

2 y.
99

EDIFICIO DE OFICINAS PARA UN SINDICATO BANCARIO

JURADO:

ARQ. ANGEL DOMINGUEZ GARCIA

ARQ. CARLOS CANTU BOLLAND

ARQ. JORGE CARREON D' GANDA

FERNANDO DOSAL OLVERA
N° Cta. 7206510-1
Semestre 86 - 2
FACULTAD DE ARQUITECTURA
U.N.A.M.



Universidad Nacional
Autónoma de México



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.

I N D I C E

CONTENIDO

INTRODUCCION

CAPITULO I.

ANTECEDENTES

- I. 1.- CONCEPTO Y DEFINICION DEL SINDICATO.
- I. 2.- FORMACION DEL SINDICATO.
- I. 3.- OBJETIVOS Y FUNCIONES.

CAPITULO II.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

- II. 1.- JUSTIFICACION DEL TEMA.
- II. 2.- OBJETIVOS.

CAPITULO III.

SITUACION ACTUAL DEL SINDICATO

- III. 1.- EVALUACION DEL EDIFICIO ACTUAL.
- III. 2.- ANALISIS Y COMPARACIONES DE EDIFICIOS SIMILARES.

CAPITULO IV.

PROPUESTA

- IV. 1.- TERRENO Y SU LOCALIZACION
- IV. 2.- OBJETIVOS
- IV. 3.- FUNCIONES

CAPITULO V.

PRESENTACION

- V. 1.- PROGRAMA ARQUITECTONICO
- V. 2.- CONCEPTO ARQUITECTONICO.
- V. 3.- DIAGRAMA DE FUNCIONES
- V. 4.- ANALISIS GENERAL DE AREAS.

CAPITULO VI.

PROYECTO

- VI. 1.- PLANO DE LOCALIZACION
- VI. 2.- PLANTA DE CONJUNTO
- VI. 3.- PLANTA BAJA
- VI. 4.- PLANTA ALTA
- VI. 5.- PLANTA ARQUITECTONICA TIPO. OFICINAS Y SANITARIOS
- VI. 6.- CORTES
- VI. 7.- FACHADAS
- VI 8.- PERSPECTIVA.

CAPITULO VII.

MEMORIA DESCRIPTIVA

- VII. 1.- PROYECTO ARQUITECTONICO
- VII. 2.- CRITERIO ESTRUCTURAL
- VII. 3.- CRITERIO DE INSTALACIONES
- VII. 4.- ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION
- VII. 5.- ANALISIS GENERAL DE COSTOS

CAPITULO VIII.

BIBLIOGRAFIA

I N T R O D U C C I O N

A TODOS LOS TRABAJADORES DE BANCOMER:

La nacionalización de la banca privada y el control integral de cambios son, por su naturaleza y por el momento en que fueron tomadas, medidas comparables históricamente a la expropiación petrolera, cuyos beneficios se empiezan a sentir con la reducción en las tasas de interés y la reorientación de los - créditos anunciada por el Director del Banco de México anteayer.

Es una actitud en la que el gobierno reconoce que sus decisiones económicas y políticas deben apoyarse no en unos cuantos poderosos que se comen al país, - sino en todo el pueblo de México (y el pueblo somos también nosotros), porque es él el único que puede garantizar el éxito de las medidas.

Los trabajadores bancarios hoy, como los trabajadores petroleros en su momento, tenemos enfrente una gran responsabilidad histórica, porque en nuestras manos han de quedar DIRECTAMENTE, las operaciones bancarias, entre ellas el retiro - de depósitos y las transacciones en dólares de la banca nacionalizada.

Consideramos que son muchas dentro de nuestro trabajo las formas en que podemos apoyar las medidas, pero las principales son:

- a) Mucha gente que no tiene información seria teme por sus ahorros; NOSOTROS - DEBEMOS ORIENTAR AL PUBLICO AHORRADOR, dejando claro que la nacionalización de la banca y el control de cambios son medidas que le benefician y que su - dinero está seguro en los bancos porque todos los trabajadores bancarios lo garantizamos .
- b) Denunciar cualquier acto de sabotaje o boicot que los exbanqueros pretendan hacer personal o indirectamente, para propiciar una descapitalización de los bancos.

c) Combatir los rumores que seguramente propagarán los exbanqueros para crear desconfianza y temor.

El Sindicato Nacional de Trabajadores Bancarios es un hecho. Si nosotros no lo formamos y garantizamos que sea democrático y autónomo, otros formarán sin dicatos en los que no se garantice la democracia.

Pocos sectores de la población tienen oportunidad de influir directamente, - por el tiempo y las condiciones en la historia. Los trabajadores bancarios - estamos ante esa oportunidad y cada paso que demos de hoy en adelante, quedará registrado como el patriotismo o la vergüenza de los demás trabajadores - bancarios. De nosotros depende.

Septiembre 6 de 1982.

INFORME DADO POR EL SINDICATO NACIONAL DE TRABAJADORES BANCARIOS.

BOLETINES INFORMATIVOS DEL SINDICATO NACIONAL DE AUTENTICOS EMPLEADOS DE BANCOMER.

C A P I T U L O I .

A N T E C E D E N T E S .

I. 1.- CONCEPTO Y DEFINICION DE UN SINDICATO

La definición de un sindicato se podría dar en la forma más elemental como sigue: "Agrupación formada para la defensa de intereses económicos comunes".

Adecuando el concepto de sindicato a la vida moderna, se puede entender por sindicato a una Agrupación de personas que se ocupan de la resolución de conflictos laborales y fomentan el desarrollo, socio cultural y deportivo de interés común .

I 2.- FORMACION DEL SINDICATO.

El día 10 de septiembre de 1982, la Planilla VERDE-ORO precedida por el señor Alberto Ruiz Aquino, convocó a la " Presentación " de un sindicato, en las calles de San Felipe No. 1689, Col. Xoco, para el 11 del mismo mes.

Concurriendo personal de diversas áreas del Centro Bancomer y sucursales; un grupo de 80 personas aproximadamente, de la corriente sindical de la coordinadora Nacional, cuyo representante actual es el señor Armando Vargas y una - tercera corriente sin compromiso sindical definido. La reunión se inició a - las 8.50 de la mañana, retirándose los compañeros que representa el señor - - Armando Vargas para asistir al Congreso del Trabajo en Flores Magón No. 44 , con objeto de constituir un Sindicato Nacional de Trabajadores Bancarios, - - Organizaciones Auxiliares y Fideicomisos, estando citados a las 10.00 de la - mañana (se anexa su circular del 6-IX-82) ; con lo que se desaprovechó la ocasión de crear una sola corriente sindical para Bancomer.

Quedando unicamente las corrientes sindicales Verde-Oro y las de sin compromiso sindical definida, se acordó elegir ante todo una mesa de debates. Una vez constituida se propuso y se aceptó que se formalizara el acto constitutivo de un Sindicato Auténtico de Empleados de Bancomer, es decir, sin la participa-ción de intereses ajenos (CTM, STUNAM, PSUM, como organismos y de personas - físicas como la del Lic. Carlos Fernández del Real, María del Socorro Sánchez y líderes de otros Bancos, que no son empleados de Bancomer) . Para confirmar la participación de algunos organismos ver anexo No. 2 .

Por acuerdo de la mayoría de la Asamblea Constitutiva, se aprobó la estructu-ra Sindical y Estatutos. A continuación se procedió a elegir quienes ocupa-rían la estructura aprobada; de tres candidatos propuestos, la Planilla Verde-Oro presentó como candidato al señor Alberto Ruiz Aquino y la Asamblea propu-

so al señor Daniel Franco y al señor José Luis González en oposición a la planilla Verde-Oro . La samblca otorgó el 82 % de la votación para Secretario - General al señor José Luis González Alonso.

El mismo procedimiento se siguió , para elegir el resto del Comité Ejecutivo. Una vez constituidos, auténtica y legalmente el lunes 13 de septiembre se solicitó el registro ante el Tribunal Federal de Conciliación y Arbitraje.

De conformidad con las disposiciones legales vigentes, se puede constituir un Sindicato con 20 personal ó más, pero requiere demostrar que cuenta con el - apoyo mayoritario en caso de ser dos ó más sindicatos aspirantes. Para tal - fin, el Comité electo ha promovido directamente sus ideas, en el área metropo^litana en el Interior de la República, en cada Centro Regional se celebró - - Asamblea para designar al Comité Ejecutivo seccional, de los cuales hemos recibido las adhesiones correspondientes.

El promedio Nacional de adhesiones a esta fecha es de un 77 % .

I 3.- OBJETIVOS Y FUNCIONES.

PARA EL EMPLEADO.

- Buscar la satisfaccion de sus necesidades económicas, sociales, culturales, legales recreativas, etc., a través del derecho que genera su trabajo.
- Buscar la humanización de trabajo en el que se respete su dignidad.

PARA EL BIEN COMUN.

Considerando a la Nación Mexicana, como única propietaria y patrona de las - Instituciones Nacionales de Crédito, nuestra adhesión se manifiesta solo en un compromiso; seguir siendo cada vez más productivos y eficientes. Por tal motivo, rechazamos la distracción de recursos económicos y laborales para fi nes políticos, que impidan el logro de este objetivo.

POR NUESTRA AUTONOMIA.

Rechazamos la participación en la formación y funcionamiento de nuestro Sindicato, de cualquier partido político ó de otro orden contrario al interés común de los empleados.

POR NUESTRA INTEGRIDAD.

Rechazamos cualquier forma de corrupcion o chataje a nivel sindical o a nivel empleado.

COMPROMISO FORMAL.

Es que se respeten nuestras prestaciones ya ganadas, e incrementarlas.

INTENCIONES.

Participar en la elaboración del nuevo reglamento bancario, que esta en estu dio por una Comisión Intersecretarial de Gobierno.

ALGUNOS TRABAJOS A DESARROLLAR.

Renglones: Económico, Sociales, Culturales, Deportivos, Recreativos y Morales.

SALARIOS: Asimilación de la Remuneración del 30 % ,20 % y 10 % y retabulación de las categorías de base sindical acordes a la situación económica vigente.

GRATIFICACIONES: Iguales o superiores a las establecidas en otras Instituciones. (Libres de Impuesto, de acuerdo al apartado "B").

GRATIFICACIONES EXTRAORDINARIAS : Por acontecimientos o sucesos extraordinarios, retiro voluntario, por matrimonio, maternidad, etc.

VACACIONES : En dos periodos (Opcional para el empleado) dentro de un límite establecido con pago de una prima de un 150 % del sueldo correspondiente al - número de días laborables.

PAGO DE TIEMPO EXTRAORDINARIO: En cualquier caso que exceda la jornada máxima, sin limitación de categoría o puesto.

PREMIOS Y RECOMPENSAS: Iniciativas, puntualidad, asistencia, por no tener faltantes en caja, etc.

ANTIGUEDAD: Incremento a la prima de antigüedad y premios en efectivo por este motivo.

COOPERATIVAS DE CONSUMO: Establecimiento de este tipo de tiendas y aplicación - de un subsidio para despensa, en tanto no sean creadas.

AYUDA DE PAGO DE COMIDAS O CENAS: En base a un porcentaje al salario mínimo.

VIATICOS Y TRANSPORTES: Acordes a las necesidades vigentes en el momento de - su aplicación .

PRESTAMOS ORDINARIOS: De 1 a 3 meses de salario sin necesidad de comprobantes de 4 a 6 meses de salario con una tasa de interés máxima del 4 % .

PRESTAMOS ABCD : Hasta 11 meses de salario, a 6 años de plazo al 4 % de interés anual, ampliando la antigüedad del modelo en caso de automoviles, que se aplique a los empleados con base y antigüedad mayor de 6 meses.

CAPACIDAD DE PAGO: Que se incremente hasta en un 50 % del salario mensual para préstamos ordinarios, extraordinarios e hipotecarios.

PRESTAMOS HIPOTECARIOS : Plazo de 20 años al 4 % de interés anual hasta 300 veces salario mínimo bancario, a personal con antigüedad de 3 o más años. Aumento de la capacidad de pago al 35% para este concepto.

PRESTAMOS HIPOTECARIOS PARA ADQUISICION DE TERRENO : Para empleados con antigüedad de 2 años, al 4 % de interés anual a un plazo no mayor de 5 años.

JUBILACIONES: Revaluación de pensiones y reducción al tiempo de jubilación.

GUARDERIAS : Para los hijos de todo empleado Bancomer, consiguiendo reversión por el I.M.S.S.

PROMOCIONES ESCALAFONARIAS: Pago de la categoría a la que se tenga derecho en un periodo máximo de 30 días.

APLICACION DEL MOVIMIENTO ESCALAFONARIO : Vigilar su aplicación basado en el conocimiento, aptitudes, antigüedad, disciplina y puntualidad, sin importar sexo.

VIVIENDA : Creación de colonias, centros urbanos, granjas y similares para todos los empleados de bancomer.

DESCANSOS INTERMEDIOS EN EL TRABAJO : Para el personal que por la naturaleza de su trabajo, este sujeto a excesivo desgaste físico o inclemencias del medio ambiente.

BECAS : Para empleados que estudian y/o ayuda escolar para los hijos estudiantes de los empleados.

CAPACITACION : Buscar la superación y desarrollo en cursos de toda naturaleza, internos o externos, accesibles a todos los empleados, sin importar el -
sexo.

SECUNDARIA O PREPARATORIA ABIERTA : Para todos los empleados que la soliciten.

RELACIONES HUMANAS : Reglamentación para fomentar la humanización del trabajo y mejorar las relaciones entre supervisados y supervisores.

CUOTA SINDICAL : Se estima comorazonable un medio por ciento del salario men
sual.

ESTABLECIMIENTO DE NORMAS Y CONTROLES QUE IMPIDAN LA CORRUPCION SINDICAL Y DE
EMPLEADOS.

PRODUCTIVIDAD : Mantener el compromiso de seguir siendo productivos como hasta la fecha.

COMISIONES : Crear y participar en todas las comisiones que tiendan al mejoramiento de los empleados y ex-empleados, en cualquier actividad.

SERVICIO MEDICO: Mejoramiento de los servicios actuales e incrementarlos --
(Control de la natalidad voluntaria, servicio médico permanente para el turno de la noche, nombrar un representante del banco en areas de atención médica -
externa, etc.)

LICENCIAS DE TRABAJO : Reglamentación de las licencias con o sin goce de suel
do.

SEGUROS DE VIDA : Incrementos a los seguros.

GASTOS DE FUNERAL : Incremento hasta 3 meses de sueldo por este concepto.

SUBSIDIO DE RENTA : Que se aplique para aquellas categorías de ingresos bajos que no ejerzan su subsidio para préstamo hipotecario.

SEGURIDAD : Reglamentación que permita la rotación del personal que realiza - labores peligrosas a la salud.

SANCIONES : Crear su reglamentación.

ACTIVIDADES DEPORTIVAS, CULTURALES Y RECREATIVAS : Proporcionar los elementos e instalaciones para su desarrollo.

DETERMINACION DE NECESIDADES: Implementar un sistema técnico que permita la - determinación de estas y el poder abocarse a sus soluciones.

PRESERVAR Y AUMENTAR LAS PRESTACIONES EXISTENTES HASTA EL MOMENTO Y LAS QUE EN UN FUTURO SE GENEREN.

DELEGADOS SINDICALES : Uno por cada 300 personas o menos, y uno por sucursal - foranea.

A PRECIO DE GOBIERNO: Automóviles, transportes en líneas aéreas, ferrocarriles, etc.



SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

México, D. F., diciembre 2 de 1922.
"AÑO DEL GENERAL VICENTE GUERRERO".

C. PRESIDENTE DE LA COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS.
P r e s e n t e .

Con motivo de la incorporación de los empleados bancarios al Apéndice B del artículo 123 Constitucional, como aparece en el Diario Oficial de la Federación del pasado día 17, se han planteado diversas consultas por parte de los propios Instituciones de Crédito respecto del tratamiento a las gratificaciones que los serán cubiertas.

Entra el particular atentos a lo dispuesto por el 2º párrafo de la fracción VI del artículo 77 de la Ley del Impuesto sobre la Renta en vigor, por las gratificaciones otorgadas en forma general a los trabajadores de las Instituciones Bancarias, a partir de la fecha en que hayan quedado comprendidos en el Apéndice B del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no se pagará el impuesto correspondiente.

Las gratificaciones a que se refiere el párrafo anterior, son aquellas que se otorgan en los términos de la resolución emitida por la Secretaría de Fomento y Pecuapuerto, publicada en el Diario Oficial de la Federación del día 16 de octubre último por un monto equivalente a 40 días de su respectivo sueldo y colateralmente, con obligación de cualquier otra remuneración adicional, en términos de la comunicación emitida por la Dirección General de Aduanas y Aduanos de la mencionada Secretaría según oficio 384 del día 10 de noviembre último.

Lo que nos permite hacer de su conocimiento, para que, de no tener inconveniente, se sirva hacerle del día 15 de noviembre que figuran en los supuestos, a que se refiere el presente

MANIFIESTACION
COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS
SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS

México, D. F., a 8 de Diciembre de 1922.
"AÑO DEL GENERAL VICENTE GUERRERO".

OPINION CIRCULAR NUAL 60901-1015

ASUNTO: Aguinaldo anual. Se da a conocer resolución fiscal al respecto.

A TODAS LAS INSTITUCIONES DE CREDITO DEL PAIS.

Los permisos comunicados a ustedes que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a través de la Subsecretaría de Ingresos según oficio 102-1183 recibido en este Organismo el día de ayer, ha resultado que las agencias de los empleados bancarios únicamente cubiertas el impuesto sobre la Renta por las cantidades que excedan a los 40 días.

Lo que nos permitimos hacer de su conocimiento para los efectos correspondientes.

Atentamente,

COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS
Vicepresidente

Diciembre 6, 1922.

C. LIC. JESUS SILVA MERLOS FLORES
Secretario de Hacienda y Crédito Público
P r e s e n t e .



Los suscritos, Secretarios Generales de los Sindicatos que a continuación se mencionan, en nombre de sus respectivos sindicatos respectivamente, a la petición trazada por el señor Presidente de la Mesa Ejecutiva, Lic. Miguel de la Madrid Hurtado, en el sentido de que se les pague el aguinaldo anual, en el sentido de que se les pague el aguinaldo anual y otros en el trabajo.

Del mismo modo, deseamos dejar claro nuestro propósito de no violentar las medidas económicas anunciadas para superar la crisis en la que vivimos todos.

Por causa de esta misma crisis, al poder admitirse de nuestro salario se ha reducido de manera alarmante, de ahí que al derecho que tenemos a recibir el aguinaldo correspondiente, no debemos sufrir menoscabo alguno en su cuantía, todo vez que nosotros las relaciones laborales se rigen por el Artículo 1º del Artículo 123 Constitucional y la Ley reglamentaria vigente, que dispone que a los trabajadores al servicio del Estado deberá entregarse a los trabajadores de aguinaldo, una cantidad equivalente a cuarenta días, cuando menos, sin deducción de ninguna especie.

Es oportuno mencionar que la inmensa mayoría de los trabajadores de la Banca Nacional, a los cuales representamos, han expresado su asentimiento para considerarse como trabajadores al servicio del Estado y, por lo tanto, beneficiarios de los derechos que sus demás compañeros disfrutan, sobre todo en aquellos casos en que no se perjudicó ninguno de los derechos que han adquirido.

En virtud de lo anteriormente expresado, por este conducto solicitamos de usted se sirva que para los efectos del pago del aguinaldo que nos corresponde, ésta se cubra de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 42 Bis de la Ley Reglamentaria del Artículo 123 del Artículo 123 Constitucional y según lo establecido por el Párrafo Segundo de la Fracción XI del Artículo 77 de la Ley General del Impuesto sobre la Renta.

Quedamos en espera de sus noticias. Ojalá y sus ocupaciones quedaran en espera de una respuesta a la brevedad posible para impedir el crecimiento de la inquietud que ante la base trabajadora de nuestras instituciones se ha venido generando con motivo de la indefinición sobre este asunto de tanta importancia para nosotros.

- SINDICATO NACIONAL DE AUTENTICOS EMPLEADOS DE BANCA
- Sr. José Luis González Alonso
- SINDICATO NACIONAL DE TRABAJADORES DE BANCO MEXICANO SONEX
- Sr. Federico Alonso Aguilar Borroes
- SINDICATO UNICO DE TRABAJADORES DE BANCO ABUQUARD
- Sr. Marcos Ramírez Ruiz

C. LIC. CARLOS SALINAS DE CORTARI
Secretario de Fomento y Pecuapuerto
P r e s e n t e .

Los Secretarios Generales de los Sindicatos Bancarios que a continuación se mencionan, en nombre de sus respectivos sindicatos, a usted para plantearle las siguientes cuestiones: Manifiestanos vuestra plena conciencia acerca de la seriedad de la crisis económica nacional, ya que de alguna manera es la multiplicación de nuestros prestos crisis económicas individuales. De igual modo, expresamos nuestra confianza y respeto hacia todas las medidas anunciadas por el señor Presidente de la Mesa Ejecutiva Lic. Miguel de la Madrid Hurtado, para iniciar la reorganización económica nacional.

En su caso, nuestra propia y particular condición de trabajadores recién incorporados al servicio del Estado, nos mueve a solicitar de usted su intervención para que, al igual que a todos los demás trabajadores estatales, se nos otorgue el beneficio del aguinaldo equivalente a 40 días de salario, sin deducción alguna.

Resulta conveniente para nuestro propósito mencionar que, por vez de los funcionarios bancarios, encargados de las relaciones laborales, hemos sido informados de que hay recursos económicos disponibles para que se nos pague este beneficio. A mayor abundamiento, citamos como precedente, al caso del sindicato de Banerías, donde ya fue otorgado en la forma y cuantía que nosotros solicitamos. Consideramos que esta petición se apoye en la equidad y la justicia, ya que desde hoy la misma razón y circunstancias, debe aplicarse la misma disposición a efecto de no establecer privilegios entre quienes realizamos un trabajo igual en esencia. Definidos, estimamos que al otorgamiento de este beneficio que ahora solicitamos, constituye la justa remuneración a nuestro participación como trabajadores para que las instituciones

SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO
COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS
SECRETARIA DE FOMENTO Y PECUAPUESTO

C A P I T U L O I I .

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

II. 1.- JUSTIFICACION DEL TEMA.

Entre las funciones que tiene encomendadas el Sindicato, figuran las que se refieren a mejorar las condiciones laborales del empleado, cuidando de que las partes estén dentro del marco jurídico establecido.

El Sindicato de Bancomer, S. N. C. dentro de sus propósitos - - comprende, de manera muy importante, vigilar que las condiciones de trabajo sean las adecuadas para el pleno desarrollo del empleado, así como la resolución de los conflictos laborales y el de fomentar el desarrollo socio cultural a través de las diferentes actividades sociales, culturales y deportivas que organizan sus diferentes departamentos.

Las instalaciones con las que actualmente cuenta el Sindicato, - se encuentran ubicadas en la calle de Amores No. 1723, Col. del Valle en México, D.F.

Dichas instalaciones son una adaptación que se hizo a una industria ligera, con las cuales el Sindicato ha venido prestando sus servicios a los miembros sindicalizados.

Después de haber efectuado un análisis que consistió en el recorrido de las actuales instalaciones y entrevistando tanto a los usuarios como a los mismos dirigentes, se llegó a la conclusión de que dichas instalaciones no son las adecuadas para el pleno desarrollo del Sindicato de Trabajadores.

II. 2.- O B J E T I V O S .

La investigación de un problema arquitectónico concreto, requiere de su conocimiento objetivo y realista, analizando los diversos aspectos mediante visitas al inmueble, encuestas, fotografías y por supuesto apoyándose en visitas a edificios similares al que nos ocupa, así como también al estudio de documentos y publicaciones al respecto.

Una vez detectada la necesidad de crear un espacio físico determinado, se pretende elaborar un proyecto arquitectónico completo, que cumpla con los objetivos, requerimientos y condiciones limitantes de diseño y que incluya los criterios de ingeniería requeridos.

C A P I T U L O I I I .

SITUACION ACTUAL DEL SINDICATO.

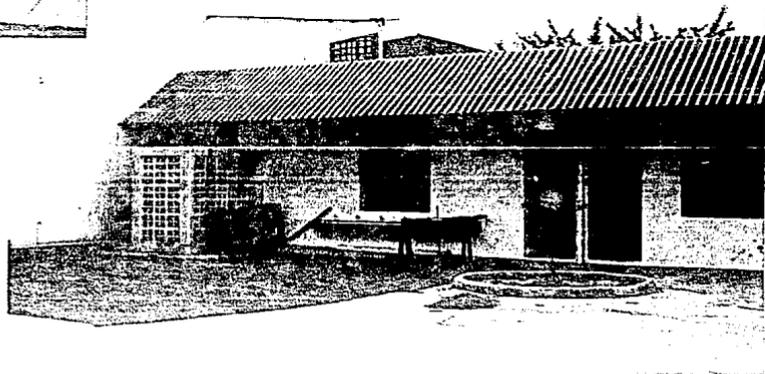
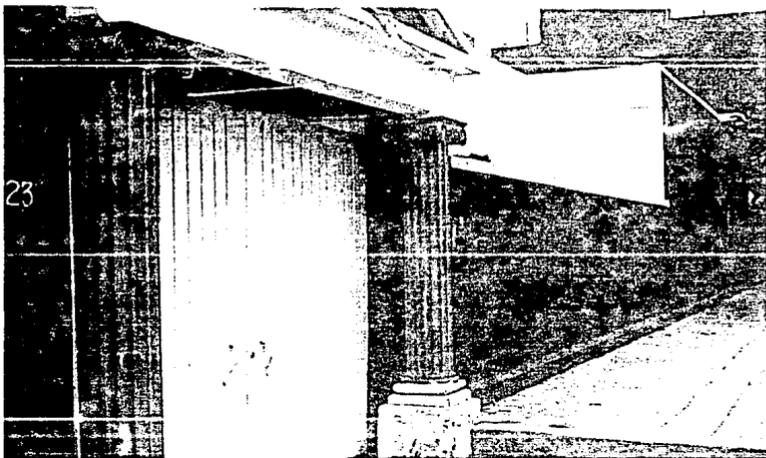
III 1.- EVALUACION DEL EDIFICIO ACTUAL.

Al visitar el edificio del Sindicato, se pudo apreciar que hay una - forzada adaptación de unas instalaciones, que probablemente fueron de una industria ligera y bodegas a oficinas para el actual Sindicato.

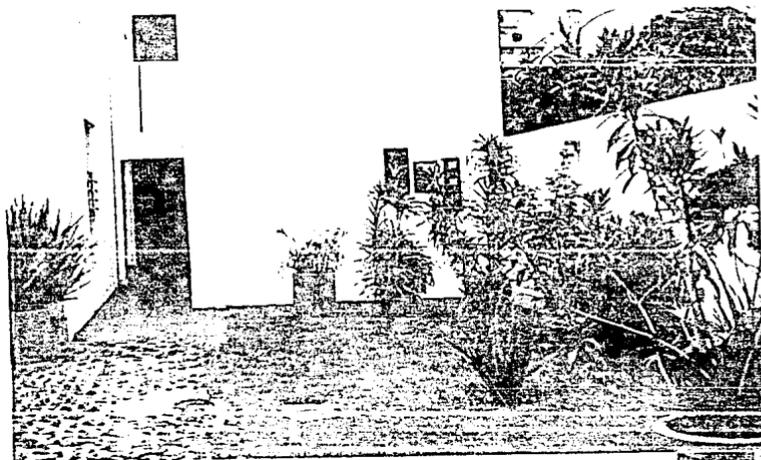
Se pudo observar una fachada que consiste en una barda a 2.50 mts de altura, y una puerta de acceso de fierro con 2 columnas griegas a los lados y encima un frontón al estilo de los edificios Romanos. Dentro del inmueble - que está formado por naves en que se acondicionaron pequeñas oficinas, imprenta, un salón de usos múltiples y la oficina del secretario general , se lleva a cabo el desempeño de las labores de dicho sindicato.

El sistema constructivo está formado por techos de lámina acanalada y lámina pintro sobre estructura de acero en las naves; techos de concreto - armado en las oficinas del Secretario General. Trabes y columnas de concreto armado para sostener tanto la estructura de acero como las losas planas de - concreto.

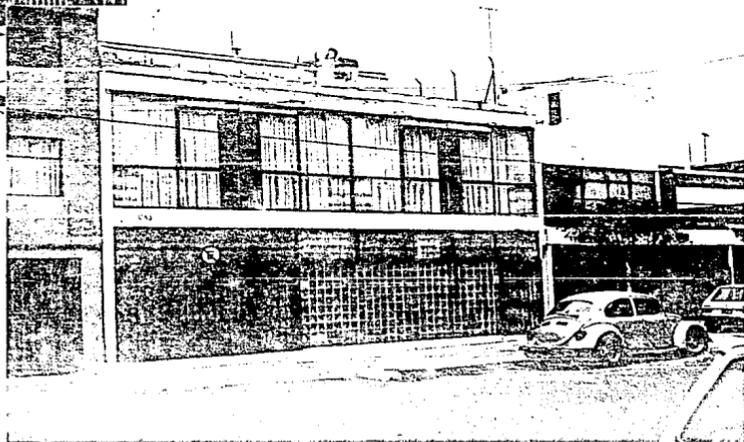
El edificio se encuentra en una zona residencial de 2a. donde hay - casas habitación, edificios de departamentos de buena calidad , algunas industrias ligeras, tales como laboratorios, bodegas, etc., en proceso de extinción.



EDIFICIO ACTUAL DEL SINDICATO FACHADA E INTERIOR DEL EDIFICIO



EDIFICIO ACTUAL DEL SINDICATO FACHADA E INTERIOR DEL EDIFICIO



UBICACION ACTUAL DEL SINDICATO EDIFICACION EN LA ZONA

III 2.- ANALISIS Y COMPARACIONES DE EDIFICIOS SIMILARES .

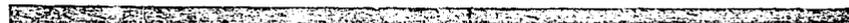
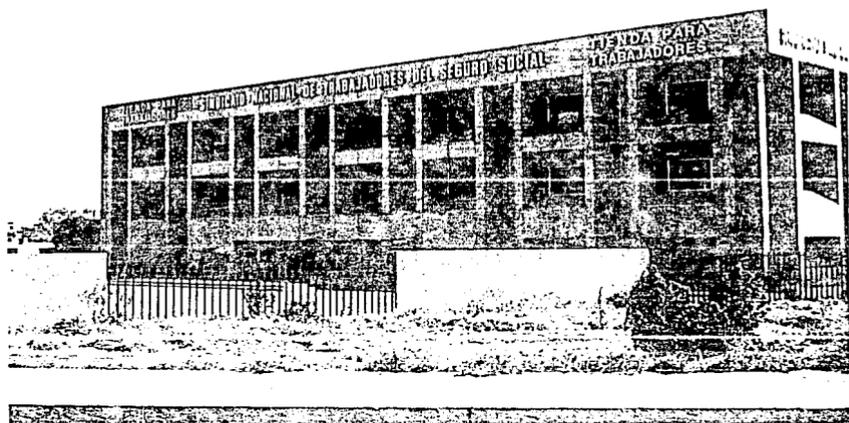
En los edificios de oficinas pasamos la mayor parte de nuestro tiempo "hábil" . Por lo tanto tienen un papel muy importante en nuestra vida y una influencia que muchas veces se subestima.

Además , éste tipo de edificios forma generalmente la fisonomía básica de las principales zonas de la ciudad : las áreas "importantes", las partes "centricas", las zonas de mayor impacto visual, y las de mayor movimiento Champs Elyseés en París, la parte media de Manhattan en Nueva York, Reforma e Insurgentes en México, son zonas en que predomina este tipo de construcciones.

Hablar de ellas en un modo general sería inadecuado, ya que tienen modalidades diferentes, tanto por su tipo como por las diferencias que se presentan en cada clasificación. Por otra parte, al hablar de estos edificios, deben tomarse en cuenta no sólo las construcciones "selectas" y "prestigiadas"; ó sea , que aparecen en revistas de arquitectura, sino todas las obras, buenas y malas, vistosas ó discretas, elegantes ó cursis ya que todos forman realmente nuestro ambiente urbano y nuestras imagenes visuales.

En los edificios de oficinas pueden tener una serie de variantes, que permiten identificar su función, incrementar la riqueza del medio ambiente urbano y servir de referencia visual; lo cual conduciría a buenos resultados si se evita forzar las formas para crear una "imagen" , ya sea de autoridad ó de institución , a expensas de lo que es adecuado, lógico y espontáneo.

En estos edificios es donde pasamos la mayor parte de nuestra vida activa. Su importancia es obvia; su influencia en nosotros, importantísima. Y merecemos (como humanos) que estos edificios nos tomen en cuenta; que nos ayuden a tener un medio ambiente más verdadero, más justo y más agradable.



ANALISIS Y COMPARACIONES DE EDIFICIOS SIMILARES

C A P I T U L O I V .

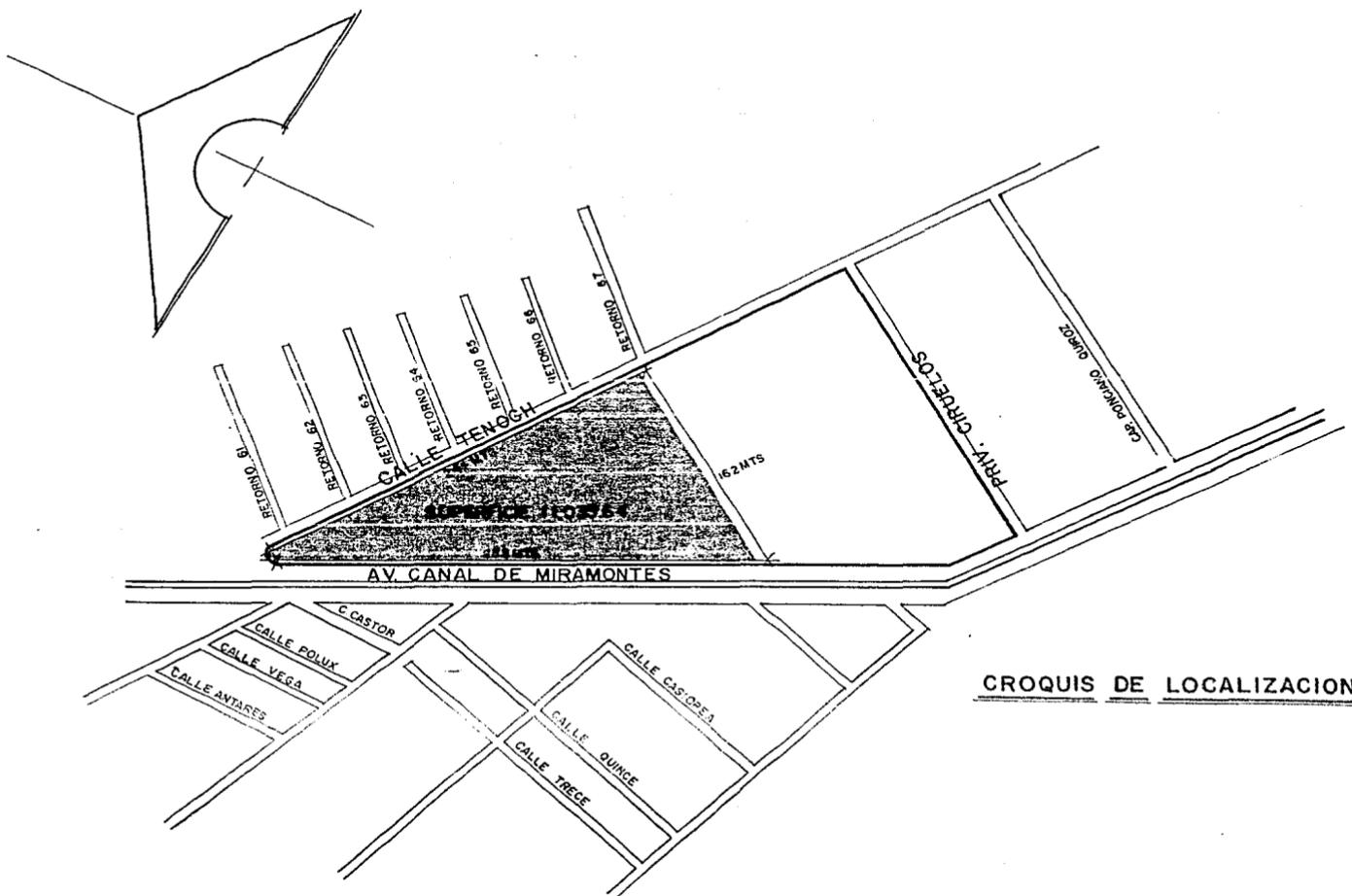
P R O P U E S T A .

IV 1.- TERRENO Y SU LOCALIZACION.

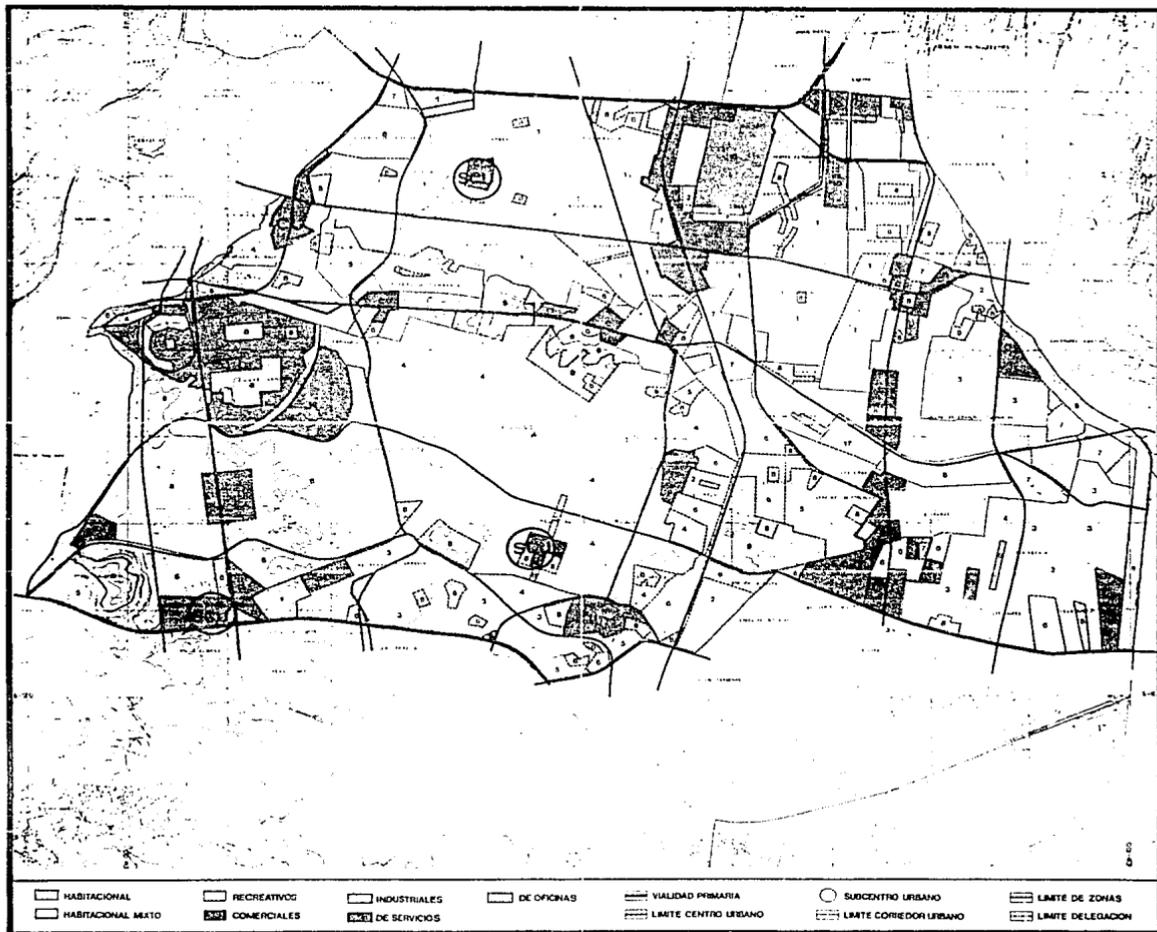
Se buscó un terreno lo más cercano al centro bancario que se deseará dar servicio, que tenga fácil acceso por vías de comunicación rápidas y que la zona sea capaz de aceptar un edificio de las características que se propone.

El terreno propuesto se encuentra ubicado en las calles de Av. Canal de Miramontes y calle Tenoch en la colonia los Cipreses, tiene una superficie aproximada de 11.035.64 M². y cumple con las características requeridas por el plan director de desarrollo urbano del Distrito Federal y plan parcial de desarrollo urbano en cuanto a usos, destinos, reservas e intensidades del uso del suelo.

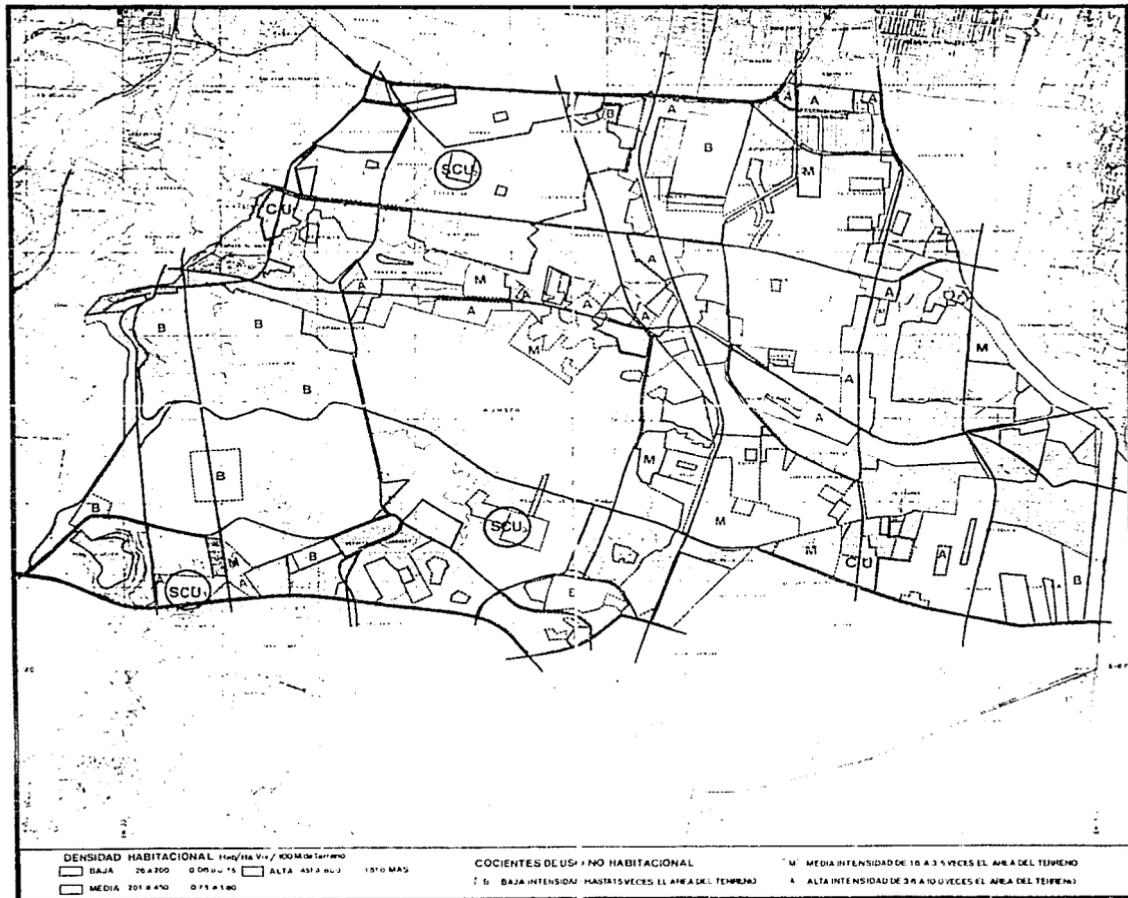
El terreno es plano y de forma triangular tiene una orientación de Nororiente y Sur Poniente, por las calles de Tenoch y Av. Canal de Miramontes respectivamente, no tiene restricciones ni afectaciones.



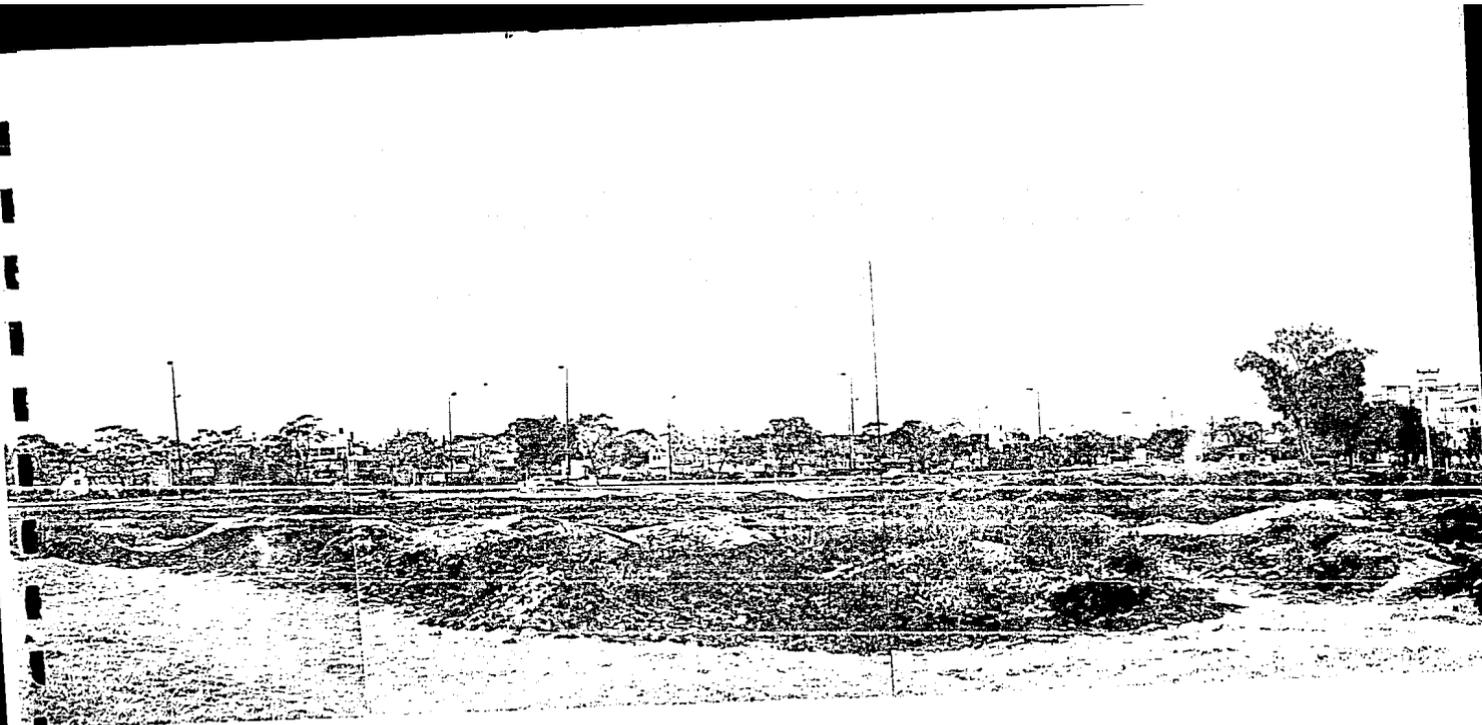
CROQUIS DE LOCALIZACION



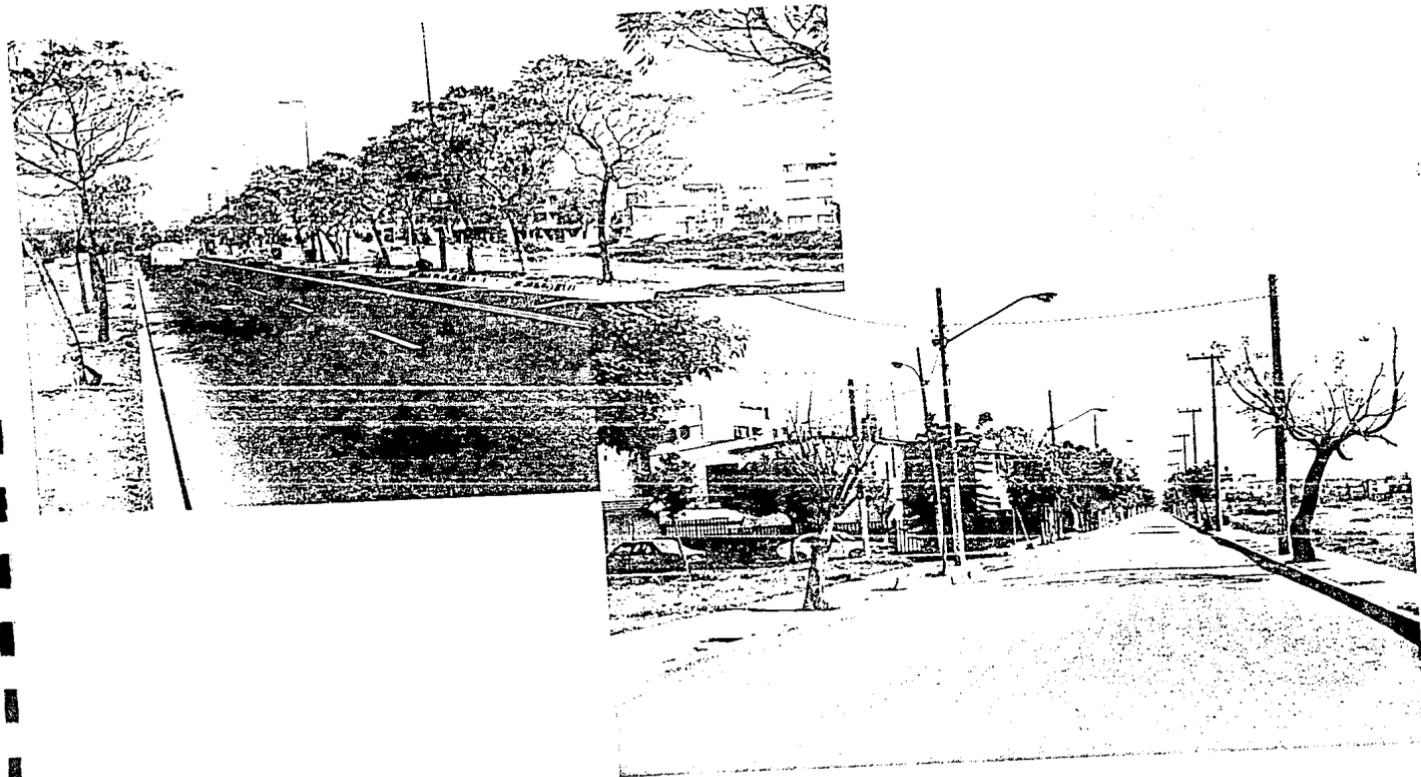
USOS DESTINOS Y RESERVAS



INTENSIDAD DE USOS



TERRENO PROPUESTO VISTA GENERAL



TERRENO PROPUESTO CALLES DE SU UBICACION Y EDIFICACIONES EN LA ZONA

I A ANALISIS DEL MEDIO GEOFISICO

<u>Concepto</u>	<u>Datos</u>	<u>Conclusiones</u>
Temperatura Mínima anual	42° C	Proyecto de clima templado
Temperatura Máxima anual	31° C	Proyecto de clima templado
Temperatura Media anual	18° C	Proyecto de clima templado
Precipitación pluvial anual	765.83 mm.	Tipo de Techumbre indiferente
Vientos dominantes	10 mts./se	Orientación de Fachadas al N.E. para ventilación cruzada
Presión barométrica media	586 mm.	No afecta al proyecto
Altitud	2.240 mts.S.N.M.	No afecta al proyecto
Latitud	19'16'05'NORTE	Considerar el eje térmico para trazo de calles y orientación de edificios.
Orientaciones	Nororientes y Surponientes	Moderar al máximo el asoleamien to de oficinas y procurar adecua da Iluminación en Biblioteca y - Aulas
Longitud	99 07'54"OESTE	No afecta al proyecto
Tipo de suelo	Limo-Tepeta- tozo y Limo- -arenoso	Terreno de alta compresibilidad
Resistencia del terreno	6 ton./M ²	Tipo de cimentación se recomien- da zapatas corridas.

IV 2.- OBJETIVOS

Se proponen crear 3 tipos de áreas dentro del edificio a proyectar.

- 1.) Area para la resolución de conflictos laborales.
- 2.) Area donde se localizará al Secretario General y a sus funcionarios con más relación directa. y
- 3.) Areas de apoyo y de servicio para los usuarios.

IV 3.- F U N C I O N E S .

- 1º Atender las demandas de los trabajadores en relación a la resolución de sus conflictos laborales.
- 2º Fomentar el desarrollo Socio-Cultural del empleado a través de la organización de eventos tales como: Obras de Cine, Teatro, música y danza entre otros.
- 3º Atender y recibir en las instalaciones del Sindicato a -- Funcionarios del Gobierno.
- 4º Ayudar en la economía del empleado, estableciendo conve--nios con casas comerciales para adquirir artículos de primera necesidad a precios especiales.
- 5º Contar con una área de capacitación para los trabajadores.

C A P I T U L O V .

P R E S E N T A C I O N

V T.- PROGRAMA ARQUITECTONICO

a) .- Area de Oficinas de Funcionarios.

a 1.- Oficina del Secretario General	195.- M $\frac{1}{2}$
a 2.- Sala de Juntas	127.- M $\frac{1}{2}$
a 3.- Oficial Mayor	63.- M $\frac{1}{2}$
a 4.- Organización	63.- M $\frac{1}{2}$
a 5.- Finanzas	63.- M $\frac{1}{2}$
a 6.- Actas y acuerdos	63.- M $\frac{1}{2}$
a 7.- Sala de firmas	63.- M $\frac{1}{2}$
a 8.- Prensa y Propaganda	63.- M $\frac{1}{2}$
a 9.- Auditorio y Eventos especiales	63.- M $\frac{1}{2}$
a 10.- Acción Política	63.- M $\frac{1}{2}$
a 11.- Relaciones Nacionales	63.- M $\frac{1}{2}$
a 12.- Relaciones Internacionales	63.- M $\frac{1}{2}$
a 13.- Patio de Mítines	2.319.- M $\frac{1}{2}$
a 14.- Sanitarios	63.- M $\frac{1}{2}$
Sub-Total	3.334.- M $\frac{1}{2}$

b) .- Area para la resolución de conflictos laborales

b 1.- Vestibulo	240.- M $\frac{1}{2}$
b 2.- Plaza de Acceso	418.- M $\frac{1}{2}$
b 3.- Administración	45.- M $\frac{1}{2}$
b 4.- Prestaciones para la vivienda	45.- M $\frac{1}{2}$
b 5.- Prestaciones Económicas y Sociales	45.- M $\frac{1}{2}$
b 6.- Acción Femenil	45.- M $\frac{1}{2}$
b 7.- Acción Deportiva y Cultural	45.- M $\frac{1}{2}$

b 8.- Comites Delegacionales	90.- M ₂
b 9.- Comites Ejecutivos Seccionales	45.- M ₂
b 10.- Secretaría de Trabajo y Conflictos	45.- M ₂
b 11.- Secretaria y Administración	45.- M ₂
b 12.- Salón de Juntas	121.- M ₂

Sub-Total 1.229.- M₂

c) .- Area de Capacitación

c 1.- Oficina del Secretario de Capacitación	56.- M ₂
c 2.- Administración	16.- M ₂
c 3.- Bodega de Material Didáctico	16.- M ₂
c 4.- Aulas	281.- M ₂
c 5.- Biblioteca	397.- M ₂
c 6.- Sanitarios	56.- M ₂

Sub-Total 822.- M₂

d). - Areas de Apoyo

d 1.- Auditorio	1.144.- M ₂
d 2.- Baño y Vestidores	60.- M ₂
d 3.- Preparación para conferencias	34.- M ₂
d 4.- Bodega	24.- M ₂
d 5.- Plaza de acceso al auditorio	187.- M ₂
d 6.- Tienda de Artículos de primera necesidad	1.568.- M ₂
d 7.- Bodega	82.- M ₂
d 8.- Cafetería	668.- M ₂

d 9.- Cocina	82.- M $\frac{1}{2}$
d 10.- Sanitarios	67.- M $\frac{1}{2}$

Sub-Total	3.999.- M $\frac{1}{2}$
-----------	-------------------------

e) .- Servicios

e 1.- Cuarto de Máquinas	27.- M $\frac{1}{2}$
e 2.- Baños y vestidores de cocina	82.- M $\frac{1}{2}$
e 3.- Patio de Servicio	162.- M $\frac{1}{2}$
e 4.- Caseta de Vigilante	11.- M $\frac{1}{2}$
e 5.- Estacionamiento Secretario General	83.- M $\frac{1}{2}$
e 6.- Estacionamiento público	7.650.- M $\frac{1}{2}$

Sub-Total	8.015.- M $\frac{1}{2}$
-----------	-------------------------

V 2.- CONCEPTO ARQUITECTONICO.

De acuerdo al programa y al análisis de necesidades planteado por los usuarios y funcionarios del Sindicato, se pretende crear un proyecto arquitectónico que tenga claramente definida la ubicación de los diferentes espacios, así como el diseño de áreas adecuadas para el bienestar y óptimo desarrollo de las funciones en el edificio.

Se pretende darle servicio a más de 8.000 sindicalizados en el D.F. y cerca de 25.000 del interior de la República; por tal motivo el edificio está provisto de un patio central o patio para mitines en donde puedan estar conglomeraados para hacer uso de su legítimo derecho a manifestarse.

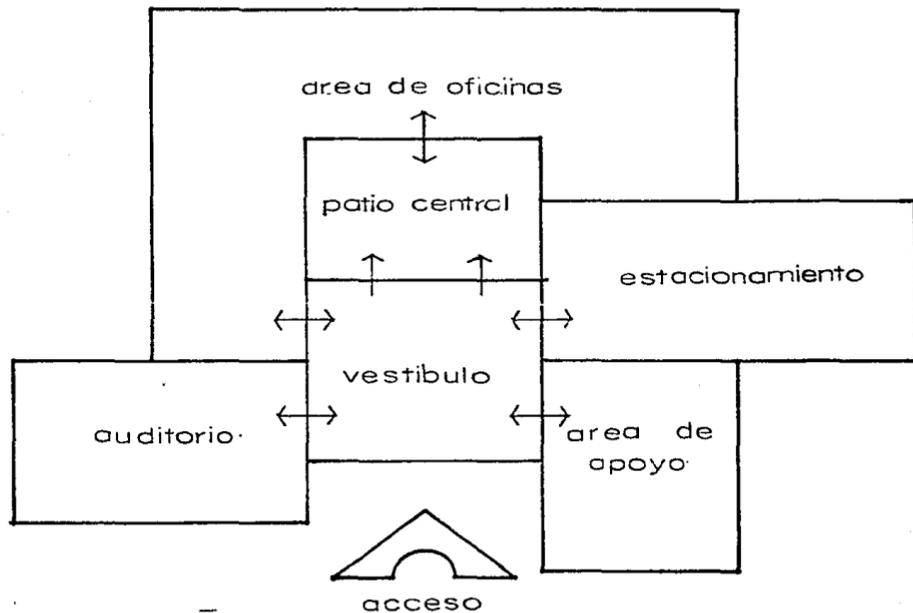
Dicho patio está circundado por las oficinas, auditorio y áreas de -- apoyo con lo que se pretende que haya vida dentro del interior del edificio -- sin que se pierda contacto con ninguna de las áreas propuestas.

Se ha proyectado la entrada principal peatonal por la Av. Canal de -- Miramontes que es la calle principal del Edificio; y el acceso al estaciona- -- miento por la calle Tenoch, siendo ésta calle secundaria con lo que se evita-- ría congestiónamiento de tránsito.

El edificio está provisto de accesos directos a la calle para el Audi-- torio, tienda de artículos de primera necesidad y oficinas del Secretario Ge-- neral del Sindicato, para facilitar su función.

Las áreas de capacitación que son biblioteca y aulas, están localizadas de tal manera que tengan cierta intimidad, lo que sirve para que se mantengan concentrados los usuarios.

Se propone una cafetería que daría servicio a los usuarios y funcionarios del Sindicato, localizándose ésta, junto al patio central desde donde se tiene una amplia panorámica.



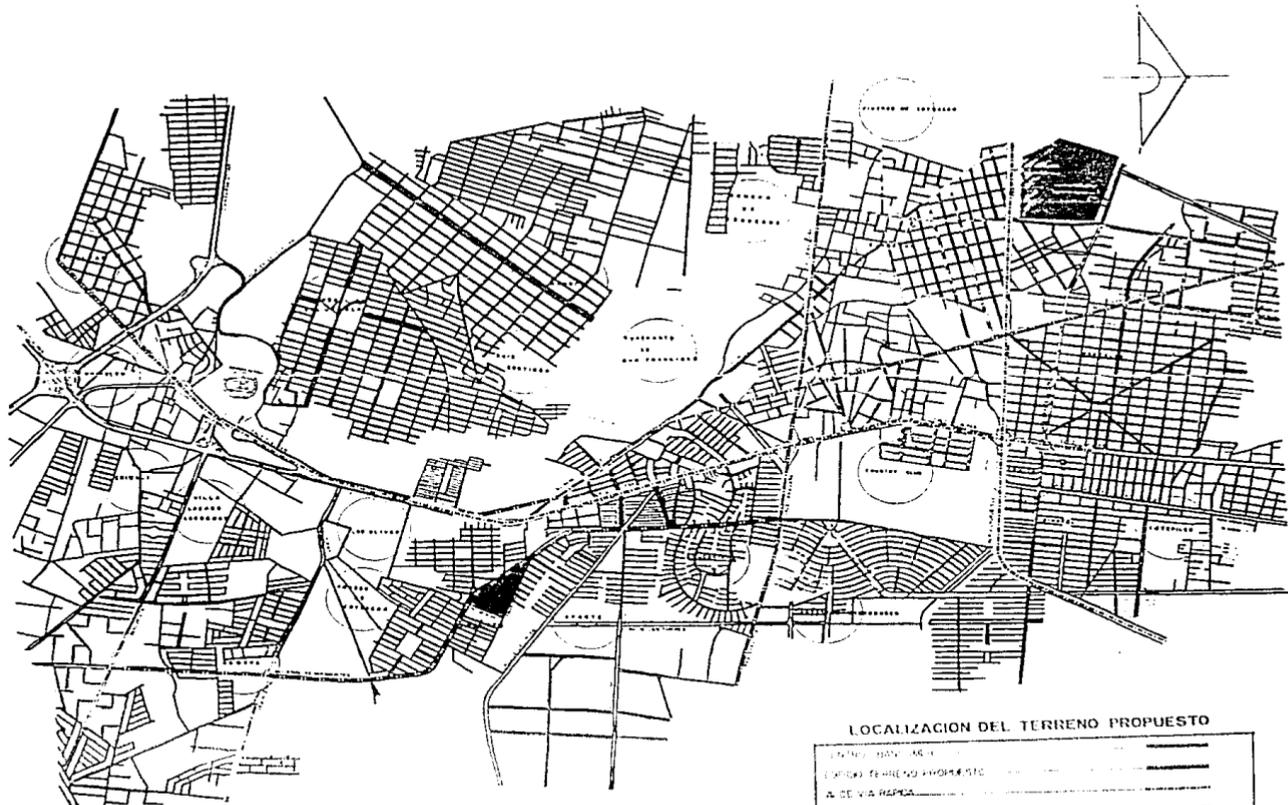
V 3.- DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO.

V 4.- ANALISIS GENERAL DE AREAS

A) AREA DE OFICINAS DE FUNCIONARIOS	1.015.- M ₂
B) AREA PARA LA RESOLUCION DE CONFLICTOS LABORALES	811.- M ₂
C) AREA DE CAPACITACION	822.- M ₂
D) AREAS DE APOYO	3.812.- M ₂
E) SERVICIOS	282.- M ₂
15 % DE CIRCULACIONES	1.011.- M ₂
	<hr/>
GRAN TOTAL N.R.	7.753.- M ₂

CAPITULO VI.

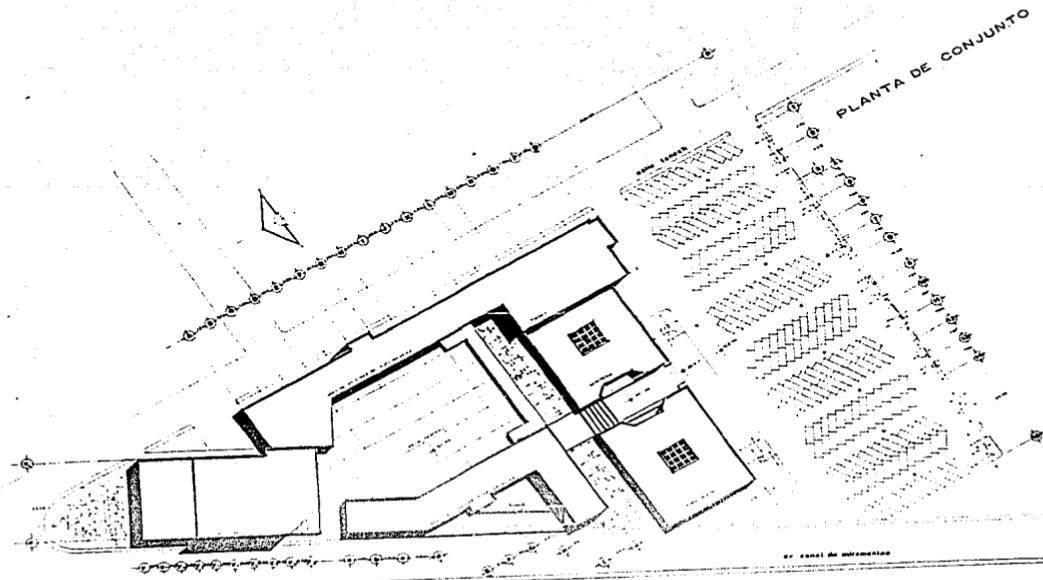
PROYECTO.



LOCALIZACION DEL TERRENO PROPUESTO

TERRENO PROYECTADO	_____
CALLE DEL TERRENO PROYECTADO	_____
ALDEA DE VIA RAPIDA	_____
ALDEAS PROYECTILES	_____
CALLES SECUNDARIAS	_____

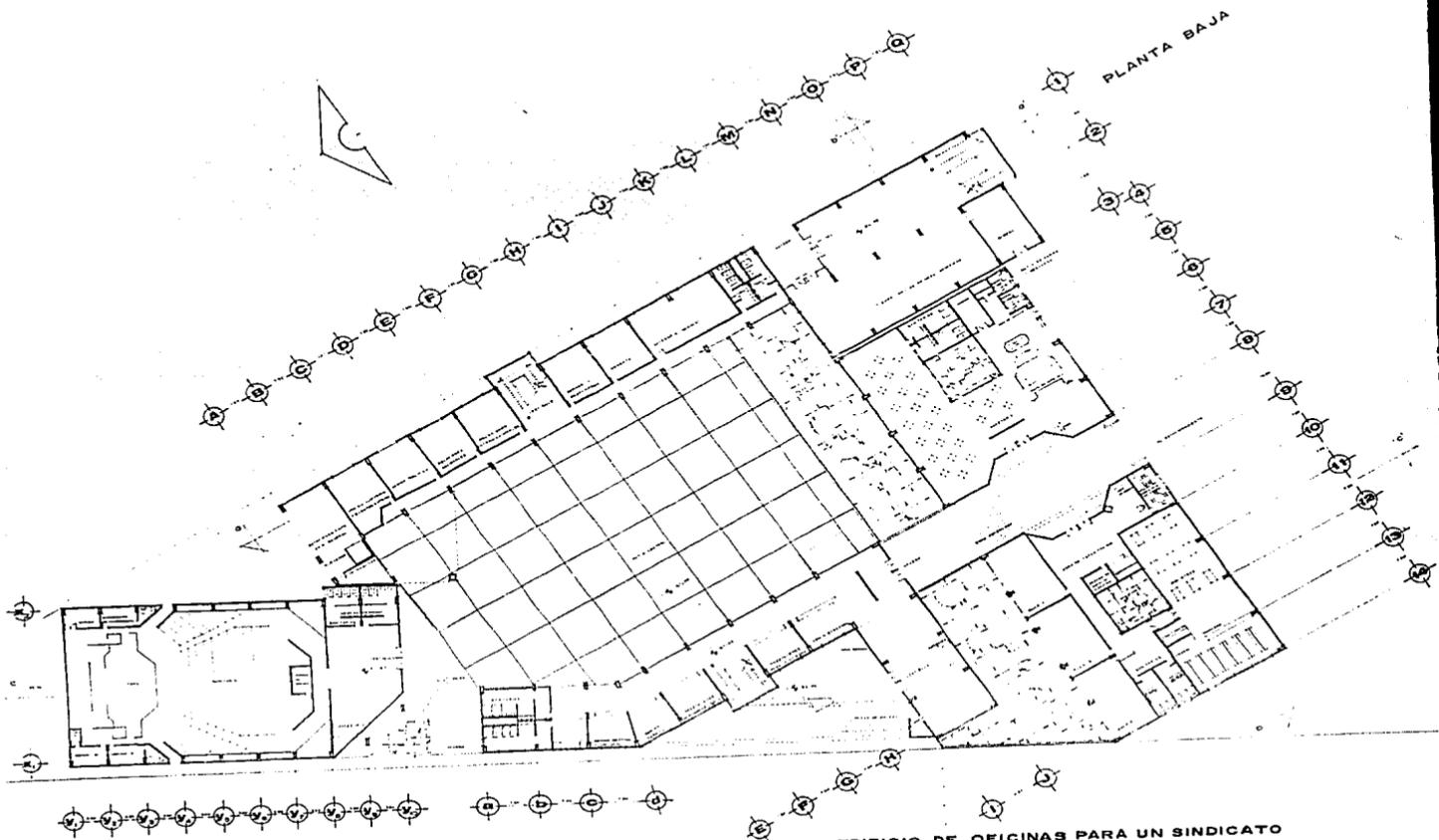
**EDIFICIO DE OFICINAS PARA UN SINDICATO
 TESIS PROFESIONAL
 FACULTAD DE ARQUITECTURA U.N.A.M.**



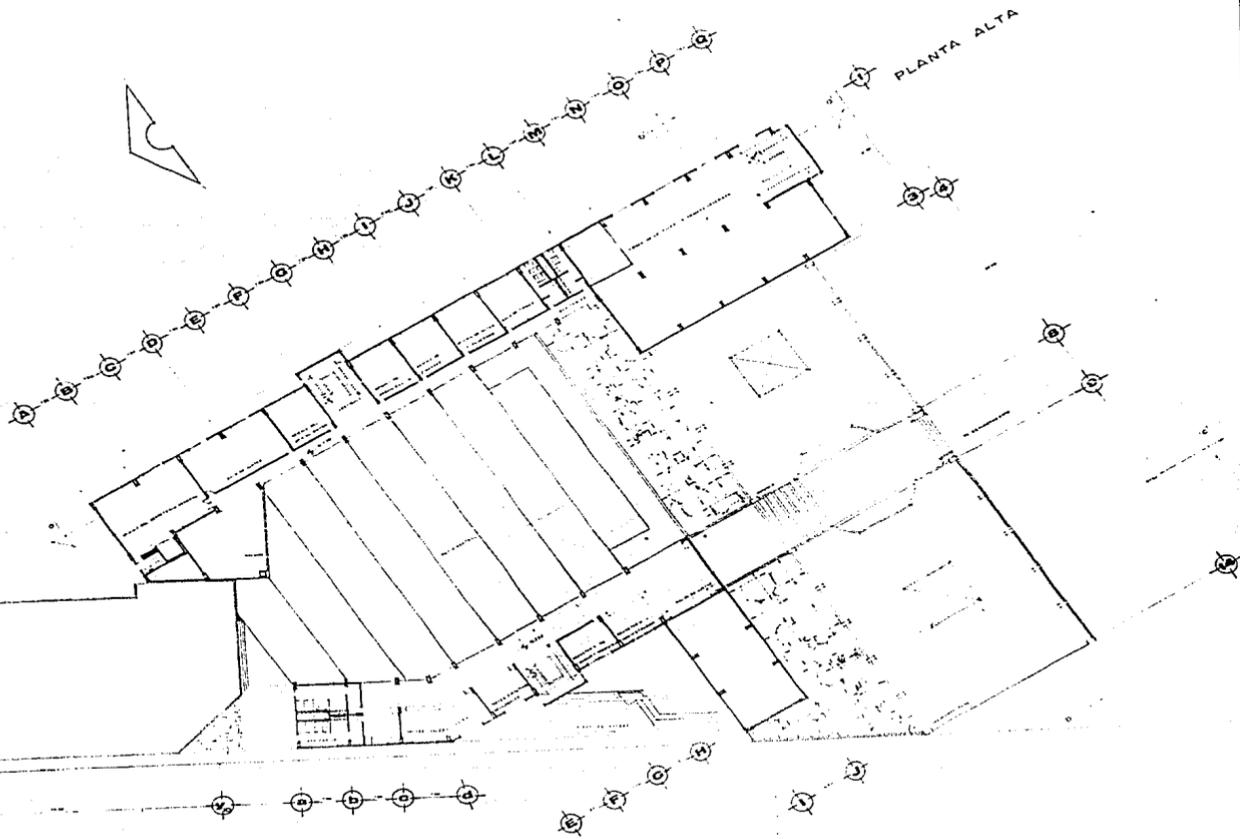
PLANTA DE CONJUNTO

BY 2001 DE MEXICO

EDIFICIO DE OFICINAS PARA UN SINDICATO
TESIS PROFESIONAL
FACULTAD DE ARQUITECTURA. U. N. A. M.

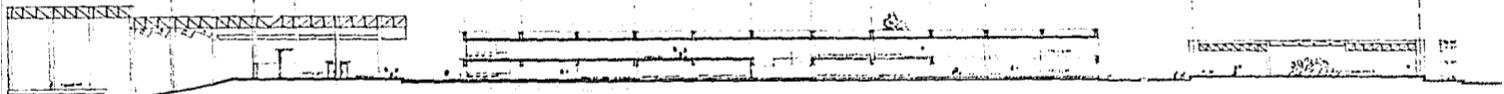
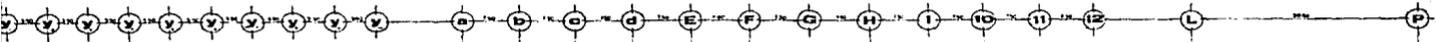
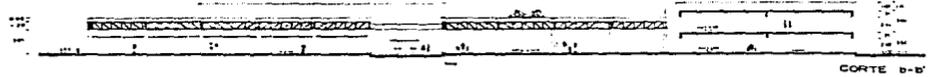
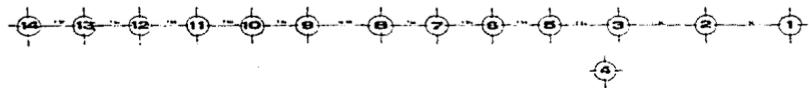
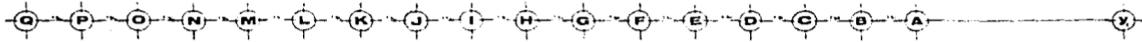


EDIFICIO DE OFICINAS PARA UN SINDICATO
TESIS PROFESIONAL
FACULTAD. DE ARQUITECTURA U.N.A.M.



PLANTA ALTA

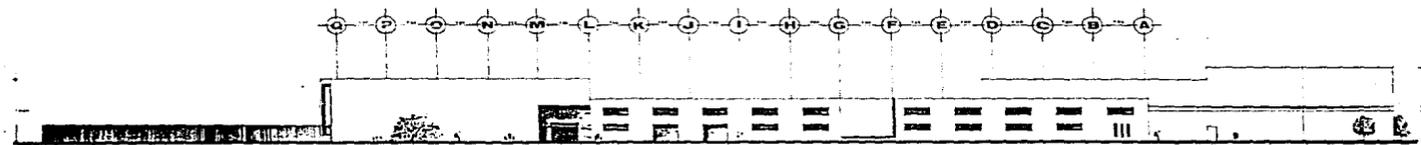
EDIFICIO DE OFICINAS PARA UN SINDICATO
TESIS PROFESIONAL
FACULTAD DE ARQUITECTURA U.N.A.M.



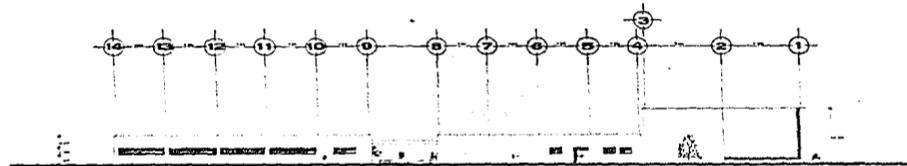
EDIFICIO DE OFICINAS PARA UN SINDICATO
 TESIS PROFESIONAL
 FACULTAD DE ARQUITECTURA U. N. A. M.



FACHADA SURPONIENTE

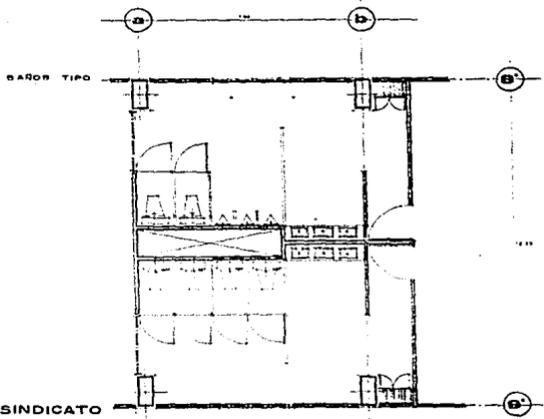
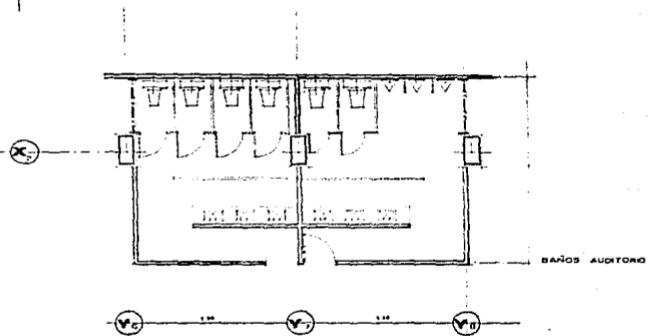
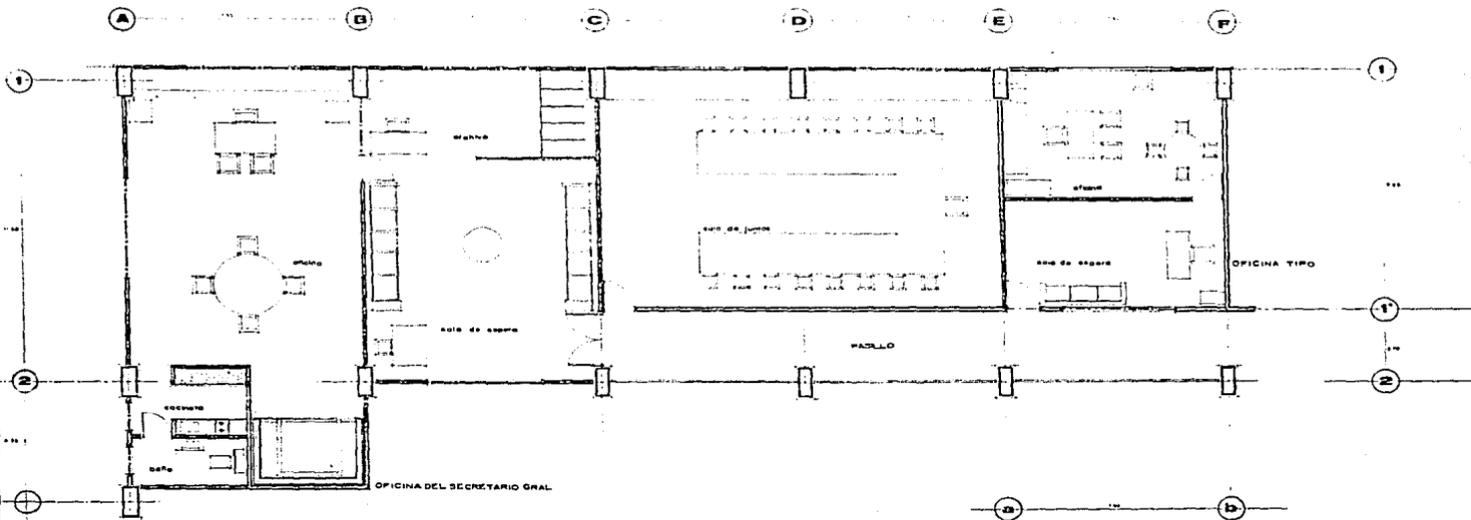


FACHADA NORORIENTE

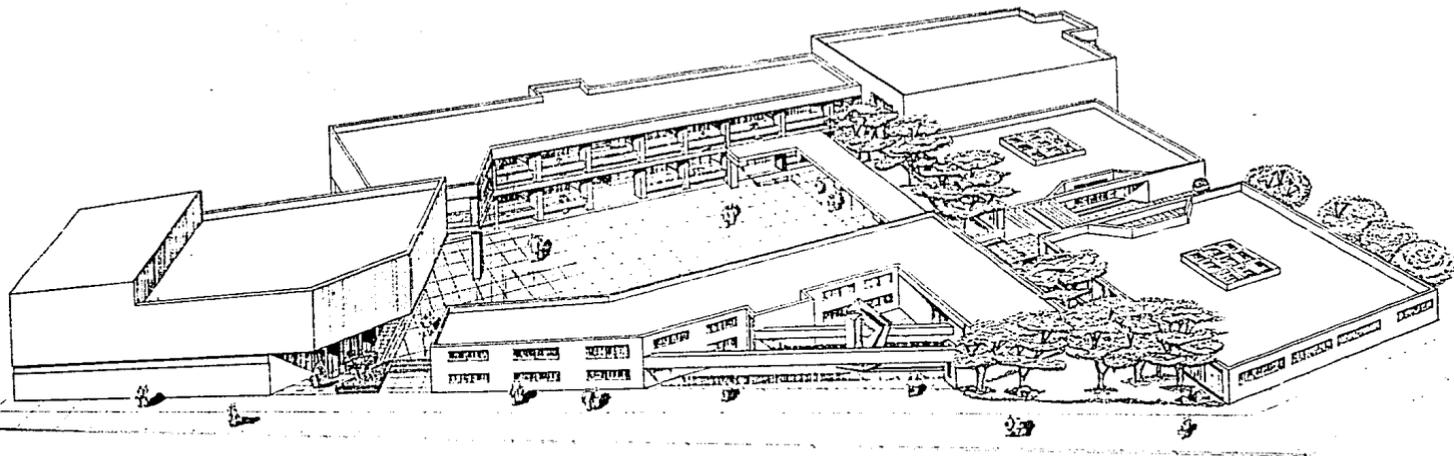


FACHADA ORIENTE

EDIFICIO DE OFICINAS PARA UN SINDICATO
 TESIS PROFESIONAL
 FACULTAD. DE ARQUITECTURA U. N. A. M.



EDIFICIO DE OFICINAS PARA UN SINDICATO
 TESIS PROFESIONAL
 FACULTAD DE ARQUITECTURA U.N.A.M.



EDIFICIO DE OFICINAS PARA UN SINDICATO
TESIS PROFESIONAL
FACULTAD DE ARQUITECTURA U.N.A.M.

CAPITULO VII.

MEMORIA DESCRIPTIVA

VII 1.- PROYECTO ARQUITECTONICO

Se propone un terreno con una localización lo más adecuada posible, ésto es, que esté lo más próximo al centro bancario, con fácil acceso por vías de comunicación rápidas y que la zona cumpla con las características requeridas por el plan director de desarrollo urbano del D.F. y plan parcial de desarrollo urbano en cuanto a usos, destinos, reservas e intensidades del uso del suelo; se diseña un edificio de 2 niveles con lo siguiente:

Area para la resolución de conflictos laborales en donde se pretende - reunir a todos los funcionarios de más relación directa con los empleados bancarios; es en ésta zona donde se recibirán y distribuirán a las demás zonas.

Area de oficinas para funcionarios en donde se localizarán las oficinas del Secretario General del Sindicato, y sus colaboradores más cercanos; se - - proyecta de tal manera que tambien sirva para recibir y atender a funcionarios de gobierno.

En las áreas de apoyo se ha propuesto una tienda de consumo de artículos de primera necesidad con bodega y acceso directo de la calle. Se propone tambien un auditorio y una cafetería misma, que por su localización tiene una amplia panorámica del edificio.

El proyecto cuenta con una plaza de acceso, un patio central para mitines y un estacionamiento para 300 autos.

El proyecto tiene una modulación en el área de oficinas de 7.50 x 11.50 mts. de tal forma que en cada módulo, se tenga la oficina propia del funcionario, sala de espera, área para secretaria, archivo y circulaciones.

Se intenta crear una composición en que el proyecto pueda tener claramente definidos la ubicación de los diferentes espacios, así como procurar que haya vida dentro del interior del edificio, sin que se pierda contacto con ninguna de las demás áreas propuestas.

El edificio cuenta con 2 accesos: uno es el acceso principal peatonal localizado en la fachada que dá a la Av. principal (Canal de Miramontes), y el otro acceso que es por calle secundaria (calle Tenoch), donde se localiza el acceso vehicular evitando así el congestionamiento de tránsito por la Av. principal.

En la oficina del Secretario General, se previó un estacionamiento - privado y acceso directo a la oficina, permitiendo tener algo de privacidad.

El auditorio fué proyectado para tener acceso directo tanto de la calle como del patio central ó patio de mítines.

En la concepción de los diferentes espacios se ha intentado proyectar un edificio que tenga lo más posible de unidad, es decir que al diseñar, se pensó en conjunto y no en uno solo de los espacios; pues, si pensamos en una cafetería o en un auditorio por separados, muy probablemente se tendría otra concepción y diseño del edificio, en que competirían entre sí dando por resultado que tenga más influencia visual un espacio de otro.

VII. 2.- CRITERIO ESTRUCTURAL

Será necesario emplear un criterio constructivo que permita la posibilidad de modificaciones o ampliaciones; así como un crecimiento a futuro.

El diseño de la cimentación que es a base de zapatas corridas de concreto armado y dados de repartición, es consecuencia de la resistencia del terreno, es decir: 6 Ton. / M² Promedio.

La estructura es a base de columnas, trabes y elementos de refuerzo de concreto armado F'c 250Kg./ cm² y muros de tabique rojo común de 7 x 14 x 28 . En la zona del auditorio, cafetería y biblioteca se está proponiendo estructura de acero .

El tipo de losa será prefabricada Siporex o similar, algunas partes losa tradicional plana de concreto armado (zonas de servicio, baños y vestidores) y en techos de auditorio, cafetería y biblioteca, se colocará lámina Pintro sobre la estructura de acero; colocando al final un relleno de tenzontle ligero y un entortado de concreto pobre e impermeabilizante que servirá de aislamiento acústico.

VII. 3.- CRITERIO DE INSTALACIONES

3.1 . INSTALACION HIDRAULICA

En la instalación hidraulica se usarán tubos de cobre con medidas según planos de especificaciones; contará con equipo hidro-neumático y cisterna que dará servicio al nucleo de baños ; en zona de oficinas, co cina, cafetería y nucleo de baños en biblioteca.

Se proponen muebles con Fluxometro en W.C. y en Mingitorios; serán de marca tipo Ideal Standart o similar.

3.2 .- INSTALACION SANITARIA

Serán para bajados de agua pluviales de fierro galvanizada con diferentes diametros según plano de especificaciones y para redes de aguas negras dentro del edificio de fierro fundido con diferentes diametros se gún planos hasta conoectar con los registros que serán de tabique de - - 40 x 60 cms. y estarán colocados por lo menos a cada 10 Mts. de distancia; los albañales serán de concreto de 150 cms. de diámetro.

3.3 .- SISTEMA CONTRA INCENDIO

Este sistema estará compuesto por una red perimetral de gabinetes - con manguera de 30 Mts. y extintores integrales del tipo ABD de 6Kgs. localizadas estrategicamente en el edificio.

3.4 .- INSTALACION ELECTIRCA

El alumbrado interior en vestibulos serán con lámparas de tipo Spot de 75 Watts (marca Lightolier)

El alumbrado interior en cubículos y áreas de oficina en general se rán con lamparas de tipo Flourescente de 30 x 1.22 cms. ó de 30 x 2.44 cms tipo sobreponer o empotrar, dispuestas de acuerdo a las necesidades de - - trabajo de cada local.

El auditorio estará iluminado a base de lamparas de adhitivos metálicos de 250 Watts., de empotrar y por lamparas de luz incandescentes de 100 Watts. (marca Lightolier)

Los conductores serán de aislamiento plástico para alta temperatura los cuales se alojarán a través de tubería Conduit esmaltada en exterior--res y tubería galvanizada pared gruesa en exteriores.

3.5 .- AIRE ACONDICIONADO

Dará servicio unicamente al auditorio. Los equipos se encontrarán - localizados en la azotea.

El sistema propuesto será de tipo de ventilación mecánica con enfria dor marca Flacktt Modelo CH-65-2 con motor de 3HP./220/60, con banco de - filtros de 10 unidades tipo H-2 de 20" x 20" x 2" .

La subestación eléctrica está localizada en el cuarto de máquinas y será de tipo compacto, de gabinete de acero, para suplir fallas en el suministro de energía eléctrica, se instalará una pequeña planta de emergencia para el edificio.

Habrán 3 tableros de distribución para alumbrado y contactos localizados en áreas de servicio preferentemente.

3.6 .- INSTALACIONES ESPECIALES

En las oficinas del Secretario General estará proyectado un elevador de una sola parada, tipo pasajeros con una capacidad de 6 pasajeros; 420 Kgs. con medidas de plataforma: Frente 1.40 fondo 1.10 ; Cubo : - frente 1.85 , fondo 1.50 Mts.; de ancho en puertas de 0.80 Mts. y con una altura de 2.00 Mts., este elevador tendrá su cuarto de máquinas en la azotea y será marca Otis ó similar

VII. 4.- ESPECIFICACION DE CONSTRUCCION

CIMENTACION.

A base de zapatas corridas de concreto armado.

ESTRUCTURA.

Entrepisos :

Losas planas de concreto armado , serán losas "SIPOREX"

Techos :

Losas planas de concreto armado , losa "SIPOREX" prefabricada.

Trabes y Columnas :

De concreto armado .

ALBAÑILERIA (OBRA GRUESA) .

Los muros de separación de tabique rojo comun 7x14x28 .

Azoteas Enladrilladas e impermeabilizadas (SIKA) y con pendientes para desagüe

Rampa Escalera , de concreto armado

Bardas de Tabique rojo comun 7x14x28 a 2.50 mts. de altura, Rejas exteriores de fierro tubular.

ACABADOS .

Aplanados (Excepto Yeso)

En interiores de oficinas serán a base de tirol planchado; en exteriores serán de aplanado rústico.

Pisos y Zoclos (excepto madera)

Loseta de barro en pasillo; adocreto en patio central y piso de cemento pulido en el resto de los locales

ACABADOS ...

Lambrines.

En cocina y baños de mosaico tipo ideal Standart de color - - de 20x20 cms. en servicios y cuarto de máquinas de azulejo de color 11x11 .

Plafones Especiales.

En auditorio de acrilico con guias de aluminio.

Fachada.

Aplanado rústico con pintura vinilica.

Escalera .

De concreto aparente martelinadas

Otros

En zona de oficinas tendrá alfombra y papel tapiz de buena calidad, adocreto de color en patio central; loseta de barro en baños y cocina.

INSTALACION SANITARIA RAMALEOS

Será a base de Fo.Fo. y cemento para desagüe; cobre en - alimentaciones.

Muebles de baño.

De color de buena y mediana calidad en zona de oficinas y servicios respectivamente.

Muebles de cocina.

De buena calidad equipo especial Deleher en restaurante - compuesta de muebles integrales, quemadores, horno industrial, campana y extractor.

INSTALACION ELECTRICA.

Oculto y visible para luz directa y difusa con tubo conduit para cableado simple y especial

HERRERIA

A base de aluminio anodizado; rejas exteriores de Fo. tubular.

YESERIA.

Aplanados.

Yeso a regla con pintura vinílica en zona de servicios.

Plafón

Yeso a regla con pintura vinílica y esmalte en cocina y baños.

CARPINTERIA.

Puertas.

De intercomunicación de tambor de madera de pino de buena calidad. Acabado barniz natural.

Varios (lambrines, closets, alacenas, etc.)

Closets y alacenas de madera de pino y algunos lambrines de duela de madera en oficinas

CERRAJERIA

De buena calidad tipo SCHALAGE; en oficinas chapas de perilla y el resto manija. Portones en acceso principal y secundaria de picaportes.

VIDRIERIA Y PLASTICOS.

Vidrio sencillo y medio doble; especial de 4 mm.

PINTURA

Vinílica para exteriores e interiores y esmalte en zonas húmedas.

INSTALACIONES ESPECIALES

Sonido y equipo de luces en auditorio; gas estacionario, equipo hidroneumático y paquete de cocina integral en restaurante.

VII 5.- ANALISIS GENERAL DE COSTOS

A.- ANTECEDENTES

INMUEBLE QUE SE VALUA: EDIFICIO DE OFICINAS PARA UN SINDICATO.
UBICACION DEL PREDIO: CALLE TENOCH Y AV. CANAL DE MIRAMONTES, COL. LOS
CIPRESES, MEXICO, D.F.

B.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE ZONA: MIXTA; RESIDENCIAL - DEPARTAMENTAL DE 2a. y COMER
CIAL DE 2a.

DENSIDAD DE CONSTRUCCION: 90 % POBLACION: NORMAL

TIPO DE CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA CALLE: EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS DE
HASTA 6 NIVELES DE BUENA CALIDAD; ALGUNAS CASAS -
HABITACION UNIFAMILIAR PREDOMINANTEMENTE EN DOS -
NIVELES Y COMERCIOS TALES COMO TIENDAS DE CONSUMO,
BANCOS, ETC.

SERVICIOS MUNICIPALES COMPLETOS: AGUA, ENERGIA ELECTRICA, ALUMBRADO PUBLICO
BANQUETAS Y GUARNICIONES DE CONCRETO Y CALLES DE -
PAVIMENTO ASFALTICO.

C.- TERRENO

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES Y ORIENTACION: INMUEBLE UBI
CADO EN LA CABECERA DE MANZANA QUE FORMAN LAS CA
LLES DE TENOCH Y AV. CANAL DE MIRAMONTES, ORIENTA
DAS AL NORORIENTE Y SURPONIENTE RESPECTIVAMENTE.

COLINDANCIAS SEGUN LEVANTAMIENTO .

NORORIENTE: 244.- MTS. CON CALLE TENOCH

ORIENTE : 162.- MTS. CON PROPIEDAD PRIVADA

SURPONIENTE: 288.- MTS. CON AV. CANAL DE MIRAMONTES

SUPERFICIE TOTAL SEGUN LEVANTAMIENTO : 11.035.64 M².

D.- DESCRIPCION GENERAL Y USO DEL INMUEBLE

USO DEL INMUEBLE : EDIFICIO DE OFICINAS

TIPO I.- DE BUENA CALIDAD FORMADO POR : AREA DE OFICINAS DE FUNCIONARIOS CON AREAS PARA SECRETARIA Y SALA DE ESPERA; SANITARIOS CIRCULACIONES Y VESTIBULO.

AREA PARA LA RESOLUCION DE CONFLICTOS LABORALES; SANITARIOS Y CIRCULACIONES.

TIENDA DE ARTICULOS DE PRIMERA NECESIDAD, EN P.B. Y P.A.

TIPO II. DE BUENA CALIDAD FORMADO POR: AUDITORIO, VESTIBULO, ACCESORIA Y SANITARIOS. BAÑOS Y VESTIDORES; SALON PARA PREPARACION DE CONFERENCIAS.

CAFETERIA, COCINA Y SANITARIOS

AREA PARA CAPACITACION, OFICINAS, BIBLIOTECA Y SANITARIOS.

TIPO III. DE MEDIANA CALIDAD FORMADO POR: ESTACIONAMIENTO CUBIERTO DEL SECRETARIO GENERAL, BODEGAS (TIENDA, CAFETERIA Y AUDITORIO); Y CUARTO DE MAQUINAS.

TIPO IV. DE BUENA CALIDAD FORMADO POR: VESTIBULO A DOBLE ALTURA.

NUMERO DE PISOS. DOS

EDAD APROXIMADA QUE TIENE LA CONSTRUCCION: EN PROYECTO.

CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION: BUENA Y MEDIANA.

ESTADO DE CONSERVACION : EN PROYECTO.
CALIDAD DEL PROYECTO: BUENO.
UNIDADES RENTABLES: UNA SOLA; EL EDIFICIO EN SU CONJUNTO.
VIDA PROBABLE: 35 AÑOS

E.- AVALUO FISICO

A) .- DEL TERRENO PLANO, DE FORMA TRIANGULAR Y CON 2 FRENTES

LOTE TIPO: 10 x 25 y 8 x 20

VALORES DE CALLE PARA EL LOTE TIPO : \$ 12.000.- M₂

11.035.64 M₂ x \$ 12.000.⁰⁰ = \$ 132'427.680.=

\$ 132'427.680.=

RESULTANDO A UN PRECIO MEDIO APROXIMADO DE : \$ 12.000.= M₂

B) .- DE LAS CONSTRUCCIONES (USO) :

T. I.- 2.033.= x \$ 130.000.= M₂ = \$ 264'290.000.00

T. II.- 1.485.= x \$ 110.000.= M₂ = \$ 163'350.000.00

T. III.- 279.= x \$ 90.000.= M₂ = \$ 25'110.000.00

T. IV.- 247.= x \$ 180.000.= M₂ = \$ 44'460.000.00

S U M A \$ 497'210.000.00

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

\$ 497'210,000.00

C) .- DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES

EQUIPO HIDRONEUMATICO \$ 2'000.000.00

EQUIPO DE PROYECCIONES EN AUDITORIO \$ 5'000.000.00

LAVADO DE AIRE AUDITORIO \$ 8'000.000.00

C).- VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES...

ELEVADOR UNA PARADA	\$	12'000.000.00
PLAZAS Y PATIOS 2.924.- M ₂ A \$ 2.500.= M ₂		7'310.000.00
ESTACIONAMIENTO A PUBLICO 7.650.- M ₂ A		
\$ 6.000.00 M ₂		45'900.000.00
S U M A	\$	<u>80.210.000.00</u>

VALOR DE LAS INSTALACIONES \$ 80'210.000.00

VALOR FISICO DEL INMUEBLE (TERRENO MAS CONSTRUCCIONES) \$ 709'847.680.00

=====

5. a.- ANALISIS DE COSTOS POR PARTIDAS

<u>C O N C E P T O</u>	<u>%</u>	<u>TOTAL \$</u>
1.- CIMENTACION Y ESTRUCTURA	25.7	148'397.040.00
2.- DRENAJES	1.0	5'774.200.00
3.- MUROS	11.0	63'516.200.00
4.- PISOS	8.0	46'193.600.00
5.- AZOTEAS	4.5	25'983.900.00
6.- APLANADOS	3.2	18'477.440.00
7.- RECUBRIMIENTOS	3.0	17'322.600.00
8.- INSTALACIONES SANITARIA E HIDRAULICA	3.8	21'941.960.00
9.- INSTALACION ELECTRICA	3.8	21'941.960.00
10.- INSTALACIONES ESPECIALES	4.2	24'251.640.00
11.- MUEBLES DE BAÑO	1.5	8'661.300.00
12.- CARPINTERIA	4.5	25'983.900.00
13.- CERRAJERIA	0.5	2'887.100.00
14.- HERRERIA	6.2	35'800.040.00
15.- VIDRIERIA	4.3	24'829.060.00
16.- YESERIA	1.5	8.661.300.00
17.- PINTURA	3.6	20.787.120.00
18.- OBRAS EXTERIORES	7.0	40'419.400.00
19.- LIMPIEZA Y VARIOS	2.7	15'590.340.00
T O T A L E S	100.0	\$ 577.420.100.00
=====		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	4.044.- M ₂	
COSTO POR M ₂ .	\$ 146.828.37	M ₂

C A P I T U L O V I I I

B I B L I O G R A F I A

VIII .- B I B L I O G R A F I A

- 1.- D. D. F. REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL - 1987
- 2.- DREXLER ARTHUR TRANSFORMACIONES EN LA ARQUITECTURA MODERNA.- EDITORIAL GUSTAVO GILI , S.A. - 1982
- 3.- ECO UMBERTO COMO SE HACE UNA TESIS. - TECNICAS Y PROCEDIMIENTOS DE INVESTIGACION, ESTUDIO Y ESCRITURA.- EDITORIAL GEDISA - 1982
- 4.- FRANCO S. ALBERTO INFORMACIONES TECNICAS PARA LA CONSTRUCCION.- - TOMOS I Y II CAMARA NACIONAL DE LA INDUSTRIA - DE LA CONSTRUCCION - 1973
- 5.- I.N.B.A. ANUARIOS DE ARQUITECTURA MEXICANA, INBA - MEXICO 1978 ; 1979 y 1980
- 6.- JENCKS CHARLES ARQUITECTURA TARDOMODERNA - EDITORIAL GUSTAVO - GILI, S.A. - 1982
- 7.- NEUFERT ARTE DE PROYECTAR EN ARQUITECTURA - EDITORIAL - GUSTAVO GILI, SA. - 1977
- 8.- PEREZ ALAMA V. EL CONCRETO EN LAS ESTRUCTURAS. - EDITORIAL TRILLAS - 1972
- 9.- PLAZOLA NORMAS Y COSTOS DE CONSTRUCCION. - TOMOS I Y II EDITORIAL LIMUSA - 1979
- 10.- SANCHEZ ALVARO GUIA PARA EL DESARROLLO CONSTRUCTIVO DE PROYECTOS ARQUITECTONICOS . TOMOS I Y II . EDITORIAL TRILLAS 1984

- 11.- S.N.A.E.B. BOLETINES INFORMATIVOS DEL SINDICATO DE BANCO-
MER - 1985
- 12.- TESORERIA D.D.F. INSTRUCTIVO PARA LA VALUACION DE INMUEBLES Y -
PREDIOS DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL
DIRECCION GENERAL DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL.
- 13.- TURATI VILLAGRAN. TESIS: INSTRUCTIVO PARA APLICAR METODOS CUANTI-
TATIVOS DE DISEÑO ARQUITECTONICO - DIVISION DE -
ESTUDIOS SUPERIORES E.N.A.
- 14.- UNIVERSIDAD LA SALLE MATERIALES Y PROCEDIMIENTOS DE CONSTRUCCION - -
TOMOS I Y II UNIVERSIDAD LA SALLE - 1979
- 15.- WHITE EDWARD T. MANUAL DE CONCEPTOS DE FORMAS ARQUITECTONICAS -
EDITORIAL TRILLAS - 1979
- 16.- ZEPEDA C. SERGIO MANUAL HELVEX PARA INSTALACIONES.