



TESIS PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO

### **Título**

**“CONJUNTO RESIDENCIAL EN EL DISTRITO DE SAN MIGUEL”**

Autora: BACH. Marianne Milagros Meza Vicente

Asesora: Carla Magaly Rebagliatti Acuña



**UNIVERSIDAD  
RICARDO PALMA**

**FACULTAD DE  
ARQUITECTURA Y  
URBANISMO**

**ESCUELA PROFESIONAL DE  
ARQUITECTURA**

**LIMA, PERÚ**

**JULIO 2020**



## ÍNDICE

### INDICE GENERAL TITULO

NOMBRE DEL AUTOR	1
INTRODUCCION	5
1.0 LOCALIZACIÓN GENERAL	6
2.0 PRESENTACIÓN	7
2.1.1 FODA	7
2.1.2 LUGAR DE PROPUESTA ARQUITECTÓNICA	8
2.1.3 ETAPA DE INVESTIGACIÓN	8
2.1.4 ETAPA CONCEPTUAL PROYECTUAL	8
2.1.5 ETAPA SOLUCIÓN DEL PROYECTO	8
3.0 EL TEMA	9
3.1 JUSTIFICACIÓN	9
3.2 IMPORTANCIA, RELEVANCIA Y ORIGINALIDAD	9
3.2.1 EN LA ORDEN URBANA	9
3.2.2 EN LO ARQUITECTÓNICO	9
3.2.3 EN LO SOCIAL	10
3.2.4 EN LO ECONÓMICO	10



4.0	EL PROBLEMA	11
5.0	OBJETIVOS	12
5.1.1	OBJETIVO GENERAL	12
5.1.2	OBJETIVO ESPECÍFICO	12
6.0	MARCO TEÓRICO: ANTECEDENTES	13
6.1	REFERENTES NACIONALES	13
6.2	REFERENTES INTERNACIONALES	17
7.0	BASE TEÓRICA	20
8.0	BASE CONCEPTUAL	21
9.0	METODOLOGÍA	23
9.1	ESQUEMA METODOLÓGICO	24
10.0	ANÁLISIS DEL LUGAR	25
10.1	ESTUDIO DEL DISTRITO DE SAN MIGUEL	25
10.1.1	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL DISTRITO DE SAN MIGUEL	25
11.0	ESTUDIOS DE ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS	25
11.1	POBLACIÓN	25
11.2	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	26
12.0	ENTORNO URBANO	27
12.1	ZONIFICACIÓN	28
12.2	DESARROLLO DE LA ZONA DE INTERVENCIÓN – LA NUEVA COSTANERA	28
13.0	FACTORES DE VIVIENDA EN EL DISTRITO DE SAN MIGUEL	29



13.1	DEMANDA DE VIVIENDA EN UN RADIO CERCANO AL ÁREA DE INTERVENCIÓN	29
13.2	OFERTA DE VIVIENDA EN UN RADIO CERCANO AL ÁREA DE INTERVENCIÓN	30
13.3	VALOR DE VENTA DEL M2 EN EL DISTRITO DE SAN MIGUEL	33
13.4	TERRENO SELECCIONADO PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL	33
14.0	PROYECTO	34
14.1	DESARROLLO DE LA ETAPA CONCEPTUAL	34
14.2	TOMA DE PARTIDO ARQUITECTÓNICO	34
14.3	ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO	35
14.4	DESARROLLO DEL PROYECTO	35
14.5	EL CONCEPTO	36
15.0	PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL	36
15.1	UBICACIÓN DEL PROYECTO	36
15.2	ASPECTOS GENERALES DEL PROYECTO	37
15.3	PROYECTO DE VIVIENDA	38
15.4	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	38
15.5	CRITERIOS DE DISEÑO	38
16.0	PROGRAMA ARQUITECTÓNICO	39
17.0	PRESUPUESTO	42
18.0	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	44
19.0	BIBLIOGRAFÍA	45



De acuerdo con los estudios de Inei, actualmente en el Perú, la población está en constante crecimiento. Esto quiere decir que la demanda de vivienda está en constante aumento.

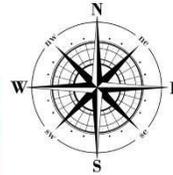
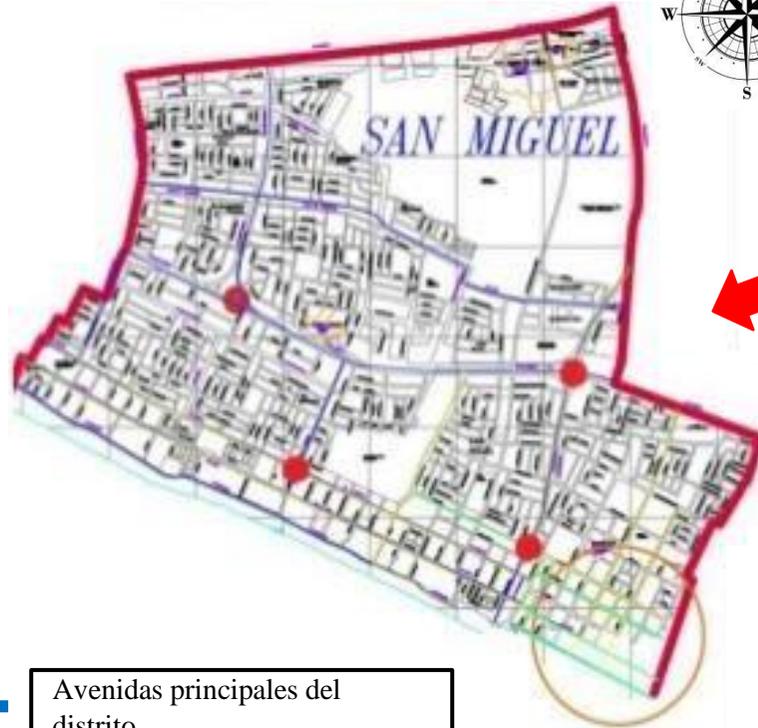
Por ello el rubro vivienda se hace importante para la población, sin embargo, no siempre se encuentra con buenas condiciones de calidad en su estructura, debido a la competencia que existe entre las diferentes inmobiliarias.

Se puede observar que la mayoría de las viviendas en todos los distritos de Lima Metropolitana carecen de una arquitectura de calidad, ya que muchas de estas no cuentan con el confort necesario que se le tiene que brindar a un usuario.

Por lo tanto, en el proyecto se hace uso de los criterios de diseño adecuado que puedan satisfacer las condiciones del usuario, para así poder realizar y entregar un producto en buenas condiciones, por consiguiente, que satisfaga las necesidades del distrito que está en proceso de cambio, como lo es el distrito de San Miguel.

## PLANO DE LOCALIZACIÓN GENERAL

El distrito de San Miguel está ubicado al Oeste del centro de Lima.



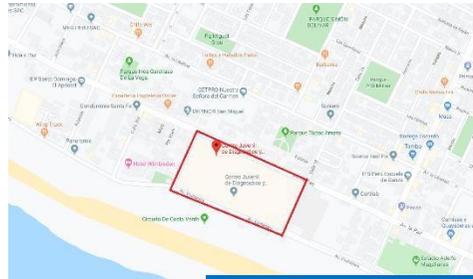
PLANO DE UBICACIÓN



— Avenidas principales del distrito.  
— Límites del distrito.

El distrito de San Miguel es uno de los 43 distritos de la Provincia de Lima, ubicado en el Departamento de Lima, capital de Perú.

El distrito de San Miguel limita con los siguientes distritos:  
- Norte: Bellavista  
- Sur: Callao  
- Este: Pueblo Libre, Magdalena del Mar.  
Oeste: Mar del Pacífico

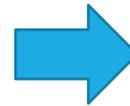


El proyecto se realizará en el distrito de San Miguel, Lima Metropolitana, Perú. En Av. La Paz cdra. 17. En la actualidad, este es el Centro Juvenil de Diagnóstico y Rehabilitación de Lima. Este tiene cuatro frentes, Av. La Costanera, Av. La Paz, Calle 19 y Calle Maranga.



### Fortalezas:

- Ubicación del terreno con buena vista paisajística.
- Terreno inserto en la trama urbana con accesibilidad y saneamiento.



### Oportunidades:

- Crecimiento inmobiliario en esta zona.
- Oportunidad de ofrecer un producto inmobiliario diferenciado.
- Tendencia a la mejora del entorno urbano.

### Debilidades:

- Falta de iluminación en la Av. La Paz.



### Amenazas:

- Excesiva oferta de departamentos.
- Barriadas a los alrededores.

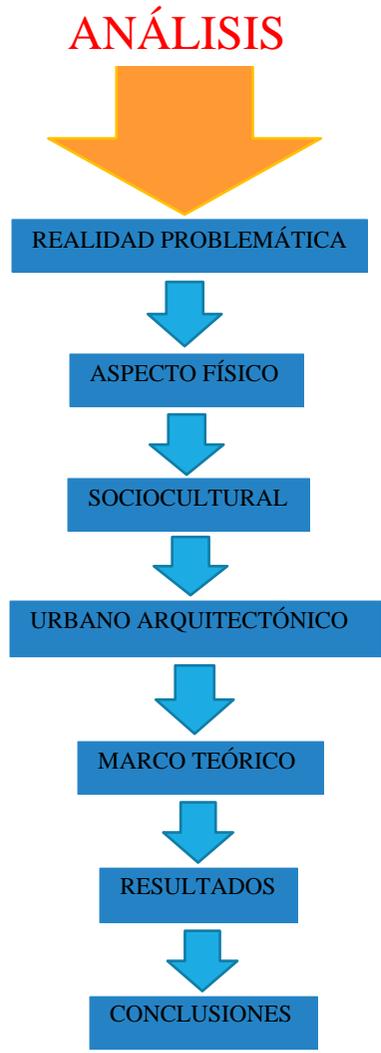
**I. Lugar de la propuesta arquitectónica**



La presente tesis se desarrolla en el Centro Juvenil de Diagnóstico y Rehabilitación de Lima, ubicado en el distrito de San Miguel, provincia de Lima Metropolitana, departamento de Lima, con el objetivo de realizar una propuesta arquitectónica de un conjunto residencial.

Figura 1-- Vista peatonal del terreno.  
Fuente: Fotografía propia. Febrero 2020

**II. Etapa de investigación**



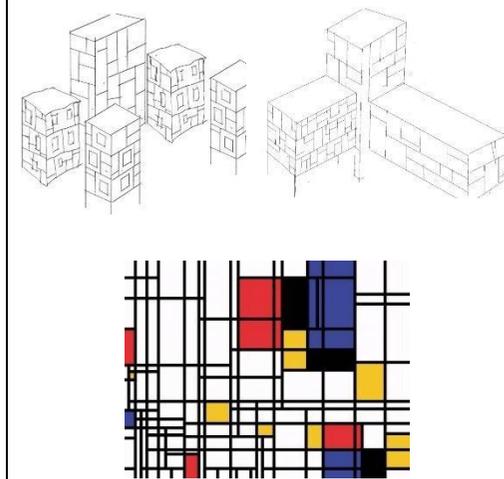
Las conclusiones son empleadas al diseño del proyecto arquitectónico.

**III. Etapa conceptual proyectual**

El concepto del proyecto está basado en la HABILITAD, esto quiere decir, proveer cobijo, abrigo y cuidado al ser humano. Esto con el fin de dar un hogar que pueda brindar condiciones de confort y salud. Del mismo modo, estos, deberán de estar en compañía de lugares de recreación pasiva y activa. También se tomó como concepto las pinturas de " piet mondrian".

- ALTERNATIVAS PROYECTUALES**  
Generación de alternativas proyectuales.
1. Idea generadora del diseño.
  3. Bocetos de ideas en la que se sustenta el proceso de proyección.
  3. Croquis durante el proceso.
  4. Modelos tridimensionales que muestren el proceso de idea.
  5. Planos esquemáticos de la idea.

**IDEA RECTORA**  
Ideas generadoras del diseño.



**IV. Etapa Solución del proyecto**

**PRESENTACION GRAFICA EXPLICANDO EL PROYECTO**

Describir y explicar textual y gráficamente el proceso desarrollado desde el partido arquitectónico hasta el proyecto definitivo:

- Zonificación
- Funcional
- Formal
- Volumétrico /espacial
- Ambiental
- Constructivo
- Etc.

**II. EL TEMA**

**Es un proyecto del sector vivienda**

1. El tema se inserta dentro del ámbito de Vivienda Social, orientado a los habitantes del distrito de San Miguel. En vista de la gran demanda poblacional existente en la ciudad de Lima, se formuló cubrir parte de esta por medio del CONJUNTO RESIDENCIAL.

Este programa trata de poder elaborar diferentes agrupaciones de viviendas con todos los servicios básicos, viabilidad, áreas verdes con límites establecidos y áreas de recreación pasiva y activa de los residentes, para mejorar su calidad de vida.

2. Desde hace algunos años, las principales ciudades de Latinoamérica han tenido un crecimiento poblacional, generando un déficit habitacional.

Según estudios de INEI en el Perú, la migración de las personas de provincias a Lima y Callao, tuvieron como consecuencia la ampliación del perímetro urbano. Por ello se hizo un estudio desde el año 1940, en el cual la ciudad de Lima tenía un promedio de 645 mil habitantes. En el año 2007, la población aumentó a 8 millones 482 mil 619 habitantes, sin embargo, en el año 2019, esta creció cerca a los 10 lo cual quiere decir que en la actualidad esta cifra es superior. (Ver figura 2)

**JUSTIFICACIÓN**

La vivienda es una necesidad y a la vez un derecho indispensable para cada familia, no obstante, gran parte del pueblo no cuenta con acceso a ella. Por ello se optó elaborar este tema, ya que es una necesidad poder ejecutar proyectos para beneficio de un sector de la población, contribuyendo con la disminución de la falta de vivienda en nuestro país.

El contar con una vivienda idónea, sirve para el desarrollo comunitario y psicológico de los individuos. Esto quiere decir que se disminuyen los diferentes tipos de tensiones, tanto comunitarias como psicológicas asociados con el ambiente de la vivienda. (Organización Mundial de la Salud en Principios de higiene de la vivienda – 1990)

A causa de la escasez de vivienda que presenta la ciudad de Lima, el proyecto consiste en poder satisfacer gran parte de esta necesidad, dirigiéndome al sector de Lima Oeste – San Miguel.

El proyecto será dirigido al Nivel Socio Económico B.

**IMPORTANCIA, RELEVANCIA v ORIGINALIDAD**

En la orden urbana: Proponer cambio de ubicación de Maranguita (Centro Juvenil de Diagnóstico y Rehabilitación de Lima)



Figura 2: Vista satelital del Centro Juvenil de Diagnóstico

Fuente: Google Earth

En esta foto satelital, correspondiente al Centro Juvenil de Diagnóstico (Maranguita), se puede notar que es un terreno subvaluado con mucho potencial, el uso que se le da es obsoleto.

**En lo arquitectónico**



Figura 3 y 4: Vista espacios públicos en el Conjunto Residencial

Fuente: Elaboración propia

Proyectar objetos con muchos espacios públicos para el peatón, con impactos positivos hacia la sociedad.

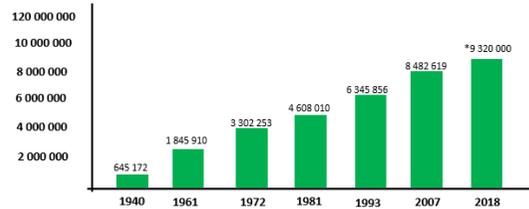


Figura 5: Población censada por años 1940-2007

Fuente: Sánchez, A. (2015). Migraciones Internas en el Perú.

Todo este crecimiento poblacional necesita de vivienda para poder cubrir sus necesidades.

“De acuerdo con el diario Gestión, la carencia de viviendas en Lima Metropolitana es de 612 464 al año 2016”. (Gestión, 2016)

De esta manera se puede deducir que en la ciudad de Lima sigue existiendo un déficit en la vivienda, siendo el propósito de esta tesis el de poder crear espacios de vivienda de calidad y confort, para contribuir con las necesidades básicas.

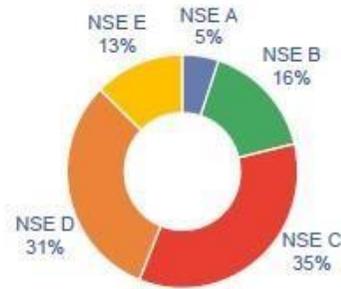


Figura 6: Distribución de Hogares de Lima según N.S.E

Fuente: Ipsos APOYO Opinión y Mercado – MAPINSE 2012

En lo social

Al hacer el cambio de uso al interior, tengo un impacto positivo.



Figura 7 y 8: Vistas del proyecto

Fuente: Elaboración propia

En lo económico

Negocio inmobiliario, con retorno económico.



## EL PROBLEMA

Desde hace algunos años, las principales ciudades de Latinoamérica han tenido un crecimiento poblacional, generando un déficit habitacional. Según estudios de INEI en el Perú, la migración de las personas de provincias a Lima y Callao, tuvieron como consecuencia la ampliación del perímetro urbano. Por ello se hizo un estudio desde el año 1940, en el cual la ciudad de Lima tenía un promedio de 645 mil habitantes. En el año 2007, la población aumentó a 8 millones 482 mil 619 habitantes, sin embargo, en el año 2019, esta creció cerca a los 10 lo cual quiere decir que en la actualidad esta cifra es superior. Todo este crecimiento poblacional necesita de vivienda para poder cubrir sus necesidades. “De acuerdo con el diario Gestión, la escasez de viviendas en Lima Metropolitana es de 612 464 al año 2016”. (Gestión, 2016)

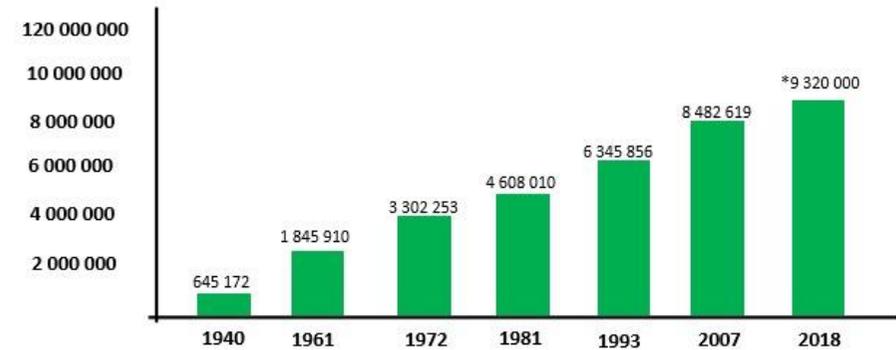


Figura 9: Población Censada por años 1940-2007

Fuente: Sánchez, A. (2015), Migraciones Internas en el Perú

## OBJETIVO GENERAL

**Proponer el diseño de un Conjunto Residencial en el distrito de San Miguel.**



*Figura 10 y 11: Vistas del Proyecto*

*Fuente: Elaboración Propia*

## OBJETIVOS ESPECIFICOS

1. Elaborar un Conjunto Residencial que tenga como prioridad al peatón.

2. Elaborar espacios de recreación activa y pasiva a diferentes escalas.

3. Analizar y definir los tipos de tecnologías constructivas, para así poder crear espacios de ahorro de energía y contaminación.

4. Estudiar las costumbres de los habitantes, para poder crear espacios de recreación adecuado a ellos.

## MARCO TEORICO: ANTECEDENTES

En la actualidad el crecimiento urbano de nuestra ciudad se ha dado de una manera excesiva, desordenada y hasta improvisada, por ello es la aparición de viviendas como conjuntos residenciales, ya que son una buena opción para este sector.

Se denomina por “Conjunto Residencial” a aquella unidad de vivienda que esté conformado por inmuebles independientes unifamiliares y/o multifamiliares, espacios de recreación, áreas libres y estacionamientos.

Este tiene como objetivo de facilitar el ingreso a las diversas áreas comunes, los cuales generan un confort en los residentes.

Estos servicios están conformados por: recreación pasiva (áreas verdes), recreación activa (juegos para niños), espacios para labores sociales (salas de reuniones), etc.

### REFERENTES NACIONALES

#### RESIDENCIAL LAS TORRES DE LIMATAMBO

El proyecto Residencial Las Torres de Limatambo apareció como un programa nacional de vivienda en el año 1980, el cual empezó a lo largo del segundo gobierno de Fernando Belaunde Terry.

Este surgió del mismo modo que el proyecto Residencial San Felipe, el cual fue compuesto como una búsqueda de densificar las zonas urbanas y residenciales.

La residencial Limatambo cuenta 3100 departamentos, localizados con edificios de diferentes alturas y torres de hasta veinte pisos.

El planteamiento del Conjunto Residencial Las Torres de Limatambo retoma la importancia de los espacios públicos, mediante plaza y/o calles que se unen a la trama urbana. Asimismo, este cuenta con zona de estacionamientos, comercio, colegio, diferentes tipos de accesos, áreas verdes, etc.

Ubicación: San Borja, Lima, Perú – Altura de la cdra. 24 de la Av. Angamos.

Año de construcción: 1980

Área del terreno: 279 400 m<sup>2</sup> - 27.94ha

▢ Área construida (viviendas):	245 015.2 m <sup>2</sup>
▢ Equipamiento:	115 051 m <sup>2</sup>
▢ % área libre:	76.43%
▢ Población:	12 023hab.
▢ Densidad:	472.41 hab/ha
▢ Proyectistas:	O. Borasino; R. Ledgard; D. La Rosa; H. Romero; Ferreyra; Gutiérrez.



Figura 12: Vista aérea del Conjunto habitacional

Figura 13: Perspectiva del Conjunto habitacional

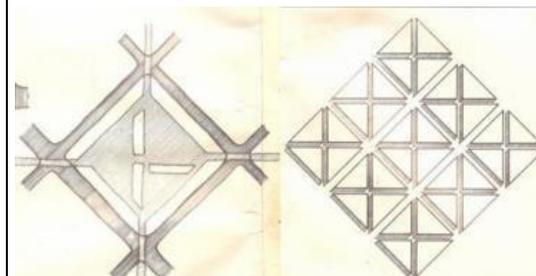


Figura 14: Trama Urbana del Conjunto habitacional

## RESIDENCIAL SAN FELIPE

El conjunto está conformado por 1599 departamentos y su ubicación es el terreno del viejo hipódromo. Fue construida en etapas: La primera fue próxima de la Av. Gregorio Escobedo, la cual tiene tres diferentes tipos de volúmenes. Y la segunda próxima a la Av. Huaricocha, esta posee torres y edificaciones que están dispersas por toda la edificación, como también tiene una zona de comercio en el centro de la segunda etapa. (Belaunde et al, 2004)

El proyectista de la primera etapa fue Enrique Ciriani, esta terminó en el año 1966 y los responsables de la segunda fueron Ramírez, Smirnoff, Crousse, Paez, Vásquez y culminó en el año 1965. (Córdova et al, 2009).

- Ubicación: Jesús María, Lima, Perú.
- Año de construcción: 1964 - 1996
- Área del terreno: 260,236.00 m<sup>2</sup>
- Área construida: 11,542.00 m<sup>2</sup>
- Proyectistas: Enrique Ciriani, Ramírez, Smirnoff, Crousse, Páez, Vásquez.



Figura 15: Vista general de la Residencial San Felipe

Figura 16: Vista aérea de la Residencial San Felipe

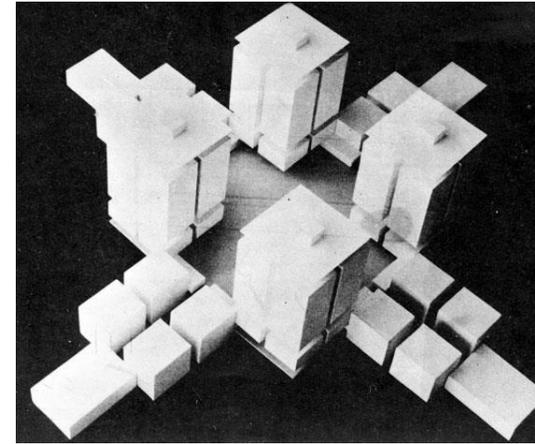


Figura 17: Vista de maqueta del anteproyecto de la Residencial San Felipe.

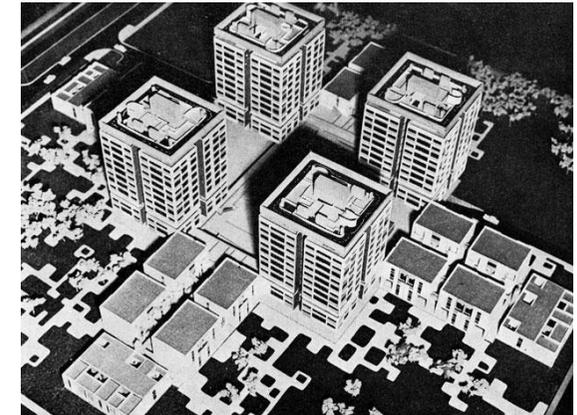


Figura 18: Vista de la maqueta del proyecto de la Residencial San Felipe



Figura 19: Vista peatonal de la Residencial San Felipe



*Figura 20: Vista del espacio central de la Residencial San Felipe*



*Figura 21: Vista del espacio público de la Residencial San Felipe*



*Figura 22: Circulaciones elevadas de la Residencial San Felipe*

## UNIDAD VECINAL NÚMERO 3(UV3)

Esta unidad número 3, es una gran guía para tomar como ejemplo, ya que es uno de los más importantes a nivel vivienda nacional. Este se ubica en el Cercado de Lima, con un área de aproximadamente 30 hectáreas.

El arquitecto que diseñó este proyecto fue Fernando Belaúnde Terry, con el único fin de poder colaborar con una solución a los problemas habitacionales, que desde ese entonces ya existía.

La UV3 tiene 1115 viviendas, con todos los servicios básicos y complementarios para 6 mil habitantes, fue un hito. Esta bordeaba un área central para poder tener una recreación activa y pasiva. (Córdova A. 2007). El enfoque de esta unidad va dirigido al peatón, por ello es que cuentan con áreas libres de interferencia vehicular en su interior y con una asignación de dos árboles por persona.

Esta unidad contaba con diferentes tipologías de vivienda, ya que estas estaban sujetas al tipo de familia. Las familias grandes se instalaban en las viviendas de dos pisos, dado que estas contaban de dos a cuatro habitaciones. Los demás bloques se rodeaban de áreas verdes.

- Ubicación: Lima Centro, Perú.
- Año de construcción: 1943-1946
- Área del terreno: 298,552.66 m<sup>2</sup>
- Área construida total (viviendas): 40,459.63 m<sup>2</sup>
- Área techada: 106,375.44 m<sup>2</sup>
- Projectistas: A. Dammert, C. Morales, M. Valega, L. Dorich, E. Montagne, J. Benites, F. Belaúnde.



Figura 23: Foto Satelital UV3



Figura 24: Distribución de bloques y equipamientos de la UV3



Figura 25: Pasajes peatonales UV3



Figura 26: Bloques de la vivienda UV3

**REFERENTES INTERNACIONALES**

**PROYECTO VILLASVERDE CHILE**

Este proyecto fue creado en el área de la Constitución con vista al mar rodeado de vegetación.

Cuenta con un total de 484 viviendas, pudiendo tener hasta una de 85 m<sup>2</sup>. Este proyecto cuenta con áreas sociales, deportivas y de recreación pasiva.

Uno de las características con más importancia de este proyecto, es que estuvo enfocado al pueblo, donde esta está entre los 10 000 y 20 000 habitantes. En este tipo de lugares es donde el proyecto tiene un impacto positivo.

- Ubicación: Constitución, Maule Región, Chile.
- Año del proyecto: 2010.
- Año construcción: 2013.
- Arquitectos: oficina ELEMENTAL a cargo del Arq. Alejandro Aravena
- Superficie terreno: 85.000 m<sup>2</sup>
- Superficie construida: 5688.0 m<sup>2</sup>



Figura 27: Casa de Villaverde no ampliadas

Figura 28: Casa de Villaverde ampliadas

Cantidad de familias 484

Superficie vivienda inicial: 56.44m<sup>2</sup>, (A), 56.88 m<sup>2</sup>(B)

Superficie vivienda ampliada: 64,9 m<sup>2</sup>(A), 85,1 m<sup>2</sup>(B)



Figura 29: Vista interior de la vivienda progresiva Villaverde  
Fuente: Archdaily.pe

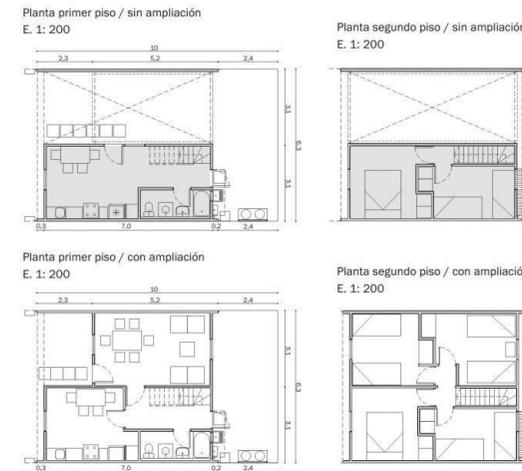


Figura 30: Plantas de las casas Villa Verde no ampliadas

## CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA FREI

Este conjunto fue creado en el año 1965 y su construcción duró tres años, siendo terminado en 1968. Está ubicado Ñuñoa, tiene un terreno de 40 hectáreas, esta antes era un sector de Chacra Valparaíso. El proyecto cuenta con tres etapas y está unido por un gran parque central.

Comprende de:

- 3 torres de 15 pisos (60 dptos.) = 180dptos.
- 6 torres de 10 pisos (40 dptos.) = 240 dptos.
- 22 bloques dúplex de 5 pisos (30 dptos.) = 660 dptos.
- 19 bloques simplex de 4 pisos (16 dptos.) = 304 dptos.
- 388 viviendas unifamiliares.

En este conjunto, también se emplean las teorías de la separación del espacio del peatón con el del vehículo, se sigue la idea de “Súper Manzana”, la cual se basa en tratar de eliminar el tráfico vehicular.

Todos los espacios de recreación son los que conectan los bloques y zonas de equipamiento.

Debido a que el enfoque de este conjunto residencial era el peatón, se realizaron aberturas en las calles, obteniendo un gran parque que no fue percibido por los arquitectos, pero este generó una continuación peatonal.

- Ubicación: Ñuñoa, Santiago de Chile, Chile.
- Año construcción: 1965-1968.
- Arquitectos: Jaime Larraín, Osvaldo Larraín y Diego Balmaceda.

- Superficie Total Lote: 378 536 m
- Número de viviendas: 1772

Equipamiento-Servicios: Locales Comerciales, Transporte, Iglesia, Asilo de Ancianos, Infraestructura Deportiva y Colegio Municipal.

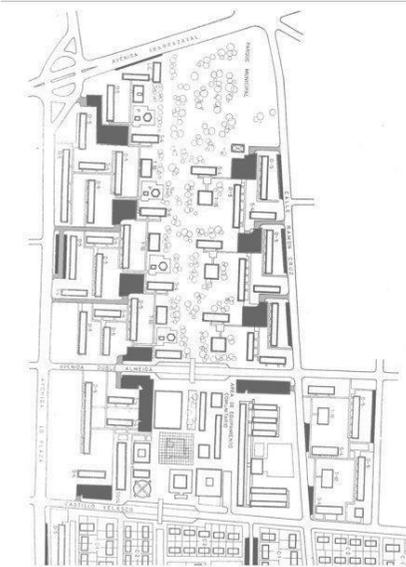


Figura 31: Esquema del Conjunto Residencial Villa Frei



Figura 32: Vistas de uno de los bloques tipo dúplex



*Figura 33: Bloques del Conjunto Residencial Villa Frei*



*Figura 36: Espacios peatonales del Conjunto Residencial Villa Frei*

*Figura 34: Jardines del Conjunto Residencial Villa Frei*



*Figura 35: Vista aérea del Conjunto Residencial Villa Frei*



*Figura 37: Calle vehicular del barrio*





## BASE CONCEPTUAL

### ÁREA RURAL

“Es el área establecida en los Instrumentos de Planificación Territorial que está fuera de los límites urbanos o de expansión urbana”.

“Es el área destinada a usos urbanos, comprendida dentro de los límites urbanos establecidos por los Instrumentos de Planificación Territorial”.

### ÁREA URBANA

### ZONIFICACIÓN

“Instrumento de planeamiento urbano que busca adecuada utilización del suelo mediante la asignación de determinados usos al suelo urbano”.

“Conjunto de edificaciones destinadas al servicio de un determinado grupo humano. Está compuesto por las edificaciones para recreación, salud, educación, cultura, gobierno y servicios públicos”.

### EQUIPAMIENTO URBANO

### ESTUDIO DE RIESGOS

“Evaluación de los peligros reales o potenciales de un terreno capaz de ser empleado para edificar”.

“Evaluación de las condiciones de seguridad que ofrece una edificación a sus ocupantes”

### ESTUDIO DE SEGURIDAD

### ESPACIO PÚBLICO

“Superficie de uso público, destinado a circulación y recreación”.

“Es el proceso de incremento de la superficie ocupada de un centro poblado”.

### EXPANSION URBANA

### HABILITACIÓN URBANA

“Es el proceso de convertir un terreno rústico en urbano, mediante la ejecución de obras de distribución de agua y recolección de desagüe, distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente podrán contar con redes para distribución de gas y redes para comunicaciones. Las habilitaciones urbanas pueden ser ejecutadas de manera progresiva”.

“Conjunto de elementos destinados a prestar una función para el uso de las personas, que se instalan en ambientes de uso público”.

### MOBILIARIO URBANO

### ESTRUCTURA URBANA

“La estructura urbana es una relación existente entre el interior del espacio urbano y las distintas partes que componen la ciudad, que se componen, en el caso de ciudades antiguas, siguiendo zonas sucesivas que están distribuidas desde un núcleo inicial desde donde se funda la ciudad en donde esta se rige por un orden determinado constituido por ella misma”.



## CONSOLIDACIÓN URBANA

“Es un proceso que se da principalmente en los asentamientos periféricos a los grandes centros de población, especialmente en los de carecer popular y/o de origen irregular. Dura varios años y en ocasiones, varios lustros, implicando en gran parte de los casos, la regularización de la tenencia de la tierra, así como la introducción y/o construcción, diferida en el tiempo, de infraestructura y equipamiento urbanos, introducción de servicios y construcción paulatina de las viviendas. Generalmente los particulares asumen individualmente la terminación, mejoramiento o ampliación de sus viviendas y diversos organismos gubernamentales toman a su cargo la regularización, la infraestructura, el equipamiento y los servicios. Se trabaja básicamente sobre asentamientos ya iniciados, en procesos de poblamiento, lo que exige un tratamiento específico de las diversas situaciones que se presentan y dificultan la racionalización de las acciones, particularmente en lo que se refiere a la vivienda”.

“Superficie de terreno urbano encerrado en una poligonal, resultante del proceso de subdivisión del suelo como consecuencia de una habilitación urbana, factible de ser inscrito en el registro de la propiedad”.

## LOTE

## CONJUNTO RESIDENCIAL

“Grupo de viviendas compuesto de varias edificaciones independientes, con predios de propiedad exclusiva y que comparten bienes comunes bajo el régimen de copropiedad”.

## URBANISMO CERRADO

“Pueden ser definidos como un conjunto de patrones de diseño que propician un estilo de vida residencial, bajo el concepto arquitectónico de conjunto habitacional cerrado, con límites físicos establecidos y controles de accesos controlados, insertos en el tejido urbano o en las periferias de la ciudad, donde se implanta y con el cual no se relacionan”.

“En términos generales, la segregación residencial corresponde a la aglomeración en el espacio de familias de una misma condición social, más allá de cómo definamos las diferencias sociales. La segregación puede ser según condición étnica, origen migratorio, etaria o socioeconómica, entre otras”.

## SEGREGACION RESIDENCIAL

“Por trama urbana se puede entender como la organización de elementos espaciales y nodales que se entrelazan entre sí y que, en su conjunto con el espacio intersticial, vacío o construido, conforman la estructura de la ciudad”.

## TRAMA URBANA

## METODOLOGIA

### TECNICAS DE RECOLECCION DE INFORMACION



- Se harán encuestas para poder tener una mejor visión acerca de la aprobación del proyecto. Con ello podremos concluir si la gente, está a favor de la reubicación del Centro Juvenil de Diagnóstico y Rehabilitación Maranguita y un sector de este espacio pueda ser la construcción de un nuevo Conjunto habitacional en el distrito de San Miguel. El nivel de aprobación para proyectos similares de vivienda, que se dan en el distrito, tiene un respaldo bastante favorable.
- Se plantea recopilación de información del ámbito normativo y legal pertinentes para el desarrollo del proyecto.
- Se recopilará información de tipo ambiental (clima) y físico (topografía) a través de entidades y fuentes confiables.

Luego de poder reunir la información necesaria, ya mencionada, es recomendable seguir un orden para que pueda ser más legible.

Método comparativo: Este es utilizado para hacer un comparativo entre los referentes de viviendas y vivienda en el distrito de San Miguel. Deduciendo de tal comparación posibles mejoras, para que así se pueda realizar una mejor calidad y confort de servicio

### PROCESAMIENTO DE LA INFORMACION



Método analítico: Después de haber analizado todos los referentes, se espera poder conseguir suficientes datos que puedan ayudar a crear pautas, para así poder tener mejora al momento de plantear tecnologías e infraestructuras dentro del conjunto residencial.

Para complementar el proyecto detalladamente, se dividirá en cuatro etapas:

#### A. PRIMERA ETAPA: Generalidades

Comprende la estructuración de la tesis. En la primera etapa se detalla el tema, objetivos (generales y específicos), la problemática y los alcances y limitaciones que se puedan presentar en el transcurso.

#### B. SEGUNDA ETAPA: Marco teórico

Se basa en indagar y recolectar información de datos acerca de la problemática, por medio de tipos de información documental, como libros, revistas, tesis extraídas, revisiones bibliográficas.

En el caso de la información de campo, consiste en hacer el estudio y visita al lugar donde se efectuará el Proyecto, reforzándolo con levantamiento y fotografías.

#### C. TERCERA ETAPA: Análisis

Por medio de la información de las otras etapas, se pudo hacer un análisis de FODA del lugar y así tener un diagnóstico para poder realizar las características de la propuesta arquitectónica.

#### D. CUARTA ETAPA: Propuesta

Desarrollo de la totalidad del Proyecto, en el cual se realizará la zonificación, toma de partida, programación, propuesta arquitectónica, realización del proyecto, planos de todas las especialidades, 3DS y recorridos virtuales del objeto arquitectónico.

## ESQUEMA METODOLÓGICO

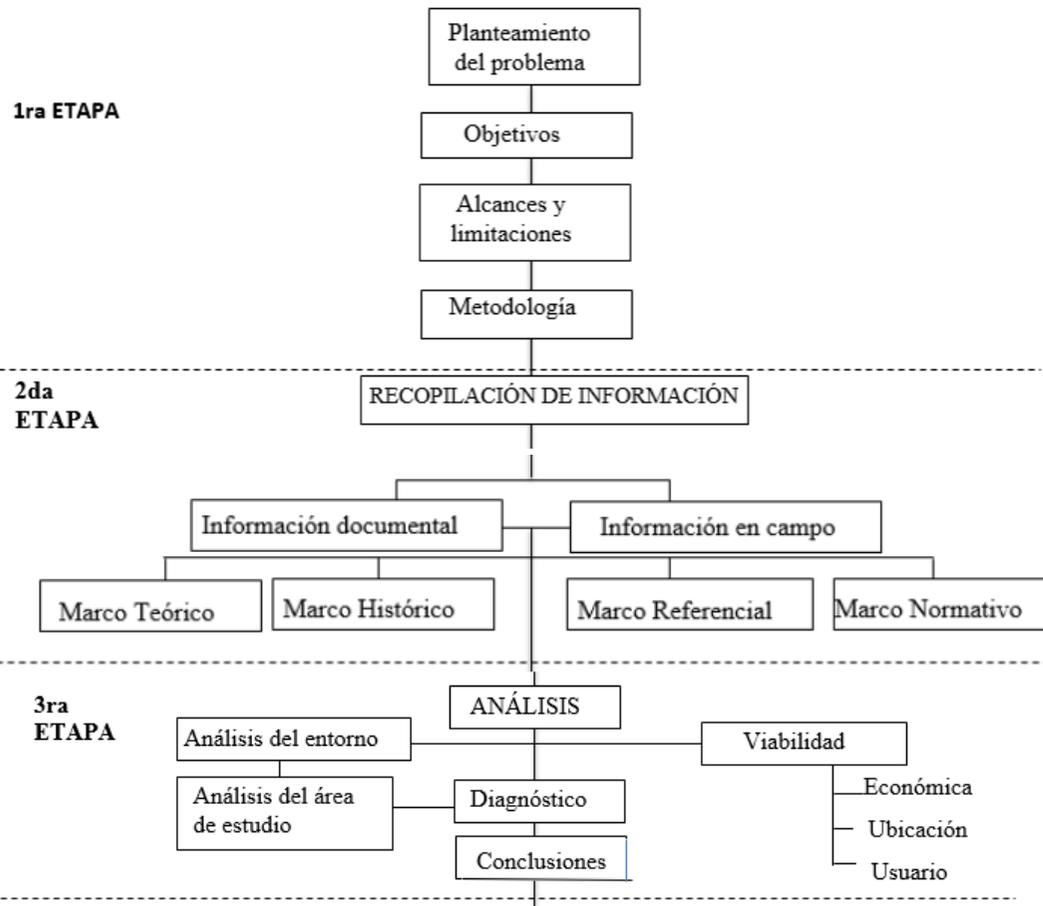


Tabla 1: Esquema Metodológico  
Fuente: Adaptación de la Autora

## ANÁLISIS DEL LUGAR

### ANÁLISIS DEL DISTRITO DE SAN MIGUEL

#### DESCRIPCIÓN GENERAL DEL DISTRITO DE SAN MIGUEL

El distrito de San Miguel pertenece a uno de los distritos, que integran Lima Metropolitana. Este se encuentra clasificado como en continuo crecimiento. Durante los años 100 – 600 D.C., se fue desarrollando la cultura Lima, en este distrito, esta implementó edificaciones con materiales propias de la época. Posteriormente, esta zona fue invadida por la Cultura Wari obteniendo el desarrollo con las construcciones en adobe.

Después de muchos años, se determinó en la zona un Curacazgo (reino o imperio). El distrito de San Miguel, en la época colonial, formaba parte de La Gran Magdalena, el cual también estaba integrado por los distritos de Magdalena del mar y Pueblo Libre. En la Gran Magdalena contaba con granjas, establos, chacras como lo son la Hacienda Maranga y El Fundo Pando.



Figura 38: Mapas de Localización  
Fuente: Google Maps

El distrito se fundó el 10 de mayo de 1920, es aquí cuando el distrito de Magdalena se disgrega en tres: Pueblo Libre, Magdalena del Mar y San Miguel.

En la actualidad, es centro urbano que está constituido por variadas edificaciones (viviendas, emporios comerciales, quintas, instituciones, etc.)

#### ESTUDIOS DE ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

##### POBLACIÓN

En los últimos años hubo un crecimiento poblacional en el distrito de San Miguel. Según INEI (Instituto Nacional de Estadísticas Informativas), en el año 2013 el 61,4 % del pueblo habita entre los departamentos de Lima, Cuzco, Puno, Junín, Cajamarca, Piura y La Libertad, abarcando Lima el mayor porcentaje.

San Miguel se posiciona en el puesto 21 con más pobla de los 48 distritos que está conformado por Lima Metropolitana.



Perú: Distritos de la Provincia de Lima y la Provincia Constitucional del Callao, 2013

Distrito	Población 2013	Distrito	Población 2013
<b>Provincia de Lima</b>			
1 San Juan De Lurigancho	1 047 725	27 Breña	78 291
2 San Martín De Porres	673 149	28 Magdalena Vieja	76 743
3 Ate	592 345	29 Jesús María	71 439
4 Comas	520 403	30 San Luis	57 454
5 Villa El Salvador	445 189	31 San Isidro	55 792
6 Villa María Del Triunfo	433 861	32 Magdalena Del Mar	54 476
7 San Juan De Miraflores	397 113	33 Lince	52 054
8 Los Olivos	360 532	34 Chaclacayo	43 271
9 Santiago De Surco	332 725	35 Cieneguilla	41 060
10 Puente Piedra	320 837	36 Ancón	40 951
11 Chorrillos	318 483	37 Barranco	31 298
12 Lima	281 861	38 Santa Rosa	16 447
13 Carabaylo	278 963	39 Pucusana	15 240
14 Santa Anita	218 486	40 San Bartolo	7 233
15 Independencia	216 654	41 Punta Negra	7 215
16 Lurigancho	207 070	42 Punta Hermosa	7 155
17 El Agustino	190 474	43 Santa María Del Mar	1 338
18 La Victoria	178 958	<b>Prov. Const. del Callao</b>	<b>982 800</b>
19 Rímac	169 617	44 Callao	414 249
20 La Molina	162 237	45 Ventanilla	389 440
21 San Miguel	135 226	46 Bellavista	73 489
22 San Borja	111 688	47 La Perla	60 211
23 Pachacamac	111 037	48 Carmen De La Legua Reynoso	41 756
24 Surquillo	92 012	49 La Punta	3 655
25 Miraflores	83 649		
26 Lurín	79 563		

Tabla 2: Tabla de población de Lima Metropolitana  
Fuente: INEI

Para el año 2021 se promedia una población de 136,646 habitantes, los cuales son distribuidos en 10,72 km<sup>2</sup>, de esta manera la densidad poblacional sería de 12,640.49 hab/km<sup>2</sup>

El distrito a intervenir, tiene mayor población femenina (54%) que masculina (46%). Cabe mencionar que el 11% de la población del distrito pertenece a persona de tercera edad (mayores de 65 años). Por ende, el porcentaje mayor, 25 %, comprende de personas jóvenes (15 a 29 años).

### ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Hoy en día el distrito de San Miguel, a través de su desarrollo se convirtió en un valioso núcleo comercial y de servicios para la ciudad de Lima. De acuerdo con los resultados del IV Censo Nacional Económico, el cual fue realizado por INEI, las instalaciones dedicadas a actividades económicas se incrementaron pasando de 2216 establecimientos a 3867.

Predominando el alojamiento, comida, comercio al por mayor y menor, seguidamente actividades inmobiliarias, educación privada, salud, industrias manufactureras, entre otros.

Actividad económica	Estructura porcentual 2013	Densidad empresarial (Empresa / mil hab.)	Densidad empresarial (Empresas por Km <sup>2</sup> )	
<b>Total</b>	<b>842 522</b>	<b>100,00</b>	<b>87,8</b>	<b>299,0</b>
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	4 333	0,51	0,5	1,5
Explotación de minas y canteras	3 139	0,37	0,3	1,1
Industrias manufactureras	86 636	10,28	9,0	30,8
Electricidad, gas y agua	2 532	0,30	0,3	0,9
Construcción	18 102	2,15	1,9	6,4
Comercio y reparación de vehículos automotores y motocicletas	386 556	45,88	40,3	137,2
Transporte y almacenamiento	34 317	4,07	3,6	12,2
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	51 162	6,07	5,3	18,2
Información y comunicaciones	27 229	3,23	2,8	9,7
Servicios profesionales, técnicos y de apoyo empresarial	97 484	11,57	10,2	34,6
Otros servicios 1/	131 032	15,57	13,6	46,5

Tabla 3: Densidad empresarial según actividad económica  
Fuente: INEI

El crecimiento del comercio en San Miguel se debe al desarrollo de las principales vías de Lima, las cuales unen la ciudad de Norte a Sur, favorablemente esto fomentó el desarrollo inmobiliario y de los proyectos de construcción.

## ENTORNO URBANO

El crecimiento inmobiliario de Metrópolis Limeña, durante los últimos años ha estado en la cúspide, San Miguel es uno de los distritos que ha estado en continuo crecimiento y desarrollo, esto es respaldado por los diversos actuales y futuros proyectos de construcción en la zona.

Se aprecia, en el núcleo urbano, una mezcla de edificaciones modernas: edificios, centros comerciales, grandes avenidas, estos pertenecen al sector desarrollado y moderno. Como también calles y casonas antiguas, quintas, viviendas de dos y/o tres pisos, los cuales forman parte de la imagen de Lima antigua.

Se puede observar en la Avenida La Paz un estilo antiguo de San Miguel, además esta área no cuenta con los cuidados esenciales para resaltar el atractivo de las edificaciones antiguas y a su vez esta zona es de alto riesgo ya que las viviendas pueden llegar a desplomarse.

La Avenida la Paz y la Costanera están unidas por calles perpendiculares antiguas, las cuales son callejones angostos y carecen de iluminación, con ello podemos deducir que esto genera un mal aspecto en la zona.



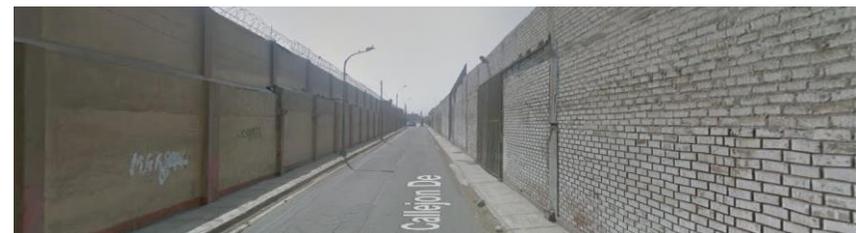
*Figura 39: Imagen Avenida La Paz*



*Figura 40: Imagen Calle 19*



*Figura 41: Imagen Avenida La Costanera*



*Figura 42: Imagen Calle Maranga*

## ZONIFICACIÓN

Se expone un resumen del plano de zonificación elaborado por la Municipalidad de San Miguel.

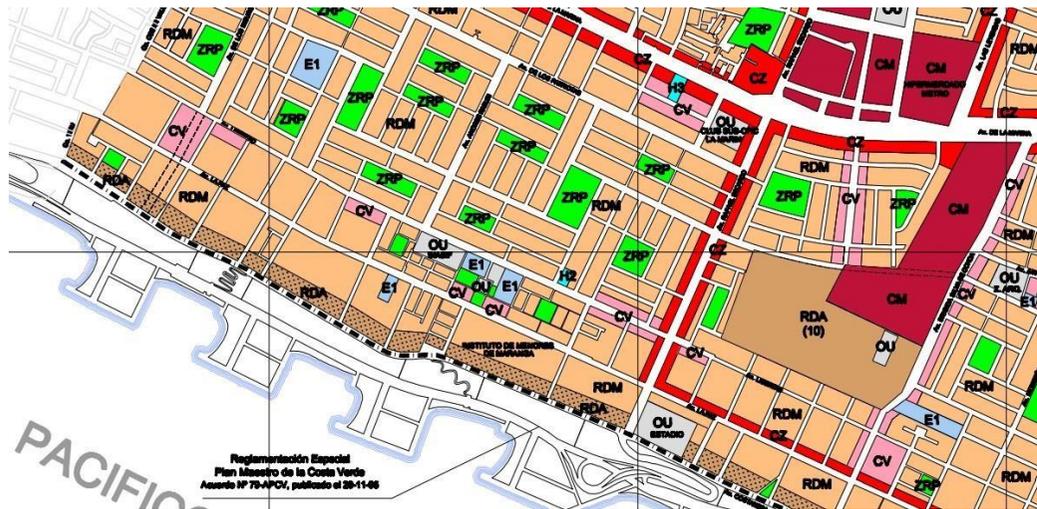


Figura 43: Resumen de plano de zonificación de San Miguel  
Fuente: Municipalidad del distrito de San Miguel

De acuerdo con la imagen de zonificación del año 2007, la vivienda residencial medio es la que predomina. A pesar de ello la Municipalidad de San Miguel en el año 2016 informó que publicaría una modificación de zonificación, esto con la finalidad de poder igualar y concretar la actividad del comercio en el distrito. Esta reorganización de uso de suelo se haría en diez avenidas: Faucett, La Marina, Escardó, Brígida Silva, La Paz y La Libertad. Pero sobre todo se hará énfasis a la variación de uso en la avenida La Paz y la avenida Costanera, la cual es la principal del proyecto.

La última modificación de zonificación en el distrito San Miguel, fue realizado en el año 1995, por ello es fundamental poder actualizar la normativa propuesta, puesto que San Miguel con el avance de los años ha mejorado y a su vez la demanda ha cambiado.

Hay algunos sectores del distrito que no han respetado la zonificación. Un claro ejemplo de ello es que se han contraído hipermercados en calles que corresponden a uso residencial.

Para que San Miguel pueda llevar un orden es elemental poder tener la información actualizada, planificar la realidad en la actualidad, examinar las necesidades de este y el rumbo de crecimiento para lograr una proyección idónea del distrito.

## DESARROLLO DE LA ZONA DE INTERVENCIÓN – LA NUEVA COSTANERA

La avenida Costanera pertenece a los distritos de San Miguel y La Perla, esta es categorizada como el sector que tiene el potencial más grande del desarrollo inmobiliario. Cabe recalcar que esta zona está en constante cambio y desarrollo, este proyecto será uno de los causantes del potente cambio en el distrito. Este hará que exista un cambio en el nuevo malecón, el cual cuenta con un aproximado de 13,000 m<sup>2</sup> de áreas verdes. Este tendrá seguridad, una estratégica iluminación y cámaras de video vigilancia, para dar seguridad al habitante e iluminación.

El proyecto al estar ubicado en la Nueva Costanera da la facilidad de poder enlazarse con los otros distritos de inmediato.

Este desarrollo será provechoso para el sector vivienda.



Figura 44: Foto promocional del proyecto Costanera  
Fuente: Municipalidad del distrito de San Miguel

La Municipalidad de San Miguel y seis inmobiliarias están encargadas del proyecto de la Nueva Costanera. La transformación de esta avenida importante da la facilidad de poder orientar los edificios con vistas al mar.

El cambio de esta parte del litoral hizo que el m<sup>2</sup> aumente su precio en los últimos años y es muy probable que esta alza persista cuando el proyecto culmine. Los terrenos áridos que aún se localizan en la avenida (la cual comprende desde Maranguita hasta la Perla), serán áreas verdes, ciclovías e iluminación ornamental.

## FACTORES DE VIVIENDA EN EL DISTRITO DE SAN MIGUEL

### DEMANDA DE VIVIENDA EN UN RADIO CERCANO AL ÁREA DE INTERVENCIÓN

Según información del diario El comercio, el distrito con más cantidades de ventas de unidades inmobiliarias es San Miguel. De acuerdo con CAPECO (cámara peruana de la construcción), el cual hizo un informe para precisar qué distritos de Lima Metropolitana son los que cuentan con más demanda de vivienda. Se juntaron a los distritos en distintas clases, esto debido a sus niveles socioeconómicos. Dentro de la categoría Lima moderna, se encuentra San Miguel, como también forman parte de esta Surquillo, Magdalena del Mar, Pueblo libre y Jesús María.

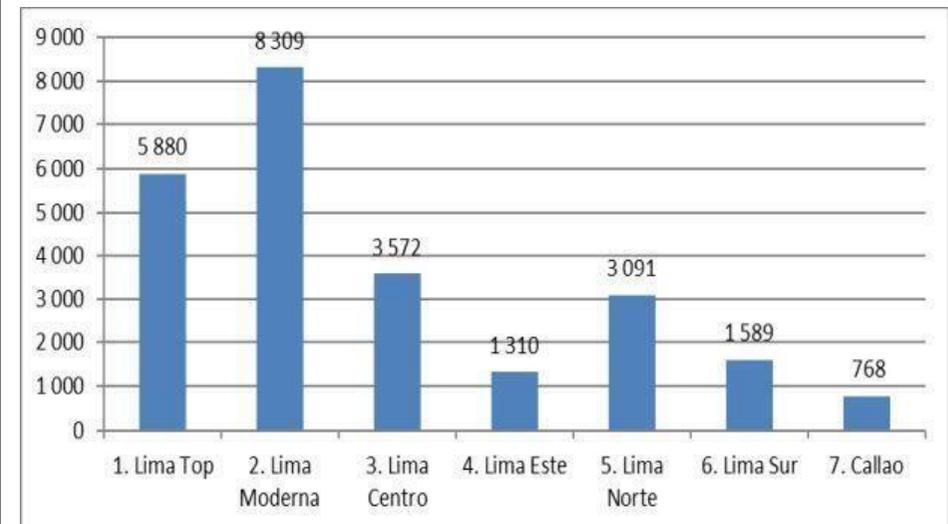


Tabla 4: Oferta actual de vivienda en Lima  
Fuente: CAPECO

El director ejecutivo de CAPECO, Guido Valdivia, los distritos de Lima Metropolitana pertenecientes a los sectores C y D, son los que tienen más demanda de viviendas, también cuentan con rápido acceso de créditos hipotecarios (Fondo Mi Vivienda). El distrito de San Miguel pertenece a este sector. Otra causa por la cual el distrito tiene esta preferencia es el precio del m<sup>2</sup>, puesto que el futuro dueño tiene preferencia por viviendas económicas.

## OFERTA DE VIVIENDA EN UN RADIO PRÓXIMO AL ÁREA A INTERVENCIÓN

El distrito de San Miguel unifica la provincia de Lima y Callao, estas tienen grandes vías de conexión con mucha importancia. El centro comercial Plaza San Miguel, el cual pertenece al distrito de San Miguel y provincia de Lima y el malecón Costanera, perteneciente a diferentes distritos y a la provincia de Lima y Callao, estas son las potenciales.

Hoy en día, San Miguel tiene proyectos para poder tener una mejor visual al mar. Esta es una ventaja y le da un mayor potencial que otros distritos desearían tener. Desde hace algún tiempo esta zona viene tomando valor, esto es debido a la ubicación, ya que limita con importantes distritos y también ofrece servicios como Instituciones públicas y privadas de salud, clínicas, educación privada, centros comerciales, entre otros. Por ello es que en la actualidad se encuentran en desarrollo diferentes tipos de proyectos en la vía costanera. Las inmobiliarias que están encargadas de estos proyectos son las mismas que incentivan el proyecto macro de renovación del distrito.

Una de las inmobiliarias que ha apostado por el distrito de San Miguel es el Grupo Inmobiliario Imagina, esta desarrolló el proyecto Magic Ocean (Avenida costanera 2880 – San Miguel). Es una edificación de 20 pisos con departamentos de 3, 2 y 1 dormitorios.

Este cuenta con piso laminado en todos los ambientes. Las puertas son de llave tipo manija. El dormitorio principal cuenta con un baño incorporado y un mueble bajo. La cocina cuenta muebles altos y bajos de melamine, tablero de granito y piso porcelanato.

Cuenta con áreas comunes como gimnasio, sala de adultos, sala de niños, sala de cine, zona de parrillas, lobby con doble altura y terraza con piscina.



*Figura 45: Fachada Proyecto Magic Ocean  
Fuente: Inmobiliaria Imagina*

AyG es otra constructora con un proyecto, la cual está encargada de Terrazas de la Costanera. Ubicada en: Av. costanera 2550 – San Miguel. Este tiene diferentes áreas comunes como lo son: gimnasio, sala de usos múltiples, juegos para niños, zona de parrillas, 2 terrazas, supermercado, centro de lavado y seguridad las 24 horas.



*Figura 46: Terrazas de la Costanera  
Fuente: AyG constructora*

Los acabados que se manejan son los estándares nombrados en el proyecto Imagina.

Otra constructora inmobiliaria que apostó por esta zona es Urbana Perú, el cual desarrolló el proyecto Allegro (avenida costanera 980 - San Miguel). Este cuenta con cuatro torres de vivienda, cuenta con dos ingresos (por la Av. Costanera y la Av. la Paz). En total cuentan con 318 departamentos, de diferentes áreas, las cuáles son entre 40 y 122 m<sup>2</sup> y de 1,2 y 3 dormitorios.

El proyecto al contar con doble ingreso cuenta con departamentos de diferentes precios. Tiene departamentos con un panorama interno, como también con vista a la avenida y al mar.



*Figura 47: Fachada del proyecto  
Allegro  
Fuente: Urbana Perú*

Otro proyecto que se encuentra en Avenida Costanera es el Panoramic, este pertenece a Paz Centenario (avenida costanera 2200 – San Miguel). Este cuenta con vistas al mar, se encuentra cercano a diferentes lugares como supermercados, centros comerciales, parques, colegios, universidades, municipios y entre otros.



*Figura 48: Fachada del proyecto  
Panorámic*

*Fuente: Inmobiliaria Paz Centenario*

El proyecto Costanera 25 (avenida costanera 2580 – San Miguel), es el último que se agarrará como ejemplo, este está encargado por Actual Inmobiliaria. Cuenta con tipos de departamentos, tanto de 3 habitaciones como también de 2 y 1. Todos ellos con piso cerámico.

Cuenta áreas comunes para los diferentes usuarios, gimnasio, espacios para ejercitarse en el mismo edificio, pista de trote y dos piscinas en los techos con vista panorámica.



*Figura 49: Fachada del proyecto Costanera  
25*

*Fuente: Actual Inmobiliaria*

Todos los proyectos que se desarrollaron en la Costanera tienen un diseño muy similar y también cuentan con áreas comunes similares y en la misma proporción para los propietarios y/o invitados de estos.

Los acabados que se manejan son del mismo estándar y estilo, esto quiere decir que lo que marca la diferencia entre los proyectos es el diseño interno, fachas y el valor por m<sup>2</sup>.

Al utilizar de ejemplos estos proyectos, indican el patrón para saber con qué debe contar un proyecto en el área y zona, para así poder mantener el tipo y/o incluso perfeccionarlo. Se puede concluir que el proyecto en esta zona deber de brindar departamentos espaciosos, modernos, acabados atractivos y buenos, buena visual al mar, áreas comunes y zona de recreación pasiva y activa.



### VALOR DE VENTA DEL M2 EN EL DISTRITO DE SAN MIGUEL

El Diario El Comercio, indica que el distrito de barranco cuenta con el metro cuadrado más caro en Lima. A su vez, conforme a ASEI (Asociación de Empresa Inmobiliarias del Perú), al hacer un promedio de una cotización de 7,705 nuevos soles, el cual sistematizó la oferta de las empresas afiliadas en su nuevo portal Nexo Inmobiliario. Después del distrito de barranco, sigue el de Miraflores con 7,433 nuevos soles, San Isidro con 7,132 nuevos soles y San Borja con 7,102 nuevos soles.

CAPECO, brindó la información sobre los precios por metro cuadrado de Lima y Callao. Según avance del 21° Estudio “El Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana y el Callao”.

Los distritos pertenecientes a Lima Top son los de San Isidro, San Borja, Santiago de Surco, Miraflores, Barranco y La Molina el precio por m2 es de 7,010 nuevos soles. Lima Moderna está conformada por los distritos de: Surquillo, Lince, Jesús María, Pueblo Libre, Magdalena del Mar y San Miguel donde el metro cuadrado está valorado 5,187 nuevos soles.

Lima centro con los distritos de San Luis, La Victoria, Rímac, Breña y Lima el metro cuadrado es de 4,214 nuevos soles.

El norte de Lima, conformados por los distritos de Ancón, Santa Rosa, Puente Piedra, Comas, Los Olivos, Independencia, San Martín de Porres y Carabayllo el precio del metro cuadrado es de 2,141 nuevos soles.

Los distritos que pertenecen a Lima Sur son los de Santa María del Mar, Punta hermosa, Punta Negra, San Bartolo, Pucusana, Lurín, Villa El Salvador, Villa María del Triunfo, Chorrillos, Pachacamac y San Juan de Miraflores, donde el metro cuadrado se eleva a 3,765 nuevos soles.

### TERRENO SELECCIONADO PARA EL CONJUNTO

Donde se ejecutará el proyecto de esta investigación, en la actualidad, se encuentra la popular “Maranguita” (el centro penitenciario para menores).

En principio, este se inauguró el 12 de julio de 1945 como una escuela correccional de varones de Maranga, primero la administraba la congregación marista de Lasalle, después en el año 1996 pasó a manos del poder judicial. Maranguita puede albergar hasta 370 internos, no obstante, se cuentan con casi el doble.

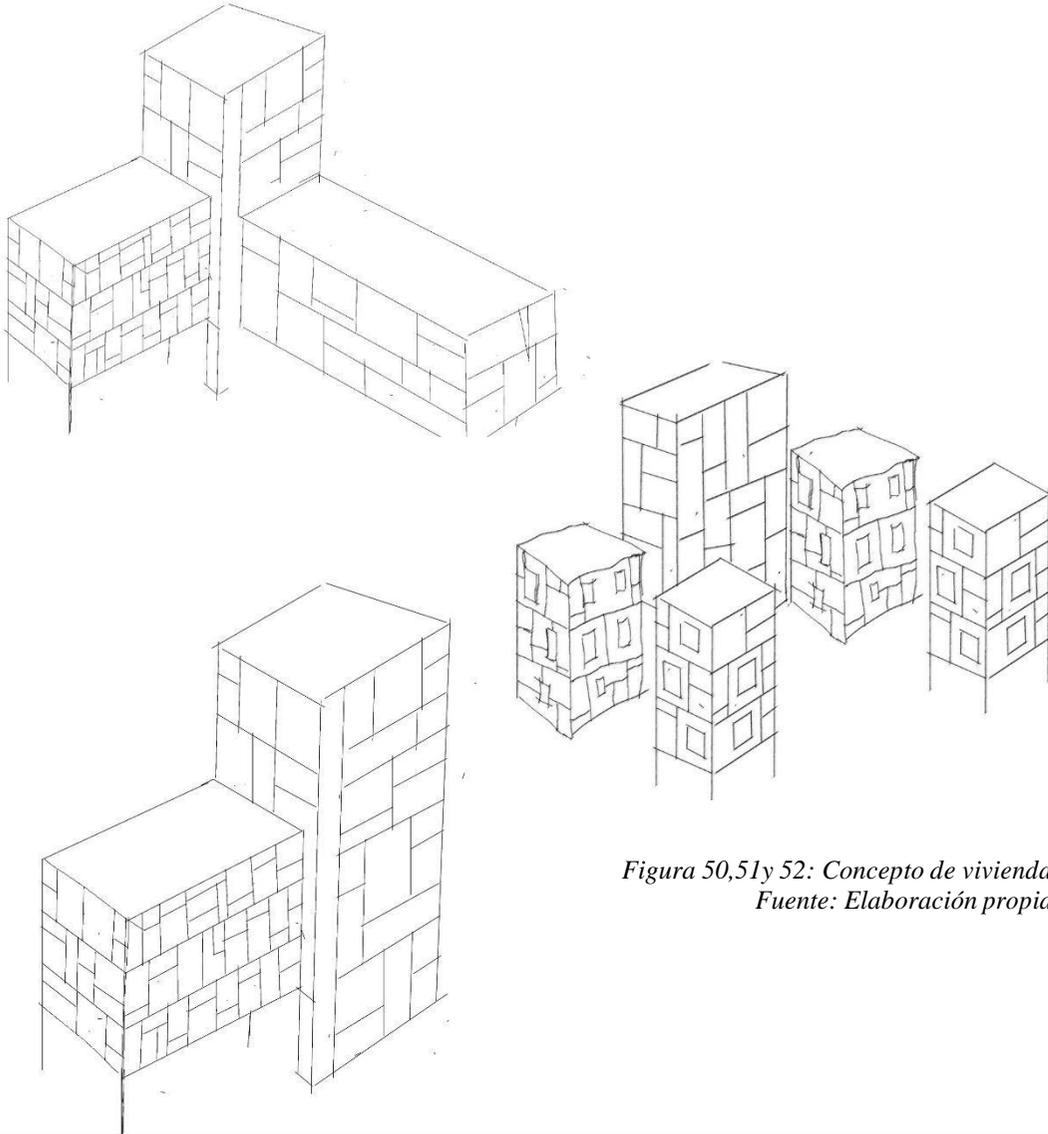
El terreno está ubicado entre las cuadras 17 y 21 de la avenida costanera, este cuenta con un área aproximada de 35 mil metros cuadrados. Después de haber realizado un estudio, se llegó a la conclusión que han ocurrido diferentes tipos de percances y sucesos de violencia e inseguridad durante los últimos años, siendo los más perjudicados los residentes.

Salvador Heresi, ex alcalde del distrito de San Miguel, en su momento comunicó que el terreno de Maranguita estaba pronosticado para edificios futuros de vivienda y comercio como los que ya existen en los alrededores. La reubicación de este centro se solicitó, pero esto depende del poder judicial, al hacer esto tendría un efecto ipso facto en el área de desarrollo y/o en las edificaciones cercanas, ya que el precio del metro cuadro incrementaría.

Al hacer este cambio y también el de uso de la avenida La Paz planteado por la Municipalidad de San Miguel y también la remodelación de la Costanera, harán de este terreno una buena opción para proyectar un gran conjunto residencial, el cual se puede convertir en un gran hito de Lima Metropolitana.

## PROYECTO

### DESARROLLO DE ETAPA CONCEPTUAL



*Figura 50,51y 52: Concepto de vivienda  
Fuente: Elaboración propia*

## PROYECTO

### TOMA DE PARTIDO ARQUITECTÓNICO



*Figura 53y 54: Toma de partido  
Fuente: Elaboración propia*

PROYECTO

ANTEPROYECTO ARQUITECTONICO

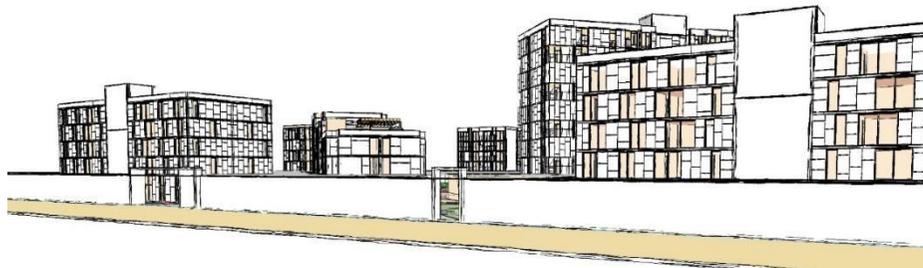


Figura 55,56 y 57: Anteproyecto  
Fuente: Elaboración propia

PROYECTO

DESARROLLO PROYECTO



Figura 58,59 y 60: Proyecto  
Fuente: Elaboración propia

## EL CONCEPTO

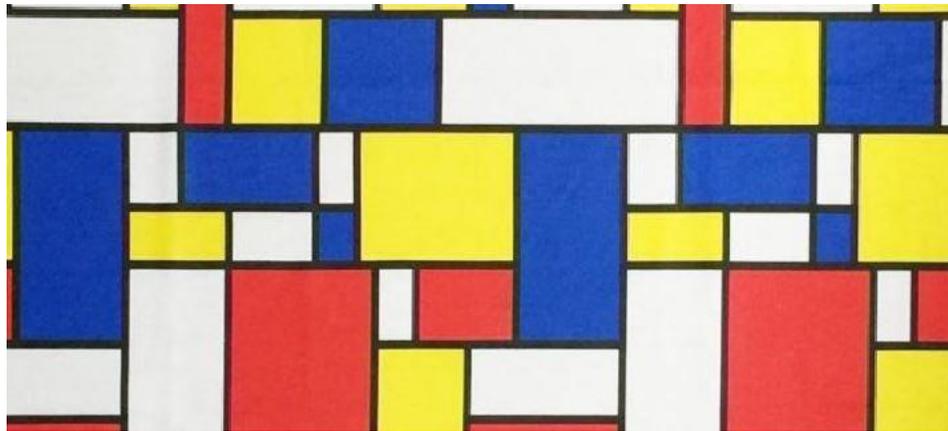
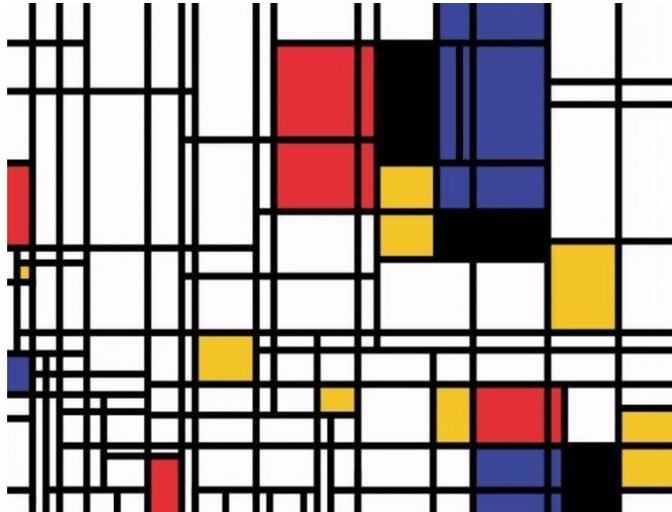


Figura 61 y 62: Pintura de Piet Mondrian

## PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL SAN MIGUEL

Este será ejecutado en el distrito de San Miguel bajo el concepto de conjunto residencial dirigido al peatón. Este contará con vivienda, comercio y recreación pasiva y activa.

### UBICACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto se ubica en el distrito de San Miguel en Lima Metropolitana, entre las cuadras 17 y 21. En el terreno actual se encuentra Maranguita, el cual será reubicado.

Este cuenta con cuatro frentes, dos avenidas principales (avenida La Paz y avenida Costanera) y dos calles (calle 19 y calle Maranga).

De acuerdo con los estudios por la Municipalidad de San Miguel, los parámetros normativos permiten el uso de RDA y se tiene que dejar como mínimo el 50 % de áreas libres. El máximo de altura es de 15 pisos.

El proyecto tiene como área techada 31,229.39 m<sup>2</sup>, en esto está incluido las 10 torres de vivienda con diferentes tipos de alturas, teniendo como máximo una torre de 10 pisos y parques recreacionales.

Este proyecto hará que mejore la visual de la zona de San Miguel y a su vez la calidad de vida mejorará para los residentes del conjunto residencial y así mismo el de las edificaciones cercanas.

### ASPECTOS GENERALES DEL PROYECTO

El conjunto residencial cuenta con 10 torres de vivienda clasificadas en tres tipos de vivienda de 1, 2 y 3 dormitorios, el máximo de pisos es de 10. También ofrece comercio en el primer piso. El conjunto contará con piscina, losa deportiva, salas de usos múltiples, tiendas, cine, plazas, entre otros. Estos servirán directamente a la recreación pasiva y activa.

También tendrán amplios jardines con buena y apropiada iluminación para la seguridad y resguardo de los propietarios y/o visitantes, a su vez se contará con mobiliarios convenientes para los residentes. En ellos se pondrá la vegetación adecuada para lograr un confort. Así se podrán generar espacios de recreación activa y pasiva cómodos para el usuario.

El uso de estos espacios verdes tiene como objetivo que el residente lo utilice como recreación pasiva.

El conjunto también cuenta con un mini-market para brindar servicio a los propietarios.

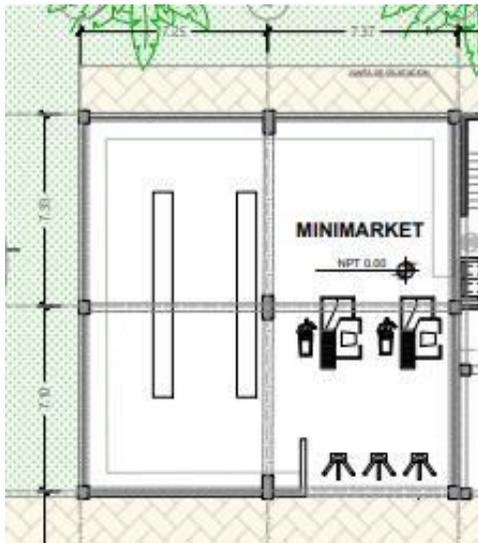


Figura 63: Mini- market  
Fuente: propia

Se planteó una ciclovia interna en el conjunto a la cual los propietarios podrán acceder y circular con facilidad. Se diseñó de manera estratégica para que todos los núcleos importantes del conjunto tengan conexión.

Esto con la finalidad de poder brindarles una actividad saludable interna al propietario, ya que el conjunto está dirigido al peatón, de esta manera también evitamos la contaminación ambiental.

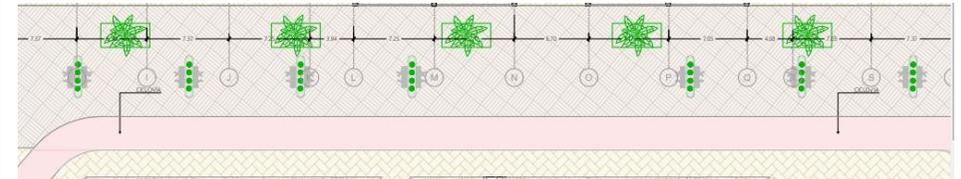


Figura 64: Ciclovia  
Fuente: propia

El conjunto, tiene como uso el de vivienda, también se cuenta con el uso de comercio a través de tiendas y mini-market y por último grandes espacios de áreas verdes, como también servicios complementarios con el fin de poder otorgar al residente un mayor.



### PROYECTO DE VIVIENDA

El proyecto del conjunto residencial en san miguel se desarrolló de tal manera que se logró un mayor detalle y escala en este lugar. También se elaboraron los planos de todas las especialidades (estructuras, instalaciones eléctricas e instalaciones sanitarias) y de arquitectura en la escala indicada.

### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El conjunto residencial consta de diez torres de diferentes tipos de alturas, el mayor cuenta con diez pisos más terraza. En el primer piso de algunos edificios se han puesto un mini-market, gimnasio, sala cine, sala de usos múltiples, tiendas, además de las áreas de recreación pasiva y activa. Para los ingresos principales se plantearon se plantearon grandes plazas de recepción y en el caso de los ingresos de las viviendas se cuentan con lobbies.

El material usado para el piso del lobby es de enchape, el cual es un porcelanato con similitud al mármol, el counter contará con muebles de material de melamine. Tanto las cisternas como el cuarto de bombas se encuentran en un nivel más abajo del sótano, el sistema utilizado es el de bombas alternas para la impulsión de agua.

Así mismo, todas las torres tendrán ascensores de alta tecnología, los cuales permitirán recorrer desde el primer uno hasta el piso diez. En cada para de ascensor existe un vestíbulo, el cual estará debidamente iluminado y ventilado para conservar la característica del edificio, el cual es brindar calidad y confort.

En el caso de las torres paralelas a la avenida La Paz, se diseñó que en el primer sea comercio y áreas comunes y a partir del segundo piso empiecen las viviendas, al igual que una de las torres que colinda con la piscina. En el caso de las torres paralelas a la avenida La Paz, se diseñó que en el primer piso sea comercio y áreas comunes y a partir del segundo piso empiecen las viviendas, al igual que una de las torres que colinda con la piscina.

Todos los departamentos del conjunto cuentan con una sala – comedor, los cuales tienen piso parquet, los baño (en general) tienen el piso de enchape cerámico y una de las paredes tiene como detalle un enchape, en el caso de la cocina, lavandería, cuarto y baño de servicio tendrán el mismo enchape de cerámico, muebles de melamine de color blanco (altos y bajos).

En el caso de los dormitorios se utilizará el piso laminado imitación madera y closet de melamine de color poliuretano blanco. El baño común tanto pisos como paredes estarán enchapadas. En el caso del dormitorio principal tendrá el piso laminado que será extendido hasta el walking closet.

Las paredes estarán tarrajeadas, empastadas y tendrán como acabado el pintado de color blanco. Se hará entrega con todas las conexiones eléctricas (interruptores y tomacorrientes).

### CRITERIOS DE DISEÑO

Se empleó para el Conjunto Residencial del distrito de San Miguel, el criterio de diseño, de la ubicación y la visual que tendrán los departamentos. Dándole mayor importancia la vista al mar.

Los únicos departamentos que no cuentan con una vista directa al mar son los que se encuentran en la parte posterior de las torres, sin embargo, cuentan con una vista agradable hacia las áreas de recreación pasiva y/o activa. Por otra parte, la fachada que se utilizará Alivia Stone, la cual es ventilada, sus características específicas son: estructura de acero con planchas de alucobond, distribuidas por la compañía equitone.



**PROGRAMA ARQUITECTÓNICO**

Seguidamente, se anexa el programa arquitectónico del conjunto residencial del de las diez torres, tiendas, salas de videos, mini-market, gimnasio y sala de usos múltiples.

*Tabla 5: Programa arquitectónica - bloque A*

BLOQUE A						
		ÁREA	CANT.	SUB TOTAL	TOTAL	
Z. COMERCIAL	MINIMARKET	216.82	1	216.82	5713.34	
	GIMNASIO	468.39	1	468.39		
ZONA CULTURAL		485.53	1	485.53		
ZONA RESIDENCIAL	RECIBIDOR	65.32	3	195.96		
	DEP. TIPO A	120.74	36	4346.64		

*Fuente: Elaboración propia*

BLOQUE B						
		ÁREA	CANT.	SUB TOTAL	TOTAL	
ZONA RESIDENCIAL	RECIBIDOR	66.5	1	66.5	1760.9	
	DEP. TIPO B	84.72	20	1694.4		

*Tabla 6: Programa arquitectónica - bloque B*

*Fuente: Elaboración propia*

BLOQUE C						
		ÁREA	CANT.	SUB TOTAL	TOTAL	
ZONA RESIDENCIAL	RECIBIDOR	66.55	1	66.55	1760.95	
	DEP. TIPO B	84.72	20	1694.4		

*Tabla 7: Programa arquitectónica - bloque C*

*Fuente: Elaboración propia*

BLOQUE D						
		ÁREA	CANT.	SUB TOTAL	TOTAL	
ZONA RESIDENCIAL	RECIBIDOR	66.55	1	66.55	2179.67	
	DEP. TIPO C	105.69	4	422.76		
	DEP. TIPO A	120.74	14	1690.36		

*Tabla 8: Programa arquitectónica - bloque D*

*Fuente: Elaboración propia*

BLOQUE E						
		ÁREA	CANT.	SUB TOTAL	TOTAL	
ZONA RESIDENCIAL	RECIBIDOR	56.3	2	112.6	2580.34	
	DEP. TIPO D	112.17	22	2467.74		

*Tabla 9: Programa arquitectónica - bloque E*

*Fuente: Elaboración propia*



BLOQUE F						
		ÁREA	CANT.	SUB TOTAL	TOTAL	
ZONA CULTURAL		296.3	1	296.3		
ZONA RESIDENCIAL	RECIBIDOR	49.75	1	49.75	4384.17	
	DEP. TIPO D	112.17	36	4038.12		

Tabla 10: Programa arquitectónica - bloque F  
Fuente: Elaboración propia

BLOQUE G						
		ÁREA	CANT.	SUB TOTAL	TOTAL	
ZONA RESIDENCIAL	RECIBIDOR	66.55	1	66.55		
	DEP. TIPO C	105.69	4	422.76	1696.71	
	DEP. TIPO A	120.74	10	1207.4		

Tabla 11: Programa arquitectónica - bloque G  
Fuente: Elaboración propia

BLOQUE H						
		ÁREA	CANT.	SUB TOTAL	TOTAL	
Z. COMERCIAL	TIENDA 1	107.96	1	107.96		
	TIENDA 2	146.91	1	146.91		
	TIENDA 3	146.91	1	146.91	2637.21	
	TIENDA 4	107.96	1	107.96		
ZONA RESIDENCIAL	RECIBIDOR	66.55	5	332.75		
	DEP. TIPO D	112.17	16	1794.72		
		ÁREA	CANT.	SUB TOTAL	TOTAL	
SÓTANO	ESTACIONAMIENTO	8516.1	1	8516.1	8516.1	
					ÁREA TECHADA	31229.39
					ÁREA DEL TERRENO	19615.6
					% ÁREA LIBRE	0.73 14319.388

Tabla 12: Programa arquitectónica - bloque H  
Fuente: Elaboración propia

El proyecto cuenta con un área total construida de 31,229.39 m<sup>2</sup>. Cuenta con 200 viviendas. El precio estimado de una de estas es de aproximadamente 1500 dólares el m<sup>2</sup>.

El valor del metro cuadro puede variar, ya que este dependerá de la altura que pueda tener el departamento, mientras esté en un piso más alto el precio de venta se eleva, esto es por una mejor visual. Por otra parte, el valor de metro cuadrado de los otros servicios que se ofrecen, como el de las tiendas que encuentran en el primer piso pueden ser variables ya que esto generará fluidez a los residentes y público.



## MEMORIA DESCRIPTIVA

El terreno se encuentra ubicado en la Av. La Paz 1800, Lima – Perú

### Generalidades

El área de intervención, el cual es un sector de Maranguita, tiene una superficie de 38,943.67 m<sup>2</sup>.

Las medidas del perímetro del terreno son:

- Al frente (Avenida La Paz), cuenta con: 295.82 m.
- Al lado derecho (calle 19), cuenta con: 137.91 m.
- Al lado izquierdo (calle Maranga), cuenta con: 137.40 m.
- Al fondo (Avenida Costanera), cuenta con: 291.57 m.

El terreno, tiene como zonificación, uso residencial de alta densidad (RDA) y cuenta con una topografía regular.

El plan se desarrolló teniendo en cuenta los parámetros reglamentarios correspondientes, como también las normas reglamentarias para este tipo de edificaciones que se encuentran vigentes, todo esto indicado en el nuevo RNE.

### Características del Conjunto

La propuesta estima diez torres de uso residencial de diferentes pisos cada una, esto depende de la torre. Los departamentos cuentan con diferentes metrajes: 3 dormitorios, de 2 dormitorios y de 1 dormitorio, estos cuentan con baños, sala - comedor, cocina, lavandería, entre otros.

Todas las torres cuentan con estacionamientos en el sótano y a nivel +0.00 con ingreso por la calle 19 y salida por la nueva calle propuesta. El conjunto residencial cuenta con 200 unidades inmobiliarias, lo que corresponde y está permitido acorde a los parámetros que es de 1.5 estacionamientos por departamento.

El conjunto residencial cuenta con dos entradas principales por Avenida La Paz y Avenida Costanera, las cuales son plazas. Además, cada torre cuenta con ingreso independiente, el cual es un hall o recibo.

Las entradas peatonales, cuentan con grandes plazas de recepción las cuales contarán con seguridad permanente, jardines decorativos que dan iluminación a toda la edificación, recreación pasiva y activa.

En los algunos pisos superiores cuentan con zona de parrillas y terrazas, estas sirven como miradores.

Los departamentos que cuentan con 3 dormitorios tienen las siguientes características: dormitorio principal, walking closet, baño principal, balcón, dormitorio 2, dormitorio 1, baño familiar, baño de visita, cuarto y baño de servicio, sala-comedor y cocina-lavandería.



### ACABADOS, MATERIALES E INSTALACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN

Se utilizó el sistema constructivo convencional aporticado. El cual tiene columnas, vigas, placas y losas aligeradas de concreto armado. Los muros internos son del tipo ladrillo King Kong de 18 huecos; todo el recubrimiento es de cemento tarrajado, empastado y pintado.

Los pisos tanto de baños como de cocina son cerámicos, la sala – comedor con piso parquet y los dormitorios cuentan con piso laminado. Los baños son completos, con marcas nacionales e internacionales; las ventanas y mamparas son de aluminio y tienen vidrio templado. Las puertas son contra placadas y de MDF, cuentan con un acabo de blanco brillante y manijas.

Todas las instalaciones (eléctricas y sanitarias), son empotradas. La marca de ascensores a utilizar es Schindler, el cual tiene corriente trifásica y es de alta tecnología. También se cuenta con un sistema de bombas alternas para la impulsión del agua y a su vez tuberías de agua fría y caliente.

Todos los ascensores con los que cuentan las torres tienen una capacidad para 8 personas, estos tienen apertura hacia los hall, los cuales distribuyen para los departamentos

## Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones para la Costa

Vigente desde el 01 al 30 de agosto del 2020

Resolución Ministerial N° 351-2019-VIVIENDA - Fecha publicación en Diario El Peruano: 30-oct-2019  
Resolución Jefatural N° 142-2020-INEI (01 agosto 2020) IPC mes de julio 2020: 1.35%

CATEGORÍA	VALORES POR PARTIDAS EN NUEVOS SOLES POR METRO CUADRADO DE ÁREA TECHADA						
	ESTRUCTURAS	ACABADOS					INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)	BAÑOS (6)	(7)
<b>A</b>	Estructuras laminares curvadas de concreto armado que incluyen en una sola armadura la cimentación y el techo. Para este caso no se considera los valores de la columna N°2.	Losa o aligerado de concreto armado con luces mayores de 6m. Con sobrecarga mayor a 300 kg/m <sup>2</sup> .	Mármol importado, piedras naturales importadas, porcelanato.	Aluminio pesado con perfiles especiales. Madera fina ornamental (caoba, cedro o pino selecto). Vidrio insulated (1)	Mármol importado, madera fina (caoba o similar), baldosa acústica en techo o similar.	Baños completos (7) de lujo importado con enchape fino (mármol o similar).	Aire acondicionado, iluminación especial, ventilación forzada, sist. hidro neumático, agua caliente y fría, intercomunicador alarmas, ascensor, sist. de bombeo de agua y desague (5), teléfono, gas natural.
	517.26	314.16	277.45	280.72	302.57	102.10	300.07
<b>B</b>	Columnas, vigas y/o placas de concreto armado y/o metálicas.	Aligerados o losas de concreto armado inclinadas.	Mármol nacional o reconstituido, parquet fino (olivo, chonta o similar), cerámica importada, madera fina.	aluminio o madera fina (caoba o similar) de diseño especial, vidrio polarizado (2) y curvado, laminado o templado.	Mármol nacional, madera fina (caoba o similar) enchapes en techos.	Baños completos (7) importados con mayólica o cerámico deco-rativo importado.	Sistemas de bombeo de agua potable (5), ascensor, teléfono, agua caliente y fría, gas natural.
	333.49	204.97	166.30	147.97	229.24	77.63	219.10
<b>C</b>	Placas de concreto (e=10 a 15 cm), albañilería armada, ladrillo o similar con columna y vigas de armate de concreto armado.	Aligerado o losas de concreto armado horizontales.	Madera fina machihembrada, terrazo.	Aluminio o madera fina (caoba o similar), vidrio tratado polarizado (2), laminado o templado.	Superficie caravista obtenida mediante encofrado especial, enchape en techos.	Baños completos (7) nacionales con mayólica o cerámico nacional de color.	Igual al Punto "B" sin ascensor.
	229.57	169.34	109.45	95.63	170.07	53.86	138.21
<b>D</b>	Ladrillo o similar sin elementos de concreto armado. Drywall o similar incluye techo (6)	Calamina metálica, fibrocemento sobre vigueta metálica.	Parquet de tra., lasjas, cerámica nacional, loseta veneciana 40x40 cm, piso laminado.	Ventanas de aluminio, puertas de madera selecta, vidrio tratado transparente (3).	Enchape de madera o laminados, piedra o material vitrificado.	Baños completos (7) nacionales blancos con mayólica blanca.	Agua fría, agua caliente, corriente trifásica teléfono, gas natural.
	222.00	107.48	96.55	83.78	130.48	28.73	87.31
<b>E</b>	Adobe, lapial o quinchá.	Madera con material impermeabilizante.	Parquet de 2da., loseta veneciana 30x30 cm, lasjas de cemento con canto rodado.	Ventanas de fierro, puertas de madera selecta (caoba o similar), vidrio transparente (4)	Superficie de ladrillo caravista.	Baños con mayólica blanca, parcial.	Agua fría, agua caliente, corriente monofásica, teléfono, gas natural.
	156.28	40.07	64.69	71.67	89.78	16.90	63.41
<b>F</b>	Madera (estoraque, pumaquiro, huayruro, machinga, calahua amarilla, copaiba, diablo fuerte, tomillo o similares) Drywall o similar (sin techo)	Calamina metálica, fibrocemento o teja sobre vigueta de madera corriente.	Loseta corriente, canto rodado, alfombra.	Ventanas de fierro o aluminio industrial, puertas contraplacadas de madera (cedro o similar), puertas material MDF o HDF, vidrio simple	Tarrajeo frotachado y/o yeso moldurado, pintura lavable.	Baños blancos sin mayólica.	Agua fría, corriente monofásica, gas natural.
	117.71	22.04	43.16	53.81	63.28	12.60	36.27
<b>G</b>	Picado con mezzla de barro.	Madera rústica o caña con torta de barro.	Loseta vitílica, cemento bruñado coloreado, tapizón.	Madera corriente con marcos en puertas y ventanas de PVC o madera corriente.	Estucado de yeso y/o barro, pintura al temple o al agua.	Sanitarios básicos de losa de 2da., fierro fundido o granito.	Agua fría, corriente monofásica, teléfono.
	69.35	15.15	38.99	29.07	51.89	8.66	32.63
<b>H</b>	-	Sin techo.	Cemento pulido, ladrillo corriente, entablado corriente.	Madera rústica.	Pintado en ladrillo rústico, placa de concreto o similar.	Sin aparatos sanitarios.	Agua fría, corriente monofásica sin empotrar
	-	0.00	24.39	14.53	20.76	0.00	18.17
<b>I</b>	-	-	Tierra compactada.	Sin puertas ni ventanas.	Sin revestimientos en ladrillo, adobe o similar.	-	Sin instalación eléctrica ni sanitaria.
	-	-	4.87	0.00	0.00	-	0.00

El presente Cuadro de Valores Unitarios ha sido actualizado con el índice de precios al Consumidor de Lima Metropolitana, acumulado al mes de julio del 2020: 1.0135

En Edificios aumentar el valor por m<sup>2</sup> en 5% a partir del 5to. Piso.

El valor unitario por m<sup>2</sup> para una edificación desarmada, se aplica sumando los valores seleccionados de cada una de las 7 columnas del cuadro de acuerdo a sus características predominantes.

(1) Refiriendo al doble vidrio hermético, con propiedades de aislamiento térmico y acústico.

(2) Refiriendo al vidrio que recibe tratamiento para incrementar su resistencia mecánica y propiedades de aislamiento acústico y térmico, son coloreados en su masa permitiendo la visibilidad entre 14% y 83%.

(3) Refiriendo al vidrio que recibe tratamiento para incrementar su resistencia mecánica y propiedades de aislamiento acústico y térmico, permiten la visibilidad entre 75% y 92%.





cantidad	descripcion de plantas	valor de la obra	porcentaje por aplicar	monto	
SÓTANO	planta atipica	12,341,446.96	100% del 0.05% v.o	6170.7	
1ER PISO	planta atipica	7,949,867.97		3974.9	
2do PISO	planta tipica	8,056,694.56		4028.3	
3er PISO	planta tipica	8,056,694.56		4028.3	
4to PISO	planta tipica	8,056,694.56		4028.3	
5to PISO	planta atipica	4,358,280.48		2179.1	
6to PISO	planta tipica	796,243.22		398.1	
7mo PISO	planta tipica	796,243.22		398.1	
8vo PISO	planta tipica	796,243.22		398.1	
9no PISO	planta tipica	796,243.22		398.1	
10mo PISO	planta tipica	796,243.22		398.1	
				20229.7	derecho de revision
				3641.4	19%igv
				<b>23871.07448</b>	<b>TOTAL POR PAGAR</b>

Conceptos principales		Sub-Total	IGV	Total
TERRENO	Terreno	21,029,581.80	incl. IGV	<b>21,029,581.80</b>
	Alcabala (3% valor del ter	630,887.45	incl. IGV	<b>630,887.45</b>
	Estudio de Suelos	5,623.66	incl. IGV	<b>5,623.66</b> *
	Estudio Topográfico	1,200.00	incl. IGV	<b>1,200.00</b> *
	Gastos Notariales	1,500.00	incl. IGV	<b>3,510.00</b> *
	Gastos Registrales	2,010.00		
	Reniec y Biometrico	30.00	incl. IGV	<b>30.00</b> *
Sub- Total (1)				<b>21,670,832.91</b>

(\*) VALORES REFERENCIALES

<b>INVERSIÓN DEL TERRENO</b>	<b>21,670,832.91</b>
<b>COSTO POR EL VALOR DE OBRA</b>	<b>52,800,895.22</b>
<b>DERECHO POR REVISIÓN DE OBRA</b>	<b>23,871.07</b>
	<b>74,495,599.21</b> precio en soles



## **CONCLUSIONES**

San Miguel, es un distrito que a lo largo del tiempo ha tenido un gran desarrollo, es por eso por lo que se pueden observar varios escenarios. En algunas cuadras del distrito se puede observar el San Miguel antiguo y moderno.

El que el distrito se haya desarrollado, es debido a la alta demanda de población de este, esto provocó que crezca el uso residencial.

La evolución del distrito y el boom inmobiliario generan la pauta para el cambio en San Miguel, esto obliga al municipio hacer cambios de uso en Lima Metropolitana, con ello el distrito estaría más ordenado y también formalizar las edificaciones nuevas que fueron construidas, estas han provocado impacto positivo en San Miguel, esto brindó un gran valor al área intervenida y a su vez forzó a realizar un cambio.



## BIBLIOGRAFÍA

- Diario Gestión. *Déficit habitacional en Lima Metropolitana es de 612,464 viviendas al 2016*. Web: <http://gestion.pe/economia/deficit-habitacional-lima-metropolitana-612464-viviendas-al-2016-2180584>
- LOPEZ RIVERA, Luis Emilio. “*Arquitectura Vertical, Uso Mixto de suelo en un edificio de altura*”. Universidad de San Carlos de Guatemala. Pg. 18
- INEI. *Censos Nacionales 2007 XI de población y VI de vivienda*. Web: <http://censos.inei.gob.pe/cpv2007/tabulados/#>
- SILLS, A. (S.F.). North Shore City Council. 12.12.16, de N.N. Sitio web: <http://www.mfe.govt.nz/publications/towns-and-cities/urban-design-case-studies-local-government/mixed-use-town-centres>
- INEI. *Capítulo V. Análisis de la densidad empresarial*. WEB: [https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitaes/Est/Lib1262/ca\\_p05.pdf](https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitaes/Est/Lib1262/ca_p05.pdf)
- DE MARZO, Stefano. Proyecto inmobiliario Nodo en San Miguel será un edificio “Work, Live and Play”. Diario Gestión. Miércoles, 04 de septiembre del 2013.
- INEI. *Análisis de densidad empresarial*. 2013.
- BUTRÓN CASTAÑEDA, Gisella Eliana. PALOMINO LLANOS, Juan Manuel. REYNA PÉREZ, Julio Cesar. *PLAN ESTRATÉGICO DEL DISTRITO DE SAN MIGUEL*. 2011. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Municipalidad Distrital de San Miguel. *Plan de desarrollo local concertado 2014-2021*. Pg. 24
- 1 Diario Gestión. Capeco: Oferta de oficinas en Lima se duplica. Jueves, 28 de noviembre del 2013. Link: <http://gestion.pe/inmobiliaria/capeco-oferta-oficinas-lima-se-duplica-2082331>



- Diario Correo. San Miguel alista cambio de uso de suelos en diez avenidas. 05 de Octubre del 2016. Link: <http://diariocorreo.pe/ciudad/san-miguel-alista-cambio-de-uso-de-suelos-en-diez-avenidas-702513/>
- El Comercio. Conoce la oferta actual de viviendas en Lima. 29 de septiembre de 2016. Link: <http://elcomercio.pe/economia/peru/conoce-oferta-actual-viviendas-lima-226031>
- Binswanger Perú, Consultores Inmobiliarios Internacionales. Market Insight Oficinas Lima 1t-2015. Link: <http://www.cbb.com.pe/wp-content/uploads/2015/04/Market-Insight-Oficinas-2015-1T.pdf>
- 1 Binswanger Perú, Consultores Inmobiliarios Internacionales. Market Insight Oficinas Lima 1t-2015. Link: <http://www.cbb.com.pe/wp-content/uploads/2015/04/Market-Insight-Oficinas-2015-1T.pdf>
- Diario El Comercio. ¿Cuánto se paga por metro cuadrado en los distritos de Lima? 04 de Marzo de 2017. Link: <http://elcomercio.pe/economia/personal/paga-metro-cuadrado-distritos-lima-142038?foto=5>
- Grupo Inmobiliario Octavio Pedraza P. e hijos. Link: <http://octaviopedraza.com/inmuebles/plexus-centro-empresarial-san-miguel/>

**“CONJUNTO RESIDENCIAL EN EL DISTRITO DE SAN MIGUEL”**

**UNIVERSIDAD RICARDO PALMA**  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y  
URBANISMO

