



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

---

---



FACULTAD DE ARQUITECTURA

TALLER TRES

“EDIFICIO CORPORATIVO YUM, SANTA FÉ, CIUDAD DE MÉXICO”

**T E S I S   P R O F E S I O N A L**

PARA OBTENER TÍTULO DE

**ARQUITECTO**

PRESENTA

**JOSÉ ISRAEL TORRES DEL ABREGO**

Asesores:

ARQ. BEATRIZ L. SÁNCHEZ DE TAGLE

ARQ. BENJAMÍN CIPRIAN BOLAÑOS

ARQ. VÍCTOR ARIAS MONTES

México, D.F. 2009



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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



Me gustaría dedicar esta Tesis a toda mi familia.

Para mi esposa, amiga e incondicional Luz Raquel, a ella especialmente le dedico esta Tesis. Por su apoyo y motivación, su fuerza, por su amor, por ser tal y como es, porque la amo. Realmente ella me llena por dentro para conseguir un equilibrio que me permita dar el máximo de mí. Nunca le podré estar suficientemente agradecido.

Para nuestro bebe que el estar en la pancita de Lurra ha coincidido con el final de la Tesis. Será lo mejor que nunca me ha pasado, y vendrá a este mundo para darnos más felicidad. Es sin duda mi referencia para el presente y para el futuro.

Para mis padres Arturo y Paty, Me han dado todo lo que soy como persona, mis valores, mis principios, mi perseverancia y mi empeño, y todo ello con una gran dosis de amor y sin pedir nunca nada a cambio. Mi padre que es y será mi héroe y mi madre que me ha regalado su amor y apoyo incondicional.

Para mis hermanos Omar y Emerson que son mis amigos y que cuándo los he necesitado han estado ahí. El amor y respeto que les tengo es inmenso.

Mis sobrinos Katya y Emiliano que sus risas contagian alegría y felicidad.

A mi abuelita Maya a quien quiero mucho, y que su amor y cariño siempre me ha dado, mi tía Vero que es como si fuera mi hermana mayor.

Para mis abuelitos Ricardo, Pepe y Carmen que todos los días recuerdo con cariño y respeto y que estén donde estén, sé que me están viendo, a ellos que fueron los mejores abuelitos.

Para mi nueva y amada familia Auerelio, Luisa y Arleth que me han apoyado se han preocupado, y que se que cuento con ellos, a doña Raquel que compartió conmigo y raquelito nuestra boda a todos ....los amo.

A la Universidad Nacional Autónoma de México, la UNAM la mejor universidad del mundo, que me dio educación, principios, instalaciones, experiencias, amigos, vivencias y a los mejores profesores para demostrar lo grande que es la UNAM.

A mis profesores, el Arq. Beatriz L. Sánchez de Tagle, el Arq. Benjamín Ciprian Bolaños, al Arq. Víctor Arias Montes, al Arq. Raúl Solís Maldonado, y al Arq. José Antonio Ramírez Domínguez. Que sus enseñanzas y conocimientos me llevarán al éxito como arquitecto, se los agradezco.

Gooyaaaaa!!!!...Goooyaaaaa!!!!...ca-chun...ca-chun...rra-rra.... ca-chun...ca-chun rra-rra...Gooyaaaaa!!!!...

UNIVERSIDAD ¡!!!!!!!!!!!!



# INDICE

	Pag.
1. Planteamiento del problema y definición del satisfactor.....	5
1.1. Descripción.	
1.1.1. De la problemática arquitectónica y/o urbana.....	6
1.1.2. De la identificación del grupo o usuario demandante.....	7
1.2 Condiciones de la demanda	
1.2.1. Condiciones físico-naturales.....	8
1.2.2. Condiciones físico-artificiales.....	9
1.2.3. Condiciones socio-políticas, culturales y económicas.....	10
1.2.4. Recursos.....	14
1.2.5. Foto área de zona de afectación.....	15
1.2.6. Localización del terreno.....	16
1.2.7. Contrato de compra venta.....	17



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 esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

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



	Pag.
2. Programa Arquitectónico.....	20
1. A partir de la determinación del satisfactor Establecer cuantitativa y cualitativamente la demanda planteada, indicándose el sistema de selección utilizado así como las características de ésta. Se podrá utilizar, para las características generales del satisfactor, las normas de dotación de equipamiento de las instituciones públicas y/o privadas que operan tipos semejantes de proyectos.	
2. Determinación del operador.....	29
Determinar quién o quiénes serán las personas o instituciones que operarán el satisfactor. En base a esta decisión se podrá definir y detallar con mucha mayor precisión las características del proyecto planteadas en el punto primero. Se tomarán como base las normas particulares que el operador ha elaborado para el caso concreto o bien algunas análogas al problema planteado	
3. Determinación de los requerimientos espaciales que deberá.....	43
contener el satisfactor arquitectónico	
3.1 Definición de los espacios generales y particulares.	
3.2 Definición de los nexos y circulaciones de los espacios generales y particulares.	
3.3 Definición de los requerimientos generales y particulares	
3.4 Patrón arquitectónico de cada componente.	
3.5 Diagramas de relación generales y particulares.	
3.6 Definición del esquema funcional general.	



	Pag.
4. Determinación del terreno.....	59
De las propuestas urbano - arquitectónicas establecidas con anterioridad, se seleccionarán los terrenos que reúnan las mejores condiciones para el desarrollo del proyecto, estableciéndose un sistema de evaluación con las variables necesarias que posibiliten una selección racional y objetiva de un solo terreno.	
5. Determinación de las condicionantes .....	61
físico - naturales y físico - artificiales del terreno seleccionado	
5.1 Bioclimática (flora, fauna, clima, hidrología, topografía, etcétera).	
5.2 Relación con el contexto urbano (calles, accesos, restricciones, etcétera).	
6. Determinación de las condicionantes normativas.....	62
y reglamentarias y de los recursos o medios disponibles para la realización de la propuesta (leyes, reglamentos, financiamiento, materiales de construcción locales y/o regionales, técnicas constructivas, mano de obra, financiamiento, etcétera).	
7.- Criterios de Composición Arquitectónica	64
I.-El partido general y la hipótesis formal adoptada para el proyecto arq.....	
II.- Los análisis de edificios análogos.....	
III.-La fundamentación de los esquemas de ubicación .....	
y funcionamiento, partido y de la hipótesis formal propuesta	



	Pag.
8.-Memorias descriptivas.....	77
9.- Proyecto ejecutivo.....	85
10.- Conclusión.....	123
11.- Bibliografía.....	124



## 1.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y DEFINICIÓN DEL SATISFACTOR

Grupo Yum antes grupo Tricón, es una de las cadenas de comida rápida más grande de México y el mundo, esta tiene cinco marcas líderes, Kentucky Fried Chicken, Pizza Hut, Taco Bell, All American Food, y Long Jhon Silver's, Yum México solo desarrolla KFC y Pizza Hut aunque el próximo año entrará Taco Bell.

Actualmente Grupo Yum opera 4100 restaurantes, de los cuales 244 son KFC y 166 Pizza Hut, para este año Grupo Yum ha invertido USD \$ 50 millones en la apertura de 80 restaurantes, de esos 80, 17 están localizados en la Ciudad de México, de los cuales 13 serán de KFC y 4 de Pizza Hut. Para el resto del país, el 70% serán KFC y el 30% de Pizza Hut, para el 2009 se planea invertir otros USD \$ 70 millones para abrir 100 unidades.<sup>1</sup>

El crecimiento de Grupo Yum México anualmente es del 20%, esto la hace una de las empresa a nivel nacional, con mayor plusvalía en sus franquicias y con una tasa de contratación de personal que supera los espacios de trabajo que tienen disponibles, cabe aclarar que del 100% que se contrata anualmente, el 80% es gente que trabaja en los restaurantes, el 15% es trabajador flotante y el resto es trabajador administrativo.<sup>2</sup>

En estos momentos el Grupo Yum tiene rentadas oficinas en dos partes de la Ciudad de México, una de 1,900 m<sup>2</sup> ubicada en Miguel Ángel de Quevedo No.1610, Delegación Coyoacan, en esta se ubica personal de Recursos Humanos, Algunos Administrativos, Entrenadores, etc. Cuentan actualmente con 80 empleados y aquí la función principal es de contratación, IMSS, y entrenamiento, en este inmueble la renta asciende a \$190,000.00 pesos M.N. por mes. Por otro lado cuentan con 9,600 m<sup>2</sup> de oficinas en el edificio de "Arcos Bosque Corporativo" (El Pantalón) ubicado en Av. Paseo de los Tamarindos No. 400-A, colonia Santa fe, en Cuajimalpa, México, D.F., aquí es donde se ubican todos los departamentos con los que cuenta la empresa Administración y Bienes Raíces, Coordinación del IMSS, Contraloría, Franquicias, Sistemas, Construcción, Capacitación, Marketing, Aseguramiento de Calidad, Gerencia de Restaurantes, Análisis financiero, Legal, Finanzas, reclutamiento, Mantenimiento, Compras, Auditoría, operaciones KFC y PH, Nominas, Recursos Humanos y Dirección, por lo que se habla de 700 a 750 empleados y en donde la renta asciende a \$182,000.00 DLL al mes.

<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Revista expansión, No.75, año 2005.

<sup>2</sup>Departamento de Mercado, Yum México.



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 esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

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



Debido a la situación de Yum México, en el 2001 realizaron la compra de un terreno, ubicado en los límites de la delegación Álvaro Obregón y Cuajimalpa, en la colonia Peña Blanca, es un terreno de 4,040 m<sup>2</sup>, y la intención de la compra del terreno es la de desarrollar un edificio corporativo, que satisfaga las necesidades de la empresa en estos momentos y a un futuro de 10 años, esto basado, en el crecimiento que tiene anualmente.

## **1.1 Descripción**

### **1.1.1 De la problemática arquitectónica y/o urbana**

Actualmente el Grupo Yum cuenta con dos oficinas una de ellas ubicada en la zona sur de la ciudad, en Miguel Ángel de Quevedo y al otra en la Zona Oeste de la ciudad en Arcos Bosques Corporativo (El Pantalón). El primer desafío es agrupar los distintos departamentos con que cuenta la empresa Administración y Bienes Raíces, Coordinación del IMSS, Contraloría, Franquicias, Sistemas, Construcción, Capacitación, Marketing, Aseguramiento de Calidad, Gerencia de Restaurantes, Análisis financiero, Legal, Finanzas, reclutamiento, Mantenimiento, Compras, Auditoría, operaciones KFC y PH, Nominas, Recursos Humanos y Dirección, así como la correcta intercomunicación entre ellos, realizar un edificio que muestre la imagen corporativa de la empresa y que este se adapte al constante crecimiento de Yum México.

El edificio a proyectar es para albergar el 80% del personal de ambos edificios rentados y darle cabida al crecimiento del personal que tiene anualmente Yum México que es del 5% es decir de 40 personas al año, así como satisfacer necesidades que dentro de las oficinas en renta no se cumplen como son estacionamiento, comedor, así como necesidades que tiene la empresa pero por la limitante que se tiene de rentar un espacio no las podían cubrir, como son: un showroom, un auditorio, y un zona de aparcamiento para autobuses.

El personal que labora actualmente en las oficinas ubicadas en Arcos Bosques corporativo se traslada a las oficinas en automóvil particular ó en autobuses de la empresa, estos salen de distintos puntos de la ciudad, casi siempre cerca de alguna estación de metro, recogen a los empleados y los lleva a las oficinas lo mismo sucede a la hora de salida ,es la misma logística.<sup>1</sup>

Se buscará una propuesta arquitectónica que empate con la imagen de Yum México y concuerde con el paisaje urbano de la zona.

<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Departamento de Recursos Humanos, Yum México.



El terreno que compro Yum México esta ubicado en Autopista Constituyentes la Venta No. 2835, Colonia Peña Blanca, c.p. 01210, delegación Álvaro obregón, México, D.F. <sup>1</sup>

El terreno cuenta con las siguientes características según las especificaciones de SEDUVI uso de suelo HM, 40% de superficie máxima de desplante, 18 niveles máximos de construcción (sobre nivel de banqueta)<sup>2</sup>

### 1.1.2 De la identificación del grupo o usuario demandante

Yum México tiene el compromiso de darle oportunidad a jóvenes para laborar en la empresa, pero el personal que labora se podría dividir en tres categorías:

La primera que es la base, ya que es la que esta en constante contacto con el público y que de alguna manera es la que da la primera impresión, se encuentra en los trabajadores de los restaurantes que son regularmente jóvenes de entre 18 y 22 años, casi siempre estudiantes que se encargan de labores de cocina, caja, limpieza de los restaurantes, dentro de estos grupo de jóvenes recién egresados de alguna carrera técnica o que iniciaron en alguna área del restaurante. es que se convierten en gerentes de restaurante, este tipo de personal exceptuando el gerente de restaurante va pocas veces al corporativo, este va por algún finiquito, asenso, o alguna situación especial, sin embargo el gerente de restaurante esta en continuo contacto con el corporativo, ya sea para cursos, llevar información del restaurante, exámenes, etc. Es un visitante flotante dentro del corporativo.

El segundo grupo dentro de la empresa es el que esta de planta en el corporativo y que cubren las distintas plazas de trabajo que en los distintos departamentos se requieren, es requisito indispensable dentro de la empresa, ser egresado de alguna carrera, según el área que corresponda, es población que esta fluctúa entre los 30 y 55 años, este es el personal que esta las 10 horas dentro del edificio y en términos generales estamos hablando de 600 personas que ocupan los distintos puestos con un nivel académico de licenciatura dentro de la empresa.

El tercer grupo esta formado por gente que está dedicada a actividades tales como: mensajería, mantenimiento, intendencia, chóferes etc. Gente con nivel académico de primaria y secundaria y que también requieren un espacio fijo dentro del corporativo, ya que están las 10 horas laborando en el lugar.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Departamento de Bienes Raíces, Yum México

<sup>2</sup> [www.seduvi.com.mx](http://www.seduvi.com.mx)

<sup>3</sup> Departamento de Recursos Humanos, Yum México



Existe un cuarto grupo que es gente flotante pero que requiere espacio, como son proveedores, gente de visita, presentaciones de productos, así como proyecciones de películas para visitantes de escuelas.

## 1.2 Condiciones de la demanda

### 1.2.1 Condiciones físico – naturales

El Terreno esta ubicado en las limitantes entre la delegación Álvaro Obregón y Cuajimalpa, pero territorialmente el predio le pertenece a la delegación Álvaro Obregón.

La ubicación geográfica de la delegación Álvaro obregón es al Norte 19°24', al Sur 19°13' de latitud Norte; al Este 99°10' y al Oeste 99°19' de latitud Oeste. La delegación Álvaro Obregón se encuentra ubicado al Poniente de la Ciudad de México y tiene una extensión de 97 Km<sup>2</sup>, que representa el 6.5 por ciento del área total del Distrito Federal y ocupa el 6° lugar de las delegaciones en cuanto a su superficie territorial. Los límites geográficos de esta demarcación son fijados por los decretos de 1899 y 1970, los cuales mencionan que limita al Norte con la delegación Miguel Hidalgo; al Este con las delegaciones Benito Juárez, Coyoacán y Tlalpan; al Sur con las delegaciones Magdalena Contreras, Tlalpan y Estado de México y al Oeste con la delegación Cuajimalpa de Morelos. Las localidades principales son: San Pedro de los Pinos, Santa Fe, Lomas de Plateros, Santa Lucía, San Ángel, San Bartolo Ameyalco, Santa Rosa Xochiac. Las elevaciones principales de la delegación son: Cerro el Triángulo, Cerro San Miguel, Cerro La Cruz Cólica, Cerro Tamamatla, Cerro El Ocotal, Cerro Zacazontetla.

En la delegación existen 4 tipos de climas que son:

Templado, subhúmedo con lluvias en verano, de mayor humedad.

Templado, subhúmedo con lluvias en verano, de humedad media.

Semifrío, subhúmedo con lluvias en verano, de mayor humedad.

Semifrío, húmedo con abundantes lluvias en verano.

La temperatura promedio anual en la zona de Tarango es de 16.0° Centígrados, la temperatura más fría del años fue 15.0° Centígrados y la más calurosa fue 17.4° Centígrados.

La precipitación anual promedio fue de 865.60 mm.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Cuaderno de información básica delegación Álvaro Obregón, INEGI, gobierno del Distrito Federal.



### 1.2.2 Condiciones físico – artificiales

La estructura urbana de la Delegación tradicionalmente se ha compuesto por centros, subcentros y corredores urbanos; sin embargo, en los últimos 13 años ésta se ha visto modificada por la creación de zonas concentradoras de actividades comerciales y de servicios, estas son áreas que cuentan con todos los servicios de infraestructura y donde se ubican servicios, oficinas, comercios y en algunos casos equipamiento de tipo metropolitano o delegacional.

De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 2004, el uso del suelo predominante es el habitacional que representa el 72.3 por ciento de la superficie urbana; el 5.8 por ciento se destina a equipamiento urbano; el 5.4 a usos mixtos, comercios y oficinas; el 15.2 lo ocupan las áreas verdes y espacios abiertos; y el 1.3 por ciento se dedica al uso industrial.<sup>1</sup>

En cuanto al equipamiento y servicios, la Jurisdicción cuenta con elementos de equipamiento local y de carácter metropolitano. Su índice de especialización más alto con respecto al Distrito Federal es en servicios urbanos, que registra un gran número de panteones como el Sta. Fe, Guadalupe Mixcoac, Jardín, etc.; otros índices que destacan son cultura y educación. Asimismo en la Delegación se ubican un gran número de museos y teatros; así como escuelas de nivel superior, como la Preparatoria No. 8 y la Vocacional No. 4, tecnológicos y universidades como la Anahuac, y las instalaciones deportivas de la Universidad La Salle.

La Delegación en el rubro de salud cuenta con instalaciones de carácter privado (Hospital ABC) y social (IMSS). En este rubro se presenta un déficit del 28 por ciento y se ubica en las colonias del poniente de la Jurisdicción como Tlapechico, La Mexicana, Santa Fe, Barrio Norte, Lomas de Becerra, entre otras. Para abatir este déficit se requiere una superficie de 94,140 m<sup>2</sup> de terreno.

En parques y jardines se cuenta con instalaciones como el Parque de la Juventud, Ecológico Las Águilas, Tarango, Loma de San Jerónimo, Colina del Sur, entre otros; sin embargo, se registra un déficit importante a lo largo de toda la Delegación en colonias como: Olivar del Conde, Bella Vista, José Ma. Pino Suárez, Cove, Observatorio, Pueblo de Santa Fe, Corpus Christi, Piloto Adolfo López Mateos, Molino de Santo Domingo, Real del Monte, Liberales de 1857, Bonanza, Arturo Martínez, Barrio Norte, Lomas de Becerra, Pólvara, Alfonso XIII, Garcimarrero, Santa Lucía, Jalalpa, Puerta Grande, Herón Proal, Tlacuitlapa, Balcones de Ceguayo, La Cascada, Águilas 3er parque, San Clemente, Puente Colorado, Tetelpan, Tlacoyaque, Chamontoya y Real del Monte, para el cual se requiere 241.66 ha.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> [www.seduvi.com.mx](http://www.seduvi.com.mx)

<sup>2</sup> Cuaderno de información básica delegación Álvaro Obregón, INEGI, gobierno del Distrito Federal.



En comercio y abasto muestra un déficit del 52 por ciento, que se ubica principalmente en colonias como la Mexicana, Tlapechico, Zenón Delgado, Presidentes Jalalpa, Lomas de Becerra, Santa Lucía, Tlacuitlapa y Torres de Potrero, para cubrirlo será necesario 62,507 m<sup>2</sup> de terreno.

En la última década, se han registrado cambios importantes en la Delegación, tanto de carácter administrativo, como en materia de infraestructura y vialidades. Por otra parte, el crecimiento poblacional y habitacional en la demarcación ha generado una enorme presión, sobre todo en materia vial. El uso de arterias tradicionales, como periférico, se había hecho cada vez más complejo y los niveles de saturación en calzadas y avenidas, como Desierto de los Leones, Águilas y Toluca eran alarmantes. Entre 2005 y 2006 el gobierno de la ciudad de México emprendió un ambicioso proyecto de reordenamiento vial en la zona. Una parte de éste consistió en el trazo de una serie de puentes y avenidas que conectarán el sur poniente con su tramo norte, a fin de evitar que los habitantes de la zona alta al sur poniente de la delegación tuvieran que bajar hasta el periférico para luego trasladarse al norte y volver a subir a la altura de Palmas o Reforma Lomas. Este trazo exigió un diseño verdaderamente innovador para atravesar una parte del sistema de barrancas que caracteriza a la Delegación Álvaro Obregón. Conocidos como los puentes y avenida de Los Poetas—en honor a Carlos Pellicer, Jaime Sabines y Octavio Paz, esta serie de puentes ha agilizado el tránsito desde San Jerónimo, el Olivar de la Padres, Tetelpan, San Bartolo, Santa Rosa y las Águilas hacia la nueva autopista México-Toluca, el pueblo y el Centro Comercial Santa Fe, las Lomas de Chapultepec y algunos municipios del estado de México.

Asimismo, una buena parte del segundo piso del periférico fue trazado sobre tramos que corresponden a la delegación Álvaro Obregón, lo que también ha beneficiado la comunicación de la comunidad entre sí y con el resto de la ciudad de México.<sup>1</sup>

### **1.2.3 Condiciones socio – políticas, culturales y económicas**

Según el Censo de Población y Vivienda del 2000, se registran 687,020 habitantes en Álvaro Obregón. Esta cifra nos indica que la población de la Delegación se incrementa en 6.4 veces entre 1950 y el 2000, su población en el primer año era de 93,176; significando el 7.9 por ciento del total del Distrito Federal y ubicándose en la tercera Demarcación más poblada de la entidad.<sup>2</sup>

1

2

---

<sup>1</sup> [www.df.gob.mx](http://www.df.gob.mx)

<sup>2</sup> Cuaderno de información básica delegación Álvaro Obregón, INEGI, gobierno del Distrito Federal.



Aún cuando el ritmo de crecimiento poblacional de Álvaro Obregón ha disminuido considerablemente desde 1970, al pasar su tasa de crecimiento de 3.3 por ciento entre 1970-1980 a 0.7 en el periodo 1990-2000; en el último decenio se incorporaron en promedio siete personas por cada mil habitantes. Aún cuando el ritmo de crecimiento poblacional de Álvaro Obregón ha disminuido considerablemente desde 1970, al pasar su tasa de crecimiento de 3.3 por ciento entre 1970-1980 a 0.7 en el periodo 1990-2000; en el último decenio se incorporaron en promedio siete personas por cada mil habitantes. En este último periodo la tasa de crecimiento del Distrito Federal es de 0.4 por ciento, es decir la población se incrementa cada año en cuatro personas por cada mil habitantes en la entidad. Es importante resaltar que el crecimiento promedio de esta Demarcación es superior a la del DF, lo cual muestra una acelerada dinámica demográfica. Este comportamiento se debe considerar en el momento de la formulación de políticas públicas. En la zona de santa fe se están construyendo aproximadamente 11 mil departamentos y viviendas con un valor promedio superior a dos millones de pesos, y alrededor de 150 edificios corporativos, Esta gran inversión privada trae a casi 50 mil habitantes fijos y aproximadamente 60 mil habitantes flotantes trayendo consigo 70 mil automóviles más. La Zona de santa fe se caracteriza por ser la que agrupa las mejores condiciones de ingresos en el valle de México, en este sentido el 9.8% de su población gana más de 10 salarios mínimos y el 11.4% gana de 5 a 10 salarios mínimos. Considerando la Población Económicamente Activa (PEA) Ocupada que reside en la Zona de santa fe, pero que no necesariamente labora en su territorio, comparada con la Población Ocupada que efectivamente trabaja en la Zona de santa fe, es posible aseverar que en general, en los dos sectores de actividad considerados urbanos (secundario y terciario), existe una oferta de 217 mil empleos adicionales a los de la PEA que habita la Zona. Esta oferta de empleo se concentra en la Delegación Miguel Hidalgo que tiene 314 mil empleos más de la PEA que habita en la Delegación. Este indicador denota la posibilidad de consolidar el territorio como una zona concentradora de empleo especializado, con áreas de servicios, comercio, lo cual no sería posible sin una adecuada estructura urbana al interior y su mejor integración con el resto de la Zona del Valle de México. Este carácter de nodo atractor de viajes se ejemplifica por el dato de que el 45% de los estudiantes que acuden a las escuelas de la Zona de santa fe, viven fuera de la zona. Otro indicador lo constituye la población flotante diaria en Santa Fe que se calcula en 83 mil 500 empleados y estudiantes, con una afluencia anual de 8 millones de visitantes. En la Zona de santa fe se ubican los centros corporativos de 64 de las 100 principales empresas del país, además del centro comercial más grande de la Zona del valle de México, y 6 centros de educación superior privada. Como se mencionó anteriormente, la zona juega un papel fundamental en la integración de la economía, no solo de la región, sino del país, a la economía global. La cercanía y el desarrollo del aeropuerto de Toluca constituyen otro factor de fortalecimiento del papel que juega la zona en la economía. Este aeropuerto pasó de atender 200 mil viajeros en 2004 a 4 millones de viajeros en 2007. Además de Santa Fe operan en la zona de estudio otros tres centros urbanos regionales con un importante acervo patrimonial, de primera importancia: Tacuba; Tacubaya y San Ángel.



Al analizar las características principales de las actividades económicas por sector en esta zona, se aprecia que si bien el desarrollo industrial constituyó en el detonante de su crecimiento económico, este ha perdido relevancia frente a las actividades comerciales y de servicios.

Es necesario destacar que el comercio al por menor se ha incrementado sensiblemente, hasta llegar a representar el 45.9% del total de establecimientos en la Zona, destacando la venta de alimentos y bebidas, artículos de papelería, enseres domésticos y accesorios de vestir y calzado.

El sector servicios se ha acrecentado notablemente, sobre todo por ser receptáculo de grandes compañías corporativas y empresas colaterales en áreas de cierta exclusividad, especialmente las relacionadas con los sectores de servicios financieros y de seguros, dirección de corporativos y empresas, información en medios masivos, servicios profesionales y apoyo a negocios.

La estructura urbana actual del área urbanizada es reflejo de las limitaciones de comunicación que impone la topografía. Se caracteriza por una serie de sectores divididos por las barrancas y articuladas a través del tramo poniente del Periférico por los ejes de comunicación de cada sector que corren en el sentido oriente poniente.

Estos ejes y un sistema desarticulado de vialidades secundarias y terciarias comunican a los centros de actividad con las áreas habitacionales a las que dan servicio.

La Zona de santa fe tiene una ubicación privilegiada que le permite recibir agua potable del Ramal Sur del Lerma con una aportación de 870 lps; y 865 lps del Ramal Sur del Acueducto Periférico, y aunque cuenta con pozos y manantiales que suman 739.7 lps, depende de forma importante de las fuentes externas.

Dentro del Poniente de la ZMVM,<sup>1</sup> el principal propósito de viaje es el regreso a casa, que significa el 50.47% de los viajes producidos y el 36.83% de los atraídos. El segundo propósito de viaje es el trabajo, que significa el 21.30% de los viajes producidos y el 34.13% de los viajes atraídos hacia la zona de estudio.

1

---

<sup>1</sup> Zona Metropolitana del Valle de México



Principales destinos de viajes en el poniente.

No.	Destino (viajes producidos)	% respecto a los viajes totales
1	Zona Comercial de Interlomas	21.5
2	Zona Central de la ZMVM	14.4
3	La Herradura	12.1
4	Zona norponiente del área de estudio	11.5
5	Zona residencial de alta densidad del municipio de Huixquilucan	8.2
6	Zona de la Universidad Anáhuac	6.8
7	Zona Comercial Santa Fe	4.9
8	Toluca	4.6

La existencia de áreas densamente pobladas hacen casi imposible la creación de nuevas redes viales que mejoren el funcionamiento de la Zona, dando como resultado la saturación de las vías, y con ello una pérdida en la productividad y calidad de vida de los propios habitantes y de quienes se desplazan para laborar, estudiar o realizar algún otro tipo de actividad.

Los orígenes y destinos de los flujos regionales en la Zona Poniente son muy diversos; por ejemplo la gran concentración de oficinas, servicios y comercios en la zona de Santa Fe han provocado en los últimos años una gran atracción de viajes, aumentando de manera considerable los flujos vehiculares.

Los horarios en que se muestran las concentraciones más importantes sobre las vialidades son entre las siete y las nueve de la mañana y entre las cinco de la tarde y las ocho de la noche.

La construcción reciente de la avenida de los Poetas, que conecta la avenida Centenario con las avenidas Carlos Lazo y Tamaulipas, así como de las obras del Segundo Piso del Periférico en su tramo de avenida San Jerónimo al distribuidor San Antonio, son acciones que desahogan las vialidades que corren en el sentido oriente-poniente.

La instalación de equipamiento en la Zona de santa fe genera desplazamientos de población flotante de otras Delegaciones.



#### 1.2.4 Recursos

Yum, conglomerado de cadenas de comida rápida, obtuvo una utilidad trimestral al cierre de diciembre de 214 mdd, lo que significó un incremento de 24% frente al monto obtenido en el cuarto trimestre de 2006. Las ventas internacionales avanzaron 19%, apoyadas en gran parte por la apertura de unidades de KFC y Pizza Hut. Los ingresos totales crecieron casi 8%, al pasar de 2.46 billones de dólares al año anterior, a 2.65 billones en este periodo. De acuerdo con el reporte, la firma tuvo el mayor aumento en ganancias en dos años.

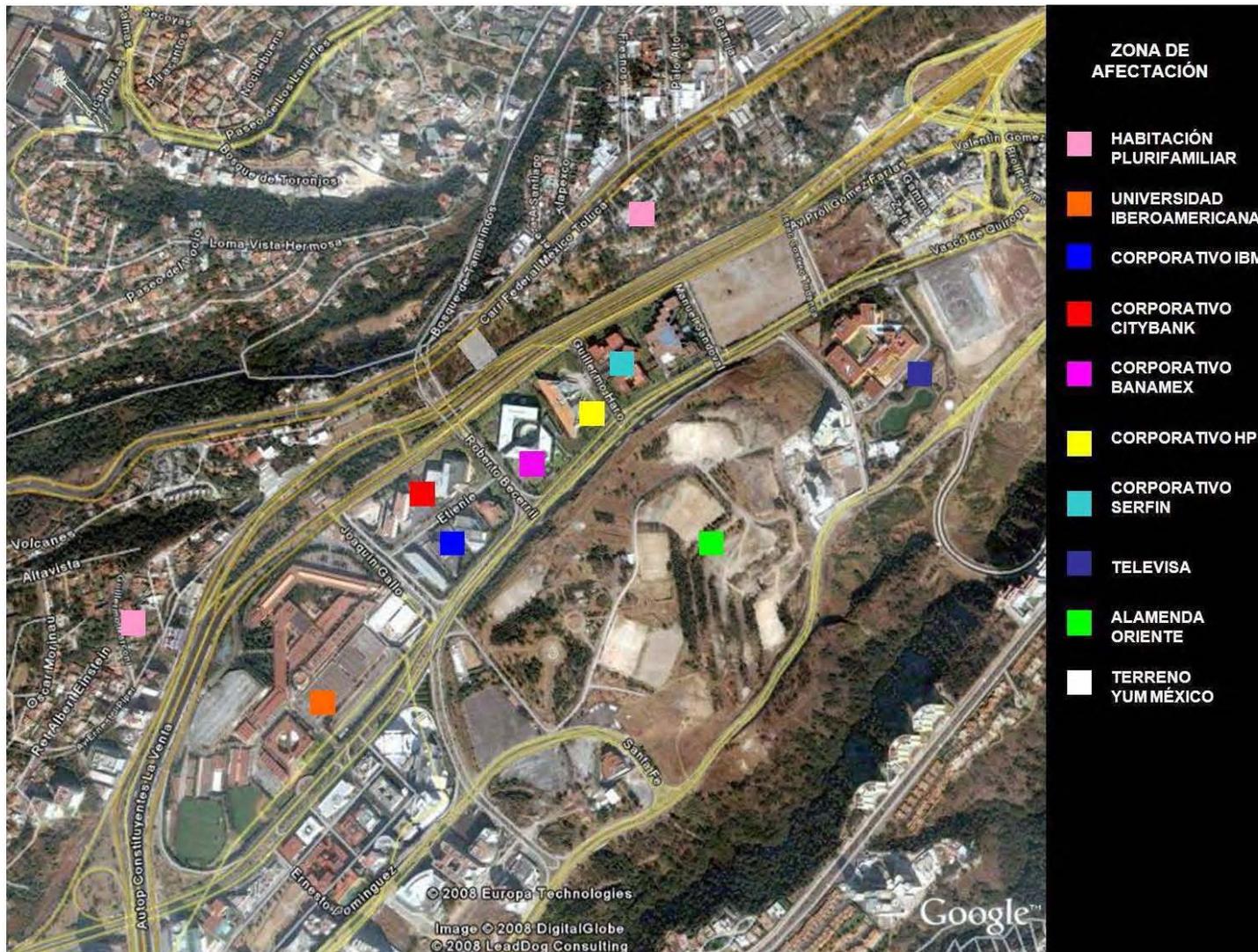
Por lo que la idea de invertir en la construcción de un edificio que capte la imagen corporativa de la empresa, de alojamiento de manera cómoda a los empleados y al crecimiento del personal que se contrata anualmente, así como el ahorro de capital que provocaría tener un espacio propio, emociona a Yum México, contar con un edificio propio.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Yum México

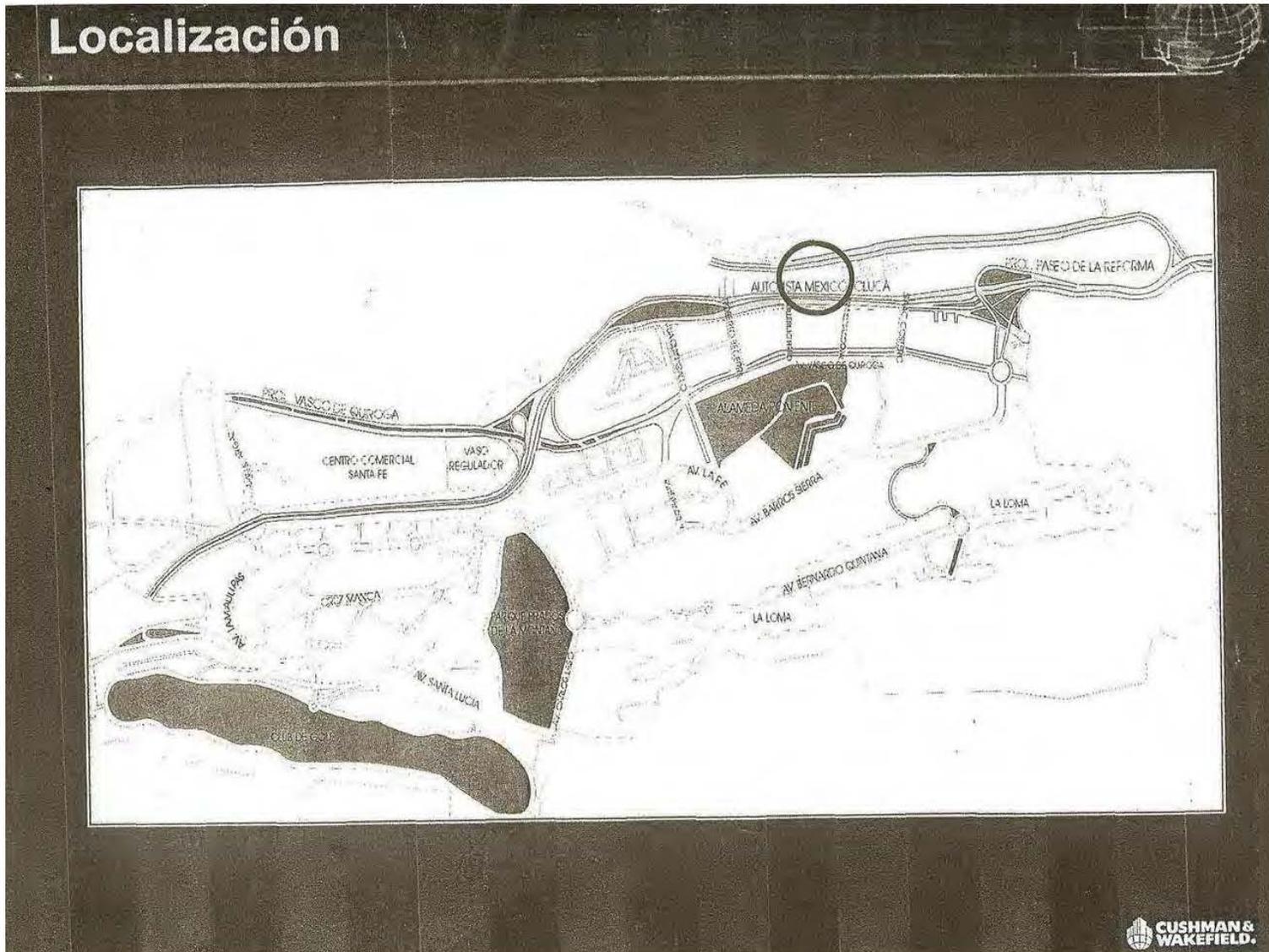


### 1.2.5 Foto aérea de zona de afectación





### 1.2.6 Localización del terreno





México, D.F. a 29 de Mayo del 2001

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

QUE CELEBRAN POR UNA PARTE DE COMUN ACUERDO LOS SEÑORES CUSHMAN & WAKEFIELD A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA LOS VENDEDORES Y POR OTRA PARTE EL SEÑOR YUM MÉXICO S.A. DE C.V. A QUIEN SE LE DENOMINARA EL COMPRADOR. AMBAS PARTES FORMALIZAN EL PRESENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO MISMO QUE SE FORMALIZA AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES:

PRIMERA.- DECLARA LA PARTE VENDEDORA

1).- QUE ES LEGITIMA PROPIETARIA DEL LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO COMO NUMERO DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO DE LA COLONIA PEÑA BLANCA DELEGACION ALVARO OBREGON, DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EL CUAL TIENE UNA SUPERFICIE DE CUATRO MIL CUARENTA METROS CUADRADOS Y LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES:

----- AL NOR OESTE EN 58.00 METROS CON LOTE # 42. -----  
-----AL SUR ESTE EN 58.00 METROS CON AUTOPISTA CONSTITUYENTES LA VENTA -----  
----- AL NOR OESTE EN 69.65 METROS CON LOTE # 45 A -----  
----- AL NOR ESTE EN 69.65 METROS CON LOTE # 52 B -----

2).- QUE DICHO LOTE DE TERRENO LO ADQUIRIO POR MEDIO DE UNA ADJUDICACION DE BIENES QUE SE CONTIENE EN EL PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 554287 VOLUMEN 873 DE FECHA 0 DE OCTUBRE DE 2001 PASADA ANTE LA FE DEL LIC. NOTARIO PUBLICO NUMERO CIENTO VEINTI CINCO DE ESTA DELEGACION, LA CUAL FUE INSCRITA BAJO LA PARTIDA NUMERO 09456 A FOJA 94 DEL TOMO XXVII SECCION CIVIL DE FECHA 12 DE MARZO DE 1999. TAL COMO LO HACE CONSTAR CON DICHO TESTIMONIO.

3).- QUE TIENE CAPACIDAD JURIDICA PARA CONTRATAR Y QUE ES SU LIBRE VOLUNTAD VENDER A LA PARTE COMPRADORA UNA FRACCION DEL INMUEBLE DESCRITO EN EL PARRAFO QUE ANTECEDE; FRACCION QUE TIENE UNA SUPERFICIE DE 4,040.00 MTS2 CON 58.00 METROS DE FRENTE A LA AUTOPISTA CONSTITUYENTES LA VENTA.

SEGUNDA.- DECLARA EL COMPRADOR,

1).- SER UNA EMPRESA LEGALMENTE FORMADA, QUE CONOCE PERFECTAMENTE LA FRACCION DEL LOTE DE TERRENO DESCRITO EN LA DECLARACION QUE ANTECEDE, EN EL PUNTO NUMERO 3). Y QUE ES SU LIBRE VOLUNTAD ADQUIRIRLO CON RECURSOS PROPIOS Y EN EFECTIVO.

2).- QUE TIENE CAPACIDAD JURIDICA PARA OBLIGARSE Y CUMPLIR SATISFACTORIAMENTE CON LAS OBLIGACIONES QUE SE DERIVEN DEL PRESENTE CONTRATO. EXPUESTO LO ANTERIOR, LAS PARTES SE SOMETEN EXPRESAMENTE A LAS SIGUIENTES CLAUSULAS:





C L A U S U L A S :

PRIMERA.- LA VENDEDORA VENDE AL COMPRADOR QUIEN COMPRA Y ADQUIERE PARA SI EN TAL FORMA LA FRACCION DEL LOTE DE TERRENO DESCRITO EN EL PUNTO NUMERO 3), DE LA PRIMERA DE LAS DECLARACIONES DEL PRESENTE CONTRATO, CON TODO LO QUE DE HECHO Y POR DERECHO, USOS Y COSTUMBRES LE CORESPONDAN, CON LA RESERVA DE DOMINIO QUE SE EXPRESARA EN EL PRESENTE INSTRUMENTO.

SEGUNDA.- AMBAS PARTES ACUERDAN EN FIJAR COMO PRECIO DE LA PRESENTE OPERACION LA CANTIDAD DE \$ 2,020,000.00 DOLARES ( DOS MILLONES VEINTE MIL DOLARES 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA) MISMA CANTIDAD QUE LA PARTE COMPRADORA PAGARA A LA PARTE VENDEDORA DE LA SIGUIENTE FORMA UN PRIMER PAGO DE \$ 1,212,000.00 DLLS. (UN MILLON DOSCIENTOS DOSE MIL DOLARES 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA) EL PAGO LO HACE EL COMPRADOR A LA VENDEDORA EN EL PRESENTE ACTO, RECIBIENDOLOS ESTA ULTIMA DE CONFORMIDAD Y OTORGANDO POR MEDIO DEL PRESENTE INSTRUMENTO EL REDIBO EN LOS TERMINOS MAS AMPLIOS QUE ENERECHEO PROCEDA.

TECERA.- AMBAS PARTES ACUERDAN QUE SE PAGARA EL 30% DE LA CANTIDAD QUE ES DE \$606,000.00 (SEIS CIENTOS SEIS MIL DOLARES MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA) AL MES DE FIRMADO ESTE CONTRATO ES DECIR EL 29 DE JUNIO DEL 2001 Y EL RESTO QUE ES EL 70% DE LA CANTIDAD QUE ES DE \$202,000.00 (DOS CIENTOS DOS MIL DOLARES MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA) CUALES SERAN PAGADOS EL 29 DE JULIO DEL 2001

CUARTA.- PARA LA GARANTIA DEL CUMPLIMIENTO DE LO PACTADO. LA VENDEDORA SE RESERVA EL DOMINIO DE LA FRACCION DEL PREDIO DE SU PROPIEDAD, HASTA EN TANTO NO SEA CUBIERTO EL TOTAL EL PRECIO PACTADO EN LA CLAUSULA QUE PRECEDE, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 2186 FRACCION I DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. RESERVA DE DOMINIO QUE SE EXPRESARA EN ESCRITURA PUBLICA A LA QUE SE ELEVE EL PRESENTE CONTRATO.

QUINTA.- LA PARTE VENDEDORA EN ESTE ACTO HACE ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO, Y LA PARTE COMPRADORA LO RECIBE DE CONFORMIDAD EN LAS CONDICIONES EN QUE SE ENCUENTRA. LA PARTE COMPRADORA SE COMPROMETE A CUBRIR EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y LA PARTE VENDEDORA SE COMPROMETE A CUBRIR EL IMPUESTO DE TRASLACION DE DOMINIO

SEXTA.- LA PARTE VENDEDORA SE COMPROMETE A FIRMAR ANTE EL NOTARIO PUBLICO QUE SE LE INDIQUE EN ESTA CIUDAD DE MEXICO. LA ESCRITURA PUBLICA CORRESPONDIENTE A LA PRESENTE COMPRAVENTA. ASIMISMO HACE EL COMPROMISO LA VENDEDORA DE QUE UNA VEZ QUE LE SEA CUBIERTO EL TOTAL DEL PRECIO PACTADO PASARA A FIRMAR LA CANCELACION DE LA RESERVA DE DOMINIO CON LA CUAL SE GRABARA DICHA FRACCION DE TERRENO OBJETO DEL PRESENTE INSTRUMENTO, CANCELACION QUE SE EFECTUARA ANTE NOTARIO PUBLICO DE ESTA CIUDAD DE MEXICO





SEPTIMA.- LAS PARTES CONTRATANTES HACEN CONSTAR QUE EN ESTA OPERACIÓN NO HAN SUFRIDO ERROR, DOLO, LESIO NI EN GENERAL POR CAUSA ALGUNA DE LAS QUE NULIFICAN O INVALIDAN LA VOLUNTAD Y SE OBLIGAN DE MANERA FIRME E IRREVOCABLE A NO RESCINDIR NI INVALIDAR EL PRESENTE CONTRATO.

OCTAVA.- AMBAS PARTES ACUERDAN QUE PARA CUALQUIER INTERPRETACION Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO, LAS PARTES SE SOMENTEN EXPRESAMENTE A LA JURISDICCION DE LOS TRIBUNALES DE LA CIUDAD DE TIJUAS, RENUNCIANDO A CUALQUIER OTRO FUERO QUE PUDIERA CORRESPONDERLES POR MOTIVO DE SUS DOMICILIO PRESENTES O FUTUROS.

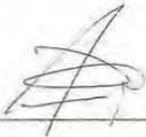
LEIDO QUE FUE POR LOS OTORGANTES DEL CONTENIDO DEL PRESENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA, Y ENTERADOS DE SU VALOR Y FUERZA LEGAL DE TODAS Y CADA UNA DE SUS DECLARACIONES Y CLAUSULAS, LO RATIFICARON Y MANIFESTARON LIBREMENTE SU VOLUNTAD DE OBLIGARSE EN LOS TERMINOS DEL MISMO Y LO FIRMARON EN UNION DE LOS TESTIGOS QUE COMPARECIERON AL ACTO, QUIENES SON MEXICANOS, MAYORES DE EDAD Y APTOS PARA TESTIFICAR. DAMOS FE. -----

VENDEDOR

COMPRADOR

TESTIGOS:

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_



EDIFICIO CORPORATIVO YUM MÉXICO



## 2.- PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

En el campo de la Arquitectura, un Proyecto Arquitectónico es el conjunto de planos, dibujos, esquemas y textos explicativos utilizados para plasmar (en papel, digitalmente, en maqueta o por otros medios de representación) el diseño de una edificación, antes de ser construida. En un concepto más amplio, el proyecto arquitectónico completo comprende el desarrollo del diseño de una edificación, la distribución de usos y espacios, la manera de utilizar los materiales y tecnologías, y la elaboración del conjunto de planos, con detalles y perspectivas.<sup>1</sup>

### 1.- A partir de la determinación del satisfactor

El diseño del edificio corporativo Yum México considera concepto y forma. En el primero se resuelve que la empresa estará estructurada en partes y cada una de ellas requiere funcionar en forma independiente, sin embargo siempre existen conceptos comunes entre ellas que constituyen el fundamento ideológico del grupo. En la segunda, por lo general se simbolizara la riqueza financiera de Yum México, para obtener presencia en el lugar.

Una de las características que deberá tener el corporativo será la capacidad de ser flexible, es decir, la capacidad para incorporar futuros servicios; y la capacidad para poder modificar la distribución física tanto de departamentos como de personas de una determinada organización sin perder el nivel de servicios disponibles.

El personal que labora en Yum México será el que determine el área de oficinas, mantenimiento, control, y vigilancia del edificio, se tomará en cuenta la jerarquía del personal, las actividades del personal, ya sea trabajo físico o intelectual que la persona realiza dentro de un área específica, y las necesidades donde se involucra muebles, equipo, confort, espacio e instalaciones que el personal requiere para llevar a cabo sus actividades de una manera productiva.

Yum México cuenta con los siguientes departamentos Administración, Bienes Raíces, Coordinación del IMSS, Contraloría, Franquicias, Sistemas, Construcción, Capacitación, Marketing, Aseguramiento de Calidad, Gerencia de Restaurantes, Análisis financiero, Legal, Finanzas, reclutamiento, intendencia y servicios, Mantenimiento, Compras, Auditoría, operaciones KFC y PH, Nominas, Recursos Humanos y Dirección. Y áreas que darán servicio a los empleados o visitantes como son un auditorio, comedor, un showroom, helipuerto, y por supuesto aparcamiento.

El edificio dará cabida a 750 personas (ver tabla 1.0), más el 5 % que se agregan anualmente esto de acuerdo al porcentaje de crecimiento, el objetivo del corporativo será abastecer la capacidad del personal hasta dentro de 10 años, es decir la capacidad máxima será de 1162 personas y de acuerdo a este número de personal es que serán los parámetros de habitabilidad del edificio.

---

<sup>1</sup> Arquitectura, Plazola Alfredo, editorial. Limusa.



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**

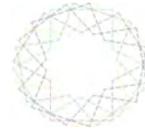


**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

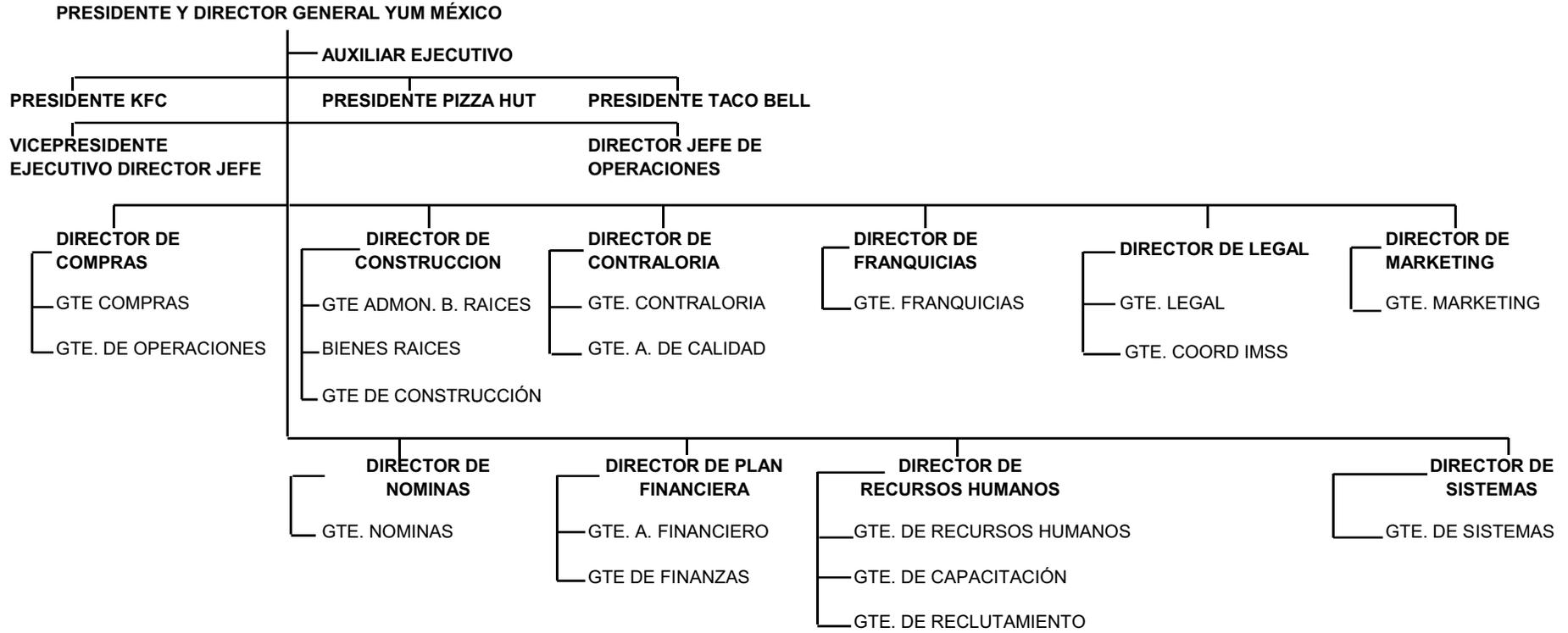
**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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



ORGANIGRAMA YUM MÉXICO



1

1 Unidad de Recursos Humanos Yum México



Para el dimensionamiento mínimo de espacios nos basaremos en el Reglamento de Construcción del Distrito Federal, y los criterios espaciales de la empresa que se basan en:

La asignación de espacios.- es cuando el espacio ya está asignado por la empresa.

Separación.- Al pasar a cierto nivel se le da un espacio separado.

Mobiliario.- el mobiliario corresponde a cada categoría esta prefijado y estratificado en relación a la estructura organizativa.

Por lo que el Las Normas Técnicas Complementarias del proyecto Arquitectónico nos dice que:

La cantidad de cajones que requiere una edificación estará en función del uso y destino de la misma, así como de las disposiciones que establezcan los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes. En el capítulo I, párrafo 1.2 estacionamientos, en la Tabla 1.1 se indica la cantidad mínima de cajones de estacionamiento que corresponden al tipo y rango de las edificaciones en este caso Oficinas.

<b>SERVICIOS</b>		
ADMINISTRACIÓN	Oficinas, despachos y consultorios mayores a 40 m <sup>2</sup>	1 por cada 30 m <sup>2</sup> construidos.
ENTRETENIMIENTO	Auditorios, teatros, cines, salas de conciertos, cineteca, centros de convenciones	1 por cada 20 m <sup>2</sup> construidos.

#### CONDICIONES COMPLEMENTARIAS A LA TABLA ANTERIOR QUE CONCIERNEN AL PROYECTO

II. II. La demanda total de cajones de estacionamiento de un inmueble con dos o más usos, será la suma de las demandas de cada uno de ellos. Para el cálculo de la demanda el porcentaje mayor a 0.50 se considera como un cajón;

III. III. La demanda de cajones de estacionamiento para los usos o destinos indicados en la, Tabla, será por local o cuando la sumo de locales sea mayor a 80.00 m<sup>2</sup>;

IV. IV. Las medidas de los cajones de estacionamientos para vehículos serán de 5.00 x 2.40 m. Se permitirá hasta el sesenta por ciento de los cajones para automóviles chicos con medidas de 4.20 x 2.20 m. Estas medidas no incluyen las áreas de circulación necesarias;



V. V. Cuando el estacionamiento sea en “cordón”, el espacio para el acomodo de vehículos será de 6.00 x 2.40 m. Se aceptarán hasta un sesenta por ciento de los cajones para automóviles chicos con medidas de 4.80 x 2.00 m. Estas medidas no incluyen las áreas de circulación necesarias.

VI. VI. Los estacionamientos públicos y privados deben destinar un cajón con dimensiones de 5.00 x 3.80 m de cada veinticinco o fracción a partir de doce, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicado lo más cerca posible de la entrada a la edificación o a la zona de elevadores, de preferencia al mismo nivel que éstas, en el caso de existir desniveles se debe contar con rampas de un ancho mínimo de 1.00 m y pendiente máxima del 8%. También debe existir una ruta libre de obstáculos entre el estacionamiento y el acceso al edificio;

VII. VII. El ancho mínimo de los cajones para camiones y autobuses será de 3.50 m para estacionamiento en batería o de 3.00 m en cordón; la longitud del cajón debe ser resultado de un análisis del tipo de vehículos dominantes;

VIII. VIII. En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio, podrán permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos;

IX. IX. No se permiten cajones de estacionamiento en rampas con pendiente mayor al 8%.

XI. XI. Las edificaciones que requieran de estudio de impacto urbano, se sujetarán al dictamen emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de acuerdo al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano;

XIV. XIV. La altura libre mínima en la entrada y dentro de los estacionamientos, incluyendo pasillos de circulación, áreas de espera, cajones y rampas, será no menor de 2.20 m;

XXVI. XXVI. Las rampas para los vehículos tendrán una pendiente máxima de 15%;

XXVII. XXVII. Las rampas de los estacionamientos tendrán una anchura mínima en rectas de 2.50 m y en curvas de 3.50 m, el radio mínimo en curvas medido al eje de la rampa será de 7.50 m. Las rampas con pendientes superiores al 12%, al inicio y al término de la pendiente donde los planos de cada piso se cruzan con el piso de la rampa, deben tener una zona de transición con una pendiente intermedia del 6% en un tramo horizontal de 3.60 m de longitud (ver Figuras 1.3-A y 1.3-B);

XXVIII. XXVIII. En los estacionamientos deben existir protecciones adecuadas en rampas, colindancias, fachadas y elementos estructurales, con dispositivos capaces de resistir los posibles impactos de los automóviles;



XXIX. XXIX. Las rampas estarán delimitadas por una guarnición con una altura de 0.15 m y una banqueteta de protección con una anchura mínima de 0.30 m en rectas y de 0.50 m en curva; en este último caso, debe existir un pretil de 0.60 m de altura por lo menos;

XXX. XXX. Las columnas y muros que limiten los carriles de circulación de vehículos deben tener una banqueteta de 0.15 m de altura y 0.30 m de anchura, con los ángulos redondeados;

XXXI. XXXI. Las rampas en los estacionamientos no deben sobresalir del alineamiento;

### 1.2.2.1 ANCHO DE LOS PASILLOS DE CIRCULACIÓN

En los estacionamientos se debe dejar pasillos para la circulación de los vehículos de conformidad con lo establecido en la Tabla siguiente.

ANGULO DE CAJÓN	AUTOS GRANDES ( ANCHO EN METROS)	AUTOS CHICOS (ANCHO EN METROS)
30°	3.00	2.70
45°	3.30	3.00
60°	5.00	4.00
90°	6.00	5.00
90°	6.50 (en los dos sentidos)	5.50 (en los dos sentidos)

En el capítulo 2, en el párrafo ,2.1 Dimensiones y características de los locales en las edificaciones, nos indica la altura máxima de entrepiso en las edificaciones será de 3.60 m.



Las dimensiones y características mínimas con que deben contar los locales en las edificaciones según su uso o destino, se determinan conforme a los parámetros que se establecen en la siguiente tabla.

<b>TIPO DE EDIFICACIÓN</b>	<b>LOCAL</b>	<b>Área mínima ( en m<sup>2</sup> o indicador mínimo)</b>	<b>Lado mínimo (en metros)</b>	<b>Altura mínima (en metros)</b>	<b>obs.</b>
<b>SERVICIOS</b>					
ADMINISTRACIÓN (bancos, casas de bolsa, casas de cambio y oficinas privadas y públicas)	Suma de áreas de trabajo en el mismo nivel:				( c )
	Hasta 250 m <sup>2</sup>	5.0 m <sup>2</sup> /empleado		2.30	
	Hasta 251 m <sup>2</sup> a 2500 m <sup>2</sup>	6.0 m <sup>2</sup> /empleado		2.50	
	Hasta 2501 m <sup>2</sup> a 5000 m <sup>2</sup>	7.0 m <sup>2</sup> /empleado		2.70	
	mas de 5000 m <sup>2</sup>	8.0 m <sup>2</sup> /empleado		3.00	
ENTRETENIMIENTO	Auditorios, teatros, cines, salas de concierto, centros de convenciones Hasta 250 concurrentes	0.50 m <sup>2</sup> /persona 1.75 m <sup>3</sup> /persona	0.45 m / asiento	2.50	( g, h, j )

#### CONDICIONES COMPLEMENTARIAS DE LA TABLA ANTERIOR

I. I. En comedores de uso público y restaurantes, así como comedores para empleados, se destinarán por lo menos dos espacios por cada 100 comensales para uso de personas con discapacidad;

II. II. En lugares de uso público donde se proporcione atención, información, recepción de pagos o similares se contará al menos con un módulo o taquilla a partir de cinco, con una altura máxima de 0.78 m, para uso de personas en silla de ruedas, niños y gente pequeña, la cual será accesible desde la vía pública y estacionamiento;

III. III. Las literales que aparecen en la columna de observaciones indican lo siguiente:

a) a) La dimensión de lado se refiere a la longitud de la cocineta;



- b) b) Las dimensiones libres mínimas para los espacios de los muebles sanitarios, se establecen en la Tabla No. 3.3 de estas Normas;
- c) c) Se incluyen privados, salas de reunión, áreas de apoyo y circulaciones internas entre las áreas amuebladas para el trabajo de oficina;
- g) g) Determinada la capacidad del templo, o centro de entretenimiento, aplicando el índice de m<sup>2</sup>/persona, la altura promedio se determinará aplicando el índice de m<sup>3</sup>/persona, sin perjuicio de observar la altura mínima aceptable;
- h) h) El índice de m<sup>2</sup>/persona, incluye áreas de escena o representación, áreas de espectadores sentados, y circulaciones dentro de las salas;
- j) j) Las taquillas tendrán un área mínima de 1.00 m<sup>2</sup> y una altura de 2.10 m y se colocarán ajustándose al índice de una por cada 1500 personas o fracción sin dar directamente a la calle y sin obstruir la circulación de los accesos;

### 3.2 SERVICIOS SANITARIOS

#### 3.2.1 Muebles Sanitarios

El número de muebles sanitarios que deben tener las diferentes edificaciones no será menor al indicado en la en esta Tabla.

TIPOLOGÍA	MAGNITUD	EXCUSADOS	LAVABOS
Oficinas de Cualquier tipo	Hasta 100 personas	2	2
	Hasta 101 a 200 personas	3	2
	Cada 100 adicionales o fracción	2	1
Auditorios, teatros, cines, salas de conciertos, centros de convenciones	Hasta 100 personas	2	2
	Hasta 101 a 200 personas	4	4
	Cada 100 adicionales o fracción	2	2

#### CONDICIONES COMPLEMENTARIAS A LA TABLA ANTERIOR QUE CONCIERNEN AL PROYECTO

I. I. En lugares de uso público, en los sanitarios para hombres, donde sea obligatorio el uso de mingitorios, se colocará al menos uno a partir de cinco con barras de apoyo para usuarios que lo requieran;



II. II. Todas las edificaciones, excepto de habitación y alojamiento, contarán con bebederos o con depósitos de agua potable en proporción de uno por cada treinta trabajadores o fracción que exceda de quince, o uno por cada cien alumnos, según sea el caso; se instalará por lo menos uno en cada nivel con una altura máxima de 78 cm para su uso por personas con discapacidad, niños y gente pequeña;

VI. VI. Los excusados, lavabos, regaderas a los que se refiere la Tabla 4, se distribuirán por partes iguales en locales separados para hombres y mujeres. En los casos en que se demuestre el predominio numérico de un género entre los usuarios, podrá hacerse la proporción equivalente, señalándolo así en el proyecto;

VII. VII. Los sanitarios se ubicarán de manera que no sea necesario para cualquier usuario subir o bajar más de un nivel o recorrer más de 50 m para acceder a ellos;

VIII. VIII. En los casos de sanitarios para hombre, donde existan dos excusados se debe agregar un mingitorio; a partir de locales con tres excusados podrá sustituirse uno de ellos. El procedimiento de sustitución podrá aplicarse a locales con mayor número de excusados, pero la proporción entre éstos y los mingitorios no excederá de uno a tres;

### 3.2.2 DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS ESPACIOS PARA MUEBLES SANITARIOS

Las dimensiones que deben tener los espacios que alojan a los muebles o accesorios sanitarios en las edificaciones no deben ser inferiores a las establecidas en la Tabla siguiente:

<b>LOCAL</b>	<b>MUEBLE O ACCESORIO</b>	<b>ANCHO ( en m.)</b>	<b>FONDO (en m.)</b>
Baños Públicos	Excusado	0.75	1.10
	Lavabo	0.75	0.90
	Regadera	0.80	0.80
	Excusado para personas con discapacidad	1.70	1.70



## CONDICIONES COMPLEMENTARIAS A LA TABLA ANTERIOR

- I. I. En los sanitarios de uso público indicados en la Tabla, se debe destinar, por lo menos, un espacio para excusado de cada diez o fracción a partir de cinco, para uso exclusivo de personas con discapacidad. En estos casos, las medidas del espacio para excusado serán de 1.70 x 1.70 m, y deben colocarse pasamanos y/o soportes en los muros;
- II. II. En estos mismos casos y en la misma proporción se debe prever lavabos con una ubicación que permita la entrada de una silla de ruedas y contar con llaves y accesorios que puedan ser accionados por personas con discapacidad;
- V. V. Los sanitarios deben tener pisos impermeables y antiderrapantes y los muros de las regaderas deben tener materiales impermeables hasta una altura de 1.50 m; y
- VI. VI. El acceso de cualquier baño público se hará de tal manera que al abrir la puerta no se tenga a la vista a excusados y mingitorios.



## 2. Determinación del operador

Para poder determinar las funciones del edificio y cada departamento, definiremos cual es el papel dentro del corporativo, sus funciones y alcances. Se podría dividir en dos áreas exterior e interior, la exterior sería:

### EXTERIOR

**Estacionamiento:** Se rige por normas de construcción del RCDF, su capacidad se basa en el personal que laborara de forma fija, y la flotante, así como aparcamiento para autobuses que sirven de transporte al personal del edificio, contará con un área de maniobras (motor Lobby) para evitar aglomeraciones de vehículos.

**Helipuerto:** Utilizado principalmente por altos rangos en la jerarquía laboral, además que se puede utilizar cuando se presente una emergencia, siempre esta área permanecerá libre.

**Áreas verdes:** Se debe tomar en cuenta un marco de referencia con el ecodesarrollo. Se propondrán áreas verdes que den más vista al edificio y a su vez mejoren el contexto urbano Además de lo señalado por el RCDF.

**Circulaciones:** Tanto vehiculares y peatonales; escaleras de emergencia.

Zona Pública.-

**Control de Acceso:** Contará con una caseta de control, que contará con un sistema de monitoreo, y de este se dominará visualmente el vestíbulo y los elevadores.

**Recepción:** El acceso a este espacio se dará a partir de un vestíbulo de circulación, aquí se informa sobre las actividades de la empresa, detecta las necesidades del público y las canaliza al departamento correspondiente, recibe la correspondencia, conmutador general, recibe recados telefónicos, puede realizar actividades secretariales, se llevara el archivo de tarjetas, manejo de directorio general.

**Servicios de cortesía al cliente:** Es donde se ubican los aparatos que brindan servicio a cambio de dinero, como la caseta telefónica, las maquinas de bebidas o alimentos.



## INTERIOR

La distribución interna del corporativo se conceptualizará como un sistema que propicie una estructura clara y ordenada del espacio, con la flexibilidad necesaria para admitir las modificaciones y adaptaciones que se requieran como consecuencia de los cambios u operaciones, así como del crecimiento del corporativo. Como área de trabajo se desglosan las actividades de cada departamento que compone el corporativo:

**Directiva** es la encargada de proteger los intereses de los accionistas de la empresa, lo cual implica:

Velar y proteger las inversiones de los accionistas, frente a cualquier tipo de riesgo que enfrente la empresa, brindando beneficios a los mismos.

Aumentar las utilidades y rendimientos de los intereses de la empresa.

Brindar seguridad y estabilidad a los clientes internos y externos de la empresa, procurando ser una organización comprometida con el entorno, el presente y el futuro.

Proporcionar información no sólo acerca de la empresa, sino del entorno. En ocasiones, son miembros de los consejos, algunos directores externos, los cuales juegan un papel muy importante porque brindan asesoría, consultoría, siendo una excelente fuente de información del medio que los rodea. Algunos son altos ejecutivos de otras empresas, lo cual facilita conocer aspectos externos tales como competencia, aparición de otras compañías, asuntos económicos y políticos etc. Los asesores externos brindan una visión más objetiva, oportuna y de gran ayuda hacia el interior de la empresa.

La planeación del recurso humano de la organización, específicamente, los Gerentes y altos miembros de ésta. Es tarea de la junta definir el perfil de los Gerentes y del Gerente General, y de igual forma, deben originar políticas y normas que dirijan a los mismos.

La formulación de políticas financieras brinda parámetros a la Gerencia como soporte para la toma de decisiones, sin atentar contra la estabilidad de la empresa. Las Juntas son totalmente valiosas y útiles para guiar y aconsejar a la Gerencia en la solución de todo tipo de problemas, por lo tanto es importante que ésta, defina objetivos, metas, estrategias, políticas y sistemas de control interno.

Definir qué proporción de utilidades se distribuyen como dividendos, nivel de endeudamiento, inversiones futuras, riesgos financieros posibles de enfrentar, control del capital de acciones, etc.

Reducir la concentración del poder corporativo implica que los accionistas deben ser miembros mayoritarios de la Junta. Es importante que el Presidente de la Junta Directiva sea una persona diferente al Gerente General.

Diseñar las estrategias empresariales. (Formulación y ejecución) ,Brindar información sobre el entorno económico, social, político, etc., Planeación del Recurso Humano, Evaluación de la empresa., Evaluación financiera., Implementación de políticas financieras.

Asesoría., Seleccionar el equipo de gerencia (Reclutamiento y selección), Crear políticas que regulen las actividades de los directivos.



**Administración** consiste en lo siguiente:

**Gerencia:** Realiza todo lo planeado, por medio de la autoridad del administrador, ejercida a base de decisiones, ya sea tomadas directamente, ya, con más frecuencia, delegando dicha autoridad, y se vigila simultáneamente que se cumplan en la forma adecuada todas las órdenes emitidas.

Crean, diseñan y mantienen un ambiente en el que las personas, laborando o trabajando en grupos, alcancen con eficiencia metas seleccionadas. Como administración, las personas realizan funciones administrativas de planeación, organización, integración de personal, dirección y control. Es decir, es un proceso de trabajar con las personas y con los recursos para lograr las metas de la organización, de lo anterior surgen las funciones de la administración las cuales son:  
**Planear:** Consiste en tomar decisiones en forma sistemática acerca de las metas y actividades que el grupo de trabajo y de toda la organización para lograr alcanzar sus objetivos.

**Organización:** Consiste en ensamblar y coordinar los recursos humanos, financieros, físicos, de información y otros, que son necesarios para alcanzar las metas de Yum México.

**Integración de personal:** Administra los recursos humanos, que supone la planeación del recurso humano, reclutamiento, selección, contratación, inducción, evaluación, capacitación y desarrollo y mantenimiento del factor humano. (se apoya de los departamentos que corresponden a cada actividad)

**Control:** todas las actividades que se emprenden para garantizar que las operaciones reales coincidan con las operaciones planificadas o proyectadas. Además funciona para evaluar el rendimiento.

### **Funciones de Contraloría.**

1. Planeación para el control de las operaciones.
2. Información e interpretación de los resultados de operaciones y de situación financiera.
3. Evaluación y deliberación.
4. Administración de impuestos.
5. Informes a dependencias gubernamentales.
6. Coordinación de la auditoría externa.
7. Protección de los activos de la empresa.
8. Evaluación del entorno económico.



**La función de las franquicias** es regular la distribución de un producto en un mercado competitivo. La Franquicia conlleva beneficios tanto para productores como para distribuidores pues protege contra los efectos de una competencia agresiva, máxime cuando las posibilidades de venta están limitadas por un débil consumo y por un mercado restringido, falta —a veces— de poder o de saber comercializar. Las previsiones del productor se alinean sobre las necesidades reales del consumo.

Desde el punto de vista del largo plazo, el interés económico de las franquicias lejos de desaparecer se consolida en los sectores en que la colocación funciona, tanto por la notoriedad de una marca de prestigio, como por la calificación profesional de los distribuidores, en razón del carácter de calidad y técnica de la producción. El fabricante no puede afrontar el mercado sin soportar un nivel de distribución y, por el contrario, el distribuidor no puede vender —o vende mal— sin el apoyo del fabricante.

En la coyuntura económica actual, la respuesta a nuevas exigencias técnicas y comerciales de los sectores industrializados se manifiesta con tanta intensidad que la producción y distribución no pueden ser abandonadas a la improvisación. La progresión de la economía se inscribe en términos de planes y objetivos. Las previsiones implican la coordinación de sectores complementarios para minimizar los márgenes de error. En esta escala, el rol de los franquiciados es promover las ventas, conforme a directrices y parámetros fijados por el franquiciador, las cuales deben ser seguidas por el conjunto de la red. Dichas directrices deben permitir incluir las cuotas fijas en los contratos, considerando la apreciación de la solicitud presentada y vigente en otros sectores. La totalidad de las cuotas puede representar la capacidad mínima de producción que debe ser vendida para que la actividad sea rentable.

Entre las partes, éste método de organización de relaciones responde a objetivos comerciales y técnicos comunes al interés económico de los sectores de producción y de distribución.

Finalmente, en la distribución de los productos de marca de alta calidad, el productor —propietario de una marca— tiene interés en seguir sus productos sobre el circuito de distribución para asegurarse que ningún acto de mala comercialización atente contra la imagen de su marca, lo cuál genera atractivo y fidelidad del producto, respecto de la clientela. El productor debe, pues, preocuparse de esa fidelidad, cuidando celosamente por acrecentar el favor de la clientela por el producto, a expensas de los productos similares cuyas marcas no han adquirido el mismo renombre o igual posicionamiento.

En estas condiciones, los objetivos de la franquicia pueden ser clasificados en objetivos particulares para el productor o franquiciador y objetivos particulares para el distribuidor o franquiciado.



**La función de sistemas es:** el diseño, implementación y mantenimiento de los elementos que constituyen lo que podemos llamar la *infraestructura* informática de la empresa, entendiendo por tal los elementos físicos, lógicos, configuraciones y procedimientos necesarios para proporcionar a toda la empresa los servicios informáticos necesarios para desarrollar sus actividades.

De otra forma más concreta, nos encargamos de la red informática que interconecta todos los departamentos de la empresa, de los ordenadores centrales que están a disposición de los usuarios y/o que prestan servicios a los ordenadores personales, así como de las aplicaciones instaladas en ellos y los servicios de uso general, como por ejemplo el correo electrónico.

- Instalación y configuración de los **Erreur ! Référence de lien hypertexte non valide..**
- **Erreur ! Référence de lien hypertexte non valide..**
- Instalación y configuración de aplicaciones en los servidores.
- Mantenimiento de los discos de usuarios: cuotas, etc.
- Administración de las listas de correo
- Copias de seguridad de los datos de los usuarios y recuperación de los mismos en caso de pérdida.
- Instalación, configuración y mantenimiento de servicios como correo electrónico
- Diseño y configuración de la red que interconecta todos espacios de la empresa.
- Configuración de los procedimientos de funcionamiento de los ordenadores.

**La Oficina de Construcción** tiene como finalidad promover y desarrollar estudios de inversión de los proyectos de ingeniería y obras del corporativo. Sus Funciones principales son:

- Dirigir, controlar, supervisar y ejecutar los proyectos.
- Participar en el diseño de programas de cooperación técnica y financiera relacionados con el financiamiento de proyectos de ingeniería y obras.
- Dirigir y controlar los procesos de supervisión de obras en ejecución por contrata, así como la conformidad de los presupuestos adicionales, verificación de las valorizaciones de contratistas, recepción y entrega de obras terminadas.
- Dirigir y controlar los procesos relativos a la verificación de los montos autorizados, planos y documentación técnica de las obras en ejecución.
- Efectuar la entrega de terrenos a los contratistas y autorizar los adelantos correspondientes de acuerdo a la normatividad vigente.
- Dar conformidad a los presupuestos adicionales de los contratos para la ejecución de obras, así como confrontarlas con los metros ejecutados por los mismos y autorizar el pago correspondiente.



- Conducir el proceso de recuperación de obras terminadas y/o de aquellas que sean resueltas.
- Coordinar y controlar el trabajo ejecutado por los consultores externos para la supervisión de obras.
- Revisar y dar conformidad a las ampliaciones de plazo acordadas con los contratistas.
- Organizar los expedientes y ejecutar la transferencia de obras terminadas al sector correspondiente.
- Presentar anualmente la Memoria de su Gestión ante presidencia.
- Desarrollar las demás funciones de su competencia que le asigne el la presidencia

**La función de capacitación** es una tarea fundamental en el corporativo, que aplican dentro de su cultura laboral el concepto de Calidad Total. La planeación, aplicación y seguimiento de los diferentes programas de entrenamiento y transmisión de conocimientos humanos, funcionales y tecnológicos por personal especializado, hacia toda persona que labore dentro de este corporativo, tiene como objetivo, preparar y proporcionar al personal los conocimientos necesarios para que desempeñe sus funciones con él más alto grado de calidad posible. La administración de la infraestructura humana, tecnológica, cultural y física, así como la definición de estrategias de logística son parte de las funciones del área, así como contar con elementos que permitan evaluación de este proceso y el impacto real sobre la empresa. Así mismo, las Obligaciones de carácter Legal en cuestión de entrenamiento al personal, según lo establecido en la Ley Federal del Trabajo, corresponden a las funciones del área de Capacitación

**La función del marketing** es, pues la de organizar el intercambio y la comunicación entre los productores y compradores. Esta definición se aplica a las actividades comerciales, de una manera general a toda situación donde hay intercambio voluntario entre la empresa y el público. Dentro del marco de la empresa, el marketing debe desempeñar unas funciones determinadas orientadas a analizar y comprender el mercado donde de la empresa, identificar las necesidades de los clientes y desarrollar una demanda de los productos de la empresa. Para esto, se toman decisiones que afecten al producto, a la imagen de la empresa, a los precios, etc. Para tener una idea más precisa sobre cuáles son las posibles actividades o tareas que se suelen realizar en un departamento de marketing ofrecemos a continuación una relación de actividades:



## Información de Marketing

- Elaborar y llevar a cabo experimentos de marketing.
- Observar y analizar el comportamiento del consumidor.
- Elaborar encuestas.
- Análisis de la información.
- Realización de test de mercado.
- Evaluación de las posibilidades de un mercado.
- Políticas de Producto.
- Desarrollar y hacer pruebas de mercado de nuevos productos
- Modificar o eliminar productos.
- Creación de nombres y marcas comerciales.
- Planear envases, diseños, formas, colores y diseños.

## Políticas de Precios

- Análisis de precios de la competencia.
- Determinar estrategias de precios.
- Fijar precios.
- Políticas de descuentos, márgenes, comisiones.
- Establecer términos y condiciones de venta.

## Políticas de distribución

- Analizar canales de distribución
- Seleccionar canales
- Establecer centros de distribución
- Analizar los sistemas de transporte y entrega
- Determinar localizaciones de plantas



## Políticas de Promoción

- Fijar objetivos promocionales
- Determinar los tipos de promociones a realizar
- Seleccionar y programar medios de publicidad
- Desarrollar anuncios publicitarios
- Medir la eficacia de las campañas
- Determinar territorios y zonas de venta
- Llevar a cabo promociones
- Elaborar y distribuir publicaciones y propaganda

**Aseguramiento de calidad** participa en la revisión de los productos seleccionados para determinar si son conformes o no a los procedimientos, normas o criterios especificados, siendo totalmente independiente del equipo de desarrollo. Las actividades a realizar por el grupo de aseguramiento de calidad vienen gobernadas por el plan. Sus funciones están dirigidas a:

- Identificar las posibles desviaciones en los estándares aplicados, así como en los requisitos y procedimientos especificados.
- Comprobar que se han llevado a cabo las medidas preventivas o correctoras necesarias.

Las revisiones son una de las actividades más importantes del aseguramiento de la calidad, debido a que permiten eliminar defectos lo más pronto posible, cuando son menos costosos de corregir. Además existen procedimientos extraordinarios, como las auditorías, aplicables en desarrollos singulares y en el transcurso de las cuales se revisarán tanto las actividades de desarrollo como las propias de aseguramiento de calidad

**Bienes Raíces** De manera inicial, su función es encontrar un terreno o inmueble desocupado, o para las que se llegaran a desocupar en el proceso del servicio, se lleva a cabo la elaboración de una opinión de valor de renta a fin de definir el precio de promoción y compra del inmueble. Durante la realización de esta opinión se hace un análisis de la zona y un estudio de los inmuebles "comparables", lo que nos permitirá identificar al mercado meta y dará la pauta para la estrategia de promoción a utilizar.

Celebración de contratos de arrendamiento.- Una vez que se ha concluido la investigación se lleva a cabo la elaboración y celebración, por cuenta del cliente, del contrato de arrendamiento del inmueble.

Cuando los inmuebles se encuentran arrendados, La Corporación de Bienes Raíces se encarga de llevar a cabo la revisión, actualización de rentas y renovación de los contratos de arrendamiento.



Registro de los contratos de arrendamiento.-A través de gestores internos, La Corporación de Bienes Raíces se encarga del registro de los contratos de arrendamiento celebrados ante las autoridades fiscales y administrativas correspondientes.

Mantenimiento del inmueble.-Contratación, (en los casos necesarios y previa autorización) de personal especializado para efectuar las reparaciones y trabajos de mantenimiento para la correcta conservación del inmueble (restaurantes) y arreglo de las localidades vacía.

Atención a Quejas.-La Corporación de Bienes Raíces también se encargará como parte de este servicio de la atención, por cuenta del cliente, de quejas ante la Procuraduría Federal del Consumidores los casos en los que se necesario.

**La función financiera** resulta esencial para el éxito de toda negociación: hay que invertir en la cantidad óptima de dinero, obtener los préstamos bancarios, proveerse de suficiente capital fijo (terrenos, maquinaria y equipo), conceder créditos y mantener las operaciones de la empresa a un nivel rentable con los fondos y recursos disponibles.

Es decir, la liquidez y el equilibrio financiero son necesarios para sostener a la empresa. Los problemas financieros tienen 2 orígenes principales:

1. Lo que se necesita para mantener la corporativo en periodos de expansión, de contracción y en los de recuperación.
2. Las decisiones de optimización de las actividades fabriles.

Este departamento esta íntimamente ligado con tesorería y contraloría.

**El área Legal** brinda el apoyo para que las competencias institucionales se realicen dentro del marco de legalidad y con ello las decisiones que se tomen se apeguen a derecho, mediante la investigación y actualización de la doctrina, jurisprudencia y legislación, a fin de plantear soluciones a conflictos dentro del marco de competencia. Además, la atención de los trámites que en materia legal corresponde.

**Las funciones en el departamento de compras** son las siguientes:

- \* Listas de precios con o sin impuestos.
- \* Control de descuentos, bonificaciones, recargos administración de compras y cambios de precios al facturar.
- \* facturación (cotizaciones, pedidos, remitos, facturas, notas de crédito y notas de débito).
- \* Compras (notas de pedidos, cotizaciones, comparación de cotizaciones, órdenes de administración de compras (compra, remitos y facturas) .
- \* Comisiones por vendedor, cliente y artículos.
- \* Liquidación de comisiones a representantes por ventas.
- \* Emisión de comprobantes por lote.
- \* Manejo de administración de compras sujetos no categorizados y monotributo.
- \* Régimen de percepciones en la facturación.



- \* Retenciones a proveedores.
- \* Control de créditos de clientes.
- \* Control de stock por unidades y administración de compras envases.
- \* Fichas de Clientes, proveedores, representantes, transportistas, vendedores.
- \* Cuentas corrientes de clientes y proveedores.
- \* Multi depósitos.
- \* Administración de conjuntos, unidad de medida.
- \* Múltiples turnos administración de compras y cajeros.
- \* Gestión de bancos: depósitos, extracciones, débitos y créditos.
- \* Conciliación de cuentas bancarias.

Informes de rentabilidad.

- \* Estadísticas de venta y de compra por múltiples administración de compras criterios.
- \* Suspensión de clientes, y productos.
- \* Costos: PPP, LIFO, Costo de última compra y Costo estándar.
- \* Maestro de artículos.
- \* Agrupamientos y sub agrupamientos de artículos.

**Producción** considerada como uno de los departamentos más importantes, ya que formula y desarrolla los métodos más adecuados para la elaboración de los productos y/o servicios, al suministrar y coordinar: mano de obra, equipo, instalaciones, materiales, y herramientas requeridas.

Funciones:

1. Ingeniería del Producto: Esta función comprende el diseño del producto que se desea comercializar, tomando en cuenta todas las especificaciones requeridas por los clientes. Una vez elaborado dicho producto se deben realizar ciertas pruebas de ingeniería, consistentes en comprobar que el producto cumpla con el objetivo para el cual fue elaborado; Y por último brindar la asistencia requerida al departamento de mercadotecnia para que esté pueda realizar un adecuado plan (de mercadotecnia) tomando en cuenta las características del producto.
2. Ingeniería de la planta: Es responsabilidad del departamento de producción realizar el diseño pertinente de las instalaciones tomando en cuenta las especificaciones requeridas para el adecuado mantenimiento y control del equipo.
3. Ingeniería Industrial: Comprende la realización del estudio de mercado concerniente a métodos, técnicas, procedimientos y maquinaria de punta; investigación de las medidas de trabajo necesarias, así como la distribución física de la planta.



4. **Planeación y Control de la Producción:** Es responsabilidad básica de este departamento establecer los estándares necesarios para respetar las especificaciones requeridas en cuanto a calidad, lotes de producción, stocks (mínimos y máximos de materiales en almacén), mermas, etc. Además deberá realizar los informes referentes a los avances de la producción como una medida necesaria para garantizar que se está cumpliendo con la programación fijada.
5. **Abastecimiento:** El abastecimiento de materiales, depende de un adecuado tráfico de mercancías, embarques oportunos, un excelente control de inventarios, y verificar que las compras locales e internacionales que se realicen sean las más apropiadas.
6. **Control de Calidad:** Es la resultante total de las características del producto y/o servicio en cuanto a mercadotecnia, ingeniería, fabricación y mantenimiento se refiere, por medio de las cuales el producto o servicio en uso es satisfactorio para las expectativas del cliente; tomando en cuenta las normas y especificaciones requeridas, realizando las pruebas pertinentes para verificar que el producto cumpla con lo deseado
7. **Fabricación:** Es el proceso de transformación necesario para la obtención de un bien o servicio.

#### **Funciones de Tesorería.**

1. Obtención de capitales.
2. Relación con los inversionistas.
3. Obtención de financiamiento a corto y a largo plazo.
4. Banca y custodia.
5. Crédito y cobranzas.
6. Inversiones.
7. Seguros de la empresa.

**El Área de Operaciones** es aquella donde se cumplen las funciones relacionadas con la producción de bienes finales destinados a los clientes, para lo cual se desarrollan actividades como: el diseño del plan de producción, la planeación y control de la producción, la administración de inventarios, el control de calidad, entre otras.

En la Administración de Operaciones, los recursos del sistema de producción, se conocen como las 5 P de operaciones y son precisamente:

1. **Planta de producción,** es el lugar en donde se lleva a cabo la producción de los bienes o servicios de la organización. En el caso de un restaurante, por ejemplo, la planta de producción es precisamente el restaurante, es decir, el lugar en donde se lleva a cabo la producción del servicio que se ofrece a los clientes.



2. Las personas. Este caso se refiere a todo el personal que trabaja en la empresa, es decir, los obreros o ingenieros en el caso de una fábrica, las peinadoras, en un salón de belleza, los vendedores en una tienda, o los meseros y cocineros en el caso de un restaurante.
3. Las partes, en este caso, hacen referencia a la materia prima, agua, luz, que es necesaria para fabricar un producto o para proporcionar un servicio. Por ejemplo, la piel, el pegamento, las suelas, que se requieren para fabricar zapatos, o bien los alimentos, platos, agua, luz, gas, en el caso de un restaurante.
4. Los procesos de producción, que se refieren al conjunto de actividades o pasos para fabricar los bienes y/o servicios.
5. Los sistemas de planeación y control de la producción.

**Los Recursos Humanos** son todas aquellas personas que integran o forman parte de una organización. El objeto del Departamento de Recursos Humanos es conseguir y conservar un grupo humano de trabajo cuyas características vayan de acuerdo con los objetivos de la empresa, a través de programas adecuados de reclutamiento, selección, capacitación y desarrollo.

1. Contratación y empleo: Esta es una de las funciones que requieren de mayor importancia debido a lo difícil que resulta encontrar a las personas ideales para los puestos vacantes, por lo que es necesario contar con un procesamiento eficaz de Reclutamiento y selección de personal, una vez que se tienen a las personas deseadas se procede a la contratación de las mismas, dándoles una inducción acerca de la empresa. Si el puesto vacante se puede cubrir con personal propio de la empresa, entonces se realiza una evaluación de méritos y se le otorga al más capaz.
2. Capacitación y desarrollo: Acción que consiste en, entrenar y capacitar a todo el personal, ya sea de nuevo ingreso, o no, con el objeto de incrementar el desarrollo personal. La capacitación no se le otorga exclusivamente a los de nuevo ingreso, puesto que nuestros actuales empleados pueden aspirar a un puesto mejor, el cual requiere de una mayor preparación.
3. Sueldos y Salarios: Para poder realizar una justa asignación de sueldos, es necesario elaborar un análisis y evaluación de puestos (procedimientos sistemáticos para determinar el valor de cada trabajo), sólo así, podremos saber que tanto debemos pagar por cada uno de nuestros empleados. Además, hay que considerar que el sueldo esta formado por otros elementos tales como: las vacaciones y la calificación de méritos.
4. Relaciones laborales: Toda relación de trabajo debe estar regulada por un contrato ya sea colectivo o individual, en el que se estipularán los derechos y obligaciones de las partes que lo integran. Su objetivo es mantener una buena relación de trabajo y disciplina. Por otra parte, la comunicación es de vital importancia para toda organización, ya que por medio de esta se puede mantener una adecuada relación de trabajo.



5. **Servicios y Prestaciones:** Comúnmente las organizaciones hoy en día ofrecen a sus trabajadores con el fin de hacer más atractivo su empleo, una serie de prestaciones distintas a las marcadas por la Ley Federal del trabajo, tales como: actividades recreativas, actividades culturales, prestaciones en especie, reconocimientos, etc. **Higiene y Seguridad Industrial:** Consiste en llevar un registro de las causas que originan principalmente el ausentismo y los accidentes de trabajo, así como de proporcionar a sus empleados los servicios médicos necesarios, y las medidas de higiene y seguridad requeridas para el buen desempeño de sus labores.
6. **Planeación de Recursos Humanos:** La planeación de los recursos humanos consiste en realizar periódicamente una auditoria de los mismos para ver si están desempeñando satisfactoriamente sus labores, pudiendo rotar a los que considere inapropiados para dicho puesto.

**Funciones del área de nominas:** Efectúa los cálculos correspondientes a la liquidación de nómina del personal. Introduce, modifica y excluye información en la base de datos para la nómina de personal. Analiza los datos correspondientes a la liquidación de las distintas nóminas procesadas a través del computador y formula los reparos o ajustes correspondientes. Emite cheques de nómina de personal, registrando datos en el microcomputador. Realiza el desglose de la nómina de personal y de cheques. Atiende reclamos del personal de la empresa, sobre datos errados en la nómina y realiza los ajustes correspondientes. Verifica la exactitud y veracidad de los datos suministrados por las unidades y/o dependencias de la empresa para el cálculo de la nómina. Cita al personal al que se le va a embargar el sueldo y establece acuerdos para fijar forma de descuento. Introduce en la base de datos la información del porcentaje o cantidad a descontar al personal por concepto de embargo de sueldo.

Revisa por pantalla la información introducida en la base de datos. Formula ante su Superior Inmediato, las observaciones pertinentes sobre los datos dudosos o errados, suministrados para las liquidaciones de nómina. Recibe listado de beneficiarios de la Pensión de Sobrevivientes, Becarios, Federación de Centros Universitarios, Aguinaldos y Bono Vacacional de Jubilados, etc. Efectúa los cálculos correspondientes a la liquidación de nómina especial (Pensión de Sobrevivientes, Becas, Federación de Centros Universitarios, Aguinaldos y Bono Vacacional de Inactivos, etc.). Elabora oficio de los movimientos de nómina y lo envía a Informática para que emitan los cheques y recibos. Suministra a las dependencias de la institución información en relación con su nómina respectiva. Elabora órdenes de pago. Llena formato de orden interna para transferencia bancaria para pagos del personal y la envía a su superior inmediato. Realiza trámites administrativos para el pago de prima a docentes titulares. Lleva registro y control de los montos pagados al personal por diferentes conceptos. Detecta irregularidades en los pagos al personal, elabora informes y lo presenta al Jefe de la Unidad. Analiza las objeciones enviadas por la Contraloría Interna y por la Contraloría General de la República. Elabora informe del análisis de las objeciones y lo somete a consideración del Jefe de la Unidad. Lleva el control de Caja Chica de la Unidad. Transcribe y accesa información operando un microcomputador. Realiza labores de implantación de nuevos mecanismos de trabajo establecidos por el supervisor inmediato. Cumple con las normas y procedimientos en materia de



## EDIFICIO CORPORATIVO YUM MÉXICO

seguridad integral, establecidos por la organización. Mantiene en orden equipo y sitio de trabajo, reportando cualquier anomalía. Elabora informes periódicos de las actividades realizadas. Realiza cualquier otra tarea afín que le sea asignada.

**Existen también espacios complementarios como:** auditorio para 250 personas, comedor para 300 personas sala de conferencia para 20 personas, showroom, sala de juntas, archivo. Y espacios generales como: Cocinetas, Cuartos de Aseo, Contenedor de basura, Servicios sanitarios, Cuartos de maquinas,



### 3. Determinación de los requerimientos espaciales

Definición de espacios generales y particulares:

ZONA	AREA LOCAL (M <sup>2</sup> )	TOTAL ZONAS (M <sup>2</sup> )	ZONA	AREA LOCAL (M <sup>2</sup> )	TOTAL ZONAS (M <sup>2</sup> )
<b>Zonas Exteriores</b>		<b>27253</b>	<b>Zonas Privadas</b>		<b>13160</b>
Pasos a Cubierto	297		Vestibulos (30/20m <sup>2</sup> )	600	
Plaza de acceso	135		Salas de espera (30/15m <sup>2</sup> )	450	
Andadores	642		Servicios Sanitarios (80/10m <sup>2</sup> )	800	
Estacionamiento (642 cajones)	12120		Archivo (60/15m <sup>2</sup> )	900	
Estacionamiento Minus(54 cajones)	12120		Espera (30/12m <sup>2</sup> )	360	
Circulaciones	310		Sala de Juntas (30/30m <sup>2</sup> )	900	
Cto. De maquinas	310		Cubiculos (600/8m <sup>2</sup> )	4800	
Terminal	585		Área secretarial (60/12m <sup>2</sup> )	720	
Jardines	734		Privados (60/14m <sup>2</sup> )	840	
Explanadas			Gerencia ( 18/50m <sup>2</sup> )	900	
<b>Zonas de servicios generales</b>		<b>1367</b>	Presidencia (10/70m <sup>2</sup> )	700	
Vestíbulo de acceso	406		Sanitarios ejecutivos (40/15m <sup>2</sup> )	600	
Auditorio (250/1.75m <sup>2</sup> )	440		Comedor (300/1.50m <sup>2</sup> )	450	
Showroom	300		Servicios Sanitarios (10/10m <sup>2</sup> )	100	
Modulo de información	16		Sala de conferencia	40	
Servicios sanitarios	15		<b>Zonas Complementaria</b>		<b>275</b>
Elevadores (4)	60		Servicio de mantenimiento	10	
Almacén para limpieza 8/5 m <sup>2</sup>	40		Bodega	10	
Control de redes (15/5m <sup>2</sup> )	75		Helipuerto	100	
Unidad de emergencia	10		Cuarto de maquinas	60	
Unidad de vigilancia	5		Manejadoras	50	
			Cerebros	45	
			<b>Zonas de crecimiento</b>		<b>11100</b>
			Área de crecimiento a 10 años de 300 personas	11100	
			<b>TOTAL</b>		<b>53155</b>



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

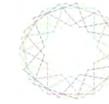
**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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



CUADRO PROGRAMA ARQUITECTÓNICO				
NECESIDADES	ACTIVIDAD	MOBILIARIO	LOCAL	SUPERFICIE
Estacionarse	Estacionar automoviles	Cajones de estacionamiento de 5 x 2.4 y de 4.4 x 2.2	Estacionamiento	7750
Mantenimiento	Checar circuitos, y cargas	Centros de carga	Cuarto eléctrico	12
Mantenimiento	Monitoreo de telefonos	Estantería de 1.2 x 1.2,2	Cuarto de telefonía	12
Mantenimiento	Verificar conmutadores	centro de telefonía	Cuarto de telefonía	8
Áseo	Obtener los elementos para hacer la limpieza del edificio	Tarja, estantería, perchero, área de guardado de manteriales de limpieza	Cuarto de servicio	14
Mantenimiento	Mantenimiento y limpieza del equipo	Manejadoras de aire de 6 x5 mts. Area de circulacion	Cuarto de aire acondicionado	55
Mantenimiento	Supervisión	Escritorio de 1 x 0.6, estantería de 1.2 x 1.2, 2 sillas de 0.5 x 0.5, 1 telefono	Oficina de mantenimiento	12
Mensajería	Traslado a bancos, restaurantes	Módulo de Trabajo	Mensajería	6
Mensajería	Traslado a bancos, restaurantes	Módulo de Trabajo	Mensajería	6
Mensajería	Traslado a bancos, restaurantes	Módulo de Trabajo	Mensajería	6
Mantenimiento	Trabajo en edificio	Módulo de Trabajo	Intendencia	6
Áseo	Limpieza	1 wc, 1 lavabo	sanitario	1.5
Vigilancia	Supervisión de paso de automoviles	1 silla 0.5 x 0.5 una barra de recepcion	Caseta de vigilancia	4
Áseo	Áseo	1 wc, 1 lavabo	sanitario	1.5
Accesar	Acceso al edificio	Circulacion para un	Motor lobby	16
Distribución	Distintas espacios del edificio, desalojar el edificio	Planta libre	Plaza de acceso	80
Información	Informacion al visitante	1 front desk, 3 sillas de 0.5 x 0.5, 3 archiveros de 0.6 x 0.6, 2 computadoras, 1 conmutador	Recepción	7
Esperar	Esperar	2 lof seat, 1 mesa de centro, 2 mesas laterales	Sala de espera	9
Áseo	Áseo	3 wc, 3 lavabos, 2 mingitorios	Sanitario Hombres	15
Áseo	Áseo	5 wc, 3 lavabos	Sanitario Mujeres	15
Áseo	Áseo	1 tarja, área de productos de limpieza	Cuarto de áseo	1.5
Traslado	Moverse dentro del edificio	3 elevadores cada uno con capacidad p/15 personas y 1 montacargas con capacidad de 2000 kg	Elevadores	30
Traslado	Moverse dentro del edificio	Escaleras de servicio	Escaleras	18
Circular	Circulación general		Pasillos o circulación	30
Comunicación	Conferencias y exposiciones	90 butacas, 1 estarado, proyector, mesa de 3 x 0.9, 3 sillas de 0.5 x 0.5	Auditorio	60
Comunicación	Proyectar imágenes, películas	Cabina de video, audio, mesa de proyector, estantería	Cabina de proyeccion	4
Comer	Tener un lugar donde poder comer	40 mesas con 5 sillas c/mesa	Comedor	90



CUADRO PROGRAMA ARQUITECTÓNICO				
NECESIDADES	ACTIVIDAD	MOBILIARIO	LOCAL	SUPERFICIE
Preparación	Preparar alimentos, calentar	3 hornos de microondas, estantería, alacenas	Cocina	8
Sistemas	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Jefe de Sistemas	12
Sistemas	Áseo	1 wc, 1 lavabo	Toilet	4
Sistemas	Secretarial	1 escritorio 1 x 0.6, 1 silla secretarial	Secretaria de sistemas	4
Sistemas	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Subjefe de Sistemas	17
Sistemas	Secretarial	1 escritorio 1 x 0.6, 1 silla secretarial	Secretaria de sistemas	4
Sistemas	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Mantenimiento de Sistemas	12
Sistemas	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Control de sistemas	12
Sistemas	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Sistemas de Franquicias	12
Sistemas	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Apoyo de sistemas	17
Sistemas	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo de sistemas	6
Sistemas	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo de sistemas	6
Sistemas	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo de sistemas	6
Sistemas	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo de sistemas	6
Sistemas	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo de sistemas	6
Sistemas	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo de sistemas	6
Sistemas	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo de sistemas	6
Sistemas	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Sala de juntas	25
Sistemas	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Sanitario Hombres	15
Áseo	Áseo	5 wc, 3 lavabos	Sanitario Mujeres	15
Sistemas	Guardado de objetos	Estantería	Bodega Sistemas	10
Traslado	Moveirse dentro del edificio	capacidad p/15 personas y 1 montacargas con capacidad de 2000 kg	Elevadores	30
Traslado	Moveirse dentro del edificio	Escaleras de servicio	Escaleras	18
Circular	Circulación general		Pasillos o circulación	30
Recursos Humanos	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Director Recursos Humanos	22
Recursos Humanos	Áseo	1 wc, 1 lavabo	Toilet	4
Recursos Humanos	Asistente Recursos Humanos	1 escritorio 1 x 0.6, 1 silla secretarial	Secretaria de sistemas	6
Recursos Humanos	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Jefe de Recursos Humanos	17



CUADRO PROGRAMA ARQUITECTÓNICO				
NECESIDADES	ACTIVIDAD	MOBILIARIO	LOCAL	SUPERFICIE
Recursos Humanos	Áseo	1 wc, 1 lavabo	Toilet	4
Recursos Humanos	Secretarial	1 escritorio 1 x 0.6, 1 silla secretarial	Secretaria de sistemas	4
Recursos Humanos	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Subjefe de Recursos Humanos	12
Recursos Humanos	Secretarial	1 escritorio 1 x 0.6, 1 silla secretarial	Secretaria de sistemas	4
Recursos Humanos	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Recursos Humanos Pizza Hut	12
Recursos Humanos	Trabajo de escritorio	sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Recursos Humanos KFC	12
Recursos Humanos	Trabajo de escritorio	sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Reclutamiento y Selección	12
Recursos Humanos	Trabajo de escritorio	sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Reclutamiento y Selección	12
Recursos Humanos	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Capacitación Recursos Humanos	15
Recursos Humanos	Reclutamiento	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Capacitacion KFC	20
Recursos Humanos	Reclutamiento	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Capacitacion KFC	20
Recursos Humanos	Reclutamiento	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Capacitacion KFC	20
Recursos Humanos	Reclutamiento	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Capacitación Pizza Hut	20
Recursos Humanos	Reclutamiento	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Capacitación Pizza Hut	20
Recursos Humanos	Reclutamiento	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Capacitación Pizza Hut	20
Recursos Humanos	Reclutamiento	Módulo de Trabajo	Apoyo de Recursos Humanos	6
Recursos Humanos	Reclutamiento	Módulo de Trabajo	Apoyo de Recursos Humanos	6
Recursos Humanos	Reclutamiento	Módulo de Trabajo	Apoyo de Recursos Humanos	6
Recursos Humanos	Reuniones	Mesa de juntas de 4 x 1, 6 sillas ejecutivas, proyector. Estacion de servicio	Sala de juntas	25
Recursos Humanos	Áseo	3 wc, 3 lavabos, 2 mingitorios	Sanitario Hombres	15
Áseo	Áseo	5 wc, 3 lavabos	Sanitario Mujeres	15
Traslado	Moveirse dentro del edificio	3 elevadores cada uno con capacidad p/15 personas y 1 montacargas con capacidad de 2000 kg	Elevadores	30
Traslado	Edificio	Escaleras de servicio	Escaleras	18



CUADRO PROGRAMA ARQUITECTÓNICO				
NECESIDADES	ACTIVIDAD	MOBILIARIO	LOCAL	SUPERFICIE
Circular	Circulación general		Pasillos o circulación	30
Plan Financiera	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Director Finanzas	22
Plan Financiera	Áseo	1 wc, 1 lavabo	Toilet	4
Plan Financiera	Asistente del Director	1 escritorio 1 x 0.6, 1 silla secretarial	Secretaria de finanzas	6
Plan Financiera	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Subdirector Finanzas	20
Plan Financiera	Áseo	1 wc, 1 lavabo	Toilet	4
Plan Financiera	Secretarial	1 escritorio 1 x 0.6, 1 silla secretarial	Secretaria de finanzas	4
Plan Financiera	Trabajo de escritorio	sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Analista financiero	20
Plan Financiera	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Analista financiero	20
Plan Financiera	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Analista financiero	20
Plan Financiera	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Finanzas Pizza Hut	17
Plan Financiera	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Finanzas KFC	17
Plan Financiera	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo Finanzas	6
Plan Financiera	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo Finanzas	6
Plan Financiera	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo Finanzas	6
Plan Financiera	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo Finanzas	6
Plan Financiera	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo Finanzas	6
Plan Financiera	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo Finanzas	6
Plan Financiera	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo Finanzas	6
Plan Financiera	Reuniones	Mesa de juntas de 4 x 1, 6 sillas ejecutivas, proyector. Estacion de servicio	Sala de juntas	25
Plan Financiera	Guardado de objetos	estantería	Archivo muerto Finanzas	10
Áseo	Áseo	5 wc, 3 lavabos	Sanitario Mujeres	15
Traslado	Moveirse dentro del edificio	3 elevadores cada uno con capacidad p/15 personas y 1 montacargas con capacidad de 2000 kg	Elevadores	30
Traslado	Moveirse dentro del edificio	Escaleras de servicio	Escaleras	18
Circular	Circulación general		Pasillos o circulación	30
Marketing	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Director MKT	22
Marketing	Áseo	1 wc, 1 lavabo	Toilet	4
Marketing	Secretarial	1 escritorio 1 x 0.6, 1 silla secretarial	Asistente de MKT	6



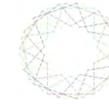
CUADRO PROGRAMA ARQUITECTÓNICO				
NECESIDADES	ACTIVIDAD	MOBILIARIO	LOCAL	SUPERFICIE
Marketing	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Coordinador MKT KFC	20
Marketing	Áseo	1 wc, 1 lavabo	Toilet	4
Marketing	Secretarial	1 escritorio 1 x 0.6, 1 silla secretarial	Secretaria de marketing	4
Marketing	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Coordinador MKT Pizza Hut	20
Marketing	Áseo	1 wc, 1 lavabo	Toilet	4
Marketing	Secretarial	1 escritorio 1 x 0.6, 1 silla secretarial	Secretaria de marketing	4
Marketing	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Gerente MKT Pizza Hut	18
Marketing	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	MKT, KFC	17
Marketing	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	MKT, KFC	17
Marketing	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	MKT, KFC	17
Marketing	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	MKT, KFC	17
Marketing	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	MKT, Pizza Hut	17
Marketing	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	MKT, Pizza Hut	17
Marketing	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	MKT franquicias	17
Marketing	Reuniones	Mesa de juntas de 4 x 1, 6 sillas ejecutivas, proyector. Estacion de servicio	Sala de juntas	25
Marketing	Guardado de objetos	estantería	Bodega de MKT	15
Áseo	Áseo	5 wc, 3 lavabos	Sanitario Mujeres	15
Traslado	Moveirse dentro del edificio	3 elevadores cada uno con capacidad p/15 personas y 1 montacargas con capacidad de 2000 kg	Elevadores	30
Traslado	Moveirse dentro del edificio	Escaleras de servicio	Escaleras	18
Circular	Circulación general		Pasillos o circulación	30
Legal	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Director MKT	22
Legal	Áseo	1 wc, 1 lavabo	Toilet	4
Legal	Asistente del Director legal	1 escritorio 1 x 0.6, 1 silla secretarial	Secretaria del Dir legal	4



CUADRO PROGRAMA ARQUITECTÓNICO				
NECESIDADES	ACTIVIDAD	MOBILIARIO	LOCAL	SUPERFICIE
Legal	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Conciliaciones	17
Legal	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo a conciliaciones	6
Legal	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo a Legal	6
Legal	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo a Legal	6
Legal	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo a Legal	6
Legal	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo a Legal	6
Legal	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo a Legal	6
Legal	Reuniones	Mesa de juntas de 4 x 1, 6 sillas ejecutivas, proyector. Estacion de servicio	Sala de juntas	25
Legal	Guardado de objetos	estantería	Bodega de Legal	15
Áseo	Áseo	5 wc, 3 lavabos	Sanitario Mujeres	15
Traslado	Moveirse dentro del edificio	3 elevadores cada uno con capacidad p/15 personas y 1 montacargas con capacidad de 2000 kg	Elevadores	30
Traslado	Moveirse dentro del edificio	Escaleras de servicio	Escaleras	18
Circular	Circulación general		Pasillos o circulación	30
Franquicias	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Director plan de franquicias	22
Franquicias	Áseo	1 wc, 1 lavabo	Toilet	4
Franquicias	Secretarial	1 escritorio 1 x 0.6, 1 silla secretarial	Asistente de Franquicias	6
Franquicias	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Director de Franquicias	20
Franquicias	Áseo	1 wc, 1 lavabo	Toilet	4
Franquicias	Secretarial	1 escritorio 1 x 0.6, 1 silla secretarial	Asistente de Franquicias	6
Franquicias	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Gte. Desarrollo de Franquicias	20
Franquicias	Áseo	1 wc, 1 lavabo	Toilet	4
Franquicias	Secretarial	1 escritorio 1 x 0.6, 1 silla secretarial	Asistente de Franquicias	6
Franquicias	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo a Franquicias	6
Franquicias	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo a Franquicias	6
Franquicias	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo a Franquicias	6
Franquicias	Reuniones	Mesa de juntas de 4 x 1, 6 sillas ejecutivas, proyector. Estacion de servicio	Sala de juntas	25
Franquicias	Guardado de objetos	estantería	Bodega de Legal	15
Contraloría	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Contraloría	17



CUADRO PROGRAMA ARQUITECTÓNICO				
NECESIDADES	ACTIVIDAD	MOBILIARIO	LOCAL	SUPERFICIE
Contraloría	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Contraloría	17
Construcción	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Director de Construcción	22
Construcción	Áseo	1 wc, 1 lavabo	Toilet	4
Construcción	Secretarial	1 escritorio 1 x 0.6, 1 silla secretarial	Asistente de MKT	6
Construcción	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Gerente de Construcción	18
Construcción	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Gerente de Construcción	18
Construcción	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo de Construcción	6
Construcción	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo de Construcción	6
Construcción	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo de Construcción	6
Construcción	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo de Construcción	6
Construcción	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo de Construcción	6
Construcción	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo de Construcción	6
Construcción	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo de Construcción	6
Construcción	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Director Bienes Raices	22
Construcción	Áseo	1 wc, 1 lavabo	Toilet	4
Construcción	Secretarial	1 escritorio 1 x 0.6, 1 silla secretarial	Asistente de MKT	6
Construcción	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Gte. Admvo. Bienes Raices	18
Construcción	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Administración Bienes Raices	18
Construcción	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Gte. Bienes Raices	18
Construcción	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Bienes Raices y Plan Financiero	18
Construcción	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo Bienes Raices	6
Construcción	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo Bienes Raices	6
Construcción	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo Bienes Raices	6
Construcción	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo Bienes Raices	6
Construcción	Reuniones	Mesa de juntas de 4 x 1, 6 sillas ejecutivas, proyector. Estacion de servicio	Sala de juntas	25
Construcción	Guardado de objetos	estantería	Bodega de Legal	15
Áseo	Áseo	5 wc, 3 lavabos	Sanitario Mujeres	15



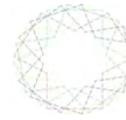
CUADRO PROGRAMA ARQUITECTÓNICO				
NECESIDADES	ACTIVIDAD	MOBILIARIO	LOCAL	SUPERFICIE
Traslado	Moverse dentro del edificio	3 elevadores cada uno con capacidad p/15 personas y 1 montacargas con capacidad de 2000 kg	Elevadores	30
Traslado	Moverse dentro del edificio	Escaleras de servicio	Escaleras	18
Circular	Circulación general		Pasillos o circulación	30
CXP	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Coordinador IMSS	18
CXP	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo IMSS	6
CXP	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo IMSS	6
CXP	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Director SCM	18
CXP	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo SCM	6
CXP	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo SCM	6
CXP	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Contabilidad	18
CXP	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Director R&D/QA	18
CXP	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Aseguramiento de Calidad	18
CXP	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Impuestos	18
CXP	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo Impuestos	6
CXP	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo Impuestos	6
CXP	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Jefe de Nominas	18
CXP	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	CXO-PHM	18
CXP	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Aseguramiento de Calidad	18
CXP	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo a Calidad	6
CXP	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo a Calidad	6
CXP	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Auditoría	18
CXP	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Activos Fijos	6
CXP	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Activos Fijos	6
CXP	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Activos Fijos	6
CXP	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Activos Fijos	6
CXP	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Activos Fijos	6



CUADRO PROGRAMA ARQUITECTÓNICO				
NECESIDADES	ACTIVIDAD	MOBILIARIO	LOCAL	SUPERFICIE
CXP	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Activos Fijos	6
CXP	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Activos Fijos	6
CXP	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo a nominas	6
CXP	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo a nominas	6
CXP	Trabajo de escritorio	Módulo de Trabajo	Apoyo a nominas	6
Marketing	Reuniones	Mesa de juntas de 4 x 1, 6 sillas ejecutivas, proyector. Estacion de servicio	Sala de juntas	25
Marketing	Guardado de objetos	estanteria	Bodega de CXP	15
Áseo	Áseo	5 wc, 3 lavabos	Sanitario Mujeres	15
Traslado	Moveirse dentro del edificio	3 elevadores cada uno con capacidad p/15 personas y 1 montacargas con capacidad de 2000 kg	Elevadores	30
Traslado	Moveirse dentro del edificio	Escaleras de servicio	Escaleras	18
Circular	Circulación general		Pasillos o ciruculación	30
Dirección General	Trabajo de escritorio	1 loft seat, 1 mesa de centro, 2 laterales, 1 escritorio ejecutivo, 1 sillón ejecutivo, 2 sillas ejecutivas, 2 cajoneras	Presidente YUM México	35
Dirección General	Áseo	1 wc, 1 lavabo	Toilet	8
Dirección General	Asistente del Director	1 escritorio 1 x 0.6, 1 silla secretarial	Dirección General	12
Dirección General	Trabajo de escritorio	1 escritorio ejecutivo, 1 sillón ejecutivo, 2 sillas ejecutivas, 2 cajoneras	Director de KFC	25
Dirección General	Áseo	1 wc, 1 lavabo	Toilet	5
Dirección General	Asistente del Director	1 escritorio 1 x 0.6, 1 silla secretarial	Dirección General	12
Dirección General	Trabajo de escritorio	1 escritorio ejecutivo, 1 sillón ejecutivo, 2 sillas ejecutivas, 2 cajoneras	Director de Pizza Hut	25
Dirección General	Áseo	1 wc, 1 lavabo	Toilet	5
Dirección General	Asistente del Director		Dirección General	8
Dirección General	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Gerente Area Pizza Hut México	25
Dirección General	Secretarial		Dirección General	6
Dirección General	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Gte. Area KFC 1	25
Dirección General	Secretarial		Dirección General	6
Dirección General	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Gte. Area KFC 2	25
Dirección General	Secretarial	1 escritorio 1 x 0.6, 1 silla secretarial	Dirección General	6
Dirección General	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Gte. Area KFC2	25



<b>CUADRO PROGRAMA ARQUITECTÓNICO</b>				
<b>NECESIDADES</b>	<b>ACTIVIDAD</b>	<b>MOBILIARIO</b>	<b>LOCAL</b>	<b>SUPERFICIE</b>
Dirección General	Secretarial	1 escritorio 1 x 0.6, 1 silla secretarial	Dirección General	6
Dirección General	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Gte. Admvo. De Perdidas	25
Dirección General	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Operaciones KFC	25
Dirección General	Trabajo de escritorio	1 escritorio 1.2 x 0.9, 2 sillas de 0.5 x 0.5, estantería	Operaciones Pizza Hut	25
Dirección General	Reuniones	Mesa de juntas de 4 x 1, 6 sillas ejecutivas, proyector. Estacion de servicio	Sala de Comité	35
Dirección General	Guardado de objetos	estantería	Bodega Dirección General	15
Áseo	Áseo	5 wc, 3 lavabos	Sanitario Mujeres	15
Traslado	Moveirse dentro del edificio	3 elevadores cada uno con capacidad p/15 personas y 1 montacargas con capacidad de 2000 kg	Elevadores	30
Traslado	Moveirse dentro del edificio	Escaleras de servicio	Escaleras	18
Circular	Circulación general		Pasillos o circulación	30
				<b>3582.5</b>



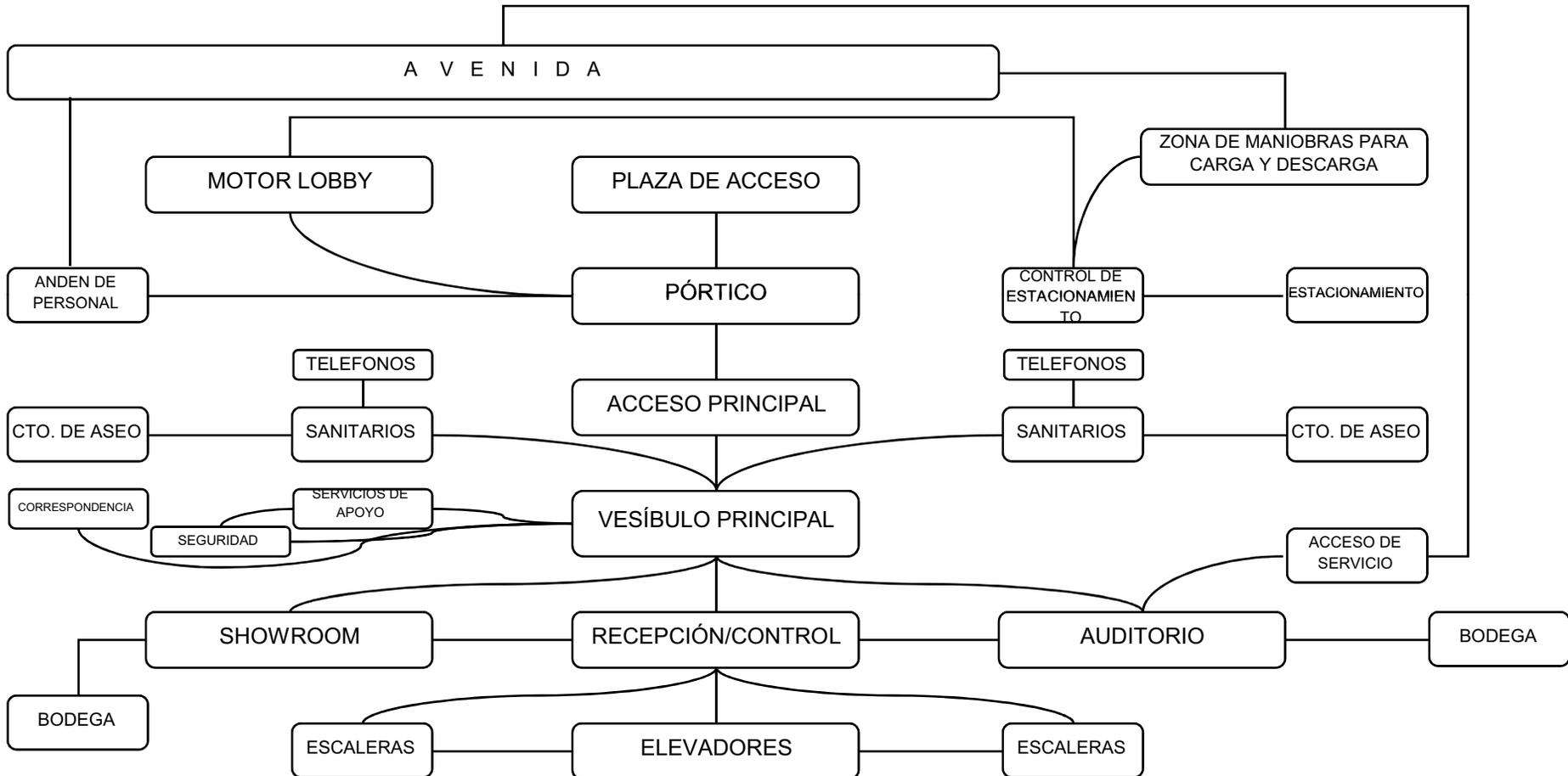
### 3.5 Diagramas de funcionamiento:

Diagramas de funcionamiento general:



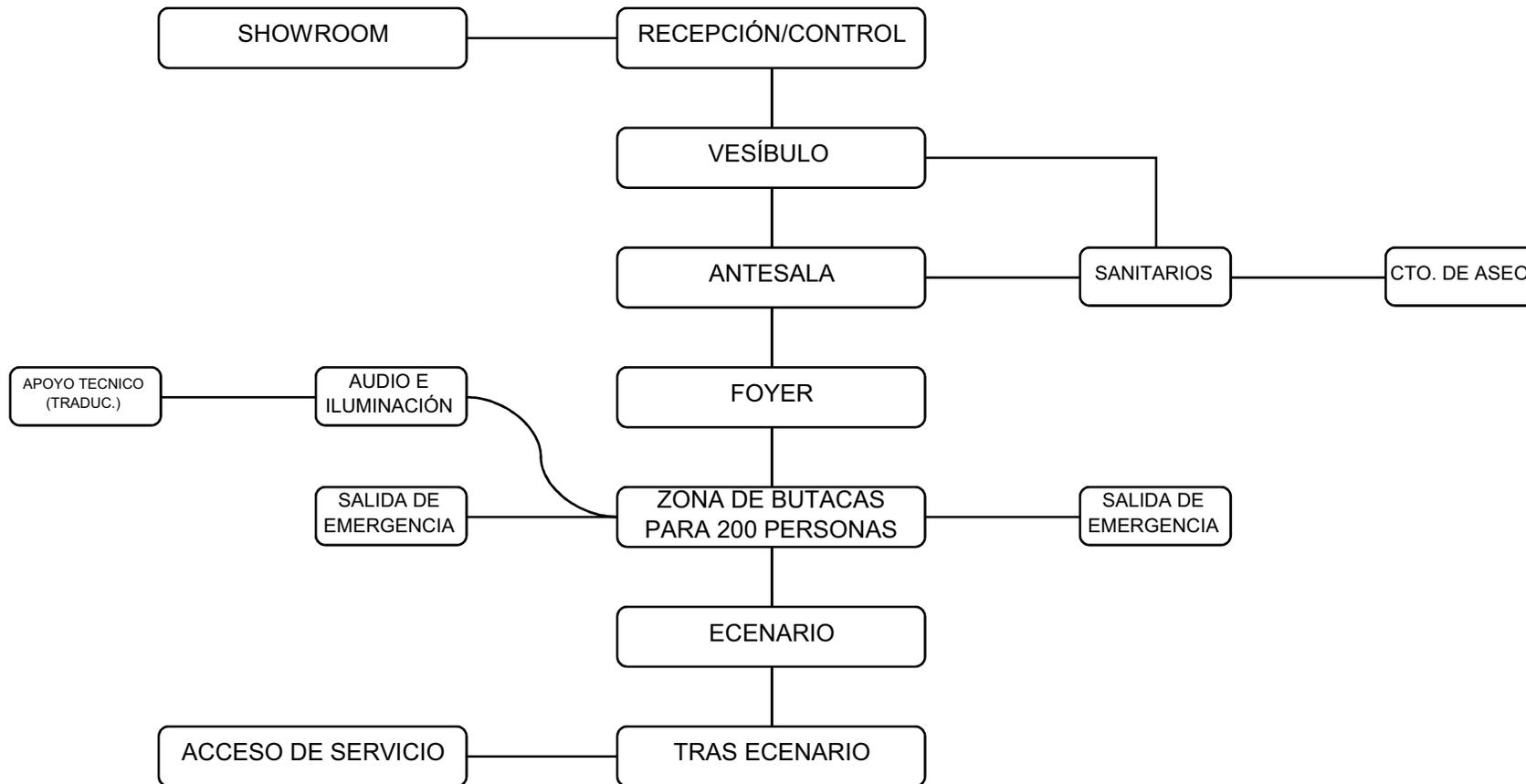


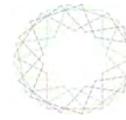
Diagramas de funcionamiento del acceso:



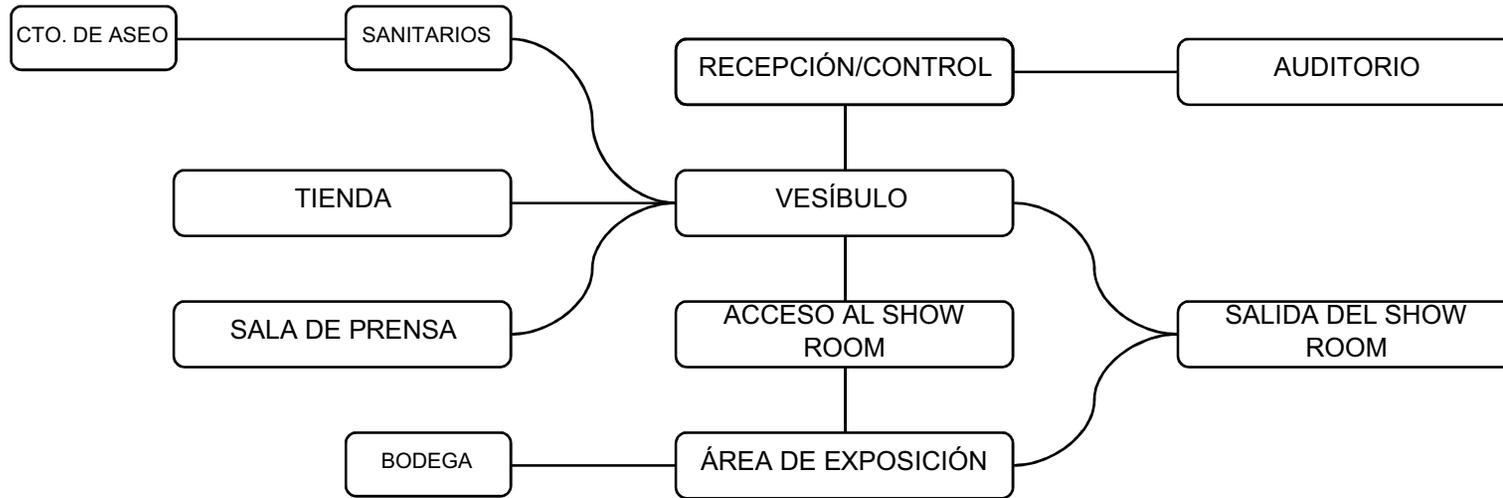


## Diagramas de funcionamiento del auditorio:



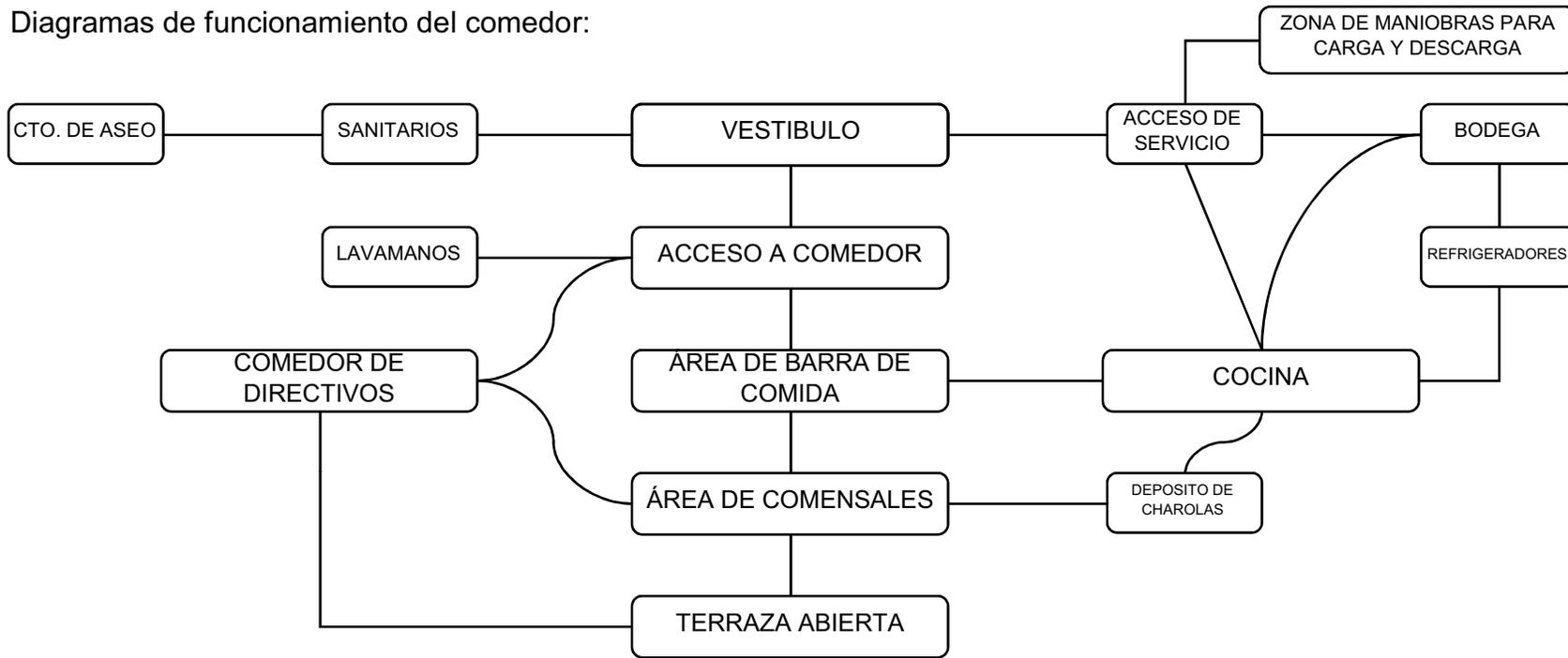


Diagramas de funcionamiento del showroom:





Diagramas de funcionamiento del comedor:





#### 4. Definición del Terreno.

El Terreno esta ubicado en las limitantes entre la delegación Álvaro Obregón y Cuajimalpa, pero territorialmente el predio le pertenece a la delegación Álvaro Obregón. El terreno que compro Yum México esta ubicado en Autopista Constituyentes la Venta No. 2835, Colonia Peña Blanca, c.p. 01210, delegación Álvaro obregón, México, D.F. Este cuenta con las siguientes características según las especificaciones de SEDUVI uso de suelo HM, 40% de superficie máxima de desplante, 18 niveles máximos de construcción (sobre nivel de banqueteta)

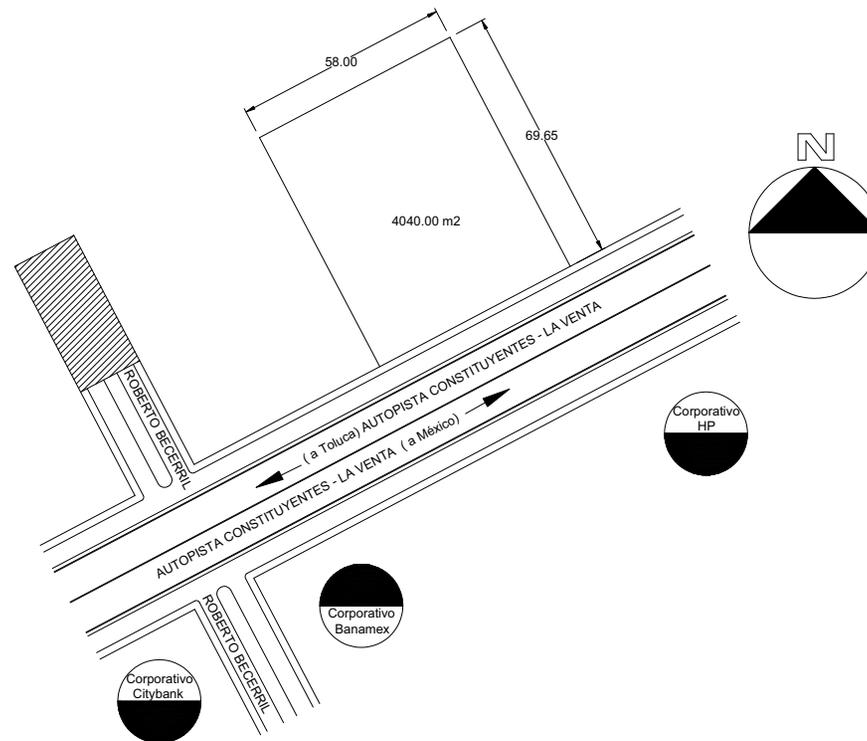
Y según la escritura pública Numero Dos Mil Ochocientos Treinta Y Cinco es un terreno ubicado en la Colonia Peña Blanca, Delegación Álvaro Obregón, De La Ciudad De México, El Cual Tiene Una Superficie De Cuatro Mil Cuarenta Metros Cuadrados Y Las Medidas Y Colindancias Siguietes:

Al Nor Oeste En 58.00 Metros Con Lote # 42.

Al Sureste En 58.00 Metros Con Autopista Constituyentes La Venta

Al Nor Oeste En 69.65 Metros Con Lote # 45 A.

Al Nor Este En 69.65 Metros Con Lote # 52 B





Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

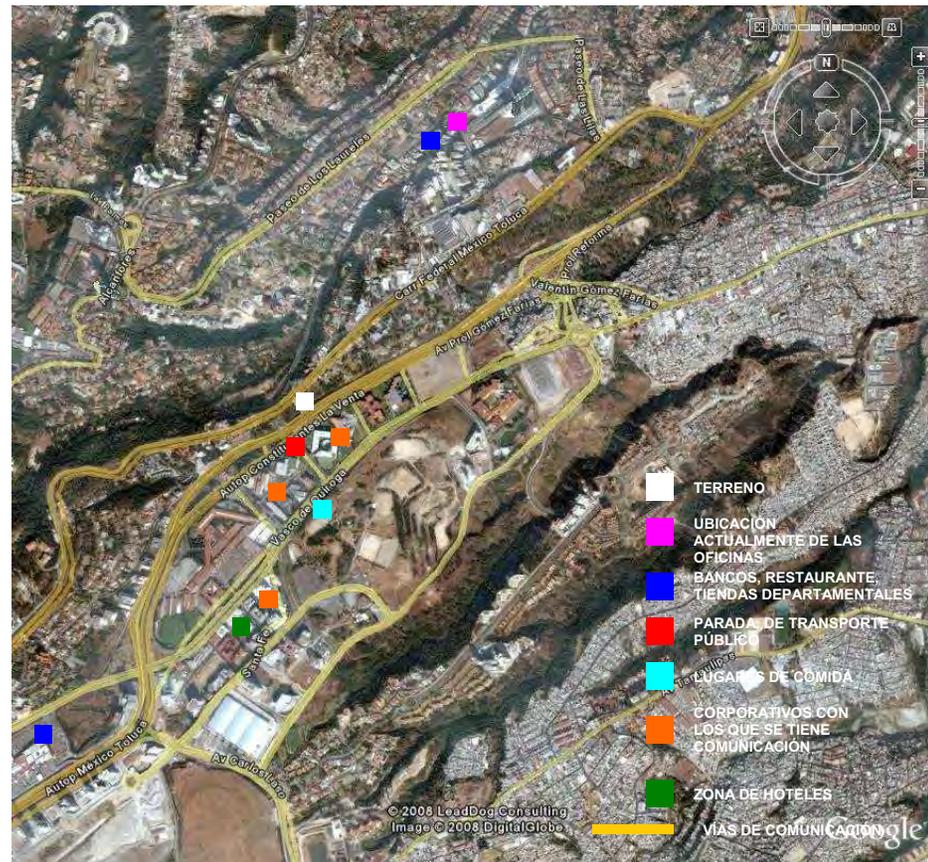




## 5. Determinación de las condicionantes físico naturales y físico artificiales del terreno

La zona de santa fe cuenta con las coordenadas geográficas: 19° 23' latitud norte y 99° 14' longitud oeste con una altitud de 2400 msnm, la geología del lugar es un suelo volcanoclástica, con un clima templado subhúmedo con lluvias en verano, de mayor humedad C (w2), con un promedio anual de 16°C, la zona se considera una zona urbana.

El acceso al edificio viniendo de la ciudad de México, será por la lateral de la autopista Constituyentes – La venta, el terreno actualmente se ubica a 5 minutos de las oficinas que ocupan actualmente, independientemente que existirá un comedor para empleados, la zona está rodeada de todos los servicios (restaurantes, bancos, hoteles, oficinas corporativas con las que se tiene contacto, parada de transporte público, etc)





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 esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

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



## 6. Determinación de las condiciones normativas y reglamentarias y recursos o medios disponibles.

Reglamentos: Como Toda obra nueva, remodelación, o ampliación de construcción que se encuentra dentro del Distrito Federal y área conurbana, corresponde dictarse por el Reglamento de Construcción del Distrito federal (RCDF) y sus Normas Técnicas Complementarias (NTC). Aunque todo el reglamento interviene en el diseño del proyecto, mencionare los que a mí consideración son los más importantes:

Art. 53 que habla de la Manifestación de Construcción tipo C, ya que contaremos con más de 5000 m<sup>2</sup> de construcción.

Art.78 que habla de la separación entre colindancias.

Art 81 que habla de servicio de agua potable

Art. 82 que habla de los requerimientos mínimos de servicios sanitarios.

Art. 84 que habla de la utilización de sistemas para la recolección de basura.

Art. 91 que habla de las salidas de emergencia en caso de siniestro

Art 126.que habla de la utilización de cisternas

Art. 129 que dice de las instalaciones eléctricas

Así como las Normas Técnicas Complementarias para el proyecto Arquitectónico

1.2.1 que habla de los cajones estacionamiento mínimos.

1.2.2.1 que habla del ancho mínimo de circulaciones vehiculares.

2.1 de locales de las edificaciones.

2.3 de los accesos a espacios de área común.

Del capítulo 3 que habla de la dotación mínima de agua potable.

3.2.1 de los servicios sanitarios.

3.4.3 de la iluminación artificial.

3.3.4 de la ventilación natural.

3.4.5 de la iluminación de emergencia.

4.1 de loes elementos de comunicación y circulaciones.

4.4.5 de los dispositivos para prevenir incendios.



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 esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

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



## **EDIFICIO CORPORATIVO YUM MÉXICO**

Recursos: Yum, conglomerado de cadenas de comida rápida, obtuvo una utilidad trimestral -al cierre de diciembre- de 214 mdd, lo que significó un incremento de 24% frente al monto obtenido en el cuarto trimestre de 2006. Las ventas internacionales avanzaron 19%, apoyadas en gran parte por la apertura de unidades de KFC y Pizza Hut. Los ingresos totales crecieron casi 8%, al pasar de 2.46 billones de dólares al año anterior, a 2.65 billones en este periodo. De acuerdo con el reporte, la firma tuvo el mayor aumento en ganancias en dos años.

Por lo que la idea de invertir en la construcción de un edificio que capte la imagen corporativa de la empresa, de alojamiento de manera cómoda a los empleados y al crecimiento del personal que se contrata anualmente, así como el ahorro de capital que provocaría tener un espacio propio, emociona a Yum México, contar con un edificio propio.



## 7. Criterios de composición arquitectónica

### I.- El partido general y la hipótesis formal adoptada para el proyecto arquitectónico.

La edificación destinada a la empresa buscará enriquecer el contexto con imagen de vanguardia basadas en ideas de comercialización innovadoras y símbolo de calidad. El diseño del edificio corporativo Yum México considerará concepto y forma. En el primero se resuelve que la empresa está estructurada en partes y cada una de ellas requiere funcionar en forma independiente, sin embargo siempre existen conceptos comunes entre ellas que constituyen el fundamento ideológico de Yum México. En la segunda, se pretenderá simbolizar la riqueza financiera de la empresa; para buscar con ellos presencia en el lugar.

En la actualidad no se puede dejar de pensar en el avance de la tecnología en todos los ámbitos de vida diaria, y la arquitectura no solo no escapa de ellos, si no es precursor de los sistemas tecnológicos más avanzados, por lo que es de lógica pensar que el edificio Yum México deberá tomar en cuenta para su diseño, el ser un edificio inteligente donde se tomaran en cuenta las instalaciones. Para reflejarlas dentro del aspecto formal o urbano de la construcción cabe mencionar que no deben desmerecer los demás principios o atributos de la arquitectura. Para que consideremos al edificio Yum México realmente inteligente no podemos dejar de considerar el aspecto ecológico interior y externo del edificio, aprovechar los aspectos pasivos de climatización, ventilación e iluminación de forma natural, complementándolos con sistemas electromecánicos. Además de tomar en cuenta los siguientes aspectos: La flexibilidad del edificio, integración de servicios, diseño y administración.

La flexibilidad del corporativo “inteligente” será su principal característica ya que tendrá la capacidad de poder incorporar los elementos necesarios para poder ser catalogado como inteligente a lo largo de toda su vida útil. La flexibilidad del edificio se caracterizará por dos atributos principales:

La capacidad para incorporar futuros servicios y la capacidad para poder modificar la distribución física tanto de departamentos como de personas, sin perder el nivel de servicios disponibles. Habrá un cuidadoso diseño inicial sobredimensionado (piso, suelos, servicios etc. para evitar errores que afecten la vida útil del edificio. La modulación facilitará la flexibilidad en la planeación del espacio de trabajo. En la estructura será necesario diseñar plafones registrables y transitables, ductos adicionales para comunicaciones, cuartos de equipo de control o comunicaciones en las áreas que así se requieran, espacio para colocar, piso falso y la adecuada orientación del corporativo para aprovechar la luz del sol.



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

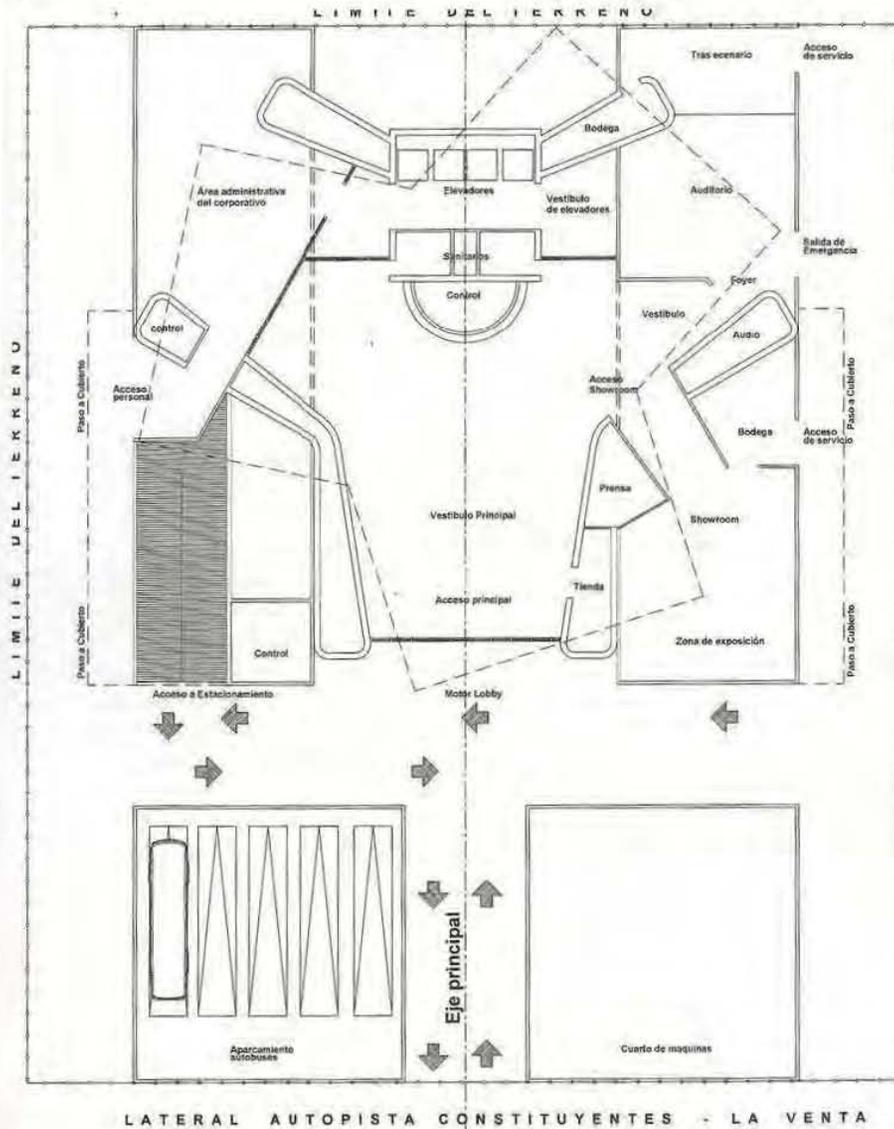


La integración de los servicios es a raíz del desarrollo de la tecnología en los campos de control, cómputo, y telecomunicaciones, se ha vuelto fundamental en los edificios “inteligentes”. Todos los servicios que existirán dentro del edificio serán automatizados con sistemas de control, seguridad y ahorro de energía; área de automatización de la actividad (acceso a servicios telefónicos avanzados, integración de redes del área local, estaciones de trabajo integradas, procesadores de texto, gráficos etc., programas de planificación de actividades, laser, plotter, scanner, etc.); área de telecomunicaciones (cableado integral de las telecomunicaciones, central telefónica de conmutación privada, equipos de conexión con redes externas etc.); área de planificación ambiental (zonificar el aire y la iluminación con el propósito de que la persona decida su iluminación y temperatura requeridas, planificación y distribución de los espacios y archivos, ergonomía en el puesto de trabajo, creación de un ambiente seguro); área de servicios compartidos ,centro de mensajes, correo electrónico, salas de videoconferencia, acceso a telepuertos, impresiones de calidad, etc.).

El Diseño estará orientado hacia la creación de ambientes con elevado confort para estimular la actividad intelectual. Se tomara en cuenta no solo por reglamento si no por ideología de Yum México las instalaciones necesarias que permitan el acceso a personas con discapacidad, como puertas automáticas, rampas, elevadores, sanitarios equipados, señalizaciones especiales, etc.



## EDIFICIO CORPORATIVO YUM MÉXICO



El proyecto se desarrollará de un volumen en forma de talud forrado de vegetación, que de un lado albergará auditorio y showroom y del otro lado oficinas administrativas del corporativo y el acceso al estacionamiento flanqueadas por pasos a cubierto. En frente de estas se encontrará el cuarto de máquinas y el estacionamiento cubierto de los autobuses que dan servicio a los empleados.

La planta del edificio se amalgama con los taludes verdes, una planta en forma de 'Y' y que como va creciendo el edificio, cada nivel rota 90° a su centro con respecto al nivel inferior. Provocando en cada nivel terrazas que darán servicio de esparcimiento al personal del corporativo.



Se forrará de cristal todos los niveles, para después poner un emparrillado de madera tipo teca, cada nivel al tener distinto ángulo de deaplante se dará la impresión de un torbellino, simbolizando el constante crecimiento del corporativo.



## II.- Los análisis de edificios análogos

### **Edificio Cenit Plaza Arquímedes**

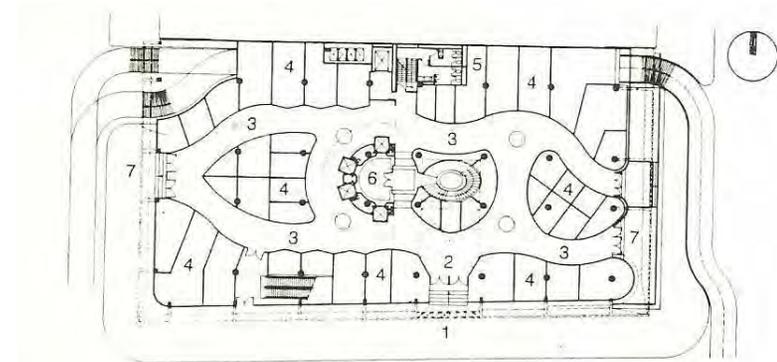
Está ubicado en un sitio muy importante de la ciudad de México, la esquina de Arquímedes y Horacio en Polanco. El conjunto cuenta con una superficie total de 24,000 m<sup>2</sup>.

El proyecto fue diseñado por la firma Picciotto Arquitectos. S.C. La firma planteo la separación visual y volumétrica del área de oficinas y la comercial mediante la desarticulación de los cuerpos ya que el volumen comercial abarca la totalidad de la superficie del terreno, en tanto que la torre de oficinas ocupa la mitad de esta área dejando zonas en el resto a manera de terraza. En la fachada que da hacia la terraza destaca un volumen semicircular de cristal que aloja los elevadores y permite que se aprecie desde ellos la grata vista de la zona. Estas características logran adecuar la escala humana y la del edificio.

El edificio cuenta con seis niveles subterráneos para estacionamiento, con una capacidad para 450 automóviles y doce niveles en la superficie de los cuales los dos primeros están destinados para uso comercial y los diez niveles restantes y de planta libre, para alojar las oficinas. Los acabados en los pisos de las áreas comunes, comercios y circulaciones son de mármol.

La estructura del edificio fue un factor de estudio muy importante ya que la cercanía del inmueble con el servicio de transporte subterráneo dificultó el tipo de cimentación por utilizar; se escogió la excavación total de un cajón de cimentación para no afectar estas instalaciones. En la cimentación, realizada con tecnología francesa, se utilizaron por primera vez en México tableros prefabricados (0.35 x 2.00 x 17 m), Las características de los tableros son similares a los que se utilizaron en el muro de Milán, con la diferencia que en que aquí los costos y el tiempo de construcción fueron menores. La estructura fue diseñada de acero, con claros modulados entre 8 y 10 m. y con una columna de servicios para no interferir en los usos del edificio.

Los servicios con los que cuenta este edificio son: monitoreo por computadora de todos los servicios, como acondicionamiento de aire, iluminación, sistema contra incendio, plantas de emergencia, y elevadores; fibra óptica para voz, datos e imagen a disposición en cualquier lugar para facilitar el diseño interior en cada nivel; helipuerto; red anillada para el suministro eléctrico lo que significa que uso constante de energía eléctrica, así como sistema de recuperación y reutilización de aguas pluviales.

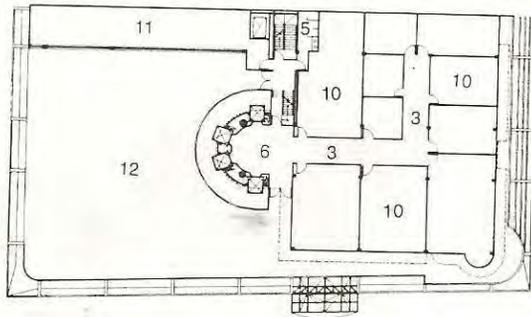


Planta baja comercios N + 0.502

1 Acceso principal, 2 Vestíbulo principal, 3 Circulación, 4 Comercio, 5 sanitarios, 6 Lobby, 7 acceso lateral

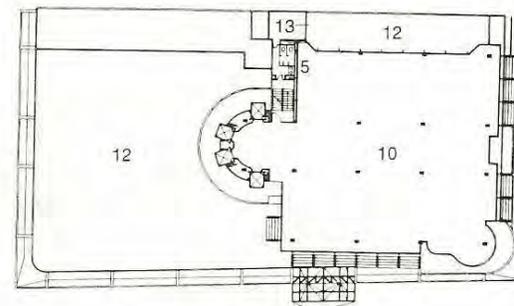
**Perspectiva en 3D**

**Perspectiva**



Planta tipo N + 9.00

3 Circulación, 6 Lobby, 10 Oficinas, 11 Cuarto de maquinas  
12 Terraza



Planta tipo 2 N + 15.50, N + 18.50, N + 21.65  
N + 24.70, N + 27.80, N + 30.10, N + 33.95

5 Sanitarios, 10 oficinas, 12 Terraza, 13 Aire Acondicionado



## Edificio Hewlett Packard

Dedicado a la manufactura y creación de sistemas para computadoras, no tenían unas oficinas adecuadas que satisficieran sus necesidades, por lo cual decidieron construir un nuevo plantel en Santa Fe al poniente de la Ciudad de México, sobre un predio de 20,000 m<sup>2</sup> y con una superficie de construcción de 18,000 m<sup>2</sup>.

El proyecto fue realizado por Teodoro González de León y J. Francisco Serrano, con la colaboración de Antonio Rodríguez quienes plantearon una construcción lograda en tres etapas. La primera que alojaría al 50% del personal fue terminada en 1993; la segunda concluyó en 1995 y abarco el resto de las oficinas, en tanto que la última dependerá de las necesidades de crecimiento de la empresa, incluyendo en ella una pista para correr, vestidores y una cancha de fútbol rápido.

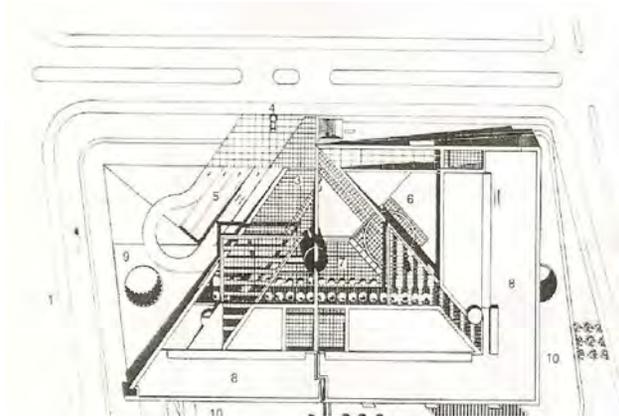
El edificio cuenta con cuatro niveles exteriores y tres subterráneos; de estos últimos en el primero hay un auditorio, comedores, cocina y servicios generales, y los dos restantes utilizados como estacionamiento. En el nivel de acceso está ubicado el vestíbulo principal y diversas áreas de atención al público y en los tres niveles restantes están las oficinas.

El acceso al edificio está delimitado por dos muros ciegos que se van abriendo hasta formar en el interior un gran patio triangular, y que continua hasta formar parte del edificio ubicado al fondo con forma trapezoidal para delimitarlo. Enmarca el acceso principal una gran cubierta formada por una estructura metálica roja, de forma triangular y soportada por una esbelta columna de concreto al centro de la techumbre (1.22 m de diámetro y 17 m de altura), la cual a manera de paraguas protege a los usuarios del clima. La punta del triángulo que forma la cubierta se prolonga hasta el interior formando un atrio de acceso a toda la altura.

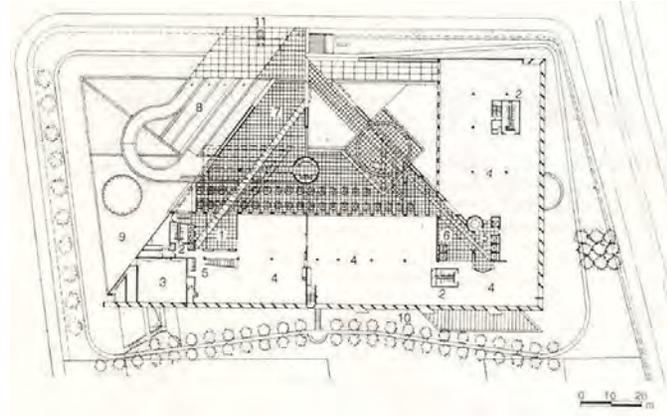
Las fachadas son de concreto aparente martelinado, los vanos tienen forma cuadrada y los cristales están entintados en tono verdoso. Los vanos de la fachada oriente fueron diseñados con parteluz, para evitar el sobrecalentamiento del verano y permitir el acceso del sol en invierno. El diseño del conjunto está basado en una modulación de 12 pies.

Otros servicios con los que cuenta el plantel son: Sistema de circuito cerrado, accesos controlados mediante tarjetas electrónicas, conmutador voice mail con el cual graban los recados de los empleados que se encuentran en la empresa en ese momento, sistemas contra incendio e hidroneumático.

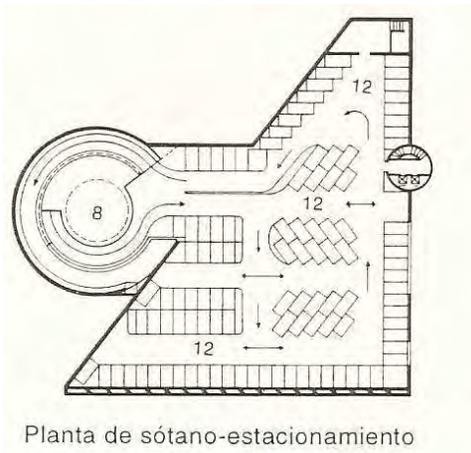
La cimentación del edificio está lograda mediante pilas de 1.20 m de diámetro y hasta 27 m de profundidad, esto es debido a que el predio anteriormente fue basurero y el terreno firme se encuentra profundo. La estructura no es homogénea, ya que en los niveles subterráneos fue utilizada losa reticular soportada en los muros de contención, mientras que los niveles exteriores la estructura está formada por marcos rígidos de concreto y losas planas.



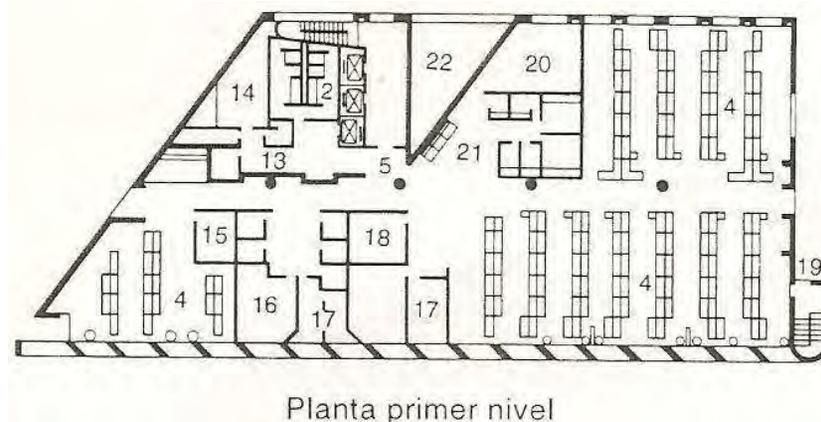
PLANTA DE CONJUNTO



PLANTA BAJA GENERAL



Planta de sótano-estacionamiento



Planta primer nivel

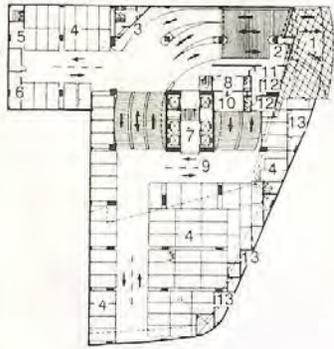
2 Sanitarios, 4 Oficinas, 5 Vestíbulo, 13 Cafetería, 14 Cuarto de Máquinas  
15 Centro de aprendizaje, 16 Cuarto de capacitación, 17 Librería, 18 laboratorio  
19 Escalera de Emergencia, 20 Dirección, 21 Sala de espera, 22 Vacío



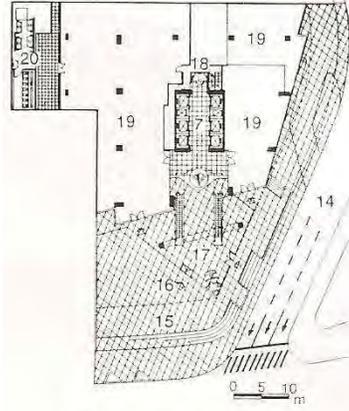
### **Edificio Inteligente Corporativo Torre Óptima**

Se encuentra ubicado en la esquina formada por la avenida Palmas con Sierra Mojada en la Ciudad de México, El edificio cuenta con una superficie construida de 18,758 m<sup>2</sup>.

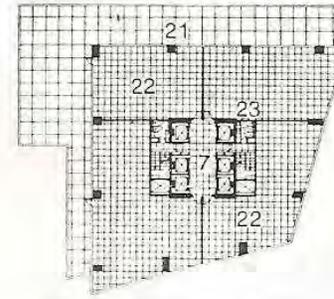
El proyecto realizado por la firma ABA Arquitectos Brom Asociados, se tuvo como concepto y rector del diseño la realización de un edificio que proporcione el máximo confort, así como un ambiente productivo de trabajo. El acceso al edificio se logra por medio de una plaza, con la cual se busca la integración del inmueble tanto con la avenida de las Palmas, como con las de las Lomas de Chapultepec. El edificio cuenta con veinte niveles de planta libre, un mezzanine de 1,284 m<sup>2</sup>, siete niveles subterráneos para estacionamiento con una capacidad de 800 automóviles y un helipuerto en la parte superior. Para las fachadas se empleó el granito rojo en combinación con el cristal reflejante en color azul. El edificio está dotado con los sistemas tecnológicos más avanzados, tanto para la telefonía y cómputo, como eléctricos. Cuenta con una acometida de fibra óptica, la cual garantiza la optimización de las comunicaciones en diferentes aspectos. Otros sistemas con los que cuenta es acondicionamiento de aire y calefacción. También posee sistemas de seguridad de la más alta tecnología; puede detectar cualquier problema que suceda en el edificio mediante monitores conectados a computadoras. Así también se pensó en ahorrar energía ya que cuenta con sensores que controlan el aire acondicionado y alumbrado de las zonas comunes.



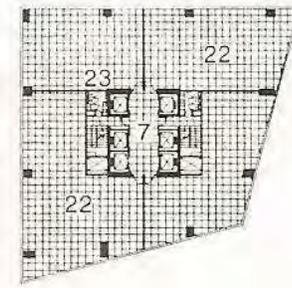
Planta sótano -1



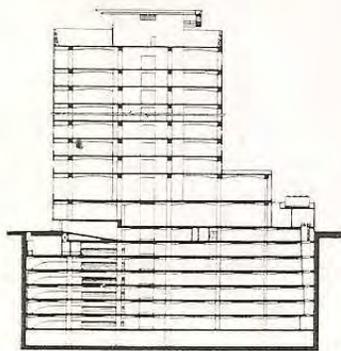
Planta baja



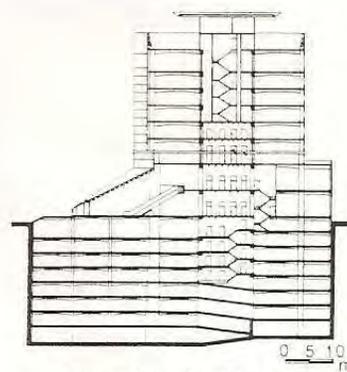
Planta primer nivel



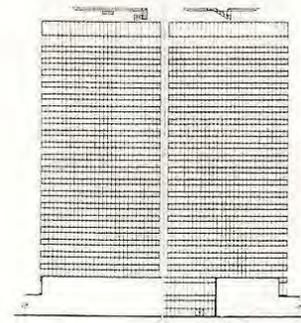
Planta tipo



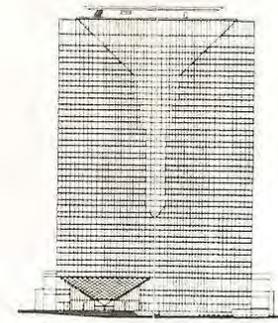
Corte transversal



Corte longitudinal



Fachada noroeste



Fachada sureste

1 Entrada y Salida de Autos, 2 Caseta de control, 3 Control, 4 Estacionamiento, 5 Desecho de papel, 6 Cuarto de Telmex, 7 vestíbulo de elevadores, 8 Secretaria y Ayudante, 9 Circulación, 10 Administrador, 11 Sala Comedor, 12 Recamara, 13 Bodega, 15 plaza de acceso, 16 Acceso principal, 17 Vestíbulo principal, 18 Fuente, 19 Local comercial, 20 Cuarto de maquinas, 21 Terraza, 22 Oficinas, 23 Sanitarios



## Áreas de los edificios estudiados

Planta de acceso	Elemento análogo Local	Edificio Hewlett Packard	Corporativo Torre Óptima	Edificio Genit Plaza
Planta de acceso	Motor Lobby	106.92 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>
	Plaza de acceso	60 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>
	Lobby	64 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
	Recepción	30 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>
	Información	7 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	n/t
	Cubículo de vigilancia	4 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
	Servicios	80 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
	Sanitarios mujeres	15 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
	Sanitarios hombres	15 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
	Cuarto de servicio	4 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
	Salón de conferencias	250 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	n/t
Planta de sótano				
Planta de sótano	Cuarto eléctrico	12 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
	Cuarto de telefonía	8 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
	Cuarto de servicio	8 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
	Cto. de aire acondicionado	30 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
	Área de máquinas	60 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
	Estacionamiento	100 cajones	800 cajones	450 cajones
Planta Tipo				
Planta Tipo	Sala de juntas	30 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup>
	Sala de reunión	16 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
	Oficina de jefes de depto.	18 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
	Cubículo de jefe de área	12 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>
	Cubicuelos de trabajo	3.5 m <sup>2</sup>	3.5 m <sup>2</sup>	3.5 m <sup>2</sup>
	Sanitarios mujeres	15 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
	Sanitarios hombres	15 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>



Planta directiva	Elemento análogo Local	Edificio Hewlett Packard	Corporativo Torre Óptima	Edificio Cenit Plaza
Planta directiva	Oficina jefe directivo	22 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>
	Sala de juntas directivos	35 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>
	Área secretarial	12 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
	Cubicuelos de trabajo	3.5 m <sup>2</sup>	3.5 m <sup>2</sup>	3.5 m <sup>2</sup>
	Oficina vicepresidente	32 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>
	toilet	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
	Sala de reunión	16 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
	Sanitarios mujeres	15 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
	Sanitarios hombres	15 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
Planta de presidente				
Planta de presidente	Oficina presidente	40 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>
	toilet	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
	Sala de espera	12 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
	Recepción	10 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>
	Sala de juntas	30 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup>
	Sala de reunión	16 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
	Oficina de jefes de depto.	18 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
	Cubículo de jefe de área	12 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>
	Cubicuelos de trabajo	3.5 m <sup>2</sup>	3.5 m <sup>2</sup>	3.5 m <sup>2</sup>
	Sanitarios mujeres	15 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
	Sanitarios hombres	15 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>

Las áreas y los espacios de los edificios antes mencionados se tomaron en cuenta para el criterio arquitectónico del proyecto, esto debido a que, cuentan con características empresariales de organización, normas de calidad, interés de comodidad y buen funcionamiento, tanto para el personal laboral, como para el visitante, que se asemejan a YUM México. Así como el interés de una política “ecológica” del inmueble.



### III.- La fundamentación de los esquemas de ubicación y funcionamiento, partido y de la hipótesis formal propuesta.

Después de obtener una solución de funcionamiento, de acuerdo a las necesidades de Yum México, de tener el área de los espacios requeridos, necesidades del visitante, del personal flotante, y del personal fijo, resolviendo flexibilidad en el espacio así como confort, habrá que volcar en la forma exterior, en la envolvente, en el concepto estructural, toda la creatividad que pudiera encerrar un edificio corporativo, entregando una fuerte imagen que en el espacio se convertirá en seguridad en un ícono, emblema de salud económica de una ciudad, de la empresa.

El edificio en que piensa Yum México es aquel que use los nuevos términos en la arquitectura moderna el green building y LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) Directivas en energía y diseño ambiental, que no son otra cosa que el consumo medido de los recursos energéticos, cuidando el deterioro de la tierra y administrando la manera con la que nos relacionamos en ella haciendo de los edificios un proceso autosustentable.

Como parte de idea de Yum México se tomarán en cuenta en el diseño y especificación del diseño del corporativo acordes al sistema LEED, como por ejemplo, sistemas industrializados de falsos techos, que permitan el paso y registro de una gran cantidad de cableado e instalaciones,, sistemas de tratamiento de parámetros exteriores, de tal forma que se aumente el aislamiento térmico y acústico, la inercia térmica del muro permitiendo una ventilación natural del edificio, pinturas ecológicas, panelados transpirables etc., Sistemas flexibles de ventanas, incluyendo mecanismos integrados y automáticos de control de incidencia solar, persianas, y protecciones solares permitiendo con este tipo de sistemas tener a muy bajo precio un sistema de control de ventilación, asoleamiento y climatización. Sistemas de iluminación de bajo costo y de alta eficiencia energética, controlados por mecanismos de control doméstico (conjunto de sistemas capaces de automatizar una vivienda, aportando servicios de gestión energética, seguridad, bienestar y comunicación, y que pueden estar integrados por medio de redes interiores y exteriores de comunicación, cableadas o inalámbricas, y cuyo control goza de cierta ubicuidad, desde dentro y fuera del hogar. Se podría definir como la *integración de la tecnología en el diseño inteligente de un recinto.*)

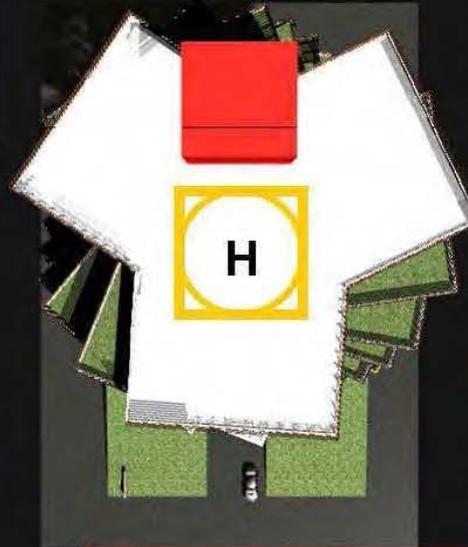
y todo tipo de dispositivos inalámbricos. Sistemas de suministro de energía alternativa como la solar o la fotovoltaica, es decir un conjunto de placas fotovoltaicas que suministren los kilowatts de energía eléctrica suficientes y un conjunto de placas solares térmicas que proporcionen el agua caliente que se necesita. Sistemas de purificación y reutilización de agua. Sistemas de recogida y reutilización de agua de lluvia y reciclaje y reutilización de aguas grises y negras. Sistemas de trituración y reutilización de residuos orgánicos. Mobiliario ecológico. Mobiliario ergonómico, flexible y funcional.



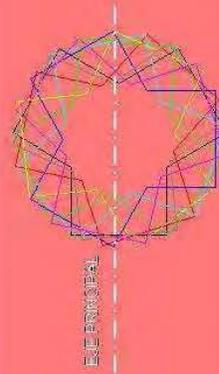
## EDIFICIO CORPORATIVO YUM MÉXICO

**Yum!**

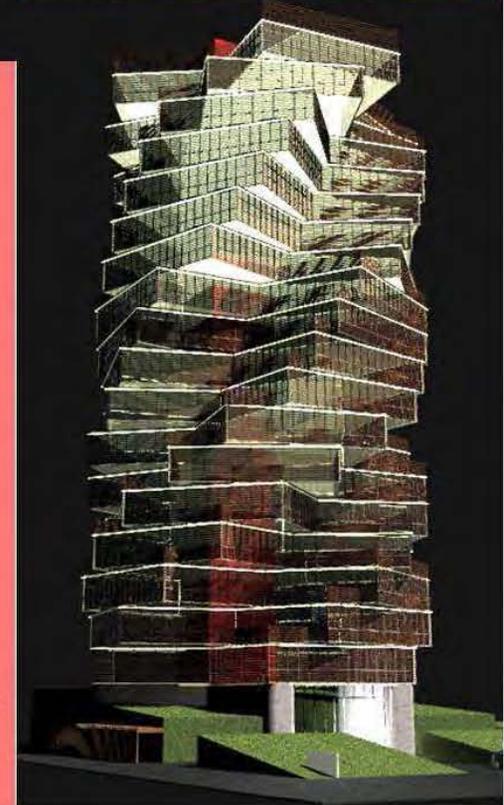
El concepto es hacer una gran "Y", la "y" de Yum México, un corporativo en constante movimiento y crecimiento, siempre hacia arriba desplazándose a nuevos mercados.



La idea de proyecto es tener un basamento piramidal forrado de vegetación, en donde se ubicaran los espacios que darán servicio a empleados y público en general, como son el auditorio, el showroom, la sala de prensa, la plaza de acceso, lobby, y servicios este tendrá doble altura y se amalgamará con los 18 niveles que tendrán planta arquitectónica en forma de "Y" y cada nivel rotando a 18° uno del otro, al centro del edificio se abrirá un espacio a doble altura donde se ubicará el comedor para el personal del corporativo. La idea de planta en forma de "Y" surge por el nombre de la empresa y para que una patita de la "Y" quede como futuro crecimiento de espacios laborales.



Se busca que el trabajador tenga máximo confort y su estancia en su área de trabajo por 10 hrs. Al día sea amena, por eso es que se propone tener terrazas verdes en todos los niveles con el fin de que el empleado se sienta cómodo y libre





## 8.- Memorias descriptivas

### 8.1 Memoria descriptiva de proyecto arquitectónico

#### 8.1.1. Descripción del proyecto

El Terreno se encuentra ubicado en las limitantes entre la delegación Álvaro Obregón y Cuajimalpa, pero territorialmente el predio le pertenece a la delegación Álvaro Obregón. El terreno que compro Yum México está ubicado en Autopista Constituyentes la Venta No. 2835, Colonia Peña Blanca, cp. 01210, delegación Álvaro obregón, México, D.F.

El terreno dentro del cual se pretende desarrollar el presente proyecto tiene una superficie 4040.00 m<sup>2</sup>.

El predio tiene forma rectangular con frente orientado hacia sur este a la calle de la lateral de la autopista constituyentes – la venta.

El predio no presenta desniveles apreciables.

Sus linderos son:

Al Nor Oeste En 58.00 Metros Con Lote # 42.

Al Sureste En 58.00 Metros Con Autopista Constituyentes La Venta

Al Nor Oeste En 69.65 Metros Con Lote # 45 A.

Al Nor Este En 69.65 Metros Con Lote # 52 B

El terreno dispone de todos los servicios urbanísticos necesarios, por lo que es apto para desarrollar el proyecto.

#### 8.1.2. Descripción del edificio.

- Tipología de la construcción: Edificio de oficinas.
- Plantas sobre rasante: baja, 17 niveles para oficinas y 1 nivel de comedor.
- Plantas bajo rasante: baja y niveles de estacionamiento.
- Superficie total construida: 53,155.00 m<sup>2</sup>



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 esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

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



### 8.1.3. Programa de necesidades desarrollado

De acuerdo con el programa de necesidades, este proyecto trata de dar respuesta a este, dentro de los límites definidos por el reglamento de construcciones del distrito federal y sus normas técnicas complementarias, así como los criterios económicos y estéticos.

El edificio consta de planta baja, seis sótanos y 18 niveles. En planta baja es en donde se ubican las áreas exteriores como son: pasos a cubierto, plaza de acceso, andadores, cuarto de máquinas, terminal de autobuses, jardines y explanadas. En esta misma área se encuentran las áreas de servicios generales como son: El vestíbulo de acceso, el auditorio con capacidad de 250 personas, un showroom, módulo de información, núcleo de sanitarios, elevadores, almacenes de limpieza, aulas de capacitación, así como el área de administración del propio corporativo.

Los seis sótanos con los que cuenta el corporativa son para albergar 642 cajones grandes de estacionamiento y 54 cajones para minusválidos.

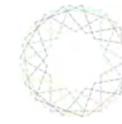
Diez y siete niveles están destinados a albergar los distintos departamentos con que cuenta el corporativo, estos departamentos son: Administración, Bienes Raíces, Coordinación del IMSS, Contraloría, Franquicias, Sistemas, Construcción, Capacitación, Marketing, Aseguramiento de Calidad, Gerencia de Restaurantes, Análisis financiero, Legal, Finanzas, reclutamiento, intendencia y servicios, Mantenimiento, Compras, Auditoría, operaciones KFC y PH, Nominas, Recursos Humanos y Dirección, cada departamento cuenta con vestíbulos, salas de espera, servicios sanitarios, archivo, sala de juntas, cubículos de trabajo, áreas secretariales, privados, gerencias, presidencias, así como un área para el crecimiento del corporativo.

En el nivel nueve se ubico el comedor para 300 empleados, dentro del cual están cocinas, cámaras de refrigeración, almacenes, sanitarios.

En la azotea están los equipos de aire acondicionado, y el helipuerto.

Los espacios que integran el corporativo se disponen de manera integral para su uso cotidiano.

El proyecto en planta baja ocupa toda la extensión del terreno, el acceso peatonal es flanqueado por dos volúmenes en forma de talud uno de ellos forrado con piedra negra y el otro forrado de vegetación, que encaminan al acceso principal del edificio, ya dentro del edificio uno se encuentra en un vestíbulo “cerrado-abierto” para dar paso a la zona de servicios generales que ofrece el corporativo, la planta tipo de cada nivel tiene forma de “Y” de Yum México, y cada nivel rota 20° con respecto al nivel inferior, esto da forma de un torbellino, una empresa que está en constante crecimiento y movimiento, esta composición provoca que en cada nivel existan terrazas que sirven de zonas de esparcimiento para los empleados; al centro del edificio se abre un espacio que da cabida al comedor de empleados, con doble altura y al aire abierto.



#### 8.1.4. Criterios estéticos

La idea general del edificio es entablar un dialogo con la arquitectura de la zona, una arquitectura ecléctica, y moderna, en donde la arquitectura es monumental, innovadora y valiente, es una zona donde se exploran formas arriesgadas y atrevidas, donde se implementan las últimas tecnologías en cuanto ahorros de energía.

El edificio obedece a un diseño en donde se le da prioridad al principal habitante, al empleado, con plantas arquitectónicas que se mueven en su espina dorsal de un nivel de otro, que cada nivel tiene una vista distinta, y que en cada uno de ellos, existen terrazas, que permiten la relajación y el descanso del empleado, en donde no es aburrido el traslado de un lugar a otro, no existen las caballerizas de antaño, son espacios divertidos y con movimiento visual, el edificio se pone un vestido juvenil, semi transparente, cristal y un emparrillado de aluminio, que medio deja ver afuera y medio deja ver hacia adentro, claros amplios, espacios verdes y terrazas abiertas.



## 8.2 Memoria Constructiva

### 8.2.1. Acondicionamiento del terreno

Se hará el oportuno desbroce del terreno.

Realizado el replanteo en el interior de este, en la zona prevista, dentro de los límites especificados en las Ordenanzas, y adoptando las medidas de seguridad exigidas en la Normas técnicas complementarias, se comenzarán los trabajos de explanación y vaciado del terreno hasta alcanzar el nivel de losa de cimentación del sótano seis que es de -18.00 mts. Para de ahí comenzar la perforación para el hincado de los pilotes.

Para contener el cajón de tierra de la excavación se utilizará el muro Milán.

### 8.2.2. Cimentación

Después de llegar al nivel -18.00 mts. Y con la caja delimitada por el muro Milán se hincarán los pilotes prefabricados con un diámetro de 0.60 mts y una profundidad promedio de 30.00 mts. La profundidad estará basada en el estudio de mecánica de suelo y este determinará donde se encuentra el sustrato sólido.

Una vez con colocados los pilotes se amalgamara con una losa de cimentación que recibirá la estructura del edificio.



### 8.2.3. Estructura

La estructura será mixta, utilizara muros de carga, columnas de acero, y losas postensadas. Las columnas y los muros de carga de concreto estarán unidos con la losa de cimentación, para que de estos salgan las traveses y losas postensadas, que darán forma al esqueleto del edificio. Los muros que rodean la zona de los elevadores serán de concreto y estos serán el punto principal de apoyo de las traveses y de las losas, fungirán como un mástil estructural.

Se denomina hormigón postensado (hormigón pretensado con armaduras postesas) a un hormigón en el cual, después del llenado y el endurecimiento, se introducen esfuerzos de compresión mediante una armadura especial montada dentro de vainas adecuadas. Una vez tensados los cables que conforman la armadura de postensado, se anclan a la estructura mediante piezas especiales, y se rellenan las vainas con un mortero que asegura la protección del acero.



#### 8.2.4. Red sanitaria

La eliminación de aguas pluviales y residuales cumplirá las Normas Técnicas complementarias. Se han agrupado tanto los distintos locales húmedos como los aparatos, a fin de reducir el número de bajantes y facilitar a un tiempo la ventilación. El trazado de la red vertical de evacuación de aguas negras, bajantes, es el más sencillo posible para garantizar la posibilidad de desagüe en todo punto de consumo, con la disposición de las bajantes correspondientes, y conseguir una circulación natural por gravedad. Será perfectamente estanca y no presentará exudaciones ni obstrucciones, sellando perfectamente sus juntas que serán de enchufe-cordón. Su sección es uniforme en toda la bajante. Quedará firmemente sujeta a los paramentos mediante abrazaderas, con fijaciones cada 1,5 m, de forma que cada tramo de bajante sea auto portante. Se protegerá de los cambios de temperatura, choques mecánicos y acciones químicas de otros materiales.

Se realizará una ventilación primaria, mediante la prolongación de las bajantes hasta cubierta, hasta 2,5 m por encima de la cubierta del edificio, con objeto de:

- Dar entrada al aire exterior en el sistema de evacuación para facilitar la circulación en el mismo y procurar una salida a los gases nocivos por encima de la cubierta.
- Evitar el sifonazo y, con ello, la pérdida de los cierres hidráulicos de los aparatos.



La red de evacuación y las bajantes de fecales se realizarán en tuberías de PVC serie C, de dimensiones según plano, Los aparatos sanitarios de los baños serán de porcelana vitrificada, en color, y la grifería monomando. Se dispone una red de evacuación unitaria con una ventilación primaria, reuniendo las aguas fecales en un pozo de registro, del cual parte la acometida al alcantarillado urbano. La red horizontal se efectuará a base de tubos de PVC, con una pendiente mínima del 1,5 % y los diámetros establecidos en el proyecto. La conexión con el alcantarillado urbano se hará a través de un pozo de acometida preexistente, donde verterá la red general sanitaria. La recogida de aguas en el sótano se llevará hasta un registro, elevándose las aguas hasta el colector mediante bombas que se alternarán cada hora. Se dispondrán además, registros para permitir la limpieza y comprobación de cada punto de la red, que deberán ser estancos con tapa de cierre practicable pero hermético. La sanitaria irá siempre por debajo de la de abastecimiento de agua, con una separación mínima entre generatrices exteriores de un metro.

Lo que se refiere a aguas pluviales y aguas grises (lavabos, tarjas, riego, etc.) se re utilizarán para abastecer los wc, mingitorios o riego. Los núcleos de los sanitarios, tendrán una columna de bajada de aguas grises, también existirá una columna de aguas pluviales, que llegaran al sótano 6 (n-18.00), estas se captarán en un cárcamo con una capacidad de 100 m<sup>3</sup> y de ese cárcamo se dirigirán a una planta de tratamiento, que limpiará estas aguas, para poder re utilizarlas.



#### 8.2.5. Red Hidráulica

Se proyecta un suministro a partir de una acometida general situada en armario a pie del terreno que contendrá una llave de corte, una válvula anti retorno y un grifo. El contador del agua se situará en el interior del terreno, pero en zona fácilmente accesible, próxima a la entrada, alojado en armario impermeabilizado y con desagüe. La red de distribución será de cobre según diámetros necesarios en cada punto según plano. Para independizar parcialmente la instalación, en cada local húmedo, se han previsto llaves de paso con el fin de independizarlos y poder efectuar reparaciones o sustituciones en los mismos sin afectar al funcionamiento del resto. Los circuitos de distribución se colocarán lo más próximos posible al techo, a un máximo de 30 cm, y debidamente aislados. En la ejecución de la red se controlarán la alineación de las tuberías y su perfecta sustentación para evitar que se transmitan tensiones a las válvulas, etc. Se dispondrán de bridas en todos los elementos susceptibles de desmontaje. De la acometida de agua se dirigirá a una cisterna ubicada en sótano 6 (n-18.00) con capacidad de 520 m<sup>3</sup>, luego de ahí se distribuirá por medio de bombas hacia los distintos niveles, para abastecer de agua potable lavabos, cocina y regaderas. De igual manera serán dos bombas que trabajarán de manera alternada.

#### 8.2.6. Red eléctrica.

El edificio contará con una sub estación eléctrica, esta se ubicará en el cuarto de máquinas y dará servicio a todo el edificio, además contará con una planta de emergencia que dará suministro en caso necesario, a los elevadores, aéreas comunes (vestíbulos, hall, algunas iluminaciones de pasillos, escaleras de emergencia y iluminación alternada en sótanos) la planta de emergencia está ubicada también en el cuarto de máquinas. Llegará la acometida por parte de luz y fuerza y llegará a la subestación eléctrica de donde se distribuirá a todos los niveles, en cada nivel existirán sus tableros distribuidores, par cada circuito eléctrico de cada piso.



## **9.- PROYECTO EJECUTIVO**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**

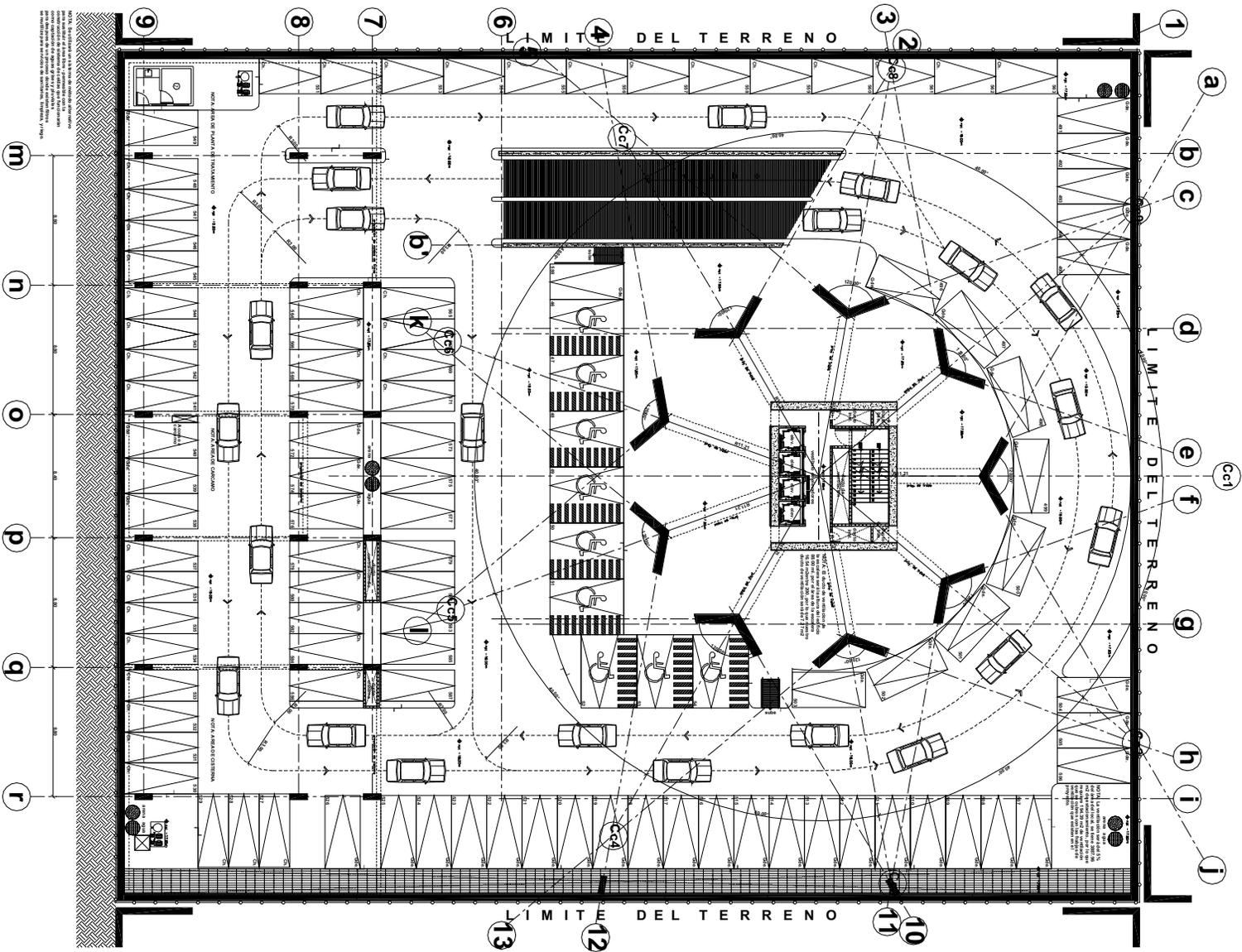


**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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



**PLANTA ESTACIONAMIENTO**  
**NIVEL -06** NIVEL -18.00 M



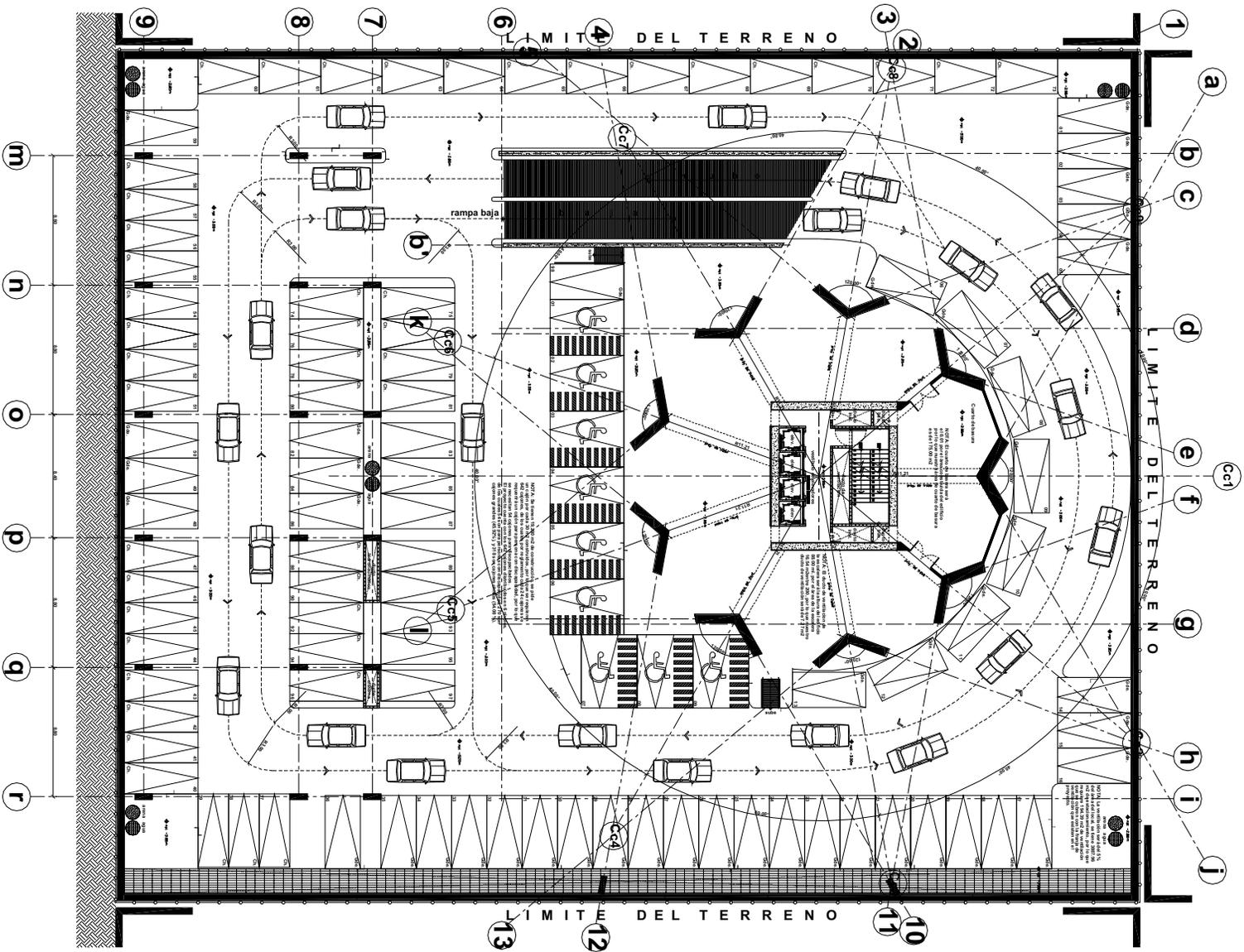
**PROYECTO**  
**OFICINAS CORPORATIVAS VIM MEXICO**

ALUMNO: JISABEL TORRES DEL ARBEGO  
 TALLER: TALLER 3 | GRUPO: E412  
 MATERIA: SEMINARIO DE TITULACION II  
 FECHA: 24 JUN 20 ESCALA: 1:125

**ARQUITECTOS**  
 Beatriz L. Sanchez de Tagle  
 Benjamin Cipitain Bolanos  
 Vidal Alraja Montes



**AR**  
**01**  
 ARQUITECTONICAS



**PLANTA TIPO ESTACIONAMIENTO**

NIVEL -01      NIVEL -3,00 M  
 NIVEL -02      NIVEL -6,00 M  
 NIVEL -03      NIVEL -9,00 M  
 NIVEL -04      NIVEL -12,00 M  
 NIVEL -05      NIVEL -15,00 M



**PROYECTO**  
 OFICINAS CORPORATIVAS YUM MEXICO

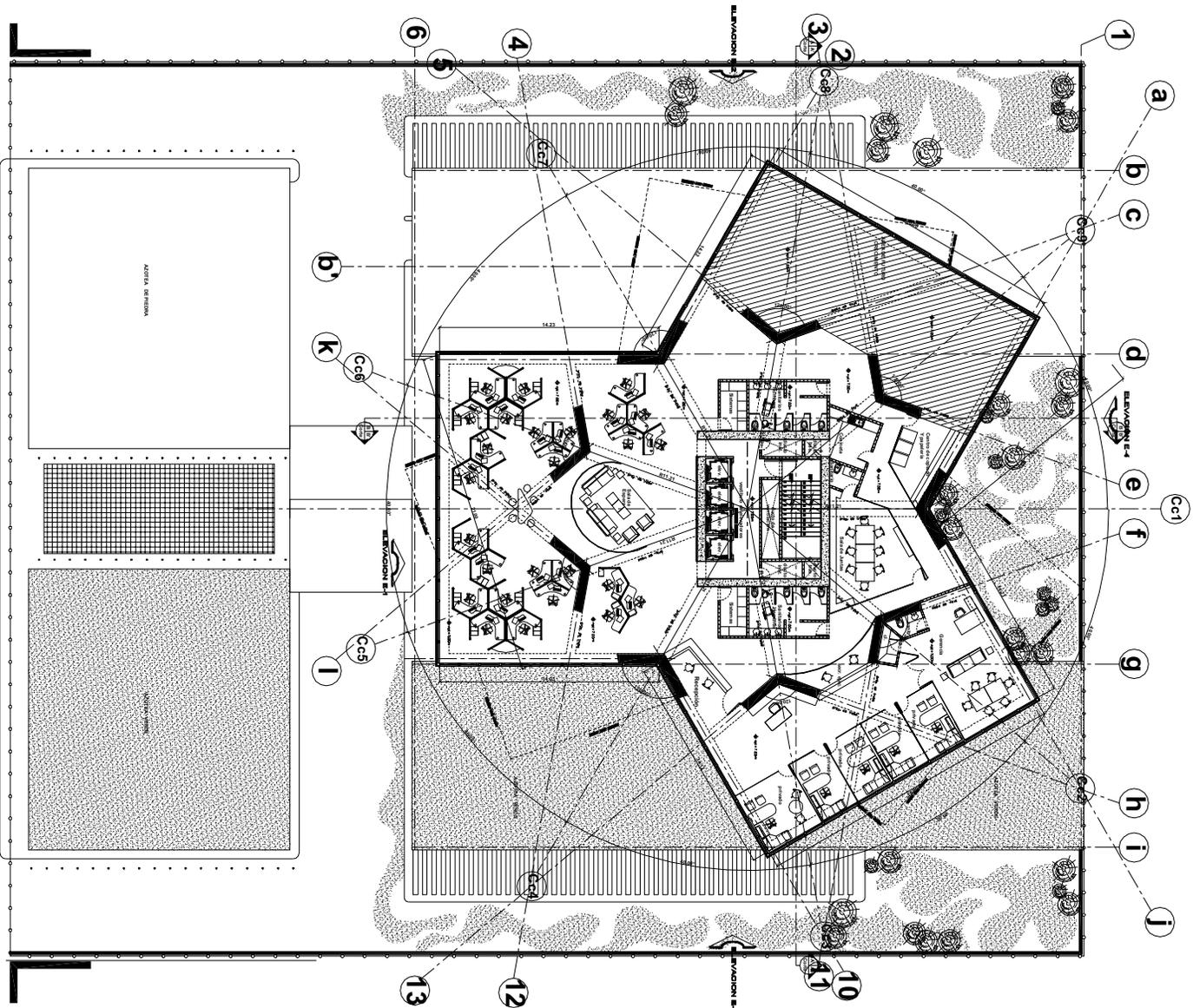
ALUMNO: JISABEL TORRES DEL ARBERGO  
 TALLER: TALLER 3 | GRUPO: E412  
 MATERIA: SEMINARIO DE TITULACION II  
 FECHA: 24 JUN 20 ESCALA: 1:125

**ARQUITECTOS**  
 Beatriz L. Sanchez de Tagle  
 Benjamin Cipitain Bolanos  
 Vicky Añra Montes



**AR 02**  
 ARCHITECTONICAS





PLANTA PRIMERO +7.00 MTS.



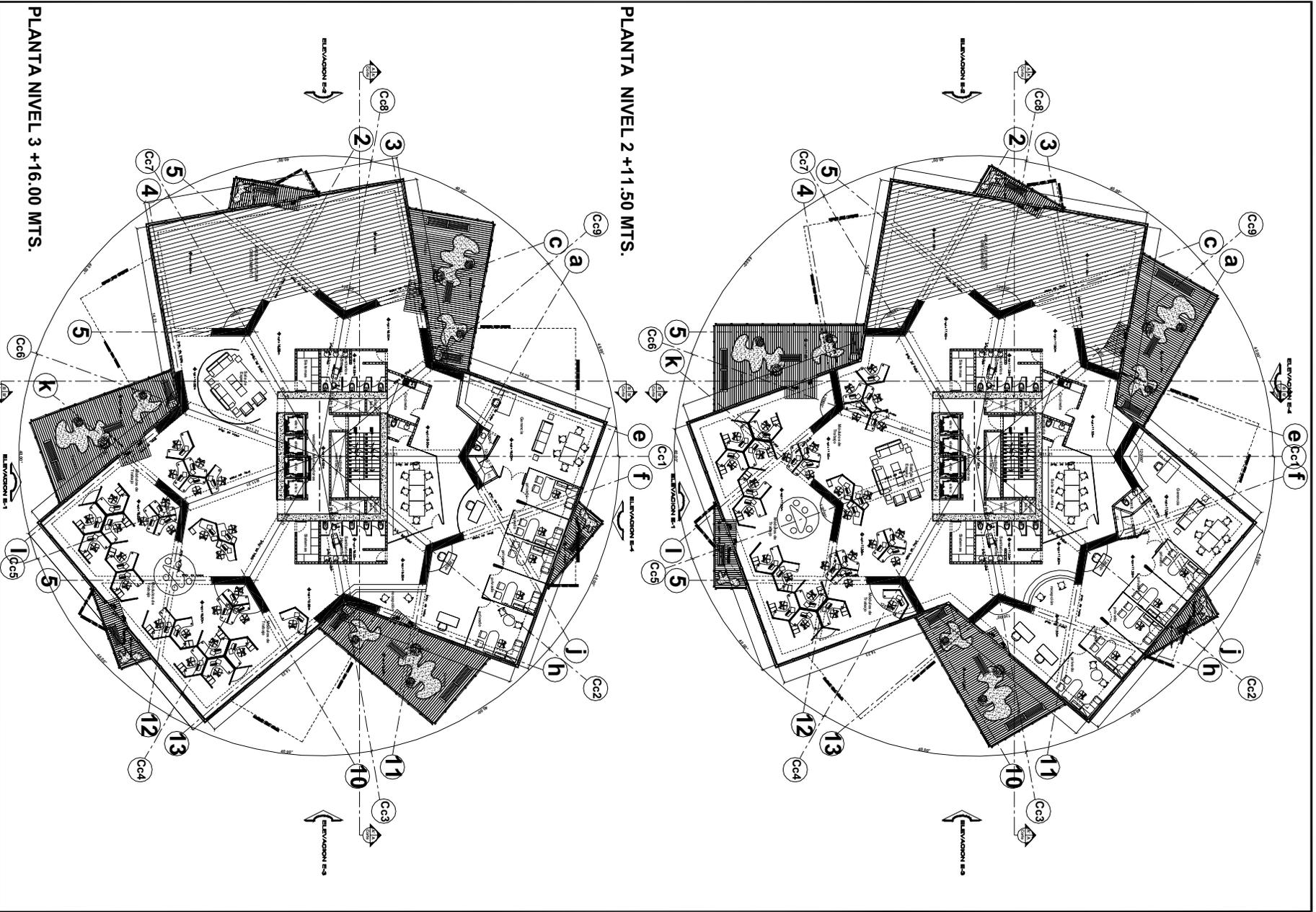
**PROYECTO**  
OFICINAS CORPORATIVAS YUM MEXICO

ALUMNO: JISRAEL TORRES DEL ARBEDO  
TALLER: TALLER 3 | GRUPO: EAZ2  
MATERIA: SEMINARIO DE TITULACION II  
FECHA: 24 JUN 20 | ESCALA: 1:120

**ARQUITECTOS**  
Beatriz L. Sanchez de Tagle  
Benjamin Ciprián Bolaños  
Vicky Alraja Montes



**AR**  
04  
ARQUITECTOS



PLANTA NIVEL 2 +11.50 MTS.

PLANTA NIVEL 3 +16.00 MTS.



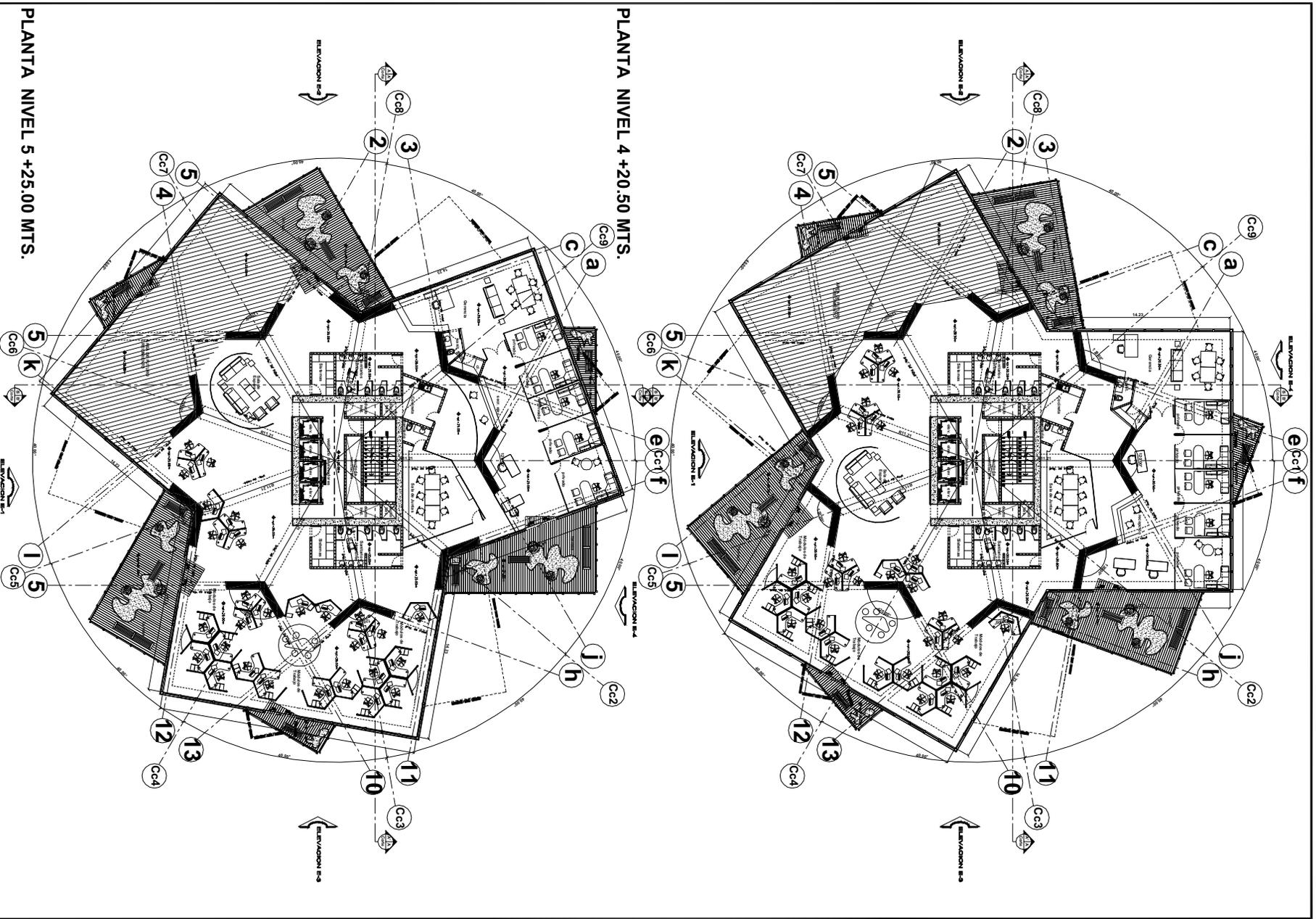
**PROYECTO**  
**OFICINAS CORPORATIVAS VIN MEXICO**

ALUMNO: JISABEL TORRES DEL ARBEGO  
 TALLER: TALLER 3 | GRUPO: E-12  
 MATERIA: SEMINARIO DE TITULACION II  
 FECHA: 24 JUNIO 2019 | ESCALA: 1:125

**ARQUITECTOS**  
 Beatriz L. Sánchez de Tagle  
 Benjamin Cipriani Bolanos  
 Vicoi Añeta Montes



**AR**  
**05**  
 ARCHITECTONICAS



PLANTA NIVEL 4 +20.50 MTS.

PLANTA NIVEL 5 +25.00 MTS.



**PROYECTO**  
**OFICINAS CORPORATIVAS VIN MEXICO**

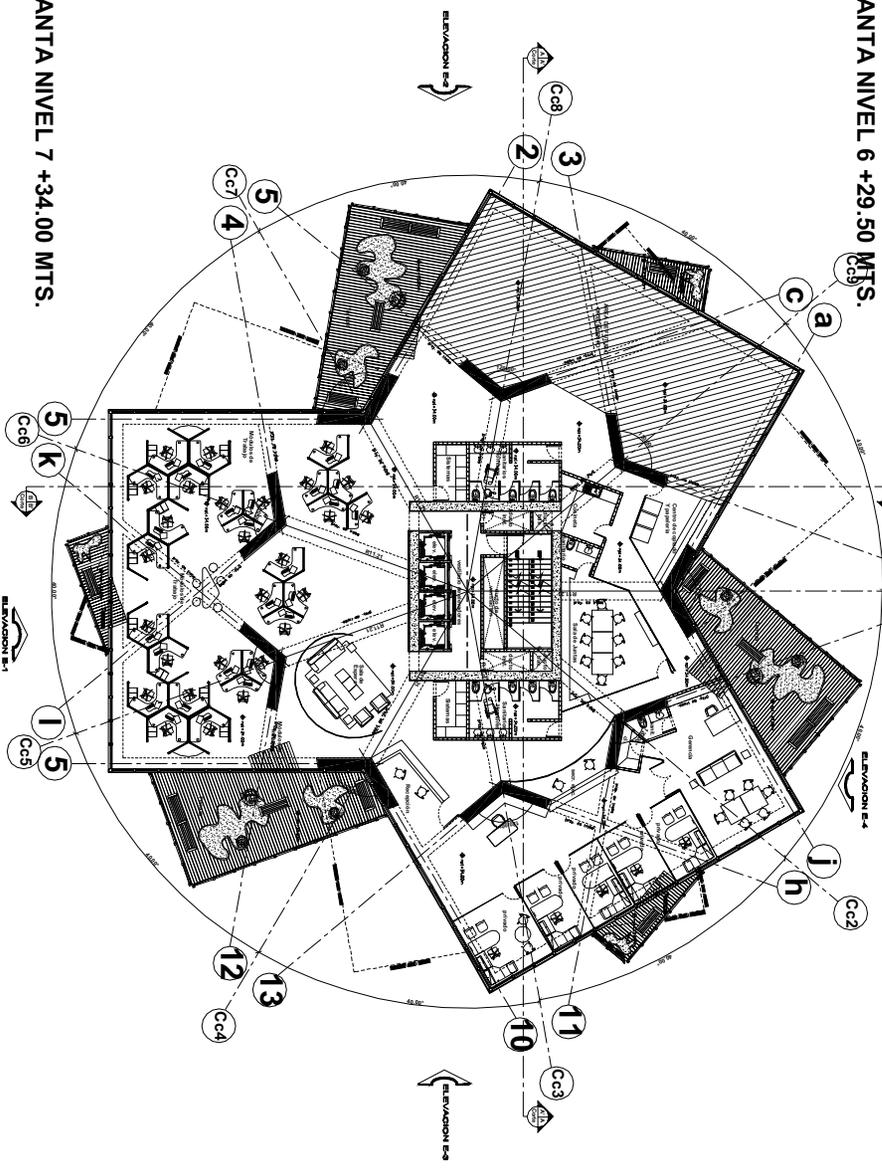
**ALUMNO:** JISBEL TORRES DEL ARBEDO  
**TALLER:** TALLER 3 GRUPO : E-02  
**MATERIA:** SEMINARIO DE TITULACION II  
**FECHA:** 24 JUNIO 2009 **ESCALA:** 1:125

**ARQUITECTOS**  
 Beatriz L. Sanchez de Tagle  
 Benjamin Cipitani Bolanos  
 Vidal Alraiz Montes

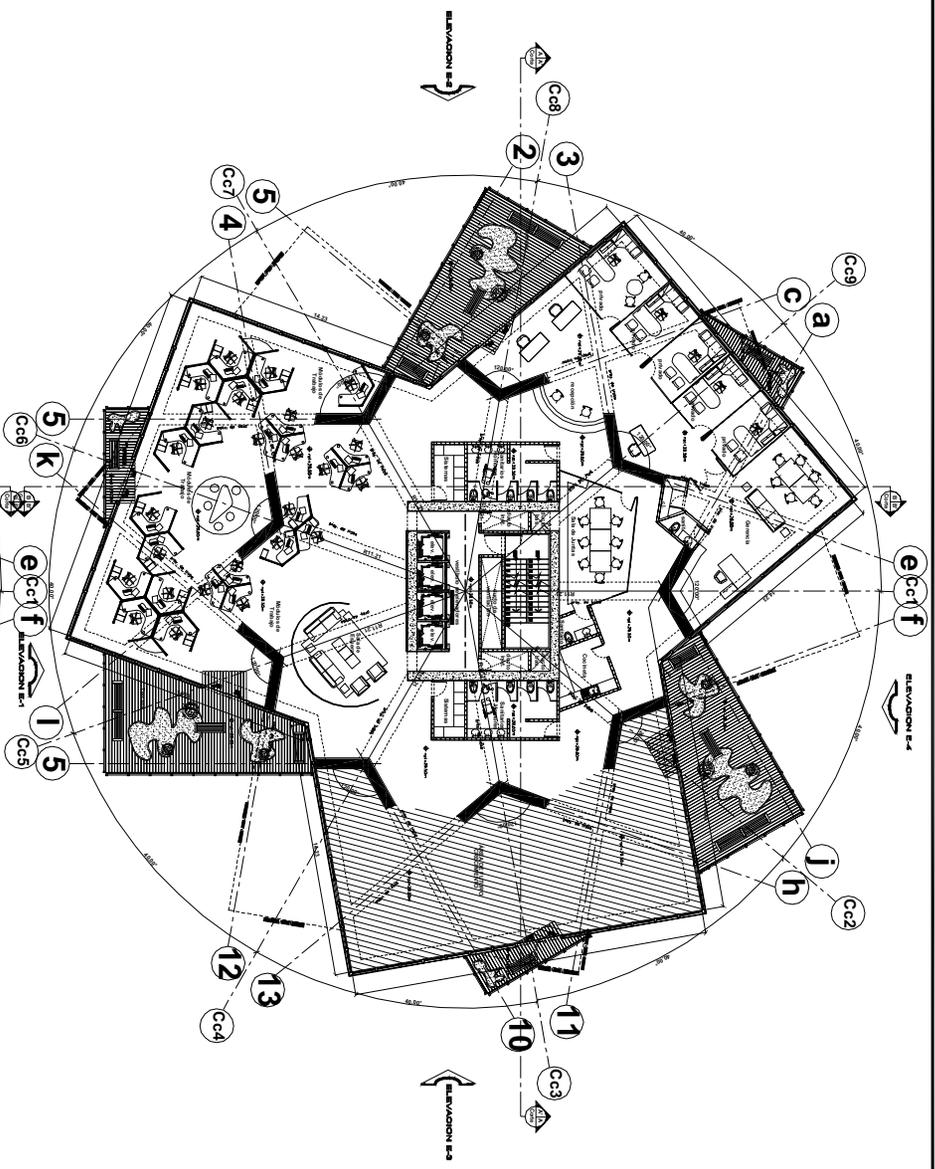


**AR 06**  
 ARQUITECTONICOS

PLANTA NIVEL 7 +34.00 MTS.



PLANTA NIVEL 6 +29.50 MTS.



**PROYECTO**  
**OFICINAS CORPORATIVAS VIN MEXCO**

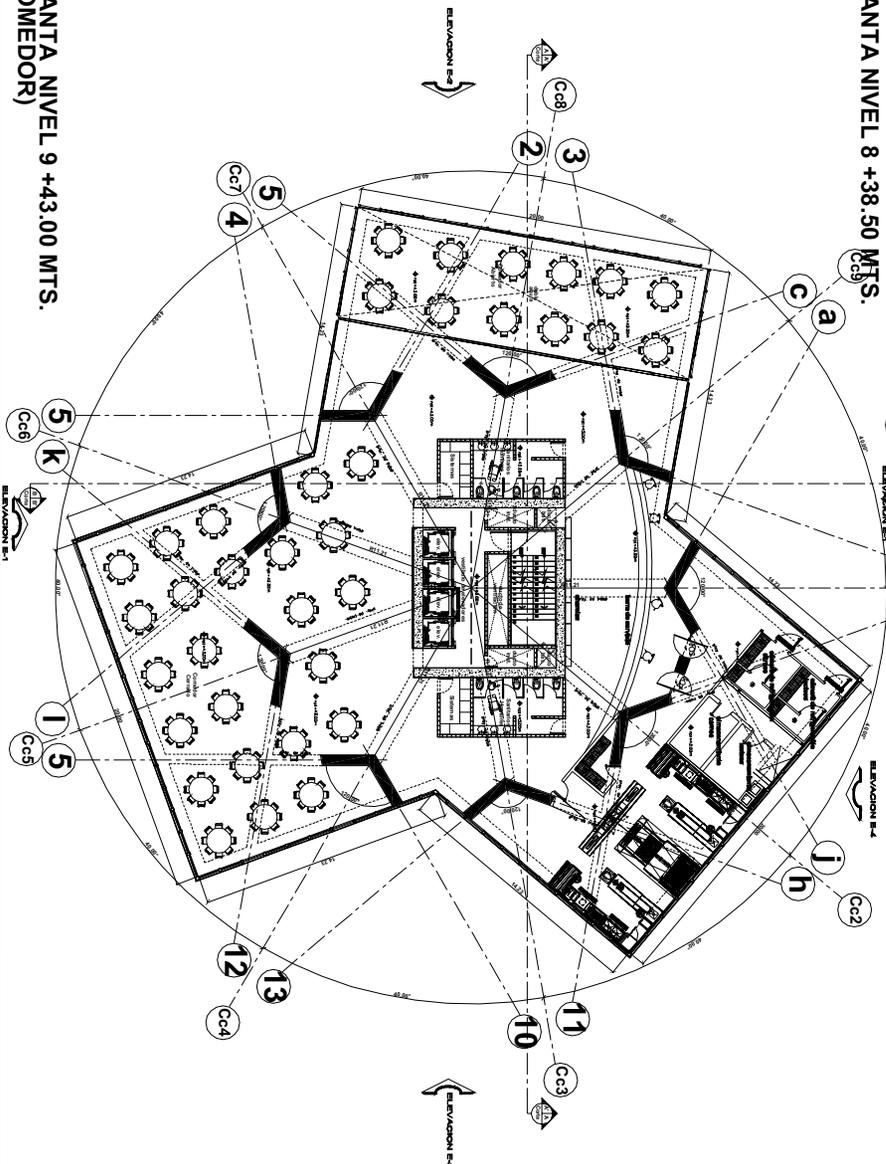
ALUMNO: JISABEL TORRES DEL ARBENGO  
 TALLER: TALLER 3 GRUPO: E-12  
 MATERIA: SEMINARIO DE TITULACION II  
 FECHA: 24/JUN/09 ESCALA: 1:125

**ARQUITECTOS**  
 Beatriz L. Sanchez de Tagle  
 Benjamin Cipitua Bolanos  
 Vico Alraiz Montes

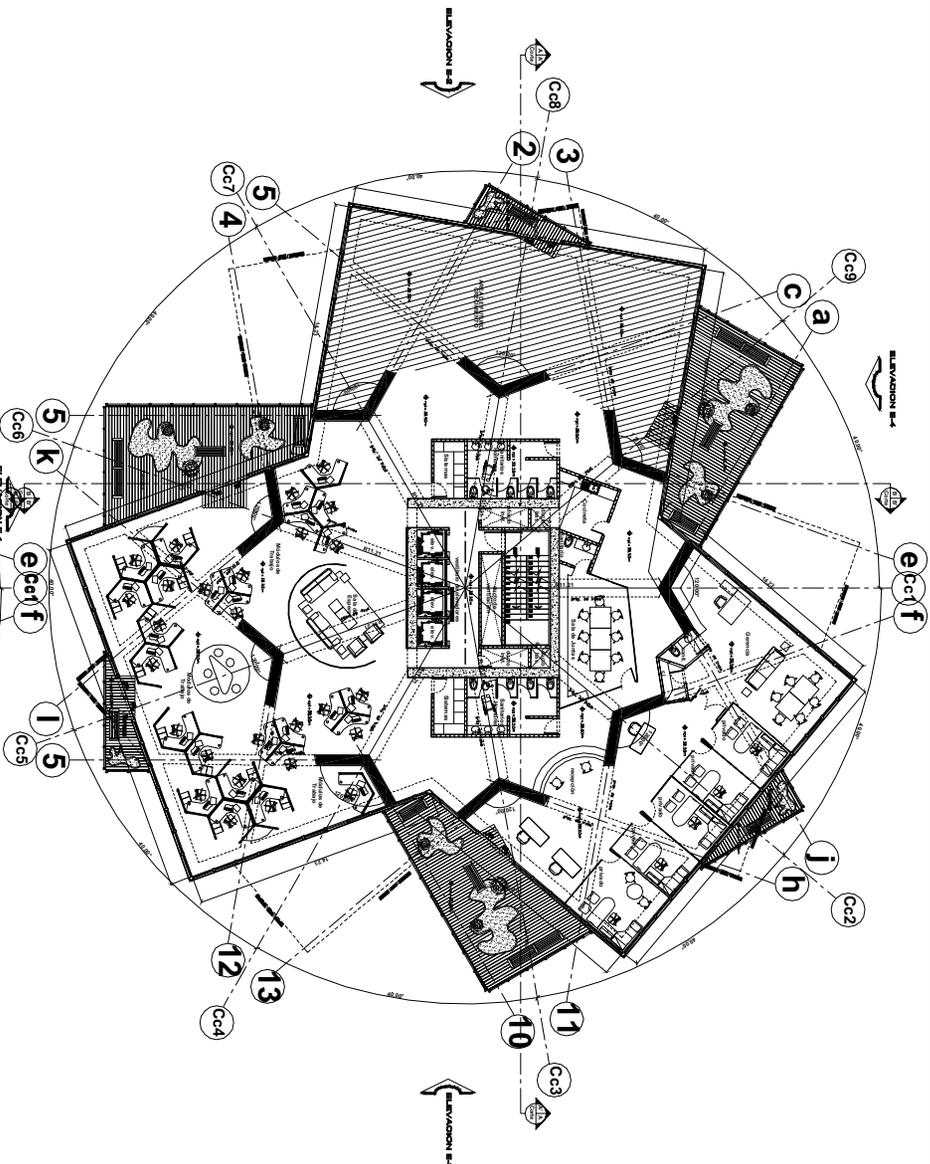


**AR**  
**07**  
 ARQUITECTONICOS

**PLANTA NIVEL 9 +43.00 MTS.  
(COMEDOR)**



**PLANTA NIVEL 8 +38.50 MTS.**



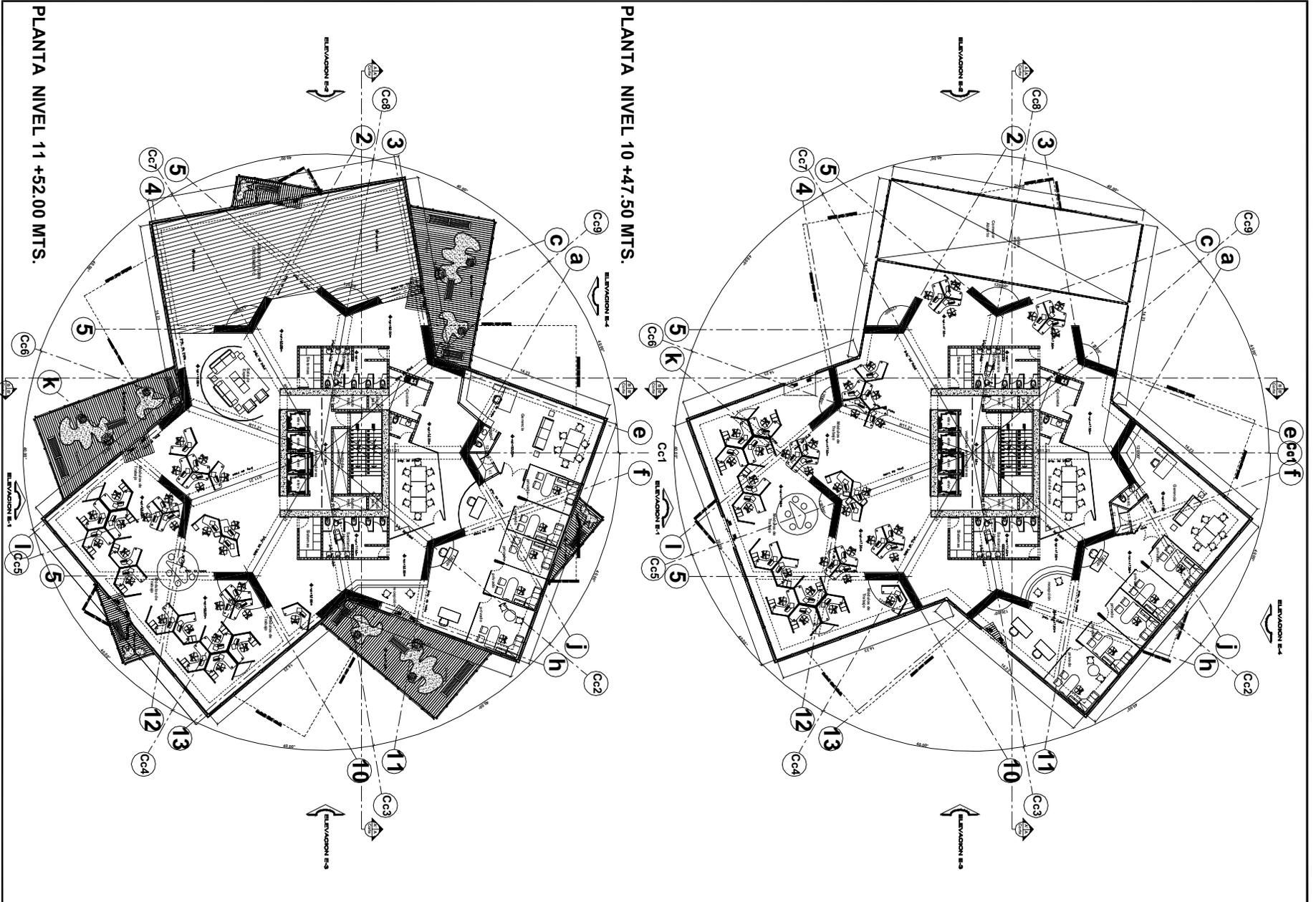
**PROYECTO**  
OFICINAS CORPORATIVAS VIN MEXICO

ALUMNO: JISABEL TORRES DEL ARBREGO  
TALLER: TALEN 3 | GRUPO: E412  
MATERIA: SEMINARIO DE TITULACION II  
FECHA: 24 JUN 09 | ESCALA: 1:125

**ARQUITECTOS**  
Beatriz L. Sánchez de Tagle  
Benjamin Cipitani Bolanos  
Vidal Alvar Montes



**AR**  
08  
ARQUITECTOS



PLANTA NIVEL 10 +47.50 MTS.

PLANTA NIVEL 11 +52.00 MTS.



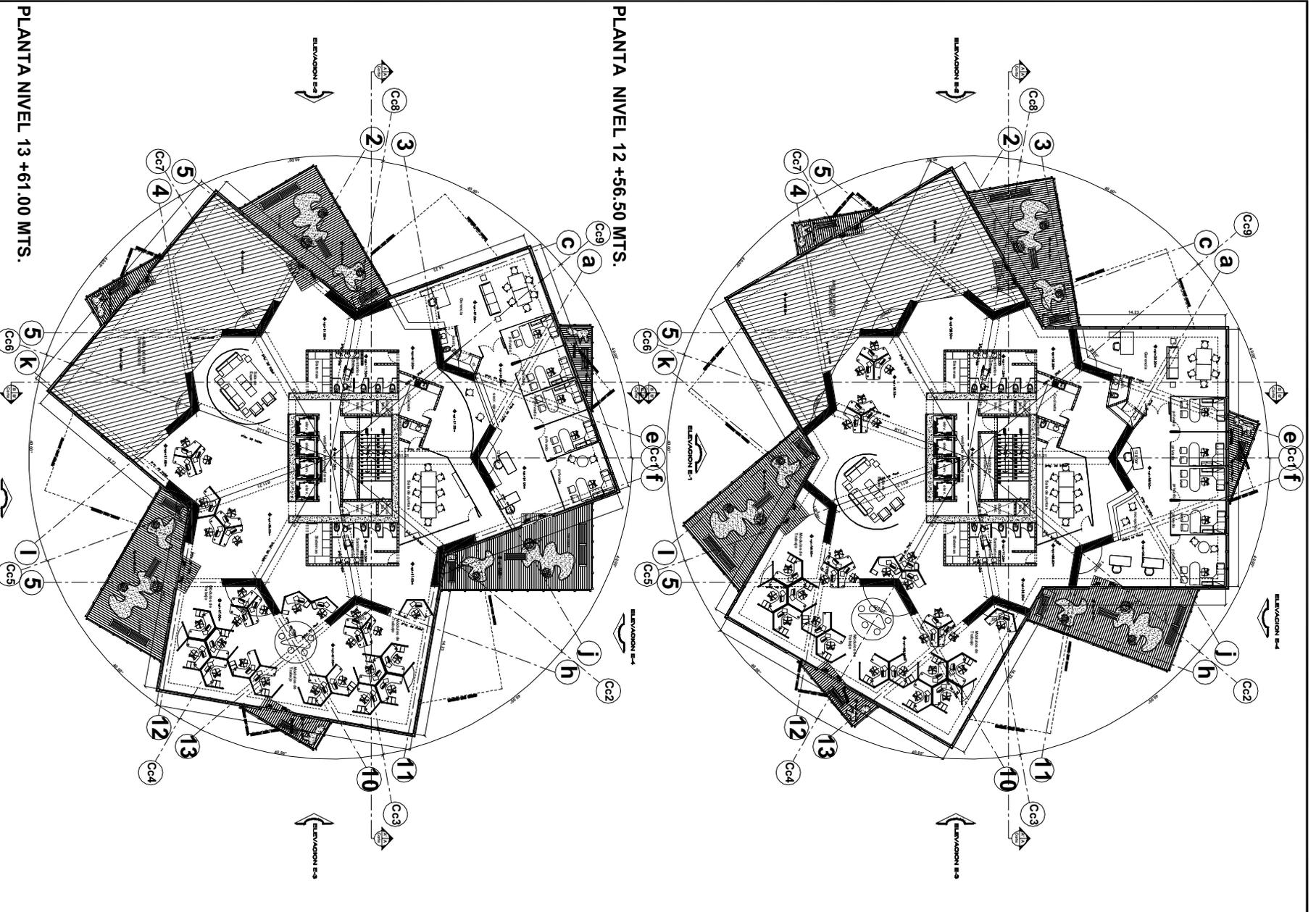
**PROYECTO**  
**OFICINAS CORPORATIVAS VIN MEXICO**

ALUMNO: JISABEL TORRES DEL ARBREGO  
 TALLER: TALLER 3 GRUPO: E-12  
 MATERIA: SEMINARIO DE TITULACION II  
 FECHA: 24/JUN/09 ESCALA: 1:25

**ARQUITECTOS**  
 Beatriz L. Sánchez de Tagle  
 Benjamin Cipitani Bolanos  
 Vitor Añbas Montes



**AR**  
**09**  
 ARQUITECTOS



PLANTA NIVEL 12 +56.50 MTS.

PLANTA NIVEL 13 +61.00 MTS.



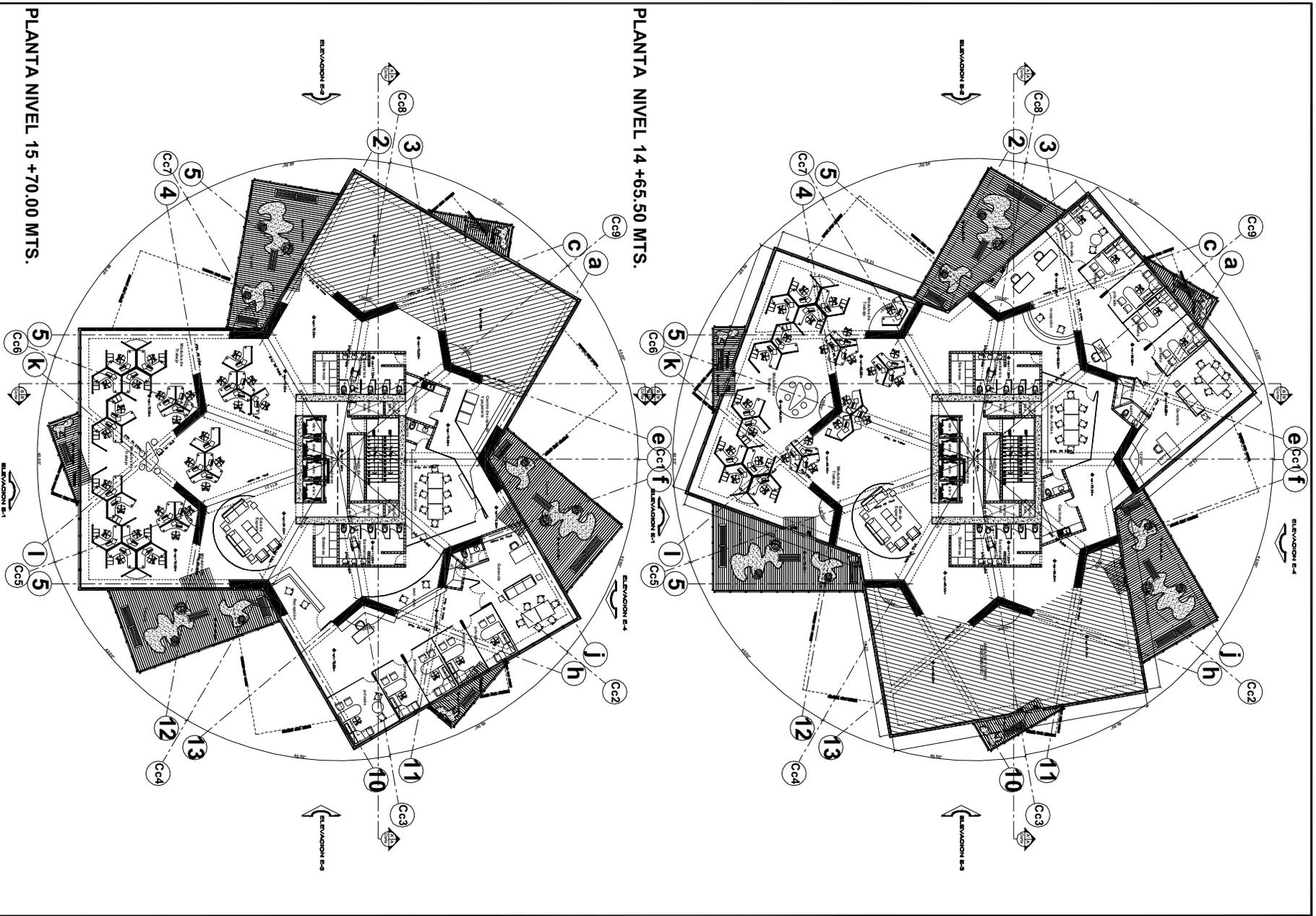
**PROYECTO**  
**OFICINAS CORPORATIVAS VIN MEXICO**

**ALUMNO:** JISBEL TORRES DEL ARBEGO  
**TALLER:** TALLER 3 GRUPO : E-02  
**MATERIA:** SEMINARIO DE TITULACION II  
**FECHA:** 24 JUNIO 09 **ESCALA:** 1:125

**ARQUITECTOS**  
 Beatriz L. Sanchez de Tagle  
 Benjamin Cipitani Bolanos  
 Vicky Alraja Montes



**AR 10**  
 ARQUITECTONICOS



PLANTA NIVEL 14 +65.50 MTS.

PLANTA NIVEL 15 +70.00 MTS.



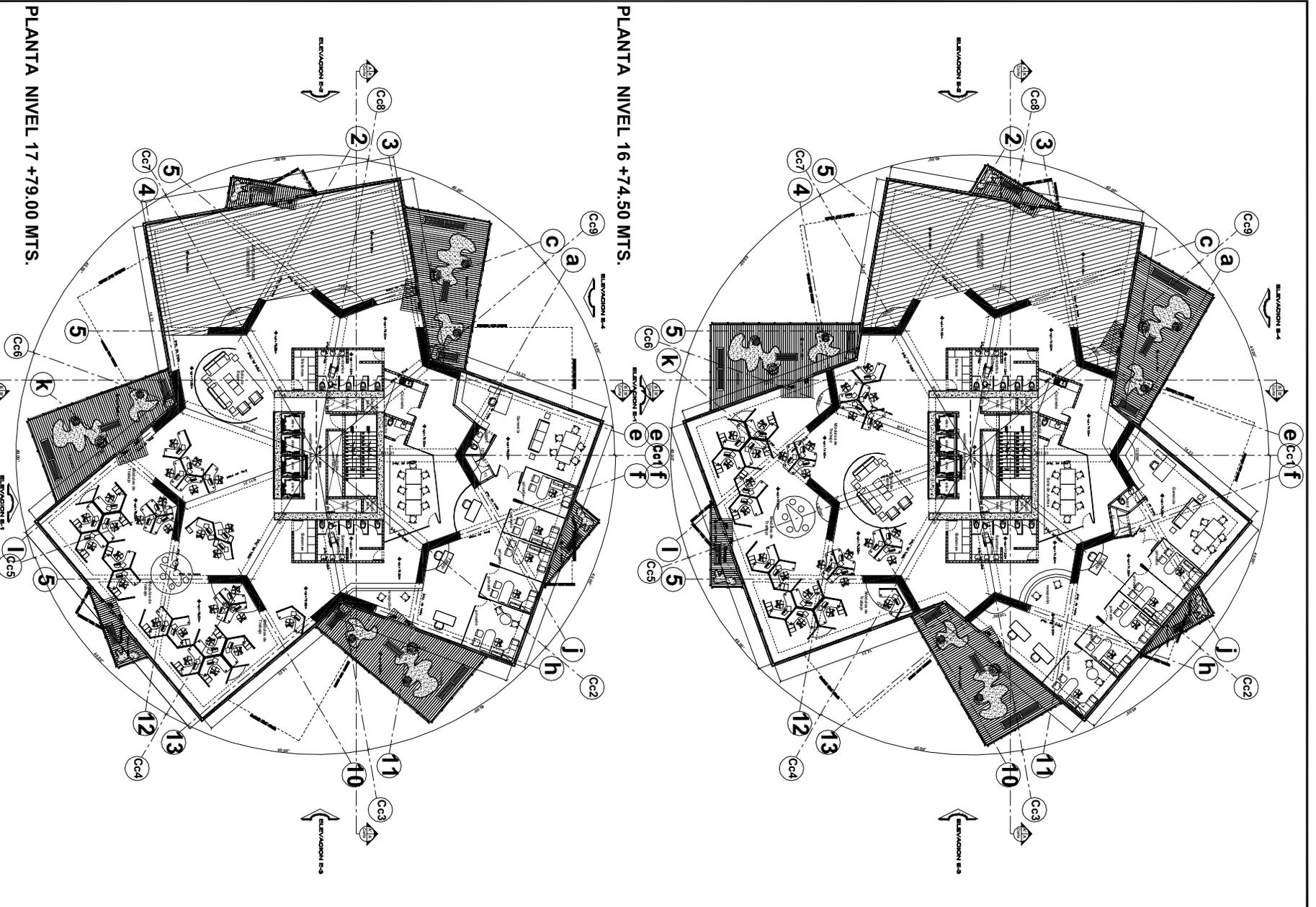
**PROYECTO**  
**OFICINAS CORPORATIVAS VIN MEXCO**

ALUMNO: JISABEL TORRES DEL ARBENGO  
 TALLER: TALLER 3 GRUPO: E-12  
 MATERIA: SEMINARIO DE TITULACION II  
 FECHA: 24/04/2009 ESCALA: 1:125

**ARQUITECTOS**  
 Beatriz L. Sanchez de Tagle  
 Benjamin Cipitani Bolanos  
 Vico Alraiz Montes



**AR**  
**11**  
 ARQUITECTONICAS



PLANTA NIVEL 16 +74.50 MTS.

PLANTA NIVEL 17 +79.00 MTS.



**PROYECTO**  
**OFICINAS CORPORATIVAS VIN MEXICO**

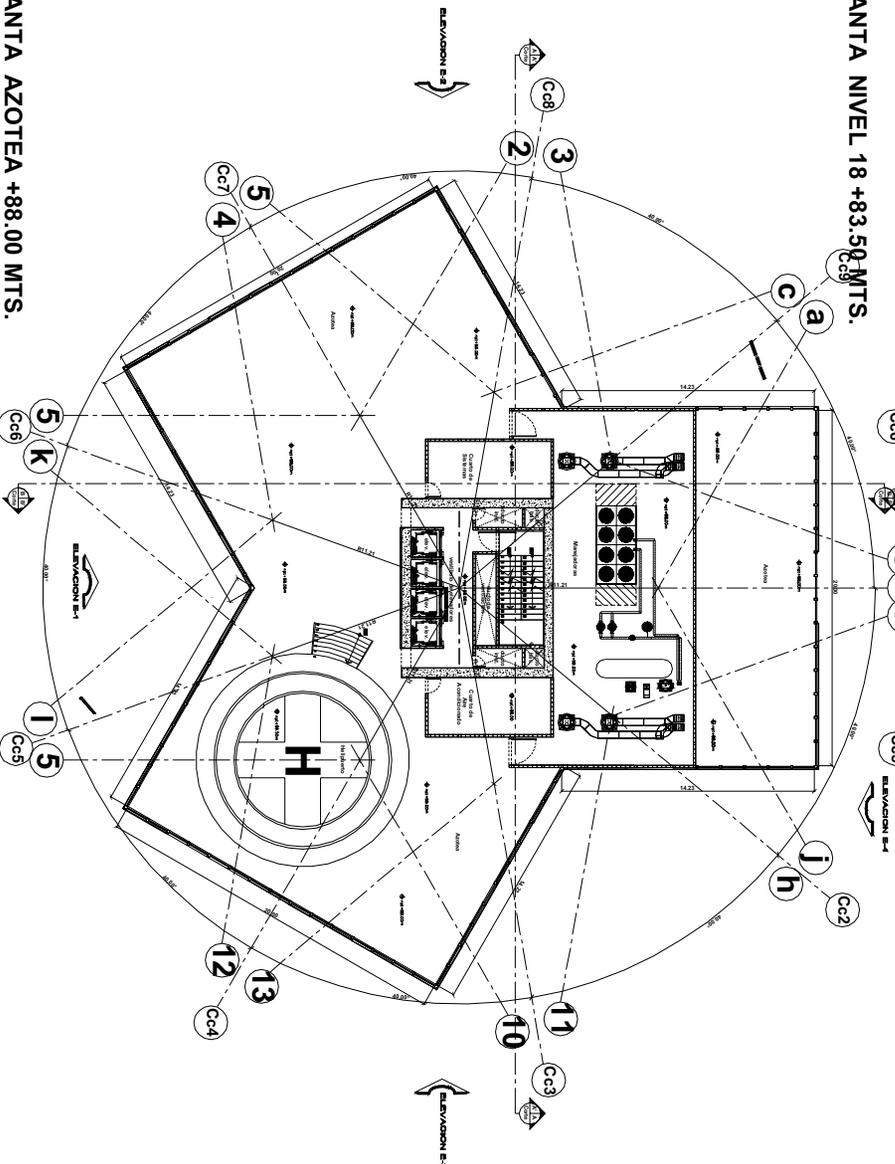
ALUMNO: JISABEL TORRES DEL ARBREGO  
 TALLER: TALLER 3 | GRUPO: E-02  
 MATERIA: SEMINARIO DE TITULACION II  
 FECHA: 24/04/2020 | ESCALA: 1:125

**ARQUITECTOS**  
 Beatriz L. Sánchez de Tagle  
 Benjamin Ciprián Bolaños  
 Vico Alvar Montes

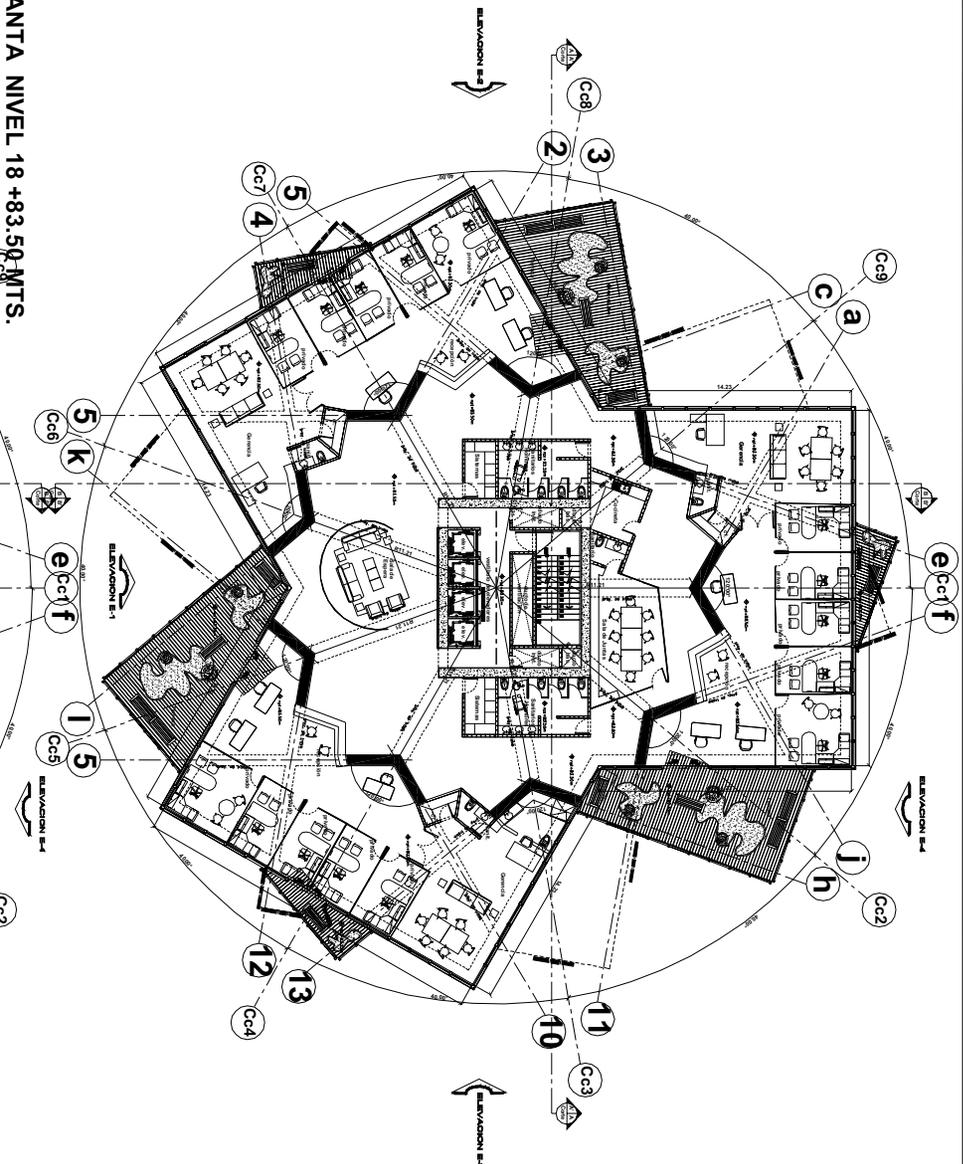


**AR**  
**12**  
 ARQUITECTOS

PLANTA AZOTEA +88.00 MTS.



PLANTA NIVEL 18 +83.50 MTS.



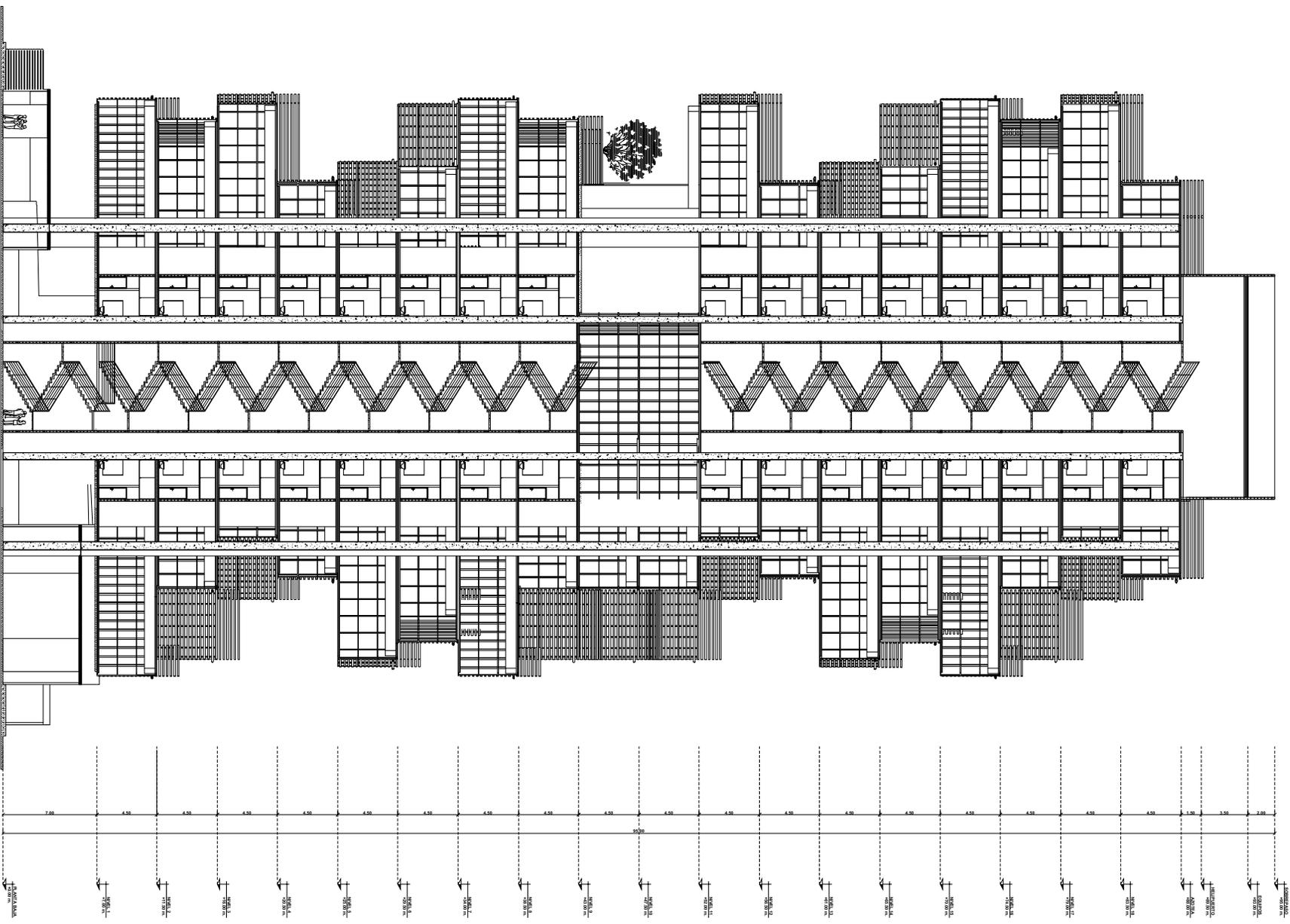
**PROYECTO**  
OFICINAS CORPORATIVAS YUM MEXICO

ALUMNO: JISRAEL TORRES DEL ARBEDO  
TALLER: TALLER 3 | GRUPO: E412  
MATERIA: SEMINARIO DE TITULACION 1  
FECHA: 24/09/2019 | ESCALA: 1:125

**ARQUITECTOS**  
Beatriz L. Sánchez de Tagüe  
Benjamin Ciprián Bolaños  
Vico Alra Montes



**AR**  
13  
ARQUITECTOS



CORTE A-A'



**PROYECTO**  
**OFICINAS CORPORATIVAS VIN MEXICO**

ALUMNO: JISABEL TORRES DEL ARBERGO  
 TALLER: TALLER 3 | GRUPO: FAIZ  
 MATERIA: SEMINARIO DE TITULACION II  
 FECHA: 24 JUN 2019 ESCALA: 1:25

**ARQUITECTOS**  
 Beatriz L. Sánchez de Tagle  
 Benjamin Cipitani Bolanos  
 Vico Añra Montes



**AR**  
**14**  
 ARQUITECTOS







Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



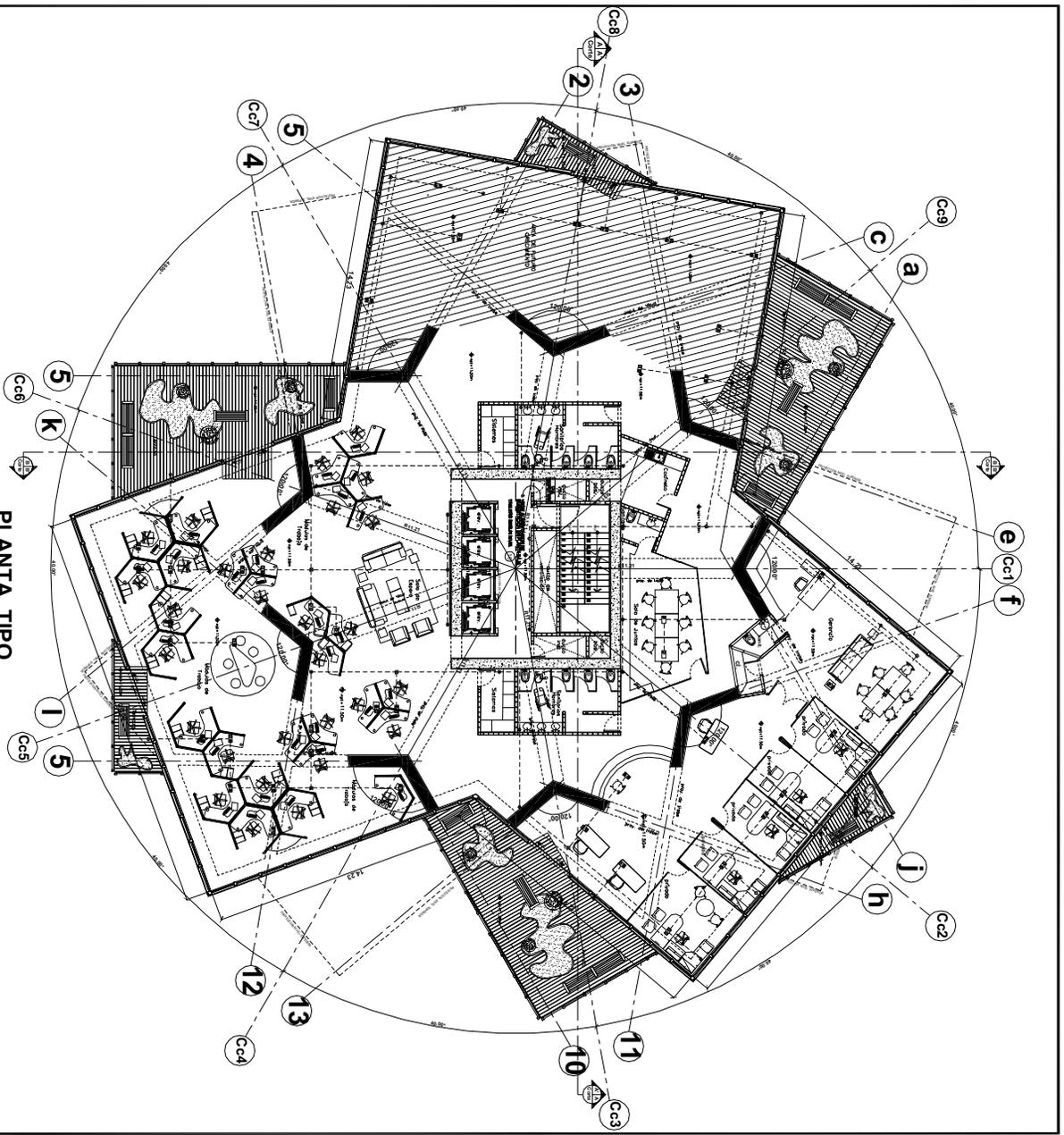
**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

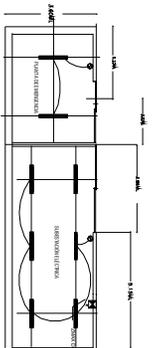
Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

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

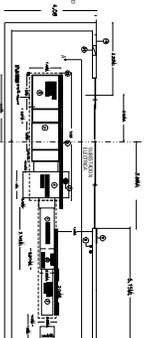




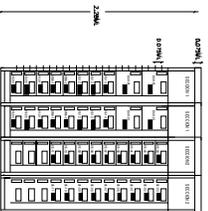
PLANTA TIPO



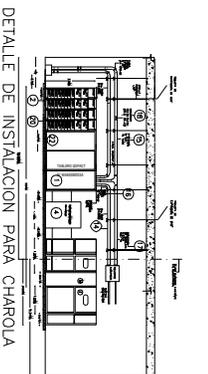
DISTRIBUCION DE ALUMBRADO  
(SUBSTACION ELECTRICA PRINCIPAL)



DISTRIBUCION DE EQUIPO ELECTROICO  
(SUBSTACION ELECTRICA PRINCIPAL)



CENTRO DE CONTROL DE MOTORES  
(INSTALACION ELECTRICA DE FUERZA)



DETALLE DE INSTALACION PARA CHAROLA  
(SUBSTACION ELECTRICA PRINCIPAL)

AREA DE DETALLE

ESPECIFICACIONES:

- 1. MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION DE LA PLANTA TIPO...
- 2. MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION DE LA PLANTA TIPO...
- 3. MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION DE LA PLANTA TIPO...
- 4. MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION DE LA PLANTA TIPO...
- 5. MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION DE LA PLANTA TIPO...
- 6. MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION DE LA PLANTA TIPO...
- 7. MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION DE LA PLANTA TIPO...
- 8. MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION DE LA PLANTA TIPO...
- 9. MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION DE LA PLANTA TIPO...
- 10. MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION DE LA PLANTA TIPO...
- 11. MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION DE LA PLANTA TIPO...
- 12. MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION DE LA PLANTA TIPO...
- 13. MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION DE LA PLANTA TIPO...

SIMBOLOGIA

- 1. MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION DE LA PLANTA TIPO...
- 2. MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION DE LA PLANTA TIPO...
- 3. MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION DE LA PLANTA TIPO...
- 4. MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION DE LA PLANTA TIPO...
- 5. MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION DE LA PLANTA TIPO...
- 6. MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION DE LA PLANTA TIPO...
- 7. MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION DE LA PLANTA TIPO...
- 8. MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION DE LA PLANTA TIPO...
- 9. MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION DE LA PLANTA TIPO...
- 10. MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION DE LA PLANTA TIPO...
- 11. MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION DE LA PLANTA TIPO...
- 12. MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION DE LA PLANTA TIPO...
- 13. MATERIAL PARA LA CONSTRUCCION DE LA PLANTA TIPO...



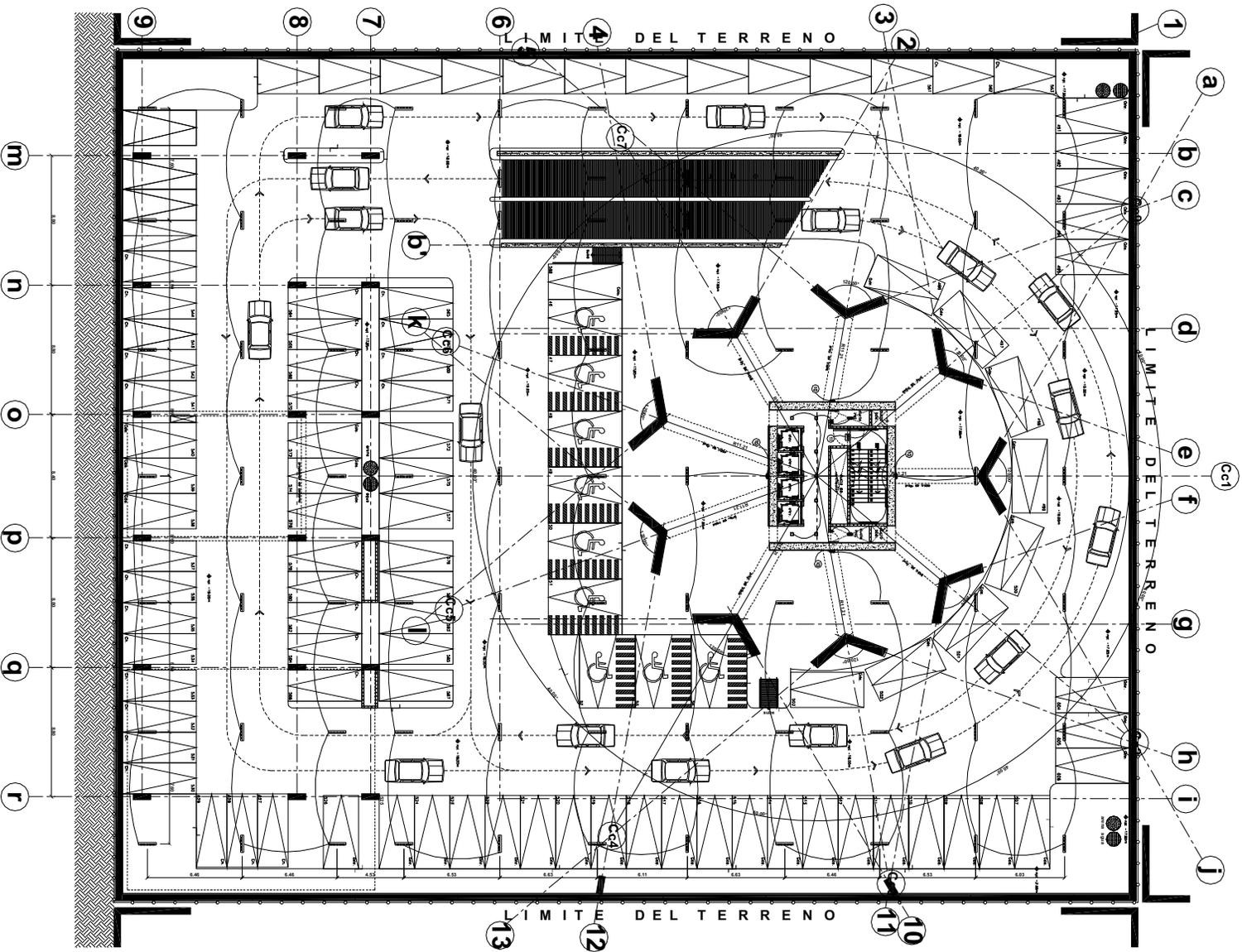
**PROYECTO**  
OFICINAS CORPORATIVAS VIN MEXICO

ALUMNO: JAVIER URBARRIENDE  
TALLER: TALLER 3 GRUPO: E42  
MATERIA: SEMINARIO DE TITULACION II  
FECHA: 24/04/2019 ESCALA: 1:100



IE  
03  
INSTITUTO TECNOLÓGICO

Beatriz L. Sánchez de Tagle  
Benjamín Ciprián Bolaños  
Vidal Añra Montes



**PLANTA ESTACIONAMIENTO**  
**NIVEL -06** NIVEL -18.00 M

SOPORTE A BASE DE UNICANAL

NO.	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	ESTRUCTURA DE CONCRETO Y ACERO PARA EL PISO DE ESTACIONAMIENTO	M <sup>2</sup>	1000	150	150000
2	ESTRUCTURA DE CONCRETO Y ACERO PARA LAS COLUMNAS	M <sup>3</sup>	500	200	100000
3	ESTRUCTURA DE CONCRETO Y ACERO PARA LAS LOSAS	M <sup>3</sup>	300	150	45000
4	ESTRUCTURA DE CONCRETO Y ACERO PARA LAS VIGAS	M <sup>3</sup>	200	100	20000
5	ESTRUCTURA DE CONCRETO Y ACERO PARA LAS PAREDES	M <sup>2</sup>	1000	100	100000
6	ESTRUCTURA DE CONCRETO Y ACERO PARA LAS ESCALERAS	M <sup>2</sup>	100	100	10000
7	ESTRUCTURA DE CONCRETO Y ACERO PARA LAS PASARELAS	M <sup>2</sup>	100	100	10000
8	ESTRUCTURA DE CONCRETO Y ACERO PARA LAS PLANTAS	M <sup>2</sup>	100	100	10000
9	ESTRUCTURA DE CONCRETO Y ACERO PARA LAS TORRES	M <sup>2</sup>	100	100	10000
10	ESTRUCTURA DE CONCRETO Y ACERO PARA LAS TORRES	M <sup>2</sup>	100	100	10000
11	ESTRUCTURA DE CONCRETO Y ACERO PARA LAS TORRES	M <sup>2</sup>	100	100	10000
12	ESTRUCTURA DE CONCRETO Y ACERO PARA LAS TORRES	M <sup>2</sup>	100	100	10000
13	ESTRUCTURA DE CONCRETO Y ACERO PARA LAS TORRES	M <sup>2</sup>	100	100	10000



**PROYECTO**  
**OFICINAS CORPORATIVAS VIN MEXICO**

ALUMNO: JISABEL TORRES DEL ARBERGO  
 TALLER: TALLER 3 GRUPO: EAVZ  
 MATERIA: SEMINARIO DE TITULACION II  
 FECHA: 24 JUN 09 ESCALA: 1:125

**ARQUITECTOS**  
 Beatriz L. Sanchez de Tagle  
 Benjamin Ciprián Bolaños  
 Vicky Arita Montes



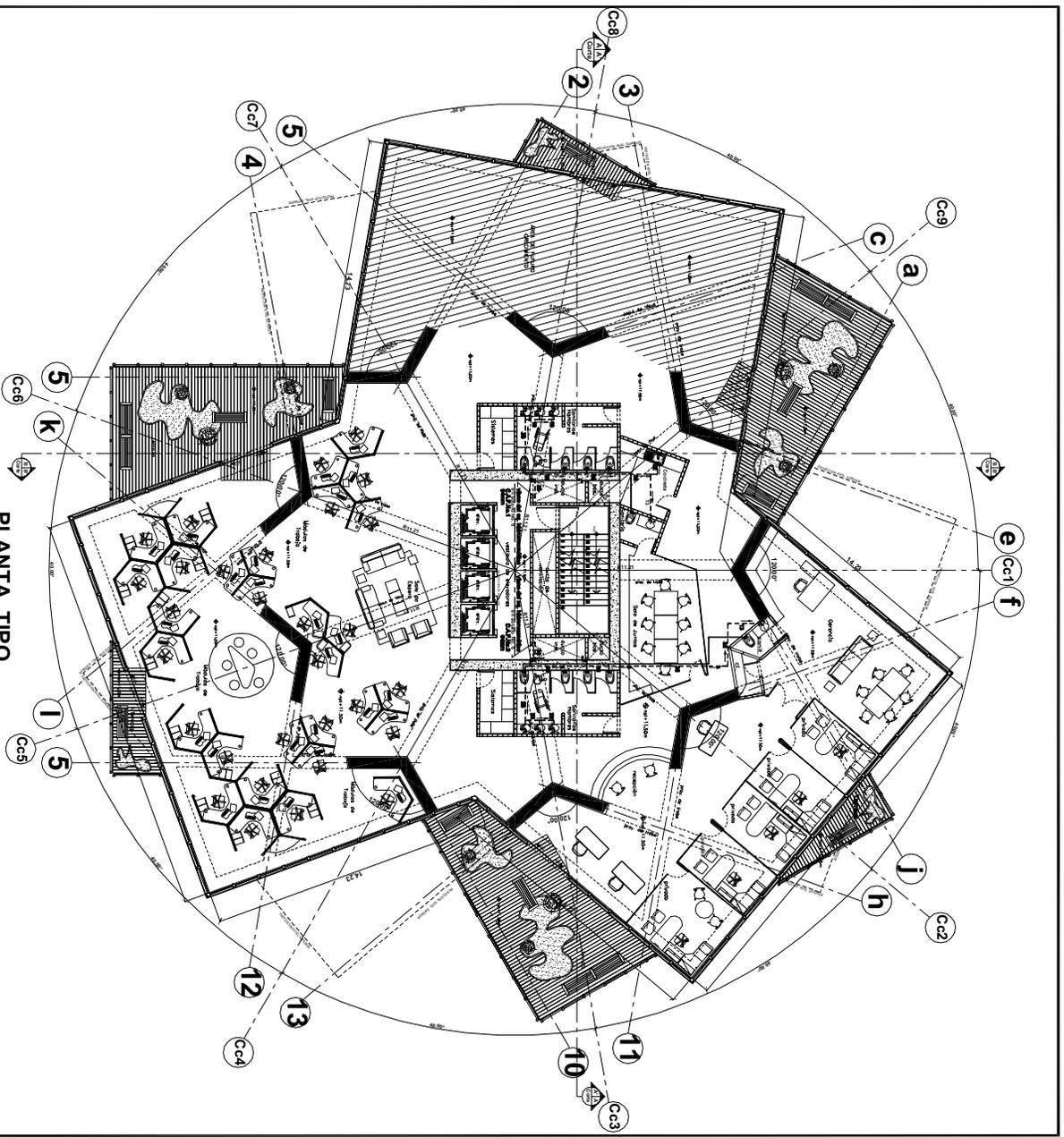
**IL**  
**01**  
 ILUMINACION



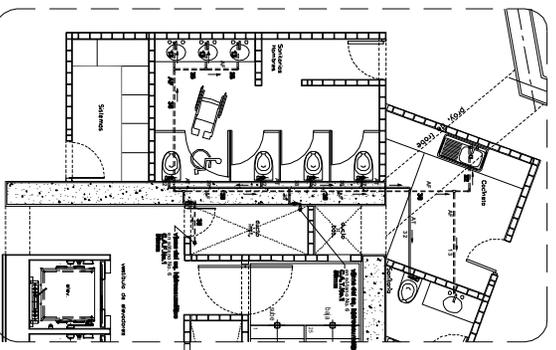




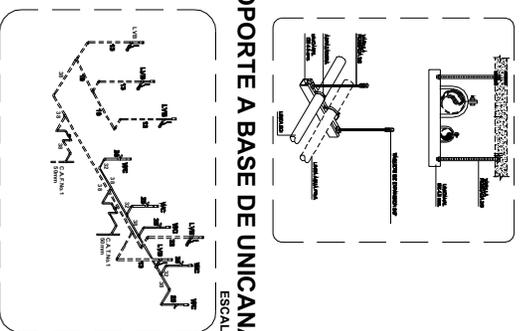




PLANTA TIPO



NUCLEO DE BAÑOS TIPO  
ESCALA: 1:50



SOPORTE A BASE DE UNICANAL  
ESCALA: 1:10

ISOMÉTRICO  
ESCALA: 1:10

**SIMBOLOGIA**

CA E	COLUMNA DE AGUA FRIA
CA T E	COLUMNA DE AGUA TENDIDA
AF	AGUA FRIA
AT	AGUA TENDIDA
—	SENTIDO DE FLUJO
—	TUBERIA DE AGUA TENDIDA
—	TUBERIA DE AGUA FRIA
—	Llave de MANEJO
—	VALVULA COMPUESTA AS, LIMBE E
—	VALVULA TIPO CLAVINO
—	VALVULA DE SEGURIDAD
—	VALVULA TIPO FICIONADO AL A MENSON
—	VALVULA ELIMINADORA DE AIRE
—	TUBERIA UNION
—	MEMBR. DE GASTO DE AGUA TIPO VELOCIDAD
—	BOCA MUCHO DIBUJO



**PROYECTO**  
OFICINAS CORPORATIVAS VIN MEXICO

ALUMNO: JISABEL TORRES DEL ARBERGO  
TALLER: TALLER 3 | GRUPO: EAZ  
MATERIA: SEMINARIO DE TITULACION II  
FECHA: 24 JUNIO 2023 | ESCALA: 1:10

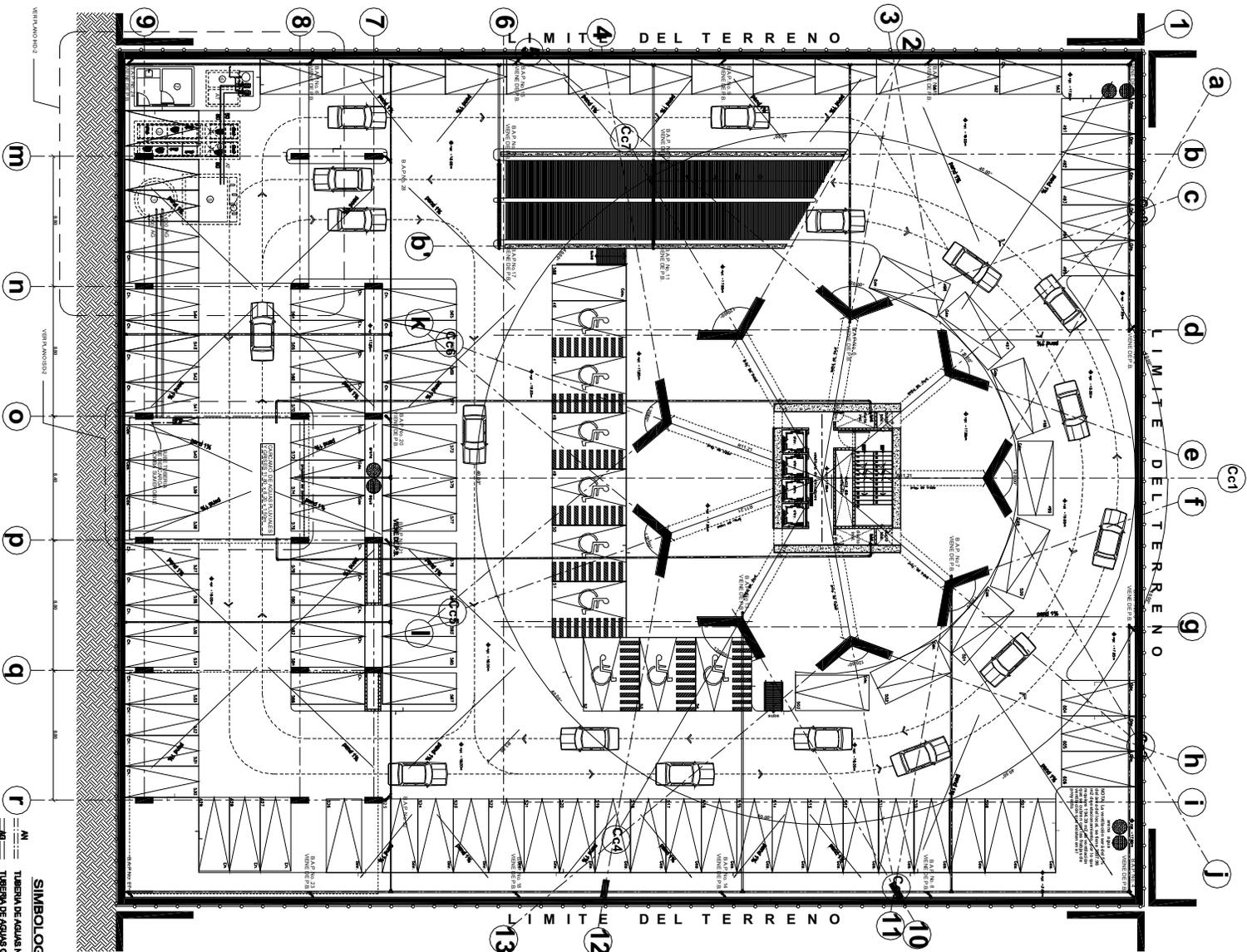
**ARQUITECTOS**  
Bartiz L. Sanchez de Tagle  
Benjamin Ciprian Bolanos  
Vico Alra Montes



IH  
03  
INNOVACION







**PLANTA ESTACIONAMIENTO**  
**NIVEL -06** NIVEL -18.00 M

**SIMBOLOGIA**

M	TUBERIA DE AGUAS RESCALES
MA	TUBERIA DE AGUAS RESCALES
MB	TUBERIA DE AGUAS PLUVIALES
MC	TUBERIA DE VENTILACION
MD	TUBERIA QUE VIENE DE CARROUILLAS
MAK	SAJUAL DE AGUAS RESCALES
MAU	SAJUAL DE AGUAS PLUVIALES
MAV	SAJUAL DE AGUAS RESCALES
MAW	COLUMNA DE VENTILACION
MAZ	SAJE TUBO DE VENTILACION
MAA	RELEVANTIA DOME VENTILACION
MAV	COLECCIONA NORDBO INDICADO
MAW	COLECCIONA NORDBO INDICADO
MAZ	COLECCIONA NORDBO INDICADO
MAA	RESERVENO



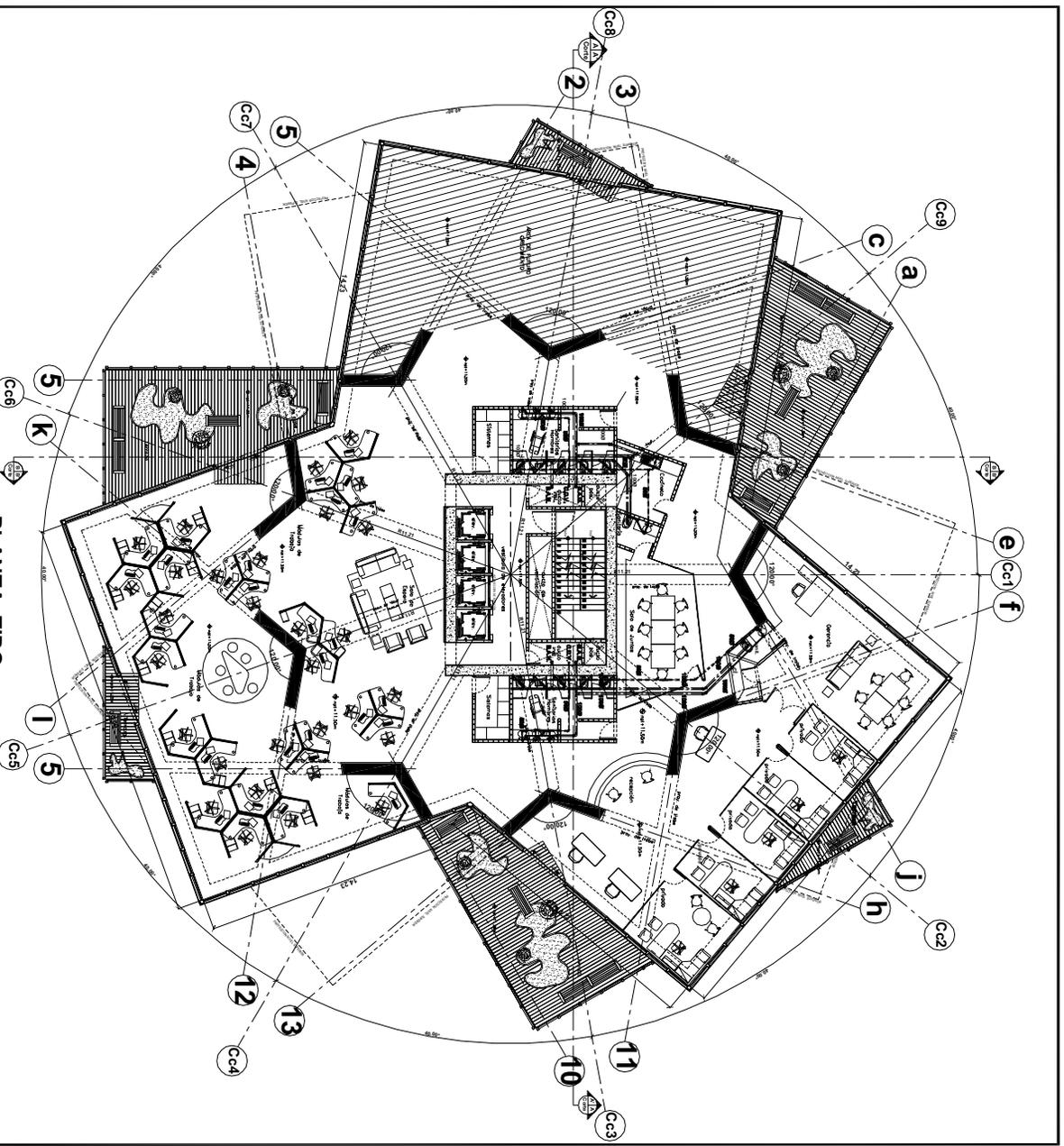
**PROYECTO**  
**OFICINAS CORPORATIVAS VIN MEXICO**

**ALUMNO:** JIBRELL TORRES DEL ARBEGO  
**TALLER:** TALLER 3 GRUPO : E42  
**MATERIA:** SEMINARIO DE TITULACION II  
**FECHA:** 24 JUN 09 **ESCALA:** 1:125

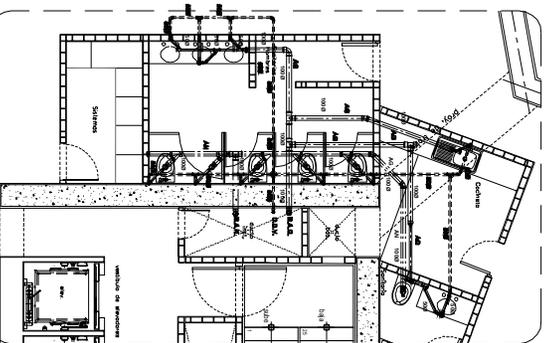
**ARQUITECTOS**  
 Beatriz L. Sanchez de Tagle  
 Benjamin Cipitain Bolanos  
 Vico Atras Montes



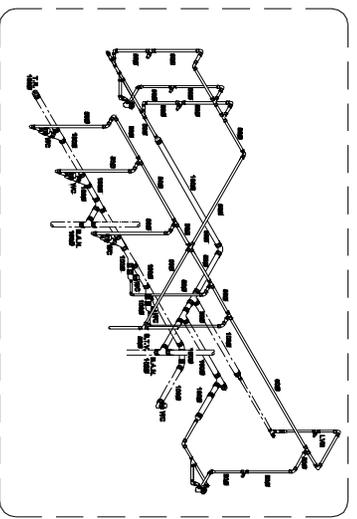
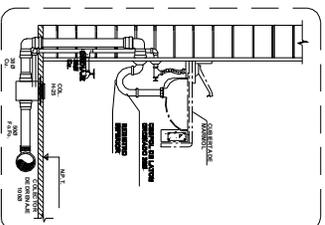
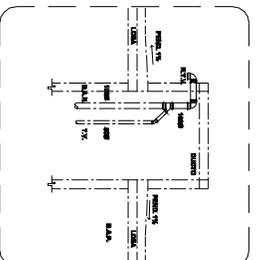




PLANTA TIPO



NUCLEO DE BAÑOS TIPO  
ESCALA: 1:50



ISOMÉTRICO  
ESCALA: 1:50

**SIMBOLOGIA**

- AM TUBERÍA DE AGUAS NEGRAS
- AM TUBERÍA DE AGUAS GRISAS
- AM TUBERÍA DE AGUAS PLUVIALES
- AM TUBERÍA DE VENTILACIÓN
- AM TUBERÍA QUE VIENE DE CERCANÍAS
- AM BAJADA DE AGUAS NEGRAS
- AM BAJADA DE AGUAS GRISAS
- AM BAJADA DE AGUAS PLUVIALES
- AM BAJADA DE AGUAS NEGRAS
- AM BAJADA DE AGUAS GRISAS
- AM BAJADA DE AGUAS PLUVIALES
- AM RESISTENCIA DE VENTILACIÓN
- AM RIV. CULATA DE VENTILACIÓN
- AM CULATA DE VENTILACIÓN
- AM TAPON RESERVIO
- AM RESERVIO



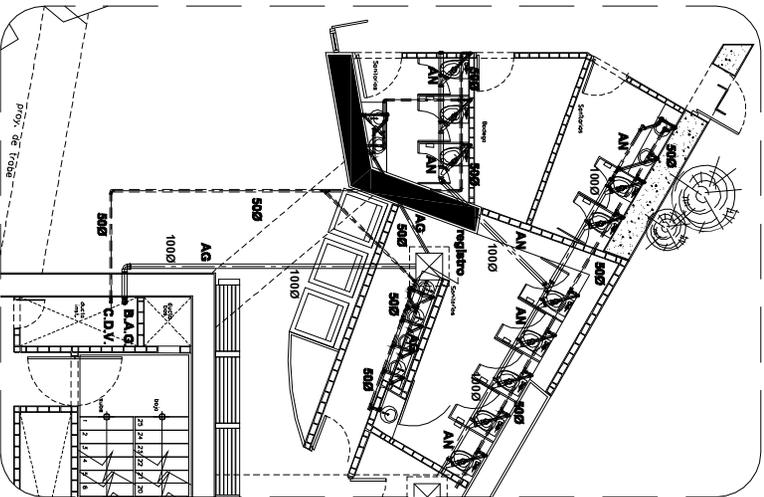
**PROYECTO**  
OFICINAS CORPORATIVAS VIN MEXICO

ALUMNO: JAVIER OSORIO GARCÍA  
TALLER: TALLER 3 | GRUPO: E42  
MATERIA: SEMINARIO DE TITULACIÓN II  
FECHA: 24 JUNIO 2023 | ESCALA: 1:100

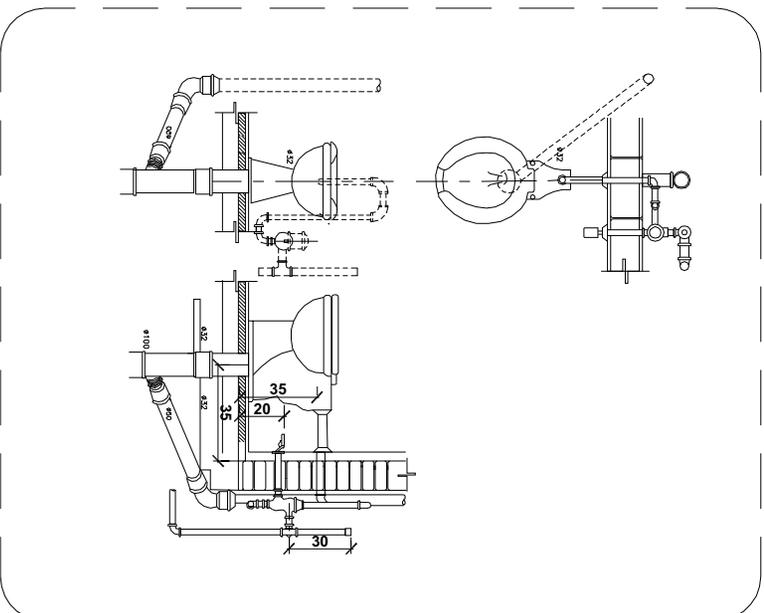
ARQUITECTOS  
Beatriz L. Sánchez de Tagle  
Benjamín Ciprián Bolaños  
Vico Añeta Montes



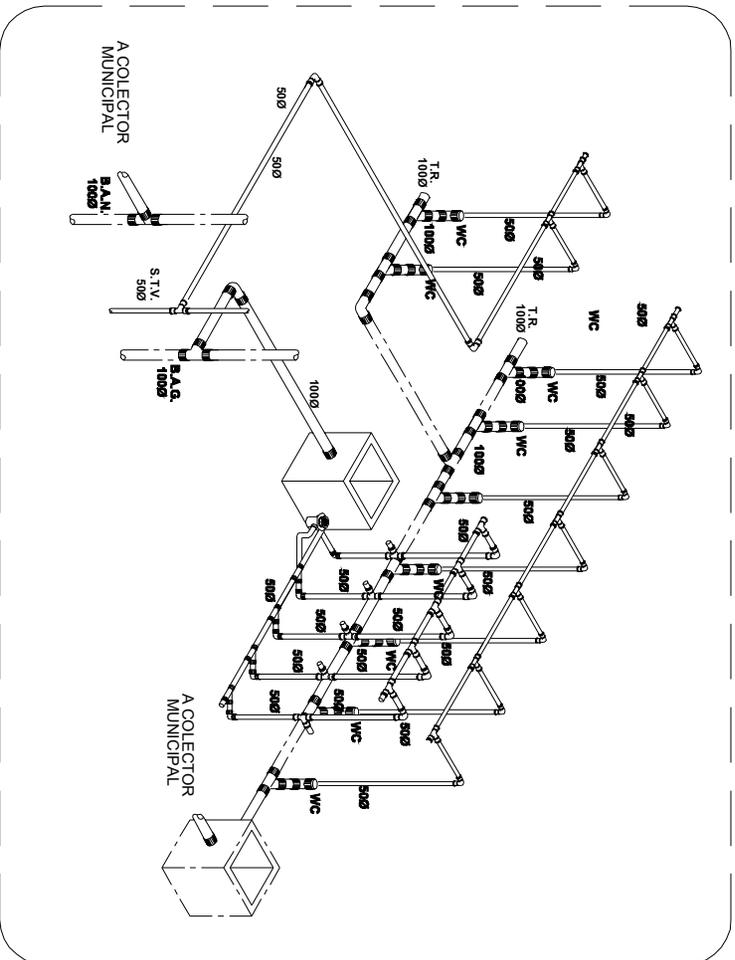
IS 03  
SANTANA



**NUCLEO DE PLANTA BAJA**  
ESCALA: 1:50



**DETALLE DE W.C.**  
ESCALA: S/E



**ISOMETRICO**  
ESCALA: S/E

- SIMBOLOGIA**
- C.A.F. COLUMNA DE AGUA FRIA
  - C.A.T. COLUMNA DE AGUA TRATADA
  - A.F. AGUA FRIA
  - A.T. AGUA TRATADA
  - S.F. SENTIDO DE FLUJO
  - T.A. TABERNA DE AGUA TRATADA
  - T.A.F. TABERNA DE AGUA FRIA
  - L.V. LLAVE DE VARIACION
  - C.S. VALVULA COMPUESTA SOLIDALE
  - C.O. VALVULA DE ESCOMBRO
  - C.D. VALVULA TIPO OJUNDO
  - C.P. VALVULA TIPO FLOTADOR ODE ALTA PRESION
  - C.A. VALVULA ELIMINADORA DE AIRE
  - T.U. TUBERIA UNION
  - M.V. MEDIDOR DE CAJON DE AGUA TIPO VELOCIDAD
  - N.M. INDICA NUDO EN MAPA



**PROYECTO**  
OFICINAS CORPORATIVAS VIN MEXICO

ALUMNO: JISABEL TORRES DEL ARBERGO  
TALLER: TALLER 3 | GRUPO: E412  
MATERIA: SEMINARIO DE TITULACION II  
FECHA: 24 JUNIO 2019 | ESCALA: 1:50

**ARQUITECTOS**  
Beatriz L. Sanchez de Tagle  
Benjamin Ciprián Bolaños  
Victor Atria Montes

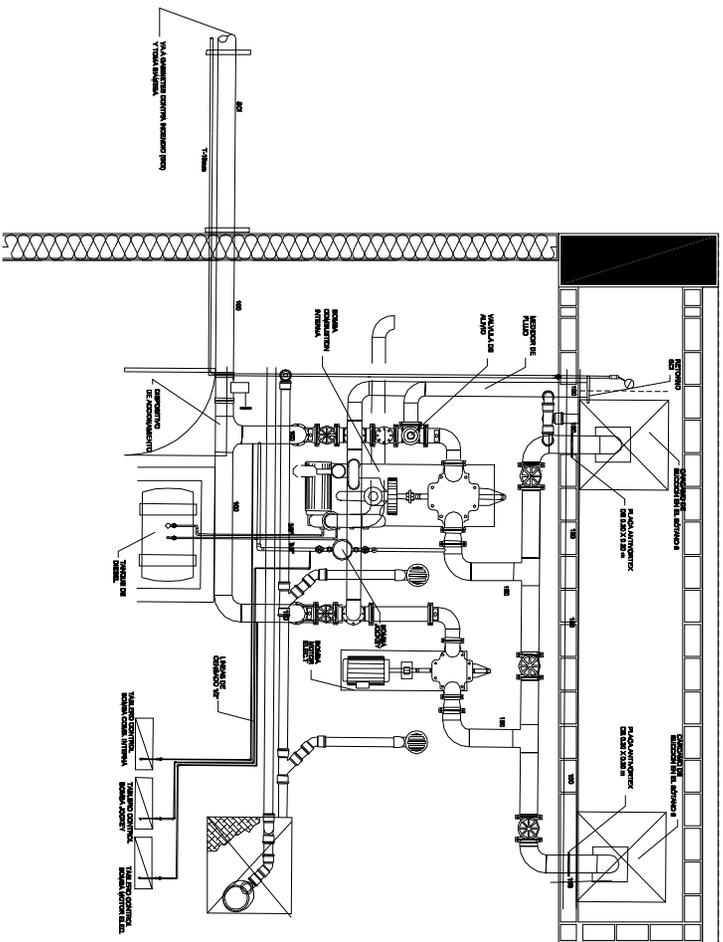


**ISD**  
01  
SANTANA









BOMBAS CONTRA INCENDIO



**PROYECTO**  
 OFICINAS CORPORATIVAS VIN MEXICO

ALUMNO: JISRAEL TORRES DEL ARBERGO  
 TALLER: TALLER 3 | GRUPO: EATZ  
 MATERIA: SEMINARIO DE TITULACION II  
 FECHA: 24 JUNIO 9 | ESCALA: 1:50

**ARQUITECTOS**  
 Beatriz L. Sanchez de Tagle  
 Benjamin Ciprián Bolaños  
 Vctor Atria Montes



**ICI**  
 04  
 CONTINUACION



## 10.- Conclusión

El edificio de oficinas moderno son construcciones de formas extrovertidas, deseosas de comunicar su esencia, dejan ver la piel como el único elemento que permite el desarrollo creativo, ya que en su interior está más que resuelto y se encuentra minado de especificaciones, no dejando lugar a la exacerbada manifestación de protagonismo que puede darse en el exterior.

Después de obtener una solución que por demás se plantea como “sencilla”. La de resolver la flexibilidad y confort en los espacios similares un nivel con otro, apilando metros cuadrados hacia el infinito. Solo queda volcar en la forma exterior, en la envolvente, en el concepto estructural toda la creatividad que pudiera encerrar un edificio corporativo, entregando una fuerte imagen que en el espacio se convertirá con seguridad en un icono, emblema de salud económica de una ciudad, y el poder de la empresa.

El diseño de un espacio corporativo entraña una diversidad de factores a considerar: hacer arquitectura, hacer diseño interior, sintetizar una visión empresarial y proyectar una imagen más que contundente. Abordar un espacio, que por sí solo ya es conformado, en donde se ve entrelazada la piel del edificio a las necesidades de los usuarios.

El proyecto del corporativo Yum México es un reflejo del poder económico de la empresa, de sus ideales, y la forma de ver el futuro, es un edificio dinámico, extrovertido, y divertido, que los espacios no solo son concebidos por la forma, si no la forma le da vida a los espacios, espacios de trabajo, de camarería, espacios que permitirán al usuario disfrutar y motivar al trabajador. Un edificio que invita a crear espacios de trabajo, no solo funcionales si no propositivos.



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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



## 11.- Bibliografía

- (1) Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, editorial Sista, México, .F. 2004.
- (2) Plazola Cisneros Alfredo, Arquitectura tomo VIII, Noriega editores.
- (3) Hasher, Rainer, Atlas de edificios de oficinas, editorial Gustavo Gilie.
- (4) Montes, Cristina, Nuevas oficinas, editorial lofts publication.
- (5) Cañizares, Ana, El gran libro de oficinas, editorial Instituto Montsa
- (6) Kleine Buros, Oficinas pequeñas, editorial Taschen
- (7) Revista Habitat, Número 18, año 3, Volumen 3, 2007
- (8) Revista arquitectura record, Número 12, año 2003
- (9) Revista enlace, Corporativos, Año 16, número 10.
- (10) Cuaderno estadístico delegacional Alvaro Obregón, Distrito Federal, Inegi, 2004.
- (11) Normas técnicas complementarias arquitectónicas, Distrito Federal.



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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