

15
29°



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES "ARAGON"

FACULTAD DE ARQUITECTURA

EDIFICIO DE OFICINAS, LOCALES COMERCIALES
Y BANCO

T E S I S

QUE, PARA OBTENER EL TITULO DE:

A R Q U I T E C T O

P R E S E N T A:

VICTOR CARLOS NIETO ANGELES

MEXICO, 1993



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



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.

	INDICE
I. INTRODUCCION	1
II. OBJETIVO	3
III. ANTECEDENTES HISTORICOS	5
IV. FUNDAMENTACION	10
V. DETERMINACION DEL ESPACIO FORMA	
V.1 OBJETO	13
V.2 SUJETO (TIPO DE USUARIO)	17
A) EDAD Y SEXO.	18
B) ESTADO CIVIL.	18
C) NIVEL DE INSTRUCCION	19
D) RELIGION.	20
E) NIVEL SOCIOECONOMICO.	20
V.3 MEDIO	
V.3.1 FISICO	
A) LOCALIZACION GEOGRAFICA.	21
B) TERRENO	24
C) CLIMA	29
D) TOPOGRAFIA.	32
E) HIDROLOGIA.	32
F) CONTAMINACION.	32
V.3.2 SOCIOECONOMICO.	
A) POBLACION TOTAL.	33
B) PIRAMIDE DE EDADES.	34
C) POBLACION ECONOMICA.	35
D) POBLACION DE ACUERDO A SU OCUPACION Y SECTOR.	36
V.3.3. URBANO.	
A) USO DEL SUELO.	39
B) VIABILIDAD Y TRANSPORTE.	43
C) INFRAESTRUCTURA.	46
D) EQUIPAMIENTO.	47



	E) MOBILIARIO URBANO.	48
	F) ESCALA Y SILUETA URBANA.	50
	G) COMPOSICION URBANA.	50
VI.	ANALISIS DE NORMAS Y REGLAMENTOS.	52
	A) PLAN GENERAL Y PARCIAL DE DESARROLLO URBANO.	
	B) REGLAMENTO DE CONSTRUCCION.	
	C) NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA ESTACIONAMIENTOS DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION.	
VII.	CONCLUSIONES.	58
VIII.	CONCEPTO E IMAGEN CONCEPTUAL	60
IX.	PROGRAMA ARQUITECTONICO	62
X.	ESTUDIO PRELIMINAR	
	A) MATRIZ DE RELACIONES.	79
	B) DIAGRAMAS DE FUNCIONAMIENTO.	83
	C) ZONIFICACION.	87
	D) ESTUDIO DESCRIPTIVO DEL PROYECTO.	89
XI.	DESARROLLO DEL PROYECTO ARQUITECTONICO PLANOS.	91
	A) ELEMENTOS ARQUITECTONICOS.	
	B) ELEMENTOS ESTRUCTURALES.	
	C) CRITERIO DE INSTALACIONES.	
XII.	CRITERIO DE COSTO.	110
XIII.	TIEMPO DE EJECUCION.	116
XIV.	BIBLIOGRAFIA.	118



INTRODUCCION

[REDACTED] OFICINAS

[REDACTED] OFICINAS

AV. PASEO DE LA REFORMA



INTRODUCCION.

EN ESTOS TIEMPOS LA EVOLUCION DE LA METROPOLI DE LA CIUDAD DE MEXICO SE HA DESARROLLADO EN EL AMBIENTE QUE HOY TENEMOS Y QUE AUNQUE SABEMOS QUE ES CIRCUNSTANCIAL, SE HA DADO TAN RAPIDO LOS CAMBIOS EN LOS PROCESOS DE COMERCIALIZACION E INDUSTRIALIZACION QUE HA PRODUCIDO CENTROS URBANOS CUYO TAMAÑO Y CRECIMIENTO MUCHAS VECES CAEN EN LO DESEQUILIBRADO Y NO LO RAZONABLE.

EN LA CD. DE MEXICO LLEGAN A UN MISMO FUNTO Y DE MANERA DIRECTA LAS VENTAJAS DE LA MANERA DE VIVIR MODERNAMENTE PERO TAMBIEN GRANDES RIESGOS. LOS QUE HABITAMOS ESTA CIUDAD POCO A POCO NOS HEMOS FORMADO CONCIENCIA DE LAS NECESIDADES DE RESPONSABILIDAD Y PARTICIPACION QUE SU TAMAÑO DEMANDA. SOLAMENTE CON LA VOLUNTAD MAXIMA COMUN DE TODOS Y CON UNA GRAN DECISION SE PODRA IR RESOLVIENDO LA PROBLEMATICA QUE LA CIUDAD NOS PLANTEA.

TENIENDO LAS CARACTERISTICAS DE NUESTRA REALIDAD CITADINA QUE FORMAMOS, PODREMOS UNIFICAR LA COMUNIDAD COMO UNA SOCIEDAD, TENIENDO EL CRITERIO FIRME DE SU CAMBIO Y SU SITUACION ACTUAL. POR LO QUE ES COMPROMISO DEL ARQUITECTO IDENTIFICAR LO QUE LA CIUDAD NOS PUEDE OFRECER, NEGAR O PEDIR PARA CORREGIR Y ENCAMINAR LOS MALOS EFECTOS DEL GRAN CRECIMIENTO QUE NOS ENFRENTA EL DESENVOLVIMIENTO DE LA SOCIEDAD.

POR LO QUE EN EL DESARROLLO DE ESTE PROYECTO SE CONSIDERO BASICAMENTE, LA DEMANDA DE SERVICIOS COMO SON ESTACIONAMIENTO, COMERCIO, RENTABILIDAD DE OFICINAS Y SERVICIOS DE CREDITO Y DE INVERSION. ASI COMO FORMALMENTE SE TRATO DE INTEGRAR AL CONTEXTO PERO SIN PASAR DESAPERCEBIDO LLEGANDO A UNA FORMA ESCALONADA DE ELEMENTOS MANEJADA CON MATERIALES COMO EL CRISTAL, CONCRETO APLANADOS Y APLICACION DE PASTAS CON GRANO DE MARMOL.

AHORA BIEN EN EL INTERIOR SE PROVOCARON EN LOS ESPACIOS DE MAYOR CONFLUENCIA UNA ILUMINACION SENITAL NATURAL QUE DIERA UNA SENSACION DE MAYOR AMPLITUD Y CONFORT (BANCO Y LOCALES COMERCIALES) Y EN EL EDIFICIO DE OFICINAS SE PROVOCO REMATAR VISUALMENTE CON LA FUENTE DE LA DIANA CAZADORA.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



OBJETIVOS

[REDACTED] EDIFICACIONES DE TIPO CLAS.

[REDACTED] DE TIPO CLAS.

AV. PASEO DE LA REFORMA

[REDACTED] DATOS



O B J E T I V O S

- 1) LOGRAR RESOLVER UNA PARTE DE LA DEMANDA DE AREAS ADMINISTRATIVAS, COMERCIO ESPECIALIZADO, MOVIMIENTOS OPERATIVOS DE INVERSION Y PAGOS DE SERVICIOS YA QUE SE ENCUENTRA EN UNO DE LOS CORREDORES URBANOS MAS IMPORTANTES COMO LO ES, AV. PASEO DE LA REFORMA CON GRANDES RASGOS DE EDIFICACION CONTEMPORANEA Y UNA INFRAESTRUCTURA COMPLETA.
- 2) INCREMENTAR LA FLUIDEZ DE LAS FUNCIONES QUE SE GENERAN EN ESTA AVENIDA
- 3) DAR UNA OPCION MAS AL PUBLICO USUARIO EN LOS PUNTOS DE TRANSFERENCIA
- 4) GENERAR UN CAMPO DE TRABAJO
- 5) APROVECHAR UNO DE LOS ESPACIOS DISPONIBLES EN ESTA ZONA Y DARLE MAYOR RENDIMIENTO
- 6) AUMENTAR EL INTERCAMBIO ECONOMICO EN FORMA APROPIADA

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



ANTECEDENTES HISTORICOS

[REDACTED]

[REDACTED]

AV. PASEO DE LA REFORMA
[REDACTED]



ANTECEDENTES HISTORICOS.

MEXICO COMO CIUDAD TENOCHTITLAN FUE FUNDADA HACIA EL AÑO DE 1324 EN UN PEQUEÑO ISLOTE EN EL QUE PARADO SOBRE UN NOPAL SE ENCONTRABA EL AGUILA DEBORANDO UNA SERPIENTE SIMBOLO QUE INDICABA LA POSICION DE LA CIUDAD. LAS CONSTRUCCIONES INICIALES FUERON SUMAMENTE PEQUEÑAS Y EL APOGEO CONSTRUCTIVO OCURRIO DURANTE EL PERIODO DE MOCTEZUMA I, SIENDO EL TEMPLO MAYOR LA OBRA MAS IMPORTANTE. ALA LLEGADA DE LOS ESPAÑOLES LA CIUDAD TENIA 13 KM2. Y DENTRO DE SU SUPERFICIE PRINCIPAL, CERCA DE 60,000 HABITANTES.

MEXICO, COMO CIUDAD ESPAÑOLA EN AL AÑO DE 1521 SE FUNDO APARTIR DE CONSTITUIRSE EL PRIMER AYUNTAMIENTO. PARA SU CONSTRUCCION SE OCUPÓ UNA TRAZA CUADRANGULAR DONDE HABITARIAN LOS ESPAÑOLES, REZAGANDO A LA POBLACION INDIGENA A OTRA CIUDAD. SE ESTIMA QUE EN SUS ORIGENES HACIA 1524, TENIA 300.000 HABITANTES ENTRE ESPAÑOLES E INDIGENAS.

DURANTE EL SIGLO 17 LA CIUDAD DE MEXICO CRECIO LENTAMENTE, HUBO IMPORTANTES TRANSFORMACIONES DEL MEDIO GEOGRAFICO POR LA DESMEDIDA FORESTACION Y EL DECANOS DEL LAGO DE TEXCOCO DEBIDO A LA CONSTRUCCION DE LA CALZADA DE SAN CRISTOBAL ECATEPEC, QUE IMPIDIO EL PASO DEL AGUA DEL LAGO DE ZUMPANGO. AUNQUE SE CONSTRUYERON NUEVAS CALZADAS Y ACUEDUCTOS, LA EXTENSION DE LA CIUDAD NO SE MODIFICO EN FORMA IMPORTANTE; MAS BIEN SE INTENSIFICO LA DENSIDAD DE LOS EDIFICIOS, SE ESTIMA QUE EN 1689 LA CIUDAD TENIA 50,000 HABITANTES. A MEDIADOS DEL SIGLO XVIII LA CIUDAD DE MEXICO MANTUVO PRACTICAMENTE LA EXTENSION DEL SIGLO ANTERIOR. NO OBSTANTE, LA IMAGEN URBANA SE TRANSFORMO CON EL REMOZAMIENTO DE CASAS, TEMPLOS, COLEGIOS, OFICINAS Y HOSPITALES. EL CENTRO DE LA CIUDAD SE MODIFICO CON ESTABLECIMIENTO DE ALMACENES, TALLERES ARTESANALES, ETC. Y EL NUMERO DE HABITANTES PARA ESA EPOCA SE ESTIMA EN 100,000 HABITANTES ENTRE ESPAÑOLES MESTIZOS E INDIOS. HACIA FINES DEL XVIII LA POBLACION SE ELEVO A 130,000 (1793) Y SE REALIZO UN EXTENSO PROGRAMA DE OBRAS PUBLICAS, ENTRE LAS QUE DESTACAN LA COLOCACION DE PLACAS CON LOS HOMBRES EN LAS CALLES, LA ORGANIZACION DEL SERVICIO DE LIMPIA, EL ARREGLO DE PASEOS Y JARDINES, OBRAS DE EMPEDRADO ETC.

EN EL PERIODO DE 1858 - 1910 LA CIUDAD DE MEXICO REGISTRO UNA IMPORTANTE TRANSFORMACION, ELEVANDO SU POBLACION DE 185,000 HABITANTES EN 1857 A 471,000 EN 1910; SU AREA URBANA CASI SE QUINTUPLICO. ESTE CRECIMIENTO ESTUVO ASOCIADO A LA EXPANSION DEL SISTEMA DE TRANSPORTE URBANO, QUE PRIMERO CONTO CON LOS TRANVIAS DE

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



TRACCION ANIMAL Y LUEGO CON LOS ELECTRICOS. EN ESTA EPOCA SUCEDIO UN DESARROLLO PARALELO DE LOS SERVICIOS, SOBRE TODO PARA EL CENTRO Y LOS NUEVOS FRACCIONAMIENTOS: ALUMBRADO ELECTRICO DRENAJE, AGUA POTABLE PAVIMENTACION ETC.

COMO FIELES TESTIGOS DE LA EVOLUCION DE LA CIUDAD DE MEXICO DURANTE LOS TRES SIGLOS DEL PERIODO COLONIAL, PERSISTEN EN NUESTROS DIAS IMPORTANTES EDIFICACIONES RELIGIOSAS, HOSPITALARIAS, ADMINISTRATIVAS, EN ENSEÑANZA Y PARTICULARES. MAS AUN, EN FLENO CORAZON DE LA CIUDAD, EL TEMPLO MAYOR AZTECA EMERGE COMO UN ASOMBRO VESTIGIO DE TENOCHTITLAN EN LA CIUDAD QUE SE CONSTRUYO SOBRE SUS RUINAS.

LA CIUDAD DE MEXICO, FUE LA PRINCIPAL LOCALIDAD DE LA COLONIA, PERO EL CARACTER PRIMARIO DE LA ECONOMIA DE LA EPOCA NO LE PERMITIO SEPARAR SIGNIFICATIVAMENTE AL RESTO DE LAS CIUDADES. DURANTE LAS PRIMERAS DECADAS DEL MEXICO INDEPENDIENTEMENTE MANTUVO SU REDUCIDO GRADO DE CONCENTRACION Y HASTA 1870 LA CIUDAD DE PUEBLA TENIA UN NIVEL DE INDUSTRIALIZACION SIMILAR DE LA CAPITAL DE LA REPUBLICA.

APARTIR DE ESTA EPOCA SE INICIO UN CONSIDERABLE DESARROLLO INDUSTRIAL FOMENTADO POR LA APARICION DEL FERROCARRIL Y DE LA ENERGIA ELECTRICA QUE, AL FAVORECER AMPLIAMENTE A LA CIUDAD DE MEXICO, ESTIMULO EN ESTA LA CONCENTRACION TERRITORIAL DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA Y LA POBLACION.

UNA VEZ CONSOLIDADOS EN EL PODER LOS GRUPOS POLITICOS SURGIDOS DE LA REVOLUCION MEXICANA APARTIR DE 1940 SE REINICIA LA INDUSTRIALIZACION EN TORNO A LA CIUDAD DE MEXICO. ACEPTANDO QUE EL CRECIMIENTO INDUSTRIAL IMPLICA DESARROLLO COMERCIAL, DE SERVICIOS DE TRANSPORTE, DE CONSTRUCCION Y DE OTRAS ACTIVIDADES ECONOMICAS, SE PUEDE CONJUNTAR QUE LA CONCENTRACION INDUSTRIAL EN LA CIUDAD DE MEXICO CONDUJO A UNA MAYOR PARTICIPACION EN SU PRODUCCION TOTAL. EFECTIVAMENTE DURANTE 1940 - 1980 ESTA ELEVO SU PARTICIPACION EN EL PRODUCTO INTERNO BRUTO DE 30.6 AL 38.2% SIN EMBARGO, CONSIDERANDO QUE APARTIR DE 1960 LA MANCHA URBANA DE LA CIUDAD REBASO LOS LIMITES DEL DISTRITO FEDERAL, ESTA ENTIDAD PERDIO IMPORTANCIA, REDUCIENDO SU PARTICIPACION EN EL PRODUCTO INTERNO BRUTO DE 45.2% EN 1950 A 35.2% EN 1980.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA COLONIA CUAUHEMOC

ESTA COLONIA SE FUNDO HACIA 1874 CUANDO EL LICENCIADO MARTINEZ DE LA TORRE SOLICITO SE LE AUTORIZARA ESTABLECER UNA COLONIA EN LA HACIENDA DE LA TEJA, UBICADA AL PONIENTE A UNO Y OTRO LADO DE LA AV. PASEO DE LA REFORMA Y QUE HOY CONOCEMOS COMO LAS COLONIAS JUAREZ Y CUAUHEMOC, PERO EL 9 DE JUNIO DE 1876 SE MOSTRO UN NUEVO PLANO EN EL QUE SE INDICABA QUE LAS CALLES TRANSVERSALES CORTARIAN EN ANGULO RECTO A LA AV. PASEO DE LA REFORMA.

DURANTE MUCHO TIEMPO PERMANECIO DETENIDA HASTA QUE EN 1882, SALVADOR MALO HABIENDO ADQUIRIDO LOS DERECHOS ANTERIORES, INFORMO AL AYUNTAMIENTO QUE ESTABA FORMANDO UNA COLONIA EN LA HACIENDA DE LA TEJA Y RANCHO DE LOS CUARTOS. INTERRUMPIDAS DE NUEVO, SE REANUDARON LAS OBRAS EN 1904 CUANDO LA SECRETARIA DE GOBERNACION CELEBRO UN CONTRATO CON LA COMPANIA DE MEJORAS DE LA CIUDAD (MEXICO CITY IMPROVEMENT COMPANY) TENIENDO EL ANTECEDENTE DE QUE CUANDO EL LIC. CALERO, APODERADO LEGAL DE ALBERTO MACHAM, GERENTE DE LA MEXICO CITY IMPROVEMENT COMPANY, ADQUIRIDO DE LA MEXICAN NACIONAL CONSTRUCTION UN PREDIO DE MAS DE 150000 M2 INICIANDO LA AMPLIACION RUMBO AL SUR HASTA EL BOSQUE DE CHAPULTEPEC, HACIA EL RIO DEL CONSULADO Y LA CALZADA DE LA VERONICA, HOY AV. MELCHOR OCAMPO Y CON RESPECTO A LA ZONA NORTE YA HABIA ALGUNAS COSAS JUNTO A LA ESTACION COLONIA DEL F.F.C.C. NACIONAL MEXICANO CUYOS TERRENOS FUERON OCUPADOS POSTERIORMENTE POR EL HOSPITAL DE LOS FERROCARRILEROS, QUE FUE A SU VES SUSTITUIDO POR UNA UNIDAD DEL IMSS Y EL JARDIN DEL ARTE. EL GOBIERNO RECIBIO ESTA COLONIA EN DICIEMBRE DE 1907 SEGUN EL LEGADO DE COLONIAS, 1890-1920, DEL ARCHIVO DEL AYUNTAMIENTO DE MEXICO.

EN LOS PRIMEROS AÑOS, SUS CALLES LLEVARON LOS NOMBRES DE REFORMA 1,3,5,7, QUE DESEMBOCARAN EN LA AV. PASEO DE LA REFORMA EN TANTO QUE LAS QUE NO LO HACIAN SE LES CONOCIO CON EL NOMBRE DE CALLE NORTE 1 O SUR 1, POSTERIORMENTE ESOS NOMBRES FUERON SUSTITUIDOS POR EL DE LOS RIOS DEL MUNDO, QUE HASTA AHORA TODAVIA SON VIGENTES.

EL NOMBRE DE LA COLONIA LO RECIBIO DE LA ESTATUA DE CUAUHEMOC UBICADA EN LA CONFLUENCIA DE LA AV. PASEO DE LA REFORMA Y AV. INSURGENTES. OBRA DEL ESCULTOR NOREÑA DEVELADA EL 21 DE AGOSTO DE 1887.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



EL MONUMENTO TIENE LA COLOCACION DE TRES ESCULTORES; LA ESTATUA Y EL BAJO RELIEVE DE LA PRISION DE CUAUTHEMOC SON DE NOREÑA; EL TORMENTO SE DEBE A GABRIEL GUERRA Y LAS PANTERAS QUE LO ATORMENTAN SON OBRA DE EPITACIO CALVO, CON RESPECTO AL JARDIN DEL ARTE ESTE SE LOCALIZA EN EL JARDIN DE LA MADRE (OFICIALMENTE JARDIN MARISCAL SANTACRUZ) FUNDADO EL 23 DE ENERO DE 1955 POR EL ARG. CONTRERAS, LIC. MARIN FOUCHER, EL INJUVE Y UN GRUPO DE PINTORES.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



FUNDAMENTACION

PRIMERA FUNDACION

SEGUNDA FUNDACION

AV. PASEO DE LA REFORMA

TERCERA FUNDACION



FUNDAMENTACION

EL ESTAR ENCLAVADO EN UNA CIUDAD COMO LO ES LA CIUDAD DE MEXICO CREA NECESIDADES DE TODO TIPO Y ESTAS, POR LAS CIRCUNSTANCIAS DE CADA LUGAR Y LA MANERA EN QUE SE DAN, PROVOCAN LA GENERACION DE PROYECTOS QUE TIENDEN ACTUALIZAR Y HACER MAS FUNCIONAL EL LUGAR DONDE VIVIMOS SIENDO UN DESARROLLO COMPLEJO EVOLUTIVO.

ESTE PROYECTO SURGE COMO UNA NECESIDAD DE LA DEMANDA QUE EXISTE EN LA ZONA Y QUE INTENTA INCORPORAR UN ELEMENTO MAS DE APOYO PARA SU RESOLUCION. LOS ELEMENTOS QUE PRONOSTICAN Y DIAGNOSTICAN LA PROBLEMÁTICA SON LAS INVESTIGACIONES QUE SE REALIZARON EN BASE A ESTADISTICAS, ENTREVISTAS, ENCUESTAS Y ESTUDIO DE MERCADO QUE MAS ADELANTE SE MOSTRARAN.

TODAS ESTAS CARACTERISTICAS GENERAN QUE SE REQUIERA UN CONJUNTO QUE POR LO MENDS HAGA UN POCO MAS FLUIDA LA ACTIVIDAD QUE SE REALIZA Y QUE FORME PARTE DEL CONTEXTO, ASI COMO APROVECHAR UNO DE LOS PREDIOS DISPONIBLES Y DARLE UNA MAYOR UTILIDAD.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



DETERMINACION DEL ESPACIO FORMA

[REDACTED]

[REDACTED]

AV. PASEO DE LA REFORMA

[REDACTED]



OBJETO

EN ESTE CASO SE TRATA DE UN EDIFICIO DE OFICINAS, LOCALES COMERCIALES Y UN BANCO Y HABLAREMOS DE SUS CARACTERISTICAS PRINCIPALES:

EDIFICIO DE OFICINAS: ESTE TIPO DE GENERO DE EDIFICACION SURGIO POR LA NECESIDAD DE APROVECHAR AL MAXIMO EL ESPACIO YA QUE EN LAS GRANDES CIUDADES YA NO ES TAN FACIL EXTENDERSE HORIZONTALMENTE Y COMO SE DESARROLLAN MULTIPLES ACTIVIDADES (ADMINISTRATIVAS, SERVICIOS PROFESIONALES DE ABOGADOS, INGENIEROS, MEDICOS ETC) CONCENTRARLAS EN UN SOLO NUCLEO DABA UNA MAYOR OPCION DE OPERATIVIDAD POR LO QUE SE FORMA UNA SERIE DE ELEMENTOS CARACTERISTICOS YA QUE GENERALMENTE LAS PLANTAS BAJAS SE DESTINAN A COMERCIOS, INFORMACION DE ACTIVIDADES QUE SE DESARROLLAN, A DAR LA IMAGEN QUE SE MANEJA EN TODO EL EDIFICIO Y VESTIBULAR HACIA LAS DIFERENTES AREAS. LAS PLANTAS SUPERIORES QUE SON LAS DESTINADAS A OFICINAS SE CONFORMAN ENTORNO A UN NUCLEO CENTRAL DE CIRCULACIONES VERTICALES QUE LE DAN LA FLUIDEZ Y FUNCIONALIDAD ASI COMO LOS SERVICIOS SANITARIOS EN CADA NIVEL O MEDIO NIVEL SEGUN SE RESUELVA EL PROYECTO Y POR ULTIMO LA PLANTA DEL ULTIMO NIVEL DESTINADA A SERVICIOS (CUARTO DE MAQUINAS DE ELEVADORES, COLOCACION DE EQUIPOS O TABLEROS ELECTRICOS ETC.) OTRA OPCION QUE SE INCLUYE MUCHAS VECES ES LA DE DESARROLLAR UN ESPACIO DE HABITACION EN LA PARTE ALTA DE UN EDIFICIO DE OFICINAS Y ES LO QUE SE LLAMA PENT HOUSE QUE ES UN ANGLICISMO POR ATICO DE UNA CASA. ESTA VIENE DEL FRANCES MEDIO APPENTIS, DEL LATIN MEDIO APPENTICIUM, APPENDAGE, APPENDIX, QUE SIGNIFICA APENDICE (COSA ADJUNTA O AÑADIDA A OTRA Y TAMBIEN SUPLEMENTO AL FIN DE UNA OBRA). AQUI EN MEXICO SE DENOMINA PENT HOUSE A LA CASA HABITACION QUE SE LOCALIZA EN EL ULTIMO PISO DE UNA TORRE. LOS PENT HOUSE SE CARACTERIZAN POR TENER UN AMBIENTE ESPACIOSO Y LUJOSO.

LOCALES COMERCIALES: DADAS LAS CARACTERISTICAS DE UNA ZONA SE DAN LAS NECESIDADES COMERCIALES ES DECIR TIPO DEL PRODUCTO QUE SE REQUIERE Y A SU VEZ EL ESPACIO QUE SE NECESITA, CONFORMANDO EL CONCEPTO DE UNA EDIFICACION QUE GUARDE LA UNIDAD Y EN LA QUE SE PUEBAN DAR ESTA ACTIVIDADES TENIENDO ASI LO QUE SE LLAMA LOCALES COMERCIALES ESTOS FUNCIONALMENTE DESEMBOCAN EN CIRCULACIONES Y AREAS DISEÑADAS PARA PROVOCAR COMODIDAD Y CONFORT POR LO QUE SE EMPLEAN AREAS JARDINADAS, ESCULTURAS, FUENTES, BANCAS, ELEMENTOS DE INFORMACION ETC.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



BANCO: ES UNA INSTITUCION QUE SURGE DE LA NECESIDAD DE PODER GUARDAR, INVERTIR, DEPOSITAR, REALIZAR PAGOS Y TENER CREDITOS EN CUALQUIER MOMENTO ASI COMO TENER LA SEGURIDAD DEL MANEJO DE VALORES POR LO QUE LA EDIFICACION A PROYECTAR GUARDARA CIERTA IMAGEN DE SOLIDEZ, SERIEDAD Y TRANSPARENCIA EN SUS ACTIVIDADES PARA DAR UNA MAYOR CONFIANZA AL USUARIO.

LAS PARTES PRINCIPALES DE LAS QUE SE COMPONE UN BANCO SON:
EXCLUSA. - ES EL ACCESO AL BANCO COMO PASO OBLIGADO ENTRE EL EXTERIOR Y EL INTERIOR SU COMUNICACION SE HACE ATRAVEZ DE DOS PUERTAS DOBLES Y SIRVE COMO UN CONTROL DE TRANSICION PARA SEGURIDAD PARA ABRIR O CERRAR EL BANCO CUANDO TERMINAN SUS LABORES.

PATIO DE PUBLICO. - ES EL AREA CENTRAL O RECEPCION A CLIENTES, LA ALTURA DE SU CUBIERTA ES MAYOR QUE EN LAS DEMAS AREAS, ACTUA COMO VESTIBULO DE CONDUCCION INMEDIATA A CUALQUIER AREA DE SERVICIO Y ATENCION A PUBLICO. OFRECE AL PUBLICO UNA PANORAMICA COMPLETA DE CADA UNA DE LAS ZONAS QUE FORMAN LA SALA BANCARIA. ESTABLECE UN AISLAMIENTO Y PROTECCION ENTRE EL MOSTRADOR Y EL EXTERIOR, ORIENTAR AL PUBLICO MEDIANTE UNA SEÑALIZACION ADECUADA Y SUS DIMENSIONES DEPENDEN FUNDAMENTALMENTE DE LA LOCALIZACION Y TAMAÑO DEL MOSTRADOR DE ATENCION AL PUBLICO MISMO QUE ESTARA FORMADO POR ELEMENTOS MODULARES QUE SE DENOMINAN MODULO DE CAJERO.

CAJAS. - SE PROPORCIONAN LOS SERVICIOS BASICOS A LA MAYORIA DE LOS CLIENTES Y SE UBICAN EN EL PATIO, SU ALTURA DE CUBIERTA SERA MENOR QUE LA DEL PATIO A PUBLICO Y EN ESA DIFERENCIA SE COLOCA LA SEÑALIZACION.

AREAS DE PROMOCION Y RELACION. - ES DONDE SE ENCUENTRAN UBICADOS LOS FUNCIONARIOS QUE PROPORCIONAN ATENCION AL PUBLICO, SU VESTIBULACION DEBE DE SER APROPIADA CON RESPECTO AL ACCESO PRINCIPAL, TENIENDO UN DOMINIO VISUAL SOBRE LAS AREAS DE MOSTRADOR, PATIO DE PUBLICO Y SERVICIOS GENERALES.

AREAS DE ESPERA. - SON LOS ESPACIOS DESTINADOS PARA QUE LOS CLIENTES Y SUS ACOMPAÑANTES PERMANEZCAN UN MOMENTO SENTADOS MIENTRAS SE LES ATIENDE, DEBEN DE ESTAR INTEGRADAS AL AREA DE RELACIONES, CON FACIL ACCESO POR PARTE DE LA CLIENTELA.

AREA DE APOYO ES LA ZONA DONDE SE UBICA EL PERSONAL QUE REALIZA FUNCIONES INTERNAS DE TIPO OPERATIVO Y ADMINISTRATIVO, ESTE LUGAR DEBE DE SER SEGURO, FUERA DE LA VISTA DEL PUBLICO Y ADECUADO A LAS NECESIDADES DEL PERSONAL OPERATIVO ASI COMO DEBE DE CONCENTRAR AL PERSONAL QUE POR SUS FUNCIONES DE RESPALDO A LAS LINEA DE CAJAS, SU FUNCION PRIMORDIAL ES LA DE COMUNICACION ENTRE EL PERSONAL DE CAJAS Y EL PERSONAL OPERATIVO. ESTA AREA DE APOYO DEBE DE SERVIR DE ENLACE ENTRE LA ZONA DE SERVICIOS GENERALES Y EL MOSTRADOR DE CAJAS,

EDIFICIO DE OFICINAS
 LOCALES COMERCIALES

BANCO



DEBIENDO DE QUEDAR LA BOVEDA, ASI COMO EL AREA DE RECUENTO PROXIMA A ESTA ZONA.
CAJERO AUTOMATICO (BANCA ELECTRONICA) ES UNA EXTENSION DEL SERVICIO DE CAJAS YA QUE TIENE UN HORARIO MAS AMPLIO Y SE COMPONE DE UN APARATO O APARATOS CONECTADOS A UNA RED INFORMATICA QUE DEFINE EL ACCESO A VALORES O DEPOSITOS EN EL MOMENTO, SU UBICACION DEBE DE SER A LA ENTRADA DEL BANCO Y CON LA OPCION DE QUE AUN CERRADO EL BANCO SE PUEDA TENER ACCESO.

SALA DE COMPUTO.- ES EL AREA DONDE SE PROCESA TODA LA INFORMACION DE LOS MOVIMIENTOS OPERATIVOS DEL BANCO Y SE UBICA TAMBIEN EN EL AREA DE SERVICIOS INTERNOS.

SALA DE JUNTAS.- ESTA ZONA ESTA DESTINADA A LA ATENCION ESPECIAL DE CLIENTES Y REUNIONES DE FUNCIONARIOS Y SE UBICA DENTRO DEL AREA DE PROMOCION Y RELACION.

BOVEDA DE VALORES.- ES UN LOCAL CERRADO BIEN RESGUARDADO EN EL QUE SE COLOCAN LOS VALORES TALES COMO EFECTIVO EN BILLETES Y MORRALLA, CHEQUES DE VIAJERO, GIROS PREFIRMADOS, BONOS CEDULAS ETC. ESTA BOVEDA DEBE DE TENER CONTROLADO EL ACCESO DE PERSONAL A LA DOTACION DE EFECTIVO Y VALORES ESTAR CANCELADO AL PUBLICO ASI COMO PROPORCIONAR CONDICIONES ADECUADAS PARA LA PROTECCION DE LOS VALORES EN CASO DE ROBO O SINIESTRO (INCENDIO, INUNDACION , DERRUMBES, HORADACIONES ETC).TAMBIEN DEBERA DE CONTAR CON UNA AREA DE RECUENTO Y CUANDO SE ENCUENTRE INMEDIATA A ALGUNA COLINDANCIA DEBERA DE CONTAR CON UN ESPACIO PERIMETRAL CON UN ANCHO MAXIMO DE 30 CM ESTANDO DESLIGADA SU ESTRUCTURA A LA DEL EDIFICIO.

BOVEDA DE CAJAS DE SEGURIDAD.-ES EL ESPACIO DESTINADO A LA GUARDA DE DOCUMENTOS Y OBJETOS VALIOSOS DE LOS CLIENTES CUENTA CON UNA ZONA ESPECIFICA PARA CUBICULOS DE CONSULTA EN EL EXTERIOR DE LA BOVEDA COMO ANTESALA A LA MISMA COMUNICADAS AMBAS ATRAVES DE UNA REJA DE DIA.

BANCAS EMPRESARIAL, INTEGRAL PERSONALIZADA Y PERSONALIZADA.-ESTOS ESPACIOS SON DESTINADOS PARA LA ATENCION PREFERENCIAL A CLIENTES QUE MANEJAN CAPITALES MAYORES Y QUE REQUIEREN REALIZAR MAS MOVIMIENTOS OPERATIVOS DE INVERSION Y DEPOSITO, LA BANCA EMPRESARIAL COMO SU NOMBRE LO INDICA SE REFIERE A LA ATENCION A PERSONAS MORALES O EMPRESAS QUE MANEJAN EN PROMEDIO CANTIDADES DE N 100 000.00 A N 500 000.00 AHORA BIEN LA BANCA INTEGRAL PERSONALIZADA SE REFIERE A CLIENTES QUE MANEJAN PEQUEÑAS INDUSTRIAS Y QUE SU CAPITAL OSCILA ENTRE N 50 000.00 Y N 100 000.00 Y POR ULTIMO TENEMOS LA BANCA PERSONALIZADA QUE DA SERVICIO A PERSONAS FISICAS QUE MANEJAN UN CAPITAL DE N 20 000.00 A N 50 000.00

EDIFICIO DE OFICINAS
 LOCALES COMERCIALES

BANCO



ARCHIVO Y PAPELERIA.- ES EL ESPACIO DONDE SE GUARDAN DOCUMENTOS ASI COMO PAPELERIA A EMPLEAR TANTO FOLLETOS, FORMAS DE DEPOSITO, SOLICITUDES DE CREDITO ETC Y SE UBICA EN EL AREA DE SERVICIOS INTERNOS.

SERVICIOS.-EN ESTA ZONA SE LOCALIZAN LOS SANITARIOS QUE SON DE USO EXCLUSIVO DEL PERSONAL, TABLEROS ELECTRICOS Y DE ALARMAS, ESTACION DE CAFE, CUARTO DE ASEO, REGISTROS TELEFONICOS, UPS, CONMUTADOR Y CASETA DE VIGILANCIA QUE DEBE DE ESTAR ESTRATEGICAMENTE MANEJADA PARA OBSERVAR HACIA LA ZONA DE CAJAS, BOVEDA DE VALORES Y LLEGADA DE SERVICIO PANAMERICANO.

CLASIFICACION DEL TIPO DE SUCURSALES BANCARIAS

ESTAS ESTAN BASICAMENTE DEFINIDAS EN BASE A LA CAPTACION ECONOMICA Y AL ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA, LOS DIFERENTES BANCOS EXISTENTES AHORA LAS CLASIFICAN DE TRES A CUATRO TIPOS PERO BASICAMENTE COINCIDEN EN:

A) **CENTRO FINANCIERO** QUE SE UBICA EN ZONAS DE ALTO NIVEL ECONOMICO Y SU SERVICIO SE ENFOCA A GRANDES INVERSIONES ASI COMO OPERACIONES NACIONALES E INTERNACIONALES Y CUENTA DESDE LUEGO CON MAS FACILIDADES, EQUIPOS, AMPLIAS DIMENSIONES Y UN GENEROSO MANEJO DE LOS ESPACIOS PARA CREAR UNA ATMOSFERA MAS REFINADA Y DE ESPECIAL ATENCION A LOS CLIENTES. RECIBIRA MAYORES CONSIDERACIONES EN SU DISEÑO CONSTRUCCION Y MANTENIMIENTO.

B) **SUCURSAL TIPO 2** LA CUAL SE UBICARA EN ZONAS ECONOMICAS MEDIA ALTAS, CONTARA TAMBIEN CON TODOS LOS SERVICIOS PERO SIN LLEGAR AL TIPO ANTERIOR Y SE SUPONE SU NIVEL DE CAPTACION ES UN POCO MENOR.

C) **SUCURSAL TIPO 3** LA CUAL SE PUEDE UBICAR EN CUALQUIER ZONA Y CUENTA CON LO INDISPENSABLE PARA SU FUNCIONAMIENTO.

IMAGEN CORPORATIVA ESTA SE IDENTIFICA ANTE LA COMUNIDAD COMO PARTE DEL CARACTER DE LA INSTITUCION QUE REPRESENTA Y A LA VES DEFINE LOS ACABADOS A EMPLEAR Y SE COMPONE DE LOS ELEMENTOS GRAFICOS SIGUIENTES: COLOR INSTITUCIONAL, LOGOTIPO, TIPOGRAFIA CARACTERISTICA DEL BANCO Y ANUNCIOS.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



U S U A R I O.

DEL USUARIO PODEMOS DECIR QUE LA MITAD DE LA POBLACION DE LA DELEGACION TRABAJA Y QUE LA ACTIVIDAD A LA QUE MAS SE DEDICA ES LA OFICINISTA Y COMERCIANTES EN UN 54.65 % Y LA DEMAS ESTA DISTRIBUIDA EN LAS DIFERENTES OCUPACIONES QUE EXISTE POR LO QUE DENOTA LA GRAN DEMANDA DE OFICINAS, COMERCIO E INSTITUCIONES DE SERVICIO PUBLICO EN ESTE CASO BANCOS. AHORA BIEN SU POBLACION CON RESPECTO A LA EDAD PREDOMINA LA JOVEN Y MADURA POR LO QUE ESTARIAMOS HABLANDO QUE LA MAYOR DEMANDA ES PARA PERSONAS DE 15 - 39 AÑOS.

TAMBIEN SE PUEDE DECIR QUE EL TIPO DE USUARIO POR LA LOCALIZACION DE LA ZONA DESARROLLA SUS ACTIVIDADES EN UN HORARIO PROMEDIO DE 8-20 HRS YA QUE EN EL CASO DE OFICINAS ESTAN REGIDOS POR ESTE HORARIO TANTO COMO SISTEMA DE TRABAJO COMO DE ARRENDAMIENTO Y CON RESPECTO A LOS COMERCIOS PUES BAJAN SUS ACTIVIDADES AUNQUE EXISTEN OTRO TIPO DE SERVICIOS EN EL HORARIO NOCTURNO COMO RESTAURANTES Y CLUB NOCTURNOS.

**EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES**

BANCO



POBLACION DE ACUERDO A SU ESTADO CIVIL

SOLTERO	42.87 %
CASADO	38.05 %
UNION LIBRE	7.26 %
SEPARADO	2.11 %
DIVORCIADO	2.35 %
VIUDO	6.55 %
NO ESPECIFICADO	0.8 %

DATOS OBTENIDOS DEL XI CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA DE 1990

POBLACION DE ACUERDO A LA EDAD Y SEXO

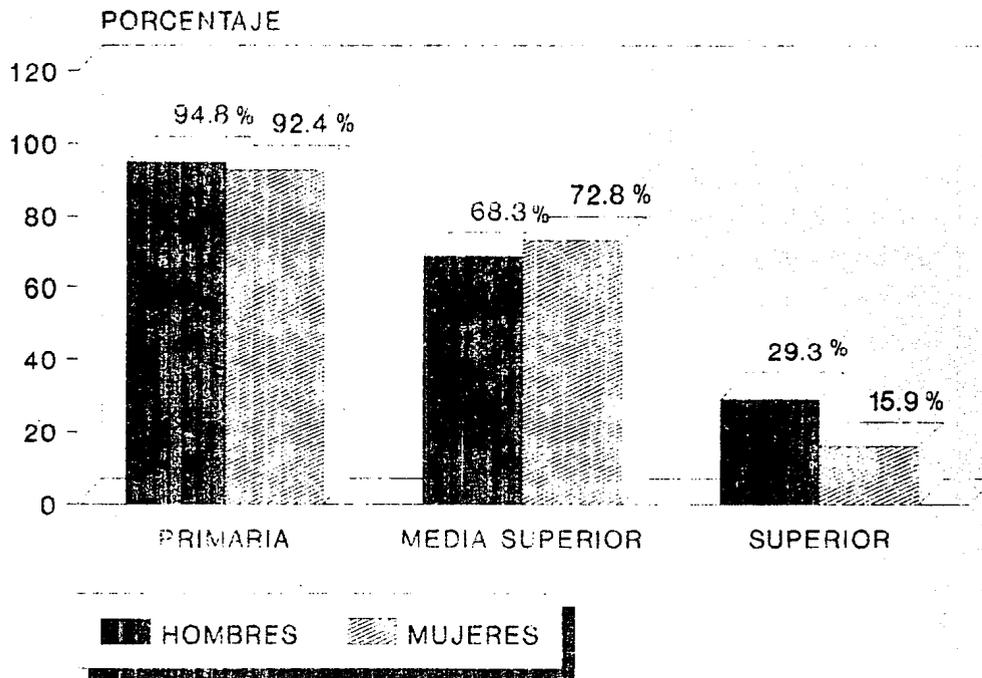
	HOMBRES	MUJERES
POBLACION TOTAL 595 960.00 HAB.	277 812 HAB.	318 148 HAB.
0 - 19	36.463 %	34.19%
20 - 39	35.21 %	34.73%
40 - 59	16.644 %	17.60%
60 - 100	10.661 %	12.48%
NO ESPECIF,	1.024 %	1.00%

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



NIVEL DE INSTRUCCION



POBLACION DE ACUERDO A SU RELIGION

CATOLICA	91.74 %
PROTESTANTE O EVANGELISTA	2.77 %
JUDAICA	0.42 %
OTRA	1.84 %
NINGUNA	2.81 %
NO ESPECIFICADO	0.42 %

DATOS OBTENIDOS DE LOS RESULTADOS DEFINITIVOS DEL XI CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA DE 1990

NIVEL SOCIOECONOMICO DEL SUJETO

EL USUARIO DE ESTA ZONA ES DE INGRESO MEDIO ALTO EN SU PODER ADQUISITIVO Y SE DEDICA PRINCIPALMENTE A LABORES ADMINISTRATIVAS, COMERCIALES, DE SERVICIOS Y FINANCIEROS, SU PARTICIPACION COMO POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA ES DE 65% HOMBRES Y 35% MUJERES.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



LOCALIZACION URBANA REGIONAL

REPUBLICA MEXICANA

NOMBRE OFICIAL: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

SUPERFICIE:

CONTINENTAL	1 953 128 KM2
INSULAR	5 073 KM2
TOTAL	1 958 201 KM2

POBLACION:

HOMBRES:	39 878 536
MUJERES:	41 262 386
TOTAL:	81 140 922

DENSIDAD: 45.25 HAB/ KM2

TASA DE CRECIMIENTO ANUAL DE LA POBLACION: 23%

LIMITES DEL TERRITORIO CONTINENTAL:

SEPTENTRIONAL:	ESTADOS UNIDOS DE AMERICA 3118 KM.
ORIENTAL:	GOLFO DE MEXICO Y MAR CARIBE 3118 KM
SUDORIENTAL:	BELICE Y GUATEMALA 1 108 KM
CON EL OCEANO PACIFICO:	LITORALES CONTINENTALES NO INSULARES 10 143 KM.



EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



DISTRITO FEDERAL

COMENZAMOS POR DECIR DE MANERA GENERAL QUE EL AREA DE ESTUDIO SE ENCUENTRA UBICADA EN LA CAPITAL DE LA REPUBLICA MEXICANA QUE ES EL DISTRITO FEDERAL CIUDAD DE MEXICO Y QUE SE LOCALIZA EN LA PARTE MERIDIONAL DE LA ANTIPLANICIE MEXICANA, EN LA REGION DENOMINADA CUENCA DE MEXICO, QUE SE ENCUENTRA COMPRENDIDA ENTRE LOS PARELELOS $10^{\circ}01'18''$ Y $20^{\circ}09'12''$ DE LATITUD NORTE ENTRE LOS MERIDIANOS $98^{\circ}31'58''$ Y $99^{\circ}30'52''$ DE LONGITUD OESTE DE GREENWICH Y CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 9560 KM².

EL DISTRITO FEDERAL FUE CREADO POR DECRETO DEL CONGRESO CONSTITUYENTE DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 1824, AL FIJARSE LA RESIDENCIA DE LOS PODERES FEDERALES EN LA CD. DE MEXICO, DETERMINANDOSE QUE SU DISTRITO CORRESPONDIENTE QUEDARIA COMPRENDIDO EN UN CIRCULO CUYO CENTRO SERIA LA PLAZA MAYOR DE LA PROPIA CD. Y SU RADIO DE DOS LEGUAS. CABE APUNTAR QUE LOS LIMITES ACTUALES DEL DISTRITO FEDERAL FUERON ESTABLECIDOS EL 15 Y 17 DE DICIEMBRE DE 1898 POR EL CONGRESO DE LA UNION.

POR LO ANTERIOR, LA LOCALIZACION GEOGRAFICA DEL DISTRITO FEDERAL SE ENCUENTRA INTIMAMENTE RELACIONADA CON LA CIUDAD DE MEXICO PUES DURANTE VARIAS DECADAS DEL PRESENTE SIGLO DICHA CIUDAD QUEDO CIRCUNSCRITA A LOS LIMITES POLITICOS-ADMINISTRATIVOS DE ESA ENTIDAD FEDERATIVA.

ASI, EL DISTRITO FEDERAL, JUNTO CON UNA PORCION DE LA CIUDAD DE MEXICO SE LOCALIZA EN EL SUROESTE DE LA CUENCA DE MEXICO Y POR ESTA POSICION GEOGRAFICA UNA GRAN PARTE DE SU TERRITORIO QUEDA COMPRENDIDA EN PARTES BAJAS Y DE ESCASO RELIEVE, GENERALMENTE EN AREAS QUE ANTIGUAMENTE OCUPARON LAGOS; TAL ES EL CASO DE LAS SIGUIENTES DELEGACIONES: GUSTAVO A. MADERO, AZCAPOTZALCO, MIGUELHIDALGO, CUAUHTEMOC, VENUSTIANO CARRANZA, BENITO JUAREZ, IZTACALCO, IZTAPALAPA, TLAHUAC Y UNA SUPERFICIE CONSIDERABLE DE LAS DELEGACIONES COYOACAN Y XOCHIMILCO.

EL RESTO DE LAS DELEGACIONES COMPRENDEN DOS ZONAS GEOGRAFICAS BIEN IDENTIFICADAS COMO LA QUE CORRESPONDE AL PIE DE MONTE ES DECIR LA TRANSICION DE LA ZONA PLANA A LA SIERRA Y LA SIERRA MISMA TALES SON LOS CASOS DE MILPA ALTA, TLALPAN, MAGDALENA CONTRERAS, ALVARO OBREGON Y CUAJIMALPA.



EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



DELEGACION CUAUHEMOC

LA UBICACION CORRESPONDE A LA PARTE CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL CON UNA ALTITUD APROXIMADA DE 2230M. SOBRE EL NIVEL DEL MAR ENTRE LOS MERIDIANOS $19^{\circ}24'25''$ DE LATITUD NORTE Y $99^{\circ}08'$ DE LATITUD OESTE DEL MERIDIANO DE GREENWICH.

SU SUPERFICIE GEOESTADISTICA CORRESPONDE A 32.4 KM². QUE REPRESENTA EL 2.1% DEL AREA TOTAL DEL DISTRITO FEDERAL, SE CONSTITUYE POR 2478 MANZANAS QUE SE DISTRIBUYEN EN 152 AREAS GEOESTADISTICAS BASICAS.

COLINDA AL NORTE CON LA DELEGACION AZCAPOTZALCO EN EL CIRCUITO INTERIOR RIO CONSULADO Y CON LA DELEGACION GUSTAVO A. MADERO EN AVENIDA DEL TRABAJO (EJE 1 ORIENTE) AL SUR COLINDA CON LA DELEGACION IZTACALCO, BENITO JUAREZ Y MIGUEL HIDALGO, EN EL VIADUCTO MIGUEL ALEMAN, ASI COMO EN OTRAS AVENIDAS Y EJES VIALES. AL OESTE COLINDA CON LA DELEGACION MIGUEL HIDALGO EN EL CIRCUITO INTERIOR.

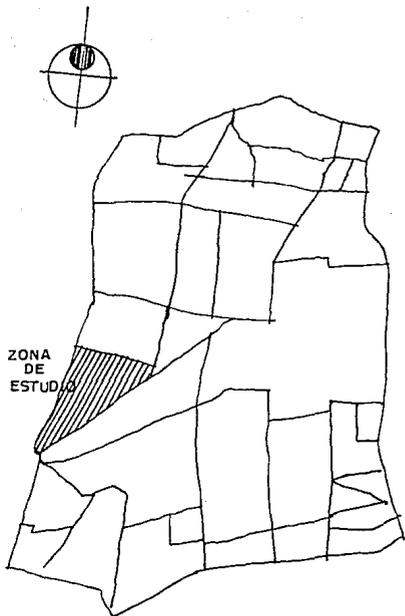
PERO EN LA PUBLICACION DE LA LEY ORGANICA DEL D.F. QUE SE PUBLICO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DEL 29 DE DICIEMBRE DE 1970, SU ARTICULO 2 SE ESTABLECE QUE EL PERIMETRO DE LA DELEGACION ES:

NORTE: PASEO DE LAS JACARANDAS Y AV. RIO CONSULADO.

SUR: AV. BENJAMIN FRANKLIN, AV. NUEVO LEON Y VIADUCTO PRESIDENTE MIGUEL ALEMAN.

ORIENTE: CALZADA DE LA VIGA, ANILLO DE CIRCUNVALACION, VIDAL ALCOZER, AV. DEL TRABAJO, CALLE BOLEO Y AV. FERROCARRIL HIDALGO.

PONIENTE: CALZADA DE TACURAYA, PASEO DE LA REFORMA, CALZADA MELCHOR OCAMPO, BOULEVARD ESTUDIANTE INDIGENA E INSTITUTO TECNICO INDUSTRIAL.



EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



COLONIA CUAUHEMOC

SE ENCUENTRA ENCLAVADA EN LA DELEGACION DEL MISMO NOMBRE Y SUS COLINDANCIAS SON:

NORESTE: AV. PARQUE VIA Y SULLIVAN.

NOROESTE: CALZADA MELCHOR OCAMPO (CIRCUITO INTERIOR).

SURESTE: AV. PASEO DE LA REFORMA.

ZONA DE ESTUDIO

SE TOMO COMO UN RADIO DE INFLUENCIA DIRECTA, TRES CUADRAS POR LO CUAL LIMITA CON: CALZADA MELCHOR OCAMPO, RIO TIBER, FLORENCIA Y AV. CHAPULTEPEC.

TERRENO

ESTE, SE ENCUENTRA EN AV. PASEO DE LA REFORMA ESQUINA RIO MISISIPI TENIENDO COMO HITO LA FUENTE DE LA DIANA CAZADORA . CON UN AREA DE 3910.62 M2. TENIENDO LAS SIGUIENTES DIMENSIONES Y COLINDANCIAS:

SURESTE COLINDA CON EDIFICACION DE AEROMEXICO QUE ES LA MAS REPRESENTATIVA Y MIDE 79.80 M.

SUROESTE COLINDA CON AV. PASEO DE LA REFORMA Y MIDE 17.70M. EN LINEA RECTA Y LA GENERACION DE UNA CURVA EN UN TRAMO DE 33.75 (DE ACUERDO A LAS COTAS QUE SE MUESTRAN).

NORESTE COLINDA CON CALLE RIO ATOYAC Y MIDE 51.375 M.

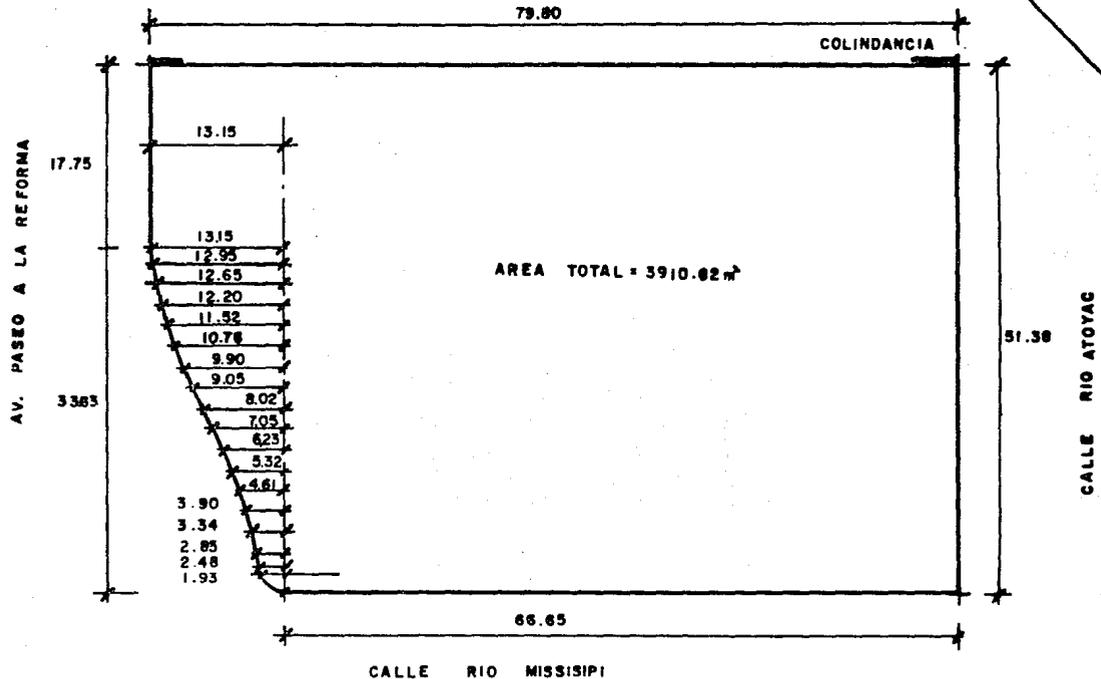
NOROESTE COLINDA CON CALLE RIO MISISIPI Y MIDE 66.65 M. EN TRAMO RECTO Y UNA CURVA QUE SE GENERA EN UN TRAMO DE 13.15 M. (SEGUN COTAS QUE SE MUESTRAN).

**EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES**

BANCO



TERRENO



EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO

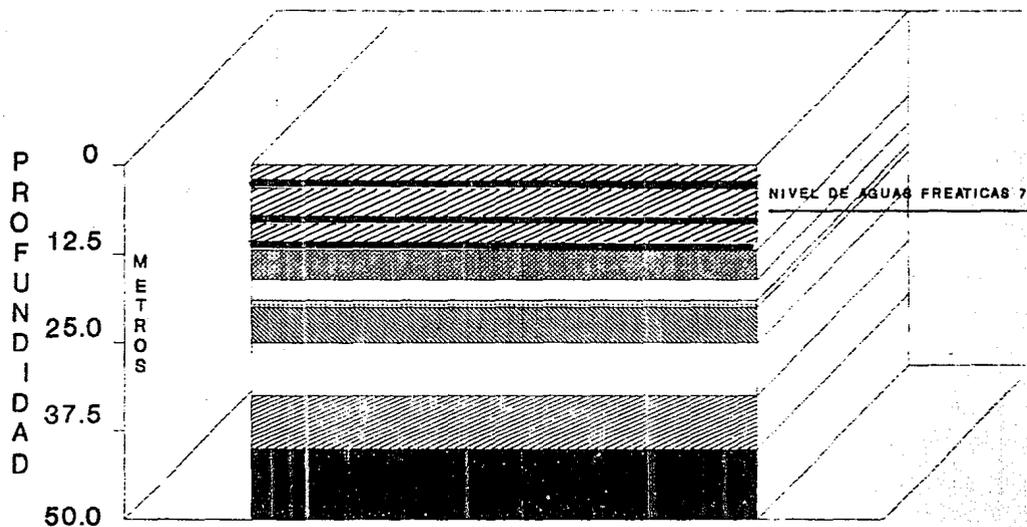


CARACTERISTICAS DEL TERRENO

- A) NIVEL FREATICO.-** SE LOCALIZA A 7.50 M DE PROFUNDIDAD
- B) TOPOGRAFIA.-** ES PLANO, INCLUSIVE POR EL USO QUE TIENE ACTUALMENTE YA QUE ES EMPLEADO DE ESTACIONAMIENTO Y SE SUPONE SE LE DIO ESA CONFIGURACION AUNQUE SE NOTAN ASENTAMIENTOS DIFERENCIALES DEBIDO A LA EXTRACCION DE AGUA QUE SE HA HECHO EN LA ZONA.
- C) COMPOSICION.-**
GEOLOGICA EN LOS SONDEOS PRACTICADOS HASTA DE 50 M DE PROFUNDIDAD SE DETECTO QUE ESTA COMPUESTO DE DEPOSITOS LIMO-ARCILLOSOS, ARCILLAS VOLCANICAS, LIMO ARENOSOS Y ARENAS EN DIFERENTES GRANULOMETRIAS HASTA UNA PROFUNDIDAD DE 10 M DE PROFUNDIDAD Y DEPOSITOS GRAVO- ARENOSOS, LIMO-ARENOSOS, GRAVA Y ARENA LIMPIAS DE 10 A 50 M DE PROFUNDIDAD.
- D) ESTABILIDAD.-** LA CAPACIDAD DEL SUELO TIENE UNA RESISTENCIA DE 4 A 5 TON / M2 EN ZONA DE PROFUNDIDAD.



CORTE ESTATIGRAFICO



■ ARCILLA ▨ LIMO □ ARENA ▩ GRAVA

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



CLIMA .

LA DELEGACION CUAUHTEMOC CUENTA CON UN CLIMA TEMPLADO MODERADO, CON LLUVIAS EN VERANO. LA TEMPERATURA DEL MES MAS FRIO ES ENTRE 3°C Y 18°C Y LA DEL MES MAS CALIDO ES INFERIOR A 22°C. LA TEMPERATURA MEDIA ANUAL ES DE 17.5 °C LA TEMPERATURA MAXIMA EXTREMA ES DE 33.5°C Y LA MINIMA EXTREMA ES DE 4.5°C EN LOS MESES DE JULIO A SEPTIEMBRE SE PRESENTA LA MAYOR PRECIPITACION PLUVIAL ALCANZANDO 563.7 MM.

DIAS NUBLADOS Y DIAS DESPEJADOS

MESES	DIAS NUBLADOS	DIAS DESPEJADOS
ENERO	9.0	4.0
FEBRERO	4.0	0.0
MARZO	8.0	6.0
ABRIL	---	---
MAYO	---	---
JUNIO	---	---
JULIO	---	---
AGOSTO	---	---
SEPTIEMBRE	---	---
OCTUBRE	---	---
NOVIEMBRE	---	---
DICIEMBRE	---	---
TOTAL	21	10

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



VELOCIDAD MAXIMA DEL VIENTO Y SU DIRECCION

MESES	VELOCIDAD	DIRECCION
ENERO	14.4 M/SEG.	N
FEBRERO	15.4 M/SEG.	N
MARZO	15.4 M/SEG.	N R E
ABRIL	-----	-
MAYO	13.4 M/SEG.	N R E
JUNIO	15.6 M/SEG.	E
JULIO	16.8 M/SEG.	S E
AGOSTO	15.2 M/SEG.	N E
SEPTIEMBRE	13.9 M/SEG.	N
OCTUBRE	10.4 M/SEG.	N
NOVIEMBRE	9.4 M/SEG.	N
DICIEMBRE	-----	-

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



PRINCIPALES CARACTERISTICAS CLIMATICAS DE LA ZONA:

NIVEL DE CONTAMINACION	ALTO
GRADO DE VENTILACION	POBRE
OSCILACION TERMICA DIURNA	MENOR
HUMEDAD AMBIENTE	BAJA
FRECUENCIAS DE LLUVIAS	ALTA
FRECUENCIA DE TOLVANERAS	MODERADA
FRECUENCIA HELADAS	NULA
FRECUENCIA NUBLADOS	MODERADOS
FRECUENCIA DE TORMENTAS ELECTRICAS	MODERADA.

**EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES**

BANCO



TOPOGRAFIA .

LA DELEGACION CUAUHEMOC PRESENTA UNA CONFIGURACION PLANA EN SU TOTALIDAD, PUES SE ENCUENTRA SITUADA EN LA CUENCA DE CARACTER VOLCANICO. HA OBSERVADO SERIOS HUNDIMIENTOS EN VARIAS ZONAS DEBIDO A LA EXTRACCION DEL AGUA.

ESTA SUPERFICIE REPRESENTA EL RELIEVE ACUMULATIVO FLUVIAL Y LACUSTRE DE MAS RECIENTE FORMACION.

HIDROLOGIA .

LOS RIOS QUE TOMAN EL PERIMETRO DE LA DELEGACION SON: EL RIO DEL CONSULADO Y EL RIO DE LA CIUDAD ACTUALMENTE ENTUBADOS.

CONTAMINACION .

LOS PRINCIPALES CONTAMINANTES ATMOSFERICOS EN LA DELEGACION SON: DIOXIDO DE AZUFRE (SO₂) DIOXIDO DE NITROGENO (NO₂) MONOXIDO DE CARBONO (CO) PRODUCIDAS POR VEHICULOS AUTOMOTORES, LA INDUSTRIA Y OTRAS FUENTES NO EVALUADAS, LAS PARTICULAS SUSPENDIDAS SE COMPONEN DE POLVO Y MATERIA FECAL DE ACUERDO CON LOS DATOS DE LOS PROGRAMAS DELEGACIONALES DE MEJORAMIENTO ECOLOGICO.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

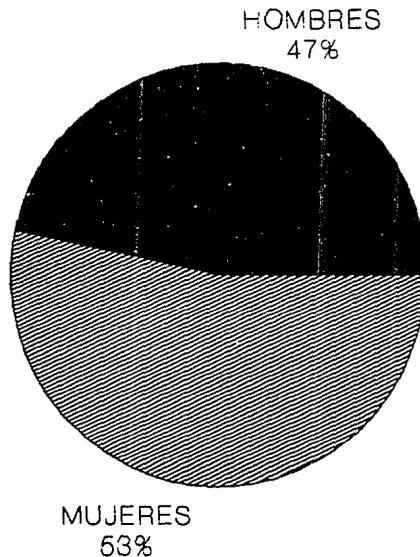
BANCO



POBLACION TOTAL DE ACUERDO A SU SEXO

33

POBLACION TOTAL DE LA DELEGACION CUAHUTEMOC 596960 HAB.

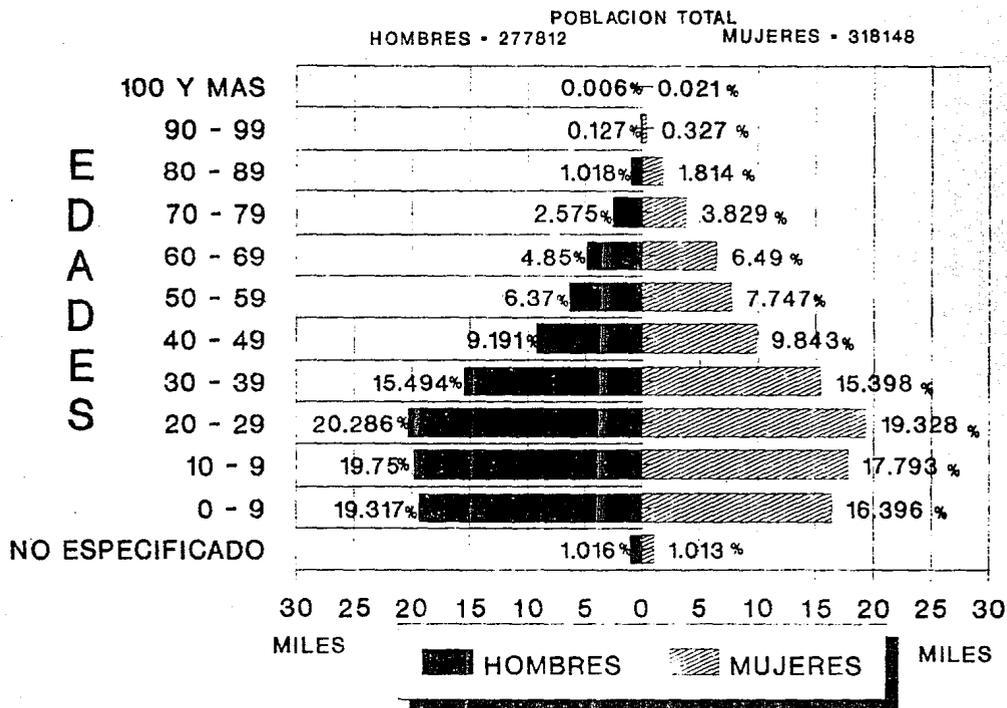


EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



PIRAMIDE DE EDADES

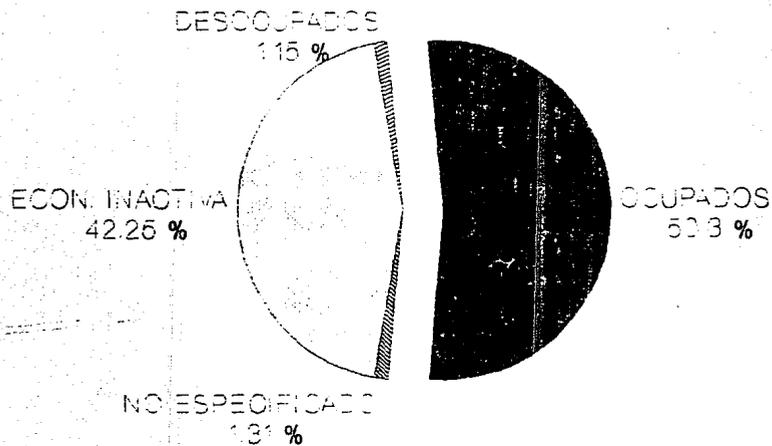


EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA



EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



POBLACION DE ACUERDO A SU OCUPACION.

PROFESIONALES	6.59 %
TRABAJADORES TECNICOS	6.17 %
TRABAJADORES DE LA EDUCACION	4.13 %
TRABAJADORES DEL ARTE	2.95 %
FUNCIONARIOS Y DIRECTIVOS	4.94 %
TRABAJADORES AGROPECUARIOS	0.09 %
INSPECTORES Y SUPERVISORES	1.74 %
ARTESANOS Y OBREROS	9.70 %
OPERADORES DE MAQUINARIA FIJA	2.04 %
AYUDANTES Y SIMILARES	2.16 %
OPERADORES DE TRANSPORTE	3.76 %
OFICINISTAS	22.78 %
COMERCIANTES Y DEPENDIENTES	13.70 %
TRABAJADORES AMBULANTES	5.94 %
TRABAJADORES EN SERVICIOS PUBLICOS	7.29 %
TRABAJADORES DOMESTICOS	3.02 %
PROTECCION Y VIGILANCIA	1.89 %
NO ESPECIFICADO	1.11 %

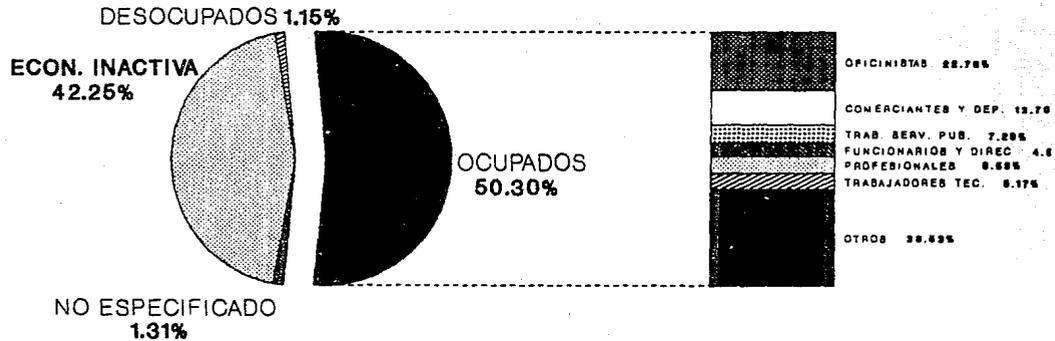
EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA

POBLACION DE ACUERDO A SU OCUPACION



EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



POBLACION OCUPADA SEGUN SECTOR DE ACTIVIDAD.

COMERCIO	26.24 %
TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	7.36 %
SERVICIOS FINANCIEROS	5.77 %
ADMINISTRACION PUBLICA Y DEFENSA	10.19 %
SERVICIOS COMUNALES Y SOCIALES	16.62 %
SERVICIOS PROFESIONALES Y TECNICOS	6.24 %
SERVICIOS DE RESTAURANTES Y HOTELES	7.73 %
SERVICIOS PERSONALES Y DE MANTENIMIENTO	14.87 %
NO ESPECIFICADO	4.99 %

*DATOS OBTENIDOS DE LOS RESULTADOS DEFINITIVOS DEL XI CENSO GENERAL
DE POBLACION Y VIVIENDA DE 1990*

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES
BANCO



U S O D E S U E L O .

EN LA DELEGACION CUAUHEMOC EXISTE UN ALTO GRADO DE URBANIZACION Y LA POBLACION SE PUEDE CLASIFICAR COMO MODERNA URBANA ES DECIR NO EXISTEN EN ESTA DEMARCACION, PROPIEDADES CUYO DESTINO SEAN PARA ACTIVIDADES DEL SECTOR PRIMARIO SI NO MAS BIEN PARA LA HABITACION, INDUSTRIA, SERVICIOS Y COMERCIO.

SUS AREAS VERDES SON MINIMAS CON 3.1 MILLONES DE METROS CUADRADOS, REPRESENTA EL 9.5% DEL TOTAL DE SU SUPERFICIE.

ACONTINUACION SE MUESTRA EL TIPO DE USO DE SUELO QUE TIENE MAS INFLUENCIA EN AL ZONA.

DESPUES DE HABER ANALIZADO EL USO DEL SUELO DE MANERA GENERAL COMENZAREMOS POR INTRODUCIRNOS MAS A DETALLE; EN BASE AL PUNTO 32 SOBRE USOS SUJETOS A LICENCIA DE USO DE SUELO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DE LA DELEGACION CUAUHEMOC. NOS MENCIONA QUE EL CONDICIONAMIENTO OBEDECE A QUE SU AFROVECHAMIENTO DEBE REVISARSE A FONDO PARA EVITAR POSIBLES IMPACTOS NEGATIVOS EN LA ZONA DE SU LOCALIZACION, PARA DETERMINAR LAS MEDIDAS NECESARIAS Y RESOLVER SU INFLUENCIA, ESTE ANALISIS DEBE DE CONSIDERAR LOS SIGUIENTES ASPECTOS DENTRO DE UN RADIO DE ACCION DE 500 M. EN TORNTO AL PREDIO, CUYO USO ESTE SUJETO A LICENCIA DE USO DE SUELO:.

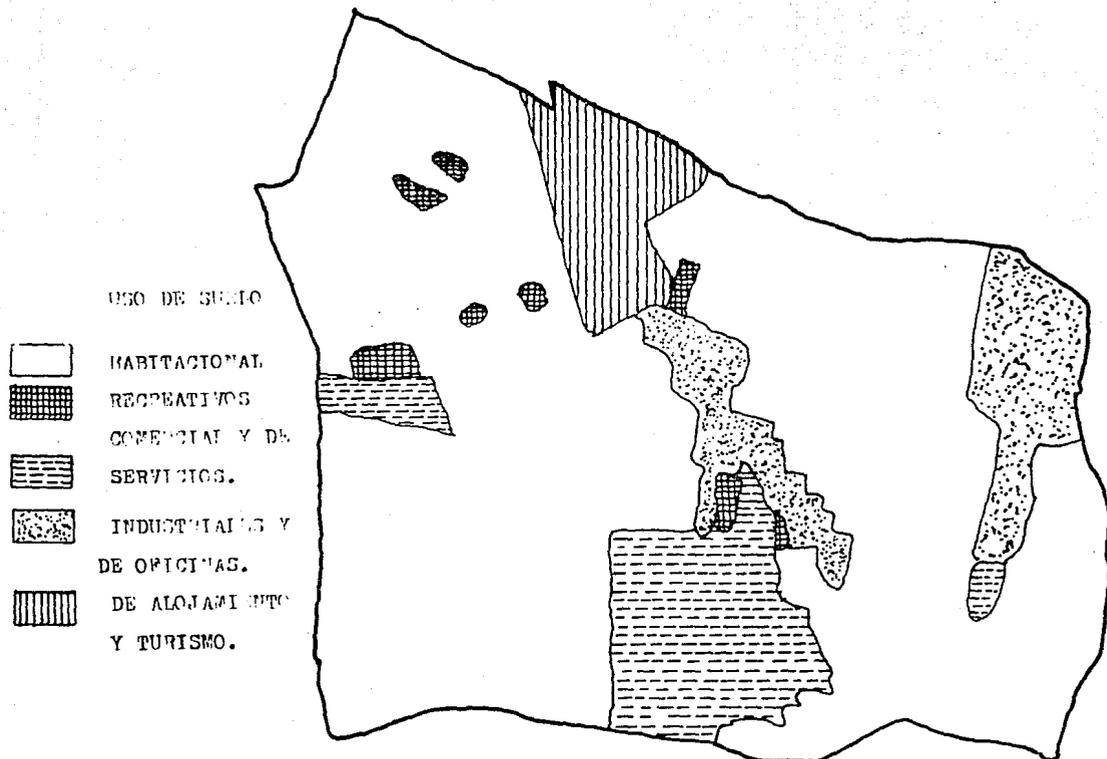
- A) LA VIALIDAD EN EL AREA VECINA AL DESARROLLO PROPUESTO.
- B) LA DOTACION DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO
- C) EL EQUIPAMIENTO URBANO ACTUAL PREVISTO EN LA ZONA SOBRE LA QUE EL DESARROLLO EJERZA UNA DEMANDA.
- D) LA DEMANDA ADICIONAL DE ESTACIONAMIENTO QUE GENERE EL USO Y QUE DEBA CUMPLIRSE SOBRE LA NORMA MINIMA DE LAS BASES QUE PUBLIQUE EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.
- E) LAS DOSIFICACIONES DE USOS CONVENIENTES A SU CONGRUENCIA CON LA DENSIDAD DE LA ZONA.

EL LEVANTAMIENTO FISICO EN LA ZONA DE ESTUDIO FUE DE USO MIXTO Y SE DETERMINO QUE EN LAS AVENIDAS PRINCIPALES ESTA CONCENTRADA LA ADMINISTRACION PRIVADA Y PUBLICA ASI COMO LAS AREAS DE RECREACION Y EN EL INTERIOR DE LA ZONA SE ENCUENTRAN DISTRIBUIDOS LOS SERVICIOS Y VIVIENDA; EN CUANTO A AREAS VERDES ES ESCASA SOLO SE ENCUENTRA EN LA PLAZA MELCHOR OCAMPO, FUENTE DE LA DIANA Y EN LOS CAMELLONES DE LA AVENIDA PASEO DE LA REFORMA.

**EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES**

BANCO





EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES



USO DEL SUELO

S I M B O L O G I A

ZONAS

- H 4 HABITACIONAL HASTA 400 HAB. / HA (LOTE TIPO 125 M2)
- H 4 S HABITACIONAL HASTA 400 HAB. / HA
- C S CORREDOR URBANO / HABITACIONAL / OFICINAS /
INDUSTRIA / SERVICIOS.

INTENSIDAD DE ZONAS

- 3.5 MEDIA, HASTA 3.5 VECES EL AREA DEL TERRENO.
- 7.5 ALTA, HASTA 7.5 VECES EL AREA DEL TERRENO.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



V I A L I D A D .

EL TEJIDO URBANO DE LA CIUDAD DE MEXICO SE HA IDO EXPANDIENDO EN FORMA EXTRAORDINARIA. PARA HACER POSIBLE ESTE CRECIMIENTO FISICO HA SIDO NECESARIA LA CONSTRUCCION DE UN COLOSAL CONJUNTO DE OBRAS VIALES.

DEBIDO A LA GRAN CONCENTRACION DEMOGRAFICA CON QUE CUENTA LA DELEGACION ASI COMO POR LAS ACTIVIDADES SOCIOECONOMICAS, POLITICAS Y CULTURALES, HACEN QUE SE PRESENTE UNA POBLACION FLOTANTE DE APROXIMADAMENTE DOS MILLONES LO CUAL HA INCREMENTADO EL VOLUMEN DE TRANSITO, CONVIRTIENDOLA EN UNO DE LOS PUNTOS MAS CRITICOS DE NUESTRA URBE.

A MEDIADOS DE LOS SETENTA SE BUSCO RESOLVER LOS PROBLEMAS DE VIALIDAD CON LA CONSTRUCCION DE UN SISTEMA DE EJES VIALES QUE CONSTITUYERAN VIAS RAPIDAS CABE DESTACAR EL CASO DEL METRO, QUE HA DEMOSTRADO SER UN MEDIO EFICAZ DE TRANSPORTE; LA PRIMERA LINEA, DE LA ESTACION ZARAGOZA A LA DE CHAPULTEPEC SE INAGURO EN SEPTIEMBRE DE 1969 Y QUE HA SIDO DE GRAN INFLUENCIA EN LA ZONA DE ESTUDIO.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.

LA DELEGACION CUENTA CON UNA AMPLIA RED DE COMUNICACION, CONSTRUIDA CON LOS REQUERIMIENTOS IDEALES DE PAVIMENTACION Y UN SERVICIO DE MANTENIMIENTO CONSTANTE, YA QUE CUENTA CON ONCE EJES VIALES CON UNA LONGITUD DE 54,590 M, ASI COMO DISPONE DE UNA AMPLIA RED DE AUTOBUSES DE PRIMERA Y SEGUNDA CLASE QUE EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL HA TOMADO A SU CARGO. CUENTA ADEMAS CON 23 ESTACIONES DEL METRO QUE CORRESPONDEN A TRES LINEAS.

AHORA BIEN EN LA ZONA DE ESTUDIO ESPECIFICAMENTE; SE ENCUENTRA COMUNICADA CON; LA AV. PASEO DE LA REFORMA, EJE 2 PONIENTE, AV. CHAPULTEPEC, CALZADA MELCHOR OCAMPO, SEVILLA Y RIO MISISIPI.

EN EL ASPECTO DE TRANSPORTE PUBLICO CUENTA CON VARIAS RUTAS DE CAMIONES Y MICROBUSES ENTRE LAS CUALES ESTAN:

RUTA 100 Y COLECTIVOS.

R-1 CABALLO ZARAGOZA- AV. PUEBLA MEDELLIN COYOACAN- HOSPITAL 20 DE NOVIEMBRE, M. SEVILLA- MAYARCA- EJERCITO.

R-2 AUDITORIO- M. HIDALGO VILLA- M. HIDALGO.

R-19 BACHILLERES DELEGACION 40, SN. PABLO, DEPORTIVO REYNOSA- CU, PARQUE MEXICO A SN. PABLO XALPA.

R- 51 N ALAMEDA POR PALMAS, VILLA POR PALMAS, VILLA POR REFORMA, STA. MARTHA.

R-76 ZOCALO, KM 15, AUDITORIO.

ADEMAS CUENTA CON LAS ESTACIONES CHAPULTEPEC Y SEVILLA DE LA LINEA 1 DEL METRO.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



INFRAESTRUCTURA

EN ESTE CASO LA DELEGACION CUENTA CON TODAS LAS INSTALACIONES COMO SON:

- A) DRENAJE (TUBERIAS PARA DESALOJAR LAS AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES.
- B) AGUA (RED DE AGUA POTABLE SUMINISTRADA POR LA COMISION NACIONAL DE AGUAS Y SANEAMIENTO).
- C) ENERGIA ELECTRICA (CABLEADO ELECTRICO AEREO Y SUBTERRANEO ASI COMO ALUMBRADO PUBLICO)
- D) RED TELEFONICA (CABLEADO AEREO Y SUBTERRANEO)

**EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES**

BANCO



EQUIPAMIENTO URBANO

EN LA COLONIA CUAUHTEMOC EXISTE EL SIGUIENTE:

- A) RECREACION.- CINES, CENTRO NOCTURNO, CLUB, GIMNASIO, PLAZA MELCHOR OCAMPO Y JARDINES
- B) ABASTOS.- TIENDAS COMERCIALES, TIENDAS DE ABARROTES, RESTAURANTES, FONDAS Y FARMACIAS.
- C) SALUD.- CONSULTORIOS MEDICOS, SECRETARIA DE SALUD Y CLINICA DEL IMSS.
- D) COMUNICACION-SERVICIO POSTAL MEXICANO.
- E) EDUCACION.- ESCUELAS TECNICAS Y COMERCIALES. INSTITUCIONES PARA EL ESTUDIO DEL INGLES Y JARDIN DE NIÑOS.
- F) SERVICIO URBANO GASOLINERIA, BANCOS, CASAS DE CAMBIO, OFICINAS, HOTELES Y ESTACIONAMIENTO.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



MOBILIARIO URBANO

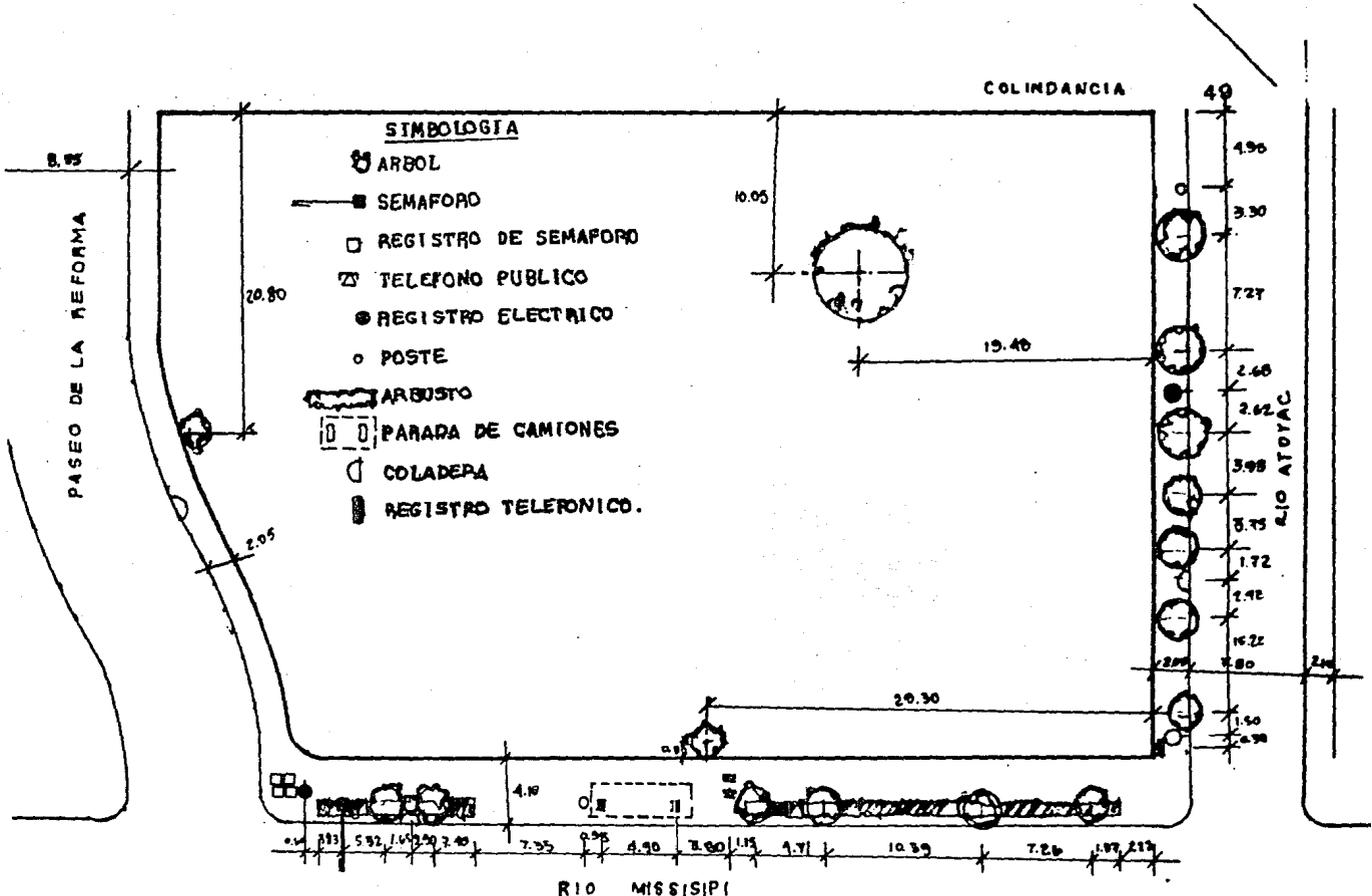
EL EXISTENTE ES EL SIGUIENTE:

- 1) SEMAFOROS
- 2) PUESTOS DE PERIODICOS
- 3) CASETAS TELEFONICAS
- 4) FUENTES
- 5) SEÑALAMIENTOS
- 6) ESCULTURAS
- 7) BANCAS
- 8) CESTOS DE BASURA
- 9) UNIDADES DE SOPORTE MULTIPLE CON SEÑALAMIENTOS
- 10) CASETAS PARA PARADAS DE AUTOBUS

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO





EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



ESCALA Y SILUETA URBANA

LA ESCALA Y SILUETA ESTAN DEFINIDOS BASICAMENTE POR TODA LA SERIE DE EDIFICACIONES QUE VAN DE LOS 15 A 25 PISOS DE ALTURA SOBRE TODO LOS QUE SE LOCALIZAN SOBRE LA AV. PASEO DE LA REFORMA SIN EMBARGO SE VE PROPORCIONADA POR LA AMPLITUD DE LA AVENIDA Y EL MANEJO DE CAMELIONES CON AREAS JARDINADAS Y LOS ARBOLES EXISTENTES.

ASI PUES LA PERCEPCION DE UN EDIFICIO EN ESTA ZONA SE EQUILIBRA TAMBIEN POR LOS MATERIALES EMPLEADOS COMO LO ES EL CRISTAL, CONCRETO, PINTURAS Y RECUBRIMIENTOS QUE MUCHAS VECES FUNCIONAN COMO SUPERFICIES REFLEJANTES QUE VISUALMENTE AMPLIAN EL ESPACIO. AHORA EN EL MANEJO DE ELEMENTOS NOS ENCONTRAMOS CON QUE FORMALMENTE LOS HAN DISPUESTO EN FORMA INDISTINTA YA SEA VERTICAL U HORIZONTALMENTE PERO EN SU DISEÑO SE HAN MANEJADO PARA VERSE COMPENSADOS Y PROPORCIONAR SU ALTURA, ADECUANDOSE UN POCO LA ESCALA.

COMPOSICION URBANA

- PIVOTES.- SON DOS LOS PRINCIPALES POR UNA PARTE LA GLORIETA DEL MONUMENTO A EL ANGEL DE LA INDEPENDENCIA Y POR OTRA LA GLORIETA DE LA ESTATUA DE LA DIANA CAZADORA.
- SENDAS.- LAS PRINCIPALES EN LA ZONA DE ESTUDIO SON: RIO TIBER-FLORENCIA, RIO MISISIPI-SEVILLA, PASEO DE LA REFORMA Y LA AV. CHAPULTEPEC.
- NODOS.- SON TRES LOS PRINCIPALES: EL FORMADO POR LA INTERSECCION DEL CIRCUITO ANTERIOR CON LA AV. CHAPULTEPEC; EL DEL CRUCE DEL CIRCUITO INTERIOR CON PASEO DE LA REFORMA Y EL DEL CRUCE DE CIRCUITO INTERIOR CON LA AV. RIO MISISIPI.
- BORDE.- ES EL QUE SE FORMA CON LA VIALIDAD DE ACCESO CONTROLADO DEL CIRCUITO INTERIOR, YA QUE POR LA ALTA VELOCIDAD CON QUE CIRCULAN LOS AUTOMOVILES, SE HA CREADO UNA BARRERA ENTRE LA COLONIA CUAUHTEMOC Y LA COLONIA ANZURES.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



SILUETA URBANA FRENTE AL TERRENO, DE LA AV. PASEO DE REFORMA. NOTESE QUE HAY VARIAS EDIFICACIONES BANCARIAS Y QUE ADEMÁS CASI TODOS LOS EDIFICIOS SON ALTOS A SI COMO LOS ELEMENTOS RECTOS HORIZONTALES, RETICULARES Y LISOS.

SILUETA URBANA DE LA CALLE RIO ATOYAC PARTE POSTERIOR DEL TERRENO SOBRESALIENDO EL EDIFICIO DE COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD EN EL CUAL TAMBIEN SE APRECIA QUE POR LA GRAN DEMANDA DE ESTACIONAMIENTO LO SOLUCIONARON EN TRES NIVELES.

EN ESTA SILUETA PREDOMINAN LOS ELEMENTOS RECTOS HORIZONTALES CON COLORES PREDOMINANTES EN GAMAS DE CAFE Y GRIS PRINCIPALMENTE.

LA ZONA DEMARCA LAS CARACTERISTICAS DE EDIFICACION YA QUE SE ENCUENTRA DENTRO DE UN CORREDOR URBANO Y DE SERVICIOS DE ALTA INTENSIDAD COMO LO MUESTRA LA SILUETA DE LA AV. PASEO DE LA REFORMA TOMANDO LA ACERA DEL LADO DEL TERRENO DESPUES DEL CINE DIANA.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



ANALISIS DE NORMAS Y REGLAMENTOS

[REDACTED]
[REDACTED]
AV. PASEO DE LA REFORMA
[REDACTED]



ANALISIS DE NORMAS Y REGLAMENTOS.

CONSIDERANDO QUE EL AREA DEL TERRENO ES DE 3910.62 M2. SE LLEGO A LAS SIGUIENTES CONCLUSIONES.

DE ACUERDO AL ARTICULO 77 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SE DEJARA UN AREA SIN CONSTRUIR DE UN 27.5% Y SE PODRA PAVIMENTAR CON MATERIALES QUE PERMITAN LA FILTRACION DE AGUA. CON LO QUE NOS QUEDA UN AREA POR CONSTRUIR DE 2835.20 M2.

DE ACUERDO AL ARTICULO 80 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION LA EDIFICACION DEBERA CONTAR CON LOS ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTO DE ACUERDO A SU TIPOLOGIA Y TABLAS QUE SE INDICAN POR LO QUE TENEMOS:

EDIFICIO OFICINAS 1 CAJON POR CADA 30 M2. CONSTRUIDOS CONSIDERANDO EL AREA DE 3432.74 M2. SE NECESITAN 114 CAJONES.

LOCALES COMERCIALES 1 CAJON POR CADA 40 M2. CONSTRUIDOS CONSIDERANDO QUE EL AREA REQUERIDA ES DE 946.512 M2. SE NECESITAN 24 CAJONES.

BANCO 1 CAJON POR CADA 15 M2. CONSTRUIDOS CONSIDERANDO EL AREA REQUERIDA DE 938.72 M2. SE NECESITAN 62 CAJONES.

PENT HOUSES (DOS) 3 CAJONES CADA UNO POR LO QUE SE NECESITAN 6 CAJONES.

ESTACIONAMIENTO PUBLICO 37 CAJONES Y QUE ADEMAS SE JUSTIFICA POR LA GRAN DEMANDA DE LA ZONA Y RECUPERACION FACIL DE SU INVERSION Y BAJO MANTENIMIENTO EN TOTAL ESTARIAMOS HABLANDO DE $114+24+62+6+64= 270$ CAJONES A LO CUAL SE LE PUEDE APLICAR LA FRACCION V DEL MISMO ARTICULO DONDE LOS REQUERIMIENTOS RESULTANTES SE PODRAN REDUCIR EN UN 10% YA QUE EL CASO DE USO UBICADO DENTRO DE LA ZONA DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO DEFINIDO COMO CORREDOR DE SERVICIOS DE ALTA INTENSIDAD (CS) Y NO ESTA COMPRENDIDO EN LA ZONA 4 SI NO EN LA 2. POR LO QUE TENDRIAMOS UNA DEMANDA TOTAL DE 243 CAJONES, DE LOS CUALES SEGUN LA FRACCION IX DEL ARTICULO 80 DEBEN DESTINARSE 10 CAJONES PARA USO EXCLUSIVO DE PERSONAS IMPEDIDAS UBICADOS LO MAS CERCA POSIBLE DE LA EDIFICACION Y SIENDO SUS MEDIDAS DE CADA CAJON DE 5.00 X 3.80 M.

AHORRA BIEN YA HABLANDO DE LA SUPERFICIE QUE SE OCUPARIA TENDRIAMOS QUE: SON 243 CAJONES DE LOS CUALES APLICANDO A LA FRACCION VIII DEL ARTICULO 80 SERAN 136 CAJONES DE 5.00 X 2.20 M. = 1496.00 M2.

97 CAJONES DE 4.20 X 2.20 M. = 896.28 M2.

10 CAJONES DE 5.00 X 3.80 M. = 190.00 M2.

TOTAL = 2582.28 M2

CIRCULACIONES = 6009.347M2

EDIFICIO DE OFICINAS

LOCALES COMERCIALES

BANCO



CRITERIOS TOMADOS PARA CALCULAR LAS AREAS DE LA SUCURSAL BANCARIA, OFICINAS Y LOCALES COMERCIALES.

BANCO:

SE TOMO EL AREA OCUPADA DEL ALGUNAS SUCURSALES CONSIDERANDO:

CARACTERISTICAS BASICAS

ATENCION DE CAJAS	DIMENSIONES	AREA	
SUC. BANCOMER INGUARAN	26	36.0 X 29.55	1063.96M2.
SUCURSAL BANAMEX	23	36.1 X 21.40	708.34M2.
SUC. ATLANTICO AGUASCALIENTES	9	28.60 X 28.37	813.94M2.
SUC. ATLANTICO LINDAVISTA	8	5.78 X 34.48	669.27M2.
		15.78 X 9.20	
SUCURSAL ATLANTICO M.A. DE QUEVEDO	10	34.16 X 29.89	1021.04M2.

POR LO TANTO = $\frac{4276.55 \text{ M}^2}{5} = 855.31 \text{ M}^2 = 900 \text{ M}^2$ FINALMENTE.

ADEMAS DE ACUERDO A TRES ENTREVISTAS QUE SE TUVIERON CON FUNCIONARIOS DE BANCOS SE LLEGO A LA SIGUIENTE CONCLUSION:

1) QUE DEBERA DE SER UNA SUCURSAL GRANDE SIN LLEGAR A SER CENTRO FINANCIERO PERO POR LO MENOS TUVIERA UN MODULO DE ATENCION EMPRESARIAL (ENTREVISTA CON LA LIC. LAURA TREJO DEL DEPARTAMENTO DE MERCADOTECNIA DE BANCOS ATLANTICO).

2) QUE OBSERVANDO LOS TIPOS DE BANCOS EXISTENTES, NIVEL DE CAPACITACION Y RADIO DE INFLUENCIA SI CORRESPONDIA UNA SUCURSAL DEL TIPO BANCOMER CLASIFICACION "A" (ENTREVISTA CON EL ARG. CORDOVA DEL DEPARTAMENTO DE PROYECTOS DEL CENTRO FINANCIERO BANCOMER EN COYOACAN).

3) QUE LAS CARACTERISTICAS DE LA ZONA ENMARCA LAS NECESIDADES QUE SE REQUIEREN EN ATENCION PREFERENCIAL TANTO A EMPRESAS GRANDES, PERSONAS FISICAS Y MEDIANA INDUSTRIA ADEMAS DE LOS SERVICIOS NORMALES DE LA SALA BANCARIA POR LO QUE SIENDO DE CLASIFICACION "A"

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



TENDRIA LAS CUATRO BANCAS QUE MANEJAN; LA SALA BANCARIA O NORMAL, LA BANCA EMPRESARIAL, LA BANCA INTEGRAL PERSONALIZADA, Y LA BANCA PERSONALIZADA (ENTREVISTA CON LA LIC. MARIA ELENA SANCHEZ NAVARRO GERENTE DE BANCA PERSONALIZADA DE SUCURSAL BANCOMER LA LUNA.)

DEL ARTICULO 81 SE TOMARON LAS ALTURAS MINIMAS PARA OFICINAS Y COMERCIO QUE SON HASTA 2.30 M.

TAMBIEN SE CONSIDERO DEL ARTICULO 82 PARA LAS DEMANDAS MINIMAS DE AGUA Y RESULTO QUE PARA OFICINAS SE DEBE DE CONSIDERAR 20 LTS/M2/DIA LO QUE REQUERIA UNA CAPACIDAD DE 68 654.80 LTS, Y PARA COMERCIO 6LTS/M2/DIA LO QUE CORRESPONDE A 5 679.07 LTS, PARA HABITACION EN EL CASO DE LOS PENT-HOUSE SERIA 150 LTS/HABITANTE/DIA LO QUE CORRESPONDERIA A 900 LTS Y PARA EL BANCO 20 LTS/M2/DIA POR LO QUE CORRESPONDE 18 774.4 LTS, SIN OLVIDAR QUE PARA ESTACIONAMIENTO SON 2 LTS/M/DIA A LO QUE CORRESPONDE 17 182.184 LTS Y POR ULTIMO LO QUE SE NECESITA PARA LA RED CONTRA INCENDIO DE ACUERDO AL ARTICULO 122 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES 26 873.06 LTS. SIENDO LA DEMANDA TOTAL DE: 138 063.51 LTS = 138.06 M3 = 138 M3. ESTO NOS REPERCUTE EN UNA AREA DE 69 M2 APROX. Y DE PROF. 2M.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



ASPECTOS QUE SE CONSIDERARON PARA LA UBICACION DE ACCESOS DE ESTACIONAMIENTO:

OBJETIVOS

- A) ATENDER LA DEMANDA QUE SE GENERA EN LOS PUNTOS DE TRANSFERENCIA.
- B) ASEGURAR QUE LA OFERTA DISPONIBLE DE ESTACIONAMIENTO, PRESTE SU MAXIMO RENDIMIENTO EVITANDO QUE SEA INVADIDA LA SUPERFICIE PARA LA CIRCULACION PEATONAL.
- C) INCREMENTAR LA FLUIDEZ DE VEHICULOS EN LA RED PRIMARIA Y SECUNDARIA.

POLITICAS

- A) SUSTITUIR LOS ESTACIONAMIENTOS FUERA DE LAS VIAS DE COMUNICACION PRIMARIAS Y SECUNDARIAS.
- B) ABATIR EL CICLO DE CONSTRUCCION, MANTENIMIENTO Y OPERACION DE LOS ESTACIONAMIENTOS.

METAS

- A) AUMENTAR LA CAPACIDAD DE ESTACIONAMIENTO
- B) ECONOMIA EN EL 30% EN EL CONSUMO DE GASOLINA
- C) REDUCCION DEL 40% DEMORAS.
- D) REDUCCION DEL NUMERO DE ACCIDENTES Y AUMENTO DE SEGURIDAD PEATONAL

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



SERVICIOS SANITARIOS.

DE ACUERDO AL ARTICULO 83 SE REQUIERE:

EDIFICIO DE	2WC	2LAVABOS		SERVICIO DE MUJERES
OFICINAS	2WC	2LAVABOS	1 MINGITORIOS	SERVICIO DE HOMBRES

LOCALES	3WC	2LAVABOS		SERVICIO DE MUJERES
COMERCIALES	2WC	2LAVABOS	1 MINGITORIO	SERVICIO DE HOMBRES

BANCO	2WC	2LAVABOS		SERVICIO DE MUJERES
	2WC	2LAVABOS	1 MINGITORIO	SERVICIO DE HOMBRES

ILUMINACION.

SE APLICO EL ARTICULO 91 QUE NOS MARCA:

EDIFICIO OFICINAS	250 LUXES
LOCALES COMERCIALES	250 LUXES
BANCO	250 LUXES
ESTACIONAMIENTO	30 LUXES

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



CONCLUSIONES

AV. PASEO DE LA REFORMA



CONCLUSIONES GENERALES

- 1) LA POBLACION ES JOVEN
- 2) LA MITAD DE LA POBLACION TRABAJA
- 3) EL MAYOR SECTOR DE OCUPACION ES COMERCIANTES, OFICINISTAS, PROFESIONALES TECNICOS, TRABAJADORES EN SERVICIOS PUBLICOS, FUNCIONARIOS Y DIRECTORES.
- 4) SU NIVEL DE INSTRUCCION PREDOMINANTE ES PRIMARIA
- 5) LA ZONA DE ESTUDIO SE ENCUENTRA EN LA PARTE CENTRAL DEL DISTRITO FEDERAL.
- 6) EL USO DEL SUELO DEL TERRENO ES MIXTO
- 7) EL TERRENO CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 3910.62 M2
- 8) EL TERRENO PROPUESTO TIENE BAJA RESISTENCIA A LA CARGA.
- 9) EL NIVEL DE AGUA FREATICA SE ENCUENTRA A 70.50 M
- 10) EL TERRENO CUENTA COMO REFERENCIA (HITO) CON LA GLORIETA DE LA DIANA CAZADORA.
- 11) EL TERRENO ES DE SUPERFICIE PLANA
- 12) LA VELOCIDAD DEL VIENTO SE CONSIDERA DE 80 KM/ HR SEGUN REGLAMENTO.
- 13) EXISTE UN PROBLEMA FUERTE DE CONTAMINACION AMBIENTAL.
- 14) LA ZONA DE ESTUDIO CUENTA CON VIAS RAPIDAS.
- 15) LA ZONA DE ESTUDIO CUENTA CON TODO EL EQUIPAMIENTO. MOBILIARIO E INFRAESTRUCTURA URBANA.
- 16) TIENE UNA SILUETA DE EDIFICIOS ALTOS
- 17) DE ACUERDO A SU COMPOSICION URBANA CUENTA CON: DOS PIVOTES, CUATRO SENDAS, TRES NODOS Y UN BORDE.
- 18) LA ZONA DE ESTUDIO TIENE UN ESCASO GRADO DE VENTILACION.
- 19) EXISTE UNA GRAN DEMANDA DE ESTACIONAMIENTO
- 20) SE REQUIEREN AREAS RENTABLES PARA COMERCIO Y OFICINAS.
- 21) EN CUANTO A TRANSPORTE LA ZONA DE ESTUDIO CUENTA CON CINCO RUTAS DE CAMIONES RUTA 100 Y COLECTIVOS, DOS ESTACIONES DEL METRO (SEVILLA- CHAPULTEPEC) Y ADEMAS EL FLUJO DE TAXIS.

**EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES**

BANCO



CONCEPTO E IMAGEN CONCEPTUAL**AV. PASEO DE LA REFORMA**

C O N C E P T O E I M A G E N C O N C E P T U A L

CONCEPTO.- HABIENDO ANALIZADO LA ZONA Y OBSERVANDO QUE ESTA DETERMINADA POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION, SERVICIOS, COMERCIO Y LABORES ADMINISTRATIVAS, A SI COMO SUS CAMBIOS, MOVIMIENTOS Y BALANCES SE DA UNO CUENTA QUE ESTANDO INCRUSTADA EN UN CORREDOR URBANO DONDE LA CIUDAD TIENE UN CONTINUO FLUJO, EXISTE UN FACTOR MUY IMPORTANTE QUE ES EL TIEMPO, YA QUE DEPENDE DE ESTE EL PODER REALIZAR EL NUMERO MAYOR DE ACTIVIDADES, ADEMAS DE LA CANTIDAD DE SERVICIOS QUE PUEDA OFRECER UN CONJUNTO ARQUITECTONICO DENTRO DE LA ZONA POR LO QUE PUDIENDO DISPONER DE LOS SERVICIOS, ORIGINA QUE CREZCA LA INVERSION EN UN TIEMPO OPTIMO. EN CONCLUSION LO QUE SE TOMO COMO CONCEPTO FUE EL TIEMPO EN LA INVERSION (RELOJ - GRAFICA DE BARRAS QUE ES LA MANERA MAS REPRESENTATIVA DEL COMPORTAMIENTO DE UNA INVERSION).

IMAGEN CONCEPTUAL.-DEBERA DE SER UNA EDIFICACION CON UNA IDENTIDAD Y ESTRUCTURA FORMAL ESCALONADA PARA QUE SE TENGA CONTINUIDAD CON LA SILUETA URBANA INTEGRANDOSE ASI CON LOS EDIFICIOS QUE TIENE MAS PROXIMOS COMO SON: EL EDIFICIO DE AEROMEXICO Y EL CINE DIANA POR LA AV. PASEO DE LA REFORMA Y POR OTRO LADO EL EDIFICIO DE LA COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD POR LA CALLE RIO MISISIPI. AHORA BIEN LA DISPOSICION DE SUS PARTES DEBERA DE DAR UNA SENSACION DE ACTIVIDAD ARMONICA Y FLUIDA CON LA TRANSPARENCIA, CLARIDAD DE SUS MATERIALES Y AMPLITUD DE SUS ESPACIOS. LA UBICACION FORMAL EN PLANTA DARA LA ABSTRACCION A LAS MANECILLAS DEL RELOJ QUE TOMA COMO EJE AL EDIFICIO DE OFICINAS Y ADYACENTES A ESTE EN ANGULO RECTO POR UN LADO AL BANCO Y POR OTRO A LOS LOCALES COMERCIALES.

EN CUANTO AL INTERIOR SE DARA UNA MAYOR VISTA A QUIENES PERMANECERAN MAS TIEMPO EN LA EDIFICACION QUE EN ESTE CASO SERIA EL EDIFICIO DE OFICINAS, Y EN DONDE SE DESARROLLEN LAS ACTIVIDADES EN UN TIEMPO DETERMINADO O LUGAR MAS COMUNMENTE EMPLEADO (LOCALES COMERCIALES Y BANCO) SE DARA UNA ILUMINACION NATURAL SENITAL Y SE FORMARA UN AMBIENTE INTERIOR QUE DE CONFORT AL USUARIO.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES
BANCO



PROGRAMA ARQUITECTONICO

[REDACTED]

[REDACTED]

AV. PASEO DE LA REFORMA

[REDACTED]



PROGRAMA ARQUITECTONICO

AREAS BASICAS

- 1) AREAS EXTERIORES
- 2) EDIFICIO DE OFICINAS
- 3) LOCALES COMERCIALES
- 4) BANCO
- 5) PENT HOUSE (DOS)
- 6) AREA DE USOS MULTIPLES
- 7) ESTACIONAMIENTO
- 8) SERVICIOS GENERALES

<u>1)</u>	<u>AREAS EXTERIORES</u>	<u>478.315 M2</u>
1.1	EXPLANADA DE ACCESO	246.615 M2
1.2	PORTICO	93.290 M2
1.3	AREA JARDINADA	138.410 M2
<u>2)</u>	<u>EDIFICIO DE OFICINAS</u>	
2.1	VESTIBULO DE CONJUNTO	182.990 M2
2.1.1	MODULO DE INFORMACION	3.20 M2
2.2.	ADMINISTRACION	69.43 M2
2.2.1	VESTIBULO	21.73 M2
2.2.2	RECEPCION	26.50 M2
2.2.3	PRIVADO DEL ADMINISTRADOR	21.20 M2
2.3	OFICINAS (TRECE)	1950.00 M2
2.3.1	VESTIBULOS	251.22 M2
2.4	ELEVADORES (DOS) AREA DEL CUBO	11.70 M2
2.5	ESCALERAS DE SERVICIO	99.45 M2
2.6	ESCALERAS DE EMERGENCIA	
2.7	SERVICIOS	
2.7.1	SANITARIOS (CUATRO NUCLEOS)	82.40 M2

EDIFICIO DE OFICINAS

LOCALES COMERCIALES

BANCO



	SANITARIOS HOMBRES	
	2 WC 2 LAV 1 MING	
	SANITARIOS MUJERES	
	2 WC 2 LAV	
2.7.2	CUARTOS DE ASEO (CUATRO)	8.40 M2
2.7.3	CUARTOS DE INSTALACION DE AIRE ACONDICIONADO	78.56 M2
2.7.4	CUARTO DE MAQUINAS DE ELEVADORES Y PATIO DE SERVICIO	90.63 M2

<u>3.0</u>	<u>LOCALES COMERCIALES</u>	
3.1	CIRCULACIONES	197.82 M2
3.2	LOCALES (18) DE 22 A 63 M2	679.39 M2
3.3	ESCALERA	20.12 M2
3.3	SERVICIOS	30.18 M2
3.3.1	SANITARIOS	
	SANITARIOS HOMBRES	
	2 WC 2 LAV 1 MING.	
	1 DE LOS WC ES PARA PERSONAS IMPEDIDAS	
	SANITARIOS MUJERES	
	3 WC 2 LAV	
	1 DE LOS WC ES PARA PERSONAS IMPEDIDAS	
3.3.2	CUARTO DE ASEO.	3.36 M2

4) BANCO

<u>4.1</u>	<u>VESTIBULO</u>	78.76 M2
4.1.1	EXCLUSA	23.25 M2
4.1.2	VESTIBULO DE DISTRIBUCION	55.51 M2

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



4.2	CAJEROS AUTOMATICOS	22.24 M2
4.2.1	DOTACION A CAJEROS	10.45 M2
4.2.2	PATIO A PUBLICO	11.79 M2
4.3	SALA BANCARIA	302.72 M2
4.3.1	MODULO DE INFORMACION	5.00 M2
4.3.2	GERENTE	11.48 M2
4.3.3	FUNCIONARIOS (DOS)	16.32 M2
4.3.4	CONCERTADORES (DOS)	14.985 M2
4.3.5	SALA DE ESPERA PARA CINCO PERSONAS	10.00 M2
4.3.6	CAJAS (DIEZ)	52.91 M2
4.3.7	PATIO DE PUBLICO	158.86 M2
4.3.8	SALA DE JUNTAS	18.0 M2
4.3.9	CIRCULACIONES	15.165 M2
4.4	BANCA EMPRESARIAL	47.573 M2
4.4.1	FUNCIONARIOS (DOS)	14.625 M2
4.4.2	CONCERTADORES (DOS)	14.33 M2
4.4.3	SALA DE ESPERA PARA TRES PERSONAS	4.65 M2
4.4.4	CAJA (UNA)	4.81 M2
4.4.5	CIRCULACIONES	9.158 M2
4.5	BANCA INTEGRAL PERSONALIZADA	46.62 M2
4.5.1	FUNCIONARIOS (DOS)	13.54 M2
4.5.2	CONCERTADORES (DOS)	10.95 M2
4.5.3	SALA DE ESPERA PARA TRES PERSONAS	5.775 M2
4.5.4	CAJA (UNA)	4.995 M2
4.5.5	CIRCULACIONES	11.36 M2
4.6	BANCA PERSONALIZADA	68.29 M2
4.6.1	FUNCIONARIOS (DOS)	15.36 M2
4.6.2	CONCERTADORES (DOS)	15.20 M2
4.6.3	SALA DE ESPERA PARA TRES PERSONAS	10.08 M2
4.6.4	CAJA (DOS)	9.99 M2
4.6.5	CIRCULACIONES.	17.66 M2

PATIO DE PUBLICO PARA LAS TRES BANCAS 38.43 M2

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



4.7	CAJAS DE SEGURIDAD		
4.7.1	BOVEDA DE PARTICULARES	15.08	M2
4.7.2	CUBICULOS PRIVADOS (DOS)	8.60	M2
4.7.3	RECEPCION Y CONTROL	20.59	M2
4.7.4	CIRCULACIONES	6.525	M2
4.8	SERVICIOS INTERNOS		
4.8.1	VESTIBULO Y CIRCULACIONES	39.275	M2
4.8.2	CONTRALORES	19.50	M2
4.8.3	ARCHIVO Y PAPELERIA	9.775	M2
4.8.4	BOVEDA DE VALORES O CAUDALES	21.535	M2
4.8.5	RECuento	10.95	M2
4.8.6	CUARTO DE VIGILANCIA	6.30	M2
4.8.7	ESTACION DE CAFE	4.87	M2
4.8.8	SALA DE COMPUTO (OPERATIVO Y CAPTURA)	35.955	M2
4.8.9	SANITARIOS	19.95	M2
	SANITARIOS HOMBRES		
	1 WC 2 LAV		1 MING.
	SANITARIOS MUJERES		
	2 WC 2 LAV		
4.8.10	CUARTO DE ASEO	25.65	M2
4.8.11	CONMUTADOR Y UPS	9.01	M2
4.8.12	TABLEROS ELECTRICOS	11.02	M2
4.8.13	TABLEROS ALARMAS	11.10	M2
4.8.14	RECIBO DE PANAMERICANO	26.765	M2
5)	FENT HOUSES		
5.1	ZONA DE RECEPCION		
5.1.1	VESTIBULO	9.60	M2
5.1.2	RECIBIDOR	21.115	M2
5.1.3	ESTANCIA	85.21	M2
5.1.4	COMEDOR	35.28	M2
5.1.5	BAR	19.60	M2
5.1.6	TERRAZA	75.15	M2

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



5.2	ZONA DE SERVICIOS	
5.2.1	DESAYUNADOR	35.96 M2
5.2.2	COCINA	23.27 M2
5.2.3	CUARTO DE LAVADO Y FLANCHADO	11.92 M2
5.2.4	CAVA	14.08 M2
5.2.5	CUARTO DE ASEO	11.21 M2
5.2.6	CLOSET DE VISITAS	7.75 M2
5.2.7	MEDIO BAÑO	5.375 M2
5.3	ZONA INTIMA	
5.3.1	VESTIBULO	14.93 M2
5.3.2	RECAMARA PRINCIPAL	45.676 M2
5.3.3	BAÑO VESTIDOR	39.635 M2
5.3.4	AREA DE LECTURA	16.20 M2
5.3.5	RECAMARA DOS	20.24 M2
5.3.6	BAÑO DOS	6.40 M2
5.3.7	RECAMARA TRES	21.12 M2
5.3.8	BAÑO TRES	6.40 M2
5.3.9	SALA DE T.V.	20.40 M2
5.3.10	TERRAZA	75.15 M2

6) AREA DE USOS MULTIPLES (SOBRE EL EDIFICIO DE OFICINAS)

6.1	VESTIBULO	16.455 M2
6.2	CONTROL	1.90 M2
6.3	COCINETA	11.575 M2
6.4	AREA DE EXPOSICION	102.14 M2
6.5	TERRAZA	77.625 M2
6.6	SANITARIOS	19.475 M2
	SANITARIOS HOMBRES	
	1 WC	2 LAV
	SANITARIOS MUJERES	2 MING
	2WC	2 LAV

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



7)	<u>ESTACIONAMIENTO</u>	8 641.092 M2
7.1	ESTACIONAMIENTO DEL EDIFICIO DE OFICINAS (114 CAJONES)	
7.2	ESTACIONAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES (24 CAJONES)	
7.3	ESTACIONAMIENTO DE BANCO (62 CAJONES)	
7.4	ESTACIONAMIENTO GENERAL (37 CAJONES)	
7.5	CASETA DE CONTROL	
7.6	RAMPAS DE INTERCOMUNICACION	
7.7	ESCALERAS DE SERVICIO	
7.8	ESCALERAS DE EMERGENCIA	
7.9	ELEVADORES	
8)	<u>SERVICIOS GENERALES</u>	
8.1	SUBESTACION ELECTRICA Y PLANTA DE EMERGENCIA	56.40 M2
8.2	EQUIPO HIDRONEUMATICO	37.20 M2
8.3	EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO	
8.4	CISTERNA	63.27 M2
8.5	CUARTO DE BASURA	33.00 M2

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



LISTA DE REQUERIMIENTOS

		AREA	MOBILIARIO
1)	AREAS EXTERIORES	478.315 M2	
1.1	EXPLANADA DE ACCESO	246.615 M2	CUATRO JARDINERAS
1.2	PORTICO	93.290 M2	
1.3	AREA JARDINADA	138.410 M2	
2)	EDIFICIO DE OFICINAS		
2.1	VESTIBULO DE CONJUNTO	182.990 M2	FUENTE, BANCAS, TELEFONOS
2.1.1	MODULO DE INFORMACION	3.20 M2	1 SILLA TIPO CAJA, MUEBLE SEGUN DISEÑO.
2.2	ADMINISTRACION	69.43 M2	
2.2.1	VESTIBULO	21.73 M2	
2.2.2	RECEPCION	26.50 M2	UN SILLON DE TRES PLAZAS. UNO DE UNA PLAZA, UNA MESA DE CENTRO, UN ESQUINERO, UN ESCRITORIO, UNA SILLA TIPO SECRETARIAL.
2.2.3	PRIVADO DEL ADMINISTRADOR	21.20 M2	UN ESCRITORIO EJECUTIVO, DOS SILLAS BASE FIJA, UNA SILLA TIPO EJECUTIVO, UNA CREDENZA.
2.3	OFICINAS (TRECE)	1950.00 M2	
2.3.1	VESTIBULOS	251.22 M2	
2.4	ELEVADORES (DOS)	11.70 M2	
2.5	ESCALERAS DE SERVICIO	99.45 M2	
2.6	ESCALERAS DE EMERGENCIA		
2.7	SERVICIOS		
2.7.1	SANITARIOS (4 NUCLEOS)	82.40 M2	

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



	AREA	MOBILIARIO
SANITARIOS HOMBRES 2 WC 2 LAV 1 MING		
SANITARIOS MUJERES 2 WC 2 LAV		
2.7.2 CUARTOS DE ASEO (CUATRO)	8.40 M2	TARJA DE ACERO INOX.
2.7.3 CUARTOS DE INSTALACION DE AIRE ACONDICIONADO.	78.56 M2	
2.7.4 CUARTO DE MAQUINAS DE ELEV. Y PATIO DE SERVICIO	90.63 M2	
3.0 LOCALES COMERCIALES		
3.1 CIRCULACIONES	197.82 M2	BANCAS, ESPEJO DE AGUA, JARDINERAS, DISPLAY, DOS KIOSKOS.
3.2 LOCALES (18) DE 22 A 63 M2	679.39 M2	
3.3 ESCALERA	20.12 M2	
3.3 SERVICIOS	30.18 M2	
3.3.1 SANITARIOS SANITARIOS HOMBRES 2 WC 2 LAV 1 MING. 1 DE LOS WC ES PARA PERSONAS IMPEDIDAS.		
SANITARIOS MUJERES 3 WC 2 LAV 1 DE LOS WC ES PARA PERSONAS IMPEDIDAS		
3.3.2 CUARTO DE ASEO.	3.36 M2	TARJA DE ACERO INOX.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



4) BANCO		AREA	MOBILIARIO
4.1	VESTIBULO	78.76 M2	
4.1.1	EXCLUSA	23.25 M2	DOS JARDINERAS
4.1.2	VESTIBULO DE DISTRIBUCION	55.51 M2	
4.2	CAJEROS AUTOMATICOS	22.24 M2	
4.2.1	DOTACION A CAJEROS	10.45 M2	
4.2.2	PATIO A PUBLICO	11.79 M2	MESA INTEGRAL DE APOYO, UN CENICERO DE PISO.
4.3	SALA BANCARIA	302.72 M2	
4.3.1	MODULO DE INFORMACION	5.00 M2	UN ESCRITORIO, UNA SILLA TIPO SECRETARIAL.
4.3.2	GERENTE	11.48 M2	UN ESCRITORIO EJECUTIVO, UNA CREDENZA, UNA SILLA TIPO EJECUTIVO, DOS SILLAS PARA VISITAS BASE FIJA.
4.3.3	FUNCIONARIOS (DOS)	16.32 M2	CADA UNO; UN ESCRITORIO EJECUTIVO, UNA CREDENZA, UNA SILLA TIPO EJECUTIVO, DOS SILLAS PARA VISITAS BASE FIJA.
4.3.4	CONCERTADORES (DOS)	14.985 M2	UN ESCRITORIO, UNA SILLA TIPO SECRETARIAL, DOS SILLAS PARA VISITAS BASE FIJA
4.3.5	SALA DE ESPERA PARA CINCO PERSONAS	10.00 M2	UN SILLON DE TRES PLAZAS. DOS SILLONES DE UNA PLAZA, DOS ESQUINEROS.
4.3.6	CAJAS (DIEZ)	52.91 M2	DIEZ MODULOS SEGUN DISEÑO, DIEZ SILLAS TIPO CAJA.
4.3.7	PATIO DE PUBLICO	158.86 M2	DOS MUEBLES DE ESCRITURA, TRES EXHIBIDORES, TRES RECIPIENTES DE GRAVILLA.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



	AREA	MOBILIARIO	
4.3.8	SALA DE JUNTAS	18.0 M2	SEIS SILLAS BASE GIRATORIA SEMIEJECUTIVAS, UNA MESA DE 2X1 M. UN LIBRERO, UN CUADRO.
4.3.9	CIRCULACIONES	15.165 M2	
4.4	BANCA EMPRESARIAL	47.573 M2	
4.4.1	FUNCIONARIOS (DOS)	14.625 M2	C/U UN ESCRITORIO EJECUTIVO, UNA CREDENZA, UNA SILLA TIPO EJECUTIVO, DOS SILLAS PARA VISITA BASE FIJA.
4.4.2	CONCERTADORES (DOS)	14.33 M2	C/U UN ESCRITORIO, UNA SILLA TIPO SECRETARIAL, DOS SILLAS PARA VISITA BASE FIJA.
4.4.3	SALA DE ESPERA PARA TRES PERSONAS	4.65 M2	UN SILLON DE TRES PLAZAS
4.4.4	CAJA (UNA)	4.81 M2	UN MODULO SEGUN DISEÑO, UNA SILLA TIPO CAJA.
4.4.5	CIRCULACIONES	9.158 M2	
4.5	BANCA INTEGRAL PERSONALIZADA	46.62 M2	
4.5.1	FUNCIONARIOS (DOS)	13.54 M2	C/U, UN ESCRITORIO EJECUTIVO, UNA CREDENZA, UNA SILLA TIPO EJECUTIVO, DOS SILLAS PARA VISITA BASE FIJA.
4.5.2	CONCERTADORES (DOS)	10.95 M2	C/U, UN ESCRITORIO, UNA SILLA TIPO SECRETARIAL, DOS SILLAS PARA VISITA BASE FIJA.
4.5.3	SALA DE ESPERA PARA TRES PERSONAS	5.775 M2	UN SILLON DE TRES PLAZAS, UN ESQUINERO.
4.5.4	CAJA (UNA)	4.995 M2	UN MODULO SEGUN DISEÑO, UNA SILLA TIPO CAJA.
4.5.5	CIRCULACIONES	11.36 M2	

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



	AREA	MOBILIARIO	
4.6	BANCA PERSONALIZADA	68.29 M2	
4.6.1	FUNCIONARIOS (DOS)	15.36 M2	C/U , UN ESCRITORIO EJECUTIVO, UNA CRE- DENZA, UNA SILLA TIPO EJECUTIVO, DOS SILLAS PARA VISITA BASE FIJA.
4.6.2	CONCERTADORES (DOS)	15.20 M2	C/U, UN ESCRITORIO, UNA SILLA TIPO SE- CRETARIAL, DOS SILLAS PARA VISITAS BASE FIJA.
4.6.3	SALA DE ESPERA PARA TRES PERSONAS	10.08 M2	UN SILLON DE TRES PLAZAS, UN SILLON DE UNA PLAZA, UN ESQUINERO.
4.6.4	CAJA (DOS)	9.99 M2	UN MODULO SEGUN DISEÑO, UNA SILLA TIPO CAJA.
4.6.5	CIRCULACIONES.	17.66 M2	
PATIO DE PUBLICO PARA LAS (3) BANCAS		38.43 M2	UN MUEBLE DE ESCRITURA, UN FOLLETERO.
4.7	CAJAS DE SEGURIDAD		
4.7.1	BOVEDA DE PARTICULARES	15.08 M2	SEIS BLOKS DE CAJAS.
4.7.2	CUBICULOS PRIVADOS (DOS)	8.60 M2	DOS SILLAS BASE FIJA, DOS SUPERFICIES, PARA ESCRITURA.
4.7.3	RECEPCION Y CONTROL	20.59 M2	UN ESCRITORIO, TRES SILLAS BASE FIJA.
4.7.4	CIRCULACIONES	6.525 M2	
4.8	SERVICIOS INTERNOS		
4.8.1	VESTIBULO Y CIRCULACIONES	39.275 M2	
4.8.2	CONTRALORES	19.50 M2	CINCO SUPERFICIES PARA ESCRITURA, SILLAS BASE MOVIL, UNA PICHONERA.
4.8.3	ARCHIVO Y PAPELERIA	9.775 M2	OCHO ESTANTES DE 0.61 X 2.10 M
4.8.4	BOVEDA DE VALORES	21.535 M2	UN MUEBLE PARA MORRALLA Y EFECTIVO SEGUN DISEÑO.
4.8.5	RECUENTO	10.95 M2	DOS SUPERFICIES DE ESCRITURA, DOS SI- SILLAS BASE MOVIL, UN MUEBLE DE APO- YO.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



	AREA		MOBILIARIO
4.8.6	CUARTO DE VIGILANCIA	6.30 M2	SUPERFICIE DE APOYO, UNA SILLA BASE MOVIL.
4.8.7	ESTACION DE CAFE	4.87 M2	UN MUEBLE EST. DE CAFE SEGUN DISEÑO.
4.8.8	SALA DE COMPUTO	35.955 M2	SEIS SUPERFICIES DE ESCRITURA, SEIS SILLAS BASE MOVIL.
4.8.9	SANITARIOS	19.95 M2	
	SANITARIOS HOMBRES		
	1 WC 2 LAV	1 MING.	
	SANITARIOS MUJERES		
	2 WC 2 LAV		
4.8.10	CUARTO DE ASEO	25.65 M2	UNA TARJA DE ACERO INOX.
4.8.11	CONMUTADOR Y UPS	9.01 M2	
4.8.12	TABLEROS ELECTRICOS	11.02 M2	
4.8.13	TABLEROS ALARMAS	11.10 M2	
4.8.14	RECIBO DE PANAMERICANO	26.765 M2	
5) PENT HOUSES			
5.1	ZONA DE RECEPCION		
5.1.1	VESTIBULO	9.60 M2	
5.1.2	RECIBIDOR	21.115 M2	DOS SILLONES DE TRES PLAZAS, UN SILLON DE UNA PLAZA, UNA MESA DE CENTRO, DOS ESQUINEROS.
5.1.3	ESTANCIA	85.21 M2	DOS SILLONES DE TRES PLAZAS, DOS SILLONES DE UNA PLAZA, UNA MESA DE CENTRO, UN ESQUINERO, UN PIANO, UN BANCO
5.1.4	COMEDOR	35.28 M2	UNA MESA DE 2.10 X 0.90 M, OCHO SILLAS UN TRINCHADOR.
5.1.5	BAR	19.60 M2	SEIS SILLAS ALTAS, UNA BARRA SEGUN DISEÑO.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



	AREA	MOBILIARIO
5.1.6 TERRAZA	75.15 M2	JARDINERA INTEGRAL PERIMETRAL, DOS MESAS TIPO JARDIN, OCHO SILLAS RECUBRIMIENTO PLASTICO.
5.2 ZONA DE SERVICIOS		
5.2.1 DESAYUNADOR	35.96 M2	UNA MESA DE 0.90 X 1.20 M, CUATRO SILLAS
5.2.2 COCINA	23.27 M2	UNA COCINA INTEGRAL, REFRIGERADOR, ALACENA,
5.2.3 CUARTO DE LAVADO Y PLAN.	11.92 M2	UNA LAVADORA, PLANCHADORA, SECADORA, DOS CESTOS.
5.2.4 CAVA	14.08 M2	PANEL DE MADERA PERIMETRAL.
5.2.5 CUARTO DE ASEO	11.21 M2	
5.2.6 CLOSET DE VISITAS	7.75 M2	
5.2.7 MEDIO BAÑO	5.375 M2	UN WC, UN LAVABO.
5.3 ZONA INTIMA		
5.3.1 VESTIBULO	14.93 M2	
5.3.2 RECAMARA PRINCIPAL	45.676 M2	UNA RECAMARA DE SIETE PZAS, UNA CAMA KING SIZE.
5.3.3 BAÑO VESTIDOR	39.635 M2	UN LAVABO, UN WC, UN JACUZI, UN CLOSET
5.3.4 AREA DE LECTURA	16.20 M2	UNA MESA CIRCULAR DE 1.0 M DE DIAMETRO TRES SILLONES DE UNA PLAZA.
5.3.5 RECAMARA DOS	20.24 M2	UNA CAMA MATRIMONIAL. DOS BUROS. UN SILLON DE UNA PLAZA.
5.3.6 BAÑO DOS	6.40 M2	UN LAVABO, UN WC. UNA REGADERA
5.3.7 RECAMARA TRES	21.12 M2	UNA CAMA MATRIMONIAL. DOS BUROS, UN SILLON DE UNA PLAZA.
5.3.8 BAÑO TRES	6.40 M2	UN LAVABO, UN WC. UNA REGADERA

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



	AREA	MOBILIARIO
5.3.9 SALA DE T.V.	20.40 M2	DOS SILLONES DE TRES PLAZAS, DOS SILLONES DE UNA PLAZA, UNA MESA DE CENTRO, DOS ESQUINEROS, UNA T.V.
5.3.10 TERRAZA	75.15 M2	UNA JARDINERA PERIMETRAL, DOS MESAS PARA UN JARDIN, OCHO SILLAS CON RECUBRIMIENTO PLASTICO.
6) AREA DE USOS MULTIPLES (SOBRE EL EDIFICIO DE OFICINAS)		
6.1 VESTIBULO	16.455 M2	
6.2 CONTROL	1.90 M2	UNA BARRA SEGUN DISEÑO.
6.3 COCINETA	11.575 M2	UNA COCINA INTEGRAL, UNA MAQUINA DE HIELO.
6.4 AREA DE EXPOSICION	102.14 M2	
6.5 TERRAZA	77.625 M2	UNA JARDINERA PERIMETRAL.
6.6 SANITARIOS	19.475 M2	
SANITARIOS HOMBRES		
1 WC	2 LAV	
	2 MING	
SANITARIOS MUJERES		
2WC	2 LAV	
7) ESTACIONAMIENTO		
7.1 ESTACIONAMIENTO DEL EDIFICIO DE OFICINAS (114 CAJONES)	8 641.092 M2	
7.2 ESTACIONAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES (24 CAJONES)		
7.3 ESTACIONAMIENTO DE BANCO (62 CAJONES)		
7.4 ESTACIONAMIENTO GENERAL (37 CAJONES)		
7.5 CASETA DE CONTROL		UNA BARRA DE APOYO
7.6 RAMPAS DE INTERCOMUNICACION		
7.7 ESCALERAS DE SERVICIO		
7.8 ESCALERAS DE EMERGENCIA		
7.9 ELEVADORES		

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



		AREA		MOBILIARIO
8)	SERVICIOS GENERALES			
8.1	SUBESTACION ELECTRICA Y PLANTA DE EMERGENCIA	56.40	M2	
8.2	EQUIPO HIDRONEUMATICO	37.20	M2	
8.3	EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO			
8.4	CISTERNA	63.27	M2	
8.5	CUARTO DE BASURA	33.00	M2	
				TRES CONTENEDORES, CINCO TAMBOS

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



ESTUDIO PRELIMINAR

[REDACTED]
[REDACTED]
AV. PASEO DE LA REFORMA
[REDACTED]



MATRIZ DE RELACIONES

BANCO				
OFICINAS	1	0	2	1
COMERCIO LOCALES	0	1	2	1
ESTACIONAMIENTO	1	2		
VESTIBULO GENERAL	1			

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



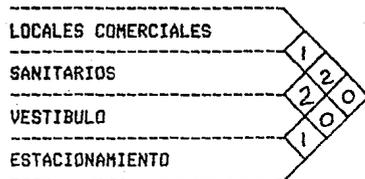
MATRIZ DE RELACIONES

OFICINAS	2				
ELEVADORES	2	2			
ESCALERAS	2	2	2	0	
VESTIBULO	2	1	1	1	
SANITARIOS	2	1	0	1	
ESTACIONAMIENTO	0	1			

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO





SIMBOLOGIA

- 0 NULA
 1 MEDIANAMENTE
 IMPORTANTE
 2 MUY IMPORTANTE.

EDIFICIO DE OFICINAS
 LOCALES COMERCIALES

BANCO



SUCURSAL BANCARIA									
VESTIBULO EXTERIOR									
VESTIBULO GENERAL	2	2							
CAJEROS AUTOMATICOS	0	1							
SALA BANCARIA	2	2	1	1					
BANCA EMPRESARIAL	2	0	1	1	0	0			
BANCA INTEGRAL PERSONALIZADA	1	2	0	0	0	0			
BANCA PERSONAL	2	1	2	2	2	1			
CAJAS DE SEGURIDAD	2	2	0	0	0	0			
SERVICIOS INTERNOS (VER PROGRAMA)	1	0	0	0	0	0			
SERVICIOS GENERALES (VER PROGRAMA)	1	0	0	0	0	0			

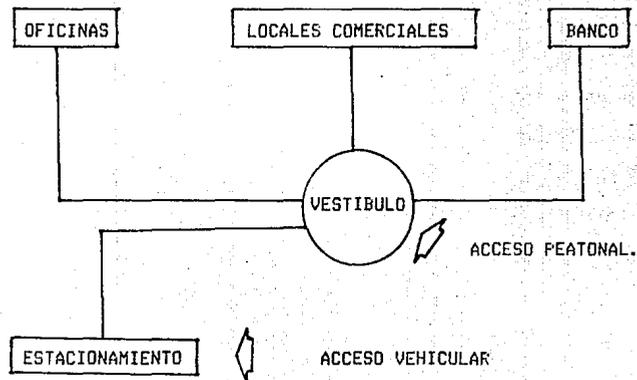
SIMBOLOGIA

- 0 NULA
- 1 MEDIANAMENTE IMPORTANTE.
- 2 MUY IMPORTANTE.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO

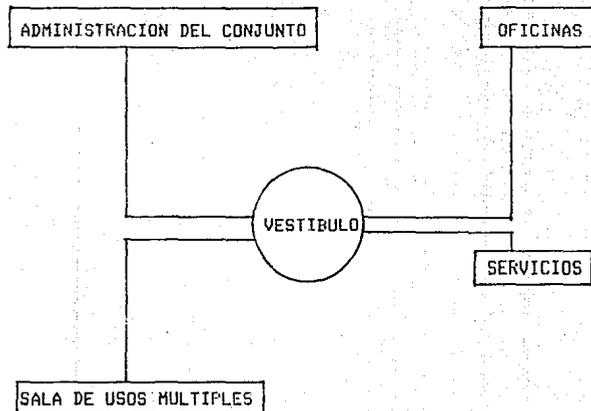




EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



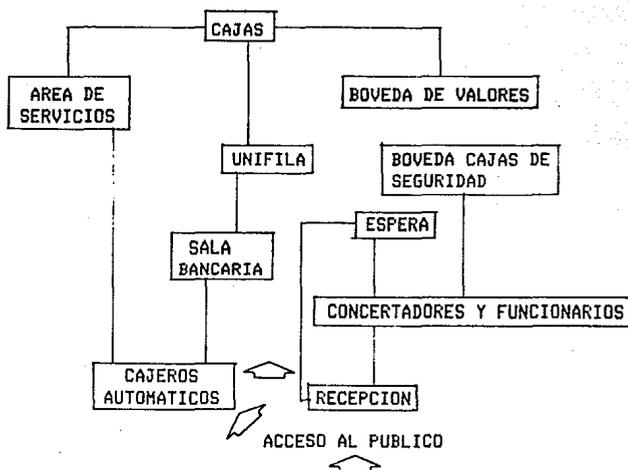


EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



DIAGRAMA DE RELACIONES
SUCURSAL BANCARIA

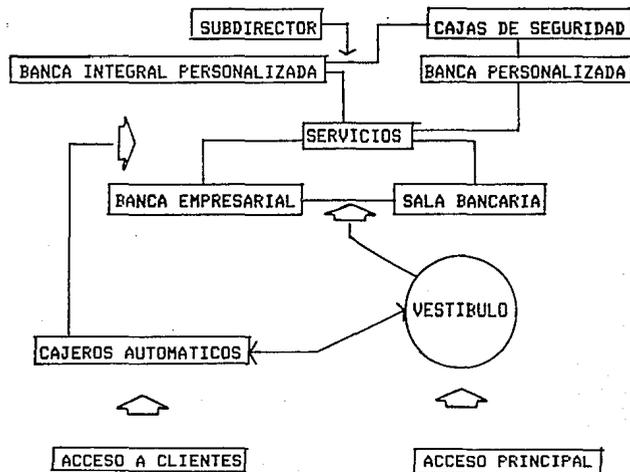


EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



DIAGRAMA DE RELACIONES.



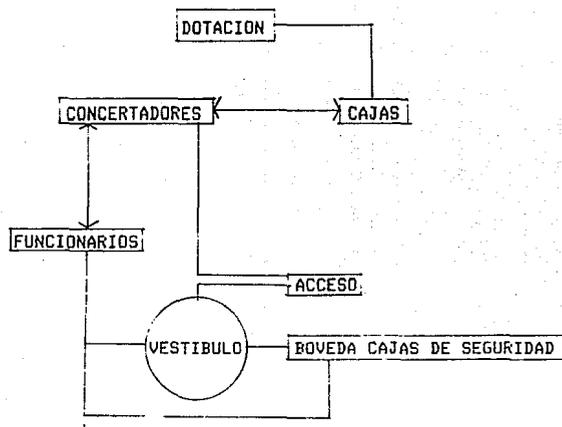
EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



DIAGRAMA DE RELACIONES

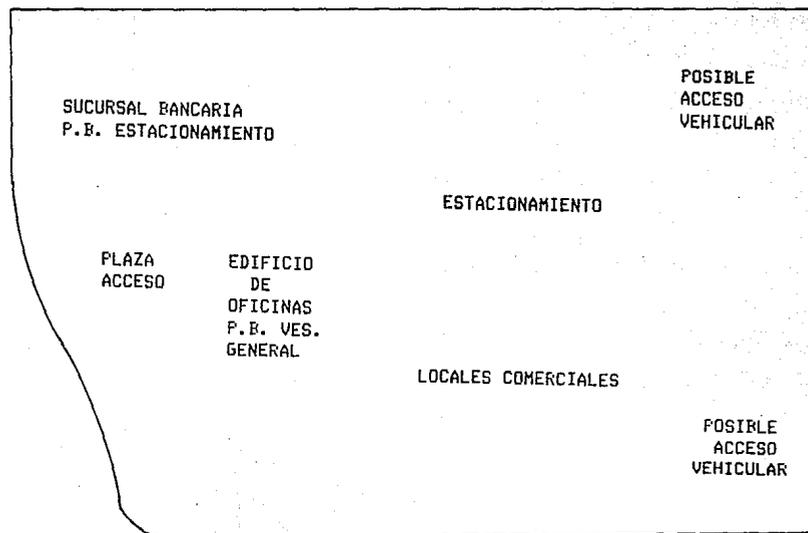
TIPO (BANCA PERSONALIZADA, BANCA INTEGRAL PERSONALIZADA Y BANCA EMPRESARIAL).

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



ZONIFICACION GENERAL



EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



ESTUDIO DESCRIPTIVO DEL PROYECTO

ESTE SE DESARROLLO EN TRES PARTES PRINCIPALMENTE POR SU FUNCIONAMIENTO PERO QUE FORMALMENTE COMPONEN SU UNIDAD.

ESTAS PARTES SON:

A) EDIFICIO DE OFICINAS.- QUE CUENTA CON UNA SALA DE USOS MULTIPLES,

TRECE OFICINAS, DOS PENT-HOUSES CADA UNO DE ELLOS SOLUCIONADO EN DOS NIVELES CON AMPLIOS Y COMODOS ESPACIOS ASI COMO UNA ADMINISTRACION PEQUEÑA, AREAS DE CIRCULACION Y VESTIBULACION AMPLIAS MANEJADAS CON JARDINERAS Y EN PLANTA BAJA LO QUE SE LLAMA LOBY Y QUE REALMENTE CORRESPONDE AL VESTIBULO GENERAL DEL CONJUNTO, ESTE ESPACIO ESTA MANEJADO A DOBLE ALTURA, CON AREAS JARDINADAS Y UNA FUENTE YA QUE REALMENTE ES LA PRESENTACION E IMAGEN QUE SE QUIERE MOSTRAR.

B) LOCALES COMERCIALES.- EN ESTE ESPACIO SE CUENTA CON 18 LOCALES QUE VAN DE 22 A 63 M2 ASI COMO AMPLIAS CIRCULACIONES CON JARDINERAS Y ESPEJOS DE AGUA PARA HACER MAS CONFORTABLE LA ESTANCIA DE LOS USUARIOS EN EL MOMENTO DE SU COMPRA. ASI COMO UNA ILUMINACION SENITAL EN ESTA CIRCULACION HACIENDOLA MAS EXPRESIVA.

C) BANCO.- ESTE SE DESARROLLA EN UNA PLANTA CON AMPLIOS ESPACIOS Y ESPECIAL ATENCION AL PATIO DE PUBLICO QUE CUENTA CON UNA ALTURA MAYOR QUE LAS DEMAS Y UNA ILUMINACION NATURAL SENITAL QUE DA LA SENSACION DE UNA MAYOR AMPLITUD Y CLARIDAD AL ESPACIO. CUENTA ADEMAS CON EL SERVICIO DE CAJEROS AUTOMATICOS Y CATORCE CAJAS NORMALES, ASI COMO ATENCION PERSONALIZADA ADEMAS DE LA SALA BANCARIA Y SERVICIOS COMUNES CON QUE CUENTA ESTE TIPO DE INSTITUCION.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



SERVICIOS GENERALES

ESTOS ESTAN DISPUESTOS DE TAL MANERA QUE HACEN FUNCIONAL AL CONJUNTO Y SON:
-SERVICIOS SANITARIOS Y CUARTOS DE ASEO EN LAS TRES AREAS ANTERIORMENTE MENCIONADAS Y DE ACUERDO A SU DEMANDA.

- CUARTO DE BASURA
- CISTERNA CON CAPACIDAD DE 138 M3.
- EQUIPO HIDRONEUMATICO
- RED CONTRA INCENDIO
- PLANTA DE EMERGENCIA
- SUBESTACION
- ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD DE 243 CAJONES
- ELEVADORES DOS EN EL EDIFICIO DE OFICINAS
- AIRE ACONDICIONADO EN BANCO Y OFICINAS.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



DESARROLLO DEL PROYECTO ARQUITECTONICO

EDIFICIO DE OFICINAS

LOCALS COMERCIALES

AV. PASEO DE LA REFORMA

BANCO



UNAM

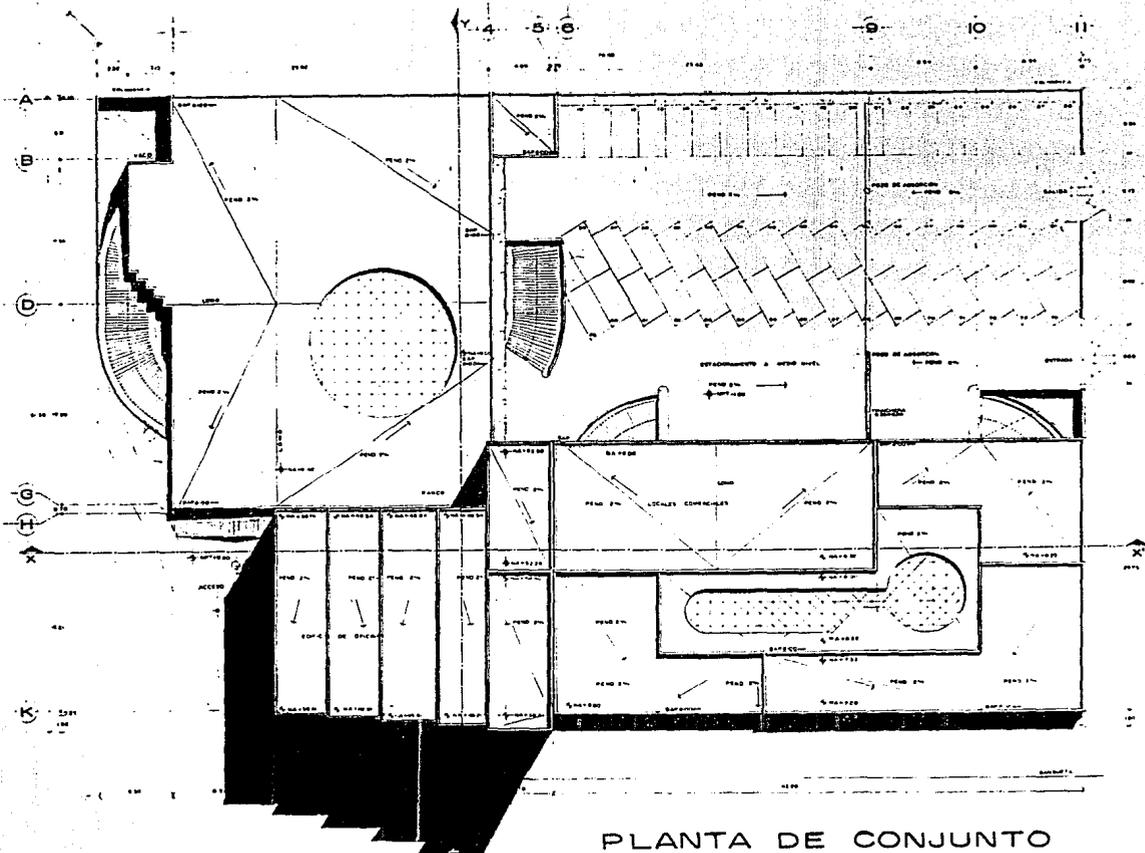


ARQUITECTURA

PLANTA DE CONJUNTO

TESIS PROFESIONAL
 DE CASAS, LOCALES COMERCIALES Y BANCO
 EN EL
 DEL DISTRITO DE LA REFORMA
 EN EL CARRILLO NUEVO ARGONIA

A-1



PLANTA DE CONJUNTO

UNAM



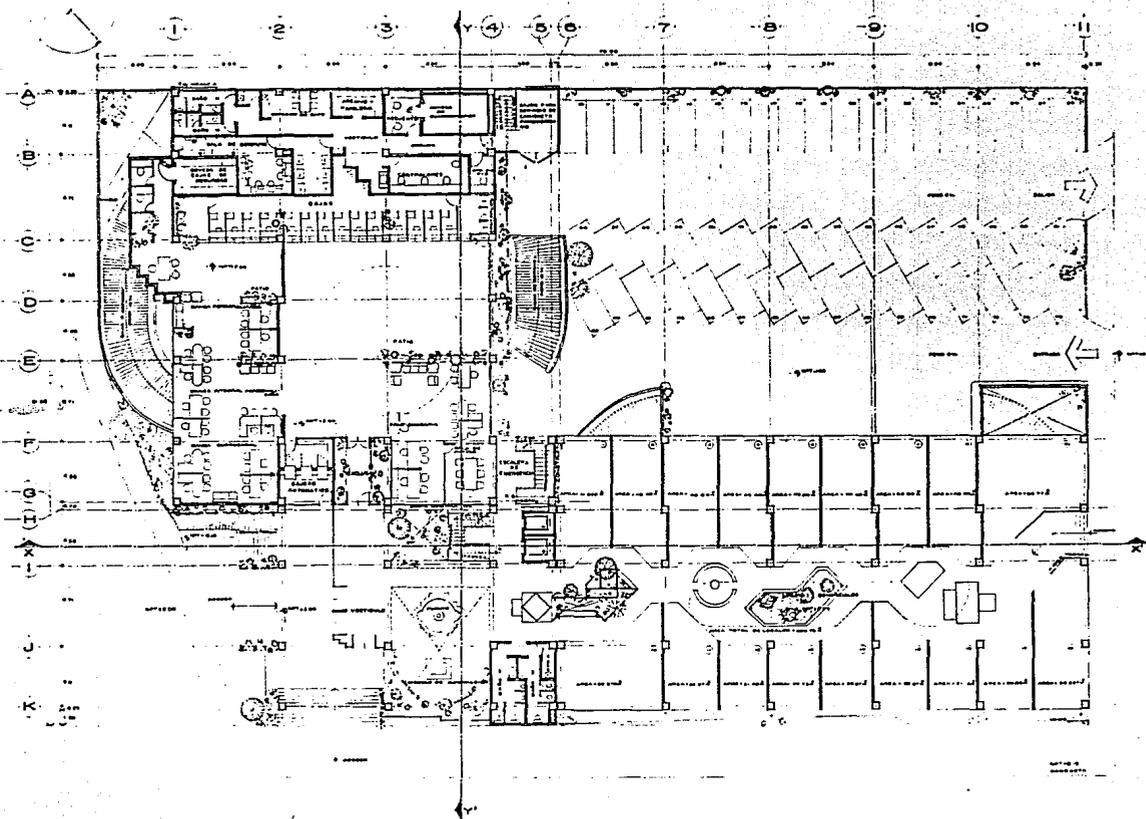
ARQUITECTURA

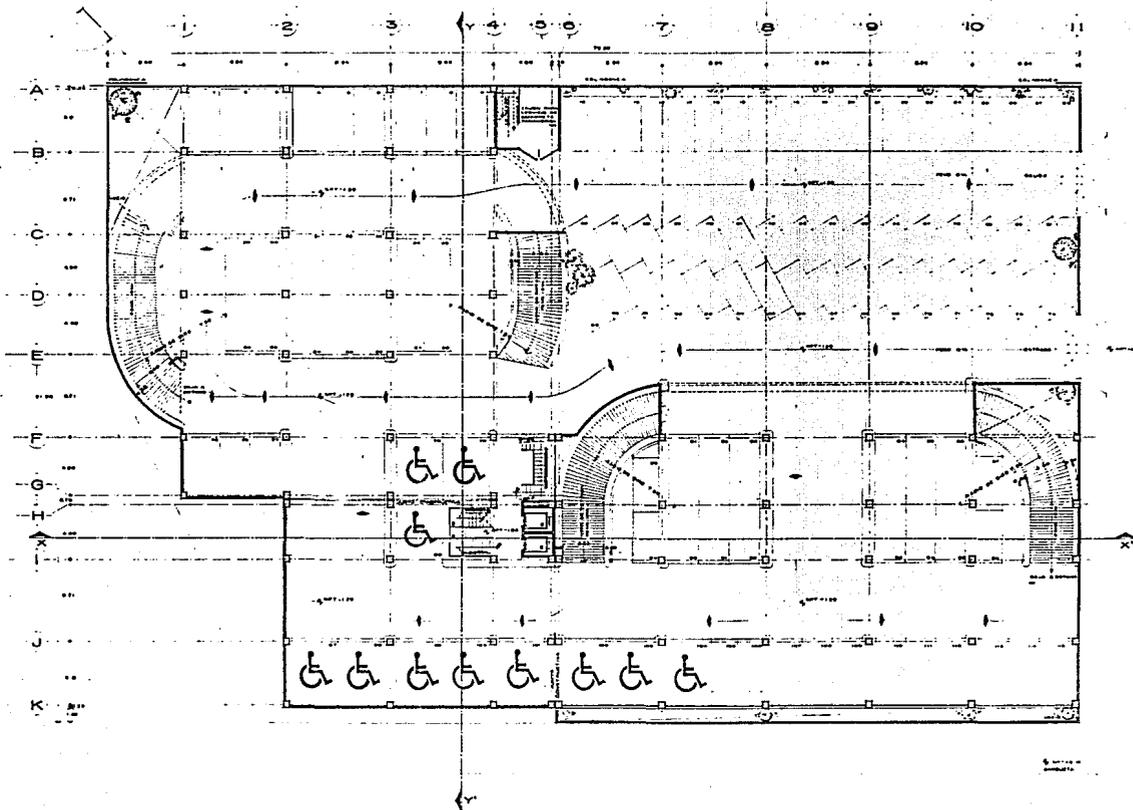
PLANTA BAJA
ARQUITECTONICA

TESIS PROFESIONAL
OFICINAS, LOCALES COMER-
CIALES Y BANCO
EN EL
AV. PASEO DE LA REFORMA
SUD RÍO NEGRITO
CITE 12
CALLE 12
CALLE 12

A-2

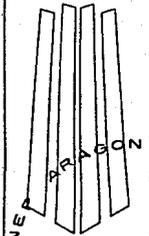
PLANTA BAJA ARQUITECTONICA





PLANTA DE ESTACIONAMIENTO A MEDIO NIVEL

UNAM



ARQUITECTURA

PLANTA ESTACIONAMIENTO
A MEDIO NIVEL.

CARRERA DE ARQUITECTURA

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

UNAM

TESIS PROFESIONAL
DISEÑO DE UN ESTACIONAMIENTO
LOCAL EN EL BANCO
DE MEXICO
EN EL PASO DE LA REFORMA
EN EL MUNICIPIO DE
MEXICO D.F.
AUTOR: CARLOS NUNEZ AGUIRRE
AÑO: 2011

A-3

UNAM



ARQUITECTURA

CAPACIDAD DE ESTACIONAMIENTO

PLANTA SOTANO I

TESIS PROFESIONAL
OFICINAS, LOCALS COMERCIALES
Y BANCOAL SERVICIO DE LA REFORMA
250 TERCER MILENIO

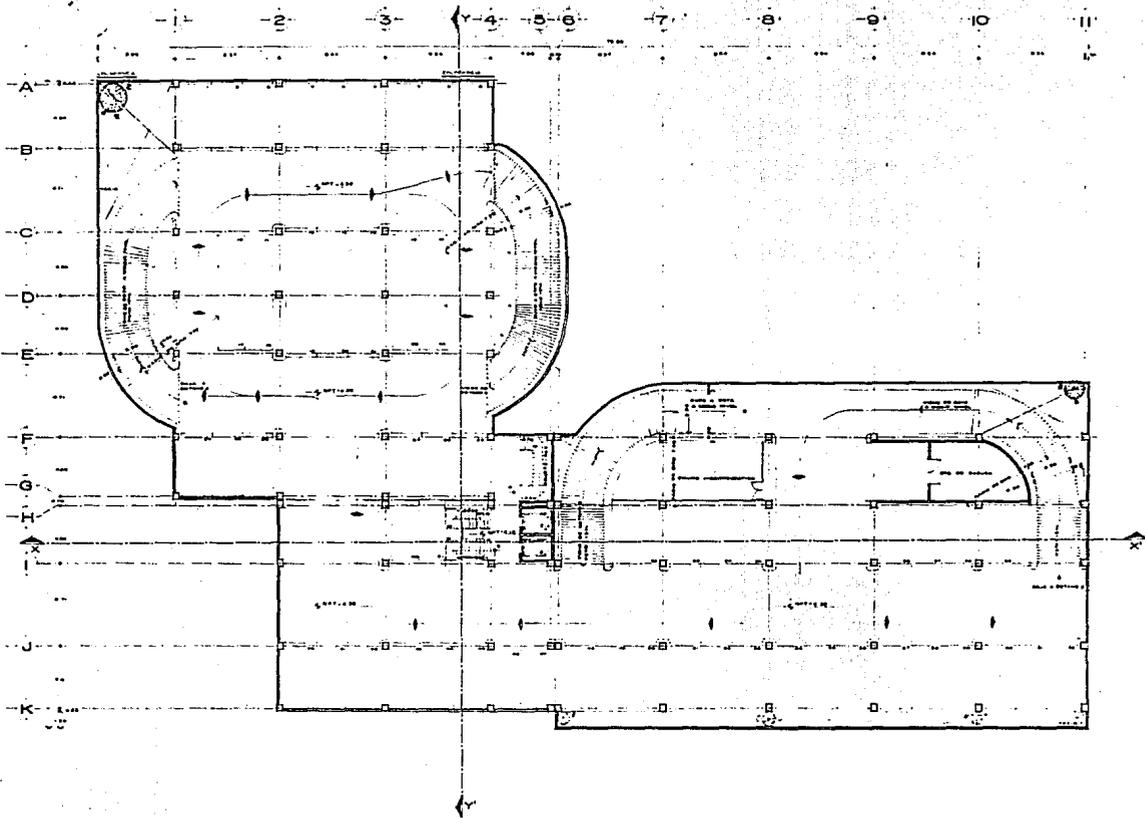
MEXICO, D.F. 1980

AUTOR: CARLOS NETA AGUIRRE

TITULO: ARQUITECTURA

A-4

PLANTA DE ESTACIONAMIENTO SOTANO I



UNAM



ARQUITECTURA

CARRERA DE ESTACIONAMIENTO

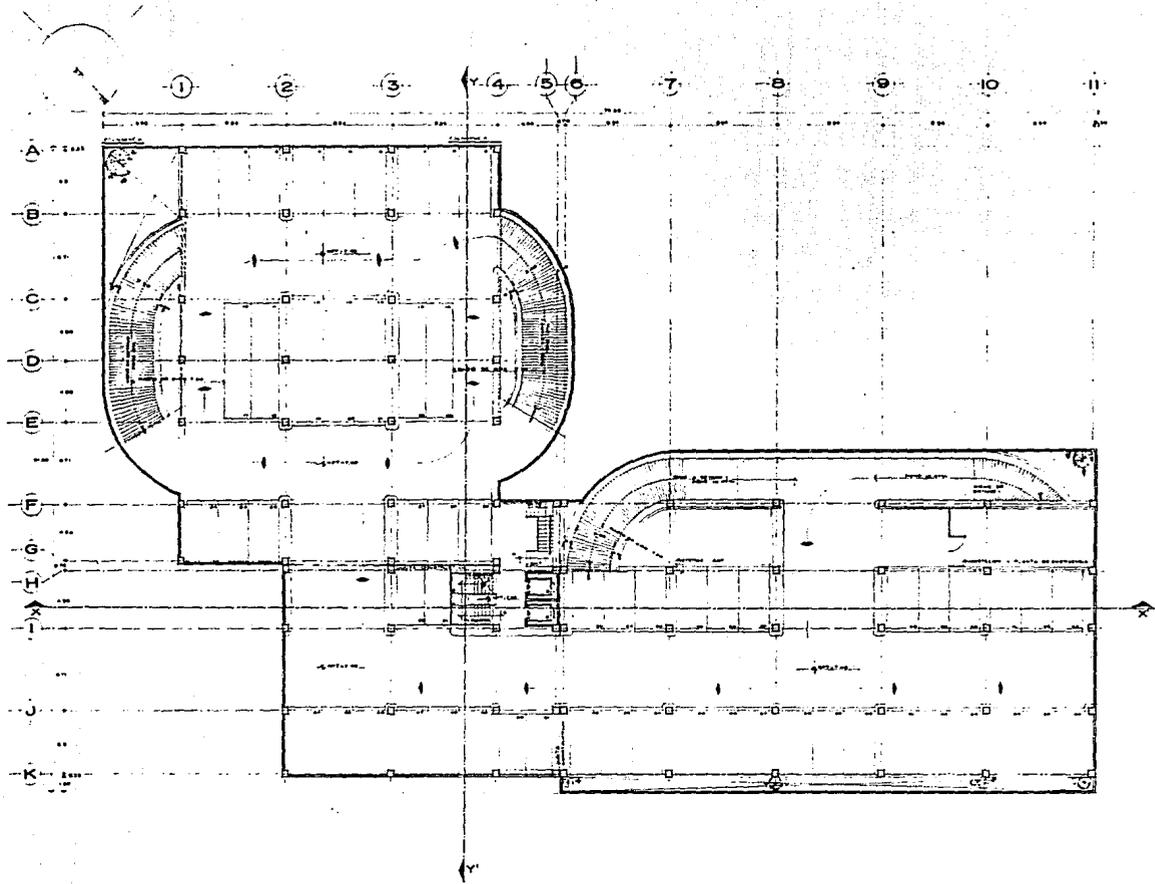
PLANTA SOTANO 2

TESIS PROFESIONAL
OFICINAS, LOCALS COMERCIALES Y BANCO

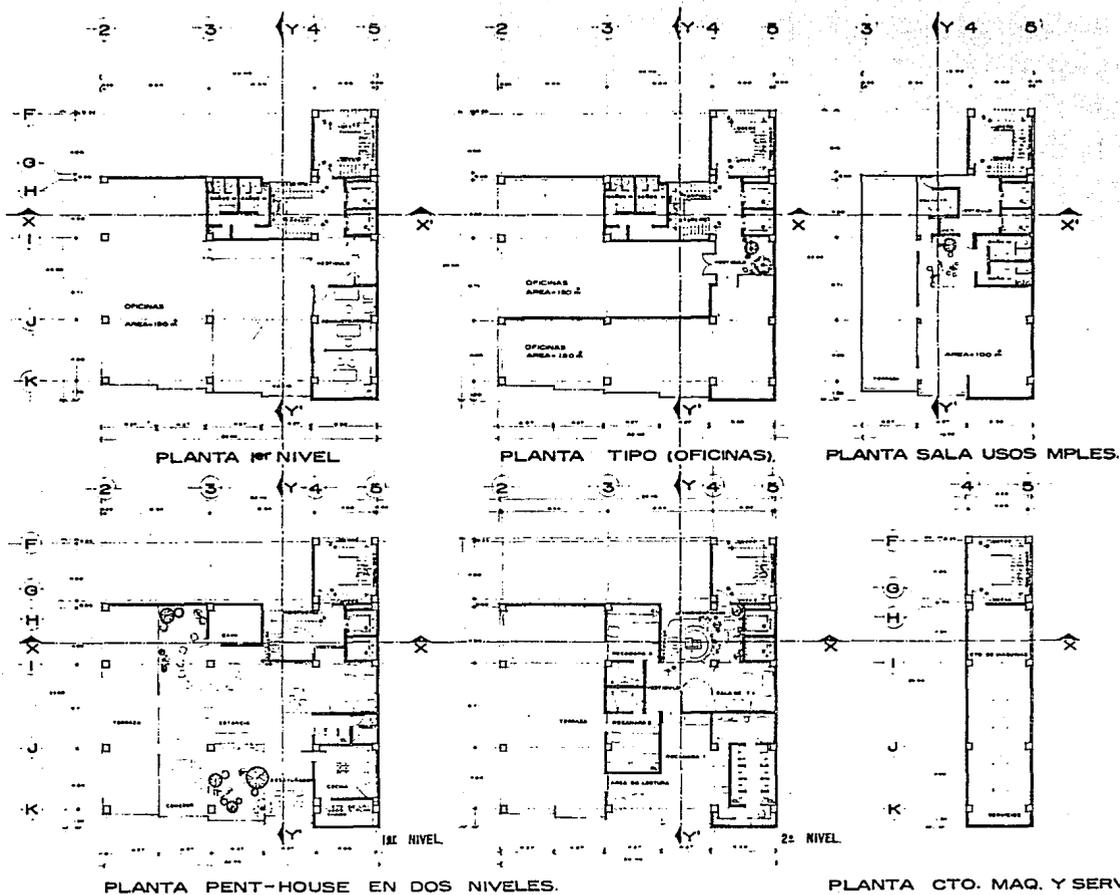
AL CARGO DE LA PERSONA
2do AÑO DE ESTUDIOS

Nombre Carlos Mateo Anguiano

A-5



PLANTA DE ESTACIONAMIENTO SOTANO 2



UNAM



ARQUITECTURA

PLANTAS DEL EDIFICIO
DE OFICINAS.

TESIS PROFESIONAL
OFICINAS, LOCALES COMERCIALES Y BANCO
UNAM
2o. PABLO DE LA REFORMA
EDIFICIO MEXICANA
CALLE CONDESA SUR OCCIDENTAL
C.P. 06100
MEXICO D.F.

A-6

UNAM



ARQUITECTURA

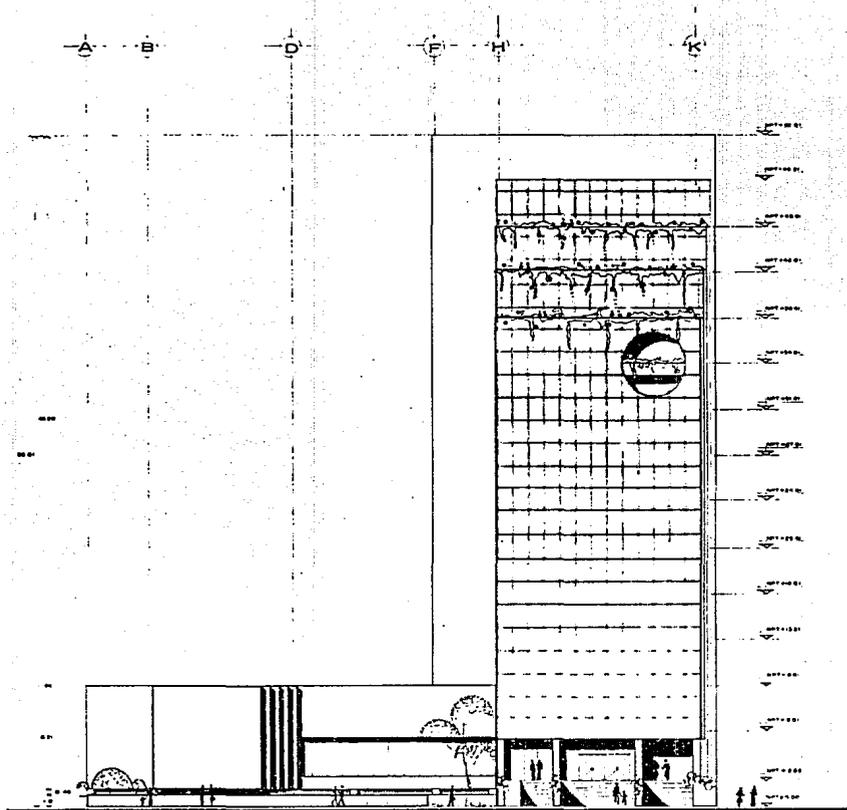
FACHADA A LA AVENIDA
PASEO DE LA REFORMA

TESIS PROFESIONAL
OPCIONES LOCALES COMERCIALES Y BANCO
DISEÑO
AV. PASEO DE LA REFORMA
ESQ. RÍO MELISSA

Vicente Carrón Nájera Arquitecto
MÉXICO D.F.

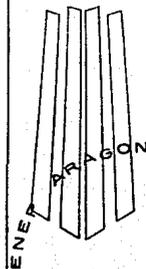
A-7

ARQUITECTURA



FACHADA A LA AV. PASEO DE LA REFORMA

UNAM

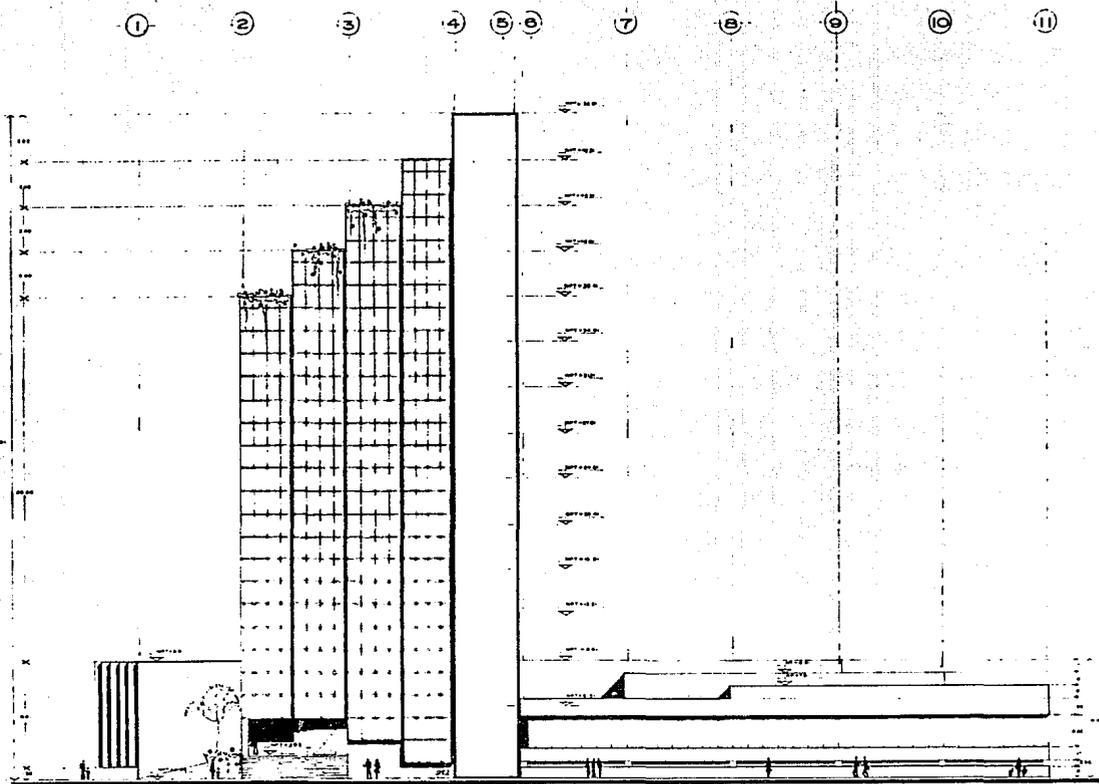


ARQUITECTURA

FACHADA LA CALLE
RIO MISISIPI

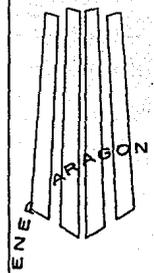
TESIS PROFESIONAL
DE CIENCIAS LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS
EN EL PASO DE LA REPUBLICA
RIO MISISIPI

A-8



FACHADA A LA CALLE RIO MISISIPI

UNAM



ARQUITECTURA

CORTE LONGITUDINAL X-X'

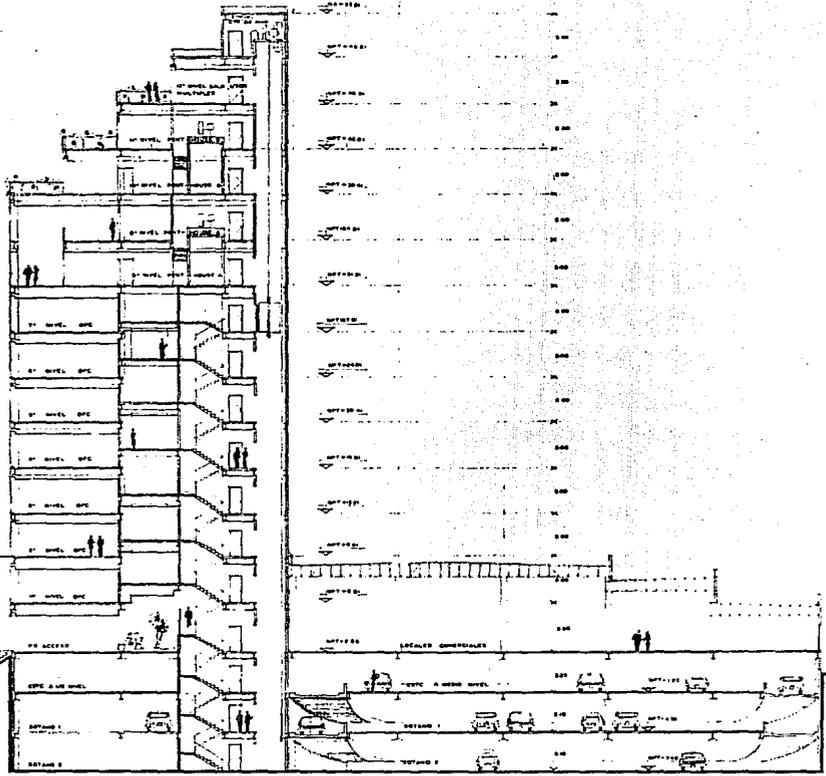
TESIS PROFESIONAL
EDIFICIO, LOCALS COMERCIALES Y BANCO

AV. PASAD DE LA REFORMA
SSO. MO. AMBISIP

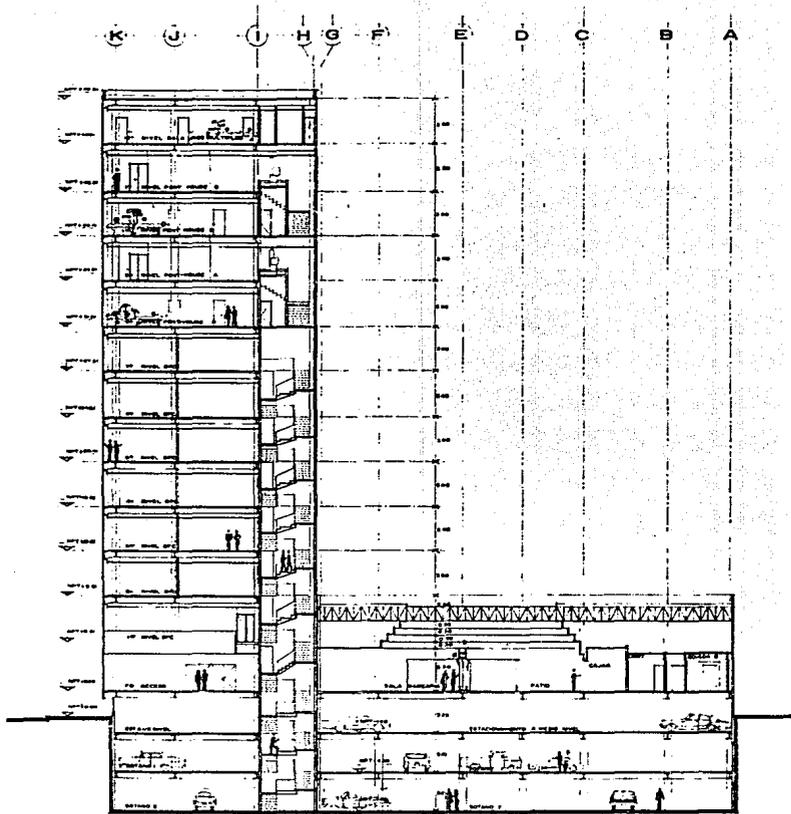
UNAM Centro de Estudios Arquitectonicos
MEXICO D.F.

A-9

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11



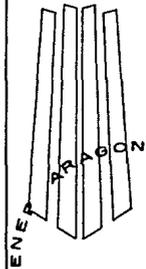
CORTE LONGITUDINAL X-X'



CORTE TRANSVERSAL Y-Y'

101

UNAM



ARQUITECTURA

CORTE TRANSVERSAL Y-Y'

TESIS PROFESIONAL
OFICINAS, LOCALS COMERCIALES Y BANCO

EL PASO DE LA REFORMA
ESO NO SIGUIÓ

AV. CAROLINA NEZA
MEXICO

PLANO DEL PLANO
1:100

A-10

UNAM

FAC
ARQUITECTURA

PLANTA DE CIMENTACION

NOTAS GENERALES

1. Escala: 1:100
2. Cimentación de tipo "B" con 200 kg/cm² de concreto y 400 kg/cm² de acero.
3. Las dimensiones de los muros y columnas se dan en metros.
4. Las dimensiones de los espacios entre muros y columnas se dan en metros.
5. Las dimensiones de los espacios entre muros y columnas se dan en metros.
6. Las dimensiones de los espacios entre muros y columnas se dan en metros.
7. Las dimensiones de los espacios entre muros y columnas se dan en metros.
8. Las dimensiones de los espacios entre muros y columnas se dan en metros.
9. Las dimensiones de los espacios entre muros y columnas se dan en metros.
10. Las dimensiones de los espacios entre muros y columnas se dan en metros.

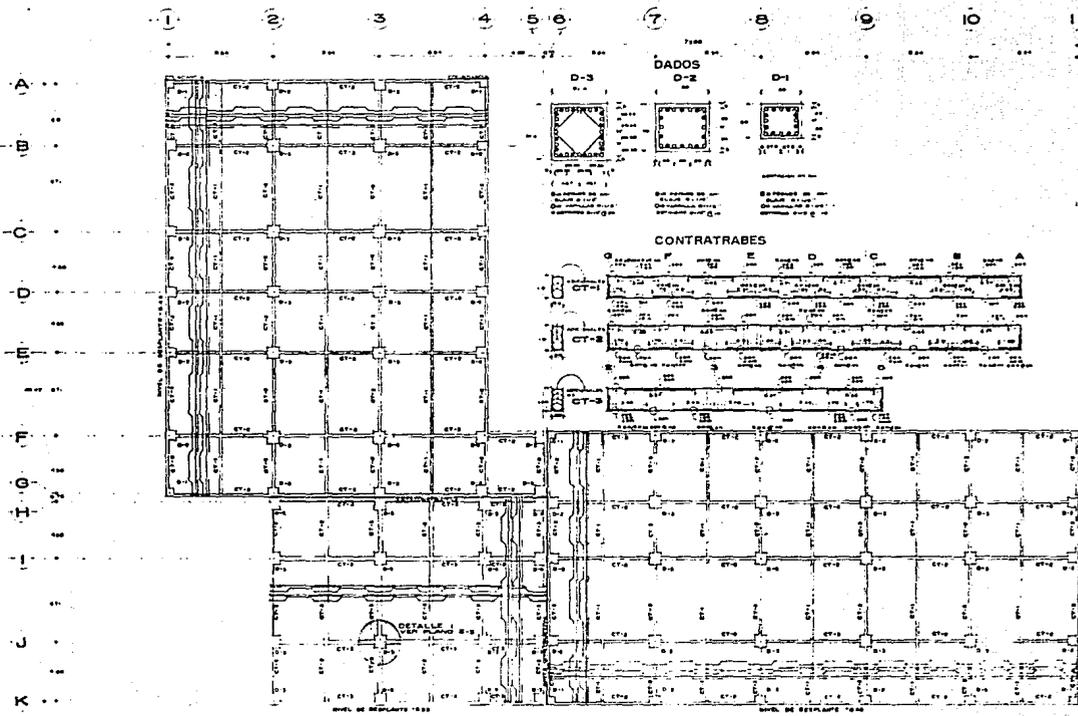
TESIS PROFESIONAL
OP-CAR. LOCALES COMER-
CIALES Y BANCO

AL PASEO DE LA REFORMA
PRO UNAM

UNAM-COMIS. NOMB. SUPLEN.
MEXICO

NO. DE PLAN: 102

E-I



PLANTA DE CIMENTACION



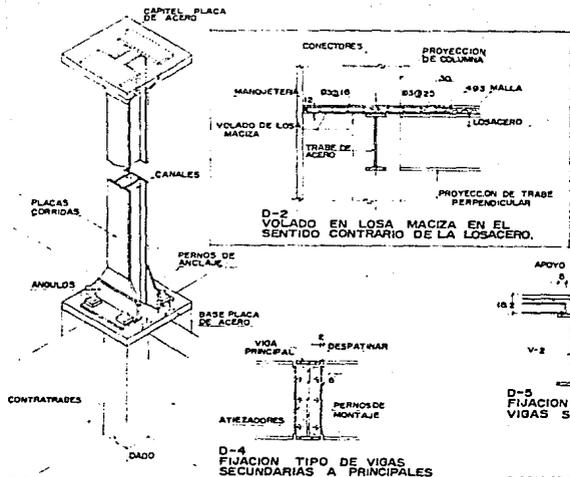
ARQUITECTURA

DETALLES DE LA ESTRUCTURA

TESIS PROFESIONAL
OPINAS, LOCALES COMERCIALES Y HABITACIONES
EN EL SECTOR DE LA REFORMA
#80 20 MISION

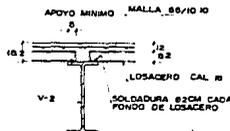
Vista: Corte Para Arco

E-3

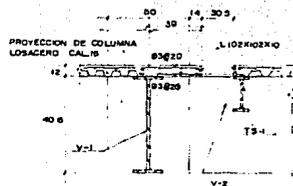


D-1 SUJECCION DE COLUMNA A DADO EN CIMENTACION.

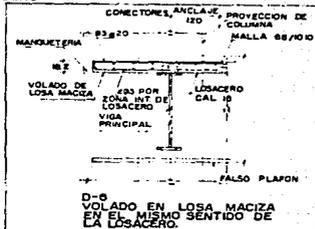
D-4 FIJACION TIPO DE VIGAS SECUNDARIAS A PRINCIPALES



D-5 FIJACION DE LOSACERO A VIGAS SECUNDARIAS.



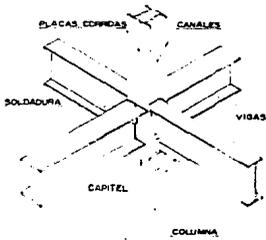
D-3 PREPARACIONES PARA PASOS, HUECOS O DUCTOS SOBRE LA LOSACERO



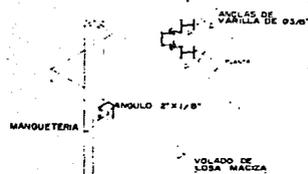
D-6 VOLADO EN LOSA MACIZA EN EL MISMO SENTIDO DE LA LOSACERO.



D-7 POSICION DE CONECTORES SOBRE LA VIGA.



D-8 UNION DE VIGAS CON COLUMNA EN ENTREPISO.



D-9 SUJECCION DE LA MANQUETERIA CON LA ESTRUCTURA.

CRITERIO DE DISEÑO ESTRUCTURAL

PRIMERO SE COMENZO POR ANALIZAR LAS PARTES DEL CONJUNTO, ES DECIR POR LA ALTURA, PESO, DIMENSION Y UBICACION POR LO QUE SE DIVIDIO EN TRES CUERPOS.

- A) EDIFICIO DE OFICINAS.
- 2) LOCALES COMERCIALES
- 3) BANCO

LUEGO SE TIVO EN CUENTA LA SEGURIDAD ADECUADA CONTRA LA APARICION DE TODO ESTADO LIMITE DE FALLA POSIBLE ANTE LAS COMBINACIONES DE ACCIONES MAS DESFAVORABLES QUE PUEDAN ESPERARSE DURANTE SU VIDA ESPERADA, Y NO REBASAR NINGUN ESTADO LIMITE DE SERVICIO ANTE COMBINACIONES DE ACCIONES QUE CORRESPONDAN A CONDICIONES NORMALES DE OPERACION.

EL COEFICIENTE SISMICO EMPLEADO SEGUN SU CLASIFICACION DENTRO DEL GRUPO B EN EL ARTICULO 174 SE TOMO COMO 0.40 Y LA VELOCIDAD DEL VIENTO EN 80 KM/HK.

PARA ELIMINAR EL SISTEMA CONSTRUCTIVO SE CONSIDERO:

- 1) CLAROS A CUBRIR
- 2) CAPACIDAD DE CARGA
- 3) PERALTE DE SUS ELEMENTOS
- 4) PESO DE SUS ELEMENTOS
- 5) HERRAMIENTA Y EQUIPO QUE SE EMPLEARIA
- 6) COSTO DEL MATERIAL
- 7) TIEMPO DE EJECUCION

ALO QUE SE CONCLUYO QUE:

EDIFICIO DE OFICINAS.

- A) LA CIMENTACION SERIA A BASE DE CAJON DE CIMENTACION CON PILOTES DE CONCRETO
- B) LA ESTRUCTURA A BASE DE MARCOS RIGIDOS CON VIGUETAS DE ACERO.
- C) LAS LOSAS DE ENTREPISO CON EL SISTEMA LOSACERO ROMSA.
- D) LA CUBIERTA CON EL SISTEMA LOSACERO ROMSA

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



- A) LA CIMENTACION SERIA A BASE DE CAJON DE CIMENTACION.
- B) LA ESTRUCTURA A BASE DE MARCOS RIGIDOS CON VIGAS DE ACERO.
- C) LA CUBIERTA A BASE DE ARMADURAS, ESTRUCTURA ESPACIAL Y LOSACERO ROHSA.

VENTAJAS

CAJON DE CIMENTACION:

- SUPERFICIE DE APOYO UNIFORME PARA EL EDIFICIO.
- MAYOR CONTROL DE FILTRACIONES DE AGUA POR EL NIVEL FREATICO.
- MEJOR COMPORTAMIENTO DE LA ESTRUCTURA.

VIGAS DE ACERO

- CUBREN GRANDES CLAROS
- SOPORTAN GRANDES CARGAS
- SE REDUCEN LAS SECCIONES NECESARIAS PARA TRAPES Y COLUMNAS.
- SON LIGERAS POR LO QUE SE REDUCE CIMENTACION.
- RAPIDO MONTAJE Y SUJECCION.

SISTEMA LOSACERO ROHSA

- LA UNION MECANICA DEL SISTEMA CON EL CONCRETO LE PERMITE ACTUAR COMO DIAFRAGMA HORIZONTAL, DISTRIBUYENDO LOS ESFUERZOS A TRABES Y COLUMNAS.
- REQUIERE DE LA ESTRUCTURA MAS ESBELTA AL OBTENER LOSAS MAS LIGERAS.
- ELIMINA LA CIMERA DE MADERA Y LAS VARILLAS DE REFUERZO.
- REQUIERE UNA CIMENTACION MENOR

ARMADURAS Y ESTRUCTURA ESPACIAL

- CUBRE GRANDES CLAROS
- ES LIGERA
- SENSACION AGRADABLE
- RAPIDO MONTAJE.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



CRITERIO DE INSTALACIONES**SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

PARA ESTE CONCEPTO SE CONSIDERO LA ALTURA MAS DE LA EDIFICACION MAS CRITICA (EDIFICIO DE OFICINAS), CANTIDAD DE MUEBLES A DOTAR, VOLUMEN DE AGUA REQUERIDO, SIMULTANEIDAD DE SERVICIOS, TIPO DE SERVICIOS Y PRESIONES REQUERIDAS, A LO QUE SE CONCLUYO QUE SE DEBERIA DE EMPLEAR UN EQUIPO HIDRONEUMATICO. ESTE EQUIPO NOS GARANTIZA LA CONTINUIDAD DEL SERVICIO HASTA EL ULTIMO NIVEL, SEGURIDAD EN SU FUNCIONAMIENTO, BAJO COSTO A MEDIANO PLAZO Y UN MINIMO DE MANTENIMIENTO, Y POR ULTIMO SE CONSIDERARON LAS DEMANDAS MINIMAS DE LA RED CONTRA INCENDIO.

INSTALACIONES SANITARIAS

ESTAS SE PROYECTARON PROCURANDO SACAR EL MAXIMO PROVECHO POSIBLE DE LOS MATERIALES EMPLEADOS, E INSTALARSE EN LA FORMA MAS PRACTICA POSIBLE. DE MODO QUE SE EVITEN REPARACIONES CONSTANTES E INJUSTIFICADAS, PREVIENDO UN MINIMO DE MANTENIMIENTO EL CUAL CONSISTIRA EN CONDICIONES NORMALES DE FUNCIONAMIENTO EN DAR LIMPIEZA PERIODICA REQUERIDA ATRAVES DE LOS REGISTROS.

LOS ALBAÑALES SERAN DE 15 CM DE DIAMETRO COMO MINIMO Y CONTARAN CON UNA PENDIENTE DEL 2 %. TAMBIEN ESTARAN PROVISTOS DE UN TUBO VENTILADOR DE 5 CM DE DIAMETRO. LA CONEXION DE TUBERIAS DE DESAGUE CON ALBAÑALES SE HARA POR MEDIO DE OBTURADORES HIDRAULICOS FIJOS PROVISTOS DE VENTILACION DIRECTA. LOS ALBAÑALES TENDRAN REGISTROS A DISTANCIAS NO MAYORES DE 10 M ENTRE CADA UNO Y EN CADA CAMBIO DE DIRECCION DEL ALBAÑAL.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



INSTALACIONES ELECTRICAS

PARA SU DISEÑO SE TOMO EN CUENTA:

- 1) DISTRIBUCION DE LOS ELEMENTOS, APARATOS, EQUIPOS ETC.TOS
- 2) MANTENIMIENTO
- 3) ECONOMIA
- 4) EFICIENCIA
- 5) SEGURIDAD CONTRA ACCIDENTES E INCENDIOS
- 6) ACCESIBILIDAD.

Y EN CUANTO AL TIPO DE CONSTRUCCION SE CONCLUYO DEBERIA DE SER PARCIALMENTE OCULTA YA QUE CONTAMOS CON UN PLAFON FALSO EN OFICINAS, LOCALES COMERCIALES Y BANCO AHORA POR LO QUE TOCA A ESTACIONAMIENTO NO SE REQUIEREN SER OCULTAS, PERO EN COLUMNAS Y MUROS SI LO SERIAN.

AHORA BIEN EN CUANTO A SU DEMANDA REQUIERE DE UNA SUBESTACION ELECTRICA PARA PODER RECIBIR LA ENERGIA EN ALTA TENSION Y TRANSFORMARLA, OPTIMIZANDO SU COSTO Y EMPLEO ASI COMO UNA PLANTA DE EMERGENCIA PARA PREVENIR INCIDENTES DE FALLA DE ENERGIA QUE CAUSARIAN ESTRAGOS BASICAMENTE PARA EL SERVICIO DE COMPUTADORAS ASI COMO LAS AREAS BASICAS EN CIRCULACION, VESTIBULO Y SALIDAS DE EMERGENCIA.

EN CUANTO A LA ILUMINACION EN GENERAL SE TOMO EN CUENTA.

- 1) SUMINISTRAR LA CANTIDAD DE LUXES REQUERIDA DE ACUERDO A LA TAREA USUAL POR DESARROLLARSE DENTRO DE LOS OBJETIVOS ECONOMICOS.
- 2) PROVEER DE ILUMINACION DE ALTA CALIDAD, DANDO NIVELES LUMINOSOS UNIFORMES, MINIMIZANDO A LA VEZ LOS EFECTOS NEGATIVOS DE BRILLANTEZ DIRECTA E INDIRECTA PROPORCIONANDO CONFORT VISUAL.
- 3) SELECCIONAR LUMINARIOS ESTETICAMENTE COMPLEMENTARIOS A LA INSTALACION CON CARACTERISTICAS, ELECTRICAS, MECANICAS Y DE MANTENIMIENTO, DISEÑADAS PARA REDUCIR GASTOS DE OPERACION.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



INSTALACIONES TELEFONICAS

EL CRITERIO TOMADO PARA ESTAS FUE:

- 1) PROVEER PRINCIPALMENTE AL EDIFICIO DE OFICINAS Y BANCO YA QUE TIENEN LA MAYOR DEMANDA.
- 2) CONSIDERAR DOS NUCLEOS DE DISTRIBUCION Y CONMUTADORES PARA CADA EDIFICACION.
- 3) COLOCAR REGISTROS DE PASO PARA SU MAYOR FUNCIONAMIENTO.
- 4) DISPONER LOS REGISTROS DE MANERA ACCESIBLE

INSTALACIONES ESPECIALES

HABLAREMOS DE MANERA GENERAL CONSIDERANDO DENTRO DE ESTAS:

- 1) AIRE ACONDICIONADO EN BANCO Y OFICINAS
- 2) SISTEMA DE ALARMAS EN BANCO
- 3) SISTEMA DE ELEVADORES EN EDIFICIO DE OFICINAS
- 4) ENERGIA REGULADA EN BANCO Y OFICINAS
- 5) ALARMAS Y DETECTORES CONTRA INCENDIO EN BANCO, OFICINAS Y LOCALES COMERCIALES
- 6) CONMUTADORES Y LINEA DE INTERFASE EN BANCO

TODAS ELLAS DETERMINADAS EN BASE A LA DEMANDA DE LAS CONDICIONES DEL FUNCIONAMIENTO ADECUADO DE LOS ESPACIOS, POR EJEMPLO EN UNA SALA DE COMPUTO SE REQUIERE UNA TEMPERATURA ADECUADA PARA LA FUNCION DE LOS EQUIPOS, ASI COMO ENERGIA REGULADA Y TENER LOS DISPOSITIVOS NECESARIOS PARA EVITAR INCENDIOS, ROBOS O MAL OPERACION DE SUS COMPONENTES.

**EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES**

BANCO



CRITERIO DE COSTO

EDIFICIO DE SERVICIOS

LOCALES COMERCIALES

AV. PASEO DE LA REFORMA

BANCO



ANALISIS DEL COSTO DE LA OBRA

GENEROS DE EDIFICACION:

- A) BANCO.
 B) LOCALES COMERCIALES.
 C) OFICINAS.
 D) PENT HOUSES.
 E) ESTACIONAMIENTO.

UBICACION:

AV. PASEO DE LA REFORMA ESQ. CON LA CALLE RIO MISISIPI.

TOTALES EN M2 DE CONSTRUCCION:

A) BANCO	930.78	M2
B) LOCALES COMERCIALES	946.512	M2
C) OFICINAS	3432.74	M2
D) PENT HOUSES	1318.66	M2
E) ESTACIONAMIENTO	6807.84	M2
TOTAL	13436.532	M2

COSTOS DIRECTOS:

	M2	COSTO POR M ²		TOTAL
A) BANCO	930.78	N 3000.00	N 2	792340.00
B) LOCALES COMERCIALES	946.512	N 2350.00	N 2	224303.20
C) OFICINAS	3432.74	N 2750.00	N 9	440035.00
D) PENT HOUSES	1318.66	N 3500.00	N 4	615310.00
E) ESTACIONAMIENTO	6807.84	N 1900.00	N 12	934876.00
TOTAL			N 32	006884.28

EDIFICIO DE OFICINAS

LOCALES COMERCIALES

BANCO



<u>COSTOS INDIRECTOS:</u>	%		IMPORTE
A) IMPORTE DEL TERRENO	10.80	N 3	456743.472
B) COSTOS DEL CONSTRUCTOR	7.80	N 2	496536.952
C) GASTOS DE ESCRITURACION	2.20	N	704151.448
D) PERMISOS Y ARANCELES	0.50	N	160034.42
E) ACOMETIDAS DE INSTALACIONES GENERALES	0.20	N	64013.768
F) HONORARIOS DEL PROYECTO	1.50	N	480103.26
G) HONORARIOS DE DIRECCION	4.00	N 1	280275.36
H) INTERESES DEL CAPITAL INMOVILIZADO DURANTE LA OBRA	5.00	N 1	600344.20
	32.00	N 10	242202.88

COSTO TOTAL DEL CONJUNTO

COSTO DIRECTO TOTAL DE LA OBRA:	N 32	006884.20
COSTO INDIRECTO TOTAL DE LA OBRA:	N 10	242202.88
	N 42	249087.08

CUARENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHENTA Y SIETE NUEVOS PESOS 00/MN.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



DESGLOCE DEL PRESUPUESTO POR PARTIDAS GENERALES INCLUYE COSTOS INDIRECTOS Y LA PARTE PROPORCIONAL QUE CORRESPONDE DEL ESTACIONAMIENTO.

PARTIDAS PORCENTUALES PARA EL BANCO CON UN COSTO DE N 12 641 626.00

PARTIDA	%		IMPORTE
1) PRELIMINARES	0.80	N	101533.01
2) CIMENTACION	15.00	N	1 903743.90
3) ESTRUCTURA	17.20	N	2 182959.70
4) ALBARILERIA	9.50	N	1 205704.50
5) ACABADOS	12.00	N	1 522995.10
6) CARPINTERIA	5.00	N	634581.30
7) INSTALACION ELECTRICA	13.50	N	1 713369.50
8) HERRERIA	2.00	N	253832.52
9) ALUMINIO	5.00	N	634581.30
10) VIDRIO	3.00	N	380748.78
11) AIRE ACONDICIONADO	7.00	N	888413.82
12) INSTALACION HIDROSANITARIA	4.50	N	571123.17
13) PINTURA	5.00	N	634581.30
14) LIMPIEZA	0.50	N	63458.13
SUMA DE COSTOS	100.00	N	12 691626.00

EDIFICIO DE OFICINAS

LOCALES COMERCIALES

BANCO



DESGLOCE DEL PRESUPUESTO POR PARTIDAS GENERALES INCLUYE COSTOS INDIRECTOS Y LA PARTE PROPORCIONAL QUE CORRESPONDE DEL ESTACIONAMIENTO.

PARTIDAS PORCENTUALES PARA LOS LOCALES COMERCIALES CON UN COSTO DE

N 4 867094.80

PARTIDA	%	IMPORTE
1) PRELIMINARES	0.80	N 38936.7584
2) CIMENTACION	15.00	N 730064.22
3) ESTRUCTURA	17.00	N 827406.116
4) ALBAÑILERIA	15.20	N 739798.4096
5) ACABADOS	10.00	N 486709.48
6) CARPINTERIA	5.00	N 243354.74
7) INSTALACION ELECTRICA	13.50	N 657057.798
8) HERRERIA	2.00	N 97341.896
9) ALUMINIO	5.00	N 243354.74
10) VIDRIO	3.00	N 146012.844
11) AIRE ACONDICIONADO	7.00	N 340696.636
12) INSTALACION HIDROSANITARIA	4.00	N 194683.792
13) PINTURA	2.00	N 97341.896
14) LIMPIEZA	0.50	N 24335.474
<u>SUMA DE COSTOS</u>	<u>100.00</u>	<u>N 4 867094.8</u>

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



DESGLUCE DEL PRESUPUESTO POR PARTIDAS GENERALES INCLUYE COSTOS INDIRECTOS Y LA PARTE PROPORCIONAL QUE CORRESPONDE DEL ESTACIONAMIENTO.

PARTIDAS PORCENTUALES PARA EL EDIFICIO DE OFICINAS CON UN COSTO DE N 24 690 366.00

PARTIDA	%		IMPORTE
1) PRELIMINARES	0.20	N	49380.73
2) CIMENTACION	15.00	N	3 703554.90
3) ESTRUCTURA	17.00	N	4 197362.20
4) ALBAÑILERIA	8.50	N	2 098681.10
5) ACABADOS	11.00	N	2 715940.20
6) CARPINTERIA	3.00	N	740710.98
7) INSTALACION ELECTRICA	9.00	N	2 222132.90
8) HERRERIA	0.80	N	197522.93
9) ALUMINIO	7.50	N	1 851777.50
10) VIDRIO	6.50	N	1 604873.80
11) AIRE ACONDICIONADO	7.00	N	1 728325.60
12) INSTALACION HIDROSANITARIA	5.00	N	1 234518.30
13) MUEBLES DE BANO	2.00	N	493807.32
14) PINTURA	3.10	N	765401.35
15) INSTALACIONES ESPECIALES	4.00	N	987614.64
16) LIMPIEZA	0.40	N	98761.46
SUMA DE COSTOS	100.00		N 24 690366.00

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



TIEMPO DE EJECUCION

EDIFICIO DE OFICINAS

LOCALS COMERCIALES

AV. PASEO DE LA REFORMA

BANCO



TIEMPO

ES OTRO FACTOR MUY IMPORTANTE CONSIDERANDO QUE DE SU PROGRAMACION DEPENDE DE EL INICIO Y FUNCIONAMIENTO DEL CONJUNTO ASI COMO EL PRINCIPIO DE LA RECUPERACION DE LA INVERSION , AL EMPEZAR A PERCIBIR DINERO. CONSIDERAR EL TIEMPO EN LA OBRA CONSTITUYE LA OPTIMIZACION DE SU COSTO POR LO QUE HAY QUE TENER EN CUENTA:

- 1) ORGANIZACION DE LOS ELEMENTOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO.- COMO LO ES EL PERSONAL, MOBILIARIO Y EQUIPO A EMPLEAR EN ESTE CASO SE CONSIDERO DE 20 A 30 DIAS.
- 2) DESARROLLO DEL PROYECTO.- QUE SE REFIERE A LA EJECUCION DE SU DISEÑO Y REPRESENTACION EN PLANOS DE ACUERDO A NORMAS, REGLAMENTOS, DISPOSICIONES U OBJETIVOS VIGENTES Y PARA ESO SE TOMO EN CUENTA 90 DIAS.
- 3) EJECUCION DE TRAMITES PARA PERMISOS Y LICENCIAS.- ESTA ETAPA SE REFIERE A DAR CURSO A LOS PROCESOS ADMINISTRATIVOS Y DE VERIFICACION QUE DAN CUMPLIMIENTO A LAS NORMAS MINIMAS DE SEGURIDAD Y BIENESTAR EN SU FUNCIONAMIENTO. PARA ESTA ETAPA SE CONSIDERO 60 DIAS.
- 4) EJECUCION DE LA OBRA.- SE REFIERE A LA CONSTRUCCION DE LA MISMA, HABIENDO CONSIDERADO: MANO DE OBRA, MATERIALES Y EQUIPO, A LO CUAL SE CONSIDERO DOS AÑOS.

TOTAL:

1) ETAPA		30 DIAS	
2) ETAPA		90 DIAS	
3) ETAPA		60 DIAS	
4) ETAPA	<u>2 AÑOS</u>		
	2 AÑOS		180 DIAS = 2.5 AÑOS.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



BIBLIOGRAFIA

EDIFICIO DE SEÑORAS

LOCALES COMERCIALES

AV. PASEO DE LA REFORMA

BANCO



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

CIUMANIDAD
DIMENSION HUMANA EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS
DE RAUL BULGHEDRI
EDITORIAL: DIANA TECNICO

MICROPLANEACION DEL DISTRITO FEDERAL
EDITADO POR LA SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA.

RESULTADOS DEFINITIVOS DEL XI CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA
DE 1990.
EDITADO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA, GEOGRAFIA E INFORMATICA.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO.

PLAN GENERAL DE DESARROLLO URBANO

MANUAL DE IMAGEN ARQUITECTONICA DE BANCO (MANUAL DE BANCO DEL ATLANTICO).

ATLAS DE LA CIUDAD DE MEXICO
EDITADO POR EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, SECRETARIA GENERAL DE DESARROLLO
SOCIAL Y POR EL COLEGIO DE MEXICO EN EL CENTRO DE ESTUDIOS DEMOGRAFICOS Y DE
DESARROLLO URBANO FASCICULOS 1-2.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEL D.F.
NORMAS COMPLEMENTARIAS DE ESTACIONAMIENTO DEL REGLAMENTO DE
CONSTRUCCIONES.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO



MANUAL DE COSTOS PARA CONSTRUCTORES
ACTUALIZACION ENERO DE 1993.
AUTOR: ING. RAUL GONZALEZ MELENDEZ.
EDITADO POR: CENTRO DE PRECIOS UNITARIOS PRISMA S.A. DE C.V.

MANUAL DE ESTRUCTURAS DE ACERO
FUNDIDORA MONTERREY S.A.

MANUAL DE LOSACERO ROMSA
ROBERTSON MEXICANA S.A. DE C.V.

DISENO DE EDIFICIOS DE CONCRETO
IMYC PORTLAND CEMENT ASSOCIATION
INSTITUTO MEXICANO DEL CEMENTO Y EL CONCRETO, A.C.
EDITORIAL LIMUSA NORIEGA.

EDIFICIO DE OFICINAS
LOCALES COMERCIALES

BANCO

