

*UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE ARQUITECTURA*

BANCO UNIVERSITARIO

Tesis presentada por:

JOB OSVALDO FIGUEROA RAMÍREZ

Al conferírsele el título de

ARQUITECTO

En el Grado Académico de Licenciado

Guatemala, febrero de 2,008

JUNTA DIRECTIVA DE LA FACULTAD DE ARQUITECTURA

Decano	Arq. Carlos Enrique Valladares Cerezo
Secretario	Arq. Alejandro Muñoz Calderón
Vocal I	Arq. Sergio Mohamed Estrada Ruiz
Vocal II	Arq. Efraín de Jesús Amaya Cervantes
Vocal III	Arq. Carlos Enrique Martini Herrera
Vocal IV	Br. Javier Alberto Girón Díaz
Vocal V	Br. Omar Alexander Serrano De la Vega

TRIBUNAL EXAMINADOR

Decano	Arq. Carlos Enrique Valladares Cerezo
Secretario	Arq. Alejandro Muñoz Calderón
Examinador	Arq. Luis Felipe Argueta
Examinador	Arq. Romeo Flores
Examinador	Arqta. Roxana Gómez
Asesor	Arq. Luis Felipe Argueta

SUSTENTANTE

Job Osvaldo Figueroa Ramírez



DEDICATORIA

A DIOS

Te agradezco Señor, por tus inmensas bendiciones y por permitirme alcanzar esta meta.

A MI MADRE

Por tu amor y comprensión en todo momento, este triunfo es tuyo madre, que Dios te bendiga.

A RUBEN FIGUEROA

Por ser en mi vida un ejemplo a seguir y desde el cielo ilumina mi camino.

A MI ESPOSA

Que es todo mi amor, de no haber sido por ti Miriam, jamás lo hubiera logrado, gracias por tu apoyo.

A MIS HIJAS

Que son la luz de mi vida.

A MIS HERMANOS

Por su apoyo incondicional que de cerca y de lejos, estuvieron conmigo.

A MIS FAMILIARES

Que me dieron ánimos, consejos y mil palabras de aliento.

A MIS AMIGOS

Que me brindaron su apoyo durante el desarrollo de esta tesis, a mi Asesor Arq. Felipe Argueta y Consultores Arq. Romeo Flores y Roxana Gómez, por su guía y apoyo muchas gracias.



ÍNDICE

Índice	1	CAPÍTULO III	
Introducción	4	BIENES INMUEBLES DE LA USAC	
CAPÍTULO I		3. Bienes inmuebles de la USAC	16
MARCO CONCEPTUAL		3.1. Inmueble donado por Lic. Flavio Herrera	16
1. Marco Conceptual	6	3.2. Clínicas Médicas	17
1.1. Planteamiento del problema	6	3.3. Antigua Facultad de Humanidades	17
1.2. Delimitación del problema	6	3.4. Casa del estudiante	18
1.3. Justificación	7	3.5. Librería Universitaria	18
1.4. Objetivos	7	3.6. Antigua imprenta universitaria	19
1.5. Metodología	8	3.7. Predio	19
CAPÍTULO II		3.8. Parqueo Buses	20
MARCO TEÓRICO		3.9. Predio	20
2. Marco Teórico	10	CAPÍTULO IV	
2.1. Autonomía	10	PROPUESTA TEÓRICA	
2.2. Universidad de San Carlos de Guatemala	10	4. Propuesta teórica	22
2.3. Funciones universitarias	10	4.1. Premisas de la propuesta	23
2.4. Sistemas de servicios	10	4.2. Población Neta	23
2.5. Estructura Orgánica Universitaria	10	4.3. Objetivos del banco universitario	24
2.6. Organización de la Universidad	11	4.4. Características del banco universitario	24
2.7. Los Bancos	12	4.5. Beneficios del proyecto	25
		4.6. Modalidades de operación	25



4.7. Actividades preferentes	25		
4.8. Determinaciones de la población consumidora	26		
4.9. Bases de financiamiento, montos de capital autorizado, pagado y forma en que aportará	27		
CAPÍTULO V			
LOCALIZACIÓN DEL SITIO			
5. Localización del sitio	32		
5.1. Criterios utilizados para elegir el sitio	32		
5.2. Opciones de ubicación del sitio	32		
5.3. Elección del sitio	33		
5.3.1. Tamaño y configuración del terreno	33		
5.3.2. Imagen visual	33		
5.3.3. Contaminación	33		
5.3.4. Sistemas de apoyo	33		
5.3.5. Accesibilidad	34		
5.3.6. Uso del suelo	34		
5.3.7. Impacto ambiental	34		
5.4. Vocación del sitio	34		
5.5. Análisis del sitio elegido	40		
5.5.1. Características climáticas	40		
5.5.2. Características de accesibilidad	42		
5.5.3. Características de contaminación	44		
5.5.4. Equipamiento urbano compatible e incompatible ...	46		
5.5.5. Infraestructura de servicios	49		
		CAPÍTULO VI	
		ANTEPROYECTO	
		6. Anteproyecto	
		6.1. Cuadro de diagnóstico	51
		6.2. Programa de necesidades	52
		6.3. Premisas	
		6.3.1. Premisas funcionales.....	56
		6.3.2. Premisas ambientales	57
		6.3.3. Premisas morfológicas	60
		6.3.4. Premisas tecnológicas	62
		6.3.5. Premisas de seguridad	64
		6.4. Matriz de requerimientos	65
		6.5. Anteproyecto arquitectónico	
		6.5.1. Plantas	75
		6.5.2. Secciones.....	81
		6.5.3. Elevaciones.....	82
		6.5.4. Apuntes.....	84
		6.5.5. Fotomontajes.....	87
		6.6. Presupuesto	90
		Conclusiones	92
		Recomendaciones	94
		Bibliografía	96



ÍNDICE DE CUADROS

1.	Beneficios del proyecto	25
2.	Estudiantes inscritos	26
3.	Estudiantes inscritos por unidad académica	27
4.	Aporte Gubernamental	29
5.	Bienes inmuebles de la Universidad de San Carlos	35
6.	Factores físicos de localización	36
7.	Factores sociales de localización	37
8.	Incidencia del proyecto sobre el entorno	38
9.	Resultado de las ponderaciones para la selección del sitio	39
10.	Características climáticas	40
11.	Características de accesibilidad	42
12.	Elementos contaminantes	44
13.	Equipamiento urbano compatible e incompatible	46
14.	Cuadro de diagnóstico	51
15.	Matriz de requerimientos	65
	Presupuesto estimado por renglones de trabajo	90

ÍNDICE DE ELEVACIONES APUNTES Y MONTAJES

1.	Elevaciones.....	82
2.	Apuntes.....	84
3.	Montajes.....	87

ÍNDICE DE PLANOS

1.	Características climáticas	39
2.	Características de accesibilidad	43
3.	Características de contaminación	45
4.	Equipamiento urbano	47
5.	Equipamiento urbano del entorno del sitio	48
6.	Planta sótano 1	75
7.	Planta sótano 2	76
8.	Planta del primer nivel	77
9.	Planta del segundo nivel	78
10.	Planta del tercer nivel	79
11.	Planta del cuarto nivel	80
12.	Secciones.....	81

ÍNDICE DE FOTOGRAFÍAS

1.	Inmueble abandonado	16
2.	Inmueble en uso	17
3.	Inmueble en uso	17
4.	Inmueble en uso	18
5.	Inmueble abandonado	18
6.	Inmueble en uso	19
7.	Inmueble en uso	19
8.	Inmueble en uso	20
9.	Inmueble en uso	20
10.	Sitio seleccionado	39



INTRODUCCION

El presente trabajo pretende dar una opción de solución a la necesidad de volver eficiente la administración de los recursos financieros de la Universidad de San Carlos de Guatemala, mediante la creación de su propio banco que permita que sus ganancias, por el uso y manejo del dinero que anualmente le es asignado, no queden en otras entidades bancarias sino se conviertan en un fondo propio que incremente año con año el presupuesto anual y esto permita que pueda ofrecer mejores condiciones físicas y financieras a toda la comunidad universitaria.

Se propone la utilización de uno de los bienes inmuebles que la Universidad de San Carlos posee y que, actualmente de una u otra forma, no se está utilizando adecuadamente.



CAPÍTULO I

MARCO CONCEPTUAL



1. MARCO CONCEPTUAL

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La universidad de San Carlos de Guatemala, cuenta con propiedades dentro de la Ciudad Capital y alguna de ellas se encuentra en abandono total y otras mal arrendadas, por lo que no representan rentabilidad, encontrándose alguna de éstas en sectores donde el valor del suelo es alto, sin embargo, por falta de un estudio de valuación actualizado, el ingreso que percibe la USAC de estas rentas no es congruente con la realidad.

La Universidad de San Carlos ha manejado sus finanzas en varias instituciones bancarias a las cuales les ha generado grandes ingresos por el manejo de cuentas. Esto además, no ha permitido que la comunidad universitaria tenga acceso a formas más rápidas de obtener beneficios tales como: el uso de chequeras o tarjetas de débito, acceso a préstamos o financiamientos para adquisición de vivienda u otros enseres.

Con la implementación del Sistema de Servicios Universitarios, se estudia como alternativa la creación, en una propiedad de la Universidad, de un Banco Universitario de tipo Comercial, que permita: manejar y administrar los recursos financieros y utilizar de mejor manera los bienes inmuebles.

1.2. DELIMITACION DEL TEMA

El presente estudio se limitará a estudiar los espacios con que cuenta la Universidad de San Carlos de Guatemala en el perímetro de la Ciudad de Guatemala y que posean la vocación para ser utilizados para el planteamiento de una propuesta de anteproyecto del Banco Universitario.

La investigación utiliza datos desde 1995 con una proyección al año 2015.



La profundidad del desarrollo de esta investigación llegará hasta la fase de anteproyecto, con costos estimativos, tiempo de ejecución, tomando en cuenta algunos análisis de tipo ambiental.

1.3. JUSTIFICACIÓN

Tomando en cuenta que la Universidad de San Carlos de Guatemala posee bienes inmuebles que pueden utilizarse para beneficio propio, que existe un capital de consumo (comunidad universitaria) y una asignación estatal anual para presupuesto, se puede proponer la creación del BANCO UNIVERSITARIO con el cual los beneficios financieros serán en su totalidad para la Universidad y su comunidad.

1.4. OBJETIVOS

1.4.1. OBJETIVO GENERAL

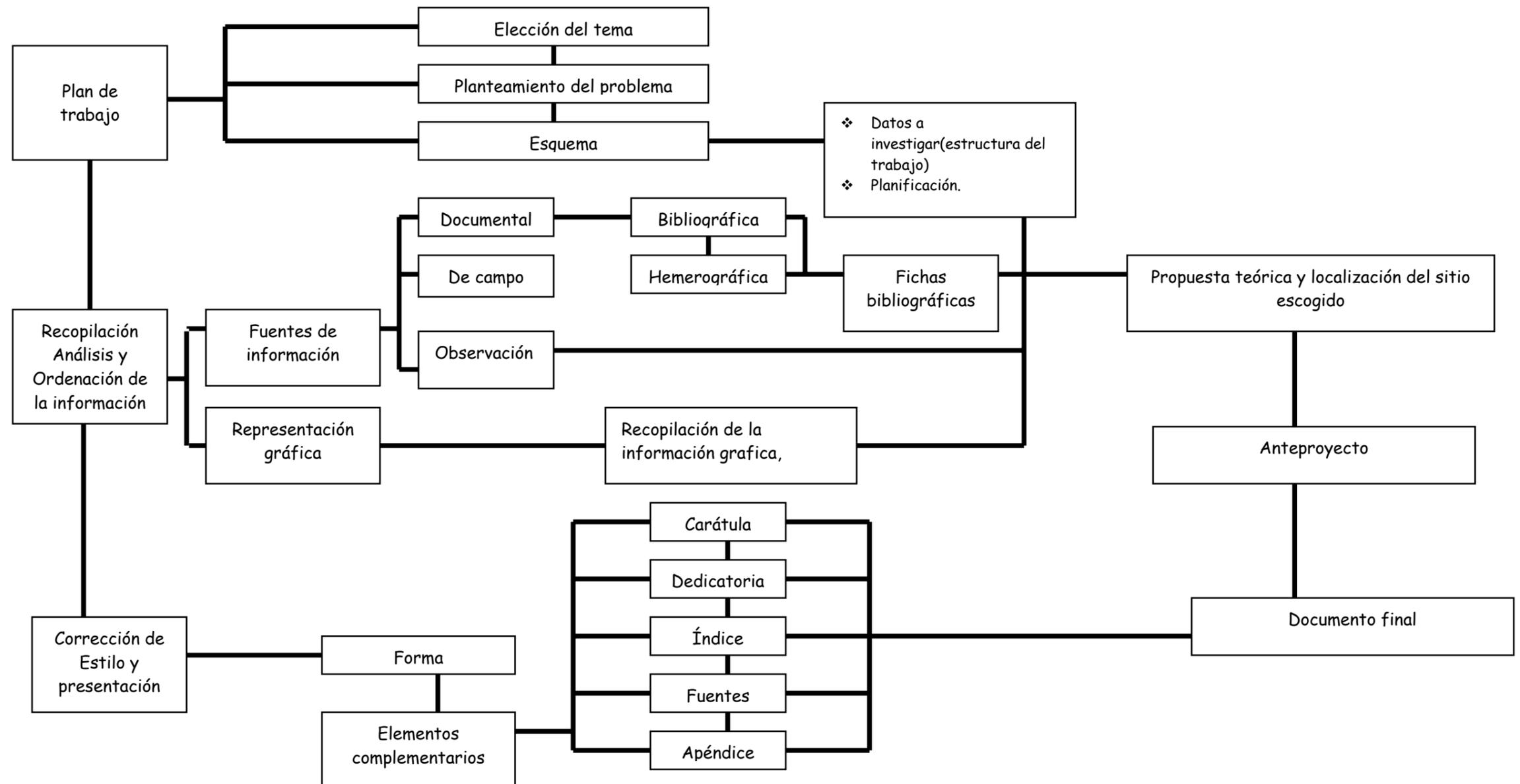
Elaborar un documento que contenga la propuesta arquitectónica del BANCO UNIVERSITARIO para que las autoridades superiores de la Universidad de San Carlos de Guatemala puedan, en su momento, decidir su creación.

1.4.2. OBJETIVOS PARTICULARES

- Proponer un anteproyecto arquitectónico, en una de las propiedades de la Universidad de San Carlos, que sirva de apoyo a las funciones de Servicio y de Extensión.
- Contribuir con un documento de apoyo y marco de referencia general, para la elaboración de futuras investigaciones



1.5. METODOLOGÍA. El siguiente diagrama muestra la metodología a utilizar en esta investigación.





CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO



2. MARCO TEÓRICO

A continuación se detallan algunos conceptos que son bases para la fundamentación de este trabajo de investigación.

2.1. AUTONOMÍA¹

Se dice de la no intervención del Estado en la administración económica y financiera, académica o científica, significa la libertad de seleccionar, contratar y remover personal, estructurar la administración y organización de la institución, crear y eliminar cursos, enseñar e investigar sin debidas interferencias y pagar sueldos que determine apropiados y no lo que la Administración Pública establezca.

2.2. UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA²

Es una institución autónoma con personería jurídica, regida por sus propias leyes, estatutos, cuya Central Ordinaria es la Ciudad de Guatemala, a la cual le ha sido

encargada la Educación Superior, para que en un clima de libertad, trasmita el saber, educación y superación, conocimiento de la realidad nacional, teniendo como fin primordial, elevar el nivel espiritual de los habitantes del país, conservando, promoviendo y difundiendo la cultura y el saber científico.

2.3. FUNCIONES UNIVERSITARIAS

Conjunto coordinado de actividades análogas que se estructuran para alcanzar uno o varios objetivos institucionales.

2.4. SISTEMA DE SERVICIOS

Es la combinación de entidades reunidas para obtener resultados o formar un conjunto que sea de interés o cuidado público.

2.5. ESTRUCTURA ORGÁNICA UNIVERSITARIA

Se mantiene una estructura vertical, conformada por medio de tres órganos principales; siendo estos: Órgano de Decisión Superior, Órgano de Apoyo Funcional y Órganos Ejecutores de Funciones Básicas, concentrando

¹ Paráfrasis del Título II. Derechos Humanos. Capítulo II. Derechos sociales. Sección Quinta. Universidades. Artículo 82 de la Constitución de la República de Guatemala.

² Ibid.



la toma de decisiones e implementaciones en el Órgano de Decisión Superior. (Consejo Superior Universitario).

La política estructural se mantiene en todas las Facultades y Escuelas.

Considerada como una institución, orienta sus actividades hacia lo académico y lo social, desarrollando sus funciones básicas de Docencia, Investigación y Extensión.

2.6. ORGANIZACIÓN DE LA UNIVERSIDAD

2.6.1. ÓRGANOS DE DECISIÓN SUPERIOR (GOBIERNO USAC)³

a. EL CONSEJO SUPERIOR UNIVERSITARIO

Como órgano de decisión superior, el Consejo Superior Universitario está conformado por el Rector que lo preside, los decanos de las facultades, un representante de cada colegio profesional, de preferencia catedrático de la

Universidad, un estudiante de cada facultad, el secretario y el tesorero de la Universidad.

Es el Cuerpo Consultivo del Rector (CSU) y se subdivide en comisiones, cuya función es asesorar al pleno del Consejo según sus conocimientos y especializaciones.

b. EL RECTOR

Es el representante legal de la Universidad, es el único órgano de comunicaciones entre la Universidad y el Gobierno de la República.

c. LA RECTORÍA

Se conforma por:

- Secretaría General
- Coordinadora General de Planificación
- Departamento de Auditoría Interna
- Dirección de Asuntos Jurídicos
- Dirección General Financiera
- Dirección General de Investigación
- Dirección General de Extensión Universitaria

³ Paráfrasis del Título II. Derechos Humanos. Capítulo II. Derechos sociales. Sección Quinta. Universidades. Artículo 83 de la Constitución de la República de Guatemala.



- Dirección General de Administración
- Coordinación de Centros Regionales

Que son órganos de apoyo funcional administrativo.

2.6.2. ASIGNACIÓN DE RECURSOS⁴

La USAC pertenece al modelo de asignación de recursos COLEGIADO, pues el Gobierno de la República tiene una asignación privativa de no menor del cinco por ciento del Presupuesto General de Ingresos Ordinarios del Estado, para distribuirlo según criterios propios entre las distintas actividades académicas. Pero también la USAC tiene como ingreso, las diferentes cuotas que el usuario universitario paga por un servicio requerido.

⁴ Paráfrasis del Título II. Derechos Humanos. Capítulo II. Derechos sociales. Sección Quinta. Universidades. Artículo 84 de la Constitución de la República de Guatemala.

2.7. LOS BANCOS

“Un banco es una institución que se encarga de administrar y prestar dinero. La banca, o el sistema bancario, es el conjunto de entidades o instituciones que, dentro de una economía determinada, prestan el servicio de banco”⁵. Son instituciones cuya función primordial es la de servir de intermediarios en operaciones de crédito, en otras palabras sirven de intermediarios entre deudores y acreedores, entre el capital y el trabajo.

2.7.1. CONSTITUCIÓN DE UN BANCO

“Los bancos privados o mixtos deberán constituirse en forma de sociedades por acciones de responsabilidad limitada o, lo que es lo mismo, solo bajo el tipo de sociedad anónima”⁶.

Los interesados en establecer un banco deberán presentar una solicitud ante la Superintendencia de Bancos. Tal solicitud deberá expresar, entre otras cosas, la clase de

⁵ es.wikipedia.org/wiki/Banco

⁶ Artículo 6to. de la Ley de Bancos.



banco que se desea establecer, el capital de fundación, los nombres y generales de los organizadores, y será acompañada de la documentación que fija el reglamento específico.

2.7.2. BANCO COMERCIAL

Los bancos Comerciales o de Crédito Mercantil, también conocidos mundialmente con el nombre de Bancos de Depósito y Descuento, "tienen como característica el hecho de que su principal operación pasiva es la de recibir depósitos del público"⁷ y su principal operación activa la constituyen los préstamos que concede a plazos que oscilan entre uno a tres años, ya sean con garantías personales o prendarias, con la salvedad que cuando el plazo excede de un año la garantía forzosamente tendrá que ser real y no personal.

a. ORGANIZACIÓN DE UN BANCO COMERCIAL

Conociendo las operaciones de un Banco Comercial y para que estas se lleven a cabo con la mayor efectividad se necesita planear una organización, en tal forma que la selección y la división del trabajo llegue a su grado máximo. Para ello se crearán las secciones y negociados que sean necesarios. Y para que no haya interferencia o tropiezos en el trabajo, se delimitarán con precisión las atribuciones de cada sección o negociado.

2.7.3. ACCIONISTAS

Se considera a los accionistas como dueños del Banco, ellos reunidos en número suficiente componen la Junta General de Accionistas para tratar y resolver todos aquellos asuntos que sean de su competencia.

"Es aquella persona física o jurídica que es propietaria de acciones de los distintos tipos de

⁷ www.tach.ula.ve/.../tema_4_la_banca_comercial



sociedades anónimas o comanditarias que pueden existir en el marco jurídico de cada país.

El accionista es un socio capitalista, que participa de la gestión de la sociedad en la misma medida en que aporta capital a la misma. Por lo tanto, dentro de la sociedad tiene más votos quien más acciones posee⁸.

⁸ es.wikipedia.org/wiki/Accionista



CAPÍTULO III

BIENES INMUEBLES DE LA USAC



3. BIENES INMUEBLES DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS

El estudio general de los bienes inmuebles con que cuenta la USAC en la ciudad capital servirá para determinar la propiedad que puede ser utilizada para la propuesta del Banco Universitario.

La Universidad de San Carlos cuenta con propiedades en la ciudad capital, principalmente las que se encuentran localizadas en la zona 1 capitalina, que son sub-utilizadas o que se encuentran en abandono total y que no representan rentabilidad.

3.1. INMUEBLE DONADO POR LIC. FLAVIO HERRERA

Dirección: 9ª. Calle 0-72, zona 1.

Uso Actual: Abandonado.



Fotografía No. 1
Inmueble abandonado



3.2. CLÍNICAS MÉDICAS

Dirección: 14 Calle 6-34, Zona 1.

Uso Actual: En uso.



Fotografía No. 2
Inmueble en reconstrucción

3.3. ANTIGUA FACULTAD DE HUMANIDADES

Dirección: 9ª. Avenida 13-39, Zona 1.

Uso Actual: Bufete Popular



Fotografía No. 3
Inmueble en uso



3.4. CASA DEL ESTUDIANTE

Dirección: 10^º. Avenida "A" 5-40, Zona 1.

Uso Actual: Asociación de Estudiantes Universitarios.



Fotografía No. 4
Inmueble en uso

3.5. LIBRERÍA UNIVERSITARIA

Dirección: 10^º. Calle 9-37, Zona 1.

Uso Actual: Abandonado.



Fotografía No. 5
Inmueble abandonado



3.6. ANTIGUA IMPRENTA UNIVERSITARIA

Dirección: 10ª. Calle 9-37, Zona 1.

Uso Actual: Oficinas universitarias



Fotografía No. 6
Inmueble en uso

3.7. PREDIO

Dirección: 10ª. Avenida y 10ª. Calle, Zona 1.

Uso Actual: Estacionamiento, venta de llantas, maquinaria, lavado de autos, caseta de revelado.



Fotografía No. 7
Inmueble en uso



3.8. PARQUEO BUSES

Dirección: 15 Calle 9-58, Zona 1.

Uso Actual: Estacionamiento de buses



Fotografía No. 8
Inmueble en uso

3.9. PREDIO

Dirección: 6ª. Avenida "A" 15-48, Zona 1.

Uso Actual: Estacionamiento Concordia



Fotografía No. 9
Inmueble en uso



CAPÍTULO IV PROPUESTA TEÓRICA



4. PROPUESTA TEÓRICA

La propuesta teórica sustentará la respuesta arquitectónica de servicio, en un terreno, propiedad de la Universidad de San Carlos de Guatemala, que cumpla con el objetivo general y satisfaga las necesidades de la población estudiantil en cuanto a la función Extensión.

Se propone crear un banco de tipo Comercial o de Crédito Mercantil, organizado en forma de sociedad anónima y administrado conforme lo aconseja la sana práctica bancaria y las regulaciones vigentes.

El Banco Universitario estará orientado principalmente a prestar sus servicios a la Comunidad Universitaria que comprende a su personal docente y administrativo, estudiantes, instituciones de investigación y asistencia técnica, profesionales independientes o no, así como a empresas cuyo ingreso se deriva principalmente de la producción educativa del país. En este universo empresarial se incluye librerías y papelerías, venta de material didáctico y equipo profesional, producción, reproducción o comercialización de textos y las empresas de servicios que apoyan la actividad educativa.

Se parte del principio de que la actividad educativa (de nivel superior por ser el objeto del banco), cuyo valor intrínseco es indiscutible, genera actividad económica rentable. En caso contrario esa actividad económica no podría ser llevada a cabo por agentes privados.

Desde el punto de vista bancario, con sentido realista, se considera que para que esta actividad económica relacionada con la educación, se desarrolle y que califique para recibir apoyo crediticio, debe ser mediante proyectos que muestren fehacientemente su rentabilidad y a través de mecanismos que satisfagan los criterios de garantía, plazo y recuperabilidad que contiene la Ley de Bancos.

Se estima que el ahorro de la comunidad universitaria, así considerada, puede ser estimulado mediante mecanismos que en características y modalidades, tiempo y lugar, se adapten a las necesidades de la misma.

En base al análisis planteado se recomienda la creación de un Banco Universitario de clasificación Banca Privada y de carácter Comercial o de Crédito Mercantil; siendo éste por un



lado una organización que facilitará los pagos a la comunidad estudiantil, a empresas particulares y a la población en general.

Por otro lado la USAC se beneficiará percibiendo remuneración por los servicios prestados a cada uno de los usuarios.

4.1. PREMISAS DE LA PROPUESTA

La propuesta se basa en las siguientes premisas:

- La USAC ha sido a lo largo de su historia, una de las primeras instituciones que se ha preocupado por dar soluciones a los problemas que afronta la población de acuerdo al momento coyuntural, a pesar de no contar muchas veces con los medios económicos necesarios a su alcance.
- Se plantea la creación de un Banco Universitario que cumpla con los fines y funciones de la USAC, contribuyendo al desarrollo propiamente de la USAC y del país en general.
- Plantear una solución arquitectónica favorable a dichos problemas, utilizando los espacios físicos con que

cuenta la USAC en la ciudad capital, que llenen los requerimientos necesarios para una mejor proyección a la población.

4.2. POBLACIÓN NETA

Por medio de la técnica de encuesta, tomando una muestra representativa de cada facultad, sobre el universo que es la USAC en el área metropolitana se determinaron parámetros para detectar las siguientes demandas a nivel general:

- La muestra representativa es de 500 encuestados de ambos sexos, todos realizados en la ciudad capital y en su mayoría en la Ciudad Universitaria (85%) de los encuestados.
- Inicialmente se determinó que se requiere de infraestructura bancaria dentro de las instalaciones universitarias, es decir: AGENCIA BANCARIA, CAJEROS AUTOMATICOS.
- El 78.7% requiere de servicio de cajero automático y el 37% especificó no usar este servicio de banco, como tampoco como banco personal.



Es necesario hacer resaltar que muchos estudiantes, por medio de entrevistas personales, manifestaron su interés y de lo importante que es un banco universitario, y mejor aun, la idea de tener que hacer sus pagos dentro de las instalaciones. Por otro lado se deberán desarrollar otras agencias bancarias para tener mayor cobertura y funcionalidad, de preferencia en terrenos de la USAC.

4.3. OBJETIVOS DEL BANCO UNIVERSITARIO

- Mantener la liquidez, solvencia y buen funcionamiento del ente financiero de la USAC.
- Administrar adecuadamente los recursos monetarios de la USAC para beneficio propio, salvaguardando los fines y objetivos de la Universidad.
- Proponer propuestas financieras, que de alguna manera contribuya a la adquisición de fondos ya que los alcances de tal proyecto beneficiarán la economía universitaria, y por ende resolver problemas en provecho del país y con repercusiones favorables bajo todo punto de vista.

-

4.4. CARACTERÍSTICAS DEL BANCO UNIVERSITARIO

El Banco Universitario se concibe como una institución orientada a servir fundamentalmente a la comunidad Universitaria. Para los propósitos del banco se comprende dentro de la comunidad universitaria a los estudiantes, personal docente y administrativo, instituciones internacionales, personales independientes o no, así como a la diversidad de empresas cuyo negocio gira alrededor de la actividad universitaria.

Dentro de ello se comprende a librerías, papelerías, ventas de material didáctico, de equipo especializado, indumentaria especial, así como las industrias de servicios como restaurantes, fotocopiadoras, computación y otros cuyo ingreso se derivan principalmente de servir necesidades de los universitarios.



4.5. BENEFICIOS DEL PROYECTO SOBRE LA COMUNIDAD UNIVERSITARIA

BENEFICIOS DEL PROYECTO SOBRE LA COMUNIDAD UNIVERSITARIA
CUADRO No. 1

CAUSA/EFEECTO	FACTOR			
	FISICO	ECONOMICO	SOCIAL	CULTURAL
Contribuye al desarrollo integral de la comunidad.	SI	SI	SI	SI
Ofrece condiciones más cómodas para el intercambio para agentes y usuarios.	SI	SI	SI	SI
Financiamiento a la comunidad universitaria.	SI	SI	SI	SI
Préstamos a la comunidad universitaria.	SI	SI	SI	SI
Financiamiento de la producción y comercialización de exportaciones.	-----	SI	SI	SI
Captación de fondos destinados a la consecución de los objetivos y fines de la universidad	SI	SI	SI	SI

Fuente: Elaboración propia

4.6. MODALIDADES DE OPERACIÓN

Se considera que la industria de la educación, y dentro de ella la de educación superior, tiene ciertas características que es necesario conocer para darle servicios más adecuados, de la atención que se preste, dependerá en gran medida que se pueda captar más depósitos de estas actividades, que se le pueda brindar un mejor apoyo crediticio y que los créditos otorgados cumplan con los

criterios de garantía, plazo y recuperabilidad que manda la ley.

4.7. ACTIVIDADES PREFERENTES

Concibiendo el banco como una empresa lucrativa se deriva a orientar su actividad a tres áreas:

4.7.1. En primer lugar todas las operaciones relacionadas con la Comunidad Universitaria. Dentro de esto se comprende las siguientes actividades:

- Otorgamiento de prestamos a docentes, para financiar estudios de especialización, así como prestamos a graduados que se inician en el ejercicio profesional, atendiendo adecuadamente los aspectos de garantía, plazo y capacidad de pago que manda la ley.

4.7.2. En segundo lugar, el banco orientará sus recursos a las actividades autofinanciables que incidan en la corrección de los desequilibrios básicos de la economía guatemalteca. Nos referimos



particularmente al financiamiento de la producción y comercialización de exportaciones.

4.7.3. Finalmente, el banco desarrollará una infraestructura para el manejo de fideicomisos y otros mecanismos para administrar recursos por cuenta ajena.

Esto obedece al hecho de que tanto nacional como internacionalmente existen y se pueden captar fondos destinados a la consecución de objetivos y fines de la USAC.

Dentro de esto se comprenden estudios especializados, investigación científica o aplicada, programas educativos para grupos especiales, solución de problemas básicos como la vivienda el desarrollo comunitario, protección al medio ambiente, etc.

4.8. DETERMINACIONES DE LA POBLACIÓN CONSUMIDORA

Haciendo un análisis de la población por medio de datos proporcionados por el departamento de Registro y Estadística de la USAC como también encuestas, se determina la población consumidora, siendo un dato básico para el cálculo de la demanda potencial. Tomando como punto de partida al estudiante universitario, ya que en este caso es el consumidor que requiere mayor atención y es un potencial que surge tomando como dato base, la población de la USAC, mostrándose claramente en los cuadros No. 2 y No. 3 .

ESTUDIANTES INSCRITOS
Cuadro No. 2

AÑO	TOTAL INSCRITOS
2004	113,944
2005	112,968
2006	114,852

Fuente: Departamento de Registro y Estadística de la Universidad de San Carlos de Guatemala, Sección Estadística

De tal manera que se concluye que la población inicial a servir, es la **población estudiantil activa**, siendo en la capital el 83.1% y en el interior del país, el 16.9 % el total de estudiante inscritos en el año 2006.



**ESTUDIANTES INSCRITOS POR UNIDAD
ACADEMICA
Cuadro No. 3**

No	UNIDAD ACADEMICA	TOTAL INSCRITOS
1	Agronomía	20,623
2	Arquitectura	60,249
3	Ciencias Económicas	279,048
4	Ciencias Jurídicas y Sociales	192,123
5	Ciencias Medicas	52,687
6	Química y Farmacia	24,286
7	Humanidades	43,848
8	Ingeniería	117,437
9	Odontología	19,902
10	Veterinaria y Zootecnia	12,031
11	Psicología	49,173
12	Historia	12,911
13	Trabajo Social	10,713
14	Ciencias de la Comunicación	55,233
15	Ciencias Políticas	17,940
16	EFPEM	19,021
17	Sección Deptal. de Humanidades	99,143
18	CEMA	1,528
19	CUNOC	104,440
20	CUNOR	6,142
21	CUNORI	13,766
22	CUNOROC	5,849
23	CONSUR	3,656
24	CONSUROC	15,066
25	COSURORI	5,378
26	CUSAM	14,499
27	CUDEP	9,427
28	CUNIZAB	780
	TOTAL	1,326,902

Fuente: Departamento de Registro y Estadística de la Universidad de San Carlos de Guatemala, Sección Estadística, Folletos y sobre cifras Estadísticas Inscritos 1990,1991,1992,.....2001,2002,2003 y 2004, folletos sobre graduados.

El cuadro No. 3 consigna de manera acumulada, la cantidad de estudiantes inscritos en cada unidad académica de los años 1990 - 2004.

4.9. BASES DE FINANCIAMIENTO, MONTOS DE CAPITAL AUTORIZADO, PAGADO Y FORMA EN QUE APORTARÁ

Las actividades del banco serán financiadas con los recursos que se describen a continuación:

4.9.1. RECURSOS PROPIOS

Estarán integrados por el capital pagado inicial, las ventas posteriores de acciones, las reservas de capital y las utilidades retenidas.

- **Capital Autorizado:** Inicialmente será de Q.15,000,000.00 integrado por 15,000 acciones por valor de Q.1,000.00 cada una.



- **Capital Pagado:** Al iniciar operaciones tendrá Q.10,700,000.00 de capital pagado.

- **Integración de capital pagado al iniciar operaciones:**

Efectivo equivalente a.....Q. 9,300,000.00
Muebles e inmuebles.....Q. 800,000.00
Gastos de organizaciónQ. 600,000.00

TotalQ.10,700,000.00

- **Programa de capitalización:**

Se tiene el propósito de ofrecer a la venta acciones del banco a partir del año sexto a razón de Q1.0 millones anuales, un año después de que el banco haya efectuado la primera distribución de dividendos.

Durante los primeros 5 años el banco se capitalizara mediante la constitución de reservas de capital con las utilidades generadas.

4.9.2. DISTRIBUCIÓN DEL CAPITAL PAGADO

Al departamento Comercial:	40%
Al departamento Hipotecario	60%

4.9.3. RECURSOS AJENOS

- **Depósitos monetarios:** El banco utilizará los instrumentos que la ley permite para la constitución de obligaciones. Se considera que la importancia de los depositantes que tendrá el banco incidirá en una cartera proporcionalmente grande de depósitos monetarios, particularmente por la magnitud de sus planillas salariales. Por otra parte el banco universitario tiene el propósito de crear estímulos para incentivar el ahorro de los guatemaltecos.



- **Bonos hipotecarios y prendarios:** Su departamento hipotecario permitirá el banco emitir Bonos Hipotecarios y Prendarios, cuando su cartera de esta clase préstamos los haga viable. Se considera que el desarrollo que han alcanzado los mercados bursátiles en Guatemala facilitara su colocación.
- **Recursos de instituciones bancarias y no bancarias del exterior:** Además de los recursos que ofrece la banca extranjera se tiene el propósito de recurrir a instituciones financieras del exterior con el propósito de financiar proyectos autofinanciables relacionados con la actividad de los miembros de la Comunidad Universitaria.

4.9.4. POLÍTICAS DE CAPTACIÓN

Anteriormente se expuso que el banco tratará de adaptar sus políticas e instrumentos a los requerimientos de la Comunidad Universitaria.

Esta orientación perseguirá optimizar el servicio prestado, pero también se tratará con ello de

captar los fondos que la universidad maneja. Puede apreciarse la importancia de ello al considerar que la USAC tiene un aporte Gubernamental del no menor al 5% del Presupuesto Nacional, manejando actualmente Q681 millones.

Se estima oportuno mencionar que el banco seguirá la política de tasas pasivas de interés competitivas. En su estrategia, no será el elemento mas importante, porque cualquier otro banco podrá competir en precio.

Su estrategia será la adaptación de sus servicios a los requerimientos de la Comunidad Universitaria.

4.9.5. APOORTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, NO MENOR AL 5% DEL PRESUPUESTO

APORTE GUBERNAMENTAL
Cuadro No. 4

AÑO	ASIGNACION
2004	Q 586,037,250.00
2005	Q 631,160,725.00
2006	Q 681,347,600.00



Fuente: Elaboración propia

Estas cantidades de dinero son las que dificultan la creación de un banco universitario, ya que existen intereses particulares (otros bancos) que no permiten el desarrollo de una institución universitaria.

El manejo de este dinero y el producto obtenido de su administración, corresponderá entonces únicamente a la USAC.



CAPÍTULO V LOCALIZACIÓN DEL SITIO



5. LOCALIZACIÓN DEL SITIO

Teniendo la panorámica general del funcionamiento y características de un banco comercial para la Universidad de San Carlos de Guatemala, entre las propiedades de las que dispone la USAC en la Ciudad Capital, se pretende ubicar el objeto de estudio, y se plantea un análisis en el que su objetivo primordial es el de conocer con bastante grado de detalle las variables que condicionan, satisfacen o impiden el desarrollo del proyecto.

5.1. CRITERIOS UTILIZADOS PARA ELEGIR EL SITIO

Para el desarrollo del proyecto de Banco Universitario, es necesario tomar en consideración la localización del consumidor, en este caso la comunidad universitaria, para conocer sus diferentes puntos de vista respecto al proyecto y por sobre todo su interés para hacer uso de el.

5.2. OPCIONES DE UBICACIÓN DEL SITIO

La mejor opción para ubicar el proyecto es dentro del Campus Central de la Universidad de San Carlos, sin embargo por razones de espacio físico ya no es posible, por lo que se tomarán en cuenta únicamente los terrenos mencionados en el Capítulo 2 los cuales son propiedad de la Universidad.

Un aspecto muy importante a tomar en cuenta es la tendencia de uso de suelo que ofrezca el sitio y de preferencia deberá considerarse un lugar céntrico, con infraestructura básica y complementaria, de fácil acceso, de alta densidad comercial y topografía con poca pendiente.



5.3. ELECCIÓN DEL SITIO

Para la selección del sitio mas adecuado, se hará un análisis de las cualidades de cada uno de los terrenos propuestos y luego se escogerá el bien inmueble óptimo, para la creación de un Banco Universitario. Éstas son:

5.3.1. TAMAÑO Y CONFIGURACIÓN DEL TERRENO

Debido a las actividades y la cantidad de usuarios y agentes que se encontraran en el mismo la topografía deberá ser de preferencia plana, con un área mínima de 1000.00 m² y la posibilidad de ubicar el edificio norte-sur.

5.3.2. IMAGEN VISUAL

El proyecto deberá contar con una adecuada imagen visual, que al mismo tiempo identifique al proyecto y que tenga armonía con el entorno.

5.3.3. CONTAMINACIÓN

Se requiere que no exista una contaminación de mayores proporciones, tanto zónica como de otra naturaleza, y si en efecto la hubiese, deberá proponer sistemas que mermen dichos efectos.

5.3.4. SISTEMAS DE APOYO

Este proyecto requiere que cuente con los servicios mínimos de infraestructura como lo son: agua, drenaje, electricidad, teléfonos, calles pavimentadas, etc. Es indispensable que estos servicios no sean interrumpidos, y, si lo fueran, proponer sistemas auxiliares de emergencia.



5.3.5. ACCESIBILIDAD

El proyecto deberá estar ubicado con una accesibilidad inmediata desde cualquier punto de la ciudad, tanto en vehículo como también para quienes hacen uso del transporte público.

5.3.6. USO DEL SUELO

Se recomienda que existan a su alrededor centros comerciales, áreas de servicios (edificios públicos, instituciones, etc.), estacionamientos y áreas de residenciales.

5.3.7. IMPACTO AMBIENTAL

En cuanto al proceso de construcción afectará el aire, creará ruido, en cuanto a los factores sociales va afectar la calidad de vida de los habitantes del sector, ya que producirá mayor aglomeración de personas, creará también fuentes de trabajo durante y después del proceso de construcción debido a la magnitud del mismo.

5.4. VOCACIÓN DEL SITIO

Definidas las características que deberá contar el sitio, propiedad de la Universidad de San Carlos de

Guatemala en la Ciudad Capital, se procederá a elegir entre las opciones que mas se adecuen al presente proyecto (ver listado y mapa de localización).

Para seleccionar el sitio optimo para el presente proyecto, se tomaran diferentes aspectos cualitativos, la cual dará como resultado la elección de uno solo.

Estos aspectos serán:

- Factores físicos de Localización (ver cuadro No. 6)
- Factores Sociales de Localización (ver cuadro No. 7)
- Incidencia del Proyecto al Entorno (ver cuadro No. 8)

Para poder hacer la selección del terreno, se clasificaran inicialmente los sitios antes mencionados con las letras A, B, y C; luego se procederá evaluar el terreno más óptimo por medio de los cuadros de factores de localización, donde se determinará el sitio para su construcción.



Cuadro No. 6

FACTORES FISICOS DE LOCALIZACION

ATRIBUCION	TAMAÑO	TOPOGRAFIA	ESTRUCTURA SUELO	VISUAL DEL TERRENO	VEGETACION	MICROCLIMA			PAISAJE	
						ORIENTACION	SOLEAMIENTO	VIENTOS	ESPACIOS	VISTAS
CUALIDADES RECOMENDADA	1.00 M2 ó MAS	0,50%	ARCILLOSO ARENOSO LIMOSO	HACIA AREA VERDES	EXISTE REFORESTACION					
PONDERACION	A B C 3 5 3	A B C 5 5 5	A B C 4 5 5	A B C 4 5 3	A B C 4 4 3	A B C 5 5 5	A B C 5 5 5	A B C 5 5 5	A B C 4 4 4	A B C 4 4 4
TERRENO "A" PREDIO LIBRERÍA UNIVERSITARIA	1000 M ²	TERRENO SIN INCLINACION	LIMO ARCILLOSO CON ARENA	HACIA AREAS VERDES Y AVENIDA DE LAS AMERICAS	ABUNDANTE Y EXISTENTE CON POSIBILIDAD DE REFORESTACION EN EL CAMPO DE FUTBOL	EJE N-S	LADO MAYOR E-O LADO MENOR N-S	N/N-E	ESPACIOS SEMI ABIRTOS	VISTAS A AREAS VERDES
TERRENO "B" PREDIO 10a. AV. Y 10a. CALLE ZONA 1	2500 M ²	TERRENO PRACTICAMENTE PLANO 0.5 %	ARCILLA LIMOSA	HACIA AREA NO ATRACTIVAS SIN EMBARGO SE PUEDEN CREAR INTERIORES ATRACTIVOS	CON POSIBILIDAD DE REFORESTACION	EJE N-S	LADO MAYOR E-O LADO MENOR N-S	N/N-E	LIMITE DE TERRENO	VISTAS A VIAS PRINCIPALES
TERRENO "C" PREDIO 6a. AV. "A" ZONA 1	1000 M ²	TERRENO PRACTICAMENTE PLANO 0.5 %	ARCILLA LIMOSA	NO TIENE POSIBILIDADES DE CREAR VISUALES ATRACTIVAS	CON POSIBILIDAD DE ESCAZA REFORESTACION	EJE N-S	LADO MAYOR E-O LADO MENOR N-S	N/N-E	LIMITE DE TERRENO	VISTAS A VIAS PRINCIPALES

TOTAL TERRENO A 43 pts
 TOTAL TERRENO B 47 pts
 TOTAL TERRENO C 40 pts

Fuente: Elaboración propia en base a trabajo de campo.



Cuadro No. 7
FACTORES SOCIALES DE LOCALIZACION

FACTORES	ASPECTO LEGAL	SISTEMA APOYO			ACCESIBILIDAD		USO DEL SUELO				EQUIPAMIENTO URBANO				
					RADIO ACCION	VIALIDAD	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	RECREACION	CALIDAD	EDUCACION	SALUD	ZONA COMUNAL	TRANSPORTE	SERVICIO PUBLICO
RECOMENDADA	PROP. USAC	AGUA	DRENAJES	ELECTRICIDAD	CIUDAD CAPITAL	VIAS PRINCIPALES Y SECUNDARIAS	ALTA DENSIDAD	ALEJADO	CERCANIA INTENSA	TRANCITO ACTIVO	CERCANA	CERCANA	CERCANA	CERCANO	CERCANOS
PONDERACION	A B C	A B C	A B C	A B C	A B C	A B C	A B C	A B C	A B C	A B C	A B C	A B C	A B C	A B C	A B C
	S S S	S S 4	S S S	S S S	4 4 4	S S S	S S 4	4 4 4	4 4 4	4 S 2	S S 3	S S 3	S S S	S S 4	S S 4
TERRENO "A" LIBRERIA UNIVERSITARIA	TERRENO PROPIEDAD DE LA USAC	ABASTECIMIENTO CONSTANTE	COLECTOR MUNICIPAL	INFRA-ESTRUCTURA EXISTENTE	CIUDAD CAPITAL CON TENDENCIA A LAS ZONAS 13, 14, 9, 5 Y BOCA DEL MONTE	VIAS PRINCIPALES QUE SE PUEDEN INTERCONECTAR HACIA NODOS IMPORTANTES	CERCANO A AREAS RESIDENCIAL ES DE ALTA Y BAJA DENSIDAD	NO EXISTEN INDUSTRIAS CERCANAS	PARQUES, CAMPOS DE JUEGO, RECREACION INFANTIL	ENTORNO ACTIVO TODA LA SEMANA	CERCANO A MUSEOS, ZOOLOGICO Y COLEGIO	TORRE DE CLINICAS MEDICA, HOSPITALES PRIVADOS	COMERCIOS VARIOS, CENTROS COMERCIALES CON CRECIMIENTO COMERCIAL FUTURO	RUTAS VARIAS	TELEFONOS PUBLICOS CERCANOS
TERRENO "B" PREDIO 10a. AV. Y 10a. CALLE ZONA 1	TERRENO PROPIEDAD DE LA USAC	ABASTECIMIENTO IRREGULAR NECESIDAD DE CISTERNA	COLECTOR MUNICIPAL	INFRA-ESTRUCTURA EXISTENTE	CENTRO DE LA CIUDAD CAPITAL	ACCESO HACIA CUALQUIER PARTE DE LA CIUDAD CAPITAL POR MEDIO DE ACALLES Y AVENIDAS	AREA RESIDENCIAL MUY BAJA DENSIDAD	EXISTEN PEQUEÑAS INDUSTRIAS NO CONTAMINANTES	CERCANO A PARQUES	ENTORNO ACTIVO TODA LA SEMANA	CERCANO A TEATROS INSTITUTOS COLEGIOS Y BIBLIOTECAS	CLINICAS MEDICAS, SANATORIOS	ALMACENES CENTROS COMERCIALES YA ESTABLECIDOS	AFLUENCIA DEL 100% DE LAS RUTAS	TELEFONOS PUBLICOS CERCANOS POLICIA NACIONAL CORREOS Y TELEGRAFOS
TERRENO "C" PREDIO 6a. AV. "A" ZONA 1	TERRENO PROPIEDAD DE LA USAC	ABASTECIMIENTO IRREGULAR NECESIDAD DE CISTERNA	COLECTOR MUNICIPAL	INFRA-ESTRUCTURA EXISTENTE	CENTRO DE LA CIUDAD CAPITAL	ACCESO HACIA CUALQUIER PARTE DE LA CIUDAD CAPITAL POR MEDIO DE CALLES Y AVENIDAS	AREA RESIDENCIAL DE MUY BAJA DENSIDAD	EXISTEN PEQUEÑAS INDUSTRIAS NO CONTAMINANTES	CERCANOS A PARQUES	ENTORNO ACTIVO TODA LA SEMANA CERCA DE CENTRO DE VICIOS	CERCANO A ESCUELAS, INSTITUTOS Y TEATROS	CLINICAS MEDICAS, SANATORIOS	ALMACENES CENTROS COMERCIALES YA ESTABLECIDOS	AFLUENCIA DEL 100% DE LAS RUTAS	TELEFONOS PUBLICOS CERCANOS POLICIA NACIONAL CORREOS Y TELEGRAFOS

TOTAL TERRENO A 71 Ptos
 TOTAL TERRENO B 72 Ptos.
 TOTAL TERRENO C 61 Ptos.

Fuente: Elaboración propia en base a trabajo de campo.



Cuadro No. 8

INCIDENCIA DEL PROYECTO SOBRE EL ENTORNO IMPACTO AMBIENTAL

ATRIBUCION	A: FACTORES NATURALES					B: FACTORES SOCIALES						
	AIRE	AGUA	SUELO	RUIDO	ECOSISTEMA	ALTERACION DEL PAISAJE	CAMBIO CALIDAD DE VIDA	CONGESTION URBANA	CAMBIOS DEMOGRAFICOS	EMPLEO	HITOS Y MONUMENTOS	ALTERACION ESTILO VIDA
	A B C	A B C	A B C	A B C	A B C	A B C	A B C	A B C	A B C	A B C	A B C	A B C
PONDERACION	4 4 4	5 5 5	4 4 4	4 5 3	4 4 4	3 3 3	4 4 5	4 5 4	5 5 5	5 5 5	5 5 4	4 5 5
TERRENO "A" LIBRERÍA UNIVERSITARIA	PARTICULAS SOLIDAS (POLVO), SMOG QUE SE VERA MINIMIZADO POR CANTIDAD DE ARBOLES Y VIENTOS PREDOMINANTES	NO HABRA CONTAMINACION DE MANTOS FEATICOS, PERO SI HABRA UN GRAN MCONSUMO DURANTE SU CONSTRUCCION AFECTANDO LAS REDES DE COMUNICACIÓN	TERRENO PROPENSO A LA SEDIMENTACION LA EROSION SE VERA MINIMIZADA POR LA ABUNDANTE VEGETACION	ALIMENTARA LA CONTAMINACION SONICA YA EXISTENTE	DURANTE EL PROCESO DE CONSTRUCCION HABRAN ALTERACIONES	SE ALTERA EL PAISAJE EN TODAS LAS ETAPAS DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO	SE GENERA UN CAMBIO DE VIDA EN EL PROCESO CONSTRUCTIVO	CONGESTIONAMIENTO PROBABLE EN PROCESO CONTRUCTIVO, SE PUEDE DISMINUIR POR MEDIO DE VIAS SECUNDARIAS	INFLUENCIA DE OBREROS TECNICOS Y PROFECIONALES DURANTE EL DIA Y DISMINUCION DURANTE LA NOCHE	SE GENERARA EMPLEO DURANTE EL PROCESO CONSTRUCTIVO Y DESPUES DE CONCLUIDA LA MISMA	NO SE VERAN AFECTADOS	PARA LA GENTE QUE TRABAJA EN EL SECTOR AFECTADA POR EL AUMENTO DE FLUJO
TERRENO "B" PREDIO 10a. Y AV. 10a. CALLE ZONA 1	PARTICULAS SOLIDAS (POLVO), SMOG NO TIENE BARRERAS NATURALES QUE MINIMICEN SUS EFECTOS TUNELES DE VIENTO DISPENSA PARTICULAS A CALLES Y AVENIDAS	NO HABRA CONTAMINACION DE MANTOS FEATICOS, PERO SI HABRA UN GRAN MCONSUMO DURANTE SU CONSTRUCCION AFECTANDO LAS REDES DE COMUNICACIÓN	TERRENO PROPENSO A LA SEDIMENTACION DEPOCION Y EROSION, NO HAY VEGETACION QUE LO MINIMICE	NO SE VRA AFECTADO POR EXISTIR AGLOMERACION CONSTANTE	NO EXISTE FLORA NI FAUNA	SE ALTERA EL PAISAJE EN TODAS LAS ETAPAS DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO	SE GENERA UN CAMBIO DE VIDA EN EL PROCESO CONSTRUCTIVO	CONGESTIONAMIENTO PROBABLE EN PROCESO CONTRUCTIVO, SE PUEDE DISMINUIR POR MEDIO DE VIAS SECUNDARIAS	INFLUENCIA DE OBREROS TECNICOS Y PROFECIONALES DURANTE EL DIA Y DISMINUCION DURANTE LA NOCHE	SE GENERARA EMPLEO DURANTE EL PROCESO CONSTRUCTIVO Y DESPUES DE CONCLUIDA LA MISMA	NO SE VERAN AFECTADOS	PARA LA GENTE QUE TRABAJA EN EL SECTOR AFECTADA POR EL AUMENTO DE FLUJO
TERRENO "C" PREDIO 6a AV "A" ZONA 1	PARTICULAS SOLIDAS (POLVO), SMOG NO TIENE BARRERAS NATURALES QUE MINIMICEN SUS EFECTOS TUNELES DE VIENTO DISPENSA PARTICULAS A CALLES Y AVENIDAS	NO HABRA CONTAMINACION DE MANTOS FEATICOS, PERO SI HABRA UN GRAN MCONSUMO DURANTE SU CONSTRUCCION AFECTANDO LAS REDES DE COMUNICACIÓN	TERRENO PROPENSO A LA SEDIMENTACION EROSION, NO HAY VEGETACION QUE LO MINIMICE	NO SE VRA AFECTADO POR EXISTIR AGLOMERACION CONSTANTE	NO EXISTE FLORA NI FAUNA	SE ALTERA EL PAISAJE EN TODAS LAS ETAPAS DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO	SE GENERA UN CAMBIO DE VIDA EN EL PROCESO CONSTRUCTIVO	CONGESTIONAMIENTO PROBABLE EN PROCESO CONTRUCTIVO, SE PUEDE DISMINUIR POR MEDIO DE VIAS SECUNDARIAS	INFLUENCIA DE OBREROS TECNICOS Y PROFECIONALES DURANTE EL DIA Y DISMINUCION DURANTE LA NOCHE	SE GENERARA EMPLEO DURANTE EL PROCESO CONSTRUCTIVO Y DESPUES DE CONCLUIDA LA MISMA	NO SE VERAN AFECTADOS	PARA LA GENTE QUE TRABAJA EN EL SECTOR AFECTADA POR EL AUMENTO DE FLUJO

TOTAL TERRENO A: 52 Puntos

TOTAL TERRENO B: 51 Puntos

TOTAL TERRENO C: 51 Puntos

Fuente: Elaboración propia en base a trabajo de campo.



Cuadro No. 9

RESULTADO DE LAS PONDERACIONES PARA LA SELECCIÓN DEL SITIO

	TERRENO	FACTORES FÍSICOS DE LOCALIZACIÓN	FACTORES SOCIALES DE LOCALIZACIÓN	INCIDENCIA DEL PROYECTO SOBRE EL ENTORNO	TOTAL
A	PREDIO LOS ARCOS ZONA 13	43	71	52	166
B	PREDIO 10 AVENIDA Y 10 CALLE ZONA 1	47	72	51	170
C	PREDIO 6a. AVENIDA A ZONA 1	40	61	51	152



Fotografía No. 10
Sitio seleccionado

El resultado de la ponderación de los tres terrenos de la USAC en estudio da como resultado, que el terreno B, que corresponde al predio 10 Avenida y 10 Calle, supera en puntaje a los demás, según tabla y se constituye en el sitio seleccionado para desarrollar la propuesta arquitectónica de un banco universitario.



5.5. ANÁLISIS DEL SITIO ELEGIDO

A continuación se realiza una observación cualitativa de los componentes climáticos, de accesibilidad, contaminantes y otros con el fin de proyectar un diagnóstico del sitio elegido, que sea base para el diseño de la antepropuesta arquitectónica.

5.5.1. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

Tiene una gran importancia en cualquier objeto arquitectónico que se diseña, pues depende de los tratamientos que se apliquen en cada una de las variables climáticas, par poder llegar a realizar un adecuado objeto arquitectónico.

El área de estudio se encuentra circunscrita en el Valle de la Ciudad Capital, y por lo tanto, posee características especiales que deben ser tomadas en cuenta para el diseño de los ambientes del proyecto. Estas características son: el soleamiento, la temperatura, el viento, la lluvia y la humedad (ver cuadro No. 10 y Plano No. 1).

Cuadro No. 10
CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

VARIABLE	CARACTERISTICAS	REQUERIMIENTOS DE DISEÑO	PROBLEAS X RESOLVER
TEMPERATURA	TEMPERATURAS PROMEDIO: DE 13.9* C a C 24.8* C TEMPERATURAS ABSOLUTAS: DE 33.4* C a C 4.2* C	VENTILACION CRUZADA	VENTILACION
SOLEAMIENTO DIRECTO	RADIACION Y EXPOSICION FRANCA. NUBOSIDAD ESCASA	USAR COLORES CLAROS, AREAS DE ESTAR EN DOBLE ALTURA PARA CREAR CONFORT	BLOQUEO DE RADIACIONES HACIA ADENTRO. APROVECHAMIENTO DE LUZ MUERTA
VIENTO	VIENTO PROMEDIANTE: NE-SW VELOCIDAD PROMEDIO 15.8 KM/H	APROVECHAMIENTO DEL VIENTO PARA ZONAS DE CONFORT	VENTILACION NATURAL EN ESPACIOS CERRADOS
PRECIPITACION PLUVIAL	EPOCA LLUVIOSA DE ABRIL A OCTUBRE, EPOCA NO LLUVIOSA DE NOVIEMBRE A MARZO	PENDIENTE DE PISO EXTERIOR ADECUADA, IMPERMEABILIZAR TECHOS	NIVELES, DRENAJES
HUMEDAD MEDIA	HUMEDAD RELATIVA, MAXIMA 99%, MINIMA 30% PROMEDIO 79%	VENTILACION CRUZADA	VENTILACION, SOLEAMIENTO

Fuente: Elaboración propia en base a trabajo de campo.



ANALISIS DEL SITIO ELEGIDO



PLANO No. 1
Análisis del sitio elegido
CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS



5.5.2. CARACTERÍSTICAS DE ACCESIBILIDAD

El sitio propuesto para la realización del proyecto se encuentra circundado por dos vías de circulación:

Vía principal:

Se localiza a lo largo de la 10ª. Avenida, su vía es de Norte a Sur, tiene un tráfico intenso de buses, ruleteros, vehículos livianos y peatones; es asfaltada y cuenta con aceras para el tráfico.

Vía secundaria:

Se localiza sobre la 10ª. Calle, su vía es de Este a Oeste, tiene un tránsito que va de moderado a intenso; es asfaltada y cuenta con ceras para el tráfico peatonal (Ver cuadro No. 11 y Plano No. 2).

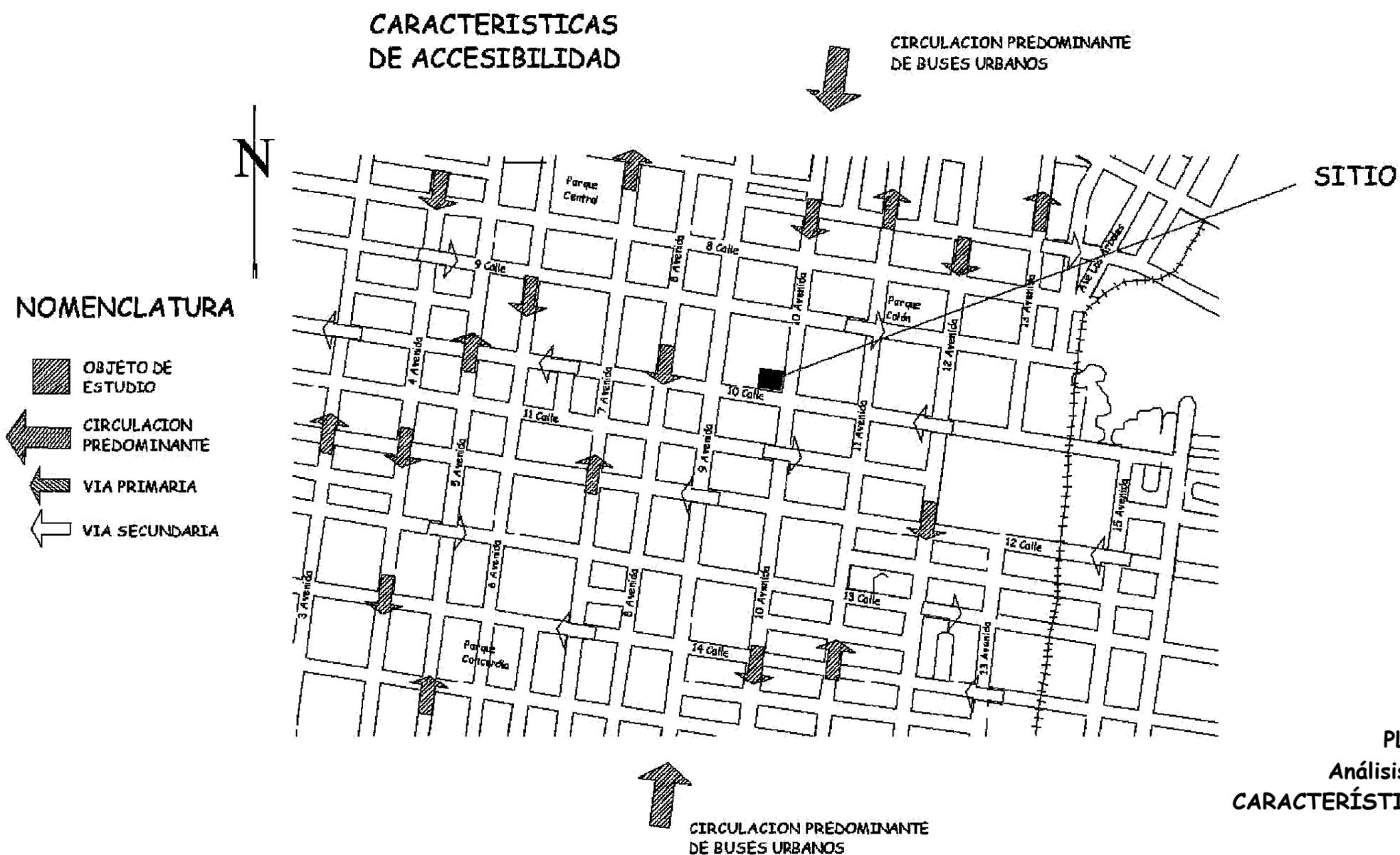
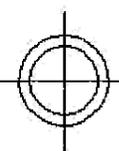
**Cuadro No. 11
CARACTERÍSTICAS DE ACCESIBILIDAD**

VARIABLE	CARACTERISTICAS	REQUERIMIENTOS DE DISEÑO	PROBLEMAS X RESOLVER
VIA PRINCIPAL Y SECUNDARIA (CALLE Y AVENIDA)	VIA PRINCIPAL TRÁFICO INTENSO. VIA SECUNDARIA TRAFICO MODERADO	MENGUAR EL INGRESO DE VIENTO CONTAMINANTE	ENTRADA DE VIENTO CARGADO DE MONOXIDO DE CARBONO
MATERIAL	BANQUETAS DE CONCRETO Y VIAS ASFALTADAS DE UN ANCHO DE 7.50 M. APROXIMADAMENTE	VIAS DE TTRAFICO VEHICULAR Y PEATONAL EN BUEN ESTADO	MEJORAR CALIDAD
SEGURIDAD	SE CUENTA CON SEMAFORIZACION. SEÑALIZACION Y BANQUETAS	PARADA DE BUSES SOBRE VIA PRINCIPAL Y SEÑALIZACION VEHICULAR Y PEATONAL	PROTECCION PEATONAL Y VEHICULAR

Fuente: Elaboración propia en base a trabajo de campo.



ANALISIS DEL SITIO ELEGIDO





Cuadro No. 12
ELEMENTOS CONTAMINANTES

5.5.3. CARACTERÍSTICAS DE CONTAMINACIÓN

Los factores contaminantes del ambiente como lo son el monóxido de carbono producido por los vehículos motorizados y el ruido en altos niveles de frecuencia son los elementos más dañinos para el proyecto.

En los que respecta a la contaminación del ruido se hace necesario colocar barreras acústicas, ya sea en forma vegetal, muros o vallas, así como lo que pueda alterar negativamente al ambiente natural (Ver cuadro No. 12 y plano No. 3).

VARIABLE	CARACTERISTICAS	REQUERIMIENTO DE DISEÑO	PROBLEMAS X RESOLVER
AIRE	VIENTOS CARGADOS CON MONOXIDO DE CARBONO	MENGUAR EL INGGRESO DE VIENTO CONTAMINANTE	ENTRADA DE VIENTO CARGADO DE MONOXIDO DE CARBONO
RUIDO	CONSTANTE	COLOCACION DE ELEMNETOS FISICOS PARA MENGUAREL RUIDO	ENTRADA DE RUIDO DE AUTOMOTOR
AGUA	SE CARRECE CON FRECUENCIA	INDISPENSABLE TANQUE DE ALMACENAMIENTO	MANTENER LIQUIDO VITAL

Fuente: Elaboración propia en base a trabajo de campo.



ANALISIS DEL SITIO ELEGIDO





5.5.4. EQUIPAMIENTO URBANO COMPATIBLE E INCOMPATIBLE

Se pretende evitar las relaciones del entorno con áreas con vocaciones o usos incompatibles con el proyecto a realizar (ver cuadro No. 13 y Plano No. 4 y 5).

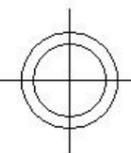
Cuadro No. 13
EQUIPAMIENTO URBANO COMPATIBLE E INCOMPATIBLE

COMPATIBLE	INTEGRABLE EN ZONA INMEDIATA	INCOMPATIBLE
<p>COMERCIAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bancos • Tiendas • Mercados • Comercios • Restaurantes <p>SERVICIO:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Estacionamientos • Correos y Telégrafos • Parada de bus • Oficinas 	<p>HABITACIONAL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zona residencial <p>RECREACION:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Iglesia • Museo • Parques • Teatro • Gimnasio • Parques • Bibliotecas <p>COMERCIAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mercados • Centros Comerciales • Comercios 	<p>EDUCACIONAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inst. Públicos <p>SERVICIOS</p> <p>Basureros. Cementerio. Planta de Tratamiento de aguas negras.</p>

Fuente: Elaboración propia en base a trabajo de campo.

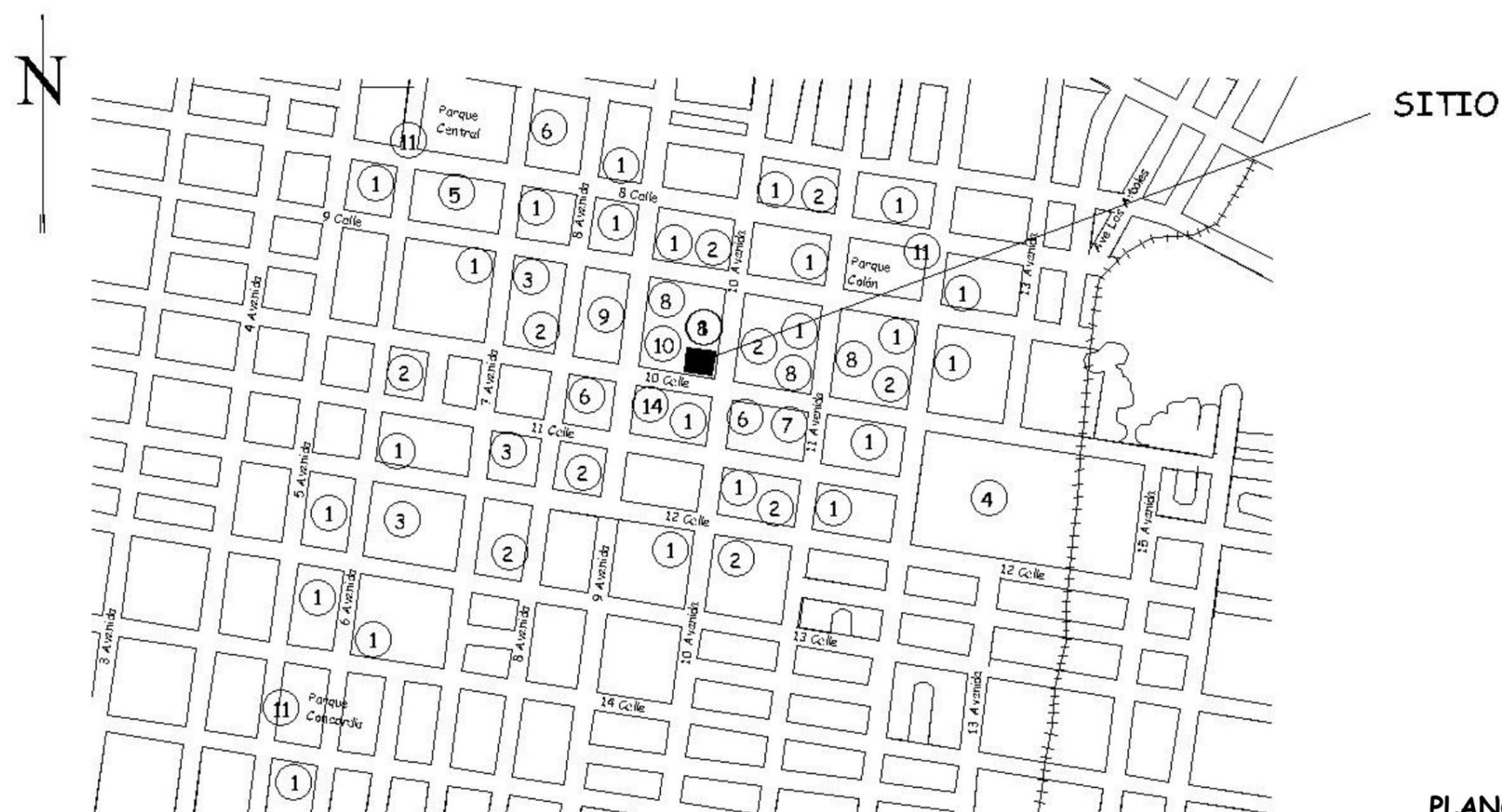


ANÁLISIS DEL SITIO ELEGIDO



EQUIPAMIENTO URBANO

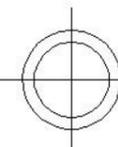
- 1. COMERCIO
- 2. RESIDENCIA
- 3. BANCOS
- 4. FEGUA
- 5. PORTAL DEL COMERCIO
- 6. IGLESIAS
- 7. UNIVERSIDAD POPULAR
- 8. INSTITUTOS PUBLICOS Y PRIVADOS
- 9. CONGRESO DE LA REPUBLICA
- 10. EDIFICIOS DE LA USAC
- 11. PARQUE CENTRAL
- 12. PARQUE CONCORDIA
- 13. PARQUE COLON
- 14. PARQUEOS PUBLICOS
- 15. EDIFICIOS PUBLICOS



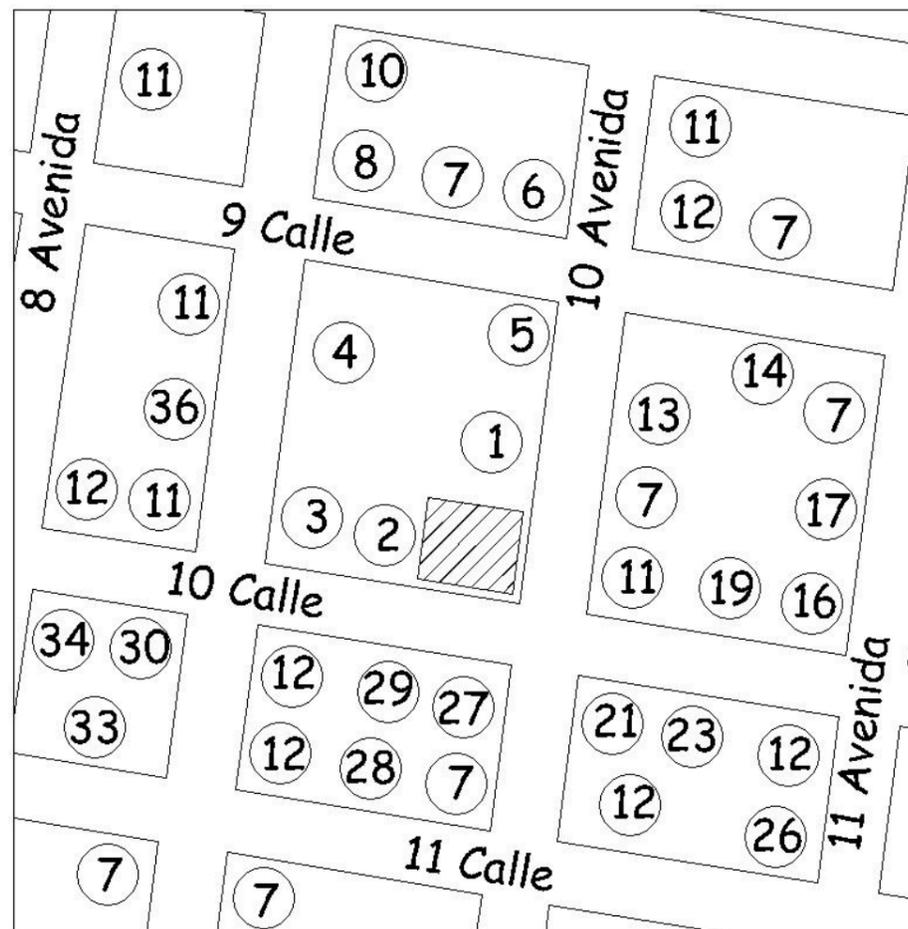
PLANO No. 4
Análisis del sitio elegido
EQUIPAMIENTO URBANO



ANALISIS DEL SITIO ELEGIDO



EQUIPAMIENTO URBANO



ENTORNO AL SITIO

1. ESCUELA NACIONAL DE CIENCIAS COMERCIALES
2. INSTITUTO DE ESTUDIO INTERETNICOS
3. MUSAC
4. ESCUELA NORMAL CENTRAL PARA VARONES
5. MUSEO NACIONAL DE HISTORIA
6. LOTERIA NACIONAL
7. RESIDENCIA
8. BANCO BANRURAL
9. RESTAURANTE
10. EDIFICIO EL DANUBIO
11. ALMACEN
12. PARQUEO PRIVADO
13. LIBRERIA
14. SECRETARIA DE PLANIFICACION Y PROGRAMACION
15. INSTITUTO BELGA GUATEMALATECO
16. PARQUEO INSTITUTO BELGA
17. INSTITUTO BELGA
18. CAFE JARDIN COLONIAL
19. PENSION MEZA
20. TIENDA Y ALMACENES
21. IGLESIA CAPUCHINAS
22. MINISTERIO PUBLICO
23. UNIVERSIDAD POPULAR
24. OFICINAS PROFESIONALES
25. BODEGA
26. ABARROTTERIA LA ECONOMICA
27. EDIFICIO ROSANCA
28. JOYERIA
29. ASOCIACION DE BENEFICENCIA DE LA COLONIA CHINA
30. DIAGNOSTICO PROFESIONAL
31. DE LA RIVA HNOS.
32. EDIFICIO SANTA CRUZ
33. MINISTERIO PUBLICO
34. IGLESIA EL CARMEN
35. EDIFICIO FERNANDEZ

PLANO No. 5
Análisis del sitio elegido
EQUIPAMIENTO URBANO DEL ENTORNO DEL SITIO



5.5.5. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

- **INSTALACIÓN DE AGUA POTABLE**

Conectar directamente la red de agua municipal y crear un tanque de almacenamiento para el edificio.

- **INSTALACION DE DRENAJES**

La evacuación de aguas negras como las de lluvia se realizará de acuerdo a los niveles de disposición de drenaje municipal.

- **INSTALACION ELECTRICA**

La Empresa Eléctrica es la encargada de proveer energía al solicitársele, es necesario instalar una planta eléctrica de emergencia.

- **VIALIDAD:**

Cuenta con vía principal (10ª. Avenida) y vía secundaria (10ª. Calle).

- **TRANSPORTE DE BUSES URBANOS**

Actualmente cuenta con sistema de transporte colectivo, el cual beneficiaría a muchos usuarios, puesto que en ese sector transita la mayor parte del servicio de buses urbanos de la Ciudad.

- **INSTALACIONES ESPECIALES**

Sistema de Seguridad (Alarmas), Sistema de GPS, Televisión (Circuito Cerrado), Sistema de Video, Aire Acondicionado, Sistema de Comunicaciones (Radio, Teléfono, Internet).



CAPÍTULO VI ANTEPROYECTO



6.2. PROGRAMA DE NECESIDADES

1. Público (Exterior-Grupal)

SERVICIOS:

1.1 Accesos:

Vehicular
Peatonal
Plaza y caminamientos
Área para banderas y
anuncios (identificación especial)
Ventanilla especial
Cajero automático

1.2 Estacionamientos:

Motos y bicicletas
Publico en general
Personal de trabajo
Carga y descarga

2. Pública (Mixta- Grupal)

DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD:

AREA DE CAJA:

Vestíbulo
Información y atención al público

Área de operaciones

Área de apoyo

Jefe de caja

Bóveda de movimiento diario

Caja de seguridad

Encargado de bóveda

Cuentas nuevas de chequeras

Recepción y papelería

Cobranzas del exterior

3. Privada (Interior-Individual)

AREA DE BOVEDAS:

De reserva

De libros

Archivo muerto

Arqueo

Área de vigilancia

Encargado bóveda

Parque vehiculo blindado

Área de seguridad

Bóveda de seguridad

Bóveda principal



4. Privada (Interior-Grupal)

AREA DE COBROS:

Oficina jefe con sala y s.s.
Archivo de documentos
Secretaria
Auxiliares de departamentos
Área de fideicomisos

5. Privada (Interior-Individual)

AREA DE AUDITORIA EXTERNA:

Oficina jefe con sala y s.s.
Secretaría
Archivo de documentos
Oficina de departamento
Contadores

6. Privada (Interior-Individual)

DEPARTAMENTO DE CARRETERA:

Oficina con sala y s.s.
Secretaría
Archivo de documentos

Auxiliares de departamento

7. Privada (Interior-Grupal)

DEPARTAMENTO INTERNACIONAL:

Oficina gerente con sala y s.s.
Oficina sub-gerente con sala y s.s.
Secretaría
Archivo de documentos
Auxiliares de departamento
Departamento financiero

8. Privada (Interior-Individual)

AREA DE DOCUMENTOS JURIDICOS:

Oficina jefe con sala s.s.
Secretaría
Oficina de abogados
Auxiliares de departamento
Sala de reuniones
Archivo



9. Privada (Mixta-Grupal)

AREA DE SISTEMAS:

Procesamientos de datos:

Archivo muerto

Área de trabajo

10. Privada (Interior-Grupal)

TELECOMUNICACIONES:

Área de control y seguridad:

Oficina jefe con s.s.

Puestos de control para bóvedas s.s.

Cuarto de monitoreo

Armería y descanso

11. Privada (Interior-Grupal)

DEPARTAMENTO E RECURSOS HUMANOS:

Oficina con sala y s.s.

Secretaría

Archivo de documentos

Auxiliares de departamento

Oficina de entrevista

Salón de evaluaciones

Oficina de cubículos de trabajo

12. Semi-privada (Interior-Colectiva)

SECCION DE SUMINISTROS Y SERVICIOS:

Área de mantenimiento:

Bodega de mantenimiento

Bodega de jardinería

Área de vestidores

Área de enfermería

Comedor de empleados

Cuarto de maquinas

13. Semi-privada (Interior-Grupal)

SECCION DE SERVICIOS AUXILIARES:

Área de café

Bodega de utilería

Bodega de limpieza



Secretaria

14. Pública (Mixta-Colectiva)

AUTOBANCO:

TARJETA DE CRÉDITO:

Oficina de jefe con sala y s.s.
Secretarias
Estados de cuenta
Contabilidad con ventanilla de pago
Sala de juntas
Archivo

15. Semi-privada (Interior-Individual)

ASEGURADORA Y AFIANZADORA:

GERENCIA:

Oficina de gerencia con sala y s.s.
Secretaria

SUB-GERENCIA:

Oficina con sala y s.s.

16. Semi-privada (Interior-Individual)

FINANCIERA:

GERENCIA:

Oficina de gerencia con sala y s.s.
Secretaría

17. Privada (Interior-Grupal)

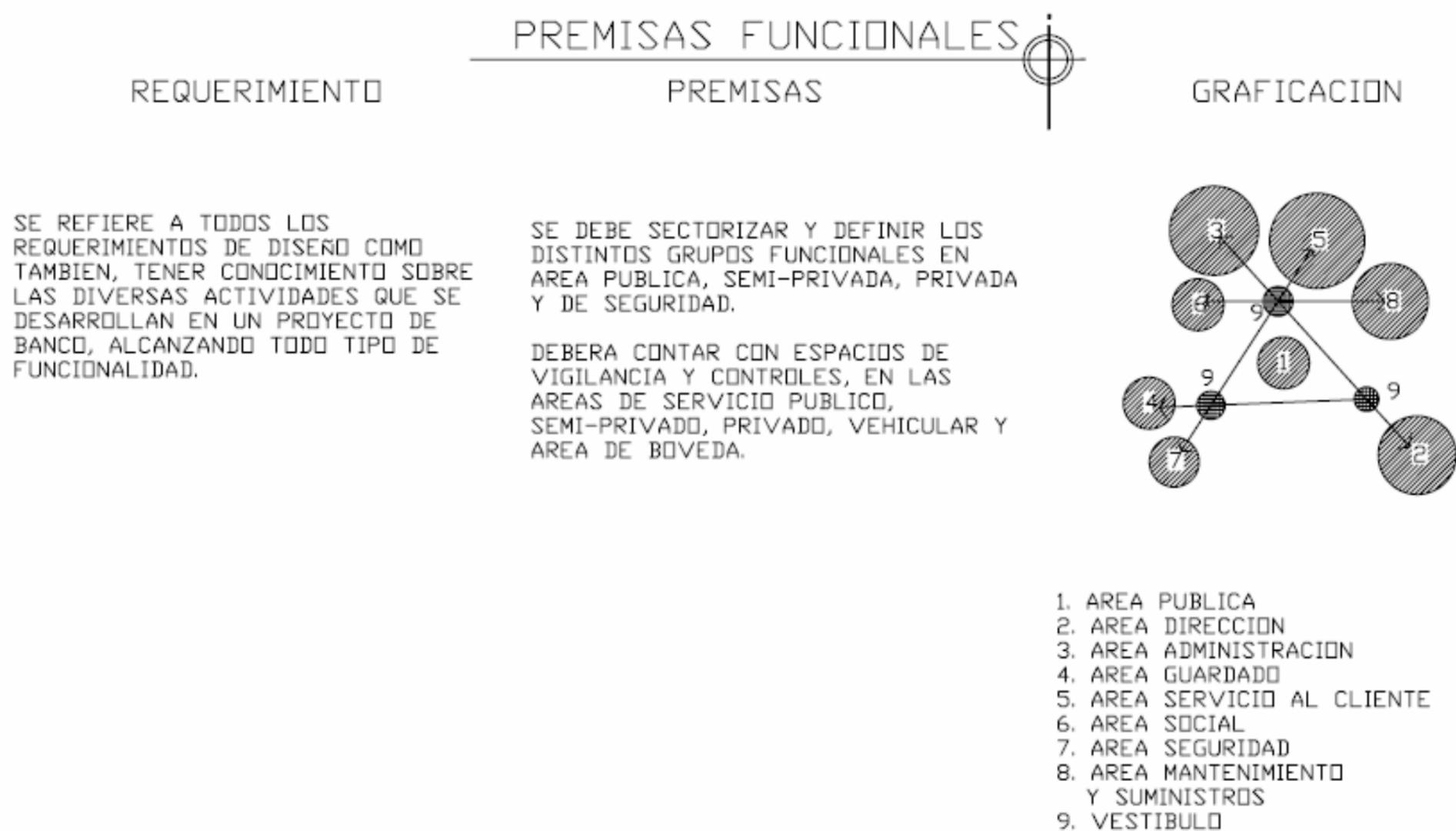
AREA DE APOYO PARA ASERGUADORA Y FINANCIERA

Departamento de auditoría
Agencias generales de sala
Departamento legal
Sala de juntas
Sala de vendedores
Secretarias
Sala de espera
Departamento de investigaciones
Archivos de documentos
Servicio de café



6.3. PREMISAS

6.3.1. PREMISAS FUNCIONALES





6.3.2. PREMISAS AMBIENTALES

PREMISAS AMBIENTALES

PREMISAS

REQUERIMIENTO

EL DISEÑO DEL CONJUNTO DEBERA CONTEMPLAR EL CONTROL DE PENETRACION SOLAR, TRATAMIENTO DE LAS SUPERFICIES EXTERNAS, MOVIMIENTOS DEL AIRE, DISPOSICION DE ESPACIOS EXTERIORES, POSICION Y PROTECCION DE LAS ABERTURAS EXTERIORES Y MATERIALES DE CONSTRUCCION. LA FORMA DEL EDIFICIO DEBERA ESTAR CONDICIONADO POR LA NECESIDAD DE OBTENER UNA CORRECTA ORIENTACION PARA LA ILUMINACION, VENTILACION Y SOLEAMIENTO.

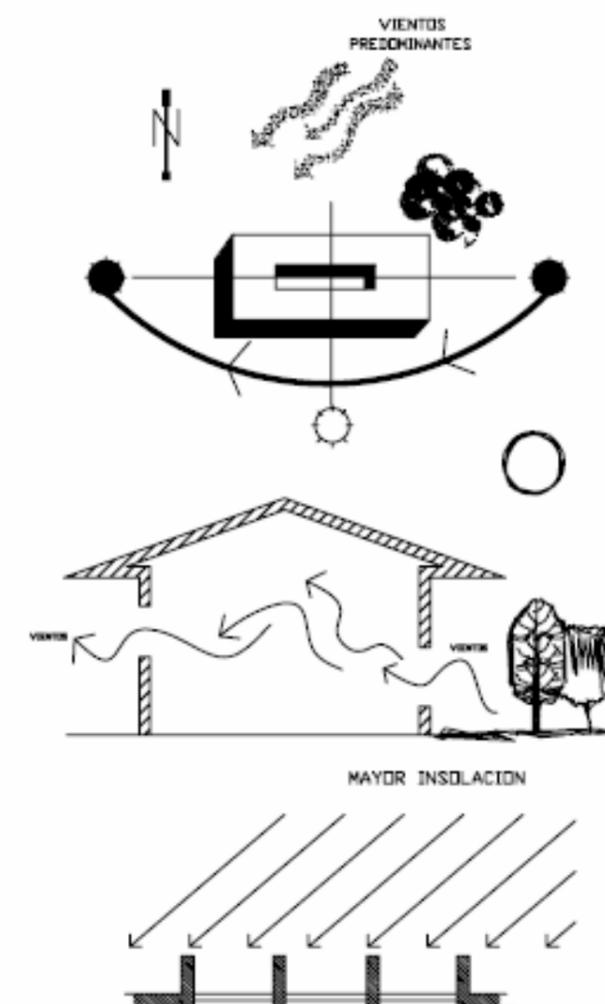
LA ORIENTACION IDEAL DEL EDIFICIO SERA CON SUS FACHADAS AL NORTE-SUR, CON SU EJE MAYOR ESTE-OESTE, PARA APROVECHAR LOS VIENTOS Y REDUCIR ASI LA EXPOSICION DIRECTA DEL SOL.

LA ILUMINACION PROVENIENTE DEL ESTE O DEL OESTE DEBE DE ESTAR RESTRINGIDA CON ELEMENTOS COMO PARTE LUCES, ALEROS, CORREDORES, VEGETACION, ETC.

LA ILUMINACION DEBE PROVENIR PREFERENTEMENTE DE NORTE-SUR EVITANDO LA EXPOSICION DIRECTA DE LOS RAYOS SOLARES.

LAS VENTANAS QUE NO QUEDEN EN UNA FUENTE DE AIRE FRESCO, COMO ARBOLEDAS, ESTANQUES Y VIENTOS DOMINANTES, SE UBICARAN EN LAS PARTES ALTAS DE LOS MURD, SIN EXEDER UN AREA DEL 10/20 % DEL MURD.

GRAFICACION





PREMISAS AMBIENTALES

REQUERIMIENTO

LA DISTRIBUCION DE LA LUZ, EN CUANTO A INTENSIDAD Y BRILLO, YA SEA NATURAL O ARTIFICIAL, DEBE DE SER ABUNDANTE Y UNIFORME.

SE DEBERA TOMAR EN CUENTA UNA LONGITUD PRUDENTE DE SEPARACION ENTRE VOLUMENES O BARRERAS FRONTALES O LATERALES,

EN AREAS CERRADAS Y CONGESTIONADAS, SERA PRECISO CONTAR CON UN SISTEMA DE VENTILACION E ILUMINACION ARTIFICIAL.

PREMISAS

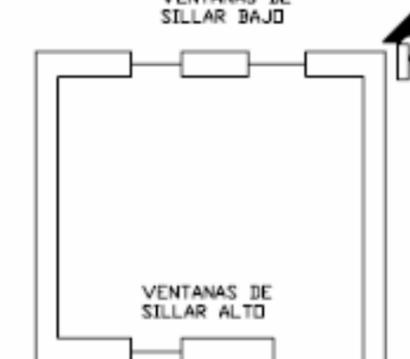
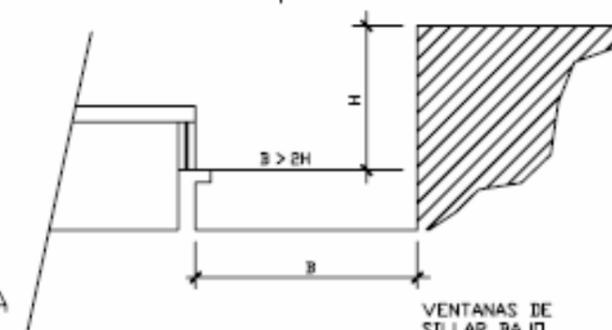
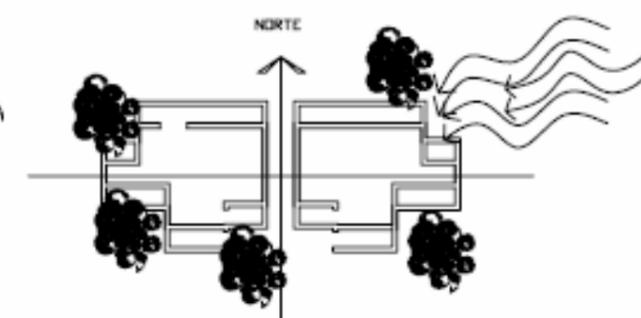
EL NIVEL DE ILUMINACION NATURAL Y ARTIFICIAL PARA EL AREA DE SERVICIO AL CLIENTE, SALA DE ESPERA Y CONTROL, SERA DE 25 A 30 % DEL AREA DE PISO.

ES NECESARIO FAVORECER LAS CORRIENTES DE AIRE, PERO PRINCIPALMENTE LA ILUMINACION NATURAL.

LA SEPARACION ENTRE VOLUMENES, EN EL LADO DE LA VENTANA BAJA HACIA EL EXTERIOR, DEBERA SER DOS VECES LA ALTURA DEL VOLUMEN DE ENFREENTE, A PARTIR DEL SILLAR MAS BAJO.

SERA NECESARIO UN SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO E ILUMINACION ARTIFICIAL EN EL AREA DE PARQUEO, YA QUE SE PREVEE QUE ESTE FUNCIONE EN SOTANO.

GRAFICACION





PREMISAS AMBIENTALES

PREMISAS

REQUERIMIENTO

PARA VENTILAR DE MANERA NATURAL, HABRA QUE CALCULAR LA APERTURA DE AREA DE VENTANAS, TOMANDO EN CUENTA EL CLIMA Y LA CANTIDAD DE USUARIOS POR SECTORES, ASI COMO EL VOLUMEN DE AIRE QUE HAY QUE RENOVAR POR HORA.

UNA VENTILACION ADECUADA PERMITIRA RENOVAR EL VOLUMEN DE AIRE EN LOS DISTINTOS AMBIENTES.

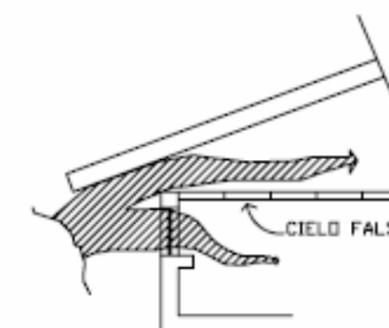
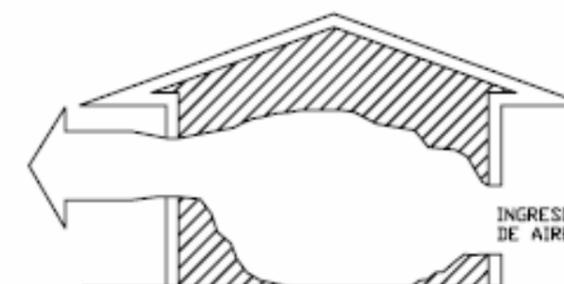
LA RENOVACION DE VOLUMEN DE AIRE EN LOS ESPACIOS CONGLOMERADOS SERA: ENTRE 5 Y 10 RENOVACIONES POR HORA.

DISPONER DE AMPLIOS DISPOSITIVOS DE VENTILACION CRUZADA EN LAS PARTES SUPERIORES CON CELOSIAS, CIELO FALSO, ETC,

EL VOLUMEN DE AIRE DENTRO DE LAS OFICINAS DEBE SER DE 3-5 METROS CUBICOS POR PERSONA.

EL AISLAMIENTO ACUSTICO ES NECESARIO EN LOS ESPACIOS DE TRABAJO, YA QUE SE REQUIERE DE MUCHA CONCENTRACION.

GRAFICACION





6.3.3. PREMISAS MORFOLÓGICAS

PREMISAS MORFOLÓGICAS

REQUERIMIENTO

SE REFIERE A LA INTEGRACION ARQUITECTONICA CON EL ENTORNO Y SU ADAPTACION A LOS REQUERIMIENTOS DEL USUARIO.

SE PROPONE UN PROYECTO QUE SE INTEGRE AL CONJUNTO URBANO QUE LE RODEA.

LA UBICACION DEL ACCESO AL PROYECTO DEBERA SER PREFERIBLEMENTE SOBRE LA CALLE PRINCIPAL, SIEMPRE Y CUANDO NO CAUSE CONGESTIONAMIENTO.

EL PAISAJE URBANO CENTRAL NO SE VERA AFECTADO POR EL PROYECTO, TODO LO CONTRARIO, LE DARA UNA MEJOR PERSPECTIVA, PERO CONSIDERANDO LAS CARACTERISTICAS FISICAS, CONTRASTE, CONTINUIDAD, PREDOMINANCIA, SIMETRIA ORDEN DE REPETICION Y SIMPLICIDAD.

PREMISAS

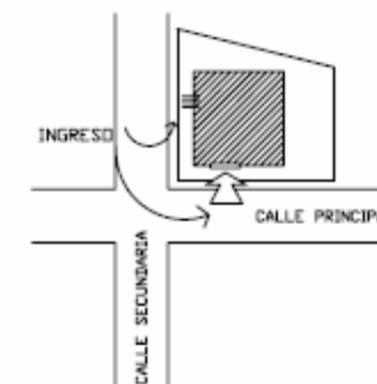
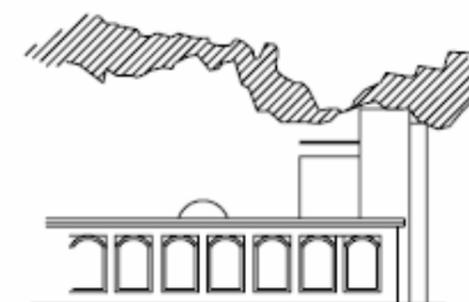
DEBERA LOGRARSE UNA INTEGRACION DE LO ACTUAL CON LO PROYECTADO, TOMANDO EN CONSIDERACION ALTURAS, ANCHOS, VOLUMENES, ESTILOS ARQUITECTONICOS Y OTROS ELEMENTOS DECORATIVOS.

LOS INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES AL EDIFICIO DEBERAN TENER AMPLITUD SUFICIENTE QUE PERMITA UNA BUENA CIRCULACION.

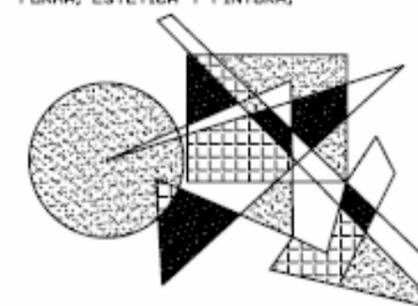
LOS ACCESOS VEHICULARES DEBERAN ESTAR RETIRADOS DE LA ESQUINA CON 10.00 METROS COMO MINIMO Y DE PREFERENCIA SOBRE UNA CALLE SECUNDARIA, Y ASI FACILITAR SU CIRCULACION.

LOS COLORES EN SUS INTERIORES DEBEN TENER UN EFECTO PASIVO Y TRANQUILIZANTE PARA LOS USUARIOS.

GRAFICACION



FORMA, ESTETICA Y PINTURA,





PREMISAS MORFOLÓGICAS

PREMISAS

REQUERIMIENTO

EL TERRENO DEBERA CONTAR CON LAS CARACTERISTICAS OPTIMAS PARA EL SOPORTE DE LA CONSTRUCCION Y USO CONTINUO.

SE RESPETARAN LOS PARAMETROS DEL ESPACIO PARA EDIFICIOS DE OFICINAS CATEGORIA C, ESTABLECIDOS POR LA DIRECCION GENERAL DEL CENTRO HISTORICO.

EL PROYECTO DEBE ACOPLARSE EN PROPORCION Y ESCALA A LA ARQUITECTURA YA EXISTENTE, ASI COMO RESPETAR LA PROPIEDAD PRIVADA COLINDANTE Y LA PROPIEDAD DE POSICION MUNICIPAL.

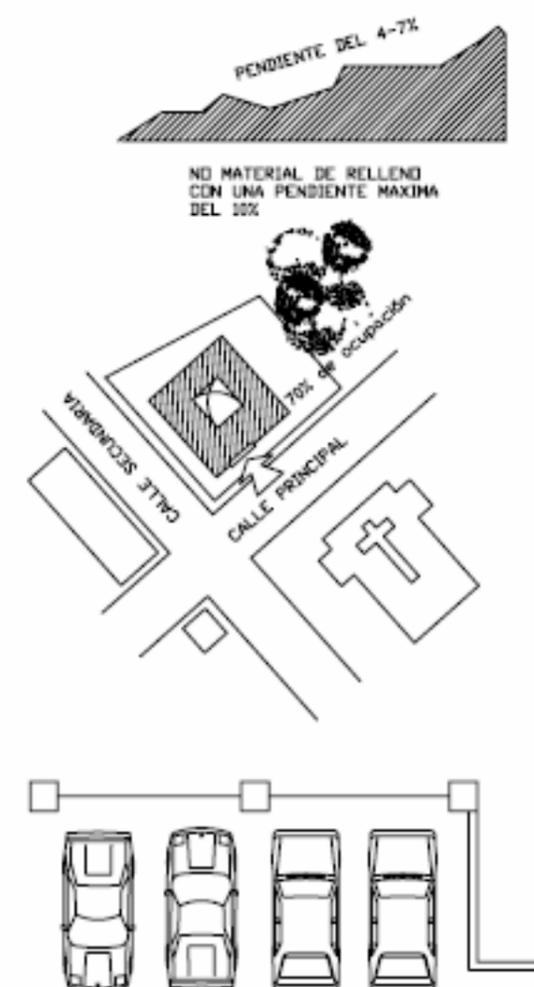
OBLIGATORIAMENTE EL PROYECTO DEBERA CONTAR CON AREA DE PARQUE PROPIO.

EL TERRENO A UTILIZAR NO DEBE SER DE MATERIAL DE RELLENO, ADEMAS DEBE SER DE CARACTERISTICAS REGULARES CON UNA RELACION LARGO-ANCHO MAXIMO DE 53 SIN EXEDER DEL 10% DE PENDIENTE.

LAS SUPERFICIES CONSTRUIDAS A NIVEL DEL TERRENO OCUPARAN COMO MAXIMO UN 70% DE LA SUPERFICIE.

EL AREA DEL TERRENO ES DE 2,166.41 METROS CUADRADOS, SE PODRA OCUPAR UN AREA MAXIMA DE 1,516.40 METROS CUADRADOS.

GRAFICACION





6.3.4. PREMISAS TECNOLÓGICAS

PREMISAS TECNOLÓGICAS

PREMISAS

REQUERIMIENTO

SE REFIERE A TODAS LAS TÉCNICAS DE FUNCIONALIDAD Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y QUE EL OBJETO ARQUITECTÓNICO LOGRE SU INTEGRACIÓN CON EL ENTORNO.

LA TECNOLOGÍA A USARSE PARA UN PROYECTO DE BANCO, TENDRÁ A BIEN CONSIDERARSE FUNDAMENTALMENTE LA SEGURIDAD Y EL RESGUARDO DE LOS BIENES PRIVADOS.

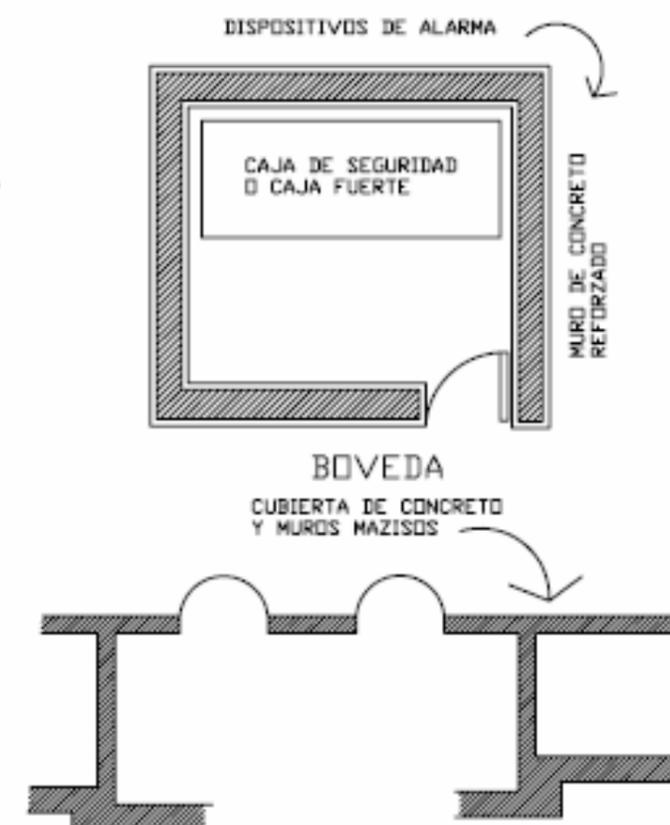
PARA EL ÁREA DE BOVEDA SE USARÁ MURO DE CONCRETO REFORZADO, DE PROPORCIÓN 1:2:3 CON UNA RESISTENCIA DE 4000 PSI.

PARA MUROS INTERNOS Y EXTERNOS SE UTILIZARÁ BLOQUE DE CONCRETO CON UNA RESISTENCIA DE 50 KG/CM². DE 20 X 20 X 40 CM.

EL CEMENTO SERÁ CORRIDO, Y EN ÁREA DE BOVEDA PISO DE CONCRETO REFORZADO.

LAS CUBIERTAS DEBERÁN DE SER DE ESTRUCTURAS MASIVAS Y RESISTENTES.

GRAFICACION





PREMISAS TECNOLOGICAS

PREMISAS

REQUERIMIENTO

LA MISMA PROPORCION DE CONCRETO 1:2:3 Y LA RESISTENCIA 4000 PSI, SE UTILIZARA EN TODOS LOS ELEMENTOS EXTERIORES CONSTRUCTIVOS, COMO EL CIMIENTO, SOLERA DE HUMEDAD, SOLERAS INTERMEDIAS, SOLERA CORONA, PISO DE CONCRETOS Y TECHO.

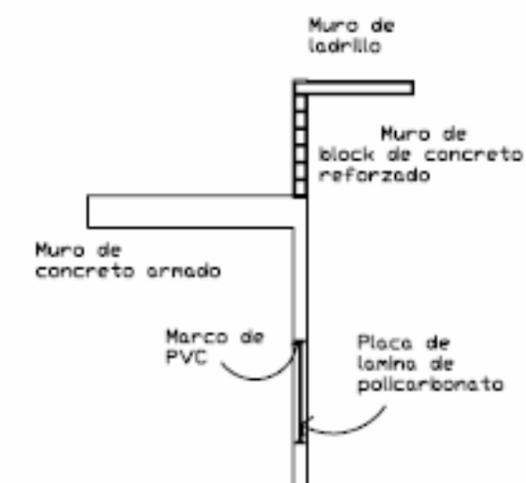
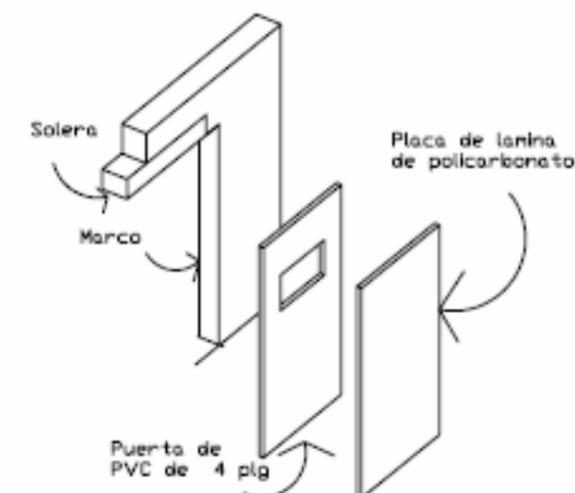
SE FUNDIRAN LOS PISOS EN AREAS DE BOVEDA CON UN ESPESOR DE 0.20 METROS DE CONCRETO, PROPORCION 1:2:3, CON RESISTENCIA DE 210 KG/CM² Y SE COLOCARA ACERO DE REFUERZO.

LAS PUERTAS Y VENTANAS SERAN DE PVC DECORATIVAS.

PARA CONTROL Y SEGURIDAD LAS PUERTAS CONTARAN CON UN SISTEMA DE REGISTRO Y ALARMA.

LAS VENTANAS SERAN LAMINADAS DE PLACAS DE POLICARBONATO.

GRAFICACION





6.3.5. PREMISAS DE SEGURIDAD

PREMISAS DE SEGURIDAD

REQUERIMIENTO

DEBERAN CONSIDERARSE INSTALACIONES ESPECIALES QUE AYUDARAN A SALVAGUARDAR EL PATRIMONIO DE LOS USUARIOS, CON UN ANILLO DE SEGURIDAD BASICO CENTRADO, QUE PERMITA EL MONITOREO PERMANENTE EN TODAS SUS AREAS,

EL INGRESO, AL SEVICIO AL CLIENTE DEBERA ESTAR DOTADO DE UN SISTEMA DE SEGURIDAD QUE NO PERMITA EL ROBO.

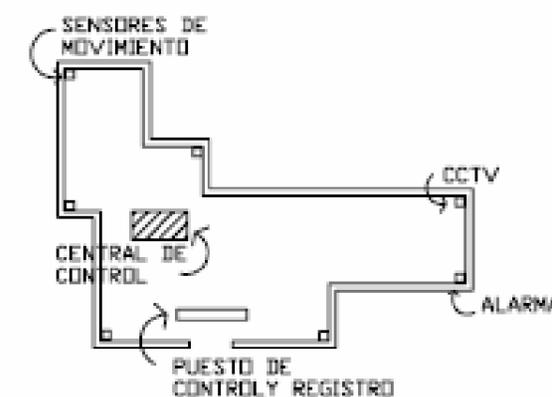
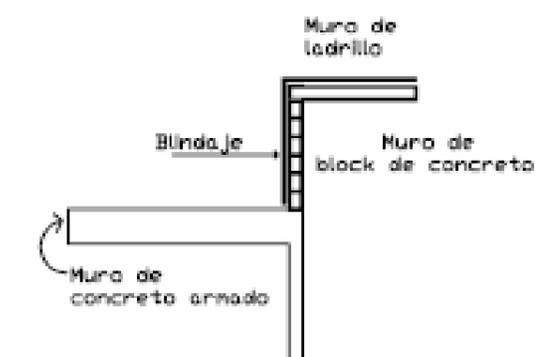
LAS BOVEDAS DEBERAN SER EDIFICADAS CON MATERIALES ESPECIALES Y LOCALIZADAS EN UN PUNTO ESTRATEGICO DENTRO DEL CONJUNTO, QUE GARANTICE SU SEGURIDAD.

LA VIGILANCIA DEBERA ESTAR ESTRATEGICAMENTE MONITOREADA Y CON SISTEMAS DE ALTA TEGNOLOGIA COMO TAMBIEN CON AGENTES DE SEGURIDAD.

SERA NECESARIO COLOCAR PUESTOS DE VIGILANCIA CON DISPOSITIVOS QUE PODRAN ACTIVAR ALARMAS.

SE SUGIERE UN SISTEMA DE CIRCUITO CERRADO DE TELEVISION (CCTV) YA QUE PERMITIRA MONITOREAR AREAS DISTINTAS SIMULTANEAMENTE POR UNA PERSONA, DESDE UNA POSICION CENTRAL DE SEGURID.

GRAFICACION





6.4. MATRIZ DE REQUERIMIENTOS

Cuadro No. 15

No.	NOMBRE AMBIENTE	TIPO DE USO		No. USUARIOS	M ²	ALTURA	ILUMINACION		VENTILACION		% CIRCULACION	ORIENTACION
		PUBLICO	PRIVADO				NATURAL	ARTIFI.	NATURAL	ARTIFI.		
SOTANO												
1	AREA DE PARQUEO VEHICULOS			93 vehic.	1,200.00 M ²	3.40 M					20%	VARIADA
2	AREA DE PARQUEO MOTOCICLETAS			20 motos	108.00 M ²	3.40 M					20%	VARIADA
3	PAQUEO VEHICULO BLINDADO			1 vehiculo	40.00M ²	3.40 M					20%	VARIADA
4	CUSTODIA			3 pers.	10.00 M ²	3.40 M					10%	N/S
5	REVISION VEHICULOS BLINDADOS			4 pers.	5.00 M ²	3.40 M					10%	N/S
6	SEGURIDAD			4 pers.	5.00 M ²	3.40 M					5%	
7	AREA DE MANTENIMIENTO			2 pers.	128.00 M ²	3.40 M					5%	N/S
8	CUARTO DE MAQUINAS			2 pers.	180.00 M ²	3.40 M					5%	N/S
PRIMER NIVEL												
9	BODEGA MAXIMA SEGURIDAD			1 pers.	100.00 M ²	3.00 M					20%	N/S
10	ENCARGADO DE BOVEDA			1 pers.	5.00 M ²	2.70 M					5%	N/S
11	PRINCIPAL			1 pers.	5.00 M ²	2.70 M					15%	N/S
12	JORNADA No. 1			3 pers.	25.00 M ²	2.70 M					15%	N/S
13	JEFE DE AGENCIA			1 pers.	9.00 M ²	2.70 M					15%	N/S



No.	NOMBRE AMBIENTE	TIPO DE USO		No. USUARIOS	M ²	ALTURA	ILUMINACION		VENTILACION		% CIRCULACION	ORIENTACION DE VENTILACION E ILUMINACION
		PUBLICO	PRIVADO				NATURAL	ARTIFI.	NATURAL	ARTIFI.		
PRIMER NIVEL												
14	JEFE DE CAJAS			1 pers.	9.00 M ²	2.70 M					10%	E/O
15	SUBJEFE DE CAJAS			2 pers.	9.00 M ²	2.70 M					10%	E/O
16	CONTEO			3 pers.	25.00 M ²	2.70 M					20%	E/O
17	DIGITALIZACION			6 pers.	25.00 M ²	2.70 M					20%	E/O
18	APOYO			4 pers.	20.00 M ²	2.70 M					10%	E/O
19	CENTRALIZADORES			4 pers.	30.00 M ²	2.70 M					10%	E/O
20	DELEGADO DE CONTABILIDAD			1 pers.	9.00 M ²	2.70 M					10%	E/O
21	OPERACIONES CONTABLES			4 pers.	30.00 M ²	2.70 M					10%	E/O
22	CAJILLAS DE SEGURIDAD			2 pers.	60.00 M ²	3.00 M					20%	E/O
23	CAJAS RECEPTORAS			140 pers.	96.00 M ²	3.00 M					25%	E/O
24	CUENTAS NUEVAS			3 pers.	48.00 M ²	2.70 M					25%	E/O
25	DELEGADO EXTRANJERO			3 pers.	9.00 M ²	2.70 M					15%	N/S
26	OPERACIONES EXTRANJERO			3 pers.	12.00 M ²	2.70 M					15%	N/S
27	CHEQUES DE VIAJERO			3 pers.	12.00 M ²	2.70 M					15%	N/S



No.	NOMBRE AMBIENTE	TIPO DE USO		No. USUARIOS	M ²	ALTURA	ILUMINACION		VENTILACION		% CIRCULACION	ORIENTACION DE VENTILACION E ILUMINACION
		PUBLICO	PRIVADO				NATURAL	ARTIFI.	NATURAL	ARTIFI.		
PRIMER NIVEL												
28	COMPRA Y VENTA DE DIVISAS			1 pers.	6.00 M ²	2.70 M					10%	E/O
29	CARTERA			2 pers.	12.00 M ²	2.70 M					10%	E/O
30	OPERACIONES DE CARTERA			4 pers.	25.00 M ²	2.70 M					20%	E/O
31	CUENTAS DE CREDITO			2 pers.	6.00 M ²	2.70 M					20%	E/O
32	TARJETAS DE CREDITO			4 pers.	6.00 M ²	2.70 M					10%	E/O
33	FHA			2 pers.	6.00 M ²	2.70 M					10%	E/O
34	ARCHIVO			0 pers.	9.00 M ²	2.70 M					10%	N/S
35	SECRETARIA			4 pers.	16.00 M ²	2.70 M					10%	N/S
36	INFORMACION			2 pers.	12.00 M ²	2.70 M					20%	N/S
37	VIGILANCIA			8 pers.	16.00 M ²	2.70 M					25%	N/S
38	S.S. HOMBRES			6 pers.	20.00 M ²	2.20 M					10%	E/O
39	S.S. MUJERES			4 pers.	20.00 M ²	2.20 M					10%	N/S
40	INGRESO			variado	36.00 M ²	10.20 M					25%	N/S
41	ESPERA			40 pers.	60.00 M ²	10.20 M					25%	E/O



No.	NOMBRE AMBIENTE	TIPO DE USO		No. USUARIOS	M ²	ALTURA	ILUMINACION		VENTILACION		% CIRCULACION	ORIENTACION DE VENTILACION E ILUMINACION
		PUBLICO	PRIVADO				NATURAL	ARTIFI.	NATURAL	ARTIFI.		
PRIMER NIVEL												
42	PANTALLAS DE INFORMACION			30 pers.	45.00 M ²	2.70 M					10%	N/S
43	CAJERO AUTOMATICO			2 pers.	9.00 M ²	2.70 M					10%	N/S
44	AUTOBANCO			3 VEHIC.	54.00 M ²	3.00 M					20%	N/S
45	VESTIBULO DE INGRESO			6 pers.	255.00 M ²	10.50 M					20%	N/S
46	PLAZA EXTERIOR			VARIADO	200.00 M ²						30%	E/O
SEGUNDO NIVEL												
47	CONTROL E INFORMACION			1 pers.	4.00 M ²	2.70 M					5%	N/S
48	JEFE DE CARTERA			1 pers.	20.00 M ²	2.70 M					20%	N/S
49	SUB JEFE DE CARTERA			1 pers.	14.00 M ²	2.70 M					20%	N/S
50	CARTERA			4 pers.	25.00 M ²	2.70 M					25%	E/O
51	CONCILACION			3 pers.	16.00 M ²	2.70 M					25%	E/O
52	AVALUO			6 pers.	12.00 M ²	2.70 M					15%	N/S
53	CAJAS			4 pers.	9.00 M ²	2.70 M					15%	N/S
54	ASISTENTES			3 pers.	12.00 M ²	2.70 M					10%	N/S



No.	NOMBRE AMBIENTE	TIPO DE USO		No. USUARIOS	M ²	ALTURA	ILUMINACION		VENTILACION		% CIRCULACION	ORIENTACION DE VENTILACION E ILUMINACION
		PUBLICO	PRIVADO				NATURAL	ARTIFI.	NATURAL	ARTIFI.		
SEGUNDO NIVEL												
55	JEFE DE CONTABILIDAD			1 pers.	16.00 M ²	2.70 M					20%	E/O
56	SUBJEFE DE CONTABILIDAD			1 pers.	12.00 M ²	2.70 M					20%	E/O
57	CONTABILIDAD			5 pers.	25.00 M ²	2.70 M					20%	E/O
58	ARCHIVO				9.00 M ²	2.70 M					30%	E/O
59	SESIONES			16 pers.	30.00 M ²	2.70 M					20%	E/O
60	JEFE DE PERSONAL			1 pers.	16.00 M ²	2.70 M					15%	E/O
61	SUB-JEFE DE PERSONAL			1 pers.	12.00 M ²	2.70 M					15%	E/O
62	NOMINA			4 pers.	16.00 M ²	2.70 M					15%	E/O
63	RECURSOS HUMANOS			3 pers.	12.00 M ²	3.00 M					15%	E/O
64	PRUEBAS			20 pers.	49.00 M ²	3.00 M					25%	E/O
65	ANALISIS			3 pers.	15.00 M ²	2.70 M					25%	E/O
66	APOYO			6 pers.	12.00 M ²	2.70 M					15%	N/S
67	MENSAJERIA			2 pers.	9.00 M ²	2.70 M					15%	N/S
68	PROVEEDURIA			2 pers.	20.00 M ²	3.00 M					15%	N/S



No.	NOMBRE AMBIENTE	TIPO DE USO		No. USUARIOS	M ²	ALTURA	ILUMINACION		VENTILACION		% CIRCULACION	ORIENTACION DE VENTILACION E ILUMINACION
		PUBLICO	PRIVADO				NATURAL	ARTIFI.	NATURAL	ARTIFI.		
SEGUNDO NIVEL												
69	BIBLIOTECA			25 pers.	60.00 M ²	2.70 M					25%	E/O
70	CAFETERIA			40 pers.	120.00 M ²	2.70 M					25%	E/O
71	LIMPIEZA			6 pers.	16.00 M ²	2.70 M					10%	E/O
72	S.S. HOMBRES			4 pers.	20.00 M ²	2.70 M					15%	E/O
73	S.S. MUJERES			4 pers.	20.00 M ²	2.70 M					15%	E/O
74	JEFE EXTRANJERO			1 pers.	12.00 M ²	2.70 M					10%	E/O
75	SUB-JEFE EXTRANJERO			1 pers.	10.00 M ²	2.70 M					10%	E/O
76	EXTRANJERO			1 pers.	10.00 M ²	2.70 M					10%	E/O
TERCER NIVEL												
77	JEFE DE AFIANZADORA Y ASEGURADORA			1 pers.	20.00 M ²	3.00 M					25%	E/O
78	SUB-JEFE DE AFIANZADORA Y ASEGURADORA			1 pers.	16.00 M ²	2.70 M					25%	E/O
79	EJECUTIVOS DE VENTAS			12 pers.	48.00 M ²	2.70 M					15%	N/S
80	ARCHIVO				6.00 M ²	2.70 M					15%	N/S
81	INVESTIGACIONES			6 pers.	24.00 M ²	2.70 M					15%	N/S



No.	NOMBRE AMBIENTE	TIPO DE USO		No. USUARIOS	M ²	ALTURA	ILUMINACION		VENTILACION		% CIRCULACION	ORIENTACION DE VENTILACION E ILUMINACION
		PUBLICO	PRIVADO				NATURAL	ARTIFI.	NATURAL	ARTIFI.		
TERCER NIVEL												
82	SALA DE ESPERA			20 pers.	30.00 M ²	2.70 M					20%	EO
83	SESIONES			16 pers.	25.00 M ²	2.70 M					20%	EO
84	SECRETARIA			2 pers.	9.00 M ²	2.70 M					5%	EO
85	JEFE DE COBROS			1 pers.	16.00 M ²	2.70 M					15%	EO
86	ARCHIVO				6.00 M ²	2.70 M					5%	EO
87	SECRETARIAS			2 pers.	9.00 M ²	2.70 M					5%	EO
88	OPERACIONES DE COBROS			4 pers.	12.00 M ²	2.70 M					15%	EO
89	AUXILIAR DE AREA			4 pers.	15.00 M ²	2.70 M					15%	EO
90	AUXILIAR DE AUDITORIA			3 pers.	12.00 M ²	2.70 M					20%	EO
91	AUXILIAR DE CONTABILIDAD			5 pers.	20.00 M ²	2.70 M					20%	EO
92	JEFE DE AUDITORIA			1 pers.	16.00 M ²	2.70 M					15%	EO
93	SUB-JEFE DE AUDITORIA			1 pers.	12.00 M ²	2.70 M					15%	NS
94	SECRETARIAS			2 pers.	9.00 M ²	2.70 M					5%	NS
95	ARCHIVOS				6.00 M ²	3.00 M					5%	NS



No.	NOMBRE AMBIENTE	TIPO DE USO		No. USUARIOS	M ²	ALTURA	ILUMINACION		VENTILACION		% CIRCULACION	ORIENTACION DE VENTILACION E ILUMINACION
		PUBLICO	PRIVADO				NATURAL	ARTIFI.	NATURAL	ARTIFI.		
TERCER NIVEL												
96	AUDITORIAS			6 pers.	36.00 M ²	2.70 M					20%	E/O
97	AUXILIAR DE AREA			4 pers.	30.00 M ²	2.70 M					20%	E/O
98	AUXILIAR DE CONTABILIDAD			4 pers.	25.00 M ²	2.70 M					20%	E/O
99	JEFE DE COMUNICACIONES			1 pers.	9.00 M ²	2.70 M					30%	E/O
100	CONTROL Y SEGURIDAD			2 pers.	10.00 M ²	2.70 M					20%	E/O
101	CONTROL DE BOVEDA			4 pers.	9.00 M ²	2.70 M					.5%	E/O
102	MONITOREO			2 pers.	25.00 M ²	2.70 M					.5%	E/O
103	TRANSPORTE			2 pers.	16.00 M ²	2.70 M					.5%	E/O
104	SECRETARIA			2 pers.	25.00 M ²	3.00 M					.5%	E/O
105	SALON DE USOS MULTIPLES			120 pers.	250.00 M ²	3.00 M					25%	E/O
106	S.S. HOMBRES			4 pers.	16.00 M ²	2.20 M					25%	E/O
107	S.S. MUJERES			4 pers.	16.00 M ²	2.20 M					.5%	N/S
108	MODULO DE ELEVADORES			6 pers.	14.00 M ²	2.70 M					.5%	N/S
109	MODULO DE GRADAS				10.00 M ²						.5%	N/S



No.	NOMBRE AMBIENTE	TIPO DE USO		No. USUARIOS	M ²	ALTURA	ILUMINACION		VENTILACION		% CIRCULACION	ORIENTACION DE VENTILACION E ILUMINACION
		PUBLICO	PRIVADO				NATURAL	ARTIFI.	NATURAL	ARTIFI.		
CUARTO NIVEL												
110	PRESIDENTE			1 pers.	49.00 M ²	2.70 M					20%	E/O
111	VICE-PRESIDENTE			1 pers.	36.00 M ²	2.70 M					20%	E/O
112	AUDITORIA EXTERNA			2 pers.	25.00 M ²	2.70 M					20%	E/O
113	GERENTE DE OPERACIONES			1 pers.	20.00 M ²	2.70 M					30%	E/O
114	SUB-GERENTE DE OPERACIONES			1 pers.	16.00 M ²	2.70 M					20%	E/O
115	SUPERINTENDENCIA DE BANCOS			2 pers.	20.00 M ²	2.70 M					15%	E/O
116	ASISTENTE ADMINISTRATIVO			1 pers.	12.00 M ²	2.70 M					15%	E/O
117	ASESOR JURIDICO			1 pers.	16.00 M ²	2.70 M					15%	E/O
118	CREDITO Y FIDEICOMISOS			3 pers.	25.00 M ²	2.70 M					15%	E/O
119	SECRETARIAS			5 pers.	20.00 M ²	2.70 M					25%	E/O
120	AREA DE CONSEJO			25 pers.	180.00 M ²	2.20 M					25%	E/O
121	AREA DE SESIONES			20 pers.	36.00 M ²	2.20 M					15%	N/S
122	S.S. HOMBRES			4 pers.	16.00 M ²	2.70 M					15%	N/S
123	S.S. MUJERES			4 pers.	16.00 M ²	2.70 M					15%	N/S

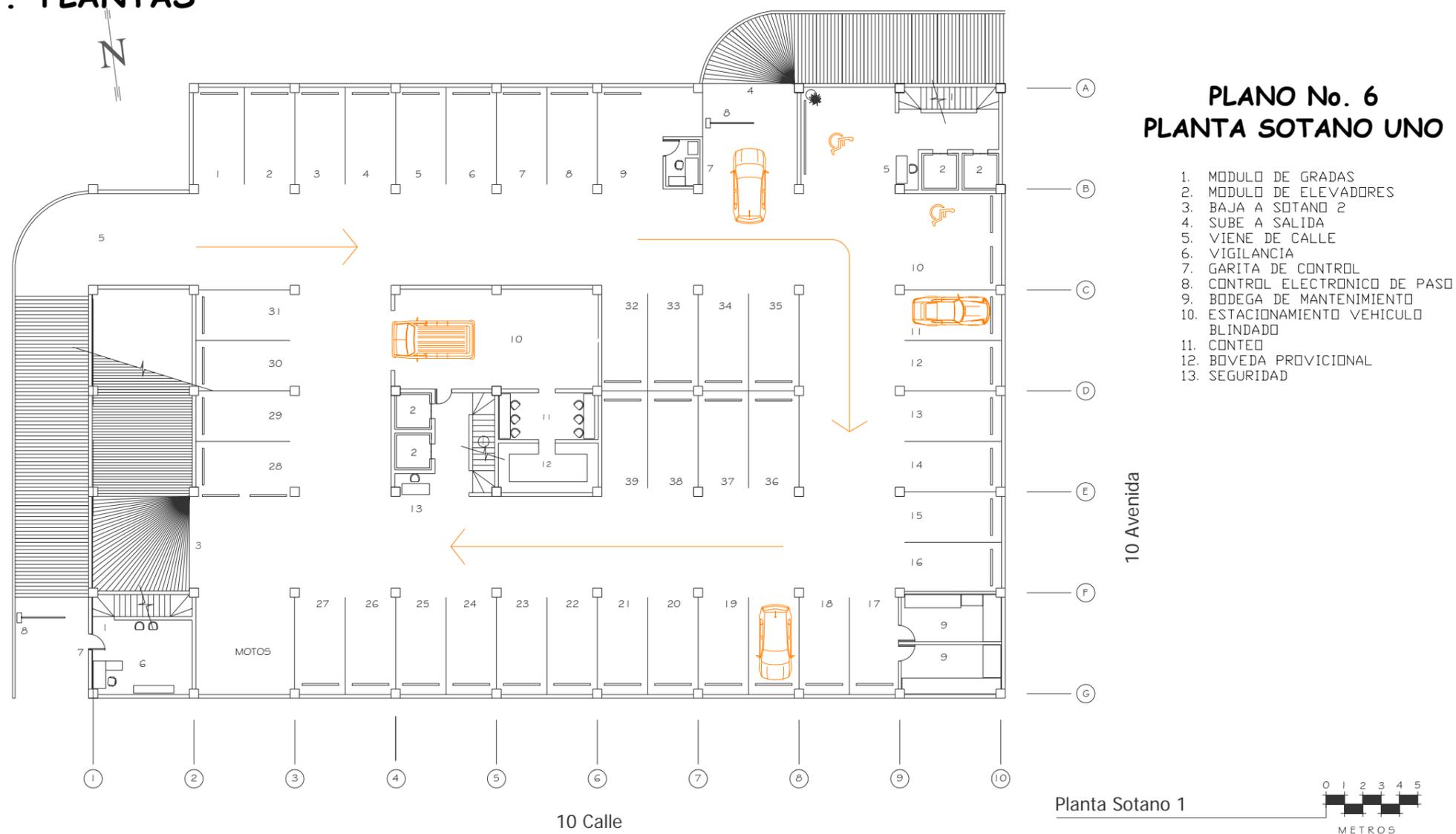


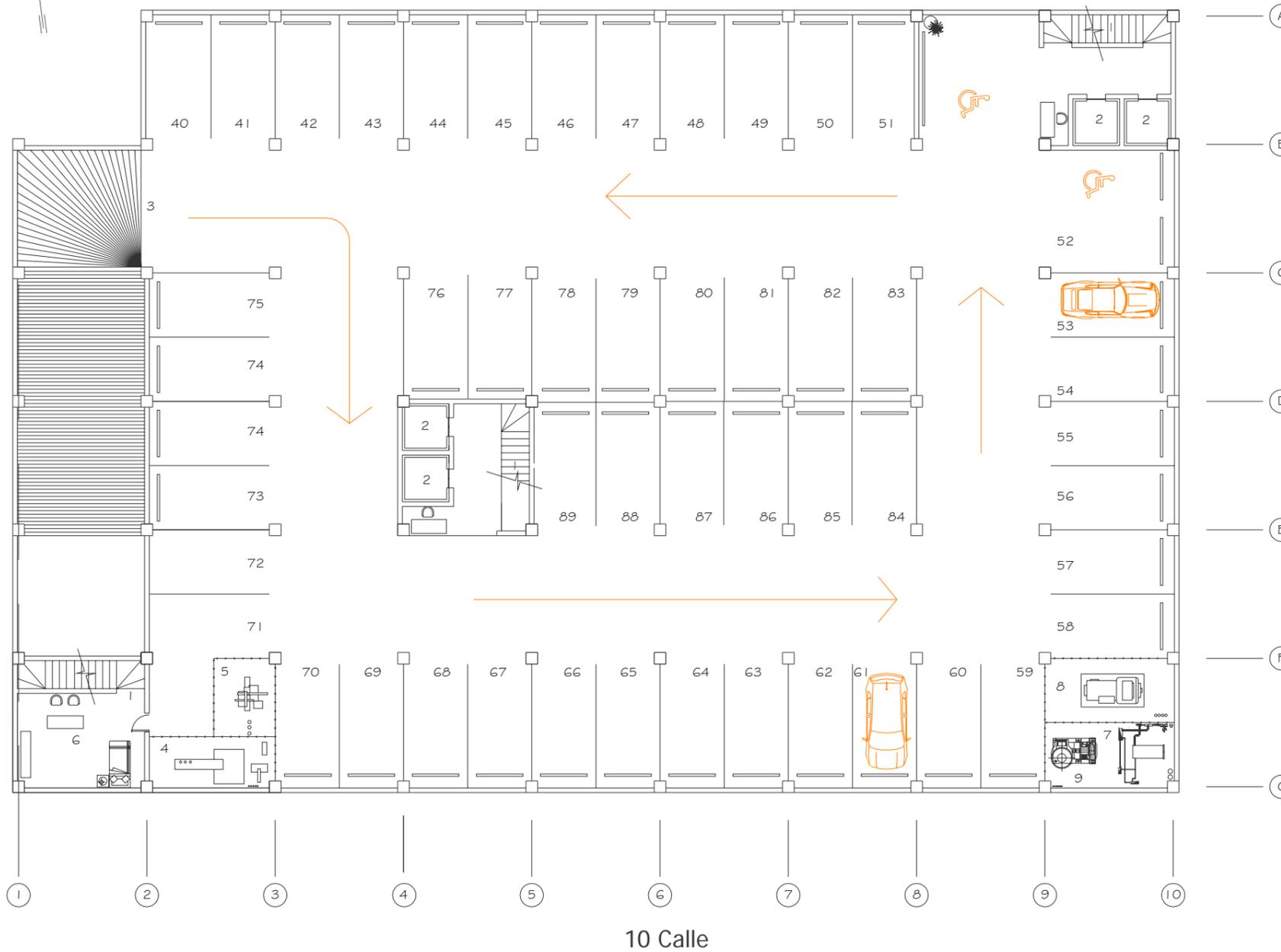
No.	NOMBRE AMBIENTE	TIPO DE USO		No. USUARIOS	M ²	ALTURA	ILUMINACION		VENTILACION		% CIRCULACION	ORIENTACION DE VENTILACION E ILUMINACION
		PUBLICO	PRIVADO				NATURAL	ARTIFI.	NATURAL	ARTIFI.		
CUARTO NIVEL												
124	JEFE ASESORIA JURIDICA			1 pers.	49.00 M ²	2.70 M					20%	EO
125	SECRETARIAS			4 pers.	16.00 M ²	2.70 M					20%	NS
126	OFICINA ABOGADOS			2 pers.	25.00 M ²	2.70 M					20%	EO
127	AUXILIAR DE AREA			6 pers.	36.00 M ²	2.70 M					30%	NS
128	SALA DE REUNIONES			20 pers.	25.00 M ²	2.70 M					20%	EO
129	ARCHIVO DOCUMENTOS			4 pers.	12.00 M ²	2.70 M					15%	NS
130	JEFE FINANCIAMIENTOS			1 pers.	25.00 M ²	2.70 M					15%	EO
131	SUB-JEFE FINANCIAMIENTOS			1 pers.	16.00 M ²	2.70 M					15%	EO
132	ASESOR JURIDICO			1 pers.	12.00 M ²	2.70 M					15%	EO
133	AUDITORIAS			2 pers.	25.00 M ²	2.70 M					25%	NS
134	CONTABILIDAD			4 pers.	16.00 M ²	2.70 M					25%	NS
135	AREA DE SISTEMAS			8 pers.	30.00 M ²	2.70 M					15%	NS
136	SECRETARIAS			2 pers.	8.00 M ²	2.70 M					15%	NS



6.5. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO

6.5.1. PLANTAS

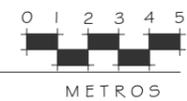




PLANO No. 7 PLANTA SOTANO DOS

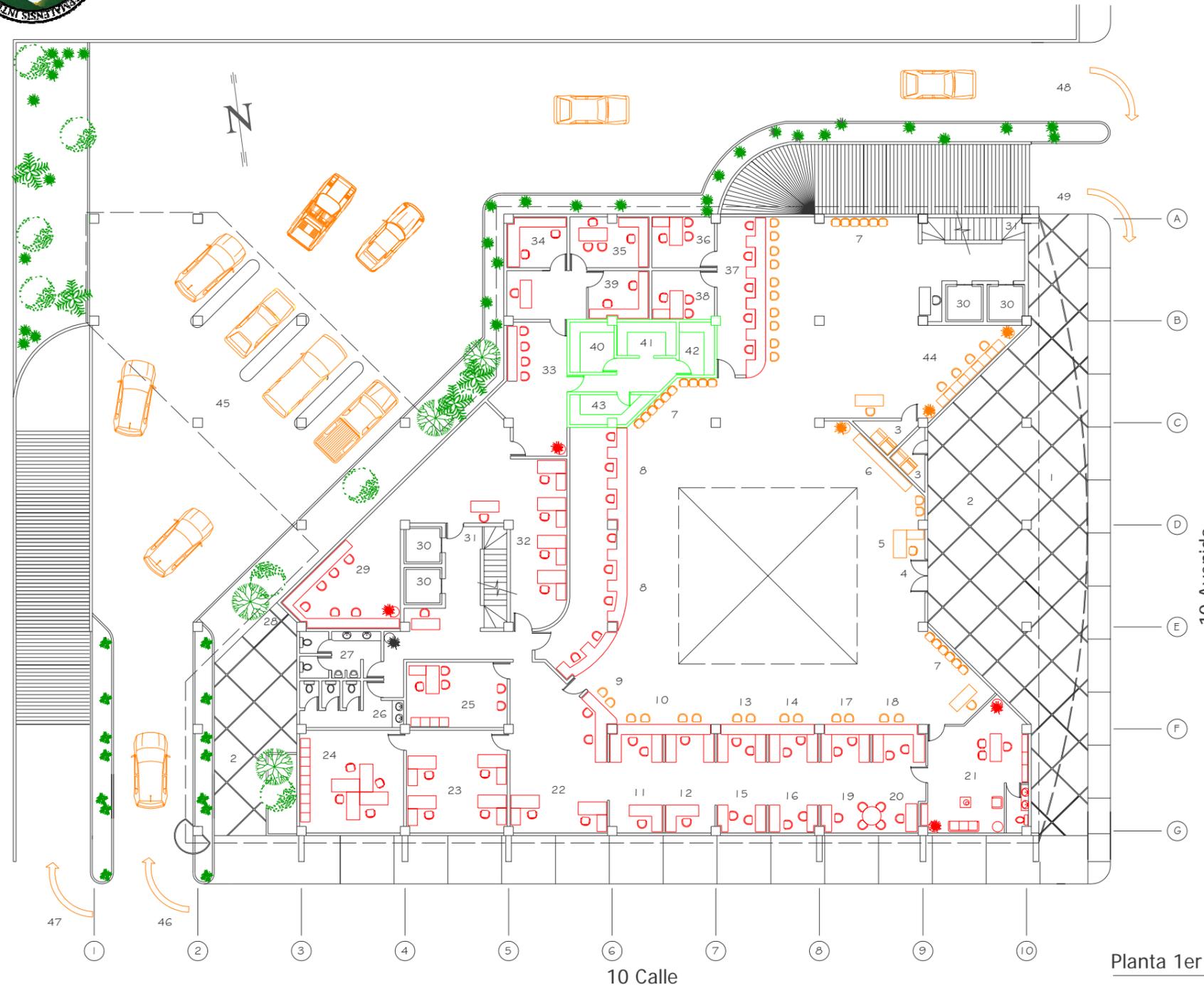
1. MODULO DE GRADAS
2. MODULO DE ELEVADORES
3. VIENE DE SOTANO 1
4. PLANTA TELEFONICA
5. GPS
6. GUARDIANIA
7. CISTERNA
8. AIRE ACONDICIONADO
9. PLANTA DE EMERGENCIA

Planta Sotano 2





PLANO No. 8 PLANTA PRIMER NIVEL



1. ACERA
2. PLAZUELA
3. CAJERO AUTOMATICO
4. INGRESO PEATONAL
5. VIGILANCIA
6. BOLETAS
7. ESPERA
8. CAJAS RECEPTORAS
9. CHEQUE DE CAJA
10. CUENTAS NUEVAS
11. MONETARIOS Y AHORROS
12. CHEQUERAS
13. CHEQUE DE VIAJERO
14. COMPRA VENTA DE DIVISAS
15. OPERACIONES EXTRANJERO
16. DELEGADO EXTRANJERO
17. CUENTAS DE CREDITO
18. FHA
19. OPERACIONES DE CARTERA
20. DELEGADO DE CREDITO
21. JEFE DE AGENCIA
22. CONTROL DE PERSONAL
23. ANALISIS Y DESARROLLO
24. SOPORTE TECNICO
25. JEFE DE CAJA
26. SS MUJERES
27. SE HOMBRES
28. VENTANILLA ESPECIAL
29. PAGADORES AUTOBANCO
30. MODULO DE ELEVADORES
31. MODULO DE GRADAS
32. APOYO
33. CONTEO
34. DELEGADO AUDITOR
35. JEFE BOVEDA
36. ENCARGADO DE TARJETAS DE CREDITO
37. TARJETAS DE CREDITO
38. APOYO
39. DELEGADO CONTADOR
40. PRINCIPAL
41. JORNADA 1
42. JORNADA 2
43. VALORES EN CUSTODIA
44. INFORMACION PANTALLAS
45. AUTOBANCO
46. INGRESO AUTOBANCO
47. INGRESO VEHICULAR SOTANO
48. EGRESO AUTOBANCO
49. EGRESO VEHICULAR SOTANO

Planta 1er. Nivel





PLANO No. 9 PLANTA SEGUNDO NIVEL

1. MODULO DE GRADAS
2. MODULO DE ELEVADORES
3. CONTROL Y VIGILANCIA
4. SS MUJERES
5. SS HOMBRES
6. ESPERA
7. CONCILIACION
8. ARCHIVO
9. JEFE CARTERA
10. SESIONES
11. SECRETARIA
12. OPERADORES CARTERA
13. SUB JEFE CARTERA
14. CAJA
15. COBRANZAS
16. AVALUO
17. CAFETERIA
18. BIBLIOTECA
19. MENSAJERIA
20. ORDENAMIENTO DE DOCUMENTOS
21. PROVEEDURIA
22. BODEGA DE LIMPIEZA
23. SUB JEFE CONTADORES
24. COMPUTO
25. ARCHIVO
26. JEFE CONTADORES
27. SECRETARIA
28. CONTADORES
29. SUPERVISION Y KARDEX
30. JEFE PERSONAL
31. NOMINA
32. SESION + EVALUACION
33. JEFE EXTRAJERO
34. SUB-JEFE EXTRAJERO
35. CAFE
36. OPERADORES EXTRANJERO
37. SESIONES

Planta 2o. Nivel





PLANO No. 10 PLANTA TERCER NIVEL

1. MODULO DE GRADAS
2. MODULO DE ELEVADORES
3. SS MUJERES
4. SS HOMBRES
5. ESPERA
6. CONCILIACION
7. ARCHIVO
8. JEFE DEPARTAMENTO TARJETAS DE CREDITO
9. PUBLICIDAD
10. SECRETARIA
11. RELACIONES PUBLICAS
12. SUB-JEFE DEPARTAMENTO TARJETAS DE CREDITO
13. EJECUTIVOS DE VENTAS
14. SALON DE USOS MULTIPLES
15. SESIONES
16. TRANSPORTES
17. MONITOREO
18. COMUNICACIONES
19. JEFE COMUNICACIONES Y MONITOREO
20. SEGURIDAD
21. AUDITORIA
22. AUXILIATURA DE CONTABILIDAD
23. SUB-JEFE DE AUDITORIA
24. JEFE DE AUDITORIA
25. JEFE DE COBROS
26. OPERADORES DE COBROS

Planta 3er. Nivel



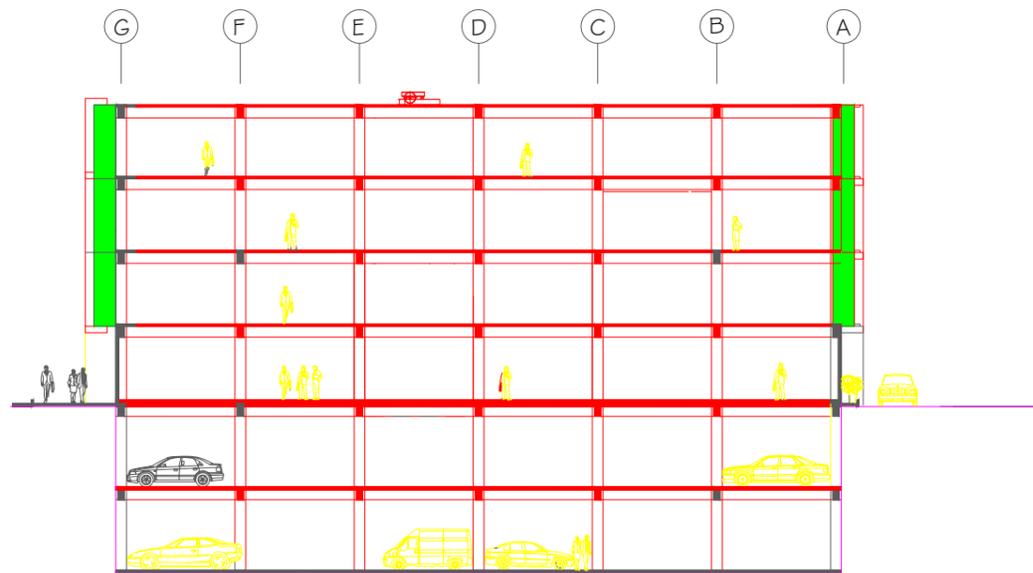


PLANO No. 11 PLANTA CUARTO NIVEL

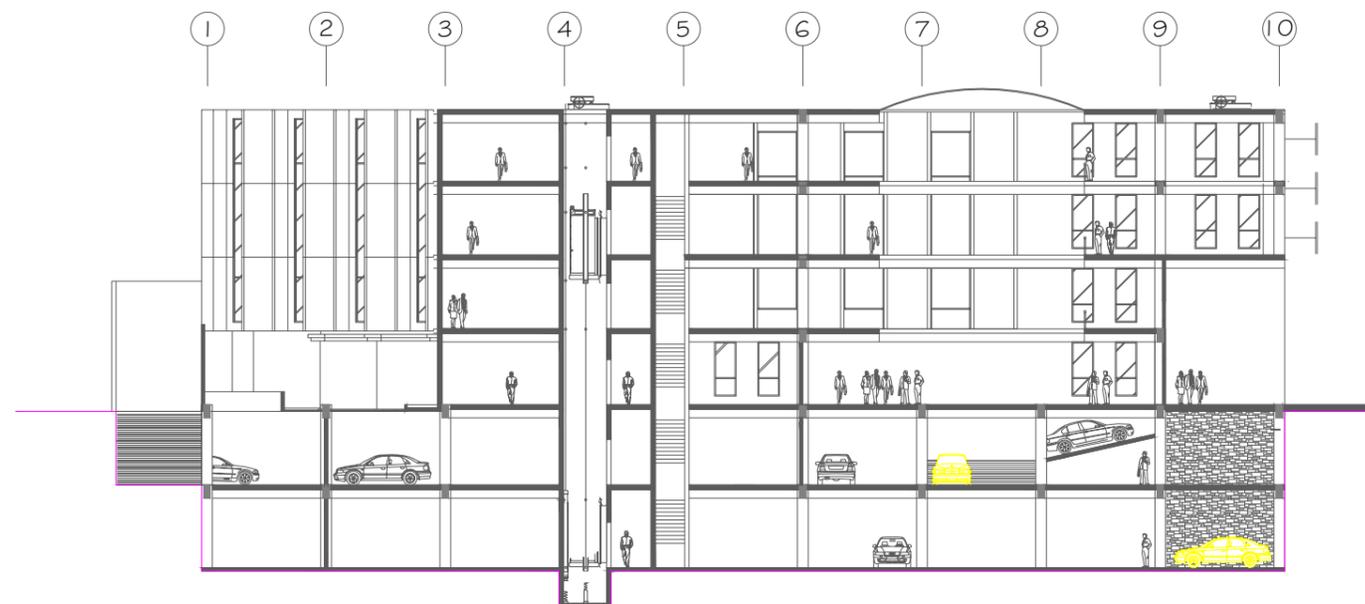
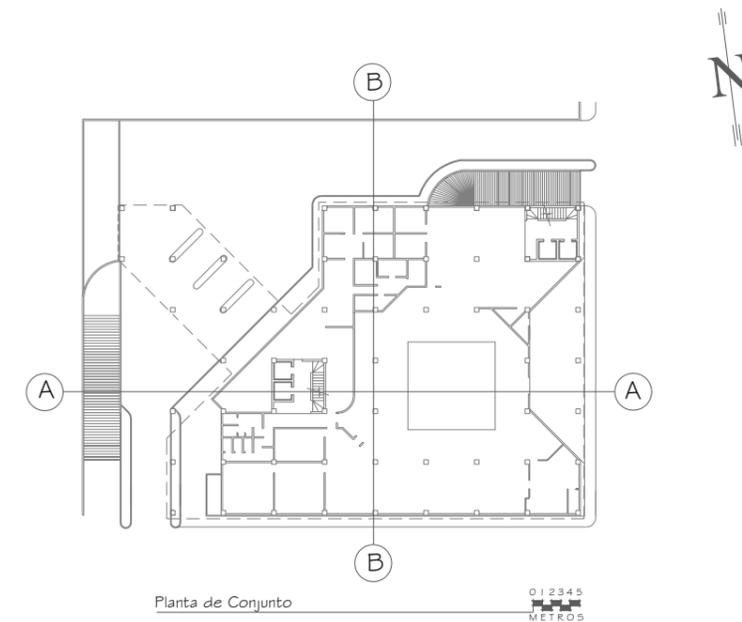
1. MODULO DE GRADAS
2. MODULO DE ELEVADORES
3. SS MUJERES
4. SS HOMBRES
5. SUB-GERENTE FINANCIERO
6. GERENTE FINANCIERO
7. SECRETARIA
8. PAGADURIA
9. ARCHIVO
10. SECRETARIA GENERAL
11. ASISTENTES
12. CONSEJO
13. BODEGA DE LIMPIEZA
14. SESIONES
15. ESTUDIO PRESIDENTE
16. PRESIDENTE
17. VICE-PRESIDENTE
18. CONTABILIDAD
19. SUPERINTENDENCIA DE BANCOS
20. CARTERA
21. AUDITORIA
22. SUB-GERENTE ADMINISTRATIVO
23. GERENTE DE OPERACIONES
24. GERENTE ADMINISTRATIVO
25. DIRECTOR JURIDICO
26. LITIGIO
27. FIDEICOMISO



6.5 ANTEPROYECTO ARQUITECTONICO
6.5.2 SECCIONES



Sección Transversal B-B

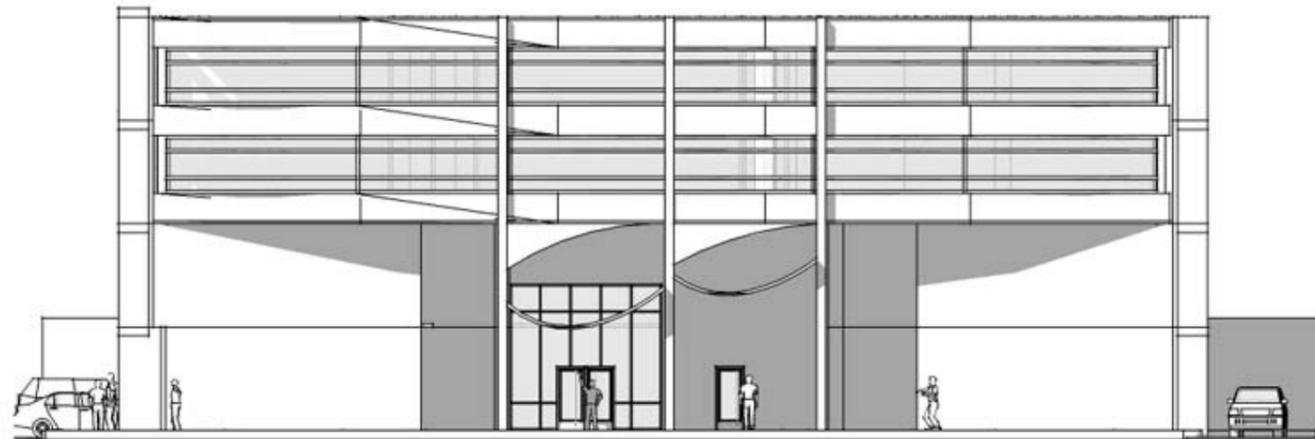


Sección Longitudinal A-A



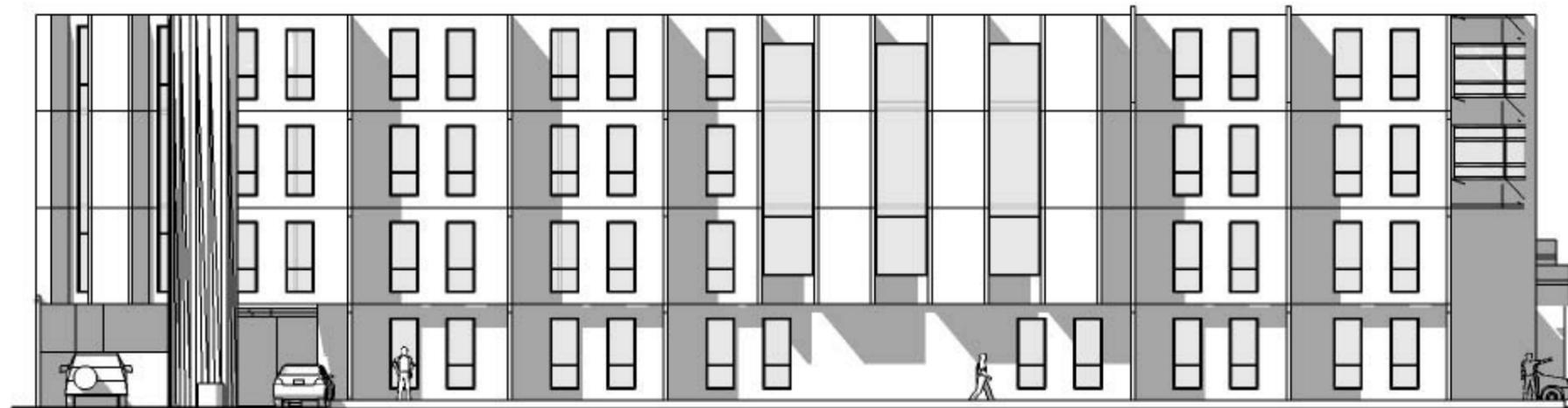


6.5.2. ELEVACIONES



Elevacion Sobre la 10ma. Avenida



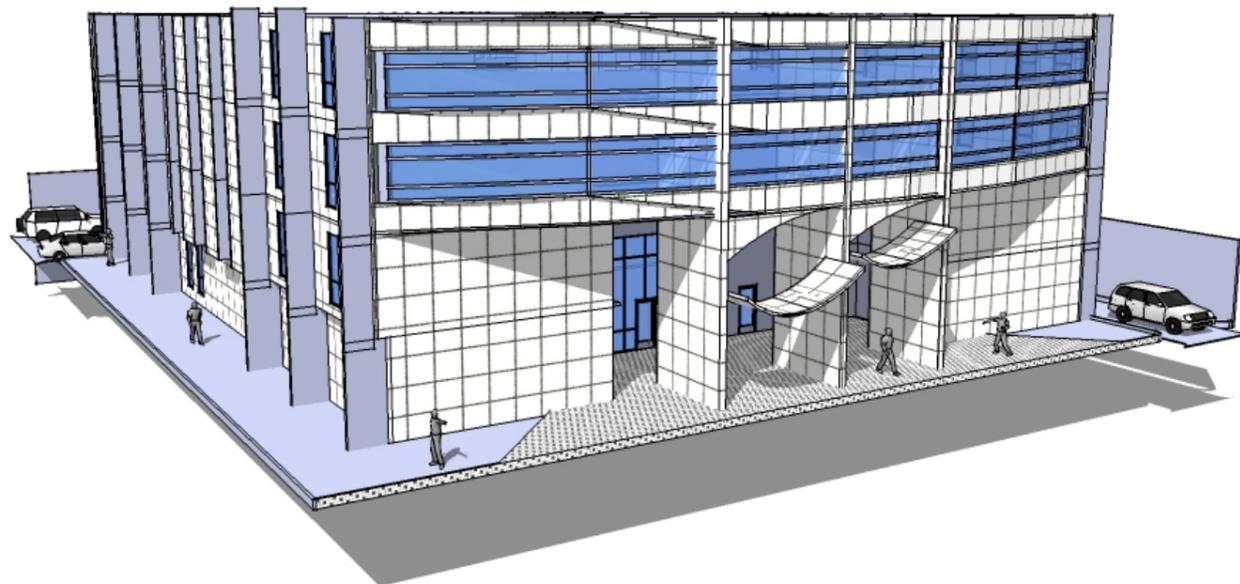


Elevacion Sobre la 10ma. Calle





6.5.3. APUNTES



Apunte No.1
10ª Avenida y 10ª Calle
Esquina





Apunte No.2
10ª Calle

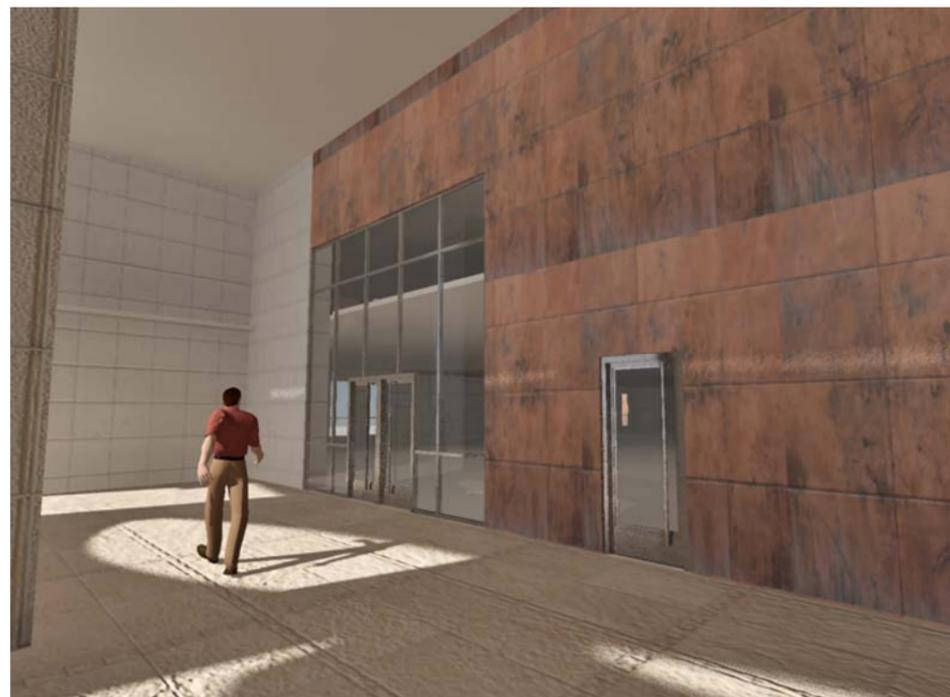




Fotomontaje No. 3
10ª. Calle



Fotomontaje No. 4
10ª. Avenida
Ingreso Principal



Fotomontaje No. 5
Ingreso



6.5.4. FOTOMONTAJES



Fotomontaje No. 1
10ª. Avenida



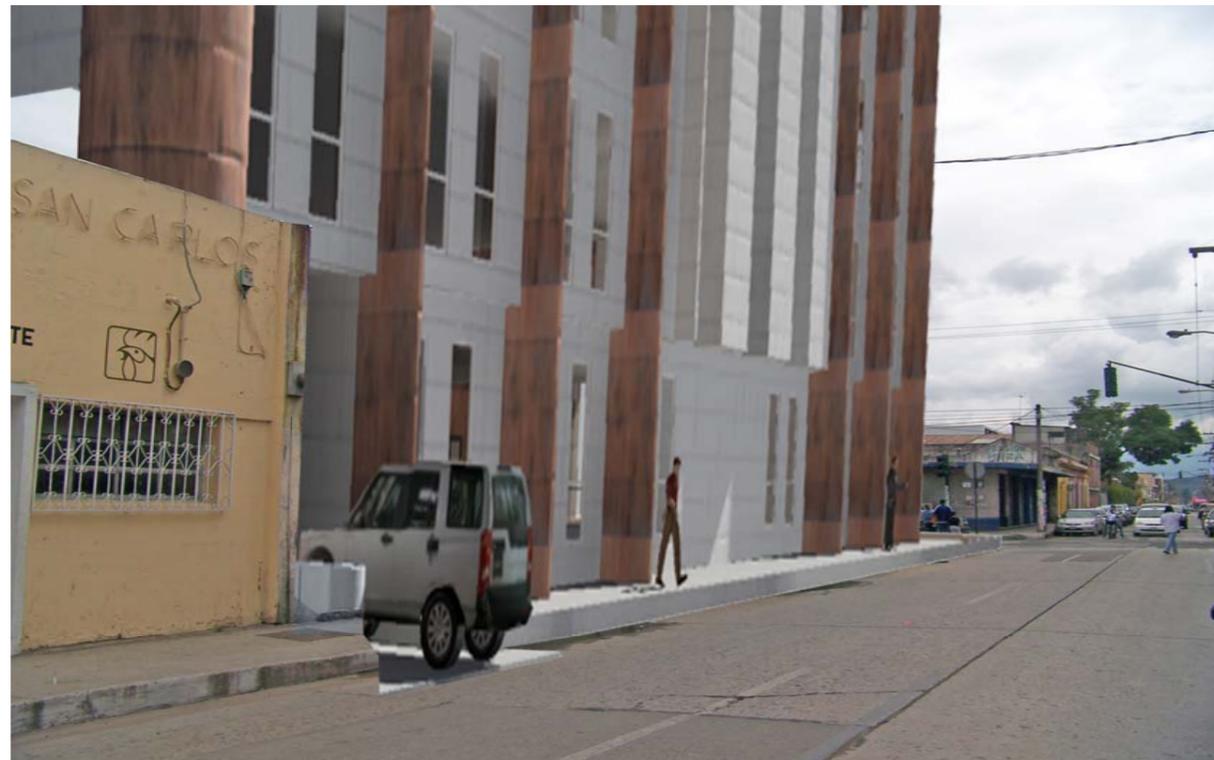
Fotomontaje No. 2
10ª. Avenida



Fotomontaje No. 3
10ª. Avenida



Fotomontaje No. 4
10ª. Avenida y 10ª. Calle
Esquina



Fotomontaje No. 5
10ª. Calle



Fotomontaje No. 6
10ª. Calle



6.6. PRESUPUESTO

Cuadro No. 16

PRESUPUESTO ESTIMADO POR RENGLONES DE TRABAJO

No.	ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	COSTO UNITARIO	TOTAL RENGLON
1	Trabajos preliminares	2,464.00	m2	Q 150.00	Q 369,600.00
2	Movimiento de tierra (sotano)	10,944.00	m3	Q 35.00	Q 383,040.00
3	Cimientos	200.00	ml	Q 300.00	Q 60,000.00
4	Zapatas	69.00	U	Q 12,000.00	Q 828,000.00
5	Columnas	69.00	U	Q 37,620.00	Q 2,595,780.00
6	Muros de contención	240.00	m3	Q 4,500.00	Q 1,080,000.00
7	Levantado de muros de concreto	356.65	m3	Q 5,000.00	Q 1,783,250.00
8	Levantado de muros de block	732.63	m2	Q 500.00	Q 366,315.00
9	Boveda	25.80	m3	Q 6,000.00	Q 154,800.00
10	Tabicación	540.00	m2	Q 200.00	Q 108,000.00
11	Vigas	705.00	ml	Q 2,000.00	Q 1,410,000.00
12	Losa Prefabricada	2,503.87	m3	Q 5,000.00	Q 12,519,350.00
13	Fundición de piso de concreto	1,775.00	m2	Q 300.00	Q 532,500.00
14	Fundición de calles y autobanco	1,218.88	m2	Q 700.00	Q 853,216.00
15	Jardineras	150.00	m2	Q 80.00	Q 12,000.00
16	Levantado de rampa de concreto	49.00	m2	Q 2,000.00	Q 98,000.00
17	Módulo de gradas	44.00	m2	Q 800.00	Q 35,200.00
18	Módulo de ascensores	2.00	U	Q 1,400,000.00	Q 2,800,000.00
19	Armado y fundición de fachada	1.00	glb	Q 1,500,000.00	Q 1,500,000.00
20	Cielo falso	1.00	m2	Q 800,000.00	Q 800,000.00
21	Instalaciones hidráulicas	1.00	glb	Q 1,000,000.00	Q 1,000,000.00
22	Instalaciones eléctricas	1.00	glb	Q 2,000,000.00	Q 2,000,000.00
23	Instalaciones especiales	1.00	glb	Q 3,500,000.00	Q 3,500,000.00
24	Acabados pisos	8,361.00	glb	Q 180.00	Q 1,504,980.00
25	Acabados puertas y ventanas	1.00	glb	Q 2,500,000.00	Q 2,500,000.00
				GRAN TOTAL	Q 38,794,031.00

COSTO DIRECTO = COSTO TOTAL / 1.40% COSTO DIRECTO Q 23,276,418.60
 MATERIALES = 60% C.D. Q 13,965,851.16
 MANO DE OBRA = 40% C.D. Q 9,310,567.44
 COSTO INDIRECTO = COSTO TOTAL / 1.60% COSTO DIRECTO Q 15,517,612.40
COSTO TOTAL Q 38,794,031.00





CONCLUSIONES



De acuerdo al análisis realizado durante el presente estudio podemos concluir lo siguiente:

- La Universidad de San Carlos de Guatemala puede crear un Banco Universitario con lo cual obtendría beneficios como institución y para toda la comunidad universitaria.
- La Universidad de San Carlos de Guatemala posee bienes inmuebles que pueden ser utilizados de mejor forma que lo que actualmente se manejan pudiendo crear las oficinas centrales del Banco Universitario y varias agencias.
- La creación del Banco Universitario es necesaria para una mejora económica financiera de la Universidad de San Carlos de Guatemala.



RECOMENDACIONES



Se recomienda lo siguiente:

- Profundizar con el análisis y estudio de prefactibilidad de la creación del Banco Universitario.
- Realizar un estudio de Imagen Corporativa, como parte de un Proyecto de Graduación de la Escuela de Diseño Gráfico.
- Buscarle un uso a cada uno de los terrenos propiedad de la Universidad de San Carlos de Guatemala que actualmente se encuentren arrendados.



BIBLIOGRAFÍA



BIBLIOGRAFÍA

- BANCO DE GUATEMALA. *Organización y objeto*. Guatemala, 1982.
- COMISIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN. *Políticas generales de la USAC*. Universidad de San Carlos de Guatemala, 1988.
- DE LEÓN MALDONADO, Edgar Daniel. *Estudio de transporte en la Ciudad Universitaria*. Universidad de San Carlos de Guatemala, 1987.
- DEPARTAMENTO DE REGISTRO Y ESTADÍSTICA. *Avance estadístico 1990*. Guatemala, 1990.
- DEPARTAMENTO DE REGISTRO Y ESTADÍSTICA. *Avance estadístico 1994*. Guatemala, 1994.
- DEPARTAMENTO DE REGISTRO Y ESTADÍSTICA. *Catálogo de estudios de 1986-1990*. Universidad de San Carlos.
- DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN, MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA. *Plan de Desarrollo Metropolitano*. Guatemala, 1987.
- GARCÍA DE PELAYO, Ramón. *Diccionario práctico Larouse*. Ediciones Larouse, México D. F.
- GONZÁLES ARÉVALO, Carlos. *Sistema bancario moderno*. Textos económicos No. 2. Facultad de Ciencias Económicas. Universidad de San Carlos de Guatemala.
- LEAL, Rudy. *Contabilidad financiera*. Guatemala 1968.
- MOLINA, Ernesto. *Contabilidad bancaria*. Guatemala, 1969.



- NEUFERT, Ernest. *Arte de proyectar en arquitectura*. Editorial Gustavo Pili. Barcelona, España 1982.
- RAMSEY, Sleeper. *Estándares gráficos de arquitectura*. Editorial Hispanoamericana, México D. F. S. F.
- UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA. *Memorandum No. 01-94*. Informe al Honorable Consejo Superior Universitario sobre la organización del Banco Universitario.
- ZEA, Miguel Ángel. *La cultura de Guatemala*. Documento, Seminario de Tesis. Facultad de Arquitectura, USAC, 1991.
- ZETINA TRUJILLO, Beatriz; FERNÁNDEZ SIERRA, Alba; LARA CORDÓN, Gloria. *Análisis para la optimización de las instalaciones físicas de la ciudad universitaria, zona 12*. Tesis de Grado, Facultad de Arquitectura.



CONCLUSIONES



De acuerdo al análisis realizado durante el presente estudio podemos concluir lo siguiente:

- La Universidad de San Carlos de Guatemala puede crear un Banco Universitario con lo cual obtendría beneficios como institución y para toda la comunidad universitaria.
- La Universidad de San Carlos de Guatemala posee bienes inmuebles que pueden ser utilizados de mejor forma que lo que actualmente se manejan pudiendo crear las oficinas centrales del Banco Universitario y varias agencias.
- La creación del Banco Universitario es necesaria para una mejora económica financiera de la Universidad de San Carlos de Guatemala.



RECOMENDACIONES



Se recomienda lo siguiente:

- Profundizar con el análisis y estudio de prefactibilidad de la creación del Banco Universitario.
- Realizar un estudio de Imagen Corporativa, como parte de un Proyecto de Graduación de la Escuela de Diseño Gráfico.
- Buscarle un uso a cada uno de los terrenos propiedad de la Universidad de San Carlos de Guatemala que actualmente se encuentren arrendados.



BIBLIOGRAFÍA



BIBLIOGRAFÍA

- BANCO DE GUATEMALA. *Organización y objeto*. Guatemala, 1982.
- COMISIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN. *Políticas generales de la USAC*. Universidad de San Carlos de Guatemala, 1988.
- DE LEÓN MALDONADO, Edgar Daniel. *Estudio de transporte en la Ciudad Universitaria*. Universidad de San Carlos de Guatemala, 1987.
- DEPARTAMENTO DE REGISTRO Y ESTADÍSTICA. *Avance estadístico 1990*. Guatemala, 1990.
- DEPARTAMENTO DE REGISTRO Y ESTADÍSTICA. *Avance estadístico 1994*. Guatemala, 1994.
- DEPARTAMENTO DE REGISTRO Y ESTADÍSTICA. *Catálogo de estudios de 1986-1990*. Universidad de San Carlos.
- DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN, MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA. *Plan de Desarrollo Metropolitano*. Guatemala, 1987.
- GARCÍA DE PELAYO, Ramón. *Diccionario práctico Larouse*. Ediciones Larouse, México D. F.
- GONZÁLES ARÉVALO, Carlos. *Sistema bancario moderno*. Textos económicos No. 2. Facultad de Ciencias Económicas. Universidad de San Carlos de Guatemala.
- LEAL, Rudy. *Contabilidad financiera*. Guatemala 1968.
- MOLINA, Ernesto. *Contabilidad bancaria*. Guatemala, 1969.



- NEUFERT, Ernest. *Arte de proyectar en arquitectura*. Editorial Gustavo Gili. Barcelona, España 1982.

- RAMSEY, Sleeper. *Estándares gráficos de arquitectura*. Editorial Hispanoamericana, México D. F. S. F.

- UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA. *Memorandum No. 01-94*. Informe al Honorable Consejo Superior Universitario sobre la organización del Banco Universitario.

- ZEA, Miguel Ángel. *La cultura de Guatemala*. Documento, Seminario de Tesis. Facultad de Arquitectura, USAC, 1991.

- ZETINA TRUJILLO, Beatriz; FERNÁNDEZ SIERRA, Alba; LARA CORDÓN, Gloria. *Análisis para la optimización de las instalaciones físicas*

de la ciudad universitaria, zona 12. Tesis de Grado, Facultad de Arquitectura.



IMPRIMASE



Arq. Carlos Enrique Valladares Cerezo
Decano de la Facultad de Arquitectura
Universidad de San Carlos de Guatemala



Arq. Luis Felipe Arqueta
Asesor de Tesis
Universidad de San Carlos de Guatemala



Job Oswaldo Figueroa Ramirez
Sustentante