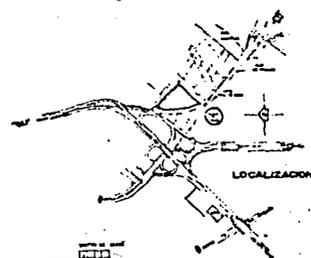
IN-5



PLANTA BAJA CONJUNTO

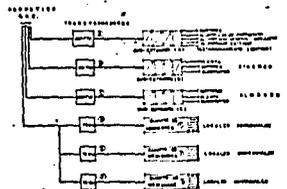


PLANTA DE CONJUNTO

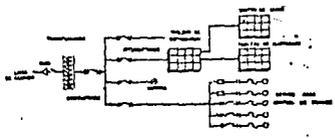


LOCALIZACION

SINOPSIS	
Objeto	Instalación eléctrica
Ubicación	Caracas, Venezuela
Fecha	1994
Elaborado por	Ing. Luis L. Herrera
Revisado por	Ing. Luis L. Herrera
Aprobado por	Ing. Luis L. Herrera
Escala	1:1000
Estado	Final
Observaciones	



DISTRIBUCION GENERAL



SUBSTACION

# CONJUNTO COMERCIAL



Instalación eléctrica IE-1

TESIS PROFESIONAL

Luis L. Herrera

1994



ESPECIFICACIONES GENERALES.

## ESPECIFICACIONES GENERALES

### LIMPIEZA DEL TERRENO:

TODA LA BASURA, CASCAJO Y LA CAPA DE TIERRA VEGETAL QUE ESTE DENTRO DEL AREA, QUE SE VAYA A CONSTRUIR, SE LEVANTARA Y EL PRODUCTO SE SACARA FUERA DE LA OBRA. NO SE PODRA USAR ESTE PRODUCTO COMO MATERIAL PARA HACER RELLENOS DE NINGUNA CLASE.

### TRAZO:

DE ACUERDO CON EL PLANO GENERAL DE PLANTA ARQUITECTONICA Y TOMANDO EN CUENTA LOS PUNTOS DE REFERENCIA QUE SE INDICAN EN EL PLANO TOPOGRAFICO, SE PROCEDERA AL TRAZO DE LOS EJES PRINCIPALES LOS CUALES SE SENALARAN CON MOJONERAS DE CONCRETO CON DIMENSIONES NECESARIAS PARA SU FACIL LOCALIZACION.

TODOS LOS EJES SECUNDARIOS SE TRAZARAN REFIRIENDOSE A LOS EJES PRINCIPALES.

### EXCAVACIONES PARA CIMIENTOS:

LAS EXCAVACIONES PARA CIMIENTOS SE HARAN DE ACUERDO CON LOS PLANOS ESTRUCTURALES DE CIMENTACION, CON LOS QUE SE INDICA LA PROFUNDIDAD DE DESPLANTE DE ZAPATAS DE CONCRETO.

### CIMENTACION:

LA CIMENTACION SERA A BASE DE CONCRETO ARMADO, SEGUN SE INDICA EN PLANOS ESTRUCTURALES EN LOS QUE TAMBIEN SE INDICA DISEÑO DE SECCION Y PROFUNDIDAD DE LOS MISMOS.

BAJO LAS ZAPATAS SE COLOCARA UNA PLANTILLA DE CONCRETO SIMPLE.

### RELLENOS:

SE USARAN EN TODAS LAS AREAS ESPECIFICADAS EN LA PLANTA ARQUITECTONICA.

ESTOS RELLENOS SE HARAN CON MATERIAL QUE NO TENGA MATERIA ORGANICA Y SE APISONARAN HASTA LOGRAR UNA COMPACTACION.

LA ALTURA FINAL DE TODOS LOS RELLENOS DEBERA ESTAR DE MANERA QUE - AL COLOCAR EL PISO DEFINITIVO ESTE QUEDARA AL NIVEL INDICADO EN LA PLANTA ARQUITECTONICA.

#### CONCRETO:

LA RESISTENCIA DEL CONCRETO SERA DE  $F'c=250\text{Kg}/\text{CM}^2$ , PARA TODOS LOS -- ELEMENTOS ESTRUCTURALES,  $F'c=140\text{ Kg}/\text{CM}^2$ , PARA FIRMES Y  $F'c=90\text{Kg}/\text{CM}^2$ , - PARA PLANTILLAS BAJO LOS CIMIENTOS.

TODOS LOS AGREGADOS QUE SE PRETENDAN USAR EN LA FABRICACION DEL -- CONCRETO, PASARAN POR LAS PRUEBAS DE LABORATORIO DEBIDAS.

EL REVENIMIENTO ACEPTADO SERA: ZAPATAS 8CM, COLUMNAS 10 A 12 CM, LO-- SAS 8 A 10 CM., Y TRABES 10 A 12 CM.

PARA EL MEZCLADO SE USARAN REVOLVEDORAS MECANICAS, LAS QUE EN NIN-- GUN MOMENTO SE LES REBASARA DE LA CAPACIDAD MARCADA POR SUS FABRI-- CANTES.

EL TIEMPO DE MEZCLADO PARA CADA REVOLTURA QUEDARA COMPRENDIDO DENTRO DE 2 Y 4 MINUTOS, CONSERVANDOSE EL CUCHARON BIEN CERRADO DURANTE TO-- DA LA OPERACION.

AL VACIAR EL CONCRETO EN UN ELEMENTO, SE COMPACTARA CON UN VIBRA-- DOR MECANICO DE VIBRACION INTERNA Y DE FRECUENCIA MAYOR DE 3,600 VI-- BRACIONES POR MINUTO, DE PREFERENCIA DE 6,000 VIBRACIONES POR MINUTO.

#### ACERO DE REFUERZO:

EL ACERO DE REFUERZO QUE SE USARA SERA GRADO ESTRUCTURAL  $F_y-4000\text{KG}/\text{CM}^2$ . SEGUN SE INDIQUE EN PLANOS ESTRUCTURALES CORRESPONDIENTES, EN--  
LOS QUE SE ESPECIFICAN TAMBIEN LOS DIFERENTES DIAMETROS. EL ACERO DE  
REFUERZO EN ESTRIBOS SERA  $F_y-2320\text{ Kg}/\text{CM}^2$ .

LA VARILLA DEBERA ESTAR LIBRE DE OXIDACIONES O DE CUALQUIER OTRO --  
ELEMENTO QUE RESTE ADHERENCIA O LA PERJUJIQUE.

#### CIMBRA:

LA CIMBRA QUE SE USE SERA MADERA DE 1 1/2" DE ESPESOR, PULIDA EN LA  
CARA DE CONTACTO PARA DEJAR ACABADO APARENTE SEGUN SE INDICA EN PLA--  
NOS RESPECTIVOS, LA CIMBRA SERA TRATADA CON DOS MANOS COMO MINIMO--  
DE ACEITE O DIESEL Y SE LIMPIARA DE TODO CONCRETO QUE SE ADHIERA--  
AL VOLVER A USARLA, EL ACEITE O DIESEL QUE SE LE APLIQUE A LA --  
CIMBRA SERA ANTES DE COLOCAR EL MOLDE EN EL LUGAR DEL COLADO Y --  
NUNCA YA ESTANDO COLOCADO EL ARMADO.

LA COLOCACION DE LA CIMBRA, DE ZAPATAS Y DADOS, SE ALINEARAN PER--  
FECTAMENTE CON LOS EJES DE LAS COLUMNAS.

LOS SEPARADORES DE LA CIMBRA SE HARAN CON VARILLA DE 1/2 O 3/8 Y NO  
ADMITIRAN SEPARADORES DE MADERA QUE VAYAN A QUEDAR AHOGADOS EN EL --  
CONCRETO. TODOS LOS MOLDES PARA LAS COLUMNAS DEBERAN ESTAR PERFEC--  
TAMENTE PLOMEADOS AL MOMENTO DE COLOCARLOS, DEBIENDO DEJAR UN PLOMO--  
FIJO PARA CHECAR CUALQUIER MOVIMIENTO.

#### LOSAS DE ENTREPISOS Y CUBIERTAS:

SE UTILIZARAN LOSAS PREFABRICADAS TIPO TT DE 2.50 X 0.50 M. Y UNA--  
LONGITUD DE 10.00 Y 12.50 M. TAMBIEN USAREMOS TT CON SECCION DE --  
2.50 x 0.60 M. Y PARA CLAROS DE 10.00 Y 15.00 M.

TENEMOS TAMBIEN LOSA PREFABRICADA TTV CON UNA SECCION DE 3.00x0.80M Y PARA CLAVOS DE 19.00M.

PARA LAS AREAS QUE TENEMOS EN FORMA TRIANGULAR SE UTILIZARAN LOSAS RETICULARES COLADAS EN SITIO PARA CLAROS DE 10.00 Y 14.50 M.

PARA LOS VESTIBULOS DE ACCESO A LA PLAZA SE UTILIZARA TRIDILOSA -- PREFABRICADA Y MONTADA EN OBRA PARA CLAROS DE 30.00 Y 43.00 MTS.-

#### ESTRUCTURA ESPACIAL:

SE UTILIZARA EN VARIAS ZONAS DE LA TIENDA DEPARTAMENTAL COMO SON:- AREA DEL ELEVADOR, AREA DE VESTIBULO. LA ESTRUCTURA SE HARA A BA SE DE TUBO DE ACERO HUECO DE Ø 6" CON NODOS DE ACERO A LOS CUALES SE UNE EL TUBO POR MEDIO DE UNA GUIA DE ACERO QUE EMBONA EN EL NODO.

SOBRE LA ESTRUCTURA DESCANZARA UN PERFIL DE ACERO ESTRUCTURAL DE 4" Y SOBRE EL CUAL SE SOSTENDRAN LOS DOMOS TIPO PIRAMIDAL TRASLUCIDOS DE COLOR AMBAR.

#### TRABES:

SE UTILIZARAN PRINCIPALMENTE TRABES PREFABRICADAS PARA LOS ENTREPISOS PREFABRICADOS TT Y TTV TALES COMO SON LOS CASOS DE:

TRABE PREFABRICADA TIPO L DE SECCION 0.75 x 0.10 CMS., PARA CLAROS DE 15.00 MTS., CON ACERO PRESFORZADO.

TRABE PREFABRICADA TIPO RB DE SECCION DE 0.30 x 0.50 CMS., PARA CLAROS DE 10.00, 15.00 Y 7.00 MTS., CON ACERO PRESFORZADO.

TRABE COLADA EN OBRA CON SECCION DE 0.20 x 0.40 CMS., PARA CLAROS- DE 10.00 MTS., CON ACERO DE Ø 3/4".

## CONFORMACION DE PISOS Y FIRMES DE CONCRETO.

LOS RELLENOS QUE SE USEN EN ESTE TRABAJO DEBERAN SER SUELOS ARENOSOS DE BAJA PLASTICIDAD Y COMPACTADOS EN CAPAS DELGADAS.

EL PISO SE FORMARA TENIENDO EN CUENTA LAS LINEAS DE DRENAJE MARCADOS EN LOS PLANOS DE INSTALACIONES, DE MANERA QUE EJECUTADA LA -- CONFORMACION, CUALQUIER PUNTO DEL PISO TENGA FACIL DESAGUE.

ANTES DE COLOCAR LOS FIRMES, DEBERAN COLOCARSE TODOS LOS DRENAJES - PARA EVITAR LA ROTURA DE PISOS Y ACABADOS.

### PISOS DE CEMENTO:

SE COLOCARAN PISOS DE CEMENTO ESCOBILLADO, SEGUN SE INDICA EN PLANO PLANOS DE ACABADOS. ESTOS PISOS TENDRAN UN ESPESOR DE 2 CM. AUMENTADOS AL FIRME.

CUANDO EL CONCRETO DEL FIRME SE ENCUENTRE DENTRO DE SU FRAGUADO INICIAL, SE COLOCARA UNA CAPA DE MORTERO, CEMENTO - ARENA EN PROPORCION 1:3 Y DE 2 CM. DE ESPESOR Y CON SUPERFICIE LIGERAMENTE RUGOSA ACABADA A ESCOBA.

EL CURADO SE HARA DURANTE LOS 7 DIAS SIGUIENTES AL COLADO Y DURANTE ESE TIEMPO SE IMPEDIRA EL TRANSITO SOBRE EL PISO.

### LAMBRINES DE AZULEJO:

SE COLOCARA EN SANITARIOS HASTA LA ALTURA INDICADA EN PLANO CORRESPONDIENTE.

SE ASENTARA CON MORTEROS CEMENTO- ARENA EN PROPORCION 1:4 JUNTEADOS - CON LECHADAS DE CEMENTO BLANCO Y LOS EMBOQUILLADOS SE HARAN CON CORTE DE 45.

#### APLANADO DE MUROS:

EN LAS FACHADAS QUE ASI SE INDIQUE, EN PLANOS CORRESPONDIENTES, SE COLOCARA UN APLANADO DE MORETRO; CEMENTO, CAL-ARENA DE UNA RESISTENCIA IGUAL A 30 Kg/CM<sup>2</sup> CON ACABADOS FINO CON UN ESPESOR MAXIMO DE 2 CM. Y SE HARAN EMBOQUILLADOS EN PUERTAS Y VENTANAS CON UN CUARTO BOCEL DEL ESPESOR DE LOS APLANADOS.

#### PINTURA:

##### PINTURA EN INTERIORES Y EXTERIORES:

SOBRE LOS APLANADOS DE MUROS EN INTERIORES Y EXTERIORES, ASI COMO EN LOS PLAFONES SE APLICARAN 2 MANOS MINIMO DE PINTURA VINILICA O ESMALTE DE PRIMERA CALIDAD.

#### PISO DE MARMOL:

PARA LA ZONA DE ANDADOR DEL CONJUNTO SE UTILIZARA MARMOL DE VIZARRON, QRO; EN COLOR BLANCO, LAS PIEZAS SON DE 0.30 x 0.30 CON ESPESOR DE 2 CMS.

ESTAS PIEZAS SERAN COLOCADAS CON UNA MEZCLA DE CEMENTO Y ARENA Y LAS JUNTAS SE HARAN CON CEMENTO BLANCO, ESTAS PLACAS DEBEN TENER JUNTAS DE DILATAION. ESTE MISMO PISO UTILIZAREMOS PARA EL VESTIBULO DEL CINE.

#### PISO DE LOSETA VINILICA:

SE UTILIZARA PARA AREAS DE CIRCULACIONES DE LA TIENDA DEPARTAMENTAL. EL PISO DE LOSETA VINILICA EUZKADI DEBE SER COLOCADO DENTRO DE UN RECTANGULO PERFECTO, ES NECESARIO TENDER LINEAS CENTRALES O GUIAS QUE ESTEN EN ANGULO RECTO UNO DE LA OTRA, DE LAS CUALES PARTIRA LA -

## COLOCACION DE LA LOSETA.

EN TODOS LOS CASOS SE DEBE COLOCAR EMPEZANDO DEL CENTRO DEL SALON HACIA LAS PAREDES, DONDE EL FALTANTE PUEDE SER COLOCADO CON FACILIDAD.

EL PEGAMENTO DE ASFALTO ES EL MAS ADECUADO PARA LA INSTALACION DE ESTA LOSETA, SE DEBE EXTENDER EL PEGAMENTO ADECUADO SOBRE LAS LINEAS DE GUIAS, DEJANDO LOS EXTREMOS Y LA INTERSECCION EXPUESTA. SE DEBEN USAR LAS LLANAS RECOMENDADAS POR EL FABRICANTE PARA ESPARCIR EL CEMENTO, EN LAS CUALES LOS DIENTES SON DE 1.6 mm DE ANCHO x 4.8 mm DE SEPARACION.

CON UN SOPLETE DE GASOLINA SE DEBE CALENTAR CADA LOSETA EN LA PARTE QUE VA A SER COLOCADA AL PEGAMENTO A UNA TEMPERATURA APROXIMADA DE 40°C, PARA QUE LA LOSETA ESTE FLEXIBLE Y SEA FACIL DE COLOCAR NUNCA SE DEBE CALENTAR DEMASIADO, PARA EVITAR LA DEFORMACION EN EL PRODUCTO.

## ALFOMBRAS:

LAS ALFOMBRAS SE VAN A UTILIZAR EN LOS CINES Y EN LA TIENDA DEPARTAMENTAL.

SE VA A UTILIZAR ALFOMBRAS DE LANA TIPO WILTON, ES RECOMENDADA COMO IDEAL PARA LUGARES DE MUCHO TRANSITO.

SE VA A COLOCAR SOBRE SUPERFICIE DE CEMENTO, EL TRABAJO DE COLOCACION SE SIMPLIFICA MUCHO, SI SE PREVE DE ANTEMANO COLOCAR DENTRO DE LAS TIRAS DE MADERA (CANES DORRIDOS) A LAS CUALES SE SUJETAN TIRAS DE PUAS PARA FACILITAR LA COLOCACION Y NO DEJAR NUNCA HUELLAS DE CLAVOS.

EL USO DE ESTIRADORES MECANICOS ES ABSOLUTAMENTE NECESARIO PARA HACER UNA BUENA INSTALACION, DEBIENDOSE UTILIZAR ESTIRADORES DE RODI--LLA PARA EL CLAVETEO. LA INSTALACION DE BAJO ALFOMBRA ES MUY IMPORTANTE PARA PROLONGAR LA DURACION DE LA ALFOMBRA.

#### PISO DE CEMENTO PULIDO:

ESTE PISO SE UTILIZARA EN EL ESTACIONAMIENTO A CUBIERTO. SE UTILIZARA CEMENTO PORTLAND-NORMAL TIPO II, UNA VEZ TERMINADO EL FIRME. SE APLICARA UNA LECHADA DE CEMENTO Y AGUA PARA FORMAR UNA CAPA NO MENOR DE 3mm. NI MAYOR DE 5mm. CUBRIENDO TODO; EL ACABADO SE HARA CON LLANA METALICA O RODILLO DE MADERA, SEGUN MUESTRAS APROBADAS POR LA DIRECCION DE OBRA.

#### LAMBRIN DE CANTERA:

SE UTILIZARA PARA LA FACHADA DEL CONJUNTO, LA CANTERA SE TRAERA DE LAS CANTERAS DE LA CANADA, QRO; SON PIEZAS DE 0.30 x 0.30 CMS. DE COLOR ROSA.

LA COLOCACION DE LAS PLACAS DE CANTERA SE HARA DE LA SIGUIENTE MANERA: SE COLOCA SOBRE MURO DE CONCRETO AL CUAL SE LE FIJAN UNAS GRAPAS SOBRE LAS CUALES SE PONE UNA MEZCLA DE ARENA-CEMENTO Y SE COLOCAN LAS PIEZAS DE MANERA QUE QUEDEN A HUESO.

#### VIDRIOS Y CRISTALES:

SE UTILIZARAN VIDRIOS INASTILLABLES DE ESPESOR DE 6mm.

NI EL VIDRIO NI EL CRISTAL DEBERAN TENER BURBUJAS O DEFECTOS, NI SE ADMITIRAN PIEZAS ROTAS O DESPOSTILLADAS; SE SUSTITUIRAN LAS PIEZAS SI SE ROMPEN YA PUESTAS. LOS GASTOS DERIVADOS POR EL CAMBIO -

DE LOS VIDRIOS O CRISTALES ROTOS SERAN CUBIERTOS POR EL CONTRATISTA RESPONSABLE. EN EL CORTE DE TODOS LOS VIDRIOS Y CRISTALES, SE DEJARA UNA HOLGURA DE MAS O MENOS 3mm. EN SUS CUATRO CANTOS. NO SE ADMITIRA UNA HOLGURA MAYOR.

AL TERMINAR EL TRABAJO SE HARA UNA ESTIMACION, PAGANDOSE POR METRO-CUADRADO COLOCADO SEGUN PRECIOS ESTIPULADOS.

#### PAPEL TAPIZ:

SE UTILIZARA PAPEL TAPIZ PARA VESTIBULO DE CINE Y PARA ZONAS DE VENTAS DE LA TIENDA DEPARTAMENTAL. SE PONDRÁ MARCA TEKKO EL CUAL, DEPENDIENDO DEL PEDIDO SE FABRICARAN ROLLOS DE GRAN METRAJE PARA EVITAR DESPERDICIOS.

SE COLOCARA SOBRE UN APLANADO DE YESO DURO, CUIDANDO QUE NO EXISTAN PARTES SUELTAS O HUECAS; EN CASO DE EXISTIR SE REMOVERAN Y RESANARAN; LA SUPERFICIE DEBERA ESTAR LIBRE DE GRASA O SUCIEDAD, PROCEDIENDO A SELLAR Y APLICAR EL PEGAMENTO.

SE DEBERA LIMPIAR EL TAPIZ DEL PEGAMENTO SOBRENTE PARA EVITAR QUE ESTE SE ADHIERA A LA SUPERFICIE.

#### PISO DE ADOQUIN DE CANTERA:

SE UTILIZARA EN LA ZONA PORTICADA DE ACCESO AL CONJUNTO COMERCIAL. LA CANTERA SE TRAERA DE LAS CANTERAS DE LA CANADA QUERETARO, SON PIEZAS DE 0.30 x 0.25 CMS. DE COLOR ROSA. EL ADOQUIN SE COLOCARA SOBRE TERRENO COMPACTADO Y SE PEGA CON MORTERO DE CEMENTO-ARENA.

#### ELEVADOR:

SE UTILIZARA EN LA TIENDA DEPARTAMENTAL, ES UN ELEVADOR PANORAMICO,-

MARCA OTIS, CON CAPACIDAD PARA SEIS PERSONAS.

ESTE ELEVADOR ESTA FORMADO POR UNA ESTRUCTURA DE ALUMINIO CON VIDRIO.

#### ESCALERAS ELECTRICAS:

SE UTILIZARAN EN LA TIENDA DEPARTAMENTAL Y SE PONDRAN ESCALERAS ELECTRICAS TIPO 32 L. CON DIMENSIONES  $a=1.27$ ,  $b=1.32$ ,  $c=0.81$  Mts. Y CON UNA CAPACIDAD DE 5000 PNAS/HORA.

LA ESTRUCTURA DE LA ESCALERA DEBERA CUBRIRSE CON UN APLANADO DE YESO.

#### FALSO PLAFON:

SE UTILIZARA EN LOS CINEMAS Y EN LA TIENDA DEPARTAMENTAL.

SE PONDRAN PLACAS DE YESO ECHOSTOP, QUE ES INCOMBUSTIBLE Y TIENE UNA RESISTENCIA AL FUEGO DE 30 MINUTOS, TIENE UN MONTAJE RAPIDO Y DE FACIL NIVELACION SIN POSIBILIDADES DE DESAJUSTES POSTERIORES. SE PUEDE ADEMÁS QUITAR CUALQUIER PLACA CON TODA FACILIDAD Y EN MUY POCO TIEMPO, SIN SER NECESARIO EL USO DE HERRAMIENTAS.

EL MONTAJE DEL PLAFON ES RAPIDO Y SENCILLO POR LAS PIEZAS PREFABRICADAS Y LAMINADAS. LA PRENIVELACION DEL PLAFON SE LOGRA CON LA SOLERA PERFORADA, LA CUAL TIENE AGUJEROS A CADA 25 mm. Y LA NIVELACION FINAL SE OBTIENE CON EL TORNILLO ESPECIAL DE SUSPENSION, QUE PERMITE UN AJUSTE AL MILIMETRO EXACTO.

FINANCIAMIENTO.

## FINANCIAMIENTO:

SE PREVEE QUE EL CONJUNTO COMERCIAL SEA UN NEGOCIO ALTAMENTE RENTABLE DESDE EL PROYECTO FINANCIERO, DURANTE LA CONSTRUCCION, LA FECHA DE INICIO DE OPERACION Y SU FUNCIONAMIENTO COMO UNIDAD PRODUCTIVA GENERANDO UTILIDADES A SUS ACCIONISTAS Y COOPROPIETARIOS ASI COMO UNA IMPORTANTE FUENTE DE EMPLEOS PARA LA CIUDAD DE QUERETARO.

### PROYECTO FINANCIERO:

ESTE SE INTEGRARA EN SU PRIMERA FASE CON UN GRUPO PROMOTOR MEDIANTE EL CUAL SE BUSCARA LA PARTICIPACION DE INVERSIONISTAS (INICIATIVA PRIVADA, BANCOS, GRUPOS INDUSTRIALES Y ECONOMICOS), ASI COMO LA INTEGRACION DE UNA TIENDA DEPARTAMENTAL DE FIRMAS COMERCIALES DE CADENA, EN OPERACION EN LAS PRINCIPALES CIUDADES DEL PAIS.

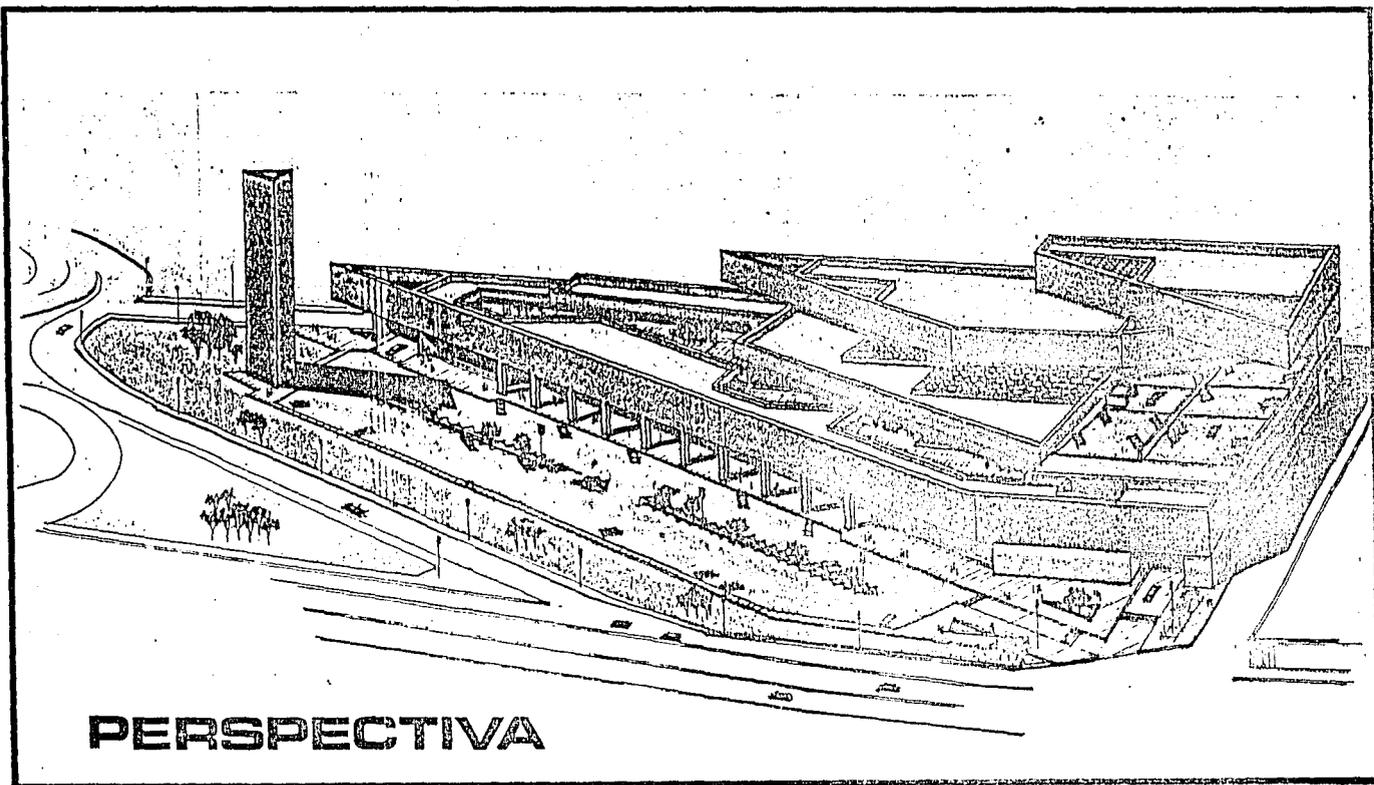
PUDIENDO SER ESTAS: PARIS LONDRES, SUBURBIA, (GRUPO AURRERA) PALACIO DE HIERRO, SEARS, SAMBORN.

COMPLETANDOSE EN ESTA FASE LA ADQUISICION DE LOS TERRENOS.

UNA VEZ INTEGRADO EL GRUPO DE INVERSIONISTAS SE DARA INICIO A LA SEGUNDA FASE DEL FINANCIAMIENTO, LA CUAL CONSISTE EN LA VENTA DE ACCIONES ATRAVEZ DE BANCOS Y CASAS DE VALORES, COMENZANDO LA CONSTRUCCION DEL CONJUNTO, EL CUAL SE CONSTRUIRA EN DOS ETAPAS.

LA TERCERA FASE SERA LA VENTA DE AREAS COMERCIALES EN CONDOMINIO TENIENDO TENIENDO LOS ACCIONISTAS LA OPCION DE CANTEAR SUS ACCIONES POR SUPERFICIES EN CONDOMINIO.

EL FINANCIAMIENTO DE LA SEGUNDA ETAPA SERA POR MEDIO DE LA PREVENTA EN CONDOMINIO.



**PERSPECTIVA**