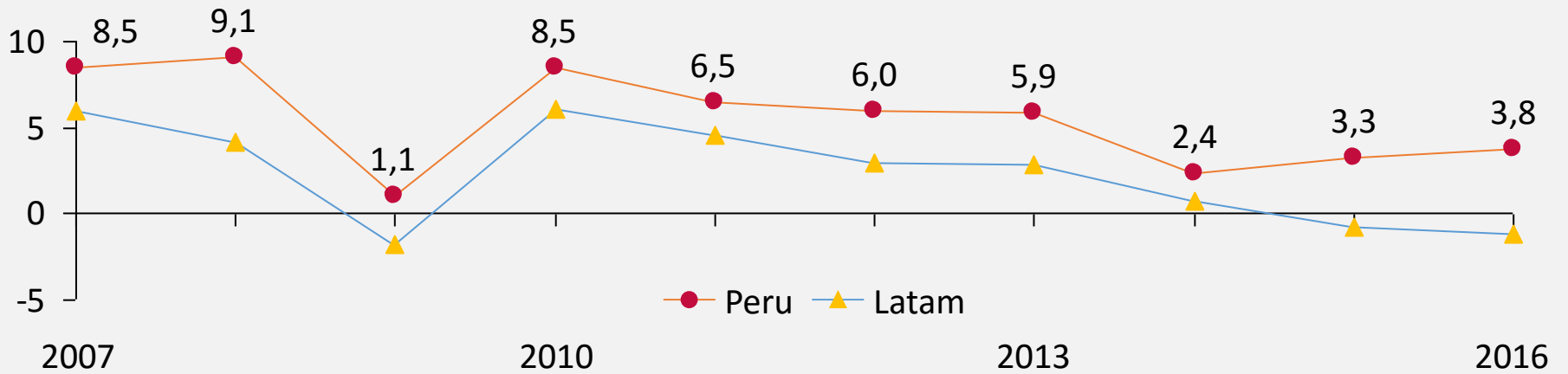


**MIRELLA TERESA RAMIREZ DIAZ
JAVIER ALBERTO MAUTINO GONZALES**

"CENTRO EMPRESARIAL Y COMERCIAL EN SAN ISIDRO"

**UNIVERSIDAD RICARDO PALMA
2017**

Crecimiento PBI¹ (real, %)



Índice de Competitividad²

Ranking Mundial

69

de 151

Ranking Latam

6

de 20

2016

Facilidad de hacer negocios¹

54

de 189

3

de 20

2016

Calidad de Infraestructura²

112

de 151

16

de 20

2016

Objetivo General

- Satisfacer la alta demanda
- Innovación
- Sofisticación

Calidad de Infraestructura

112

de 151

16

de 20

2016-17

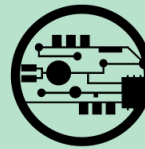
Objetivos específicos



- Integrar y responder al contexto urbano.



- Socialización, interacción, intercambio



- Sistemas tecnológicos.



- Nuevos formatos (coworking).

Ubicación



Expresa – Arterial – Colectoras

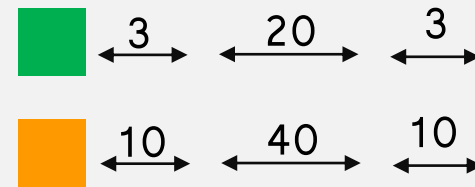
Accesibilidad peatonal



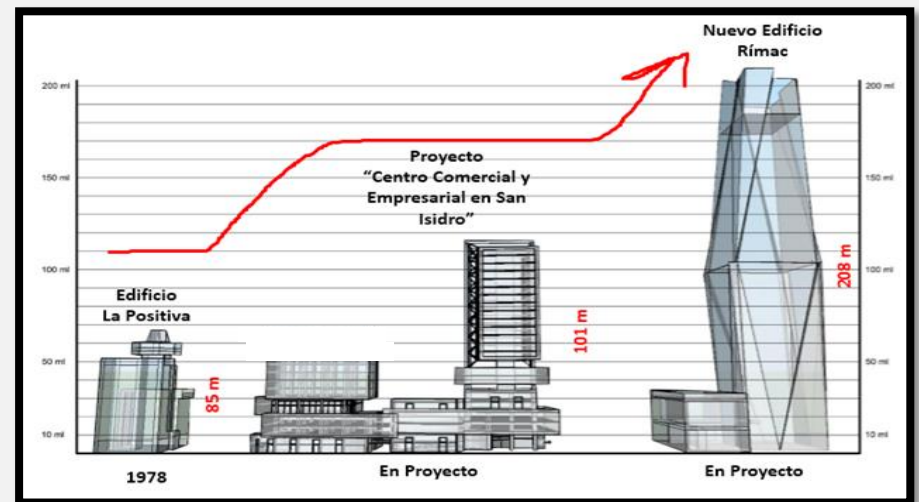
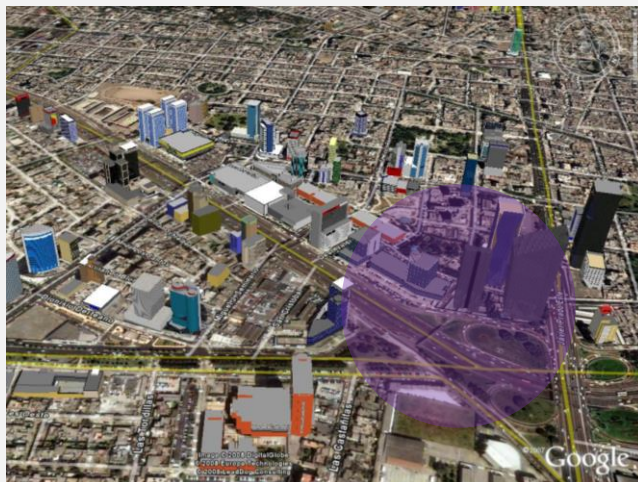
Sector IV

- Sector financiero
- Accesibilidad
- Comercio Metropolitano
- Grandes alturas

Terreno



Perfil Urbano



Referentes



Bikini Berlín

- Integración con el entorno
- Usos Mixtos
- Buen manejo de terrazas y áreas verdes



Costanera Chile

- Usos mixtos
- Tecnologías


Centro comercial - empresarial



Torre 1: 3101m²

↕ 4 pisos  267p

Torre 2: 9339m²

↕ 14 pisos  13

Comercio: 8879m²

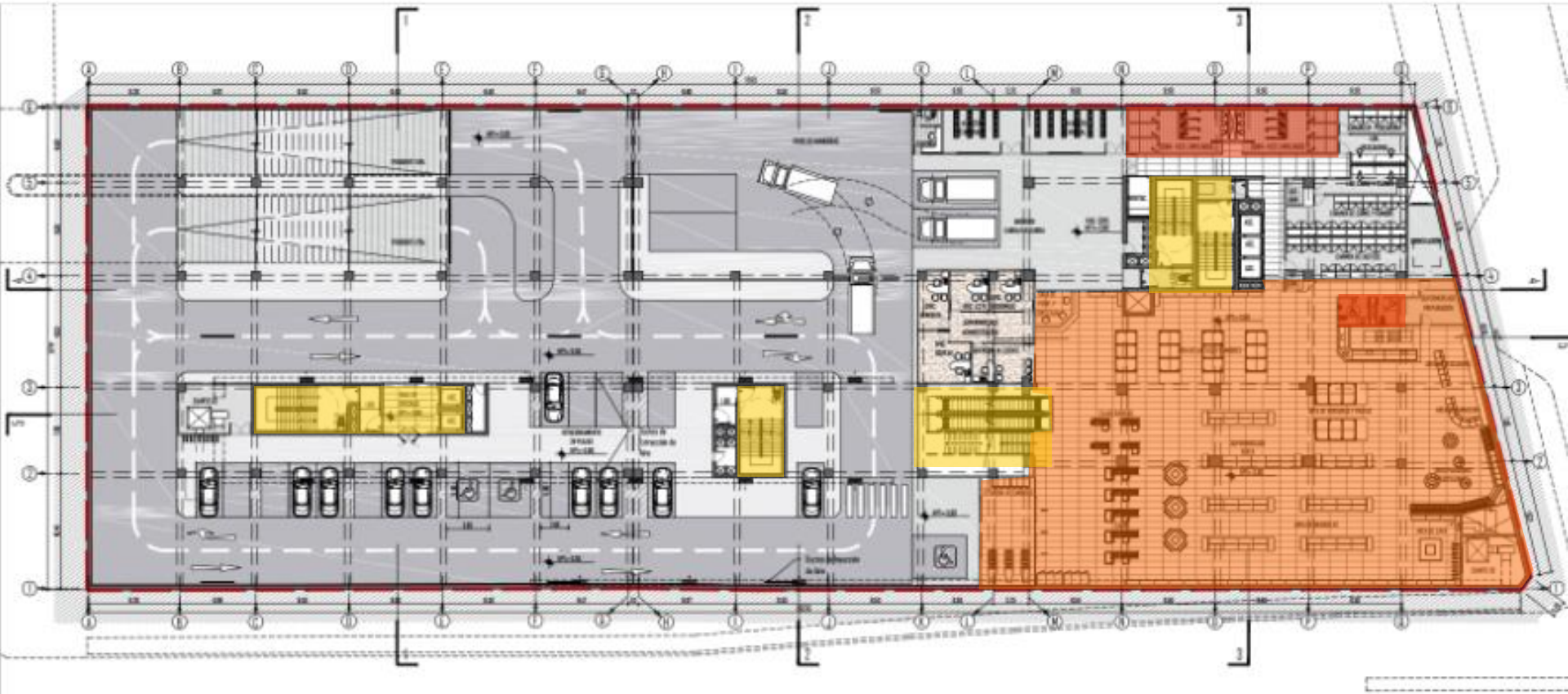
↕ 4 pisos  1
 44 T 11 MC
 1
 3R 3C

Estacionamientos: 5608m²

↕ 7 pisos  414
 14


Área total construida: 36 593 m²

Sótano 1



 Comercio

 Oficinas

 Hall y núcleos

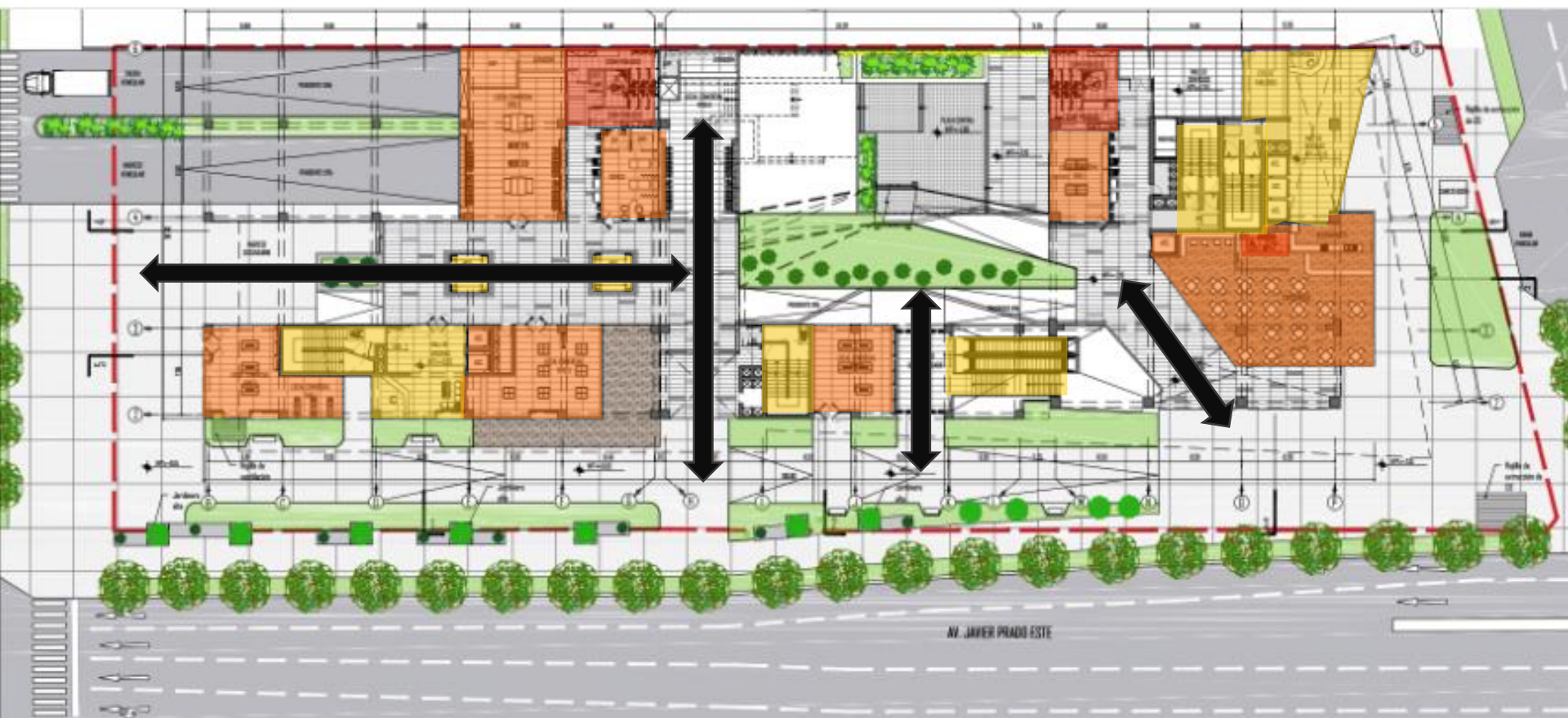
 SSHH





 1

 17

 3

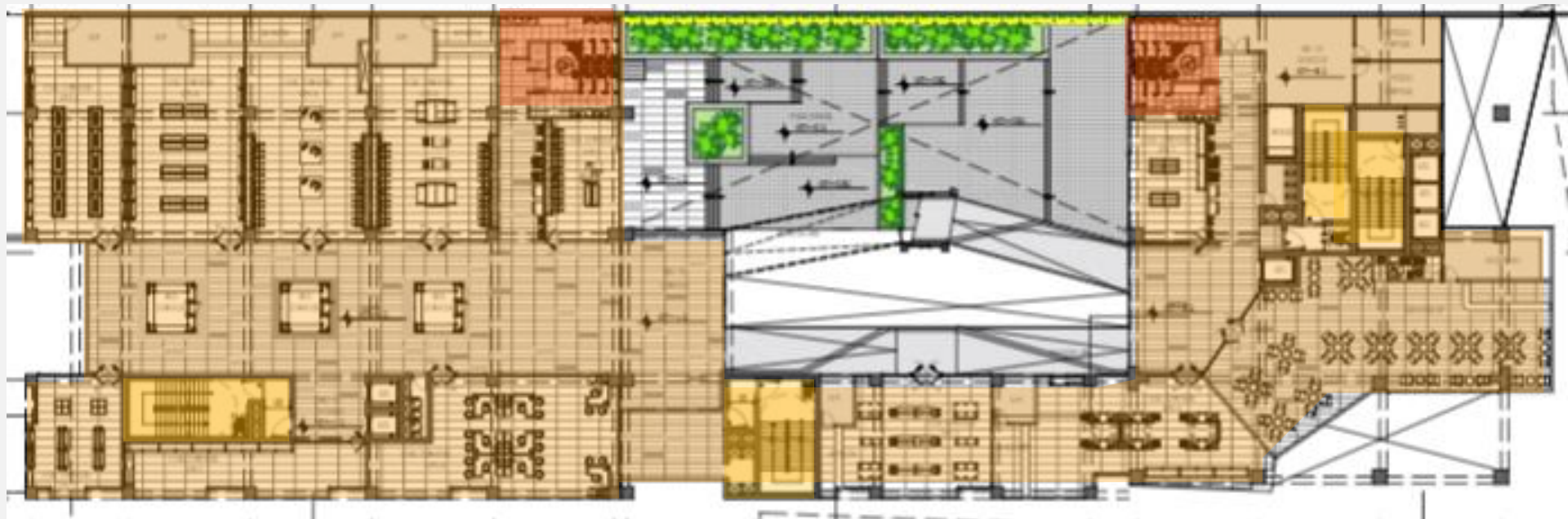
Primer Piso









-  Comercio
-  Oficinas
-  Hall y núcleos
-  SSHH

 7 T 3 MC
 1 C

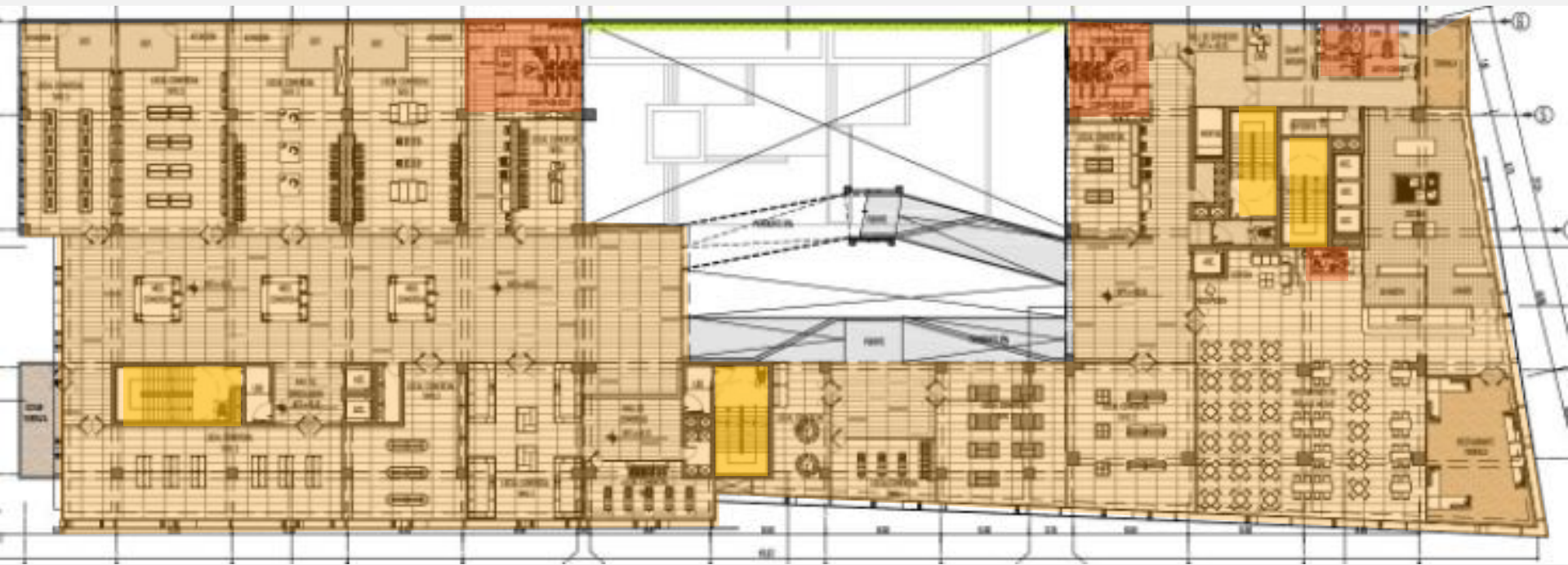
Segundo Piso









-  Comercio
-  Oficinas
-  Hall y núcleos
-  SSHH

 11 T 3 MC
 1 C

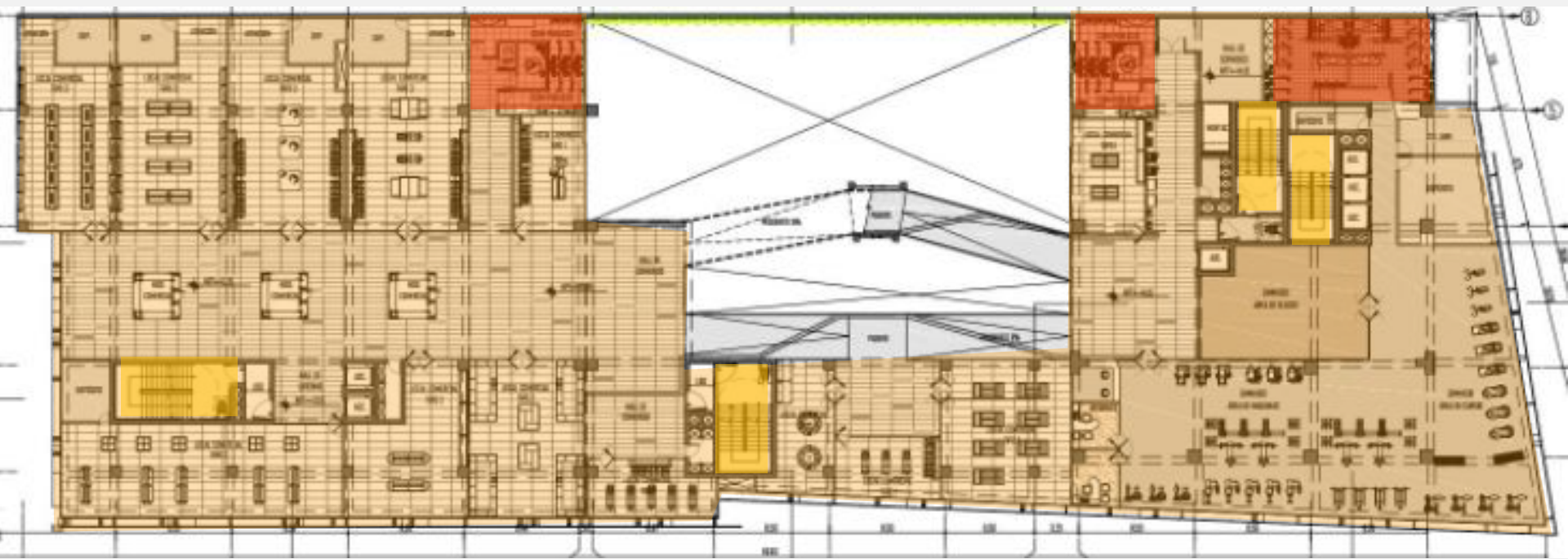
Tercer Piso



-  Comercio
-  Oficinas
-  Hall y núcleos
-  SSHH


 14 T 3 MC
 1 R

Cuarto Piso



 Comercio

 Oficinas

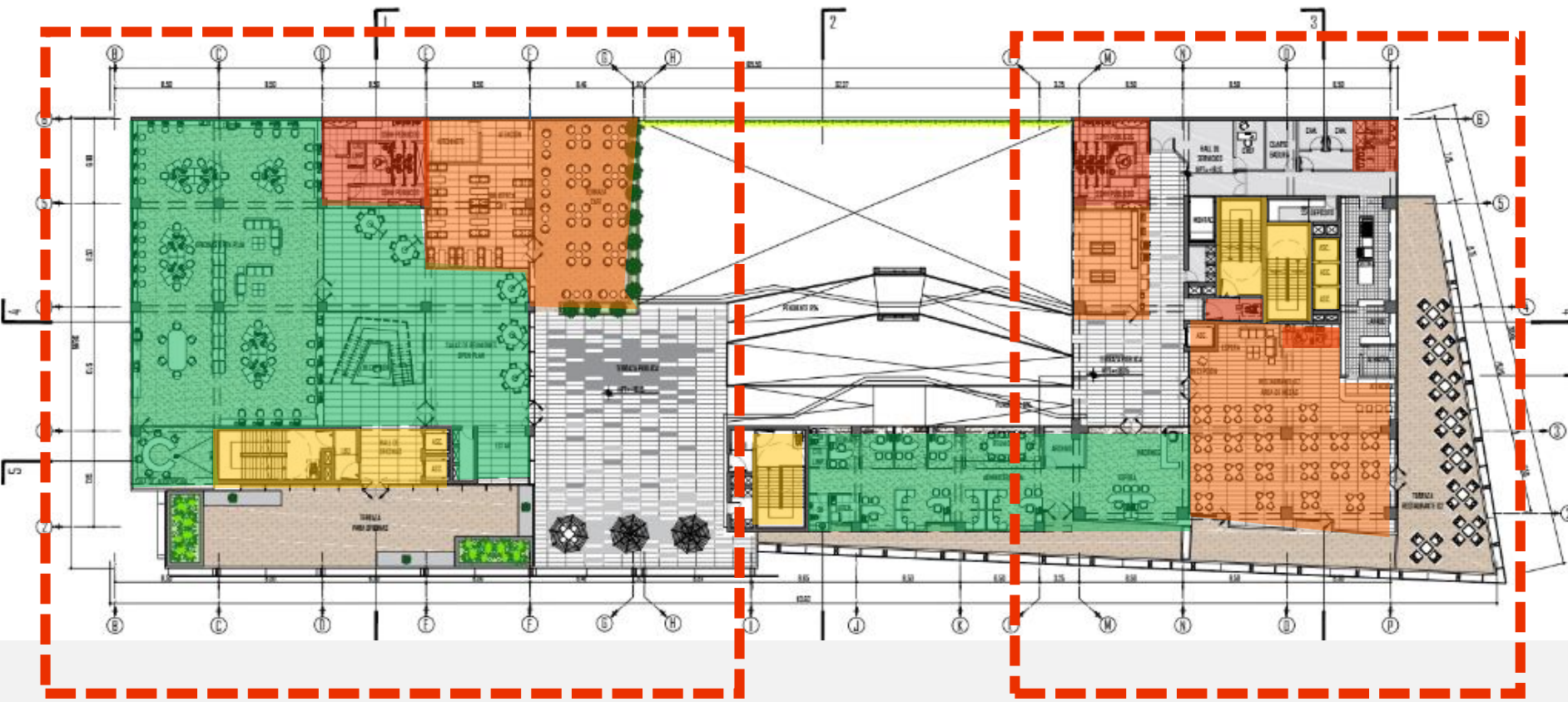
 Hall y núcleos

 SSHH

 12 T 3 MC





 1

Quinto Piso



TORRE 1

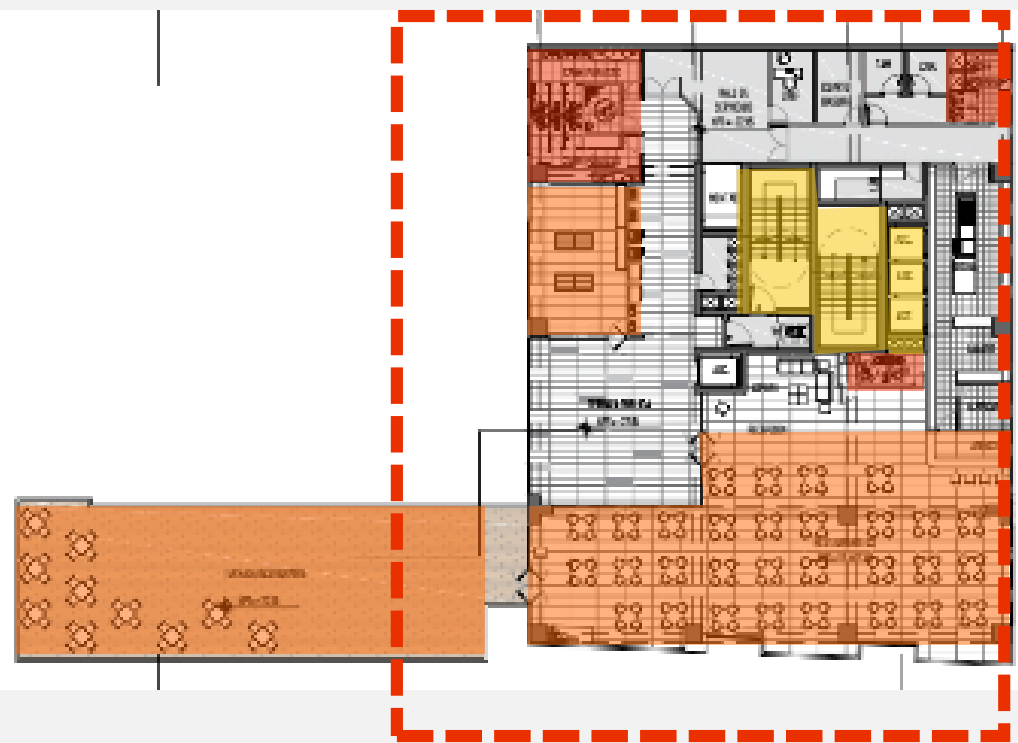
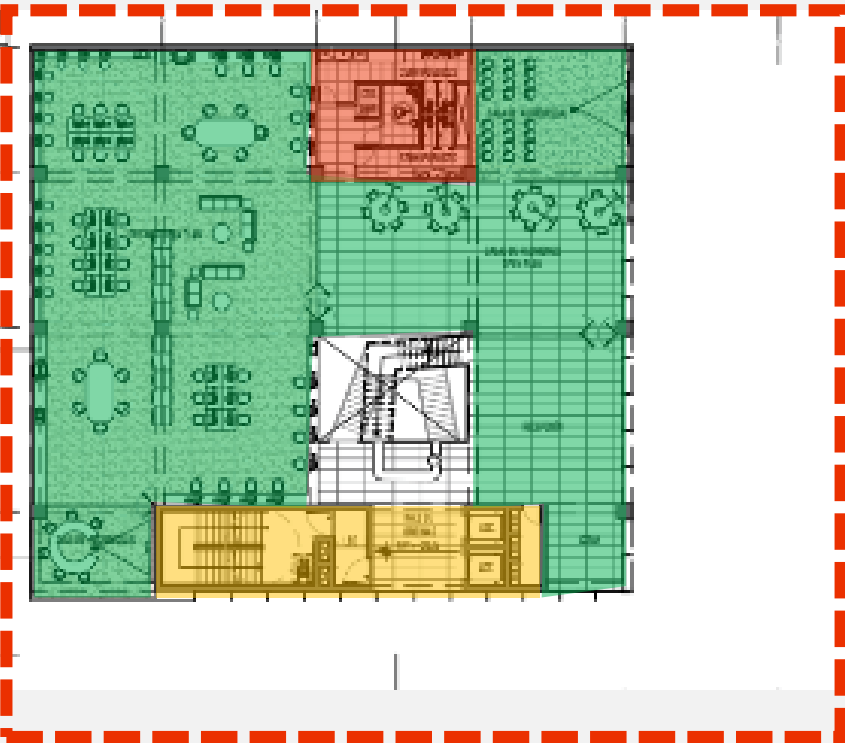
TORRE 2

-  Comercio
-  Oficinas
-  Hall y núcleos
-  SSHH

 1 R 1C




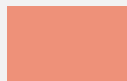
 66



Sexto Piso



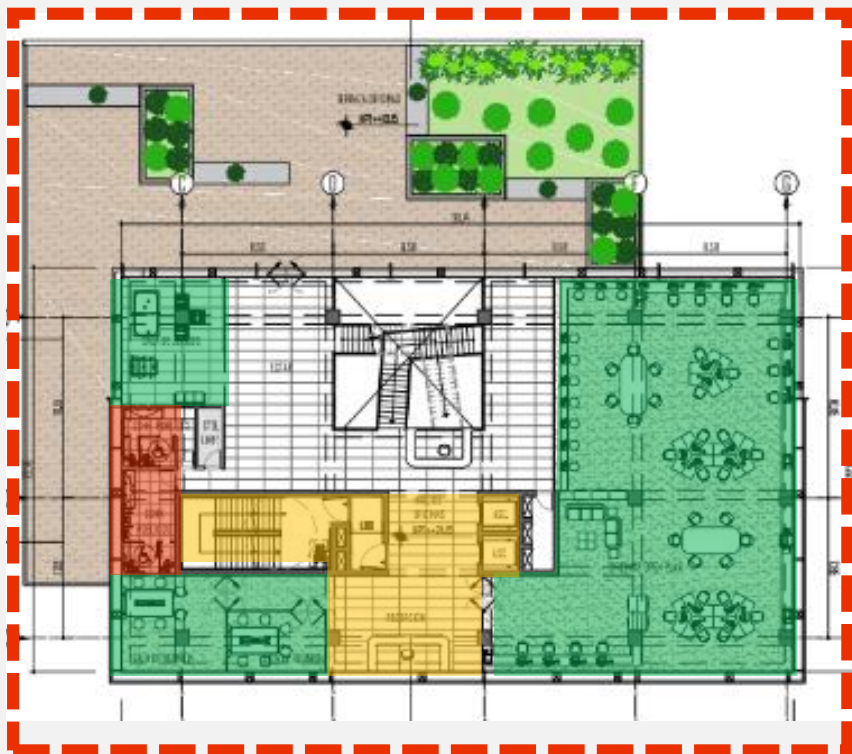
TORRE 1

TORRE 2

-  Comercio
-  Oficinas
-  Hall y núcleos
-  SSHH

 1 R
 66


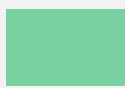
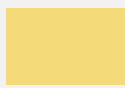
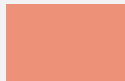
Séptimo Piso



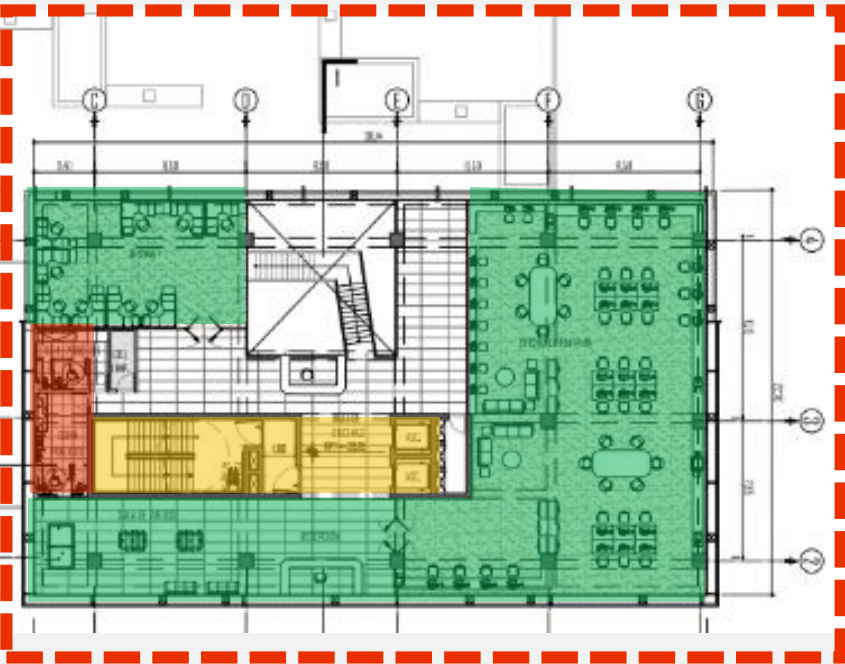
TORRE 1



TORRE 2

-  Comercio
-  Oficinas
-  Hall y núcleos
-  SSHH





Octavo Piso



TORRE 1

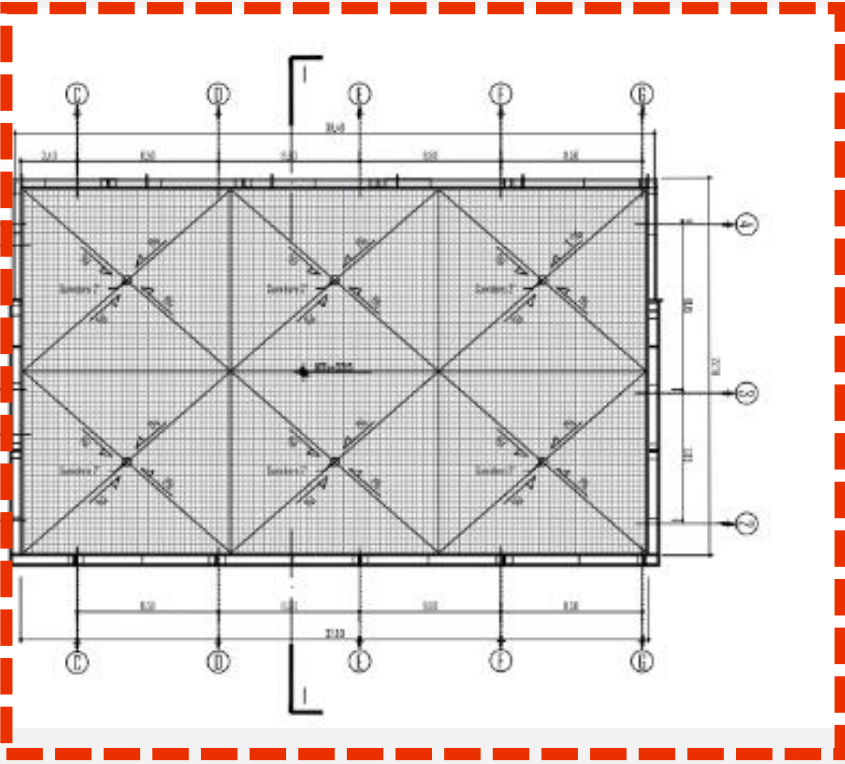


TORRE 2

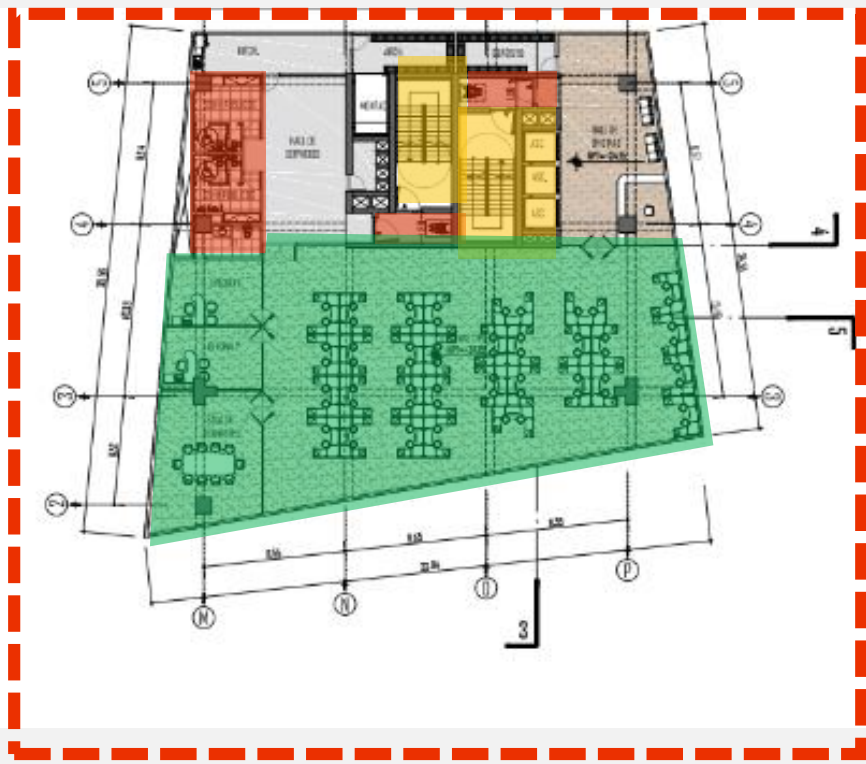
-  Comercio
-  Oficinas
-  Hall y núcleos
-  SSHH







Noveno Piso



TORRE 1



TORRE 2

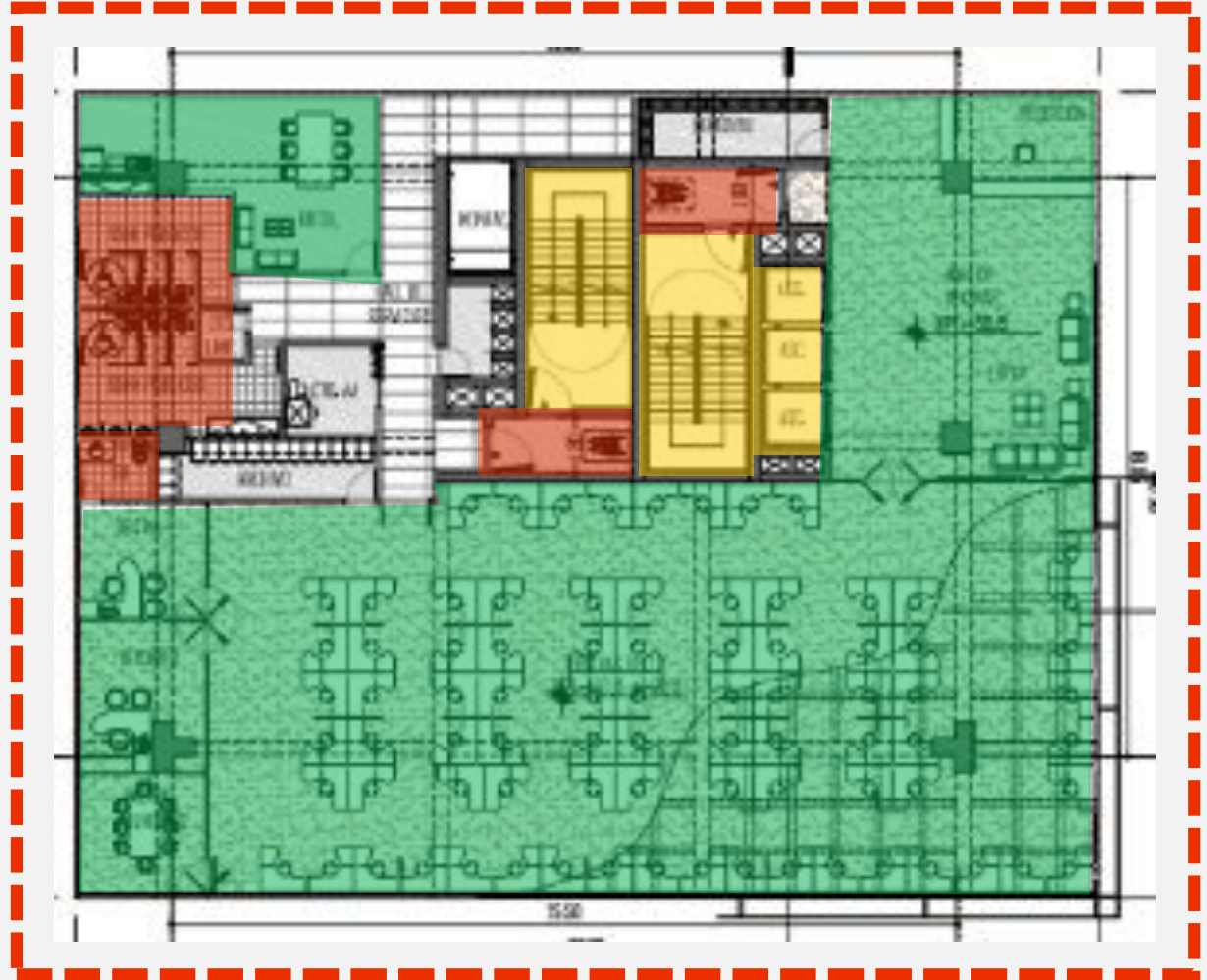
-  Comercio
-  Oficinas
-  Hall y núcleos
-  SSHH



13 - 23 Piso




1 por piso






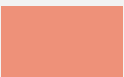
 Comercio

 Oficinas

 Hall y núcleos

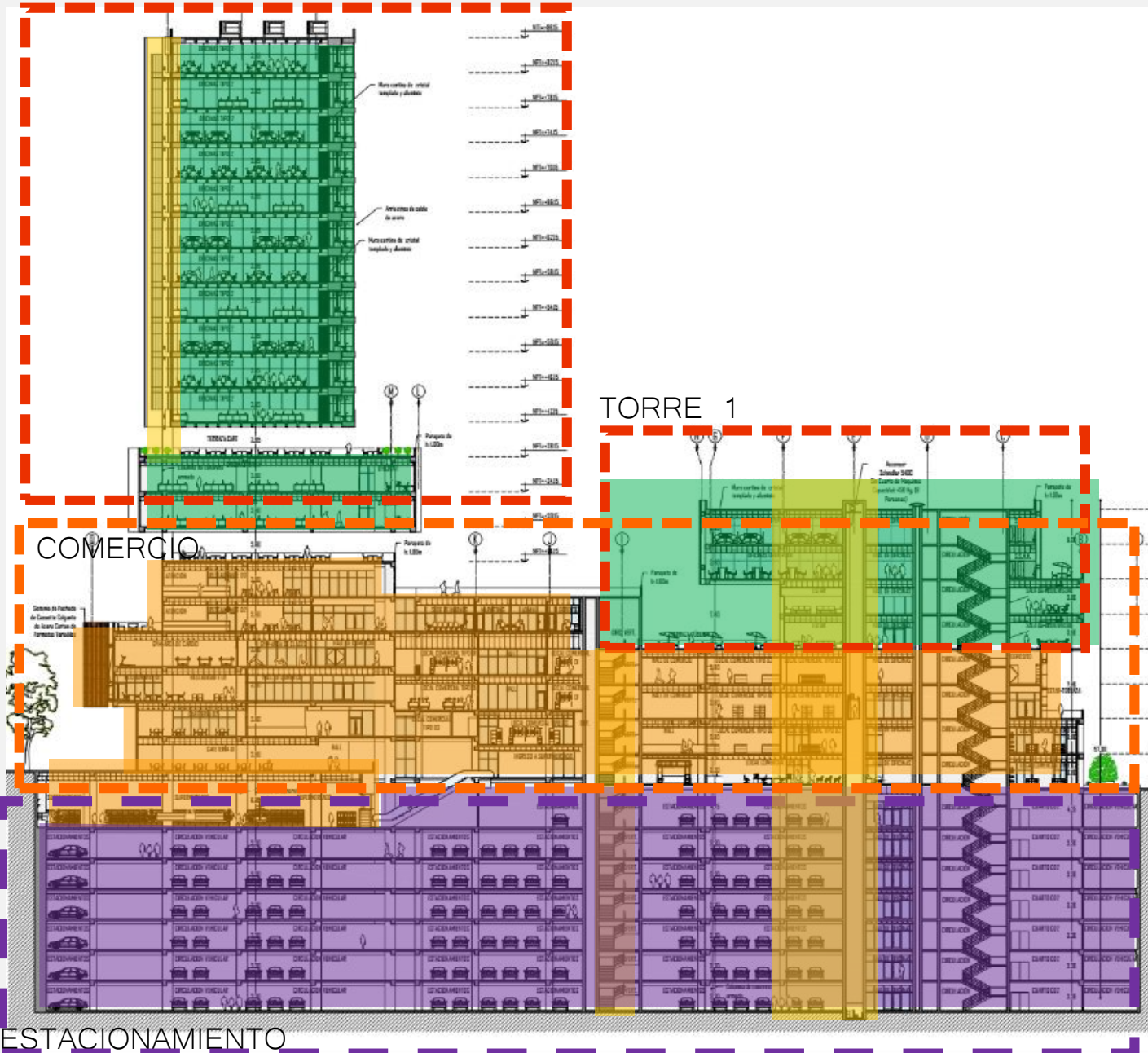
 SSHH

TORRE 2

-  Comercio
-  Oficinas
-  Hall y núcleos
-  SSHH



TORRE 2

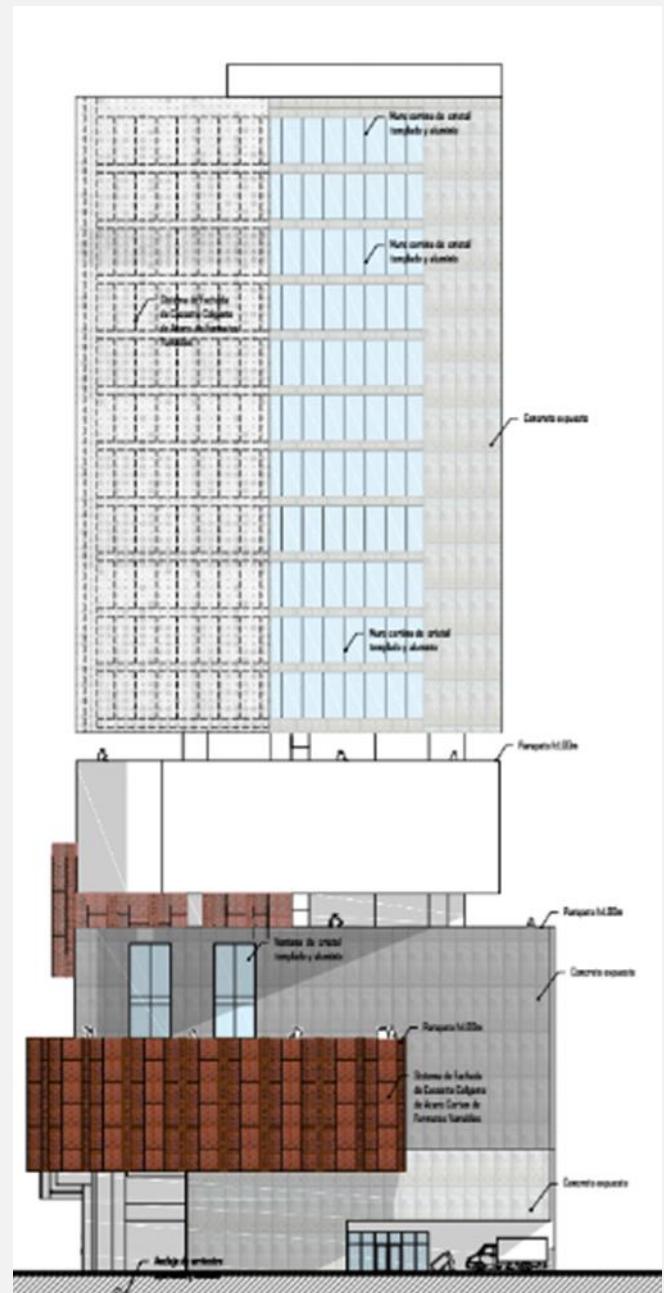
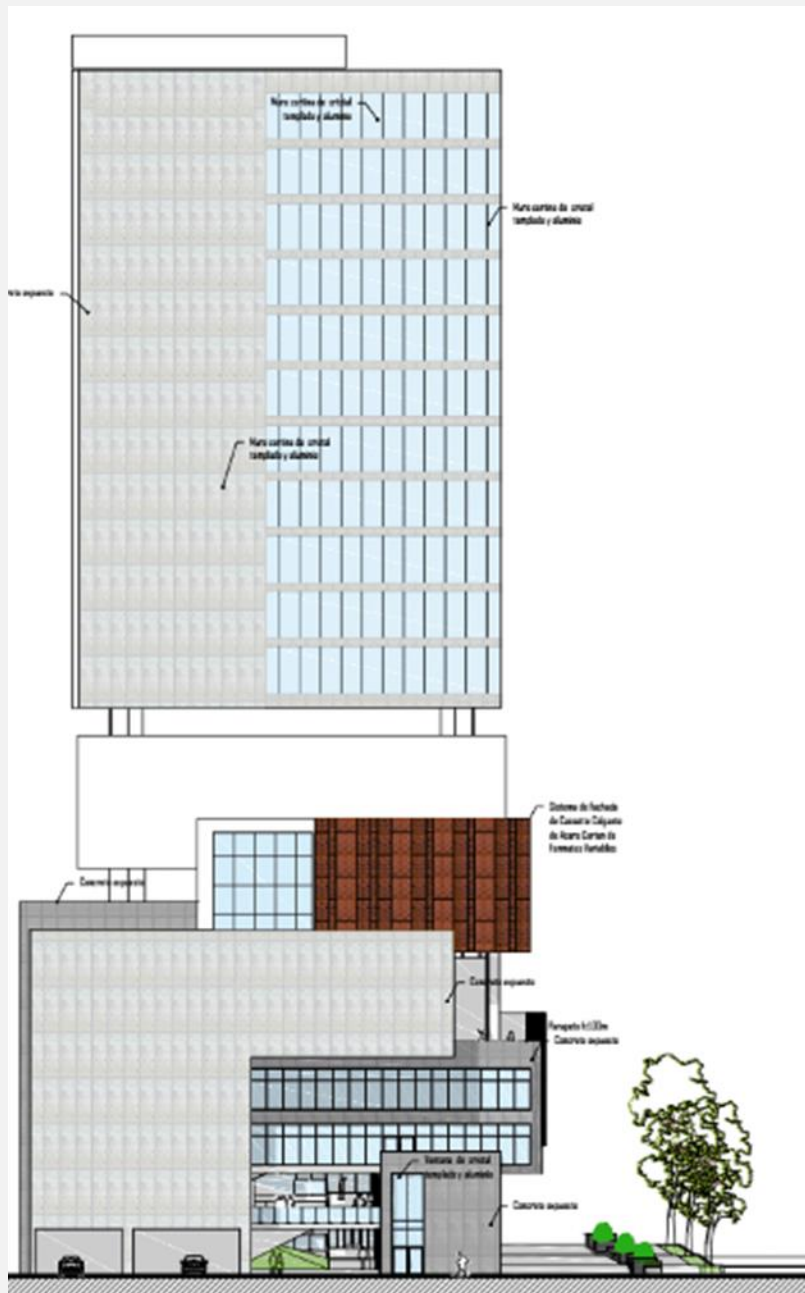


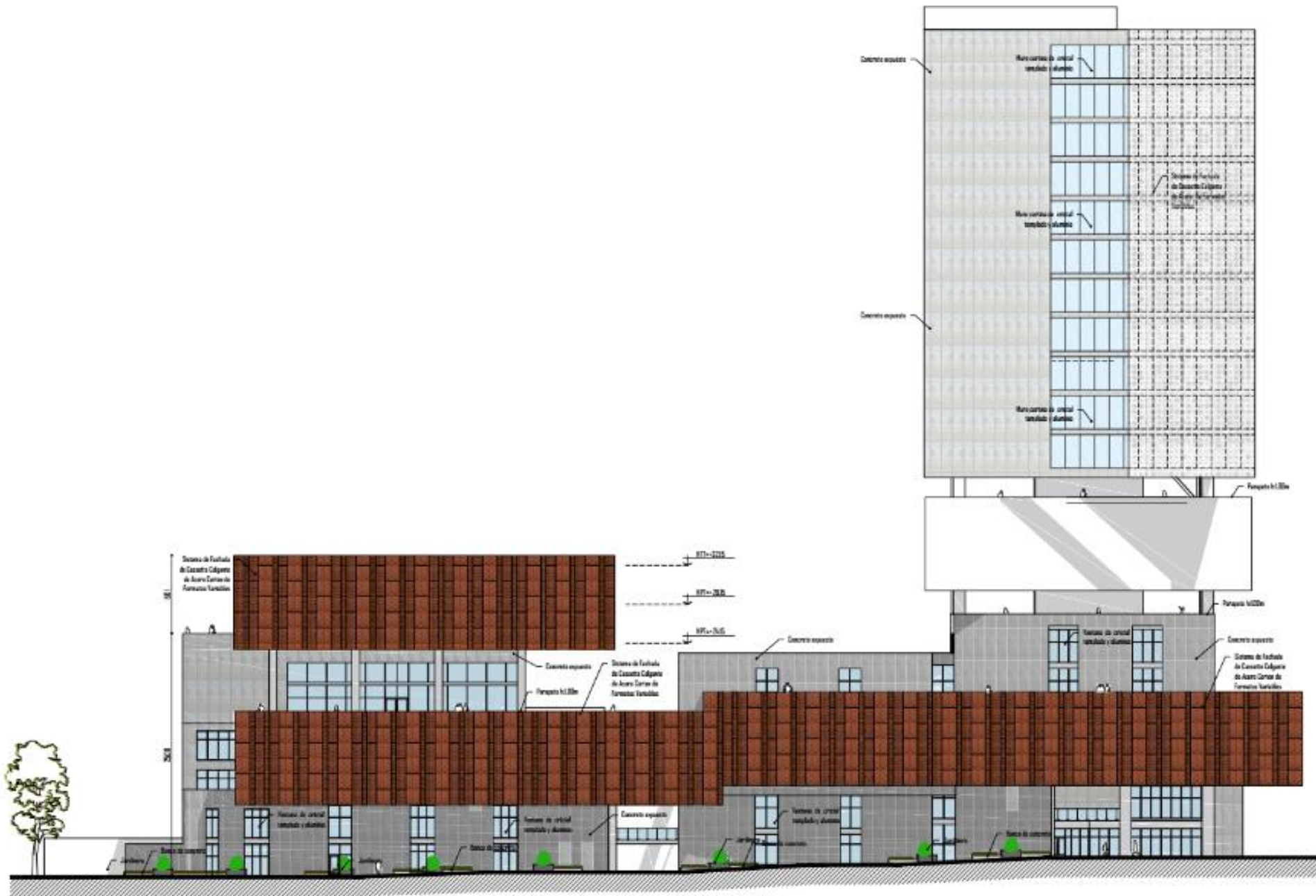
TORRE 1

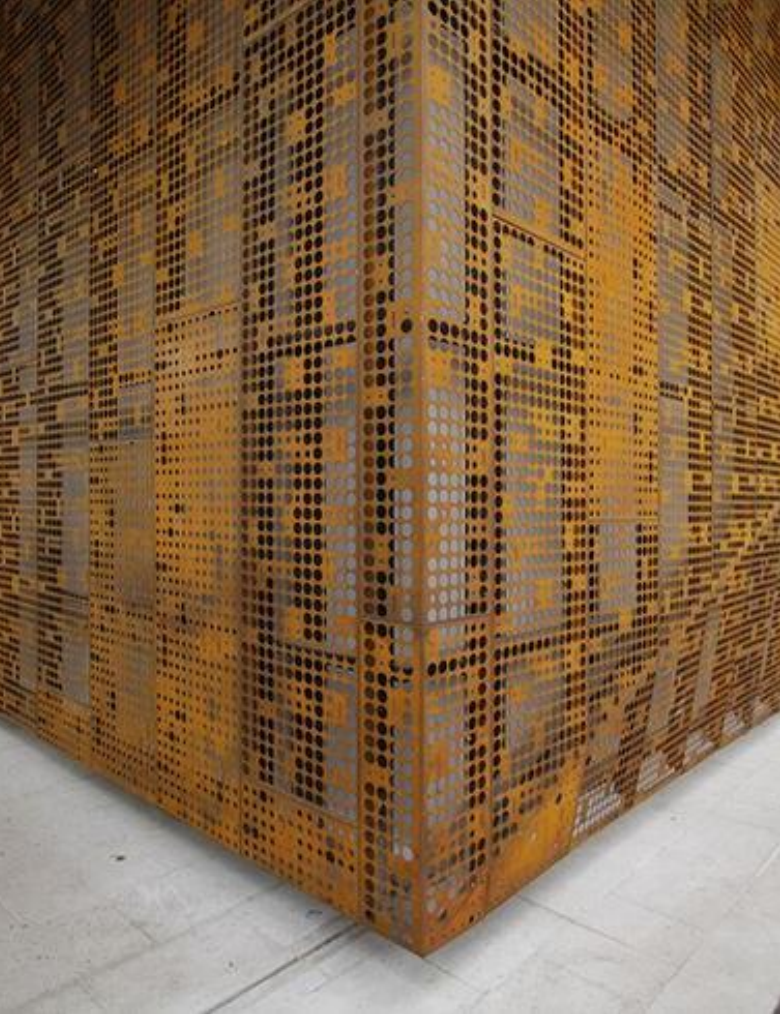
COMERCIO

ESTACIONAMIENTO

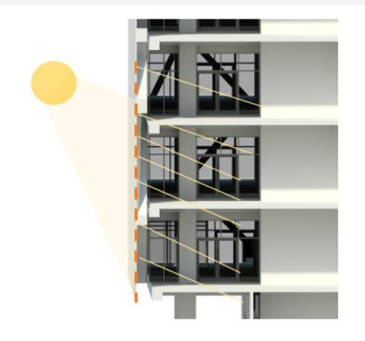
- Comercio
- Oficinas
- Hall y núcleos
- SSHH



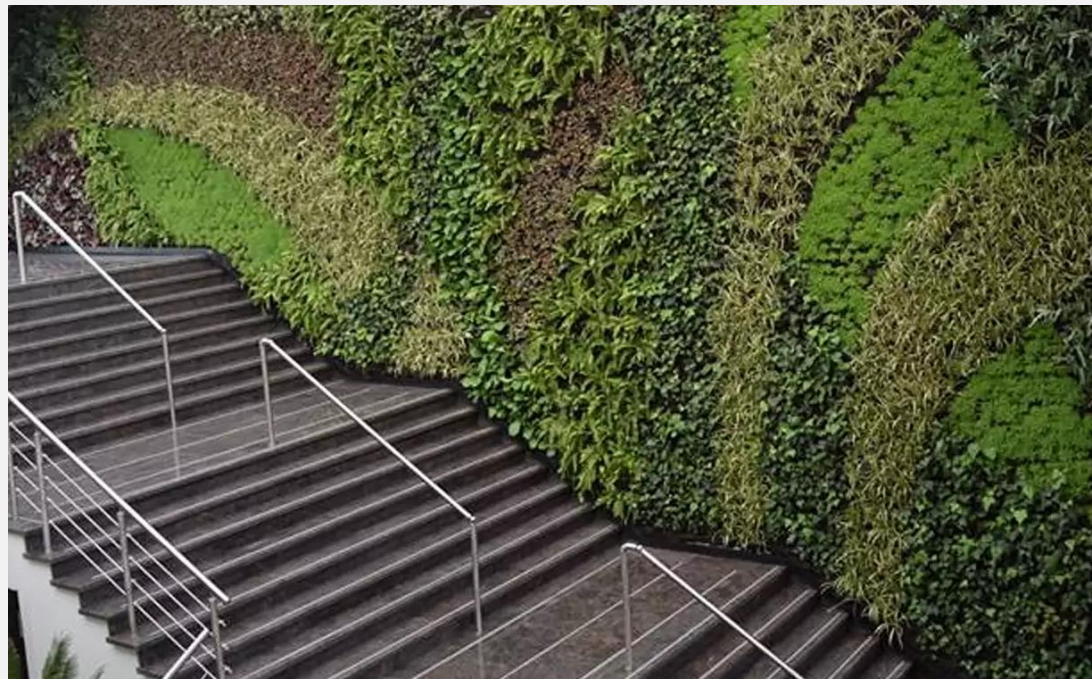




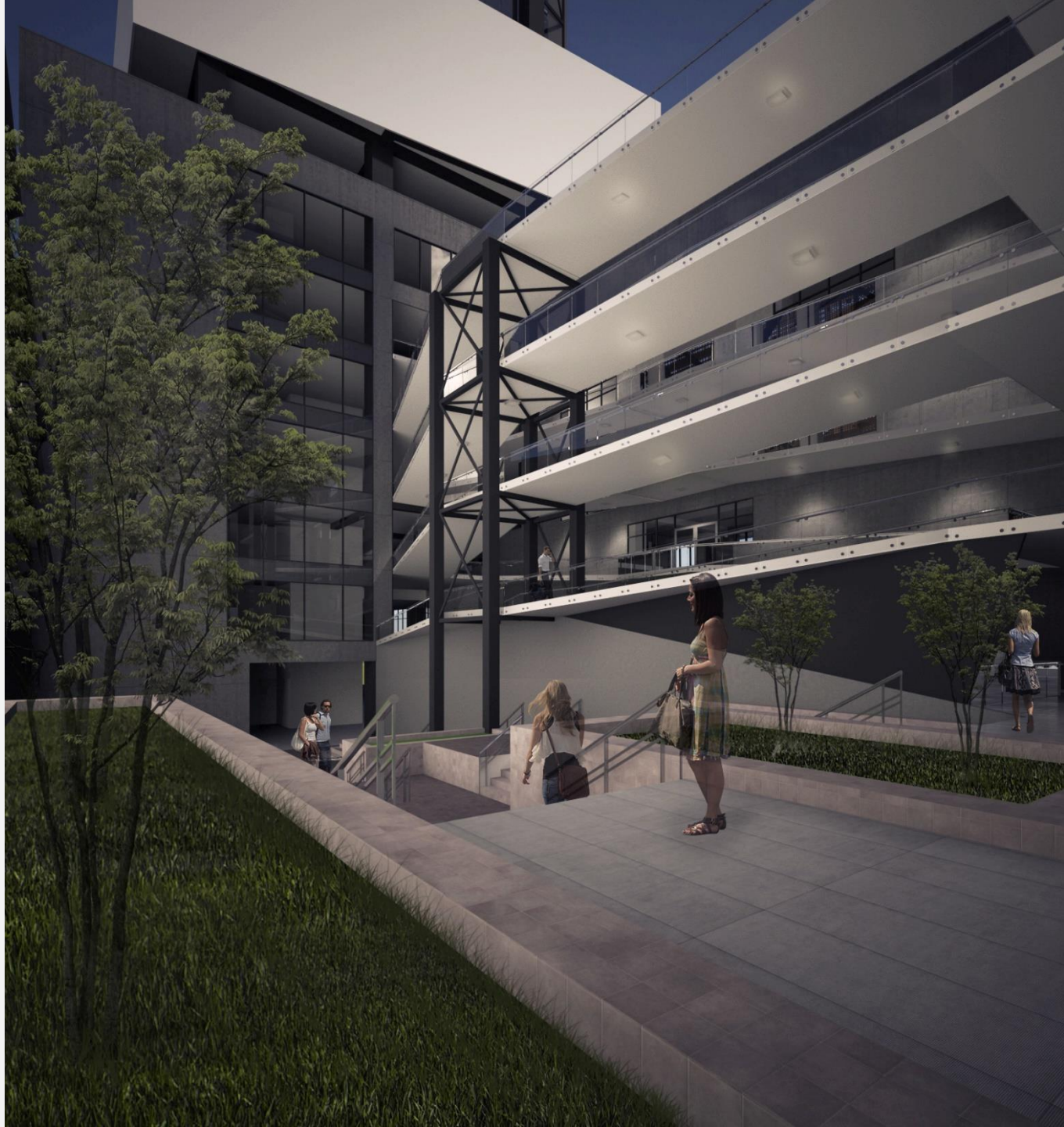
- CO2
- +Calidad de aire
- Contaminación Acústica



- Niveles de radiación
- Costos energéticos
- + Estéticas















Análisis financiero

Ingreso Oficinas	\$131.250,00	Vacancia	70%	Ingreso	\$91.875,00
Ingreso L. Comerciales	\$335.425,70	Vacancia	80%	ingreso	\$268.340,56
Ingreso Coworking	\$58.913,68	Vacancia	70%	ingreso	\$41.239,58

Costo Mantenimiento Y Servicios	1,5 \$ x m2
Total Area	25805,5
CT Mantenimiento Mensual	\$ 38.708,25

Costo Construcción	36593,7	500	\$ 18.296.85
Costo de terreno	5525,94	2300	\$ 12.709.66

Costo T. Proyecto	\$ 35.971.809,93
Costo Mantenimiento Anual	\$ 464.499,00
Ingreso Anual	\$ 4.817.461,67
Ganancia Anual	\$ 4.352.962,67
Retorno de Inversión	8,26 Años

Formulación de proyecto	14	dólares/m2	512.311,80
Licencias	1,50%	costo directo	274.452,75
Gastos Legales	0,50%		91.484,25
Costo de construcción			18.296.850,00
Utilidad de construcción	8%		1.463.748,00
Servicios públicos	0,25%		45.742,13
Demolición	40,00	dolares m2 Const	16.000,00
Publicidad	2%	costo directo	365.937,00
Gastos de venta	3%	costo directo	548.905,50
Gerencia de proyecto	3%	costo directo	548.905,50
Gastos financieros	3%	costo directo	548.905,50
Contingencias	3%	costo directo	548.905,50
			4.965.297,93