



FACULTAD DE CIENCIAS AMBIENTALES

ESCUELA DE ARQUITECTURA

**“COMPLEJO EMPRESARIAL – COMERCIAL
EN EL DISTRITO DE SAN MIGUEL”**

Tesis para Optar el Título Profesional de:

Arquitecto

Bach. JORGE WILFREDO TIRADO MELGAR

LIMA, PERÚ

2016

DEDICATORIA

Mi tesis se la dedico con todo mi amor y cariño a ti, Dios, que me diste la oportunidad de vivir y de tener una familia maravillosa.

Con mucho cariño principalmente a mi madre Marjorie Melgar y mi padre Jorge Leo que han estado conmigo en todo momento. Gracias por todo, mamá y papá, por darme una carrera para mi futuro y por creer en mí; aunque hemos pasado momentos difíciles siempre me han apoyado y brindado todo su amor. Los quiero con todo mi corazón y aquí está el fruto de lo que en algún momento ustedes sembraron.

No obstante, no puedo concluir sin antes agradecerle a mi hermana Stephanie Leo, que sin ella a mi lado no lo hubiera logrado, pues me acompañó en tantas desveladas que sirvieron al menos de algo. Y a la más pequeña de todos, la bebé de la familia, mi hermana Mia Fernanda por haber llegado a mi vida y sacarme una sonrisa día a día.

AGRADECIMIENTOS

En el presente trabajo de tesis, en primer lugar, me gustaría agradecer a la Universidad Científica Del Sur por darme la oportunidad de estudiar y ser un profesional.

A mi Director, el Arq. Javier Bouby Vega por su esfuerzo y dedicación, quien con sus conocimientos, su experiencia, su paciencia y su motivación ha contribuido a que pueda terminar mis estudios con éxito. Asimismo, me gustaría agradecer a mis profesores que durante mis estudios han aportado con un granito de arena a mi formación, y en especial a la Ing. Giovanna Alcayhuaman y al Arq. Roberto Medina por sus consejos, su enseñanza y más que todo por su amistad.

De igual manera agradecer a mi asesora de tesis, Arq. Paola Astete por su visión crítica en muchos aspectos cotidianos de la vida y por sus consejos que ayudaron a formarme como profesional. Son muchas las personas que han formado parte de mi vida profesional a las que me encantaría agradecerles su amistad, consejos, apoyo, ánimo y compañía en los momentos más difíciles de mi vida. Algunas están aquí conmigo y otras en mis recuerdos y en mi corazón; sin importar en dónde estén quiero darles las gracias por formar parte de mí y por todo lo que me han brindado.

ÍNDICE

	Páginas
I. RESUMEN	8
II. ABSTRACT	9
III. INTRODUCCIÓN	
IV. MARCO TEORICO	12
4.1. REFERENTES	12
4.1.1. Referentes internacionales	12
4.1.2. Referentes nacionales	13
4.1.3. Referentes locales	15
4.2. MARCO CONCEPTUAL	16
4.2.1. La función empresarial	16
a. Evolución histórica	16
b. Actividad empresarial en la actualidad	17
4.2.2. El centro de oficinas	17
a. Evolución del centro de oficinas	18
b. Tipología del centro de oficinas	20
4.2.3. La función comercial	25
a. Evolución histórica	25
b. El comercio como revitalizador de la ciudad	27
4.2.4. El centro comercial	28
a. Evolución de los centros comerciales	28
b. Características y tipologías de los centros Comerciales	29
4.3. MARCO URBANO ESPACIAL	33
4.3.1. SAN MIGUEL	33
a. Ubicación	33
b. Población	35
c. Actividad Económica	35
d. Características Climáticas	36
e. Evolución Histórica	38
f. Centros Comerciales	45
g. Mercado De Oficinas	48
4.3.2. AEROPUERTO JORGE CHAVEZ	50
4.3.3. PUERTO DEL CALLAO	51
4.3.4. URBANIZACION MARANGA	52
a. Historia	52
b. Terreno	54
c. Ubicación	57
d. Usos De Suelo	62
e. Conexión Con La Ciudad	67

V.	METODOLOGÍA Y MATERIALES	77
	5.1.METODOLOGÍA DE TRABAJO	77
	5.1.1. ETAPA DE TRABAJO EN GABINETE	77
	5.1.2. ETAPA DE TRABAJO DE CAMPO	77
	5.1.3. ETAPA DE TRABAJO FINAL DE GABINETE	77
	5.2.MATERIALES Y EQUIPOS	78
VI.	ANTECEDENTES	79
	6.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	79
	6.2. OBJETIVOS	88
	6.2.1. OBJETIVO PRINCIPAL	88
	6.2.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS	88
	6.3. ALCANCES Y LIMITACIONES	88
	6.3.1. ALCANCES	88
	6.3.2. LIMITACIONES	89
	6.4. HIPOTESIS	89
VII.	RESULTADOS	90
	7.1. USO DE ESPACIOS	90
	7.2. ZONIFICACION GENERAL Y ALTURA	92
	7.3. PROGRAMA ARQUITECTONICO	96
	7.3.1. AREA COMERCIAL	97
	7.3.2. AREA EMPRESARIAL	98
VIII.	DISCUSION	101
IX.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	102
X.	REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	104
XI.	GLOSARIO	107
XII.	ANEXOS	109

LISTA DE FIGURAS

	Páginas
Fig. 1. Edificio de oficinas “Seagram Building”	12
Fig. 2. Vista exterior Oficinas Raika	13
Fig. 3. Edificio Zentro	14
Fig. 4. Edificio Cronos	15
Fig. 5. Volumetría del Centro Empresarial Piura	15
Fig. 6. Proyecto de oficinas NODO	16
Fig. 7. Edificio de oficinas “Life and British Fire Office”	18
Fig. 8. Edificio de Oficinas “Guaranty”	19
Fig. 9. Edificio de oficinas “General Motors”	20
Fig. 10. Tipología de Oficinas “General Office”	22
Fig.11. Tipología de Oficinas “Executive core”	22
Fig. 12. Tipología de Oficinas “Quickborner team”	23
Fig. 13. Tipología de Oficinas “Office landscape”	23
Fig. 14. Tipología de Oficinas “Action Office”	23
Fig. 15. Tipología de Oficinas “Open plan office”	24
Fig. 16. Comercio Urbano en el Siglo XI.	26
Fig. 17. Comercio Urbano en el Siglo XV	26
Fig. 18. El consumo como un método de integración	28
Fig. 19. Centro Comercial “Villa” en Chorrillos	30
Fig. 20. Centro Comercial “Mall aventura Plaza”	30
Fig. 21. Tipología del Mall Aventura Plaza.	30
Fig. 22. Centro Comercial – Empresarial “El Polo”	31
Fig. 23. Tipología del centro comercial – empresarial El Polo.	32
Fig. 24. Strip Center Balboa en Miraflores.	32
Fig. 25. Tipología del Strip Center Balboa en Miraflores	33
Fig. 26. Límites de San Miguel.	34
Fig. 27. Población Total de San Miguel.	35
Fig. 28. Establecimientos Censados por Actividad Económica	36
Fig. 29. Distritos de Lima y Callao en 1915.	39
Fig. 30. Distritos de Lima y Callao en 1930.	40
Fig. 30b. Ley de creación del distrito de San Miguel – 2da parte	42
Fig. 30c. Ley de creación del distrito de San Miguel – 3era parte	43
Fig. 31. Vista aérea de San Miguel en la década de 1920.	44
Fig. 32. Vista de Tranvía en la avenida Costanera	44
Fig. 33. Fundo Pando.	46

Fig. 34. Plaza San Miguel en 1977.	46
Fig. 35. Plaza San Miguel en 1995	47
Fig. 36. Tiendas Ripley en Plaza San Miguel	47
Fig. 37. Ampliación año 2007 de Plaza San Miguel	47
Fig. 38. Remodelación de plaza San Miguel	48
Fig. 39. Mercado de oficinas Prime en Lima.	48
Fig. 40. Mercado de oficinas B+ de Lima.	49
Fig. 41. Lima Metropolitana Mercados y Submercados.	49
Fig. 42. Distribución y edificios existentes del mercado B+	50
Fig. 43. Aerolíneas trabajando en el AIJC.	51
Fig. 44. Áreas de terreno en San Miguel	53
Fig. 45a. Área de influencia.	59
Fig. 45b. Urbanización Maranga.	60
Fig. 46. Clínica San Gabriel.	61
Fig. 47. Imagen referencial de la UPC.	61
Fig. 48. Equipamientos de la Urbanización Maranga.	62
Fig. 49. Edificios Multifamiliares en San Miguel.	63
Fig. 50. Secciones de vías del sector Maranga.	64
Fig. 51. Secciones Avenidas Principales alternas	65
Fig. 52. Secciones Calles alternas al proyecto	66
Fig. 53. Vías expresas en San Miguel	68
Fig. 54. Vías arteriales en San Miguel	69
Fig. 55. Vías Colectoras en San Miguel	70
Fig. 56. Relación de la zona de San Miguel con el resto de la ciudad.	71
Fig. 57. Vereda en el frente del “Mercado Central La Marina”.	72
Fig. 58. Sistema Integrado de Transporte en Lima	73
Fig. 59. Perfil de Av. La Marina	73
Fig. 60. Perfil Av. Escardó	74
Fig. 61. Perfil Jirón Pedro Canga	74
Fig. 62. Hitos y nodos cerca al terreno	75
Fig. 63. Avenida Elmer Faucett	75
Fig. 64. Avenida Escardó	76
Fig. 65. Terreno seleccionado (ex mercado)	76
Fig. 66. Británico	76
Fig. 67. Celosías de madera en fachada del proyecto	80
Fig. 68. Zonificación general del proyecto	81
Fig. 69. Submercados de Oficinas en Lima	82
Fig. 70. Ubicación del Puerto, Aeropuerto y distritos aledaños	85
Fig. 71. Distancias de ubicación del terreno	86

Fig. 72. Avenida La Marina	87
Fig. 73. Bosquejo de ubicación del terreno	90
Fig. 74. Volumen y forma del proyecto	91
Fig. 75. Espacio público desarrollado en el proyecto	91
Fig. 76. Celosías de madera en fachada del proyecto	92
Fig. 77. Zonificación general del proyecto	92
Fig. 78. Bosquejo inicial de zonificación	93
Fig. 79. Bosquejo inicial de distribución interna	93
Fig. 80. Esquema de funcionamiento de la Torre A	94
Fig. 81. Esquema de funcionamiento de la Torre B	94
Fig. 82. Esquema de distribución del sótano	95
Fig. 83. Locales Comerciales del proyecto en 3D	98
Fig. 84. Sala de reuniones del proyecto en 3D	99
Fig. 85. Comedor Ejecutivo del proyecto en 3D	99
Fig. 86. Mini Gimnasio del proyecto en 3D	100
Fig. 87. Área de oficinas del proyecto e 3D	100

LISTA DE CUADROS

	Páginas
Tabla I. Listado de materiales y equipos utilizados	78
Tabla II. Submercados de oficinas en Lima en el 2010	82
Tabla III. Disponibilidad de metro cuadrado de venta en Lima	83
Tabla IV. Estructura de la oferta de terrenos según sector urbano y distrito	84
Tabla V. Estructura de precios según tipo de zonificación y distrito	84
Tabla VI. Programa arquitectónico	96

I. RESUMEN

En la presente tesis, a favor de obtener el título de Arquitecto, se planteó un Proyecto Empresarial – Comercial en el Distrito de San Miguel. En primer lugar, se escogió este sector debido a 4 razones: Lima es una de las ciudades que alberga la mayor cantidad de empresas a nivel nacional; por ello, cuenta con una gran demanda de infraestructura. Además, San Isidro, aun siendo el distrito empresarial por excelencia, es incapaz de albergar más edificaciones de oficinas debido a la falta de espacio, la sobrevaloración del precio por m² y el caos vehicular y peatonal en el mismo. Por otro lado, San Miguel posee una alta demanda de edificaciones de oficinas y centros comerciales, pero carece de una oferta competente. Este, asimismo, cuenta con una ubicación estratégica, ya que es punto obligatorio de paso entre el Puerto del Callao y el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez con las partes desarrolladas de Lima Metropolitana. En resumen, el distrito de San Miguel se presentaba con un potencial idóneo para llevar a cabo el proyecto.

En segundo lugar, una vez realizada la investigación previa a la ubicación ideal y los conceptos relacionados a las oficinas y comercio, se seleccionó el terreno que estaba compuesto por dos lotes. Por ende, se ideó que el proyecto tuviese una plaza donde los peatones, los trabajadores y los clientes pudieran de un espacio urbano con mobiliario especializado y disfrutar del entorno inmediato. Esta estaría conectada a los locales comerciales, ubicados en los primeros pisos, mientras la zona empresarial se ubicaría en los pisos superiores, con un acceso a través de un lobby de doble altura en la parte frontal-central. El terreno seleccionado está ubicado en plena avenida La Marina, contando con un área de 3896.92 m²; debido a ello posee con la capacidad de albergar 2 edificaciones, una más grande que la otra, pero con la distribución similar.

II. ABSTRACT

The following research for obtaining the title of Architect, a business project arose - Commercial District of San Miguel. First, this area was chosen because of four reasons: Lima is a city that hosts the largest number of companies nationwide; therefore, it has a high demand for infrastructure. On the other hand, San Isidro is the business district par excellence, although is unable to accommodate more office buildings due to lack of space, the overvaluation of the price per m² and vehicular and pedestrian chaos in it. Moreover, San Miguel has a high demand for office buildings and shopping centers, but lacks a competent offering. This also has a strategic location because it is obligatory point of passage between the Port of Callao and Lima's Jorge Chavez International Airport with the developed parts of Lima. Indeed, the district of San Miguel is presented with a suitable potential to carry out the project.

Secondly, once the previous research to the ideal location and related concepts for offices and trade, land consisted of two lots was selected. Therefore, the project was devised had a place where pedestrians, workers and customers could an urban space with specialized furniture and enjoy the immediate surroundings. This would be connected to commercial premises, located on the first floors, while the business center will be located on the upper floors, with access through a double height lobby at the front-center. The selected site is located on the Avenida La Marina, with an area of 3896.92 m²; because it has the capacity to hold 2 buildings, one larger than the other, but with similar distribution.