



FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

**CENTRO COMERCIAL Y EMPRESARIAL
EN EL DISTRITO DE ANCÓN**

**PRESENTADA POR
OSCAR ADOLFO CEBREROS SUAREZ DE FREITAS**

**ASESOR
LUIS CONSIGLIERE CEVASCO**

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

**LIMA – PERÚ
2020**



CC BY-NC-SA

Reconocimiento – No comercial – Compartir igual

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, siempre y cuando se reconozca la autoría y las nuevas creaciones estén bajo una licencia con los mismos términos.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

**FACULTAD DE
INGENIERÍA Y ARQUITECTURA**

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

**CENTRO COMERCIAL Y EMPRESARIAL
EN EL DISTRITO DE ANCÓN**

TESIS

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO

PRESENTADO POR

CEBREROS SUAREZ DE FREITAS, OSCAR ADOLFO

LIMA – PERÚ

2020

AGRADECIMIENTO

No podría haber logrado esto sin el apoyo incondicional de mi familia y amigos.

ÍNDICE

RESUMEN	10
ABSTRACT	11
INTRODUCCIÓN	12
1. GENERALIDADES	14
1.1 PROBLEMAS	14
1.1.1 Identificación del problema	14
1.2 OBJETIVOS	15
1.2.1 Objetivo General	15
1.2.2 Objetivos Específicos	15
1.3 LIMITACIONES	15
2. MARCOS REFERENCIALES	18
2.1 Marco Referencial del Proyecto	18
2.1.1 Proyecto de Referencia Local	18
2.1.2 Proyecto de Referencia Extranjero	24
2.2 Marco Histórico	33
2.3 Marco Teórico y Conceptual	35
2.3.1 Bases Teóricas	35
2.3.2 Definiciones	36
2.4 Marco Legal y Normativo	38
3. ESTUDIO PROGRAMÁTICO	39
3.1 Determinación de la Masa Crítica	39
3.2 Programa Arquitectónico	40
3.3 Propuesta Organigrama institucional	43
3.4 Propuesta Organigrama Funcional	44

4. TERRITORIO	45
4.1 Definición del terreno	45
4.2 Plan Maestro Urbano	52
4.2.1 Movilidad	53
4.2.2 Zonificación	54
4.2.3 Equipamiento	55
4.2.4 Áreas Verdes	57
5. ORDENAMIENTO EN EL TERRENO	58
5.1 Plan Maestro del Proyecto	58
5.1.1 Propuesta de cambio de zonificación	58
5.1.2 Equipamiento Urbano	60
5.1.3 Accesibilidad	61
5.1.4 Asolamiento del terreno	62
5.1.5 Topografía del terreno	63
5.1.6 Propuesta Plan Maestro del Proyecto	64
5.2 Contenidos del diseño	65
5.3 Estudio Funcional	70
5.4 Estudio Antropométrico y Ergonómico	71
5.4.1 Esquemas de Especialidades	74
5.5 Flujograma	78
5.5.1 Cuadro de Valores Unitarios	79
6. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO	80
6.1 Memoria Descriptiva de la propuesta diseñada	80
CONCLUSIONES	90
RECOMENDACIONES	91
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	92
ANEXOS	94

Lista de tablas

		Página
Tabla 1	Programa arquitectónico	40
Tabla 2	Programa arquitectónico	41
Tabla 3	Programa arquitectónico	42
Tabla 4	Matriz de ponderación comparativa	50
Tabla 5	Tabla de equipamientos de comercios por distrito	55
Tabla 6	Tabla de equipamientos administrativos por distrito	55

Lista de figuras

		Página
Figura 1	Mapa abastecimiento de redes publicas	16
Figura 2	Cuadro Complementario de Datos	16
Figura 3	Plaza Lima Sur	18
Figura 4	Interior Plaza Lima Sur	18
Figura 5	Interior del centro comercial Rambla – San Borja	19
Figura 6	Fachada del centro comercial Rambla – San Borja	20
Figura 7	Fachada del centro comercial Rambla – San Borja	20
Figura 8	Interior Jockey Plaza	21
Figura 9	Espacio central Jockey Plaza	22
Figura 10	Circulación horizontal del Jockey Plaza	22
Figura 11	Vista interior del edificio comercial la plaza Ciudad	24
Figura 12	Vista interior del edificio comercial la plaza Ciudad	24
Figura 13	Vista planta del edificio comercial la plaza Ciudad	25
Figura 14	Vista corte del edificio comercial la plaza Ciudad	25
Figura 15	Vista exterior Torres Magna	27
Figura 16	Vista interior Torres Magna	27
Figura 17	Vista desde techos del edificio Torres Magma	28
Figura 18	Vista de corte del edificio Torres Magma	28
Figura 19	Vista exterior del Sede de Post AG	30
Figura 20	Vista interior del Sede de Post AG	30
Figura 21	Vista planta del Sede de Post AG	31
Figura 22	Vista de corte del Sede de Post AG	31
Figura 23	Plan LIMA 2035	32
Figura 24	Organigrama institucional	42
Figura 25	Organigrama funcional	43
Figura 26	Terrenos en el distrito de Ancón	44
Figura 27	Ubicación del terreno 1	45
Figura 28	Ubicación del terreno 1	45
Figura 29	Vista del terreno 1	46
Figura 30	Ubicación del terreno 2	46
Figura 31	Ubicación del terreno 2	46

Figura 32	Vista del terreno 2	47
Figura 33	Ubicación del terreno 3	47
Figura 34	Ubicación del terreno 3	48
Figura 35	Vista del terreno 3	48
Figura 36	Carta de Inundación en caso de Tsunami	50
Figura 37	Datos Carta de Inundación	50
Figura 38	Propuesta de Plan Maestro Urbano PLAM 2035	51
Figura 39	Plano de Movilidad del distrito de Ancón	52
Figura 40	Sistemas integrados de Transporte en Ancón	52
Figura 41	Zonificación	53
Figura 42	Plan de equipamientos en Ancón	55
Figura 43	Plan de áreas verdes en Ancón	56
Figura 44	Zonificación existente al terreno	57
Figura 45	Propuesta cambio de zonificación en el terreno	58
Figura 46	Equipamiento urbano próximo al terreno elegido	59
Figura 47	Accesibilidad al terreno elegido	60
Figura 48	Asolamiento al terreno elegido	61
Figura 49	Mapa Topográfico de Ancón	62
Figura 50	Topografía del terreno	62
Figura 51	Plan maestro del proyecto	63
Figura 52	Mapa de accesos al proyecto	64
Figura 53	Plano de sótano 1 general	65
Figura 54	Plano de sótano 2 general	65
Figura 55	Plano Planta 1	66
Figura 56	Plano Planta 2	66
Figura 57	Plano Planta 3	67
Figura 58	Plano Planta Techo	67
Figura 59	Cortes	68
Figura 60	Elevaciones	68
Figura 61	Oficina típica	69
Figura 62	SS.HH. Mujeres	69
Figura 63	SS.HH. Hombres	70
Figura 64	Dimensiones y espacio necesario	70

Figura 65	Dimensiones de oficinas	71
Figura 66	Dimensiones de almacén y despensa	71
Figura 67	Dimensiones de una oficina con diferentes usuarios	72
Figura 68	Dimensiones de asientos y palcos de cine	72
Figura 69	Plano de iluminación y puntos eléctricos	73
Figura 70	Plano de instalaciones sanitarias	73
Figura 71	Escaleras	74
Figura 72	SS.HH.	74
Figura 73	Obra civil	75
Figura 74	Plano de vanos	75
Figura 75	Cuadro detalle de escalera eléctrica	76
Figura 76	Flujograma	77
Figura 77	Esquema Metrados y Presupuestos municipales	78
Figura 78	Plano de sótano 1 general	83
Figura 79	Plano de sótano 2 general	83
Figura 80	Plano Planta 1	84
Figura 81	Plano Planta 2	84
Figura 82	Plano Planta 3	85
Figura 83	Plano Planta 4	85
Figura 84	Plano Planta 5	86
Figura 85	Plano Planta 6	86

Lista de anexos

		Página
Anexo 1	Lima norte conectada y articulada a la metrópoli de Lima y Callao	95
Anexo 2	Estructuración de la vía Periurbana	95
Anexo 3	Población según sexo en el distrito de Ancón, 2005	96
Anexo 4	Población por grupos según sexo en el distrito de Ancón, 2005	96
Anexo 5	Años censales según grupo de edad en el distrito de Ancón ,2005	97

RESUMEN

La presente tesis, denominada *Centro comercial y empresarial en el distrito de Ancón*, propone ejecutar un proyecto arquitectónico que solucione la carencia de un sector comercial y empresarial que es consecuencia de la demanda de usuarios y su respectivo incremento de viviendas.

Con esta propuesta, se pretende proporcionar los medios logísticos y de una infraestructura necesaria para las actividades designadas, las cuales son del tipo comercial, recreativa y empresarial. De este modo, permitiéndose lograr el crecimiento económico y empresarial del distrito, así como también ser alusivo en diseño arquitectónico para futuros proyectos con una problemática comparable.

Para lograr los resultados esperados, se tomó de referencia el plan de Lima 2035 en donde se explica el crecimiento de viviendas, la propuesta de un parque industrial ecoeficiente y un parque tecnológico de promoción de la innovación e incubación de empresas. Así pues, la industria sería sostenible ya que contaría con plantas de tratamiento de agua, lo que permitirá reciclar este recurso de las industrias para el riego de las áreas verdes. En este sentido, debido a la cercanía al puerto del Callao, se deduce que la ubicación de empresas de exportación en el parque industrial se mostraría muy ventajosa.

Como resultado, el estudio busca localizar el centro comercial y empresarial en el distrito de Ancón, estableciendo una infraestructura apropiada donde los residentes contarán con los servicios necesarios debido al gran incremento de viviendas en el distrito en los últimos años y, por ende, la demanda de comercios será en mayor escala. Esta se manifiesta como una de las principales fuentes de ingreso, creando un área social de integración para todo el distrito de Ancón.

Palabras claves: producción, comercio, empresa.

ABSTRACT

The following thesis entitled "Commercial and Business Center in the district of Ancon" proposes to develop an architectural proposal that will solve the deficit of a commercial and business sector that is a consequence of the demand of users and their corresponding increase of housing.

This Center seeks to provide the logistics and infrastructure necessary for the activities offered, which are commercial, recreational and business, to achieve an economic and business growth in the district; as well as becoming a model in architectural design for new projects with a similar problem.

To achieve the expected results, the Lima 2035 plan was taken into consideration, explaining the growth of housing, as well as the proposal of an eco-efficient industrial park and a technology park to promote innovation and creation of companies, the industry would be sustainable because it would have Wastewater treatment plants, which would be able to recycle all the water from the industries to water green areas, and due to the proximity to the port of Callao, it is deduced that the location of export companies in the industrial park would be very beneficial.

As a result, the study seeks to project the commercial and business center in the district of Ancon, creating an adequate infrastructure where the population will have the necessary services due to the large increase in housing in the district in recent years and, therefore, the demand for shops will be on a larger scale, this being one of the main sources of income and generating a social integration space for the entire Ancon district.

Keywords: production, commerce, company.

INTRODUCCIÓN

El distrito de Ancón se ubica al norte de la ciudad de Lima; desde sus inicios tuvo una fase significativa en el desarrollo de la cultura preinca, pues fue una caleta de pescadores. Luego, fue testigo de uno de los eventos más trascendentes para la historia del país como la firma del tratado de Ancón; por otro lado, en los años siguientes, se consolidó como el balneario más importante del siglo pasado, debido a que era visitado por las familias que tenían los mejores ingresos del país. No obstante, el distrito carece de una masa arquitectónica que ofrezca comercios en mayor escala, así como también un sector empresarial en donde la población pueda acceder a puestos de trabajo, evitando, de esta manera, la movilización a grandes distancias en la ciudad de Lima.

La sistemática utilizada en la actual pesquisa pertenece a una investigación realizada por el plan de Lima 2035. De igual forma, se trabajó utilizando la información entregada por la municipalidad de Ancón.

Los resultados obtenidos en el distrito de Ancón sostienen que en las últimas décadas se han desarrollado las áreas urbanas debido a las ocupaciones de sectores populares en grandes extensiones de terrenos; sin embargo, estas se dieron sin un ordenamiento; es decir que, esto ocurrió de manera aleatoria y sin que se cuente con los servicios básicos instalados en la zona. Lo mencionado brindó como resultado una demanda de una masa comercial y empresarial en el distrito, el cual contara, según el plan Lima 2035, con un gran parque industrial y tecnológico en los cuales serán necesarios nodos empresariales, tanto para sus oficinas como también para usuarios externos.

En resumen, el análisis busca proyectar un centro comercial y empresarial en el distrito de Ancón, estableciendo una arquitectura adecuada para los vecinos del distrito de Ancón y los usuarios externos contarán con espacios de esparcimiento, entretenimiento, tiendas ancla, oficinas, etc., las cuales permitirán fuentes de ingresos económicos y el desarrollo del distrito.

1. GENERALIDADES

1.1. Problema

El distrito de Ancón no cuenta con una infraestructura especializada en actividades comerciales y empresariales; esto origina como consecuencia que los usuarios del distrito se vean en la necesidad de trasladarse largas distancias para poder realizar actividades comerciales y laborales. Esta ausencia hace perder oportunidades de desarrollo económico para el distrito que, en la actualidad, solo se impulsa como atractivo turístico, funcionando permanentemente.

La existencia de una arquitectura con estas funciones generaría el interés de inversores del sector comercial y empresarial, ocasionando la mejora del distrito formando parte del crecimiento de la ciudad.

Según el PLAM 2035, Ancón pasará a tener un incremento de zonas residenciales, lo que incrementaría la cantidad de habitantes, así como también un parque industrial que impulsaría la aparición de nuevas actividades. La propuesta de una infraestructura como el Centro Comercial y Empresarial resultaría de mucha consideración para el crecimiento urbano de la población en mención.

1.1.1. Identificación del problema

En el distrito de Ancón, los comercios se encuentran disgregados, no existe un edificio capaz de brindar todas las funciones que otorga un centro comercial en conjunto con las funciones de comercio, recreación e interacción social. En este sentido, sin este tipo de edificación cualquiera de estas funciones se traslada a distritos como los Olivos, lo cual hace perder parte del progreso y aumento económico de la ciudad, como también oportunidades laborales para sus habitantes. Esto deja a Ancón como un distrito turístico que solo encuentra localizado sus mayores recursos socio económicos en el balneario, un sector bastante limitado que enfoca la mayor congregación de usuarios y oportunidades en un solo punto; dejando el resto de la ciudad a la deriva de una economía muy poco desarrollada y, en algunos casos, obviada.

1.2. Objetivos

1.2.1. Objetivo General

Desarrollar el proyecto arquitectónico del Centro comercial y empresarial en el Distrito de Ancón generando el desarrollo económico y contribuyendo al crecimiento empresarial y comercial del distrito de Ancón.

1.2.2. Objetivos Específicos

- Diseñar espacios arquitectónicos con un contexto funcional, que permita a la población tener un espacio de uso comercial y empresarial generando puestos de trabajo y un desarrollo económico para el distrito de Ancón.

- Brindar espacios que satisfagan los servicios y necesidades a la población para sostener una adecuada economía mediante la creación de un centro comercial y empresarial en donde se desarrollen diferentes comercios y oficinas

- Proveer un proyecto que pueda cumplir los requisitos de un área de recreación y comercio, así como crear un espacio que cambie su entorno y promueva el desarrollo de la zona a nivel distrital.

1.3. Limitaciones

- El proyecto asistirá a la población del Distrito de Ancón y Santa Rosa.

- Se realizará un estudio de todas las funciones, actividades, así como la antropometría y accesibilidad para enriquecer la funcionalidad del proyecto.

- El diseño contemplará el Confort Térmico mediante la orientación y

la forma del Objeto Arquitectónico.

- El centro comercial no pretende suprimir los comercios preexistentes del distrito, solo establecerse como un espacio multifuncional agrupado.
- Además, el diseño estará condicionado por las normas del RNE (Reglamento Nacional de Edificaciones) y los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del Distrito de Ancón.
- Como todo espacio público contará con todas las necesidades básicas de infraestructura y seguridad para que no afecte negativamente a sus alrededores.
- Esta propuesta se realiza debido al incremento de población, así como de visitantes casuales y la demanda insatisfecha de servicios e infraestructura del Distrito de Ancón.
- Y dada la insuficiencia de desarrollar una arquitectura que se ajuste a la situación de la población del Distrito de Ancón y la ausencia de un comercio de este tipo, se plantea la decisión de elaborar una investigación sobre las circunstancias vigentes de la economía del sector, así como una proyección a futuro sobre las posibilidades como distrito.
- La implementación de una arquitectura comercial implica el desarrollo y ampliación de servicios básicos en zonas aledañas al proyecto. La instalación de redes principales de abastecimiento de agua potable ayudaría al desarrollo del distrito Ancón, aminorando las zonas con ausencia de este servicio, como se da en las zonas más alejadas del balneario al otro lado de la Av. Panamericana Norte. Solo el 24% del distrito cuenta con redes completas de agua y desagüe, el 76% restante no cuenta con este servicio de forma permanente. Existen plantas de tratamientos de aguas residuales que favorecen al riego de la actual y futura área verde que se busca consolidar en el distrito.

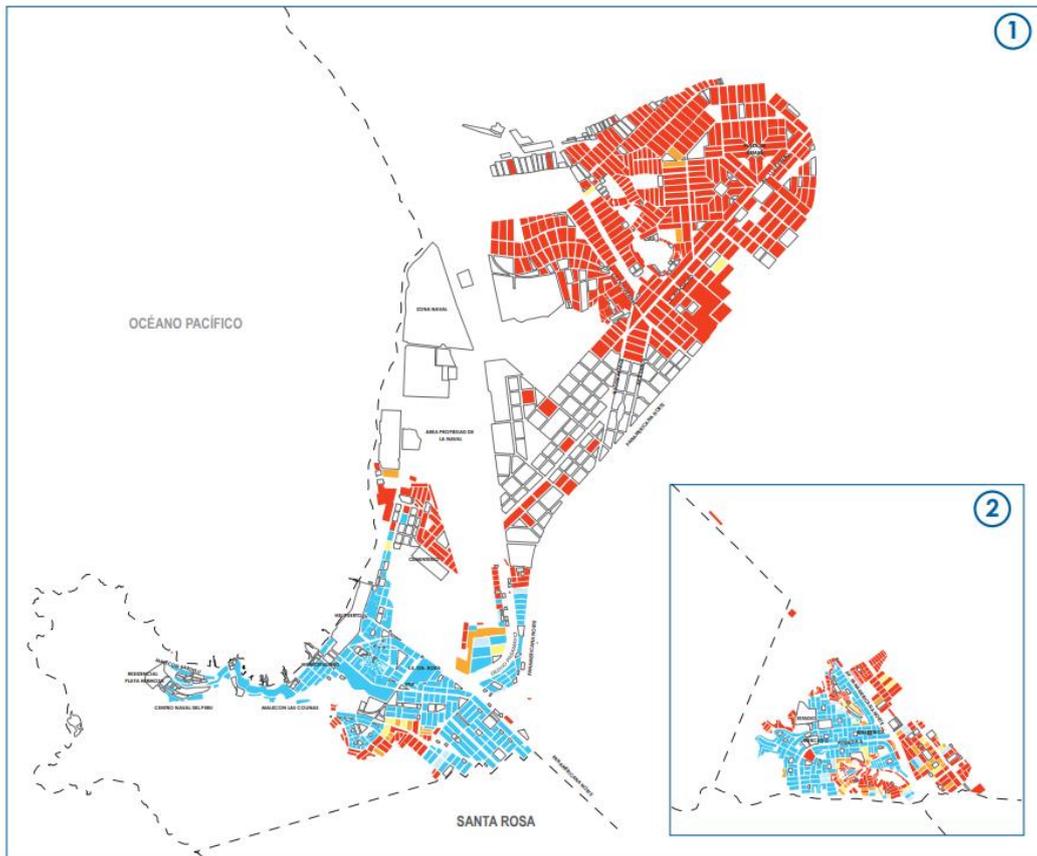


Figura N.º 1: Mapa abastecimiento de agua por redes públicas en Ancón
 Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Empadronamiento Distrital de Población y Vivienda, 2013.

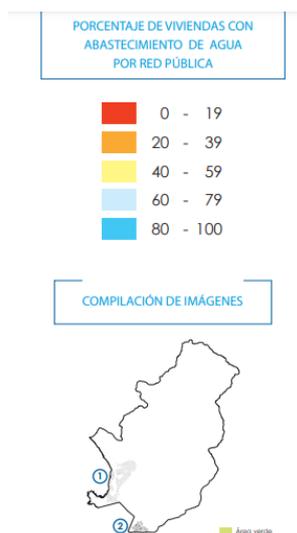


Figura N.º 2: Cuadro complementario de datos de las redes públicas de abastecimiento de agua en Ancón

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Empadronamiento Distrital de Población y Vivienda, 2013.

2. MARCOS REFERENCIALES

2.1. Marco Referencial

2.1.1. Proyecto de referencia local

Plaza Lima Sur

Se encuentra localizado en el distrito de Chorrillos, en una superficie de 116,460.70 m², perteneciente al Ejército del Perú. La obra se realizó para la compañía Wong, propietaria de una franquicia de supermercados, quien fue la primera en ejecutar este proyecto como su primer Centro Comercial. La edificación contaba con 20,964.99 m², donde operaba el Supermercado Metro de 7,000 m² aproximadamente.

El planeamiento de implantar la idea de Centro comercial era conservar el funcionamiento del supermercado existente y adicionar estructuras complementarias para dar nuevas funcionalidades al complejo. Se proyectó un conjunto de corredores entre edificaciones donde se localizaron locales comerciales. El corredor principal consta de 2 niveles que rematan a cada extremo con 2 tiendas ancla; por un lado, la tienda de departamento (Ripley) y una tienda departamental especializada en construcción y ferretería para el hogar (Maestro Home Center). La extensión fue alrededor de 40,000 m².

Como era necesario respetar la arquitectura vigente, referente a conceptos de seguridad, debía optarse por un corredor abierto. Como cobertura se optó por una tenso estructura, un complemento que admite una buena ventilación sin permitir que el sol o la lluvia afecten el funcionamiento del centro comercial.

Ficha técnica

Arquitecto: CGK-ARQUITECTOS

Ubicación: Chorrillos, Lima

Área: 68 000 m²

Año Proyecto: 2005



Figura N. ° 3: Plaza Lima Sur

Fuente: <http://www.chinenarquitectos.com/cc-plaza-lima-sur-chorrillos>

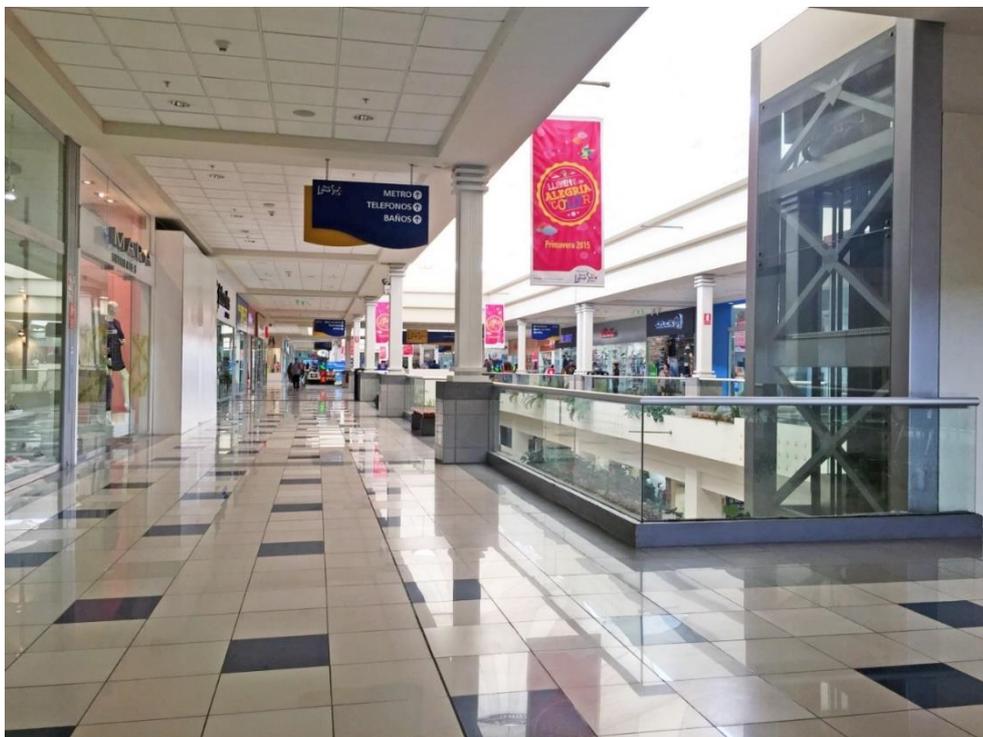


Figura N. ° 4: Interior de Plaza Lima Sur

Fuente: <http://www.arqandina.com/anuario/pages/anuario05/pages/02.htm>

Centro Comercial Rambla – San Borja

La constructora AESA-HV Contratistas se encargó del proyecto La Rambla San Borja, proyecto localizado en un terreno de 21,832 m² con un área construida de 160,000 m² aproximadamente. La obra se desarrolla en 4 niveles con torres de oficinas que ocupan del 3er al 9eno piso.

Dentro de sus 3 pisos, se ubican 2 tiendas por departamento (Ripley, Oeschle), un supermercado Plaza Veá, 120 tiendas especializadas, 8 salas de cine, un área de esparcimiento infantil, un sector financiero, entre otros.

La afluencia de sus usuarios proviene de los distritos vecinos al centro comercial como son San Borja, Surco, San Luis, San Isidro y La Molina.

Ficha técnica

Arquitecto: Constructora AESA – HV

Ubicación: San Borja, Lima

Área: 21,832 m²

Año Proyecto: 2012



Figura N. ° 5: Interior del centro comercial Rambla – San Borja
Fuente: <https://www.urbanova.com.pe/proyectos/la-rambla-san-borja>



Figura N. ° 6: Fachada del centro comercial Rambla – San Borja
Fuente: <https://www.urbanova.com.pe/proyectos/la-rambla-san-borja/>



Figura N. ° 7: Fachada del centro comercial Rambla – San Borja
Fuente: <https://www.urbanova.com.pe/proyectos/la-rambla-san-borja/>

Centro Comercial Jockey Plaza

El Centro Comercial Jockey Plaza comenzó a funcionar desde el año 1997, equipado con 4 tiendas anclas. Saga Falabella (con 13000 m² de área de ventas), Ace Home Center (negocio especializado en materiales de construcción y ferretería), Ripley (que inicio su funcionamiento ese mismo año en Perú, con 15000 m² de área de ventas) y Plaza Vea. Todas las tiendas se encuentran conectadas mediante una enorme nave comercial de dos plantas donde se localizan múltiples establecimientos comerciales, un patio de comidas y, para entretenimiento, una cadena de multicines (Cinemark) y una zona de juegos de Happyland. El Bowling Plaza también funcionaba en el lugar, sin embargo, cerró años después. El centro comercial también albergaba con un centro de convenciones.

Durante mayo de 2002, se apertura, sin las respectivas licencias, la discoteca Utopía. Esta se clausuró producto de un incendio ocurrido en julio de ese año, 50 personas resultaron heridas tras el incidente además de 29 jóvenes que murieron en el siniestro.

Ficha técnica

Arquitecto: Pedro del Águila

Ubicación: Surco, Lima

Área: 174,821 m²

Año Proyecto: 2006



Figura N. ° 8: Interior Jockey Plaza.

Fuente: <http://www.buildcorp.pe/proyectos/cc-jockey-plaza-shopping-center>



Figura N. ° 9: Espacio central Jockey Plaza.

Fuente: <http://www.buildcorp.pe/proyectos/cc-jockey-plaza-shopping-center>



Figura N. ° 10: Circulación horizontal del Jockey Plaza

Fuente: <http://www.buildcorp.pe/proyectos/cc-jockey-plaza-shopping-center>

2.1.2. Proyecto de referencia extranjero

Edificio Comercial La plaza Ciudad del Saber Panamá

La obra se concretó en el escenario del concurso Internacional de arquitectura “Propuestas de diseño para edificios en la Ciudad del Saber”. Establecido por la Fundación del Saber en Panamá durante 2008. La ordenación urbana de la base Clayton exige proyectar esta arquitectura adentro de una propuesta equivalente al concepto de campus, diferente a las presentaciones urbanas de ciudades parametradas con la noción de calle y paramento.

Este aspecto urbano poco frecuente en nuestro contexto debe integrarse con otros modelos alternos de construcción en un entorno académico como lo es la Ciudad del Saber. Debido a estas premisas, es que la morfología es un aspecto importante al momento de implantar el diseño en una trama muy definida. El programa es resultado de una propuesta de elevado valor urbano y climático, donde se buscó reforzar los límites del predio; desde este punto, se recurre a una banda periférica que logra integración como aval de una solución imparcial con las demás edificaciones, habilitando con permeabilidad el abordaje a los usuarios por todos los frentes.

Ficha técnica

Arquitecto: Leonardo Álvarez Yepes

Ubicación: Calle Jorge Gil, Panamá

Área: 8000.0 m²

Año Proyecto: 2013



Figura N°11: Vista Interior del edificio comercial la Plaza Ciudad
Fuente:<https://www.archdaily.pe/pe/896730/edificio-comercial-la-plaza-ciudad-del-saber-panama-leonardo-alvarez-yepes-arquitectos0>



Figura N°12: Vista exterior del edificio comercial la Plaza Ciudad
Fuente:<https://www.archdaily.pe/pe/896730/edificio-comercial-la-plaza-ciudad-del-saber-panama-leonardo-alvarez-yepes-arquitectos/5b29d9bbf197cc4f8a0001c0-edificio-comercial-la-plaza-ciudad-del-saber-panama-leonardo-alvarez-yepes-arquitectos-imagen>

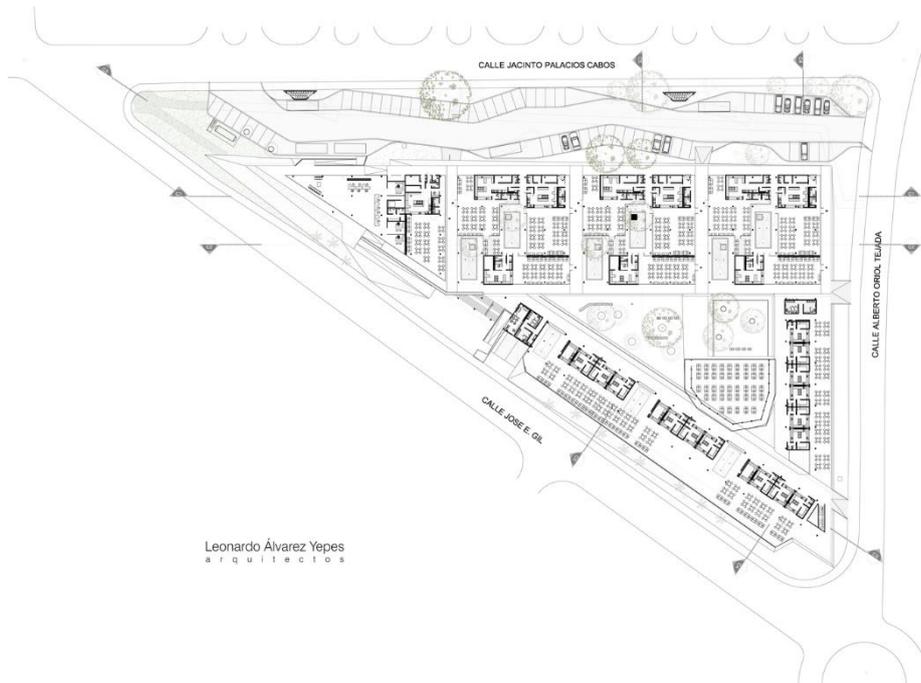


Figura N°13: Vista planta del edificio comercial la Plaza Ciudad
 Fuente: <https://www.archdaily.pe/pe/896730/edificio-comercial-la-plaza-ciudad-del-saber-panama-leonardo-alvarez-yepes-arquitectos/5b29d4d3f197cc1f4500011a-edificio-comercial-la-plaza-ciudad-del-saber-panama-leonardo-alvarez-yepes-arquitectos-planta>

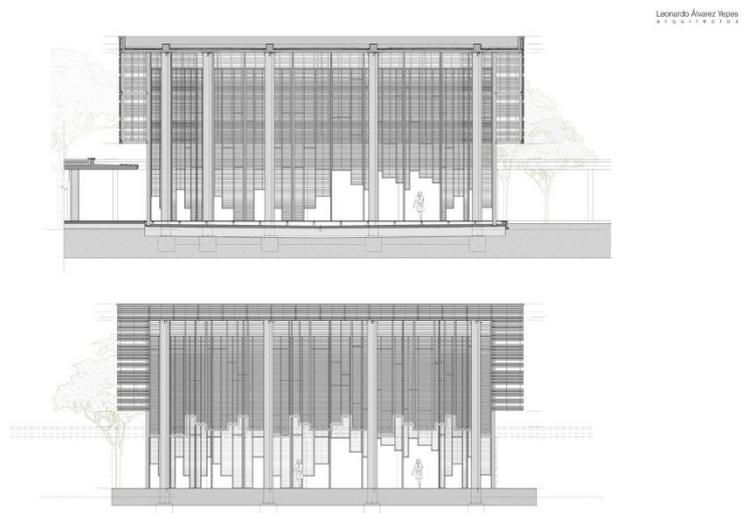


Figura N°14: Vista de corte del edificio comercial la Plaza Ciudad
 Fuente: <https://www.archdaily.pe/pe/896730/edificio-comercial-la-plaza-ciudad-del-saber-panama-leonardo-alvarez-yepes-arquitectos/5b29d600f197cc1f4500011e-edificio-comercial-la-plaza-ciudad-del-saber-panama-leonardo-alvarez-yepes-arquitectos-elevaciones>

Torres Magma – Monterrey, Mexico

Una arquitectura mixta, compuesta por un centro comercial de dos plantas que se complementa posteriormente con un piso de oficinas y consultorios. Sobre su base podemos encontrar sótanos de estacionamiento, paralelamente, en su área, se encuentra dos torres monolíticas con un tercer uso esencial como viviendas.

El edificio de composición longitudinal se ubica en una avenida principal general con las ubicaciones de las tiendas en una pasarela comercial, anexo a este el piso de oficinas que se encuentra al margen con el lobby que se usa para alojar la piscina, el bar y las áreas comunes para las torres de edificio. Las unidades habitacionales que configuran estas torres miden desde 70 m² hasta 240 m², existiendo 9 diferentes opciones. La distribución busca privilegiar las vistas hacia la sierra madre, además de garantizar la privacidad de estas. La fachada está recubierta con un sistema de recubrimiento ventilado color negro que le confiere un sello personal al distribuirse de forma aleatoria en su diseño.

Ficha técnica

Arquitecto: GLR arquitectos

Ubicación: Avenida Frida Kahlo, Monterrey, Mexico

Área: 38450 m²

Año Proyecto: 2013

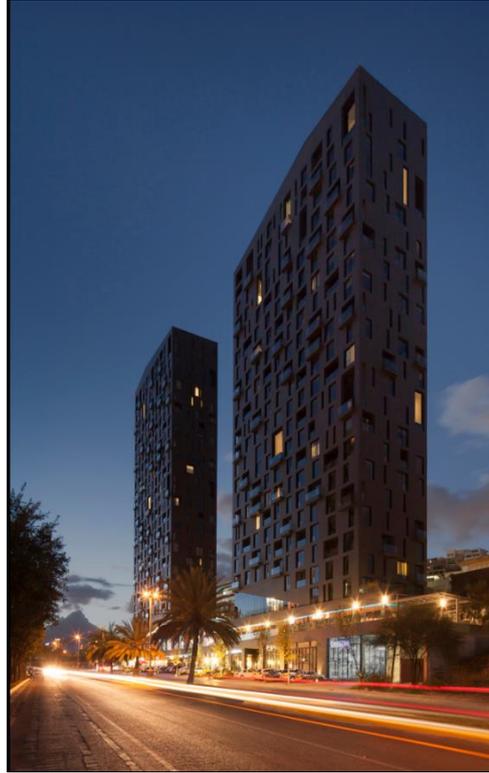


Figura N°15: Vista Exterior del edificio Torres Magma
Fuente: <https://www.archdaily.pe/pe/02-380011/torres-magma-glr-arquitectos/573387c3e58eceed65000051-magma-towers-glr-arquitectos-photo>

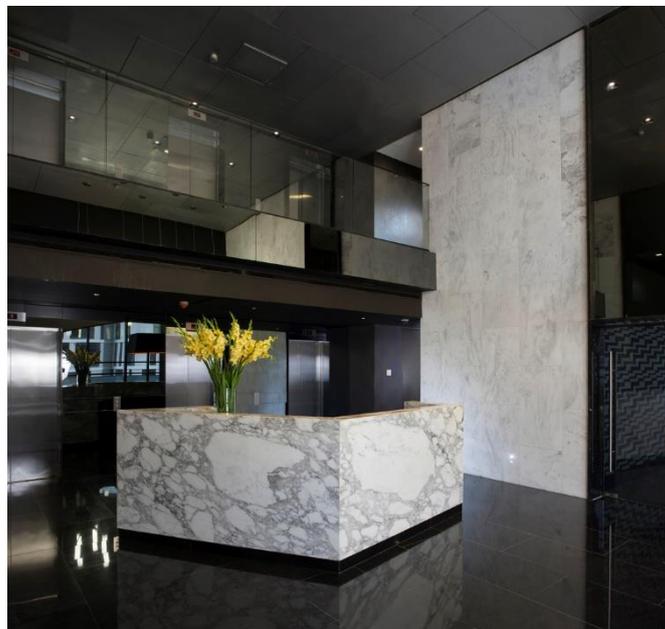


Figura N°16: Vista Interior del lobby del edificio Torres Magma
Fuente: <https://www.archdaily.pe/pe/02-380011/torres-magma-glr-arquitectos/57338866e58ecee808000021-magma-towers-glr-arquitectos-photo>

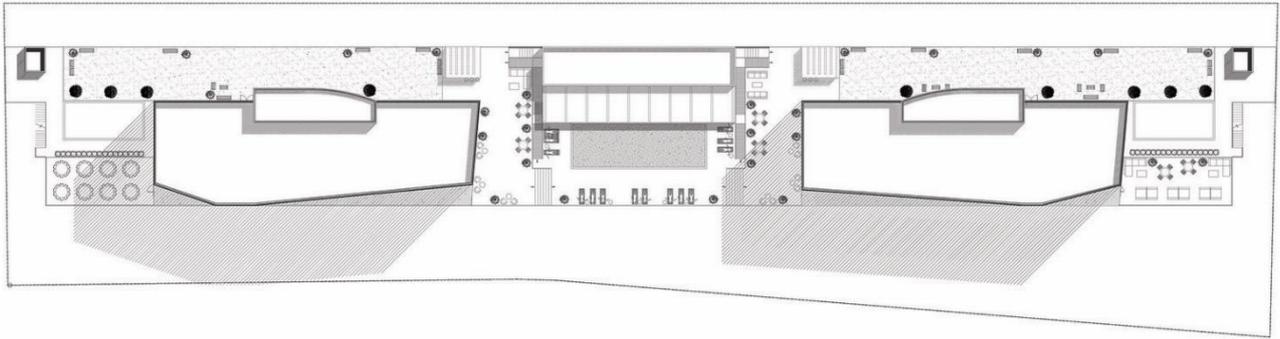


Figura N°17: Vista desde techos del edificio Torres Magma
Fuente: https://www.archdaily.pe/pe/02-380011/torres-magma-qlr-arquitectos/53c87971c07a805e080001d6-magma-towers-qlr-arquitectos-roof-plan?next_project=no

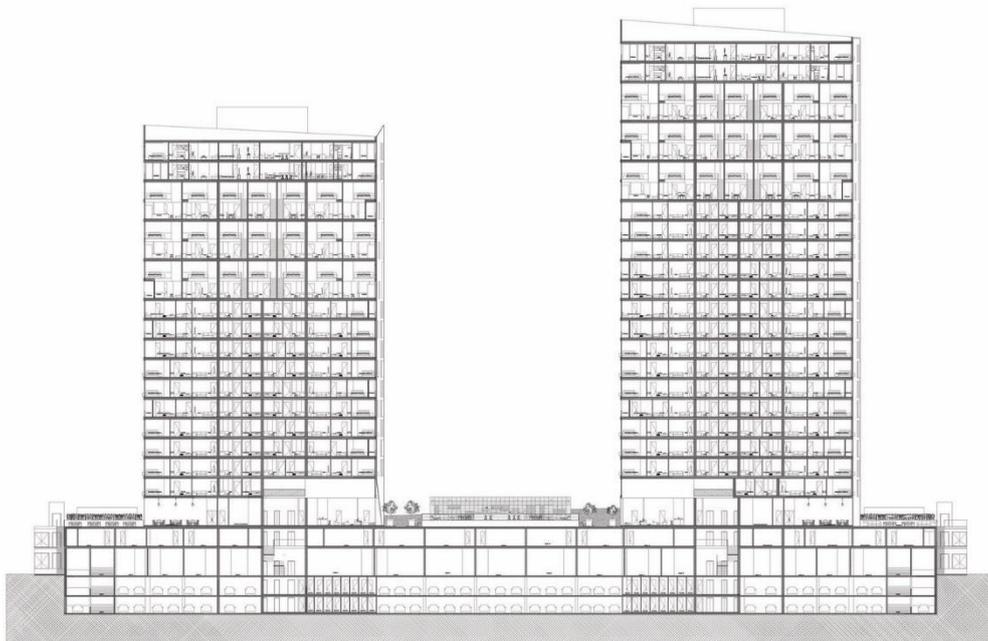


Figura N°18: Vista de corte del edificio Torres Magma
Fuente: https://www.archdaily.pe/pe/02-380011/torres-magma-qlr-arquitectos/53c87981c07a80c64a0001ba-magma-towers-qlr-arquitectos-section?next_project=no

Sede de Post AG – Vienna, Austria

Esta sede corporativa localizada en Vienna comprende espacios de utilidad comercial en sus primeras plantas, así como también espacios empresariales por la zona de oficinas dentro de su arquitectura. La estructura espacial del edificio se puede interpretar y utilizar de diferentes formas para garantizar su funcionamiento a largo plazo. Su diseño permite una variedad de usos alternativos y adaptaciones extensas a su infraestructura. La diversidad y calidad de espacios juegan con una fachada que aparentemente plana, que en el interior juega con las áreas y su materialidad para generar distintas percepciones y originalidad de espacios.

Cuenta con un espacio de oficinas para 1000 empleados, el encargo del diseño requería no solo de espacios de trabajo, sino también de espacios sociales con extensas zonas para comunicación. Optó por un concepto de oficina abierta y contemporánea que propone el intercambio comunicativo entre sus usuarios al mismo tiempo que ofrece el espacio para el trabajo individual.

Ficha técnica

Arquitecto: Schenker Salvi Weber, feld72

Ubicación: Rocgusplatz 1, Vienna, Austria

Área: 47300 m²

Año Proyecto: 2017



Figura N°19: Vista exterior del Sede de Post AG

Fuente: <https://www.archdaily.pe/pe/911918/sede-de-post-ag-en-viena-schenker-salvi-weber-plus-feld72/5b9ab369f197ccc03d000810-post-headquarter-vienna-schenker-salvi-weber-plus-feld72-photo>



Figura N°20: Vista interior del Sede de Post AG

Fuente: https://www.archdaily.pe/pe/911918/sede-de-post-ag-en-viena-schenker-salvi-weber-plus-feld72/5b9ab3a9f197cc3ada000339-post-headquarter-vienna-schenker-salvi-weber-plus-feld72-photo?next_project=no

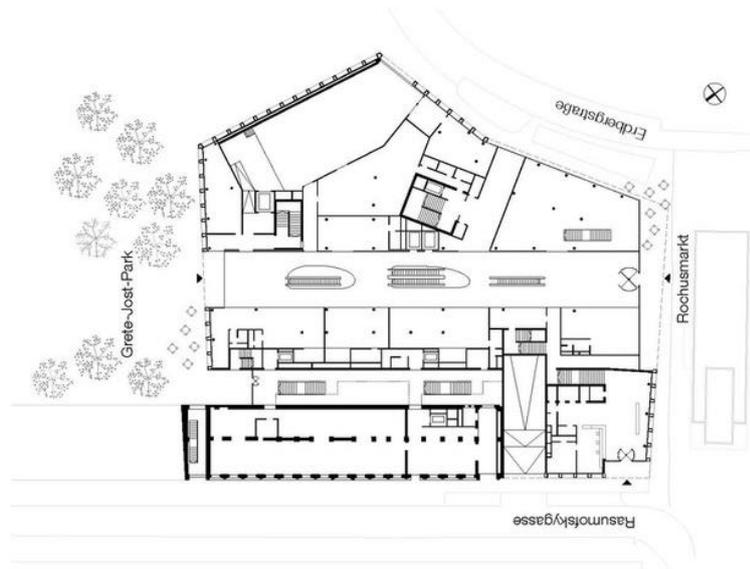


Figura N°21: Vista planta del Sede de Post AG

Fuente: <https://www.archdaily.pe/pe/911918/sede-de-post-ag-en-viena-schenker-salvi-weber-plus-feld72/5b9ab1f2f197cc3ada000327-post-headquarter-vienna-schenker-salvi-weber-plus-feld72-ground-level-plan>

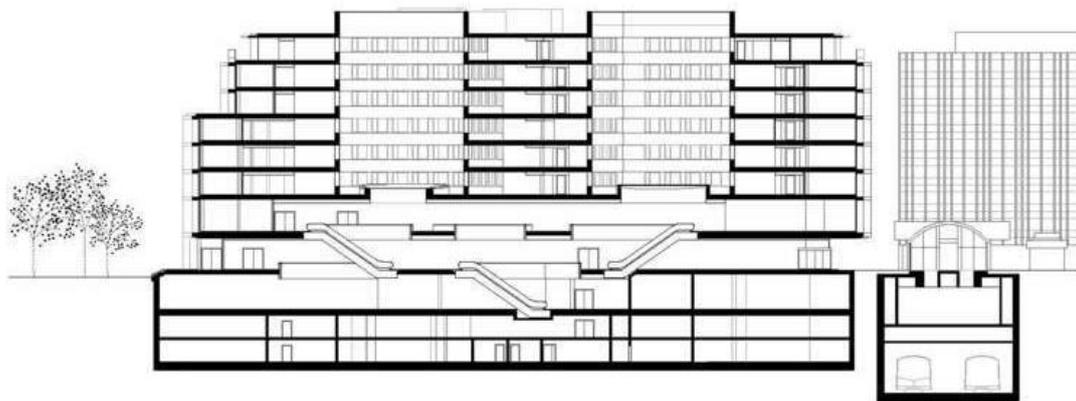


Figura N°22: Vista de corte del Sede de Post AG

Fuente: <https://www.archdaily.pe/pe/911918/sede-de-post-ag-en-viena-schenker-salvi-weber-plus-feld72/5b9ab306f197ccc03d00080c-post-headquarter-vienna-schenker-salvi-weber-plus-feld72-section>

2.2. Marco Histórico

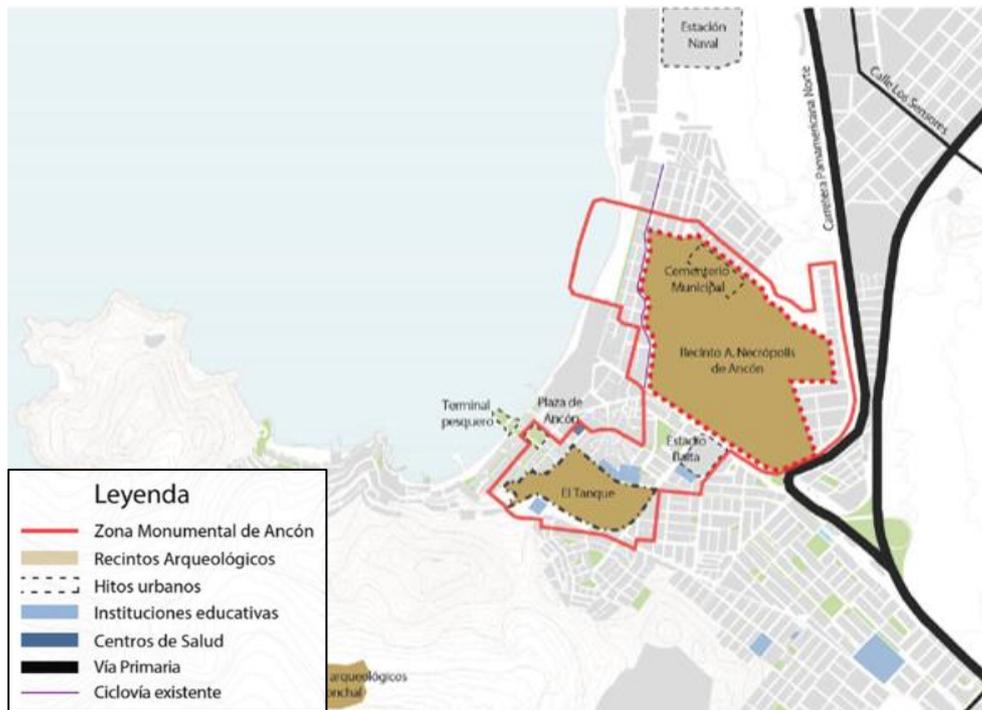


Figura N.º 23: Plan LIMA 2035
Fuente: Elaboración propia

ANTECEDENTES

Ancón nace hace 4000 años como una población de pescadores, provenientes de una cultura indígena Ancón-Supe, una agrupación muy antigua de la costa del Perú. Durante la época de la colonia, toda la zona era reconocida como “Pueblo de Pescadores de Lancón”. Mediante la resolución Dictatorial Nacional N.º 1225/INC del 2001 se declara Patrimonio Cultural de la Nación a la zona arqueológica de Ancón. La cual cuenta con una extensión de 1 000 000 m². En 1874 fueron realizadas las primeras excavaciones científicas en la zona arqueológica que la fecha se encontraba en proceso de eliminación, resultado del tendido de la línea ferroviaria Lima - Huacho.

Poblado establecido desde el período Intermedio Temprano que continuó interrumpidamente hasta el siglo XVI. Su función fue funeraria y residencial. Cuenta con murallas, recintos y cementerios de estructura de piedra. Es considerado uno de los cementerios más significativos de la costa peruana. Se encuentra en el distrito de Ancón, en la urbanización la Florida en el sector ribereño costero. Cercano a la carretera Panamericana Norte.

Con referencia al futuro del distrito de Ancón, el PLAM 2035 estima una nueva zonificación que incluye áreas verdes, vivienda, comercio, parque de atracciones y un nuevo sistema de transporte sostenible que prioriza el transporte público – tranvía y no motorizados. En la actualidad, Ancón estima 1.80 m² m² de área verde por residente, pero la propuesta del PLAM propone crear en dicha área un malecón verde, espacios de conexión con el mar y una gran zona metropolitana de 1992.63 ha.

Respecto a la movilidad, la propuesta considera la vía periurbana, la cual conectara Ancón con Lurín, próximo polo rentable al sur. Se considera la fabricación de un tranvía, de utilidad para los habitantes y visitantes del distrito que conectara los edificios más importantes y actividades del sector. Adicionalmente, se proyecta la producción de 50 km de ciclovías. La zona en mención, bajo la jurisdicción del Ministerio del Ambiente plantea además tres iniciativas de equipamientos para promover la inversión privada, estos son el Ecoparque de Industria Limpia más el Parque Tecnológico; el Parque de Atracciones más el Centro Comercial y el Complejo Hotelero y, finalmente, el Centro Internacional de Convenciones.

2.3. Marco Teórico y Conceptual

Antecedentes

Los fundamentos teóricos interpretan los procedimientos y fenómenos de investigación y señalan el vínculo que existe entre las hipótesis empleadas y el tema a examinar.

2.3.1. Bases Teóricas

Teoría de la influencia social

Allport G. (1955), citado por Franzoi (2000,p.6):

La teoría intenta percibir y manifestar la manera en que las ideas, emociones y comportamientos individuales se influyen por la existencia real, representada o implícita de otros. De la misma manera se entiende como un proceso estándar en la psicología social que recoge todas aquellas funciones en las que un individuo trata de intervenir en conductas y posturas de otros. Esto comprende la sugestión, el consentimiento, la aprobación y la supeditación social.

Teoría de los 6 principales de la influencia

Cialdini R. (1945), Influencia (2018):

Robert Cialdini, tras de toda una vida de estudios sobre la ciencia de la sugestión, señala la existencia documentada y experimental de seis principios de manera estable y previsible. Las 6 normas de la comunicación persuasiva de Cialdini establecen emplear modelos de gestión internos de forma global en la conciencia humana, con la meta de persuadir la actitud del oyente. Basado en resortes naturales que se manifiestan de heurísticas más que de funciones lógicas o de razonamientos.

2.3.2. Definiciones

Con el objetivo de comprender la trama arquitectónica a desarrollar como tema de tesis, se especificará en este sector las nociones más destacables relacionadas a un Centro Comercial y Empresarial. Cabe resaltar que el proyecto está destinado a tener un alcance distrital proyectado para una futura expansión urbana e industrial del distrito.

Centro Comercial:

García Lahiguera F. (1987). Se configura como una zona territorial más o menos extensa donde los habitantes de los diversos grupos de población gravitan, normal y preferentemente, por lo que respecta a las adquisiciones de ciertos tipos de productos, sobre un centro urbano dotado de equipo comercial amplio y bien abastecido.

Centro Empresarial:

Un centro empresarial o de negocios es una infraestructura que combina múltiples servicios para el desarrollo de actividades empresariales. Entre estos servicios, encontramos despachos virtuales, lugares físicos de trabajo, sitios de formación, salones de reunión, etc. Adicionalmente posee un servicio completo para usuarios que incluye recepción, secretariado, administración, entre otros.

Oficina:

Popeanga E. (2010). Es el espacio consignado para un oficio. Tiene múltiples formas de organización y colocación del espacio que responde a las funciones que se ejecutan ahí, así como la cantidad de usuarios y empleados.

Tienda:

Espacio comercial, virtual o físico, donde un usuario adquiere productos o servicios en forma de una transacción económica, de manera habitual.

Oficina:

Quintero (1999) afirma que tradicionalmente se define oficina como “el edificio, cuarto o conjunto de cuartos en el que se tratan asuntos de una organización, por ejemplo, negocio, persona profesional, sucursal, gubernamental, etc.”.

Centro comercial:

Escudero (2008) define centro comercial como “un espacio posmoderno en el que se realizan actividades de ocio y consumo”.

Edificio comercial:

Plazola (1996) lo refiere como una primera planta de locales comerciales y bancos, con las siguientes plantas dirigidas a oficinas y un subsuelo generalmente destinado a estacionamientos.

Conjunto comercial:

Plazola (1996) define este apartado como locales dentro de los cuales se desarrollan diferentes negocios, constituido por estacionamientos, plazas, pasillos y cobertizos.

Parque:

Ojeda (2015) afirma que es un “área verde libre de gran extensión que posee zonas distinguidas una de otras por actividades determinadas, y debido a estas cualidades brinda oportunidades para actividades como recreación, descanso, paseo y convivencia social”.

Empresa:

Gil y Giner (2007) afirma que una empresa es un organismo que actúa como un sistema, compuesto de un grupo de elementos que cooperan entre sí para el desarrollo y transformación de la organización.

2.4 Marco Legal y Normativo

- El reglamento nacional de edificaciones, en la norma A.070 comercio, detalla las especificaciones para un centro comercial.
- El reglamento nacional de edificaciones, en la norma A.080 oficinas, en el artículo 16, indica que los servicios higiénicos pueden situarse dentro de las agencias autónomas o corrientes a múltiples oficinas, en la cual debería ubicarse en el mismo piso del módulo al que pertenecen, ser especificados en servicios para hombres y mujeres, y establecerse en un recorrido no superior a 40 m., dimensionados desde el sector más lejano del despacho al que pertenecen. Las edificaciones de oficinas y corporativos cuentan además con instalaciones higiénicas para oficinistas y usuarios en general, determinado en la Norma A.070 “Comercio” del presente Reglamento, cuando se tenga en previsión actividades suplementarias a las de actividades administrativas, como cafeterías y auditorios.
- El Consejo Directivo de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN, en acuerdo de fecha 31 de mayo de 2016, pacto anexar el Proyecto Parque Industrial de Ancón (en adelante proyecto PIA) al procedimiento de la inversión privada a cargo de PROINVERSIÓN, bajo los mecanismos de procesos señalados en el Decreto Legislativo N° 1224 y su Reglamento. El proyecto radica en la formulación, financiamiento, habilitación, fomentación, realización, ejercicio y sustentación de un área moderna dirigida compañías industriales de distinta escala que funcionaran como un innovador polo de expansión industrial en Lima norte.

3. ESTUDIO PROGRAMATICO

3.1 Determinación de la Masa Crítica

La proyección de la masa crítica para el 2035 se elabora en respuesta a la tasa del crecimiento poblacional del distrito de Ancón. Basándose en los datos de la Memoria de Análisis y Diagnóstico del PLAM 2035, se proyecta una población de 800 000 habitantes.

El proyecto solventará parcialmente una cifra de 1,102,920 visitantes en el lapso de un mes y de 13,235,040 usuarios en el periodo de un año.

El tipo de usuario para el Centro Comercial Empresarial en Ancón estaría comprendido entre residentes del distrito y visitantes temporales de otros distritos.

Actualmente, el distrito de Ancón no cuenta con una edificación consolidada para este tipo de actividades. Las áreas de comercios se componen de un área de mercado y bodegas repartidas a nivel general del distrito.

3.2 Programa Arquitectónico

CINE	USUARIOS	M² X PERSONA	NÚMERO DE ESPACIOS	ÁREA NETA
Foyer	600	3	1	1800
Salas de cine	352	0.65	3	686.4
Cto. de proyección	1	9.6	3	28.8
Confitería	3	4	1	12
Boletería	3	3.15	1	9.45
Gerencia	3	10	1	30
Sala Multiusos	8	1.5	1	12
Almacén	1	5	1	5
				2583.65
ZONA DE COMIDA	USUARIOS	M² X PERSONA	NÚMERO DE ESPACIOS	ÁREA NETA
Stands de Fast Food	3	10	4	120
Cocina	3	10	4	120
Almacenamiento frio	1	15	2	30
Patio de comidas	256	1.5	1	384
Deposito	1	6	4	24
				678
ESTACIONAMIENTOS	USUARIOS	M² X PERSONA	NÚMERO DE ESPACIOS	ÁREA NETA
Estacionamientos públicos	1	16	260	4160
Estacionamientos oficinas	1	16	9	144
Patio de maniobras	1	100	2	200
Estacionamientos camiones	3	20	2	120
Caseta de control	1	2	1	2
Área de abastecimiento	3	6	2	36
				4662
SERVICIOS GENERALES	USUARIOS	M² X PERSONA	NÚMERO DE ESPACIOS	ÁREA NETA
Casa de fuerza	1	30	1	30
Sala de máquinas y equipos	1	40	1	40
Cto. De bombas y cisterna	1	70	1	70
Cto. De limpieza	1	2.5	6	15
				155

Tabla N. ° 1: Programa arquitectónico
Fuente: Elaboración propia

GALERIAS COMERCIALES	USUARIOS	M² X PERSONA	NÚMERO DE ESPACIOS	ÁREA NETA
Tiendas de alquiler	7	5	59	2065
Deposito	1	6	51	306
Kioscos	1	4	30	120
Tópico	3	5	1	15
SS.HH	6	6	12	432
SS.HH	6	6	12	432
				3370
AGENCIAS BANCARIAS	USUARIOS	M² X PERSONA	NÚMERO DE ESPACIOS	ÁREA NETA
Agencias	13	5	2	130
Gerencia	1	10	1	10
Economato	2	10	2	40
Ventanillas	3	5	6	90
Plataforma	2	5	4	40
Economato	2	3	2	12
Cajeros automáticos	1	1.5	6	9
Bóveda	1	4	2	8
SS.HH	1	4	2	8
				347
TIENDA ANCLA	USUARIOS	M² X PERSONA	NÚMERO DE ESPACIOS	ÁREA NETA
SUPERMERCADO			1	0
Gerencia	1	10	1	10
Contabilidad y ventas	3	6	1	18
Sala Multiusos	6	1.5	1	9
Vestidores hombres	6	2	1	12
Vestidores mujeres	6	2	1	12
Área de descarga	5	4	1	20
Control de mercadería	5	4	1	20
Almacén	2	40	1	80
Depósito frio	2	5	1	10
Área de preparación	3	3	1	9
Zona de ventas	250	2.5	1	625
Cajas	1	2.5	9	22.5
				847.5

Tabla N.º 2: Programa arquitectónico
Fuente: Elaboración propia

TIENDA ANCLA	USUARIOS	M ² X PERSONA	NÚMERO DE ESPACIOS	ÁREA NETA
TIENDA POR DEPARTAMENTO			1	
Gerencia	1	9.5	1	9.5
Contabilidad y ventas	2	9.5	1	19
Oficina jefe de ventas	1	8	1	8
Vestidores hombres	6	2	4	48
Vestidores mujeres	6	2	4	48
Área de descarga	5	4	1	20
Control de mercadería	5	4	1	20
Almacén	2	40	1	80
Zona de ventas	200	3	2	1200
Cajas	1	2.5	16	40
SS HH	1	4	1	4
				1496.5
EDIFICIO DE OFICINAS	USUARIOS	M ² X PERSONA	NÚMERO DE ESPACIOS	ÁREA NETA
Hall de Espera y recepción	3	2.5	1	7.5
SS.HH	1	4	1	4
Secretaria	1	10	1	10
AREA ALQUILER OFICINAS				
Recepción y área de espera	7	1.5	6	63
Secretaria	2	10	6	120
Administración y contabilidad	3	1.5	6	27
Kitchenette + Comedor	8	1.5	6	72
Sala de descanso	6	1.5	6	54
Sala de reuniones y audiovisuales	10	1.5	6	90
Almacén	1	5	6	30
Gerencia	1	9.5	6	57
Área de trabajo	13	8	12	1248
SS HH hombres	6	4	6	144
SS HH mujeres	6	4	6	144
				2070.5
SALA DE EVENTOS	USUARIOS	M ² X PERSONA	NÚMERO DE ESPACIOS	ÁREA NETA
Sala	100	2.5	1	250
Vestíbulo	10	1.5	1	15
Sala de descanso	10	2	1	20
Almacén	3	5	1	15
				300
SUBTOTAL AREA NETA				16510.15
25% muros y circulación				4127.5
TOTAL AREA TECHADA				20637.65

Tabla N. ° 3: Programa arquitectónico
Fuente: Elaboración propia

3.3 Propuesta Organigrama Institucional

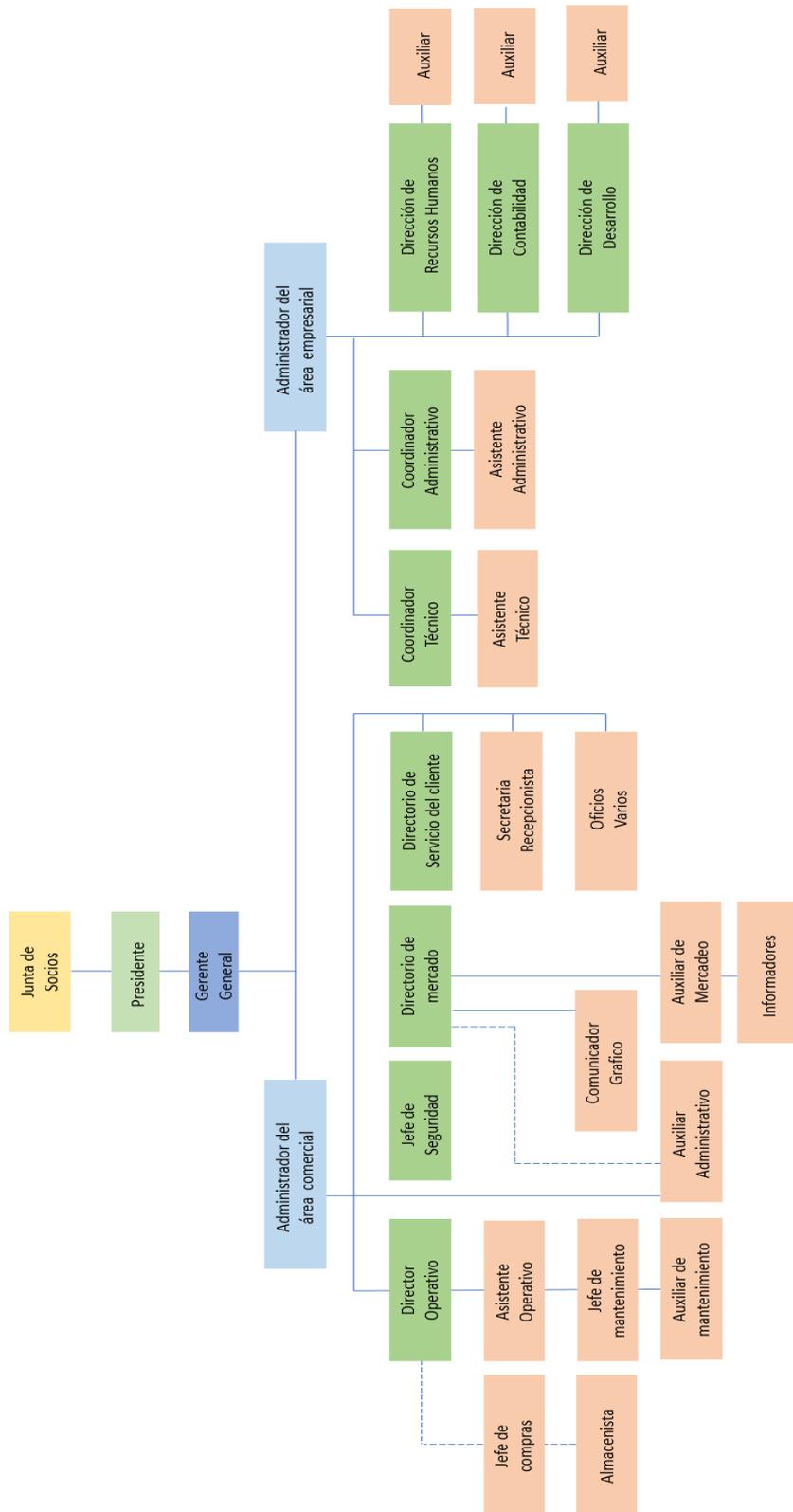


Figura N.º 24: Organigrama institucional
Fuente: Elaboración propia

3.4 Propuesta Organigrama Funcional

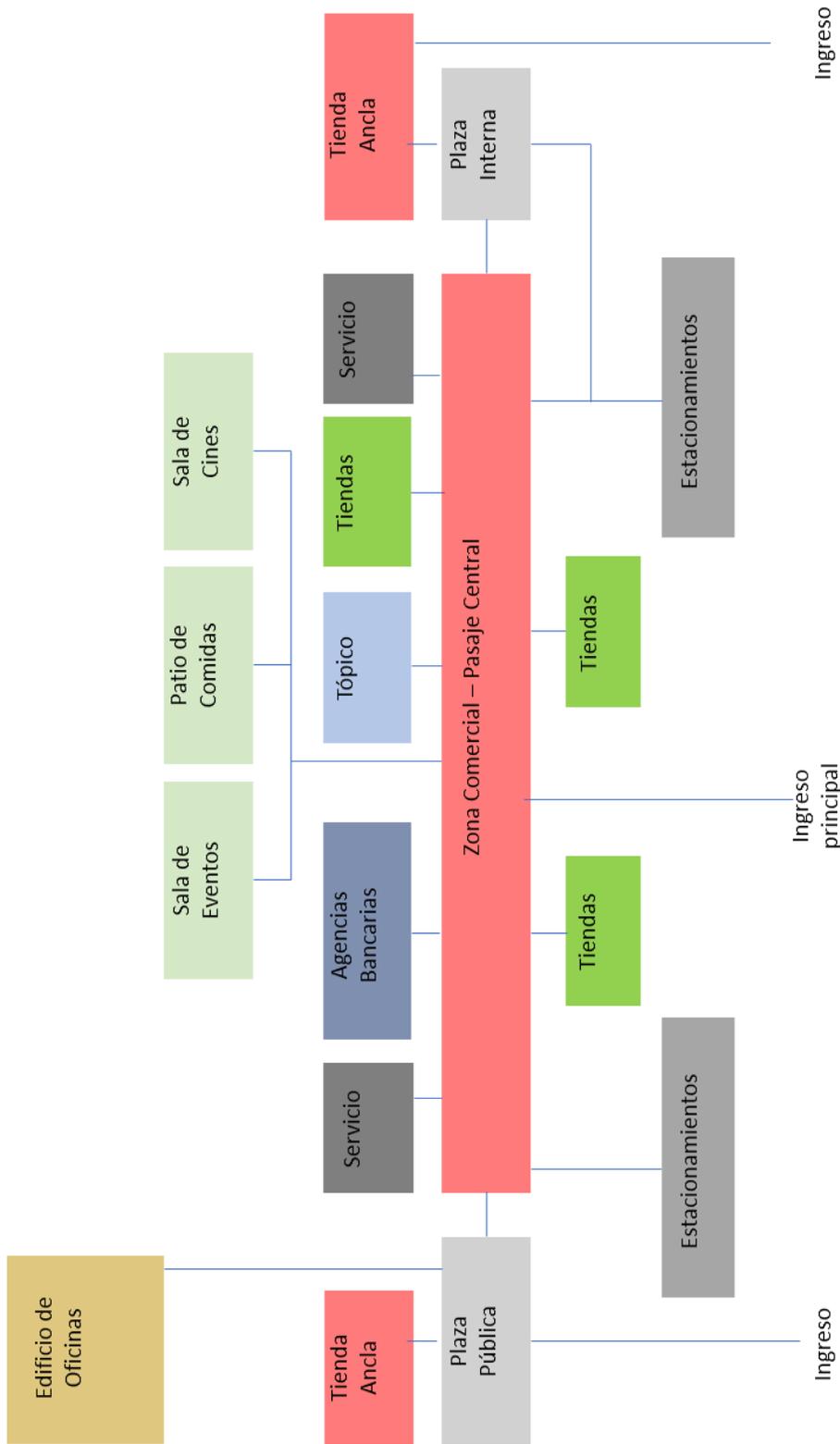


Figura N.º 25: Organigrama funcional
Fuente: Elaboración Propia

4. TERRITORIO

4.1 Definición del terreno

En búsqueda del terreno de la propuesta, se plantean 3 opciones en diferentes zonas del Distrito de Ancón, los cuales ofrecen posibilidades para contener la infraestructura propuesta.



Figura N.º 26: Terrenos en el distrito de Ancón
Fuente: Elaboración propia

- **Terreno 1:** El primer sitio tiene un área de 4100.55 m² y se localiza entre las Av. San Francisco y la Ca. S/N. Se ubica en una zona residencial emergente, los paraderos son informales y la circulación vehicular se da en su mayoría por esa zona en mototaxi.



Figura N. ° 27: Ubicación del terreno 1
Fuente: Elaboración propia



Figura N. ° 28: Ubicación del terreno 1
Fuente: Google Earth



Figura N. ° 29: Vista del terreno 1
Fuente: Google Earth

- **Terreno 2:** El segundo espacio tiene un área de 10404.11 m² y se halla entre la Av. José Carlos Mariátegui y la Av. Las Brisas.



Figura N. ° 30: Ubicación del terreno 2
Fuente: Elaboración propia



Figura N. ° 31: Ubicación del terreno 2
Fuente: Google Earth



Figura N. ° 32: Vista del terreno 2
Fuente: Google Earth

- **Terreno 3:** Por último, el tercer terreno tiene un área de 5248.77 m², ubicándose entre la Ca. C y Ca. 5.



Figura N. ° 33: Ubicación del terreno 3
Fuente: Elaboración propia



Figura N. ° 34: Ubicación del terreno 3
Fuente: Google Earth



Figura N. ° 35: Ubicación del terreno 3
Fuente: Google Earth

Tras presentar las 3 alternativas, se realiza una Matriz de Ponderación.

TABLA 1		3: BUENO	2: REGULAR	1: MALO						
PONDERACION	Accesibilidad	Estado	Topografía	Zonificación	Forma del terreno	Tamaño	Servicios	Resistencia del suelo		
Terreno 1 (CZ)	2.00	2.00	3.00	3.00	2.00	2.00	1.00	3.00		
Terreno 2 (OU)	3.00	2.00	2.00	2.00	3.00	3.00	2.00	2.00		
Terreno 3 (CZ)	2.00	2.00	3.00	3.00	3.00	1.00	1.00	3.00		
% DE PONDERACION										
% DE INCIDENCIA DEL INDICADOR	Accesibilidad	Estado	Topografía	Zonificación	Forma del terreno	Tamaño	Servicios	Resistencia del suelo		
Terreno 1 (CZ)	50%	40%	70%	30%	70%	60%	30%	80%		
Terreno 2 (OU)	70%	80%	30%	60%	100%	80%	70%	50%		
Terreno 3 (CZ)	50%	40%	70%	30%	70%	80%	30%	80%		
CUADRO DE PONDERACION FINAL										
RESULTADO	Accesibilidad	Estado	Topografía	Zonificación	Forma del terreno	Tamaño	Servicios	Resistencia del suelo	Total	
Terreno 1 (CZ)	1.00	0.80	2.10	0.90	1.40	1.20	0.30	2.40	10.10	29.88%
Terreno 2 (OU)	2.10	1.60	0.60	1.20	3.00	2.40	1.40	1.00	13.30	39.35%
Terreno 3 (CZ)	1.00	0.80	2.10	0.90	2.10	0.80	0.30	2.40	10.40	30.77%

Tabla N.º 4: Matriz de ponderación comparativa
Fuente: el autor

La localización del terreno es en el distrito de Ancón, en la continuación de la Av. Las Colinas, con un área de 10404.11 m². Su cercanía a la zona del balneario lo hace un punto visual llamativo al ubicarse paralelamente y en conexión a la Av. José Carlos Mariátegui, principal vía de acceso al Malecón Ferreyros. Una ventaja más de su localización es que es una zona segura en caso de Tsunami, a pesar de su cercanía a la playa.

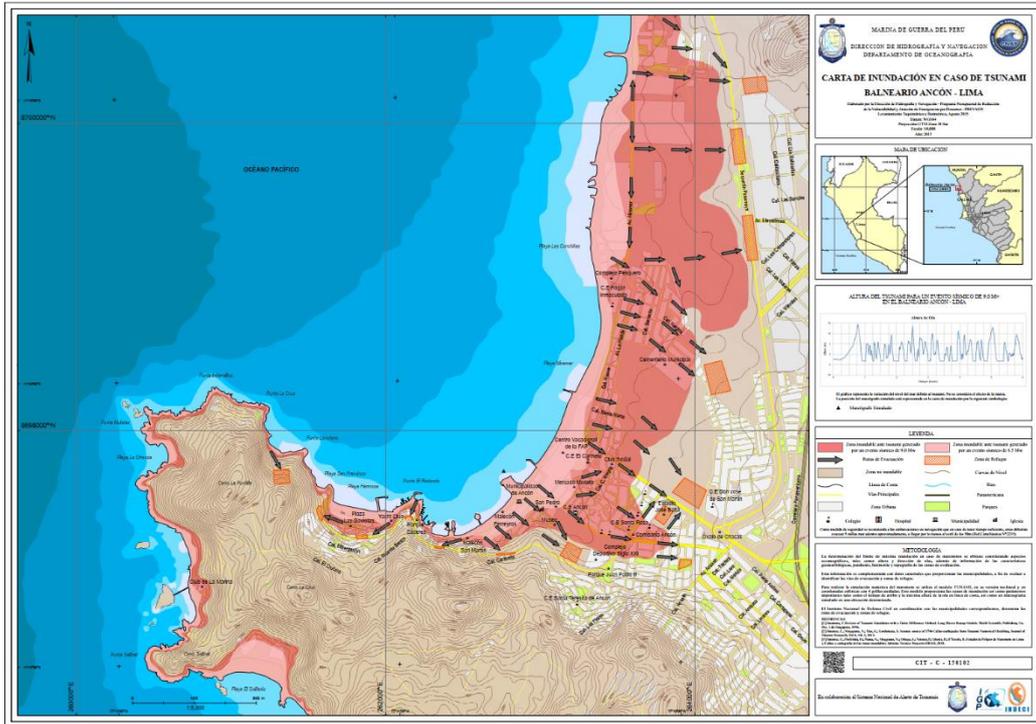


Figura N.º 36: Carta de Inundación en caso de Tsunami de Ancón
 Fuente: Dirección de Hidrografía y Navegación - Programa Presupuestal de Reducción de la Vulnerabilidad y Atención de Emergencias por Desastres - PREVAED

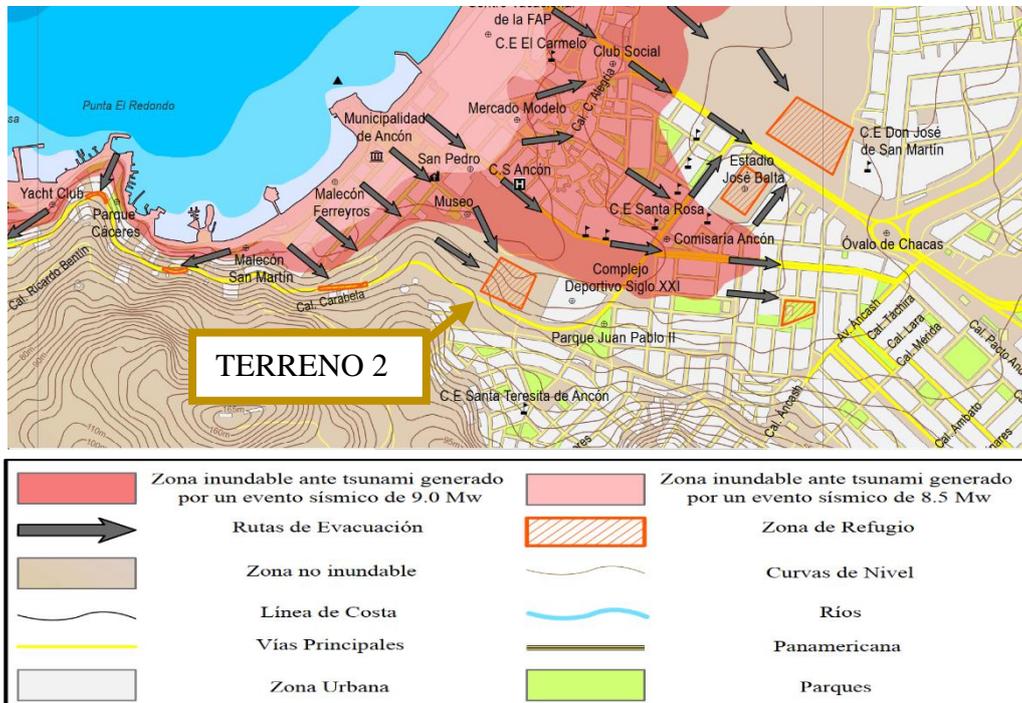


Figura N.º 37: Carta de Inundación en caso de Tsunami de Ancón – Acercamiento al terreno
 Fuente: Elaboración propia

4.2 Plan Maestro Urbano

Entre los planes de desarrollo del PLAM 2035, Ancón está propuesta a convertirse en ciudad pionera sostenible baja en carbono del país, se propone una nueva zonificación que incluye una zona de viviendas multifamiliares, una nueva área de industria denominada Eco Parque Industrial, la vía periurbana que tendrá una conexión directa entre el norte y sur (Lurín) y nuevas áreas verdes en respuesta al incremento de habitantes.



Figura N. ° 38: Propuesta de Plan Maestro Urbano PLAM 2035
Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima

4.2.1. Movilidad

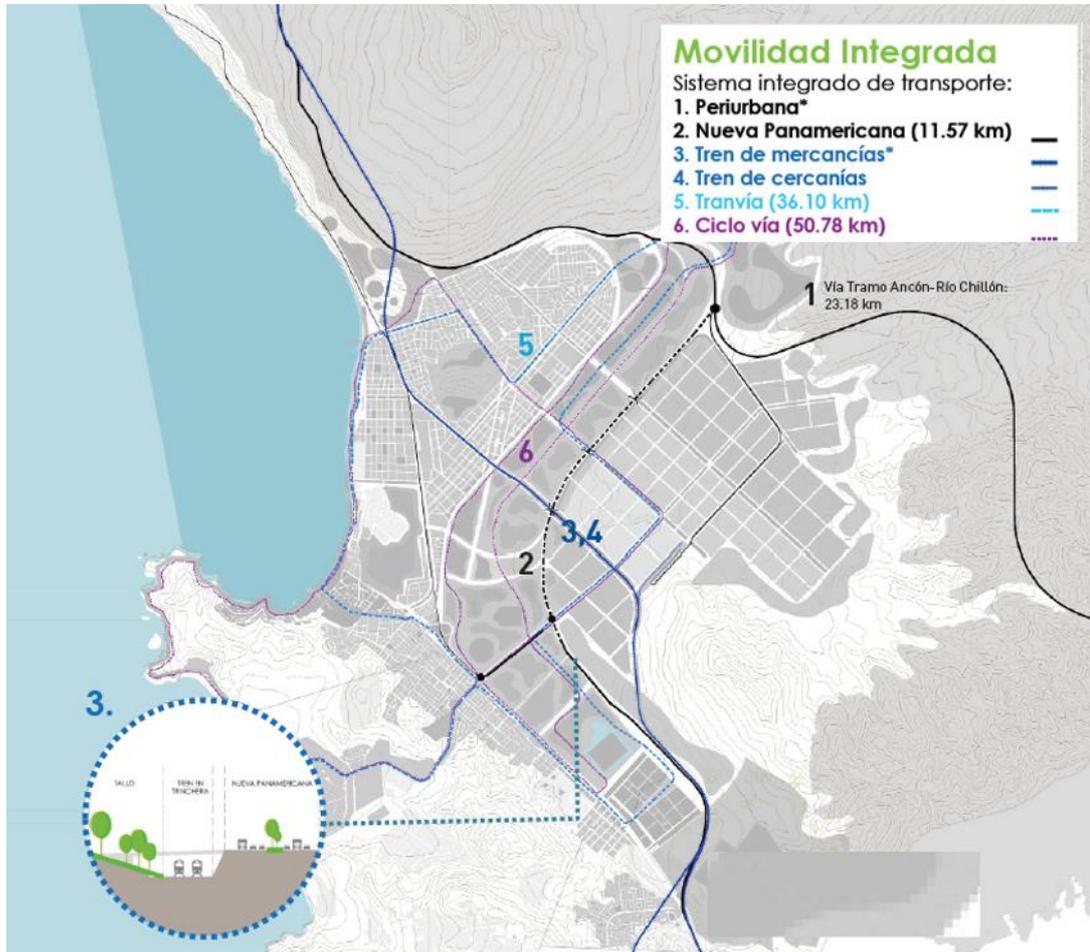


Figura N.º 39: Plano de Movilidad del distrito de Ancón

Fuente: Plan LIMA 2035

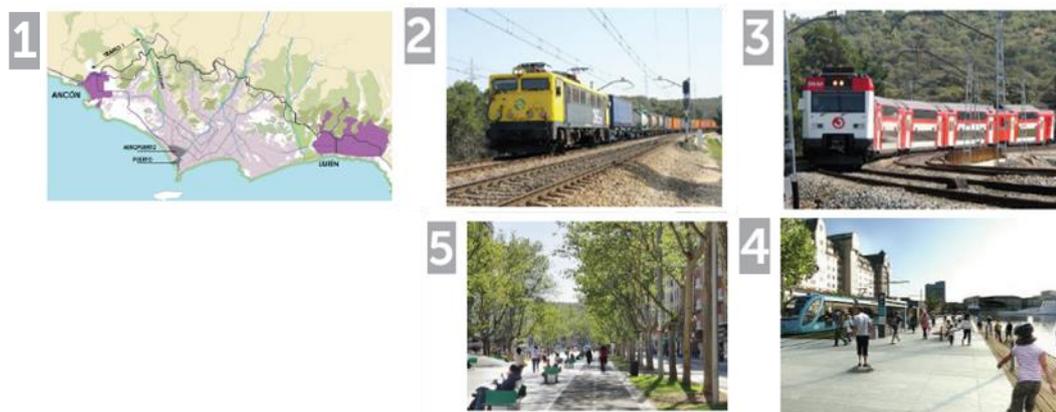


Figura N.º 40: Sistemas integrados de Transporte en el distrito de Ancón

Fuente: Plan LIMA 2035

4.2.2. Zonificación

En el Plano de Zonificación otorgado por la Municipalidad Distrital de Ancón, se estima un elevado porcentaje de Vivienda del tipo RDM (Residencia de Densidad Media) y bajo porcentaje de CZ (Comercio Zonal), el terreno a mediar se señala como OU (Otros Usos).

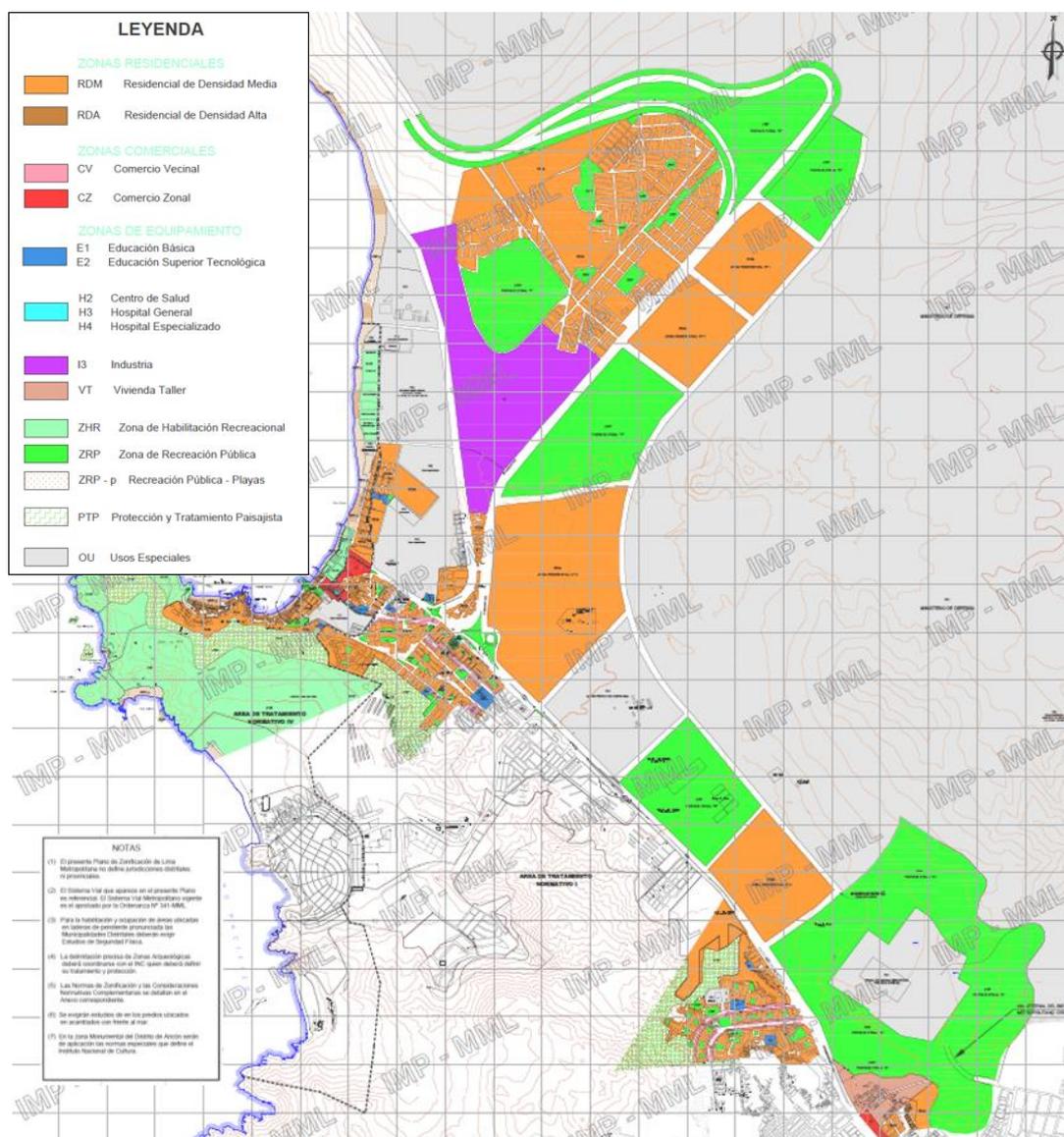


Figura N.º 41: Zonificación
Fuente: Municipalidad de Ancón

4.2.3. Equipamiento

EQUIPAMIENTO DE COMERCIO Y ABASTOS



Tabla N.º 5: Cantidad de equipamientos de comercio y abastos por distrito

Fuente: Plan LIMA 2035

EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVOS

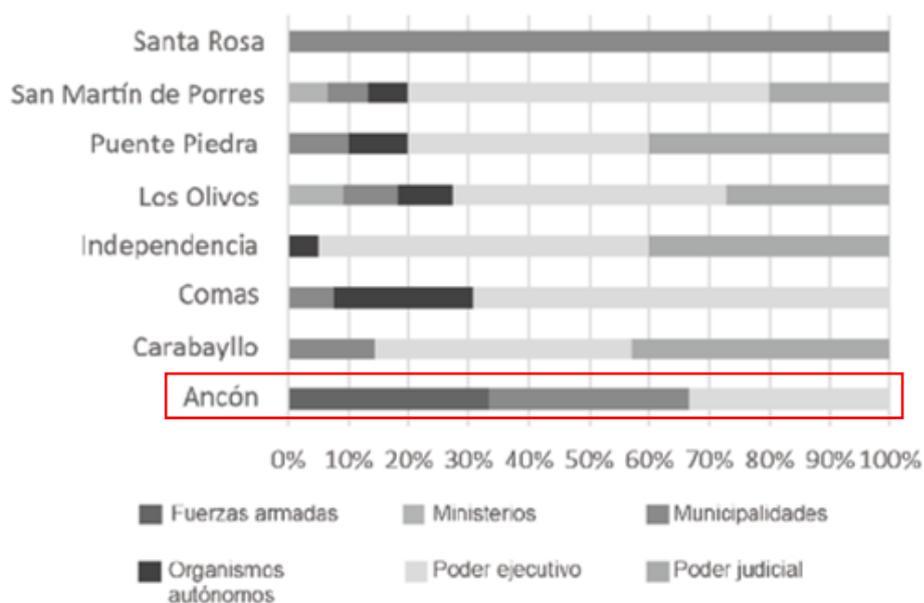


Tabla N.º 6: Cantidad de equipamientos administrativos por distrito

Fuente: Plan LIMA 2035

CONCLUSIÓN:

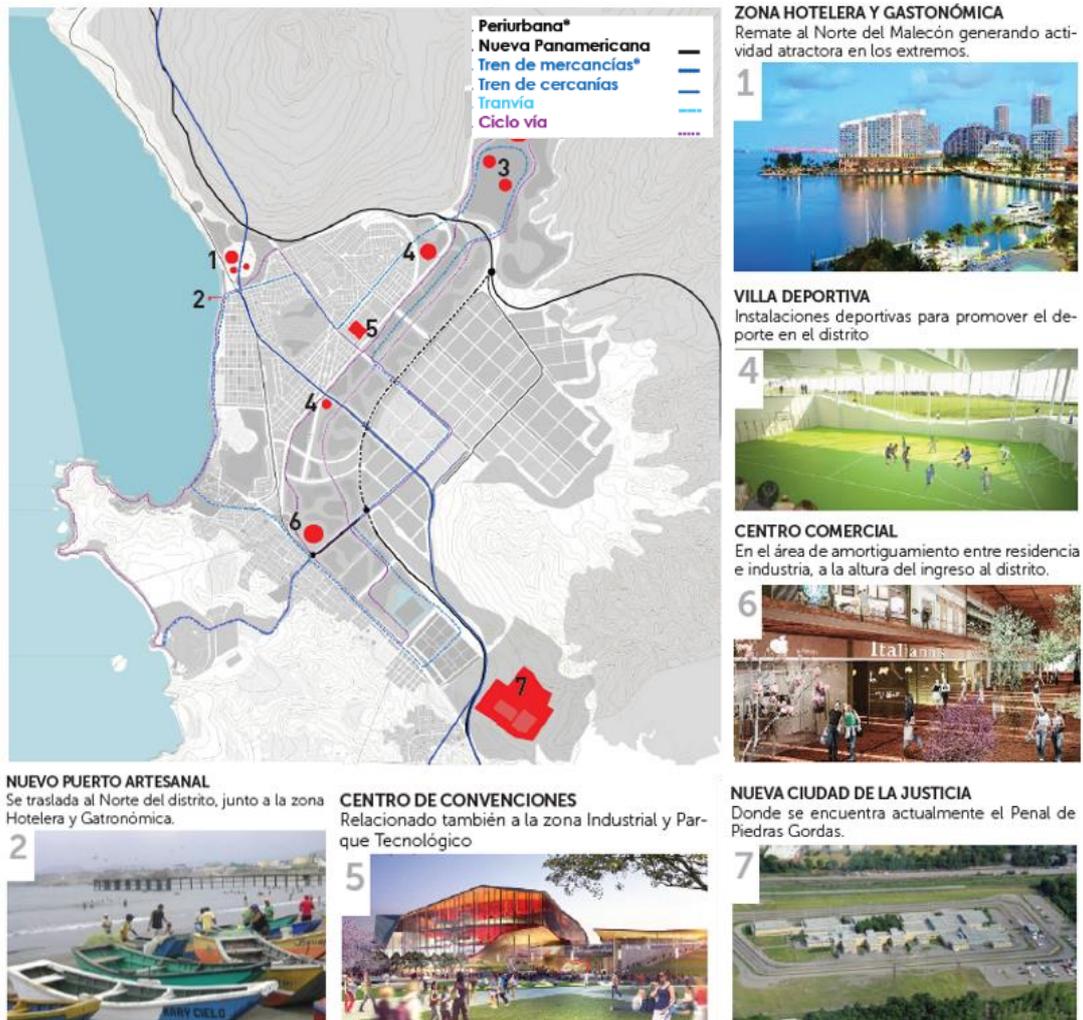


Figura N.º 42: Plan de equipamientos en el distrito de Ancón

Fuente: Plan LIMA 2035

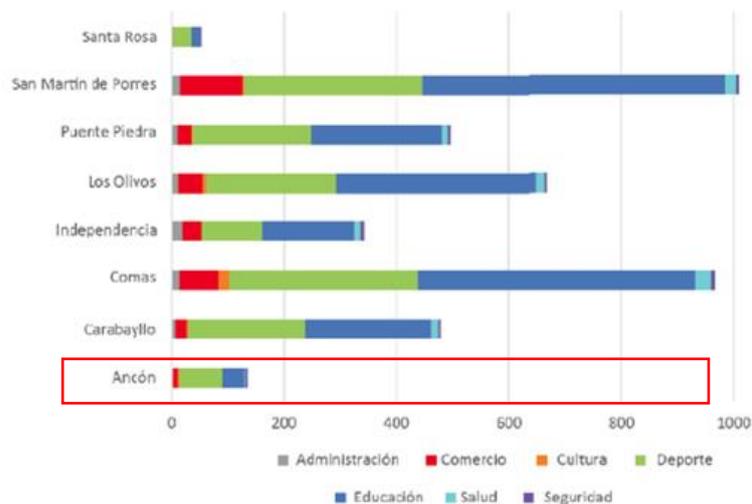


Tabla N.º 4: Cantidad de equipamientos por distritos

Fuente: Plan LIMA 2035

4.2.4. Áreas verdes



Figura N. ° 43: Plan de áreas verdes en el distrito de Ancón

Fuente: Plan LIMA 2035

5. ORDENAMIENTO DEL TERRENO

5.1 Plan Maestro del Proyecto

5.1.1. Propuesta de cambio de Zonificación



Figura N.º 44: Zonificación existente anexa al terreno a intervenir
Fuente: Elaboración propia

El plan maestro del proyecto propone el cambio de zonificación del tipo OU (Otros Usos), la cual cambiaría su uso a tipo CZ (Comercio Zonal) para ejercer las funciones del proyecto. La zona OU en cuestión ha sido propuesta para futuras intervenciones urbanas, las viviendas emergentes de los alrededores de zonificación RDM (Residencial de Densidad Media) pasarían a convertirse RDA (Residencial de Densidad Alta), además implementa zonas de ZRP (Zona de Recreación Pública) en los bordes inmediatos de la zona OU.



Figura N.º 45: Propuesta cambio de zonificación anexas al terreno a intervenir
Fuente: Elaboración propia

5.1.2 Equipamiento Urbano

El terreno se localiza anexada a la Av. José Carlos Mariátegui, uno de los ejes principales del distrito. Próximo a su entorno se ubican equipamientos urbanos de distintos, comercial, recreativo, educacional, seguridad, cultural, recreacional y de salud. El desarrollo del Centro Comercial y Empresarial de Ancón complementará a las nuevas zonas urbanas donde se está expandiendo la ciudad, generando un punto de expansión al desarrollo de sus vecinos cercanos.



Figura N.º 46: Equipamiento urbano próximo al terreno elegido

Fuente: Elaboración propia

5.1.3. Accesibilidad

El acceso comprometido del sector de investigación abarca una Vía principal (Avenida las colinas) que conecta con una Vía colectora (Calle brisas), y esta a su vez una Vía local (Calle Loa) cerca al terreno.



Figura N.º 47: Accesibilidad al terreno elegido

Fuente: Elaboración propia

5.1.4. Asolamiento del terreno

El proyecto se ubica visualmente orientado a la Av. Las Colinas, la fachada tiene una orientación del suroeste al noreste. Estas fachadas serían las más afectadas por asolamiento directo, se buscará incorporar una cobertura especializada para el control y la adecuada climatización de esos lados del proyecto.

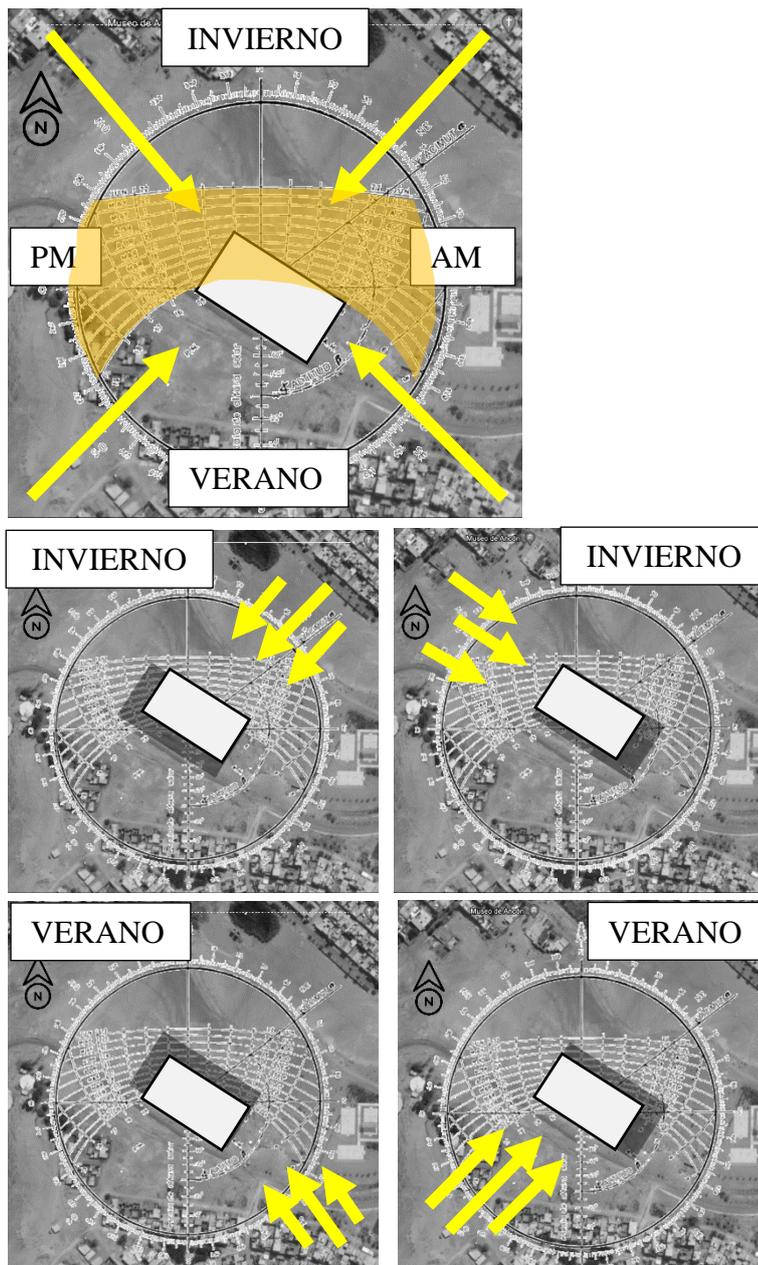


Figura N. ° 48: Asolamiento al terreno elegido

Fuente: Elaboración propia

5.1.5. Topografía del Terreno

El terreno seleccionado tiene una forma con ángulos de 90°, establecido en una sección plan paralela a la vía, pero con una ligera pendiente en dirección al norte.

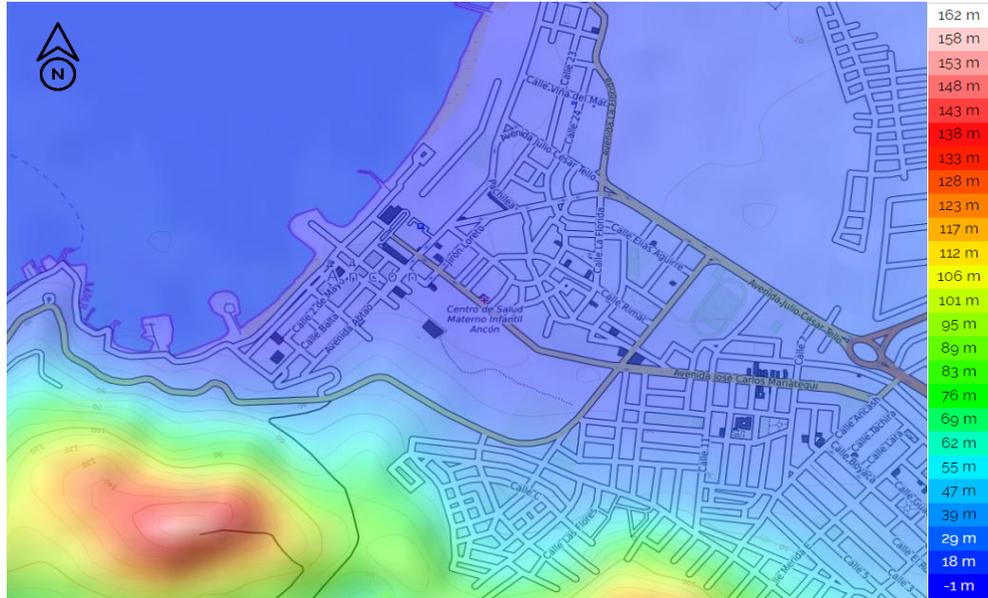


Figura N.º 49: Mapa Topográfico de Ancón

Fuente: <https://es-pe.topographic-map.com/maps/i4io/Anc%C3%B3n/>

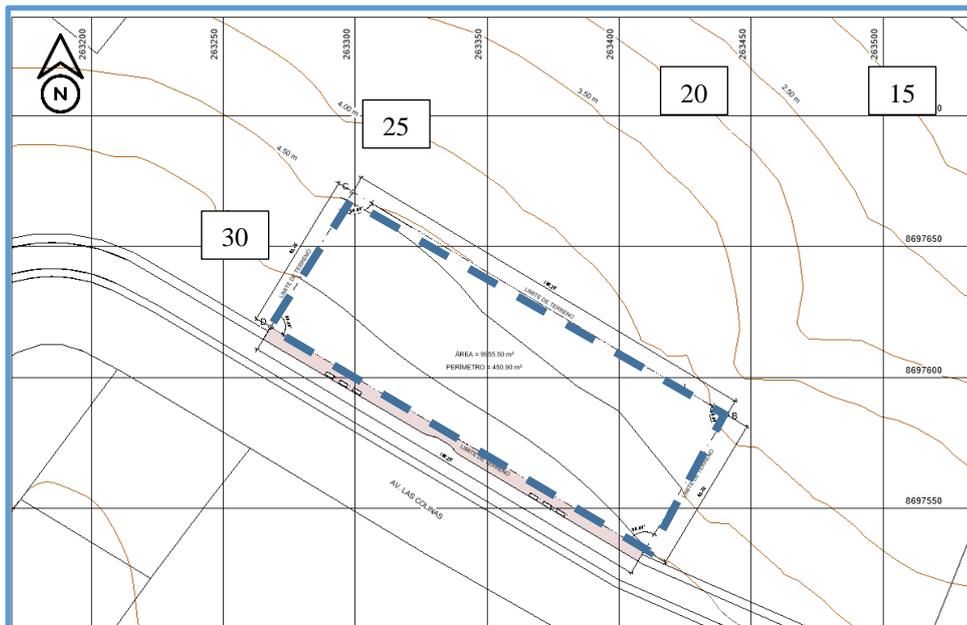


Figura N.º 50: Topografía del terreno

Fuente: Elaboración propia

5.1.6. Propuesta Plan Maestro del Proyecto

El plan maestro del proyecto propone crear una alameda baja paralela a la Av. José Carlos Mariátegui, así como implementar una parada de buses en la parte superior de la Av. Las Colinas ampliando así el ordenamiento vial y también una mayor conexión con urbanizaciones emergentes. El Centro Comercial y Empresarial serviría como nexo para la expansión de vías de transporte como también para crear un circuito de actividades con establecimientos ya existentes.

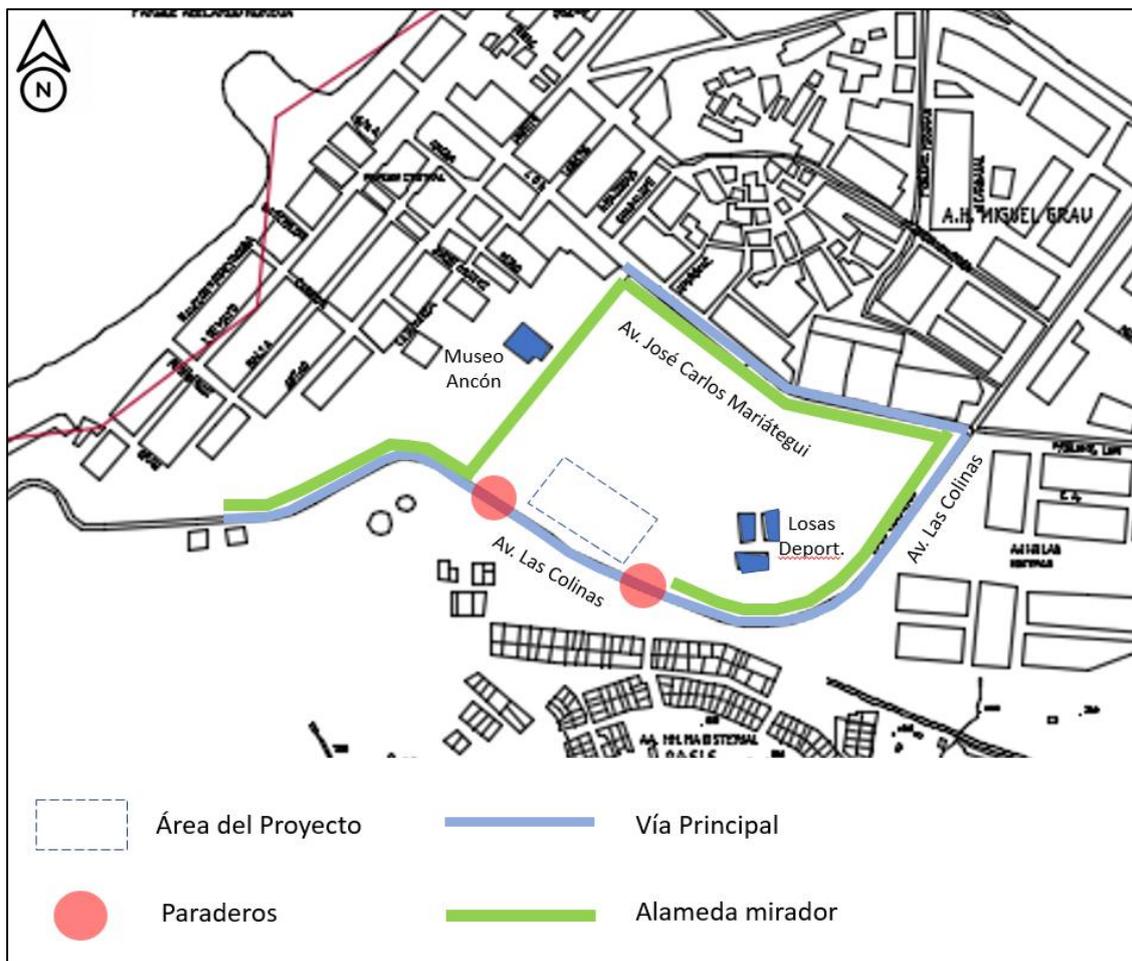


Figura N.º 51: Plan maestro del proyecto
Fuente: Elaboración propia

5.2. Contenidos de diseño

El Centro Comercial y Empresarial de Ancón generará mayor afluencia a la Av. Colina, implementando una alameda con mirador y vías peatonales no existentes en la actualidad. Buscará ser un mayor punto de atracción e integrar con las urbanizaciones emergentes que se desarrollan en las partes más elevadas de la topografía.

Dentro del diseño del Centro Comercial y Empresarial, se puede encontrar una pequeña plaza, la cual brinda los accesos tanto para el sector comercial como para el empresarial.

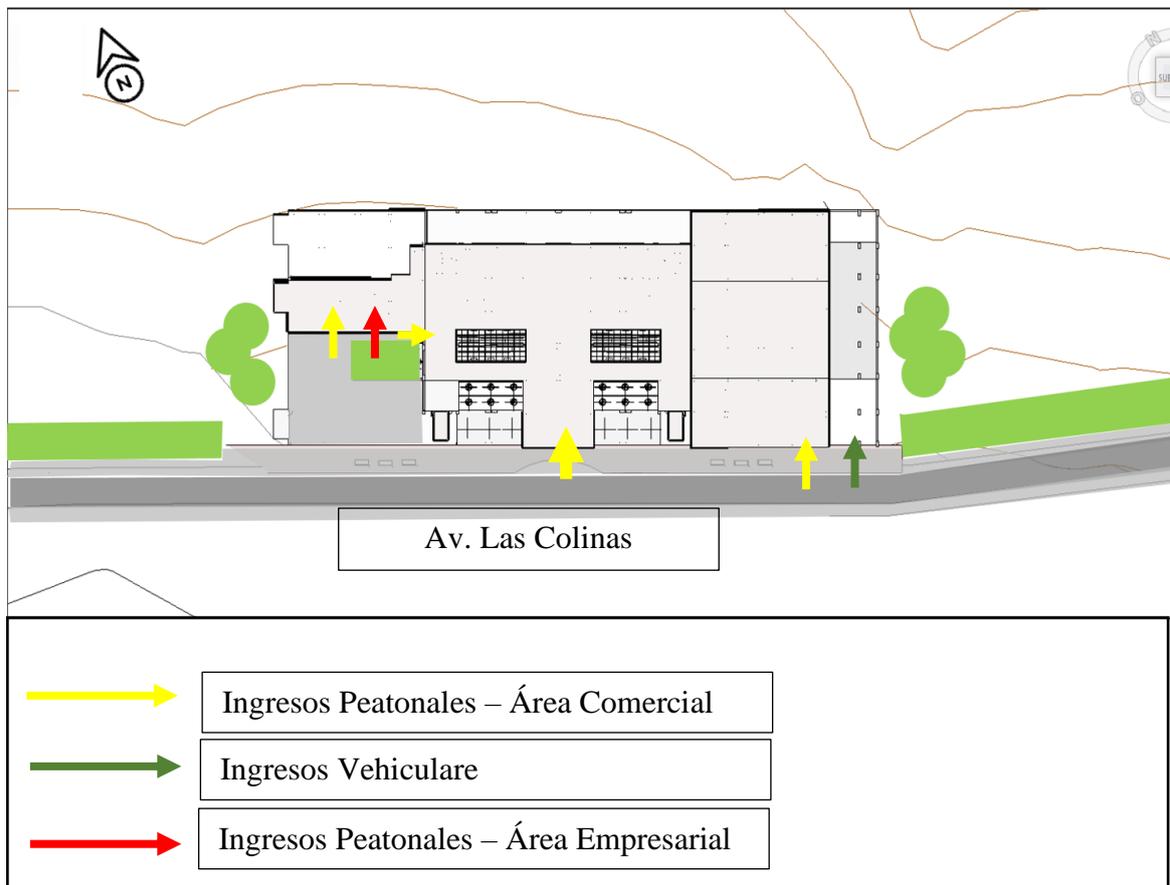


Figura N. ° 52: Plan maestro del proyecto
Fuente: Elaboración propia

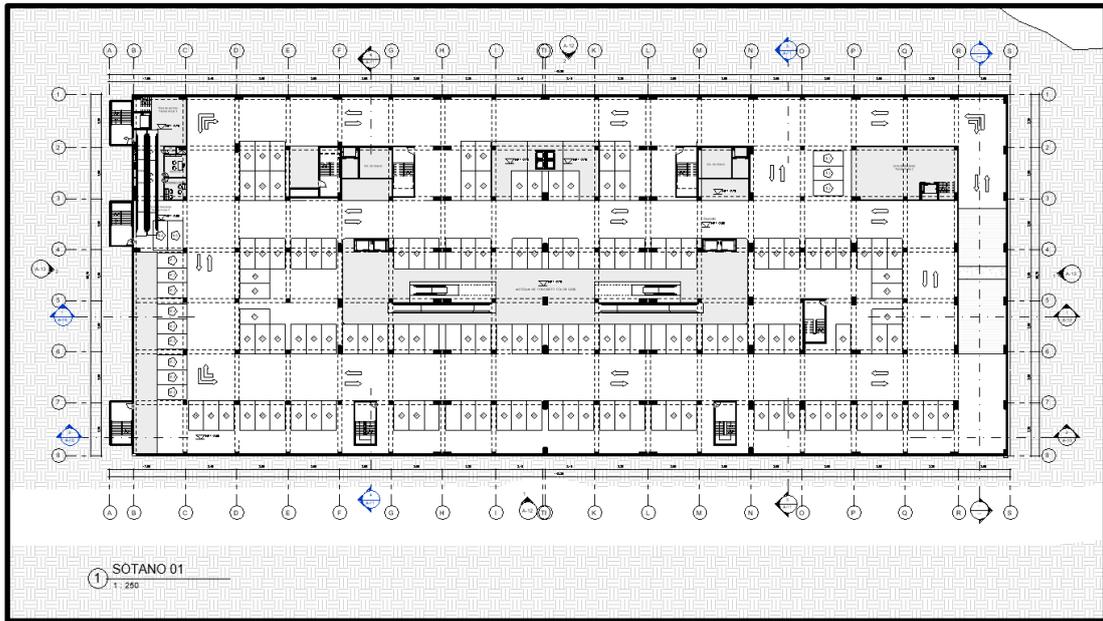


Figura N.º 53: Plano de sótano 1 general
Fuente: Elaboración propia

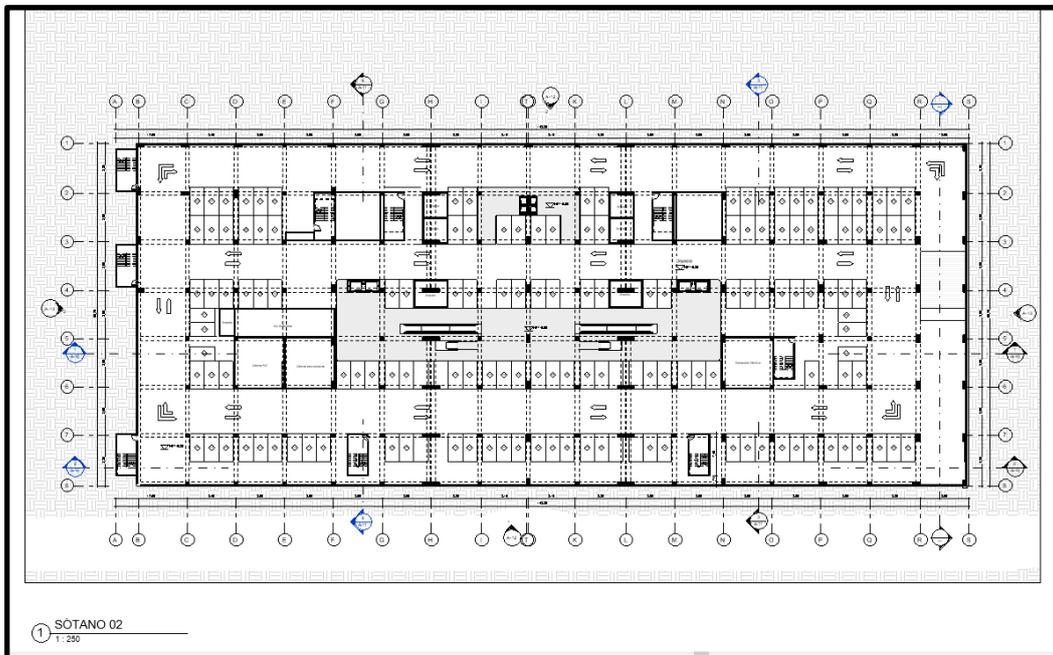


Figura N.º 54: Plano de sótano 2 general
Fuente: Elaboración propia

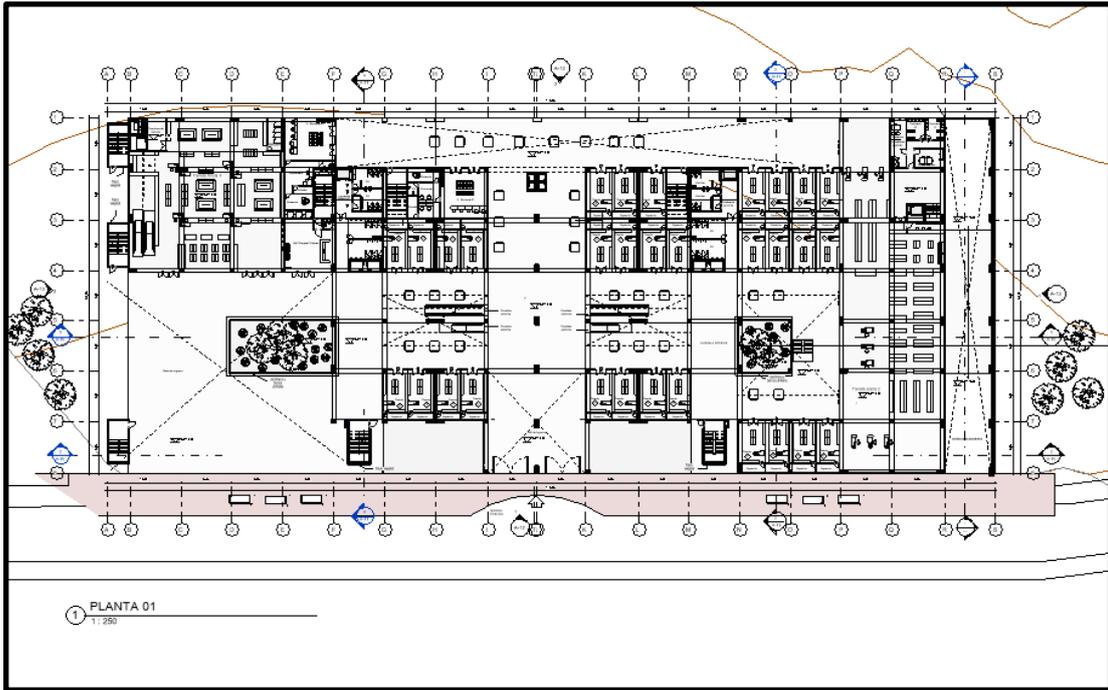


Figura N.º 55: Plano Planta 1 general
Fuente: Elaboración propia

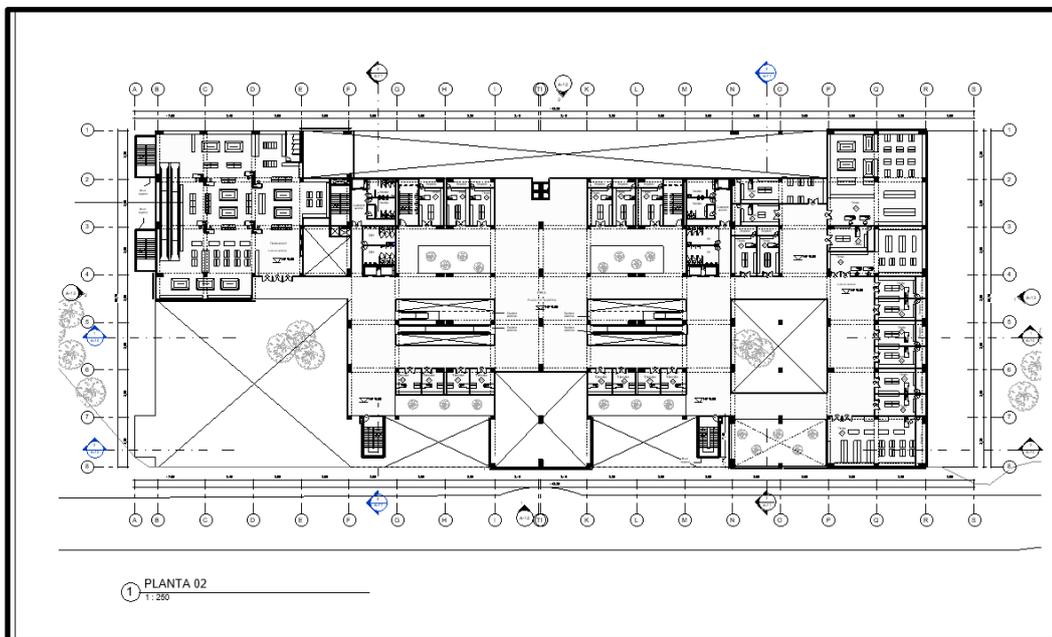


Figura N.º 56: Plano Planta 2 general
Fuente: Elaboración propia

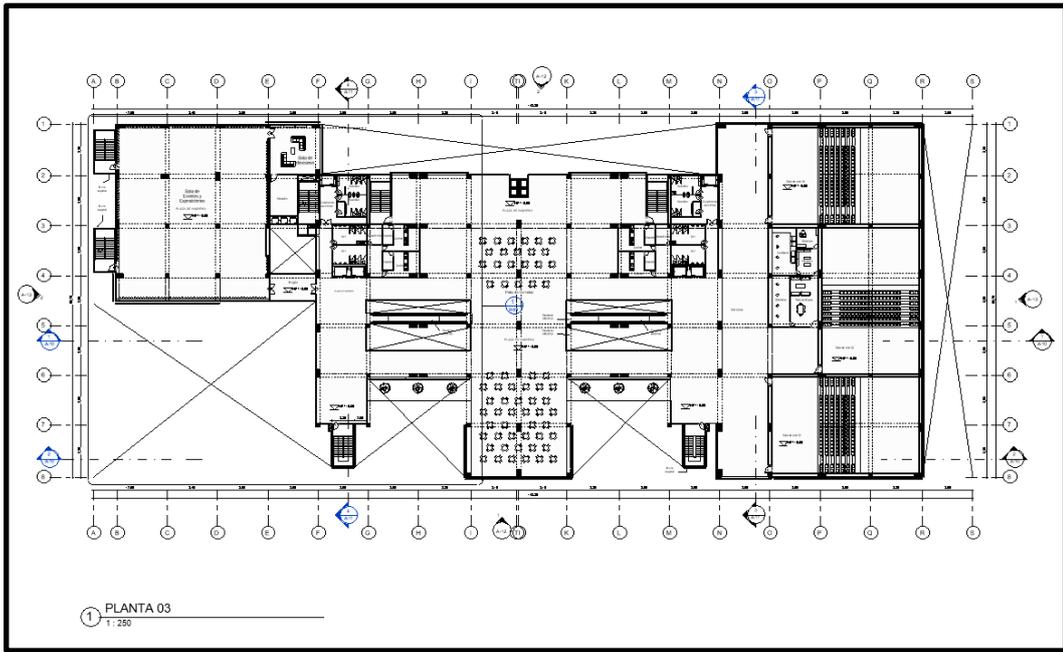


Figura N.º 57: Plano Planta 3 general
Fuente: Elaboración propia

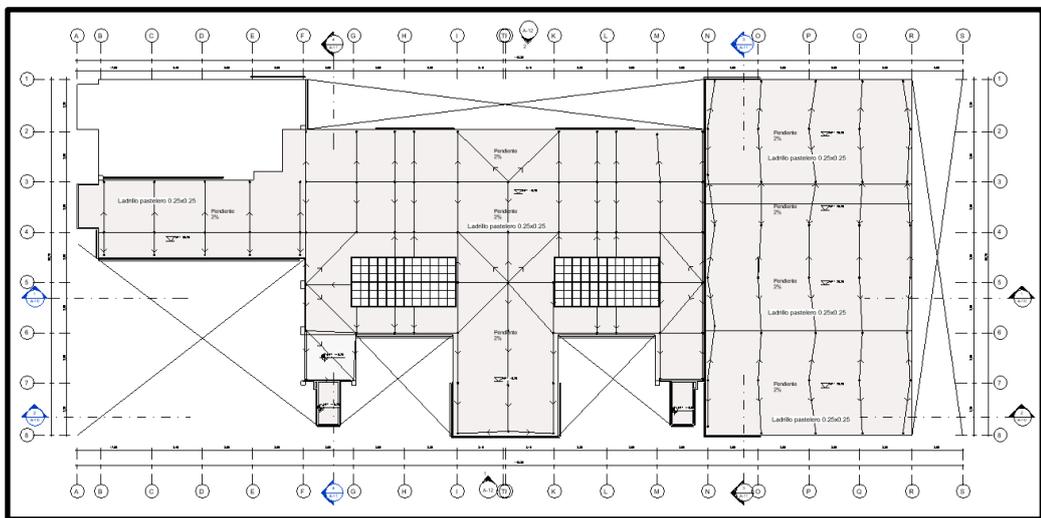


Figura N.º 58: Plano Planta techo general
Fuente: Elaboración propia



Figura N.º 59: Cortes generales
Fuente: Elaboración propia



Figura N.º 60: Elevaciones generales
Fuente: Elaboración propia

5.3 Estudio Funcional

Oficina típica

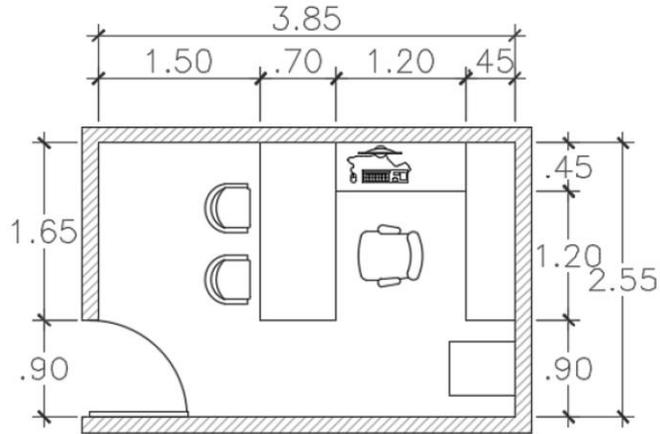


Figura N.º 61: Oficina Típica
Fuente: Elaboración propia

SS.HH. Mujeres

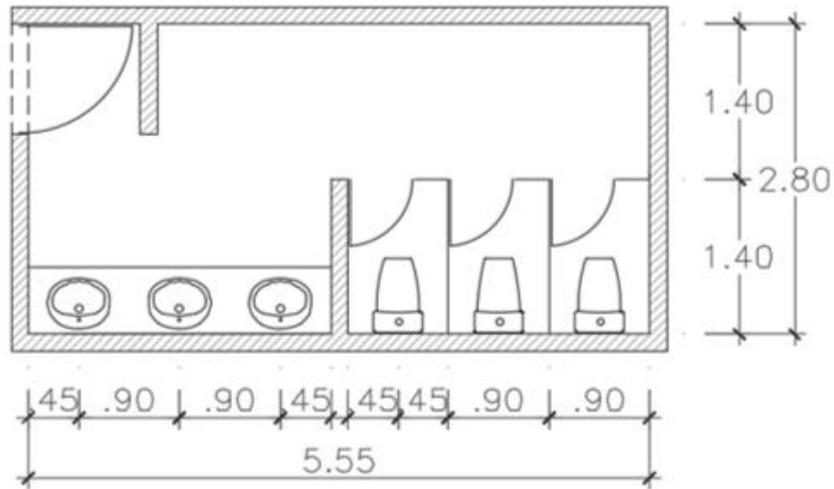


Figura N.º 62: SS.HH. Mujeres
Fuente: Elaboración propia

SS.HH. Hombres

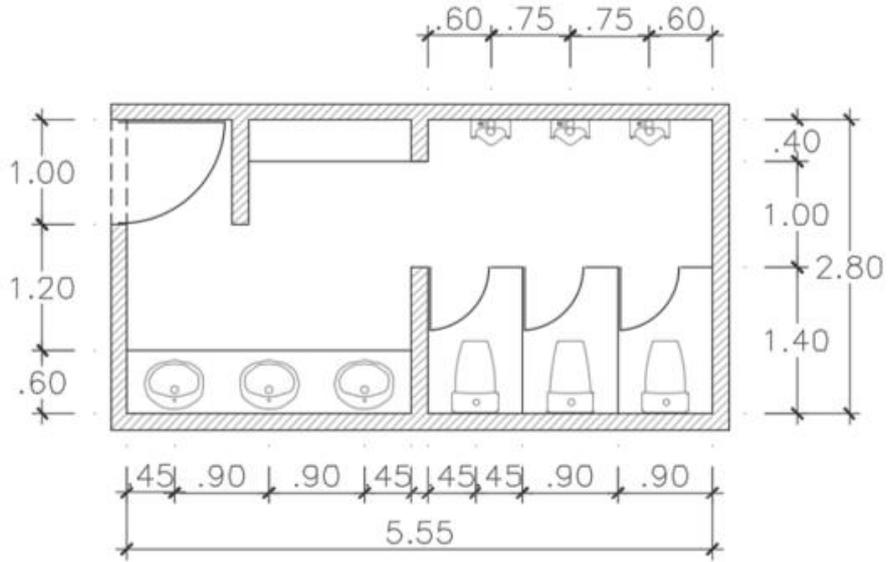


Figura N.º 63: SS.HH. Hombres
Fuente: Elaboración propia

5.4. Estudio Antropométrico y Ergonómico

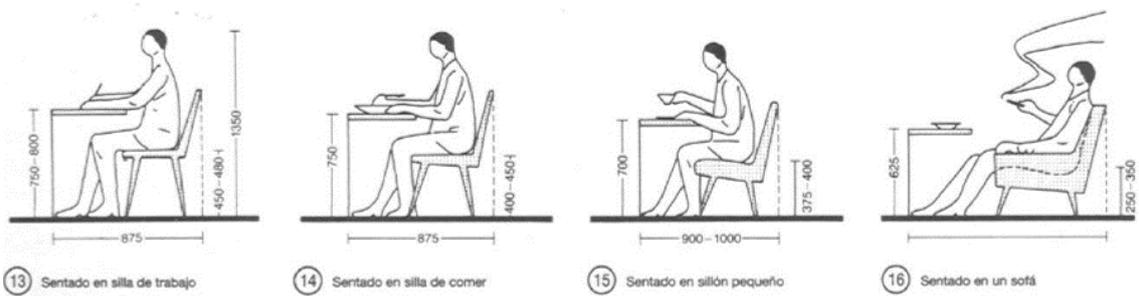


Figura N.º 64: Dimensiones y espacio necesario
Fuente: Neufert

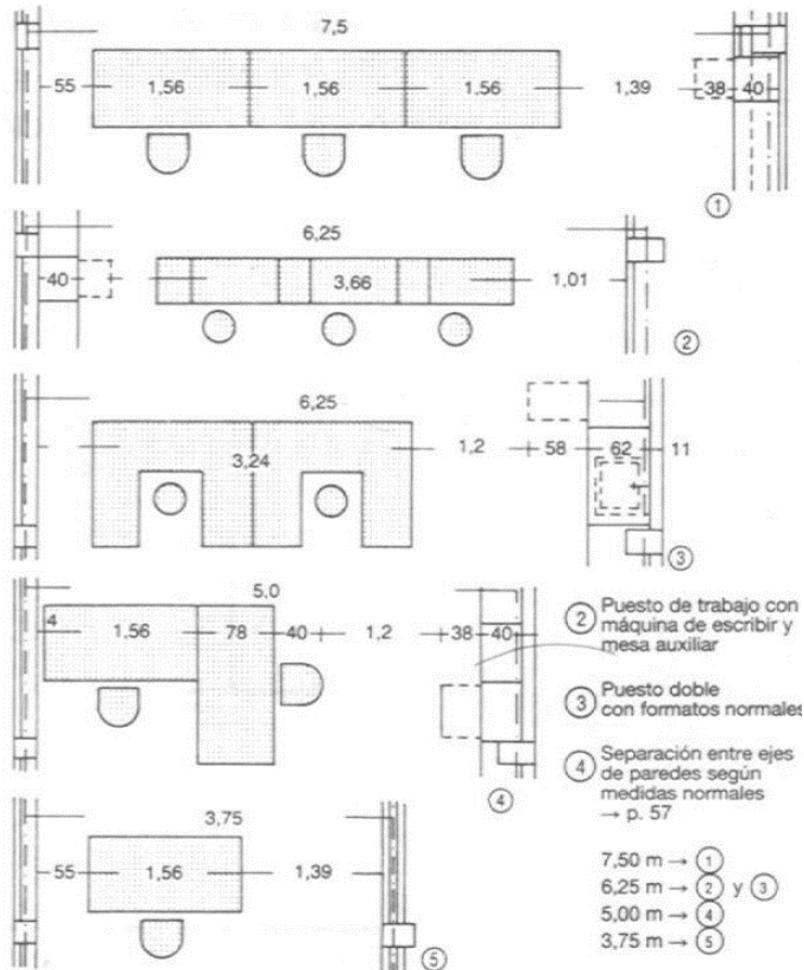


Figura N° 65: Dimensiones de oficinas
Fuente: Neufert

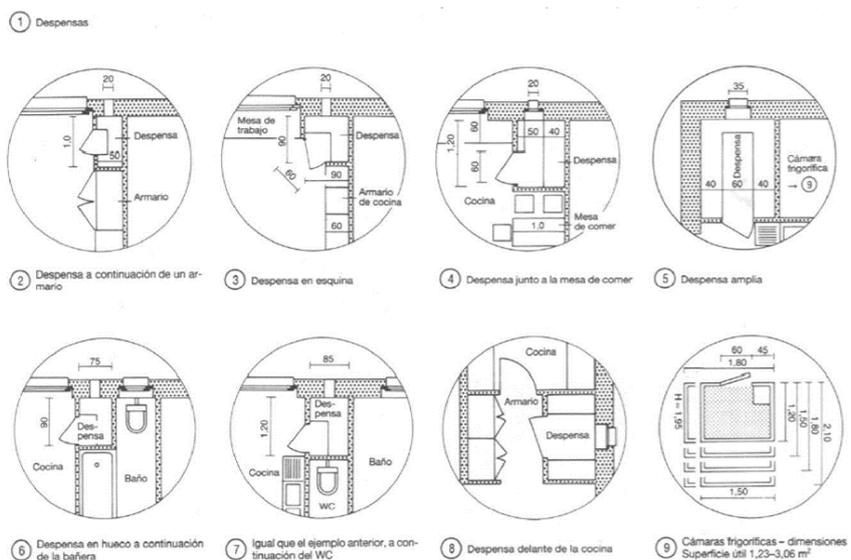
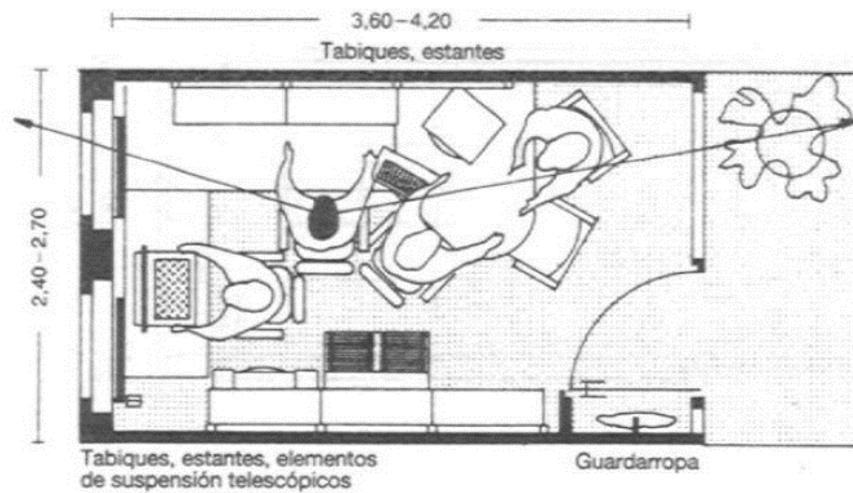


Figura N.° 66: Dimensiones de almacén y despensa
Fuente: Neufert



11 Dimensiones posibles de una pequeña sala en una «oficina combinada» (Home-Base). Ejemplo: Edding AG

Figura N.º 67: Dimensiones de una oficina con diferentes usuarios
Fuente: Neufert

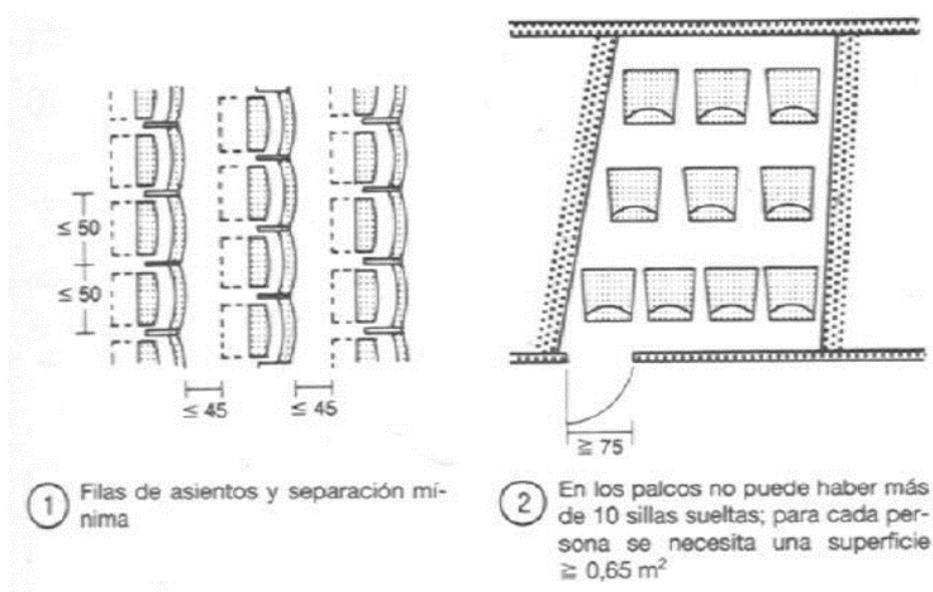


Figura N.º 68: Dimensiones de asientos y palcos de cine
Fuente: Neufert

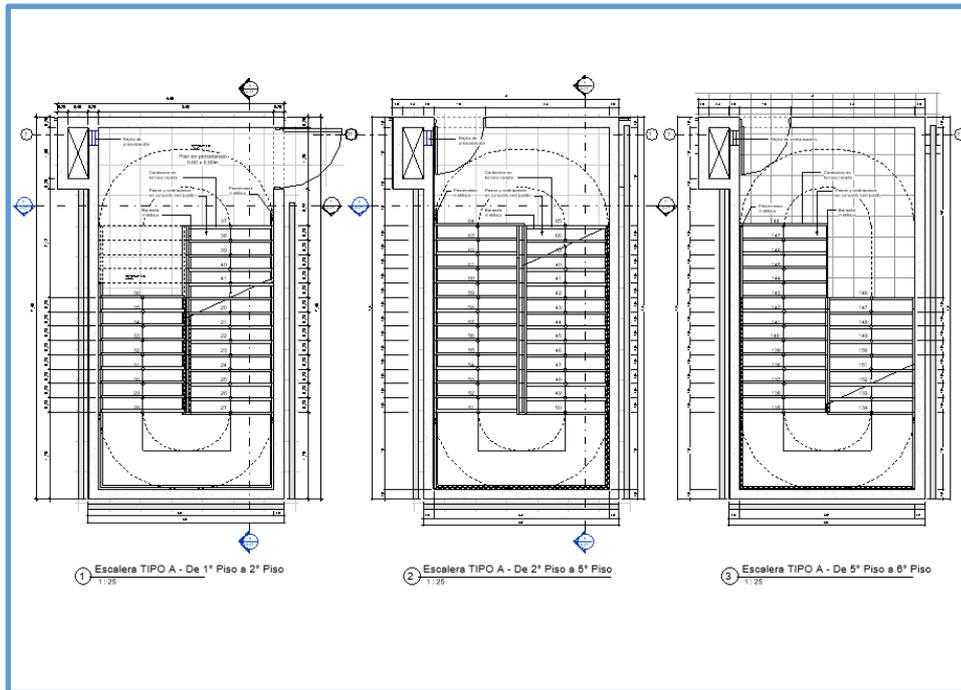


Figura N.º 71: Escaleras
Fuente: Elaboración propia

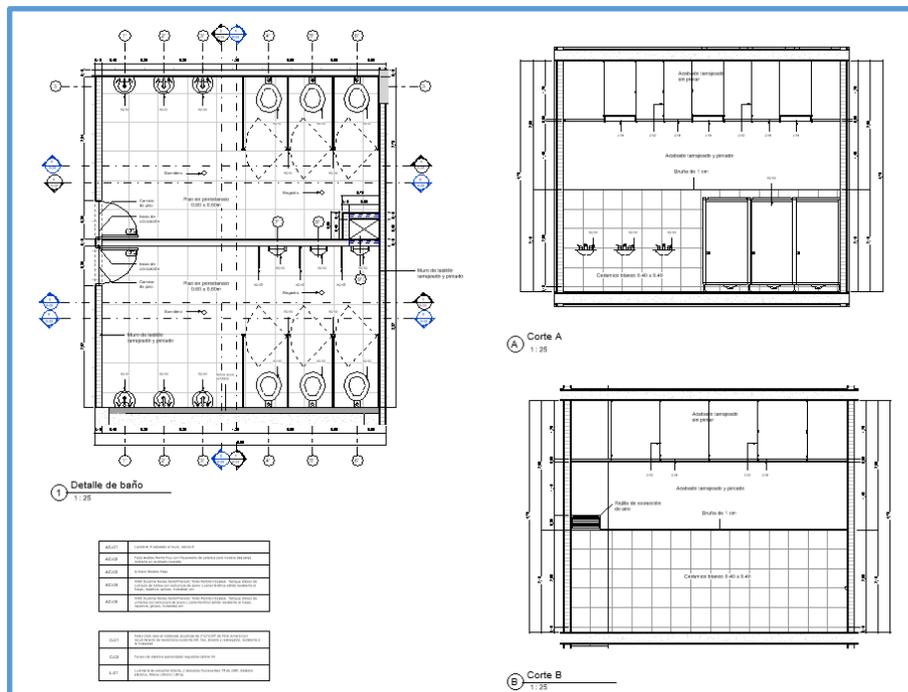


Figura N.º 72: SSHH
Fuente: Elaboración propia

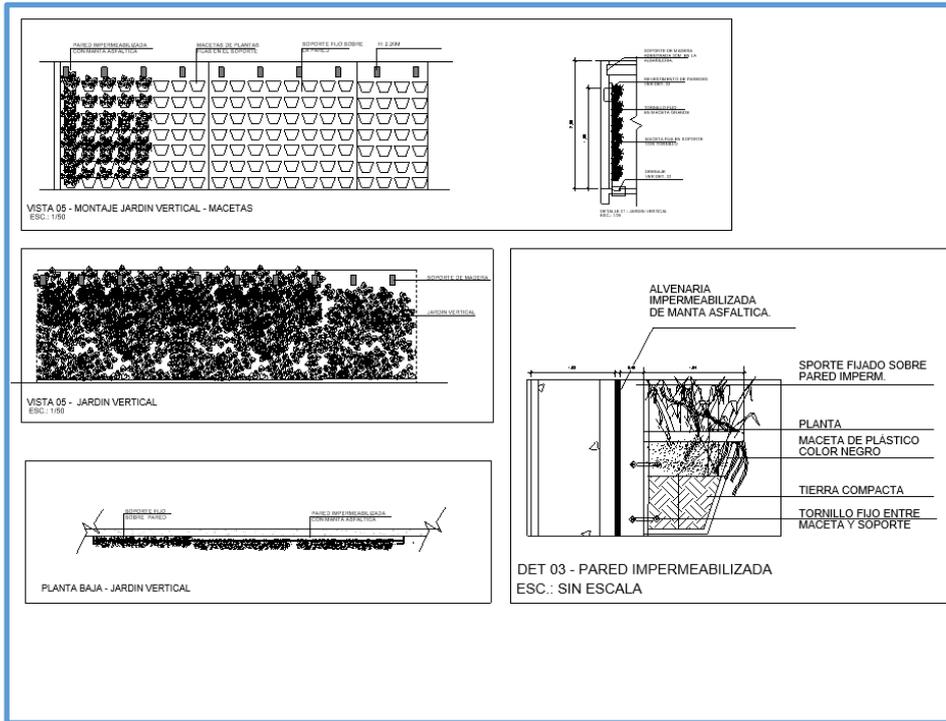


Figura N. ° 73: Obra civil
 Fuente: Elaboración propia

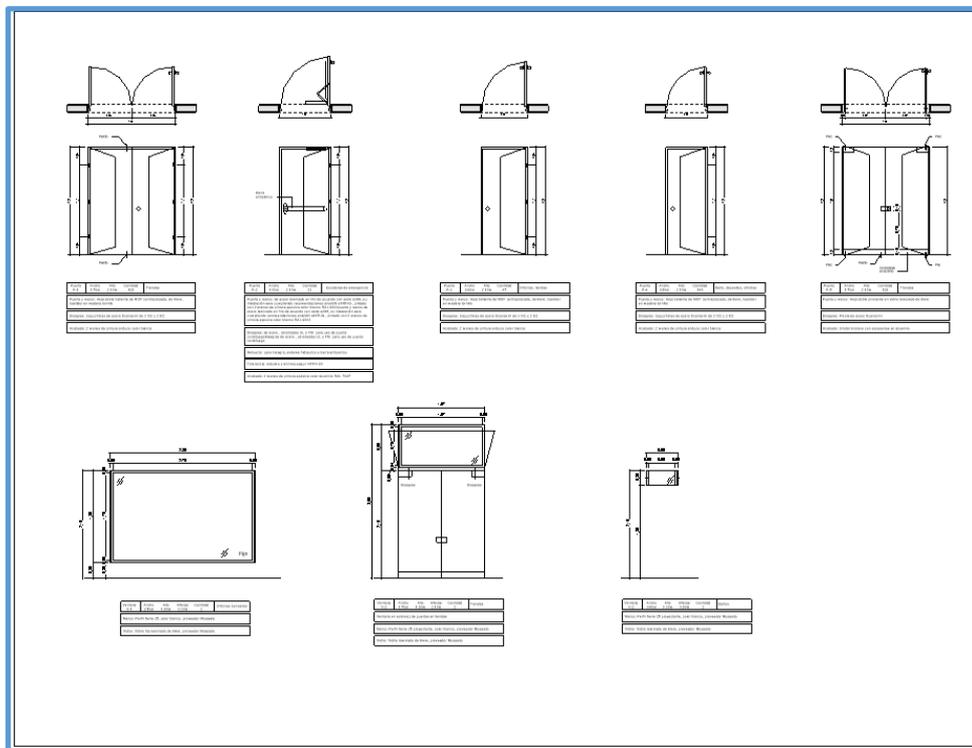


Figura N. ° 74: Plano de vanos
 Fuente: Elaboración propia

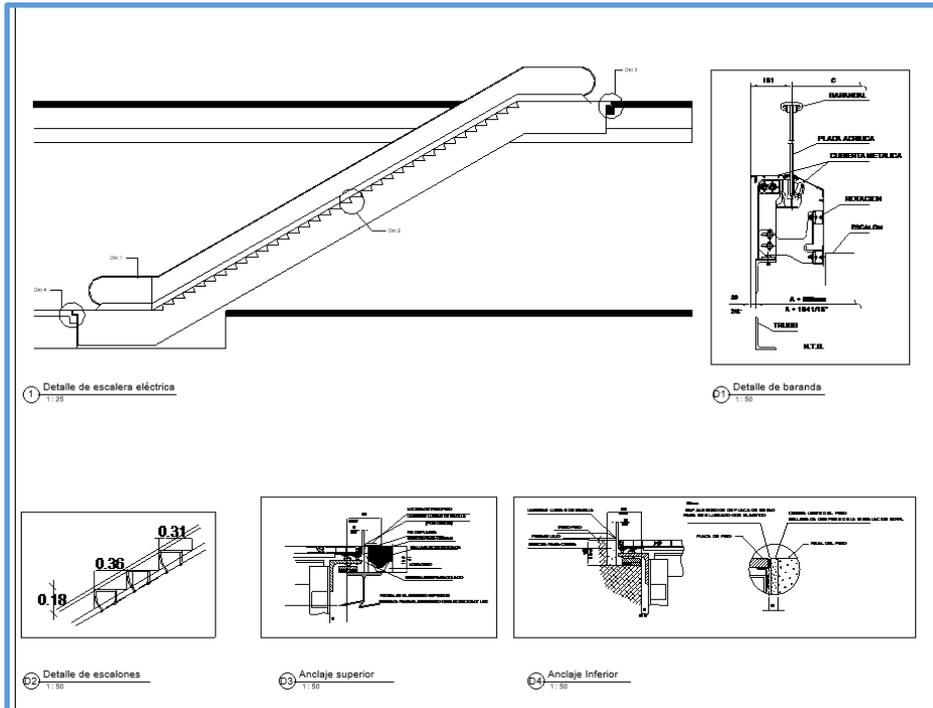


Figura N.º 75: Plano de detalle escalera eléctrica
Fuente: Elaboración propia

5.5 Flujograma



Figura N.º 76: Flujograma
Fuente: Elaboración propia

5.5.1 Metrados y Presupuestos Municipales

Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones para la Costa

Vigente desde el 01 al 31 de marzo del 2021

Resolución Ministerial N° 270-2020-VIVIENDA - Fecha publicación en Diario El Peruano: 30-oct-2020

Resolución Jefatural N° 052 -2021-INEI (01 marzo 2021) IPC mes de febrero 2021: 0.62%

CATEGORIA	ESTRUCTURAS			ACABADOS			INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS (7)
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTI-MIENTOS (5)	BAÑOS (6)	
A	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 ² .	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.
	526.65	320.25	282.82	286.85	308.44	104.08	305.88
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.
	339.96	208.93	169.52	150.83	233.68	79.14	223.34
C	Placas de concreto (e=10 a 15 cm), albañilería armada, ladrillo o similar con columna y vigas de amarre 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.
	234.01	172.62	111.57	97.49	173.35	54.89	140.89
D	Ladrillo o similar sin elementos de concreto armado. Drywall o similar incluye techo (6)	Calamina metálica, fibrocemento sobre viguería metálica.	Parquet de 1ra., lajjas, 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.
	226.30	109.56	98.42	85.39	133.01	29.29	89.00
E	Adobe, tapial o quincha.	Madera con material impermeabilizante.	Parquet de 2da., loseta veneciana 30x30 cm, lajas de cemento con canto rodado.	Ventanas de hierro, 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.
	159.31	40.85	65.94	73.07	91.51	17.23	64.63
F	Madera (estoraque, pumaquiro, huayruro, machinga, catahua amarilla, copaiba, diablo fuerte, tomillo o similares). Drywall o similar (sin techo)	Calamina metálica, fibrocemento o teja sobre viguería de madera corriente.	Loseta corriente, canto rodado, alfombra.	Ventanas de hierro 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.
	119.98	22.47	43.63	54.85	64.50	12.82	36.97
G	Pircado con mezcla de barro.	Madera rústica o caña con torta de barro.	Loseta vinílica, cemento bruñido 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.
	70.70	15.44	39.74	29.64	52.90	8.81	34.30
H	-	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	24.86	14.82	21.16	0.00	18.54
I	-	-	Tierra compactada.	Sin puertas ni ventanas.	Sin revestimientos en ladrillo, adobe o similar.	-	Sin instalación eléctrica ni sanitaria.
	-	-	4.98	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 febrero 2021: 1.0062

En Edificios aumentar el valor por m² en 5% a partir del 5to. Piso.

El valor unitario por m² para una edificación determinada, se obtiene sumando los valores seleccionados de cada una de las 7 columnas del cuadro de acuerdo a sus características predominantes.

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

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

(4) Referido al vidrio primario sin tratamiento, permiten la transmisión de la visibilidad entre 75% y 92%.

(5) Sistema de bombeo de agua y desague, referido a instalaciones interiores subterráneas (cisterna, tanque séptico) y aéreas (tanque elevado) que forman parte integrante de la edificación.

(6) Para este caso no se considera la columna N° 2.

(7) Se considera mínimo lavatorio, inodoro y ducha o tina.

Figura N. ° 77: Esquema de Metrados y Presupuestos municipales
Fuente: Elaboración propia

6. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA PROPUESTA DISEÑADA:

SÍNTESIS DESCRIPTIVA DEL PLAN MAESTRO URBANO Y DEL PROYECTO

El proyecto se ubica en una superficie elevada con una visualización general a la ciudad, la cual esta paralela a la Av. Las Colinas con una visual a la Av. José Carlos Mariátegui, esta última se encuentra integrada a la zona urbana del distrito que remata con el malecón del mismo. La integración y posición de paraderos en la Av. Las Colinas hará funcionar una nueva arteria vial, lo que hará funcionar de manera sistemática el distrito, generando un mayor radio de afluencia en el distrito e integrando nuevas áreas al recorrido del usuario y habitante de Ancón.

UBICACIÓN, ZONIFICACIÓN, CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO

El sitio se localiza en la Avenida Las Colinas S/N en el distrito Ancón, provincia de Lima y departamento de Lima.

El terreno se sitúa en la Zona de Reglamentación Especial, adjudicándole una zonificación, designado por el Plano de Zonificación de Usos de suelo del Plan de Desarrollo Urbano de Ancón.

El terreno presenta una superficie plana de 9,948.05 m².

6.1 MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA PROPUESTA DISEÑADA

La distribución arquitectónica se designa de la siguiente forma:

- **Sótanos:** El proyecto consta de 2 sótanos en los cuales encontramos 10 ascensores de acceso público y 2 para el servicio; 8 accesos a escaleras de escape, además de 2 para uso de servicio; 2 escaleras eléctricas únicamente en el sótano 1; rampas de acceso vehicular, y un total de 260 plazas para vehículos. También encontramos el área de servicio de la tienda ancla que consta de una sala de reuniones, oficina de gerencia, oficina de contabilidad, almacén, baño, cuarto de limpieza y vestidores.
- **1° Piso:** Se encuentra a nivel ± 0.00 m. En este nivel está el ingreso principal, el cual cuenta con una doble altura vidriada, continua a un hall central, el cual se conecta a dos circulaciones laterales, generando así un eje principal de ingreso y un transversal que nos lleva a las diferentes tienda y oficinas. Hacia el flanco izquierdo se encuentra una pasarela, que remata con un jardín; alrededor de este se encuentra una plaza pública, también encontramos el primer nivel de la Tienda ancla por departamentos número 1. Además, encontramos el hall de ingreso, en triple altura del área de oficinas. Hacia el flanco derecho tenemos una disposición conformada, con un jardín central, rodeado de tiendas especializadas, así como la Tienda ancla por departamentos número 2. Así también, se puede encontrar a sendos lados escaleras de emergencia, ascensores, escaleras eléctricas y servicios higiénicos tanto para público como para el personal de servicio.
- **2° Piso:** Se encuentra a nivel $+5.00$ m. En este nivel encontramos una segunda batería de tiendas especializadas, así como el segundo nivel de la Tienda ancla departamental número 1. Además, se puede encontrar a sendos lados escaleras de emergencia, ascensores, escaleras eléctricas y servicios higiénicos tanto para público como para el personal de servicio.

- **3° Piso:** Se encuentra a nivel +10.00m. En este nivel se encuentra el patio de comida que incluye cuatro puestos para venta de alimento. Hacia el flanco izquierdo podemos encontrar el acceso a la Sala de Eventos, el cual cuenta con un almacén y área de descanso, así como un acceso directo a escaleras de emergencia. Al flanco derecho, se ubica el cine, el cual cuenta con boletería confitería y tres salas de proyección. Además, se encuentra a sendos lados escaleras de emergencia, ascensores, escaleras eléctricas y servicios higiénicos tanto para público como para el personal de servicio.
- **4° Piso:** Se encuentra a nivel +15.00m. En este nivel se encuentra el primer nivel de oficinas, cuenta con sus propios servicios, además de sus propias escaleras de emergencia y ascensores.
- **5° Piso:** Se encuentra a nivel +20.00m. En este se aprecia el segundo nivel de oficinas, cuenta con sus propios servicios además de sus propias escaleras de emergencia y ascensores.
- **6° Piso:** Se encuentra a nivel +23.00m. En este se encuentra el tercer nivel de oficinas, cuenta con sus propios servicios, además de sus propias escaleras de emergencia y ascensores.
- **7° Piso:** Se encuentra a nivel +26.00m. En este se aprecia el cuarto nivel de oficinas, cuenta con sus propios servicios, además de sus propias escaleras de emergencia y ascensores.
- **8° Piso:** Se encuentra a nivel +29.00m. En este se encuentra el quinto nivel de oficinas, cuenta con sus propios servicios además de sus propias escaleras de emergencia y ascensores.
- **9° Piso:** Se encuentra a nivel +32.00m. En este se aprecia el sexto y último nivel de oficinas, cuenta con sus propios servicios, además de sus propias escaleras de emergencia y ascensores.

a) **ÁREAS:**

SÓTANO 1	:	8326.93 m²
SÓTANO 2	:	8770.33 m²
1° PISO	:	8024.99 m²
2° PISO	:	4841.24 m²
3° PISO	:	5533.43 m²
4° PISO	:	463.08 m²
5° PISO	:	463.08 m²
6° PISO	:	463.08 m²
7° PISO	:	463.08 m²
8° PISO	:	463.08 m²
9° PISO	:	463.08 m²
ÁREA CONSTRUIDA	:	38275.4 m²
ÁREA LIBRE	:	3242.28 m²
ÁREA TERRENO TOTAL	:	10404.11 m²

PLANTA GENERAL PRIMER SÓTANO

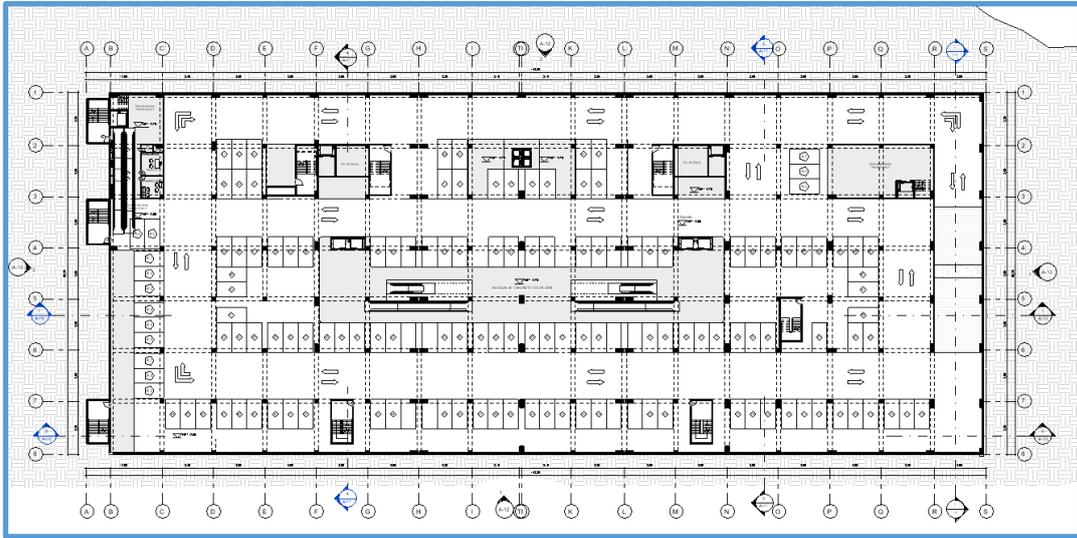


Figura N. ° 78: Plano Planta 1 general
Fuente: Elaboración propia

PLANTA GENERAL SEGUNDO SÓTANO

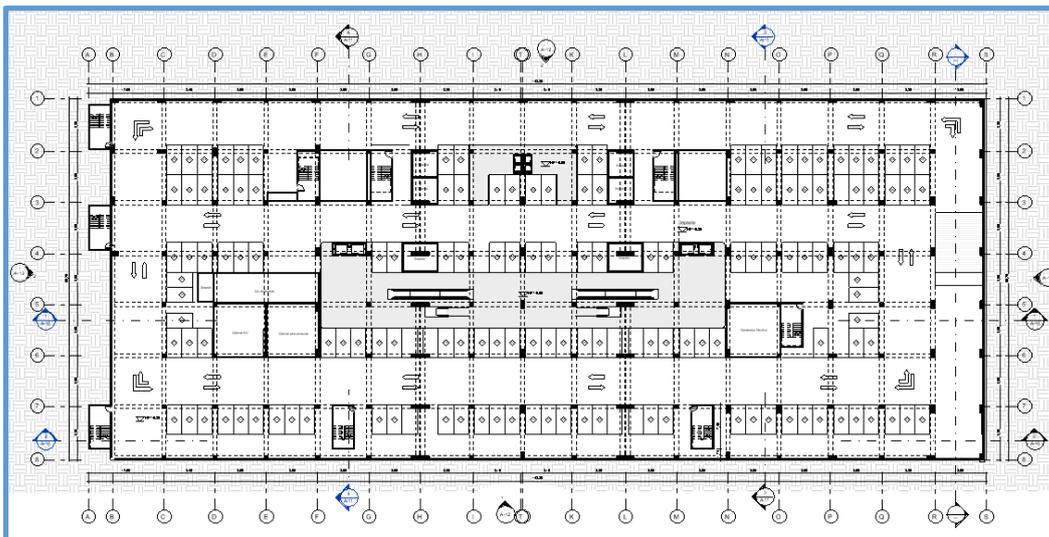


Figura N. ° 79: Plano Planta 1 general
Fuente: Elaboración propia

PLANTA GENERAL PRIMER NIVEL

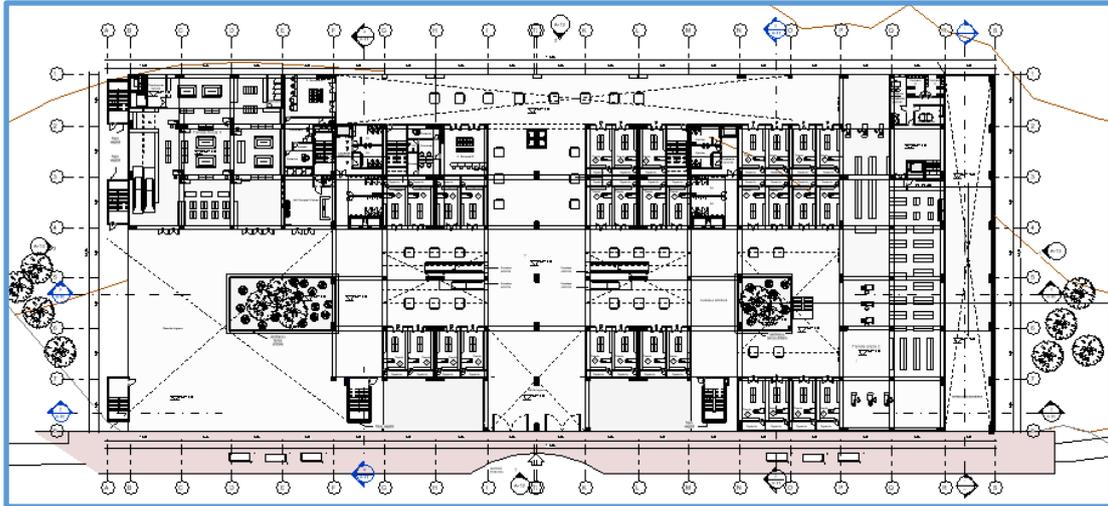


Figura N. ° 80: Plano Planta 1 general
Fuente: Elaboración propia

PLANTA GENERAL SEGUNDO NIVEL

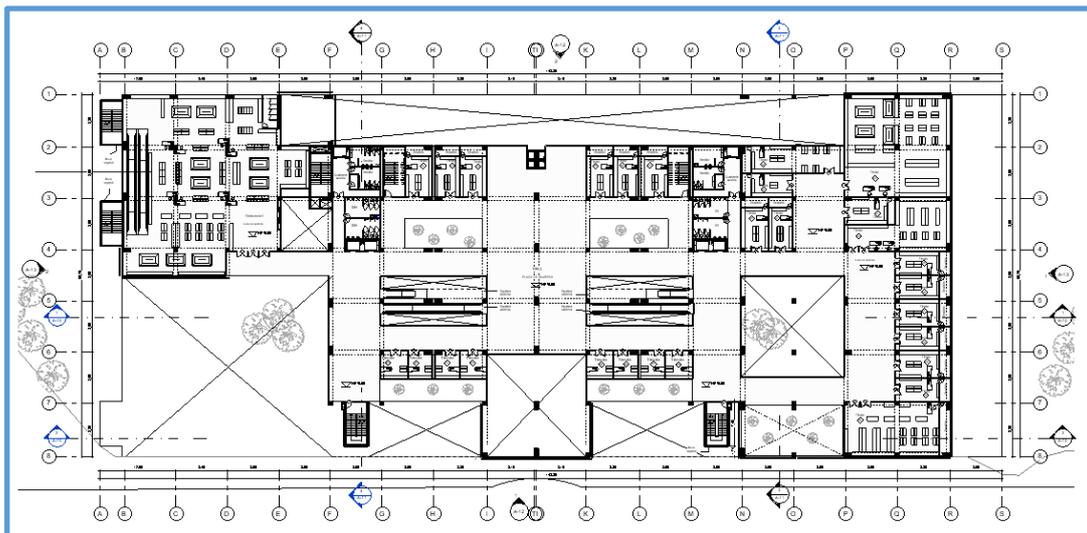


Figura N. ° 81: Plano Planta 2 general
Fuente: Elaboración propia

PLANTA GENERAL TERCER NIVEL

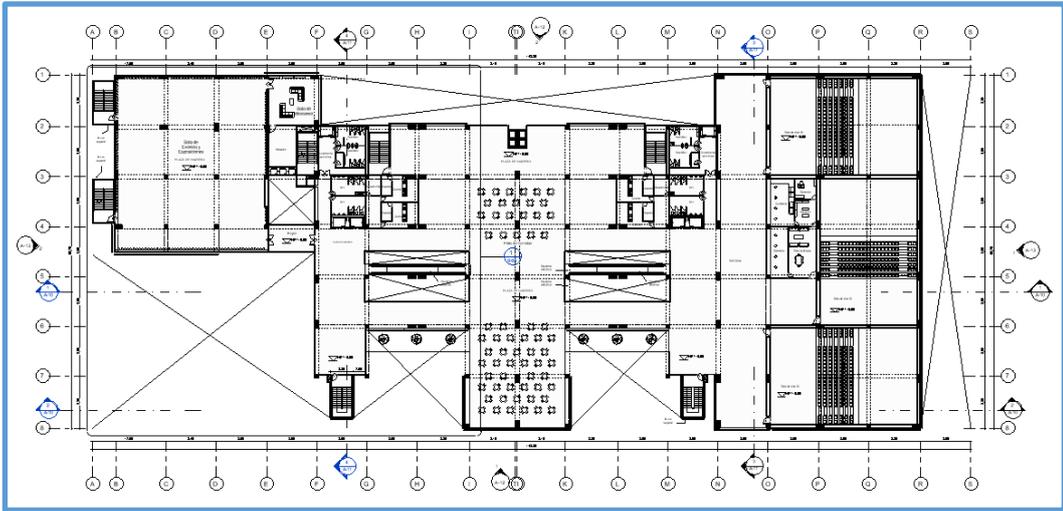


Figura N. ° 82: Plano Planta 3 general
Fuente: Elaboración propia

PLANTA GENERAL CUARTO NIVEL

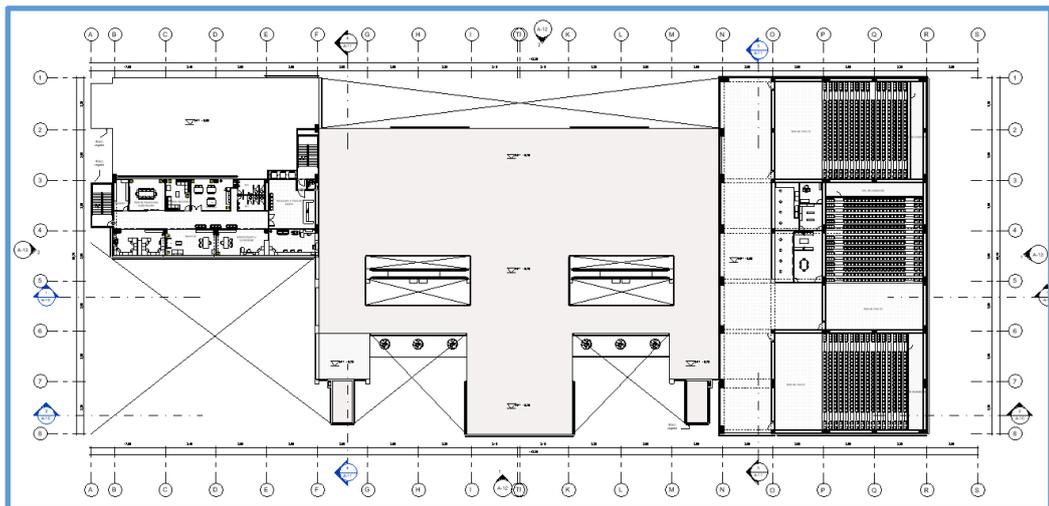


Figura N. ° 83: Plano Planta 4 general
Fuente: Elaboración propia

PLANTA GENERAL QUINTO NIVEL

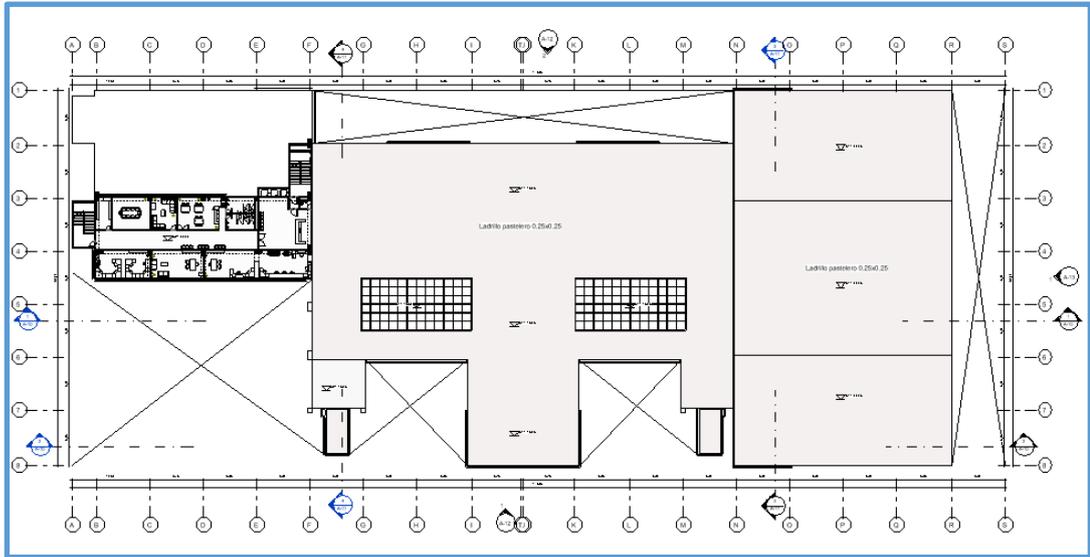


Figura N. ° 84: Plano Planta 4 general
Fuente: Elaboración propia

PLANTA GENERAL TIPICA DEL SEXTO AL NOVENO NIVEL

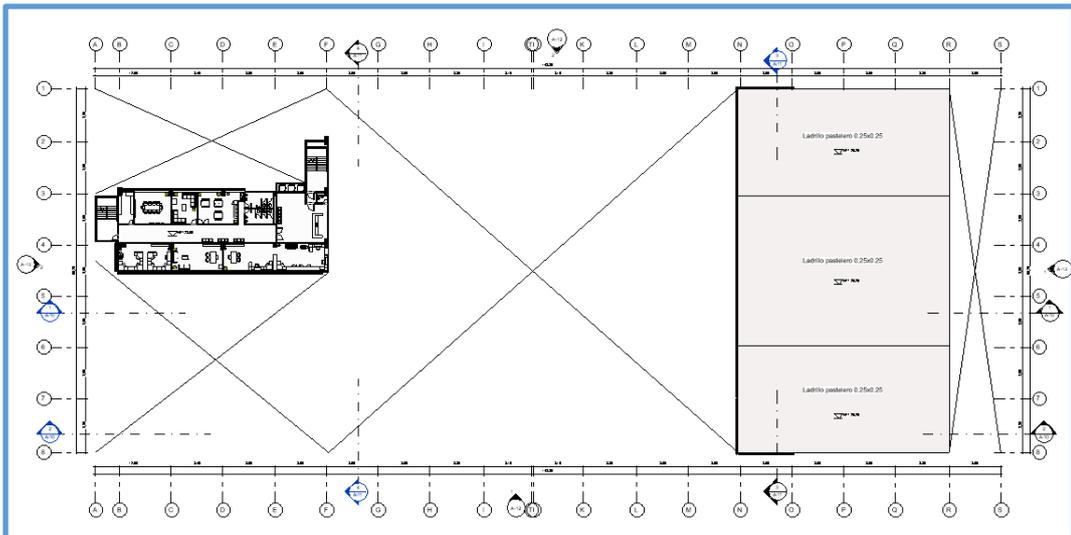


Figura N. ° 85: Plano Planta 4 general
Fuente: Elaboración propia

FINALIDAD DEL PROYECTO:

El proyecto arquitectónico programa una arquitectura de Centro Comercial en Ancón, promoviendo desarrollo y otorgando lugares de recreación y esparcimiento, así como mayor cantidad de empleo y seguridad.

En ese aspecto, planificar objetivos a mediano plazo resulta beneficioso, por lo que se considera lo siguiente:

- Generar una infraestructura donde el usuario pueda interactuar, además de aportar a generar empleo para los jóvenes de Ancón.
- Contribuir a la mejora de la seguridad.
- Admitir que el equipamiento urbano planteado sea visto como un vínculo para la unificación social en Ancón y distritos aledaños.

b) SISTEMA ARQUITECTÓNICO

❖ Sistema Funcional

Los volúmenes que integran el proyecto se establecieron priorizando la funcionalidad sobre la formalidad; por esto, los distintos ambientes poseen un enlace lógico y directo, simplificando las actividades programadas. El espacio público y el privado se integran perfectamente localizadas, motivo por que los tres tipos de usuarios principales de la arquitectura no presenta complicaciones en sus flujos. En el sótano 1 encontramos el área de carga y descarga de productos.

❖ Sistema de acceso y circulación

La circulación se resuelve de manera horizontal para el ingreso por la primera planta correspondientemente de cada ambiente anteriormente mencionado, y en sentido vertical para los niveles

superiores. El ingreso vehicular público y particular se establece en el mismo nivel de acceso $\pm 0.00\text{m}$.

❖ **Sistema Espacial**

En el proyecto, los componentes de la volumetría se vinculan de manera regular en relación a una nave central en crucería la cual funciona con pasarelas de circulación peatonal entre los diferentes ambientes, admitiendo una conversión espacial con una escala conforme al visitante.

❖ **Sistema Estructural**

Utiliza un sistema mixto aporticado de columnas de acero reforzadas con concreto, vigas postensadas de concreto y losas aligeradas bidireccionales, empleando en estas tabiquerías de ladrillo King Kong de 18 huecos.

❖ **Materialidad**

Se ha determinado que la arquitectura exterior con muros tarrajeados, empastados y pintados. Incluyendo un sistema de muro cortina para el ingreso principal, el bloque de oficinas y el plaza de comidas.

Los pisos en pasadizos, baños y auditorio, serán de porcelanato en formato $0.60 \times 0.60\text{m}$ de alto tránsito. En baños se usará porcelanato en formato $0.60 \times 0.60\text{m}$ antideslizante.

CONCLUSIONES

- Primera:** Según el plan de Lima 2035, debido a su cercanía al puerto del Callao con el sector industrial de Ancón, la locación de industrias exportadoras tienen una magnífica ventaja con el próximo tren que partirá del puerto del Callao hacia la zona logística de Ancón; por ende, será una gran ventaja desarrollar un centro comercial y empresarial en el distrito de Ancón, pues ayudaría a la expansión y desarrollo del distrito.
- Segunda:** El centro comercial y empresarial en el distrito de Ancón permitirá optimizar las condiciones del poblador y convertirlo en un distrito moderno, como un punto de inversión comercial.
- Tercera:** Con la construcción del centro comercial y empresarial en el distrito de Ancón puede incrementar la cantidad de producción comercial y empresarial.
- Cuarta:** El potencial de este proyecto generará ingresos para el distrito y el desarrollo económico del mismo
- Quinta:** El desarrollo de este proyecto en el distrito de Ancón transformaría la economía y ayudaría a generar puestos de trabajo, generando ingresos para su desarrollo.

RECOMENDACIONES

- Primera:** El municipio de Ancón podría destinar fondos en equipamientos que concedan oportunidades al desarrollo de la producción comercial y empresarial, pues sería una fuente importante de desarrollo para el distrito.
- Segunda:** La autoridad municipal debe promocionar proyectos de innovación comercial y empresarial, que pueda favorecer al distrito de forma progresiva.
- Tercera:** Desarrollar una imagen de inversión y producción para el distrito de Ancón para apoyar al crecimiento económico y social.
- Cuarta:** Reconocer y autorizar la inversión privada de manera que se pueda repotenciar la producción comercial y empresarial para la innovación del distrito

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Broto Carles. (2002). *Nuevos centros comerciales*. Barcelona: Editorial Links.

Canales P. Natalia, Tang V. Daniel. (2017). *Centro empresarial y comercial Torreplazas de San Isidro*. Lima, Perú: Universidad Ricardo Palma. Tesis para optar el grado de Arquitecto.

Collantes R. Talisa.(2017).*Centro empresarial en los ejidos Piura*.Lima,Perú: Universidad San Ignacio de Loyola. Lima, Perú:Tesis para optar el grado de Arquitecto.

Escudero L.(2008). *Centros comerciales, espacios postmodernos de ocio y consumo: un estudio geográfico*. España: Editorial Cuenca

Gil M. y Giner F.(2007). *Cómo Crear y Hacer Funcionar una Empresa: Conceptos e Instrumentos*. Colombia: Editorial ESIC

Krauel Jacobo. (2011). *Nuevos centros comerciales y tiendas. Innovación y diseño*. Barcelona: Editorial Links/Structure.

Ojeda L. Y Espejel I.(2015). *Cuando las áreas verdes se transforman en paisajes urbanos. La visión de Baja California*. Mexico: El Colef.

Popeanga E.(2010). *Ciudad en obras: metáforas de lo urbano en la literatura y en las artes*. Nueva York: Editorial Bern

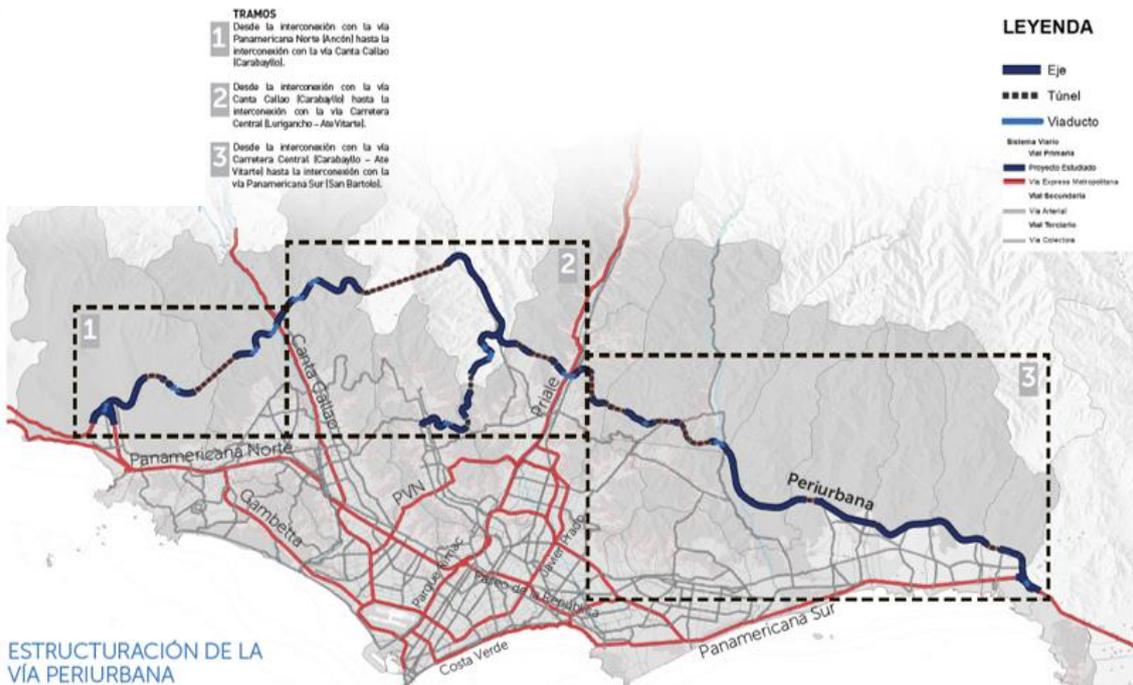
Quintero R.(1999). *Diseño e Implantación de una Oficina Electrónica en la Agencia de Cooperación Técnica de Costa Rica del Instituto Interamericano de Cooperación para la Agricultura (IICA)*. Venezuela. Tesis para optar el grado de Maestría.

Torres C. Berly E.(2016). *Centro empresarial con principios de arquitectura sostenible en la propiedad de la ex fabrica lanificio,del distrito de J.L.B. y Rivero - Arequipa* . Arequipa ,Perú:Universidad nacional de San Agustin de Arequipa.Tesis para optar el grado de Arquitecto.

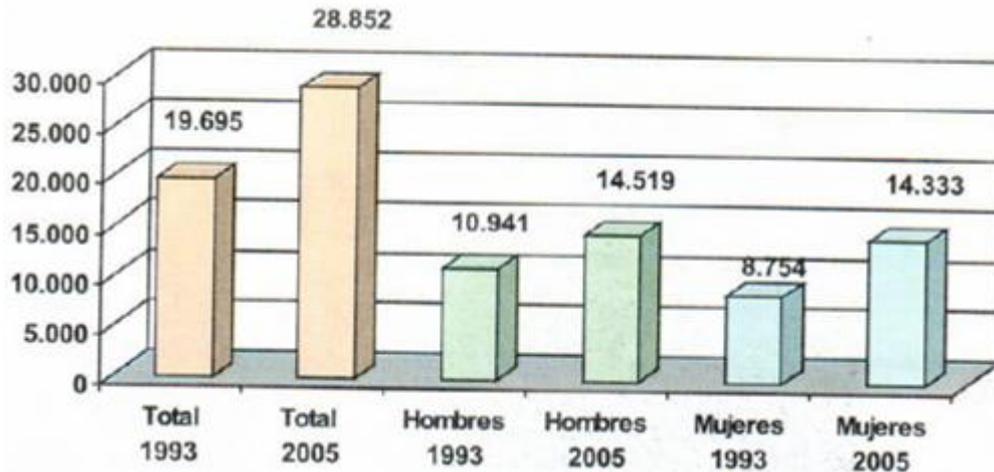
ANEXOS



Anexo N.º 01: Lima norte conectada y articulada a la metrópoli de Lima y Callao
 Fuente: Plan Lima 2035



Anexo N.º 02: Estructuración de la vía Periurbana
Fuente: Plan Lima 2035



Anexo N.º 03: Población según sexo en el distrito de Ancón ,2005
Fuente: INEI

Años Censales	1993	2005	1993	2005	1993	2005
GRUPOS DE EDAD	TOTAL	TOTAL	HOMBRES	HOMBRES	MUJERES	MUJERES
Menos 1 Año	462	519	232	257	230	262
1-9 Años	4,034	5,427	2,069	2,684	1,965	2,743
10-14 Años	1,977	3,435	981	1,762	996	1,673
15-29 Años	7,344	8,001	4,731	4,000	2,613	4,001
30-64 Años	5,285	10,274	2,635	5,189	2,650	5,085
65 a más Años	593	1,196	293	627	300	569
TOTAL	19,695	28,852	10,941	14,519	8,754	14,333

Anexo N.º 04: Población por grupos según sexo en el distrito de Ancón ,2005

Fuente: INEI

Años Censales	2005	%
GRUPOS DE EDAD	TOTAL	
Menos 1 Año	519	1.80
1-9 Años	5,427	18.81
10-14 Años	3,435	11.91
15-29 Años	8,001	27.73
30-64 Años	10,274	35.61
65 a más Años	1,196	4.15
TOTAL	28,852	100.00

Anexo N.º 05: Años censales según grupo de edad en el distrito de Ancón ,2005
Fuente: INEI