



UNIVERSIDAD RICARDO PALMA

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



**TESIS PARA OPTAR POR EL TÍTULO
PROFESIONAL DE ARQUITECTO**

**“COMPLEJO EMPRESARIAL COMERCIAL PARA EL DESARROLLO
ECONÓMICO DEL DISTRITO DE LA MOLINA”**

Autora:

Bach. Arq. María Fernanda Castillo Montenegro

Asesor:

Dr. Arq. Villena Mavila, Manuel

Lima-Perú

2020

DEDICATORIA

Agradezco principalmente a Dios, a mis padres por el sacrificio, amor y apoyo constante en mi formación profesional. A mis hermanos por su comprensión en este proceso. A todos y cada uno de los Arquitectos involucrados en el desarrollo de mi Proyecto; y a quienes estuvieron conmigo en todo momento. Gracias por todo el apoyo de corazón. Este es un nuevo comienzo de muchos retos y futuras satisfacciones en mi vida profesional. Gracias.

Índice

Introducción	6
CAPÍTULO I: GENERALIDADES	8
1.1. Tema	9
1.2. Planteamiento del problema.....	9
1.3. Objetivos.....	10
1.3.1. Objetivos generales.....	10
1.3.2. Objetivos específicos	10
1.4. Alcances y limitaciones	11
1.4.1. Alcances.....	11
1.4.2. Limitaciones.....	12
1.5. Metodología	12
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO-REFERENCIAL	15
2.1 Antecedentes del problema.....	16
2.1.1 Antecedentes Nacionales	16
2.1.2 Antecedentes Internacionales	21
2.2 Base teórica.....	30
2.2.1 Sector empresarial en el Perú.....	30
2.2.2 Coworking	32
2.2.3 Arquitectura comercial	35
2.3. Base conceptual	37
CAPÍTULO III: ANÁLISIS LA MOLINA	38

	4
3.1. Ubicación.....	39
3.2. Evolución urbana	39
3.3. Clima.....	40
3.4. Análisis urbano	41
3.4.1. Uso de suelo.....	41
3.4.2. Altura de las edificaciones.....	42
3.5. Sistema vial.....	43
CAPÍTULO IV: PROYECTO ARQUITECTÓNICO	44
4.1. Localización.....	45
4.2. Sistema vial.....	46
4.3. Análisis urbano	47
4.3.1 Parámetros urbanísticos	47
4.3.2. Equipamiento urbano.....	47
4.3.3. Hitos y nodos	50
4.4. Criterios de diseño	51
4.5. Premisas de diseño.....	52
4.5.1. Premisa urbana volumétrica.....	52
4.5.2. Concepto	52
Primera imagen.....	53
4.5.3. Premisa funcional	53
4.5.4. Usuario.....	54
4.6 Viabilidad.....	56

	5
4.7 Cuadro de áreas.....	58
4.8. Anteproyecto.....	60
4.8.1 Arquitectura y sectorización	60
4.8.2 Detalles por sectores	65
4.8.3 Vistas en 3D.....	67
4.9 Viabilidad Económica	
4.9.1 Estrategia de Rentabilidad.....	69
4.9.2 Oportunidad de Retorno.....	70
Bibliografía	72
Lista de imágenes	74
Lista de tablas.....	78

Introducción

En los últimos años la economía peruana se ha visto con un importante avance, logrando tener un aumento del 7% de constitución de empresas formales en el Perú desde el año 2014 que se registraron 1, 592,232 empresas.

Este evento certifica una atomización en el segmento de micro y pequeñas empresas, ya que más del 99% de las empresas registradas son MYPE, teniendo elevados niveles de productividad o actividad económica por la presencia de un número reducido de empresas grandes generadoras de altos ingresos.

Ante ello, las MYPE cumplen un rol imprescindible en el sector empresarial del país, debido a que son las principales generadoras de empleo.

Sin embargo, en la Primera encuesta nacional de empresas llevada a cabo en el año 2015, se ha reflejado las dificultades que presentan las empresas para su crecimiento influyendo en un avance lento en su productividad y competitividad a nivel local e internacional. Entre los problemas encontrados está el bajo acceso a tecnologías y de comunicación, difícil acceso de financiamiento, baja inversión en certificaciones, falta de infraestructura adecuada, entre otros. Estos problemas afectan principalmente a la micro y pequeña empresa.

En cuanto a la infraestructura para desarrollar actividades empresariales, se ha encontrado en la encuesta ENE (Encuesta Nacional de empresas) 2015, que solo un tercio de las empresas poseen un local donde puedan desarrollar sus operaciones, demostrando que se requieren mayor cantidad de áreas especializadas a nivel nacional.

Por tanto, una forma sostenible de mejorar los ingresos y elevar la calidad del empleo, es promoviendo la infraestructura de las empresas de menor escala en

el mercado, mediante espacios adecuados para la productividad, la comercialización fortaleciendo la vocación emprendedora. En este caso la infraestructura a desarrollar será un “Complejo Empresarial Comercial para el desarrollo económico en el distrito de la Molina”.

La motivación de esta investigación se centra en estudiar las características y tipologías de espacios para oficinas y comercios y así comprender los lineamientos de su diseño y configuración; el análisis del sitio permitirá generar una propuesta innovadora que cumpla con el desarrollo de actividades empresariales y comerciales.

CAPÍTULO I: GENERALIDADES

1.1. Tema

El tema propuesto es un proyecto arquitectónico sobre “Complejo Empresarial Comercial para el desarrollo económico en el distrito de La Molina”, está circunscrito en el campo urbano arquitectónico del sector empresarial-comercial.

El proyecto busca satisfacer la alta demanda de espacios de oficinas no satisfecho en el distrito de La Molina.

El Complejo Empresarial Comercial, repotenciará la zona, favorecerá la interacción colectiva entre los usuarios y aliviará el problema de la distancia entre funciones, movilización y desaprovechamiento del uso de suelo.

1.2. Planteamiento del problema

La economía peruana se ve influenciada por las micro y pequeñas empresas, que presentan dificultades para su crecimiento.

Entre una de ellas, es la falta de infraestructura para abastecer a esta tipología de empresa, ya que el número de personal es variable y en la actualidad los grandes centros empresariales cuentan con áreas de gran dimensión para empresas más consolidadas. Además de ello, se encuentra que a nivel Lima Metropolitana, el sector financiero se encuentra centralizado en distritos como Surco, San Isidro, Miraflores; que sumado al tránsito vehicular elevado demanda mayor tiempo para acceder a estas zonas empresariales de alto nivel.

Por tal motivo, como medio de desarticulación del sector, es que se ve la necesidad de cubrir esta demanda a través de proyectos de inversión privada dándose el requerimiento de la creación de un “Complejo Empresarial Comercial

para impulsar el desarrollo económico de la Molina”.

Así mismo, se busca la implementación de una reciente tipología de oficina denominada “coworking” (cotrabajo, trabajo cooperativo o trabajo en cooperación), que representan una alta demanda por las MYPE a nivel nacional y que en la actualidad son tendencia mundial ya que abastece a las empresas en proceso de desarrollo.

Esta tipología de oficinas se está implementando en el Perú, sin embargo, aún no hay una infraestructura ubicada en la Molina, por lo que serviría también como una forma de expansión y descentralización de la infraestructura del sector empresarial a nivel metropolitano.

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivos generales

Diseñar un proyecto arquitectónico de un “Complejo Empresarial Comercial para el distrito de La Molina”, que integre los principios de innovación y sofisticación empresarial para satisfacer la alta demanda en escasez de oficinas y espacios comerciales para las MYPE a nivel local y metropolitano.

1.3.2. Objetivos específicos

- Estudiar y analizar características de tipologías de oficinas para un adecuado diseño e implementación de espacios.
- Análisis de sitio para tomar en cuenta criterios urbanos, morfología de suelo, clima, entre otros.

- Generar un hito de gran impacto visual en el distrito, configurada por una infraestructura que cumpla estándares tecnológicos y de sostenibilidad.
- Diseñar espacios dentro de la propuesta que permitan la socialización e interacción entre los usuarios del proyecto, visitantes o residentes del distrito, además de plantear diversos formatos de espacios de oficina y comercio con la intención de ofertar diversidad y novedad en el ámbito de infraestructura empresarial y comercial.
- Diseñar una infraestructura que fomente la desintegración del sector financiero-comercial a nivel Lima Metropolitana.

1.4. Alcances y limitaciones

1.4.1. Alcances

- Se diseñará una propuesta arquitectónica a nivel de anteproyecto, presentándose en escala 1/100 y el desarrollo de sectores en escala 1/50, 1/25, 1/5 a nivel de detalles.
- Se desarrollará los planos de estructuras a nivel de pre-dimensionamiento, sin llegar al cálculo.
- Se desarrollará planos de instalaciones eléctricas y sanitarias a nivel esquemático.
- Se desarrollará el interiorismo tipo para un modelo de local comercial y/u oficina con la finalidad de mostrar el uso del espacio. Sin embargo, esta no será limitante para la variación según el usuario, exceptuando los espacios coworking.

1.4.2. Limitaciones

- Falta de actualización en datos estadísticos y proyecciones de la zona, lo que impide tener en consideración la situación actual y las proyecciones futuras del distrito en cuanto a desarrollo.
- Dificultad para acceder a información arquitectónica (como planos) de los referentes por lo que su análisis se hace basado en fotos y/o diagramas que pueden encontrarse en la página de los diseñadores o promotores del proyecto.

1.5. Metodología

Como metodología empleada se ha dividido en seis fases:

- Fase 1: GENERALIDADES

Comprende la identificación del problema, la comprensión del tema, desarrollo de los objetivos (generales y específicos), alcances y limitaciones que se presentan en el transcurso de la investigación.

Esta fase también considera el levantamiento y recopilación de la información acerca del distrito y sus necesidades, extraídas de tesis, reportajes, libros, documentos, revistas, etc.

- Fase 2: MARCO TEÓRICO

Se apoya teóricamente el estudio, una vez que ya se ha planteado el problema, con los objetivos y preguntas de la investigación, y se ha asegurado su importancia y posibilidad de realizarse. Presentando investigaciones recientes, con sus teorías y conclusiones, así como nuestra postura de investigadoras respecto a la información revisada.

- Fase 3: ANÁLISIS

En esta etapa se elabora un análisis de acuerdo al perfil del usuario, con el cual se pretende definir las características que serán utilizadas en la propuesta arquitectónica, también se toman en cuenta el análisis del distrito para que la propuesta se pueda integrar a lo que existe.

- Fase 4: Diagnóstico y diseño arquitectónico

Esta fase se desprende del análisis y evalúa la problemática del lugar respecto a la propuesta arquitectónica.

- Fase 5: Programación y diseño arquitectónico

Como punto de partida desarrollamos la totalidad de la propuesta arquitectónica, en el cual se desarrollarán: las plantas, cortes, elevaciones, detalles, vistas 3d y video.

- Fase 6: Entrega de Proyecto

En esta fase es la presentación del proyecto y el renderizado del video, que nos servirá para presentar de una manera más sofisticada el edificio.

Esquema metodológico.

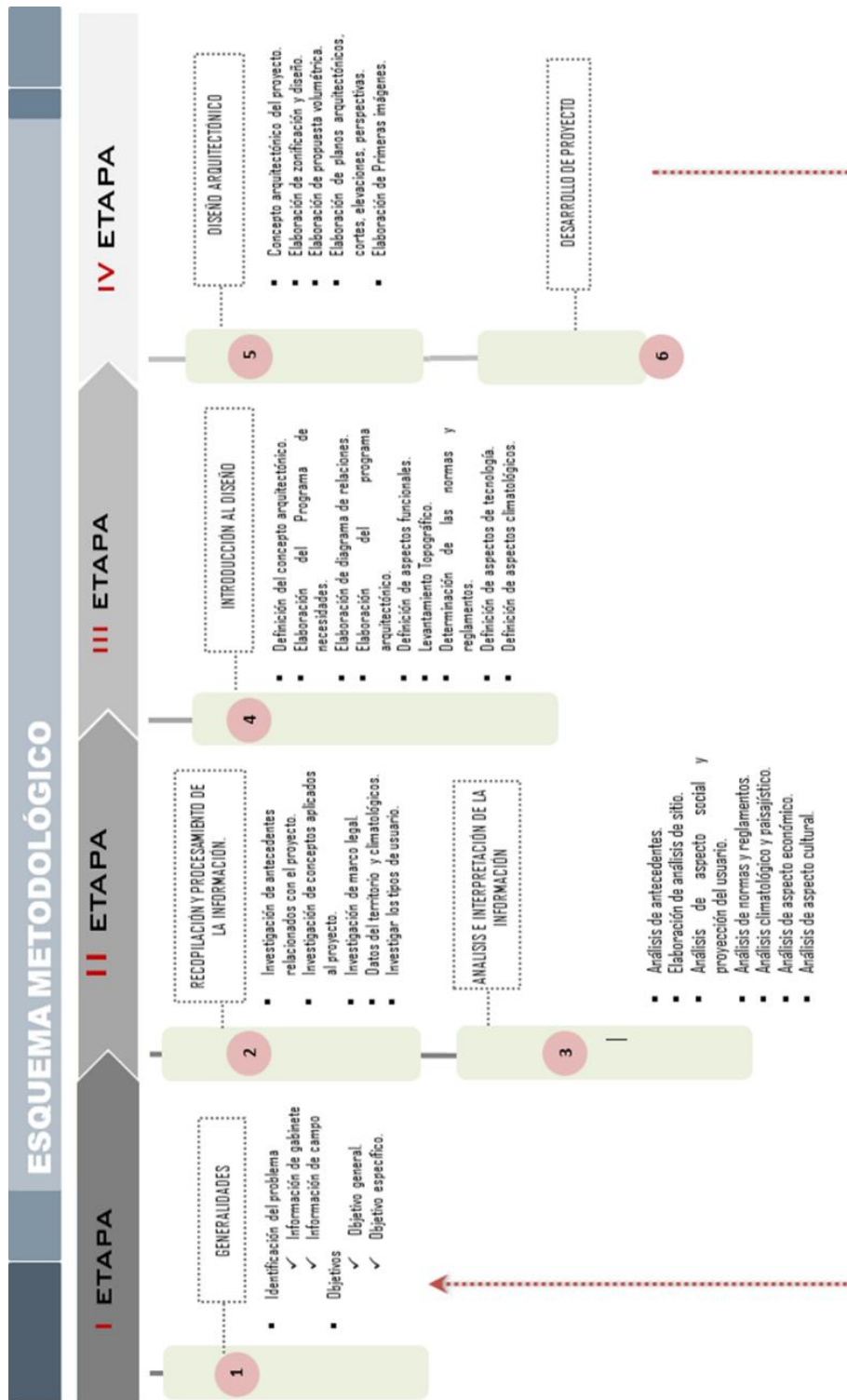


Imagen 1. Esquema metodológico. Elaboración propia

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO-REFERENCIAL

2.1 Antecedentes del problema

2.1.1 Antecedentes Nacionales

CENTRO EMPRESARIAL CRONOS	
Ubicación	Av. El Derby, Santiago de Surco. Lima
Área	62,000.0m ²
Año	2009
Arquitecto	Oscar González Moix
Función	Centro abastecido por oficina y comercio.
Arquitectura	<p>Tiene 135 ml como fachada principal y cuenta con 4 torres independientes de 9 pisos de altura.</p> <p>Se encuentra el uso de dobles alturas para generar un contraste con las avenidas colindantes.</p> <p>Cada módulo de oficina tiene un núcleo, baños y su acceso independiente.</p> <p>En el último nivel se encuentran las áreas comunes y el SUM. El 35% del último nivel ha sido techado para formar una terraza con tratamiento paisajista especial, generando además visuales agradables.</p> <p>Cronos tiene una imagen contemporánea, en su desarrollo utiliza materiales como el vidrio, granito y concreto expuesto que, sumados a la incorporación de espejos de agua y elementos naturales, definen un lenguaje arquitectónico sutil y sostenible. Además cuenta con espacios de integración con el entorno usando un tratamiento paisajista.</p>



Imagen 2. Vista exterior del Centro Empresarial Cronos, Santiago de Surco. Recuperado de gonzalesmoix.com

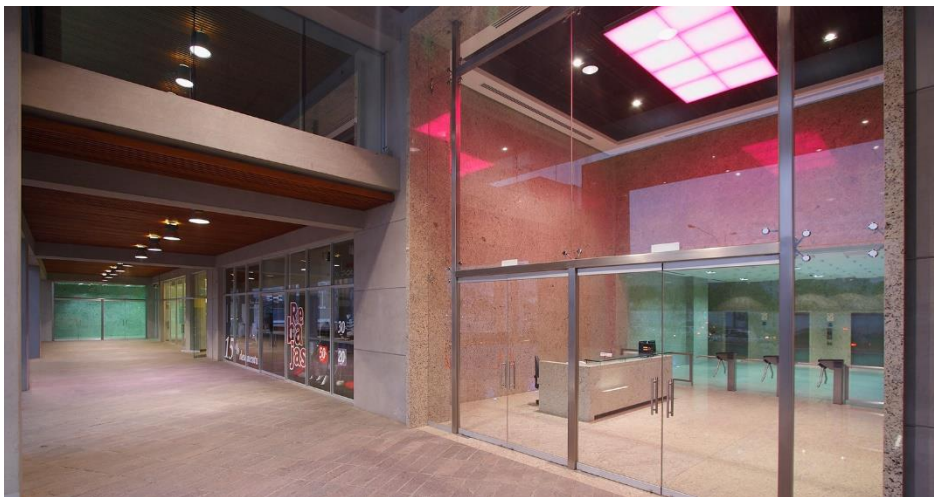


Ilustración 3. Vista interior del Centro empresarial Cronos, Santiago de Surco. Recuperado de gonzalesmoix.com

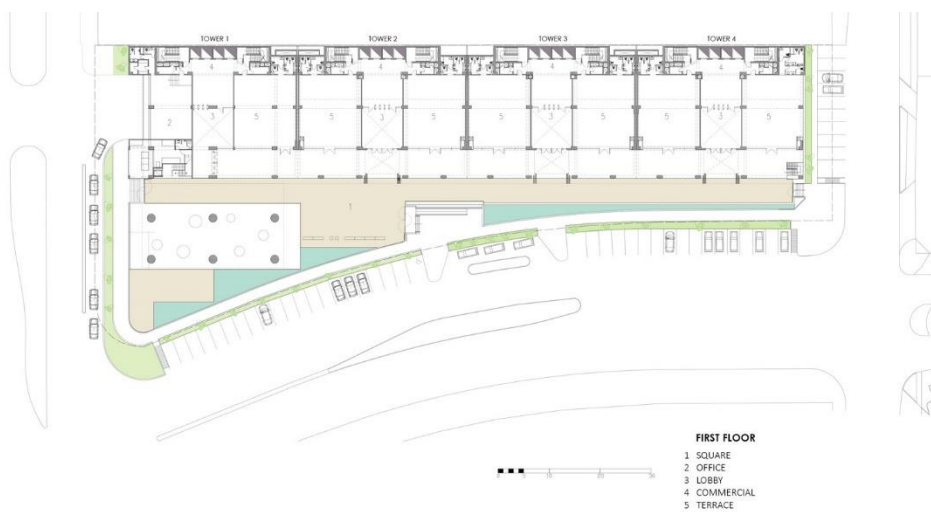


Imagen 4. Plano general del Centro empresarial Cronos, Santiago de Surco. Recuperado de gonzalesmoix.com

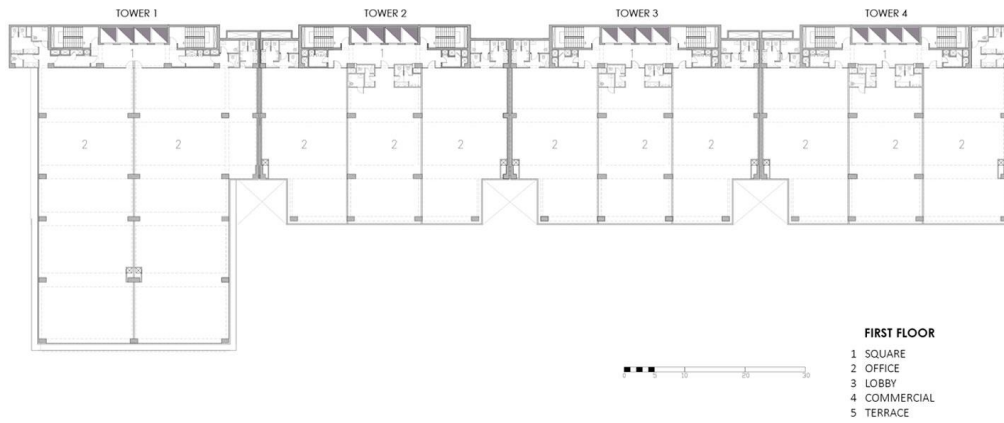


Imagen 5. Plano arquitectónico de primer nivel del Centro empresarial Cronos, Santiago de Surco. Recuperado de gonzalesmoix.com

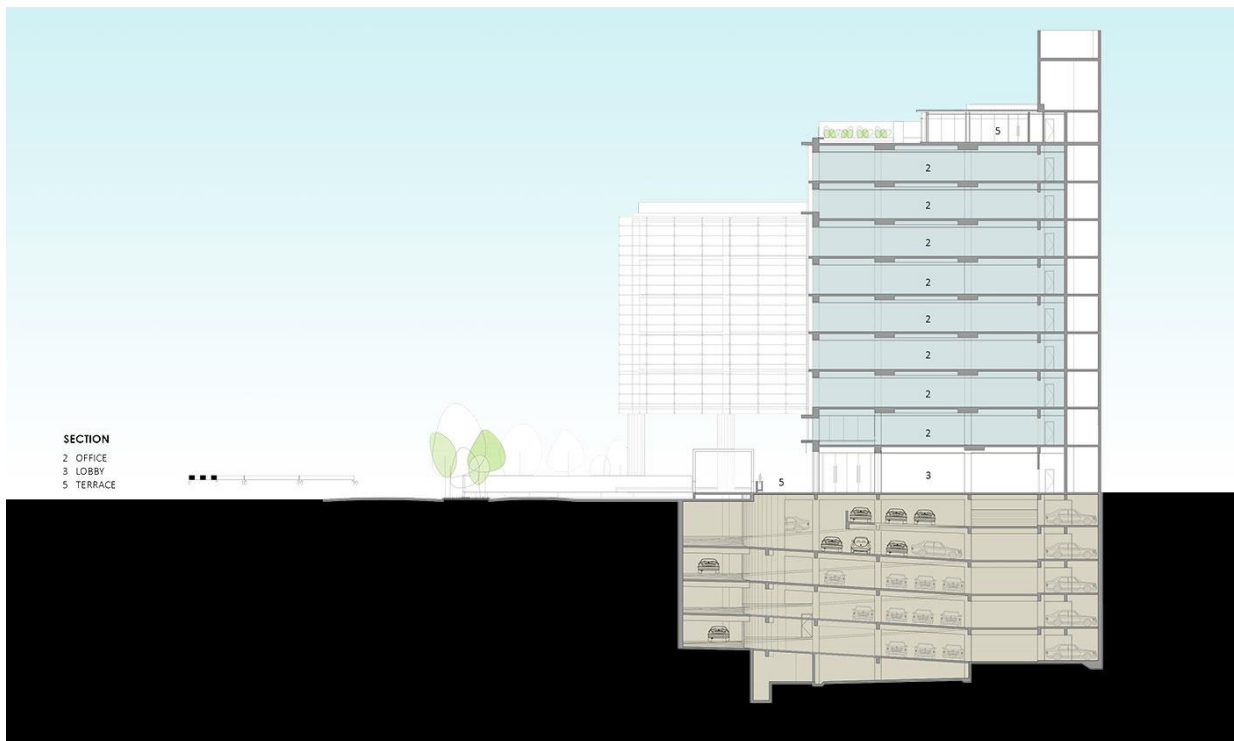


Imagen 6. Corte arquitectónico del Centro empresarial Cronos, Santiago de Surco. Recuperado de gonzalesmoix.com

CENTRO EMPRESARIAL LEURO	
Ubicación	Av. Paseo de la Republica 5895, Miraflores. Lima
Área	3,883.0m2
Año	2013-2015
Arquitecto	TAG Arquitectos y Miranda Arquitectos
Función	Centro abastecido por oficina y comercio.
Arquitectura	Cuenta con 17 pisos y una altura de 75 metros. En el primer nivel es comercial y a partir del segundo nivel cuenta con salas de uso múltiple y áreas de oficinas. Dentro de varios pisos del edificio se cuenta con áreas verdes que invitan al personal a reposar durante sus momentos de pausa. Leuro es el primer edificio sostenible en el Perú y el primero en contar con certificación LEED Platinum.



Imagen 7. Vista exterior del Centro Empresarial Leuro, Miraflores. Recuperado de centroempresarial-leuro.com



Imagen 8. Vista interior del Centro Empresarial Leuro, Miraflores. Recuperado de centroempresarial-leuro.com



Imagen 9. Vista exterior del ingreso al área comercial del Centro Empresarial Leuro, Miraflores. Recuperado de centroempresarial-leuro.com

2.1.2 Antecedentes Internacionales

CENTRO EMPRESARIAL TORRE CENTENARIO	
Ubicación	Cali, Valle del Cauca, Colombia
Área	8,667.9.0m2
Año	2013
Arquitecto	BYE Arquitectos
Función	Centro abastecido por oficina y comercio.
Arquitectura	<p>Edificio de 8 pisos con fachadas proyectadas hacia el espacio de la plazoleta y el río. Presenta una imagen corporativa a través de 3 volúmenes de diferentes alturas que generan una gradiente.</p> <p>Al nivel del suelo, el proyecto acoge la plataforma base del puente peatonal y la extiende al interior del edificio. Está compuesto por volumen de vidrio y volumen con piel metálica que realizan un contraste visual.</p>

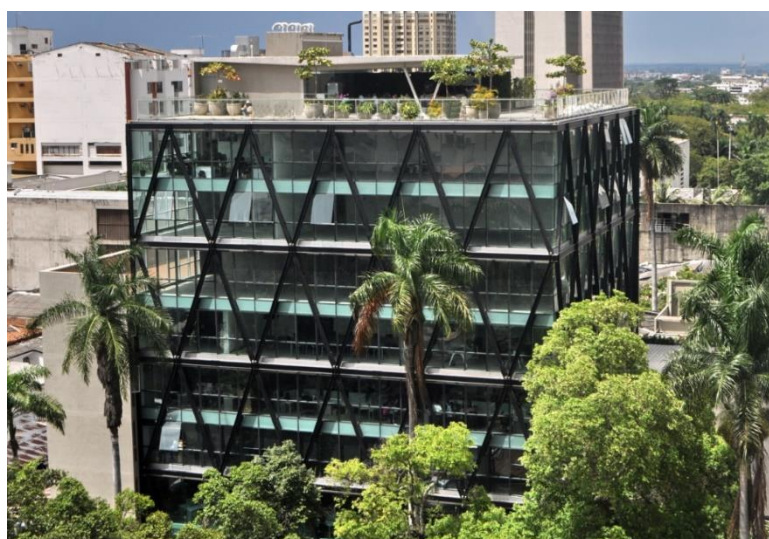


Imagen 10. Vista aérea del Centro empresarial Torre centenario, Cali. Fotografía de Bernardo Peña Olaya.



Imagen 11. Vista exterior del ingreso al Centro empresarial Torre centenario, Cali. Fotografía de Bernardo Peña Olaya.

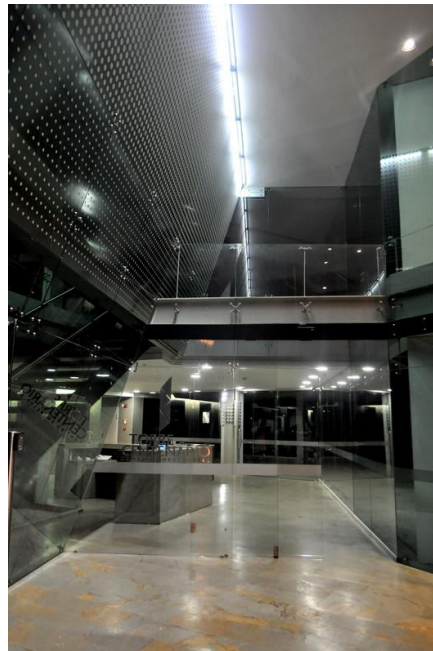


Imagen 12. Vista exterior del ingreso al Centro empresarial Torre centenario, Cali. Fotografía de Bernardo Peña Olaya.

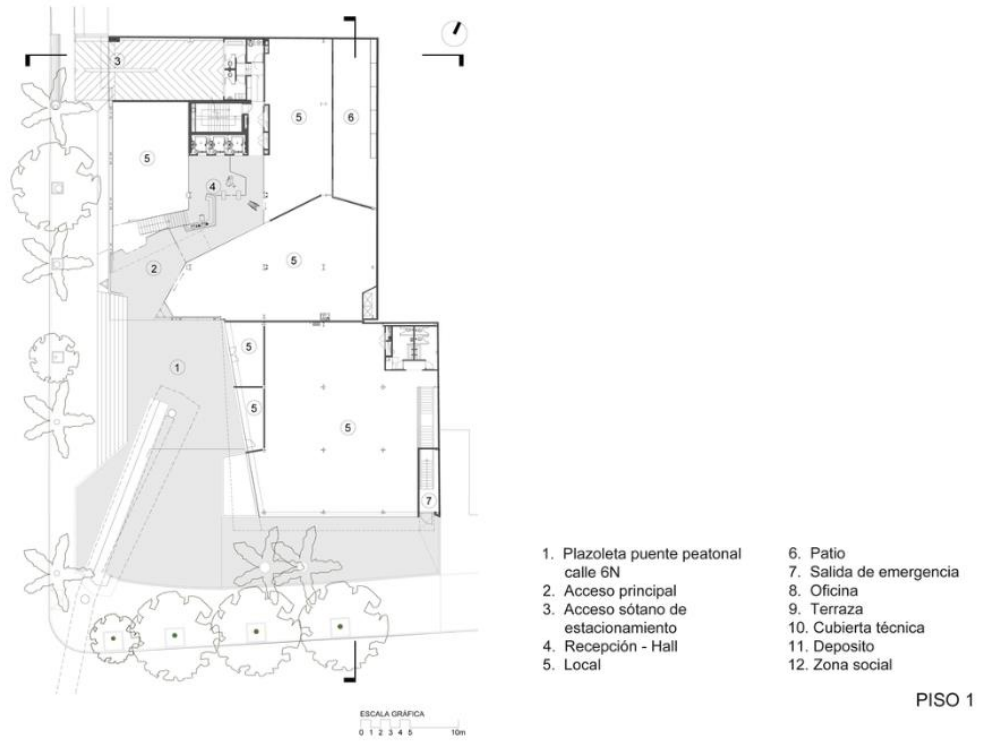


Imagen 13. Plano arquitectónico del primer nivel del Centro empresarial Torre centenario, Cali. Elaborado por BYE Arquitectos



- | | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| 1. Plazoleta puente peatonal calle 6N | 6. Patio |
| 2. Acceso principal | 7. Salida de emergencia |
| 3. Acceso sótano de estacionamiento | 8. Oficina |
| 4. Recepción - Hall | 9. Terraza |
| 5. Local | 10. Cubierta técnica |
| | 11. Deposito |
| | 12. Zona social |

CORTE TRANSVERSAL

Imagen 14. Corteo arquitectónico del Centro empresarial Torre centenario, Cali. Elaborado por BYE Arquitectos

CENTRO EMPRESARIAL GAMBETTA	
Ubicación	Malakoff, Francia
Área	3,320.0m ²
Año	2000
Arquitecto	BARCLAY & CROUSSE Arquitectos, Paolo Tarabusi
Función	Uso mixto, oficina y comercio.
Arquitectura	<p>El edificio es una estructura de concreto armado, cortina de vidrio y ventanas en aluminio con cristales de baja emisión calórica.</p> <p>Dada su ubicación en una de las arterias principales, asume un rol metropolitano. Consistido por dos volúmenes paralelos y desfasados que terminan en muros opacos, pensados como estelas monolíticas ancladas en los taludes de París, además cuenta con una plazoleta pública como parte de su integración con el entorno.</p> <p>Los 6 niveles han sido proyectados como “espacios abiertos”, pero tienen la facilidad de ser divididos en oficinas individuales.</p> <p>Las circulaciones verticales y horizontales, que poseen una iluminación natural incluso en el caso de un cerramiento en oficinas individuales.</p>



Imagen 15. Vista exterior del Centro Empresarial Gambetta, Francia. Recuperado de archdaily.pe



Imagen 16. Vista interior del Centro Empresarial Gambetta, Francia. Recuperado de archdaily.pe

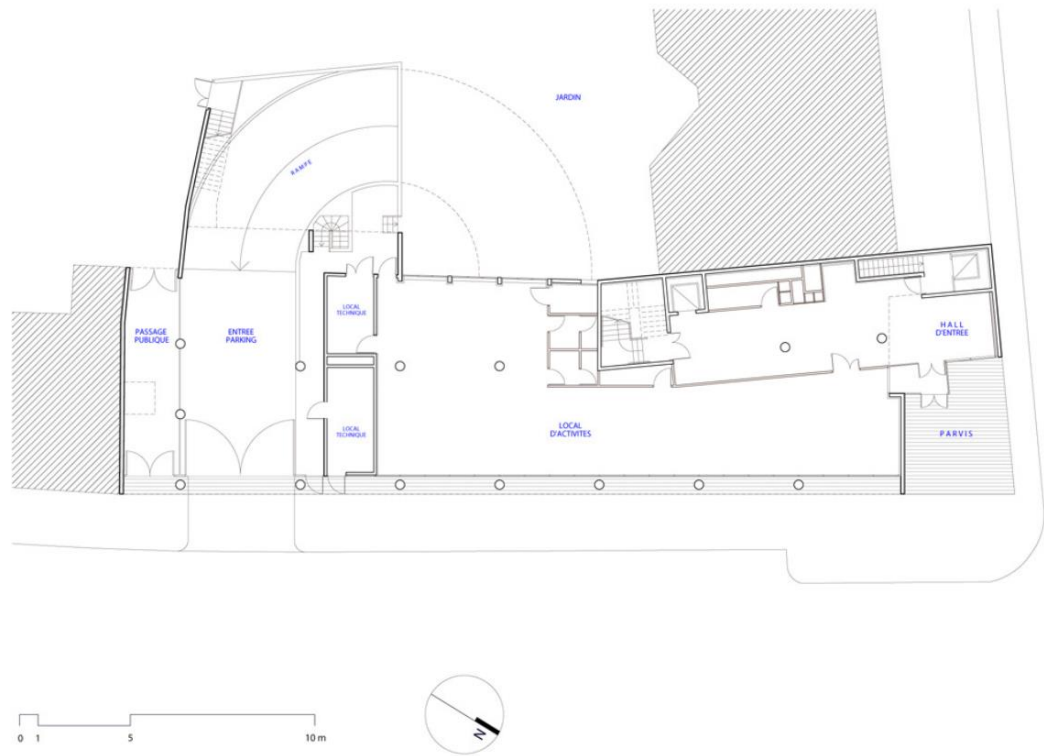


Imagen 17. Planta arquitectónica del primer nivel del Centro Empresarial Gambetta, Francia. Recuperado de archdaily.pe

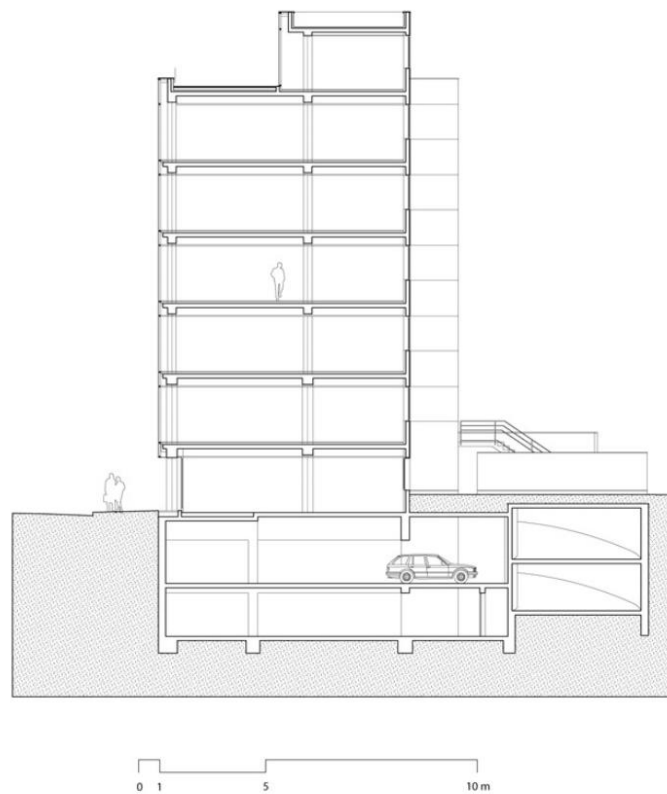


Imagen 18. Corte transversal del Centro Empresarial Gambetta, Francia. Recuperado de archdaily.pe

CENTRO EMPRESARIAL PHARO	
Ubicación	Via Gattamelata, 30, 20149 Milán, Italia
Área	18,000.0m ²
Año	20016
Arquitecto	Park Asociados
Función	Centro de negocios
Arquitectura	<p>El proyecto consta de una serie de volúmenes diferenciados en altura, uno de los cuales se articula como “linterna” iluminando al horizonte.</p> <p>Los arquitectos desearon que el edificio sea memorable en todas las escalas, por lo que se centraron en fomentar “la visibilidad y que sea reconocible”, acercando a los peatones y aviones mediante su estructura.</p> <p>Cuenta con 4 fachadas, por lo que se diseño una placa céntrica como ruta de acceso al lugar de reunión que conecta las calles principales.</p> <p>El recorrido del edificio conecta las zonas comunes en la planta baja y distribuye al peatón desde la circulación horizontal a la vertical.</p> <p>Al permitir el flujo horizontal de los peatones, la permeabilidad general del sitio se incrementa notablemente.</p>



Imagen 19. Vista 3D Exterior del Centro empresarial Pharo, Milán. Elaborado por Park Asociados.



Imagen 20. Vista 3D Exterior del Centro empresarial Pharo, Milán. Elaborado por Park Asociados.

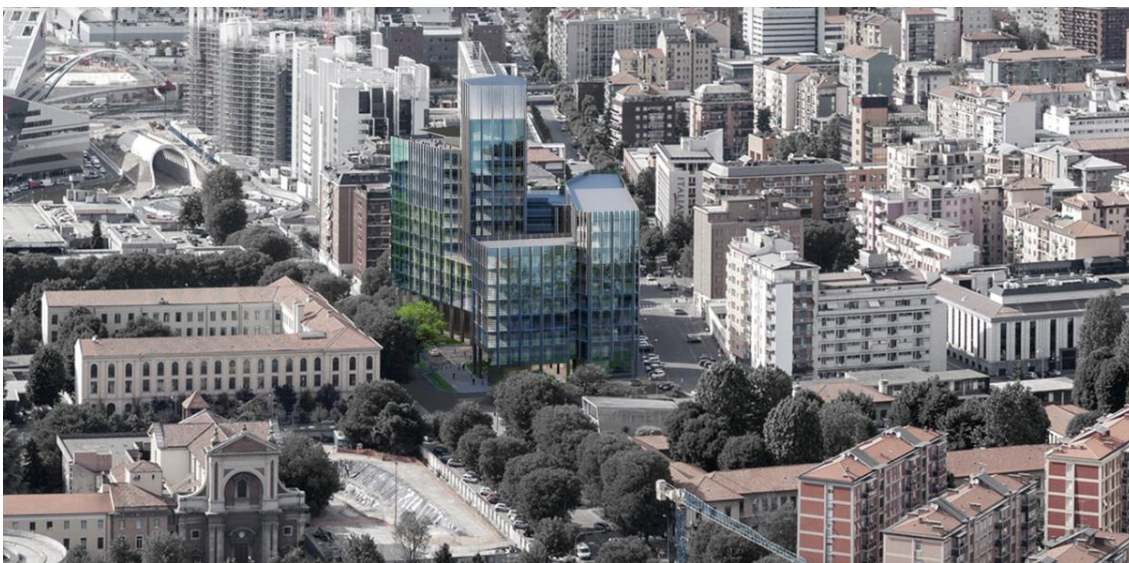


Imagen 21. Emplazamiento del proyecto en su entorno. Elaborado por Park Asociados.



Imagen 22. Vista exterior del ingreso principal al Centro empresarial Pharo, Milán. Elaborado por Park Asociados.



Imagen 23. Planta general del Centro empresarial Pharo, Milán. Elaborado por Park Asociados.

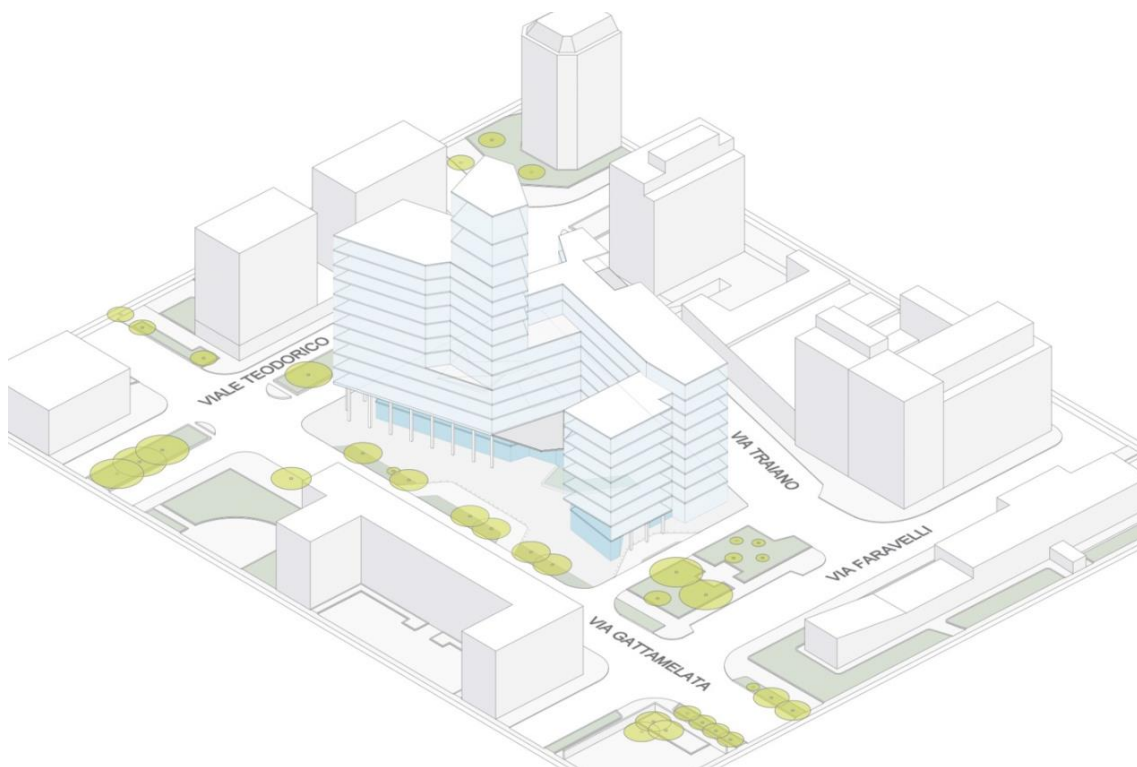


Imagen 24. Vista 3D de la volumetría del Centro empresarial Pharo integrado con su entorno. Elaborado por Park Asociados.

2.2 Base teórica

2.2.1 Sector empresarial en el Perú

La dinámica empresarial en el país, presenta diferencias con relación a los países de Latinoamérica. Ya que nuestras tasas de creación de empresas son más bajas que las de Brasil y México, pero más altas que varios países europeos.

Puesto que la tasa de supervivencia de las Mipyme en Europa representa un promedio entre 40 y 60%, en Perú es de 63.7%.

La productividad es una estrategia fundamental para incrementar ingresos, pues la competitividad y los niveles de crecimiento de las empresas es sostenida en el transcurso del tiempo. (Avolio, Mesones, & Roca)

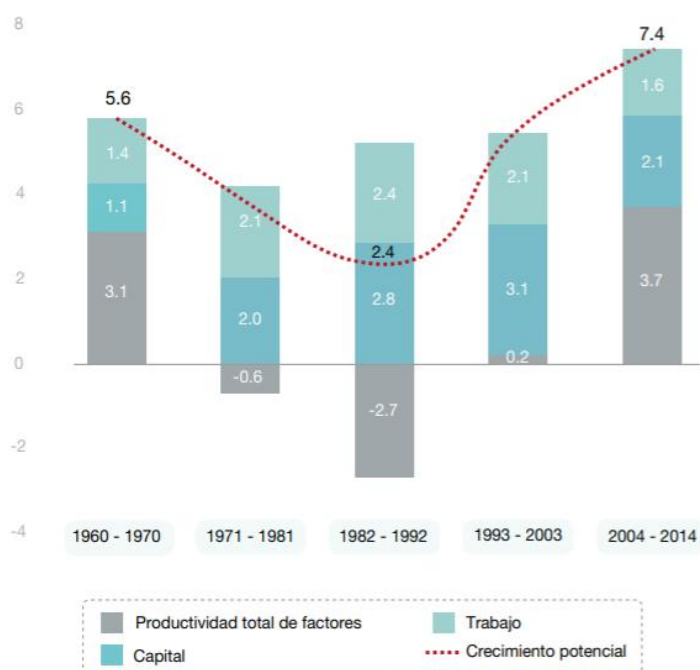


Imagen 25. Diagrama de contribución al crecimiento de la economía peruana (1961-2014). Elaborado por PRODUCE-OEE

En las dos últimas décadas, se aprecia un cambio en la dinámica de crecimiento, siendo explicado por la contribución capital generado por un dinamismo en la inversión. Además del crecimiento de la PTF a la contribución del crecimiento potencial de la economía. (Ministerio de la Producción, 2016)

MYPES (Micro y Pequeña empresa)

Definición de la micro y pequeña empresa que puede ser constituida por una persona natural o jurídica y su finalidad es desarrollar actividades de extracción, transformación, producción, comercialización o prestación de servicios. (Mares)

Tabla 1. La Pequeña y micro empresa según sector económico

Actividad	Unidades Económicas	Porcentaje
Agropecuaria	1'380,000	43.8
Pesca	20,000	0.6
Explotación de Minas y Canteras	30,000	1.0
Manufactura	255,000	8.1
Comercial	1'120,000	35.6
Servicios	345,000	10.9
Total	3'150,000	100.0

Nota: Lineamientos Básicos de Política para la promoción de la Pequeña y Micro Empresa. MITINCI, 1996

Dentro del desarrollo de esta tipología de empresa, se presentan algunas dificultades externas a ellos.



Imagen 26. Categoría de problemas en pequeñas empresas. Elaborado por Estrategia.

Dentro de los factores externos, se encuentra la falta de infraestructura que se acople a sus necesidades, sea la ubicación, acceso económico para un local como oficina, acceso a equipos para trabajar, entre otros.

2.2.2 Coworking

Es un nuevo formato de infraestructura que permite un mejor desempeño laboral y que brinda más posibilidades a su acceso no solo a las grandes empresas, sino también a las micro y pequeñas empresas.

Son llamados oficinas o “espacios compartidos”, que consta en un lugar implementado para el desarrollo de actividades de oficina pero no es de manera privada; es decir el usuario comparte con otros usuarios las instalaciones. Fueron enfocados para freelancers.

Estos espacios cumplen con las necesidades del usuario en equipamiento y servicios, puesto que ofrecen conexión wifi, sala de reuniones y eventos, líneas telefónicas, domicilio para recibir correspondencia, entre otros. Además que ofrece la oportunidad de relacionarse con potenciales socios, proveedores o clientes con los cuales conviven en un ámbito confortable y descontracturado.

Con el tiempo evolucionó y pasó de ser solo para personas independientes a micro empresas, como también ganó el interés de las grandes empresas.

Estas edificaciones en el 95% son oficinas privadas, es decir las personas tienen un espacio privado y lo único que se comparte es recepción, salas de reunión, cafetería u otras áreas comunes.

En el Perú este mercado está expandiéndose como una metodología de apoyo para las Mypes ya que se acomodan a su economía y flexibilidad de rentas y las ventajas que ofrecen.

	Oficina tradicional	Coworking y centros de negocio (espacios compartidos)
Plazo típico de contrato	Más de 36 meses	Hasta 12 meses Empresas con menos de 15 Entre 12 meses y 36 meses Empresas con más de 15
Entrega de oficina ¹	Sin acabados Implementada Amoblada	Amoblada + Servicios
Ventajas	Privacidad Menor costo a largo plazo Mayor autonomía	Pago único mensual Plazos de contrato flexible Movilidad entre sedes Mayor interacción (coworking)
Desventajas	Menor flexibilidad de contrato Mayor inversión inicial	Menor privacidad Restricciones de TI ² Aforo elevado en área privada ³

Imagen 27. Oficina tradicional VS Coworking. Elaboración Binswanger Perú.

La manufactura del coworking cuenta con diversos servicios en el mercado peruano. Entre ellos, pueden seccionarse como una oficina virtual, un escritorio flexible (compartido), escritorio dedicado (exclusivo para una persona), oficina compartida (para las microempresas) o para grandes empresas.



Imagen 28. Servicios ofrecidos por el coworking. Elaboración Binswanger Perú

En el Perú se tiene identificado este tipo de oficina en seis distritos con una oferta representativa de espacios compartidos. Las empresas suelen tener al menos 2 sedes y más de 500m² útiles. Dentro de los distritos identificados como financieros/comerciales se encuentra ausente el distrito de la Molina.



Imagen 29. Ubicación de edificios coworking en Lima Metropolitana. Elaboración Binswanger Perú.

Juan Carlos Checa Larco, director de Contract Workplaces, manifestó que el coworking como negocio está en pleno auge, que hay empresas que están tomando muchos m², un promedio de 20 mil m² a 25 mil m² para luego rentar esos espacios. Y que, por otro lado, encontramos que empresas ya constituidas quieren hacer sus espacios más colaborativos para sus trabajadores. “Esto último viene con mucha fuerza porque la gente ha empezado a entender el comportamiento de las nuevas generaciones, los millennials. (La Cámara, 2018)

Además, las empresas, cuando van hacer una remodelación, hoy en día destinan el 24% de sus espacios para áreas colaborativas”, anotó.

El impacto que se genera en las empresas tanto en el clima laboral, como en mejorar la productividad logra tener un mejor desarrollo para la empresa, lo que genera más ganancias.

2.2.3 Arquitectura comercial

La arquitectura comercial está caracterizada por construcciones que cuentan con locales de venta y oficinas comerciales, usualmente el tipo de venta que se realiza es de carácter minorista o retail, además de la prestación de servicios como las agencias de turismo. Se puede encontrar 5 tipologías de comercio, las de modelo tienda, mercado, pasaje comercial, galería comercial, centro comercial.

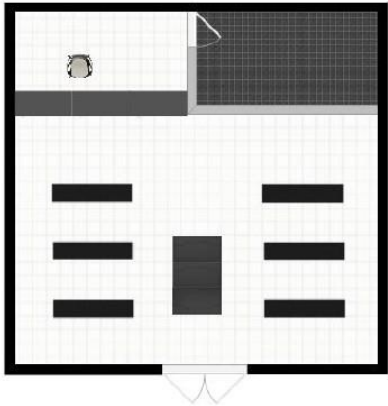

Tipo	Descripción	Ilustración
Tienda	Es aquel establecimiento independiente o dependiente en el que se vende cualquier producto de consumo o servicio.	
Mercado	Es aquel lugar o edificación pública conformada por tiendas o puestos de venta donde se comercia, en especial con alimentos y otros productos de primera necesidad.	

Tabla 2. Tipología de comercio. Recuperado de Tesis de Centro Empresarial Comercial en San Isidro, Universidad Ricardo Palma

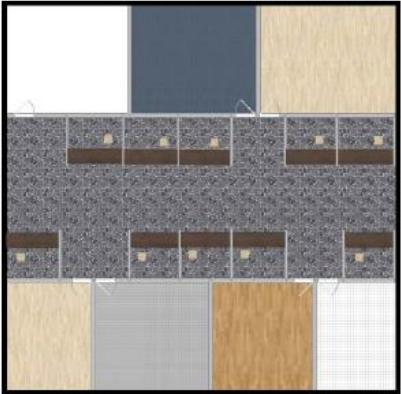
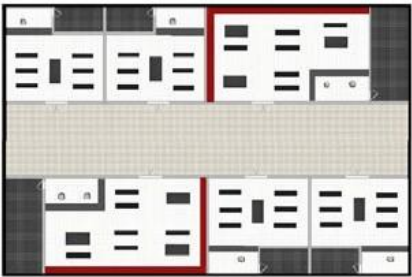
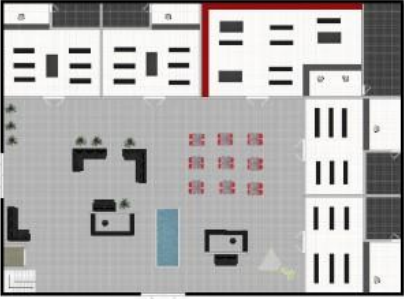
<p>Pasaje Comercial</p>	<p>Es aquella calle o callejón de mediano o alto tráfico peatonal donde se encuentra dispuestas tiendas o puestos comerciales.</p>	
<p>Galería Comercial</p>	<p>Es aquel espacio cubierto y abierto solo al tráfico peatonal en las que se reúnen diversos establecimientos comerciales.</p>	
<p>Centro Comercial</p>	<p>Es aquel conjunto de establecimientos comerciales independientes distribuidos en una o varias edificaciones que comparten servicios comunes, actividades y la administración.</p>	

Tabla 3. Tipología de comercio. Recuperado de Tesis de Centro Empresarial Comercial en San Isidro, Universidad Ricardo Palma

2.3. Base conceptual

- Oficina: José Lee (2014), menciona que corresponde a toda edificación destinada a la prestación de servicios técnicos, administrativos, financieros, de gestión y de asesoramiento sea de carácter público o privado.
- Complejo comercial: Birren (1996) señala que es una infraestructura constituida por un conjunto de locales comerciales y/o tiendas por departamento y/u oficinas destinados a la compra-venta de bienes y/o prestaciones de servicios, recreación y/o esparcimiento.
- Coworking: De acuerdo a los que expone Pérez (2011), Es una nueva tendencia de oficinas dedicada a trabajadores freelance, quienes trabajan en sus casas o lugares públicos, que intenta nuclearlos en un espacio de trabajo compartido (con características similares a las de un café) en donde fomenta la colaboración, la comunidad y el networking.
- Networking: Arzos (2014), Es una forma de conocer gente nueva en un contexto de negocios o de relaciones entre profesionales. Es construir y alimentar una red de contactos personales y mantenerse en contacto con ellos para dar a conocer tus intereses o tu actividad profesional.
- Demanda: Refiere a requerimiento por parte del usuario respecto a un producto o servicio en específico.
- Arquitectura comercial: Infraestructura especializada en el rubro comercial, usualmente el tipo de comercio al por menor donde se encuentran las tiendas retail.

CAPÍTULO III: ANÁLISIS LA MOLINA

3.1. Ubicación

La propuesta se plantea en el distrito de La Molina, provincia de Lima, en la urbanización La Rinconada Alta. El distrito fue creado mediante la Ley 13981, el 6 de febrero del año 1962 y siendo sus límites actuales:

- Norte: Distrito de Ate Vitarte
- Este: Distrito de Pachacamac
- Sur: Distritos de Pachacamac y Villa María del Triunfo
- Oeste: Distrito de Santiago de Surco

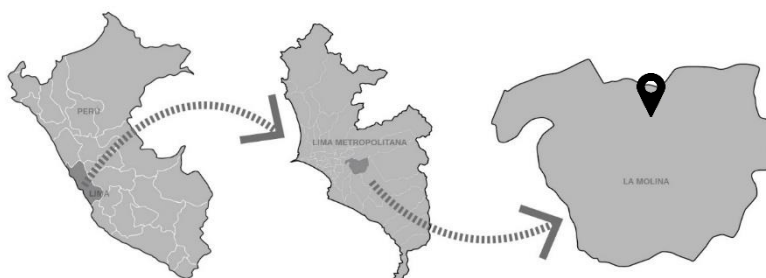


Imagen 30. Mapas de ubicación del distrito de la Molina. Elaboración propia

3.2. Evolución urbana

El distrito se desarrolló a partir de 5 etapas, obteniendo un mayor alcance en la etapa 2 durante los años 1970 a 1981, periodo decisivo porque se convierte en el eje articulador para el desarrollo de los nuevos sectores.

ETAPA	PERIODO (AÑOS)	PORCENTAJE DE ÁREA
1	1962 - 1970	4.40%
2	1970 - 1981	44.30%
3	1981 - 1995	16%
4	1995 - 2004	29%
5	2004 - 2010	6.30%

Tabla 4. Evolución urbana del distrito de La Molina. Elaboración propia con datos de la Universidad Alas

El proyecto se encuentra situado en la zona desarrollada durante la etapa 3, por lo que las construcciones aledañas de mayor tiempo tendrían una antigüedad de 30 años aproximadamente y la trama urbana en su mayoría es de manera lineal.

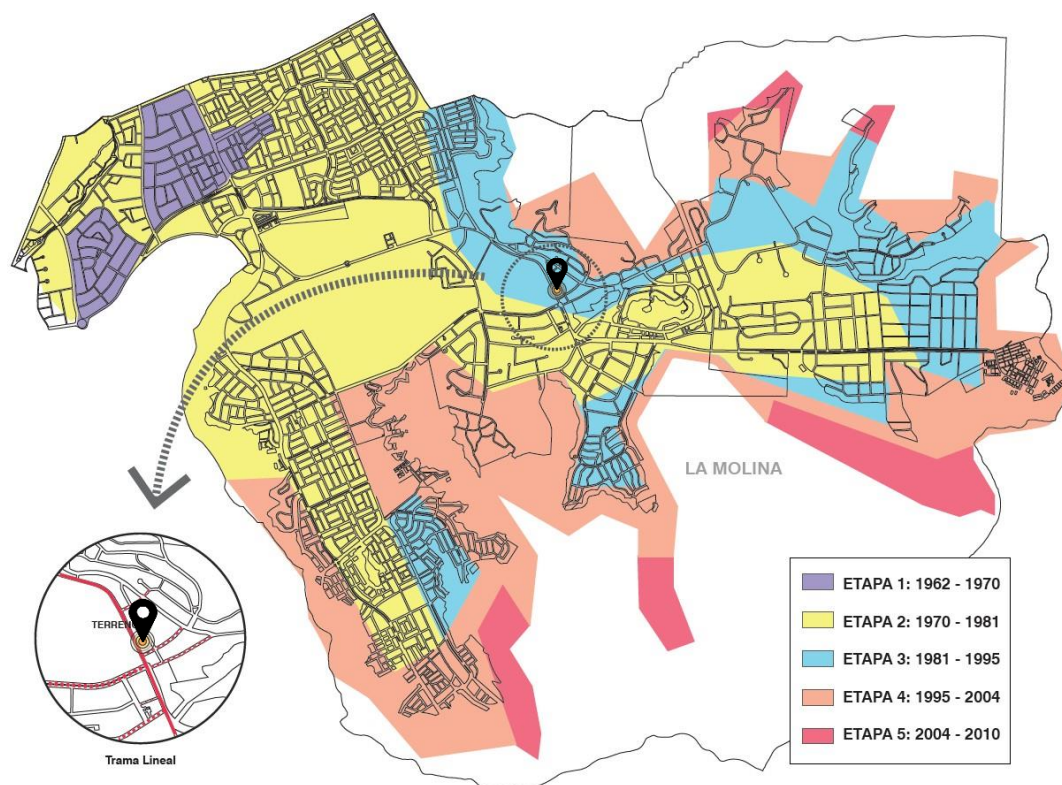


Imagen 31. Mapa de evolución urbana del distrito de La Molina. Elaboración propia con datos de la Universidad

Alas Peruanas. Trama Urbana - Distrito de la Molina

3.3. Clima

El distrito de la Molina presenta un clima templado, teniendo como temperatura mínima los 11° aproximadamente durante los meses de junio a noviembre y se registran las temperaturas más altas durante los meses de febrero a abril, pasando los 31°. Las precipitaciones se mantienen en un bajo rango durante todo el año.

Parámetros climáticos promedio de Estación Von Humbolt, La Molina (2013)													
Mes	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Anual
Temp. máx. abs. (°C)	29.6	31.7	31.5	31.7	27.6	23.5	23.4	20.8	23.6	24.6	24.5	29.2	31.7
Temp. mín. abs. (°C)	16.6	17.7	17.0	14.1	11.5	11.2	11.9	10.8	12.0	12.6	11.1	16	10.8
Precipitación total (mm)	0	0.8	0.8	0.9	1.3	3.7	3.9	6.3	3.6	1.8	0.6	0.3	24

Tabla 5. Parámetros climáticos del Distrito de La Molina. Elaborado por Servicio Nacional Meteorológico e Hidrológico (SENAMHI)

Para el desarrollo del diseño se toma en consideración la orientación del sol durante las estaciones de verano e invierno, dándole mayor importancia a los meses de febrero hasta abril.

3.4. Análisis urbano

3.4.1. Uso de suelo

La zonificación de la mayor parte del distrito es de Residencial de Densidad Media (RDM); en cuanto a los edificios comerciales próximos y el terreno elegido, presentan una categoría de Comercio Zonal (CZ), que se desarrolla a través de la Av. La Molina, lo que hace que la propuesta de Centro Empresarial – Comercial, refuerce el eje comercial que se está formando.



Imagen 32. Plano de zonificación del área próxima al proyecto en el Distrito de La Molina. Elaborado por Municipalidad de La Molina

3.4.2. Altura de las edificaciones

La mayor parte del territorio del distrito de La Molina no cuenta con suelo apto para construcciones que sobrepasen los 3 pisos, solo en las zonas donde se concentra el comercio zonal, la altura permitida para las edificaciones es de máximo 6 pisos.

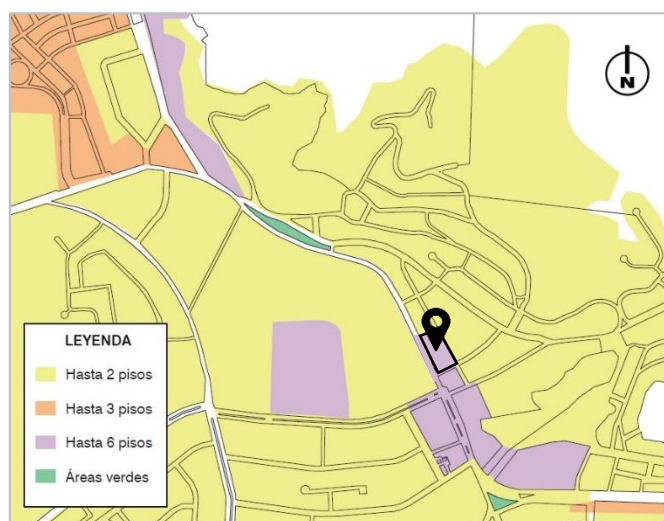


Imagen 33. Plano de altura de edificaciones del área próxima al proyecto en el Distrito de La Molina. Elaboración propia con datos de la Municipalidad de La Molina

3.5. Sistema vial

Los ejes viales en el distrito han sido optimizados dependiendo a los cambios que pudo haber tenido el distrito en cuanto a los usos de suelo, todo esto para permitir la circulación fluida en la zona urbana.

En la Molina se ubican 4 vías importantes que permiten su conexión con otros distritos.

Estas avenidas son:

- Av. Javier Prado (Vía expresa)
- Av. Separadora Industrial (Vía expresa)
- Av. La Molina (Vía arterial)
- Av. Raúl Ferrero (Vía colectora)

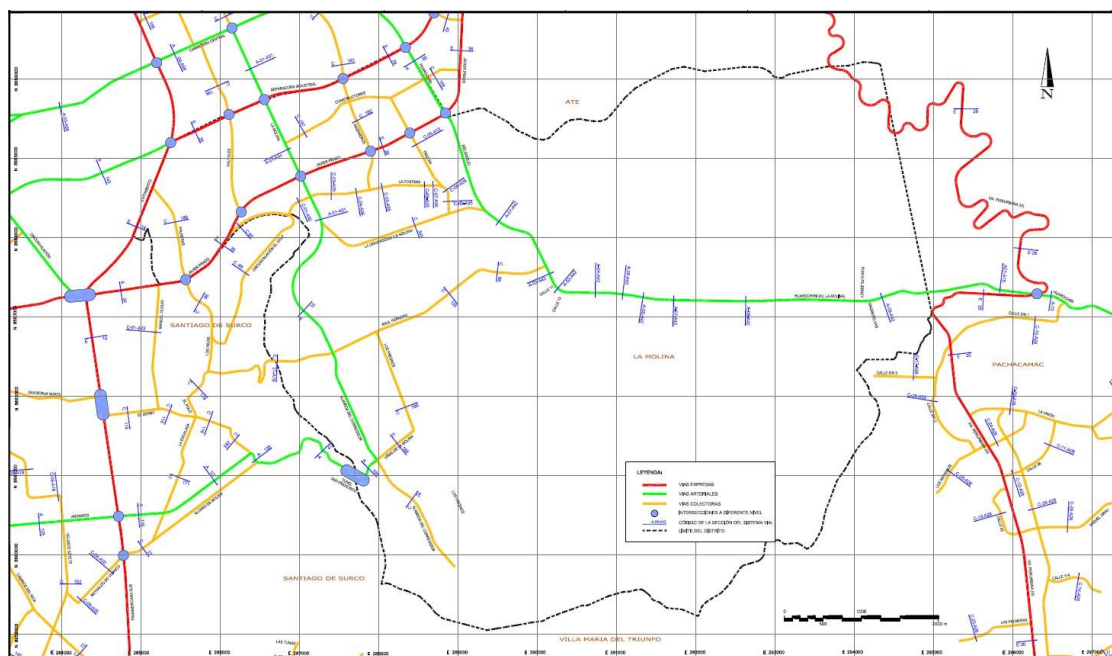


Imagen 34. Plano de vial metropolitana de La Molina. Elaborado por la Municipalidad de La Molina

CAPÍTULO IV: PROYECTO ARQUITECTÓNICO

4.1. Localización

El proyecto se localiza en la Av. La Molina entre la calle La Cascada y el Jr. La Cañada, en la Urbanización Rinconada Alta 1 Etapa en el distrito de La Molina, provincia de Lima, departamento de Lima.

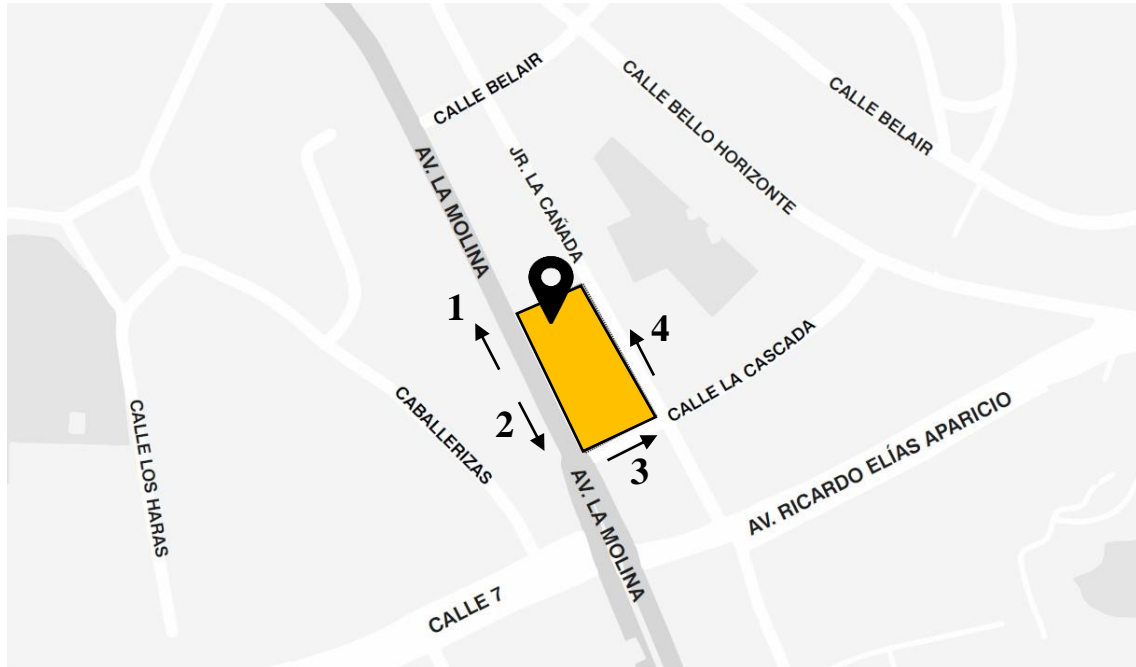


Imagen 35. Mapa de localización del proyecto. Elaboración propia con datos de Google Maps



Imagen 36. Vistas de las Av. La Molina. Recuperado de Google Earth

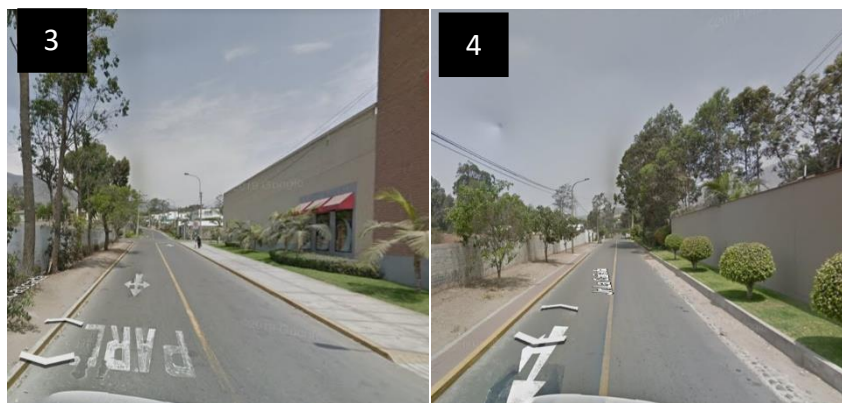


Imagen 37. Vista de la calle La Cascada y Jr. La Cañada. Recuperado de Google Earth

4.2. Sistema vial

Las vías más importantes cerca al terreno son la Av. La Molina y la Av. Raúl Ferrero, siendo la primera limitante con el terreno y conectora con el distrito de Ate por el norte y por el sur se conecta con Cieneguilla, mientras que la Av. Raúl Ferrero conecta a La Molina con el distrito de Santiago de Surco.

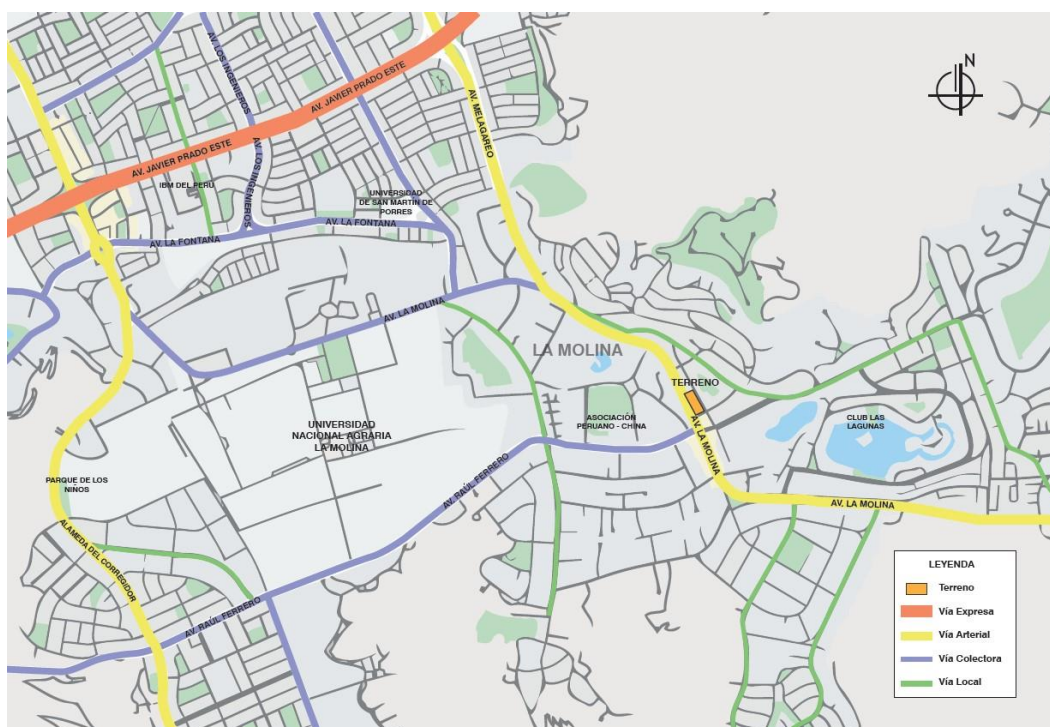


Imagen 38. Plano de sistema vial del área próxima al terreno. Elaboración propia con datos de Google Maps

4.3. Análisis urbano

4.3.1 Parámetros urbanísticos

El proyecto se sitúa en un terreno zonificado como comercio zonal y por tanto permite una construcción de máximo 6 pisos, pero además de ello se deben considerar también las siguientes normas:

Retiro Frontal	: 5.00ml (para Calles y Avenidas) 3.00ml (lotes menores a 500m ² en calles)
Retiro Lateral	: 2.00ml (a cada lado)
Retiro Posterior	: 5.00ml (lotes de 1 ,000m ² o más) 3.00ml (lotes menores a 1 ,000m ²)
Para lotes ubicados en esquina se considerara lo siguiente:	
Retiro Frontal	: 5.00 ml (para Calles y Avenidas)
Retiro Lateral	: 5.00 ml (al lado colindante con Calles o Avenidas) 5.00 ml (lotes mayores a 1000 m ² colindante con Pasajes) 3.00 ml (Lotes menores a 1,000 m ² colindante con Pasajes) 2.00 ml (al lado colindante con propiedad de terceros)
Retiro Posterior	: 5.00ml (lotes de 1,000m ² o más) 3.00ml (lotes menores a 1,000 m ²)
Para lotes ubicados en pasajes se considerará lo siguiente:	
Retiro Frontal	: 5.00ml (lotes mayores o igual a 1,000m ²) 3.00ml (lotes menores a 1,000 m ²).
Retiro Lateral	: 2.00ml (a cada lado)
Retiro Posterior	: 5.00ml (lotes de 1,000m ² o más) 3.00ml (lotes menores a 1,000m ²)
En el caso que las Urbanizaciones presenten Jardín de Aislamiento, entre la Vereda y el límite de propiedad del Lote, se deberá respetar el retiro establecido en la presente norma, en concordancia con el plan vial de Lima Metropolitana.	
Para lotes con frente igual o menor a 10.00 ml, en Zonificación RDMB, resultantes de la subdivisión del lote matriz. La exigencia de los retiros laterales será aplicable hasta un máximo del 30% de la longitud del lindero.	

Imagen 39 Parámetros Urbanísticos y edificatorios de la Urbanización Rinconada Alta. Recuperado de Diario El

Peruano 2016

4.3.2. Equipamiento urbano

En el área de influencia alrededor del terreno se ubican focos comerciales debido a la presencia de Centros Comerciales, que a su vez promueve el

desarrollo del comercio financiero. Además del comercio también se puede encontrar equipamiento educativo y algunos edificios gubernamentales.

Imagen 40. Plano de Equipamiento del área próxima al proyecto. Elaboración propia con datos de Google Maps

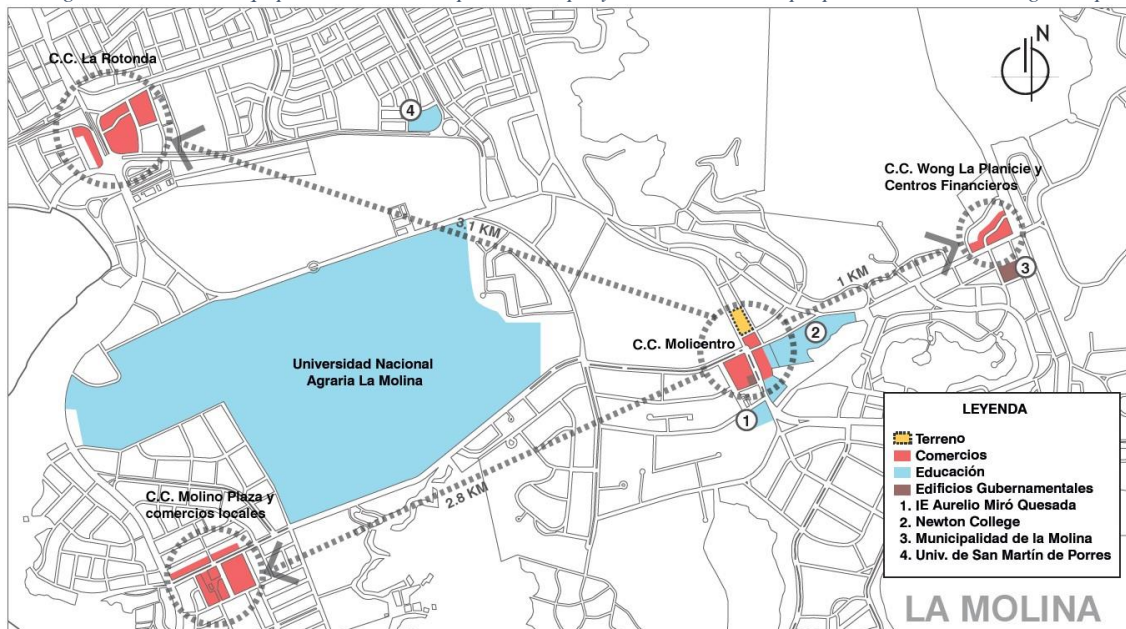


Imagen 41. Centro Comercial La Rotonda. Recuperado de Mapio.net



Imagen 42. Centro Comercial Molina Plaza. Recuperado de Urbanova



Imagen 43. Centro Comercial Molicentro. Recuperado de Molicentro



Imagen 44. Centro Comercial Wong La Planicie. Recuperado de Google Maps

4.3.3. Hitos y nodos

Dentro del área de influencia existe un total de 13 hitos localizados, siendo 5 los más reconocidos la Universidad Nacional Agraria La Molina, la Escuela de Equitación, el Cementerio Jardines de la Paz, las Lagunas de la Molina y La Planicie. En el caso de nodos se encontraron 4 nodos importantes cerca al terreno:

- Óvalo Ramón Castilla, cercano a la zona comercial de la Av. La Fontana
- Nodo Ugarteche, cercano a la Universidad Nacional Agraria La Molina
- Nodo Calle 7, cercano al Centro Comercial Molicentro y Vivanda
- Nodo Belair, cercano a las Lagunas de la Molina

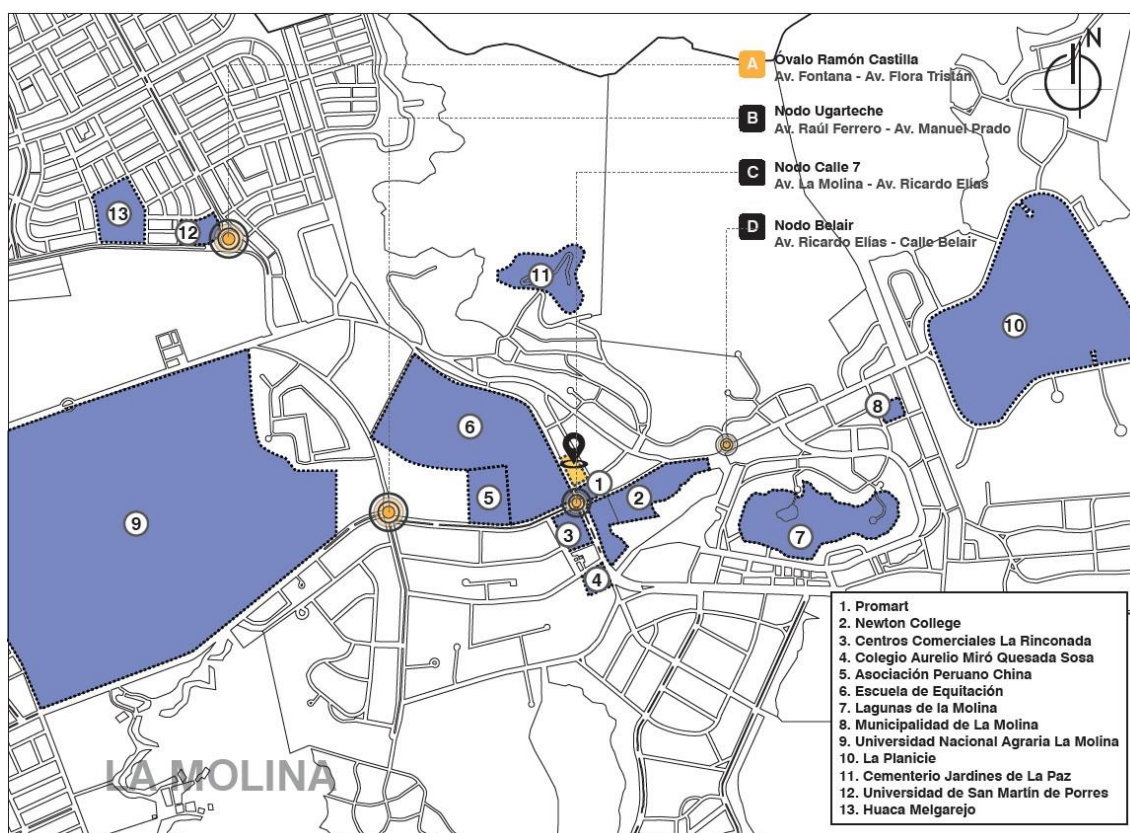


Imagen 45. Plano de hitos y nodos próximos al proyecto. Elaboración propia con datos de Google Maps

4.4. Criterios de diseño

El planteamiento del Complejo Empresarial Comercial en el distrito de La Molina, ha respetado las normas especificadas en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) del Perú que se aplican al proyecto:

NORMA A.080 OFICINAS

- Aspectos generales
- Habitabilidad y funcionalidad
- Características de los componentes
- Dotación de servicios

NORMA A.070 COMERCIOS

- Aspectos generales
- Habitabilidad y funcionalidad
- Características de los componentes
- Dotación de servicios

NORMA A.040 EDUCACIÓN

- Habitabilidad y funcionalidad
- Características de los componentes
- Dotación de servicios

4.5. Premisas de diseño

El proceso de diseño empleado en el desarrollo del proyecto se basó en aspectos volumétricos, funcionales y analizando los usuarios específicos.

4.5.1. Premisa urbana volumétrica

Dado que la mayor parte del área que rodea al proyecto solo son terrenos, esto permite una flexibilidad en cuanto al número de pisos que se van a plantear, sin exceder los 6 niveles que exige la norma.



Imagen 46. Av. La Molina y zonas próximas al terreno. Recuperado de Google Maps

4.5.2. Concepto

Es por ello que se plantea un edificio de 5 niveles conformado por dos bloques simétricos con forma de “boomerang.” El concepto rescata esta forma para generar una distribución centralizada y una organización en base a un eje, agrupando los espacios a lo largo del recorrido.

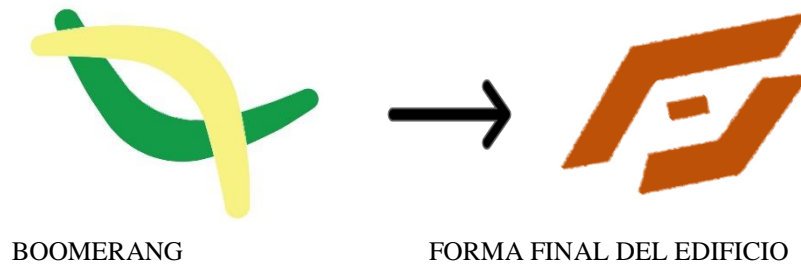


Imagen 47. Concepto del proyecto. Elaboración propia

Primera imagen



Imagen 48. Primera imagen del proyecto. Elaboración propia

4.5.3. Premisa funcional

En base a las funciones que se desempeñarán en el proyecto, se ha planteado sectorizarlo en 6 tipologías:

- **Administración:** este espacio estará implementado para resolver los temas generales de la edificación, en él se encontrarán los espacios como el lobby, hall, recepción y depósitos.

- Comercio: espacio adecuado para la venta y prestación de servicios, contará con áreas de exhibición, caja, zona de espera, entre otros dependiendo de la tipología de comercio.
- Oficina: las áreas de oficinas estarán implementadas con el fin de mejorar la productividad del usuario y reducir sus gastos, dotándolos de una nueva modalidad de espacio que se ha estado implementando en varias partes del mundo y ha tenido resultados satisfactorios.
- Relajación: las áreas de relajación son creadas con el fin de permitir a los usuarios tener momentos de ocio en espacios totalmente accesibles, puesto que no tendrán la necesidad de salir del edificio.
- Servicios: espacio que estará destinado a la labor de mantenimiento del edificio y a la atención de las necesidades de los usuarios.
- Otros usos: estos espacios serán creados para albergar ambientes versátiles, dado que dependiendo el mobiliario su uso espacial puede variar, entre estos espacios se encuentra el SUM, aulas, talleres, etc.

4.5.4. Usuario

El usuario potencial para El Complejo Empresarial Comercial en el distrito de La Molina es todo aquel trabajador independiente e innovador que no cuente con un lugar adecuado para desempeñar las distintas actividades que su trabajo le exige. Es por ello que los más beneficiados serían los profesionales provenientes de las universidades cercanas, las microempresas y todo usuario con intereses laborales que empleen las relaciones interpersonales y el uso de la tecnología. Entre esta tipología de usuarios se encuentran:

- Profesionales independientes o “freelancers”: en esta categoría se pueden encontrar profesionales como programadores, arquitectos, diseñadores,

abogados, gente de negocios, mercadólogos, entre otros. Usualmente este tipo de profesionales requieren espacios inspiradores en una comunidad diversa y con accesibilidad a la tecnología, pero sin que esto les genere

- gastos excesivos, condición que actualmente muchas de las oficinas en el Perú no cumplen.



Imagen 49. Condiciones del usuario de oficina. Recuperado de la Universidad de Las Américas Puebla

- Microempresas: en este caso el número de usuarios es mayor, pero en el Perú no excede los diez empleados por microempresa y en La Molina de acuerdo al INEI gran parte de las microempresas están destinadas al comercio al por mayor y menor, característica que se adapta muy bien al tipo de proyecto que se está planteando. Además de ello el distrito de la Molina en comparación a otros distritos de Lima carece de edificios empresariales.

4.6 Viabilidad

El sector empresarial ha ido creciendo en las últimas décadas a nivel nacional, sin embargo, aún se hacen presente deficiencias que aminoran este porcentaje.

Muchos de los factores son externos y para ello se debe de buscar la manera de poder reducir el impacto de estos en la economía nacional.

La falta de infraestructura es uno de las problemáticas encontradas ya que no hay edificaciones que cumplan con la demanda de oficinas o espacios de trabajo para micro y pequeñas empresas o personal independiente.

Se ha visto el crecimiento de estos sectores en los últimos años; la Encuesta Nacional de empresas (2015) indica que esta tipología de empresas son las que conforman gran parte de nuestro sistema empresarial. Por lo que se debe de dar mayores facilidades para que crezcan los negocios nacionales para que puedan sobrevivir y formarse como grandes empresas, generando mayor cantidad de trabajo e ingreso al país.

Ante esta necesidad, es que se plantea un centro empresarial comercial en el distrito de la Molina. Ya que tras investigación y análisis se concluye que es una zona comercial, sin embargo, no presenta edificaciones con oficinas habilitadas.

Siendo este un distrito aledaño a sectores empresariales, se ve la oportunidad de proponer una expansión de este sector.

El terreno seleccionado cuenta con un uso de suelo comercial, lo que permite proyectar una edificación de altura para el desarrollo empresarial y comercial. Con esta propuesta se tiene la finalidad de expandir en el distrito edificios empresariales y además de ello, brindar un espacio adecuado para aquellas empresas que están en proceso de crecimiento, ofreciéndoles un espacio donde puedan desarrollar sus actividades comerciales y empresariales.

4.7 Cuadro de áreas

COMPLEJO EMPRESARIAL COMERCIAL EN EL DISTRITO DE LA MOLINA				
ZONA	AMBIENTE	CANT	ÁREA PARCIAL (m2)	ÁREA TOTAL(m2)
SÓTANO 3	CUARTO DE BOMBAS	1	45.00	45.00
	CISTERNA CONSUMO HUMANO	2	20.00	40.00
	CISTERNA CONTRA INCENDIO	1	45.00	45.00
SÓTANO 2	DEPÓSITO	2	55.00	110.00
	ROOM	2	20.00	40.00
	ESTACIONAMIENTO	1	4130.00	4130.00
SÓTANO 1	CUARTO DE BASURA	1	40.00	40.00
	SUBESTACION	1	100.00	100.00
	GRUPO ELECTROGENO	1	50.00	50.00
	DEPOSITO 1	2	10.00	20.00
	DEPOSITO 2	2	15.00	30.00
	ESTACIONAMIENTO	1	4040.00	4040.00
PRIMER PISO	TIENDA 1, 4,8 y 9	4	75.00	300.00
	TIENDA 2, 3 y 5	3	55.00	165.00
	TIENDA 7	1	110.00	110.00
	TIENDA 10	1	115.00	115.00
	LOBBY	1	60.00	60.00
	HALL	1	55.00	55.00
	SSHH	2	60.00	120.00
	GUARDERIA	1	95.00	95.00
SEGUNDO PISO	AGENCIA BANCARIA	1	100.00	100.00
	CAFETERIA	1	175.00	175.00
	SUM	1	240.00	240.00
	OFICINA COWORKING	1	105.00	105.00
	OFICINA 1	1	70.00	70.00
	OFICINA 2	1	95.00	95.00
	OFICINA 3	1	75.00	75.00
	OFICINA 4 y 5	2	55.00	110.00
	SPA	1	100.00	100.00
SSHH	2	60.00	120.00	

TERCER PISO	TALLER	1	120.00	120.00
	AULA DE APRENDIZAJE	1	105.00	105.00
	AREA DE DESCANSO	1	60.00	60.00
	SALA DE FORMACIÓN	1	130.00	130.00
	OFICINA COWORKING	1	105.00	105.00
	OFICINA 6	1	70.00	70.00
	OFICINA 7	1	95.00	95.00
	OFICINA 8	1	75.00	75.00
	OFICINA 9 Y 10	2	55.00	110.00
	OFICINA 11	1	100.00	100.00
	SSHH	2	60.00	120.00
CUARTO PISO	OFICINA COWORKING	1	105.00	105.00
	OFICINA 12	1	70.00	70.00
	OFICINA 13	1	95.00	95.00
	OFICINA 14, 21	2	150.00	150.00
	OFICINA 15 y 16	2	55.00	110.00
	OFICINA 13	1	100.00	100.00
	OFICINA 17 y 18	2	120.00	240.00
	OFICINA 19 y 22	2	60.00	120.00
	OFICINA 20	1	105.00	105.00
	SSHH	2	60.00	120.00
QUINTO PISO	SALON DE AEROBICOS	1	120.00	120.00
	GIMANSIO	1	285.00	285.00
	OFICINA COWORKING	1	105.00	105.00
	OFICINA 23	1	70.00	70.00
	OFICINA 24	1	95.00	95.00
	OFICINA 25	1	75.00	75.00
	OFICINA 26 y 27	2	55.00	110.00
	OFICINA 28	1	100.00	100.00
SSHH	2	60.00	120.00	
ÁREA SUBTOTAL CONTRUIDA				14130.00
CIRCULACIÓN (10%)				1413.00
ÁREA TOTAL CONTRUIDA				15543.00

Tabla 6. Cuadro de áreas zona administrativa. Elaboración propia

4.8. Anteproyecto

El Complejo Empresarial Comercial en el distrito de La Molina, está proyectado para satisfacer la alta demanda de espacios de oficinas de las que el distrito carece. El proyecto buscará la fusión de las dos actividades que más predominan en el distrito y en Lima, para repotenciarlas utilizando estrategias modernas en el mercado y sin dejar de lado la relación visual – espacial con su entorno inmediato.

4.8.1 Arquitectura y sectorización

El proyecto se encuentra sectorizado por las áreas de administración, comercio, oficinas, relajación, servicios y otros usos. La distribución se especifica en los siguientes planos y cortes:

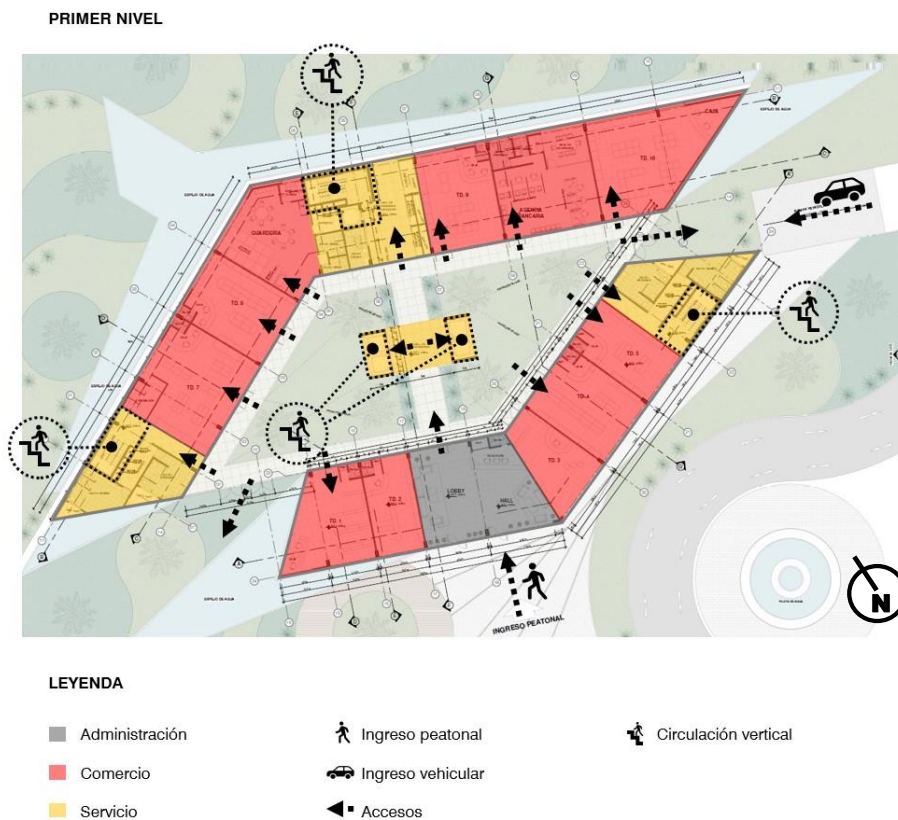


Imagen 50. Plano de sectorización primer nivel. Elaboración propia

SEGUNDO NIVEL

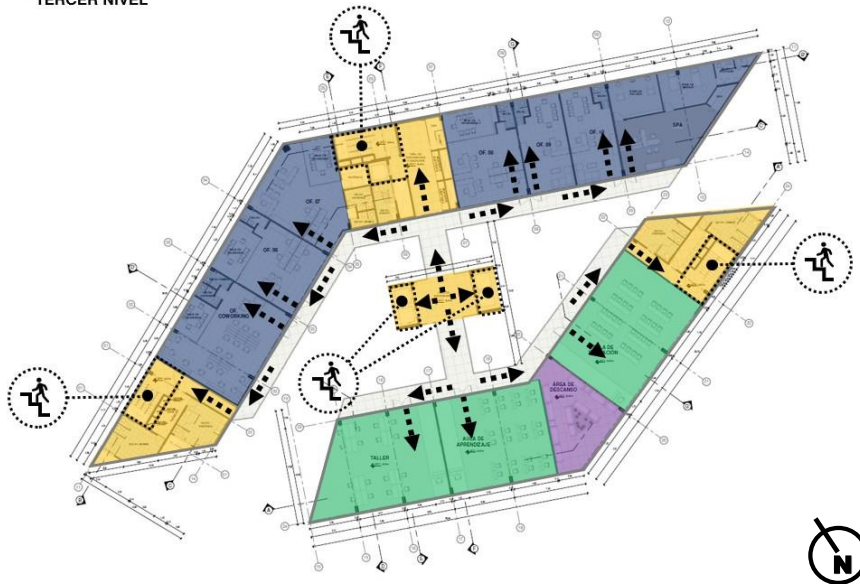


LEYENDA

■ Oficina	◀ Accesos
■ Relajación	🧳 Circulación vertical
■ Servicio	
■ Otros usos	

Imagen 51. Plano de sectorización segundo nivel. Elaboración propia

TERCER NIVEL

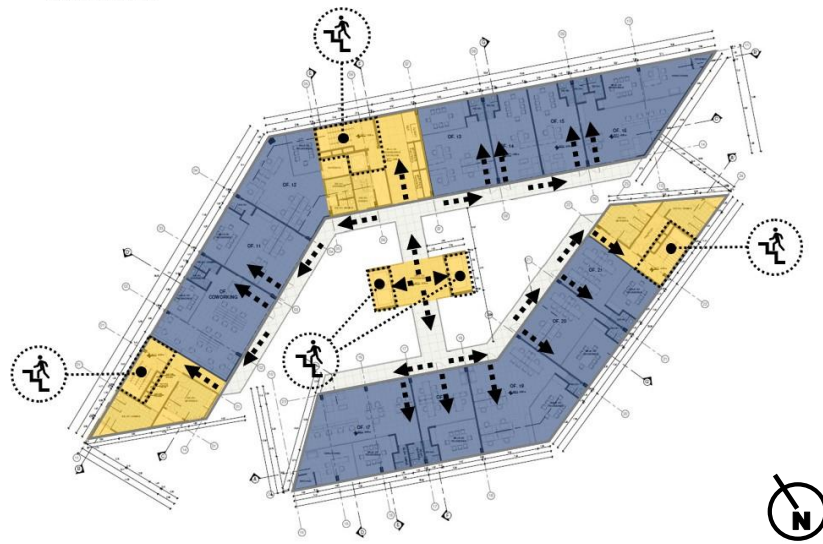


LEYENDA

■ Oficina	◀ Accesos
■ Relajación	🧳 Circulación vertical
■ Servicio	
■ Otros usos	

Imagen 52. Plano de sectorización tercer nivel. Elaboración propia

CUARTO NIVEL



LEYENDA

- | | |
|------------|------------------------|
| ■ Oficina | ◄ Accesos |
| ■ Servicio | ⤴ Circulación vertical |

Imagen 53. Plano de sectorización cuarto nivel. Elaboración propia

QUINTO NIVEL



LEYENDA

- | | |
|--------------|------------------------|
| ■ Oficina | ◄ Accesos |
| ■ Relajación | ⤴ Circulación vertical |
| ■ Servicio | |

Imagen 54. Plano de sectorización quinto nivel. Elaboración propia

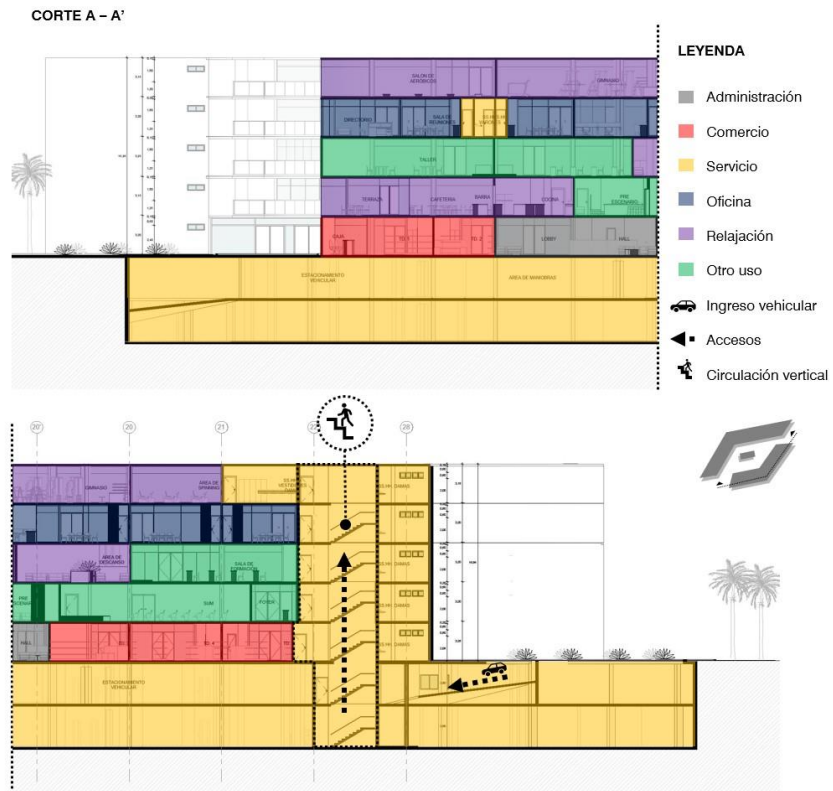


Imagen 55. Corte A - A'. Elaboración propia

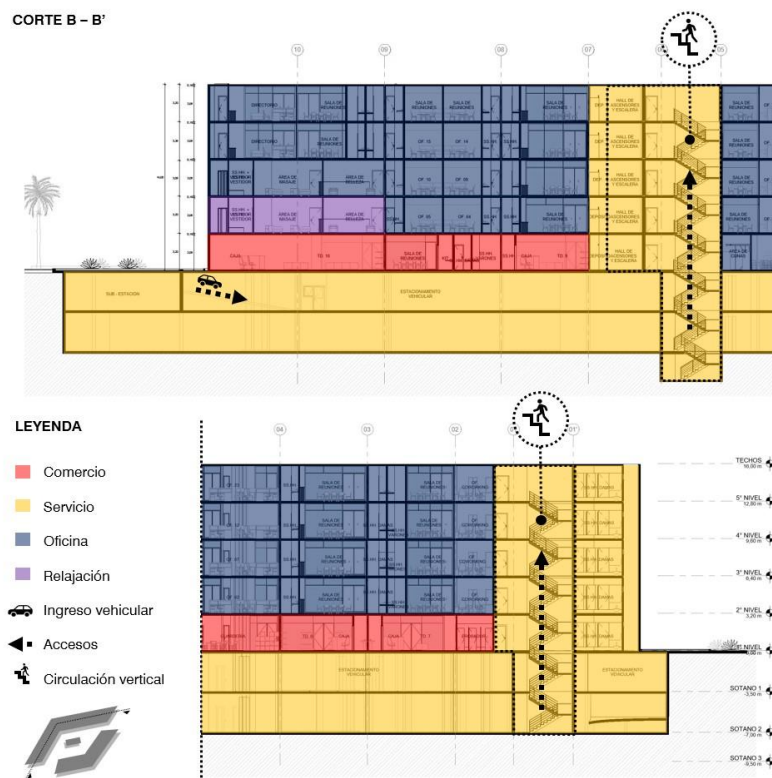


Imagen 56. Corte B -B'. Elaboración propia

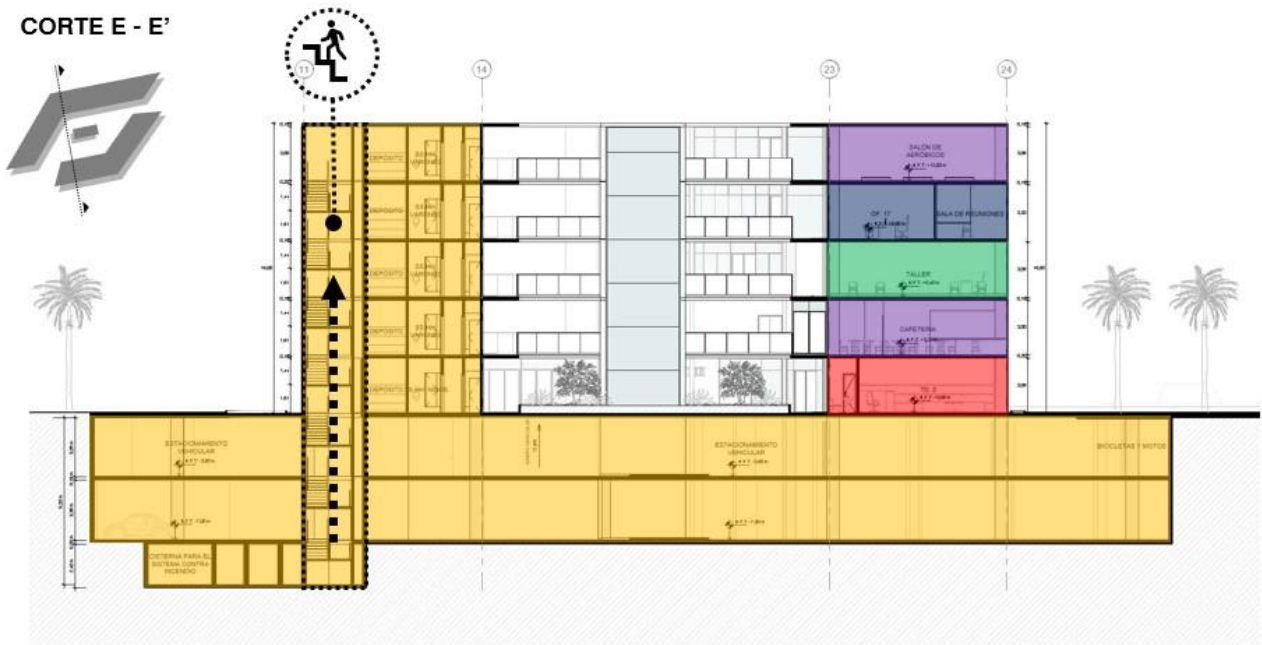


Imagen 57. Corte E - E'. Elaboración propia

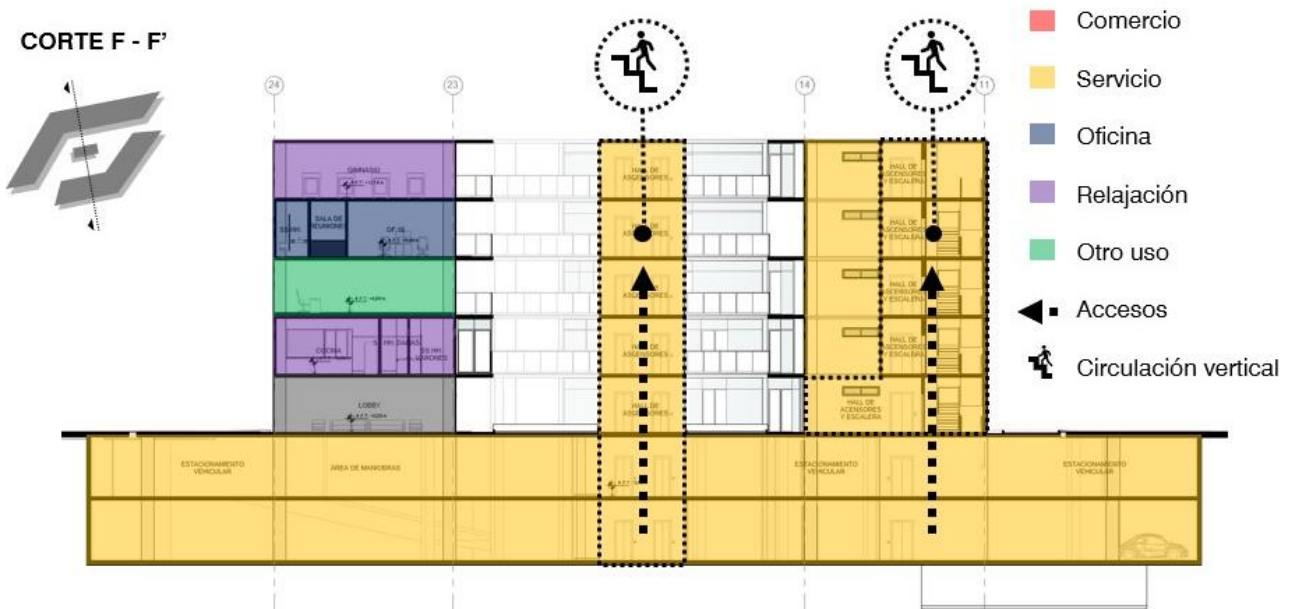


Imagen 58. Corte F - F'. Elaboración propia

4.8.2 Detalles por sectores

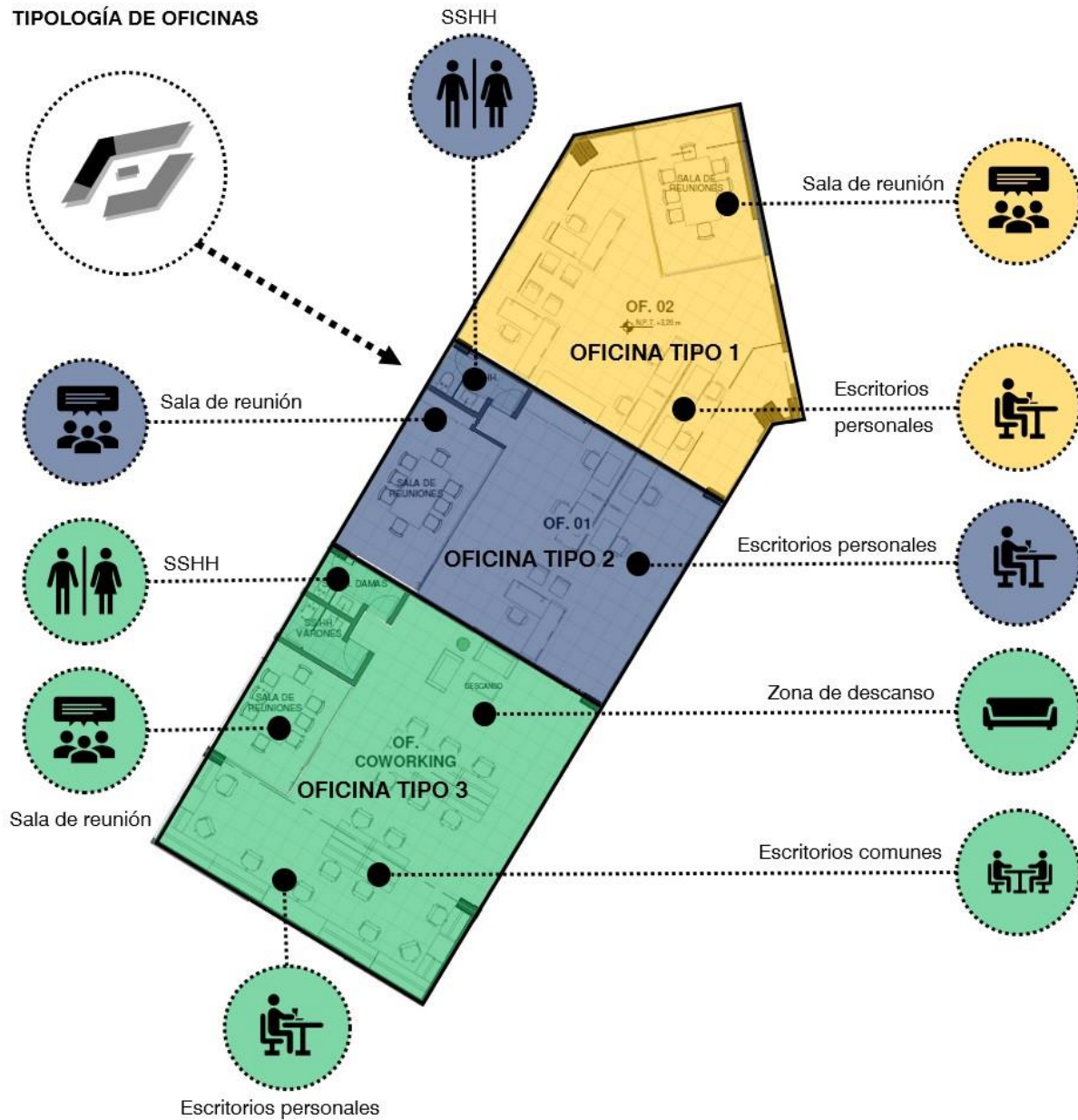


Imagen 59. Tipología de oficinas del proyecto. Elaboración propia

TIPOLOGÍA DE TIENDAS

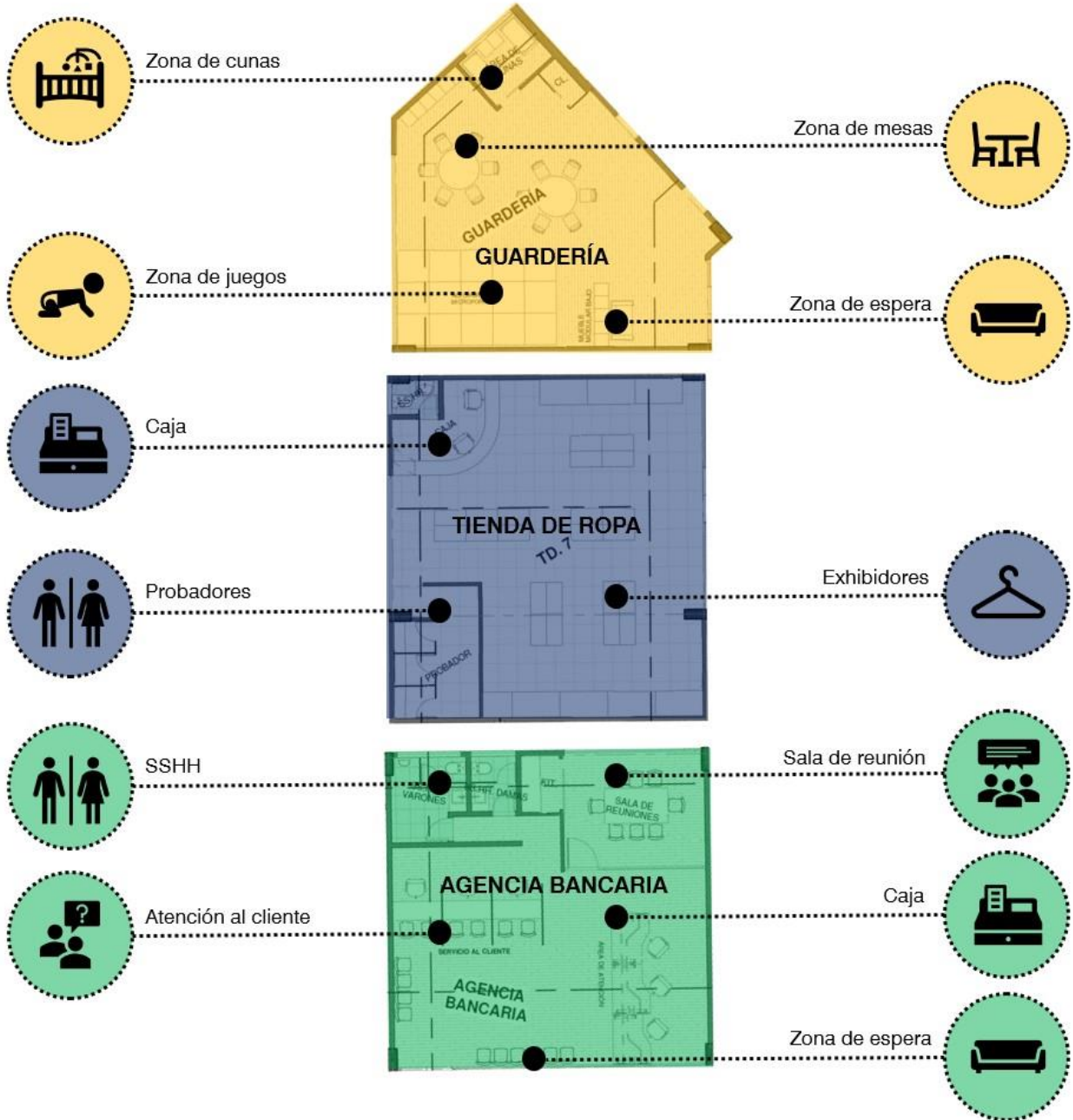


Imagen 60. Tipología de tiendas del proyecto. Elaboración propia

4.8.3 Vistas en 3D



Imagen 61. Vista exterior del proyecto. Elaboración propia



Imagen 62. Vista de patio interior. Elaboración propia



Imagen 63. Vista del lobby. Elaboración propia



Imagen 64. Zona de oficina coworking. Elaboración propia

4.9 VIABILIDAD ECONÓMICA:

4.9.1 ESTRATEGIA DE RENTABILIDAD

El Complejo Empresarial comercial para el desarrollo económico del distrito de La Molina, se encuentra ubicado en una zona favorable para el desarrollo empresarial y comercial del distrito, el cual actualmente es deficiente debido a la naturaleza residencial del distrito y los problemas de conexión vial y tránsito vehicular que año a año se incrementa paulatinamente, el proyecto busca aportar un nuevo espacio público para los residentes de la zona, debido a que en el distrito actualmente se desarrollan diferentes actividades como la venta de alimentos en ferias de Food Trucks, artesanías, ferias de emprendedores, así mismo permitiría la consolidación comercial en la Av. La Molina que desde aproximadamente 40 años está creciendo comercialmente con la presencia del CC, Molicentro, ubicado a una cuadra del proyecto.

El proyecto cuenta con equipamiento empresarial y comercial que actualmente es deficiente en la zona, sobre todo para el usuario potencial que es el trabajador emprendedor e independiente, así como también de las microempresas, los cuales de manera informal utilizan espacios de vivienda para uso de oficina a falta de un centro empresarial comercial.

El equipamiento agregado del proyecto cuenta con, aulas de aprendizaje y capacitación, auditorio, gimnasio, spa, entre otros servicios para que el usuario pueda desenvolver sus actividades con comodidad, resolviendo así la problemática de ausencia empresarial y comercial del distrito.

El proyecto no genera impacto vial o ambiental negativo, debido que cuenta con vía principal de ingreso (Av. La Molina) y vías auxiliares de salida para no generar problemas en el tráfico además de contar con áreas públicas.

4.9.2 OPORTUNIDAD DE RETORNO:

El Complejo Empresarial comercial contará con ambientes alquilados a terceros como son las Oficinas (mensualmente), oficinas Coworking (dependiendo los paquetes ofrecidos varían por la frecuencia de días por mes), Tiendas Comerciales, ambientes alquilados periódicamente como las Aulas de aprendizaje, Sala de formación, SUM, ambientes dados a concesión como son Cafetería, SPA, GYM, Agencia Bancaria, Guardería.

Cálculo de retorno de inversión: Esquema de Implantación

DATOS DE DISEÑO		
Área Terreno (m2)		5,988.81
Área Libre	78.54 %	4,704.10
Área Ocupada	21.46 %	1,284.10
Sótanos	3	8,836.28
Altura de Pisos	5	6,423.55
Área Construcción Total (m2)		15,259.83

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN			
TIPO	Precio x m2 en \$	Total de m2	Costo Total
Locales Comerciales, Oficinas, Servicios	420.00	6,423.55	2,697,891.00
Estacionamientos en Sótanos	300.00	8,836.28	2,650,884.00

Según el Esquema de Implantación se puede observar el área construida total que consideramos para el costo de construcción.

ANALISIS ESTATICO				
PROYECTO		COMPLEJO EMPRESARIAL COMERCIAL		
UBICACIÓN		LA MOLINA		
EGRESOS		Valor Unitario	Gasto (\$)	Porcentaje
1. TERRENO				
Terreno		1	1,000,000.00	13.86%
Legales		1	2,500.00	0.04%
2. PROYECTOS				
Arquitectura		6	91,558.98	1.27%
Estructuras		1.5	22,889.75	0.32%
Sanitarias		1	15,259.83	0.21%
Electricas		1	15,259.83	0.21%
Mecanicas		1	15,259.83	0.21%
3. LICENCIAS				
Anteproyecto		0.30%	11,087.52	0.15%
Proyecto		2.70%	99,787.71	1.38%
4. CONEXIONES DE SERVICIOS				
Luz, Agua y Desagüe		1	450,000.00	6.24%
5. CONSTRUCCIÓN				
Locales Comerciales, Oficinas, Servicios		420.00	2,697,891.00	37.40%
Estacionamientos en Sotanos		300.00	2,650,884.00	36.75%
6. LEGALES				
Inscripciones		1	2,500	0.04%
7. PUBLICIDAD Y GASTOS DE VENTA				
Gerencia		1	130,000.00	1.80%
8. Otros				
Otros gastos		1	8,000.00	0.11%
TOTAL US\$			7,212,878.45	100.00%

Luego se ha realizado el análisis estático del proyecto, lo cual considera los gastos en trámites, elaboración de expediente técnico, entre otros. El cuadro genera el monto total de inversión. De acuerdo a los datos mostrados en el siguiente cuadro, el proyecto recupera su inversión en un plazo de cuatro años.

Bibliografía

Avolio, B., Mesones, A., & Roca, E. (s.f.). Factores que limitan el crecimiento de las Micro y Pequeñas empresas en el Perú.

BINSWANER PERÚ. (2018). Coworking y centros de negocio. *Reporte inmobiliario*. Lima.

Censos Nacionales 2007: XI de Población y VI de Vivienda (2007). Instituto Nacional de Estadística e Informática. Recuperado el 09 de 09 de 2016, <http://www.inei.gob.pe/>

Cultura Colaborativa. (s.f.). Coworking.

Definiciones de Centros Comerciales de ICSC-Quía. (2016). International Council of Shopping Centers. <https://www.quia.com/.../Definiciones-de-Centros-Comerciales-del-ICSC>

Feranda, H. (s.f.). Arquitectura comercial.

Hernández Chávez, V. (2002.). La Habitabilidad Energética en Edificios de Oficinas. (tesis doctoral, Universidad Politécnica De Cataluña). Recuperado el 18 de 05 de 2016, <http://www.mastesis.com/tesis/la+habitabilidad+energ->

C3A9tica+en+edificios+de+oficinas:98741

https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1262/index.html

Javier Mautino, M. R. (2017). Centro Empresarial - Comercial en San Isidro. Lima, Lima, Perú: Univeridad Ricardo Palma. Recuperado el 2020

La Cámara. (Marzo de 2018). Informe Especial Coworking.

La evolución de la oficina: una curiosa historia sobre nuestro lugar de trabajo. (2014).

El Blog de Anida. Recuperado el 25 de 10 de 2016, <https://blog.anida.es/evolucion-oficina-curiosa-historia-sobre-nuestro-lugar-trabajo/>

Luz, M. (s.f.). Arquitectura comercial como detonante d la Revitalización Urbana.

Mares, C. (s.f.). Las Micro y Pequeñas empresas (MYPES) en el Perú.

Medina, E. (2003). Forma y composición en la Arquitectura Deconstructivista. (tesis doctoral, Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid). Recuperado el 20 de 06 de 2016, <http://oa.upm.es/481/2/03200305.pdf>

Ministerio de la Producción. (2016). Estudio de la Situación actual de las empresas peruanas. Lima.

Montenegro, M. F. (setiembre de 2019). Complejo Empresarial Comercial Para el Desarrollo Económico del Distrito de la Molina. Lima, Lima, Perú: Universidad Ricardo Palma.

Muñoz, J. L. (s.f.). Centro de Espacios Compartidos. Puebla, México: Universidad de las Américas Puebla.

Perú: Estructura Empresarial 2014 (2015). Instituto Nacional de Estadística e Informática.

Plan Urbano 2012-2022. Municipalidad de La Molina, recuperado el 28 de 06 de 2016, http://www.msi.gob.pe/portal/repositorio/desarrollourbano/PLAN_URBANO_MSI%202012-2022_Version_Final.pdf

Reporte de Competitividad Global 2016-2017 (2016). The World Economic Forum. <http://www.cdi.org.pe/InformeGlobaldeCompetitividad/index.html>

Listado de imágenes

Imagen 1. Esquema metodológico. Elaboración propia	14
Imagen 2. Vista exterior del Centro Empresarial Cronos, Santiago de Surco. Recuperado de gonzalesmoix.com	17
Ilustración 3. Vista interior del Centro empresarial Cronos, Santiago de Surco. Recuperado de gonzalesmoix.com	17
Imagen 4. Plano general del Centro empresarial Cronos, Santiago de Surco. Recuperado de gonzalesmoix.com	17
Imagen 5. Plano arquitectónico de primer nivel del Centro empresarial Cronos, Santiago de Surco. Recuperado de gonzalesmoix.com	18
Imagen 6. Corte arquitectónico del Centro empresarial Cronos, Santiago de Surco. Recuperado de gonzalesmoix.com	18
Imagen 7. Vista exterior del Centro Empresarial Leuro, Miraflores. Recuperado de centroempresarial-leuro.com	19
Imagen 8. Vista interior del Centro Empresarial Leuro, Miraflores. Recuperado de centroempresarial-leuro.com	20
Imagen 9. Vista exterior del ingreso al área comercial del Centro Empresarial Leuro, Miraflores. Recuperado de centroempresarial-leuro.com	20
Imagen 10. Vista aérea del Centro empresarial Torre centenario, Cali. Fotografía de Bernardo Peña Olaya.	21
Imagen 11. Vista exterior del ingreso al Centro empresarial Torre centenario, Cali. Fotografía de Bernardo Peña Olaya.....	22
Imagen 12. Vista exterior del ingreso al Centro empresarial Torre centenario, Cali. Fotografía de Bernardo Peña Olaya.....	22

Imagen 13. Plano arquitectónico del primer nivel del Centro empresarial Torre centenario, Cali. Elaborado por BYE Arquitectos	23
Imagen 14. Corteo arquitectónico del Centro empresarial Torre centenario, Cali. Elaborado por BYE Arquitectos.....	23
Imagen 15. Vista exterior del Centro Empresarial Gambetta, Francia. Recuperado de archdaily.pe.....	25
Imagen 16. Vista interior del Centro Empresarial Gambetta, Francia. Recuperado de archdaily.pe.....	25
Imagen 17. Planta arquitectónica del primer nivel del Centro Empresarial Gambetta, Francia. Recuperado de archdaily.pe.....	26
Imagen 18. Corte transversal del Centro Empresarial Gambetta, Francia. Recuperado de archdaily.pe.....	26
Imagen 19. Vista 3D Exterior del Centro empresarial Pharo, Milán. Elaborado por Park Asociados.....	27
Imagen 20. Vista 3D Exterior del Centro empresarial Pharo, Milán. Elaborado por Park Asociados.....	28
Imagen 21. Emplazamiento del proyecto en su entorno. Elaborado por Park Asociados.	28
Imagen 22. Vista exterior del ingreso principal al Centro empresarial Pharo, Milán. Elaborado por Park Asociados.	28
Imagen 23. Planta general del Centro empresarial Pharo, Milán. Elaborado por Park Asociados.....	29
Imagen 24. Vista 3D de la volumetría del Centro empresarial Pharo integrado con su entorno. Elaborado por Park Asociados.	29

Imagen 25. Diagrama de contribución al crecimiento de la economía peruana (1961-2014). Elaborado por PRODUCE-OEE	30
Imagen 26. Categoría de problemas en pequeñas empresas. Elaborado por Estrategia.	31
Imagen 27. Oficina tradicional VS Coworking. Elaboración Binswanger Perú.	33
Imagen 28. Servicios ofrecidos por el coworking. Elaboración Binswanger Perú	33
Imagen 29. Ubicación de edificios coworking en Lima Metropolitana. Elaboración Binswanger Perú.....	34
Imagen 30. Mapas de ubicación del distrito de la Molina. Elaboración propia	39
Imagen 31. Mapa de evolución urbana del distrito de La Molina. Elaboración propia con datos de la Universidad Alas Peruanas. Trama Urbana - Distrito de la Molina.....	40
Imagen 32. Plano de zonificación del área próxima al proyecto en el Distrito de La Molina. Elaborado por Municipalidad de La Molina	42
Imagen 33. Plano de altura de edificaciones del área próxima al proyecto en el Distrito de La Molina. Elaboración propia con datos de la Municipalidad de La Molina	42
Imagen 34. Plano de vial metropolitana de La Molina. Elaborado por la Municipalidad de La Molina.....	43
Imagen 35. Mapa de localización del proyecto. Elaboración propia con datos de Google Maps	45
Imagen 36. Vistas de las Av. La Molina. Recuperado de Google Earth	45
Imagen 37. Vista de la calle La Cascada y Jr. La Cañada. Recuperado de Google Earth	46
Imagen 38. Plano de sistema vial del área próxima al terreno. Elaboración propia con datos de Google Maps	46
Imagen 39 Parámetros Urbanísticos y edificatorios de la Urbanización Rinconada Alta. Recuperado de Diario El Peruano 2016	47

Imagen 40. Plano de Equipamiento del área próxima al proyecto. Elaboración propia con datos de Google Maps.....	48
Imagen 41. Centro Comercial La Rotonda. Recuperado de Mapio.net.....	48
Imagen 42. Centro Comercial Molina Plaza. Recuperado de Urbanova.....	49
Imagen 43. Centro Comercial Molicentro. Recuperado de Molicentro	49
Imagen 44. Centro Comercial Wong La Planicie. Recuperado de Google Maps	49
Imagen 45. Plano de hitos y nodos próximos al proyecto. Elaboración propia con datos de Goole Maps.....	50
Imagen 46. Av. La Molina y zonas próximas al terreno. Recuperado de Google Maps	52
Imagen 47. Concepto del proyecto. Elaboración propia	53
Imagen 48. Primera imagen del proyecto. Elaboración propia	53
Imagen 49. Condiciones del usuario de oficina. Recuperado de la Universidad de Las Américas Puebla.....	55
Imagen 51. Plano de sectorización primer nivel. Elaboración propia	60
Imagen 52. Plano de sectorización segundo nivel. Elaboración propia	61
Imagen 53. Plano de sectorización tercer nivel. Elaboración propia.....	61
Imagen 54. Plano de sectorización cuarto nivel. Elaboración propia.....	62
Imagen 55. Plano de sectorización quinto nivel. Elaboración propia	62
Imagen 56. Corte A - A'. Elaboración propia.....	63
Imagen 57. Corte B -B'. Elaboración propia	63
Imagen 58. Corte E - E'. Elaboración propia.....	64
Imagen 59. Corte F -F'. Elaboración propia	64
Imagen 60. Tipología de oficinas del proyecto. Elaboración propia.....	65
Imagen 61. Tipología de tiendas del proyecto. Elaboración propia	66
Imagen 62. Vista exterior del proyecto. Elaboración propia.....	67

Imagen 63. Vista de patio interior. Elaboración propia.....	67
Imagen 64. Vista del lobby. Elaboración propia	68
Imagen 65. Zona de oficina coworking. Elaboración propia	68

Listado de tablas

Tabla 1. La Pequeña y micro empresa según sector económico	31
Tabla 2. Tipología de comercio. Recuperado de Tesis de Centro Empresarial Comercial en San Isidro, Universidad Ricardo Palma.....	35
Tabla 3. Tipología de comercio. Recuperado de Tesis de Centro Empresarial Comercial en San Isidro, Universidad Ricardo Palma.....	36
Tabla 4. Evolución urbana del distrito de La Molina. Elaboración propia con datos de la Universidad Alas Peruanas. Trama Urbana - Distrito de la Molina.....	39
Tabla 5. Parámetros climáticos del Distrito de La Molina. Elaborado por Servicio Nacional Meteorológico e Hidrológico (SENAMHI)	41
Tabla 6. Cuadro de áreas zona administrativa. Elaboración propia	59