

UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y ARTES PLÁSTICAS

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA



TESIS

“PLAZA COMERCIAL INKA MOTORS. CUSCO, PERU”

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO

PRESENTADO POR:

Br. en Arq. Gabriela Meza Flores

Br. en Arq. Alcides Orellana Ludeña

ASESORES:

Mgt. Arqta. Sonia Martina Herrera Delgado

Dr. Arqto. Edgar Alberto Torres Paredes

**Cusco - Perú
2023**

INFORME DE ORIGINALIDAD

(Aprobado por Resolución Nro. CU-303-2020-UNSAAC)

El que suscribe, Asesor del trabajo de investigación/tesis titulada: Plaza Comercial Inka
Mokris, Cusco, Perú

presentado por: Gabriela Meza Flores con DNI Nro.: 72465130

presentado por: Alados Orellana Ludena con DNI Nro.: 75117344

para optar el título profesional/grado académico de Arquitecto

Informo que el trabajo de investigación ha sido sometido a revisión por 1 veces, mediante el Software Antiplagio, conforme al Art. 6° del **Reglamento para Uso de Sistema Antiplagio de la UNSAAC** y de la evaluación de originalidad se tiene un porcentaje de 7%.

Evaluación y acciones del reporte de coincidencia para trabajos de investigación conducentes a grado académico o título profesional, tesis

Porcentaje	Evaluación y Acciones	Marque con una (x)
Del 1 al 10%	No se considera plagio.	X
Del 11 al 30 %	Devolver al usuario para las correcciones.	
Mayor a 31%	El responsable de la revisión del documento emite un informe al inmediato jerárquico, quien a su vez eleva el informe a la autoridad académica para que tome las acciones correspondientes. Sin perjuicio de las sanciones administrativas que correspondan de acuerdo a Ley.	

Por tanto, en mi condición de asesor, firmo el presente informe en señal de conformidad y adjunto la primera página del reporte del Sistema Antiplagio.

Cusco, 19 de octubre de 2022

Firma

Post firma Edgar Alberto Torres Paredes

Nro. de DNI 23944605

ORCID del Asesor 0000-0001-9095-0111

Se adjunta:

1. Reporte generado por el Sistema Antiplagio.
2. Enlace del Reporte Generado por el Sistema Antiplagio: _____

<https://unsaac.turnitin.com/viewers/submissions/oid:27259:173850616?locale=es>

NOMBRE DEL TRABAJO

TESIS INCAMOTORS-Meza-Orellana.pdf

AUTOR

Gabriela Meza Alcides Orellana

RECUENTO DE PALABRAS

20735 Words

RECUENTO DE CARACTERES

109139 Characters

RECUENTO DE PÁGINAS

92 Pages

TAMAÑO DEL ARCHIVO

599.0KB

FECHA DE ENTREGA

Oct 19, 2022 6:52 PM GMT-5

FECHA DEL INFORME

Oct 19, 2022 6:53 PM GMT-5**● 7% de similitud general**

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos:

- 6% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 5% Base de datos de trabajos entregados
- 0% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

● Excluir del Reporte de Similitud

- Material bibliográfico
- Material citado
- Coincidencia baja (menos de 8 palabras)

DEDICATORIA

Agradecemos a todas aquellas personas que han contribuido en nuestra educación.

A nuestra familia por el apoyo y cariño que nos brindaron en cada paso de nuestra carrera universitaria. Asimismo a nuestra alma máter y profesores por el conocimiento que adquirimos durante nuestra estadía en la universidad y en especial a nuestros asesores de tesis, el Arquitecto Edgar Alberto Torres Paredes y la Arquitecta Sonia Martina Herrera Delgado, por guiarnos en la realización de este proyecto de tesis.

“La escuela de arquitectura es la madre, la matriz del discurso del conocimiento. Constituye el lugar donde el ser humano demuestra así mismo cómo se disfruta del propio saber”

Paulo Mendez da Rocha

RESUMEN

Los centros comerciales construidos en el año 2000 en Cusco, fueron una respuesta al comercio ambulatorio existente en el Centro Histórico. Uno de ellos, por iniciativa privada fue el Centro Comercial Inkamotors.

En la actualidad este centro comercial presenta una atmósfera de improvisación y desorden tanto en sus exteriores como dentro, el cual se caracteriza por una infraestructura deficiente.

La propuesta del proyecto “Plaza Comercial Inka Motors” desea desarrollar y conservar el comercio local, es decir no pretende ser un SHOPPING CENTER los cuales se desvinculan del exterior. Por ende, toma en cuenta las dinámicas urbanas del Centro Histórico del Cusco, preponderando espacios con ventilación e iluminación natural, así mismo maneja el concepto de incentivar las actividades urbanas como pasear, sentarse y hablar a través de espacios públicos que conectan con la propuesta.

El proyecto al ubicarse en el casco monumental quiere dar continuidad al paisaje urbano caracterizado del Centro Histórico, en sus colores, estilos y la unicidad existente, de tal forma que el observador tenga la percepción de continuidad de los escenarios urbanos existente que narran los distintos periodos arquitectónicos.

El proyecto de Plaza Comercial Inka Motors actúa como un elemento receptor del flujo peatonal proveniente del Centro Histórico a través de su plaza de ingreso de la Alameda Paseo de los Héroes y permite conectar con las demás vías de la Av. Ejército y la Av. Alameda Pachacutec, y viceversa; permitiendo así un flujo permeable dentro del edificio.

El conjunto de acciones se articulan como parte de una propuesta arquitectónica posraciona- lista tanto desde el punto de vista de su concepción formal, como de su solución funcional y estructural.

Palabras clave: Comercio local, plaza comercial, centros comerciales, Centro Histórico del Cusco, shopping center, comercio ferial.

ABSTRACT

The shopping centers built in the year 2000 in Cusco were a response to the existing street commerce in the Historic Center. One of them, by private initiative, was the Inkamotors Shopping Center.

At present, this shopping center presents an atmosphere of improvisation and disorder both inside and outside, which is characterized by a deficient infrastructure.

The proposal of the "Plaza Comercial Inka Motors" project wishes to develop and preserve the local commerce, that is to say, it does not pretend to be a SHOPPING CENTER which is disconnected from the exterior. Therefore, it takes into account the urban dynamics of the Historic Center of Cusco, giving preference to spaces with natural ventilation and lighting, as well as the concept of encouraging urban activities such as walking, sitting and talking through public spaces that connect with the proposal.

The project, being located in the monumental area, wants to give continuity to the urban landscape characterized by the Historic Center, in its colors, styles and the existing uniqueness, so that the observer has the perception of continuity of the existing urban scenarios that narrate the different architectural periods.

The Inka Motors Commercial Plaza project acts as a receptor element of the pedestrian flow coming from the Historic Center through its entrance plaza on Alameda Paseo de los Heroes and allows connecting with the other roads of Ejercito Avenue and Alameda Pachacutec Avenue, and vice versa; thus allowing a permeable flow inside the building.

The set of actions are articulated as part of a post-rationalist architectural proposal both from the point of view of its formal conception, as well as its functional and structural solution.

Keywords: Local commerce, commercial plaza, commercial centers, Historic Center of Cusco, shopping center, fair trade.

CONTENIDO

00

01

02

03

04

CAPÍTULO I

GENERALIDADES INTRODUCCIÓN

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

- 1.1. DEFINICIÓN DEL PROBLEMA
- 1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

OBJETIVOS

- 2.1. OBJETIVO GENERAL
- 2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

JUSTIFICACIÓN

METODOLOGÍA

05

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

- 5.1. MARCO CONCEPTUAL
 - 5.1.1. PRECISIONES PRELIMINARES
 - 5.1.2. ESTRUCTURAS COMERCIALES
 - 5.1.3. DELIMITACIÓN TIPOLOGICA
 - 5.1.4. PLAZA COMERCIAL
 - 5.3.4.1. CONDICIONES TECNOLÓGICAS, CONSTRUCTIVAS Y AMBIENTALES
- 5.2. REFERENTES
- 5.3. USUARIOS
 - 5.3.1. IDENTIFICACIÓN DE USUARIO
 - 5.3.2. CARACTERÍSTICAS, NECESIDADES Y ACTIVIDADES
 - 5.3.3. ANÁLISIS DEL MERCADO
 - 5.3.3.1. OFERTA
 - 5.3.3.2. DEMANDA
 - 5.3.4. FINANCIAMIENTO
- 5.4. LUGAR
 - 5.4.1. ASPECTOS FÍSICOS
 - 5.4.1.1. LOCALIZACIÓN Y UBICACIÓN
 - 5.4.1.2. ÁREA Y PERÍMETRO
 - 5.4.1.3. TOPOGRAFÍA
 - 5.4.1.4. INFRAESTRUCTURA ACTUAL
 - 5.4.1.5. PARÁMETROS URBANOS
 - 5.4.2. ASPECTOS NATURALES
 - 5.4.2.1. VIENTOS
 - 5.4.2.2. PRECIPITACIONES PLUVIALES, TEMPERATURA Y HUMEDAD RELATIVA
 - 5.4.2.3. ASOLEAMIENTO
 - 5.4.2.4. CONTAMINACIÓN
 - 5.4.3. ASPECTOS URBANO-CONTEXTUALES
 - 5.4.3.1. MORFOLOGÍA URBANA
 - 5.4.3.2. PAISAJE URBANO Y VISTAS
 - 5.4.3.3. CONTEXTO LOCAL
 - 5.4.3.4. PERFIL URBANO
 - 5.4.3.5. USOS DE SUELO
 - 5.4.3.6. EQUIPAMIENTO URBANO
 - 5.4.3.7. DINÁMICAS COMERCIALES
 - 5.4.3.8. PARQUES Y ÁREAS VERDES
 - 5.4.3.9. VISUALES
 - 5.4.3.10. PATRIMONIO Y CONSERVACIÓN
 - 5.4.3.11. SERVICIOS BÁSICOS
 - 5.4.3.12. RED DE TRANSPORTE

15

16

16

16

18

18

19

20

23

23

24

29

29

30

31

32

32

32

32

33

34

34

34

34

35

36

36

37

41

43

44

44

45

45

47

48

49

50

5.5. IMPACTO URBANO	51
5.5.1. USOS DE SUELO	51
5.5.1.1. ALTERACIÓN EN LOS USOS DE SUELO	52
5.5.1.2. AUMENTO EN EL COSTO DEL SUELO URBANO	52
5.5.2. SISTEMA VIAL	53
5.5.2.1. FLUJO VEHÍCULAR	53
5.5.2.2. DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO	56
5.5.2. EQUIPAMIENTO URBANO	56
5.5.2.1. ESPACIO PÚBLICO DESTINADO A LA RECREACIÓN	56
5.7. NORMATIVA	
5.7.1. REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES	57
5.7.2. REGLAMENTO DEL CENTRO HISTÓRICO DEL CUSCO	57
5.7.3. PARÁMETROS INTERNACIONALES	58

CAPÍTULO III	59
PROGRAMACIÓN ARQUITECTÓNICA	60
6.1. CARACTERIZACIÓN	60
6.1.1. SERVICIO COMERCIAL	60
6.1.2. SERVICIO FINANCIERO	60
6.1.3. SERVICIO DE RECREACIÓN	61
6.1.4. SERVICIOS GENERALES	62
6.2. CONCEPTUALIZACIÓN	63
6.2.1. CONCEPTO	63
6.2.2. INTENCIONES PROYECTUALES	64
6.2.2.1. CONTEXTO	64
6.2.2.2. FORMA	65
6.2.2.3. ESPACIAL	67
6.2.2.4. FUNCIÓN	68
6.2.2.5. TECNOLÓGICO AMBIENTAL	68
6.2.2.6. TECNOLÓGICO CONSTRUCTIVO	69
6.3. CONDICIONES Y PAUTAS DE PROGRAMACIÓN	69
6.3.1. EJE PROGRAMÁTICO COMERCIAL	69
6.3.2. EJE PROGRAMÁTICO FINANCIERO	73
6.3.3. EJE PROGRAMÁTICO RESTAURACIÓN	75
6.3.4. EJE PROGRAMÁTICO RECREACIÓN	76
6.3.5. EJE PROGRAMÁTICO SERVICIOS GENERALES	79
6.3.5.1. ADMINISTRACIÓN	79
6.3.5.2. ESTACIONAMIENTOS	80
6.3.5.3. SERVICIOS HIGIÉNICOS	81
6.4. SINTESIS PROGRAMÁTICA	82
6.4.1. CUADRO PROGRAMÁTICO	82

07

CAPÍTULO IV

TRANSFERENCIA ARQUITECTÓNICA Y PARTIDO ARQUITECTÓNICO

7.1. SECUENCIAS OPERACIONALES

7.1.1. POR FUNCIÓN

7.1.2. POR CIRCULACIÓN

7.1.2.1. POR FRECUENCIA

7.1.2.2. POR INTENSIDAD

7.2. ZONIFICACIÓN

7.2.1. ZONIFICACIÓN ABSTRACTA

7.2.2. ZONIFICACIÓN CONCRETA

08

PARTIDO ARQUITECTÓNICO

8.1. IDEA GENERATRIZ

8.2. APROXIMACIÓN VOLUMÉTRICA

8.3. PLANTEAMIENTO ARQUITECTÓNICO

8.3.1. CONTEXTO

8.3.2. FORMA

8.3.3. ESPACIAL

8.3.4. FUNCIONAL

8.3.5. TECNOLÓGICO AMBIENTAL

8.3.6. TECNOLÓGICO CONSTRUCTIVO

83

84

84

84

85

85

86

87

87

90

09

CAPÍTULO V

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

9.1. DOCUMENTO PLANIMÉTRICO

9.1.1. PERÍMETRO, LOCALIZACIÓN Y UBICACIÓN

9.1.2. PLOT PLAN

9.1.3. PLANOS DE DISTRIBUCIÓN

9.1.4. PLANOS DE SECCIONES

9.1.5. PLANOS DE ELEVACIÓN

9.1.6. PLANO GENERAL - ESTRUCTURAS

9.1.7. PLANO DE PROPUESTA VIAL

9.1.8. VISTAS 3D

9.2. DOCUMENTO TÉCNICO

9.2.1. MEMORIA DESCRIPTIVA

9.2.2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

9.2.2.1. ARQUITECTURA

9.2.3. COSTO ESTIMADO DEL PROYECTO

91

91

91

91

91

92

93

93

94

94

10

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

11

BIBLIOGRAFÍA

12

ANEXOS

96

97

97

98

99

106

108

109

110

111

127

127

130

130

146

147

148

149

7

CAPÍTULO I

00**GENERALIDADES
INTRODUCCIÓN****01****PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

1.1. DEFINICIÓN DEL PROBLEMA

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

02**OBJETIVOS**

2.1. OBJETIVO GENERAL

2.1.1 OBJETIVOS PROYECTUALES

2.1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

03**JUSTIFICACIÓN****04****METODOLOGÍA**

“Aquellos de nosotros que nos interesamos por los edificios solemos olvidar con demasiada facilidad que toda la vida y el alma de un lugar, que todas nuestras experiencias en él, no depende sencillamente del medio ambiente físico, sino de los patrones de acontecimientos que allí experimentamos”

(Christopher, 1979, p. 64)

INTRODUCCIÓN

Desde la aparición de la civilización primitiva, los mecanismos de intercambio de productos fueron clave para la subsistencia; el trueque fue uno de los más antiguos sistemas de intercambio que se realizaron en espacios públicos como en la plaza de los centros poblados, a partir de ellos se desarrolló diversos sistemas de comercio que hicieron uso del dinero para intercambiar con bienes o servicios (Castañeda, Chaves y Segura, 2015). Asimismo los espacios de comercio fueron mutando con el tiempo de plazas a mercados y, en la actualidad, a centros comerciales, entre otros.

En la ciudad del Cusco, los espacios dedicados a la actividad comercial también fueron modificándose. En los años 70 y 80, el comercio ambulatorio (realizado en las vías públicas) conformaba el 75% del comercio local en el centro histórico (Centro Guaman Poma de Ayala 2003); con ello, a fines de la década de los 90, varios ambulantes se reubicaron en centros comerciales producto de una iniciativa tanto de la municipalidad como iniciativa privada.

En la actualidad, la asociación de comerciantes “Sábado Baratillo Ambulantes de la Riel” se ha instalado improvisadamente en el C.C. Inka Motors; este centro comercial fue uno de los tantos que se construyeron a fines de la década de los 90 con el fin de reducir el comercio ambulatorio, sin embargo por muchos años estuvo con poca actividad comercial y con una infraestructura que no se adapta a las necesidades de los comerciantes.

A partir de ello nace la necesidad de desarrollar el proyecto arquitectónico “Plaza Comercial Inka Motors” estructurado por un método de análisis y síntesis.

El presente proyecto de tesis estará estructurado por 5 capítulos; inicia con **generalidades**, el cual describe la problemática, desarrolla los objetivos, la justificación y estructura la metodología. El segundo capítulo es el **marco teórico y diagnóstico**, en que se precisa conceptos, definiciones, normativas y repertorio con respecto al tema, además del análisis del usuario y el lugar. El tercer capítulo desarrolla el **programa arquitectónico**, se define el concepto, así como las intenciones proyectuales. El cuarto y quinto capítulo se refiere a la **transferencia y al proyecto arquitectónico** respectivamente, que constituye la síntesis del análisis previo y se materializa en la propuesta arquitectónica.

De tal forma se busca realizar un proyecto arquitectónico que conservará, desarrollará y creará puestos de trabajo de comercio local en sus diferentes manifestaciones, así mismo va a desconcentrar las actividades económicas del centro histórico de la ciudad.

1.1. DEFINICIÓN DEL PROBLEMA

Desde la época de la república en la ciudad del Cusco, la actividad comercial ambulatoria permanente y esporádica siempre se ha desarrollado en espacios públicos, como la plaza de Armas.

En los años 70, el comercio ambulatorio permanente se intensificó en todo el Centro Histórico del Cusco (PMCHC, 2018) y a finales del siglo XX, se estimó que la cantidad de ambulantes llegó cerca de 6000, agrupados en más de treinta sindicatos. Este hecho causó intransitabilidad en las vías tanto de circulación peatonal como vehicular; asimismo, problemas de contaminación acústica, visual y por residuos sólidos, específicamente en la plaza San Pedro, calle Túpac Amaru, General Buendía, Trinitarias,

Pera, Nueva, Teqte, Concevidayoc, Monjaspata, Ccascaparo, pasaje Gohring, avenida Arco de Santa Clara, Ejército, Grau y la Estación Ferroviaria. (PDU, 2006)

En el 2001 como respuesta a esta problemática, la gestión del Alcalde del Cusco, Carlos Valencia Miranda, trasladó casi en su totalidad los puestos de comercio ambulatorio permanente a centros comerciales, tales como el Centro Artesanal del Cusco, Centro Comercial Confraternidad, Centro Comercial Molino I y II, y el Mercado Mayorista Vinocanchon. (PDU, 2006). Asimismo, como parte de una iniciativa privada, un grupo de asociaciones de la Av. El Ejército se reubicó en el actual local del Centro Comercial Inka Motors,

ubicado en el tramo final de la Av. Ejército.

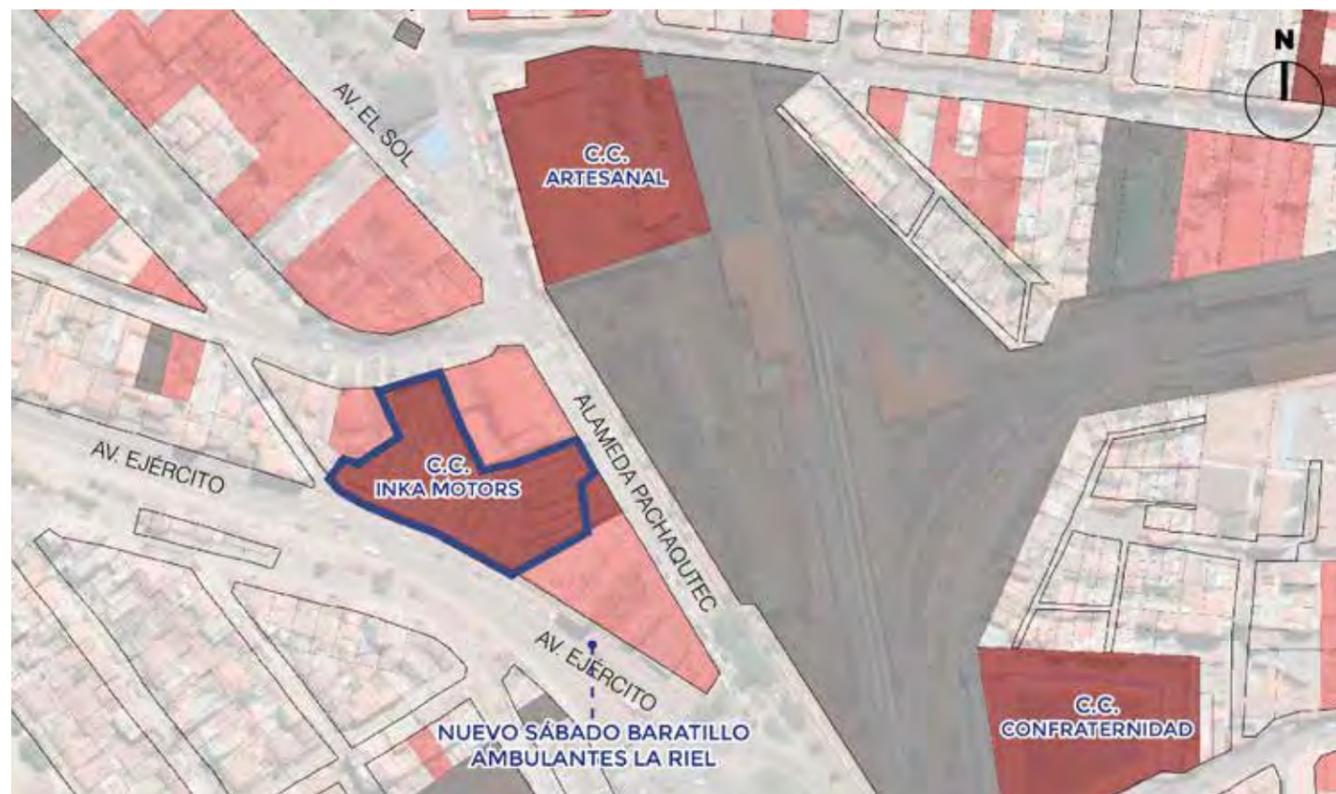
Este suceso permitió provisionalmente la recuperación del espacio público y la disminución de la congestión vehicular, por otro lado la formalización de muchos comerciantes. Sin embargo, aún permanecía en gran medida el comercio ambulatorio esporádico, siendo uno de los más importantes la feria Sábado Baratillo, que luego de haberse realizado durante más de 35 años y considerado como el sostén de muchas familias de bajos recursos económicos, el 07 de marzo del 2020 la Municipalidad de Santiago procedió a retirar cerca de 3000 ambulantes de esta feria sin ninguna alternativa de reubicación.

Ese mismo mes inició la pandemia (por COVID-19) y producto de ello varias personas se quedaron sin empleo, hecho que incrementó el comercio ambulatorio, posicionándose en diferentes arterias de la ciudad, entre ellos la feria "Nuevo Sábado Baratillo - Ambulantes de la riel" ubicada en las rieles de la Av. Ejército.

Tras ello la Municipalidad de Cusco promueve la reinstalación de un grupo de ambulantes de Sábado Baratillo en el local Inka Motors, de esa manera incitar su formalización.

FIGURA 1

Plano de Ubicación del C.C. Inka Motors



Nota. Elaboración propia

FIGURA 2

Nuevo Sábado Baratillo, ambulantes de la riel.



Nota. Comercio ambulatorio en las rieles de la Av. Ejército en los días Sábados. Elaboración propia

El Centro Comercial Inka Motors tiene en la actualidad 694 stands, organizados por dos asociaciones, los propietarios de la asociación "Inka Motors" y los ocupantes provisionales de la Asociación del "Nuevo Sábado Baratillo".

La infraestructura actual se encuentra en deficientes condiciones, así mismo no cumple con las disposiciones del RNE (A.070) con respecto a los anchos de pasajes, frente mínimo y área de los módulos de venta, estacionamientos, entre otros. Por otra parte, los únicos stands que se encuentran en constante funcionamiento son los que dan a la Alameda Pachacutec, salvo los sábados por la presencia de la feria. En general, tiene una baja actividad comercial y esto se debe a las siguientes razones:

- En su mayoría, los locales de comercio se han convertido en depósitos.
- Todos los locales comerciales en funcionamiento permanente se han especializado en la venta de juguetes, por lo tanto carece de diversificación en la oferta comercial.
- Falta de oferta de opciones de ocio que beneficie a la actividad comercial. En la actualidad, las personas acuden a centros comerciales con dos fines, el primero relacionado a la actividad comercial (que resulta satisfactorio para un porcentaje significativo de personas), y el segundo a actividades relacionadas al disfrute del tiempo libre. (Millán, 2010).
- La presencia de las dos asociaciones y la persistente ocupación del comercio ambulatorio en las rieles de la Av. El Ejército junto a la obsoleta infraestructura, expone un escenario caótico.

FIGURA 3

Stands del C.C. Inka Motors



Nota. Los stands en funcionamiento son los que dan a la Alameda Pachacutec. Elaboración propia.

FIGURA 4

Centro Comercial Inka Motors



Nota. El C.C. Inka Motors con escasa actividad comercial de Lunes a Viernes. Elaboración propia.

FIGURA 5

Ambulantes de la riel de Nuevo Sabado Baratillo en el Centro Comercial Inka Motors



Nota. Comerciantes de Sábado Baratillo instalados en el local de Inka Motors los fines de semana. Elaboración propia.

1.1. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

La actividad comercial informal en el Centro Histórico de Cusco, estuvo presente desde los años 70 conformada principalmente por comerciantes ambulantes.

En el año 2001, un grupo de vendedores ambulantes de la Av. Ejército, por iniciativa privada, construye el Centro Comercial Inka Motors, que en la actualidad es ocupado por los mismos socios del CC. Inka Motors y, fines de semana, por un grupo de ambulantes del “Nuevo Sábado Baratillo”.

El lote se ubica dentro y en el límite del Centro Histórico del Cusco, asimismo el sector en donde se emplaza limita jurisdiccionalmente con 3 distritos (Cusco, Santiago, y Wanchaq), por ende no existe un trabajo conjunto entre los entes municipales para dar solución a problemas como el comercio ambulante, inseguridad ciudadana y contaminación de desechos sólidos, lo cual ocasiona una atmósfera de caos y desorden.

La presencia de actividad comercial, dentro y fuera de la infraestructura autoconstruida del CC. Inka Motors muestra una atmósfera de improvisación, caos y desorden. Asimismo, no satisface las necesidades reales de los comerciantes, puesto que no sólo no cumple con el Reglamento Nacional de Edificaciones sino que su oferta netamente comercial no es atractiva para los clientes y por ende la poca demanda no corresponde a la oferta local.

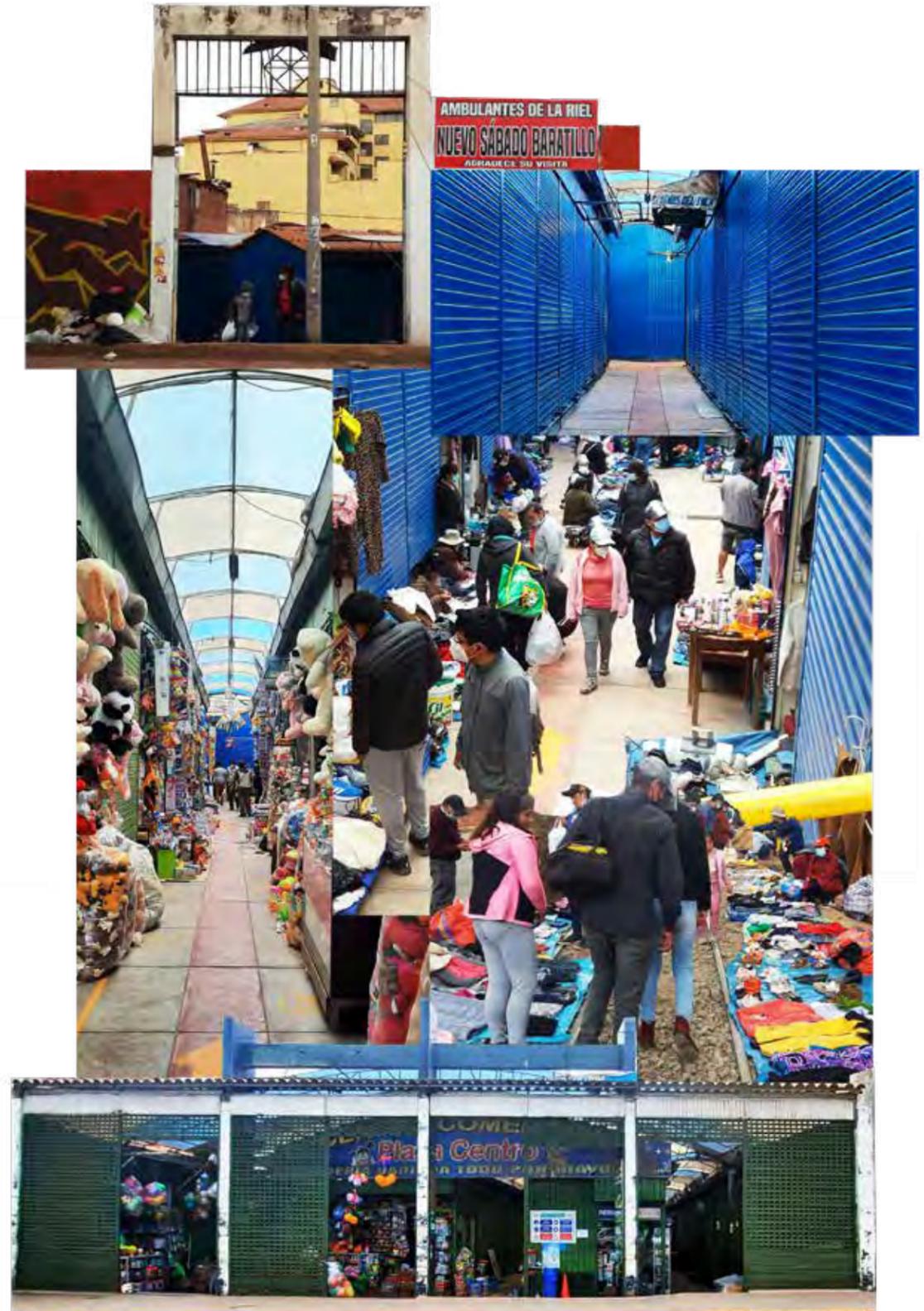
Pese a ello, el terreno del Centro Comercial Inka Motors presenta un gran potencial con respecto a su ubicación geográfica, localizada en una zona donde confluyen las principales avenidas del Centro Histórico tales como la Av. Pardo, Av. El Sol, Av. Tullumayu y la Av. Ejército; las cuales contienen dinámicas comerciales muy diversas y que convierten a esta zona en un lugar de destino, el cual mantiene una adecuada afluencia de visitantes tanto locales como extranjeros.

Por tales motivos, se requiere de una nueva infraestructura comercial que aproveche su destacada ubicación y vialidades que permiten su acceso, colocándolo en una posición defendible y preferente frente a la competencia que opera en el mismo mercado.

De igual manera debe generar ventajas competitivas a través de la diversificación de negocios, con la implementación de espacios de ocio y consumo con el fin de generar una mayor dinámica en la demanda del comercio local, a partir de una interacción ordenada entre el cliente y comerciante.

FIGURA 6

Atmósfera de la situación actual del Centro Comercial Inka Motors y las rieleas de la Av. El Ejército.



Nota. Elaboración propia.

2.1. OBJETIVO GENERAL

Desarrollar el proyecto arquitectónico “Plaza Comercial Inka Motors”, el cual aproveche su excelente ubicación y que responda a las necesidades y demandas de las asociaciones comerciales Inka Motors, Sábado Baratillo y población de la ciudad de Cusco, otorgando gran variedad de dinámicas en la actividad comercial y encuentros ciudadanos. La recomposición total del Centro Comercial Inka Motors permite recuperar el diálogo con su entorno y establecerse como un nuevo atractor urbano en la ciudad del Cusco.

2.1.1. OBJETIVOS PROYECTUALES

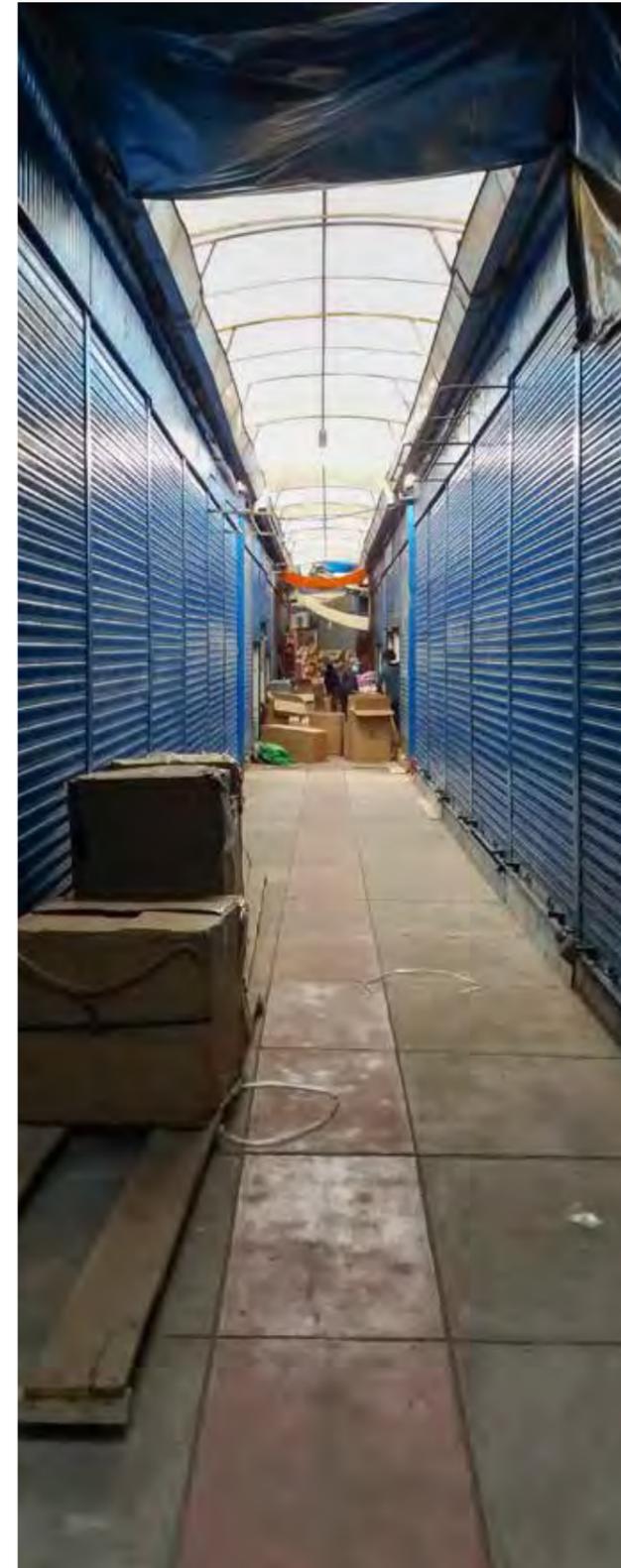
- Desarrollar un proyecto arquitectónico integrado al paisaje urbano. A partir de respetar con la reglamentación del Centro Histórico del Cusco, conservar el perfil urbano, perspectivas, relieves y texturas.
- La propuesta debe lograr un diálogo sinérgico entre la arquitectura global y la local.
- El proyecto debe responder a las demandas de los socios comerciantes activos de Inka Motors, Sabado Baratillo ambulantes de la Riel y la población de Cusco.
- Aprovechar la ubicación y vialidades para recepcionar el flujo peatonal, generando dinámicas urbanas y sociales en el proyecto.
- Desarrollar un proyecto que prepondera la iluminación y ventilación natural, y con tecnologías constructivas que permitan un coherente desenvolvimiento espacial y funcional a la propuesta.

2.1.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Realizar una revisión teórica y de referentes arquitectónicos de la **tipología** propuesta en términos de concepto e idea generatriz.
- Estudiar los perfiles de **usuario** a través de entrevistas, con el fin de tomar en cuenta, tanto sus actividades, necesidades (preocupaciones colectivas e individuales) como sus características sociales para plantear el programa arquitectónico.
- Realizar el análisis del lugar, es decir de las características físicas, espaciales y de usos, asimismo del paisaje urbano (recolección de información del terreno y su contexto), para establecer criterios en la formulación de las ideas generatrices del proyecto.
- Investigar la **normatividad** del centro histórico del Cusco y nacional vigente de edificaciones comerciales para aplicar en el desarrollo del proyecto.
- Prever el impacto urbano en el sector de la intervención de la Plaza Comercial Inka Motors.

FIGURA 7

Atmósfera de improvisación, desorden y escasa actividad económica



Nota. Elaboración propia

Fundamentado en la escasa actividad comercial del actual Centro Comercial Inka Motors salvo los fines de semana por la presencia de Sábado Baratillo, el proyecto arquitectónico “Plaza Comercial Inka Motors”, tendrá la capacidad de actualizarse y competir a los formatos comerciales actuales a partir de la incorporación de usos complementarios a la actividad comercial, es decir ambientes de ocio, además considerar espacios públicos destinados al encuentro ciudadano y a la realización de actividades feriales.

Es conveniente realizar el presente proyecto de tesis, puesto que a diferencia de malls o centros comerciales de grandes marcas (que han desplazado los pequeños negocios), la Plaza Comercial Inka Motors conservará, desarrollará y creará puestos de trabajo de comercio local (fijos y no fijos), de esta manera mejorará las economías de aquellos negocios familiares, otorgándoles el soporte que necesitan. Asimismo, permitirá un manejo adecuado de la actual mancha de comercio informal ambulatorio de su entorno inmediato, puesto que se otorgará espacios públicos o semipúblicos en el edificio para la interacción ordenada del consumidor y los comerciantes.

El Plan de Desarrollo Urbano de Cusco 2013 - 2023, toma como prioridad al Centro Comercial Inka Motors con la finalidad de desarrollar un núcleo comercial en su área de influencia y de tal manera, desconcentrará las actividades económicas del centro histórico de la ciudad. En ese sentido, el presente proyecto sigue las prioridades del PDU, puesto que permitirá la continuidad del eje comercial de la Av. El Sol con la Alameda Pachacutec y explotará la potencialidad de la centralidad del área de estudio, a partir de generar dinámicas urbanas y sociales con el fin de volverse en un espacio urbano vivo para la ciudad.

Se aplicará el método de Análisis y Síntesis en el desarrollo de proyecto Plaza Comercial Inka Motors, esta aplicación metodológica permitirá organizar la información para lograr secuencias operacionales en el proceso proyectual, que serán desarrolladas gradualmente con una constante retroalimentación. Se divide en cinco etapas: generalidades, diagnóstico, programación arquitectónica, transferencia y el proyecto. Este análisis consiste en descomponer las partes del problema, estudiarlas individualmente para luego pasar a la síntesis, es decir, un estudio integral del objeto.

ETAPA I: GENERALIDADES

Se describe la situación problemática que incide con la necesidad del desarrollo del proyecto arquitectónico “Plaza Comercial Inka Motors” que atienda sus requerimientos. Comprende el análisis de la problemática, su definición, caracterización y formulación; los objetivos generales y específicos; la justificación y finalmente el enfoque metodológico para estructurar el desarrollo del proyecto.

ETAPA II: MARCO TEÓRICO Y DIAGNÓSTICO

RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN:

Es el soporte teórico y legal (normativa) de los conceptos que permite definir la tipología propuesta, estos mismos orientarán el desarrollo adecuado del proyecto. Asimismo, considera los referentes arquitectónicos (repertorio) nacionales e internacionales de la tipología propuesta.

DIAGNÓSTICO:

Se analiza los componentes del problema que condicionan en el diseño arquitectónico y conllevan a una propuesta coherente:

Lugar (análisis tipológico): Estudia los procesos y elementos contextuales que influyen en el proyecto arquitectónico tales como los aspectos físicos, naturales y urbano contextuales

Usuario: Los usuarios se clasifican a partir de sus características y se determina las necesidades tanto de la oferta como de la demanda, esto repercute en el planteamiento del programa arquitectónico.

Una vez obtenidas estas bases, entenderemos el ámbito completo del problema proyectual.

ETAPA III: PROGRAMACIÓN ARQUITECTÓNICA

Se sintetiza e interpreta la información obtenida para determinar ciertas pautas en la elaboración de la conceptualización, así mismo se plantea las intenciones de diseño (Contexto, Forma, Función, Espacial, tecnológico ambiental y constructivo) que dan forma a las ideas conceptuales y que prefiguran el proyecto.

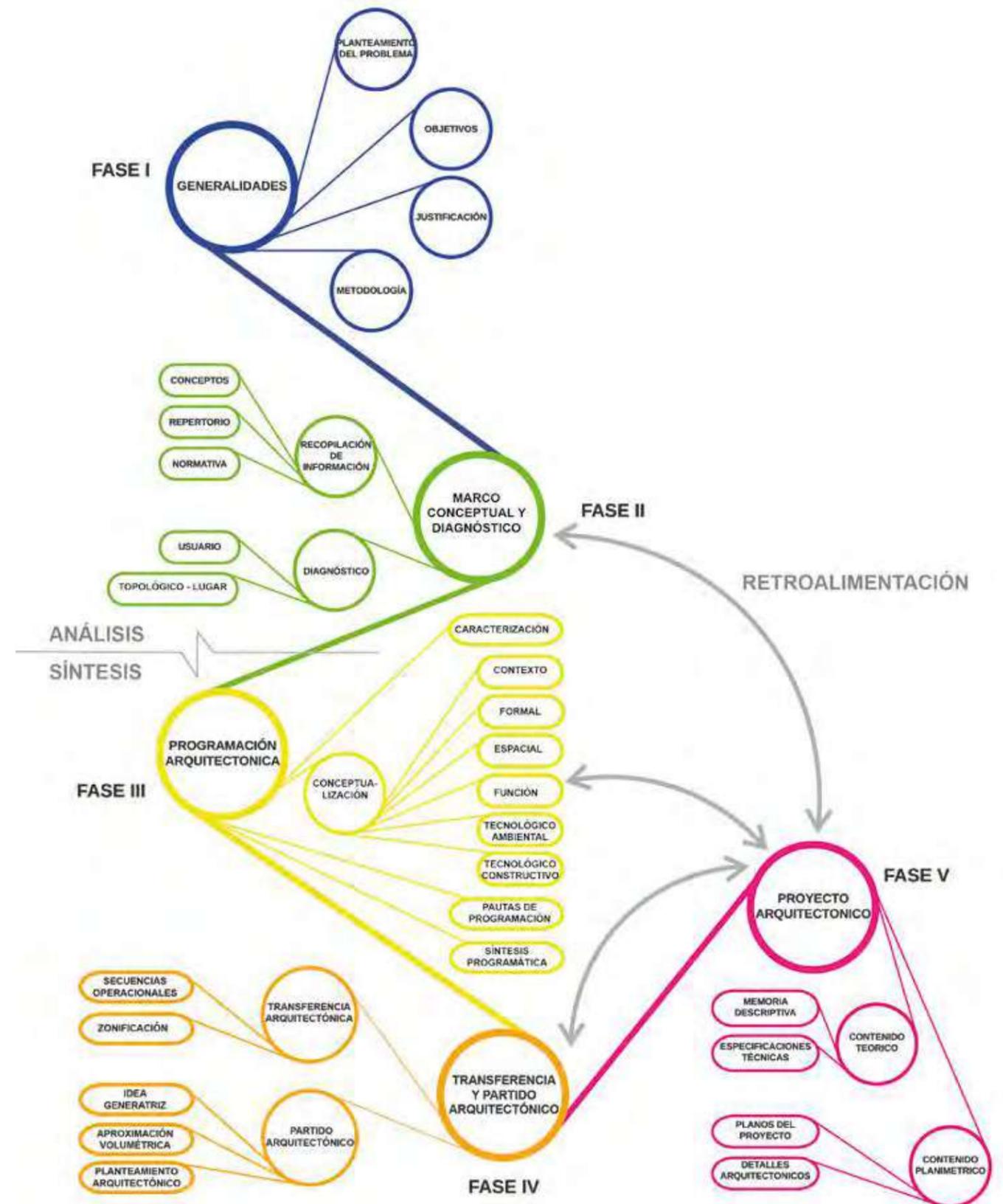
ETAPA IV: TRANSFERENCIA

Se materializa los aspectos determinados en la programación, traduciéndose en ideas generatrices, estrategias proyectuales, que muestran la toma de partido Arquitectónico.

ETAPA V: PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Es el resultado final de las anteriores etapas con la materialización del proyecto arquitectónico, expuesto en contenido teórico (memoria descriptiva, especificaciones técnicas), contenido planimétrico (planos y detalles arquitectónicos) y visualización arquitectónica (videos y vistas 3D/360).

FIGURA 8
Esquema Metodológico



Nota. Elaboración propia

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO Y DIAGNÓSTICO

5.1. MARCO CONCEPTUAL

- 5.1.1. PRECISIONES PRELIMINARES
- 5.1.2. ESTRUCTURAS COMERCIALES
- 5.1.3. DELIMITACIÓN TIPOLOGICA
- 5.1.4. PLAZA COMERCIAL
 - 5.3.4.1. CONDICIONES TECNOLÓGICAS, CONSTRUCTIVAS Y AMBIENTALES

5.2. REFERENTES

5.3. USUARIOS

- 5.3.1. IDENTIFICACIÓN DE USUARIO
- 5.3.2. CARACTERÍSTICAS, NECESIDADES Y ACTIVIDADES
- 5.3.3. ANALISIS DEL MERCADO
 - 5.3.3.1. OFERTA
 - 5.3.3.2. DEMANDA

5.4. LUGAR

- 5.4.1. ASPECTOS FÍSICOS
 - 5.4.1.1. LOCALIZACIÓN Y UBICACIÓN
 - 5.4.1.2. ÁREA Y PERÍMETRO
 - 5.4.1.3. TOPOGRAFÍA
 - 5.4.1.4. INFRAESTRUCTURA ACTUAL
 - 5.4.1.5. PARÁMETROS URBANOS
- 5.4.2. ASPECTOS NATURALES
 - 5.4.2.1. VIENTOS
 - 5.4.2.2. PRECIPITACIONES PLUVIALES, TEMPERATURA Y HUMEDAD RELATIVA
 - 5.4.2.3. ASOLEAMIENTO
 - 5.4.2.4. CONTAMINACIÓN
- 5.4.3. ASPECTOS URBANO-CONTEXTUALES
 - 5.4.3.1. MORFOLOGÍA URBANA
 - 5.4.3.2. PAISAJE URBANO Y VISTAS
 - 5.4.3.3. CONTEXTO LOCAL
 - 5.4.3.4. PERFIL URBANO
 - 5.4.3.5. USOS DE SUELO
 - 5.4.3.6. EQUIPAMIENTO URBANO

“La ciudad se entiende aquí como una arquitectura, y esta, a su vez, como construcción de la ciudad en el tiempo”

(Rossi, 1981, p. 1)

- 5.4.3.7. DINÁMICAS COMERCIALES
- 5.4.3.8. PARQUES Y ÁREAS VERDES
- 5.4.3.9. VISUALES
- 5.4.3.10. PATRIMONIO Y CONSERVACIÓN
- 5.4.3.11. SERVICIOS BÁSICOS
- 5.4.3.12. RED DE TRANSPORTE

5.5. IMPACTO URBANO

- 5.5.1. USOS DE SUELO
 - 5.5.1.1. ALTERACIÓN EN LOS USOS DE SUELO
 - 5.5.1.2. AUMENTO EN EL COSTO DEL SUELO URBANO
- 5.5.2. SISTEMA VIAL
 - 5.5.2.1. FLUJO VEHICULAR
 - 5.5.2.2. DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO
- 5.5.2. EQUIPAMIENTO URBANO
 - 5.5.2.1. ESPACIO PÚBLICO DESTINADO A LA RECREACIÓN

5.7. NORMATIVA

- 5.7.1. REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES
- 5.7.2. REGLAMENTO DEL CENTRO HISTÓRICO DEL CUSCO
- 5.7.3. PARÁMETROS INTERNACIONALES

5.1. MARCO CONCEPTUAL

5.1.1. PRECISIONES PRELIMINARES

PLAZA COMERCIAL

¿QUÉ ES?

Es un lugar de encuentro comercial donde se reúnen los comerciantes y la población hito demandante para generar transacciones comerciales y se complementan con el desarrollo de distintas actividades de ocio y culturales.

Estos centros son lugares de intercambio no sólo mercantil sino social y cultural, puesto que existe una yuxtaposición de diferentes rasgos sociales en la forma en cómo se vinculan distintos estilos de vida, asimismo culturales por la interacción de personas de diversos lugares de origen.

¿CÓMO ES?

Es un equipamiento urbano considerado como un hito urbano que se caracteriza por tener una arquitectura de carácter público/privada.

Presenta una infraestructura que tiene la capacidad de incorporar locales comerciales (tiendas ancla, tiendas de comercio local, ferias) que se organizan por medio de circulaciones y espacios públicos (plaza), por lo tanto se caracteriza por tener espacios flexibles de grandes dimensiones capaz de adaptarse a las necesidades de los usuarios a través del tiempo, configurados espacialmente de forma abierta, semiabierta y cerrada.

¿PARA QUÉ ES?

Es donde se desarrollan actividades vinculadas al comercio permanente (tiendas ancla y tiendas de comercio local), popular (espacios feriales) y actividades complementarias (aspectos financieros).

Asimismo se considera como un espacio de actividades recreativas y de ocio (vagar, sentarse, hablar y transitar), por lo que transmite la experiencia del espacio urbano público.

FIGURA 9

Propuesta de Plaza alternativa pública para reactivar dinámicas culturales-sociales.



Nota. Centro cultural y comercial para artistas en Jr. Quilca, Lima. Tomada de "Propuesta para el Jr. Quilca", Archdaily, 2016.

5.1.2. ESTRUCTURAS COMERCIALES

5.1.2.1. UNIDAD COMERCIAL

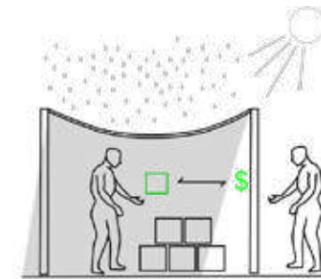
• LA TIENDA

La tienda, entendida como la unidad mínima de las diferentes estructuras comerciales, surge en la edad moderna (XV - XVII).

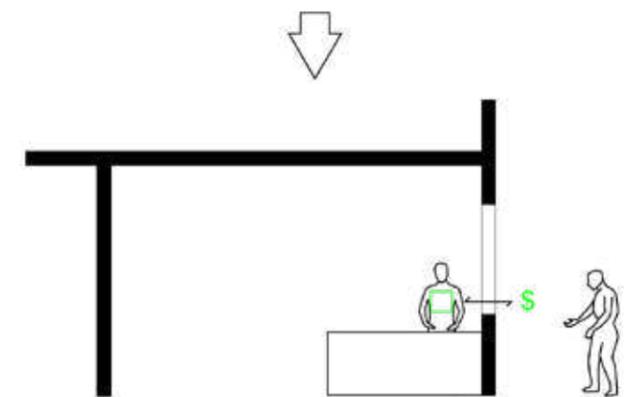
Según Rossi, la organización de este espacio arquitectónico que alberga la actividad comercial, se ha ido modificando a lo largo de la historia con la finalidad de adaptarse a los formatos vigentes. (Hernández, 2012)

FIGURA 10

La tienda, como unidad mínima comercial



Habitación provisional, no definitiva. Almacén de palos clavados en el suelo que sujetan una tela. Desmontable y mudable. Defenderse del sol o lluvia (RAE, 2011)



Espacio físico que alberga la actividad comercial. Unidad mínima de las diferentes estructuras comerciales (Rossi Aschner, 2015)

Nota. Elaboración propia

5.1.2.2. AGRUPAMIENTOS COMERCIALES

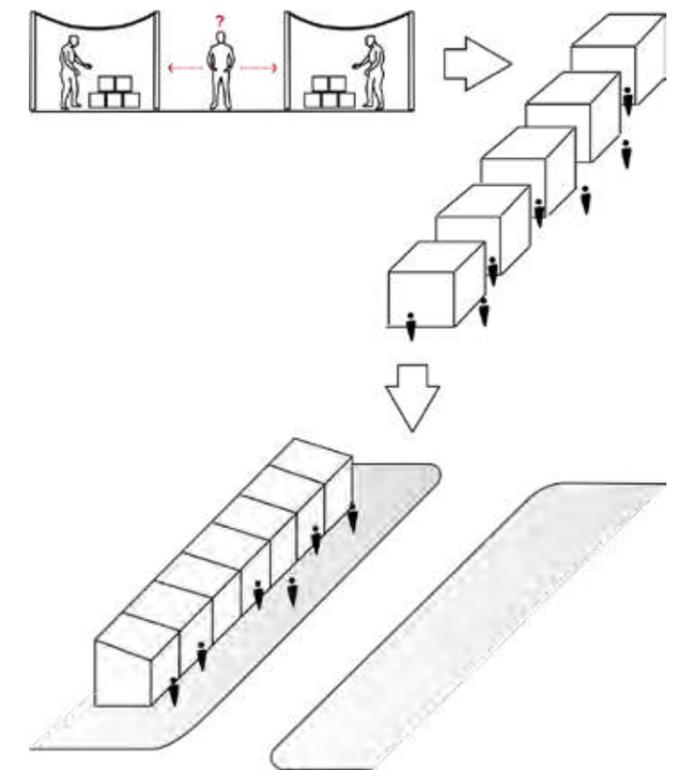
• CALLES COMERCIALES

Agrupación de tiendas comerciales. El espacio público pasa a ser un espacio para el desarrollo de la vida social. (Hernández, 2012).

El tránsito vehicular en las carretas convirtió el ambiente peatonal muy hostil para poder hacer compras.

FIGURA 11

Calles comerciales



Nota. Elaboración propia

5.1.2. ESTRUCTURAS COMERCIALES
5.1.2.2. AGRUPAMIENTOS COMERCIALES

• **MERCADO**

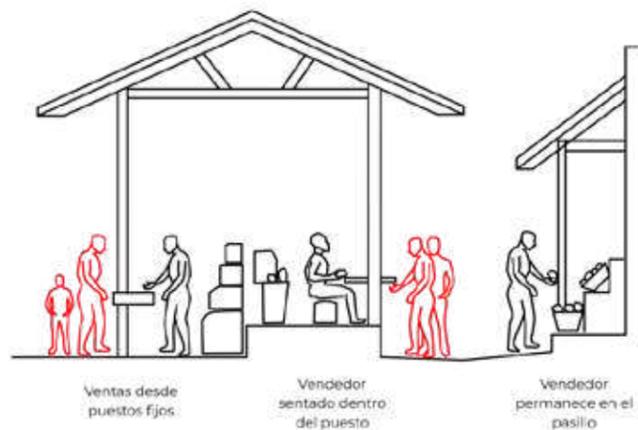
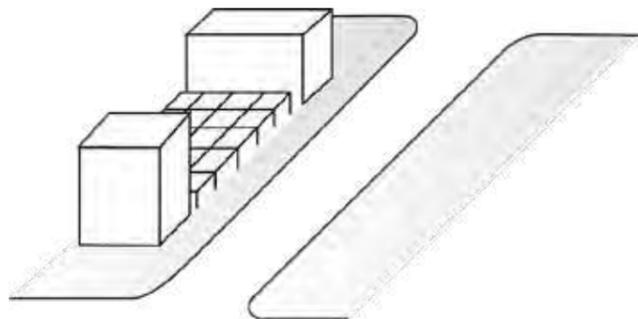
Lugar principal para el intercambio de comestibles, productos y servicios.

Aspectos:

Limpieza e higiene, amplitud y altura, distribución de puestos y pasillos, iluminación, señalización, carga y descarga, sectorización de los puestos según el tipo de producto que ofrezcan.

FIGURA 12

Mercado



Nota. Elaboración propia

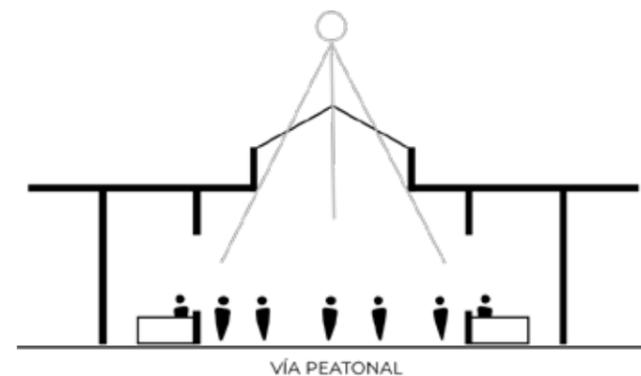
• **PASAJE COMERCIAL**

Otorgan al peatón un ambiente seguro para poder realizar sus compras, promoviendo la interacción social entre los usuarios.

Tiendas de tamaño similar, alineadas a cada lado del pasaje e iluminadas de forma natural a través de lucernarios en los techos. (Hernández, 2012).

FIGURA 13

Pasaje comercial



Nota. Elaboración propia

FIGURA 14

Pasaje comercial en Casa de Correos, Lima.



Nota. Tomada de "Karol Kozlowski RM Collection", Alamy, 2017.

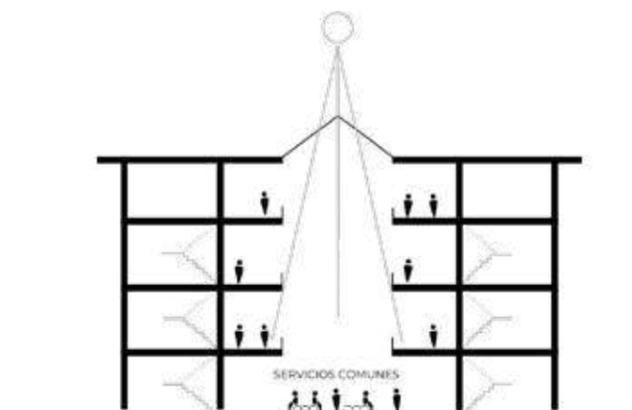
• **GALERÍA COMERCIAL**

Locales de comercio con menores dimensiones de área que conforman una sola edificación organizada en pasajes interiores.

Ofrecen bienes y servicios de manera independiente y común. (RNE, 2011)

FIGURA 15

Galería comercial



Nota. Elaboración propia

• **CENTRO COMERCIAL**

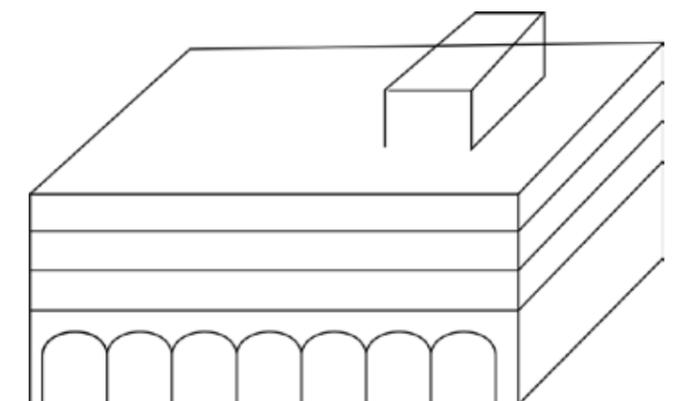
SHOPPING MALLS

"Cultura de consumo y de gustos variados"

Tiendas que se integran a un edificio o complejo de ellos. Proyecto que se desarrolla de forma planificada y tiene en cuenta el concepto de unidad. Servicios auxiliares de restauración y ocio. Bienes y servicios independientes y comunes. (RNE, 2011)

FIGURA 16

Shoppings malls



Nota. Elaboración propia

5.1.2.3. COMERCIO INFORMAL

En grandes ciudades contemporáneas, el crecimiento poblacional y el escaso crecimiento económico fomentó que un sector de mano de obra no sea parte de la actividad productiva regulada. A partir de esto surge el comercio informal; si lo **“formal” es aquello que cumple con las normas jurídicas de un país, tiene una estructura y organización, lo “informal” surge de manera espontánea y aunque en cierto grado tiene un orden, no permite su control.** En este mercado informal, sobresalen familias con poco ingreso económico y con escasa cantidad de mercancía. (Salveraglio C., 2016)

Esta constituye uno de los problemas actuales de la ciudad, que está asociado a la **ocupación ilegal del espacio público por parte de comerciantes sin regirse por normas o leyes.** También denominado comercio informal o comercio ambulatorio, forma parte de la cotidianidad y genera dinámicas urbanas al relacionarse en y con el espacio público. Algunas estrategias de formalización comprenden la reubicación y organización de vendedores informales en centros comerciales, la capacitación de la junta directiva de diferentes asociaciones y de sus miembros en temas de oficios y emprendimiento empresarial, y la inclusión de sectores informales a cadenas productivas formales.

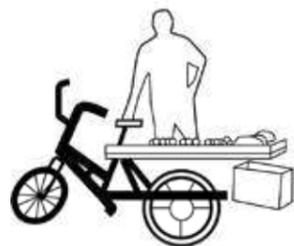
FIGURA 17

Formas de comercio informal

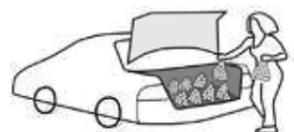
AMBULATORIO



Bicicleta



Carrito que se empuja sobre rueda



Venta ambulante sobre ruedas

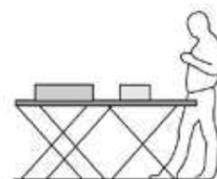
ESTÁTICO



Mantas en el piso



Colgantes



Mesas

Nota. Adaptado de “Estrategias de mercadeo de los vendedores ambulantes”, por Saldarriaga, Veléz & Betancur, 2014.

5.1.3. DELIMITACIÓN TIPOLOGICA

Los shopping center tienen la capacidad de incorporar todo, encontrando la mayoría de los usos y actividades, en su interior alberga todo tipo de tiendas, superficies abiertas y espaciosas a disposición del público. Existen espacios para sentarse y hablar.

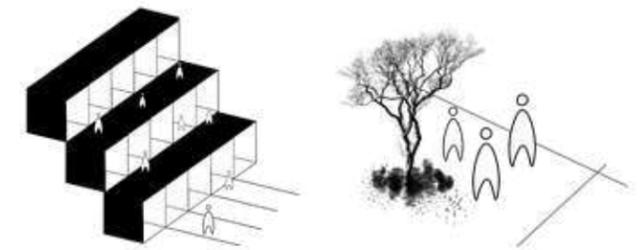
Los centros comerciales están cada vez más desvinculados del exterior, son capaces de alojar todas las actividades humanas, considerando a la naturaleza una impredecible interferencia con el despliegue del comercio (Koolhaas, 2001).

El centro comercial se considera como el “templo de lo individual”, donde se satisface caprichos personales, este difiere de la plaza comercial de antaño la cual era pública por naturaleza y donde se manifestaba lo común. (Martínez, 2016)

La existencia de un grupo de comerciantes que a falta de espacios feriales recurren al único espacio libre de la zona ‘Las rieles de la avenida ejército’, además la incorporación de un espacio público delimita la tipología a una PLAZA COMERCIAL, ya que reestructura el aspecto desvinculado del actual Centro Comercial Inka Motors, y se integra la cultura cívica y de ocio a la cultura comercial.

5.1.4. PLAZA COMERCIAL

LOCALES COMERCIALES
+
ESPACIO PÚBLICO



Se caracteriza por tener una arquitectura que transmita la experiencia del espacio urbano público (frecuentemente se conecta o se emplaza sobre el espacio público), en donde se desarrollan actividades de ocio, encuentro y descanso, además vinculadas al comercio popular.

En este entender, a diferencia del modelo de centro comercial entendido como un edificio configurado por diferentes plantas, la plaza comercial se define como la agrupación de locales comerciales organizados por medio de circulaciones y plazas que propician el encuentro ciudadano, capaz de atraer a usuarios que de otra manera no acudirían. (Costales, 2014)

Asimismo, una plaza comercial se considera un espacio de recreación público-privada. (Rodríguez, 2020)

5.1.4.1. CONDICIONES TECNOLÓGICAS CONSTRUCTIVAS Y AMBIENTALES

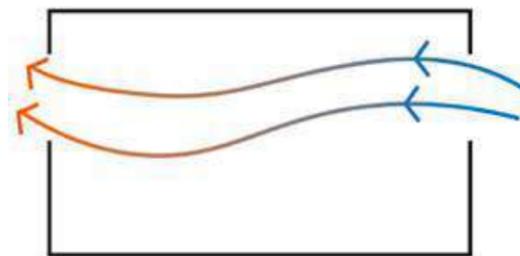
TECNOLÓGICO AMBIENTAL

• VENTILACIÓN NATURAL

Los centros comerciales requieren una variedad de soluciones de ventilación. La ventilación cruzada, busca generar corrientes de aire natural dentro de los espacios, además de ventilar, renueva el aire continuamente y de forma natural, para ello debe tener el edificio, dos aberturas opuestas, que permitan la circulación de aire, desde la zona de alta presión a la de baja (Ingresar aire frío y salir aire caliente). Asimismo, para la ventilación de sótanos se requiere de un flujo de ventilación vertical a través del efecto Venturi, donde el aire frío ejerce presión sobre el aire caliente forzándolo a subir, en este caso se requiere de áreas abiertas para que el aire circule en el ambiente y se expulse mediante aberturas cenitales.

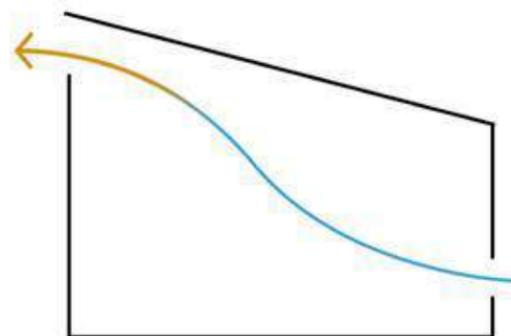
FIGURA 18

Ventilación cruzada



Planta

Ventilación efecto Venturi



Elevación

Nota. Elaboración propia.

• SISTEMA DE CLIMATIZACIÓN

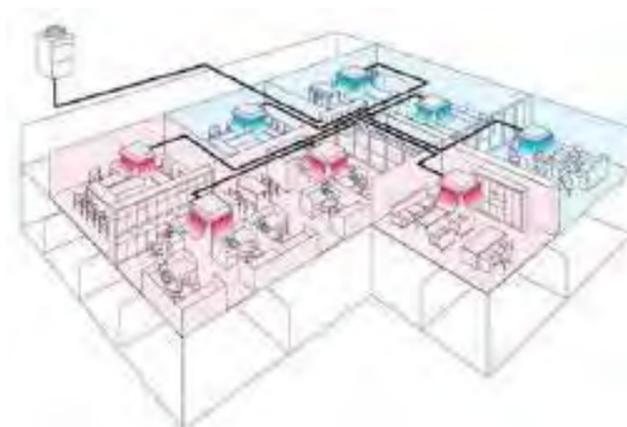
En locales comerciales se requiere de un sistema de aire acondicionado especial, el cual se hace uso frecuentemente. El sistema de Volumen de Refrigerante Variable (VRV); es un sistema de climatización para grandes edificaciones, se compone por una unidad exterior, que se ubica en la azotea de los edificios y se conecta por medio de tubos de cobre a varias unidades interiores; estos sistemas son capaces de generar frío o calor (Trabajando como un sistema de aire acondicionado)

Partes:

- Unidad exterior (Compresor y condensador)
- Tuberías de cobre, es donde circula el gas refrigerante
- Unidades interiores (contienen un termostato, la válvula de expansión y el evaporador)
- Caja de control, su función es regular el flujo del sistema refrigerante, recibe señales de las unidades interiores, demanda de calor o frío.

FIGURA 19

Sistema de Volumen Refrigerante Variable



Nota. Tomada de "Sistema VRV de climatización", <https://preciogas.com/instalaciones/equipamiento/aire-acondicionado/vrv>

TECNOLÓGICO CONSTRUCTIVO

Los centros comerciales demandan de estructuras que les permitan abarcar grandes luces, entre columnas y placas, por lo tanto es habitual que se hagan usos de:

• SISTEMA MIXTO:

Los centros comerciales abarcan diversos ambientes, cada uno de ellos con diferentes requisitos en término de dimensiones y luz libre, por ende se hace uso de este sistema estructural el cual combina distintos elementos estructurales y optimiza las características de cada componente, combinando columnas y placas de concreto.

• SISTEMA POSTENSADO:

Es una técnica que consiste en tensar el acero antes de colocar el concreto que se trabajará, se genera la tensión de los apoyos, con tendones de cable torcido o torones de varios alambres. Se aplica en dinteles, viguetas, losas, vigas y pilotes.

Es conveniente este sistema para un uso eficiente de los materiales, ya que permite reducir el peso de la estructura que requiere grandes luces entre columnas y placas.

• SISTEMA DE ESTRUCTURA METÁLICA ENTRAMADA:

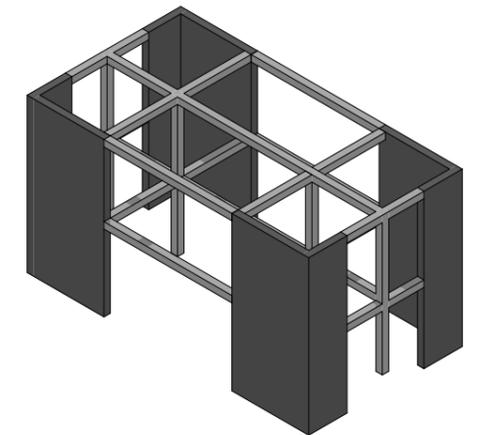
Estructura ligera que hace uso de gran cantidad de elementos horizontales y verticales para equilibrar y repartir las cargas de la estructura, configurada por vigas, pilares y columnas.

FIGURA 20

Sistema postensado



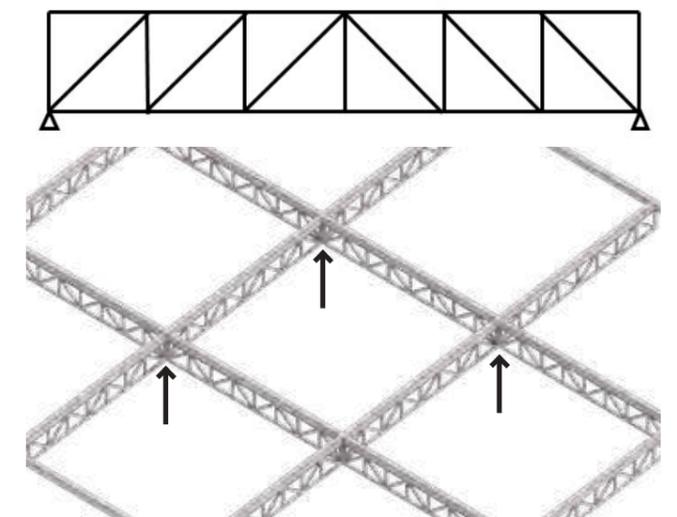
Sistema mixto, combinando columnas y placas de concreto.



Nota. Elaboración propia

FIGURA 21

Sistema de estructura metálica



Nota. Elaboración propia

5.2. REFERENTES

5.2.1. GALERÍAS COMPUPLAZA

- **Ubicación:** Cercado de Lima, Perú.
- **Proyectistas:** Reynaldo Legard
Rossana Agois
- **Año:** 2002

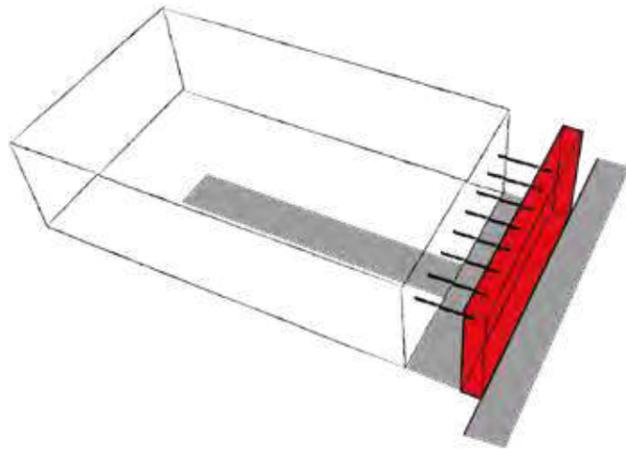


FIGURA 22

Galería Comercial Compuplaza

La galería comercial CompuPlaza, actualmente es una edificación de uso comercial caracterizada por la especialización de productos y servicios que ofrece. Se considera como referente por ser una tipología de galería comercial vigente a nivel nacional y ganadora del hexágono de oro en la XI Bienal Nacional de Arquitectura en la categoría comercio.

Este proyecto es un buen ejemplo puesto que además de brindar espacios de calidad para el comerciante local y para los clientes que la visitan, pone en valor la fachada monumental de la edificación previa con el fin de mantener el perfil urbano del Centro Histórico.

Cabe resaltar que la galería esta completamente iluminada de forma natural.



Nota. Tomado de Reynaldo Legard Arquitectos [Fotografía]. <https://www.facebook.com/photo/?fbid=959852680806869&set=a.959852510806886>

FIGURA 23

Interior de la Galería Comercial Compuplaza



Nota. Tomado de Reynaldo Legard Arquitectos [Fotografía]. <https://www.facebook.com/photo?fbid=959852660806871&set=a.959852510806886>

FIGURA 24

Espacio intermedio de la fachada antigua y la nueva estructura



Nota. Tomado de Reynaldo Legard Arquitectos [Fotografía]. <https://www.facebook.com/photo?fbid=959852700806867&set=a.959852510806886>

5.2.1. CENTRO COMERCIAL PANORÁMICO

- **Área de terreno:** 1500 m2
- **Ubicación:** Arequipa, Perú
- **Proyectistas:** Aranzaens
- **Año:** 1990-1995

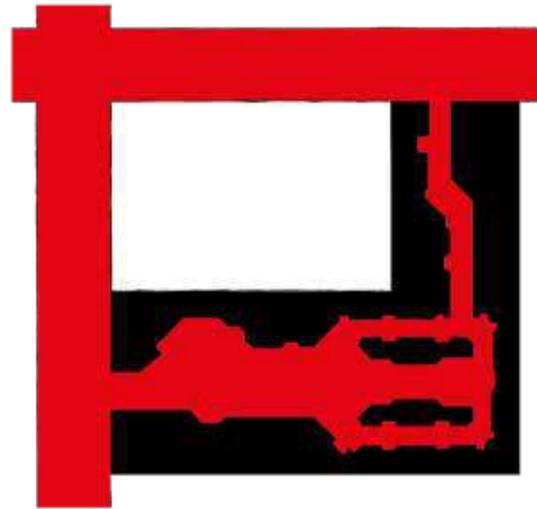
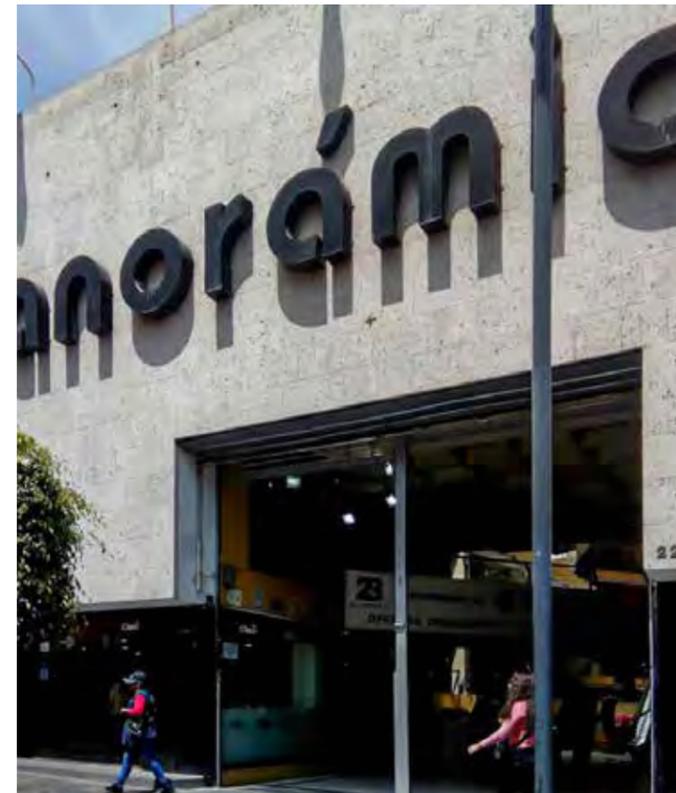


FIGURA 25
Ingreso al Cc. Panorámico en Calle Mercaderes



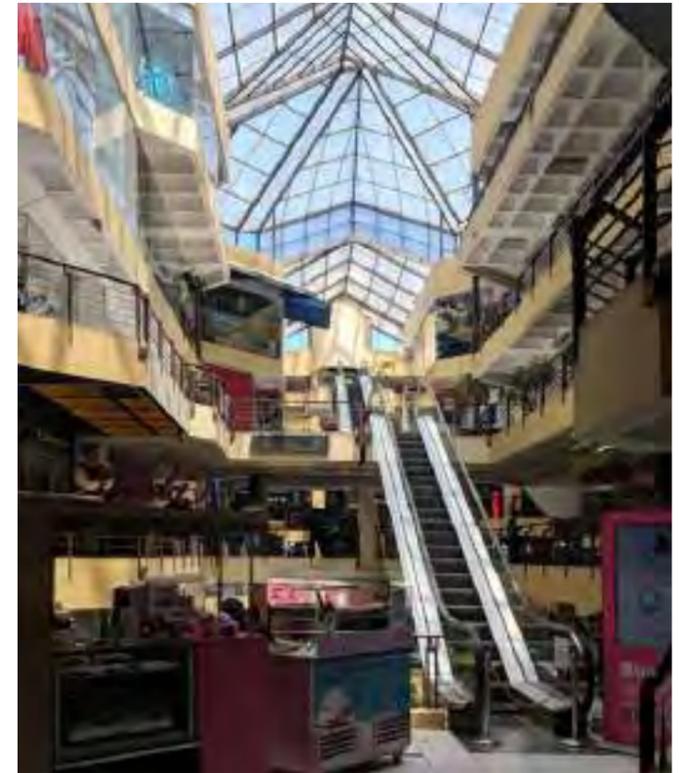
Nota. Tomada de "Arquitectura comercial en Arequipa". Universidad Nacional San Agustín, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, 2019.

Constituye el primer Centro Comercial en la ciudad de Arequipa, que buscó ser símbolo de crecimiento de la ciudad. Contiene un pasaje en forma de L que conecta con los dos ingresos de calle Piérola y calle Mercaderes, a partir de ello se distribuyen de forma lineal los locales comerciales.

Los dos ingresos que posee lo definen como un espacio de transición y no solo de estadía. El vano de ingreso de mayor amplitud es de la Calle Mercaderes, puesto que es una calle peatonal y supone una mayor atracción de flujo peatonal.

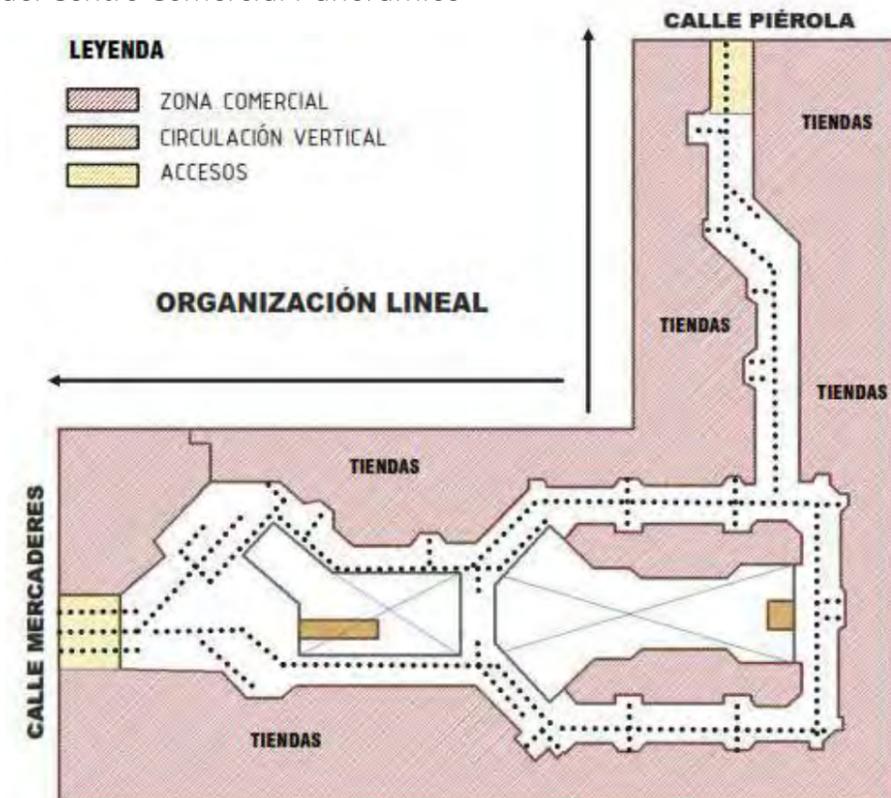
Asimismo en su recorrido interior desemboca en diferentes espacios de uso común y estadía como anfiteatros, por lo que el Panorámico se considera como un punto de reunión.

FIGURA 26
Interior del Centro Comercial Panorámico



Nota. Tomada de "Arquitectura comercial en Arequipa". Universidad Nacional San Agustín, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, 2019.

FIGURA 27
Planta General del Centro Comercial Panorámico



Nota. Tomada de "Arquitectura comercial en Arequipa". Universidad Nacional San Agustín, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, 2019.

5.2.1. BOULEVARD QOYLLUR

- **Área de terreno:** 11 455 m²
- **Ubicación:** Cusco, Perú
- **Proyectistas:** EOM Grupo
- **Año:** 2023

Se localiza en el área circundante de amortiguamiento del Centro Histórico del Cusco, colinda con las Avenidas Tullumayu, Garcilaso y Huáscar. El proyecto contempla la apertura de un espacio público peatonal por lo que se reconoce su carácter urbano, este permite los recorridos espontáneos y puntos de encuentro social que surgirán en base al nodo de actividades que plantea.

Es de uso mixto, contiene una zona residencial que se organizan en torno a dos patios

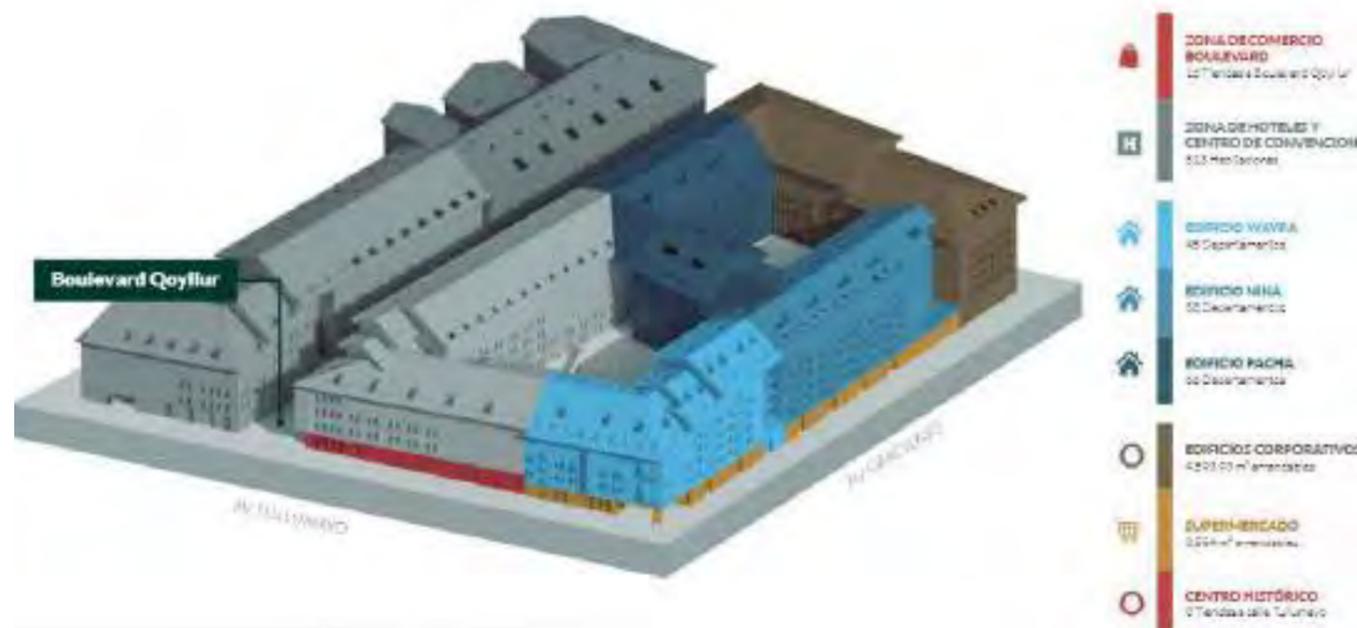
privados (lenguaje de la tipología de “casa-patio”), asimismo espacios comerciales, corporativos y de hotelería que se integran a un espacio peatonal urbano (Boulevard).

La ciudad del Cusco registra precipitaciones pluviales de moderada a fuerte intensidad, por ende se enfatiza los aleros y cubiertas inclinadas, que junto a los canes y balcones caracterizan el perfil urbano y arquitectura del Centro Histórico.

Al ubicarse fuera de los límites que configura el Centro Histórico del Cusco, contribuye a liberar y evitar problemas de tuguización y de cambio de uso de suelo que actualmente se da de manera inadecuada en espacios dentro de su Centro Histórico que no fueron diseñados para albergar dicha función.

FIGURA 28

Esquema de distribución de usos del Boulevard Qoyllur



Nota. Recuperado de <https://www.boulevardqoyllur.com/>

FIGURA 29

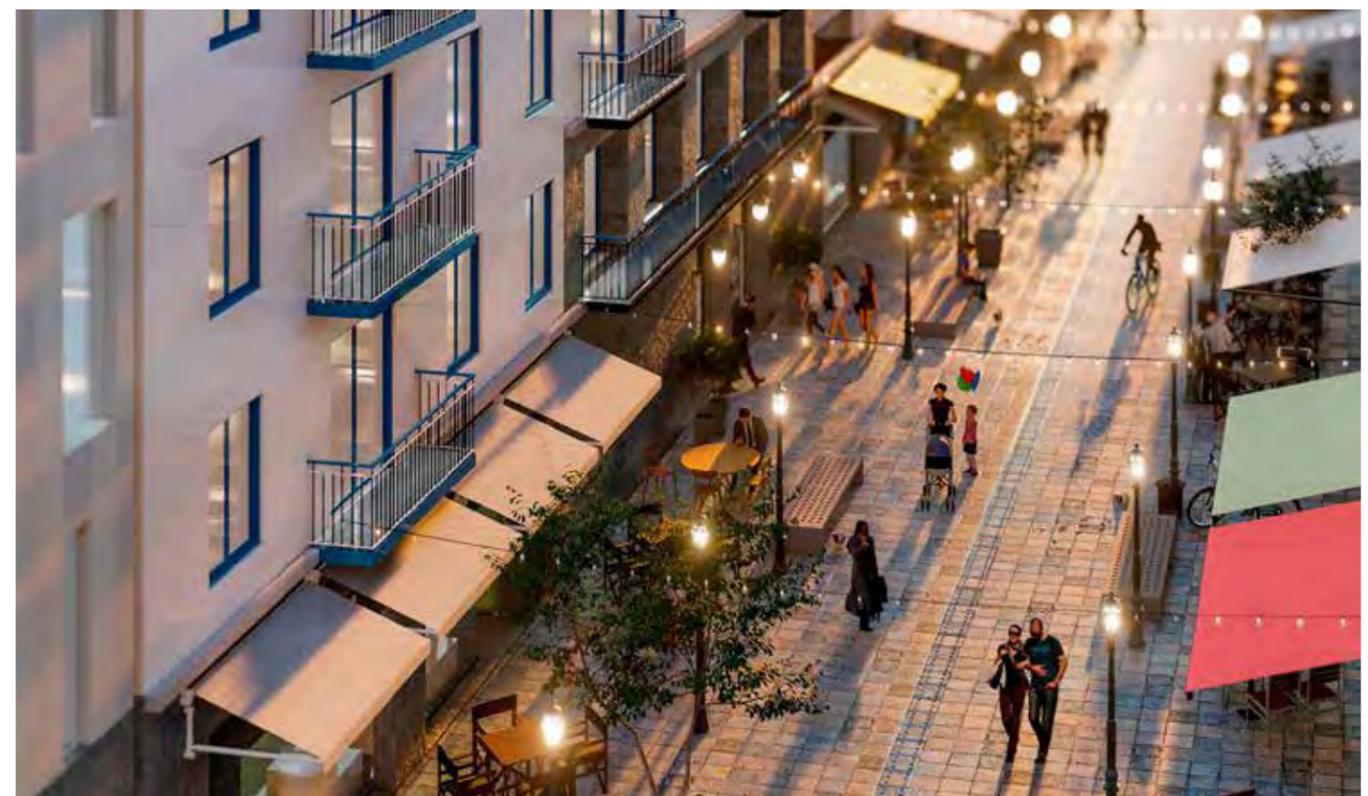
Elevación entre Av. Tullumayo y Av. Garcilaso



Nota. Recuperado de <https://www.boulevardqoyllur.com/>

FIGURA 30

Espacio peatonal urbano (Boulevard)



Nota. Recuperado de <https://www.boulevardqoyllur.com/>

5.3. USUARIO

5.3.1. IDENTIFICACIÓN DE USUARIO USUARIO DEMANDANTE

Es el usuario que busca satisfacer una necesidad a través de la demanda de bienes y servicios, este puede ser local y regional, este último se da por motivos de visita o negocios de manera ocasional.

El usuario local llega ser los habitantes de la provincia de Cusco, el cual cuenta según el censo del 2017 con **447 588 habitantes** y con una población en edad de trabajar de **346 344 habitantes**, de los cuales los grupos de edad predominantes son de 14 a 29 años con 134 236 habitantes.

USUARIO OFERTANTE

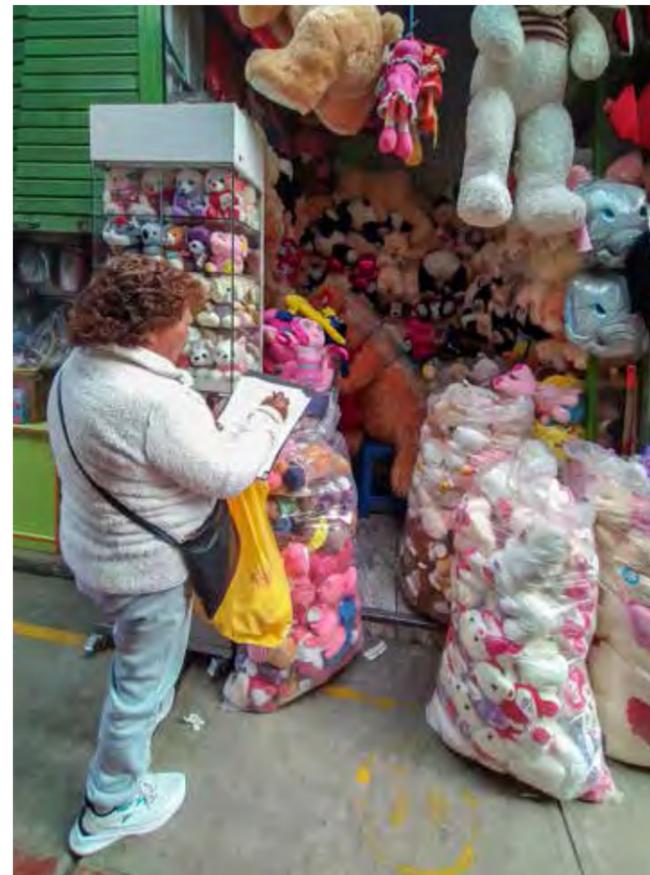
Es el comerciante que ofrece bienes y servicios hacia el usuario que los necesita. Con respecto al Centro Comercial Inka Motors, son **487 socios** y **694 módulos de estand.**

En el caso del "Nuevo Sábado Baratillo - Ambulantes de la riel", existe un gran número de comerciantes.



FIGURA 31

Entrevista a socios del C.C. Inka Motors



Nota. Elaboración propia

FIGURA 32

Identificación de usuarios del Cc. Inka Motors



Local de juguetes del Cc. Inka Motors
Estancia: Permanente
U. Ofertante: Socio del Cc. Inka Motors
U. Demandante: Local



Local de ropa acondicionado solo fines de semana en Cc. Inka Motors
Estancia: Provisional
U. Ofertante: Asociación de ambulantes del "Nuevo Sabado Baratillo"
U. Demandante: Local



Local de accesorios acondicionado solo fines de semana en Cc. Inka Motors
Estancia: Provisional
U. Ofertante: Asociación de ambulantes del "Nuevo Sabado Baratillo"
U. Demandante: Local



Venta ferial en rieles de la Av. Ejército, exteriores del Cc. Inka Motors
Estancia: Provisional
U. Ofertante: Asociación de ambulantes del "Nuevo Sabado Baratillo"
U. Demandante: Local



Venta de comidas en rieles de Av. Ejército, exteriores del Cc. Inka Motors
Estancia: Provisional
U. Ofertante: Asociación de ambulantes del "Nuevo Sabado Baratillo"
U. Demandante: Local



Venta de comidas en pasillos del Cc. Inka Motors
Estancia: Provisional
U. Ofertante: Asociación de ambulantes del "Nuevo Sabado Baratillo"
U. Demandante: Local

Nota. Elaboración propia

FASES DEL PROCESO DE DECISIÓN DE COMPRA



5.3.2. CARACTERÍSTICAS, NECESIDADES Y ACTIVIDADES

USUARIO OFERTANTE

OFERTANTE PERMANENTE

¿Quiénes son?

Son los agentes comerciantes primigenios de la asociación Inka Motors, Según los datos brindados por el presidente de la asociación, son un total de 487 socios, pero los comerciantes activos solo hacen uso de 120 módulos de stand para la exhibición de los productos y 25 módulos de stand como depósito.

Características

Algunos propietarios mantienen las características originales del módulo comercial, y otros juntaron más de una unidad de venta, con el propósito de tener más espacio para la exhibición de sus productos, así mismo tienen a su disposición stands como almacenes. Los socios comerciantes manifiestan en las entrevistas que es insuficiente el área de Stand para la muestra y venta de sus productos y que **cada módulo de stand tiene un área de 4m².**



Idiosincrasia

En la recolección de información en las entrevistas hacia los comerciantes, ellos muestran una aspiración de un centro comercial como el CC. Imperial Plaza, por su actividad comercial variada, al presentar salas de Cine, área gastronómica, sala de juegos y locales comerciales.



Nota. Centro Comercial Imperial Plaza

Los comerciantes emergentes se caracterizan por el esfuerzo y sacrificio para subsistir y salir adelante en el actual contexto. Por otro lado, los empresarios de clase media consideran el negocio como un aporte constante y seguro, por ende es uno de sus principales ingresos económicos.

La familia es un factor importante en la vida de los comerciantes, porque llega ser un negocio familiar, es un tema de fidelidad y dedicación de los participantes, además no presentan remuneraciones fijas, este se da de acuerdo a la rentabilidad, de esa manera se presenta una capitalización rápida de la empresa, esto se presenta con una expectativa de los miembros de heredar el negocio.

CARACTERÍSTICAS

	NECESIDAD	ACTIVIDAD	UNIDAD FÍSICO ESPACIAL
	ACCESO	Ingresar y salir del centro comercial Ingresar y salir del complejo en vehículo Estacionar el vehículo	Área de acceso peatonal Área de acceso vehicular Estacionamiento
	COMERCIALIZAR	Exponer Vender Almacenar productos	Área de exhibición Caja Almacén (Módulo de venta)
	ALIMENTARSE	Adquirir un alimento	Patio de comida
	NECESIDADES FISIOLÓGICAS	Lavarse las manos y uso del inodoro y/o urinario	Servicios higiénicos diferenciados

OFERTANTE ESPORÁDICO

• **¿Quiénes son?**

Son los asociados de “Nuevo Sábado Baratillo - Ambulantes de la riel”, que hacen uso de 160 stands abiertos y pasillos, para el desarrollo de sus actividades comerciales. Según las entrevistas a los socios del CC. Incamotors, la presencia de la feria sabatina reactiva y dinamiza el comercio en el CC.

• **Características**

Comerciantes que trabajan los días sábado en los espacios al aire libre disponibles, la gran mayoría vende productos de segundo uso (ropa, accesorios eléctricos, juguetes, entre otros)
La mayoría de estos Comerciantes desean entrar a la formalidad.

FIGURA 34

Ubicación en planta “Nuevo Sabado Baratillo”



Nota. Ambulantes ubicados al frente del Cc. Inka Motors. Elaboración propia.

FIGURA 33

Ubicación de los comerciantes ambulantes



Nota. Los comerciantes ambulantes de Sábado Baratillo instalados en la riel ferroviaria de la Av. Ejército. Elaboración propia.

FIGURA 35

Comerciantes ambulantes en las rieles de la Av. Ejército



Nota. Elaboración propia.

CARACTERÍSTICAS

	NECESIDAD	ACTIVIDAD	UNIDAD FÍSICO ESPACIAL
	ACCESO	Ingresar y salir del espacio público	Área de acceso peatonal Área de acceso vehicular Estacionamiento
	COMERCIALIZAR	Exponer Vender	Área de venta
	NECESIDADES FISIOLÓGICAS	Lavarse las manos y uso del inodoro y/o urinario	Servicios higiénicos diferenciados

ADMINISTRACIÓN

• **¿Quiénes son?**

Son los representantes de todos los Socios del CC. Inka Motors, de ellos depende su buen funcionamiento. Según la entrevista efectuada al presidente de la Asociación, esta junta directiva está conformada por: Presidente, Tesorero, Vicepresidente, Vocal y Secretario.



• **Características**

Los miembros de la junta directiva, son elegidos en cada periodo de tiempo por todos los socios. Las decisiones que toma la junta directiva son llevadas a votación a la asociación.

CARACTERÍSTICAS

NECESIDAD	ACTIVIDAD	UNIDAD FÍSICO ESPACIAL
LABORAR	Administrar personas y recursos Dirigir y orientar Revisar documentación Controlar las funciones del personal Atender problemas	Oficinas administrativas Oficinas de gestión institucional
REUNIRSE	Exponer Vender	Área de venta
ALIMENTARSE	Adquirir un alimento	Patio de comida
NECESIDADES FISIOLÓGICAS	Lavarse las manos y uso del inodoro y/o urinario	Servicios higiénicos diferenciados

PERSONAL TÉCNICO, MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD

• **¿Quiénes son?**

Es el personal responsable del mantenimiento y seguridad del edificio, conformado por:

- Un gerente de operaciones
- Un jefe de mantenimiento
- Técnico de video vigilancia
- Técnico informático

CARACTERÍSTICAS

NECESIDAD	ACTIVIDAD	UNIDAD FÍSICO ESPACIAL
MANTENER LIMPIO Y EN BUEN ESTADO LA INFRAESTRUCTURA	Sacar y almacenar los equipos de limpieza Mantenimiento de los sistemas	Depósito general Cuarto de limpieza Cuarto de máquinas Cuarto de bombas y cisterna Subestación eléctrica
MONITOREAR LA INFRAESTRUCTURA	Vigilar los espacios interiores y exteriores de todas las ambientes.	Sala de monitoreo Caseta de seguridad

MAYORISTAS

• **¿Quiénes son?**

Actores comerciales que suministran los productos a los minoristas, de manera recurrente, haciendo uso de un espacio de carga y descarga para el traslado a los stands.

CARACTERÍSTICAS

NECESIDAD	ACTIVIDAD	UNIDAD FÍSICO ESPACIAL
VENTA AL POR MAYOR A MINORISTAS	Sacar y almacenar los productos a los minoristas	Andén de carga y descarga

USUARIO DEMANDANTE

LOCAL

• **¿Quiénes son?**

Es la población de la provincia de Cusco, según el censo del 2017 son 432 662 habitantes del área urbana, de los cuales la Población económicamente activa (PEA) son 222 035 habitantes, caracterizados por ser de 14 años a más. El grupo etario predominante son de 30 a 44 años con 83 955 habitantes. *La PEA son de 14 y más años de edad

El nivel educativo alcanzado de la población de la provincia de Cusco (área urbana con condición de actividad económica - PEA) predominante es el nivel de Secundaria. En la ciudad del Cusco más de la mitad de la población pertenece al nivel socioeconómico E con el 50.3%.

A lo largo de la Av. Ejército, atiende las demandas comerciales principalmente del distrito de Santiago y Cusco, localizando gran cantidad de comerciantes informales, tanto ambulantes como los que presentan locales.

FIGURA 38

Nivel Socioeconómico en la población de la ciudad del Cusco

NSE	Porcentaje de población	Ingresos Mensuales familiares
AB	4.6%	S/. 6 818.00
C	21.6%	S/. 3 184.00
D	23.6%	S/. 2 038.00
E	50.3%	S/. 1 242.00

Nota. APEIM, 2021 (Asociación peruana de empresas de inteligencia de mercados)

FIGURA 36

Población Económicamente Activa por grupos etarios

Grupos de edad	PEA (habitantes)
14 a 29 años	65 632
30 a 44 años	83 955
45 a 64 años	62 754
65 y más años	9 694

Nota. INEI - Censos Nacionales de Población y Vivienda 2007 y 2017

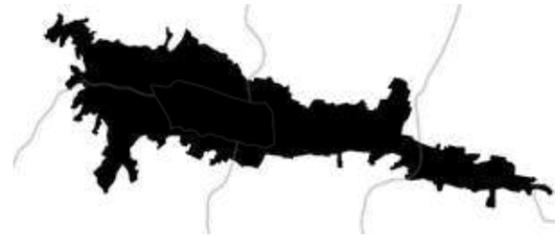


FIGURA 37

Población Económicamente Activa por nivel educativo

Nivel educativo	Población (hab)
Sin nivel	2 282
Inicial	189
Primaria	17 935
Secundaria	74 364
Básica especial	148
Sup. no univ. incompleta	14 618
Sup. no univ. completa	31 038
Sup. univ. incompleta	16 393
Sup. univ. completa	55 651
Maestría / Doctorado	9 417

Nota. INEI - Censos Nacionales de Población y Vivienda 2007 y 2017

GRUPOS ETARIOS



• **NIÑOS**

En el aspecto COMERCIAL está orientado a artículos de diversión, vestimenta y accesorios de diversión. Desde el lado del OCIO requieren espacios de juego activo, donde puedan interactuar con otros niños.



• **ADOLESCENTES Y JÓVENES**

En el tema COMERCIAL tienen preferencia a productos de última generación, tanto en el aspecto tecnológico como de vestimenta y accesorios complementarios. En el aspecto de OCIO, existe una preferencia de juegos mecánicos, de interacción física, por otro lado hay en su recreación pasiva se inclinan por las salas de cine.



• **ADULTOS**

En el aspecto COMERCIAL buscan productos de vestido y accesorios para el hogar. De igual manera que los jóvenes en aspecto del OCIO prefieren las salas de cine y el consumo de restaurantes, snack, comida rápida y cafés

Características

Población económicamente activa, que necesita la adquisición de un producto o consumir algún alimento, y tener un momento de ocio.

CARACTERÍSTICAS DE CONSUMO

	BENEFICIOS VALORADOS	CATEGORÍAS DE CONSUMO
CLASE ALTA	Símbolo de exclusividad	Confecciones, retail, restaurante
	Modernidad	Tecnología, modas y productos orgánicos
	Calidad superior y experiencia satisfactoria	Productos que tengan calidad de exportación
CLASE MEDIA	Rendimiento y precios bajos	Moda y tecnología a bajo precio, al mismo tiempo productos resistentes de larga vida
	Se evidencia su crecimiento profesional en lo personal	Aquello que sea útil, genere rentabilizar su negocio o profesión
	Facilidades de pago	Formas de pago accesibles (cuotas)
CLASE BAJA	Útil	Productos netamente funcionales
	Maximización del dinero	Productos de mayor calidad en formatos económicos
	Mejora de sus condiciones de vida	Se prioriza productos de la canasta familiar

ATRACCIÓN COMERCIAL

Los consumidores no sólo acuden a los centros comerciales para adquirir un determinado bien, sino que funcionan como puntos de encuentro y lugares de ocio, entretenimiento y esparcimiento. El concepto de atracción comercial que ejercen los centros comerciales sobre los consumidores es fundamental y están determinadas por:

• LA ACCESIBILIDAD

Tiene relación con la localización y la conveniencia de localizar el centro comercial en un lugar de fácil acceso, horario de apertura prolongado y estacionamiento amplio.

• VARIEDAD ECONÓMICA

Estudios, como el de Sit et al. (2003) afirman que los centros comerciales atraen a una gran variedad de consumidores y se distinguen los compradores de conveniencia (que demandan productos y servicios) de los compradores de entretenimiento que demandan ocio y diversión. También demandan el tema de restaurantes y cafeterías. Asimismo, son actividades importantes y de gran interés, los eventos y las exhibiciones.



• ENTORNO INTERNO

Es importante las características físicas y ambientales de los centros comerciales, junto con el estilo innovador y diferenciador, acorde con los valores culturales del emplazamiento. Finalmente genere experiencias gratificantes y satisfactorias para el comprador.

PRECIOS ATRACTIVOS Y OFERTA

Existen consumidores que buscan un único lugar en el que puedan adquirir todos los productos y servicios que precisan (Munuera y Cuestas, 2006) el consumidor no sólo acude al centro comercial porque necesita un determinado producto o servicio, sino por pasar el rato, distraerse o entretenerse. (Calvo y Calvo, 2013)

TURISTAS

• ¿Quiénes son?

La ciudad del Cusco presenta un gran flujo turístico, según MINCETUR en el 2018 se estima que se realizó más de 2,8 millones de viajes por turismo interno con destino a Cusco de las cuales el 59.5% tienen como principal visita la misma ciudad.

El 45.6% de los turistas nacionales tienen como motivo vacaciones y recreación. El centro comercial al ubicarse a pocos minutos del casco monumental de Cusco, llega a ser un lugar accesible que aumenta la oferta turística ya sea gastronómica, artesanal o de recreación.

• Características

La población turista nacional e internacional requiere de alguna adquisición de un objeto, consumir algún alimento o simplemente pasar un momento de ocio.

CARACTERÍSTICAS

NECESIDAD	ACTIVIDAD	UNIDAD FÍSICO ESPACIAL
 <p>ACCESO</p>	Ingresar y salir del centro comercial	Área de acceso peatonal Área de acceso vehicular Estacionamiento
 <p>COMPRAR</p>	Adquirir uno o varios productos como: <ul style="list-style-type: none"> • Equipos electrónicos • Juguetes • Libros • Calzados • Prendas de vestir • Licores • Artículos del Hogar • Artesanías 	Área de exhibición Caja (Módulo de venta)
 <p>RECREAR</p>	Recreación pasiva	Espacios públicos <ul style="list-style-type: none"> • Boulevard • Anfiteatros • Plazas • Áreas de exposición Tiendas ancla de entretenimiento (CINE) Área pública <ul style="list-style-type: none"> • Vestíbulo • Boletería • Dulcería • Sala de espera • Salas de Cine Área de operación <ul style="list-style-type: none"> • Almacén • Cabina de proyección Área de servicios <ul style="list-style-type: none"> • Servicios higiénicos
 <p>ALIMENTARSE</p>	Adquirir un alimento	Patio de comida
 <p>NECESIDADES FISIOLÓGICAS</p>	Lavarse las manos y uso del inodoro y/o urinario	Servicios higiénicos diferenciados

5.3.3. ANÁLISIS DEL MERCADO

5.3.3.1. OFERTA

En este estudio se toma en cuenta los establecimientos comerciales en actual funcionamiento que atraen en su mayoría la demanda en la ciudad del Cusco. En gran parte, estos locales son de uso exclusivamente comercial, es decir que no abarca actividades complementarias de ocio, el cuál se considera como un atractor en los formatos comerciales actuales. Los establecimientos que se identifican se caracterizan porque ofrecen:

BIENES

- Ropa
- Joyería
- Cómputo y tecnología
- Electrodomésticos

SERVICIO

- Peluquería
- Venta de comida

Los Centros Comerciales “Imperial Plaza” y “Real Plaza” ofertan actividades de ocio y recreación como cine y salón de juegos, por ende son los que acaparan la atención de la mayoría de personas, mientras que los demás establecimientos comerciales al no adaptarse a los formatos comerciales actuales pasan por un proceso de “muerte progresiva”, pues al no captar clientes varios stands o tiendas comerciales dejaron de funcionar por la poca rentabilidad y se convirtieron en depósitos.

FIGURA 39

Edificios comerciales en la ciudad del Cusco.



Nota. Elaboración propia.

CENTRO COMERCIAL EL CARMEN	
UBICACIÓN	Calle Nueva
ÁREA	1750.00 m2
AFORO	450
ESTACIONAMIENTO	No
BIENES Y SERVICIO	Venta de computadoras y aparatos electrodomésticos.

CENTRO COMERCIAL REAL PLAZA	
UBICACIÓN	Av. de La Cultura
ÁREA	53 340.00 m2
AFORO	22 500
ESTACIONAMIENTO	Sí
BIENES Y SERVICIO	Venta de productos y servicios. (Tiendas ancla) Actividades de ocio y recreación.

CENTRO COMERCIAL CUSCO	
UBICACIÓN	Av. El Sol
ÁREA	3 690.00 m2
AFORO	380
ESTACIONAMIENTO	No
BIENES Y SERVICIO	Venta de ropa y joyería. Servicios de peluquería.

CENTRO COMERCIAL MOLINO I	
UBICACIÓN	Margen derecha
ÁREA	8620.00 m2
AFORO	4300
ESTACIONAMIENTO	Sí
BIENES Y SERVICIO	Venta de productos variados y comida.

CENTRO COMERCIAL OLLANTA	
UBICACIÓN	Av. El Sol
ÁREA	3 690.00 m2
AFORO	380
ESTACIONAMIENTO	No
BIENES Y SERVICIO	Venta de ropa y joyería. Servicios de peluquería.

CENTRO COMERCIAL REAL PLAZA	
UBICACIÓN	Av. de La Cultura
ÁREA	53 340.00 m2
AFORO	22 500
ESTACIONAMIENTO	Sí
BIENES Y SERVICIO	Venta de productos y servicios. (Tiendas ancla) Actividades de ocio y recreación.

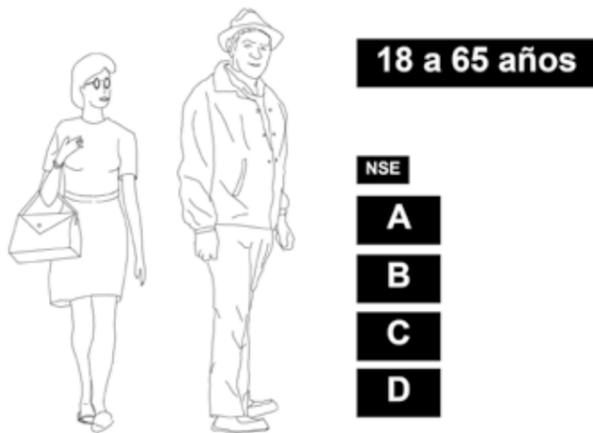
CENTRO COMERCIAL IMPERIAL PLAZA	
UBICACIÓN	Calle Cruz Verde
ÁREA	1500.00 m2
AFORO	500
ESTACIONAMIENTO	No
BIENES Y SERVICIO	Venta de productos y servicios variados. (Tiendas locales) Actividades de ocio y recreación.

Por ende, la propuesta se basa en potencializar el actual Centro Comercial Inka Motors con la finalidad de cubrir la demanda de la población local y del sector turístico.

5.3.3.2. DEMANDA

Según el estudio realizado de los Centros Comerciales en el año 2016, por Arellano Marketing, la ciudad del Cusco tiene una demanda desatendida y además es la ciudad que más gasta en “malls”.

Se revela que el gasto promedio de una persona en tres meses en el “mall” es de S/371. Cabe resaltar que el único mall en la ciudad del Cusco es el Real Plaza y la mayor demanda se puede justificar en la poca competencia en cuanto a la oferta moderna. El público objetivo del estudio son hombres y mujeres de 18 a 65 años, de NSE A, B, C y D.



Cabe resaltar que las personas de rango de edad (18 a 65 años) en la ciudad del Cusco representa el 65% de la población frente a los otros grupos etarios. Por ende, el público potencial se halla en más de la mitad de la población.

El usuario local llega ser los habitantes de la provincia de Cusco, el cual cuenta según el censo del 2017 con 447 588 habitantes y con una población en edad de trabajar de 346 344 habitantes, de los cuales los grupos de edad predominantes son de 14 a 29 años con 134 236 habitantes.

Según el Censo realizado en el 2017, la ciudad del Cusco pasó de tener 367 791 mil habitantes en el 2007 a 447 791 mil habitantes en el 2017. De los cuales el 49.5% son hombres y el 50.5% son mujeres.

La población potencial al consumo son los económicamente activos los cuales de 14 a 64 años llegan a ser **212 341 habitantes**.

Según el PDU el Cusco al 2023 tendrá 468 626 habitantes, por tanto para la población económicamente activa se tiene un crecimiento en 2.23%. teniendo una **demanda efectiva al 2023 de: 217 075 habitantes**.



Según el gerente comercial de Mall Aventura Plaza el **46%** de clientes va por lo menos **una vez por semana** al centro comercial, y el tiempo de permanencia de una persona fluctúa entre **1 hora con 30 minutos y 2 horas en cada visita**. Los centros comerciales presentan un horario de atención aproximada de **10 horas por día**, y se estima que la visita de los clientes dura **2 horas en promedio**.

Entonces el coeficiente que usaremos para determinar la capacidad de atención por día será:

$$10 \text{ horas por día} / 2 \text{ horas por día} = 5.$$



CENTRO COMERCIAL	AFORO	COEF.	CAP. DE ATENCIÓN POR DÍA
Molino I	4300	5	21500
El carmen	450	5	2250
Imperial Plaza	900	5	4 500
Cusco	380	5	1900
Ollanta	380	5	1900
Real Plaza	15000	5	75000
Las americas	400	5	14000
Confraternidad	1200	5	13750
Paraiso	1600	5	8000

La capacidad de atención por día en la ciudad de Cusco de los actuales centros comerciales es de **142 800 hab.** Se descuenta la capacidad de atención que existe actualmente en los centros comerciales. Entonces existe un déficit de atención de 74 275 habitantes.



“Las actividades exteriores realizadas en los espacios públicos se pueden dividir en tres categorías, cada una de las cuales plantea exigencias muy distintas al entorno físico: actividades necesarias, opcionales y actividades sociales”

(Gehl, 2006, p. 17)

TAMAÑO DEL PROYECTO

El proyecto cuenta con un área de terreno de **5 265 m2** en el cual puede tener un área útil aprox. de **14 000 m2**, en un proyecto de 6 niveles y un sótano.



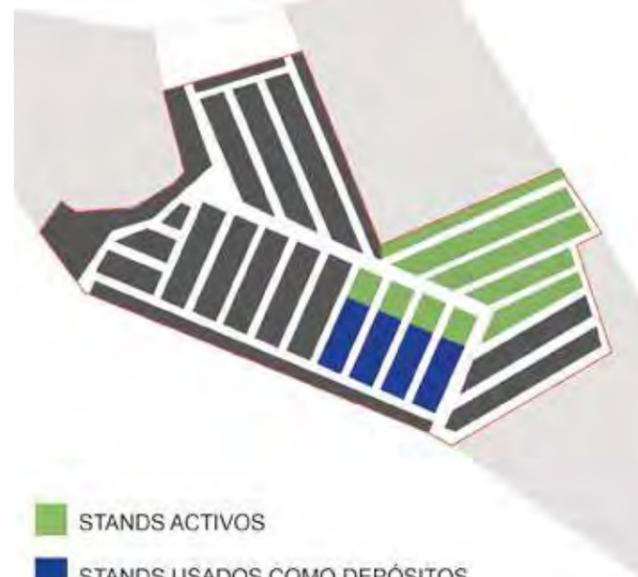
Aforo aprox. de la propuesta: 7000 pers.

La capacidad de atención por día de la propuesta sería de **35 000 habitantes**. En ese sentido la nueva población en déficit de atención sería de **39 275 habitantes**.

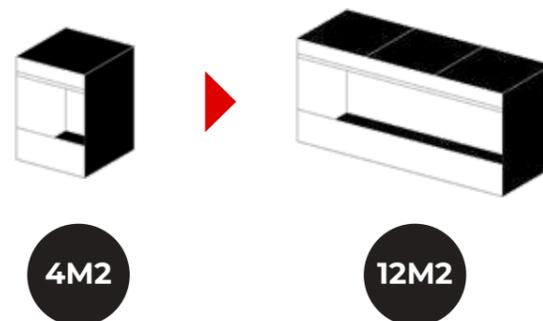
La propuesta no se presenta como solución definitiva a la deficiencia de establecimientos comerciales y ocio de su tipo, sino como una alternativa que contribuya a la solución de este déficit evidente en la ciudad. Dejando cabida a nuevas propuestas comerciales para esta labor.

CANTIDAD DE MÓDULOS COMERCIALES

En la actualidad el centro comercial Inka Motors presenta 487 socios que son propietarios del terreno en conjunto. Son un total de 120 módulos de stand que en la actualidad se encuentran en funcionamiento (de los 487 socios activos) es decir hay un total de 322 socios que no ejercen la actividad comercial.



Según las entrevistas realizadas estos socios activos en el rubro del Comercio son los únicos interesados en mantener esta actividad. Por ende se considera que el proyecto contendrá un total de **120 módulos comerciales**, de 12 m2 (lo que en la actualidad equivale a 3 módulos de 4m2, ya que lo consideran insuficiente el área actual de cada Stand)



5.3.4. FINANCIAMIENTO

La Plaza Comercial Inka Motors, como proyecto renovador y formalizador del actual centro comercial y su influencia en el contexto inmediato, posee una responsabilidad compartida por los entes privados y públicos.



La Plaza Comercial Inka Motors, como proyecto renovador y formalizador del actual centro comercial y su influencia La ejecución y gestión del proyecto debe estar a cargo de la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CUSCO, que con el trabajo conjunto de entidades financieras, facilitará el financiamiento a los socios de la Plaza Comercial Inka Motors.



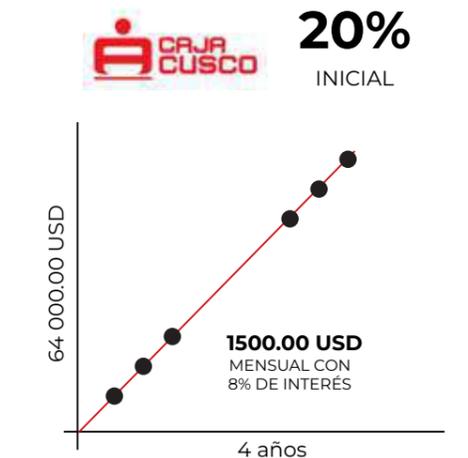
TECHO PRESUPUESTAL

El proyecto contará con una cantidad de 139 stands comerciales de 12 m2, además ambientes para sucursales bancarias de 100 m2 y área de Cines de 4 salas con un aproximado de 1600 m2 construidos.

La venta de Stands comerciales de 12 m2 en el centro histórico fluctúa aprox. entre los 80 mil dolares.

Considerando que el comprador debe contar con el 20% para poder ser financiado con el banco, se estima que con una tasa anual de 8% en un lapso de 4 años, pagaría un estimado de 1500.00 USD mensuales, que es considerado un monto razonable ya que el alquiler mensual oscila entre los 900.00 USD

STAND 12M2 → 80 000.00 USD



	Cantidad de módulos	ÁREA (m2)	Costo aproximado del mercado (USD) x módulo	TOTAL (USD)
GALERÍAS COMERCIALES	128	12	80000	10240000
MÓDULOS DE PATIO DE COMIDA	10	15	110000	1100000
DEPÓSITOS	30	9	700	21000
CINE (04 salas)	1	1800	14000000	14000000
ÁREA FINANCIERA	3	100	700000	2100000
				27461000

COSTO ESTIMADO DE CONSTRUCCIÓN (USD)	10000000
COSTO DE VENTA TOTAL (USD)	27461000
UTILIDAD APROXIMADA	17461000
	2.75 veces o 275 % más

Nota: 1. La utilidad no considera el costo del m2 del terreno.
2. Se toma como referencia el costo por m2 de stand comercial del mercado para establecer los costos aproximados de las unidades funcionales del proyecto.

5.4. LUGAR

5.4.1. ASPECTOS FÍSICOS

5.4.1.1. LOCALIZACIÓN Y UBICACIÓN

El Centro Comercial Inka Motors se ubica dentro del Centro Histórico del Cusco, presenta una localización estratégica al colindar con los distritos de Wanchaq y Santiago.

Localización y ubicación:

- Región Geográfica: Sierra Sur
- Departamento / Región: Cusco
- Provincia: Cusco
- Distrito: Cusco

Coordenadas geográficas:

- Latitud: 13°31'33.93"S
- Longitud: 71°58'21.36"O

Colindancia:

- POR EL NORTE con la Av. Pardo
- POR EL SUR con la Av. Ejército
- POR EL OESTE con el Pje. Mariano de los Santos
- POR EL ESTE con la Av. San Martín

5.4.1.2. ÁREA Y PERÍMETRO

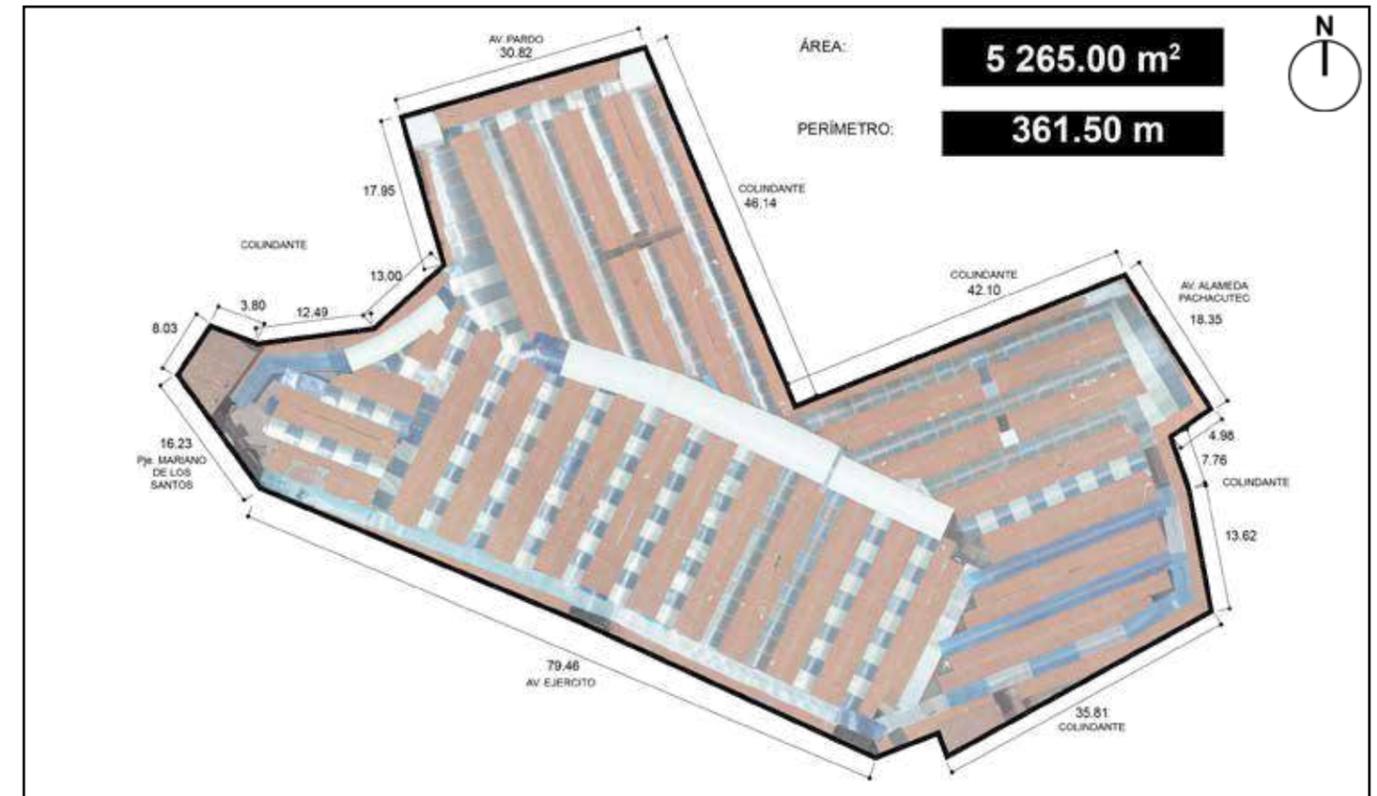
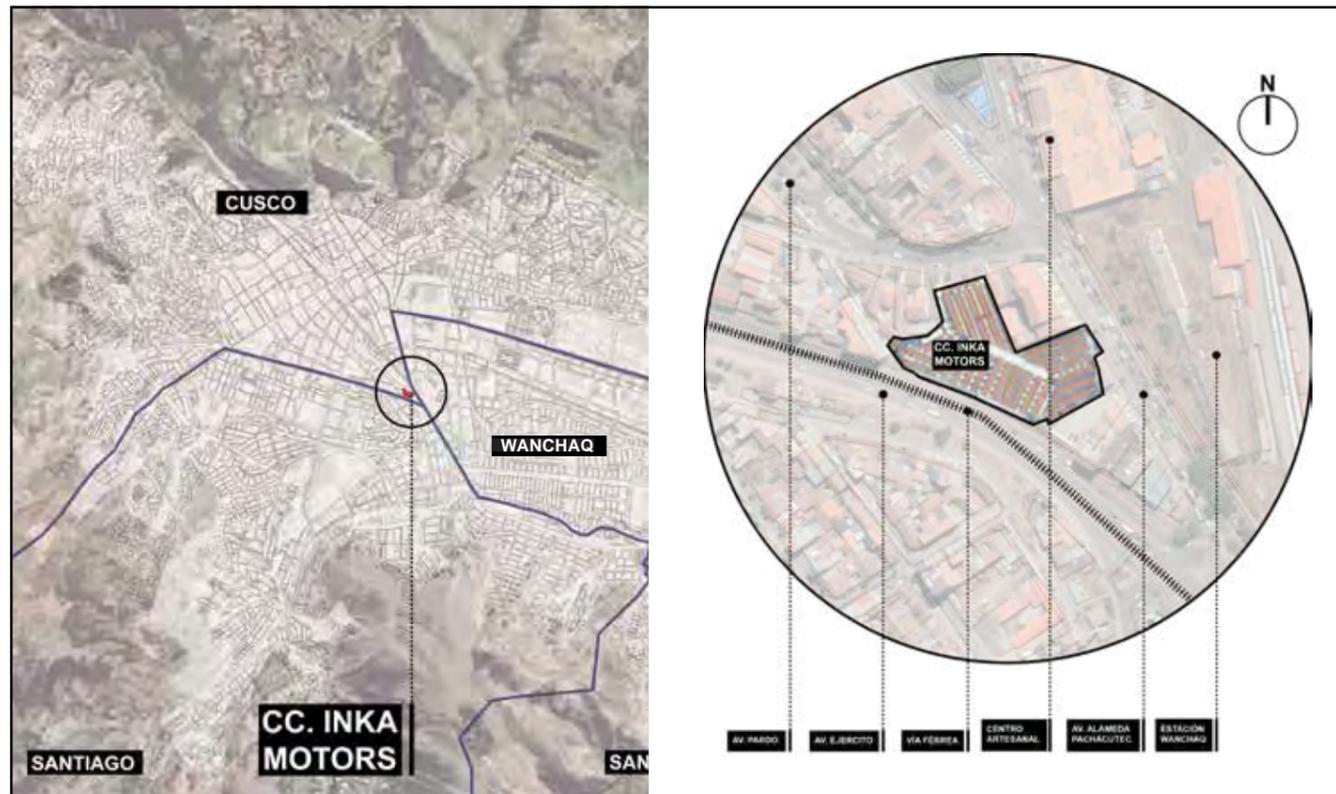


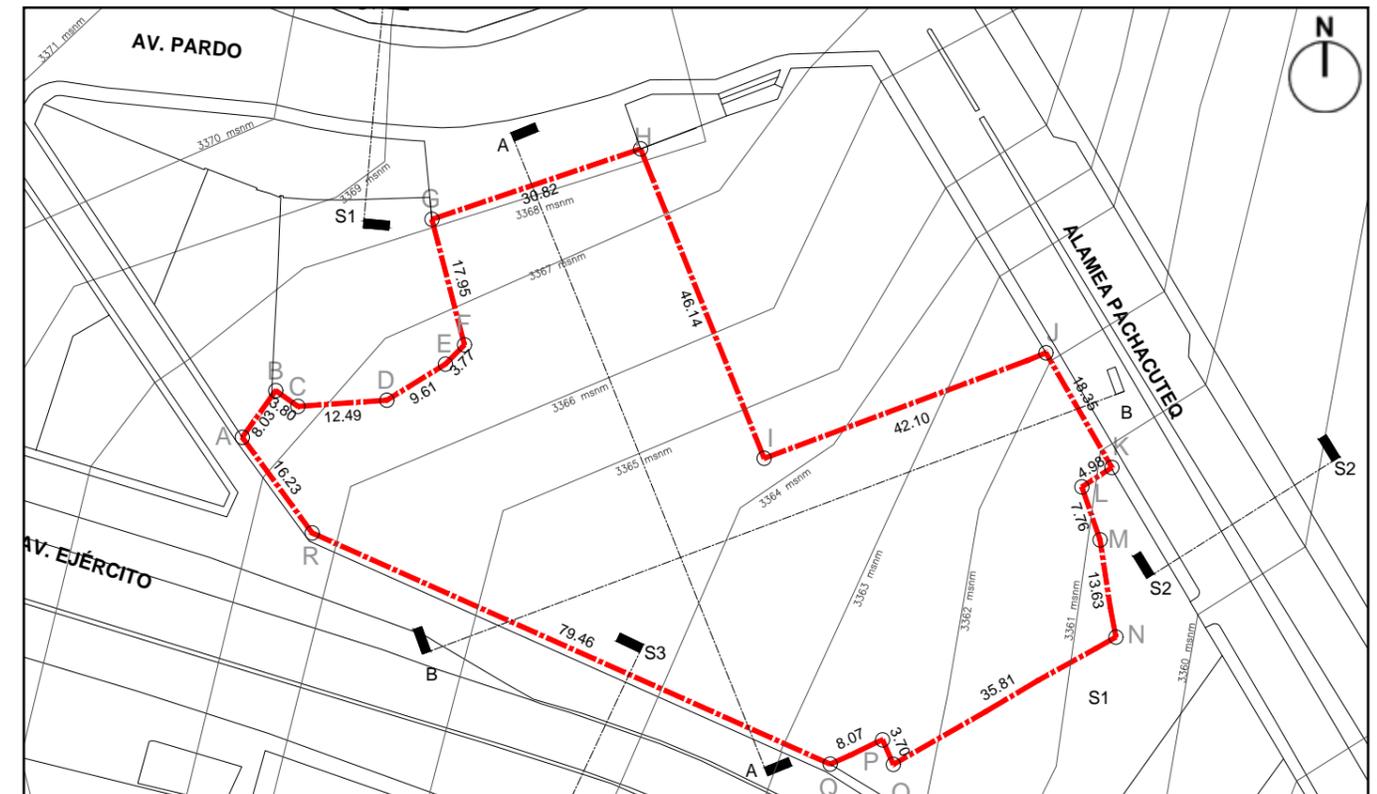
FIGURA 41

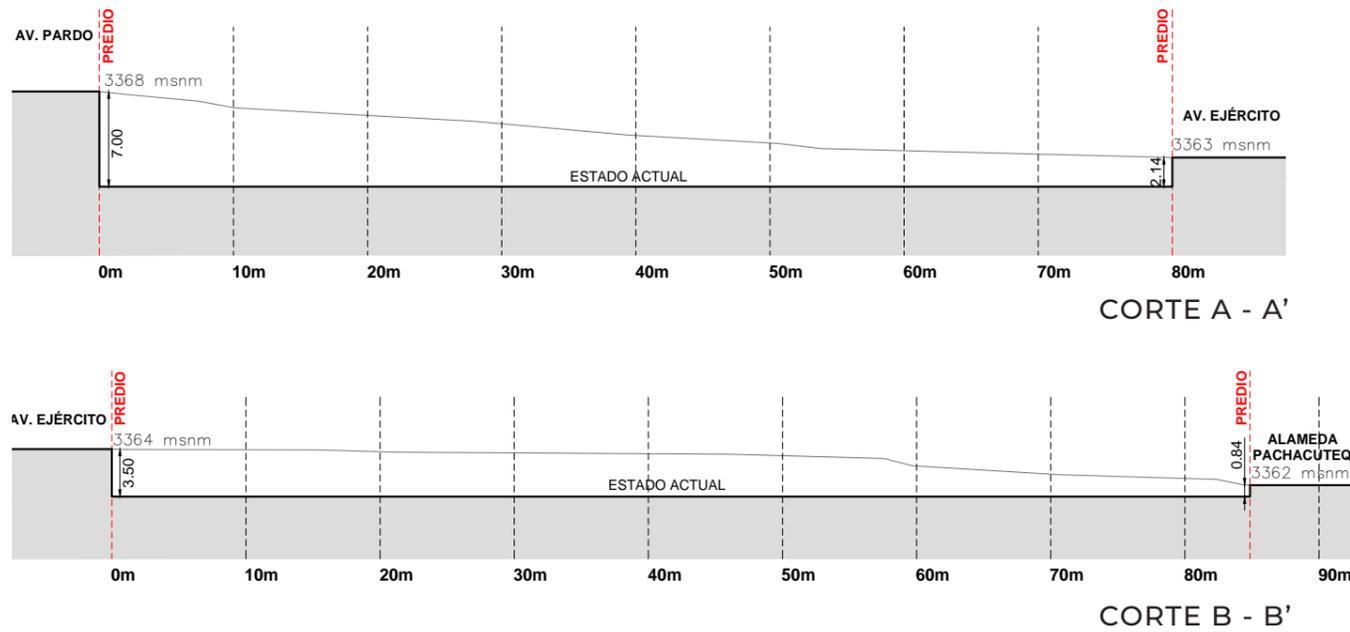
Localización y ubicación



Nota. El terreno se ubica en un sector que limita jurisdiccionalmente con 3 distritos (Cusco, Santiago, y Wanchaq). Elaboración propia.

5.4.1.3. TOPOGRAFÍA





La topografía presenta una pendiente moderada que va incrementándose de Sureste a Noroeste, siendo la cota menor de 3361.50 msnm y la cota mayor de 3368.00 msnm. De este modo el emplazamiento del proyecto presenta tres frentes a diferentes niveles (3362 msnm., 3364 msnm. y 3368 msnm.), estas condiciones otorgan una mayor complejidad en el proceso proyectual pero a su vez la enriquecen, puesto que conlleva a diferentes estrategias proyectuales con el entorno.

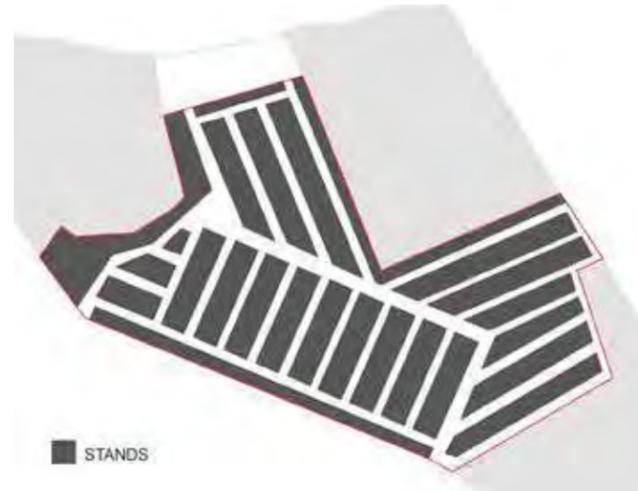
5.4.1.4. INFRAESTRUCTURA ACTUAL

Inmueble de tipo comercial emplazado en un lote irregular, constituido por tres frentes hacia la Av. Ejército, Alameda Paseo de los Héroes y la Alameda Pachacutec. Conformado por bloques de un nivel con cerramientos de metal y cubierta de teja industrial (stands comerciales), que se comunican por medio de pasajes techados en distintas direcciones.

Hacia la Alameda Pachacutec la fachada está conformada por grandes puertas metálicas para el ingreso principal. En la Av. Ejército, sobresalen tres portones ubicados en diferentes puntos del muro perimetral de concreto. Finalmente en la Av. Pardo se aprecia un bloque de stands con atención hacia el exterior.

FIGURA 42

Esquema actual de distribución de stands



Nota. Elaboración propia.

FIGURA 43
Ingreso Alameda Pachacutec



Nota. Elaboración propia.

FIGURA 44
Ingreso Alameda Paseo de los Héroes Av. Pardo



Nota. Elaboración propia.

FIGURA 45
Ingreso Av. Ejército



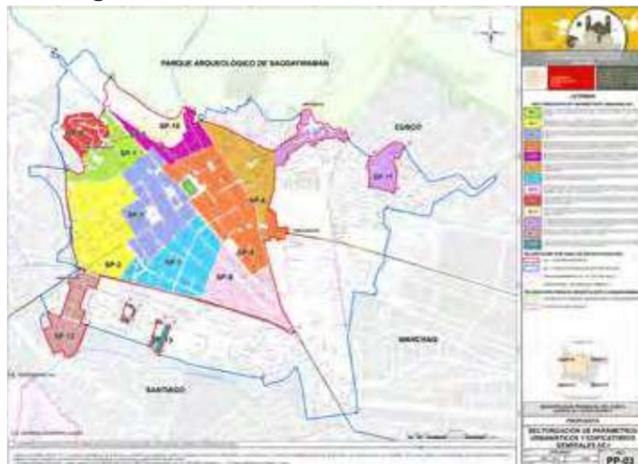
Nota. Elaboración propia.

5.4.1.5. PARÁMETROS URBANOS

Según la sectorización de parámetros urbanos del reglamento del Plan Maestro del Centro Histórico del Cusco, el polígono de estudio es parte del sector SP-8 Sin valor patrimonial específico (SV-V).

FIGURA 46

Sectorización parámetros urbanísticos edificatorios generales



Nota. Reglamento del Plan Maestro del Centro Histórico del Cusco.

FIGURA 47

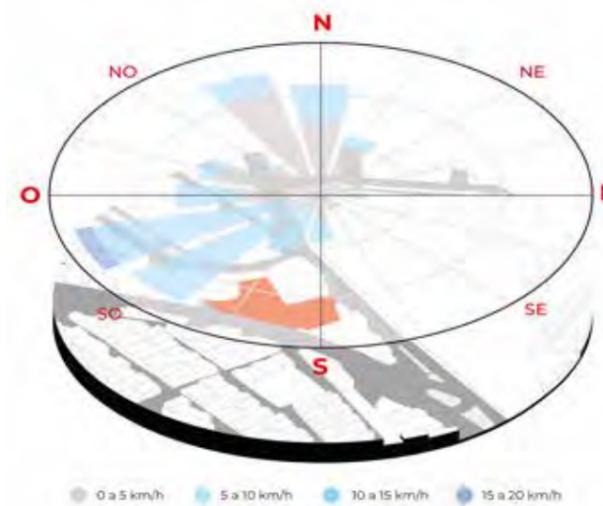
Cuadro de parámetros urbanísticos y edificatorios

Sectores para la gestión	SV-V (Inmueble sin valor específico o sin construir)	
Sectorización	SP - 8	
Usos de suelo	OU - 1 (Equipamiento urbano especializado de la ciudad)	
Coef. de edificación	Alameda Pachacutec	2.8
	Alameda Paseo de los Héroes	2.1
	Av. del Ejército	3.5
Área libre	No exigible	
Altura mínima	5.70m (02 niveles)	
Altura máxima	Alameda Pachacutec	12.00m (04 niveles)
	Alameda Paseo de los Héroes	8.20m (03 niveles)
	Av. del Ejército	18.00m (05 niveles)
Estacionamiento	Según el RNE	

Nota. Tomado del "Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios", Municipalidad Provincial del Cusco, 2022.

5.4.2. ASPECTOS NATURALES

5.4.2.1. VIENTOS



Los vientos de alta frecuencia vienen del sur-oeste, también se observa que del norte la frecuencia de los vientos es moderada y finalmente del este es baja. Por ende, los vientos predominantes en el lote de intervención son los que ingresan por la Av. Ejército con velocidades que varían entre 10 a 20 km/h.

5.4.2.2. PRECIPITACIONES PLUVIALES, TEMPERATURA Y HUMEDAD RELATIVA

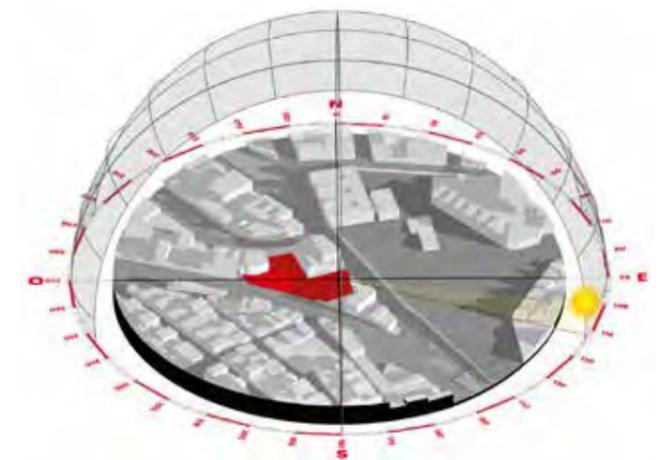
Las precipitaciones en Cusco se caracterizan por dos periodos, el más lluvioso comienza en octubre y termina en abril, siendo enero el mes con precipitaciones anuales máximas de hasta 241 mm y el periodo menos lluvioso inicia en mayo y termina en setiembre, siendo junio el mes con precipitaciones mínimas de 16 mm.

	Mínima	Máxima
Precipitación (mm)	16 Junio	241 Enero
Temperatura (°C)	1.8 Junio	13.7 Noviembre
Humedad (%)	58 Agosto	81 Febrero

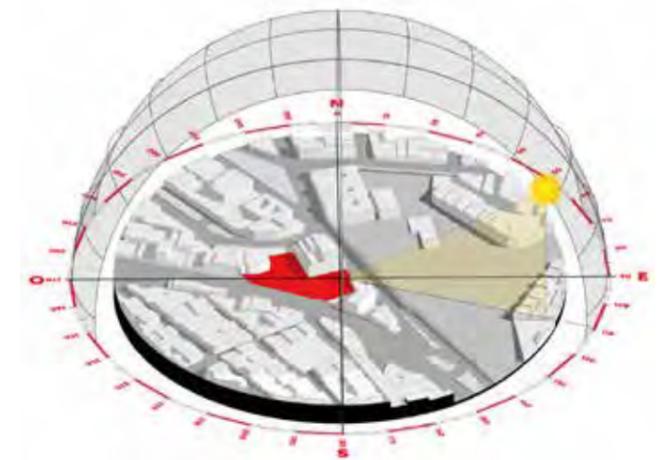
5.4.2.3. ASOLEAMIENTO

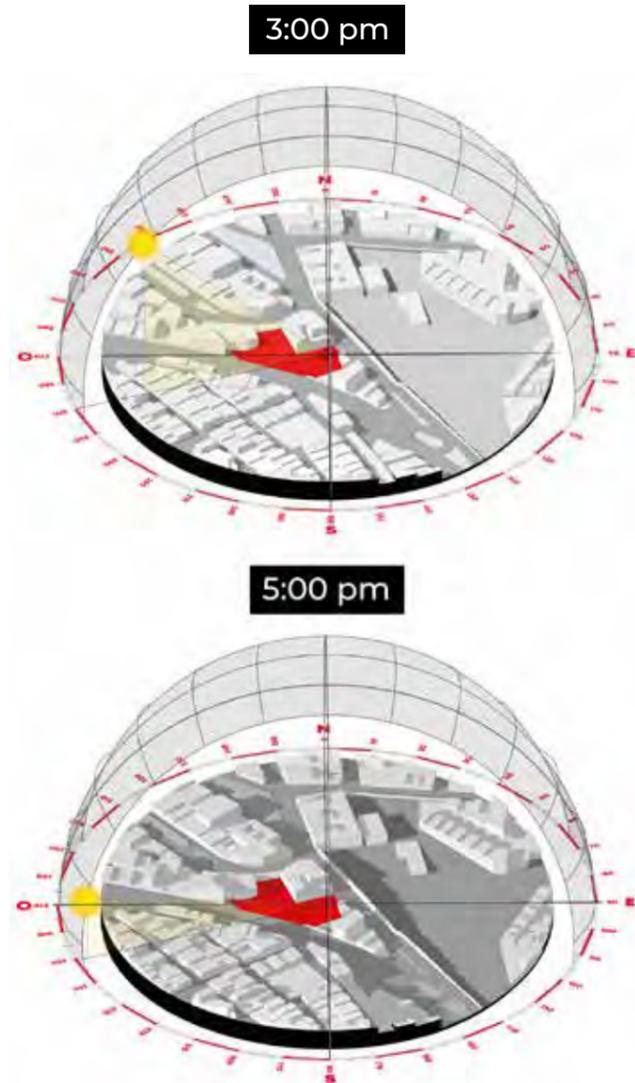
Se debe tomar en cuenta el estudio del recorrido solar para determinar las superficies en las que incide la radiación de forma directa y las sombras proyectadas que producen las superficies vecinas en el terreno. A partir de ello posibilitar el confort de las superficies comerciales del Centro Comercial Inka Motors, que a diferencia de los edificios residenciales, estos buscan una iluminación indirecta con el fin de proteger a los usuarios de la luz solar directa. Asimismo, este tipo de iluminación suele ser uniforme y difusa, otorgando un efecto de luz natural.

6:00 am



8:00 am



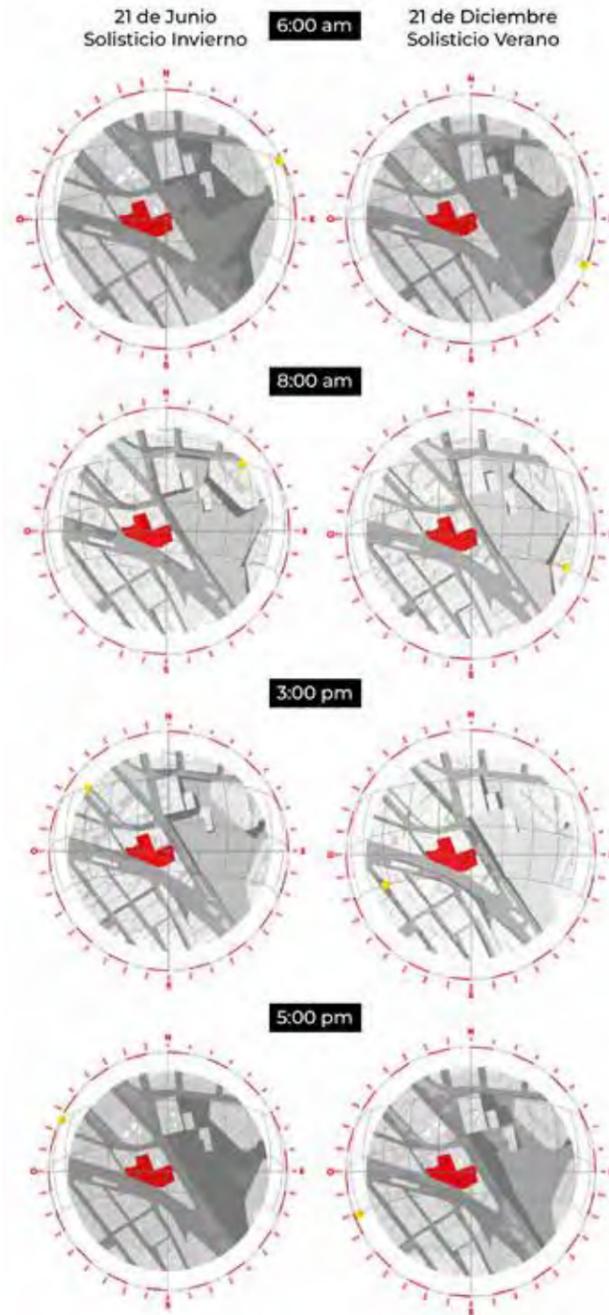


MAYOR INCIDENCIA SOLAR

Fechas próximas al **solsticio de invierno (21 de junio)**, la mayor incidencia solar en horas de la mañana es al **nor-este del proyecto (fachada Alameda Pachacutec)** y en horas de la tarde es al **nor-oeste (fachada Av. Pardo)**.

Fechas próximas al **solsticio de verano (21 de diciembre)**, la mayor incidencia solar en horas de la mañana es al **sur-este del proyecto** y en horas de la tarde es al **sur-oeste (fachada Av. Ejército)**.

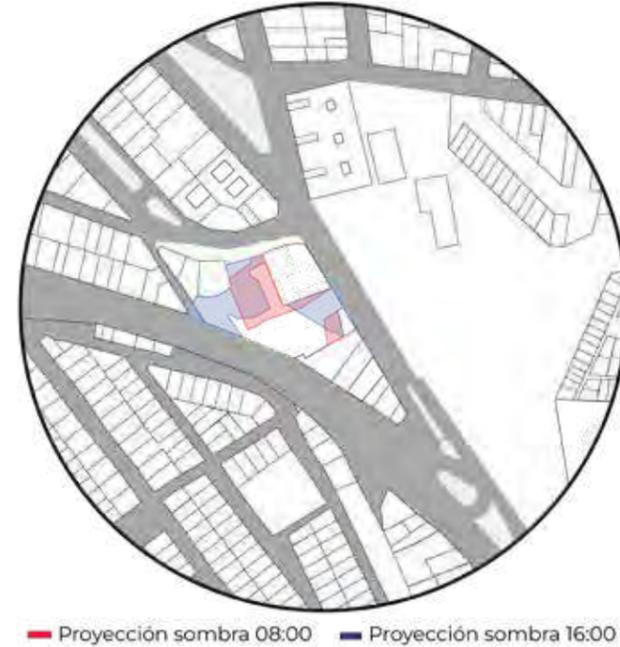
FIGURA 48
Incidencia solar en el solsticio de invierno y verano.



Nota. Elaboración propia.

MAYOR PROYECCIÓN DE SOMBRA

La proyección de sombra resultante de horas día compromete las superficies que colindan con la Av. Pardo. Por otro lado, durante horas de la tarde, el área que se involucra son los que colindan con la Av. Pardo y Alameda Pachacutec.

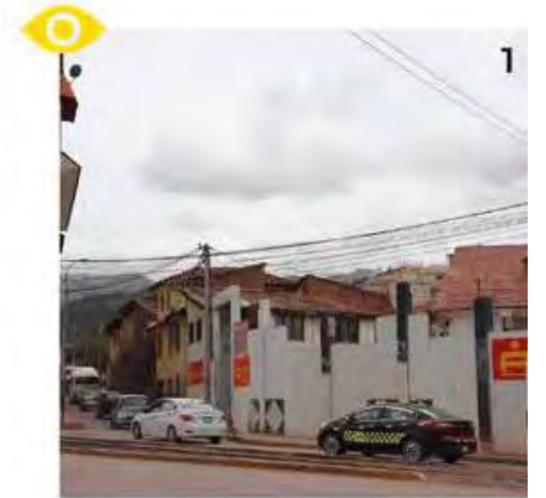


5.4.2.4. CONTAMINACIÓN

FIGURA 49
Contaminación acústica y visual.



Nota. Elaboración propia en base a "Puntos críticos de ruido e impacto visual", Diagnóstico del Plan de Desarrollo Urbano del Cusco, 2013.



5.4.3. ASPECTOS URBANO - CONTEXTUALES

5.4.3.1. MORFOLOGÍA URBANA

El lote donde se ubica el actual Centro Comercial Inka Motors se configura como un elemento determinante para la configuración formal de la manzana, por su ubicación

trascendente al entrar en contacto con las demás vías, por ende la intervención debe respetar el perfil y geometría de las vías.

FIGURA 50

Nolly



LEYENDA ■ TERRENO ■ ÁREA CONSTRUIDA (SÓLIDOS)

Nota. Elaboración propia.

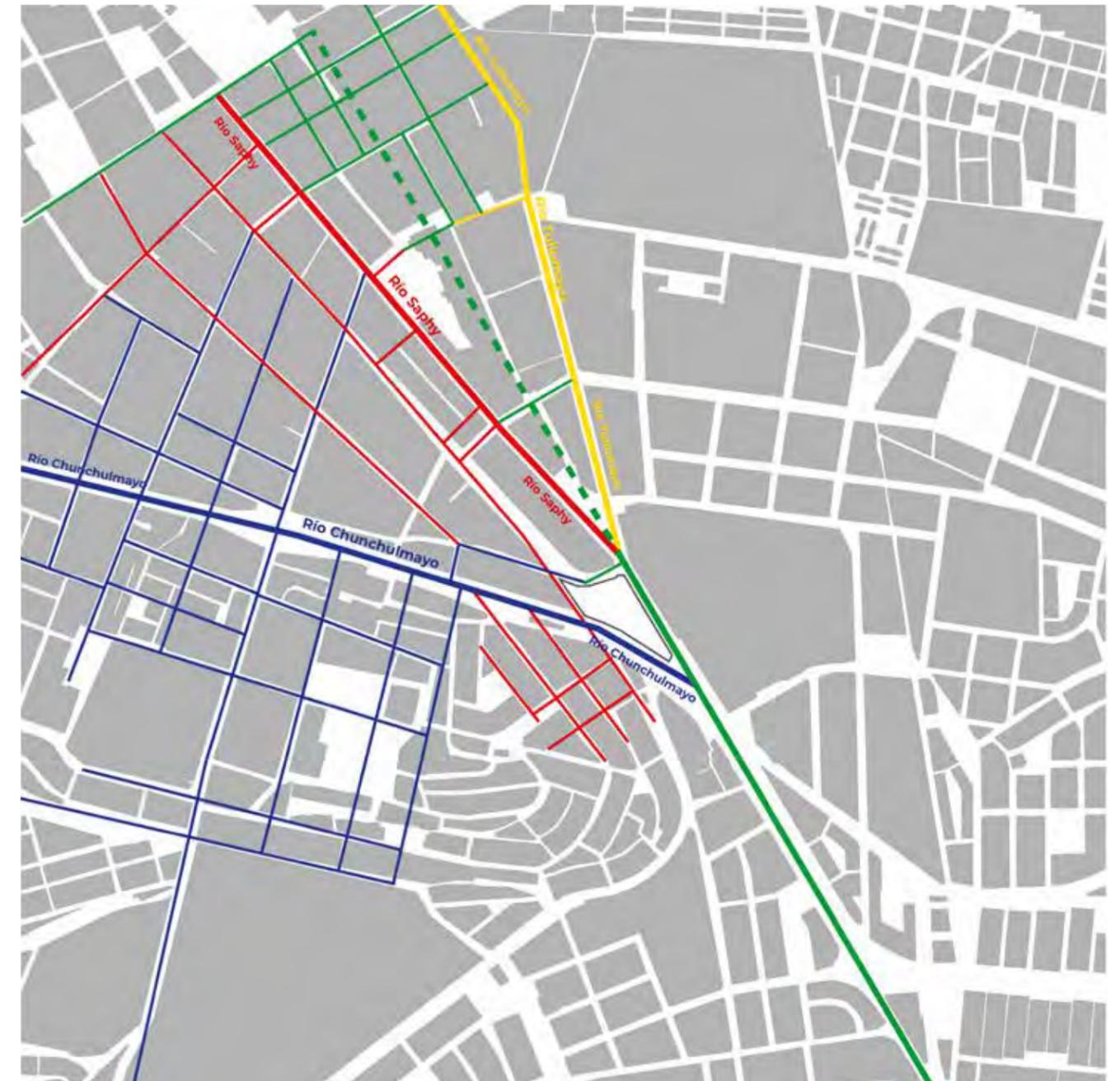
TRAMA URBANA

El lote donde se ubica el actual Centro Comercial Inka Motors se configura como un elemento determinante para la configuración formal de la manzana, por su

ubicación trascendente al entrar en contacto con las demás vías, por ende la intervención debe respetar el perfil y geometría de las vías.

FIGURA 51

Trama urbana



■ Río Chunchumayo ■ Río Saphy ■ Río Tullumayu ■ Línea bisectriz ■ Conjunción del Río Saphy y Tullumayu

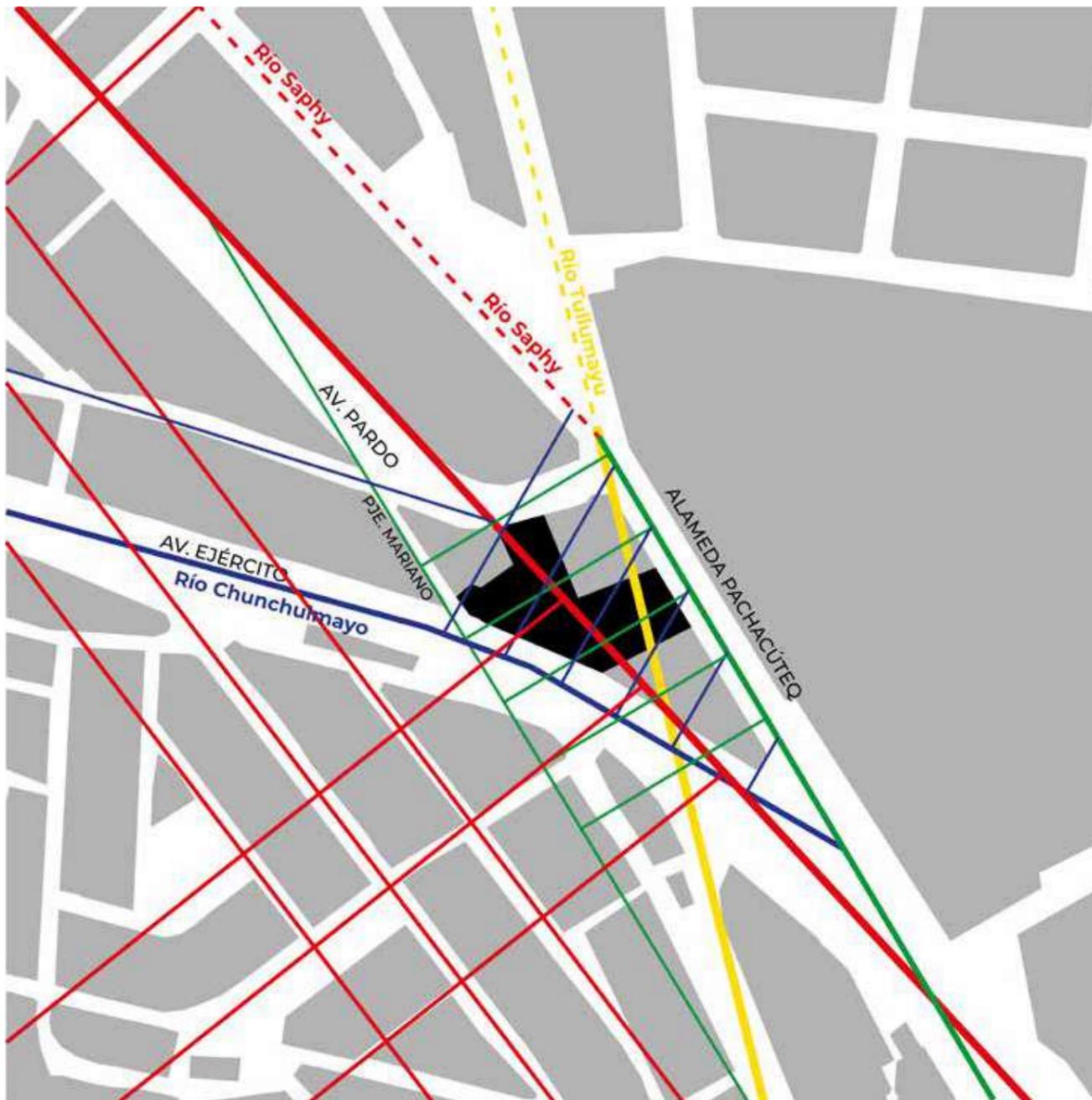
Nota. Elaboración propia.

El terreno presenta cuatro frentes, tres de ellos (Alameda Pachacutecq, Av. Pardo, y Pje. Mariano Santos) se integran a la retícula que configura la línea donde confluyen los ríos Saphy y Tullumayo (Alameda Pachacutecq).

Por otro lado, el frente de la Av. Ejército se integra a la retícula que configura el río Chunchumayo.

Asimismo cabe resaltar la proyección de la Av. Pardo la cual colisiona de forma directa con el terreno a intervenir.

FIGURA 52
Nolly



Nota. Elaboración propia.

5.4.3.2. PAISAJE URBANO Y VISTAS

DE LA ALAMEDA PACHACUTEQ AL PARQUE ORELLANA PUMAQCHUPAN

FIGURA 53
Vista de la Alameda Pachacutecq



1 Actual Cc. Inka Motors 2 Paccha Pumaqchupan

Nota. Asd

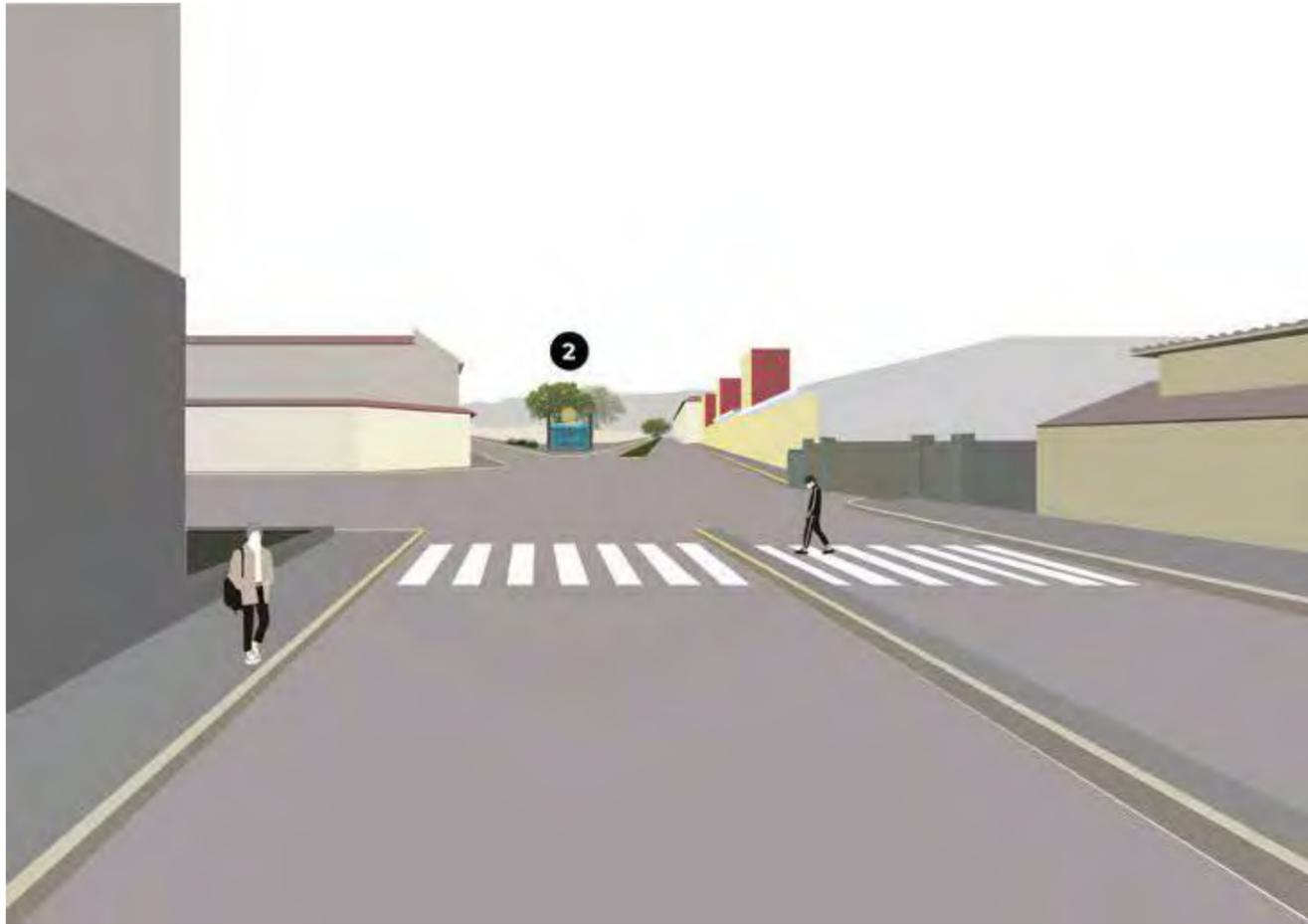


Desde la calle recta de la Alameda Pachacutecq (perspectiva) se enmarca y observa de forma directa la Paccha Pumaqchupan (escenario). Al aproximarse se abre el Parque Orellana y con este surgen nuevas perspectivas hacia las avenidas Pardo, El Sol y Tullumayo.

DE LA ALAMEDA PACHACUTEQ A LA PACCHA PUMAQCHUPAN

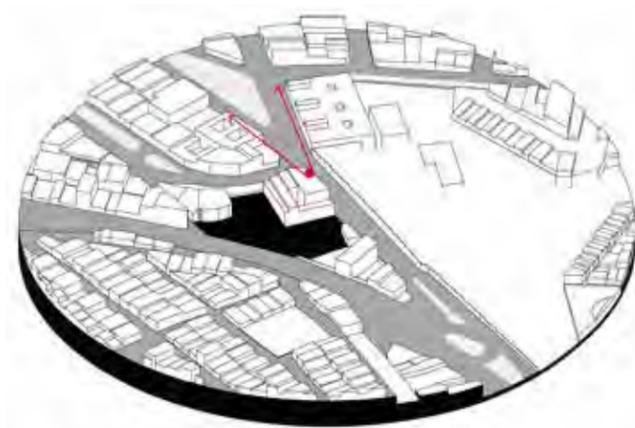
FIGURA 54

Vista desde la Alameda Pachacuteg



2 Paccha Pumaqchupan

Nota. Asd

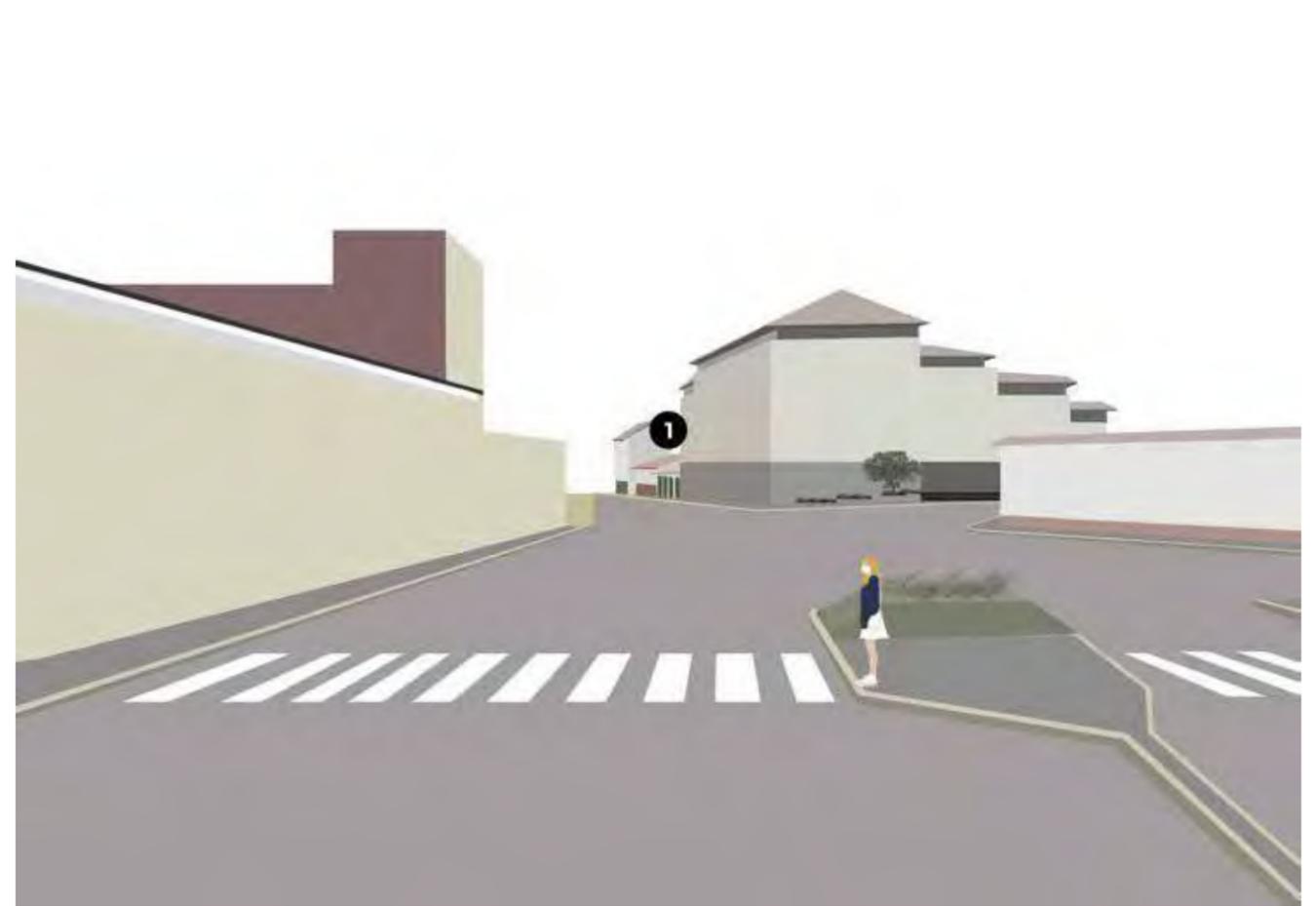


Se caracteriza por ser una vía sofocante, que direcciona hacia el parque Orellana. El escenario del Paccha Pumaqchupan no debe ser opacado por el proyecto.

DE LA AV. TULLUMAYO A LA ALAMEDA PACHACUTEQ

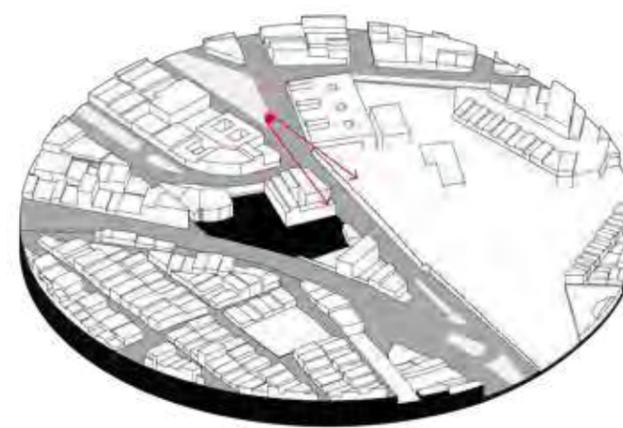
FIGURA 55

Vista de la Av. Tullumayo a la Alameda Pachacuteg



1 Actual Cc. Inka Motors

Nota. Asd

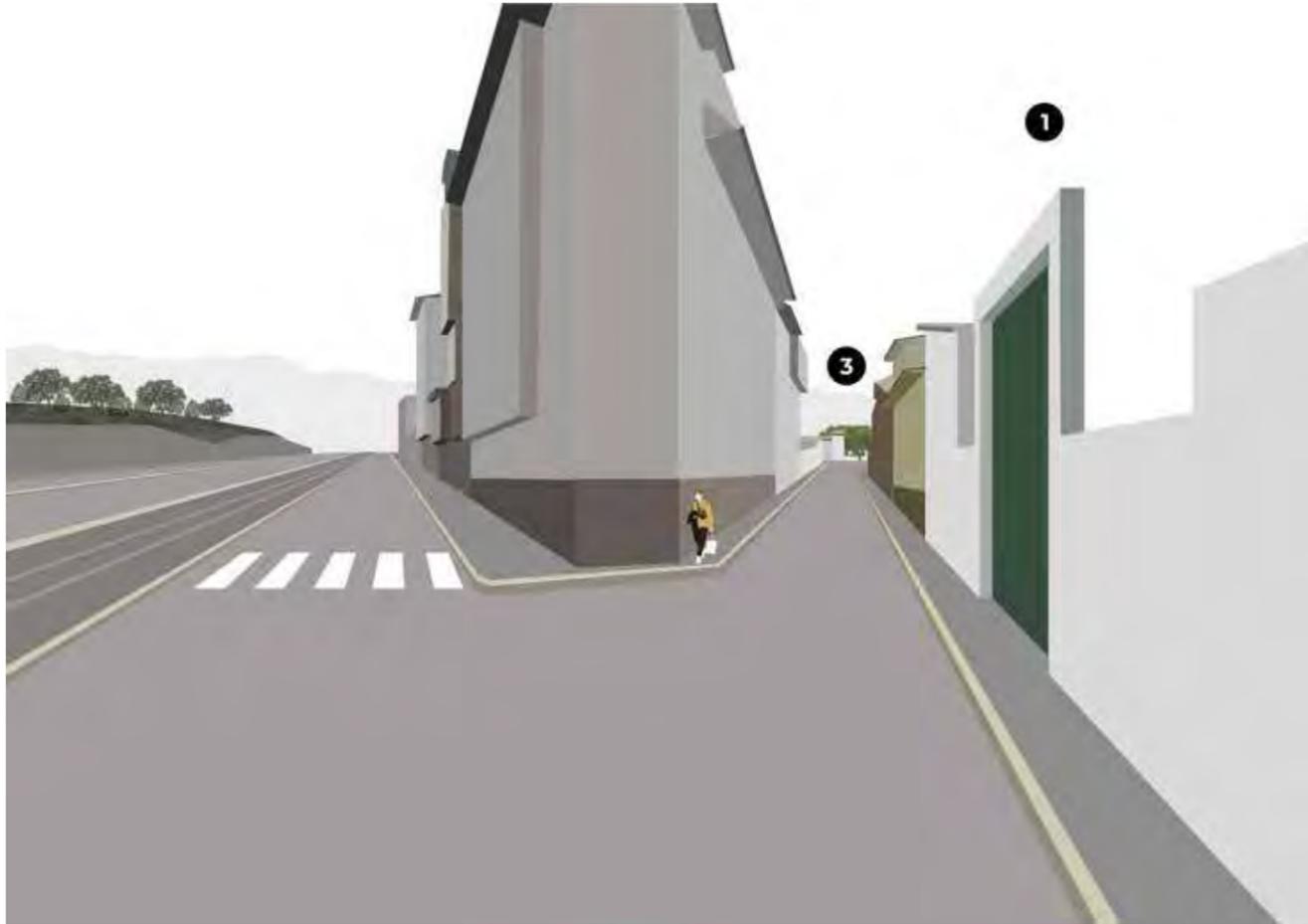


La continuidad visual desde la Avenida Tullumayo intersecta directamente con el Centro Comercial Inka Motors. Desde este punto de vista, y a partir de estrategias proyectuales, es factible crear una experiencia sensorial. El Hotel Jose Antonio se presenta como un gran edificio jerárquico, colocándose como punto focal.

DEL CRUCE DE AV. EJÉRCITO Y PASAJE MARIANO DE LOS SANTOS

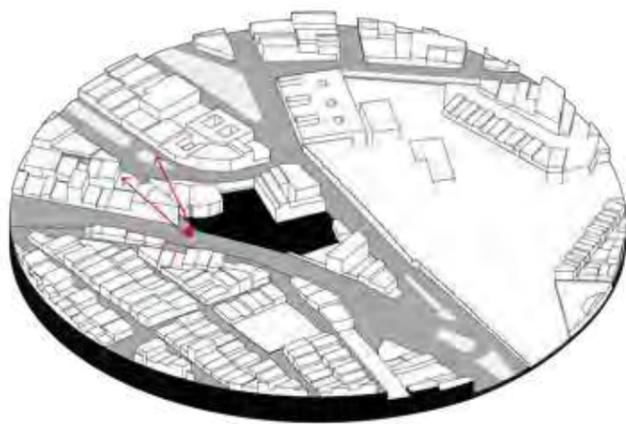
FIGURA 56

Vista desde el cruce de Av. Ejército y Pasaje Mariano de los Santos



- 1** Actual Cc. Inka Motors
- 3** Alameda Paseo de los Héroes

Nota. Asd



Desde la esquina del C.C. Inka Motors, en el cruce de la Av. Ejército y el Pasaje Mariano Santos, se divisa un escenario vistoso, al aproximarse a este se identifica un espacio público conformado por árboles de Pisonay y donde se erigieron monumentos a seis Héroes Nacionales del Perú.

DE PASAJE MARIANO DE LOS SANTOS A LA AV. PARDO

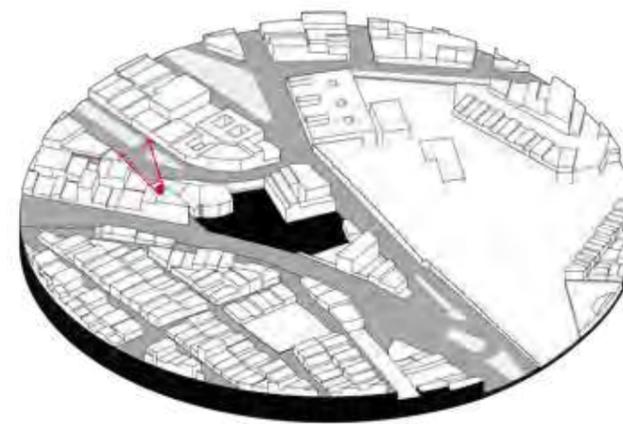
FIGURA 57

Vista del Pasaje Mariano de los Santos a la Alameda Paseo de los Héroes



- 3** Alameda Paseo de los Héroes

Nota. Asd



El pasaje se abre hacia el paseo de los Héroes, difuminando y abriendo los puntos de interés, con los monumentos.

AVENIDA EJÉRCITO

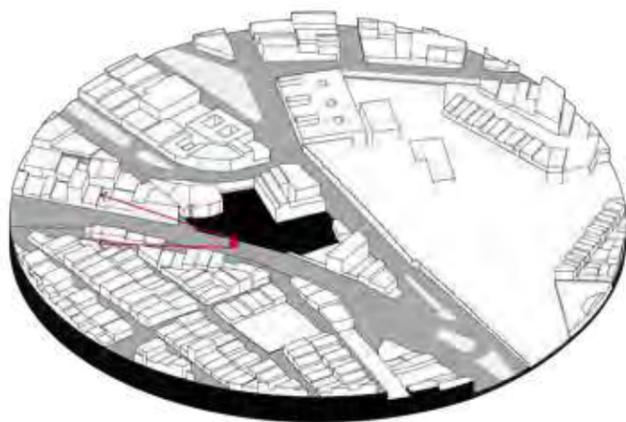
FIGURA 58

Vista del Centro Comercial Inka Motors desde la Av. Ejército



1 Actual Cc. Inka Motors

Nota. Asd



En general, la disposición urbana de la Av. El Ejército se percibe como un gran muro ciego por la falta de conexión y permeabilidad a espacios libres de paseo o estar. Tiende a haber una micro-atmósfera de abandono y, junto a este, una serie de problemáticas tales como la inseguridad ciudadana.

AVENIDA PARDO O ALAMEDA PASEO DE LOS HÉROES

FIGURA 59

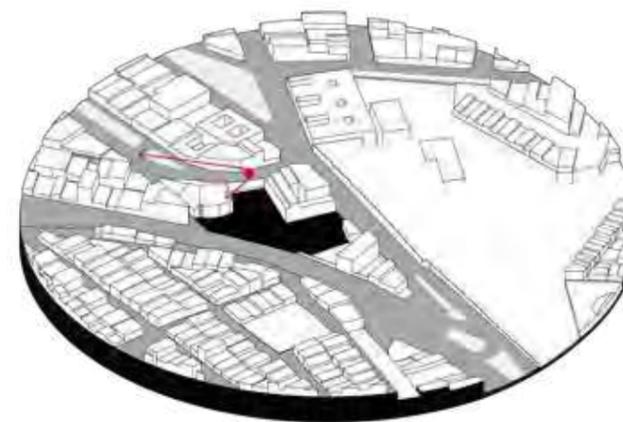
Vista del Centro Comercial Inka Motors desde la Alameda Paseo de los Héroes



1 Actual Cc. Inka Motors

3 Monumentos de la Alameda Paseo de los Héroes

Nota. Asd

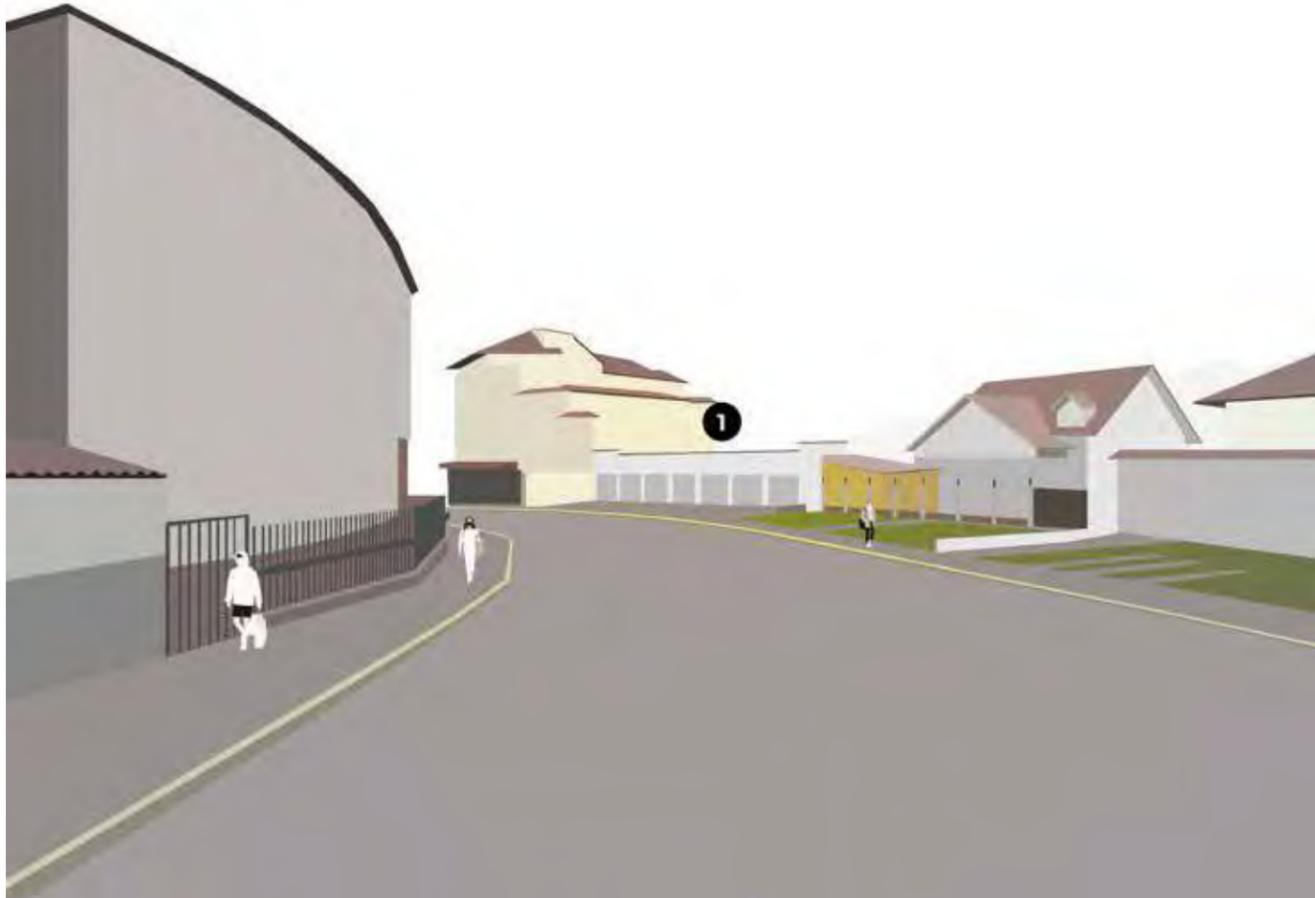


Perspectiva abierta, esto se define por la baja altura edilicia y la amplitud de la calle. Finaliza el remate visual en el inicio de la Alameda Paseo de los Héroes, espacio público. Genera una sensación tranquila y de reposo para los peatones.

AVENIDA PARDO O ALAMEDA PASEO DE LOS HÉROES

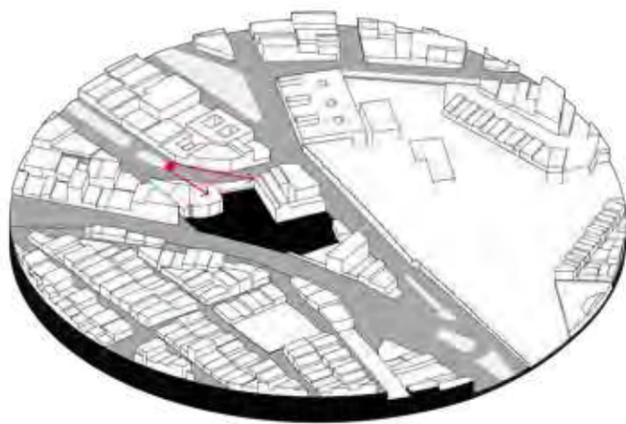
FIGURA 60

Vista del Centro Comercial Inka Motors desde la Alameda Paseo de los Héroes



1 Actual Cc. Inka Motors

Nota. Asd

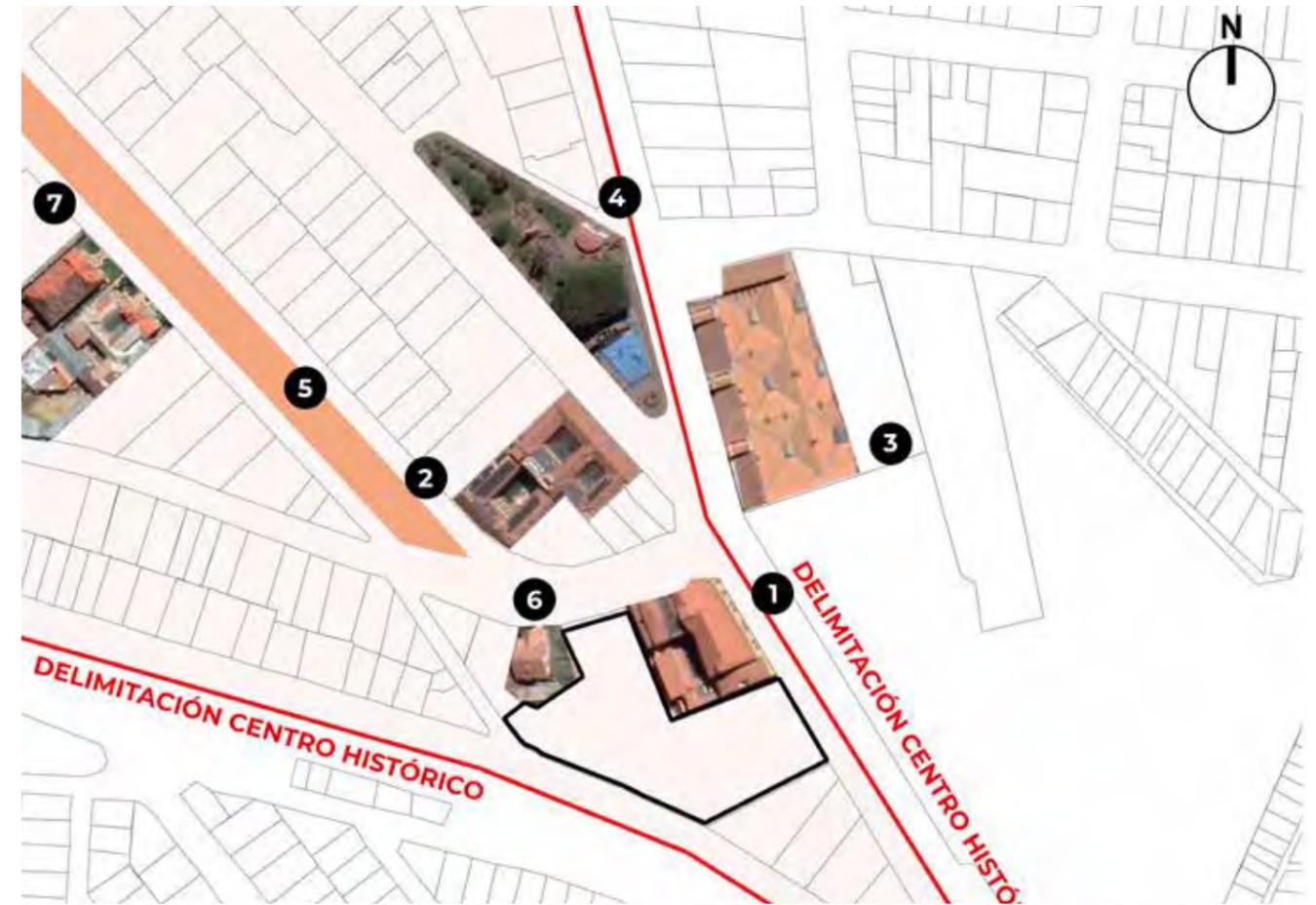


La perspectiva donde acaba la Av. Alameda Pachacutec remata actualmente con el Centro comercial, generando una sensación de incertidumbre al no tener un elemento que retenga y cobije la tranquilidad que transmite la Alameda.

5.4.3.3. CONTEXTO LOCAL

FIGURA 61

Reconocimiento del lugar y contexto inmediato.



- 1 HOTEL JOSE ANTONIO
4 ESTRELLAS
- 2 HOTEL XIMA
4 ESTRELLAS
- 3 CENTRO ARTESANAL
CUSCO
- 4 PARQUE ORELLANA
PUMAQCHUPAN



5 ALAMEDA PASEO DE LOS HÉROES



6 INMUEBLE CON VALOR CONTEXTUAL



7 INMUEBLE S CON VALOR PATRIMONIAL INDIVIDUAL



Nota. Elaboración propia.

1 HOTEL JOSE ANTONIO

El Hotel Jose Antonio, ubicado en la confluencia de la Av. Pardo y la Alameda Pachacutec, tiene una altura máxima de siete niveles en el frente de la esquina, la cual decrece con el fin de adaptarse al contexto y parámetros urbanos de cada avenida. De este modo, concluye con tres niveles a la Av. Pardo y seis niveles a la Alameda Pachacutec.

2 HOTEL XIMA

El Hotel Xima, ubicado frente al Parque Orellana, tiene una altura de edificación de cinco niveles sin embargo sólo se distinguen cuatro niveles en el frente de la Av. El Sol. La distribución de sus ambientes sigue la configuración de la "Casa Patio" de la arquitectura cuzqueña de la época colonial, puesto que se organiza en torno a tres patios centrales.

3 CENTRO ARTESANAL

Ubicado en la esquina de la Av. El Sol y Av. Tullumayo. Es el mercado artesanal más grande de la ciudad de Cusco, tiene un área de 4800 m² y está conformado por 350 tiendas donde se exhiben las obras de artesanos cusqueños. En general la altura de edificación del centro comercial artesanal es de un nivel; sin embargo, presenta tres torreones de 12 metros de altura que no responden a la imagen urbana del contexto inmediato.

4 PARQUE ORELLANA PUMAQCHUPAN

La ciudad del Cusco, en la época del Inca Pachacútec, adoptó la forma de un puma. A partir de ello se alinearon las edificaciones y plazas. La Paccha del Pumaqchupan es la representación de la cola del puma, definido por la unión de los ríos Saphy y Tullumayo. Paccha de Pumaq Chupan proviene de palabras quechuas que significan «fuente de agua en la cola del puma», de este modo es una caída de agua de 10 metros de ancho y 7 metros de altura.

5 ALAMEDA PASEO DE LOS HÉROES

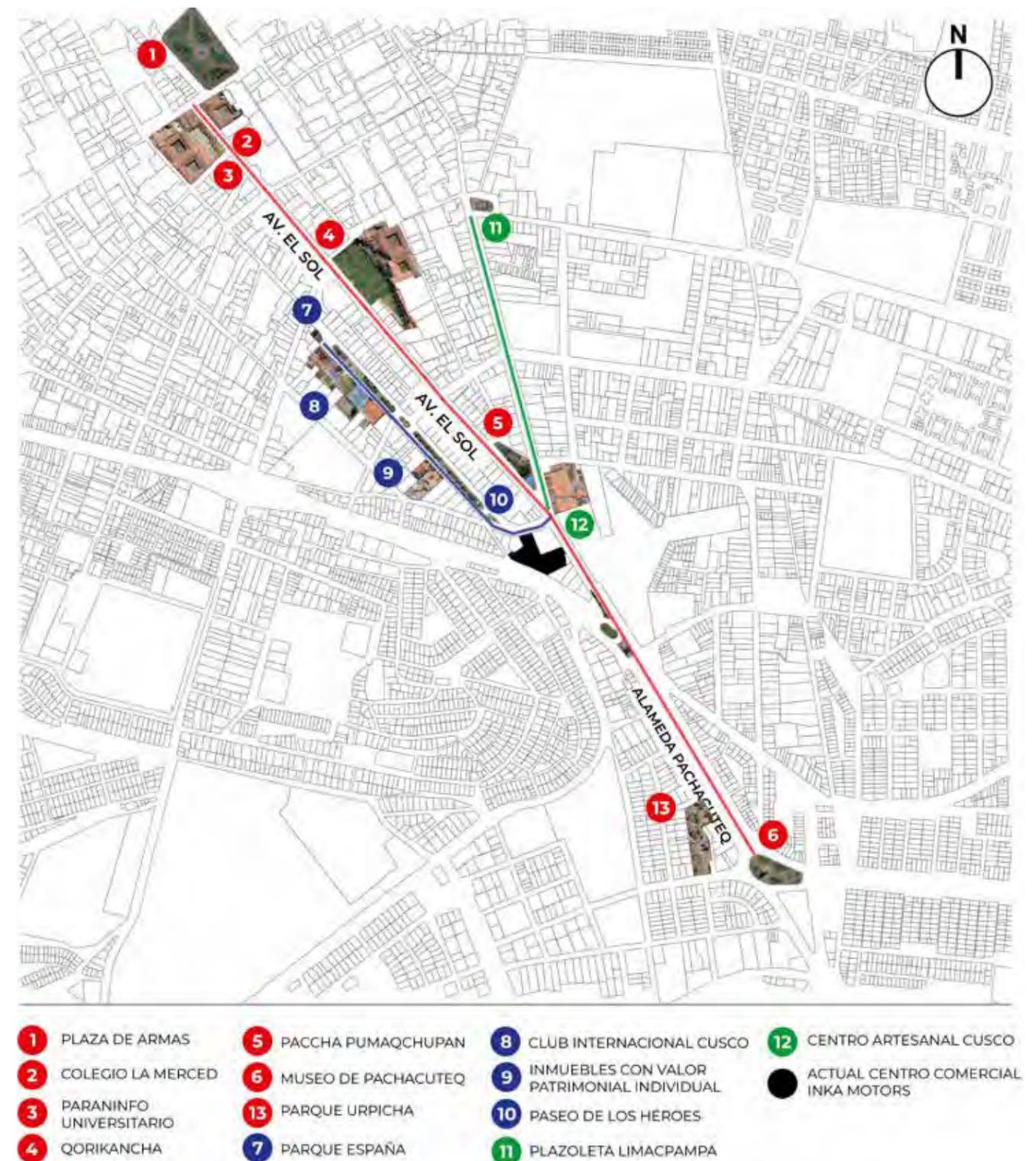
Entre 1845 y 1851, se habilitaron terrenos de cultivo para la creación de la denominada "La Alameda", símbolo de la época republicana y el interés por el despertar de una ciudad moderna. Representó a una sociedad que dejó atrás el virreinato y tomó ideales libertarios.

En 1908, el ex presidente Jose Pardo destinó una cantidad de dinero para remodelarla, a partir de ello se denominó "Avenida Pardo" y posteriormente "Paseo de los Héroes", puesto que en ella se instalaron seis monumentos de héroes nacionales, asimismo se caracteriza por veredas amplias, jardines y casas de tipo "Chalet".

CONCLUSIÓN

A partir de identificar y reconocer ciertas estructuras físicas y edificios del contexto inmediato, se reconoce el potencial (influencia) histórico-cultural que presenta el predio de intervención en el frente de la Alameda Pachacutec puesto que es la prolongación de la zona donde confluyen los elementos identificados anteriormente y la Alameda Paseo de los Héroes.

FIGURA 62
Reconocimiento del lugar y contexto inmediato.



Nota. Elaboración propia.

5.4.3.4. PERFIL URBANO

• AVENIDA EJÉRCITO

ALTURA MÁXIMA: 06 NIVELES

ALTURA MÍNIMA: 01 NIVEL

La Av. Ejército presenta edificaciones de mayor altura con respecto a las demás vías, dando la posibilidad de mayor coeficiente edificatorio.

• AVENIDA PARDO

ALTURA MÁXIMA: 06 NIVELES

ALTURA MÍNIMA: 01 NIVEL

En la Av. Pardo predominan edificaciones de dos niveles, al encontrarse en un contexto histórico, la propuesta debe respetar y alinearse al perfil urbano.

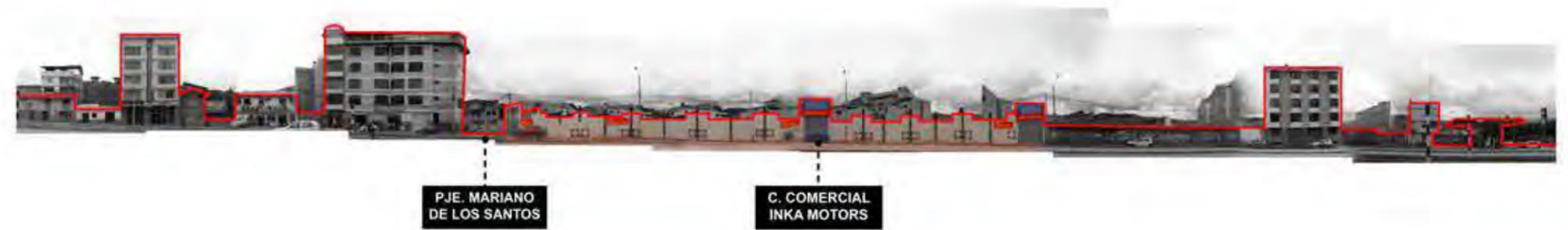
• ALAMEDA PACHACUTEQ

ALTURA MÁXIMA: 05 NIVELES

ALTURA MÍNIMA: 01 NIVEL

La Av. Alameda Pachacutec junto con la Av. Sol presenta una mayor cantidad de edificaciones de cuatro niveles.

FIGURA 63
Perfil urbano de la Avenida Ejército



Nota. Elaboración propia.
FIGURA 64
Perfil urbano de la Alameda Paseo de los Héroes o Avenida Pardo



Nota. Elaboración propia.
FIGURA 65
Perfil urbano de la Alameda Pachacutec



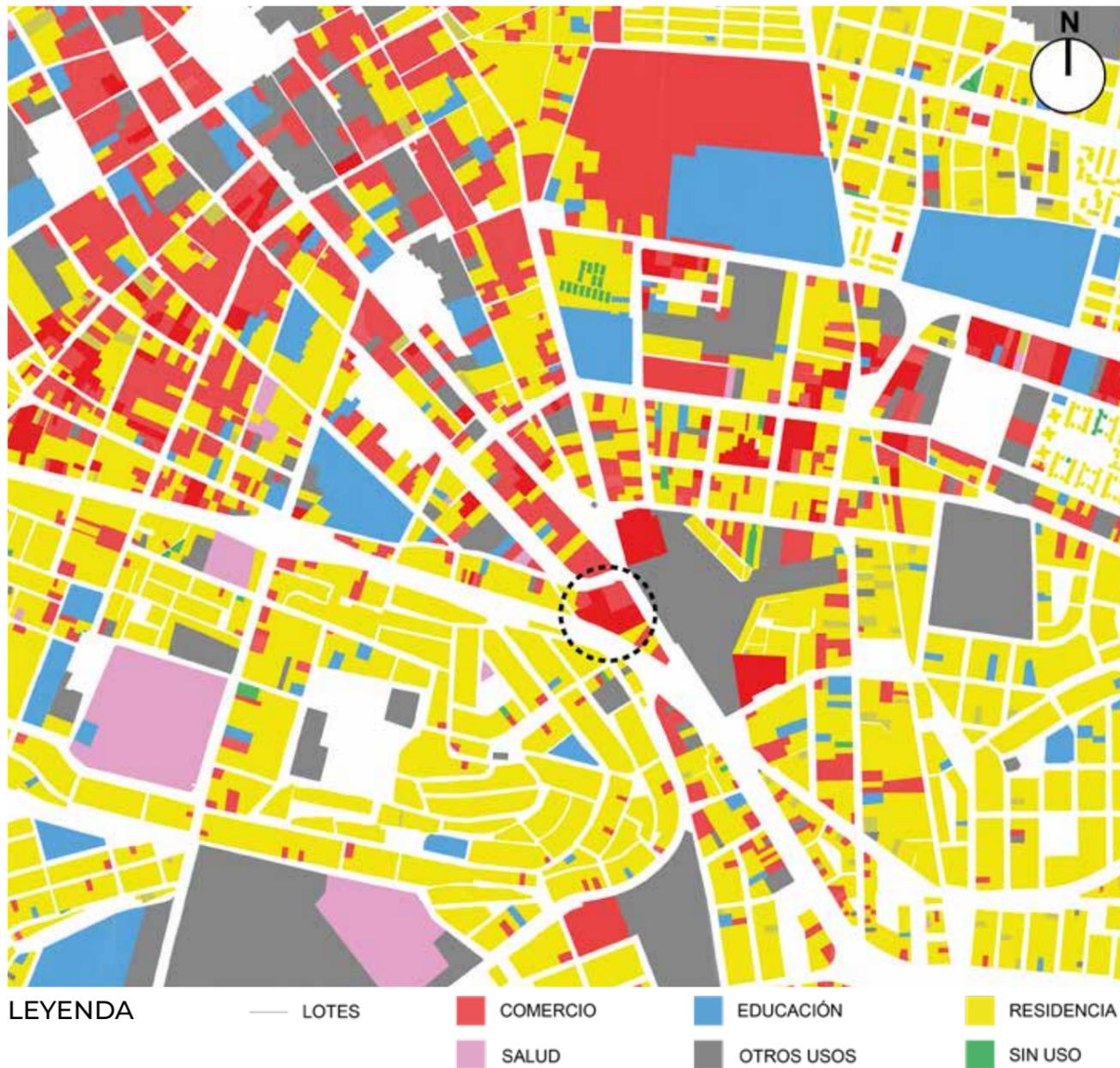
Nota. Elaboración propia.

5.4.3.5. USOS DE SUELO

En el Centro Histórico del Cusco predomina el uso de suelo comercial puesto que alberga actividades comerciales, turísticas y de servicio, mientras que el uso residencial se presenta en mayor cantidad en el distrito de Santiago.

El Centro Comercial Inka Motors ubicado en el límite de ambos sectores permite holgar la presión ejercida de las actividades comerciales sobre el Centro Histórico, asimismo incentivar nuevas dinámicas en el sector del distrito de Santiago puesto que al incrementar su valor comercial también incrementa el valor del suelo y calidad habitacional de las edificaciones próximas.

FIGURA 66
Usos de suelo



Nota. Elaboración propia en base a "Uso de suelo", Diagnóstico del Plan de Desarrollo Urbano del Cusco, 2013.

5.4.3.6. EQUIPAMIENTO URBANO

Se hace referencia de equipamiento urbano al conjunto de edificaciones e infraestructura de uso público que permite el desarrollo de actividades humanas complementarias de habitación como educación, salud, recreación, entre otros usos. Dentro del contexto inmediato del área de estudio, se identifica que carece de

variedad de equipamiento urbano, asimismo el equipamiento urbano más próximo y notorio es la estación de trenes que genera un gran vacío de desconexión al estar configurada perimetralmente por muros ciegos. Por ende, es relevante que el área a intervenir permita mejorar las condiciones urbanísticas en términos de dinámica y conexión, permitiendo al ciudadano de este sector acceder a bienes públicos en buenas condiciones.

FIGURA 67
Equipamiento urbano



Nota. Elaboración propia en base a "Equipamiento urbano", Diagnóstico del Plan de Desarrollo Urbano del Cusco, 2013.

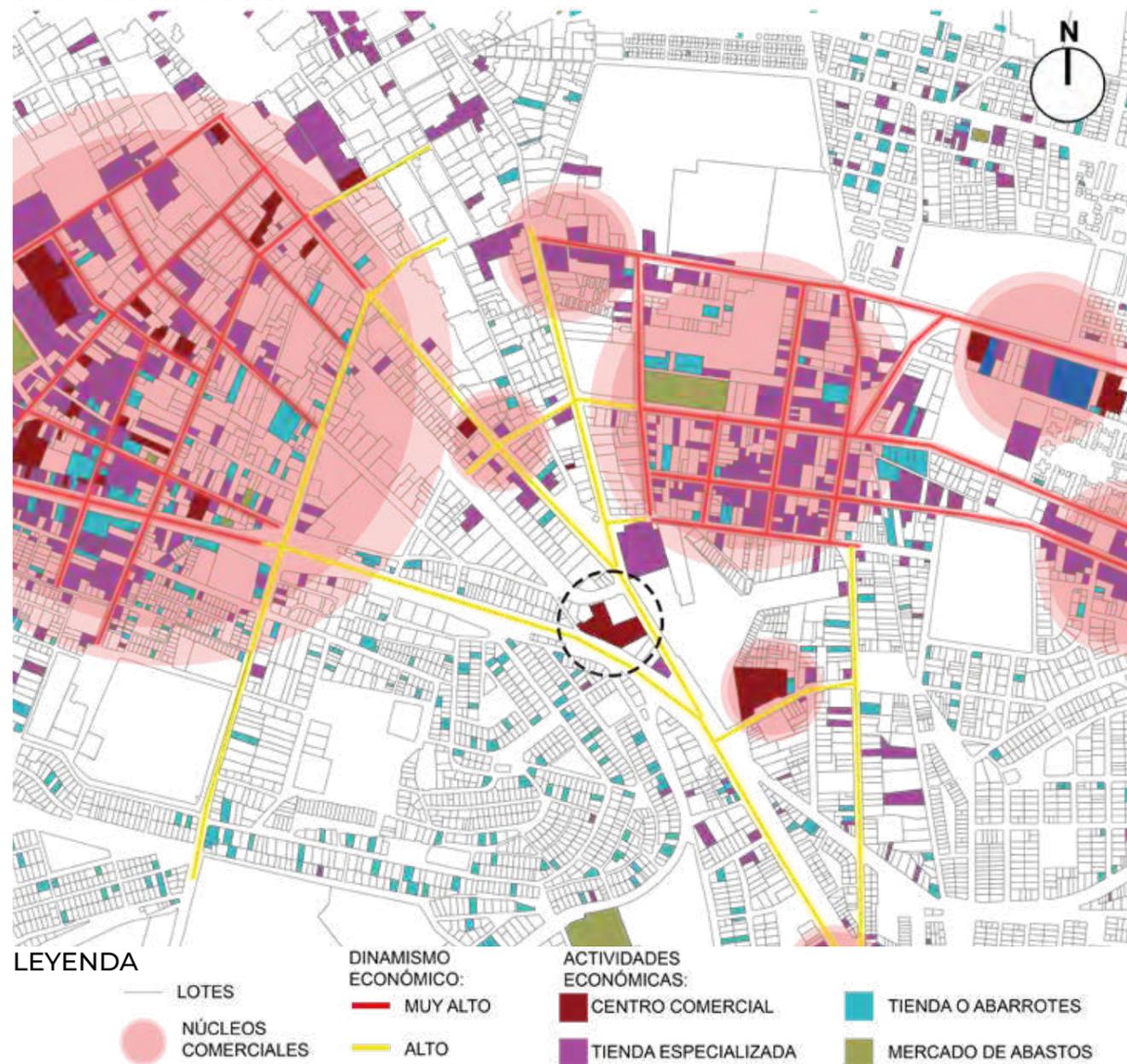
5.4.3.7. DINÁMICAS COMERCIALES

Los grandes núcleos comerciales, donde existe una alta dinámica urbana está presente en el centro de la ciudad como en el área del distrito de Wanchaq. Diferenciados por la vocación de actividades que presenta, el primero caracterizado por actividades de comercio doméstico, vestuario y electrodomésticos, mientras el segundo

destinado a actividades dirigidas al sector construcción y motorizado. Así mismo la presencia próxima entre el centro comercial confraternidad y de Artesanías, y la sencilla conexión del proyecto con los núcleos comerciales, da la potencialidad de articular, conectar y convertir al sector en un nuevo núcleo comercial, acompañado de las alamedas presentes.

FIGURA 68

Dinámicas Comerciales



Nota. Elaboración propia en base a "Actividad comercial", Diagnóstico del Plan de Desarrollo Urbano del Cusco, 2013.

5.4.3.8. PARQUES Y ÁREAS VERDES

El contexto inmediato, de parques y áreas verdes está comprendido por ejes turísticos y recreativos:

EJE TURÍSTICO PLAZA DE ARMAS - PAQCHA PUMAQCHUPAN

Este eje de recorrido turístico y recreativo, inicia con la Plaza de Armas, está acompañado de hitos urbanos como el Qoricancha y termina en la Paccha Pumaqchupan, pudiendo conectar con un nuevo atractor urbano "Plaza comercial Inka Motores"

EJE RECREATIVO ALAMEDA PACHACUTEQ

Inicia con el óvalo Pachacútec, presentando como edificio atractor el museo ubicado en el mismo. Este recorrido está complementado por ambientes recreativos como el parque Urpicha y pequeños parques.

EJE RECREATIVO ALAMEDA PARDO - PASEO DE LOS HÉROES

El eje cultural de la Alameda Pardo en la actualidad es un espacio donde la población joven realiza actividades de baile, así mismo se encuentran diversos monumentos aludidos a los héroes de batalla, junto con edificios que remontan de la época moderna de Cusco, posterior al terremoto de 1950.

Este recorrido de la Alameda Pardo en la actualidad no presenta hitos atractores o espacios que complementen a este flujo poblacional de Cusco, cómo es las áreas comerciales y espacios de entretenimiento.

FIGURA 69

Ejes que confluyen en el Cc. Inka Motors



Nota. Elaboración propia.

En la actualidad existe una desconexión de ejes recreativos y turísticos en el sector, actuando de forma independiente. El sitio de emplazamiento del Centro Comercial Inka Motors tiene el potencial de actuar como un elemento articulador entre ellos a partir de la intervención de espacios de ocio y áreas verdes donde el poblador pueda interactuar.

FIGURA 70

Parques y áreas verdes



LEYENDA

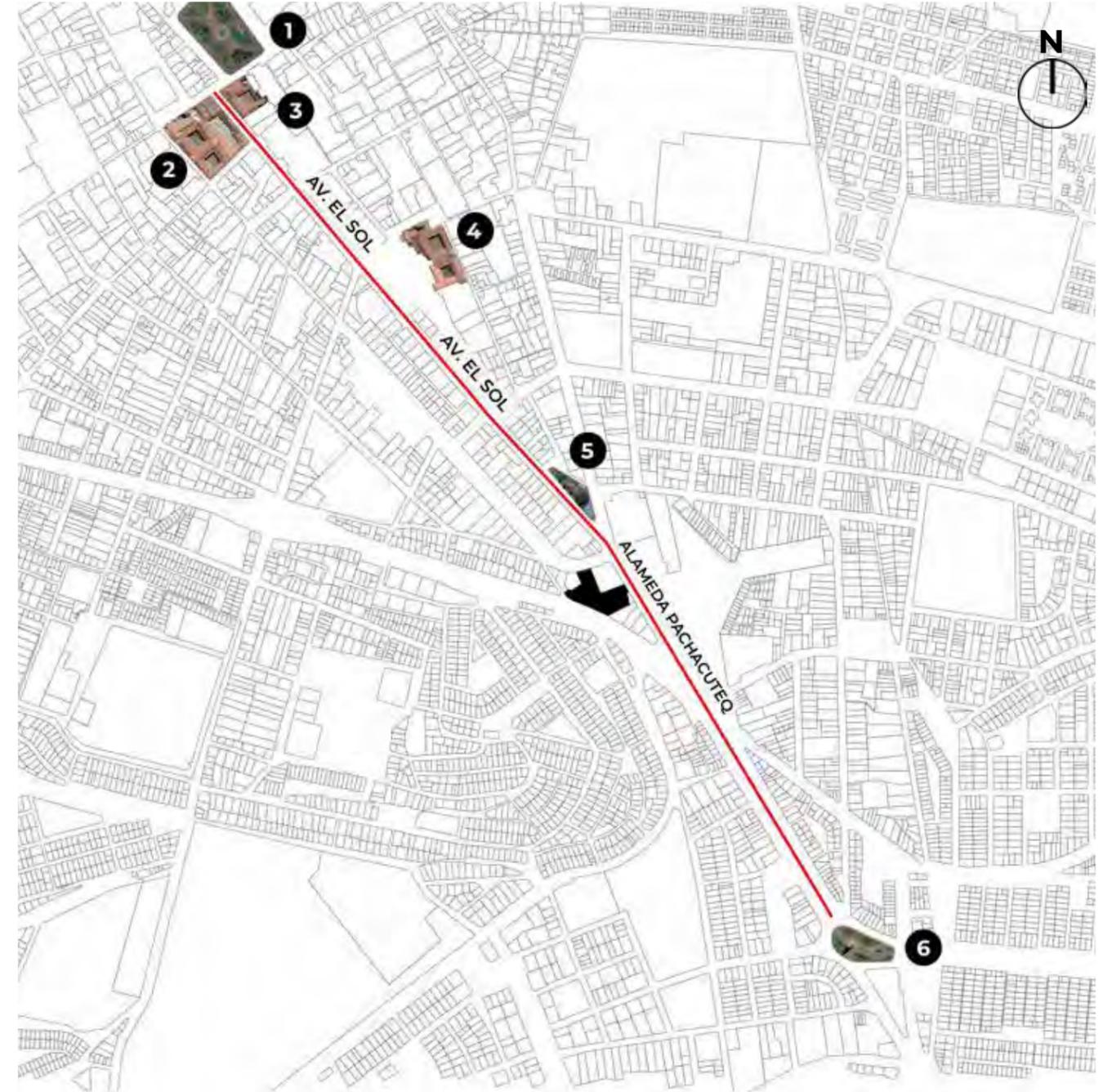
- LOTES
- PLAZAS
- PARQUES
- PARQUES
- EJE RECREATIVO
- ALAMEDAS
- RECREACIÓN ACTIVA
- EJE TURÍSTICO

Nota. Elaboración propia.

El sitio tiene una buena conexión desde el Óvalo Pachacutec con el Centro Histórico, mediante un enlace lineal (Alameda Pachacútec – Av. El Sol) en el que confluyen la Plaza de Armas del Cusco, el Paccha Pumaqchupan y algunos inmuebles declarados patrimonio monumental (Qorikancha, Paraninfo Universitario, Colegio La Merced).

FIGURA 71

Ejes turísticos y recreativos



LEYENDA

- 1 PLAZA DE ARMAS
- 3 PARANINFO UNIVERSITARIO
- 5 PACCHA PUMAQCHUPAN
- 2 COLEGIO LA MERCED
- 4 QORIKANCHA
- 6 ÓVALO PACHACUTEQ

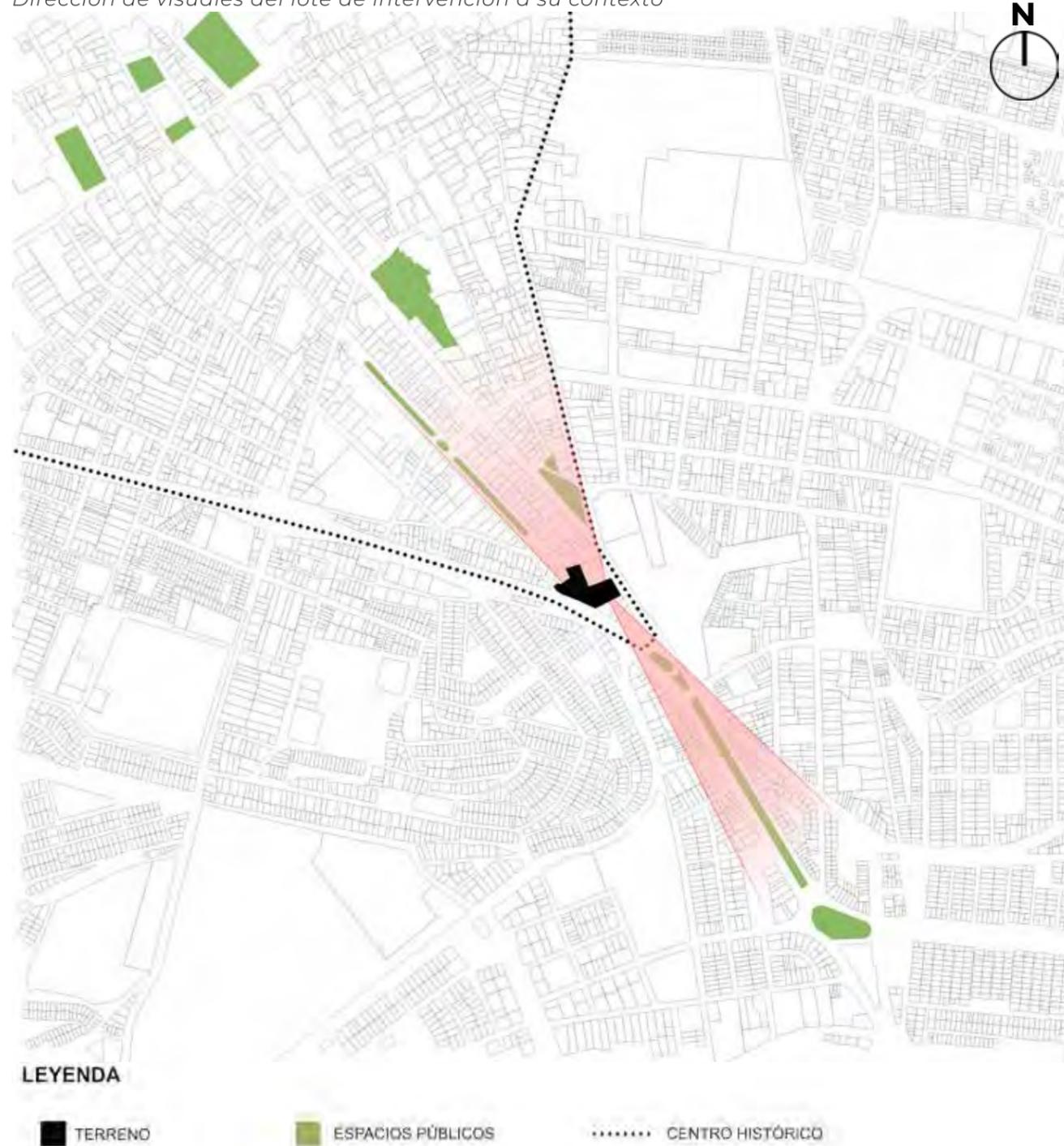
Nota. Elaboración propia.

5.4.3.9. VISUALES

Las visuales se presentan al noroeste con la Alameda Paseo de los Héroes y el Paccha Pumaqchupan, y al sureste con la Alameda Pachacutec.

FIGURA 72

Dirección de visuales del lote de intervención a su contexto



Nota. Elaboración propia.

FIGURA 73

Vista al Paccha Pumaqchupan



Nota. Elaboración propia.

FIGURA 74

Vista a la Alameda Paseo de los Héroes



Nota. Elaboración propia.

FIGURA 75

Vista al Óvalo Pachacutec



Nota. Elaboración propia.

“La atmósfera habla a una sensibilidad emocional, una percepción que funciona a una increíble velocidad y que los seres humanos tenemos para sobrevivir. No en todas las situaciones queremos recapacitar durante mucho tiempo sobre si aquello nos gusta o no, sobre si debemos o no salir corriendo de allí. Hay algo dentro de nosotros que nos dice enseguida un montón de cosas; un entendimiento inmediato, un contacto inmediato, un rechazo inmediato”

(Zumthor, 2010, p. 13)

5.4.3.10. PATRIMONIO Y CONSERVACIÓN

La avenida Pardo presenta gran cantidad de inmuebles con valor contextual; por ende el frente del Centro Comercial Inka Motors debe garantizar una buena integración no sólo en términos de diseño arquitectónico, sino criterios urbanos e históricos que determinan las condiciones sociales y culturales del sitio.

FIGURA 76

Inmueble de la Alameda Paseo de los Héroes



Nota. Inmueble que colinda con el centro comercial Inka Motors, catalogado con valor contextual. Elaboración propia.

FIGURA 77

Inmueble de la Alameda Paseo de los Héroes



Nota. Inmueble catalogado con algún elemento artístico y/o patrimonial. Elaboración propia.

FIGURA 79

Inmueble de la Alameda Paseo de los Héroes



Nota. Inmueble catalogado con valor patrimonial individual. Elaboración propia.

FIGURA 78

Inmueble de la Alameda Paseo de los Héroes

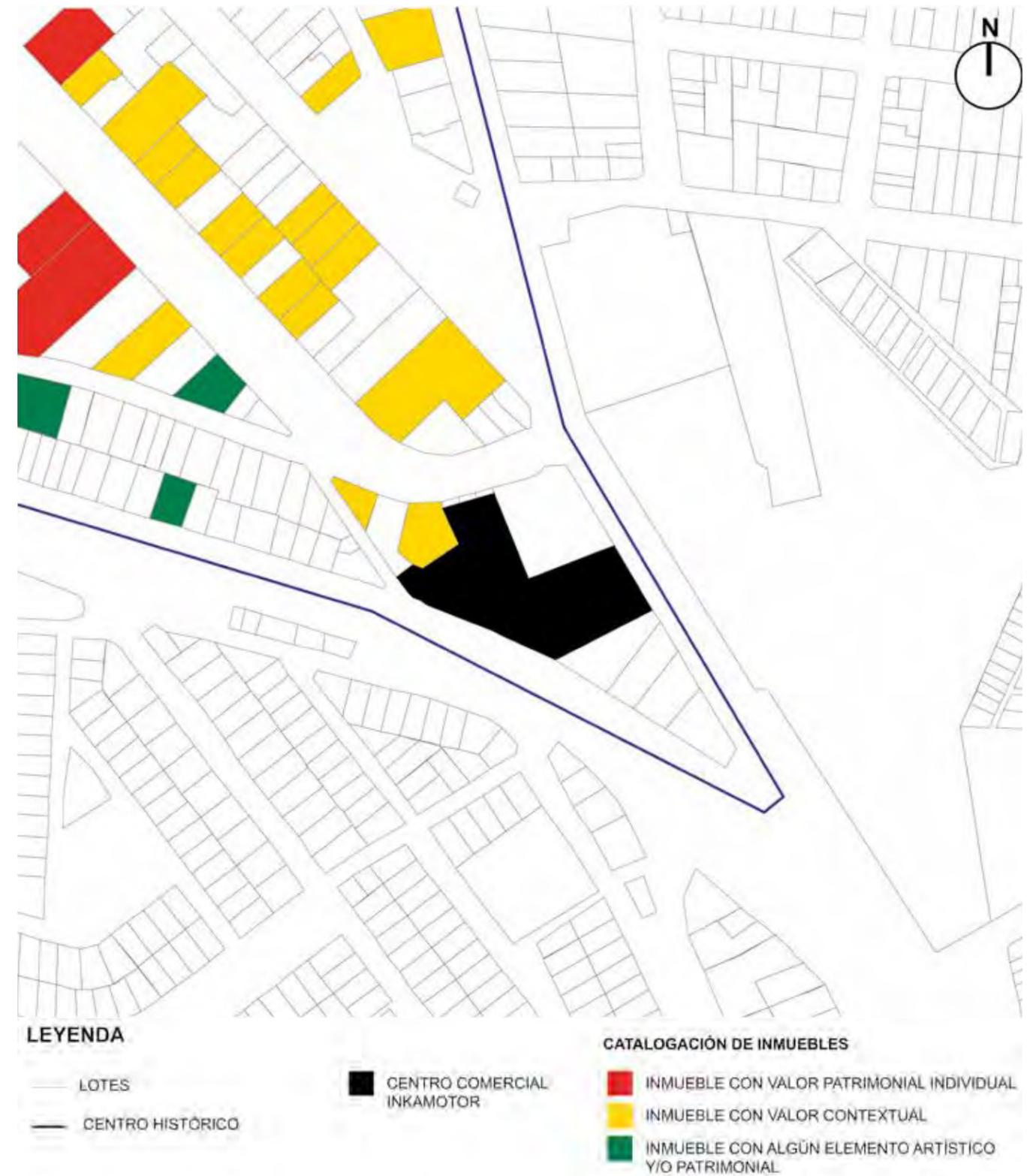


Nota. Inmueble catalogado con valor patrimonial individual. Elaboración propia.

Asimismo, el lote de emplazamiento está catalogado como “Inmueble sin valor patrimonial específico”, puesto que no está de acorde al contexto urbano y morfológico; sin embargo, está dentro de la delimitación del Centro Histórico y por ende las intervenciones posteriores que se realicen en estos inmuebles deberán tomar en cuenta el contexto urbano y respetar los parámetros urbanísticos establecidos para los diferentes frentes del lote.

FIGURA 80

Catalogación de Inmuebles del contexto inmediato al lote de intervención



Nota. Elaboración propia en base a la “Catalogación de Inmuebles en el Centro Histórico del Cusco”, Plan Maestro del Centro Histórico del Cusco, 2018-2028.

5.4.3.11. SERVICIOS BÁSICOS

FIGURA 81
Redes de energía eléctrica



LEYENDA

— LOTES ■ CENTRO COMERCIAL INKAMOTOR

RED DE ELECTRICIDAD

— LINEA DE MEDIA TENSIÓN
— LINEA DE CONDUCCIÓN

FIGURA 82
Redes de desagüe



LEYENDA

— LOTES ■ CENTRO COMERCIAL INKAMOTOR

RED DE AGUA

— RED DE AGUA PRIMARIA
— RED DE AGUA SECUNDARIA

Nota. Elaboración propia en base a “Redes de energía eléctrica y fajas de servidumbre”, Diagnóstico del Plan de Desarrollo Urbano del Cusco, 2013.

Nota. Elaboración propia en base a “Redes de desagüe”, Diagnóstico del Plan de Desarrollo Urbano del Cusco, 2013.

5.4.3.11. SERVICIOS BÁSICOS

FIGURA 83
Redes de agua



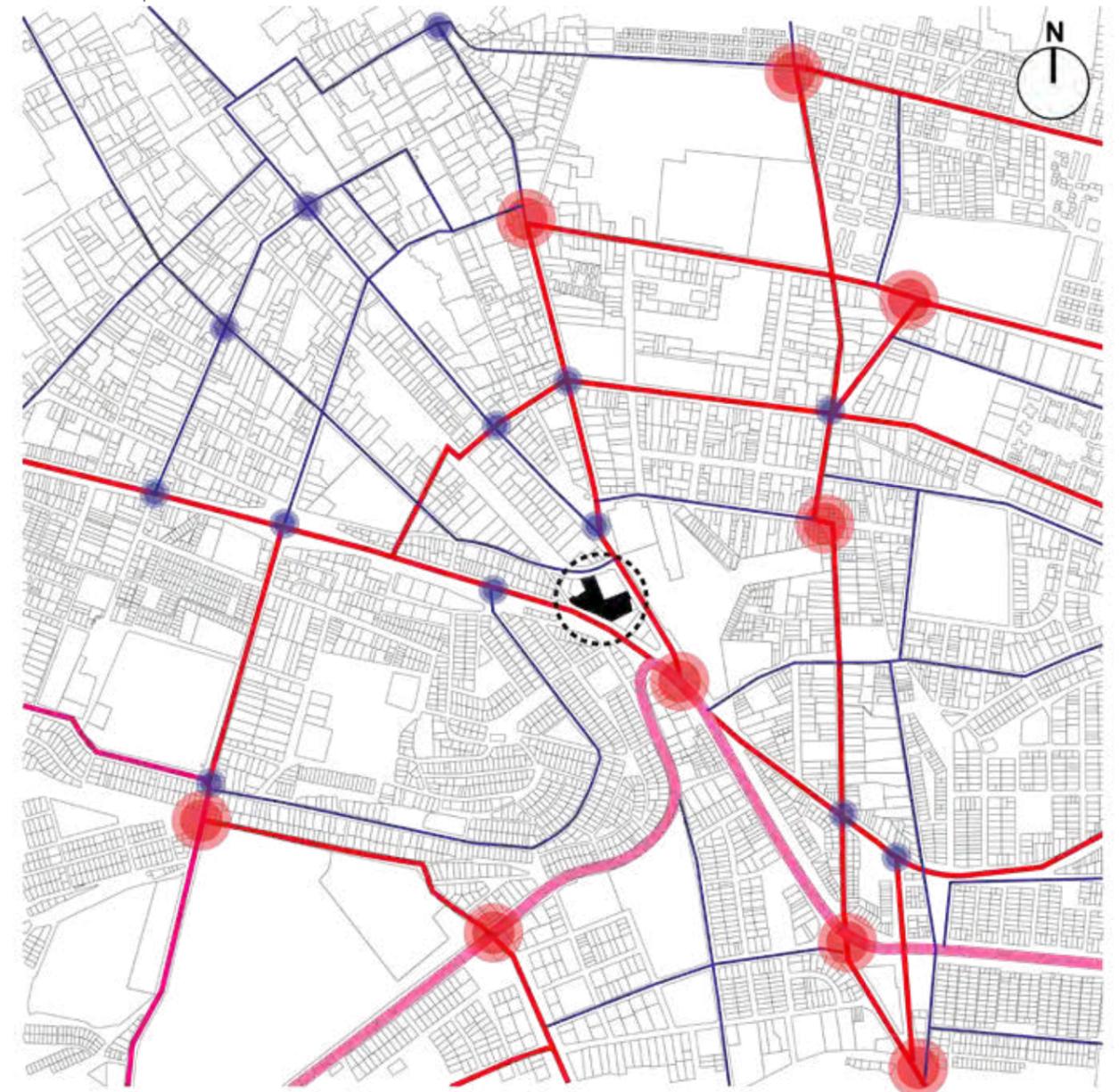
LEYENDA

- LOTES
- CENTRO COMERCIAL INKAMOTOR
- RED DE DESAGÜE

5.4.3.12. RED DE TRANSPORTE

El predio está conectado a dos vías arteriales (Alameda Pachacutec y Av. del Ejército) y una vía colectora (Av. Pardo). El nodo vial que genera la conexión de las vías Av. Ejército y Av. Alameda Pachacutec, es conflictivo en horas punta (en la mañana, medio día y noche), ya que por ahí se conecta la vía con categoría Nacional, para la salida de Cusco.

FIGURA 84
Red de transporte



LEYENDA

- POLÍGONO DEL TERRENO
- LOTES
- VÍA NACIONAL
- VÍA ARTERIAL
- VÍA COLECTORA
- NODO DE MAYOR CONFLICTO
- NODO CON CONFLICTO

Nota. Elaboración propia en base a "Redes de agua", Diagnóstico del Plan de Desarrollo Urbano del Cusco, 2013.

Nota. Elaboración propia en base a "Movilidad: Planta del sistema vial y nodos de articulación", Diagnóstico del Plan de Desarrollo Urbano del Cusco, 2013.

5.5. IMPACTO URBANO

Es la alteración del entorno, producto de la inserción de proyectos de gran escala que puede transformar la estructuración urbana de forma positiva o negativa. Se clasifica en componentes de Uso de Suelos, Sistema Vial y Equipamiento Urbano. (Acuña, 2013)

USO DE SUELOS

- Alteración en los usos de suelo
- Aumento en el costo del suelo urbano

SISTEMA VIAL

- Flujo vehicular
- Apropiación pública y colectiva de las calles
- Dotación de estacionamientos

EQUIPAMIENTO URBANO

- Espacio público destinado a la recreación

Según Sayegh, K. (2010) el centro comercial debe considerar el entorno físico inmediato para su integración con la ciudad, de tal manera que los impactos que genere sean mayormente positivos. Lo cual se debe considerar para el centro comercial:

- **Programa:** Mezcla multiusos, que se adapte a las necesidades culturales y urbanas del lugar.
- **Integración con el entorno:** El centro comercial debe abrirse a la ciudad, a sus bulevares, plazas y avenidas importantes.
- **Sistema espacial:** El diseño Arquitectónico del edificio, debe proporcionar espacios cómodos para el usuario.
- **Relación con el automóvil:** El estacionamiento es un componente primordial para el edificio, lo cual debe ser grato y confortable.
- **Relación con el peatón:** El C.C. debe integrarse a su entorno y ser de fácil acceso peatonal.

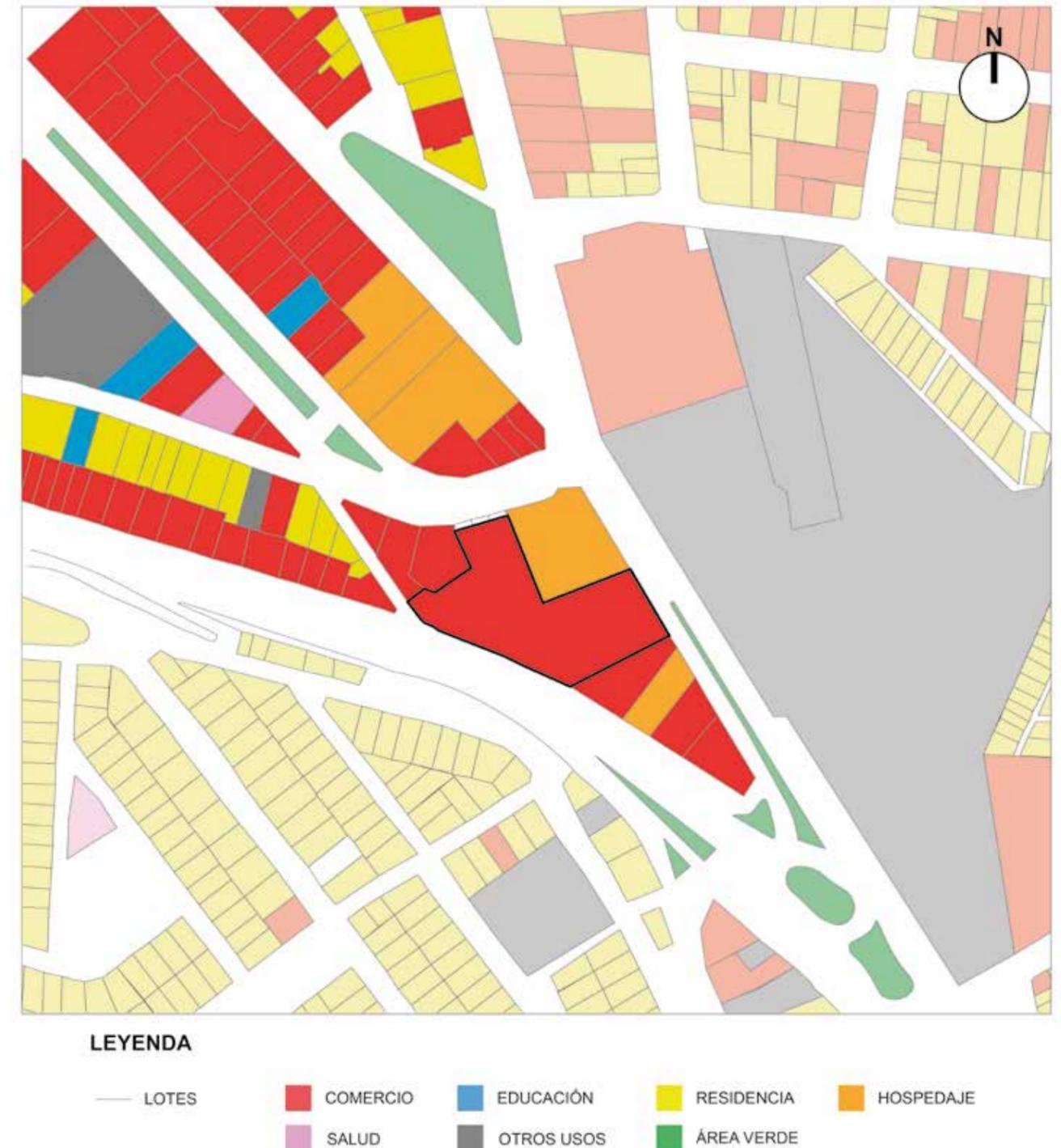
5.5.1. USOS DE SUELO

Los centros comerciales son capaces de cambiar su entorno inmediato, atrayendo más actividades comerciales, produciendo impactos en la movilidad urbana, ya que se genera mayor dinámica.

5.5.1.1. ALTERACIÓN EN LOS USOS DE SUELO

FIGURA 85

Alteración en los usos de suelo - Post Proyecto

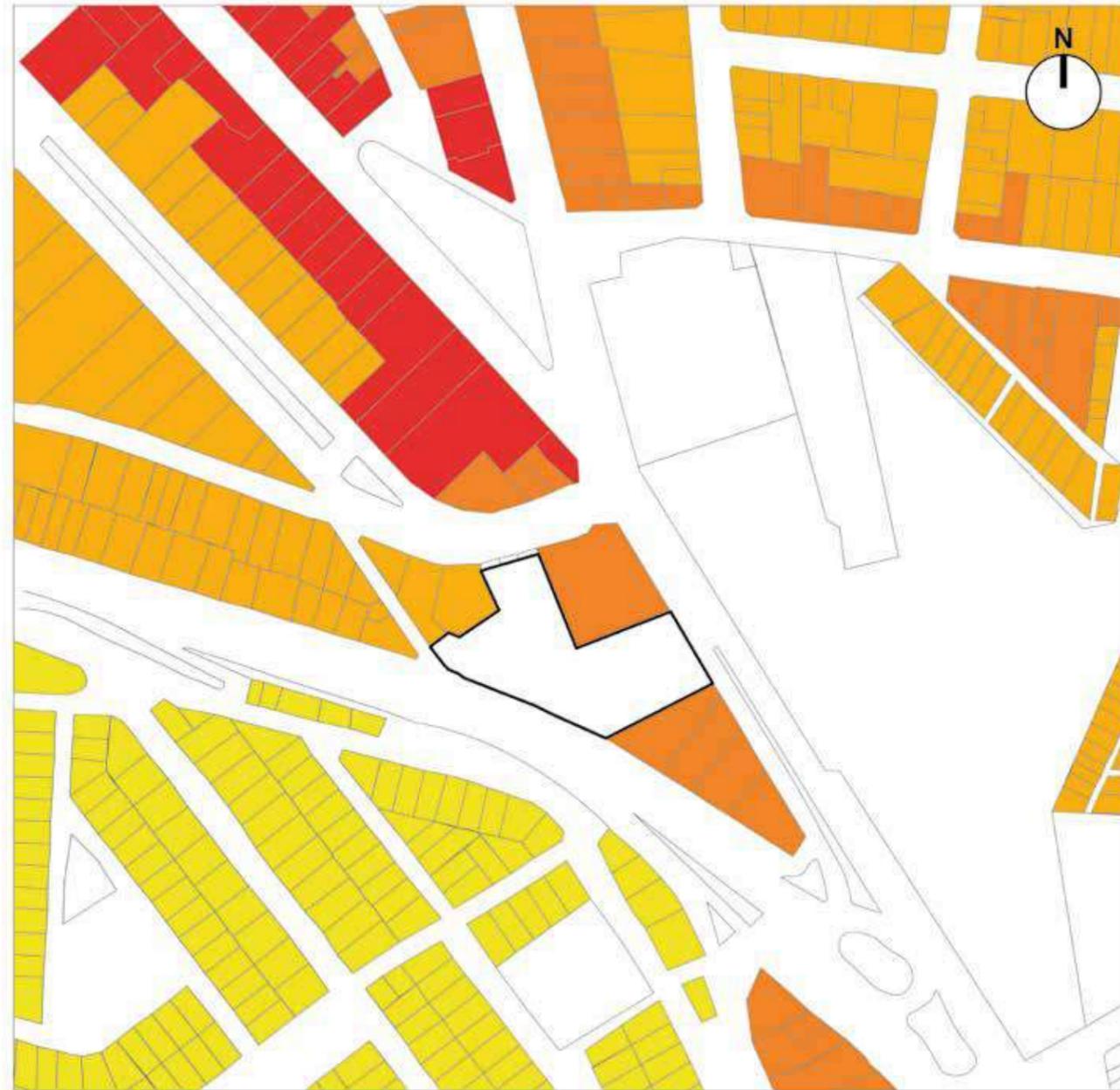


Nota. Elaboración propia.

5.5.1.2. AUMENTO EN EL COSTO DEL SUELO URBANO

FIGURA 86

Precios actuales del terreno



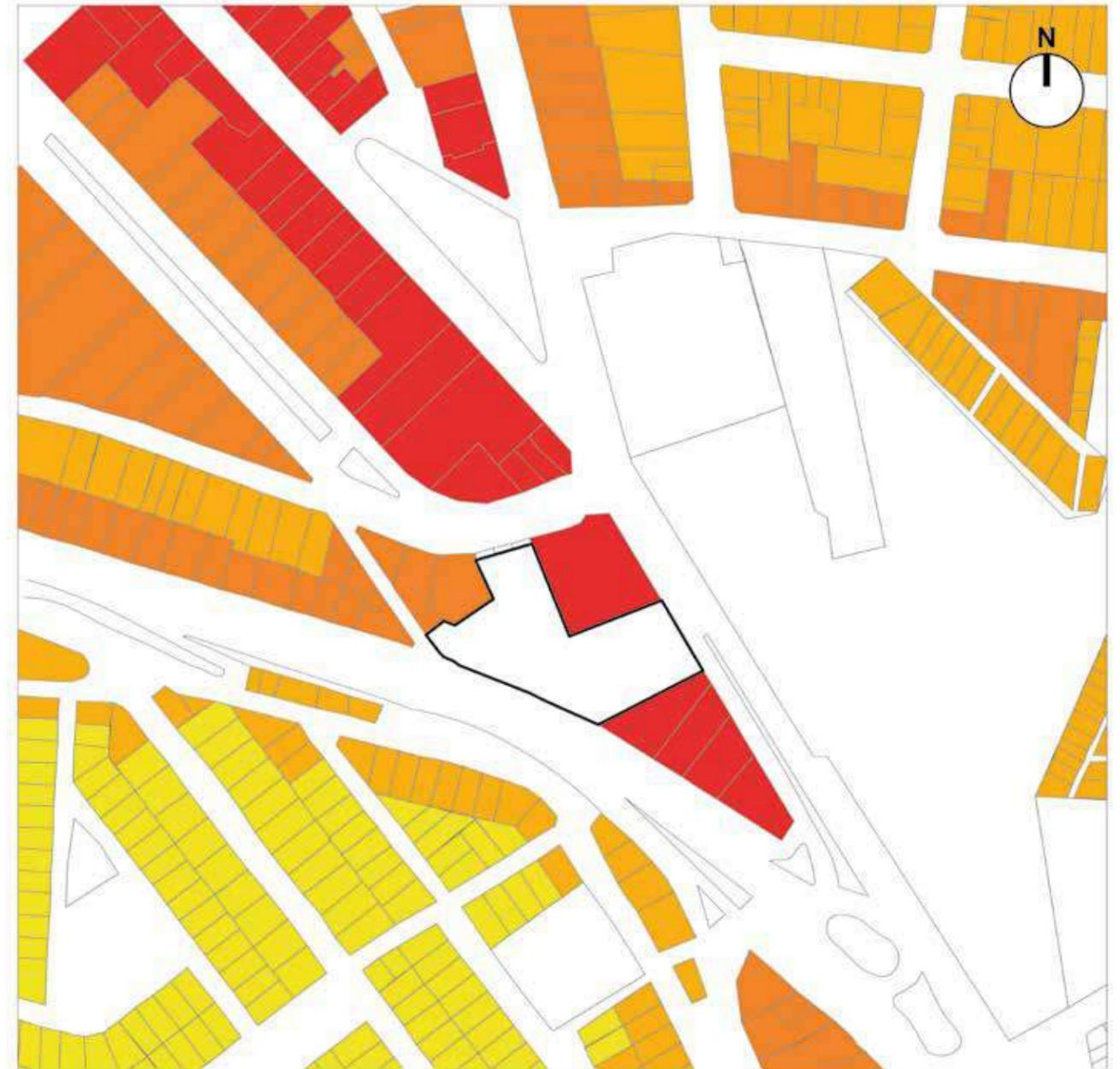
LEYENDA

- LOTES
- USD 3000.00 a más por m²
- USD 1000.00 a USD 2000.00 por m²
- USD 2000.00 a USD 3000.00 por m²
- Hasta USD 1000.00 por m²

Nota. Elaboración propia.

FIGURA 87

Posible plusvalía en terrenos post proyecto



LEYENDA

- LOTES
- USD 3000.00 a más por m²
- USD 1000.00 a USD 2000.00 por m²
- USD 2000.00 a USD 3000.00 por m²
- Hasta USD 1000.00 por m²

Nota. Elaboración propia.

5.5.2. SISTEMA VIAL

5.5.2.1. FLUJO VEHICULAR

El lote colinda con dos vías de jerarquía arterial (Av. Ejército y Alameda Pachacutec). Los cuales recogen gran flujo vehicular de la Ciudad, la ubicación del lote, es un punto de paso que conecta la ciudad de forma longitudinal (de Noroeste a Sureste)

FIGURA 88
Sentidos viales

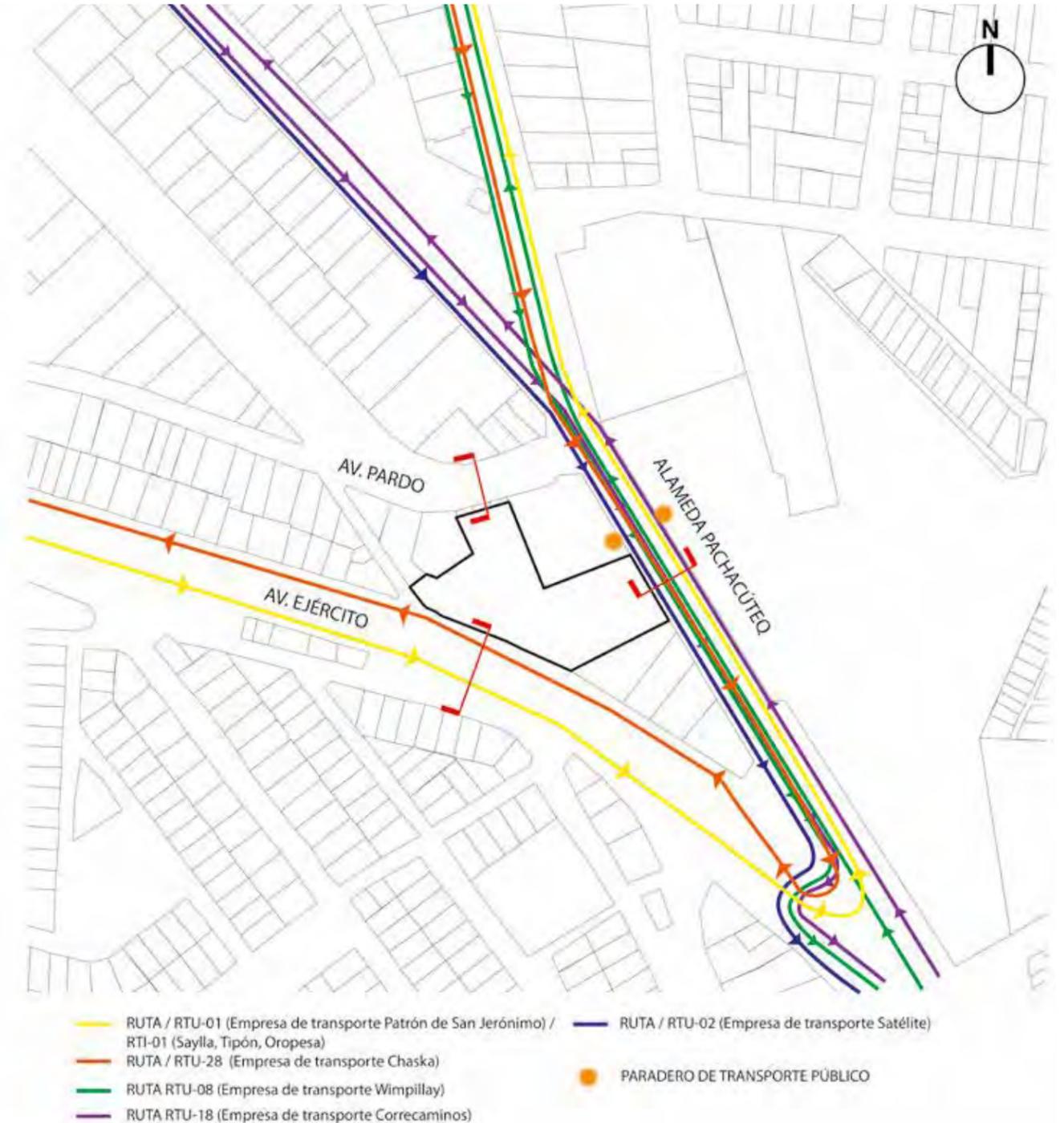


Nota. Elaboración propia

TRANSPORTE URBANO

La parada de transporte público más cercana está en la Alameda Pachacútec a la altura del predio de intervención, donde se encuentran líneas de autobuses que pasan por las rutas urbanas (RTU-01, RTU-02, RTU-08, RTU-18 y RTU-28) e interurbanas (RTI-01); suceso que conlleva a una buena conectividad del predio con diferentes sectores de la ciudad del Cusco.

FIGURA 89
Transporte urbano

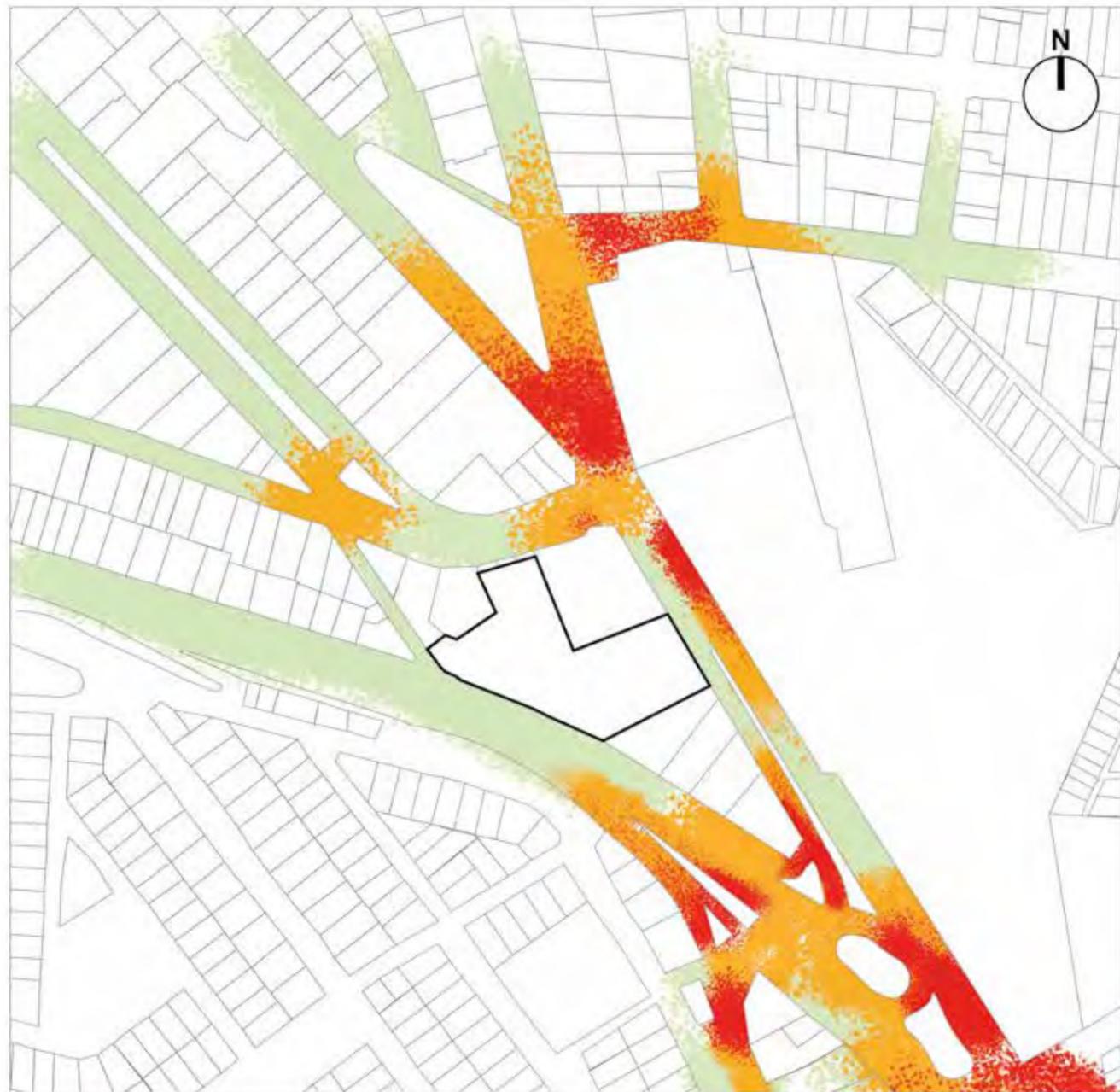


Nota. Elaboración propia en base a "Rutas urbanas", Moovit, 2023. https://moovitapp.com/index/es-419/transporte_p%C3%BAblico-lines-Cusco-5498-1208002

TRÁNSITO VEHICULAR

El tránsito vehicular se da en horas punta de la mañana, tarde y noche, generando así un nodo vehicular, en la intersección de la Av. Ejercito con la Av. Alameda Pachacutec.

FIGURA 90
Tránsito vehicular



- LEYENDA
- TRAFICO DE ALTA INTENSIDAD
 - TRAFICO DE MEDIANA INTENSIDAD
 - TRAFICO DE BAJA INTENSIDAD

INTENSIDAD VEHICULAR

Para hallar la frecuencia fue necesario saber el flujo vehicular o volumen de vehículos que circulan en un punto específico a un intervalo de tiempo de una hora específica

$$Q = N/T$$

N= número de vehículos
T= Tiempo específico
Q= Flujo o volumen

El análisis de intensidad se desarrolla en las 3 vías que colinda el terreno, se recogen los datos en la hora punta de las 8:00 am en intervalos de tiempo de 5 minutos.

FIGURA 91
Intensidad vehicular

VÍA	VOLUMEN	
Av. Alameda Pachacutec	162 veh/ 5 min	1944 veh/ hora
Av. Pardo	45 veh/ 5 min	540 veh/ hora
Av. Ejercito	230 veh/ 5 min	2760 veh/ hora



- LEYENDA
- MUY ALTA INTENSIDAD
 - ALTA INTENSIDAD
 - BAJA INTENSIDAD
 - PARADERO DE TRANSPORTE PÚBLICO
 - ZONAS DE MAYOR CONFLICTO
- AV. EJÉRCITO: 2760 veh/ hora
AV. ALAMEDA PACHCUTEC: 1944 veh/ hora
AV. PARDO: 540 veh/ hora

Nota. Elaboración propia.

Nota. Elaboración propia en base a Contreras y Robres (2018) .

1



La vía principal, con la que colinda el lote, es la Alameda Pachacutec debido a que conecta la margen derecha de la ciudad con el Casco Histórico del Cusco. Además, es de doble vía y permite la circulación de vehículos particulares y de transporte público; por ende presenta un flujo vehicular alto que es concordante con el planteamiento del ingreso principal peatonal al Centro Comercial Inka Motors, más no con el acceso vehicular puesto que ocasionará problemas de congestión.

2



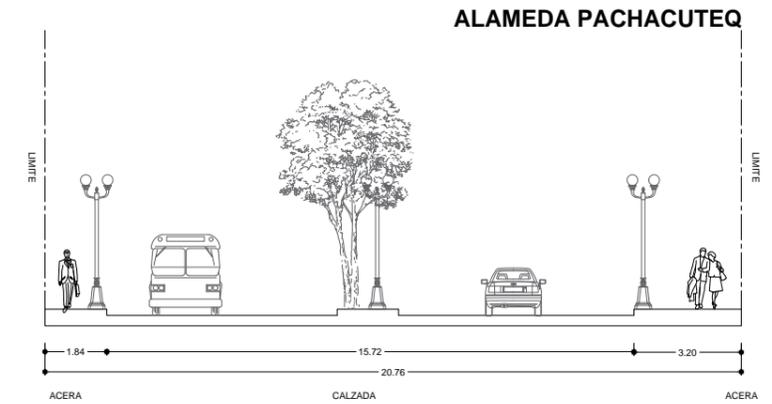
La Av. Ejército a pesar de ser considerada una vía arterial, tiene una menor grado de impacto vial que la Alameda Pachacutec dentro del análisis del proyecto puesto que este conecta con la salida de la ciudad del Cusco. Se caracteriza por tener tres carriles de calzada donde circulan vehículos particulares y de carga pesada. Cabe resaltar que fines de semana, es una zona de alto tráfico vehicular por la congestión que genera el comercio ambulatorio.

3

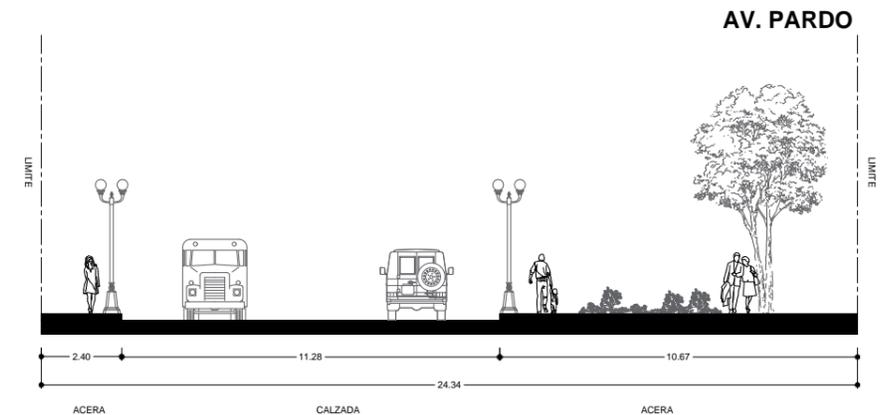


La Av. Pardo o Paseo de los Héroes, es una vía de doble sentido que conecta la Av. El Sol con la Alameda Paseo de los Héroes, se caracteriza por predominar el paseo de los transeúntes y un bajo flujo vehicular de automóviles particulares.

FIGURA 92
Sección vial

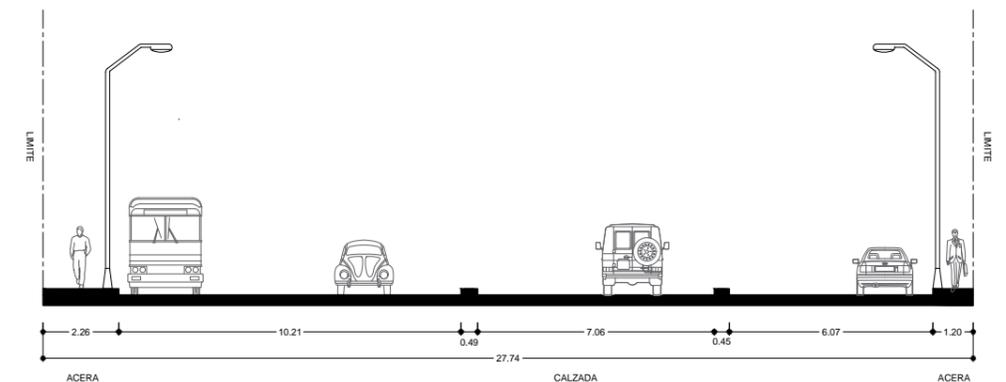


La vía Alameda Pachacutec conecta con la Av. Sol, presentando una sección vial de doble carril, se caracteriza por presentar gran flujo vehicular.



A pesar de su gran sección vehicular, la Av. Pardo presenta poco flujo vehicular, por ende se caracteriza por el tranquilo paseo de las personas por esta vía complementado en la berma central por mobiliario urbano como bancos y papeleras.

AV. EJERCITO



La Av. Ejército, según el PDU, tiene la categoría de vía nacional. Asimismo, dentro de esta vía se identifican los siguientes tipos de tránsito: interprovincial, urbano, carga pesada y ferroviario. Por ende predominan los carriles vehiculares y dan poco espacio al peatón.

Nota. Elaboración propia.

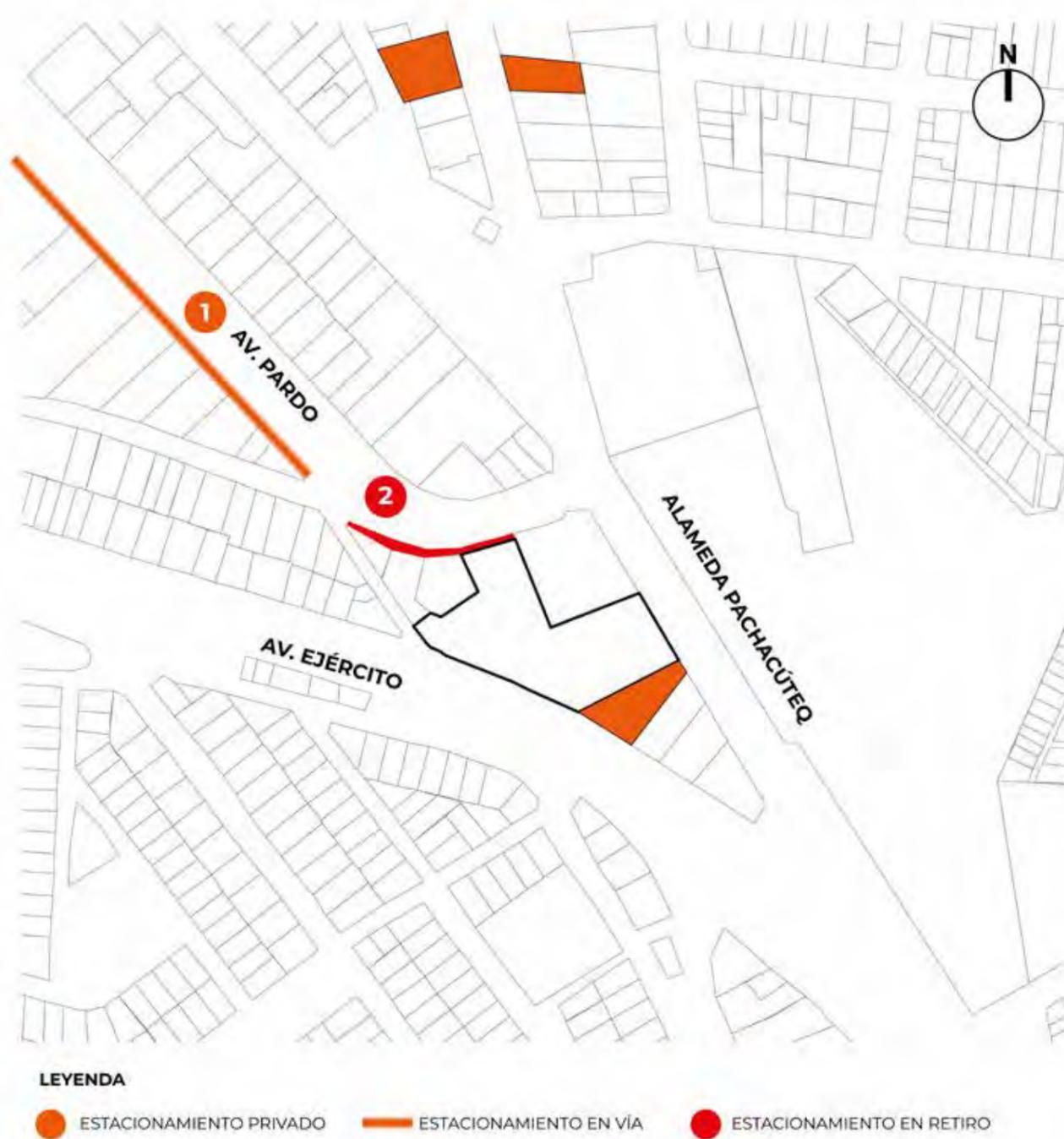
Nota. Elaboración propia.

5.5.2.2. DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS

En la actualidad el centro histórico presenta una escasez de estacionamientos, por lo tanto los vehículos optan por estacionarse en la Av. Pardo o en estacionamientos privados, dificultando en la actualidad al usuario demandante con movilidad motorizada.

FIGURA 93

Estacionamiento



Nota. Elaboración propia.

5.5.3. EQUIPAMIENTO URBANO

5.5.3.1. ESPACIO PÚBLICO DESTINADO A LA RECREACIÓN

El parque Pumaqchupan y la Av. Paseo de los Héroes o Pardo, son espacios públicos en la actualidad muy importantes en el sector. Su ubicación próxima al terreno genera que el proyecto deba abrir nuevos espacios públicos que funcionen como elementos de transición hacia la propuesta arquitectónica.

FIGURA 94

Espacios recreativos



Nota. Elaboración propia.

5.6. NORMATIVA

La propuesta de diseño del Centro Comercial Inka Motors y por ende, de las diferentes áreas que contempla, debe responder a las exigencias normativas que estipula el Reglamento Nacional de Edificaciones y el Reglamento del Centro Histórico del Cusco, asimismo, complementarse con Parámetros Internacionales.

5.6.1. REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES

NORMA	TÍTULO	CONSIDERACIONES
Norma Técnica A.010	Condiciones generales de diseño	Establece requisitos básicos de diseño que debe considerar todo tipo de edificación en términos de funcionalidad, seguridad y accesibilidad.
Norma Técnica A.011	Criterios y condicionantes para la evaluación de impacto vial en edificaciones.	Aquellos que presentan uso comercial, que presente más de 150 estacionamientos; del cual se determina el control de accesos, el sistema de estacionamientos y la zona de carga y descarga.
Norma Técnica A.070	Comercio	Se contempla dentro del tipo de locales comerciales agrupadas, en la clasificación de centro comercial, establece condiciones de habitabilidad y funcionalidad; así mismo el aforo de cada ambiente. Determina la cantidad de estacionamientos de vehículos privados y de carga.
Norma Técnica A.080	Oficinas	Establece condiciones de habitabilidad y funcionalidad en términos de uso, accesibilidad, ventilación e iluminación.
Norma Técnica A.100	Recreación y deportes Salas de espectáculos (cine)	Determina la elaboración de estudios para disponer de un Sistema de Evacuación y establece criterios de diseño para garantizar la visibilidad
Norma Técnica A.120	Accesibilidad Universal en Edificaciones	Establece condiciones y criterios técnicos de diseño con la finalidad de garantizar la accesibilidad a la edificación de personas con discapacidad o adultas mayores.
Norma Técnica A.130	Requisitos de Seguridad	Determina los criterios y cálculos que aseguren la adecuada evacuación mediante puertas de evacuación, escaleras de evacuación, pasajes de circulación.

5.6.2. REGLAMENTO DEL CENTRO HISTÓRICO DEL CUSCO

- Según el reglamento del Plan Maestro del Centro Histórico del Cusco, en la sectorización de parámetros urbanos, el polígono de estudio es parte del sector SP-8. Sin valor patrimonial específico (SV-V). El cual presenta el siguiente cuadro normativo:

Sectores para la gestión	SV-V (Inmueble sin valor específico o sin construir)	
Sectorización	SP - 8	
Usos de suelo	OU - 1 (Equipamiento urbano especializado de la ciudad)	
Coef. de edificación	Alameda Pachacutecq	2.8
	Alameda Paseo de los Héroes	2.1
	Av. del Ejército	3.5
Área libre	No exigible	
Altura mínima	5.70m (02 niveles)	
Altura máxima	Alameda Pachacutecq	12.00m (04 niveles)
	Alameda Paseo de los Héroes	8.20m (03 niveles)
	Av. del Ejército	18.00m (05 niveles)
Estacionamiento	1 estacionamiento cada 120m ² construidos	

- Integración de la volumetría, cubiertas y textura urbana con el entorno y paisaje urbano.
- Perfiles urbanos de las calles donde se ubica el predio (altura y proporciones entre llenos y vacíos, colores, elementos estructurales, elementos de composición y elementos de ornamentación importantes en fachadas)
- En las superficies de uso comercial mayor a 500 m², requiere de estudios de tráfico vial y accesibilidad, para minimizar los impactos negativos de la nueva infraestructura, asimismo se debe cumplir los parámetros urbanos y edificatorios pertinentes.

5.6.3. PARÁMETROS INTERNACIONALES

5.6.3.1. GUÍA DE CENTROS COMERCIALES EN COLOMBIA - OSPINAS & CÍA S.A.

USOS	<p>Los centros comerciales dejaron de ser los lugares donde solo se consume, y en la actualidad es el lugar donde gran parte de la sociedad pasa su tiempo de ocio. A si mismo han sido un dinamizador de transformaciones urbanas.</p> <p>Las nuevas edificaciones comerciales requieren de formatos Mixtos. Malls complementados con zonas abiertas, plazas con usos múltiples. Estas áreas comerciales hacen a la vez de atrios para edificios de oficinas u hoteles.</p> <p>Estos nuevos edificios dejan de ser cajas cerradas para abrirse a espacios urbanos públicos y semipúblicos, con la necesidad de generar espacios variados.</p> <p>La respuesta edilicia de comercio tiene que estar acompañado para actividades de esparcimiento y gastronomía, los cuales deben relacionarse con su entorno urbano por medio de su arquitectura, de tal forma genere nuevas actividades y experiencias en el centro comercial</p>
CINE	<p>Los cines en la actualidad se han convertido en anclas y es uno de los sectores que atrae gran cantidad de personas en un centro comercial.</p>

Nota. Elaboración propia en base a “Puntos críticos de ruido e impacto visual”, Diagnóstico del Plan de Desarrollo Urbano del Cusco, 2013.

5.6.3.1.2 GUÍA TÉCNICA DE CENTROS COMERCIALES

SUMINISTROS TÉCNICOS	<p>Los centros comerciales necesitan de suministros o conexiones como electricidad, gas, agua, saneamiento y comunicaciones.</p> <p>Se recomiendan que los centros comerciales, en la zona de tiendas dispongan de pasillos comunes, que permitan el paso de personas y de las instalaciones, así faciliten el mantenimiento de los locales de venta, de tal forma estas acciones podrán realizarse sin interrumpir el funcionamiento del centro comercial. Estos pasillos no están diseñados para la evacuación de personas en caso de emergencia.</p>
INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN	<p>Se incluyen la producción y distribución de energía de refrigeración y calefacción.</p> <p>Los locales con zonas abiertas al aire libre, se debe aprovechar el aire exterior para su ventilación.</p> <p>La climatización mecánica puede ser usado los sistemas autónomos tipo VRV (Volumen refrigerante variable) o similar.</p> <p>Los aparcamientos que usualmente están ubicadas en sótanos, deben estar ventiladas con impulsión y extracción forzada de aire, la descarga del aire de extracción al exterior ha de efectuarse a nivel de la cubierta del edificio</p>
ASCENSORES DE SERVICIO	<p>Están destinados al transporte de mercancías desde el área de carga y descarga, ubicadas de tal forma que comuniquen con las otras zonas de servicio del edificio</p>

Nota. Elaboración de guía técnica de centros comerciales - Grupo JG - 2010

CAPÍTULO III

PROGRAMACIÓN ARQUITECTÓNICA

6.1. CARACTERIZACIÓN

- 6.1.1. SERVICIO COMERCIAL
- 6.1.2. SERVICIO FINANCIERO
- 6.1.3. SERVICIO DE RECREACIÓN
- 6.1.4. SERVICIOS GENERALES

6.2. CONCEPTUALIZACIÓN

- 6.2.1. CONCEPTO
- 6.2.2. INTENCIONES PROYECTUALES
 - 6.2.2.1. CONTEXTO
 - 6.2.2.2. FORMA
 - 6.2.2.3. ESPACIAL
 - 6.2.2.4. FUNCIÓN
 - 6.2.2.5. TECNOLÓGICO AMBIENTAL
 - 6.2.2.6. TECNOLÓGICO CONSTRUCTIVO

6.3. CONDICIONES Y PAUTAS DE PROGRAMACIÓN

- 6.3.1. EJE PROGRAMÁTICO COMERCIAL
- 6.3.2. EJE PROGRAMÁTICO FINANCIERO
- 6.3.3. EJE PROGRAMÁTICO RESTAURACIÓN
- 6.3.4. EJE PROGRAMÁTICO RECREACIÓN
- 6.3.5. EJE PROGRAMÁTICO SERVICIOS GENERALES
 - 6.3.5.1. ADMINISTRACIÓN
 - 6.3.5.2. ESTACIONAMIENTOS
 - 6.3.5.3. SERVICIOS HIGIÉNICOS

6.4. SINTESIS PROGRAMÁTICA

- 6.4.1. CUADRO PROGRAMÁTICO

6.2.2. INTENCIONES PROYECTUALES

“Proyectar es pensar, reflexionar y decidir, responder, idear. Analizar detenidamente todos los datos existentes y luego diagnosticar un problema para finalmente resolverlo... En verdad, proyectar es arquitectura es investigar”

(Campo, 2017, p. 1)

6.1. CARACTERIZACIÓN

El proyecto arquitectónico se ubica en un terreno el cual está conformado por socios, que son propietarios del terreno en conjunto y tienen un certificado de posesión del módulo del stand más no del área de terreno que este ocupa. Por ende, no limita a nuevas propuestas arquitectónicas. Según los entrevistados, los socios comerciantes activos desean mantener su rubro, mientras que los demás socios, lo toman su módulo de stand como un activo.

La propuesta toma en consideración la opinión, deseos y necesidades de los Socios del CC. Inka Motors. Por ende, a partir de los datos recolectados en las entrevistas se establece la propuesta de una nueva estructura, óptima para el desarrollo de la actividad comercial local y complementada con otros servicios compatibles (Financiero, Áreas de Comida, y espacios de recreación pasiva), que potencializan y dinamizan la propuesta de Plaza Comercial.

El proyecto va resolver las necesidades de servicio:

- Comercial
- Financiero
- Restauración
- Recreación pasiva

De tal manera que permita un desempeño competente frente a los formatos comerciales actuales, así el proyecto arquitectónico sea capaz de dar solución a la demanda existente.



6.1.1. SERVICIO COMERCIAL

Actividad principal destinada a la compra y venta local de productos en general. Los ofertantes conforman una sociedad de forma libre que combina varias líneas minoristas diversificadas, cada una de ellas son de propiedad individual, sin embargo comparten servicios complementarios tales como la administración general que se encarga de la organización y mantenimiento del edificio, y las funciones de distribución encargada de poner un producto a disposición de los consumidores.



Organizadas por comerciantes minoristas, los cuales adaptan el local a sus ideas de negocios, marca o producto que venden.

Ofrece al público en general una oferta variada de productos (Ropa, electrodomesticos, artículos del hogar, tecnología, zapatería, etc), de tal forma son el principal elemento atractor de la plaza comercial

Proporciona un espacio para acoger diversas actividades feriales y esporádicas, así como exposiciones de exhibición de objetos o de difusión de ideas.



6.1.2. SERVICIO FINANCIERO

Las agencias bancarias son instituciones financieras, al ubicarse en centros comerciales localizados en zonas urbanas y de alto flujo permite a las personas tener al alcance servicios y productos financieros.



Para los usuarios demandantes del servicio comercial, permite en una sola visita atender sus necesidades de compra y servicios bancarios.



Para los ofertantes del servicio comercial, en su mayoría acuden con fines tales como asesoramiento, financiación y apoyo para llevar su negocio a un siguiente nivel.



Asimismo, permite efectuar retiros, depósitos y pagos a través de equipos de autoservicio (cajeros multifunción).



6.1.3. SERVICIO DE RESTAURACIÓN

El término de restauración hace referencia a los negocios dedicados a la elaboración de comidas y bebidas preparadas para su consumo.



El servicio de restauración incorpora el modelo de patio de comidas, que está conformado por dos sectores: la agrupación de cocinas que ofrece el servicio de alimentación y un espacio de comer común que atrae gran cantidad de visitantes.



El autoservicio del patio de comidas (sin servidores) optimiza significativamente la gestión del personal. El personal de servicio está conformado por los que preparan el alimento, los que toman el pedido y los que realizan un servicio unificado de limpieza.



El tamaño del local depende del tipo de comida que expende. El patio de comida ofrece una amplia variedad de opciones, en términos generales se clasifica en:

- **Comida rápida**, ofrecen productos de rápida preparación como hamburguesas, pizzas, hot dogs, papas fritas, entre otros.
- **Cafetería**, expende bebidas calientes, bebidas frías, jugos, bizcochos, pasteles y semejantes.
- **Heladería**.

El patio de comidas debe ser ubicado de tal forma que tenga conexión con el área de servicio, para facilitar el abastecimiento de productos requeridos en la cocina, así como desechar los residuos que generan.



6.1.4. SERVICIO DE RECREACIÓN

El multicine está conformado por dos a más salas de proyección. En los centros comerciales es un gran atractor que promueve el sano esparcimiento.



Ofrece la venta de boletos para el ingreso a las salas de proyección de películas cinematográficas.



Expone y/o publicita las películas en cartelera a través de pantallas y/o paneles.



Acoge en las salas de proyección al público, previamente clasificado por edades, para la visualización de películas cinematográficas.



Acoge actividades de venta de productos comestibles que son permitidos para el consumo dentro de las salas de proyección.



6.1.5. SERVICIOS GENERALES

Para garantizar el buen funcionamiento del Centro Comercial se requiere un sector técnico y de apoyo, el cual se encargue de:

Abastecer de mercancías los módulos de comercio, a través de los núcleos de servicio que permiten un buen funcionamiento interno, los cuales conectan con los depósitos y a su vez con zonas de carga y descarga. Por lo que tienen acceso directo de los camiones o vehículos de transporte de mercancías.



El núcleo de servicios contempla servicios higiénicos, cuarto de máquinas, cuarto de limpieza y desechos que permitan el mantenimiento del edificio.

Asimismo debe estar próximo al núcleo de circulación de tal forma que facilite el tránsito del personal de forma interna.



El centro comercial está conformado por socios representados por una junta. Por ende requieren de ambientes para realizar sus funciones y organizar reuniones con todos los involucrados. A lo que se denomina el área administrativa encargada de la organización y mantenimiento del edificio.



“...el contexto se impone. Las condiciones complejas del sitio y del programa exigen que el contexto y el contenido sean entendidos y atendidos. Como el contexto no puede ignorarse o eludirse, debe conceptualizarse. El concepto ataca directamente, por tanto, los requerimientos contextuales volviéndolos a su favor”

(Tschumi, 2005, p. 8)

6.2. CONCEPTUALIZACIÓN

6.2.1. CONCEPTO

El proyecto se integrará al paisaje del centro histórico del Cusco, conservando el perfil urbano, las perspectivas y respetando el reglamento. Asimismo potencializará la ubicación en la que se emplaza, receptionando el flujo peatonal y vehicular que confluyen en él desde las diferentes vías (Av. Ejército, Av. Pardo, Av. El sol, Av. Tullumayu, Alameda Pachacutec), con el fin de ordenar las actividades comerciales que se desarrollan dentro y en los exteriores del proyecto.

La propuesta recoge los deseos y necesidades de los comerciantes de la Asociación Inka Motors, para un óptimo desarrollo de la actividad comercial local, así mismo contemplará espacios para usos feriales de tal forma que controle y organice las actividades comerciales esporádicas. El proyecto pretende contemplar otros servicios complementarios como áreas financieras, patio de Comida, área de Cines y espacios de recreación pasiva; de tal forma sea un edificio activo y atractivo para el público Cusqueño.

La plaza comercial Inka Motors no pretende ser un Shopping Center, sino este conservará, desarrollará y creará puestos de trabajo de comercio local (fijos y no fijos). Por ende, el lenguaje arquitectónico propone un dialogo sinérgico entre la arquitectura global y local, es decir, se adapte a los formatos comerciales sin dejar de lado las características regionales distintivos de Cusco.

El proyecto no se aislará así mismo y no estará desvinculado de las actividades del exterior, en ese sentido se conectará e integrará hacia la ciudad a través de espacios públicos, conservando y dando cabida a las actividades urbanas.

REFLEXIÓN

REM KOOLHAAS con Harvard Project on the City en su Libro Mutaciones indican que los Shopping centers colonizaron muchos aspectos de la vida urbana, transformando la ciudad y el contorno construido, se expanden más usando técnicas de réplica y escala, con el fin de incentivar el consumo, y el uso de espacios interiores confortables.

El uso completo de aire acondicionado en los Shopping, es una característica que genera espacios interiores más desvinculados del exterior, ambientes, sin ventanas, sellados y artificiales, tratando de alojar la mayor partes de actividades humanas. De tal forma estas infraestructuras han generado autonomía con respecto a las condiciones exteriores.

De forma que los espacios interiores de los shopping se perfeccionó, el exterior resultaba más innecesario, generando que la ventana que fue considerado como un elemento arquitectónico indispensable, pasa ser obsoleta, lo que hace que se convierta en un exterior interiorizado, así resultando que las actividades urbanas puedan desarrollarse dentro de el.

Koolhaas, R. (2001)

Plaza comercial INKAMOTORS NO ES UN SHOPPING CENTER, no se desvinculará del exterior, si no se conectará al centro historio del Cusco, preponderando espacios con ventilación e iluminación natural, así mismo incitará las actividades urbanas como vagar, sentarse y hablar a través de espacios públicos que conectan con la propuesta.

IDEA PROYECTUAL

DE

ELEMENTO DESCONECTADO

A

ELEMENTO RECEPTOR

LA ISLA COMO RECEPTOR

FIGURA 96

Lote como elemento receptor



Nota. Av. Ejército y Alameda Pachacutec son bordes urbanos, y Alameda Paseo de los Héroes como elemento receptor. Elaboración propia

FIGURA 97

Boceto estrategia proyectual

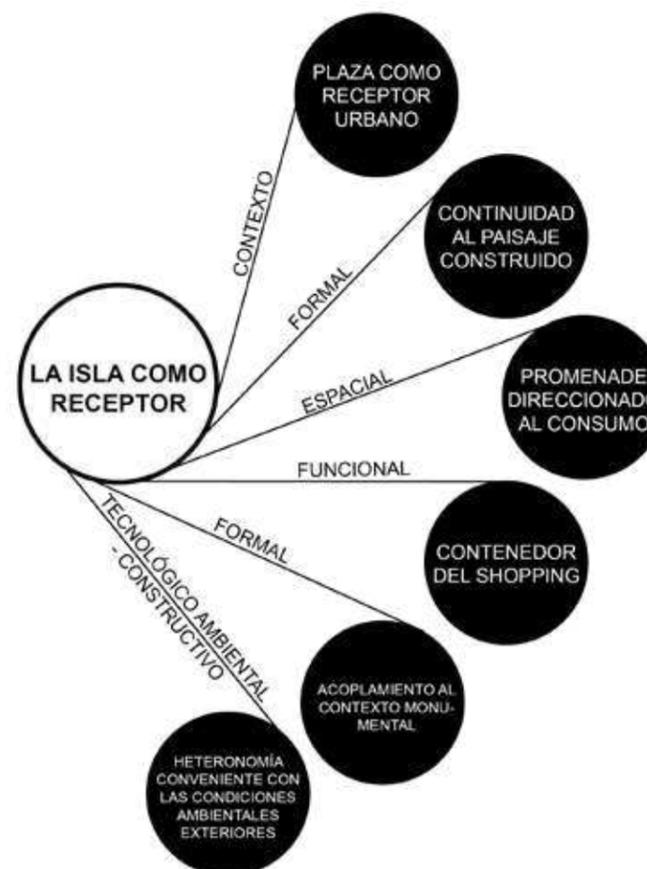


Nota. Elaboración propia

El proyecto está ubicado entre dos vías de alto tránsito (**Bordes urbanos** para la manzana donde se ubica el proyecto), Alameda Pachacutec y Av. Ejército, configurando un lugar aislado y desconectado; generando la percepción de hostilidad a los peatones que pasan por dicha manzana, configurando en la actualidad una **isla desconectada**.

Además, en su ubicación confluyen los ejes comerciales, turísticos y recreativos del Centro Histórico del Cusco, que vienen desde la Av. Paseo de los Héroes, Av. Ejército y Av. el Sol. Por ende el proyecto tiene una vocación de ser un elemento receptor desde la Av. Pardo.

El proyecto presenta la idea proyectual de ser de ser de un elemento desconectado a un elemento receptor (**La isla como receptor**)



6.2.2. INTENCIONES PROYECTUALES

6.2.2.1. CONTEXTO

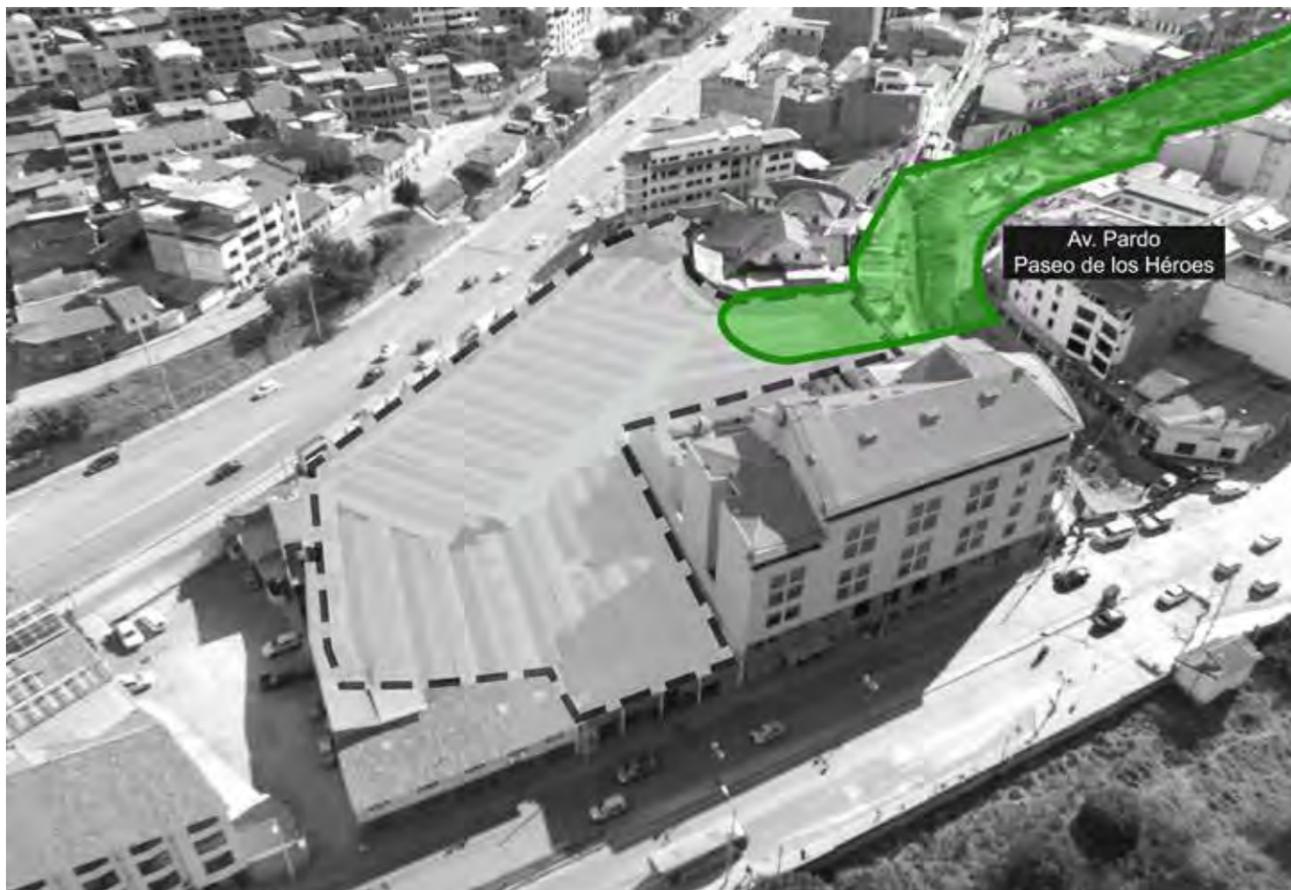
PLAZA COMO RECEPTOR URBANO

La Alameda Paseo de los Héroes actualmente presenta gran cantidad de locales comerciales y se realizan diversas actividades culturales, culminando en el actual Centro Comercial Inka Motors, de igual manera sucede con la Av. sol.

El proyecto tomará todo este flujo peatonal en una plaza de ingreso que actúe como receptor urbano, dando la percepción urbana de continuidad hacia la nueva Plaza Comercial Inka Motors.

FIGURA 98

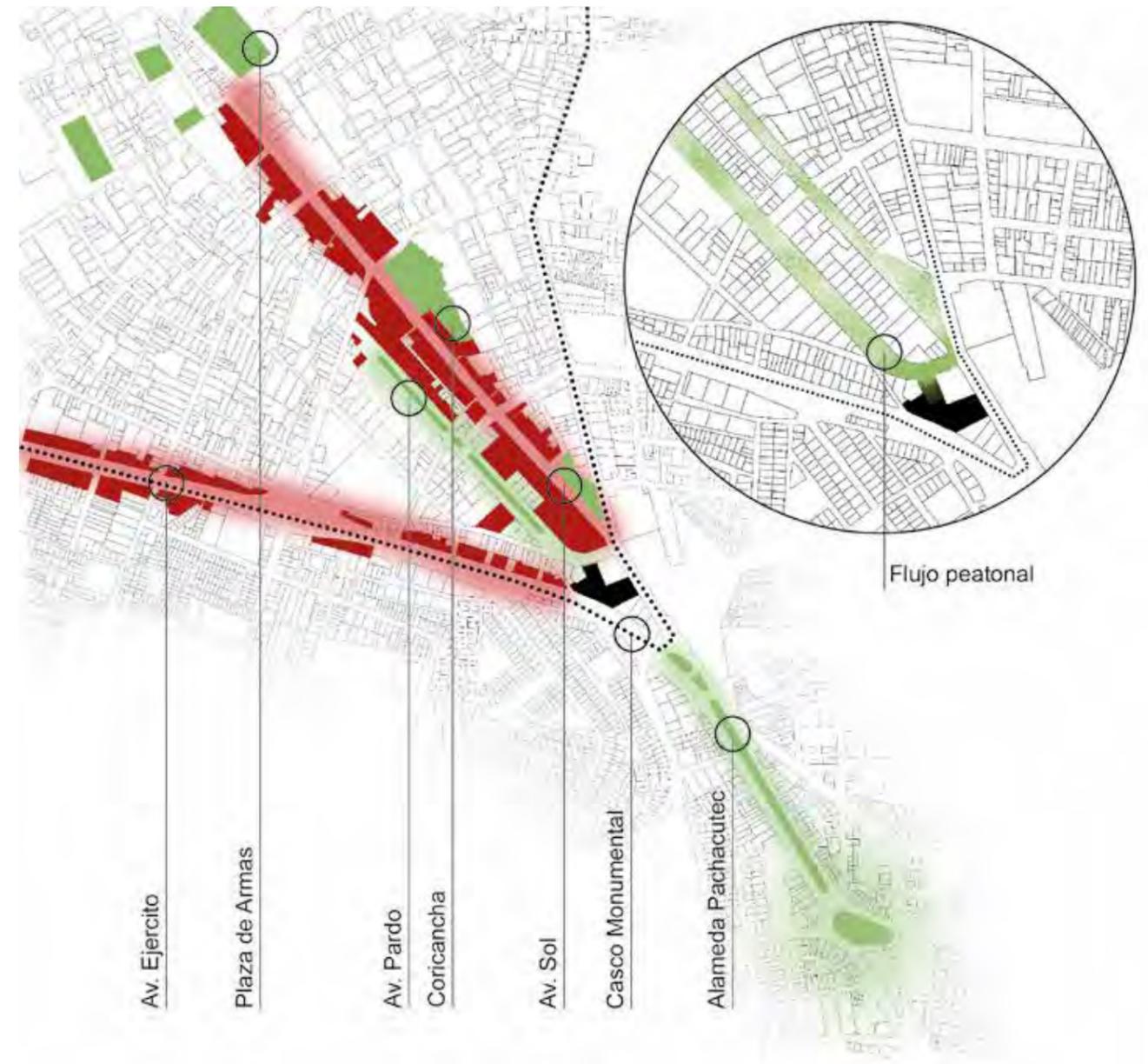
Av. Pardo como elemento receptor



Nota. Elaboración propia

FIGURA 99

Recepción de flujo peatonal de eje turístico y comercial.



LEYENDA

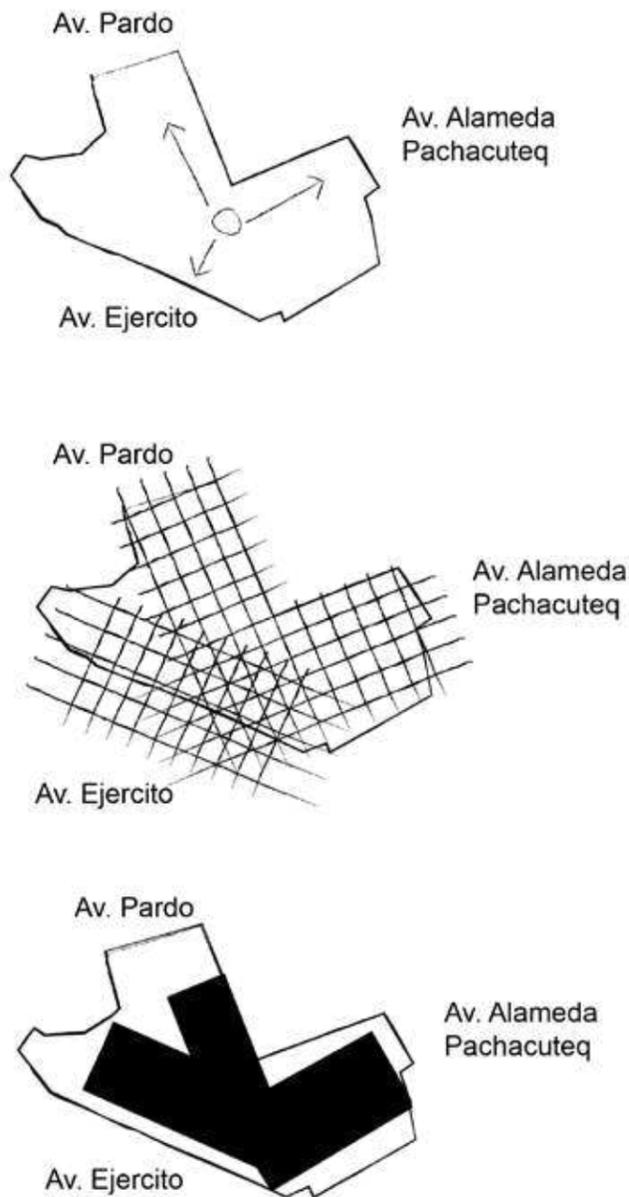
- Eje comercial
- Eje turístico

Nota. Elaboración propia

6.2.2.1. CONTEXTO

El terreno presenta tres frentes a vías principales, lo cual requiere una respuesta volumétrica a estos. Se presentan dos grillas los cuales una de ella se direcciona hacia la Av. Pardo y a la Alameda Pachacutec de forma perpendicular, y la segunda grilla responde a la Av. Ejército.

FIGURA 100
Intenciones topológicas



Nota. Elaboración propia

De tal forma que la respuesta volumétrica este dada por las dos grillas y las fuerzas de lugar direccionadas a los tres frentes. Se seguirá la tramas presentes, para la configuración de paralelepípedos, interceptados como forma geométrica base para la configuración volumétrica.

FIGURA 101
Nolly. Configuración de llenos y vacios



Nota. Elaboración propia

6.2.2.2. FORMA

CONTINUIDAD AL PAISAJE
CONSTRUIDO

El centro histórico del Cusco ha construido un paisaje urbano, caracterizado por sus colores, escalas, estilos, personalidad, carácter y unicidad, evidenciando la presencia de distintos periodos arquitectónicos. En ese sentido el observador está presente en los escenarios que se revelan conforme se va caminando.

El proyecto de plaza comercial Inka Motors pretende dar continuidad y una experiencia visual coherente con el casco monumental para el peatón, de tal forma se respeta el perfil urbano.

FIGURA 102
Parainfo universitario - UNSAAC



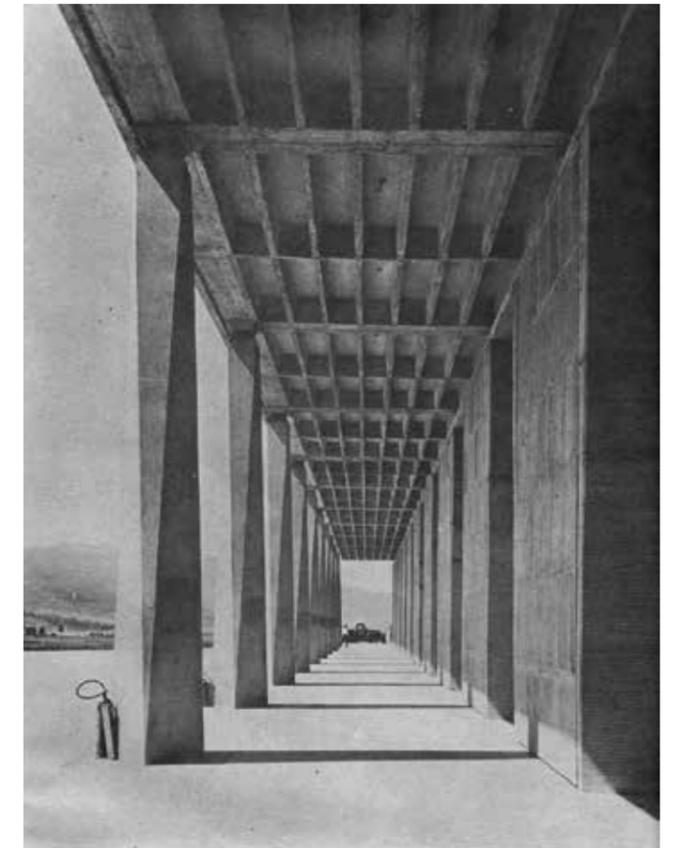
Nota. Elaboración propia

FIGURA 103
Correo
Proyectista: Victor Raffo Rodríguez - 1970



Nota. Elaboración propia

FIGURA 104
Aereopuerto Velasco Astete
Proyectista: Arana Orrego Torres - 1966



Nota. Tomada de "Aeropuerto Internacional Velasco Astete". Catálogo de Arquitectura de Movimiento Moderno Perú, 2014. <https://cammp.ulima.edu.pe/edificios/aeropuerto-internacional-velasco-astete/>

6.2.2.2. FORMA

ACOPLAMIENTO AL CONTEXTO MONUMENTAL

El proyecto se ubica frente a tres vías importantes, que presentan parámetros urbanísticos distintos:

- Hacia la Av. Pardo un máximo de 3 niveles
- Hacia la Av. Alameda Pachacutec un máximo de 4 niveles
- Hacia la Av. Ejército un máximo de 5 niveles

Por tanto dichos parámetros ya delimitan la configuración volumétrica.

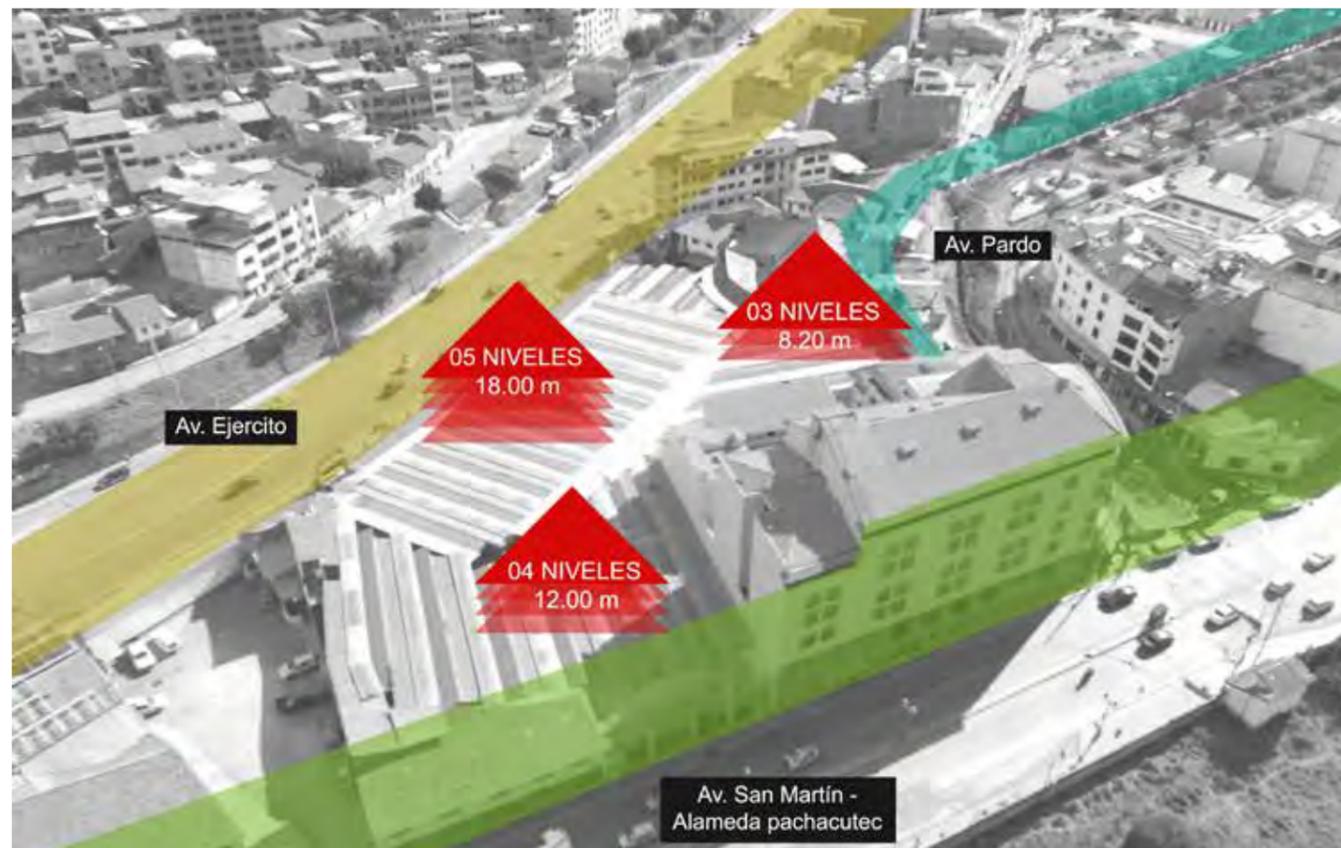
La configuración volumétrica viene dada por paralelepípedos interceptados, los cuales siguen la dirección de las fuerzas predominantes del lugar.

La incorporación de plazas en cada vía son una antesala semipública para el acceso al edificio, el cual cumple la función de transición y conexión entre las vías que colinda.

La volumetría se fragmenta convenientemente según las direcciones y el coeficiente edificatorio de cada vía.

FIGURA 105

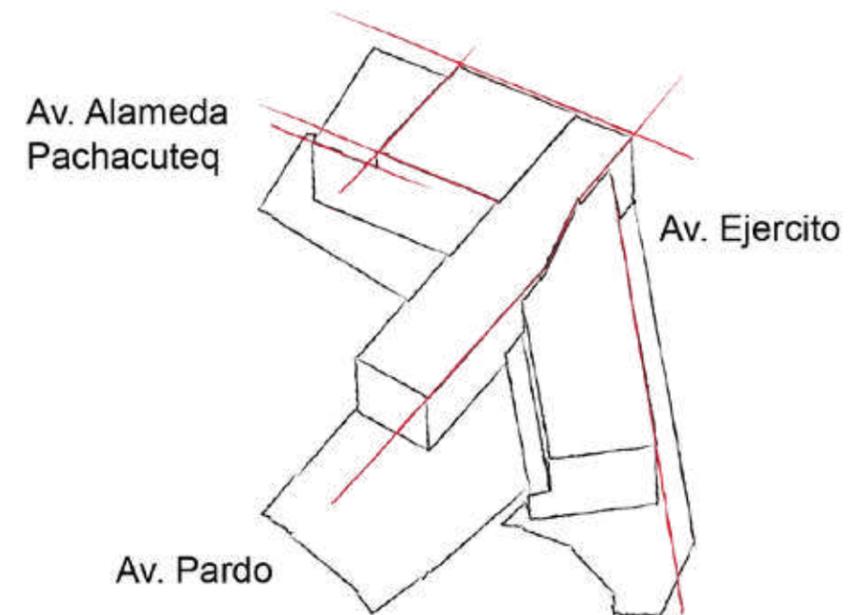
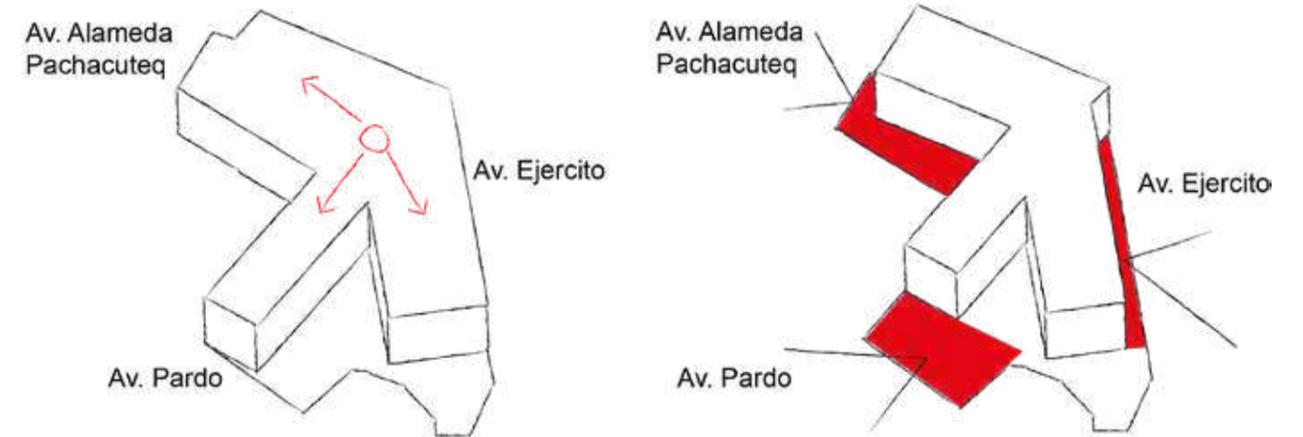
Alturas máximas permisibles de cada vía.



Nota. Elaboración propia

FIGURA 106

Intenciones tectónicas



Nota. Elaboración propia

6.2.2.3. ESPACIAL

PROMENADE DIRECCIONADO AL CONSUMO

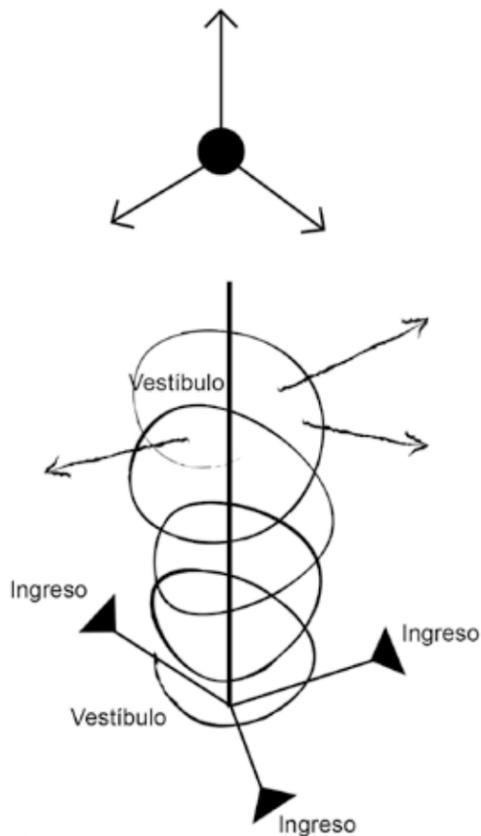
La organización espacial del edificio será radial, lo cual comprende un espacio central dominante, del que inicia varias organizaciones lineales.

El elemento articulador del edificio será un gran vestíbulo de 5 alturas, el cual comprenderá los elementos de circulación vertical que contiene escaleras mecánicas, ascensores y escaleras de emergencia.

Estos elementos de circulación vertical tendrán direcciones contrarias con el objetivo de dirigir la mirada del comprador a la mayor cantidad de tiendas posibles.

FIGURA 107

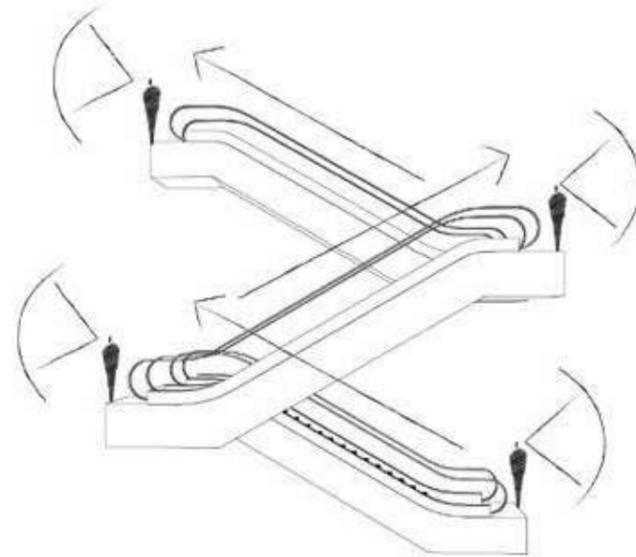
Vestibulo como elemento articulador vertical y de los accesos



Nota. Elaboración propia

FIGURA 108

Núcleo de circulación en direcciones contrarias



Nota. Elaboración propia

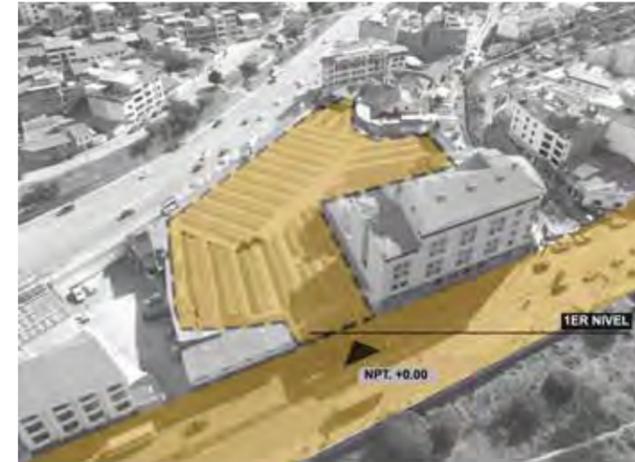
El proyecto tiene 3 ingresos principales, cada uno de ellos se ubica en las distintas tres vías y a distintos niveles de piso terminado, correspondiente a cada vía.

Amplitud, claridad y fluidez en corredores, pasillos, ingresos y halls

Flexibilidad en los espacios públicos, (plaza de ingreso), para tener capacidad de adaptación a las nuevas formas de apropiación del espacio por parte de los usuarios.

FIGURA 109

Ingreso desde la Alameda Pachacutec



Nota. Elaboración propia

FIGURA 110

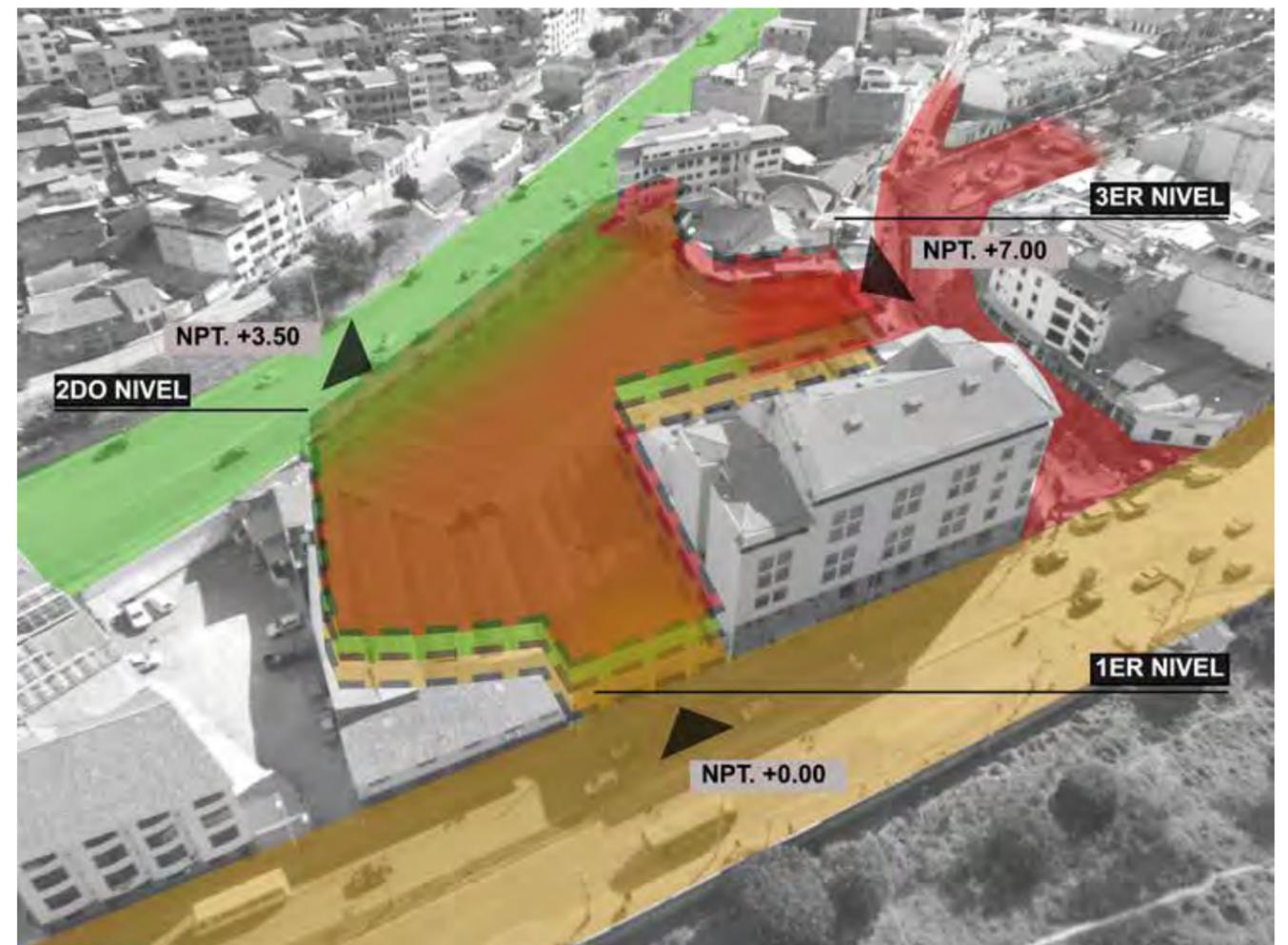
Ingreso desde la Av. Ejército



Nota. Elaboración propia

FIGURA 111

Ingreso desde la Alameda Paseo de los Héroes



Nota. Elaboración propia

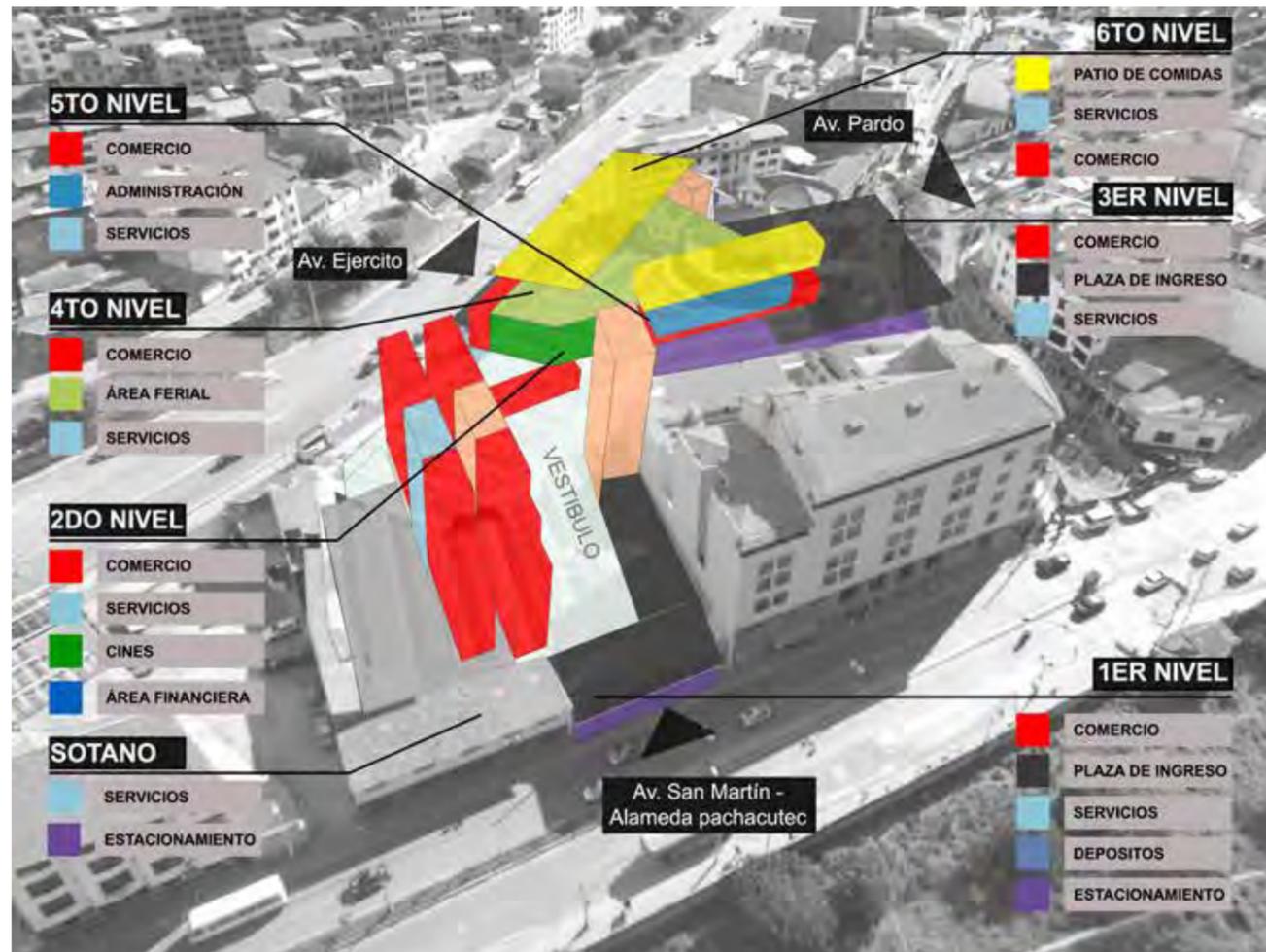
6.2.2.4. FUNCIÓN

CONTENEDOR DEL SHOPPING

Estructurar la disposición de espacios por su función, desde lo público (exteriores) hasta lo semipúblico y/o privado (hacia el interior del volumen). Vincular directamente los servicios generales (limpieza, abastecimiento) con pasillos de forma indirecta a los vestíbulos.

Conectar directamente el área de depósitos, andén de carga y descarga con las galerías comerciales sin interrumpir la zona pública. Contar con circulaciones diferenciadas para la zona de servicio y los clientes.

FIGURA 112
Intenciones tipológicas



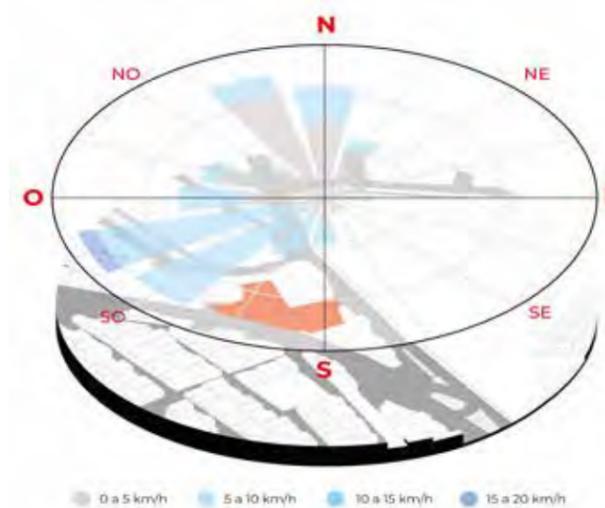
Nota. Elaboración propia

6.2.2.5. TECNOLÓGICO AMBIENTAL

HETERONOMÍA CONVENIENTE CON LAS CONDICIONES AMBIENTALES EXTERIORES

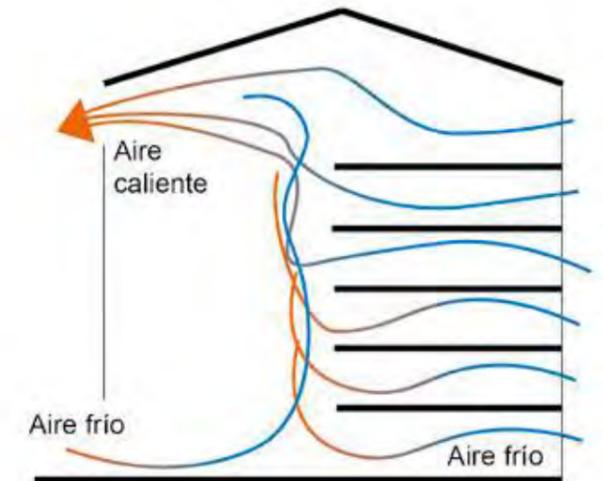
Se prevee la ventilación cruzada de forma horizontal y vertical. Los vientos direccionados ingresan de la Av. ejército a la Alameda Pachacutec. Asimismo, contará con un sistemas de aire acondicionado en todo el edificio.

FIGURA 113
La mayor cantidad de viento llega de forma perpendicular a la Av. Ejército.



Nota. Elaboración propia

FIGURA 114
Esquema de ventilación



Nota. Elaboración propia

El vestíbulo otorga iluminación cenital y natural en toda la galería comercial.

FIGURA 115
Esquema de iluminación



Nota. Elaboración propia

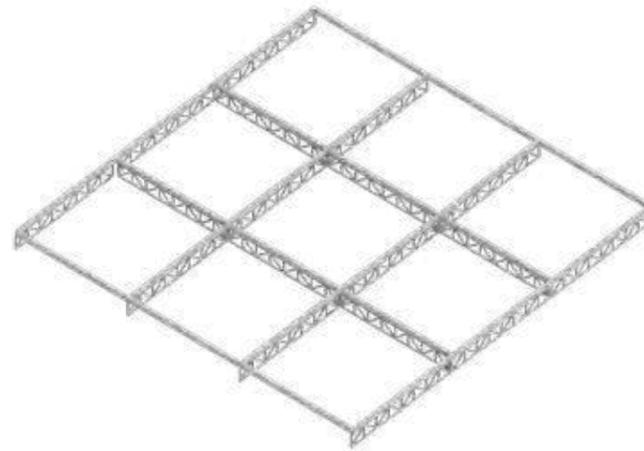
6.2.2.6. TECNOLÓGICO CONSTRUCTIVO

Se aplicará el sistema constructivo mixto de columnas, placas de concreto y perfiles Metálicos.

El proyecto contará con varios bloques estructurales, unidos a través de juntas de dilatación sísmica. Las escaleras de emergencia y placas de ascensores, configurarán los núcleos estructurales del edificio.

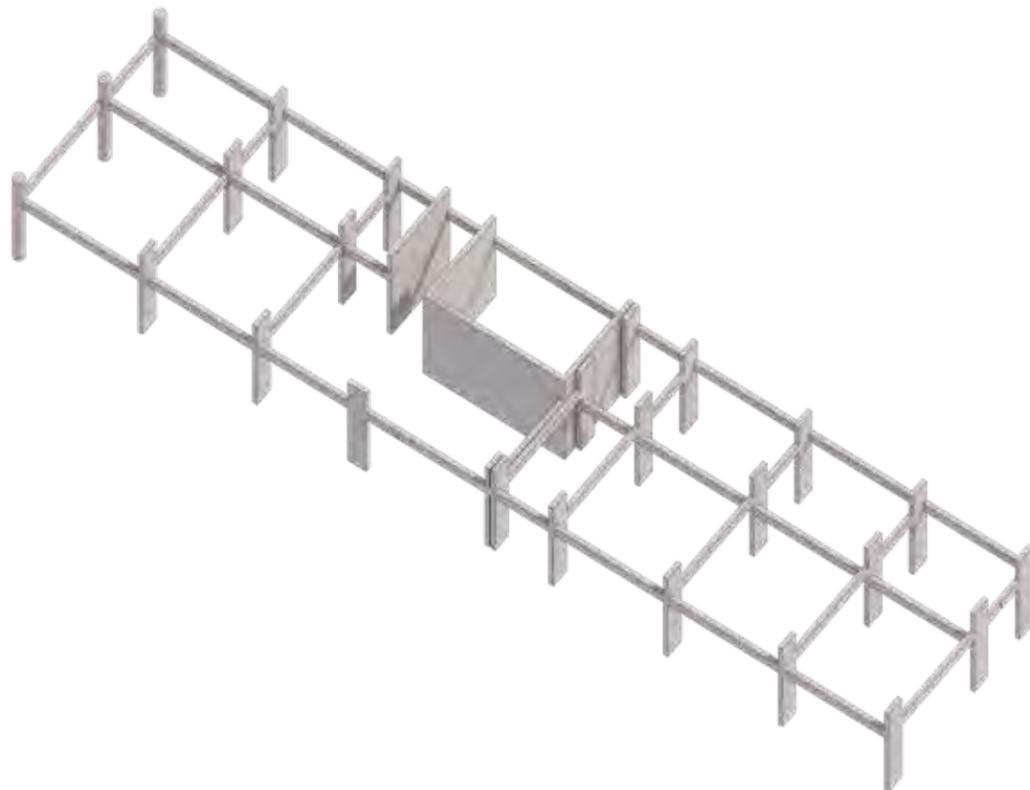
Se hará uso también de estructura metálica para la cubierta, con el objetivo de contar con amplias distancias entre elementos estructurales verticales.

FIGURA 161
Cobertura de estructura metálica



Nota. Elaboración propia.

FIGURA 160
Sistema mixto de columnas y placas de concreto



Nota. Elaboración propia.

6.3. CONDICIONES Y PAUTAS DE PROGRAMACIÓN
6.3.1. EJE PROGRAMÁTICO COMERCIAL

A. MÓDULO COMERCIAL

DEFINICIÓN

Unidad espacial basada en la adaptación antropométrica, que facilite la adaptación de cualquier producto o servicio para su expendio. Se caracteriza por brindar atención de manera directa entre el vendedor y un determinado cliente; considera las necesidades, gustos y preferencias de éste último. Asimismo, el cobro del producto o servicio se realiza de manera individual de cada tienda.

CONDICIONES TÉCNICAS Y CONSTRUCTIVAS

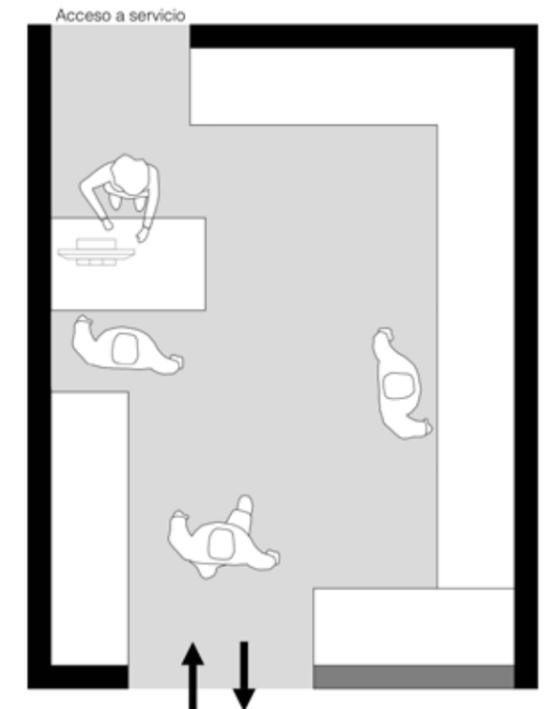
Según el Reglamento Nacional de Edificaciones A.070 Comercio. El área mínima del local comercial es de 6.00m² sin incluir servicios higiénicos, con un frente mínimo de 2.40m. La puerta de acceso debe tener un ancho de 1.20m. Asimismo la altura libre mínima de piso terminado a cielo raso es de 3.00m. El aforo debe cumplir la relación de 2.00m² por persona.

El tamaño del módulo comercial por lo general dependerá del producto o servicio a vender y si en su interior permite el ingreso de los consumidores o solo ubica a uno o dos vendedores para el expendio de productos de forma externa al módulo comercial.

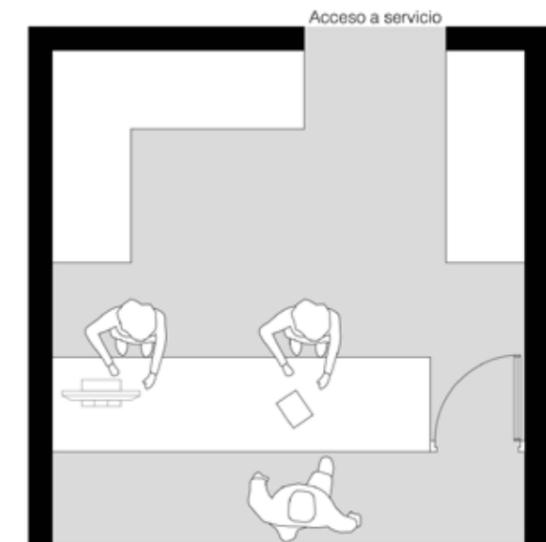
MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO

El equipamiento y acondicionamiento de cada módulo comercial depende del producto que expende. En general, hace uso de estantes, anaqueles, mostradores y colgadores con el fin de exponer el producto al consumidor.

FIGURA 116
Módulos comerciales



ÁREA: 12.00M²
AFORO: 6

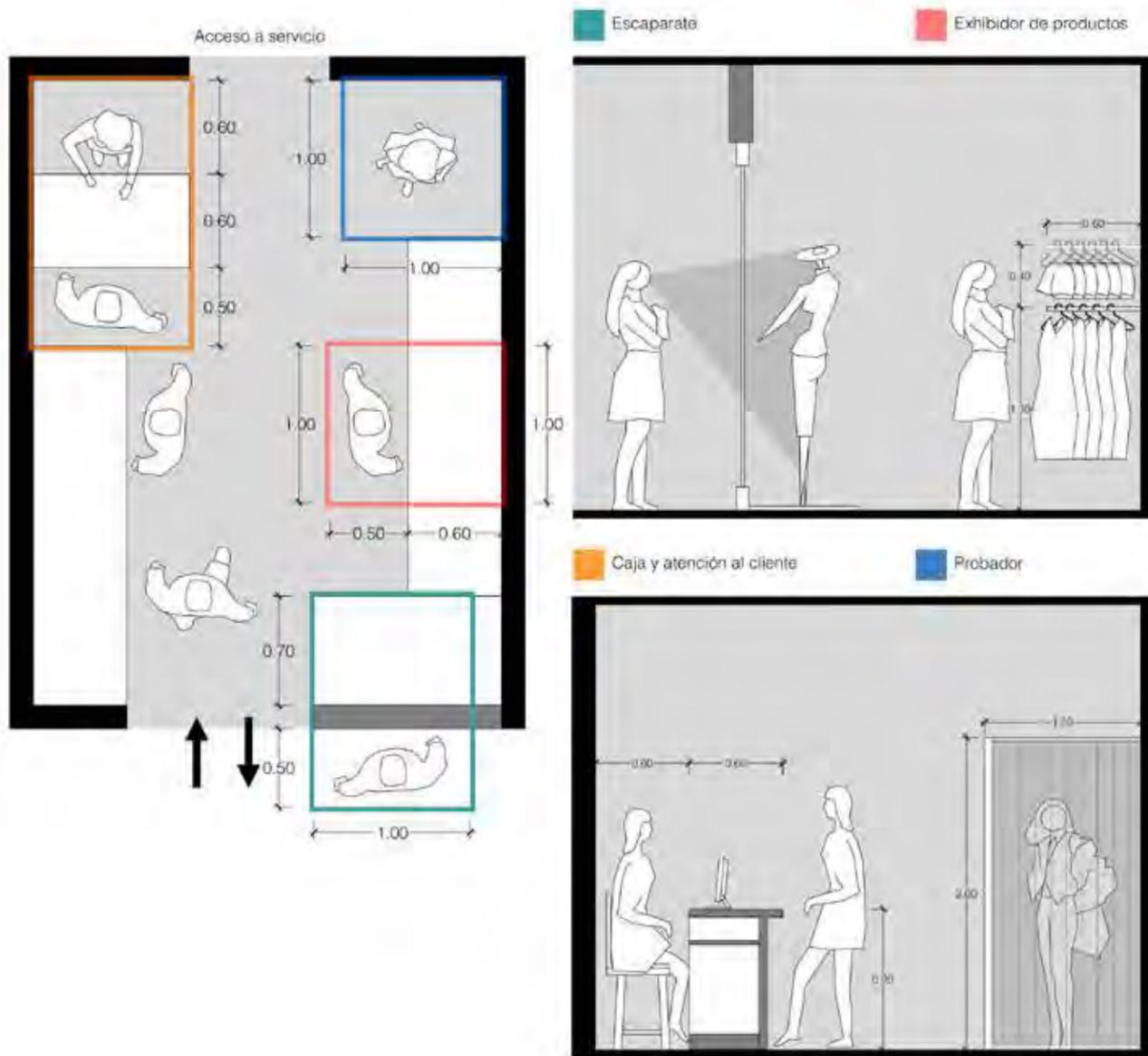


ÁREA: 9.00M²
AFORO: 4

Nota. Elaboración propia en base al Reglamento Nacional de Edificaciones A.070.

- VESTUARIO

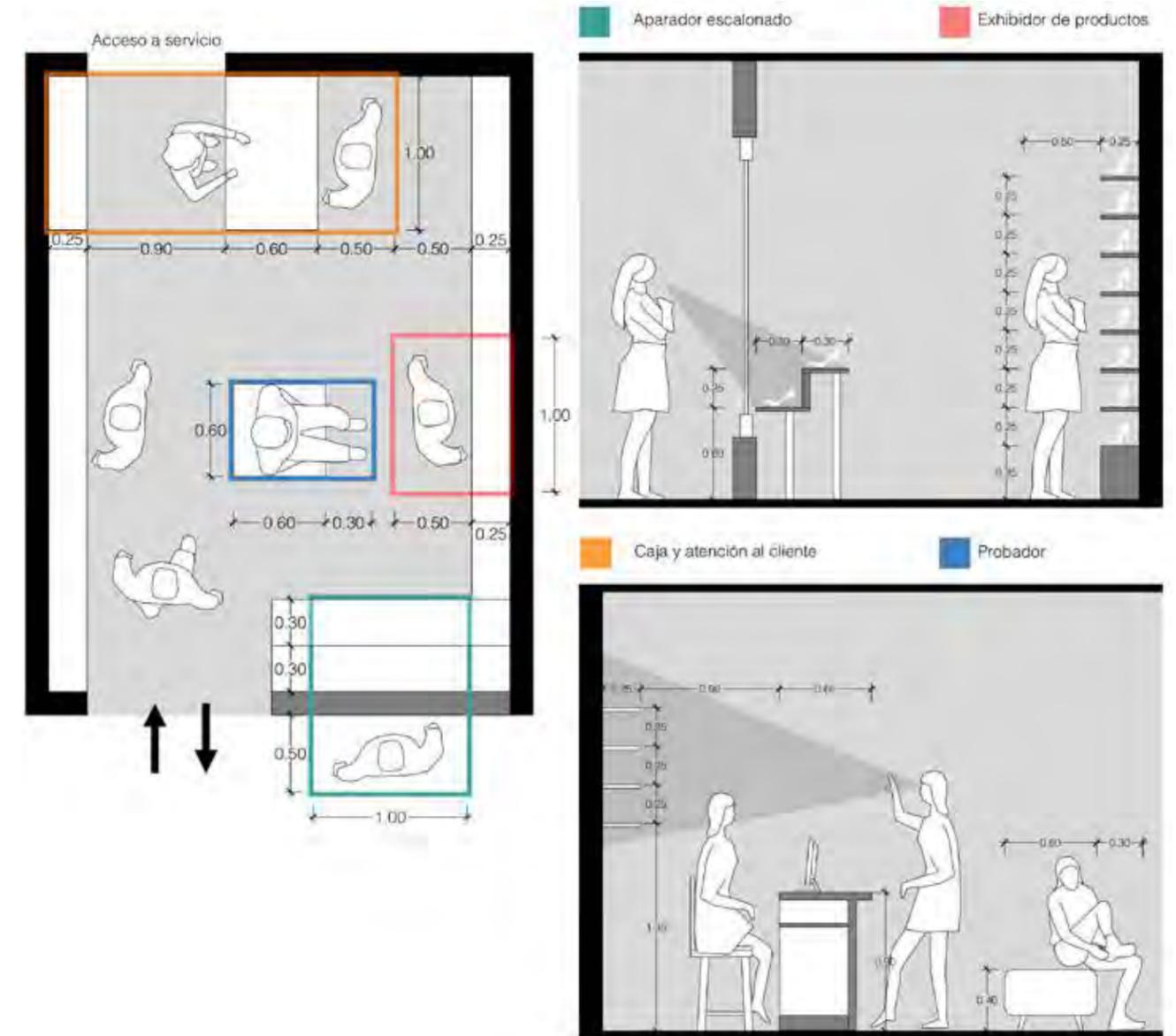
FIGURA 117
Módulo de tienda de vestuario



Nota. Elaboración propia en base a "El Arte de Proyectar en Arquitectura", Neufert, 1994.

- CALZADOS

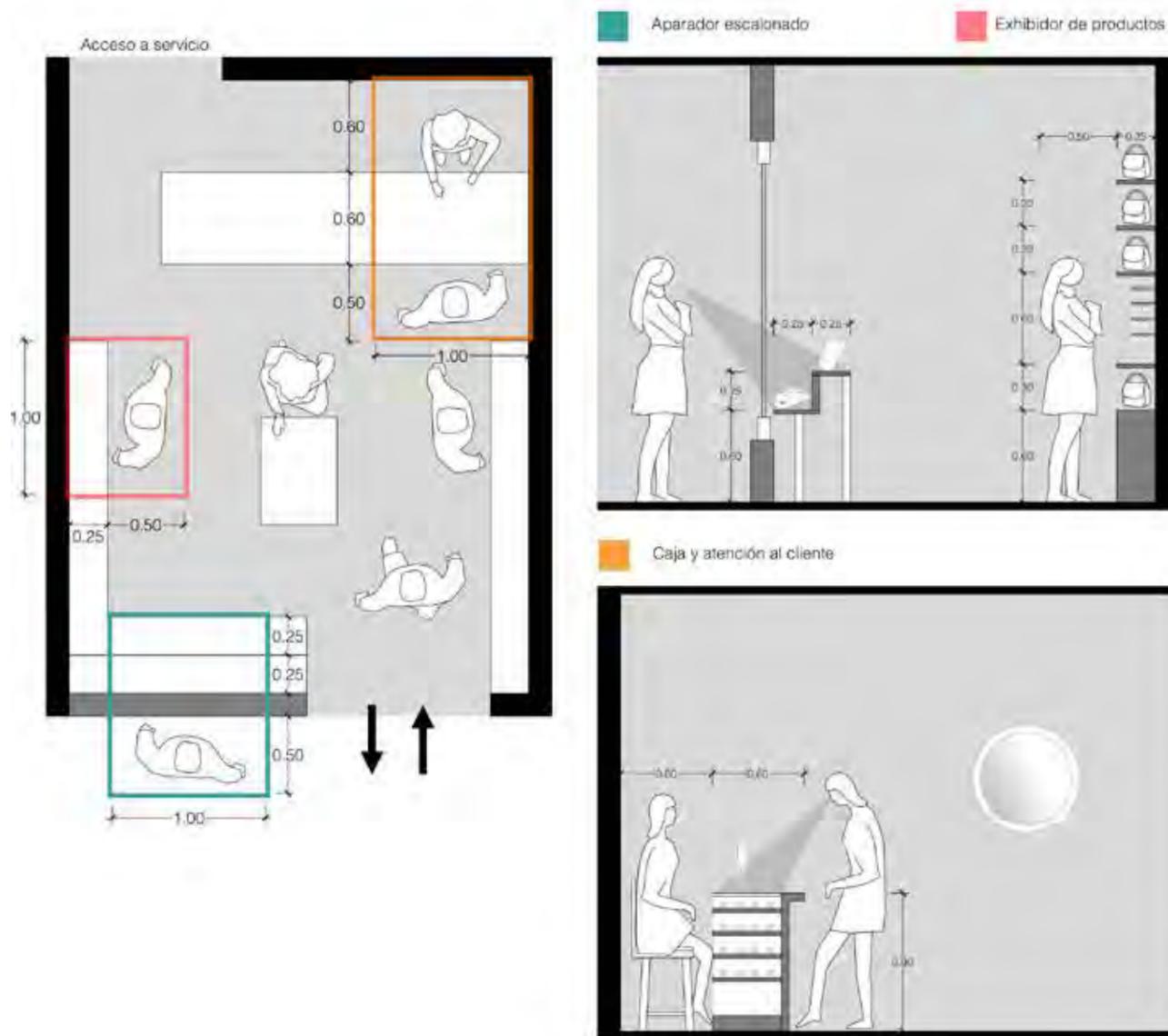
FIGURA 118
Módulo de tienda de calzado



Nota. Elaboración propia en base a "El Arte de Proyectar en Arquitectura", Neufert, 1994.

• JOYERÍA Y ACCESORIOS

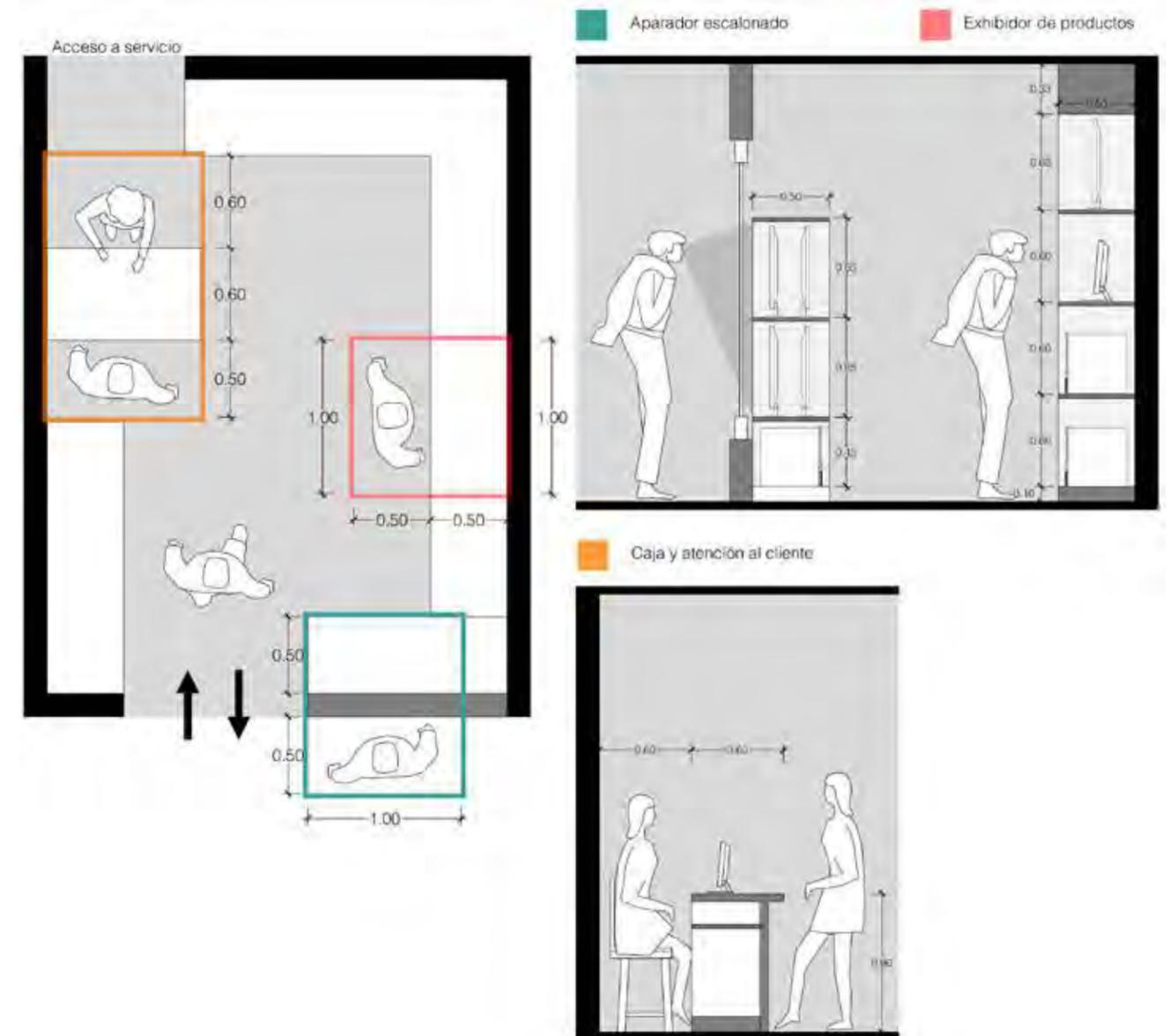
FIGURA 119
Módulo de tienda de joyería y accesorios



Nota. Elaboración propia en base a "El Arte de Proyectar en Arquitectura", Neufert, 1994.

• CÓMPUTO Y TECNOLOGÍA

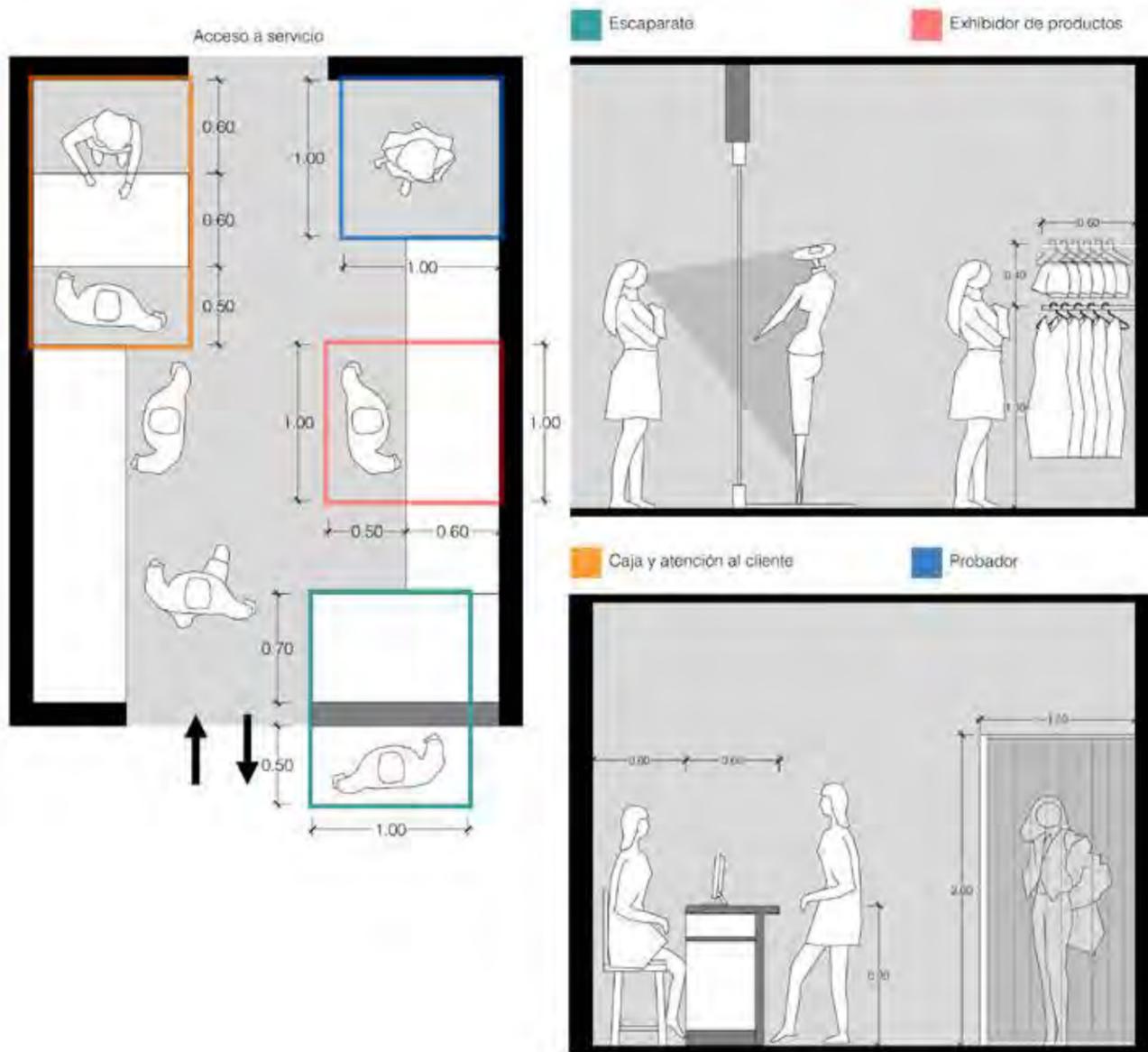
FIGURA 120
Módulo de tienda de cómputo y tecnología



Nota. Elaboración propia en base a "El Arte de Proyectar en Arquitectura", Neufert, 1994.

• TELEFONO MÓVIL

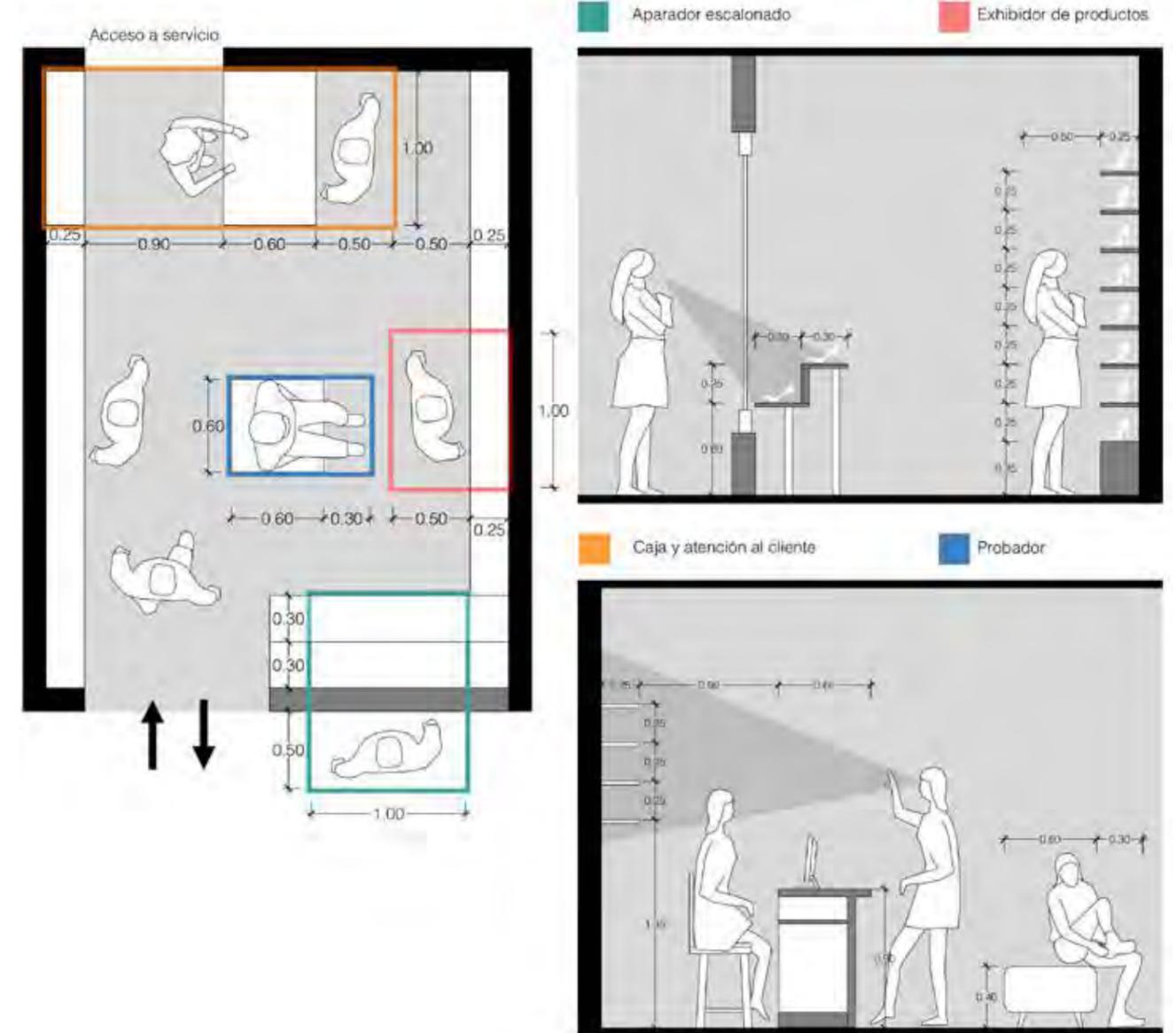
FIGURA 121
Módulo de tienda de teléfono móvil



Nota. Elaboración propia en base a "El Arte de Proyectar en Arquitectura", Neufert, 1994.

• ELECTRODOMÉSTICOS

FIGURA 122
Módulo de tienda de electrodomésticos



Nota. Elaboración propia en base a "El Arte de Proyectar en Arquitectura", Neufert, 1994.

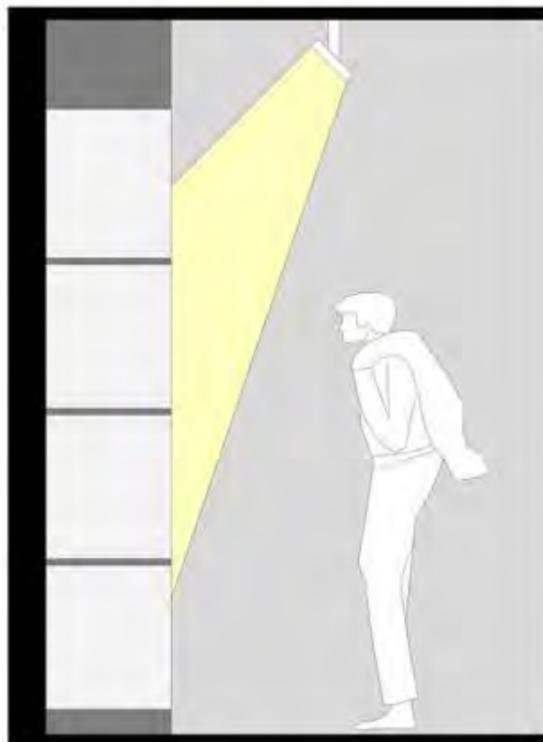
CONFORT

Los módulos comerciales requieren un confort visual eficiente de los productos que se expenden, por ende emplean la iluminación artificial y/o natural indirecta, que suele ser uniforme y no distorsiona o forma silueta de los productos; asimismo protege a los usuarios de la luz solar directa.

El ambiente se califica confortable si ningún tipo de incomodidad térmica está presente. Es decir, en neutralidad térmica donde no se siente demasiado calurosa ni demasiado fría.

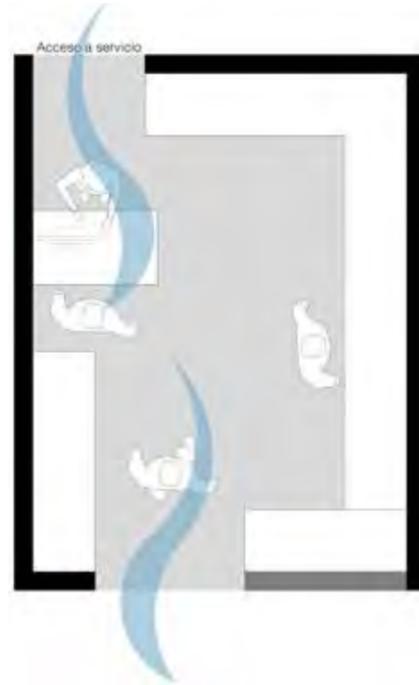
La ventilación debe asegurar la renovación del aire cada cierto tiempo, reemplazando el aire interior por aire exterior fresco.

FIGURA 123
Esquema de confort visual



Nota. Elaboración propia

FIGURA 124
Esquema de ventilación



Nota. Elaboración propia

RELACIONES PROGRAMÁTICAS



6.3.2. EJE PROGRAMÁTICO FINANCIERO

DEFINICIÓN

Una agencia bancaria es una sucursal que establece una entidad financiera que tiene como finalidad ofrecer servicios de carácter financiero. Su oferta considera desde el asesoramiento, financiación, entre otros. Asimismo, permite efectuar retiros, depósitos y pagos a través de equipos de autoservicio (cajeros multifunción).

El Gerente se encarga de las siguientes funciones:

- Distribución de tareas principales.
- Control del personal.
- Atención a los clientes previa cita.
- Gestión, supervisión y seguimiento de operaciones.
- Resolución de incidencias y reclamaciones.

CONDICIONES TÉCNICAS Y NORMATIVAS

Según el Reglamento Nacional de Edificaciones A.070 Comercio, las edificaciones destinadas para entidades financieras están provistas de servicios sanitarios para el personal de trabajo.

Número de empleados	Hombres	Mujeres
De 1 a 6 empleados	1L, 1u, 1l	
De 7 a 25 empleados	1L, 1u, 1l	1L, 1l
De 26 a 75 empleados	2L, 2u, 2l	2L, 2l

Asimismo la altura libre mínima de piso terminado a cielo raso es de 3.00m.

El aforo en locales bancarios y de intermediación financiera debe cumplir la relación de 5.00m² por persona.

La altura mínima de las puertas de acceso/salida y comunicación es de 2.10m, asimismo los anchos mínimos son:

Ingreso Principal	1.00 m
Dependencias Interiores	0.90 m
Servicios Higiénicos	0.80 m

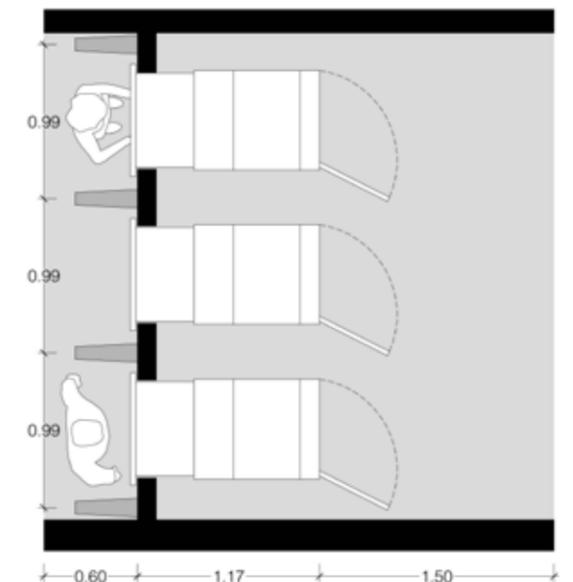
La agencia bancaria debe cumplir las condiciones de seguridad establecidas en la Norma Técnica A-130 con respecto a los sistemas de detección y extinción de incendios.

MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO

La agencia bancaria debe garantizar la funcionalidad e incrementar la productividad a partir de la adecuada proyección del equipamiento que se adapte a los procesos y tareas a realizar.

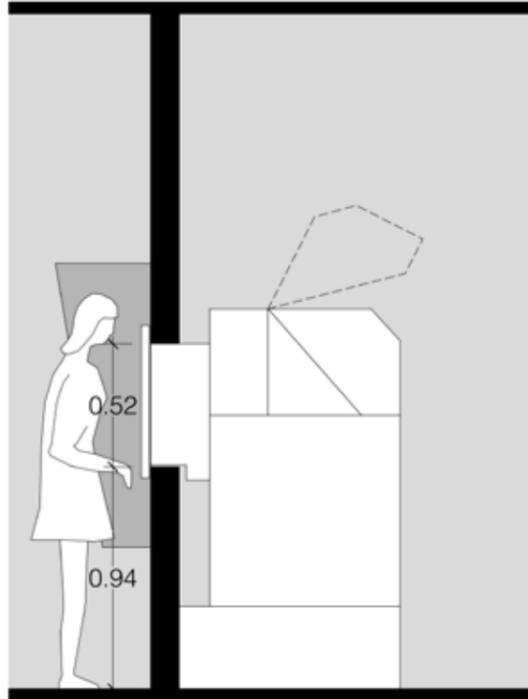
- **CAJERO AUTOMÁTICO**

FIGURA 125
Planta de zona de cajeros automáticos



Nota. Elaboración propia

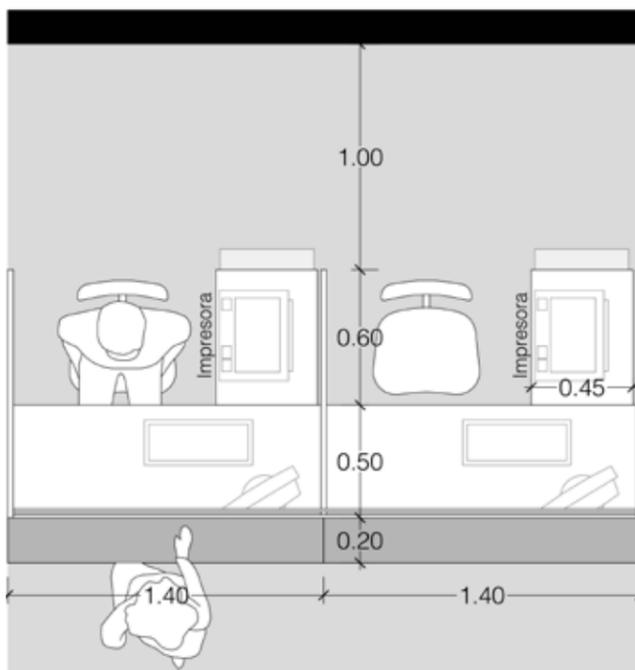
FIGURA 126
Vista lateral de cajero automático.



Nota. Elaboración propia

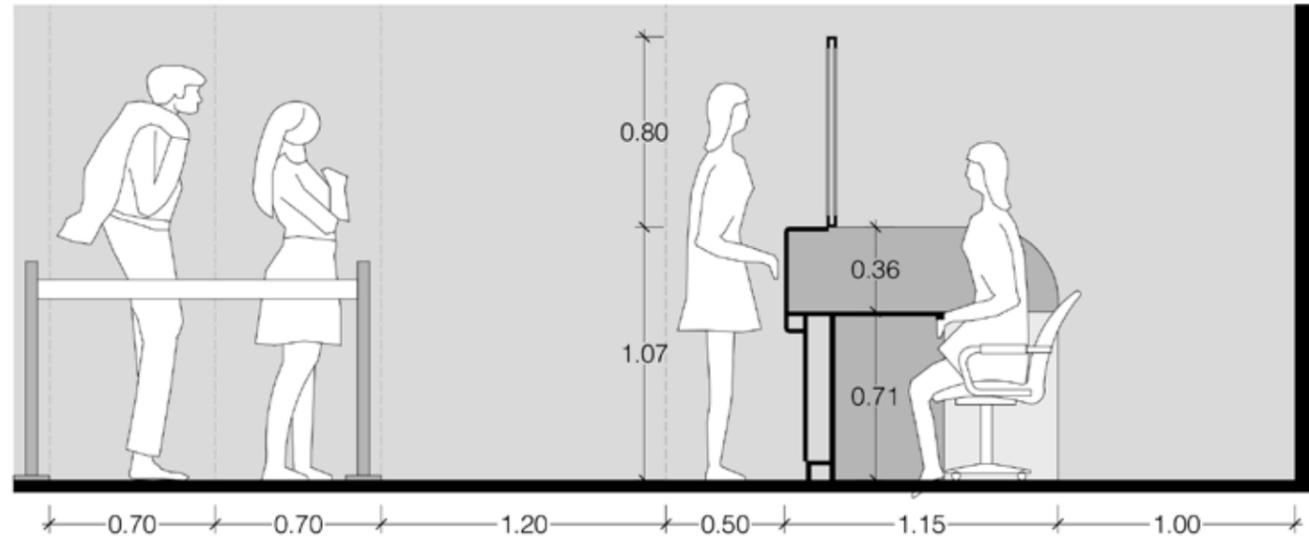
• **ATENCIÓN POR VENTANILLA**

FIGURA 127
Planta de ventanillas



Nota. Elaboración propia

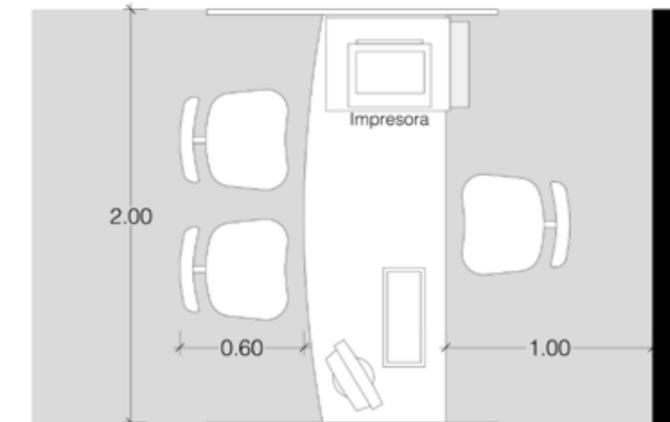
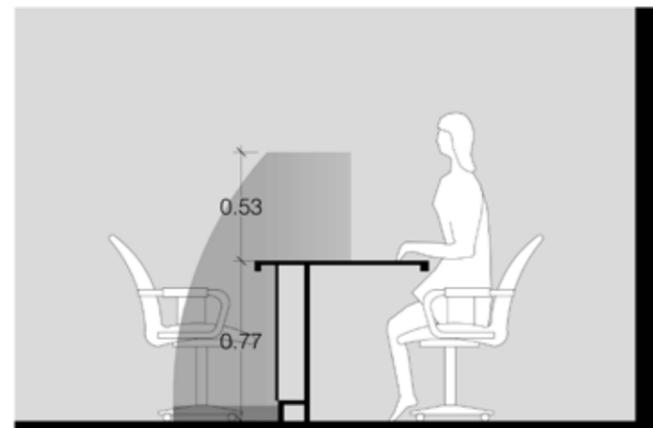
FIGURA 128
Vista lateral de ventanillas



Nota. Elaboración propia

• **ATENCIÓN PERSONALIZADA**

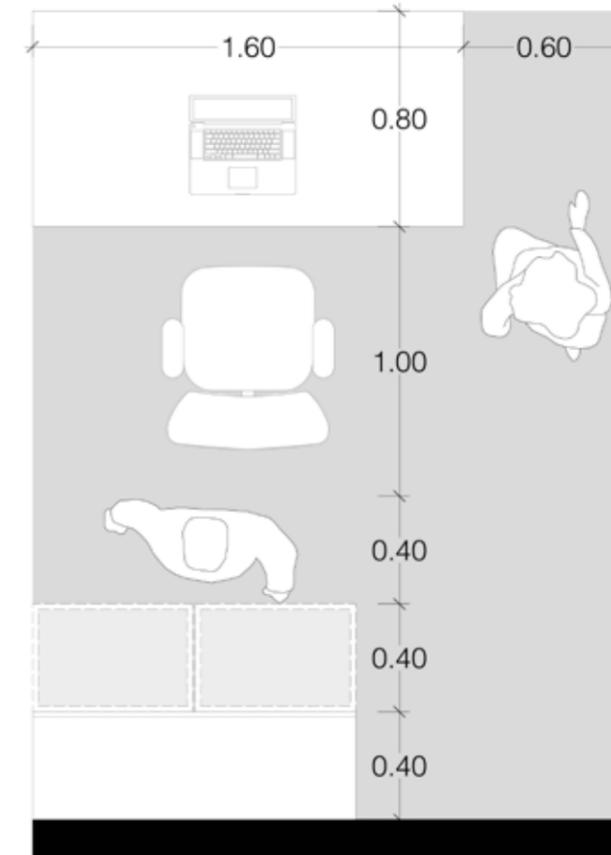
FIGURA 129
Planta y vista lateral de la zona atención personalizada



Nota. Elaboración propia

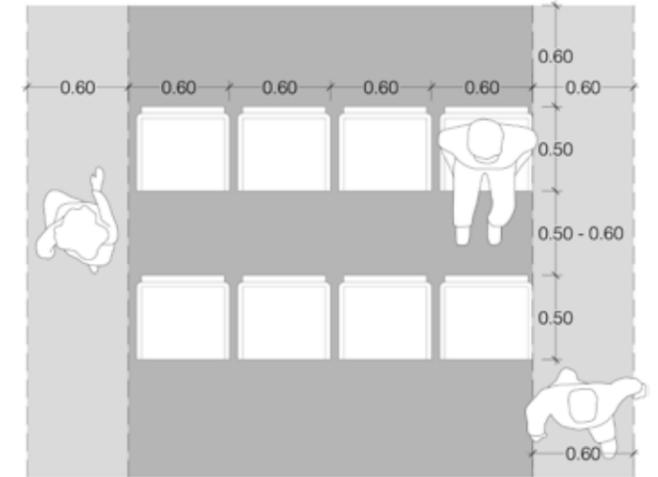
• **OFICINA GERENCIA Y FINANZAS**

FIGURA 130
Planta de la oficina de gerencia y finanzas



Nota. Elaboración propia

• **ESPERA**
FIGURA 131
Planta de área de espera

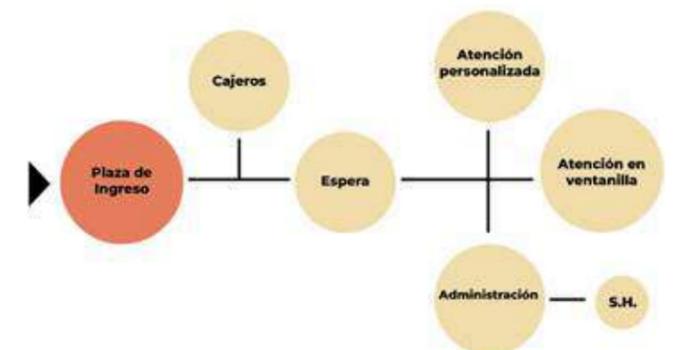


Nota. Elaboración propia

CONFORT

- Debe contar con ventilación artificial o natural mediante vanos cenitales o que dan a zonas abiertas.
- La iluminación debe garantizar un óptimo entorno laboral, por ende debe alcanzar el rango de 500 a 750 luxes que otorga un confort visual para llevar a cabo el trabajo de forma cómoda.
- Proveer de sistemas de calefacción y aire acondicionado para garantizar un entorno confortable en términos térmicos.

RELACIONES PROGRAMÁTICAS



6.3.3. EJE PROGRAMÁTICO RESTAURACIÓN

6.3.3.1. MÓDULO DE COCINA

DEFINICIÓN

La agrupación de módulos de cocina ofrece diferentes estilos de comida rápida. Se caracteriza por la producción de alimentos en un corto periodo de tiempo como sándwiches, frituras y productos horneados previamente, asimismo pueden ofrecer alimentos especiales como batidos de frutas, bebidas de café o helados artesanales.

Área de producción, comprende diferentes tipos de maquinaria para la elaboración de los alimentos. Requiere de zonas de despensa, preparación, cocción, emplatado y lavado. Asimismo necesita acceso al área de servicio para hacer uso de los ambientes de limpieza y desecho de residuos.

Área de atención, comprende la zona de caja donde el personal recoge el pago por el servicio a proporcionar y la zona de entrega de alimentos a través de bandejas.

CONDICIONES TÉCNICAS Y NORMATIVAS

Según el Reglamento Nacional de Edificaciones A.070 Comercio. El área mínima de la cocina es de 8.00m². Asimismo la altura libre mínima de piso terminado a cielo raso es de 3.00m. El aforo en establecimiento de comida rápida (cocina) debe cumplir la relación de 5.00m² por persona.

Toda área de cocina debe tener pisos de material no absorbente, resistentes, anti-deslizantes.

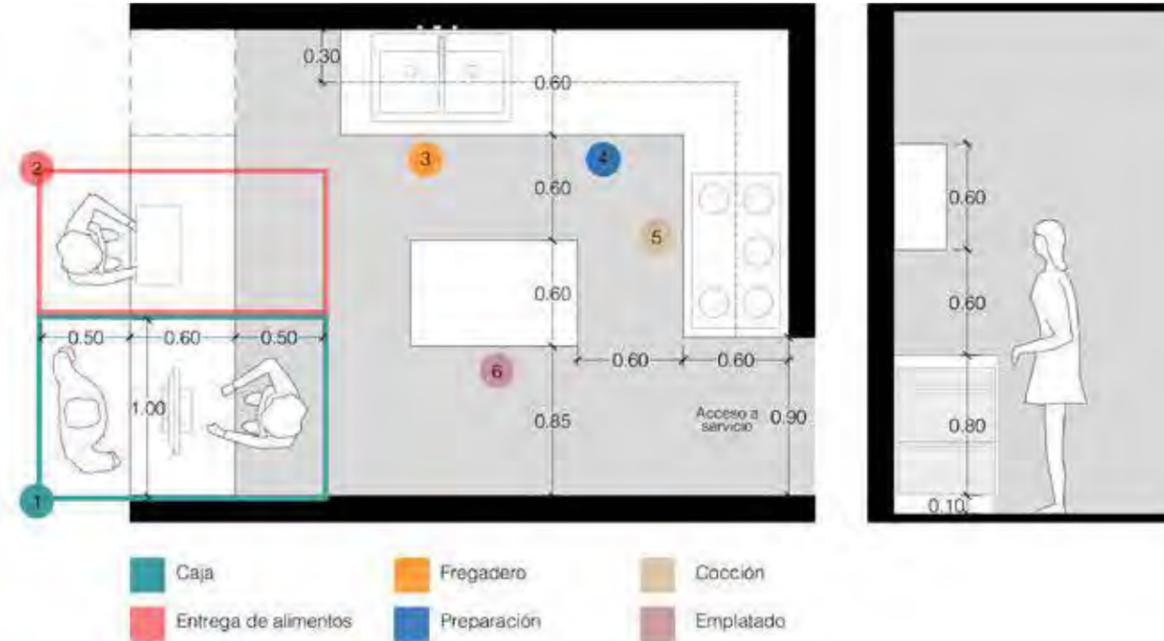
El techo está construido de forma que no acumule polvo.

MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO

- **MÓDULO DE COCINA PARA COMIDA RÁPIDA** (hamburguesas, pizzas, hot dogs, papas fritas)

FIGURA 132

Planta y vista lateral de módulo de cocina para comida rápida



Nota. Elaboración propia en base la norma técnica A.100 Recreación y Deportes.

- **MÓDULO DE COCINA PARA CAFETERÍA/HELADERÍA** (bebidas calientes, bebidas frías, jugos, bizcochos, pasteles y semejantes)

FIGURA 133

Planta y vista lateral de módulo de cocina para comida rápida

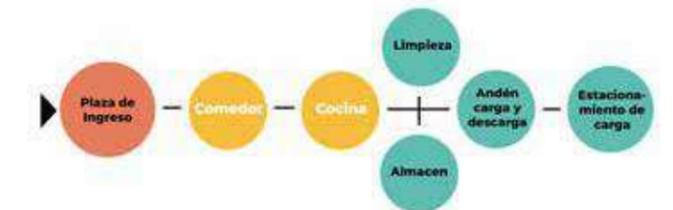


Nota. Elaboración propia en base a "El Arte de Proyectar en Arquitectura", Neufert, 1994.

CONFORT

- Claridad natural y luz artificial correcta, deben garantizar el nivel de luxes recomendado para el área de trabajo que oscila entre 500 a 600 lux.
- Ventilación de doble flujo, que permita la entrada de aire filtrado y salida del aire viciado con el fin de renovar la atmósfera interior del ambiente.
- La cocina acumula gases, humos y olores por ende se debe tener en cuenta la salida de estos a través de aberturas de extracción que se sitúan en la zona de confort, estas se conectan a conductos que puede ser compartido por servicios higiénicos o limpieza.

RELACIONES PROGRAMÁTICAS



6.3.3.2. PATIO DE MESAS

DEFINICIÓN

Área de comedores al interior de un centro comercial cerrado, conectada directamente a módulos de cocina que expenden productos alimenticios. Asimismo contempla un área de limpieza para la recolección de bandejas y acopio de residuos.

CONDICIONES TÉCNICAS Y NORMATIVAS

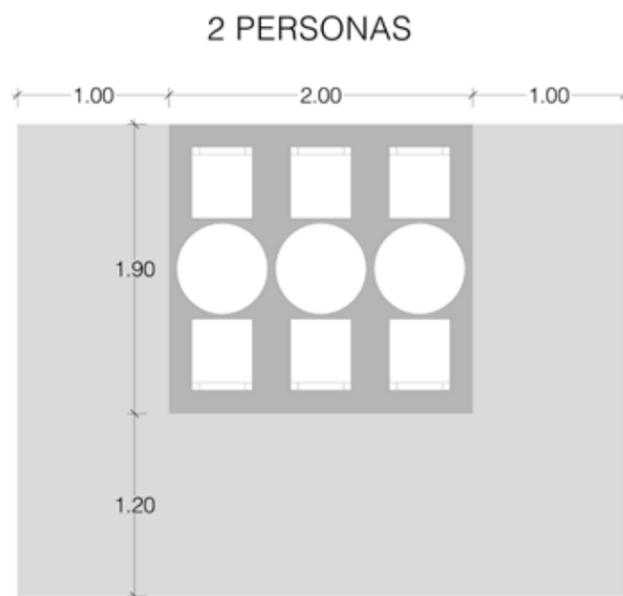
Según el Reglamento Nacional de Edificaciones A.070 Comercio. El área destinada al patio de comidas y sus espacios complementarios, se da por medio del cálculo de aforo del establecimiento de comida rápida (área de mesas) que debe cumplir la relación de 1.50m² por persona. Asimismo la altura libre mínima de piso terminado a cielo raso es de 3.00m.

MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO

• **DISTRIBUCIÓN DE MESAS**

FIGURA 134

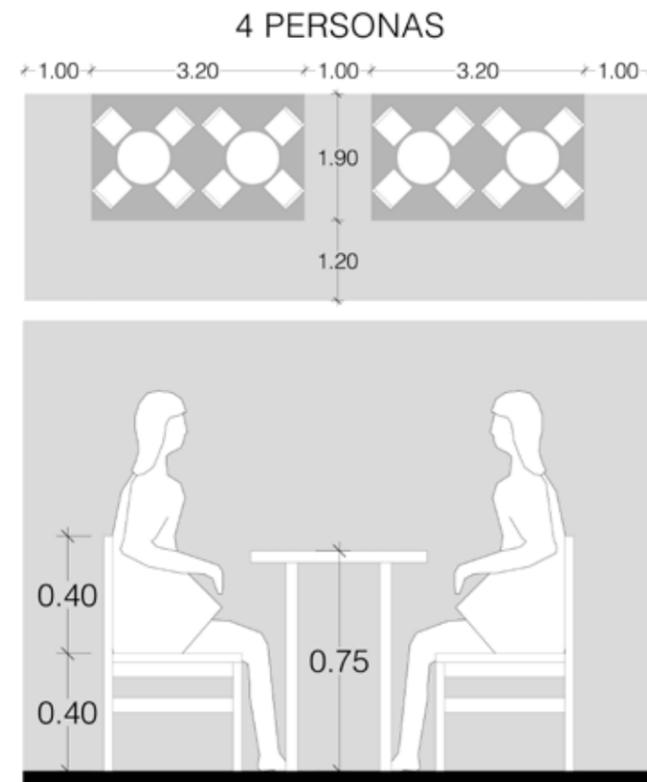
Planta de mesa para dos personas



Nota. Elaboración propia en base a “El Arte de Proyectar en Arquitectura”, Neufert, 1994.

FIGURA 135

Planta de mesa para cuatro personas



Nota. Elaboración propia en base a “El Arte de Proyectar en Arquitectura”, Neufert, 1994.

CONFORT

- Claridad natural y luz artificial correcta, deben garantizar el nivel de luxes recomendado para el área de trabajo que oscila entre 200 a 300 lux.
- La temperatura ideal en tu restaurante está entre los 21 y los 23°C. Por ende se debe proveer de sistemas de calefacción y aire acondicionado para garantizar un entorno confortable en términos térmicos.

6.3.4. EJE PROGRAMÁTICO RECREATIVO

6.3.4.1. CINE

DEFINICIÓN

Se trata de una sala debidamente acondicionada para la exhibición de películas cinematográficas, por lo general el espacio está compuesto por una pantalla de proyección y un área de butacas.

CONDICIONES TÉCNICAS Y NORMATIVAS

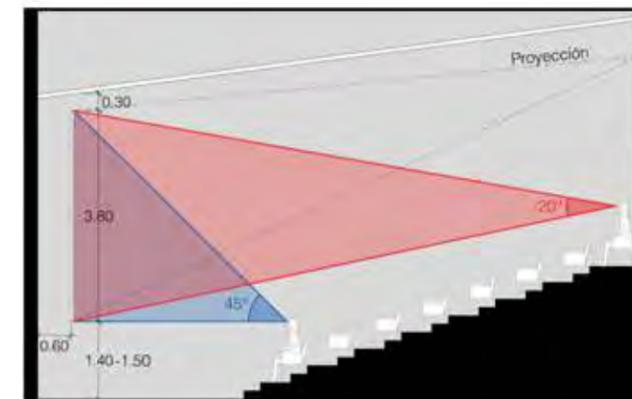
El aforo lo determina la norma técnica A.100 Recreación y Deportes, en el cual el área de butacas debe cumplir la relación 0.7m² por persona. Garantizar la visibilidad adecuada de los espectadores, aplicando criterios de la isóptica. La distancia máxima desde la última fila hasta la pantalla de proyección será de 30.00m.

Ángulo de visión vertical

El ángulo será aproximadamente de 40° para el espectador más cercano y de 20° como mínimo para el espectador más lejano.

FIGURA 136

Vista lateral de cine



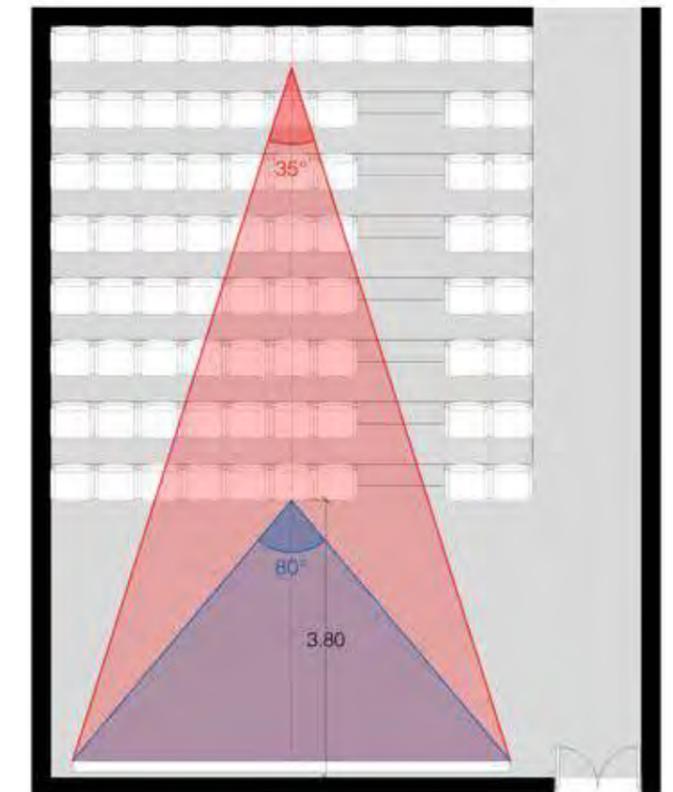
Nota. Elaboración propia en base a “Diseño y Acondicionamiento Acústico y Electroacústico de una sala de Proyecciones en 3D”, Arribas, R. & García, M., 2000.

FIGURA 137

Planta de cine

Ángulo de visión horizontal

El ángulo deberá ser de aproximadamente 30° para el espectador más lejano y como máximo de 80° para el espectador más cercano.



Nota. Elaboración propia en base a “Diseño y Acondicionamiento Acústico y Electroacústico de una sala de Proyecciones en 3D”, Arribas, R. & García, M., 2000.

La distancia de la pantalla de proyección estará a una altura de 1.50m sobre el suelo para garantizar una buena visibilidad. Asimismo, a una distancia de separación de 0.30m del cielo raso para evitar la reflexión de la proyección sobre este.

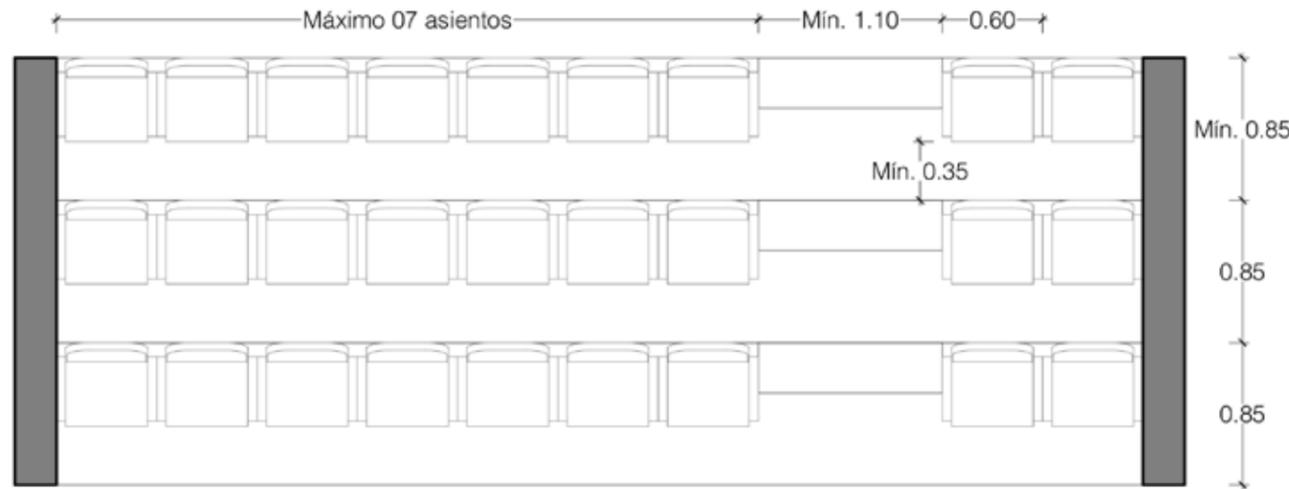
La pantalla tendrá una separación de 1.00m de la pared frontal con la finalidad de permitir la maniobra de aspectos técnicos.

MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO

La correcta forma y dimensionamiento de la sala determinará que la visión como la audición sea uniforme en todos los puntos de la sala. Según la norma técnica A.100 Recreación y Deportes, La distancia mínima entre dos filas de butacas contiguas será de 0.85m cuando el ancho mínimo es de 0.60m.

FIGURA 138

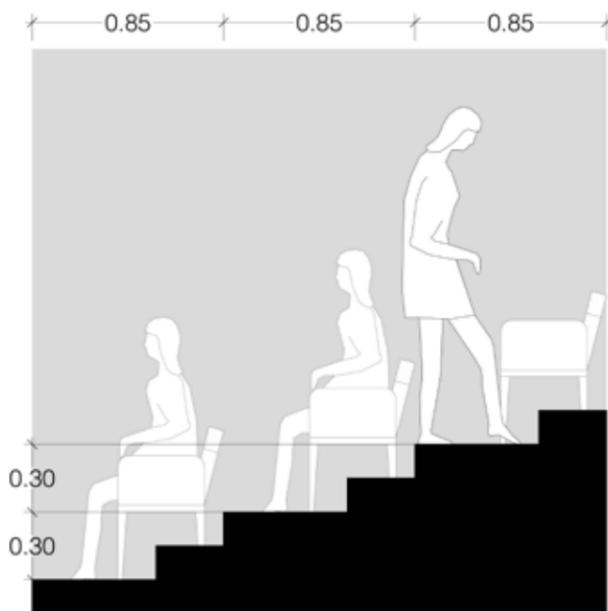
Dimensiones mínimas en distribución de butacas y pasillos



Nota. Elaboración propia en base la norma técnica A.100 Recreación y Deportes.

FIGURA 139

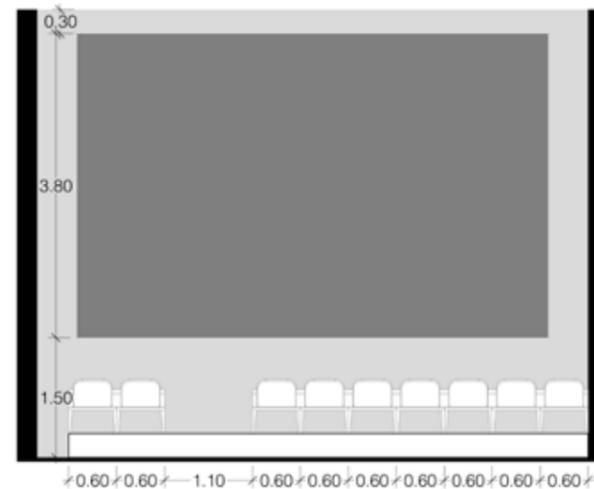
Distribución de butacas escalonada



Nota. Elaboración propia en base la norma técnica A.100 Recreación y Deportes.

FIGURA 140

Dimensión de pantalla de cine



Nota. Elaboración propia en base la norma técnica A.100 Recreación y Deportes.

CONFORT

Utilizar criterios de acondicionamiento acústico con la finalidad de controlar el tiempo de reverberación de la sala y evitar ecos, vibraciones y resonancias en sala. Por ende, para obtener un tiempo de reverberación óptimo se debe prestar atención en la elección de materiales en techo y paredes.

Asimismo considerar el aislamiento sonoro entre la sala de cine y las salas adyacentes. Las salas de cine son ambientes cerrados, por ende se debe suministrar de aire acondicionado a través de una red de distribución de aire y rejillas de retorno ubicados en distintos puntos de la sala.

6.3.4.2. COMPLEMENTARIOS

MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO

• **CABINA DE PROYECCIÓN**

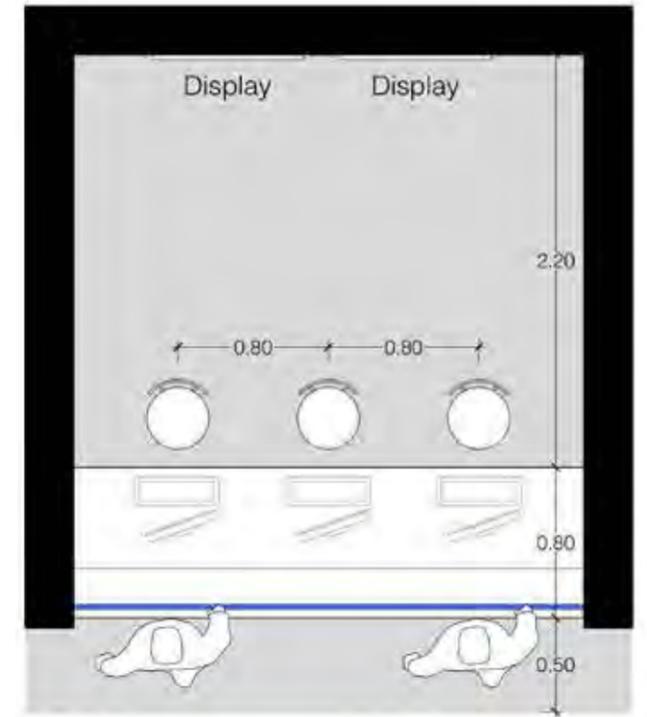
Es una sala de control ubicada en la parte trasera y central de la sala de cine, donde alberga el proyector de películas, una mesa de control con monitores de vídeo y un sistema de reproducción.

• **BOLETERÍA**

Venta de boletos para el ingreso a las salas de proyección de películas cinematográficas. Consta de un sistema de venta electrónica de entradas que envían de forma automática el número de butacas vendidas y disponibles de cada sesión.

FIGURA 141

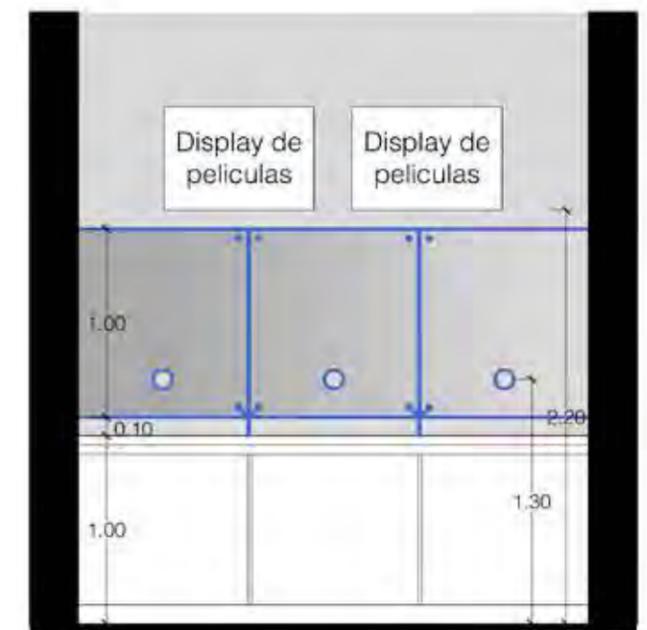
Planta de boletería



Nota. Elaboración propia

FIGURA 142

Elevación de boletería

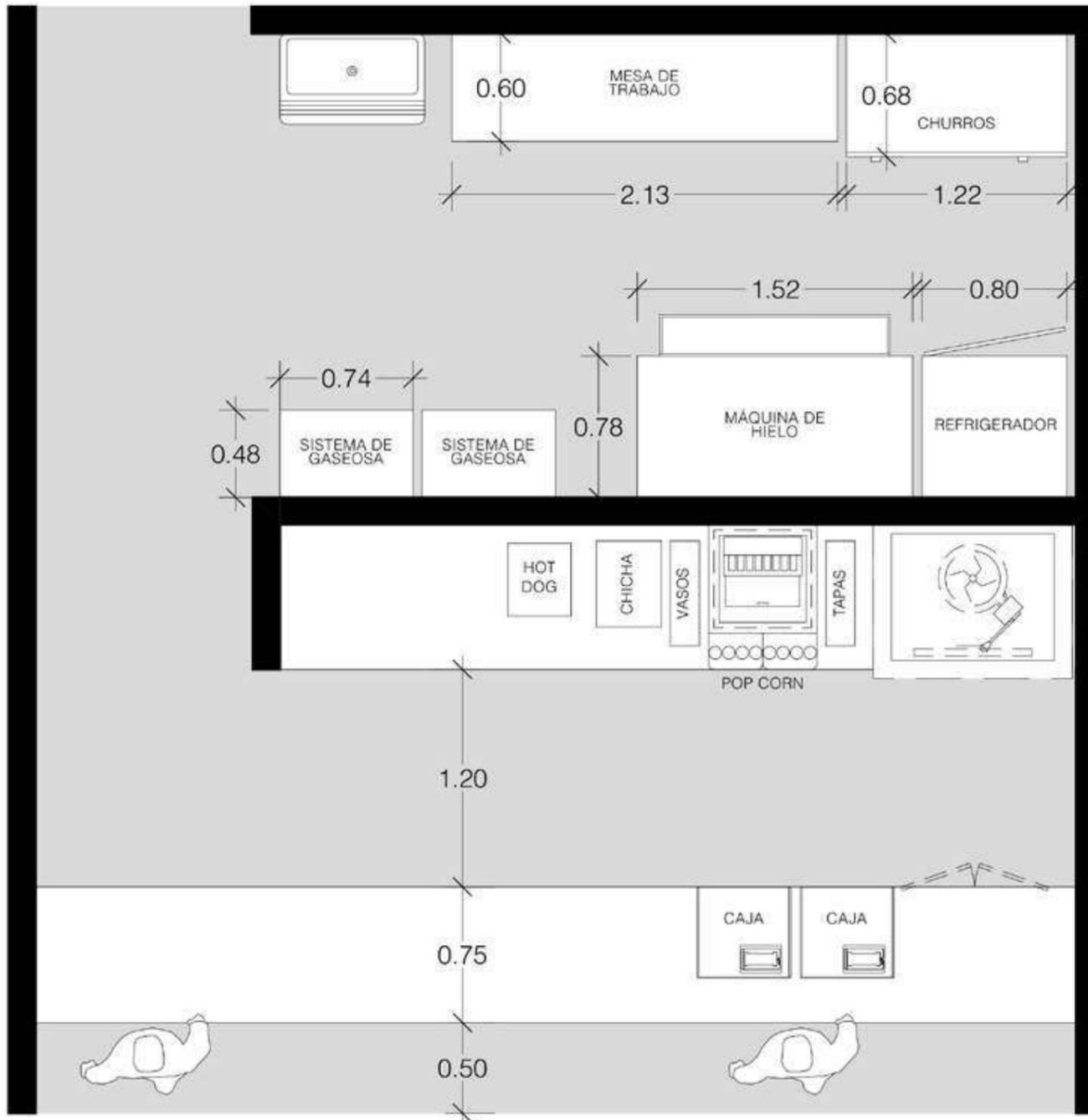


Nota. Elaboración propia

• **DULCERÍA**

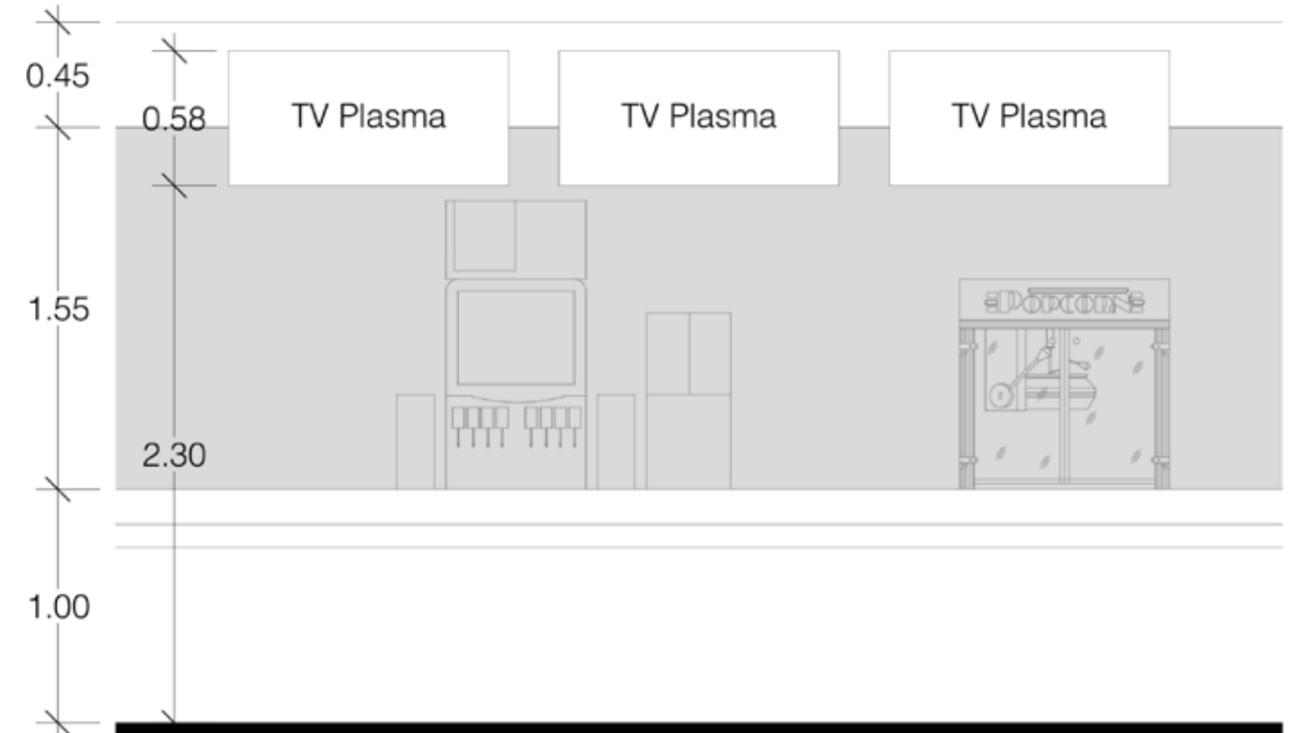
Se dedica al expendio de alimentos y bebidas admisibles al interior de las salas de cine. Conformado por dos áreas claramente diferenciadas, la primera expuesta al público donde se encuentra la caja y entrega de pedido; la segunda área ubicada en la parte posterior donde se realiza la preparación de alimentos más elaborados como frituras, además comprende el área de lavado de utensilios, almacén de alimentos y cuarto de desechos.

FIGURA 143
Planta de dulcería



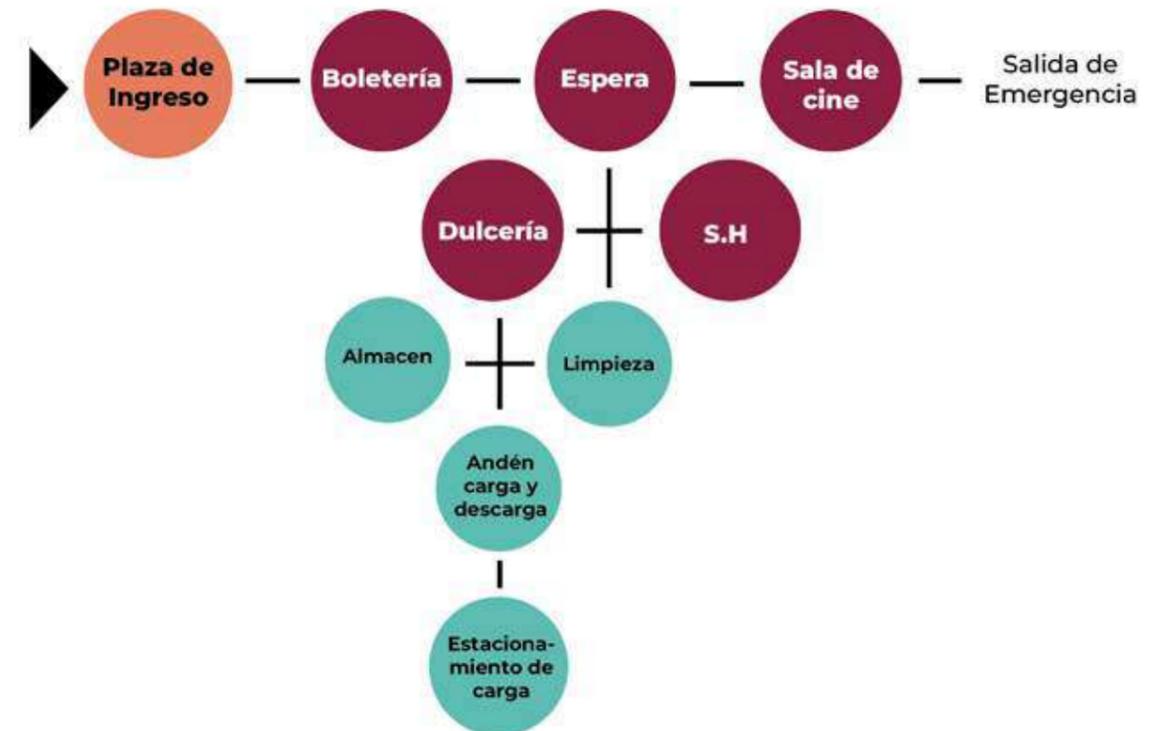
Nota. Elaboración propia en base a "El Arte de Proyectar en Arquitectura", Neufert, 1994.

FIGURA 144
Elevación de dulcería



Nota. Elaboración propia en base a "El Arte de Proyectar en Arquitectura", Neufert, 1994.

RELACIONES PROGRAMÁTICAS DULCERÍA



6.3.5. EJE SERVICIOS GENERALES

6.3.5.1. ÁREA ADMINISTRATIVA

DEFINICIÓN

Los centros comerciales requieren de gran demanda de atención en temas de gestión y control del inmueble. Tanto asociados y arrendatarios tienen que tomar en cuenta algunos aspectos para el correcto funcionamiento interno del centro comercial, tales como la convivencia, finanzas, el uso de espacios comunes o el mantenimiento y limpieza del inmueble.

Algunos roles que ejerce la administración son:

- Promoción y atracción de nuevos clientes mediante actividades de promoción, publicidad, campaña, etc.
- Fomenta la organización y la coexistencia de asociados y arrendatarios.
- Contrata personal interno como de limpieza y seguridad.
- Recoge y recopila la información sobre los pagos de los arrendatarios.
- Ampara los bienes del Centro Comercial.
- Organiza asambleas para la toma de decisiones de interés común de los asociados.
- Velar por el cumplimiento del reglamento interno del Centro Comercial.

Por lo expuesto, se distinguen las siguientes áreas:

- Oficina de presidencia, ejecuta decisiones tomadas en asamblea.
- Oficina de finanzas, gestiona los sistemas de contabilidad y tesorería.
- Oficina de promoción y publicidad, organiza actividades de promoción del Centro Comercial.
- Salón de usos múltiples, reúne asambleas, capacitaciones y talleres del personal.

CONDICIONES TÉCNICAS Y NORMATIVAS

La altura libre desde el nivel del piso terminado hasta el cielo raso no debe ser menor a 2.50 m. Asimismo, la altura libre mínima desde el nivel de piso terminado hasta el fondo de viga no debe ser menor a 2.10 m.

Según el Reglamento Nacional de Edificaciones A.130 Requisitos de Seguridad. El aforo en salas de uso múltiple debe cumplir la relación de 1.00m² por persona.

El salón de usos múltiples requiere un área para personas con discapacidad en sillas de ruedas con las siguientes características:

- Un área para discapacitados por cada 100 personas.
- La dimensión es de 1.00m x 1.20m
- Señalización en el piso con el símbolo de acceso a discapacitados
- Está ubicada cerca a la salida de emergencia.

Asimismo, cerca al acceso o salida de emergencia se debe contar con un asiento reservado para personas con discapacidad que hacen uso de muletas o bastones.

FIGURA 145

Dimensión mínima de sillas de rueda en salas de uso múltiple.



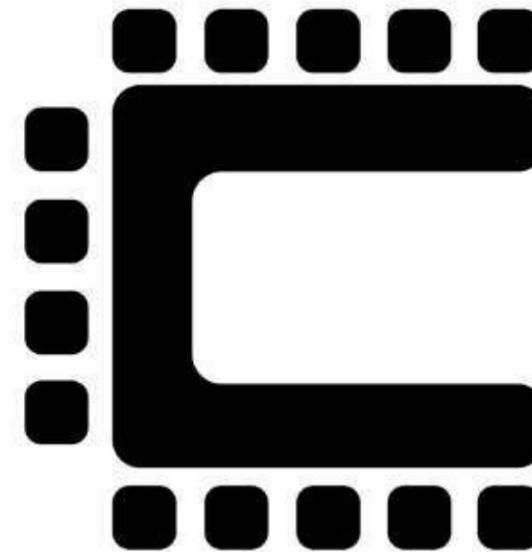
Nota. Elaboración propia en base al Manual de Normas Técnicas de Accesibilidad (2016)

MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO

En el Salón de Usos Múltiples, la distribución del mobiliario está en función de la actividad a desarrollar.

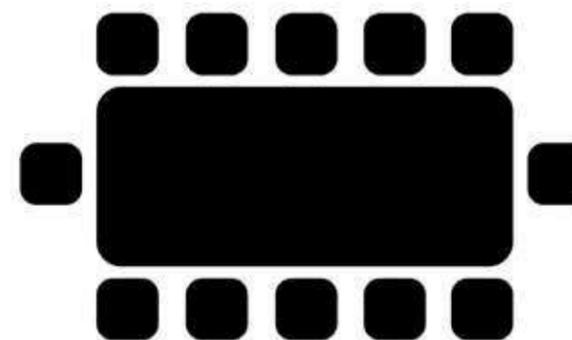
• **MONTAJE EN U**

Se emplea en reuniones donde se distinguen dos partes “enfrentadas” y una parte imparcial.



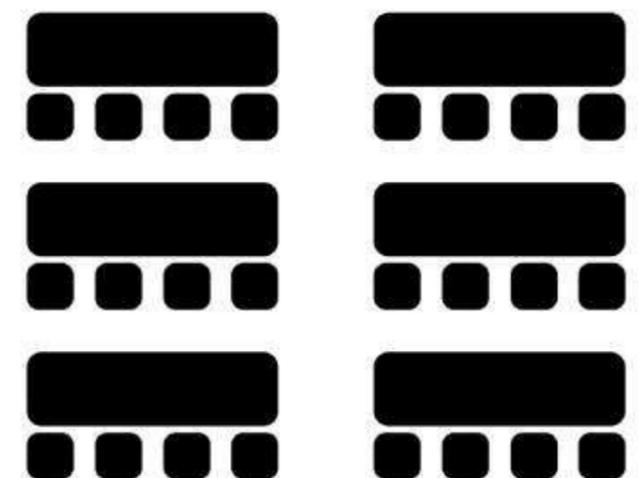
• **MONTAJE IMPERIAL**

En reuniones donde preside el expositor u organizador, generalmente no se hace uso del proyector.



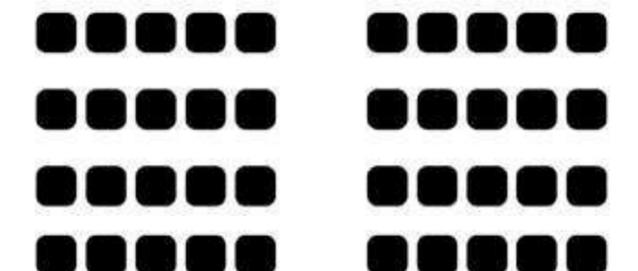
• **MONTAJE ESCUELA**

En talleres y seminarios, donde los asistentes son capaces de realizar anotaciones de manera más cómoda.



• **MONTAJE AUDITORIO**

En discursos, charlas o conferencias donde se realiza una o más presentaciones fijadas y los asistentes no realizan anotaciones.

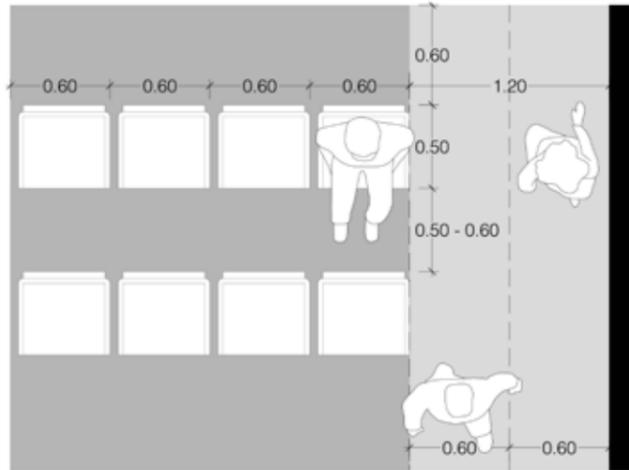


ERGONOMÍA

El espacio necesario para asientos en la sala de usos múltiples dispuesto para discursos, charlas o conferencias debe cumplir con las siguientes dimensiones:

FIGURA 146

Distribución de butacas y pasillos

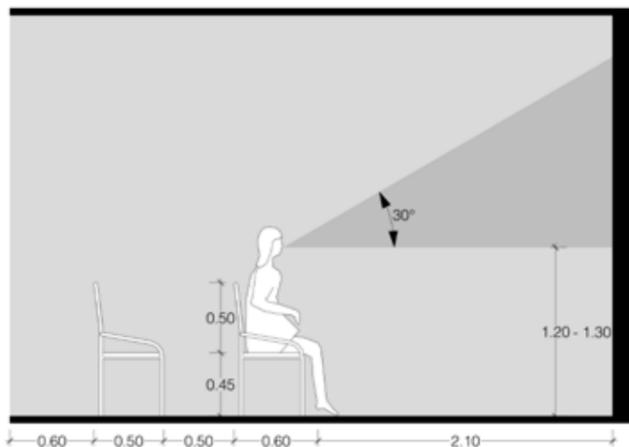


Nota. Elaboración propia en base a “El Arte de Proyectar en Arquitectura”, Neufert, 1994.

El montaje del mobiliario debe garantizar que el campo de visión vertical desde la primera fila hacia el escenario no sea mayor de 30°.

FIGURA 147

Esquema de campo de visión



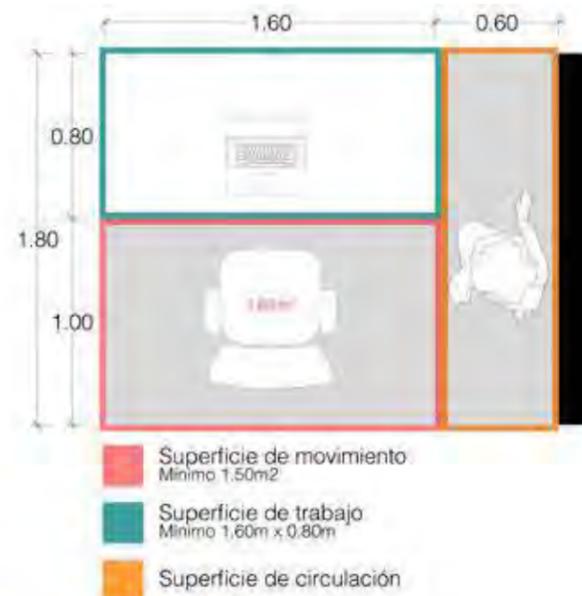
Nota. Elaboración propia en base a “El Arte de Proyectar en Arquitectura”, Neufert, 1994.

Las oficinas de Presidencia, Finanzas y Promoción requieren de las siguientes superficies para el desarrollo de sus roles.

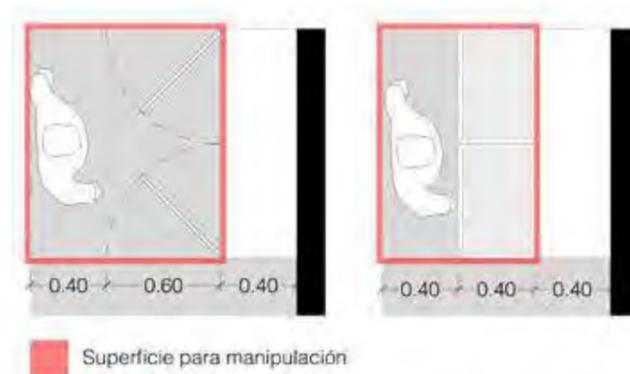
- Superficie de trabajo (escritorio).
- Superficie de movimiento en el puesto de trabajo.
- Circulación y tránsito.

FIGURA 148

Dimensión de área de trabajo



- Superficie de almacén
- Superficie para la manipulación del mueble (abertura de puertas y cajones)



Nota. Elaboración propia en base a “El Arte de Proyectar en Arquitectura”, Neufert, 1994.

CONFORT

- La iluminación debe garantizar un óptimo entorno laboral, por ende debe alcanzar el rango de 500 a 750 luxes que otorga un confort visual para llevar a cabo el trabajo de forma cómoda.
- Los vanos deben ir encima del puesto de trabajo y en ambos lados de la mesa para evitar reflejos.
- El área mínima de los vanos que permiten la ventilación natural de los ambientes debe ser superior al 10% del área del ambiente.

RELACIONES PROGRAMÁTICAS

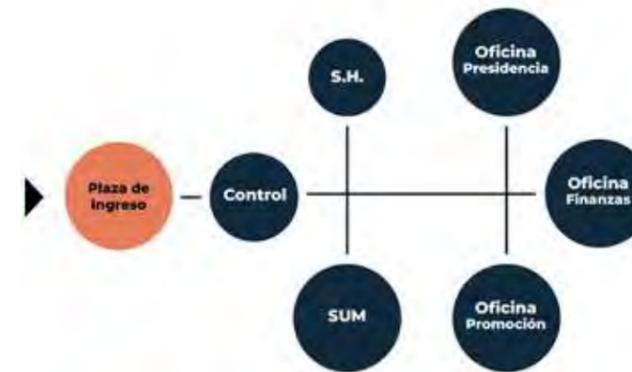
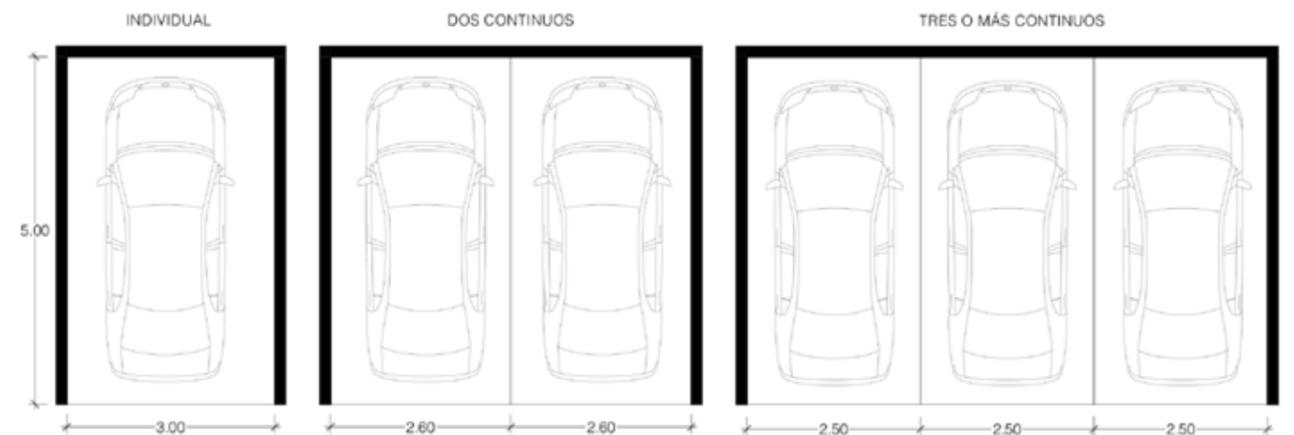


FIGURA 149

Dimensión de estacionamientos



Nota. Elaboración propia en base a RNE A.070 Comercio

6.3.5.2. ESTACIONAMIENTO

DEFINICIÓN

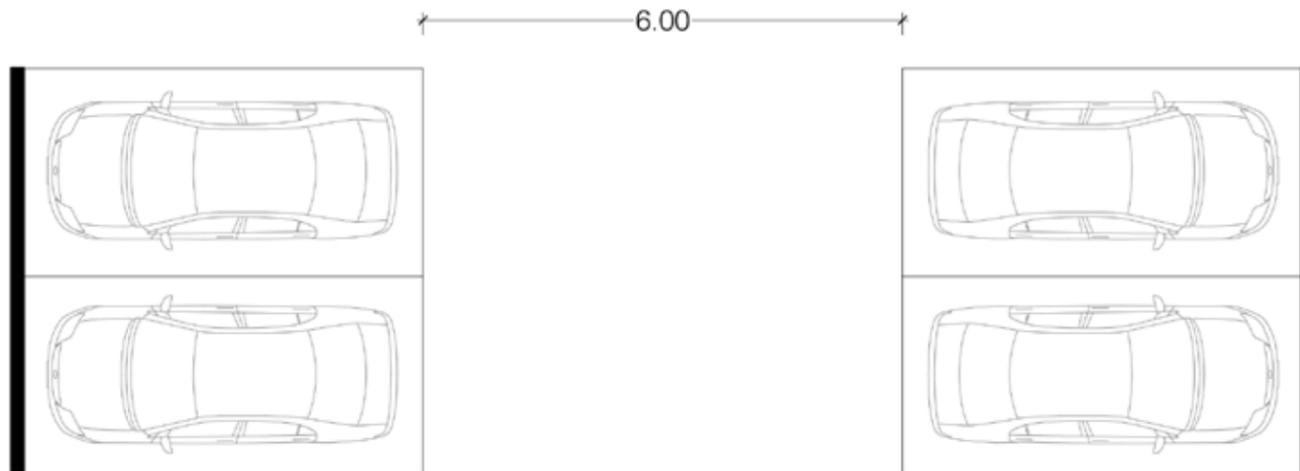
Según la RAE se define como el espacio destinado a estacionar vehículos.

CONDICIONES TÉCNICAS Y NORMATIVAS

Según el Reglamento Nacional de Edificaciones A.070 Comercio. La cantidad de estacionamientos de un Centro Comercial está constituido por la sumatoria que requieren cada uno de los establecimientos que lo constituyen:

Clasificación	Para personal administrativo	Para público
Galería Comercial	1 est. cada 25 personas	1 est. cada 20 personas
Comida rápida	1 est. cada 20 personas	1 est. cada 20 personas
Locales Bancarios	1 est. cada 15 personas	1 est. cada 10 personas
Cine	1 est. cada 25 personas	1 est. cada 50 espectadores

FIGURA 150
Distancia mínima entre módulos de estacionamiento contrarios



Nota. Elaboración propia en base a RNE A.070 Comercio

Para la recepción de mercancías se requiere un área de carga y descarga mediante un patio de maniobras. Los estacionamientos de vehículos de carga deben cumplir la siguiente relación:

Indice	Estacionamiento
<= 1 500m ² de área techada	1 estacionamiento
1 501 a 3 000m ² de área techada	2 estacionamientos
Cada 3 000m ² adicionales	1 estacionamiento

6.3.5.3. SERVICIOS HIGIÉNICOS

CONDICIONES TÉCNICAS Y NORMATIVAS

Según el Reglamento Nacional de Edificaciones A.070 Comercio.

- La dotación de servicios sanitarios en un Centro Comercial es en base a la sumatoria del número de empleados y personas de los locales de venta que empleen los servicios higiénicos colectivos.

Número de empleados	Hombres	Mujeres
Hasta 60 empleados	2L, 2u, 2l	2L, 2l
De 61 a 150 empleados	3L, 3u, 3l	3L, 3l
Por cada 150 empleados adicionales	1L, 1u, 1l	1L, 1l

Número de personas	Hombres	Mujeres
Hasta 200 personas (público)	2L, 2u, 2l	2L, 2l
De 201 a 500 personas (público)	3L, 3u, 3l	3L, 3l
Por cada 300 personas adicionales	1L, 1u, 1l	1L, 1l

- Dotación de servicios sanitarios en Salas de espectáculos de asientos fijos (Cine):

Número de empleados	Hombres	Mujeres
De 1 a 6 empleados	1L, 1u, 1l	
De 7 a 25 empleados	1L, 1u, 1l	1L, 1l
Por cada 50 empleados adicionales	1L, 1u, 1l	1L, 1l

Número de personas	Hombres	Mujeres
De 1 a 100 personas (público)	1L, 1u, 1l	1L, 1l
Por cada 100 personas adicionales	1L, 1u, 1l	1L, 1l

- Dotación de servicios sanitarios en Locales Bancarios y de Intermediación financiera:

Número de empleados	Hombres	Mujeres
De 1 a 6 empleados	1L, 1u, 1l	
De 7 a 25 empleados	1L, 1u, 1l	1L, 1l
De 26 a 75 empleados	2L, 2u, 2l	2L, 2l
Por cada 50 empleados adicionales	1L, 1u, 1l	1L, 1l

6.4. SÍNTESIS PROGRAMÁTICA

6.4.1. CUADRO PROGRAMÁTICO

Las pautas programáticas han determinado las cantidad de espacios que requieren cada zona del proyecto, y junto a ello el área que requiere, de tal forma se determina la cantidad de área requerible del proyecto.

Zonas	Unidad espacial	Sub - espacios	Aforo	Área	Área parcial	Cantidad	Área parcial	Subtotal	Total por zonas	
Acceso	Plaza de ingreso		-	300	300	3	900	900	1300	
	Acceso vehicular		-	200	200	2	400	400		
Comercial	Galerías comerciales	Módulo comercial	Área de expendio	2	2	129	1548	1830	2530	
		Depósito	Área de exhibición	4	10					
			Atención al cliente		2	9	9			30	270
				1	12	12	1			12
	Área Ferial			350	700	700	1	700		700
Financiera	Área Administrativa	Secretaría		2	10	10	3	30	70.5	
		Gerencia		3	10	10	3	30		
		Servicios higiénicos		1	3.5	3.5	3	10.5		
	Atención al cliente	Cajeros automáticos		3	18	18	3	54	177	
		Sala de espera		6	22	22	3	66		
		Atención personalizada		3	6	6	3	18		
		Ventanilla		6	13	13	3	39		
Restauración	Patio de comidas	Área de mesas	Interior	200	300	300	1	300	600	
			Exterior	200	300	300	1	300		
		Módulo de cocina	Área exhibición	1	1.9	10	10	100	135	
	Caja		1	1.1						
	Cocina		1	7						
		Depósito	1	3.5	3.5	10	35			
Recreación	Recreación pasiva		Plazas de ingreso	160	320	320	2	640		640
	Cine	Área de atención	Sala de espera	60	120	120	1	120	609	
			Boletería	35	70	70	1	70		
			Deposito	1	9	9	1	9		
			Dulcería	45	70	70	1	70		
			Sala de Cine	74	85	85	4	340		
		Área de operación	Deposito	1	30	30	1	30	524.5	
			Cabina de proyección	4	120	120	4	480		
			Cuarto de Tablero	1	10	10	1	10		
			Servicio higiénico	1	4.5	4.5	1	4.5		
			Servicios higiénicos V	3	20	35	1	35		
	Servicios higiénicos M	3	15							
	Área de servicios	SS.HH. de servicio	1	4.5	4.5	1	4.5	98		
		Cocina	1	20	20	1	20			
		Alacena	1	15	15	1	15			
Cuarto de limpieza		1	6	6	1	6				
Cuarto de desechos		1	7.5	7.5	1	7.5				
Vestidores		2	5	5	2	10				

Zonas	Unidad espacial	Sub - espacios	Aforo	Área	Área parcial	Cantidad	Área parcial	Subtotal	Total por zonas
Administración	Administración	Recepcion	1	12	12	1	12	40	195
		Presidencia	3	10	10	1	10		
		Finanzas	3	9	9	1	9		
		Promoción y publicidad	3	9	9	1	9		
		SUM	120	150	150	1	150	150	
		Servicios Higiénicos	1	2.5	2.5	2	5	5	
Servicios	Área de monitoreo	Área de seguridad	1	10	10	1	10	10	7125.5
		Área de limpieza y mantenimiento	Depósito general	1	16	16	1	16		79.5
	Cuarto de limpieza		1	12.5	12.5	1	12.5		
	Cuarto de desecho		1	12	12	1	12		
	Cuarto de máquinas		1	13	13	1	13		
	Cuarto de bombas y cisterna		1	13	13	1	13		
	Cuarto de grupo electrogeno		1	13	13	1	13		
	Estacionamiento	Vehiculos particulares	-	-	-	138	6200	6750	
		Bicicleta	-	-	-	28	150		
		Motos	-	-	-	22	100		
		Vehiculos de carga	1	-	-	5	300		
	Servicios higiénicos	Discapacitados	1	3.5	3.5	6	21	261	
		Varones	4	22	22	6	132		
		Mujeres	4	18	18	6	108		
	Andén de carga y descarga		1	25	25	1	25	25	
Sub Total:								14644.5	
40% Muros y circulación:								5857.8	
Total:								20502.3	

CAPÍTULO IV

07

TRANSFERENCIA ARQUITECTÓNICA Y PARTIDO ARQUITECTÓNICO

7.1. SECUENCIAS OPERACIONALES

7.1.1. POR FUNCIÓN

7.1.2. POR CIRCULACIÓN

7.1.2.1. POR FRECUENCIA

7.1.2.2. POR INTENSIDAD

7.2. ZONIFICACIÓN

7.2.1. ZONIFICACIÓN ABSTRACTA

7.2.2. ZONIFICACIÓN CONCRETA

08

PARTIDO ARQUITECTÓNICO

8.1. IDEA GENERATRIZ

8.2. APROXIMACIÓN VOLUMÉTRICA

8.3. PLANTEAMIENTO ARQUITECTÓNICO

8.3.1. CONTEXTO

8.3.2. FORMA

8.3.3. ESPACIAL

8.3.4. FUNCIONAL

8.3.5. TECNOLÓGICO AMBIENTAL

8.3.6. TECNOLÓGICO CONSTRUCTIVO

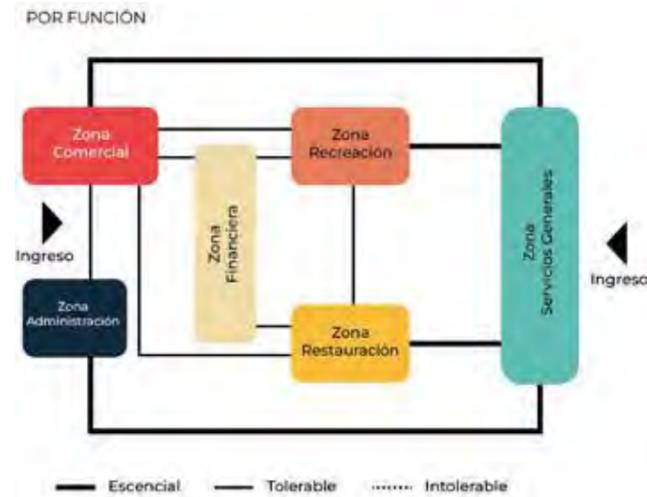
“... la idea de una arquitectura como “escritura” en vez de una arquitectura de imágenes. Lo que está siendo “escrito” no es el objeto en sí mismo -su masa y volumen- sino el acto de dar forma a aquella materia, a aquella masa. Esta idea confiere un cuerpo metafórico al acto arquitectónico.”

(Eisenman, 1980, p. 477)

7.1. SECUENCIAS OPERACIONALES

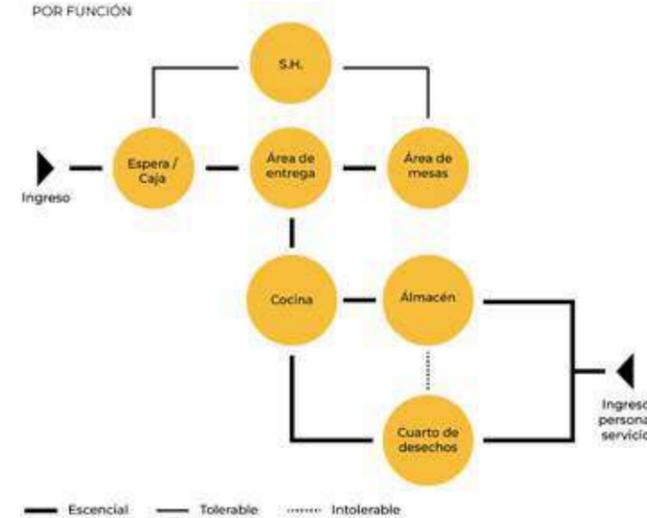
7.1.1. POR FUNCIÓN

Se distinguen 6 zonas principales, las cuales requieren una relación esencial la Zona de servicios Generales con la Zona comercial, Administrativa, recreativa y de restauración.



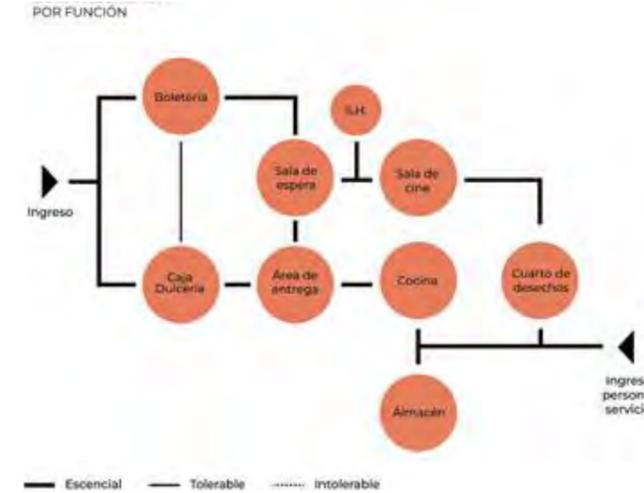
ZONA DE RESTAURACIÓN

En esta zona se requiere dos circulaciones, una del público, que tiene contacto con el área de entrega, mesas y caja. Por otro lado el uso del personal que se conecta del cuarto de diseños, almacén a la cocina.



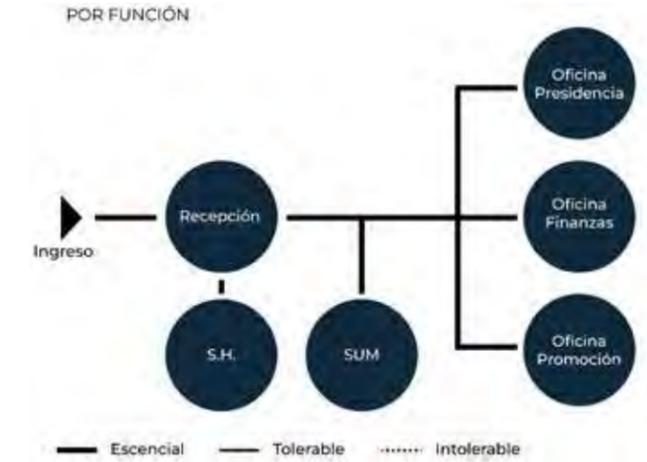
ZONA DE RECREACIÓN

La zona de recreación está determinada por el área de Cines, así mismo requiere de dos circulaciones diferenciadas, para el público en general (conexión de boletería a sala de cine) y otro para el personal de servicio (Cocina y salas de cine al Cuarto de desechos).



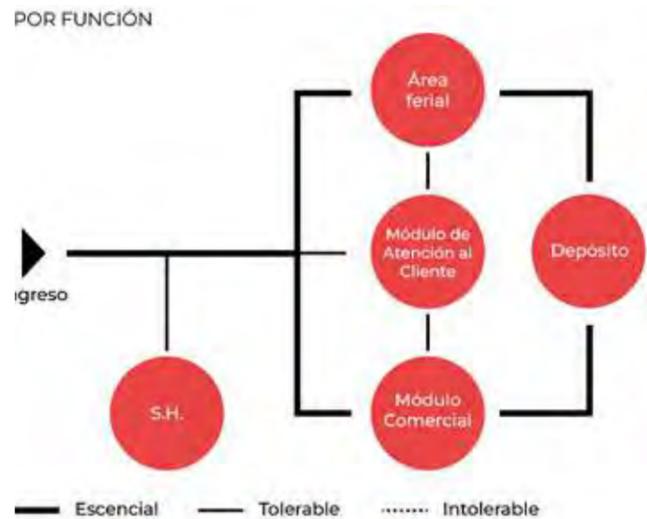
ZONA DE ADMINISTRACIÓN

El área administrativa, se vincula de forma esencial y directa el ingreso hacia el SUM y las oficinas.



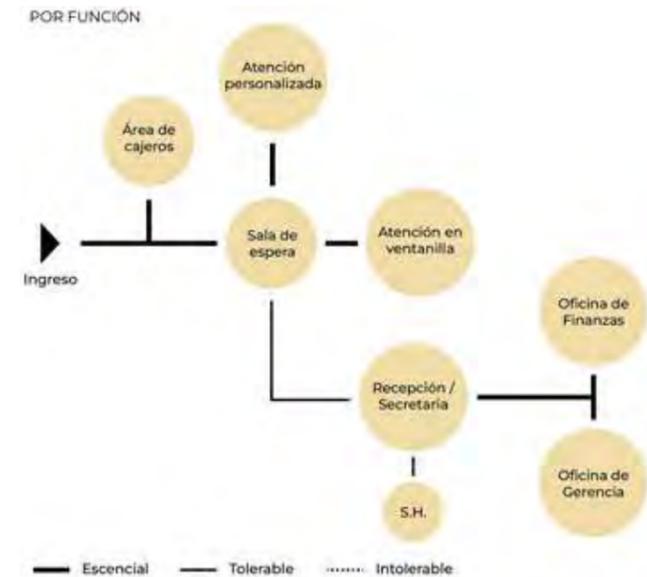
ZONA COMERCIAL

El área de módulos comerciales y el ferial requieren de una relación esencial con el depósito, así mismo su acceso debe ser directo.



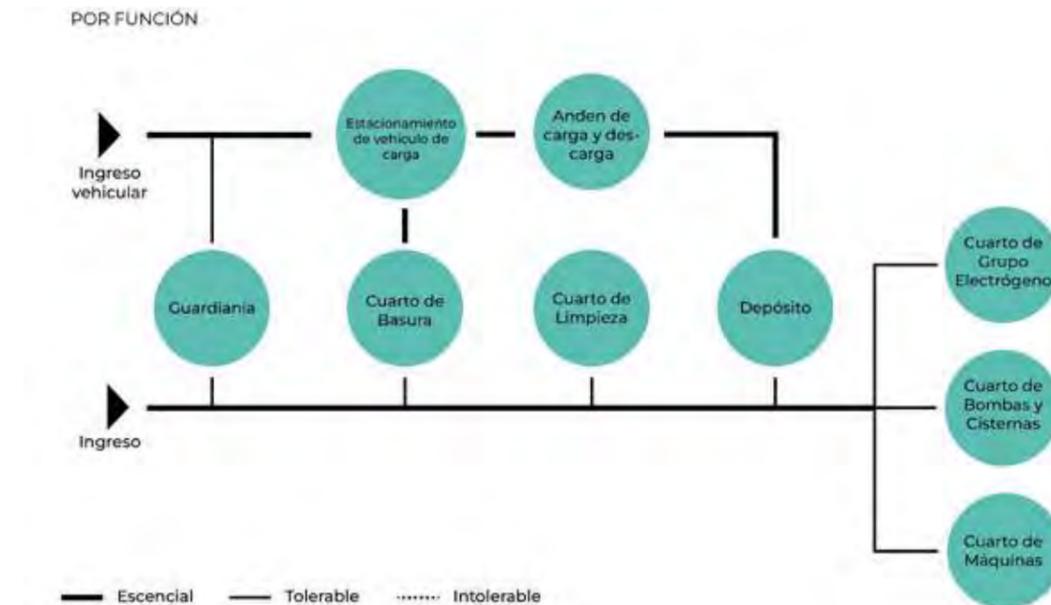
ZONA FINANCIERA

El ingreso a esta zona está conectado al área de cajeros, así mismo a la sala de espera para su atención en ventanilla.



ZONA DE SERVICIOS

El ingreso a la zona de servicio se da desde el vehicular y para el personal de servicio; Se requiere una conexión esencial para los vehículos hacia los depósitos, así mismo el ingreso hacia la área de limpieza para el mantenimiento.

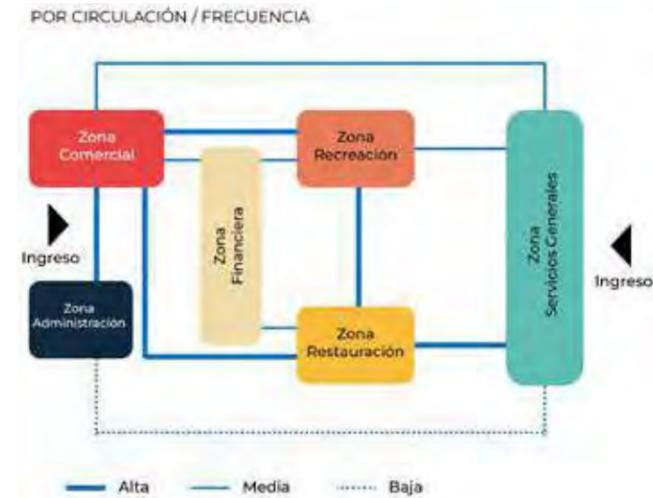


7.1. SECUENCIAS OPERACIONALES

7.1.2. POR CIRCULACIÓN

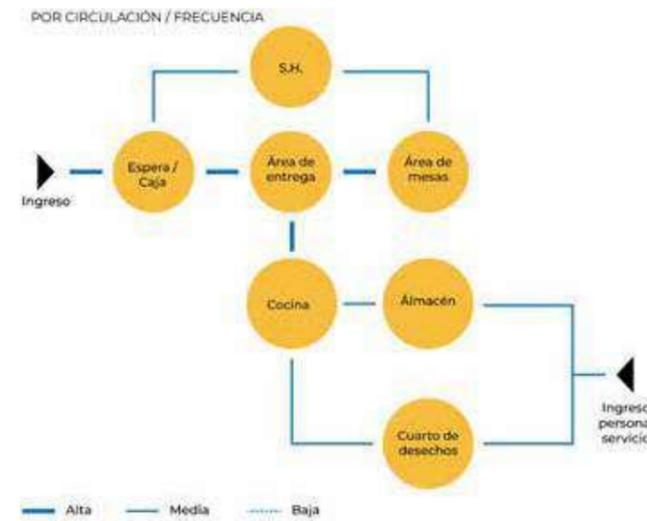
7.1.2.1. POR FRECUENCIA

La mayor circulación por frecuencia está dada por el público, que se da de la zona comercial hacia las zonas de recreación y restauración.



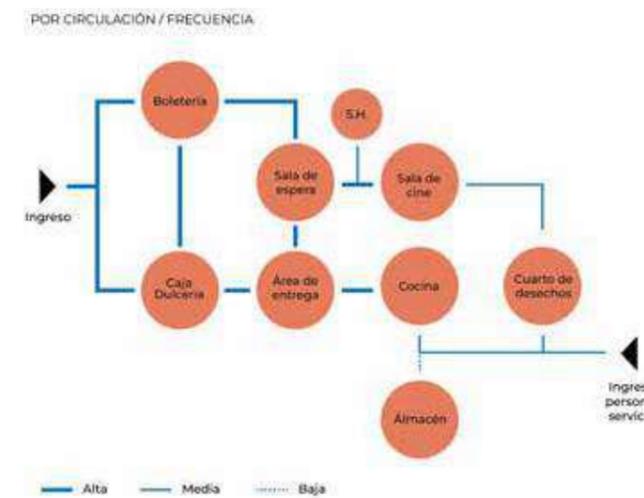
ZONA DE RESTAURACIÓN

El mayor flujo peatonal es el usuario que se dirige del área de entrega al área de mesas.



ZONA DE RECREACIÓN

El mayor flujo se encuentra en el usuario que se dirige a las salas de cines, pasando por los espacios de boletería, dulcería y sala de espera.



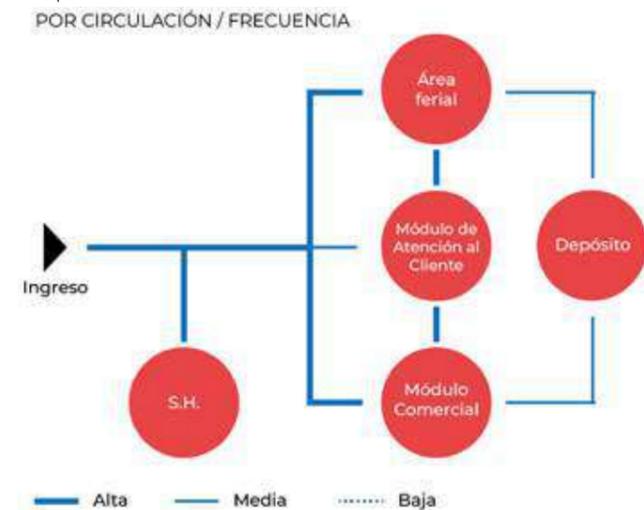
ZONA DE ADMINISTRACIÓN

El área administrativa, presenta un flujo medio que se dirige principalmente al SUM.



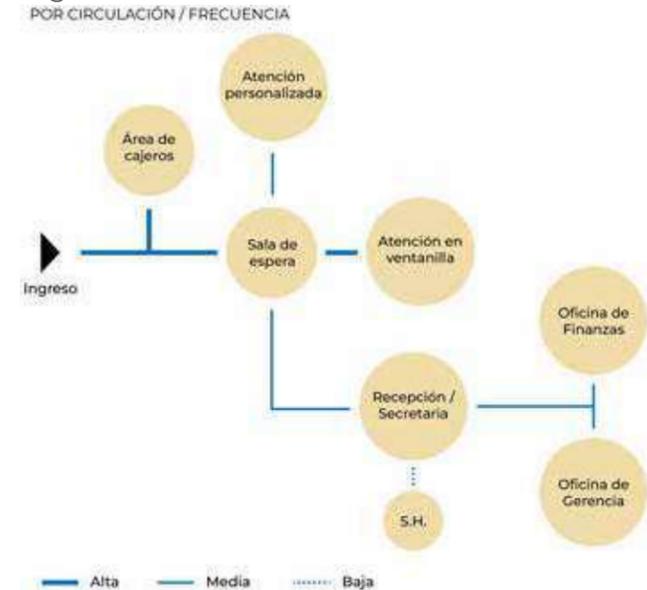
ZONA COMERCIAL

Existe un alto flujo de circulación hacia el módulo comercial y el área ferial, y un flujo esporádico de estos ambientes hacia los depósitos.



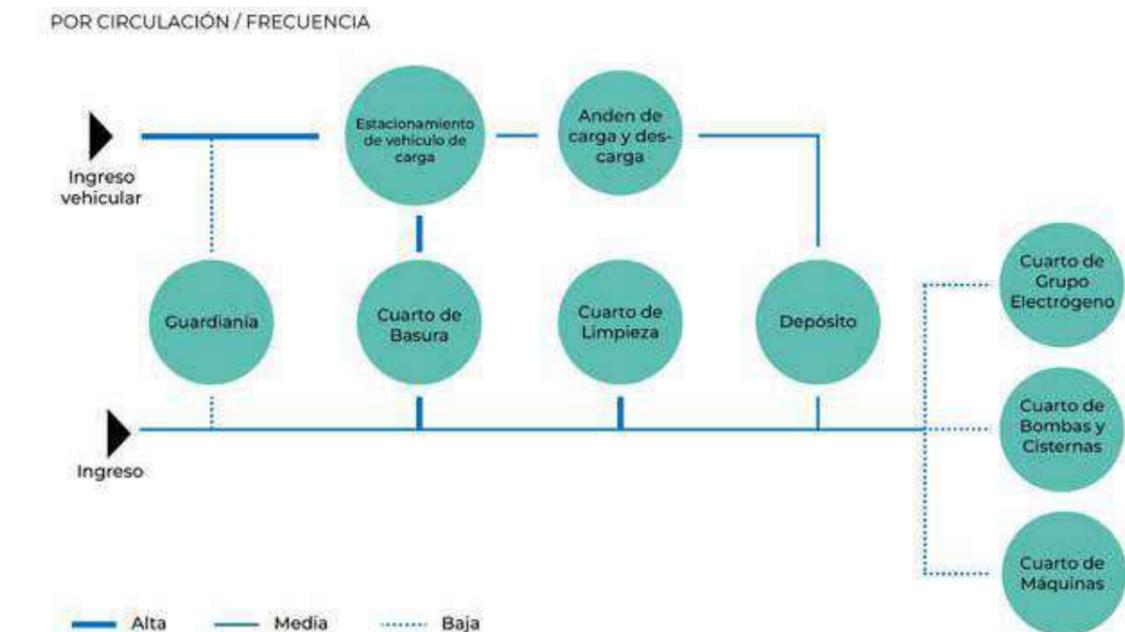
ZONA FINANCIERA

El mayor flujo se encuentra al acceso del usuario hacia el área de cajeros y los que requieren una atención más personalizada ingresa a ventanilla.



ZONA DE SERVICIOS

El flujo de circulación en el área de servicio se debe principalmente al recojo y salida del cuarto de basura, junto con el acceso de vehículos de carga para proveer de mercadería e insumos a las tiendas y patio de comidas.

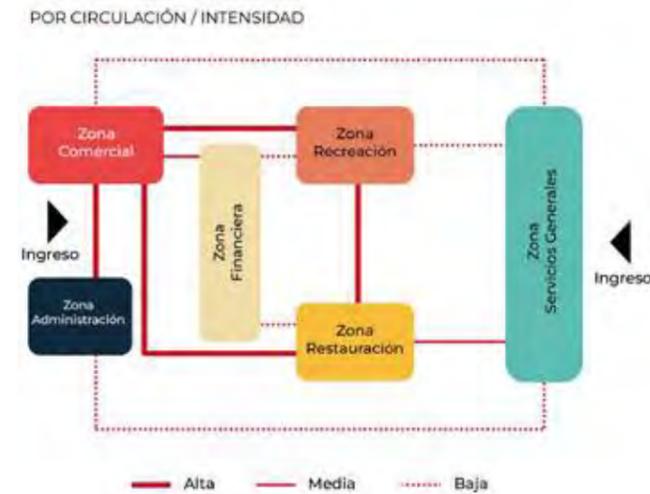


7.1. SECUENCIAS OPERACIONALES

7.1.2. POR CIRCULACIÓN

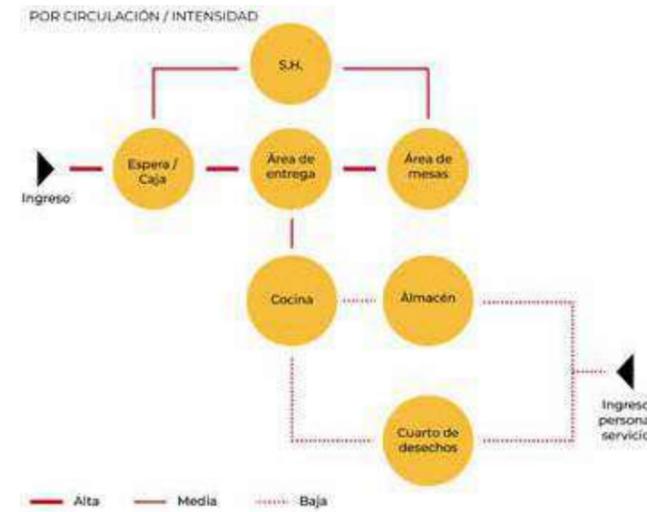
7.1.2.2. POR INTENSIDAD

La mayor circulación por intensidad está dada por el público, que se da de la zona comercial hacia las zonas de recreación y restauración.



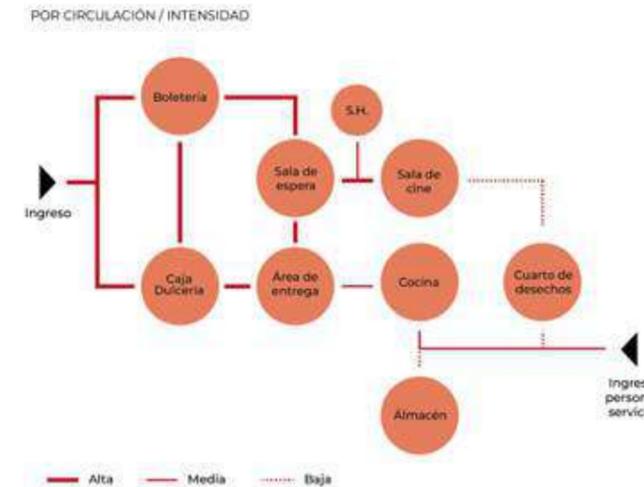
ZONA DE RESTAURACIÓN

El mayor flujo peatonal es el usuario que se dirige del área de entrega al área de mesas.



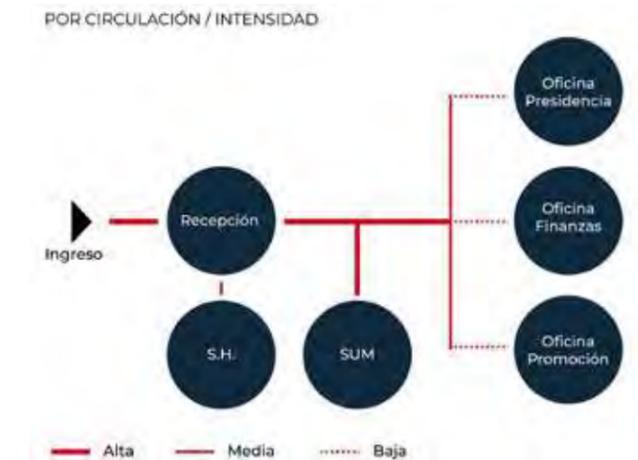
ZONA DE RECREACIÓN

La mayor circulación por intensidad se encuentra en el usuario que se dirige a las salas de cines, pasando por los espacios de boletería, dulcería y sala de espera.



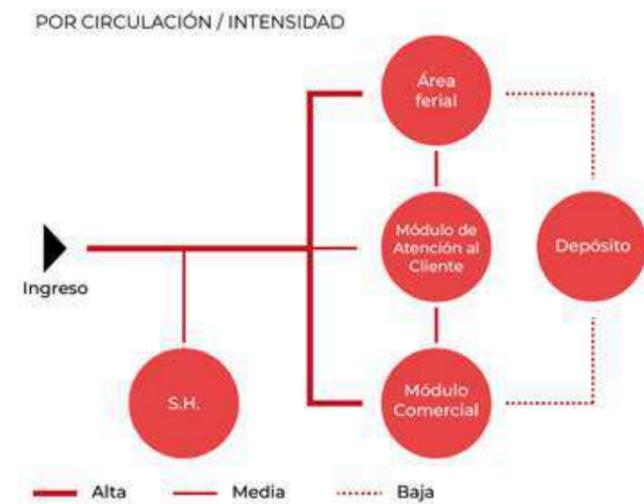
ZONA DE ADMINISTRACIÓN

El área administrativa, presenta un flujo medio que se dirige principalmente al SUM.



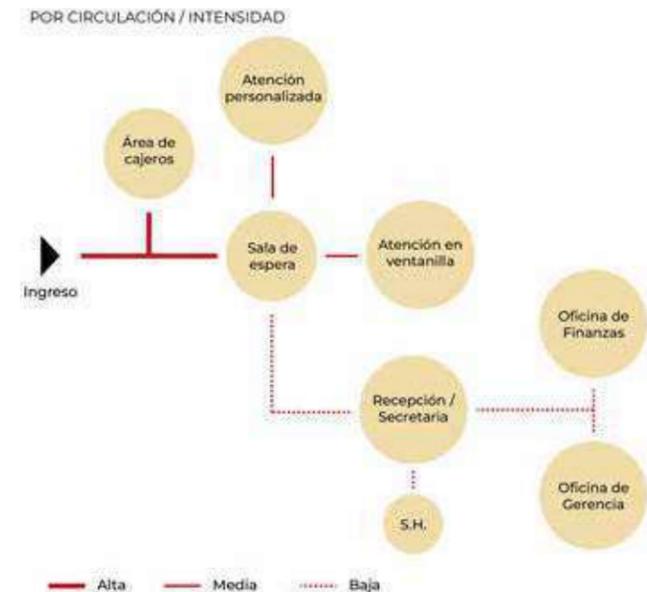
ZONA COMERCIAL

Existe un alto flujo de circulación en intensidad hacia el módulo comercial y el área ferial, y un flujo esporádico de estos ambientes hacia los depósitos.



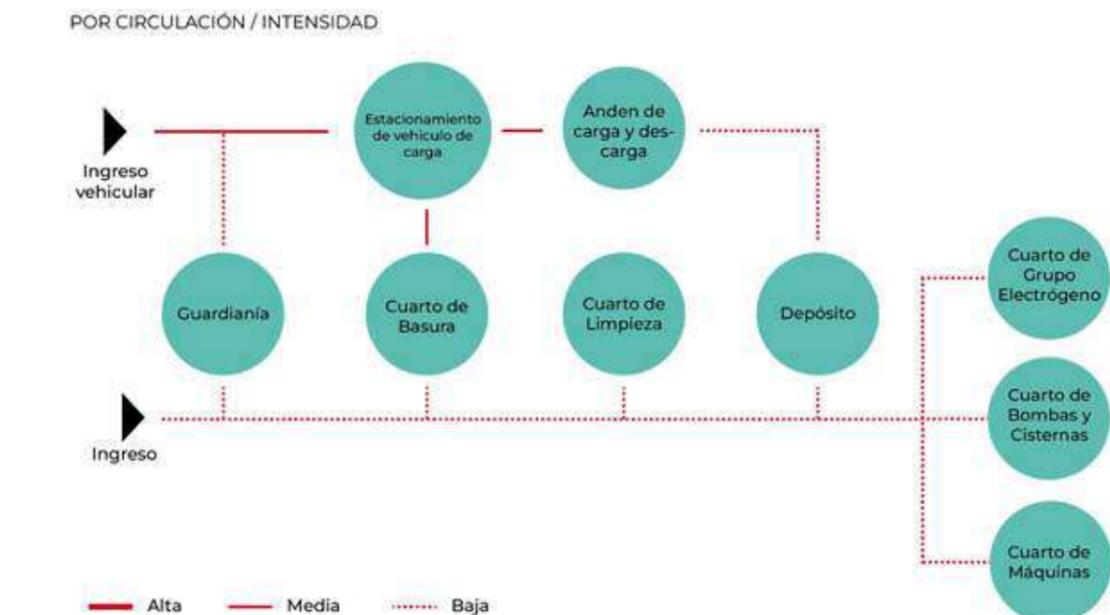
ZONA FINANCIERA

El mayor flujo se encuentra al acceso del usuario hacia el área de cajeros y los que requieren una atención más personalizada ingresa a ventanilla.



ZONA DE SERVICIOS

La mayor circulación por intensidad en el área de servicio se debe principalmente al recojo y salida del cuarto de basura, junto con el acceso de vehículos de carga.

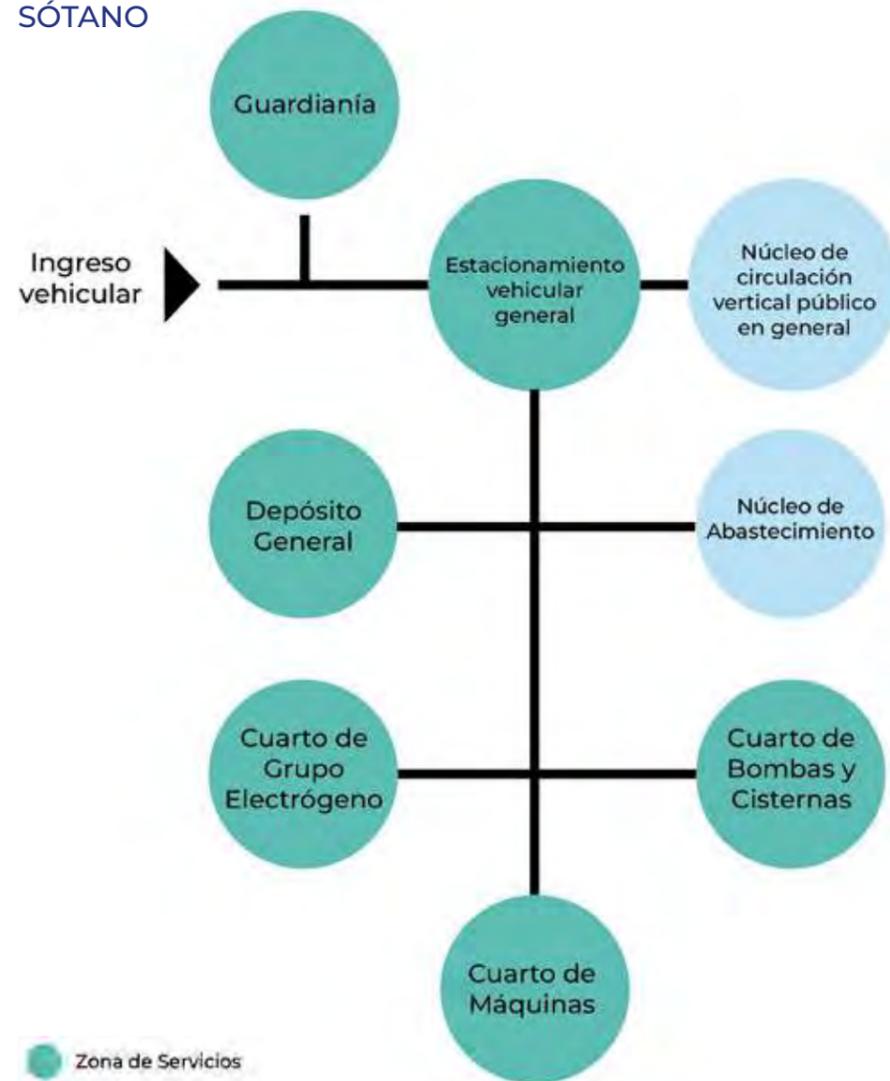


7.2. ZONIFICACIÓN

7.2.1. ZONIFICACIÓN ABSTRACTA

En el sótano se ubican los ambientes que menos requieren de iluminación natural como son los estacionamientos, pero se provee de igual manera de ventilación natural a los ambientes de grupo electrógeno, cuanto de máquinas y cuarto de bombas y cisterna.

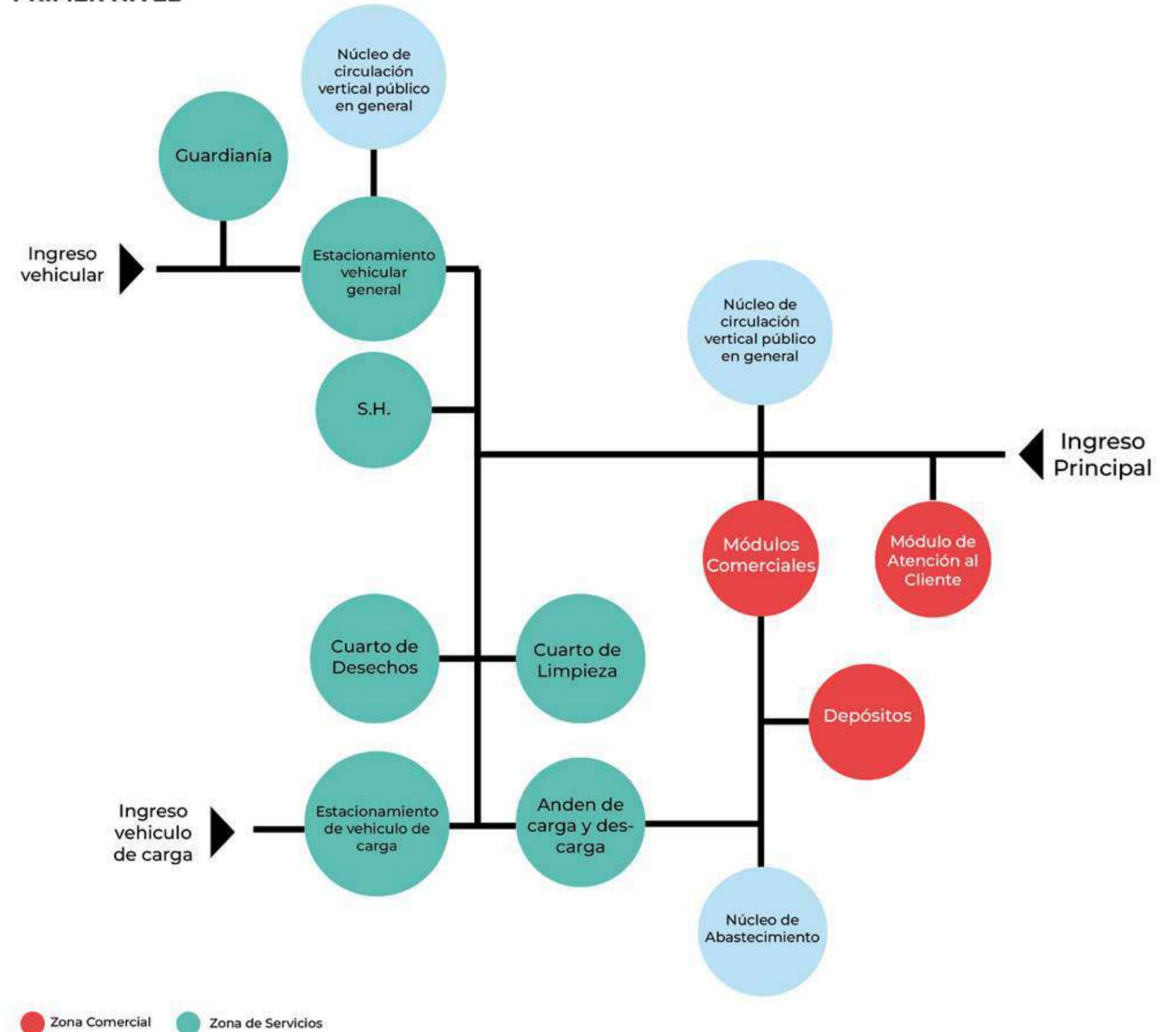
SÓTANO



PRIMER NIVEL

En el primer nivel se ubica el primer acceso principal al centro comercial, por la vía Alameda pachacutec, ingresando directamente a los módulos comerciales. Por otro lado, los accesos que llegan de la Av. Ejército para el ingreso a los espacios de servicio, como el cuarto de desecho, al andén de carga y descarga, y estacionamiento general.

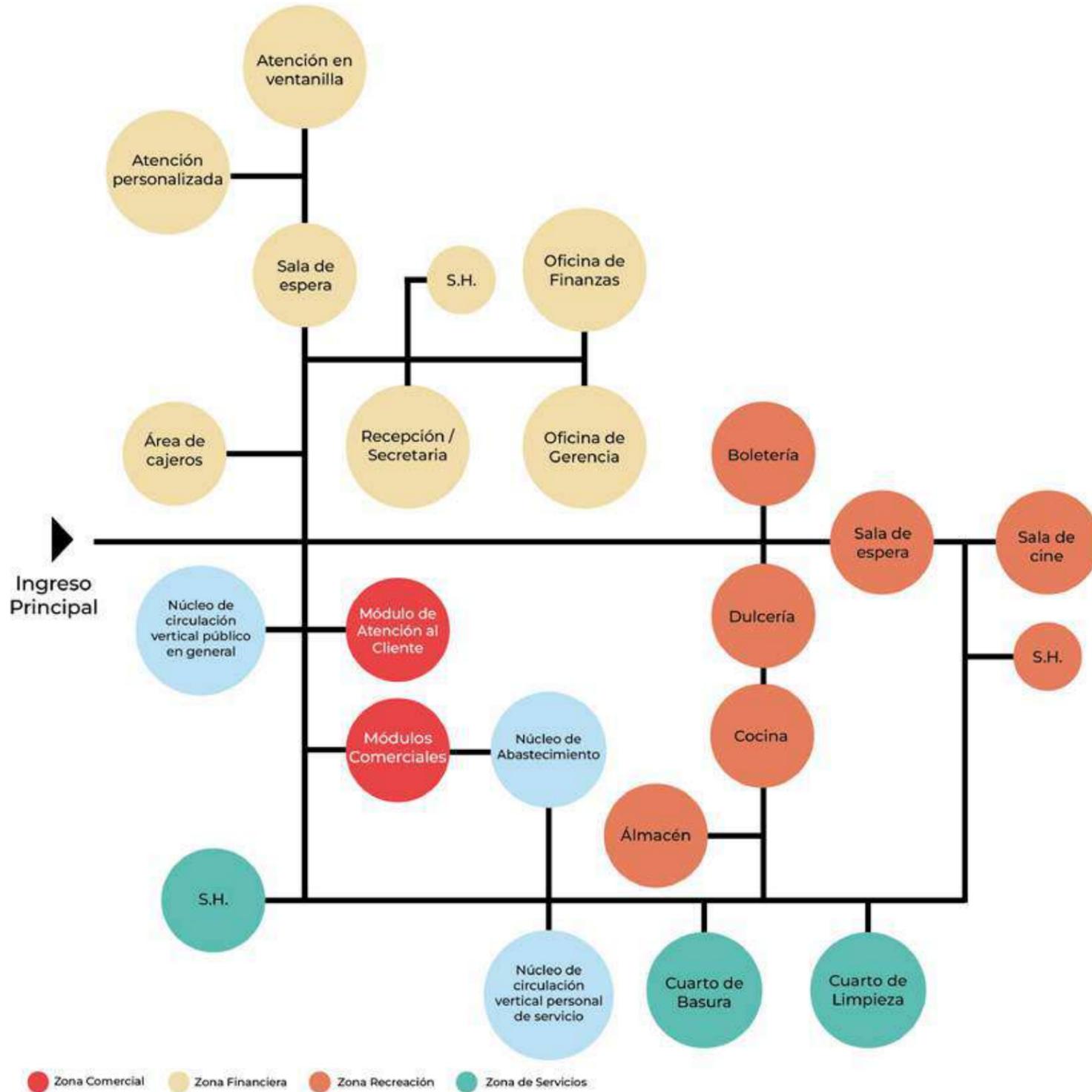
PRIMER NIVEL



● Zona Comercial ● Zona de Servicios

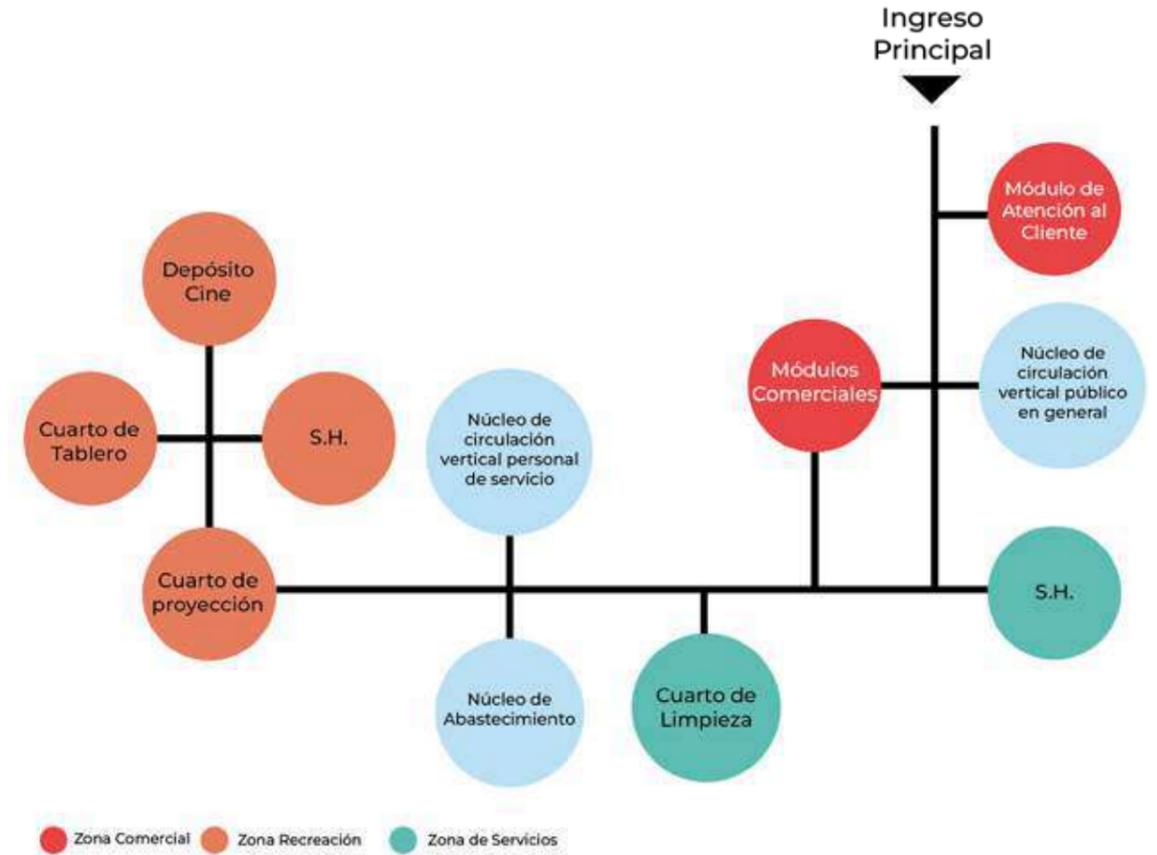
SEGUNDO NIVEL

El acceso al segundo nivel se da desde la Av. Ejército como también tendrá conexión desde la Av. Pardo, accediendo a las áreas financieras, a las salas de cine y también a los módulos comerciales. Así mismo esta zona comercial se conecta internamente a los ambientes de depósitos y al andén de carga y descarga.



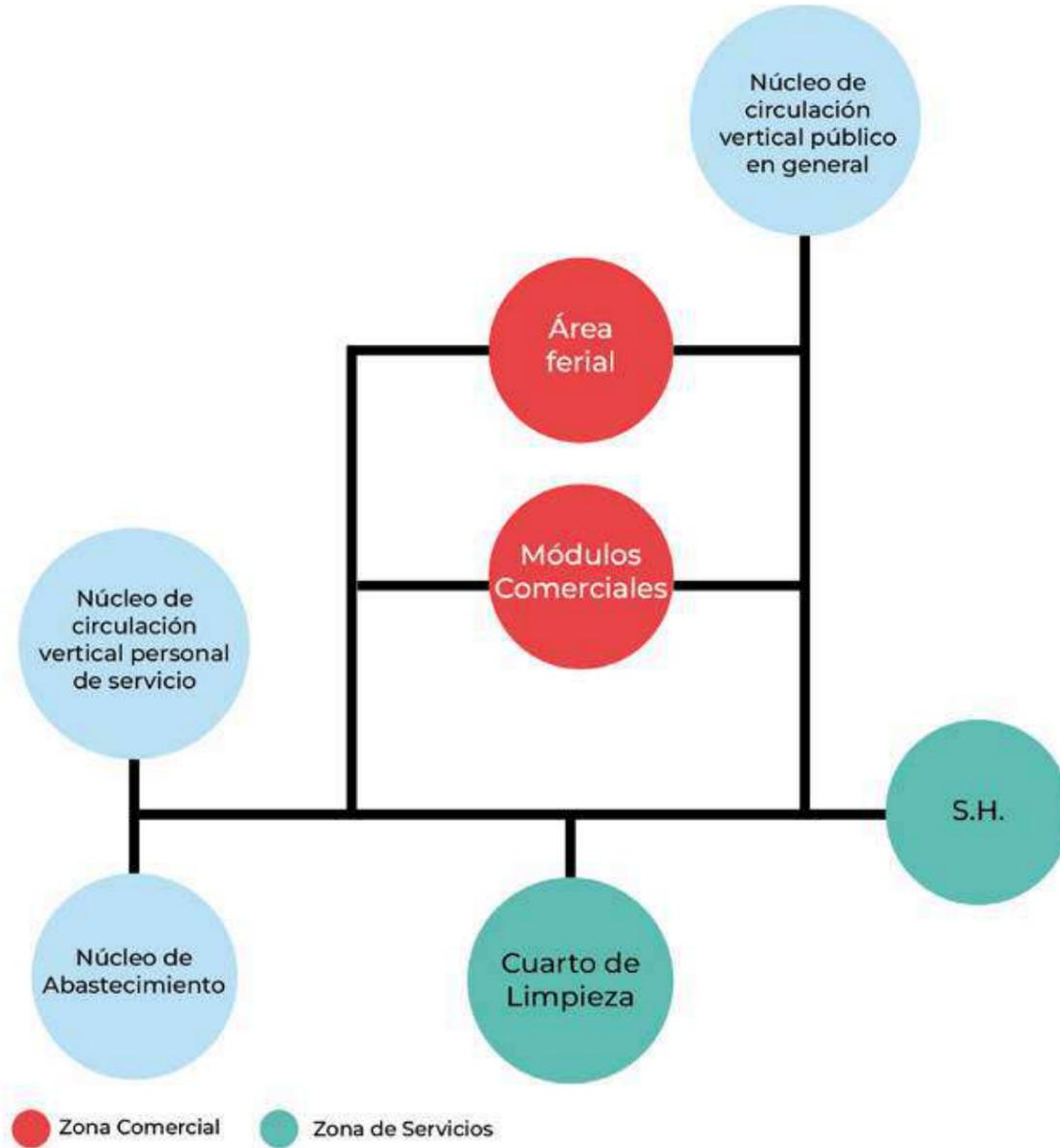
TERCER NIVEL

En el sótano se ubican los ambientes que menos requieren de iluminación natural como son los estacionamientos, pero se provee de igual manera de ventilación natural a los ambientes de grupo electrógeno, cuanto de máquinas y cuarto de bombas y cisterna.



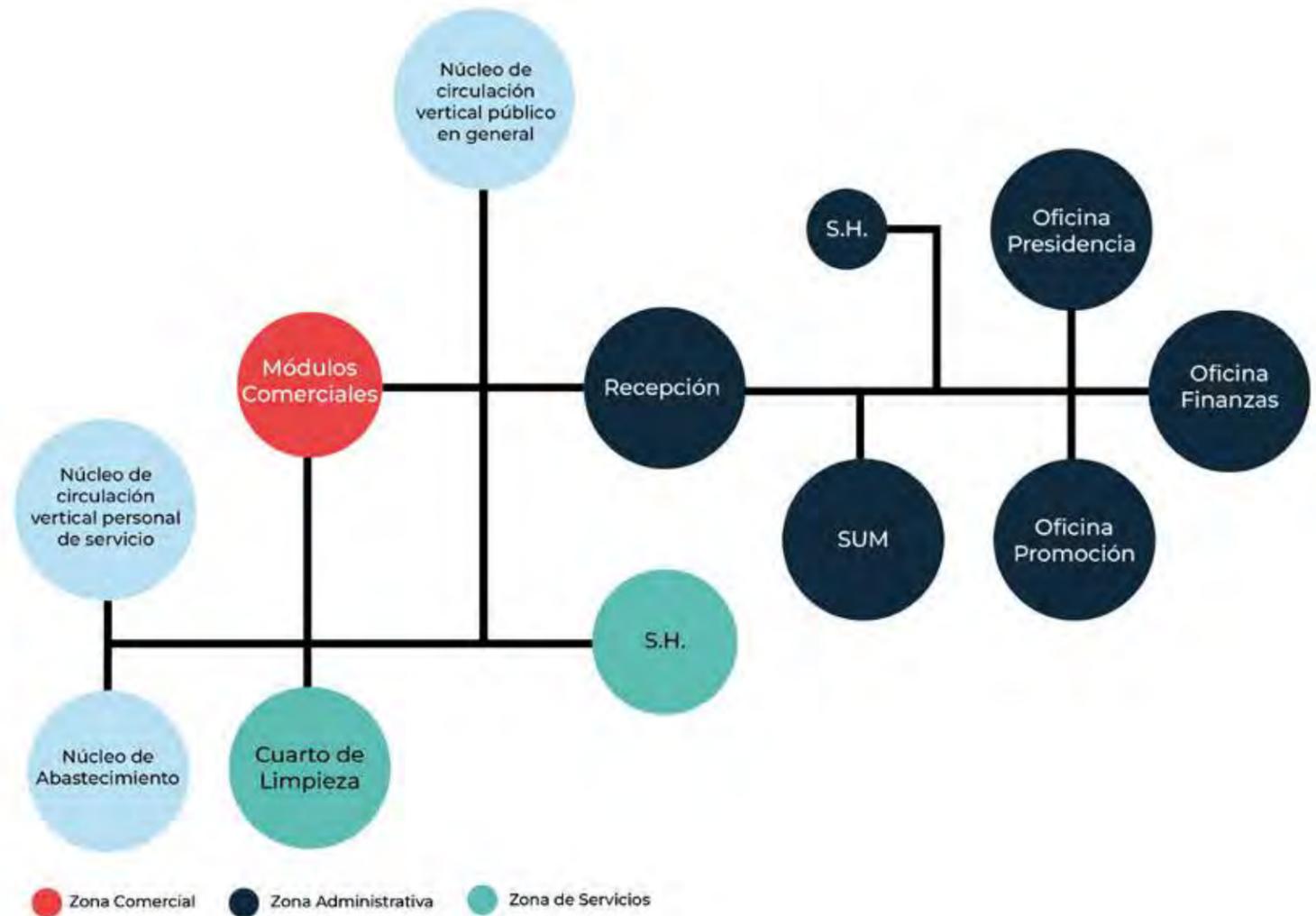
CUARTO NIVEL

El cuarto nivel se accede también directamente desde la Av. Pardo, conectando al área ferial como a los módulos comerciales. Los módulos comerciales tendrán también otra circulación independiente para el abastecimiento de productos.



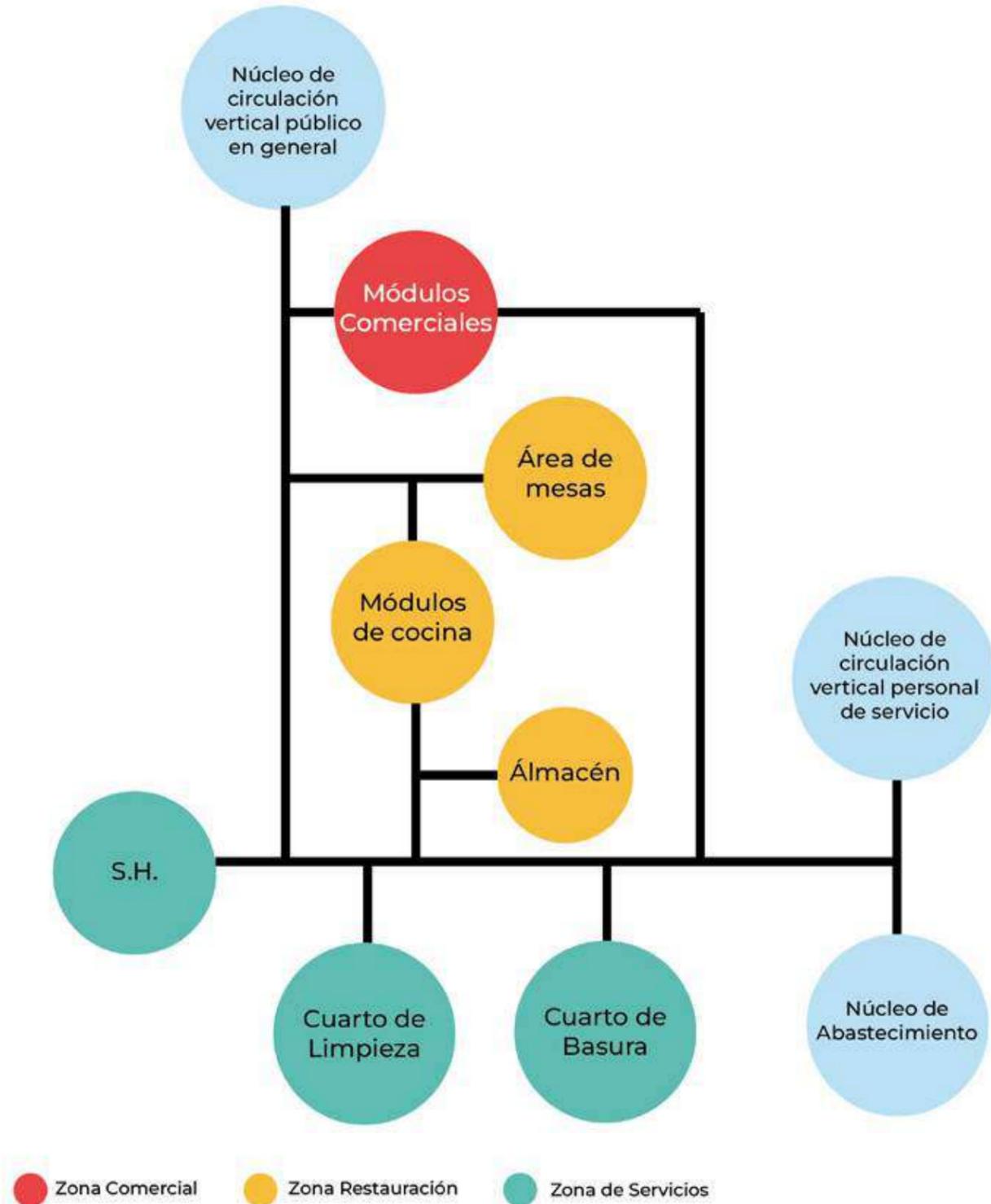
QUINTO NIVEL

El quinto nivel solo se articula por el núcleo de circulación que conecta al área comercial como a la zona administrativa.



SEXTO NIVEL

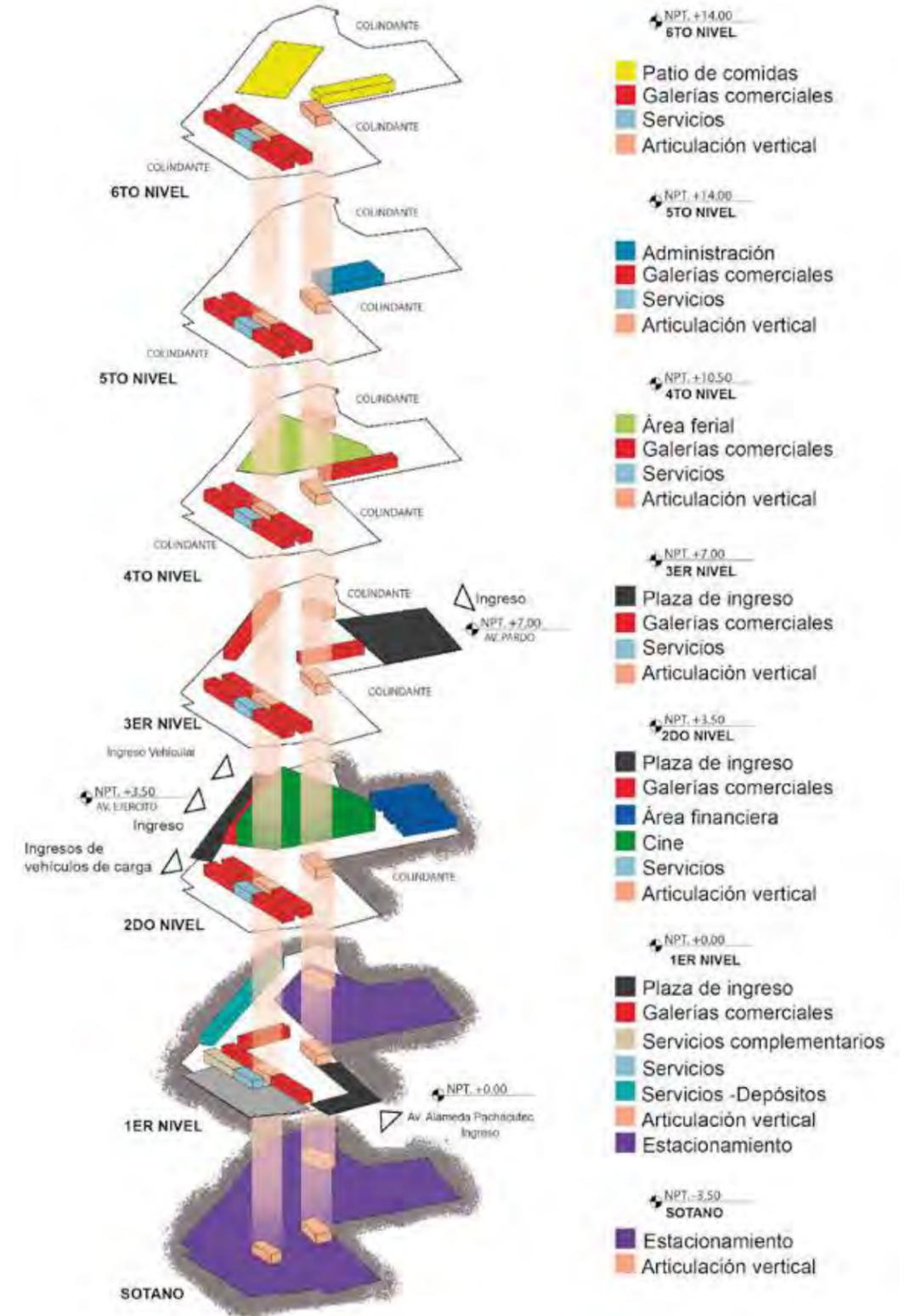
El sexto nivel se conecta por el núcleo de circulación vertical hacia los módulos comerciales así como al patio de comidas. Asimismo estos módulos de cocina y comerciales poseen una conexión al núcleo de circulación vertical para su abastecimiento.



7.2.2. ZONIFICACIÓN CONCRETA

FIGURA 151

Zonificación en lote por niveles



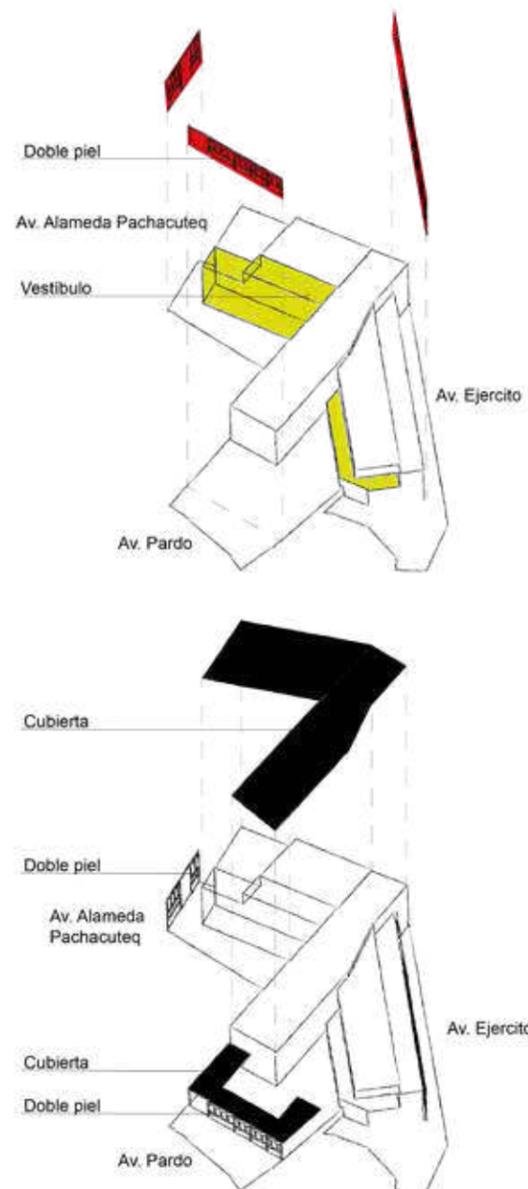
Nota. Elaboración propia.

8.1. IDEA GENERATRIZ

El proyecto se configura en 3 grandes volúmenes, que corresponden la dirección de las líneas de fuerza del lugar.

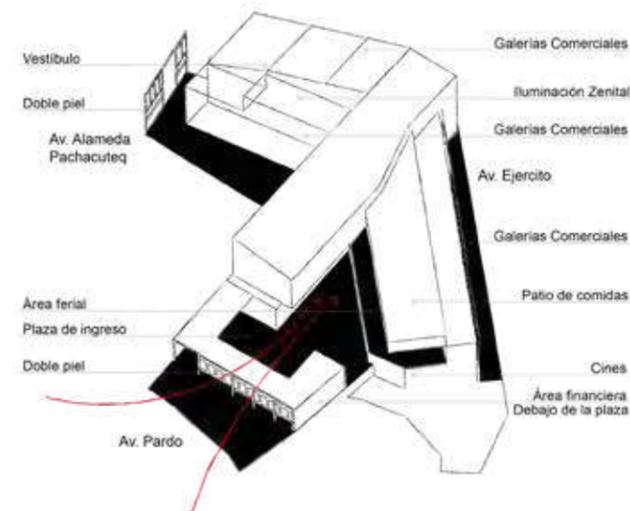
La volumetría respeta las alturas normadas de cada vía, asimismo contiene perforaciones que albergan espacios públicos y un gran vestíbulo en cual ilumina y ventila todos los niveles, y una perforación para contener espacios feriales.

FIGURA 152
Idea generatriz



Nota. Elaboración propia.

FIGURA 153
Ubicación de usos en el proyecto



Nota. Elaboración propia.

8.2. APROXIMACIÓN VOLUMETRICA

La volumetría se pule, definiendo los elementos tectónicos y estereotómicos del proyecto, donde la cubierta termina siendo un elemento determinante en la geometría final.

Los techos translúcidos iluminación el vestíbulo general del edificio y el patio de comidas.

Los bloques de la Av. Ejército y de la Alameda Paseo de Los Héroes, configuran una plaza de ingreso que acoge todo el flujo peatonal que receptiona desde los ejes turísticos y recreativos del Centro Histórico.

FIGURA 154
Isometría desde la Alameda Pachacutec



Nota. Elaboración propia.

FIGURA 155
Isometría desde la Alameda Pachacutec



Nota. Elaboración propia.

FIGURA 156
Isometría desde la Av. Pardo



Nota. Elaboración propia.

8.3. PLANTEAMIENTO ARQUITECTÓNICO

8.3.1. CONTEXTO

Los bordes urbanos que determinan las vías de la Av. Ejército y Alameda Pachacutec, fueron muy determinantes en la propuesta del proyecto como elemento receptor del gran flujo peatonal que llega de la Av. Sol y la Alameda Paseo de los Héroes.

Desde el punto de vista urbano, el proyecto pretende dar continuidad a la Alameda paseo de los Héroes, asimismo es un elemento transitorio para el cambio de escala, es decir, de espacios públicos a semi públicos hasta llegar al privado, que es dentro de la infraestructura.

FIGURA 157
Recepción de flujo peatonal y vehicular en el proyecto



Nota. Elaboración propia.

8.3.2. FORMA

El proyecto de plaza comercial Inka Motors encontrarse en el centro histórico, dará una percepción continua al peatón, de tal forma se respeta el perfil urbano y se alude con elementos verticales esta continuidad espacial y perceptual.

El hotel José Antonio tiene una presencia dominante en la manzana y es justamente por su ubicación en esquina y su altura. Por ende se da la misma continuidad con la modulación de vanos del Hotel.

El proyecto al emplazar en un terreno con tres frentes, este tendrá una respuesta similar y modular en cada una de estos.

“ La pauta organiza un modelo arbitrario de elementos a través de su regularidad, su continuidad y su presencia permanente. Por ejemplo, las líneas de un pentagrama de solfeo sirven de pauta al dar una base visual para la lectura de las notas y de las variaciones relativas de sus tonos. La regularidad que gobierna su separación y su continuidad, organiza, aclara y acentúa las diferencias existentes entre las notas de una composición musical ”

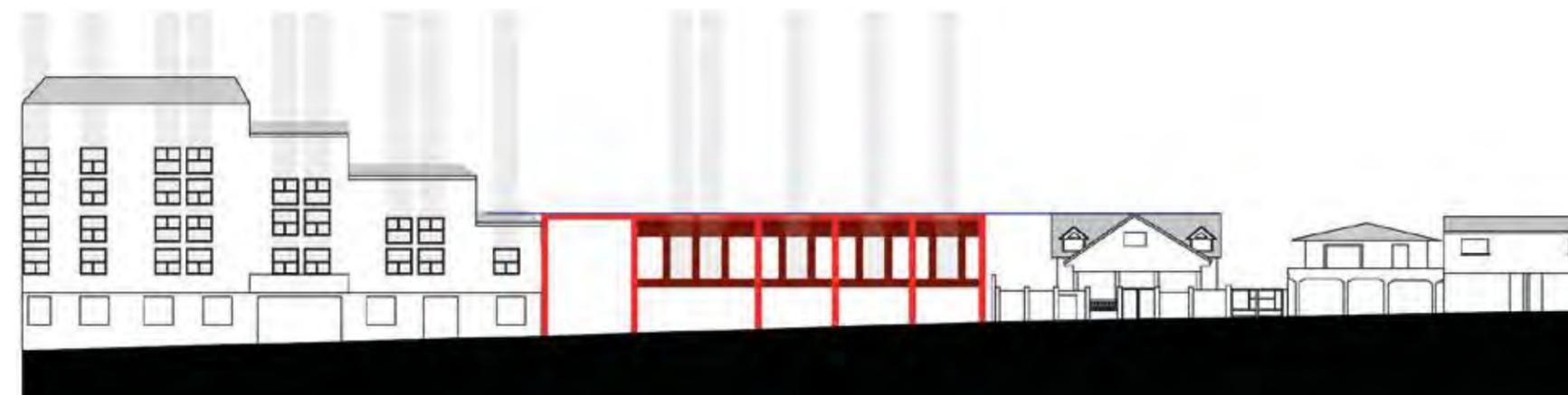
(Ching, 1989, p. 346)

FIGURA 158
Alameda Pachacutecq



Nota. Elaboración propia.

FIGURA 159
Alameda Paseo de los Héroeos



Nota. Elaboración propia.

FIGURA 160
Avenida Ejército



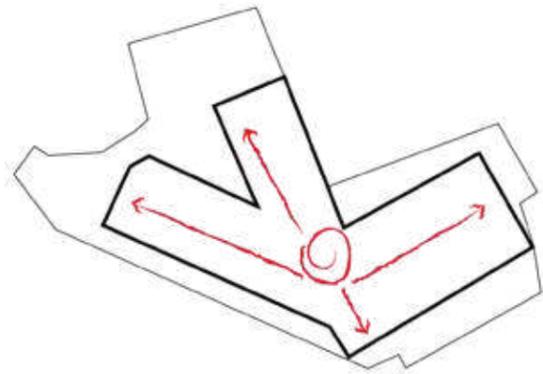
Nota. Elaboración propia.

8.3.4. ESPACIAL

El proyecto de la plaza comercial presenta una organización espacial radial, con un espacio central de todo el edificio (el vestíbulo central) y de ahí se ramifica en circulaciones lineales a los diferentes espacios.

FIGURA 162

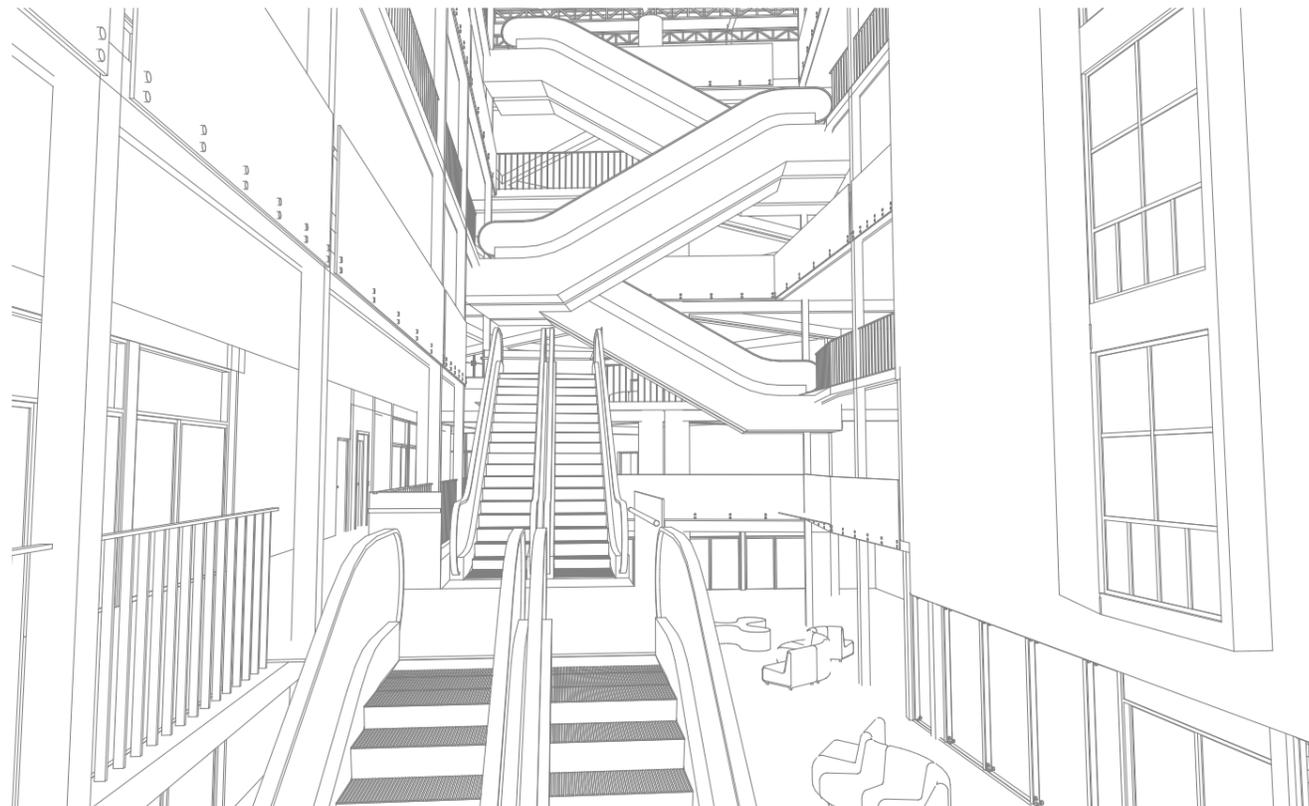
Organización radial



Nota. Elaboración propia.

FIGURA 163

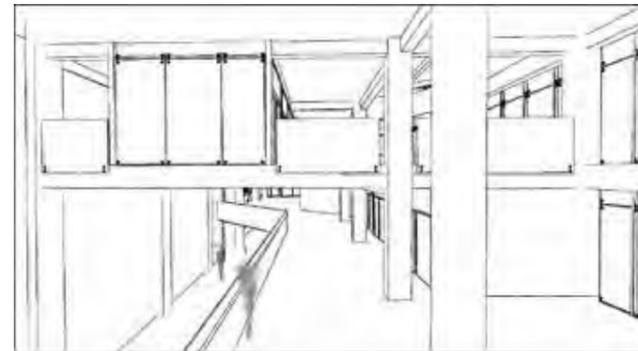
Vestíbulo articulador del edificio.



Nota. Elaboración propia.

FIGURA 164

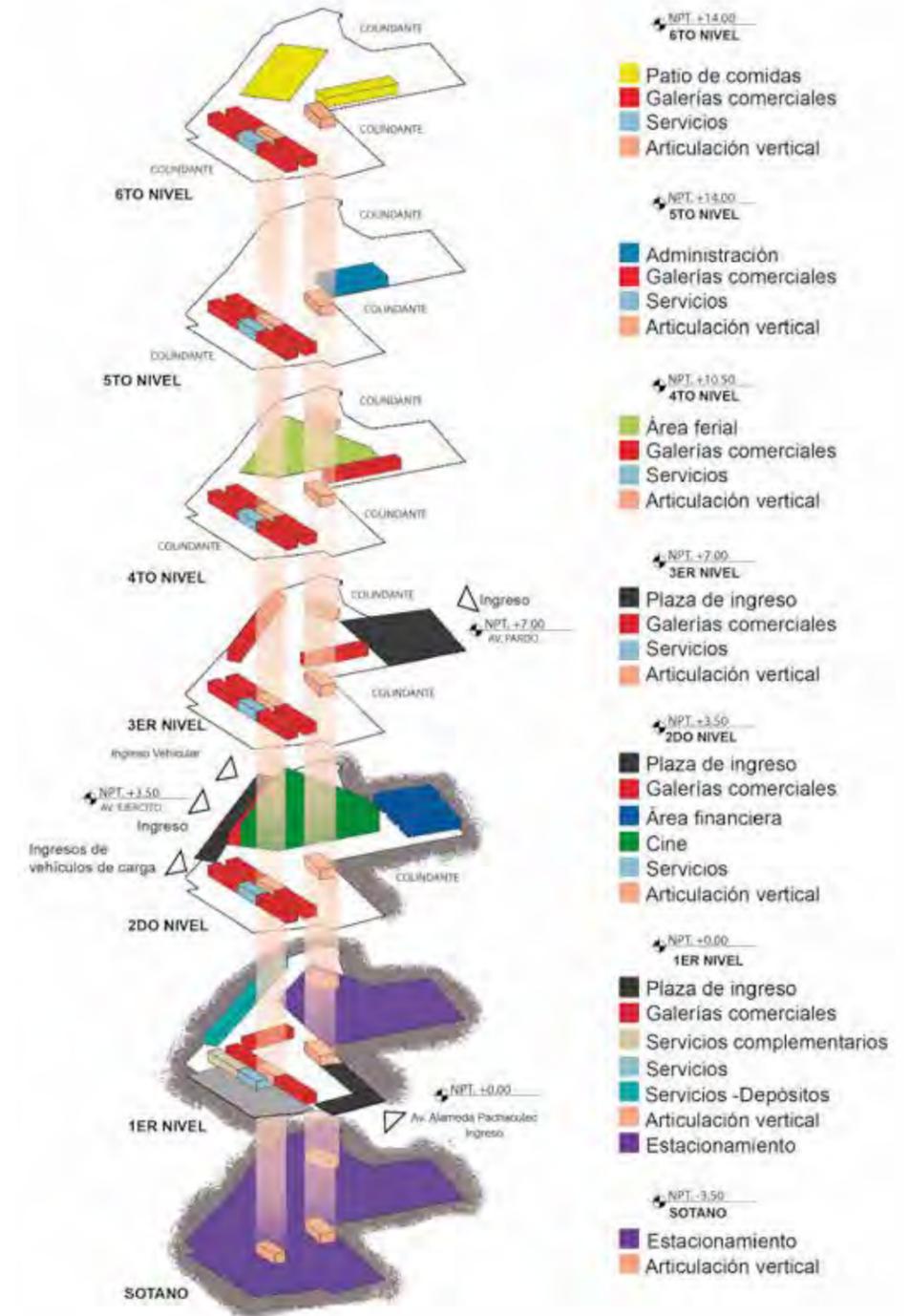
Espacios de doble y triple altura para el dinamismo comercial y visual.



Nota. Elaboración propia.

8.3.5. FUNCIONAL

El edificio se estructura funcionalmente con estrategias de dinamismo en el consumidor, como el patio de comidas en el último nivel. También se toma en consideración los aspectos de seguridad y evacuación por ende se colocan los cines con salida directa hacia la Av. Ejército. El tema de servicios se ubican en los lugares menos visibles, como son los depósitos y los estacionamientos. El programa jerárquico tiene el mayor privilegio de ubicación, en este caso son las galerías comerciales visibles y accesibles.



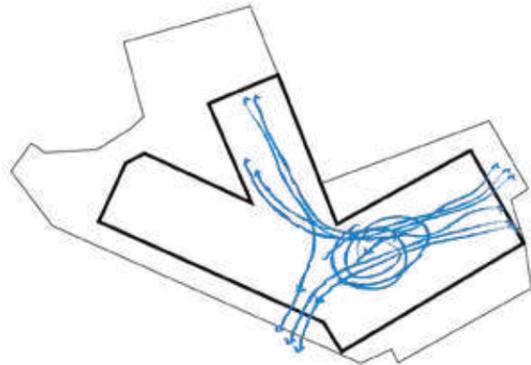
8.3.6. TECNOLÓGICO AMBIENTAL

La plaza comercial aparte de contar con elementos de confort artificial como, aire acondicionado e iluminación artificial. Tendrá la ventilación cruzada aprovechando los tres frentes, lo cual garantiza una ventilación fluida que ingresa en cada vía y sale hacia la otra vía.

Además se aprovechará la mayor ventilación proveniente de la Av. Ejército, desembocando en el vestíbulo principal, el cual recorre todos los niveles y las galerías comerciales.

FIGURA 165

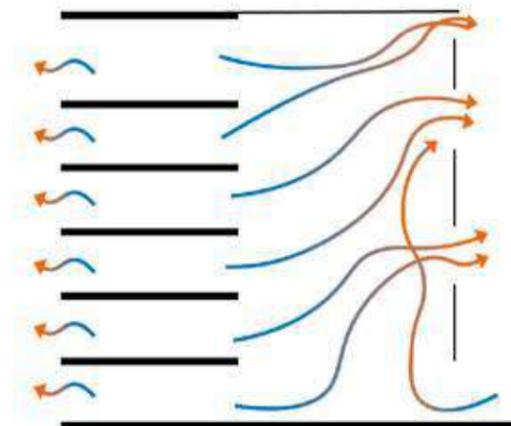
Esquema de de ingreso de aire de todos los frentes, los cuales se dirigen al vestíbulo principal.



Nota. Elaboración propia.

FIGURA 166

Flujo de ventilación del vestíbulo principal.



Nota. Elaboración propia.

La iluminación natural tiene un papel importante en el proyecto, la cual se garantiza por el vestíbulo central que tiene un asoleamiento controlado e ilumina las galerías comerciales.

FIGURA 167

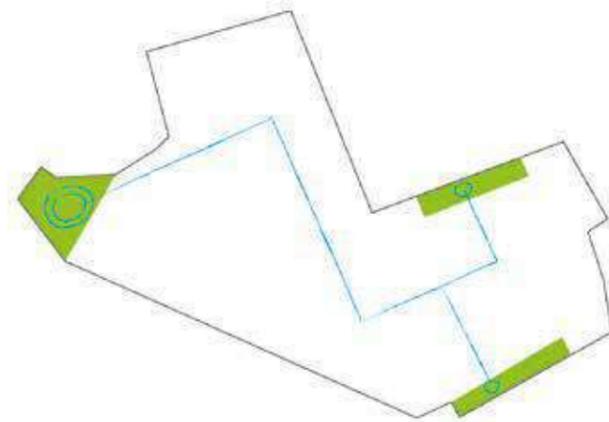
Iluminación controlada y repartida por el vestíbulo central hacia los distintos niveles del proyecto.



Nota. Elaboración propia.

FIGURA 168

Sistema de recolección de aguas pluviales para riego de áreas verdes.



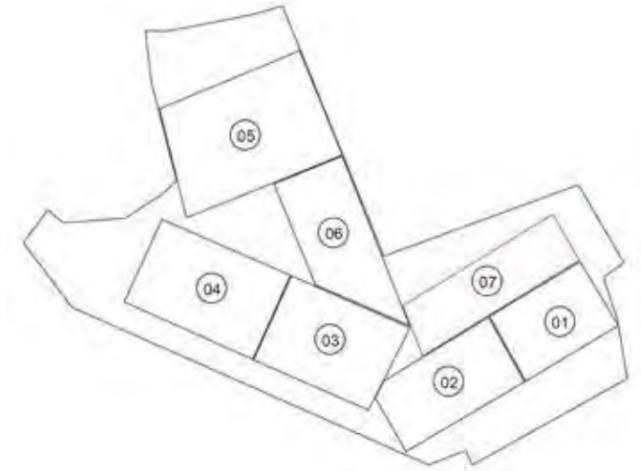
Nota. Elaboración propia.

8.3.3. TECNOLÓGICO CONSTRUCTIVO

Para que el edificio presente un comportamiento estructural eficiente, se ha subdividido el conjunto en unidades estructurales independientes, en total son 7, buscando la simplicidad y simetría en la estructura de concreto armado. La presencia de un vestíbulo iluminado, determina la exigencia de una estructura metálica independiente.

A pesar de la cantidad de bloques estructurales, el proyecto busca la simplicidad en 3 volúmenes, que a sí mismo indaga el equilibrio entre lo sólido y lo ligero. Respetando la altura según los parámetros urbanísticos de cada calle.

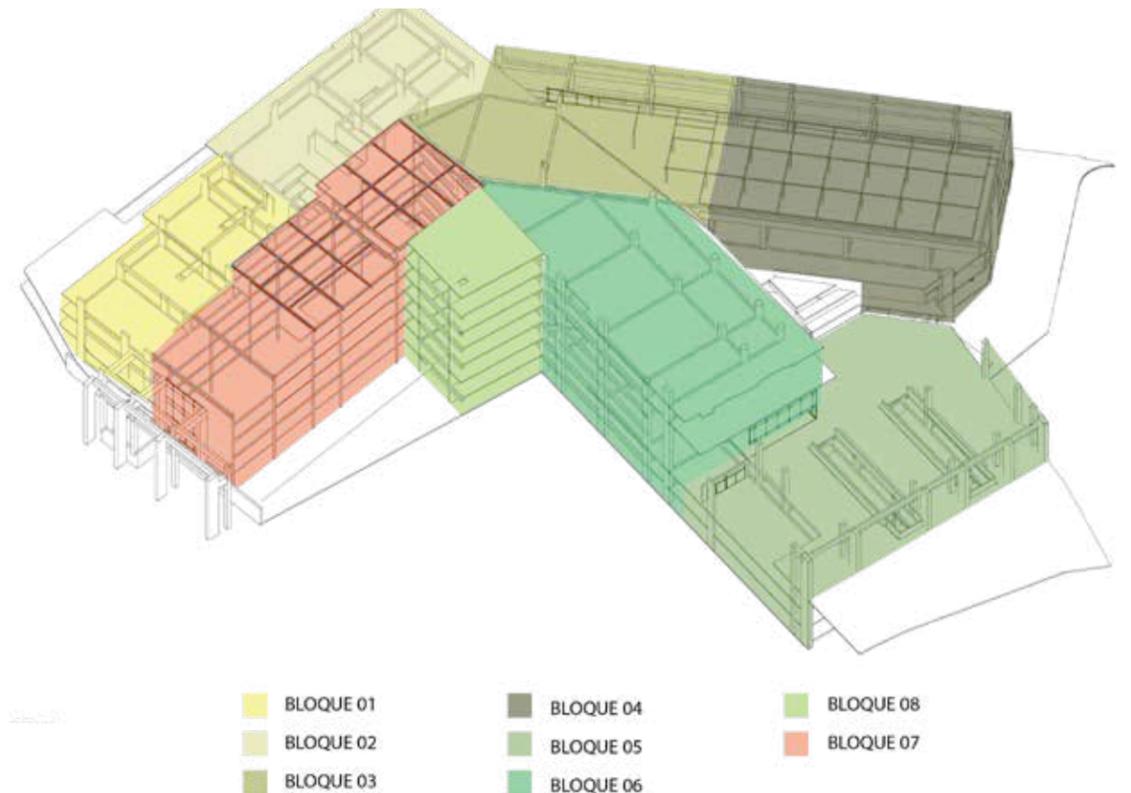
FIGURA 169
Unidades estructurales



Nota. Elaboración propia.

FIGURA 170

Unidades estructurales



Nota. Elaboración propia.



CAPÍTULO V

09

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

9.1. DOCUMENTO PLANIMÉTRICO

9.1.1. PERÍMETRO, LOCALIZACIÓN Y UBICACIÓN

9.1.2. PLOT PLAN

9.1.3. PLANOS DE DISTRIBUCIÓN

9.1.4. PLANOS DE SECCIONES

9.1.5. PLANOS DE ELEVACIÓN

9.1.6. VISTAS 3D

9.2. DOCUMENTO TÉCNICO

9.2.1. MEMORIA DESCRIPTIVA

9.2.2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

9.2.2.1. ARQUITECTURA

9.2.3. COSTO ESTIMADO DEL PROYECTO

10

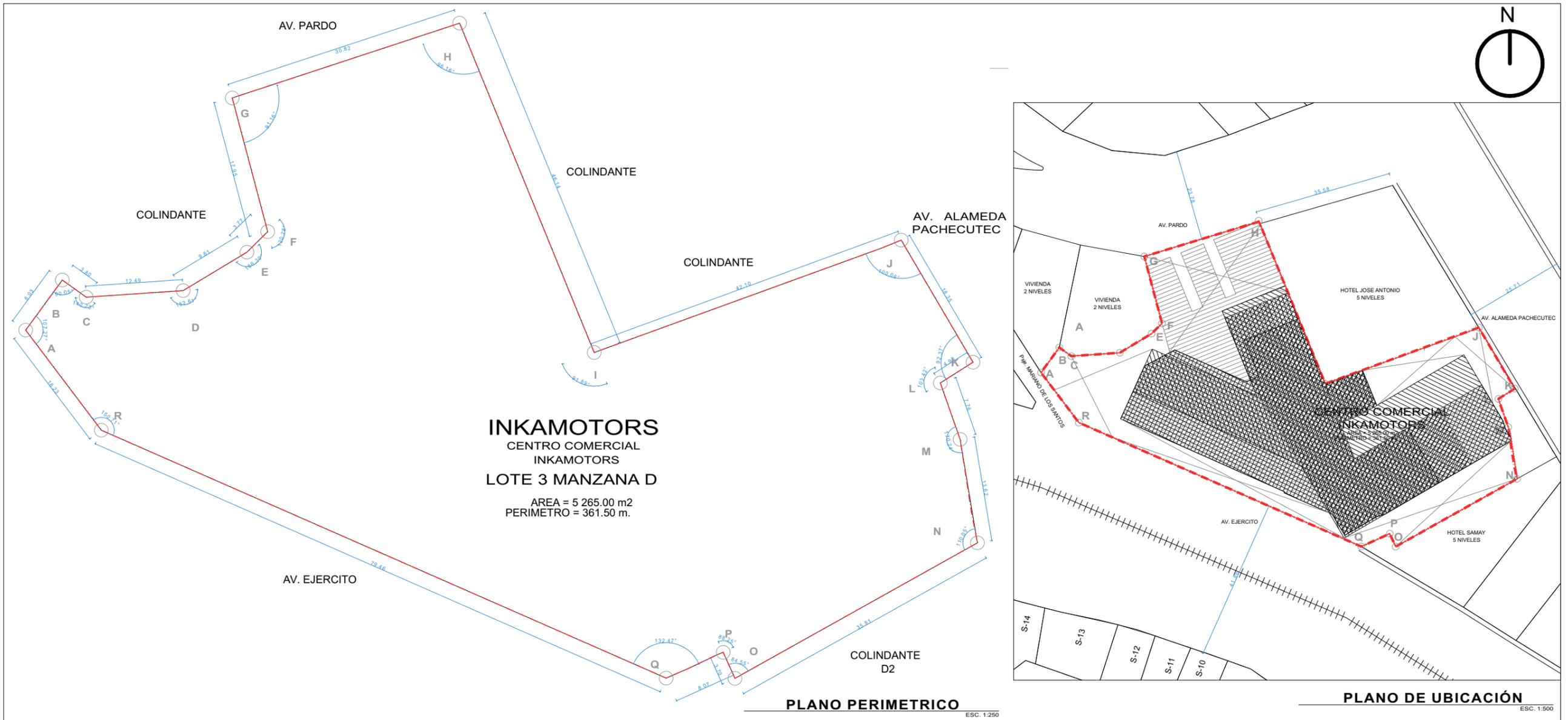
BIBLIOGRAFÍA

11

ANEXOS

“Pero una Arquitectura de la complejidad y la contradicción tiene que servir especialmente al conjunto; su verdad debe estar en su totalidad o en sus implicaciones. Debe incorporar la unidad difícil de la inclusión en vez de la unidad fácil de la exclusión. Más no es menos”

(Venturi R. 1966, p. 8)



INKAMOTORS
CENTRO COMERCIAL
INKAMOTORS
LOTE 3 MANZANA D
AREA = 5 265.00 m²
PERIMETRO = 361.50 m.

PLANO PERIMETRICO ESC. 1:250

PLANO DE UBICACIÓN ESC. 1:500



PLANO DE LOCALIZACIÓN ESC. 1:5 000

CUADRO DE COORDENADAS_UTM84-19s
DATUM: WGS84-ZONA 19L

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	8.03	107°16'18"	178147.0840	8502751.3857
B	B-C	3.80	90°37"	178151.7942	8502757.8893
C	C-D	12.49	219°46'13"	178154.8724	8502755.6642
D	D-E	9.61	207°23'33"	178167.3346	8502756.5157
E	E-F	3.77	193°41'57"	178175.5450	8502761.5079
F	F-G	17.95	239°43'11"	178178.2127	8502764.1755
G	G-H	30.93	91°15'20"	178173.6521	8502781.5347
H	H-I	44.84	96°3'40"	178203.3864	8502790.0470
I	I-J	42.10	268°14'39"	178220.2109	8502748.4809
J	J-K	18.35	99°55'33"	178259.7004	8502763.0733
K	K-L	4.98	92°22'4"	178268.9332	8502747.2138
L	L-M	7.76	256°34'48"	178264.7330	8502744.5303
M	M-N	13.62	170°14'12"	178267.2794	8502737.1990
N	N-O	35.81	110°2'46"	178269.5018	8502723.7615
O	O-P	3.70	84°33'4"	178238.3111	8502706.1601
P	P-Q	8.07	270°31'46"	178236.8050	8502709.5446
Q	Q-R	79.46	131°35'1"	178229.4633	8502706.1961
R	R-A	16.23	150°42'49"	178156.8119	8502738.3890
TOTAL		361.50	2880°0'1"		

PARAMETROS	NORMATIVO	PROYECTO	PISOS	ÁREAS DECLARADAS					
				Existente	Demolición	Nueva	Amp./Rem.	Parcial	Total
ÁREA DE ESTRUCTURACIÓN	(AE-I) ZONA MONUMENTAL		SOTANO			4666.00 m ²			4666.00 m ²
USOS	(OU-1) - EQUIPAMIENTO URBANO	COMERCIO	1ER NIVEL			3896.00 m ²			3896.00 m ²
COEF. DE EDIFICACIÓN	ALAMEDA PACHACUTEC: 2.8		2DO NIVEL			3193.00 m ²			3193.00 m ²
	AV. PARDO: 2.1		3ER NIVEL			2992.00 m ²			2992.00 m ²
	AV. EJERCITO: 3.5		4TO NIVEL			2467.00 m ²			2467.00 m ²
ÁREA LIBRE	NO EXIGIBLE PARA COMERCIO		5TO NIVEL			1491.00 m ²			1491.00 m ²
ALTURA MAXIMA	ALAMEDA PACHACUTEC: 12 m - 4 NIVELES	13 m - 4 NIVELES	6TO NIVEL			1802.00 m ²			1802.00 m ²
RETIRO	AV. PARDO: 8.20 m - 3 NIVELES	8.20 m - 1 NIVEL	ÁREAS TECHADA - GENERAL					20 507.00 m ²	
	AV. EJERCITO: 14.50 m - 5 NIVELES	15.00 m - 5 NIVELES	ÁREA TECHADA - COMPUTABLE (SIN SOTANO)					15 841.00 m ²	
N° ESTACIONAMIENTO	ALAMEDA PACHACUTEC: -	6.80 m	ÁREA LIBRE - DESDE LA AV. PARDO (43.17%)					2273.00 m ²	
	AV. PARDO: -	5.20 m	ÁREA DE TERRENO					5265.00 m ²	
	AV. EJERCITO: -	19.00 m							
	01 POR CADA 120 m ² DE ÁREA CONSTRUIDA	VEHICULOS: 138							
		MOTOS: 22							
		BICICLETAS: 28							
		CARGA: 05							



UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO
FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA CIVIL

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO

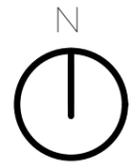
PROYECTO ARQUITECTÓNICO:
PLAZA COMERCIAL INKA MOTORS. CUSCO, PERÚ.

ASESORES:
Mgt. Arqta. Sonia Martina Herrera Delgado
Dr. Arqto. Edgar Alberto Torres Paredes
PRESENTA:
Bach. Arq. Gabriela Meza Flores
Bach. Arq. Alcides Orellana Ludeña

PLANO:
#Nombre del Plano
ESCALA: INDICADA

UBICACIÓN:
DEPARTAMENTO: CUSCO
PROVINCIA: CUSCO
DISTRITO: CUSCO
FECHA: OCTUBRE DEL 2022

LAMINA:
U-01



PLOT PLAN

ORTOFOTO - PROPUESTA



PLOT PLAN POR ZONAS

LEYENDA

- ZONA COMERCIAL
- ZONA RECREACIÓN
- ZONA RESTAURACIÓN
- ZONA FINANCIERA
- ZONA ADMINISTRACIÓN
- ZONA SERVICIO

ESC. 1:200



UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO
 FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA CIVIL

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO

PROYECTO ARQUITECTÓNICO:
PLAZA COMERCIAL INKA MOTORS. CUSCO, PERÚ.

ASESORES:
 Mgt. Arqta. Sonia Martina Herrera Delgado
 Dr. Arqto. Edgar Alberto Torres Paredes

PRESENTA:
 Bach. Arq. Gabriela Meza Flores
 Bach. Arq. Alcides Orellana Ludeña

PLANO:
PLOT PLAN

ESCALA: INDICADA

UBICACIÓN:
 DEPARTAMENTO: CUSCO
 PROVINCIA: CUSCO
 DISTRITO: CUSCO

FECHA: OCTUBRE DEL 2022

LAMINA:
AR.G.1



CUADRO DE VANOS

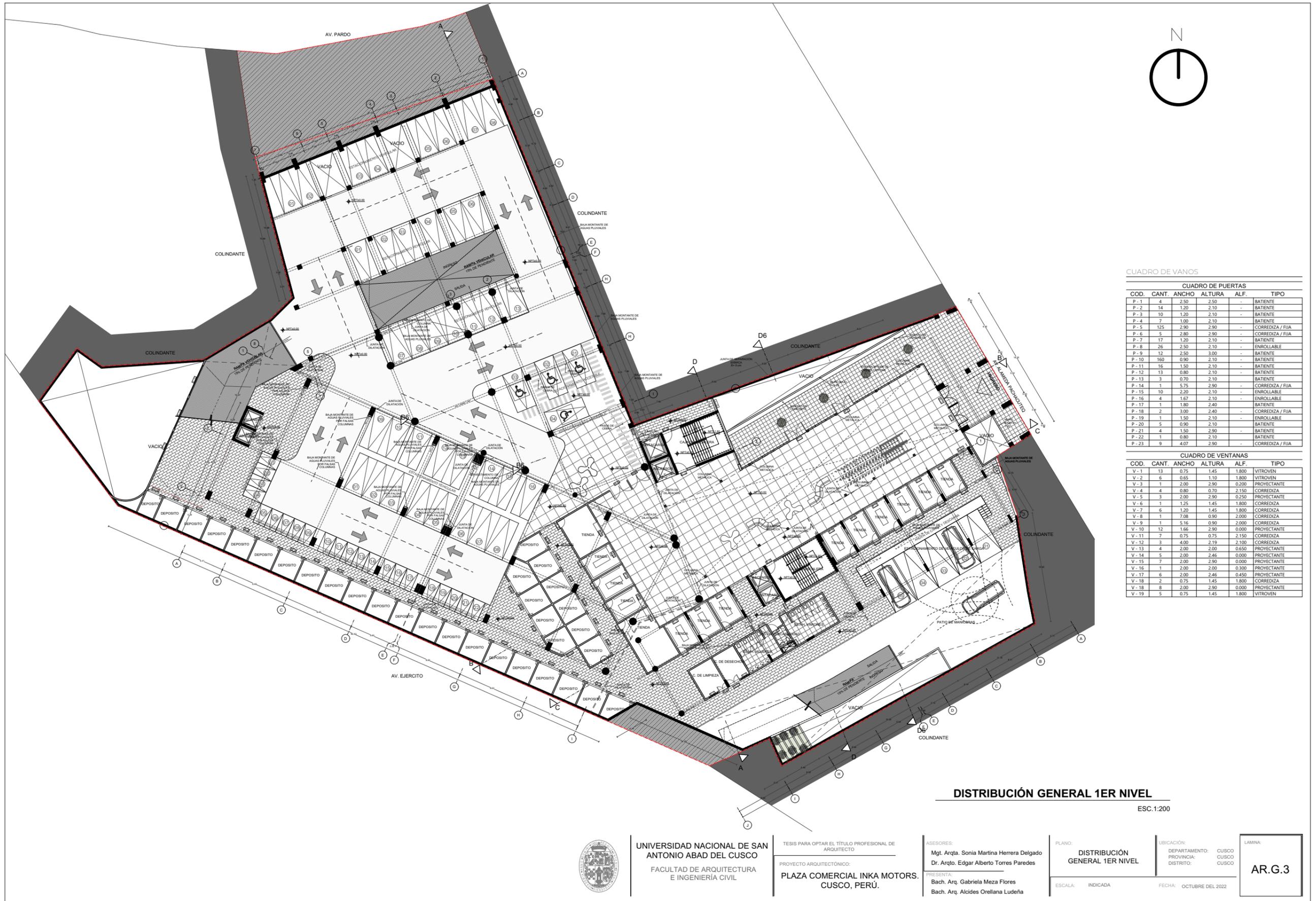
CUADRO DE PUERTAS					
COD.	CANT.	ANCHO	ALTURA	ALF.	TIPO
P-1	4	2.50	2.50	-	BATIENTE
P-2	14	1.20	2.10	-	BATIENTE
P-3	10	1.20	2.10	-	BATIENTE
P-4	7	1.00	2.10	-	BATIENTE
P-5	125	2.90	2.90	-	CORREDIZA / FIJA
P-6	5	2.80	2.90	-	CORREDIZA / FIJA
P-7	17	1.20	2.10	-	BATIENTE
P-8	26	2.50	2.10	-	ENROLLABLE
P-9	12	2.50	3.00	-	BATIENTE
P-10	160	0.90	2.10	-	BATIENTE
P-11	16	1.50	2.10	-	BATIENTE
P-12	13	0.80	2.10	-	BATIENTE
P-13	3	0.70	2.10	-	BATIENTE
P-14	1	5.75	2.90	-	CORREDIZA / FIJA
P-15	10	2.20	2.10	-	ENROLLABLE
P-16	4	1.67	2.10	-	ENROLLABLE
P-17	1	1.80	2.40	-	BATIENTE
P-18	2	3.00	2.40	-	CORREDIZA / FIJA
P-19	1	1.50	2.10	-	ENROLLABLE
P-20	5	0.90	2.10	-	BATIENTE
P-21	4	1.50	2.90	-	BATIENTE
P-22	1	0.80	2.10	-	BATIENTE
P-23	9	4.07	2.90	-	CORREDIZA / FIJA

CUADRO DE VENTANAS					
COD.	CANT.	ANCHO	ALTURA	ALF.	TIPO
V-1	13	0.75	1.45	1.800	VITROVEN
V-2	6	0.65	1.10	1.800	VITROVEN
V-3	1	2.00	2.90	0.200	PROYECTANTE
V-4	4	0.80	0.70	2.150	CORREDIZA
V-5	3	2.00	2.90	0.250	PROYECTANTE
V-6	1	1.25	1.45	1.800	CORREDIZA
V-7	6	1.20	1.45	1.800	CORREDIZA
V-8	1	7.08	0.90	2.000	CORREDIZA
V-9	1	5.16	0.90	2.000	CORREDIZA
V-10	12	1.66	2.90	0.000	PROYECTANTE
V-11	7	0.75	0.75	2.150	CORREDIZA
V-12	3	4.00	2.19	2.100	CORREDIZA
V-13	4	2.00	2.00	0.650	PROYECTANTE
V-14	5	2.00	2.46	0.000	PROYECTANTE
V-15	7	2.00	2.90	0.000	PROYECTANTE
V-16	1	2.00	2.00	0.300	PROYECTANTE
V-17	6	2.00	2.46	0.450	PROYECTANTE
V-18	2	0.75	1.45	1.800	CORREDIZA
V-19	8	2.00	2.90	0.000	PROYECTANTE
V-20	5	0.75	1.45	1.800	VITROVEN

DISTRIBUCIÓN GENERAL SOTANO

ESC. 1:200

 <p>UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA CIVIL</p>	<p>TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO</p> <p>PROYECTO ARQUITECTÓNICO: PLAZA COMERCIAL INKA MOTORS. CUSCO, PERÚ.</p>	<p>ASESORES: Mgt. Arqta. Sonia Martina Herrera Delgado Dr. Arqto. Edgar Alberto Torres Paredes</p> <p>PRESENTA: Bach. Arq. Gabriela Meza Flores Bach. Arq. Alcides Orellana Ludeña</p>	<p>PLANO: DISTRIBUCIÓN GENERAL SOTANO</p> <p>ESCALA: INDICADA</p>	<p>UBICACIÓN: DEPARTAMENTO: CUSCO PROVINCIA: CUSCO DISTRITO: CUSCO</p>	<p>LAMINA: AR.G.2</p> <p>FECHA: OCTUBRE DEL 2022</p>
	<p>99</p>				



CUADRO DE VANOS

CUADRO DE PUERTAS					
COD.	CANT.	ANCHO	ALTURA	ALF.	TIPO
P-1	4	2.50	2.50	-	BATIENTE
P-2	14	1.20	2.10	-	BATIENTE
P-3	10	1.20	2.10	-	BATIENTE
P-4	7	1.00	2.10	-	BATIENTE
P-5	125	2.90	2.90	-	CORREDIZA / FUA
P-6	5	2.80	2.90	-	CORREDIZA / FUA
P-7	17	1.20	2.10	-	BATIENTE
P-8	26	2.50	2.10	-	ENROLLABLE
P-9	12	2.50	3.00	-	BATIENTE
P-10	160	0.90	2.10	-	BATIENTE
P-11	16	1.50	2.10	-	BATIENTE
P-12	13	0.80	2.10	-	BATIENTE
P-13	3	0.70	2.10	-	BATIENTE
P-14	1	5.75	2.90	-	CORREDIZA / FUA
P-15	10	2.20	2.10	-	ENROLLABLE
P-16	4	1.67	2.10	-	ENROLLABLE
P-17	1	1.80	2.40	-	BATIENTE
P-18	2	3.00	2.40	-	CORREDIZA / FUA
P-19	1	1.50	2.10	-	ENROLLABLE
P-20	5	0.90	2.10	-	BATIENTE
P-21	4	1.50	2.90	-	BATIENTE
P-22	1	0.80	2.10	-	BATIENTE
P-23	9	4.07	2.90	-	CORREDIZA / FUA

CUADRO DE VENTANAS					
COD.	CANT.	ANCHO	ALTURA	ALF.	TIPO
V-1	13	0.75	1.45	1.800	VITROVEN
V-2	6	0.65	1.10	1.800	VITROVEN
V-3	1	2.00	2.90	0.200	PROYECTANTE
V-4	4	0.80	0.70	2.150	CORREDIZA
V-5	3	2.00	2.90	0.250	PROYECTANTE
V-6	1	1.25	1.45	1.800	CORREDIZA
V-7	6	1.20	1.45	1.800	CORREDIZA
V-8	1	7.08	0.90	2.000	CORREDIZA
V-9	1	5.16	0.90	2.000	CORREDIZA
V-10	12	1.66	2.90	0.000	PROYECTANTE
V-11	7	0.75	0.75	2.150	CORREDIZA
V-12	3	4.00	2.19	2.100	CORREDIZA
V-13	4	2.00	2.00	0.650	PROYECTANTE
V-14	5	2.00	2.46	0.000	PROYECTANTE
V-15	7	2.00	2.90	0.000	PROYECTANTE
V-16	1	2.00	2.00	0.300	PROYECTANTE
V-17	6	2.00	2.46	0.450	PROYECTANTE
V-18	2	0.75	1.45	1.800	CORREDIZA
V-18	8	2.00	2.90	0.000	PROYECTANTE
V-19	5	0.75	1.45	1.800	VITROVEN

DISTRIBUCIÓN GENERAL 1ER NIVEL
ESC. 1:200

<p>UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA CIVIL</p>	<p>TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO</p> <p>PROYECTO ARQUITECTÓNICO: PLAZA COMERCIAL INKA MOTORS. CUSCO, PERÚ.</p>	<p>ASESORES: Mgt. Arqta. Sonia Martina Herrera Delgado Dr. Arqto. Édgar Alberto Torres Paredes</p> <p>PRESENTA: Bach. Arq. Gabriela Meza Flores Bach. Arq. Alcides Orellana Ludeña</p>	<p>PLANO: DISTRIBUCIÓN GENERAL 1ER NIVEL</p> <p>ESCALA: INDICADA</p>	<p>UBICACIÓN: DEPARTAMENTO: CUSCO PROVINCIA: CUSCO DISTRITO: CUSCO</p> <p>FECHA: OCTUBRE DEL 2022</p>	<p>LAMINA: AR.G.3</p>
	<p>100</p>				



CUADRO DE VANOS

CUADRO DE PUERTAS					
COD.	CANT.	ANCHO	ALTURA	ALF.	TIPO
P-1	4	2.50	2.50	-	BATIENTE
P-2	14	1.20	2.10	-	BATIENTE
P-3	10	1.20	2.10	-	BATIENTE
P-4	7	1.00	2.10	-	BATIENTE
P-5	125	2.90	2.90	-	CORREDIZA / FIJA
P-6	5	2.80	2.90	-	CORREDIZA / FIJA
P-7	17	1.20	2.10	-	BATIENTE
P-8	26	2.50	2.10	-	ENROLLABLE
P-9	12	2.50	3.00	-	BATIENTE
P-10	160	0.90	2.10	-	BATIENTE
P-11	16	1.50	2.10	-	BATIENTE
P-12	13	0.80	2.10	-	BATIENTE
P-13	3	0.70	2.10	-	BATIENTE
P-14	1	5.75	2.90	-	CORREDIZA / FIJA
P-15	10	2.20	2.10	-	ENROLLABLE
P-16	4	1.67	2.10	-	ENROLLABLE
P-17	1	1.80	2.40	-	BATIENTE
P-18	2	3.00	2.40	-	CORREDIZA / FIJA
P-19	1	1.50	2.10	-	ENROLLABLE
P-20	5	0.90	2.10	-	BATIENTE
P-21	4	1.50	2.90	-	BATIENTE
P-22	1	0.80	2.10	-	BATIENTE
P-23	9	4.07	2.90	-	CORREDIZA / FIJA

CUADRO DE VENTANAS					
COD.	CANT.	ANCHO	ALTURA	ALF.	TIPO
V-1	13	0.75	1.45	1.800	VITROVEN
V-2	6	0.65	1.10	1.800	VITROVEN
V-3	1	2.00	2.90	2.000	PROYECTANTE
V-4	4	0.80	0.70	2.150	CORREDIZA
V-5	3	2.00	2.90	0.250	PROYECTANTE
V-6	1	1.25	1.45	1.800	CORREDIZA
V-7	6	1.20	1.45	1.800	CORREDIZA
V-8	1	7.08	0.90	2.000	CORREDIZA
V-9	1	5.16	0.90	2.000	CORREDIZA
V-10	12	1.66	2.90	0.000	PROYECTANTE
V-11	7	0.75	0.75	2.150	CORREDIZA
V-12	3	4.00	2.19	2.100	CORREDIZA
V-13	4	2.00	2.00	0.650	PROYECTANTE
V-14	5	2.00	2.46	0.000	PROYECTANTE
V-15	7	2.00	2.90	0.000	PROYECTANTE
V-16	1	2.00	2.00	0.300	PROYECTANTE
V-17	6	2.00	2.46	0.450	PROYECTANTE
V-18	2	0.75	1.45	1.800	CORREDIZA
V-19	8	2.00	2.90	0.000	PROYECTANTE
V-20	5	0.75	1.45	1.800	VITROVEN

DISTRIBUCIÓN GENERAL 2DO NIVEL

ESC.1:200



UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABADEL DEL CUSCO
FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERIA CIVIL

TESIS PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO

PROYECTO ARQUITECTÓNICO:
PLAZA COMERCIAL INKA MOTORS. CUSCO, PERÚ.

ASESORES:
Mgt. Arqta. Sonia Martina Herrera Delgado
Dr. Arqto. Edgar Alberto Torres Paredes
PRESENTA:
Bach. Arq. Gabriela Meza Flores
Bach. Arq. Alcides Orellana Ludeña

PLANO:
DISTRIBUCIÓN GENERAL 2DO NIVEL
ESCALA: INDICADA

UBICACIÓN:
DEPARTAMENTO: CUSCO
PROVINCIA: CUSCO
DISTRITO: CUSCO
FECHA: OCTUBRE DEL 2022

LAMINA:
AR.G.4



CUADRO DE VANOS

CUADRO DE PUERTAS					
COD.	CANT.	ANCHO	ALTURA	ALF.	TIPO
P-1	4	2.50	2.50	-	BATIENTE
P-2	14	1.20	2.10	-	BATIENTE
P-3	10	1.20	2.10	-	BATIENTE
P-4	7	1.00	2.10	-	BATIENTE
P-5	125	2.90	2.90	-	CORREDIZA / FUA
P-6	5	2.80	2.90	-	CORREDIZA / FUA
P-7	17	1.20	2.10	-	BATIENTE
P-8	26	2.50	2.10	-	ENROLLABLE
P-9	12	2.50	3.00	-	BATIENTE
P-10	160	0.90	2.10	-	BATIENTE
P-11	16	1.50	2.10	-	BATIENTE
P-12	13	0.80	2.10	-	BATIENTE
P-13	3	0.70	2.10	-	BATIENTE
P-14	1	5.75	2.90	-	CORREDIZA / FUA
P-15	10	2.20	2.10	-	ENROLLABLE
P-16	4	1.67	2.10	-	ENROLLABLE
P-17	1	1.80	2.40	-	BATIENTE
P-18	2	3.00	2.40	-	CORREDIZA / FUA
P-19	1	1.50	2.10	-	ENROLLABLE
P-20	5	0.90	2.10	-	BATIENTE
P-21	4	1.50	2.90	-	BATIENTE
P-22	1	0.80	2.10	-	BATIENTE
P-23	9	4.07	2.90	-	CORREDIZA / FUA

CUADRO DE VENTANAS					
COD.	CANT.	ANCHO	ALTURA	ALF.	TIPO
V-1	13	0.75	1.45	1.800	VITROVEN
V-2	6	0.65	1.10	1.800	VITROVEN
V-3	1	2.00	2.90	2.000	PROYECTANTE
V-4	4	0.80	0.70	2.150	CORREDIZA
V-5	3	2.00	2.90	0.250	PROYECTANTE
V-6	1	1.25	1.45	1.800	CORREDIZA
V-7	6	1.20	1.45	1.800	CORREDIZA
V-8	1	7.08	0.90	2.000	CORREDIZA
V-9	1	5.16	0.90	2.000	CORREDIZA
V-10	12	1.66	2.90	0.000	PROYECTANTE
V-11	7	0.75	0.75	2.150	CORREDIZA
V-12	3	4.00	2.19	2.100	CORREDIZA
V-13	4	2.00	2.00	0.650	PROYECTANTE
V-14	5	2.00	2.46	0.000	PROYECTANTE
V-15	7	2.00	2.90	0.000	PROYECTANTE
V-16	1	2.00	2.00	0.300	PROYECTANTE
V-17	6	2.00	2.46	0.450	PROYECTANTE
V-18	2	0.75	1.45	1.800	CORREDIZA
V-19	8	2.00	2.90	0.000	PROYECTANTE
V-20	5	0.75	1.45	1.800	VITROVEN

DISTRIBUCIÓN GENERAL 3ER NIVEL

ESC.1:200



UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABADEL CUSCO
FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERIA CIVIL

TESIS PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO

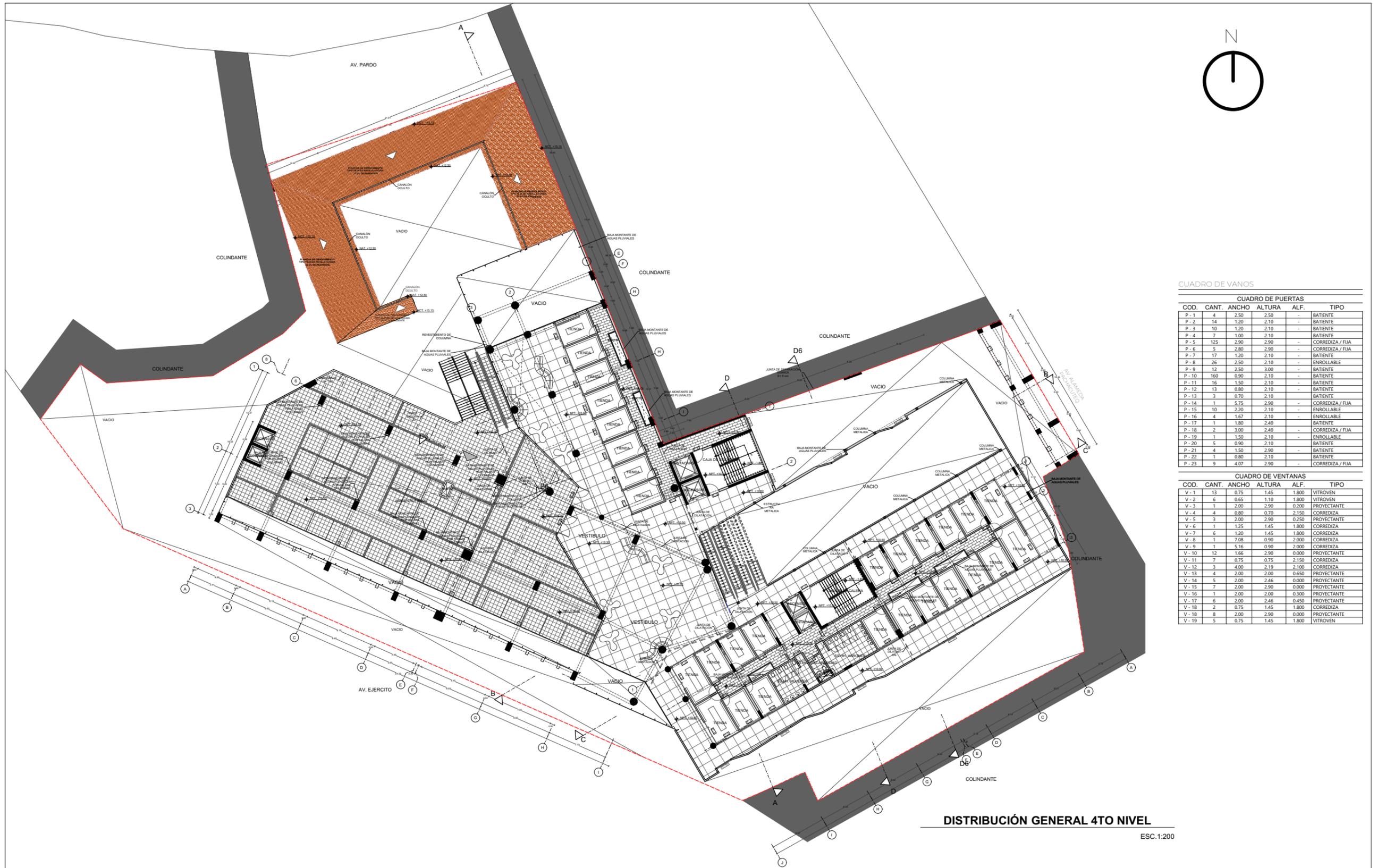
PROYECTO ARQUITECTÓNICO:
PLAZA COMERCIAL INKA MOTORS. CUSCO, PERÚ.

ASESORES:
Mgt. Arqta. Sonia Martina Herrera Delgado
Dr. Arqto. Edgar Alberto Torres Paredes
PRESENTA:
Bach. Arq. Gabriela Meza Flores
Bach. Arq. Alcides Orellana Ludeña

PLANO:
DISTRIBUCIÓN GENERAL 3ER NIVEL
ESCALA: INDICADA

UBICACIÓN:
DEPARTAMENTO: CUSCO
PROVINCIA: CUSCO
DISTRITO: CUSCO
FECHA: OCTUBRE DEL 2022

LAMINA:
AR.G.5



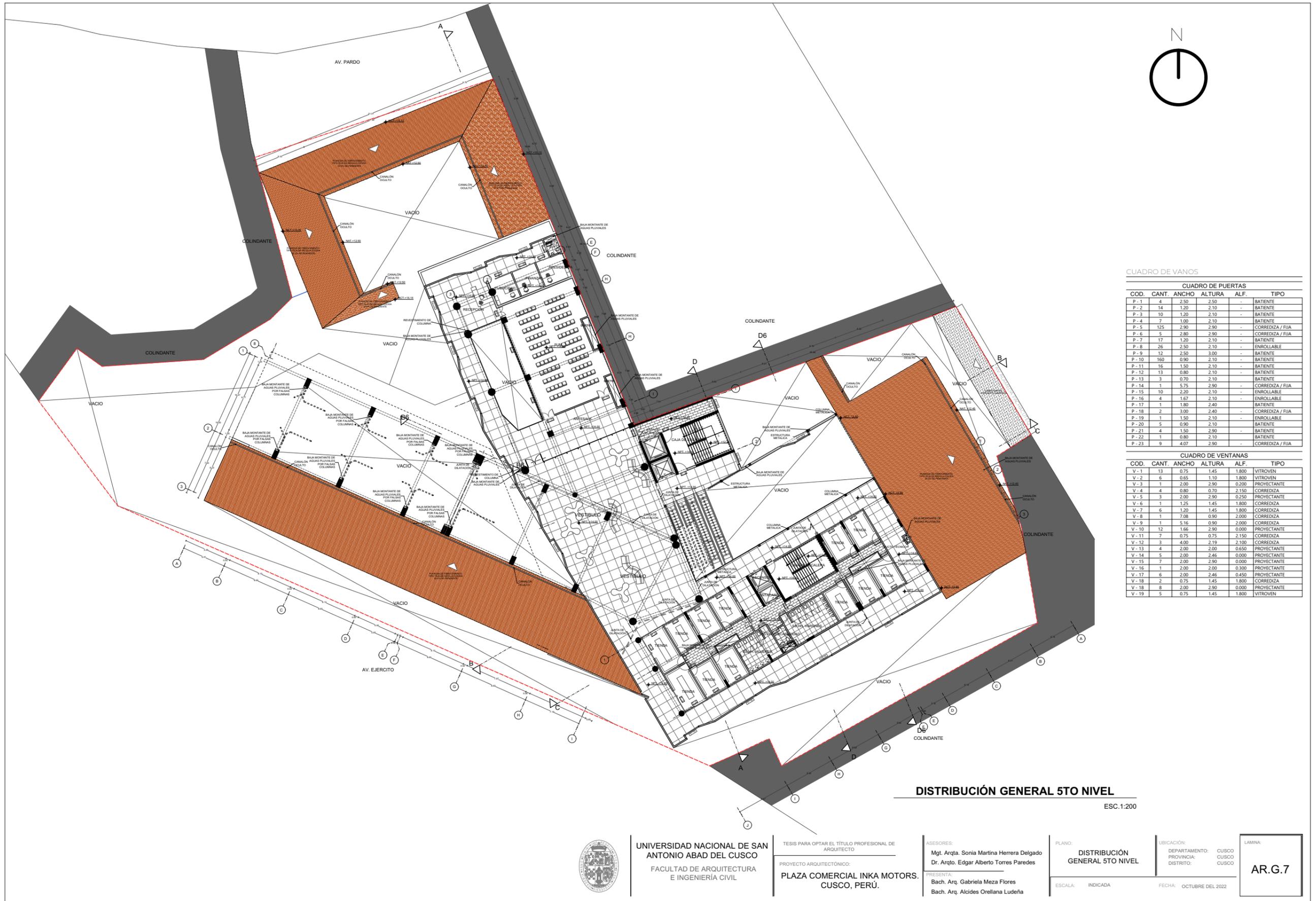
CUADRO DE VANOS

CUADRO DE PUERTAS					
COD.	CANT.	ANCHO	ALTURA	ALF.	TIPO
P-1	4	2.50	2.50	-	BATIENTE
P-2	14	1.20	2.10	-	BATIENTE
P-3	10	1.20	2.10	-	BATIENTE
P-4	7	1.00	2.10	-	BATIENTE
P-5	125	2.90	2.90	-	CORREDIZA / FIJA
P-6	5	2.80	2.90	-	CORREDIZA / FIJA
P-7	17	1.20	2.10	-	BATIENTE
P-8	26	2.50	2.10	-	ENROLLABLE
P-9	12	2.50	3.00	-	BATIENTE
P-10	160	0.90	2.10	-	BATIENTE
P-11	16	1.50	2.10	-	BATIENTE
P-12	13	0.80	2.10	-	BATIENTE
P-13	3	0.70	2.10	-	BATIENTE
P-14	1	5.75	2.90	-	CORREDIZA / FIJA
P-15	10	2.20	2.10	-	ENROLLABLE
P-16	4	1.67	2.10	-	ENROLLABLE
P-17	1	1.80	2.40	-	BATIENTE
P-18	2	3.00	2.40	-	CORREDIZA / FIJA
P-19	1	1.50	2.10	-	ENROLLABLE
P-20	5	0.90	2.10	-	BATIENTE
P-21	4	1.50	2.90	-	BATIENTE
P-22	1	0.80	2.10	-	BATIENTE
P-23	9	4.07	2.90	-	CORREDIZA / FIJA

CUADRO DE VENTANAS					
COD.	CANT.	ANCHO	ALTURA	ALF.	TIPO
V-1	13	0.75	1.45	1.800	VITROVEN
V-2	6	0.65	1.10	1.800	VITROVEN
V-3	1	2.00	2.90	0.200	PROYECTANTE
V-4	4	0.80	0.70	2.150	CORREDIZA
V-5	3	2.00	2.90	0.250	PROYECTANTE
V-6	1	1.25	1.45	1.800	CORREDIZA
V-7	6	1.20	1.45	1.800	CORREDIZA
V-8	1	7.08	0.90	2.000	CORREDIZA
V-9	1	5.16	0.90	2.000	CORREDIZA
V-10	12	1.66	2.90	0.000	PROYECTANTE
V-11	7	0.75	0.75	2.150	CORREDIZA
V-12	3	4.00	2.19	2.100	CORREDIZA
V-13	4	2.00	2.00	0.650	PROYECTANTE
V-14	5	2.00	2.46	0.000	PROYECTANTE
V-15	7	2.00	2.90	0.000	PROYECTANTE
V-16	1	2.00	2.00	0.300	PROYECTANTE
V-17	6	2.00	2.46	0.450	PROYECTANTE
V-18	2	0.75	1.45	1.800	CORREDIZA
V-18	8	2.00	2.90	0.000	PROYECTANTE
V-19	5	0.75	1.45	1.800	VITROVEN

DISTRIBUCIÓN GENERAL 4TO NIVEL
ESC. 1:200

 UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA CIVIL	TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO PROYECTO ARQUITECTÓNICO:	ASESORES: Mgt. Arqta. Sonia Martina Herrera Delgado Dr. Arqto. Edgar Alberto Torres Paredes	PLANO: DISTRIBUCIÓN GENERAL 4TO NIVEL	UBICACIÓN: DEPARTAMENTO: CUSCO PROVINCIA: CUSCO DISTRITO: CUSCO	LAMINA: AR.G.6
	PLAZA COMERCIAL INKA MOTORS. CUSCO, PERÚ.	PRESENTA: Bach. Arq. Gabriela Meza Flores Bach. Arq. Alcides Orellana Ludeña	ESCALA: INDICADA	FECHA: OCTUBRE DEL 2022	



CUADRO DE VANOS

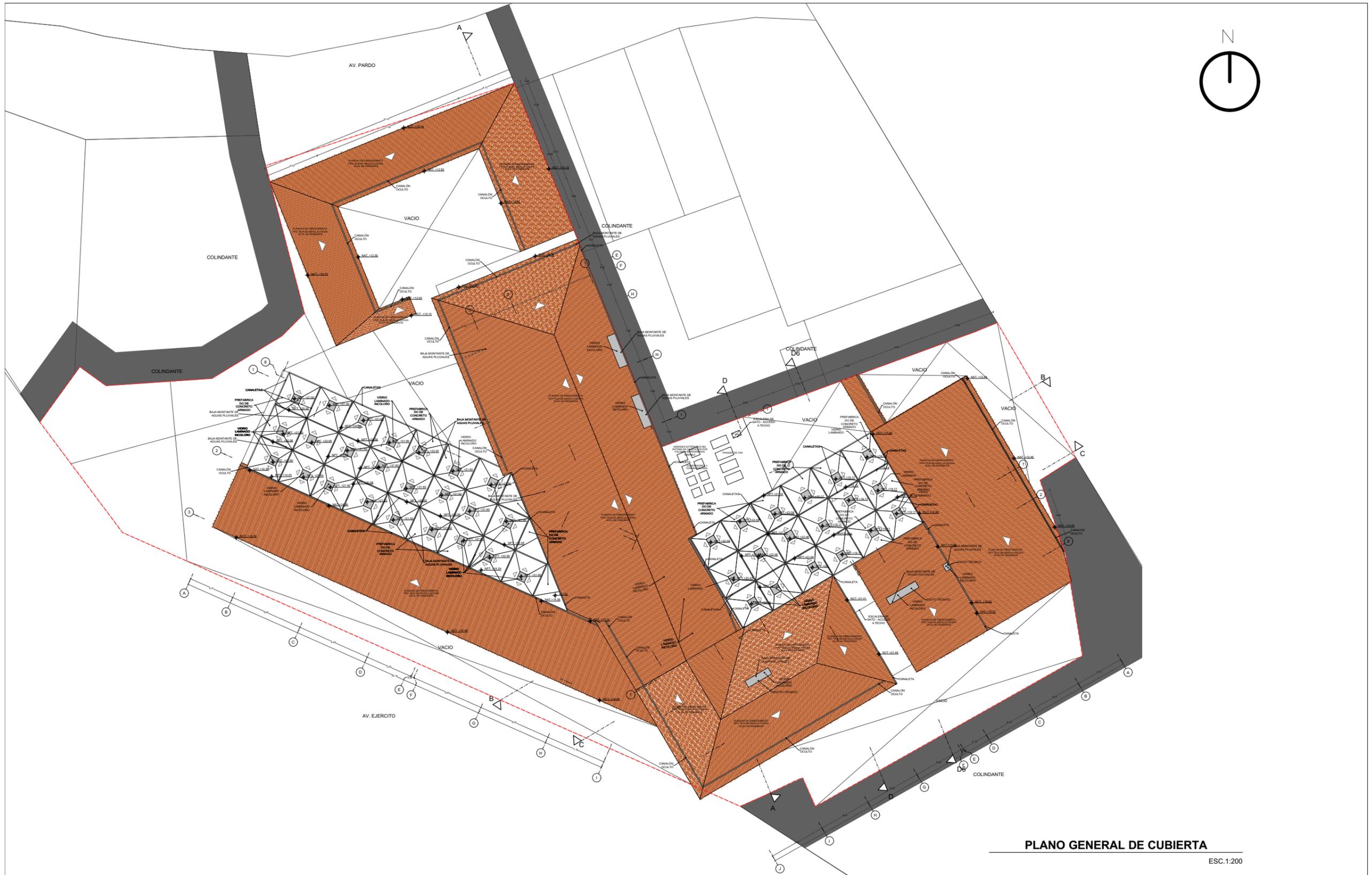
CUADRO DE PUERTAS					
COD.	CANT.	ANCHO	ALTURA	ALF.	TIPO
P-1	4	2.50	2.50	-	BATIENTE
P-2	14	1.20	2.10	-	BATIENTE
P-3	10	1.20	2.10	-	BATIENTE
P-4	7	1.00	2.10	-	BATIENTE
P-5	125	2.90	2.90	-	CORREDIZA / FIJA
P-6	5	2.80	2.90	-	CORREDIZA / FIJA
P-7	17	1.20	2.10	-	BATIENTE
P-8	26	2.50	2.10	-	ENROLLABLE
P-9	12	2.50	3.00	-	BATIENTE
P-10	160	0.90	2.10	-	BATIENTE
P-11	16	1.50	2.10	-	BATIENTE
P-12	13	0.80	2.10	-	BATIENTE
P-13	3	0.70	2.10	-	BATIENTE
P-14	1	5.75	2.90	-	CORREDIZA / FIJA
P-15	10	2.20	2.10	-	ENROLLABLE
P-16	4	1.67	2.10	-	ENROLLABLE
P-17	1	1.80	2.40	-	BATIENTE
P-18	2	3.00	2.40	-	CORREDIZA / FIJA
P-19	1	1.50	2.10	-	ENROLLABLE
P-20	5	0.90	2.10	-	BATIENTE
P-21	4	1.50	2.90	-	BATIENTE
P-22	1	0.80	2.10	-	BATIENTE
P-23	9	4.07	2.90	-	CORREDIZA / FIJA

CUADRO DE VENTANAS

COD.	CANT.	ANCHO	ALTURA	ALF.	TIPO
V-1	13	0.75	1.45	1.800	VITROVEN
V-2	6	0.65	1.10	1.800	VITROVEN
V-3	1	2.00	2.90	0.200	PROYECTANTE
V-4	4	0.80	0.70	2.150	CORREDIZA
V-5	3	2.00	2.90	0.250	PROYECTANTE
V-6	1	1.25	1.45	1.800	CORREDIZA
V-7	6	1.20	1.45	1.800	CORREDIZA
V-8	1	7.08	0.90	2.000	CORREDIZA
V-9	1	5.16	0.90	2.000	CORREDIZA
V-10	12	1.66	2.90	0.000	PROYECTANTE
V-11	7	0.75	0.75	2.150	CORREDIZA
V-12	3	4.00	2.19	2.100	CORREDIZA
V-13	4	2.00	2.00	0.650	PROYECTANTE
V-14	5	2.00	2.46	0.000	PROYECTANTE
V-15	7	2.00	2.90	0.000	PROYECTANTE
V-16	1	2.00	2.00	0.300	PROYECTANTE
V-17	6	2.00	2.46	0.450	PROYECTANTE
V-18	2	0.75	1.45	1.800	CORREDIZA
V-19	8	2.00	2.90	0.000	PROYECTANTE
V-20	5	0.75	1.45	1.800	VITROVEN

DISTRIBUCIÓN GENERAL 5TO NIVEL
ESC. 1:200

 UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA CIVIL	TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO PROYECTO ARQUITECTÓNICO: PLAZA COMERCIAL INKA MOTORS. CUSCO, PERÚ.	ASESORES: Mgt. Arqta. Sonia Martina Herrera Delgado Dr. Arqto. Edgar Alberto Torres Paredes PRESENTA: Bach. Arq. Gabriela Meza Flores Bach. Arq. Alcides Orellana Ludeña	PLANO: DISTRIBUCIÓN GENERAL 5TO NIVEL ESCALA: INDICADA	UBICACIÓN: DEPARTAMENTO: CUSCO PROVINCIA: CUSCO DISTRITO: CUSCO FECHA: OCTUBRE DEL 2022	LAMINA: AR.G.7
	104				



PLANO GENERAL DE CUBIERTA

ESC. 1:200



UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO
FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA CIVIL

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO

PROYECTO ARQUITECTÓNICO:
PLAZA COMERCIAL INKA MOTORS.
CUSCO, PERÚ.

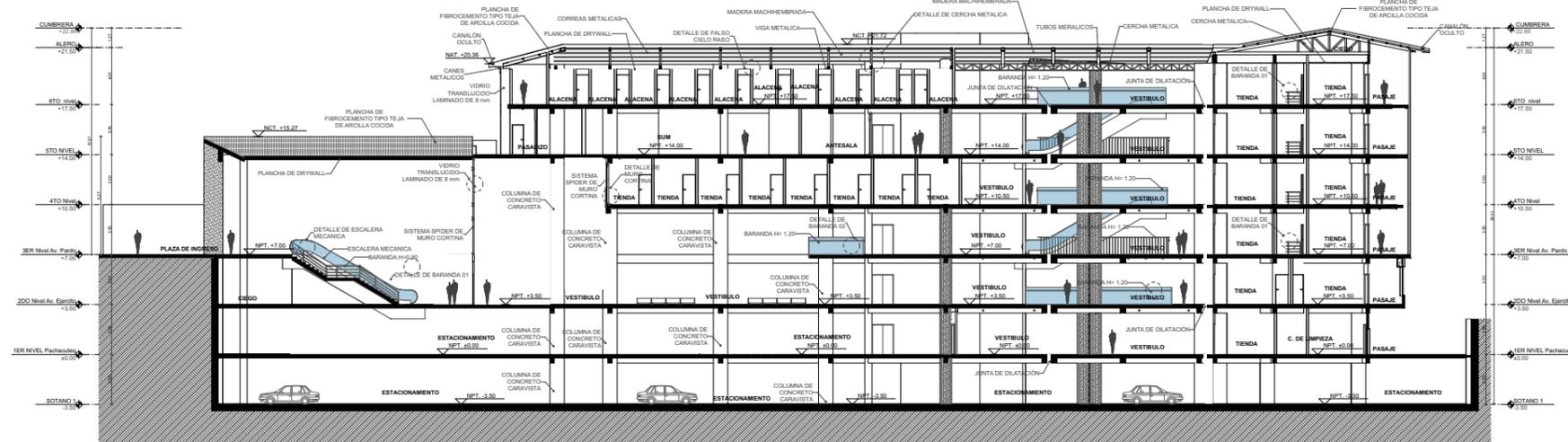
ASESORES:
Mgt. Arqta. Sonia Martina Herrera Delgado
Dr. Arqto. Edgar Alberto Torres Paredes
PRESENTA:
Bach. Arq. Gabriela Meza Flores
Bach. Arq. Alcides Orellana Ludeña

PLANO:
PLANO GENERAL DE CUBIERTA
ESCALA: INDICADA

UBICACIÓN:
DEPARTAMENTO: CUSCO
PROVINCIA: CUSCO
DISTRITO: CUSCO

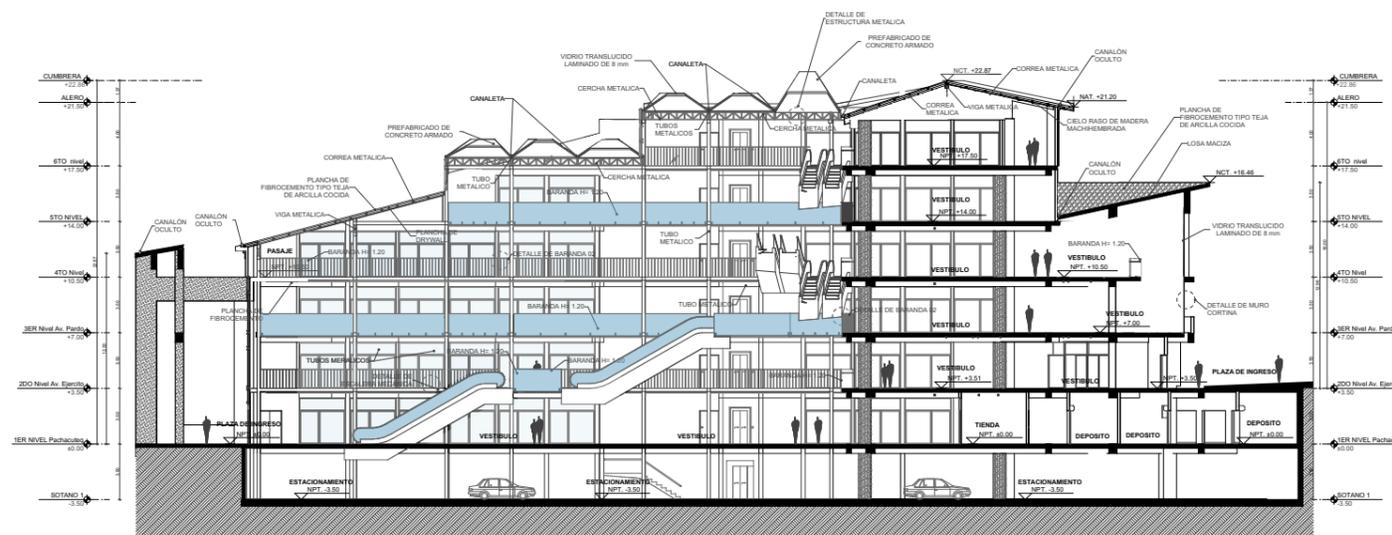
LAMINA:
AR.G.9

FECHA: OCTUBRE DEL 2022



SECCIÓN A - A'

ESC. 1:200



SECCIÓN B - B'

ESC. 1:200



UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO
 FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA CIVIL

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO
 PROYECTO ARQUITECTÓNICO:
PLAZA COMERCIAL INKA MOTORS. CUSCO, PERÚ.

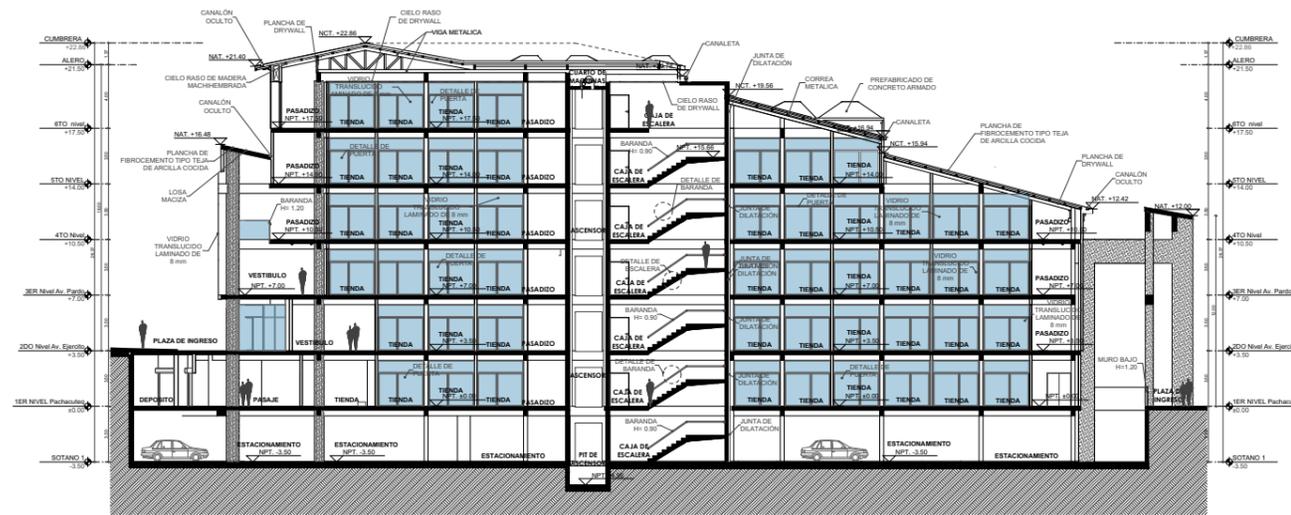
ASESORES:
 Mgt. Arqta. Sonia Martina Herrera Delgado
 Dr. Arqto. Edgar Alberto Torres Paredes
 PRESENTA:
 Bach. Arq. Gabriela Meza Flores
 Bach. Arq. Alcides Orellana Ludeña

PLANO:
SECCIONES A Y B
 ESCALA: INDICADA

UBICACIÓN:
 DEPARTAMENTO: CUSCO
 PROVINCIA: CUSCO
 DISTRITO: CUSCO

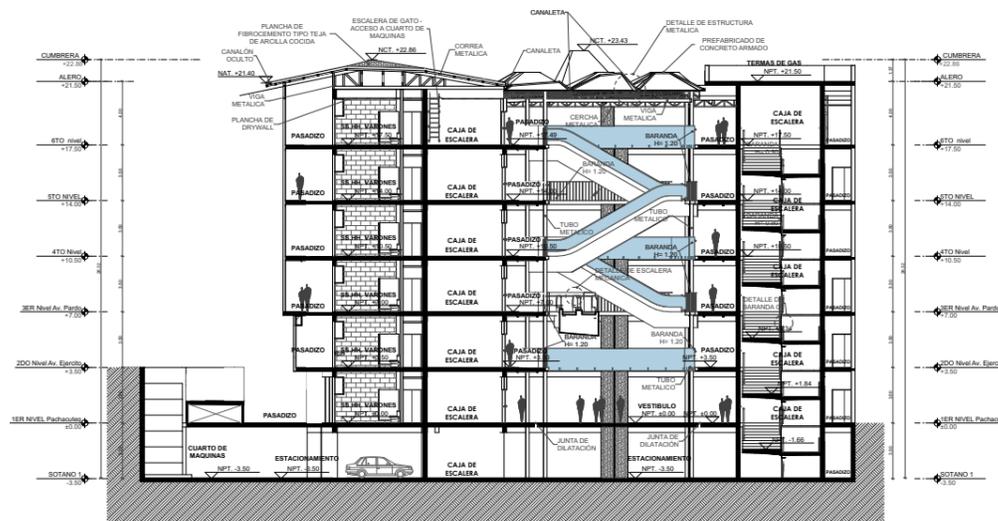
LAMINA:
AR.G.10

FECHA: OCTUBRE DEL 2022



SECCIÓN C-C'

ESC. 1:200



SECCIÓN D-D'

ESC. 1:200



UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO
FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA CIVIL

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO

PROYECTO ARQUITECTÓNICO:
PLAZA COMERCIAL INKA MOTORS. CUSCO, PERÚ.

ASESORES:
Mgt. Arqta. Sonia Martina Herrera Delgado
Dr. Arqto. Edgar Alberto Torres Paredes
PRESENTA:
Bach. Arq. Gabriela Meza Flores
Bach. Arq. Alcides Orellana Ludeña

PLANO:
SECCIÓN C Y D
ESCALA: INDICADA

UBICACIÓN:
DEPARTAMENTO: CUSCO
PROVINCIA: CUSCO
DISTRITO: CUSCO
FECHA: OCTUBRE DEL 2022

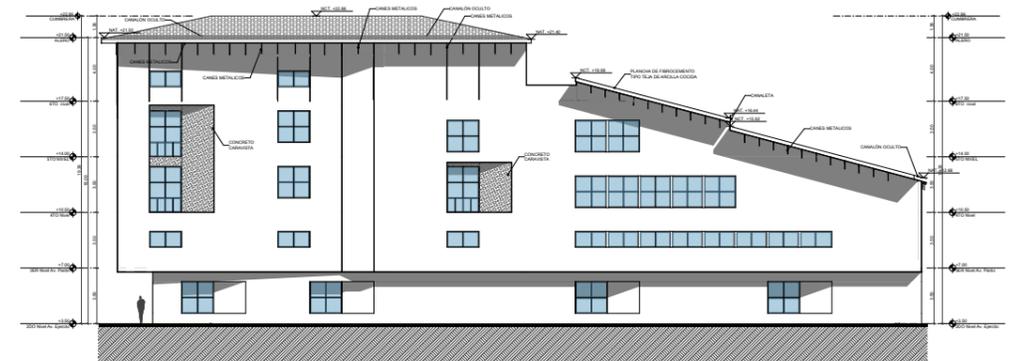
LAMINA:
AR.G.11



ELEVACIÓN - AV. PARDO
ESC. 1:200



ELEVACIÓN- AV. ALAMEDA PACHACUTEC
ESC. 1:200



ELEVACIÓN LATERAL
ESC. 1:200



ELEVACIÓN - AV. EJERCITO
ESC. 1:200



UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO
FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA CIVIL

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO

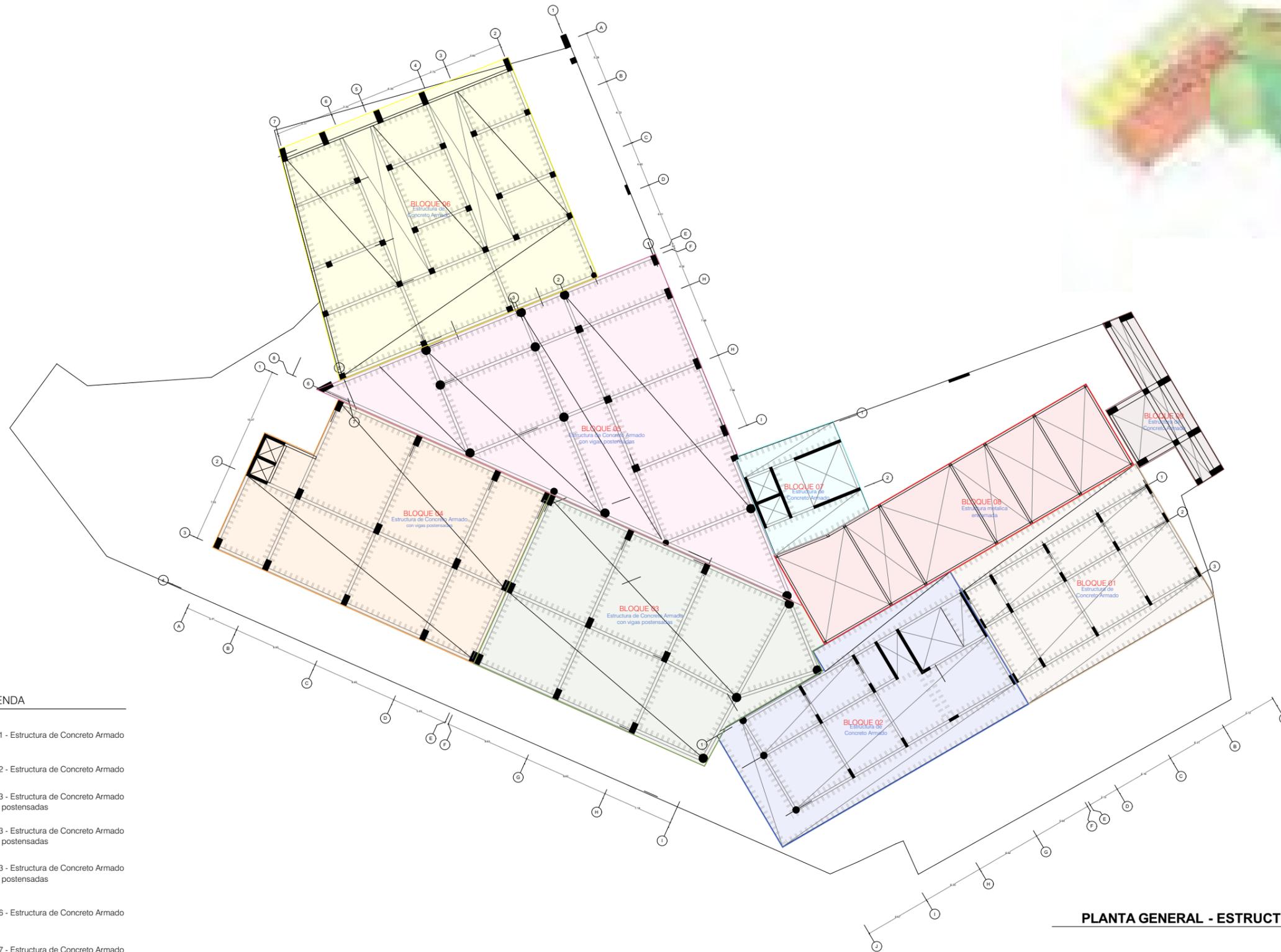
PROYECTO ARQUITECTÓNICO:
PLAZA COMERCIAL INKA MOTORS. CUSCO, PERÚ.

ASESORES:
Mgt. Arqta. Sonia Martina Herrera Delgado
Dr. Arqto. Edgar Alberto Torres Paredes
PRESENTA:
Bach. Arq. Gabriela Meza Flores
Bach. Arq. Alcides Orellana Ludeña

PLANO:
ELEVACIONES
ESCALA: INDICADA

UBICACIÓN:
DEPARTAMENTO: CUSCO
PROVINCIA: CUSCO
DISTRITO: CUSCO
FECHA: OCTUBRE DEL 2022

LAMINA:
AR.G.12



LEYENDA

- BLOQUE 1 - Estructura de Concreto Armado
- BLOQUE 2 - Estructura de Concreto Armado
- BLOQUE 3 - Estructura de Concreto Armado Con vigas postensadas
- BLOQUE 3 - Estructura de Concreto Armado Con vigas postensadas
- BLOQUE 3 - Estructura de Concreto Armado Con vigas postensadas
- BLOQUE 6 - Estructura de Concreto Armado
- BLOQUE 7 - Estructura de Concreto Armado
- BLOQUE 8 - Estructura Metalica
- BLOQUE 9 - Estructura de Concreto Armado

PLANTA GENERAL - ESTRUCTURAS

ESC. 1:200



UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO
FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA CIVIL

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO

PROYECTO ARQUITECTÓNICO:
PLAZA COMERCIAL INKA MOTORS. CUSCO, PERÚ.

ASESORES:
Mgt. Arqta. Sonia Martina Herrera Delgado
Dr. Arqto. Edgar Alberto Torres Paredes
PRESENTA:
Bach. Arq. Gabriela Meza Flores
Bach. Arq. Alcides Orellana Ludeña

PLANO:
PLANTA GENERAL - ESTRUCTURAS
ESCALA: INDICADA

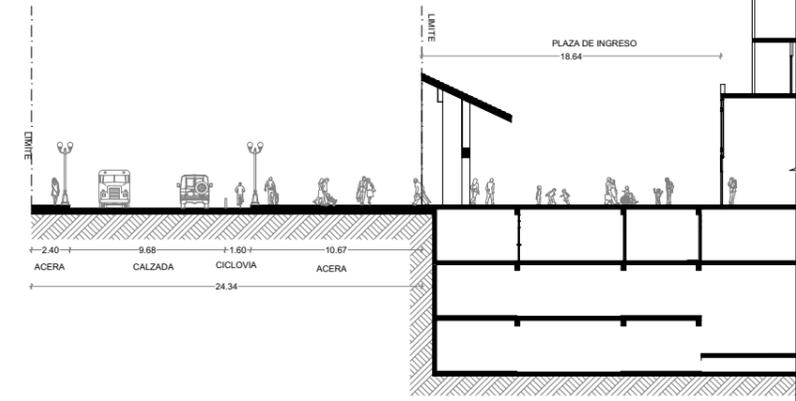
UBICACIÓN:
DEPARTAMENTO: CUSCO
PROVINCIA: CUSCO
DISTRITO: CUSCO
FECHA: OCTUBRE DEL 2022

LAMINA:
AR.G.13



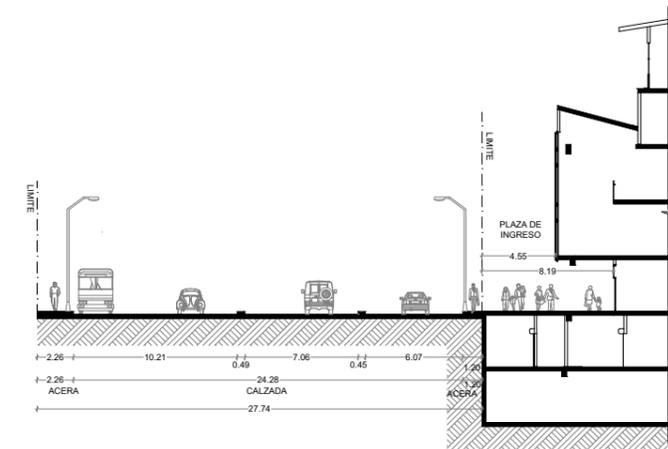
PROPUESTA VIAL

ESC. 1:500



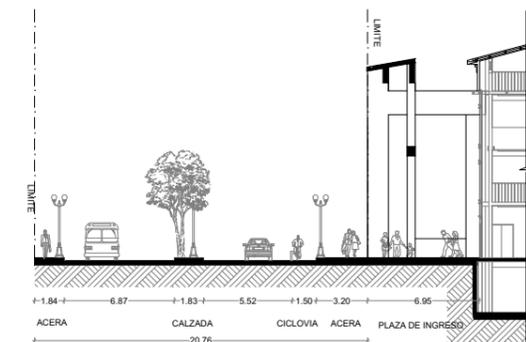
SECCIÓN A - A' (AV. PARDO)

ESC. 1:200



SECCIÓN B - B' (AV. EJERCITO)

ESC. 1:200



SECCIÓN C - C' (AV. ALAMEDA PACHACUTEC)

ESC. 1:200



UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO
FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA CIVIL

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO

PROYECTO ARQUITECTÓNICO:
PLAZA COMERCIAL INKA MOTORS. CUSCO, PERÚ.

ASESORES:
Mgt. Arqta. Sonia Martina Herrera Delgado
Dr. Arqto. Edgar Alberto Torres Paredes
PRESENTA:
Bach. Arq. Gabriela Meza Flores
Bach. Arq. Alcides Orellana Ludeña

PLANO:
PROPUESTA VIAL
ESCALA: INDICADA

UBICACIÓN:
DEPARTAMENTO: CUSCO
PROVINCIA: CUSCO
DISTRITO: CUSCO
FECHA: OCTUBRE DEL 2022

LAMINA:
AR.G.14



Elevación de la Alameda Paseo de los Héroes.



Elevación de la Alameda Pachacutec.



Elevación de la Av. Ejército.

09

9.1. DOCUMENTO PLANIMÉTRICO

9.1.8. VISTAS



Elevación de la Alameda Paseo de los Héroes.



Elevación de la Av. Ejército.



Elevación de la Alameda Pachacutecq.



Isometría desde la Alameda Paseo de los Héroes.



Isometría intersección Alameda Pachacutec y Alameda Paseo de los Héroes.



Isometría desde la Alameda Pachacutecq.



Isometría desde la Av. Ejército.



Isometría desde la Av. Ejército.

09 9.1. DOCUMENTO PLANIMÉTRICO
9.1.8. VISTAS



Vestibulo principal, ingreso desde la Alameda Pachacutecq



Vestibulo Principal



Cubierta del vesticulo principal



Vestibulo principal, desde el nivel de la Alameda Paseo de los Héroes.

09 9.1. DOCUMENTO PLANIMÉTRICO
9.1.8. VISTAS



Locales Comerciales ubicados en el vestibulo principal, bloque Alameda Pachacutecq.



Locales Comerciales ubicados en el bloque de la Av. Ejército.



Ingreso principal desde la Av. Ejército



Plaza de Ingreso desde la Alameda Paseo de los Héroes



Estacionamiento de bicicletas en la plaza de ingreso de la Alameda Paseo de los Héroes.



Área ferial



Ingreso desde la Plaza de Ingreso de la Alameda Paseo de los Héroes.



Área ferial

09 9.1. DOCUMENTO PLANIMÉTRICO
9.1.8. VISTAS



Patio de comidas interior



Ingreso al patio de comidas exterior e interior.



Patio de comidas interior



Patio de comidas exterior

09

9.1. DOCUMENTO PLANIMÉTRICO

9.1.8. VISTAS



Zona financiera



Zona de cajeros de agencia financiera



Ingreso a agencia financiera



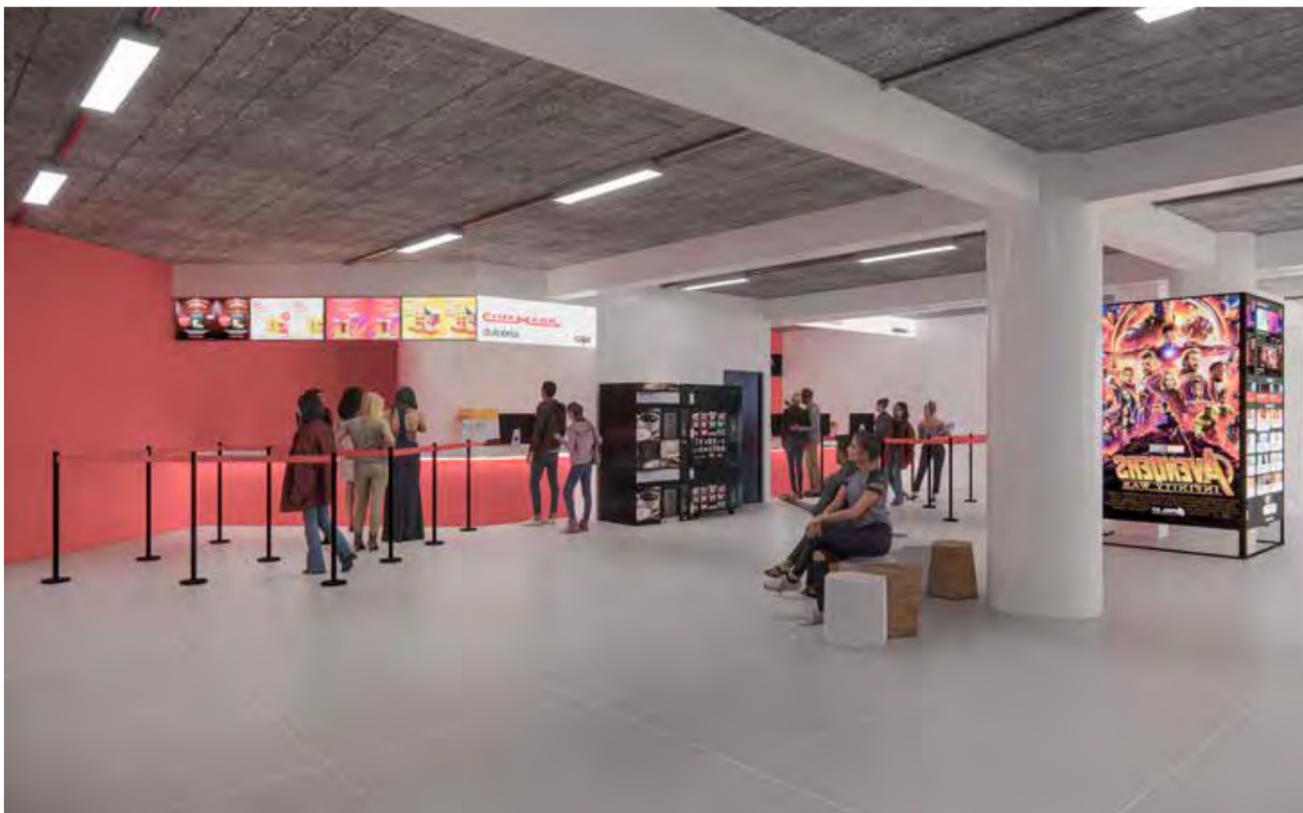
Zona de atención de agencia financiera



Boletería de cine



Dulcería de cine



Hall de espera



Ingreso a las salas de proyección

09

9.1. DOCUMENTO PLANIMÉTRICO

9.1.8. VISTAS



Vestíbulo de la zona de administración.



Oficinas Administrativas



Recepción de la zona de Administración

09 9.2. DOCUMENTO TÉCNICO

9.2.1. MEMORIA DESCRIPTIVA

Propietario: Socios del centro comercial INKA MOTORS

Ubicación:

Departamento: Cusco
Provincia: Cusco
Distrito: Cusco

Linderos:

POR EL NORTE con la Av. Pardo
POR EL SUR con la Av. Ejército
POR EL OESTE con el Pje. Mariano de los Santos
POR EL ESTE con la Av. San Martín o Av. Alameda Pachacutec.

Antecedentes:

El centro comercial Inka Motors inició sus actividades desde el año 2001, a consecuencia de la desocupación de los ambulantes de la Av. Ejército. Actualmente el centro comercial Inka Motors presenta actividades comerciales diarias como sabatinas, en una infraestructura inadecuada, el cual no cumple con aspectos mínimos normativos como el ancho de la circulación de los pasillos, área y frentes mínimos de los módulos comerciales, la inexistencia de un área de estacionamiento, etc.

Características físicas del terreno:

Área total del Terreno: 5 280.00 m²
Perímetro total: 362.00 m

Consideraciones Arquitectónicas:

• **Contexto:**

El terreno se ubica en el final del casco monumental del Cusco, en el distrito, provincia y departamento de Cusco. Presenta 3 frentes a vías muy importantes, las cuales son: Av. Alameda Pachacutec, Av. Ejército y la Av. Pardo. El cual tiene colindancia con

viviendas de valor contextual; así mismo con el Hotel Jose Antonio.

Criterios de integración:

En cuanto a la tipología arquitectónica de la zona se puede apreciar que la tipología edilicia principal son hoteles cuyo remate formal con techo de teja a dos aguas, siendo un factor interesante la homogeneidad y continuidad de las fachadas, al estar ubicado en el casco monumental del Cusco.

Sobre este panorama es que el proyecto plantea una edificación que formalmente expresa sobriedad y orden en la composición de vanos a través de la modulación en la fachada de doble piel.

El proyecto refleja la función del edificio, es decir un edificio comercial, a pesar de tener 3 frentes con parámetros y características urbanas distintas. La edilicia genera una uniformidad formal y racionalidad compositiva, hacia todas las vías.

Formalmente en cada uno de los frentes se respeta el perfil de la calle, sin embargo se genera un espacio transitorio, previo al ingreso al proyecto, de tal forma que pueda ser contemplado desde diferentes perspectivas.

La propuesta tiene la vocación de integrarse al entorno construido existente, además no ser un elemento agresor en cuanto a volumen o masa y respeta los parámetros edificatorios de cada vía.

Concepción Arquitectónica:

El proyecto desde un punto de vista académico, ha sido concebido bajo los principios de una arquitectura pos-racionalista, tanto desde el punto de vista de su concepción

formal como de su solución funcional y estructural.

El edificio está conformado por tres bloques de seis niveles, cada uno de ellos direccionados hacia los tres frentes (Av. Pardo, Av. Ejército y Av. Alameda Pachacutec), los cuales presentan su propio acceso, pero a distinto nivel.

Funcionalmente el edificio responde a su uso, ser centro comercial, pero cuenta con usos recreativos para el dinamismo del proyecto, lo que son Cines, patios de Comida, Áreas financieras, espacios feriales, plazas de ingresos y vestíbulos con espacios de descanso.

El planteamiento espacial tiene una organización radial, estructurada en un vestíbulo central donde se ubican los elementos de articulación vertical, y en cada nivel le corresponde la distribución lineal en dirección de los bloques. Este vestíbulo central cuenta con iluminación cenital controlada, con la finalidad de generar mayor ingreso de luz natural, circulación de aire y distracción visual, permitiendo romper la monotonía de centros comerciales con pasadizos fríos y oscuros. Dicho planteamiento espacial es el que en gran medida ha determinado la forma global de la edificación, la forma sigue la función, por tanto existe racionalidad en el uso del espacio y la forma, la cual es sustentada de igual modo por una modulación estructural sencilla y sólida.

Es de esta forma que se ha logrado cumplir con el programa planteado, pese a las limitaciones en cuanto se refiere al área del terreno y su topografía, los cuales definitivamente han jugado un rol importante en el planteamiento arquitectónico.

Es así entonces que el edificio presenta el siguiente programa arquitectónico:

Descripción de los componentes del proyecto:

• **Sótano, a -3.50 del primer nivel**

Escalera: existen dos de concreto dispuestas en dos tramos, estos se encuentran adyacentes al ascensor

Estacionamiento vehicular: Distribuidos en todo el terreno, para una capacidad de 95 vehículos, además 4 estacionamientos para vehículos de discapacitados.

Ambientes de servicio: como son el cuarto de bombas y cisterna, el cuarto de grupo electrógeno, depósito y cuarto de máquinas. Estos espacios están correctamente ventilados por un patio.

• **Primer nivel a +/-0.00 de la Av. Alameda Pachacutec**

Área de Ingreso: se accede desde la Alameda Pachacutec, a modo de un pequeño atrio protegido por columnas y cobertura.

Vestíbulo: Es el vestíbulo principal de toda la edificación, es por donde se accede desde las distintas vías, presenta una cobertura translúcida para la correcta iluminación natural y ventilación del edificio.

Tiendas comerciales, se caracteriza por tener doble acceso diferenciado, para los compradores y para servicio, el cual conecta directamente hacia los andenes de carga y descarga, como también hacia los depósitos.

SS.HH: Son diferenciados, sirven para toda la edificación y al hall principal; se ventilan a través de ductos.

09 9.2. DOCUMENTO TÉCNICO

9.2.1. MEMORIA DESCRIPTIVA

Estacionamiento vehicular: Distribuidos en todo el terreno, para una capacidad de 35 vehículos, además 4 estacionamientos para vehículos de discapacitados.

Estacionamiento de Moto: tiene una capacidad para 22 motos.

Depósitos: tienen la cantidad de 28, estos se ubican en una posición estratégica para la accesibilidad a las tiendas y al andén de carga y descarga.

Andén de Carga y descarga: Los vehículos acceden desde la Av. Ejército. y tiene la capacidad para 5 vehículos.

- **Segundo nivel a +3.50 del primer nivel, tiene acceso directo desde la Av. Ejército**

Tiendas comerciales, se extienden en este nivel en cada bloque, los que se ubican en la Av. Ejército, tienen acceso directo desde el exterior.

Zona de Cines

Boletería: Está visible y se accede directamente del ingreso de la Av. Pardo, presenta un espacio para exponer la cartelera, la compra y un pequeño depósito para almacenar artículos de venta.

Dulcería: Se encuentra próximo al ingresar a las salas de cine, a su vez presenta un área de cocina para la preparación de alimentos sencillos.

Salas de Cine: se cuenta con 4 salas y tienen capacidad para 80 personas, estas mismas tienen acceso desde área de espera, como otro en caso de emergencia.

Vestidores: Los cines presentan un personal de trabajo que requiere de un espacio para ponerse el uniforme y guardar sus pertenencias.

SS.HH.: Son diferenciados, sirven para las salas de cine; se ventilan a través de ductos.

Zona financiera, se presenta para 3 entidades y este cuenta con ambientes para cajero, ventanilla, atención al cliente, oficinas, almacén y un SS.HH. Todos los espacios se iluminan y ventilan naturalmente.

- **Tercer nivel a +7.00 del primer nivel, tiene acceso directo desde la Av. Pardo**

Tiendas comerciales: se extienden en este nivel en cada bloque, todos con iluminación natural y con acceso exclusivo para el área de depósitos y el andén de carga y descarga.

Plaza de ingreso: es el área semi pública más grande del edificio, actúa como elemento transitorio de la Alameda paseo de los Héroes hacia dentro del proyecto

Salas de cine: en este nivel la zona aún presenta espacios complementarios como las salas de proyecciones, cuarto de tablero y depósitos.

SS.HH: Son diferenciados, sirven para toda la edificación y al hall principal; se ventilan a través de ductos.

- **Cuarto nivel a +10.50 del primer nivel, tiene acceso directo desde la Av. Pardo.**

El área ferial: espacio libre y abierto que se accede desde la Av. Pardo, está dispuesto para actividades feriales de todo tipo.

Tiendas comerciales: se extienden en este nivel en cada bloque, todos con iluminación natural y con acceso exclusivo para el área de depósitos y el andén de carga y descarga.

SS.HH: Son diferenciados, sirven para toda la edificación y al hall principal; se ventilan a través de ductos.

- **Quinto nivel a +14.00 del primer nivel**

Tiendas comerciales: se extienden en este nivel en cada bloque, todos con iluminación natural y con acceso exclusivo para el área de depósitos y el andén de carga y descarga.

Área administrativa: Se ubican ambientes de oficinas para el presidente, un SUM para los socios y SS.HH.

Áreas de Ambientes:

CUADRO DE AREAS (M2)						
PISOS	ÁREAS DECLARADAS					
	Existente	Demolición	Nueva	Amp./Rem.	Parcial	Total
SOTANO			4666.00 m2			4666.00 m2
1ER NIVEL			3896.00 m2			3896.00 m2
2DO NIVEL			3193.00 m2			3193.00 m2
3ER NIVEL			2992.00 m2			2992.00 m2
4TO NIVEL			2467.00 m2			2467.00 m2
5TO NIVEL			1491.00 m2			1491.00 m2
6TO NIVEL			1802.00 m2			1802.00 m2
ÁREAS TECHADA - GENERAL						20 507.00 m2
ÁREA TECHADA - COMPUTABLE (SIN SOTANO)						15 841.00 m2
ÁREA LIBRE - DESDE LA AV. PARDO (43.17%)						2273.00 m2
ÁREA DE TERRENO						5265.00 m2

SS.HH: Son diferenciados, sirven para toda la edificación y al hall principal; se ventilan a través de ductos.

- **Sexto nivel a +17.50 del primer nivel**

Patio de Comidas: presenta área de mesas en el interior como para el exterior, gozan de una buena iluminación, ventilación y visuales

Cocinas: Se presentan 10 ambientes de cocina, con su respectivo área de Alacena, así mismo tienen una conexión directa con el área de depósitos y el andén de carga y descarga, así como el cuarto de basura.

Tiendas comerciales: se extienden en este nivel en cada bloque, todos con iluminación natural.

SS.HH: Son diferenciados, sirven para toda la edificación y al hall principal; se ventilan a través de ductos.

ÁREA LIBRE:

El proyecto cuenta con un área Libre de 2 272.00 m2 equivalente a 43.17%, desde el nivel de la Av. Pardo.

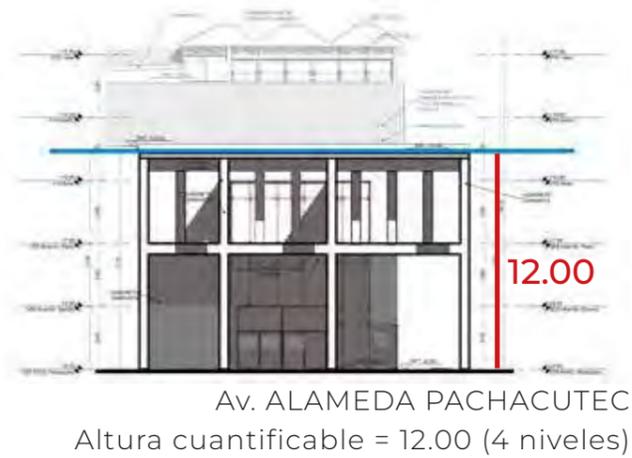


ALTURA DE EDIFICACIÓN:

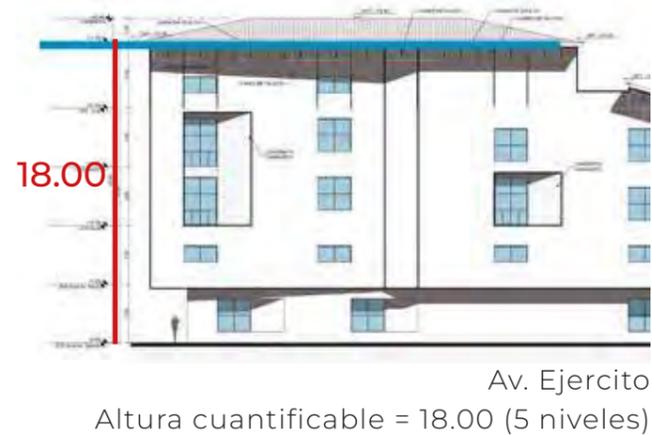
Según los parámetros urbanísticos el proyecto tiene como limite en altura:
 Av. Pardo= 8.20 (3 niveles)
 Av. Alameda pachacutec= 12.00 (4 niveles)
 Av. Ejercito= 18.00 (5 niveles)



Plaza de ingreso

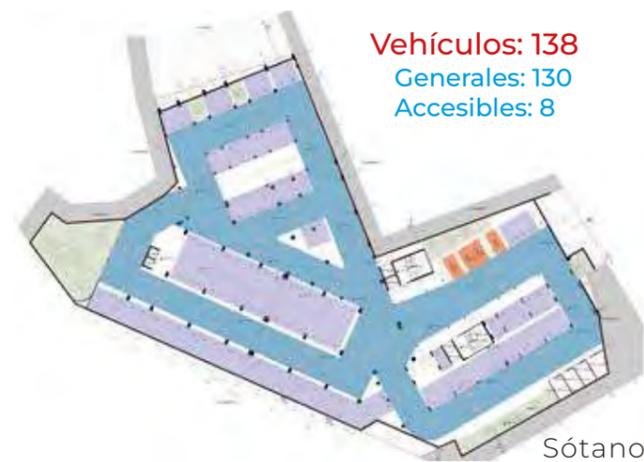


Estacionamiento para bicicletas



ESTACIONAMIENTO:

El reglamento indica 1 estacionamiento vehicular cada 120.00 m2, adicionalmente se implementa para motos y bicicletas.

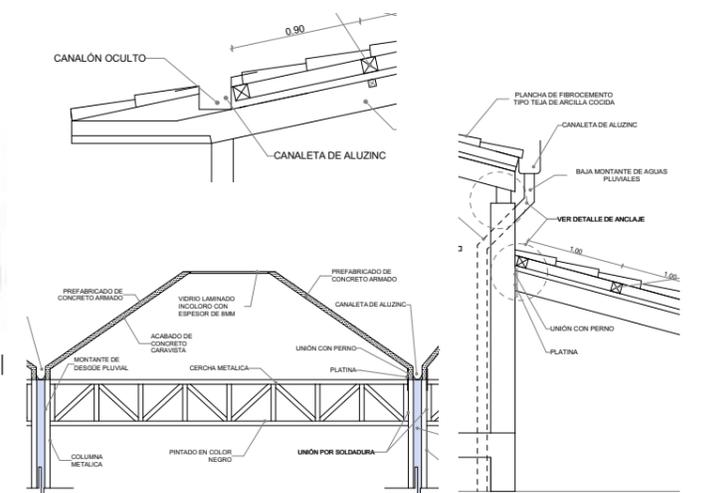


Estacionamiento:

- Vehicular
- Motos
- Vehicular - accesible
- Bicicletas

DISEÑO DE AGUAS PLUVIALES:

Las aguas pluviales son recolectadas por canaletas y canalón oculto, las cuales son distribuidas por montantes ubicadas en ductos técnicos y falsas columnas.



GENERALIDADES:

Las presentes especificaciones forman parte del Proyecto “PLAZA COMERCIAL INKA MOTORS”, las presentes especificaciones se complementan con las normas técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones. Los materiales especificados deberán ser considerados como referencia, estos pueden cambiarse por alternativas que compensen las calidades y acabados especificados y diseñados por los arquitectos.

PLANOS, ESPECIFICACIONES Y MATERIALES:

Los planos, las especificaciones y los anexos confortantes del proyecto se complementan entre si y tienen por objeto explicar las condiciones y características constructivas relacionadas con el empleo de los materiales, en la forma que figura en los planos.

En caso de presentarse inconsistencias entre las especificaciones desarrolladas en el presente documento y las indicadas en los planos arquitectónicos, estudios técnicos (suelos, estructuras, instalaciones eléctricas, sanitarias u otros) e ítems del presupuesto, tendrá prioridad lo indicado en los planos arquitectónicos y en los planos técnicos.

El constructor deberá ceñirse a lo indicado en los planos respectivos, deberá revisar de manera paralela las especificaciones contenidas en este documento como las contenidas en los planos arquitectónicos, las dos son validas para definir y especificar el proyecto.

Donde se especifica un material o producto por su marca, debe entenderse que se trata de una orientación al contratista para adquirir el material de la misma calidad, en

ningún momento se podrá reemplazar por un producto o material diferente, sin aprobación de los arquitectos.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:**1.2.1.3.1 MUROS Y TABIQUES DE ALBAÑILERÍA.****GENERALIDADES**

Albañilería es el proceso constructivo determinado por el uso de ladrillo, los que por sus dimensiones modulares permiten la ejecución de muros portantes, de acompañamiento o tabiquería, teniendo muros en aparejos de cabeza y sogá.

La resistencia a la comprensión de la albañilería está en relación directa de su calidad estructural, nivel de su resistencia a la intemperie o cualquier causa de deterioro.

El Mortero debe prepararse con cemento, arena y la máxima cantidad posible de agua sin que la mezcla segregue. El agua proveerá trabajabilidad, la arena- fluidez y el cemento resistencia.

La trabajabilidad del mortero debe conservarse durante el proceso de asentado. Por esta razón, toda mezcla que haya perdido trabajabilidad deberá reemplazarse. Dependiendo de condiciones regionales de humedad y temperatura, el reemplado puede hacerse hasta 1 1/2 y 2 horas después de mezclado el mortero.

Se debe usar solamente cemento tipo I.

La arena deberá ser limpia libre de materia orgánica y con la siguiente granulometría:

Nº MALLA ASTM	% QUE PASA
4	100
8	95-100
100	25
200	10

El agua será fresca, limpia y bebible. No se usará agua de acequia u otras que contengan materia orgánica.

En los planos y/o especificaciones deberá encontrarse especificada las proporciones del mortero.

La Mano de Obra

Deberá utilizar únicamente mano de obra calificada. Es importante vigilar los siguientes puntos:

- El humedecimiento y/o limpieza de la unidad de albañilería según sea el caso.
- La alineación y aplomado.
- El menor espesor posible de juntas horizontales del mortero.
- El procedimiento de asentado, particularmente la presión sobre las unidades de albañilería durante la colocación.
- El llenado total de juntas verticales del mortero.

La calidad de la albañilería mejora con la mano de obra y la supervisión.

1.2.1.3.1.1 MUROS EN CABEZA DE LADRILLO KING KONG DE ARCILLA (A MÁQUINA O ARTESANALMENTE)**1.2.1.3.1.1.1 MUROS DE LADRILLO KK DE CABEZA C:A 1:4 DE ARCILLA 24X13X9cm****DESCRIPCIÓN**

Comprende todas las obras de albañilería, muros de ladrillo KK de arcilla cocida en las dimensiones según las indicaciones de los planos. Los muros se ejecutarán con ladrillos que cumplan los siguientes requisitos:

- **Resistencia:** Carga de trabajo a la compresión mínima aceptable en los ladrillos será 10 kg/cm².
- **Durabilidad:** Permanecerán inalterables, dentro de lo aceptable, a los agentes exteriores y otras influencias. Serán por tanto compactos y bien cocidos, al ser golpeados con un martillo darán un sonido claro metálico.
- **Homogeneidad en la textura:** Grado Uniforme.
- **Color:** Uniforme rojizo amarillento.
- **Moldeo:** Ángulos rectos, aristas vivas, caras planas, dimensiones exactas y constante dentro de lo posible.

El ladrillo es la unidad de albañilería fabricada con arcilla, mineral terroso o pétreo que contiene esencialmente silicatos de aluminio hidratados, fabricados con máquinas, el proceso de moldeado exige el uso de arena para evitar que la arcilla se adhiera a los moldes, dándole con esto un acabado característico en cuanto se refiere a sus dimensiones, resistencia a los esfuerzos y cierta permeabilidad.

El ladrillo de arcilla es consecuencia del tratamiento de la arcilla seleccionada, mezclado con adecuada proporción de agua, y arena elaborado en secuencias sucesivas de mezclado e integración de la humedad, moldeo, secado y cocido en hornos a una temperatura del orden de 1000°C.

MATERIALES

- Arena gruesa.
- Agua en obra.
- Ladrillo k.k. 18 huecos.
- Cemento portland tipo I (42.5 kg).
- Herramientas manuales.

El ladrillo tendrá aristas vivas bien definidas con dimensiones exactas y constantes. Se realizarán los ladrillos que presenten los siguientes defectos. Los sumamente porosos, desmenuzables, permeables, insuficientemente cocidos, los que al ser golpeados con el martillo emitan un sonido sordo. Que presenten resquebrajaduras, fracturas, hendiduras o grietas, los vidrios deformes y retorcidos.

Los que contengan materias extrañas, profundas o superficiales como conchuelas, grumos de naturaleza calcárea, residuos de materiales orgánicos, manchas y vetas de origen salitroso.

PROCESO DE EJECUCIÓN

La ejecución de la albañilería será prolija, los muros quedarán perfectamente aplomados y las hiladas correctamente niveladas, guardando uniformidad en toda la ejecución.

Con anterioridad al asentado masivo de ladrillos, se emplantillará cuidadosamente la primera hilada, en forma de obtener la completa horizontalidad en su cara superior. Comprobar su alineamiento respecto a los ejes de construcción y la perpendicularidad en los encuentros de muros; así como el establecer una separación uniforme entre ladrillos.

Se exigirá el uso de escantillones graduados a partir de la colocación de la segunda hilada. Una vez puesto el ladrillo de plano sobre su sitio, se presionará ligeramente para que el mortero llene la junta vertical y garantice su contacto con la cara plana inferior del ladrillo. Se podrá golpear ligeramente pero siempre cuidando de rellenar con mortero el resto de junta vertical que no haya sido cubierta.

Se distribuirá la capa de mortero debiendo tener como promedio un espesor de 1.4 cm. En las secciones de entrecruce de dos o más muros, se asentarán los ladrillos de forma tal que se levanten simultáneamente los muros concurrentes. Se deberán obtener perfectos amarres entre las secciones de muros que se detallan.

El encimado de muros deberá alcanzar una altura de 1.00 m. como máximo, debiendo dejar en reposo el muro recientemente asentado un mínimo de 12 horas para proseguir en él.

El muro que termina en la cara inferior de vigas, losas de piso superior, etc. será bien trabado y acuñado en el hueco o vacío con una mezcla de mortero seco.

Se prevendrán todos los empotramientos y/o anclajes en muros para la colocación y/o fijación de componentes de carpintería y otros. Así mismo se preverán tanto las columnetas como los dinteles independientes de concreto necesarios, los mismos que tendrán una sección similar al muro o tabique correspondiente y una entrega a longitud de apoyo no menor a 25 cm. respectivamente. Se anclará a las columnas colocando chicotes de alambre N°8.

UNIDAD DE MEDIDA

Metro cuadrado (m²)

FORMA DE PAGO

Se determinará el área neta total, multiplicando cada tramo por su longitud y altura respectiva y sumando los resultados. Se descontará el área de vanos o aberturas y las áreas ocupadas por columnas y dinteles, ejecutado y aceptado por el supervisor de la obra.

La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.2.1.3.1.1.2 MUROS DE LADRILLO KK DE SOGA C:A 1:4 DE 24x13x9cm**DESCRIPCIÓN**

Comprende todas las obras de albañilería, muros de ladrillo KK de arcilla cocida en las dimensiones según las indicaciones de los planos. Los muros se ejecutarán con ladrillos que cumplan los siguientes requisitos:

- **Resistencia:** Carga de trabajo a la compresión mínima aceptable en los ladrillos será 10 kg/cm².
- **Durabilidad:** Permanecerán inalterables, dentro de lo aceptable, a los agentes exteriores y otras influencias. Serán por tanto compactos y bien cocidos, al ser golpeados con un martillo darán un sonido claro metálico.
- **Homogeneidad en la textura:** Grado Uniforme.
- **Color:** Uniforme rojizo amarillento.
- **Moldeo:** Ángulos rectos, aristas vivas, caras planas, dimensiones exactas y constante dentro de lo posible.

El ladrillo es la unidad de albañilería fabricada con arcilla, mineral terroso o pétreo que contiene esencialmente silicatos de aluminio hidratados, fabricados con máquinas, el proceso de moldeado exige el uso de arena para evitar que la arcilla se adhiera a los moldes, dándole con esto un acabado característico en cuanto se refiere a sus dimensiones, resistencia a los esfuerzos y cierta permeabilidad.

El ladrillo de arcilla es consecuencia del tratamiento de la arcilla seleccionada, mezclado con adecuada proporción de agua, y arena elaborado en secuencias sucesivas de mezclado e integración de la humedad, moldeo, secado y cocido en hornos a una temperatura del orden de 1000°C.

MATERIALES

- Arena gruesa.
- Agua en obra.
- Ladrillo k.k. 18 huecos.
- Cemento Portland Tipo I (42.5 kg).
- Herramientas manuales.

El ladrillo tendrá aristas vivas bien definidas con dimensiones exactas y constantes. Se rechazarán los ladrillos que presenten los siguientes defectos. Los sumamente porosos, desmenuzables, permeables, insuficientemente cocidos, los que al ser golpeados con el martillo emitan un sonido sordo. Que presenten resquebrajaduras, fracturas, hendiduras o grietas, los vidrios deformes y retorcidos.

Los que contengan materias extrañas, profundas o superficiales como conchuelas, grumos de naturaleza calcárea, residuos de materiales orgánicos, manchas y vetas de origen salitroso.

PROCESO DE EJECUCIÓN

La ejecución de la albañilería será prolija, los muros quedarán perfectamente aplomados y las hiladas correctamente niveladas, guardando uniformidad en toda la ejecución.

Con anterioridad al asentado masivo de ladrillos, se emplantillará cuidadosamente la primera hilada, en forma de obtener la completa horizontalidad en su cara superior. Comprobar su alineamiento respecto a los ejes de construcción y la perpendicularidad en los encuentros de muros; así como el establecer una separación uniforme entre ladrillos.

Se exigirá el uso de escantillones graduados a partir de la colocación de la segunda hilada. Una vez puesto el ladrillo de plano sobre su sitio, se presionará ligeramente para que el mortero llene la junta vertical y garantice su contacto con la cara plana inferior del ladrillo. Se podrá golpear ligeramente pero siempre cuidando de rellenar con mortero el resto de junta vertical que no haya sido cubierta.

Se distribuirá la capa de mortero debiendo tener como promedio un espesor de 1.4 cm. En las secciones de entrecruce de dos o más muros, se asentarán los ladrillos de forma tal que se levanten simultáneamente los muros concurrentes. Se deberán obtener perfectos amarres entre las secciones de muros que se detallan.

El encimado de muros deberá alcanzar una altura de 1.00 m. como máximo, debiendo dejar en reposo el muro recientemente asentado un mínimo de 12 horas para proseguir en él.

El muro que termina en la cara inferior de vigas, losas de piso superior, etc. será bien trabado y acuñado en el hueco o vacío con una mezcla de mortero seco.

Se prevendrán todos los empotramientos y/o anclajes en muros para la colocación y/o fijación de componentes de carpintería y otros. Así mismo se preverán tanto las columnetas como los dinteles independientes de concreto necesarios, los mismos que tendrán una sección similar al muro o tabique correspondiente y una entrega a longitud de apoyo no menor a 25 cm. respectivamente. Se anclará a las columnas colocando chicotes de alambre N°8.

UNIDAD DE MEDIDA

Metro cuadrado (m²)

FORMA DE PAGO

Se determinará el área neta total, multiplicando cada tramo por su longitud y altura respectiva y sumando los resultados. Se descontará el área de vanos o aberturas y las áreas ocupadas por columnas y dinteles, ejecutado y aceptado por el supervisor de la obra.

La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.2.1.3.2 REVOQUES Y REVESTIMIENTOS**DESCRIPCIÓN**

Consiste en la aplicación de morteros o pastas, en una o más capas sobre la superficie exterior o interior de muros y tabiques, columnas, vigas o en estructuras en bruto,

con el fin de vestir y formar una superficie de protección y obtener un mejor aspecto en los mismos. Puede presentar capas lisas o ásperas.

1.2.1.3.2.1 TARRAJEO PRIMARIO O RAYADO CON MEZCLA C:A - 1:5**DESCRIPCIÓN**

Comprende la aplicación de una capa de 1 cm. con mortero de cemento y arena en proporción de 1:5 sobre la superficie de los muros de albañilería, con la finalidad de vestir y formar una superficie de protección, impermeable y dejar listo para la instalación de cerámicos o el tarrajeo final.

MATERIALES:

- Clavos con cabeza de 2½", 3", 4"
- Arena Fina
- Cemento Portland Tipo I (42.5kg)
- Agua
- Herramientas manuales

PROCESO DE EJECUCIÓN

La superficie a revestir debe frotar previamente con el rascador y se eliminarán las rebabas demasiado pronunciadas, luego se limpiará y humedecerá convenientemente la superficie a tarrajar. Se comienza a colocar fajas o cintas verticales de 15 a 20 cm., de ancho y a distancias convenientes para el operario de 2 a 3 m., fajas que deben estar forjadas a plomada, las que servirán de guía para luego proceder a llenar el espacio entre las mismas.

El mortero en el muro debe quedar adherido y cuando ya ha tomado cuerpo se alisa siempre verificando que toda la superficie esté perfectamente nivelada con las reglas metálicas en todas las direcciones, cuando esté completamente plana se procede al

rayado en forma horizontal y ondulada, y con un espaciado convenientes con una herramienta adecuada.

El trabajo empieza por las partes más elevadas del elemento a revestir. La superficie debe quedar plana, vertical y perfectamente aplomada.

UNIDAD DE MEDIDA

Metros cuadrados (M2).

FORMA DE PAGO

La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.2.1.3.2.2 TARRAJEO EN INTERIORES CON MEZCLA C:A - 1:5.**DESCRIPCIÓN**

Comprende aquellos revoques constituidos por una sola capa de mortero, pero aplicada en dos etapas. En la primera llamada "pañeteo" se proyecta simplemente el mortero sobre el paramento, ejecutando previamente las cintas o maestras encima de las cuales se corre una regla, luego cuando el pañeteo ha endurecido se aplica la segunda capa para obtener una superficie plana y acabada.

Se dejará la superficie lista para aplicar la pintura. Los encuentros de muros, deben ser en ángulo perfectamente perfilados; las aristas de los derrames expuestos a impactos serán convenientemente boleados; los encuentros de muros con el cielo raso terminarán en ángulo recto, salvo que en planos se indique lo contrario.

En el caso de las columnas y vigas comprende la vestidura con mortero, de columnas y vigas de concreto. La superficie de por vestir de la viga, es la que queda visible bajo la losa.

MATERIALES

- Clavos con cabeza de 2½", 3", 4"
- Arena fina
- Cemento Portland Tipo I (42.5kg)
- Agua
- Madera Andamiaje
- Regla de madera
- Herramientas manuales

En los revoques ha de cuidarse mucho la calidad de la arena, que no debe ser arcillosa. Será arena lavada, limpia y bien graduada, clasificada uniformemente desde fina hasta gruesa, libre de materias orgánicas y salitrosas.

Es de referirse que los agregados finos sean de arena de río o de piedra molida, marmolina, cuarzo o de materiales silíceos. Los agregados deben ser limpios, libres de sales, residuos vegetales u otras medidas perjudiciales.

PROCESO DE EJECUCIÓN

1. Preparación de la superficie: Las superficies de concreto y ladrillo deben rasarse, limpiarse y humedecerse antes de aplicar el concreto. Se verificarán que todas las instalaciones, redes y accesorios necesarios ya estén colocados antes de proceder al tarrajeo. Igualmente deben quedar convenientemente protegidas para evitar el ingreso de agua o mortero dentro de los ductos, cajas, etc.

2. Procedimientos de Ejecución: Se deberán colocar cintas de mortero de concreto, la mezcla será en proporción 1:5 (cemento – arena), las cintas quedarán espaciadas a un máximo de 1.50 metros. Se comenzará del lugar más cercano a las esquinas. Se debe controlar la verticalidad de estas cintas con plomada de albañil. Las cintas deben sobresalir al espesor máximo del tarrajeo. Luego de rellenado el espacio entre las cintas se picaran estas y en su lugar se rellenaran con mezcla más fuerte que la usada en el tarrajeo, las cintas no deben formar parte del tarrajeo, el revoque terminará en el piso.

Deben emplearse reglas de madera o aluminio bien perfiladas que se correrán sobre las cintas guía, comprimiendo la mezcla contra el paramento a fin de lograr una mayor compactación, debe lograrse una superficie pareja y plana.

3. Pañeteado: Las superficies de los elementos estructurales que no garanticen una buena adherencia del tarrajeo, recibirán un pañeteado con mortero de cemento y arena gruesa en proporción de 1:3, que será arrojado con fuerza para asegurar un buen agarre, dejando el acabado rugoso para recibir el tarrajeo final.

La mezcla se preparará en la proporción de 1:5 (cemento – arena fina). Se preparará cada vez una cantidad de mezcla que pueda ser empleada en el lapso máximo de una hora.

4. Terminado: El espesor mínimo del tarrajeo será de un centímetro y el máximo de 1.5 centímetros. La superficie final será frotachado y tendrá un buen aspecto, no debe distinguirse la ubicación de las cintas,

ni huellas de aplicación de la paleta ni ningún otro defecto que desmejore el correcto acabado del muro. El terminado final deberá quedar listo para recibir la pasta mural y la pintura.

5. Tarrajeo de Elementos de Concreto: En caso de que los elementos de concreto vaciado presenten defectos de mayor cuantía en la superficie después del desencofrado, se les aplicará un tarrajeo similar al indicado para los muros de albañilería.

En primer lugar se procederá a picar la superficie, evitando que el concreto se endurezca e impida un buen trabajo, luego se deberá salpicar con fuerza un mortero de cemento y arena gruesa en proporción 1:1 para dar mayor adherencia, tarrajeando luego de la misma manera como se indicó para el tarrajeo de muros.

Si fuera necesario dar un espesor mayor a la capa del tarrajeo, se procederá a colocar una malla tipo "gallinero" sujetándola con clavos de acero y separándose en forma apropiada de la superficie del concreto para que quede bien envuelta en el mortero. El tarrajeo una vez seco debe tener una textura y tonalidad similar a la de las demás superficies.

UNIDAD DE MEDIDA

Metros cuadrados (M2).

FORMA DE PAGO

La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

rayado en forma horizontal y ondulada, y con un espaciamiento convenientes con una herramienta adecuada.

El trabajo empieza por las partes más elevadas del elemento a revestir. La superficie debe quedar plana, vertical y perfectamente aplomada.

UNIDAD DE MEDIDA

Metros cuadrados (M2).

FORMA DE PAGO

La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.2.1.3.2 TARRAJEO EN INTERIORES CON MEZCLA C:A - 1:5.

DESCRIPCIÓN

Comprende aquellos revoques constituidos por una sola capa de mortero, pero aplicada en dos etapas. En la primera llamada "pañeteo" se proyecta simplemente el mortero sobre el paramento, ejecutando previamente las cintas o maestras encima de las cuales se corre una regla, luego cuando el pañeteo ha endurecido se aplica la segunda capa para obtener una superficie plana y acabada.

Se dejará la superficie lista para aplicar la pintura. Los encuentros de muros, deben ser en ángulo perfectamente perfilados; las aristas de los derrames expuestos a impactos serán convenientemente boleados; los encuentros de muros con el cielo raso terminarán en ángulo recto, salvo que en planos se indique lo contrario.

1.2.1.3.2.3 TARRAJEO EN EXTERIORES MEZCLA C:A, 1:5.

Ver Ítem 1.2.1.3.2.2

1.2.1.3.2.4 TARRAJEO EN COLUMNAS MEZCLA C:A - 1:5.**DESCRIPCIÓN**

Comprende la vestidura con mortero, de columnas de concreto y albañilería. Si se trata de columnas con sección poligonal habrá que vestir sus caras y perfilar sus aristas, constituyendo este último un trabajo especial, por lo que el tarrajeo de columnas se divide en tarrajeo de superficie y vestidura de aristas.

Los materiales serán los mismos indicados en el tarrajeo primario (cemento y arena, en proporción 1:4).

PROCESO DE EJECUCIÓN

Se realizará el mismo método empleado para el tarrajeo de interiores. (Ver Ítem 1.2.1.3.2.2)

UNIDAD DE MEDIDA

Metro Cuadrado (m²)

FORMA DE PAGO

Se pagará por metro cuadrado terminado, pagado a precio unitario del contrato, el cual considera material, mano de obra e imprevistos que ocasione el desarrollo de esta tarea, previa aprobación del Supervisor.

Se pagará por metro cuadrado terminado, pagado a precio unitario del contrato, el cual considera material, mano de obra e imprevistos que ocasione el desarrollo de esta tarea, previa aprobación del Supervisor.

1.2.1.3.2.5 TARRAJEO EN VIGAS MEZCLA C:A - 1:5.**DESCRIPCIÓN**

Comprende la vestidura con mortero de vigas de concreto. La superficie por vestir de la viga, es la que queda visible bajo la losa. Perfilar los bordes, constituyen una labor distinta al tarrajeo de vigas, por esta razón el trabajo se divide en tarrajeo de la superficie y vestidura de aristas.

Los materiales serán los mismos indicados en el tarrajeo primario (cemento y arena, en proporción 1:5).

PROCESO DE EJECUCIÓN

Se realizará el mismo método empleado para el tarrajeo de interiores. (Ver Ítem 1.2.1.3.2.2)

UNIDAD DE MEDIDA

Metro Cuadrado (m²)

FORMA DE PAGO

Se pagará por metro cuadrado terminado, pagado a precio unitario del contrato, el cual considera material, mano de obra e imprevistos que ocasione el desarrollo de esta tarea, previa aprobación del Supervisor.

Se pagará por metro cuadrado terminado, pagado a precio unitario del contrato, el cual considera material, mano de obra e imprevistos que ocasione el desarrollo de esta tarea, previa aprobación del Supervisor.

1.2.1.3.2.6 VESTIDURA DE DERRAMES EN VANOS MEZCLA 1:5**DESCRIPCIÓN**

Se refiere a los trabajos de enlucido con mortero de cemento y arena de todas las caras de los vanos de la obra, llamados derrames.

Se llama vano a la abertura en un muro, en algunos casos el vano es libre, es decir, simplemente una abertura, en otros casos puede llevar una puerta o ventana. A la superficie cuya longitud es el perímetro del vano y cuyo ancho es el espesor del muro, se la llama "derrame".

MATERIALES

- Clavos con cabeza de 2 ½", 3", 4"
- Arena fina
- Cemento portland Tipo I (42.5kg)
- Agua puesta en obra
- Madera corriente
- Herramientas manuales

PROCESO DE EJECUCIÓN

La mano de obra empleada en la ejecución de esta partida debe ser calificada, debiendo supervisar el cumplimiento de las siguientes exigencias básicas. El espesor mínimo del tarrajeo primario será: Sobre ladrillo cocido espesor mínimo = 1.5 cms. Sobre elementos de concreto espesor mínimo = 1.0 cms. El espesor máximo en cualquiera de los casos será de 1.5 cms. El tarrajeo será ejecutado previa limpieza y humedecimiento de las superficies donde debe ser aplicado. El tarrajeo deberá cubrir completamente la base a que se aplica. Si se quiere rayar en superficie, se hará esta operación antes de que el mortero fragüe.

Para ello se peinará con fuerza y en sentido transversal al paso de la regla, con una paleta metálica provista de dientes de sierra o con otra herramienta adecuada.

Posteriormente al tarrajeo este se someterá continuamente a un curado de agua rociada, mínima de dos días y no es recomendable la práctica de poner sobre esta capa de mortero cemento, otra sin que transcurra el período de curación señalado, seguido por el intervalo de secamiento.

UNIDAD DE MEDIDA

Metro lineal (ml)

FORMA DE PAGO

La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.2.1.3.2.7 BRUÑAS DE ½"**DESCRIPCIÓN**

En la ejecución del revestimiento con la finalidad de dar solución arquitectónica se introducen bruñas que se ejecutarán con todo cuidado a fin de que tanto las aristas y los ángulos interiores presenten una línea perfecta. La proporción de mezcla será de 1:3 - cemento arena su ejecución debe ser con tarraja.

PROCESO DE EJECUCIÓN

Se realiza en el revoque final del paramento en que se solicita; se procede cuando el mortero aún no ha fraguado.

Con la ayuda de un aparejo especial tipo plancha, en el que se ha adherido en alto relieve una cinta de madera con las dimensiones de la bruña y utilizando una regla para conservar la horizontalidad, se frota dicho aparejo empujando en el tarrajeo de manera tal que se perfile muy nítidamente el canal.

Si fuera necesario, se realizan los resanes, de manera de obtener una muy bien delimitada bruña. La mezcla es en proporción 1:3 – cemento arena.

UNIDAD DE MEDIDA

Metro lineal (m)

FORMA DE PAGO

La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.2.1.3.3 CIELORRASOS

1.2.1.3.3.1 FALSO CIELORRASO PLACA DE YESO ST e=9.5mm

DESCRIPCIÓN

Comprende la colocación de un falso cielorraso con placas de yeso ST de 9.5 mm. Los cielos rasos en este sistema se sostienen en un entramado de perfilería de aluminio tipo riel y parantes como se especifica en el plano de detalles, las placas de yeso cubren el entramado metálico en la parte inferior atornillándose al mismo con tornillos autorroscantes.

PROCESO DE EJECUCIÓN

Actividades previas a considerar para el proceso constructivo:

Envío, almacenamiento y manejo

Suministrar las placas, parantes, marcos, accesorios y herrajes por un fabricante reconocido.

Ejecución

Examinar área de instalación, estructura portante y condiciones en que las divisiones serán instaladas.

Notificar al constructor de cualquier condición que pueda impedir la instalación adecuada. No continuar con la instalación hasta tanto corregir de manera aceptable las observaciones realizadas.

Corte, ajuste y remate

Medir con exactitud y estudiar los despieces de las láminas antes de instalación.

Cortar desde la cara vista del tablero, rayando y reventando la cara vista, o aserrando.

Cortar en su totalidad el papel de recubrimiento posterior, sin rasgar en ningún caso.

Mantener pequeñas tolerancias para el ajuste exacto entre láminas y en los marcos de las aperturas, permitiendo el revestimiento de filos con platinas y escudos.

Presentar cortes con bordes lisos para ajustar los empates.

Fijaciones:

- Atornillar las planchas con atornilladores eléctricos que permitan ajustar en su totalidad el tornillo
- Atornillar máximo a 1 cm. del borde del tablero, y con profundidad uniforme de 0.8 mm

1.2.1.3.4 PISOS Y PAVIMENTOS.

1.2.1.3.4.1 CONTRAPISO DE 40 mm

DESCRIPCIÓN

Es una mezcla de cemento y arena gruesa y agua que se extenderá sobre la losa de concreto como superficie acabada para la

colocación de las piezas de cerámicos, madera machihembrada u otros. El contrapiso se apoya sobre las losas y recibe el acabado de piso. Sirve de apoyo y base para alcanzar el nivel requerido, proporcionando la superficie regular y plana que se necesita especialmente para pisos pegados u otros.

PROCESO DE EJECUCIÓN

El contrapiso tendrá un espesor de 40mm. El cemento se mezcla con arena, ripio de ½" y ¾" del tipo corriente. El concreto a utilizarse será de f'c = 100 Kg/cm², tanto los materiales, transporte, vaciado y curado del concreto se hará de acuerdo con las especificaciones de estructuras.

Se vaciará el concreto sobre el falso piso o losa aligerada previamente humedecido con agua limpia. El concreto será extendido entre cintas correctamente niveladas, ejecutadas previamente.

Sin agregar mortero, por medio de reglas pisonas se hará resumir el mortero del propio concreto, con el fin de obtener un acabado muy parejo con plancha de metal, se dejará la superficie completamente horizontal, sin ondulaciones y sin que marquen las cintas.

Los contrapisos se dejarán secar antes de proceder a colocar el piso pegado y se cuidará de mantener un desnivel con el piso acabado, de un espesor igual al material del piso a recibir.

UNIDAD DE MEDIDA

Metro cuadrado (M2).

FORMA DE PAGO

La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.2.1.3.4.2 PISOS

1.2.1.3.4.2.1 PISO MADERA MACHIHEMBRA-DA

DESCRIPCIÓN

Esta partida se refiere a la colocación de listones machihembrados clavados a listones de madera, los que irán asentados directamente sobre contrapisos de concreto, firmemente sujetos al piso.

El tipo de madera de los listones machihembrados, será aquél que se encuentre especificado en el formulario de presentación de propuestas.

El mortero a emplearse para la fijación de los listones será en proporción 1:3. Sobre el contrapiso perfectamente limpio se alinearán convenientemente los listones, los mismos que llevarán clavos de 3" a medio clavar para que sirvan como anclajes.

Se fijarán los listones vaciando el mortero entre ellos sin llegar a cubrirlos y dejando una terminación cóncava entre listón y listón. Después de fraguado y secado el hormigón se procederá al clavado de los listones machihembrados en la forma descrita en el ítem anterior.

Los planos de arquitectura y cuadro de acabados muestran los ambientes que llevan estos pisos.

MATERIALES

- Listones de madera
- Sierra manual
- Cuñas de 19mm ± 1mm de espesor
- Flexómetro
- Escuadra de carpintería
- Martillo
- Taco Golpeador
- Clavos para madera de cabeza 3"
- Laca selladora para alto tránsito

PROCESO DE EJECUCIÓN

Antes de instalar las maderas, debe corroborar que la superficie de soporte haya fraguado completamente y que no presente muestras de humedad. El nivel de humedad de la losa debe ser menor a 4%.

En la superficie debidamente plana y nivelada, se realizará una modulación inicial para determinar cuántas líneas de piso se requerirá para el recubrimiento del ambiente. Es posible que al final del ambiente haya un espacio inferior al ancho de las piezas. Se debe mantener una distancia de 19mm ± 1mm entre los listones de madera y los bordes de todas las paredes, columnas y muebles fijos para permitir que la madera se dilate normalmente.

La instalación debe realizarse de izquierda a derecha, de manera tal que los cantos acanalados (bordes hembra) queden mirando hacia las paredes. Ubicar la primera pieza en la esquina del ambiente en la que iniciará el ensamblado, tomar la segunda pieza y añadir pegamento para madera en la pestaña macho más corta y retirar los excesos de pegamento inmediatamente, utilizando para esto una espuma levemente humedecida en agua. Es esencial tomar en cuenta que el pegamento utilizado no debe tener base agua en su formulación.

Posteriormente, se debe afirmar la unión entre las piezas con un martillo y un taco golpeador. Esta operación debe repetirse con cuidado, ya que los impactos muy fuertes pueden astillar las uniones entre las maderas.

Una vez finalizada la colocación de los listones de madera, se procederá a instalar los zócalos alrededor de todas las paredes, de manera tal que oculten las dilataciones perimetrales, pero sin obstruirlas en ningún punto.

Se finaliza el proceso limpiando el piso en seco con una escoba de cerdas suaves o aspiradora.

UNIDAD DE MEDIDA

Metro cuadrado (m²)

FORMA DE PAGO

Este trabajo será medido por metro cuadrado, considerando el largo y ancho del piso en que se realizó la instalación.

Una vez realizadas las verificaciones se procederán a valorizar el metrados para poder así dar la conformidad de los trabajos correspondientes a esta partida.

La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.2.1.3.4.1.2 PISO DE PORCELANATO ANTI-DESLIZANTE 45X45cm**DESCRIPCIÓN**

Es un piso constituido por piezas de porcelanato antideslizante de primera calidad, con un espesor no menor de 6 milímetros. Se colocarán en los ambientes que se indican en el cuadro de acabados. Se utilizarán porcelanatos de acuerdo al tipo, tamaños, al diseño y colores que indica en el plano.

Materiales: Se empleará piso porcelanato de 45X45 cm para las zonas indicadas, (ver planos), mortero de pegamento blanco y agua, porcelana para el fraguado.

PROCESO DE EJECUCIÓN**Preparación del Sitio:**

Se debe realizar un tarrajeo rayado. La mezcla tendrá una proporción de cemento – arena fina igual a (1:4), el tarrajeo deberá tener un espesor entre 1 y 1.5 cm.

Antes de fragüe la mezcla se deberá rayar la superficie con un peine metálico u otra herramienta apropiada.

Las mayólicas serán embebidas previamente con agua, luego se humedecerá el piso tarrajeado – rayado. Luego preparar un mortero cemento – arena fina (1:1) y aplicar una capa de 2 mm. De este mortero antes de fijar la mayólica. Se deberá ir limpiando con un trapo limpio las juntas por donde aflore la mezcla.

Entre 24 y 72 horas de asentadas las losetas se fraguarán con pasta de cemento blanco o porcelana blanca. Eliminar rebabas y protuberancias. Se debe revisar minuciosamente el asentado del cerámico, en caso de defecto de fabricación o colocación se deben retirar los cerámicos mal colocados o defectuosos y sustituirlas por otras. Al final se debe limpiar todo el paño.

UNIDAD DE MEDIDA

Metro cuadrado (m²)

FORMA DE PAGO

Este trabajo será medido por metro cuadrado, considerando el largo y ancho de los pisos que requieran cerámicos. La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.2.1.3.4.1.3 PISO DE PORCELANATO ANTI-DESLIZANTE 60X60cm**DESCRIPCIÓN**

Es un piso constituido por piezas de porcelanato antideslizante de primera calidad, con un espesor no menor de 6 milímetros. Se colocarán en los ambientes que se indican en el cuadro de acabados. Se utilizarán porcelanatos de acuerdo al tipo, tamaños, al diseño y colores que indica en el plano. Materiales: Se emplea piso porcelanato de 60 x 60 cm para las zonas indicadas, (ver planos), mortero de pegamento blanco y agua, porcelana para el fraguado.

PROCESO DE EJECUCIÓN**Preparación del Sitio:**

Se debe realizar un tarrajeo rayado.

La mezcla tendrá una proporción de cemento – arena fina igual a (1:4), el tarrajeo deberá tener un espesor entre 1 y 1.5 cm.

Antes de fragüe la mezcla se deberá rayar la superficie con un peine metálico u otra herramienta apropiada.

Las mayólicas serán embebidas previamente con agua, luego se humedecerá el piso tarrajado – rayado. Luego preparar un mortero cemento – arena fina (1:1) y aplicar una capa de 2 mm. De este mortero antes de fijar la mayólica. Se deberá ir limpiando con un trapo limpio las juntas por donde aflore la mezcla.

Entre 24 y 72 horas de asentadas las losetas se fraguarán con pasta de cemento blanco o porcelana blanca. Eliminar rebabas y protuberancias.

Se debe revisar minuciosamente el asentado del cerámico, en caso de defecto de fabricación o colocación se deben retirar los cerámicos mal colocados o defectuosos y sustituirlas por otras. Al final se debe limpiar todo el paño.

UNIDAD DE MEDIDA

Metro cuadrado (m2)

FORMA DE PAGO

Este trabajo será medido por metro cuadrado, considerando el largo y ancho de los pisos que requieran cerámicos. La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.2.1.3.4.1.4 PISO DE CEMENTO PULIDO

DESCRIPCIÓN

Los pisos de cemento pulido se colocarán sobre los falsos pisos, en los lugares que se indican en los planos y con agregados que le proporcionen una mayor dureza.

El piso de cemento comprende 2 capas:

La primera capa, a base de concreto tendrá un espesor igual al total del piso terminado, menos el espesor de la segunda capa. La segunda capa de mortero que va encima de la primera tendrá un espesor mínimo de 1.0 cm.

Para la primera capa a base del piso se usará una de concreto en proporción 1:2:4.

Para la segunda capa se usará mortero cemento-arena en proporción 1:2, con un endurecedor y en la proporción recomendada por el fabricante.

MATERIALES

- Arena fina
- Arena gruesa
- Cemento Portland Tipo I (42.5kg)
- Agua
- Regla de madera
- Herramientas manuales

PROCESO DE EJECUCIÓN

Se colocarán reglas espaciadas máximo 1.00 m, con un espesor igual al de la primera capa. Deberá verificarse el nivel de cada una de estas reglas.

El mortero de la segunda capa se aplicará pasada la hora de vaciada la base. Se asentará con paleta de madera. Se trazarán bruñas según se indica en los planos. Antes de planchar la superficie, se dejará reposar al mortero ya aplicado, por un tiempo no mayor de 30 minutos. Se obtiene un enlucido más perfecto con plancha de acero o metal.

La superficie terminada será uniforme, firme, plana y nivelada por lo que deberá comprobarse constantemente con reglas de madera.

Curado

Después de que la superficie haya comenzado a fraguar, se iniciará un curado con agua pulverizada, durante 5 días por lo menos.

Después de los 5 días de curado, en los que se tomarán las medidas adecuadas para su perfecta conservación, serán cubiertas con papel especial para protegerlos debidamente contra las manchas de pintura y otros daños, hasta la conclusión de la obra.

Como procedimiento alternativo, podrá hacerse el curado con el agente especial que haya sido aprobado previamente, aplicándolo en la forma y cantidad recomendada por el fabricante del producto.

UNIDAD DE MEDIDA

Metro cuadrado (M2).

FORMA DE PAGO

El área del piso será la misma que la del contrapiso que sirve de base. Para ambientes cerrados se medirá el área comprendida entre los paramentos de los muros sin revestir y se añadirán las áreas correspondientes a umbrales de vanos para puertas y vanos libres. Para ambientes libres se medirá el piso que corresponda a la superficie a la vista del piso respectivo.

La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.2.1.3.5 ZÓCALOS Y CONTRAZÓCALOS

1.2.1.3.5.1 ZÓCALOS

1.2.1.3.5.1.1 ZÓCALO DE PORCELANATO ANTIDESLIZANTE DE 60X60cm

DESCRIPCIÓN

Comprende los trabajos de preparación, colocación, fraguado y limpieza donde llevará zócalo de este ítem, comprende la ejecución de zócalos de porcelanato en los ambientes que se especifiquen en los planos correspondientes o donde se hayan colocado pisos de porcelanato.

El mortero de pegamento blanco y arena sea en la proporción de 1:3, los zócalos serán de porcelanato y cerámicos de tipo piso.

PROCESO DE EJECUCIÓN

La superficie sobre la cual se colocará el porcelanato se preparará limpiando y removiendo todo material extraño y dejándola totalmente libre de los finos, producto del tarrajeo rayado.

Asentado: Se colocarán las reglas en las posiciones de niveles esto servirá de apoyo para soportar la primera hilera de baldosa; luego se colocarán las baldosas de acuerdo a las modulaciones aprobadas previamente por la supervisión. Se humedece la superficie sin empaparla, se extenderá la capa de pegamento de asentamiento con un espesor de 20 a 30 mm. Se asentarán las baldosas asegurándose que no queden vacíos entre estas y el mortero. El procedimiento se seguirá para cada una de las piezas tratando de que el espacio entre baldosa y baldosa sea el mínimo posible.

Fragua: Antes de las 78 horas se hará el fraguado, se aplicará con espátula entre las juntas e introduciéndose por lo menos 20mm inmediatamente se limpiará el exceso del material del fraguado.

Revisión del concreto asentado: Se hará una minuciosa revisión mediante el procedimiento de «sonido», esto es golpeando cada una de las piezas con un bastón, taco o elemento de determinada rigidez, no metálico que no produzca daño a la baldosa, para detectar posibles vacíos entre el mortero y la baldosa. Si los hubiera, las baldosas serán retiradas y asentadas nuevamente. Las juntas serán acabadas con cemento blanco.

Limpieza y protección: Con posterioridad a la colocación y fragua se limpiará la integridad del zócalo haciendo una inspección del terminado y tomando las medidas necesarias para dejarlo en óptimas condiciones. En cada ambiente, el zócalo terminado debe ser protegido hasta el término de la Obra.

UNIDAD DE MEDIDA

Metro Cuadrado (m2)

FORMA DE PAGO

Los trabajos descritos en esta partida serán pagados por metro cuadrado de baldosa de porcelanato instalado. La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.2.1.3.5.1.2 CEMENTO ACABADO MEDIA CAÑA 1:4

DESCRIPCIÓN

Será la conformación de una capa de mortero cemento - arena a una mampostería o elemento vertical, con una superficie de acabado o sobre la que se podrá realizar una diversidad de terminados posteriores.

PROCESO DE EJECUCIÓN

Previo a la ejecución del rubro se verificarán los planos del proyecto, determinando los sitios en los que se ejecutará el enlucido y definiendo o ratificando la forma y dimensiones de medias cañas.

Posterior a ello, se preparará una mezcla de cemento, la arena usada debe ser natural, angular, limpia y libre de cantidades dañinas de substancias salinas, alcalinas y orgánicas. La arena deberá pasar todo el tamiz # 8 y no más del 10% deberá pasar el tamiz # 100. La máxima cantidad de preparación de mortero, será para una jornada de trabajo, en la proporción adecuada para conseguir una mínima resistencia (mortero de 1 parte de cemento y 3 partes de arena fina) a la compresión de 100 kg/cm². El constructor realizará un detallado y concurrente control de calidad y de la granulometría del agregado fino, el proceso de medido, mezclado y transporte del mortero, para garantizar la calidad del mismo.

Se verificará la ejecución y ubicación de maestras verticales, que permitan definir niveles, alineamientos y verticalidad: máximo a 2 m entre maestras, una vez hecho, se procederá con la colocación del mortero en pared y se concluirá chaflanada.

Se debe realizar el proceso de curado respectivo, por medio de aspersión de agua en dos ocasiones diarias.

Las superficies que se inicien en una jornada de trabajo, deberán terminarse en la misma, para lo que se determinarán oportunamente las áreas a trabajar en una jornada de trabajo, acorde con los medios disponibles.

UNIDAD DE MEDIDA

Metro cuadrado (m2)

METODO DE MEDICION

La cantidad a pagar por esta partida estará determinada por área en m2 del zócalo.

La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.2.1.3.5.2 CONTRAZOCALOS

1.2.1.3.5.2.1 CONTRAZOCALO DE MADERA AGUANO DE ¾"X4" RODÓN ¾"

DESCRIPCIÓN

Se colocará en los ambientes señalados y con una altura señalada., salvo otra indicación expresada en planos de Arquitectura. Materiales: Madera aguano de primera calidad.

PROCESO DE EJECUCIÓN

Los contra zócalos se ejecutarán en los ambientes indicados en los planos, se colocarán con su respectivo rodón boleado.

Como primer paso antes de la colocación y fijación de los contrazócalos, se deberá revisar que estén terminados los pisos y se deberá hacer la limpieza de toda la superficie, evitando suciedad proveniente de las paredes.

Se procederá realizando cortes de 45° para los encuentros en las esquinas, para luego hacer perforaciones en caso de ser necesarios, para fijar los contrazócalos en la pared, con la utilización de tarugos y tornillos, perfectamente alineados y nivelados.

UNIDAD DE MEDIDA

Metro lineal (m)

MÉTODO DE MEDICIÓN

La cantidad a pagar por esta partida estará determinada por el número de metros de contrazócalo ejecutado, contándose con la aprobación del Ingeniero Supervisor.

La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.2.1.3.5.2.2 CONTRAZOCALO DE PORCELANATO ANTIDESLIZANTE 45x10cm RODÓN ¾"

DESCRIPCIÓN

Se colocará en los ambientes señalados, y con una altura de 0.10 m., salvo otra indicación expresada en planos de Arquitectura.

Materiales: Porcelanato de 0.60 x 0.10 m. de las mismas características del piso del ambiente. Estas serán de primera calidad.

PROCESO DE EJECUCIÓN

El material para su aplicación es mezcla cemento-arena en proporción 1:1. La colocación de las baldosas se ejecutará sobre muro previamente tratado con tarrajeo rayado, el que debe permanecer húmedo para el caso de muros de ladrillo.

El porcelanato se colocará con la capa de mezcla en la parte posterior, previamente remojadas, a fin de que no se formen canchales interiores. Las juntas coincidirán con las del piso y estarán separadas con el mínimo indicado por el fabricante.

El fraguado se hará con porcelana, la que se humedecerá y se hará penetrar en la separación de estas por compresión; de tal forma que llene completamente las juntas. Posteriormente se pasará trapo seco para limpiarlas e igualar el material de fragua. De ser absolutamente necesarios los cartabones, estos se cortarán a máquina, debiendo presentar corte nítido, sin desportilladuras, quiñaduras o algún otro tipo de defecto. Asimismo, éstos no serán menores a 0.10 m.

UNIDAD DE MEDIDA

Metro (m)

METODO DE MEDICIÓN

La cantidad a pagar por esta partida estará determinada por el número de metros de contrazócalo ejecutado, contándose con la aprobación del Ingeniero Supervisor.

La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.2.1.3.6 COBERTURAS

1.2.1.3.6.1 COBERTURA DE CALAMINON TRAPEZOIDAL CON RECUBRIMIENTO DE ALUZINC

DESCRIPCIÓN

El Aluzinc es utilizado con frecuencia como capa de recubrimiento para techos.

PROCESO DE EJECUCIÓN

La instalación de coberturas del calaminon se deberá hacer siempre por personal calificado, y con experiencia en el montaje.

Antes de proceder a la instalación de la cobertura, el Contratista debe verificar que los elementos de soporte o fijación de las planchas y accesorios, ya sean firmes o elementos de soporte estructural, se encuentren a nivel, aplomados y que su espaciamiento sea el adecuado según las especificaciones y tablas de cargas permitidas indicadas en las fichas técnicas de los productos. Cualquier irregularidad existente en la superficie de montaje que no permita la correcta instalación de los paneles y accesorios, debe ser resuelta antes de la fijación.

Los pórticos o tijerales, y la estructura metálica en general, deben estar alineadas y aplomadas antes de iniciar la instalación, todas las correas de techo y cerramientos deben estar liberadas por el contratista responsable. Todas las imperfecciones en estas, serán evidentes en el panel. En todo trabajo de corte, se procurará no dejar huellas que no puedan ser eliminadas por operaciones posteriores.

Para iniciar con la instalación, debe tomarse como punto de arranque la esquina inferior izquierda o derecha del área a cubrir la cual servirá para escuadrar el trazo de la instalación.

Para iniciar el montaje de los paneles, se recomienda usar cordeles guías de acuerdo al escuadre anterior verificado. Se deberá colocar el cordel en ambos extremos del paño a techar. La sujeción del panel metálico a la estructura de soporte se realizará con tornillos de #14x3".

En los traslapes transversales y longitudinales se deberá colocar sello butil 3/8" y se reforzará la junta entre paneles con tornillos #12x3/4".

UNIDAD DE MEDIDA

Metro cuadrado (m2)

FORMA DE PAGO

Esta partida se pagará, previa autorización del Supervisor, por metro cuadrado (m2) de área ejecutada de acuerdo a las especificaciones antes descritas. La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.2.1.3.7 CARPINTERÍA DE MADERA

Toda la carpintería de puertas, closets, tableros y muebles, deberán estar fabricadas a base de tableros aglomerados de MDF, según se especifique en el cuadro de acabados y los planos de detalles de cada caso.

Toda la carpintería se acabará perfectamente lijada, laqueada, barnizada o pintada, según se especifique en los planos de detalles.

a. Duco (Laca a la Piroxilina). Sobre la superficie lijada se aplicará primero una mano de base, se dará una mano de masilla al duco para luego aplicar una segunda mano de base. Se lijará para luego aplicarle una mano de pintura al duco, posteriormente se deberán masillar los poros, lijar y suavizar toda la puerta para luego proceder a aplicar la segunda mano de pintura al duco.

Posteriormente se le aplicará una mano de sellador para duco. El acabado será semi-mate. Se aplicará con compresora.

b. Laca. Las lacas a emplearse serán incolores y con acabado semi-mate. Se aplicará primero laca selladora y después de 6 horas y antes de 24 horas se aplicará laca a la piroxilina. Se aplicarán con soplete y hasta conseguir un acabado uniforme.

c. Barniz Marino. Será transparente, tipo de vehículo fenólico. Diluido en aguarrás mineral, se aplicará con brocha o pistola, dos manos, la segunda de 16 a 24 horas después de la primera. Secará al tacto entre 3 a 5 horas y tendrá un rendimiento de 3 a 4 m2 por galón.

Nota: Se aplicará Silicona al largo de todos los contrazócalos y marcos de ventanas y puertas de madera.

1.2.1.3.7.1 PUERTAS

Esta partida comprende las características de las piezas, las mismas que deben ser realizadas de acuerdo con las dimensiones y especificaciones establecidas en los planos arquitectónicos y de detalles. Se incluyen en este ítem el marco respectivo y todos aquellos accesorios necesarios para la correcta ejecución y funcionamiento de las puertas.

1.2.1.3.7.1.1 PUERTA DE MADERA AGUANO MACHIEMBRADA

DESCRIPCIÓN

La madera empleada en la realización de puertas será Aguano, de primera calidad, seca, tratada y habilitada para evitar deterioro; así mismo contará con la certificación que asegure el porcentaje mínimo de humedad (13%).

Las unidades al ser de carácter principal, comprenden los elementos en su integridad, es decir, la hoja machihembrada, marcos de cajón de madera, accesorios de cerrajería e instalación; los mismos que se indican en el plano.

MATERIALES

- Clavos c/ cabeza p/ construcción d. Pro-medio
- Cola sintética
- Lija para madera
- Madera machihembrada
- Thinner
- Tapaporos
- Base a la piroxilina
- Laca a la piroxilina mate (nitrocelulosa) aplicado al duco
- Talco industrial
- Herramientas manuales
- Equipo de pintura
- Sierra circular
- Cepilladora eléctrica

PROCESO DE EJECUCIÓN

Trabajos Comprendidos

El Contratista deberá ejecutar todos los trabajos de carpintería de madera que se encuentran indicados y/o detallados en los planos, así como todos los trabajos que sean necesarios para completar el proyecto

Fabricación

La carpintería de madera será ejecutada por operarios expertos, en un taller provisto de las mejores herramientas y equipos para cortar, lijar, cepillar, barnizar, pulir, etc. que aseguren un perfecto acabado de acuerdo a la mejor práctica industrial de actualidad, con encuentros y ensamblajes exactos, todo con los detalles indicados en los planos.

Anclajes

Los planos muestran por lo general solamente los requerimientos arquitectónicos, siendo de responsabilidad del Contratista de proveer la colocación de anclajes y platinas empotradas en la albañilería, cuando no se indican en los planos destinados a emperrar los marcos, así como cualquier otro elemento de sujeción para garantizar la perfecta estabilidad y seguridad de las piezas que se monten.

Transporte y Almacenamiento

El transporte de las piezas ensambladas a la obra, su manipuleo y posterior traslado al sitio en que serán colocadas, deberá hacerse con toda clase de precauciones. El almacenamiento temporal dentro de la obra deberá realizarse en un sitio seco, protegido del tránsito de personas y equipos, levantando las piezas sobre el piso por medio de cuartones de madera, para evitar las consecuencias de eventuales aniegos.

UNIDAD DE MEDIDA

Metros cuadrados (m2)

FORMA DE PAGO

La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.2.1.3.7.1.2 PUERTA DE MADERA AGUANO CONTRAPLACADA

DESCRIPCIÓN

Su realización será en madera aguano, la pieza incluye el marco cajón de madera, las bisagras capuchinas aluminizadas de 3½" x 3½" para la instalación y los accesorios de cerrajería. El acabado será pintado al duco.

Todos los elementos serán escrupulosamente realizados según las dimensiones que constan en los planos.

Las piezas serán cuidadosamente protegidas de golpes, abolladuras o manchas, hasta la entrega de obra bajo responsabilidad del Contratista, así como el cambio de piezas dañadas por la falta de tales cuidados.

MATERIALES

- Clavos c/ cabeza p/ construcción d. Pro-medio
- Cola sintética
- Lija para madera
- Madera contraplacado
- Thinner
- Tapaporos
- Base a la piroxilina

PROCESO DE EJECUCIÓN

Los marcos se colocarán empotrados en muros. Estos se asegurarán con tornillos colocados en huecos de 2" de profundidad y 1/2" de diámetro, a fin de esconder la cabeza, tapándose luego ésta con un tarugo puesto al hilo de la madera y lijado. Los marcos de las puertas serán de 2" x 4" salvo indicación señalada en los planos.

Se tendrán en cuenta las indicaciones del sentido en que se abren las puertas; así como los detalles correspondientes, previo a la colocación de los marcos. Para el contraplacado de las hojas de las puertas se han considerado lo siguiente: Contraplacado de 4mm de espesor, color aprobado por la supervisión. El orificio para la cerrajería se realizará a máquina. El acabado debe ser de óptima calidad, guardándose el supervisor el derecho de rechazar las unidades que presenten fallas y no cumplan con los requisitos exigidos.

UNIDAD DE MEDIDA

Metro cuadrado (m2)

FORMA DE PAGO

Se contemplará el global de puertas. La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.2.1.3.7.2 MUEBLES DE COCINA Y SIMILARES

DESCRIPCIÓN

Se harán de acuerdo a los diseños, de formas, dimensiones, secciones, etc. que los planos de detalle que se especifican.

En todos aquellos ambientes en los cuales se indiquen muebles fijos, tipo estante, bancos, reposteros, etc., el Contratista los incluirá en su oferta, considerando para su ejecución la madera aguano nacional selecta y seca.

Las partes exteriores e interiores, se presentarán pulidas y lijadas, impregnadas con un imprimante y un posterior encerado líquido especial para madera (barniz marino), salvo indicación expresa en contrario.

La cerrajería que se establezca en cada mueble, será cromada de primera calidad, debiendo ser aprobadas las muestras por el Inspector.

Será confeccionado mediante la utilización de madera aguano de acuerdo con las características, medidas y dimensiones indicadas en los planos.

1.2.1.3.7.2.1 PUERTAS DE MUEBLES EMPOTRADOS

DESCRIPCIÓN

Se harán de acuerdo a los diseños, de formas, dimensiones, secciones, etc. que los planos e isometrías de detalles especifican.

Las puertas estarán hechas de aglomerado con lámina de melamine 0.015, debiendo analizar el material y certificando que todo está en perfecto uso, en color, corte y dimensiones para la posterior colocación en los lugares establecidos en los planos.

PROCESO DE EJECUCIÓN

En todos aquellos ambientes en los cuales se indiquen muebles fijos, tipo estante, bancos, reposteros, mesas, barras, etc., el Contratista los incluirá en su oferta.

Los muebles se confeccionarán de acuerdo con las especificaciones que figuran en la lámina de detalles. Puertas y paneles serán de aglomerado con lámina de melamine 0.015, ensamblado según sean o especificados en los planos de detalles.

Los cantos de las melaminas serán canteados con canto grueso de un color similar a la de la melamina

En muebles altos, se utilizará plástico laminado sobre el material estructural de estos.

La cerrajería que se establezca en cada mueble, será cromada de primera calidad, debiendo ser aprobadas las muestras por el Inspector.

UNIDAD DE MEDIDA

Metros cuadrados (m²)

FORMA DE PAGO

La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.2.1.3.8 CARPINTERÍA METÁLICA Y HERRE- RÍA

1.2.1.3.8.1 PUERTAS METÁLICAS

1.2.1.3.8.1.1 PUERTA DE HIERRO

DESCRIPCIÓN

El trabajo descrito en esta sección consiste en el suministro de materiales, ajuste e instalación de puertas de hierro.

Será responsabilidad del Contratista suministrar e instalar todos los accesorios y aditamentos para la correcta instalación y funcionamiento de las puertas, aun cuando no se les mencione específicamente. Las puertas deben quedar totalmente instaladas a plomo, sin torceduras, aberturas o defectuosas.

PROCESO DE EJECUCIÓN

Se verificará el hueco de las puertas antes de su instalación, chequeando plomos, altura, etc.

Posteriormente se procederá a preparar el material a ser utilizado.

Se soldará el contramarco, verificando las escuadras y se ubicarán los agujeros para sujetarse a la pared, los cuales serán abiertos con taladro, tanto en el angular como en la pared, en la cual se colocará el ancla expansiva para luego colocar el contramarco con los pernos de ½" en las anclas expansivas.

La puerta en sí deberá hacerse con el tubo estructural soldado a la medida, respetando plomos y escuadras, soldándose los extremos a 45° y soldándose estos mismos entre ellos.

Se procederá a pintar con las dos manos de pintura anticorrosiva de diferente color para verificarse las dos manos de anticorrosivo, y luego una mano con pintura de esmalte. Ambos tipos de pintura se aplicarán con soplete.

UNIDAD DE MEDIDA

Metros cuadrados (m²)

FORMA DE PAGO

La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.2.1.3.8.2 VENTANAS

1.2.1.3.8.2.1 VENTANA DE MARCO ALUMINIO NEGRO

DESCRIPCIÓN

Comprende la colocación de marcos de ventanas de aluminio ejecutadas con perfiles especiales de aluminio y elementos de aluminio para seguridad contra robos; de acuerdo a las indicaciones, detalles y ubicaciones especificadas en planos.

PROCESO DE EJECUCIÓN

Se procederá colocando el marco de aluminio desde el interior de la habitación, una vez colocado, se marcará con un lápiz las perforaciones provistas en la ventana.

Posterior a ello, se retirará la ventana y se taladrará con una broca de ¼" a una profundidad de 2" en los puntos marcados, para luego colocar los taquetes utilizando el martillo. Se debe limpiar perfectamente el polvo del área de instalación.

Por último, se colocará la ventana nuevamente en el vano tomando como referencia las perforaciones para fijarla al muro. Se utilizará un desarmador para ajustar la pija al muro y se atornillará de manera cruzada para evitar descuadres.

Una vez fijada la ventana, se sellará el perímetro con silicón por la parte interna y externa.

UNIDAD DE MEDIDA

Unidad: Metro Cuadrado (m²).

FORMA DE PAGO

La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.2.1.3.9 CERRAJERÍA

1.2.1.3.9.1 BISAGRAS

1.2.1.3.9.1.1 BISAGRA ALUMNIZADA CAPUCHINA DE 3 ½" x 3 ½"

DESCRIPCIÓN

Esta partida se refiere al suministro y colocación de las bisagras, las cuales son parte de las obras de carpintería. Estos elementos son parte de las puertas, y permiten que estos puedan girar sobre su apoyo en uno de los costados del marco.

Los materiales y características mecánicas de las bisagras están especificados en los planos de detalles, mientras que su ubicación en los planos de arquitectura. Cualquier modificación en las características antes especificadas deberá de ser previamente aprobada por el Ingeniero supervisor de la obra.

PROCESO DE EJECUCIÓN

Se escogerá el tipo de Bisagra de acuerdo a las especificaciones y requerimientos del proyecto. Las bisagras serán de primera calidad, debido a que la obra que se está ejecutando así lo exige.

Previamente a su colocación deberá de llevar una muestra al supervisor para su aprobación y posterior colocación.

Realizar la colocación de las bisagras de acuerdo a las indicaciones del fabricante. Tanto en el piso como en el cabezal o dintel se perforarán los huecos, apropiados para anclar el mecanismo de giro con una mezcla de mortero 1:2 preparada con arena de pega.

Durante la instalación deberá de tenerse cuidado con el perfecto ajuste de la puerta, plomo y nivel. Una vez ubicada la zona donde se fijarán las bisagras con los pernos, se procederá a realizar un corte de la madera, de manera que la bisagra quede encajada en la misma. El objeto de esto es que la puerta una vez instalada no presente juntas a través de las cuales haya visibilidad hacia el interior de los ambientes.

El tipo de tornillos utilizados será autorroscantes, de manera que puedan fijarse de manera rápida a la madera.

UNIDAD DE MEDIDA

Pieza. (pza.)

FORMA DE PAGO

El cómputo se efectuará por cada una de las piezas iguales en dimensiones y características, ejecutado y aceptado por el supervisor de la obra.

La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.2.1.3.9.2 CERRADURAS

1.2.1.3.9.2.1 CERRADURA DE EMBUTIR 02 GOLPES MANIJA TIPO FLAT

DESCRIPCIÓN

Las cerraduras de la presente especificación son para instalar en un hueco redondo en los frentes y bordes de las puertas. Su forma es cilíndrica, con mecanismo de acero, sistema de cinco pines, dos perillas y escudos no ornamentales, lo que permitirá un número prácticamente ilimitado de unidades sin repetir la llave y hacer cualquier combinación con las llaves maestras.

Materiales

Los materiales que forman todas las partes de la cerradura serán de acero inoxidable pulido, satinado y resistente a cualquier condición atmosférica. Todas las piezas serán elaboradas con el material más adecuado, conforme a las funciones y esfuerzos a que están sometidas. El Inspector se reserva el derecho de aprobar la marca y forma de las cerraduras.

PROCESO DE EJECUCIÓN

Previo al inicio de este rubro se verificarán los planos del proyecto y de detalle, determinando la cantidad y clase de cada cerradura; se observarán y cumplirán las siguientes indicaciones:

- El constructor presentará muestras de las cerraduras, con la certificación del proveedor o fabricante de las especificaciones técnicas de las mismas, para la aprobación de la dirección arquitectónica y la fiscalización; cumplirá como mínimo con las siguientes especificaciones: la caja y pestillo serán en acero estampado, de cilindro ambos lados regulable, con contra placa auxiliar para instalación, mecanismo de cinco pines, caja y pestillo fosfatizados y pintados, mecanismos interiores en acero con recubrimiento electrolítico galvanizado tropicalizado.
- Garantizará un buen funcionamiento mínimo de cinco años, con uso normal y que no requiera mantenimientos.
- Verificar el sentido y lado de abertura de la puerta, para solicitar cerradura derecha o izquierda.
- Definición de la altura de colocación de la cerradura, tomada del piso terminado.
- Para puertas metálicas ubicación de refuerzos y caja en el sitio de fijación de la cerradura.
- Instalación concluida de las hojas de puerta, mamparas o elementos a ubicar cerraduras.

Concluido las indicaciones anteriores, se dará inicio a la instalación de las cerraduras. En todo el proceso se observará las siguientes indicaciones:

- Verificación del ingreso de las cerraduras a obra: todas las cerraduras ingresarán en las cajas originales del fabricante.
- Verificación de catálogos de instalación del fabricante.
- Verificación de los trazos y las perforaciones en la hoja de puerta y el marco.
- Clasificación y numeración de las cerraduras, por ambientes y números, antes de su entrega para colocación.
- Perforaciones adicionales de la hoja de puerta, en el caso de requerirse.
- Desarmado de la cerradura y ejecución de la instalación.
- Cuidados generales para no maltratar o deteriorar la cerradura que se instale.

La Supervisión realizará la recepción y posterior aprobación o rechazo del rubro ejecutado, para lo cual se observarán las siguientes indicaciones:

- Pruebas de buen funcionamiento de la cerradura instalada.
- Verificación del buen estado de la cerradura y caja: serán sin rayones, golpes, torceduras u otros defectos visibles.
- Verificación de la altura, distancias y demás detalles de instalación.
- Entrega de un original y dos copias de llave por cada cerradura.
- Protecciones generales de la cerradura instalada, hasta la entrega y recepción de la obra.
- El constructor verificará que las hojas de puertas se encuentran sin alabeos o pandeos, y que su cierre no se encuentra forzado.

Clasificadas y numeradas, con los catálogos de instalación que entrega el fabricante, se procede el desarmado de la cerradura, para realizar el trazado y punteado del eje de los tornillos, cuidando su nivelación, para colocar y fijar la placa auxiliar, asegurar y armar la cerradura. Verificando su buen funcionamiento, se realiza la colocación de la caja que recibe el pestillo, que será perfectamente nivelada con la cerradura.

Una vez que se haya concluido con la instalación de la cerradura, se verificará su buen funcionamiento y será protegida para evitar rayones o daños hasta la entrega - recepción de la obra. Fiscalización realizará las pruebas que crea conveniente para la aceptación o rechazo del rubro concluido.

UNIDAD DE MEDIDA

Pieza. (pza.)

FORMA DE PAGO

El cómputo se efectuará por cada una de las piezas iguales en dimensiones y características, ejecutado y aceptado por el supervisor de la obra.

Una vez realizadas las verificaciones se procederá a valorizar el metrado para poder así dar la conformidad de los trabajos correspondientes a esta partida.

1.2.1.3.9.2.2 MANIJA DE BRONCE P/PUERTAS DE VENTANAS C/PICAPORTE DE 2 ½"

DESCRIPCIÓN

La partida corresponde a la selección y colocación de manija de bronce con picaporte, este último instalado en interior.

PROCESO DE EJECUCIÓN

Serán instalados en los lugares indicados en los planos, previamente se deberán realizar las perforaciones.

Se deberá establecer la coordinación entre los encargados de la ejecución de los diferentes componentes de la misma a fin de obtener un acabado óptimo.

Para el pintado de estos elementos se deberá emplear pintura anodizada.

UNIDAD DE MEDIDA

Unidad (Und.)

FORMA DE PAGO

El cómputo se efectuará por cada una de las unidades iguales en dimensiones y características, ejecutado y aceptado por el supervisor de la obra.

La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.2.1.3.9.3 ACCESORIOS EN GENERAL

1.2.1.3.9.3.1 TOPES DE BRONCE PARA PUERTAS

DESCRIPCIÓN

La partida corresponde a la selección y colocación de topes de puerta, instalados en ambientes interiores.

PROCESO DE EJECUCIÓN

Serán instalados en los lugares indicados en los planos, previamente se deberán realizar las perforaciones.

Se deberá establecer la coordinación entre los encargados de la ejecución de los diferentes componentes de la misma a fin de obtener un acabado óptimo.

UNIDAD DE MEDIDA

Pieza. (pza.)

FORMA DE PAGO

El cómputo se efectuará por cada una de las piezas iguales en dimensiones y características, ejecutado y aceptado por el supervisor de la obra.

La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.2.1.3.10 VIDRIOS, CRISTALES Y SIMILARES

1.3.1.3.10.1 VIDRIO LAMINADO INCOLORO DE 6MM (T. SANDWICHE)

DESCRIPCIÓN

El vidrio laminado es un acristalamiento de seguridad compuesto por dos o más vidrios unidos por medio de una o varias láminas de butiral de polivinilo (PVB), material plástico de muy buenas cualidades de elasticidad, transparencia y resistencia. La perfecta adherencia vidrio-butiral se obtiene mediante un tratamiento térmico y de presión.

MATERIALES

- Vidrio laminado incoloro 6mm.
- Accesorios de acero para vidrio crudo.
- Transporte de materiales.

PROCESO DE EJECUCIÓN

Antes de colocar los vidrios, se verificarán si han sido cortados convenientemente, presentándose en los lugares correspondientes, para tal efecto se deberán retirar los junquillos y molduras.

Luego se deberá limpiar las superficies donde se asentará el vidrio, evitar el polvo, restos de concreto, etc. A continuación, se deberán colocar los vidrios con junquillos de madera para las ventanas y las puertas con marcos de madera.

Posteriormente se repondrán con cuidado los junquillos y molduras, cuidando de estropearlos, al terminar se aseguran con clavos de cabeza perdida.

Los vidrios que presenten rajaduras o imperfecciones, o aquellos colocados en forma inadecuada serán retirados y reemplazados.

UNIDAD DE MEDIDA

Metro cuadrado (m2)

FORMA DE PAGO

El cómputo total se obtendrá sumando los metros cuadrados de cada pieza, para cada tipo de pieza se tomará el largo por el ancho, midiendo las dimensiones en metros del espacio que ocupará el vidrio y luego calculando su área en metros cuadrados.

La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.3.1.3.10.2 VIDRIO LAMINADO INCOLORO PAVONADO 6 MM. (T. Sandwich)

DESCRIPCIÓN

El vidrio laminado pavonado es un acristalamiento de seguridad compuesto por dos o más vidrios unidos por medio de una o varias láminas de butiral de polivinilo (PVB), material plástico de muy buenas cualidades de elasticidad, transparencia y resistencia. La perfecta adherencia vidrio-butiral se obtiene mediante un tratamiento térmico y de presión. El pavonado se obtiene mediante la aplicación de productos químicos que proporcionan una oxidación superficial de gran adherencia y durabilidad

MATERIALES

- Vidrio laminado incoloro pavonado 6mm.
- Accesorios de acero para vidrio crudo.
- Transporte de materiales.

PROCESO DE EJECUCIÓN

Antes de colocar los vidrios, se verificarán si han sido cortados convenientemente, presentándose en los lugares correspondientes, para tal efecto se deberán retirar los junquillos y molduras.

Luego se deberá limpiar las superficies donde se asentará el vidrio, evitar el polvo, restos de concreto, etc. A continuación, se deberán colocar los vidrios con junquillos de madera para las ventanas y las puertas con marcos de madera.

Posteriormente se repondrán con cuidado los junquillos y molduras, cuidando de estropearlos, al terminar se aseguran con clavos de cabeza perdida. Los vidrios que presenten rajaduras o imperfecciones, o aquellos colocados en forma inadecuada serán retirados y reemplazados.

UNIDAD DE MEDIDA

Metro cuadrado (m2)

FORMA DE PAGO

El cómputo total se obtendrá sumando los metros cuadrados de cada pieza, para cada tipo de pieza se tomará el largo por el ancho, midiendo las dimensiones en metros del espacio que ocupará el vidrio y luego calculando su área en metros cuadrados.

La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.2.1.3.11 PINTURA

1.2.1.3.11.1 PINTURA DE CIELOS RASOS, VIGAS, COLUMNAS Y PAREDES

1.2.1.3.11.1.1 PINTURA LÁTEX EN MUROS INTERIORES 02 MANOS

DESCRIPCIÓN

Comprende las acciones necesarias para el acabado final de las superficies de muros interiores con pintura látex a dos manos.

PROCESO DE EJECUCIÓN

Preparación de la Superficie:

Las superficies a pintar deberán estar secas y limpias antes de recibir los imprimantes y pinturas, previamente se deben resanar las roturas, rajaduras, huecos, y demás defectos. Luego de resanar se debe lijar para conseguir una superficie uniforme.

Después del resane y limpieza se aplicará el imprimante con brocha y se dejará secar completamente, se verificará que la superficie esté completamente lista para recibir la pintura final, si es necesario se deberá corregir cualquier defecto.

La pintura debe ser extraída de su envase original, se puede adelgazar con agua o proceder de acuerdo a las especificaciones de los fabricantes, la pintura se aplicará en dos capas sucesivas, es prudente esperar a que la primera capa o “mano” de pintura seque para aplicar la segunda.

La selección de colores será hecha por los arquitectos responsables de la obra, las muestras deberán realizarse en los lugares donde se aplicará la pintura, a fin de poder ver a la luz natural del ambiente, las muestras deben hacerse sobre una superficie de 2 metros cuadrados como mínimo.

UNIDAD DE MEDIDA

Metro cuadrado (m2)

METODO DE MEDICIÓN

Este trabajo será medido por metro cuadrado, considerando el largo y ancho de las superficies a pintar.

La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.2.1.3.11.1.2 PINTURA LATEX EN MUROS EXTERIORES 02 MANOS

DESCRIPCIÓN

Comprende las acciones necesarias para el acabado final de las superficies de muros exteriores con pintura látex a dos manos.

PROCESO DE EJECUCIÓN

Preparación de la Superficie:

Las superficies a pintar deberán estar secas y limpias antes de recibir los imprimantes y pinturas, previamente se deben resanar las roturas, rajaduras, huecos, y demás defectos. Luego de resanar se debe lijar para conseguir una superficie uniforme.

Después del resane y limpieza se aplicará el imprimante con brocha y se dejará secar completamente, se verificará que la superficie esté completamente lista para recibir la pintura final, si es necesario se deberá corregir cualquier defecto.

La pintura debe ser extraída de su envase original, se puede adelgazar con agua o proceder de acuerdo a las especificaciones de los fabricantes, la pintura se aplicará en dos capas sucesivas, es prudente esperar a que la primera capa o “mano” de pintura seque para aplicar la segunda.

La selección de colores será hecha por los arquitectos responsables de la obra, las muestras deberán realizarse en los lugares donde se aplicará la pintura, a fin de poder ver a la luz natural del ambiente, las muestras deben hacerse sobre una superficie de 2 metros cuadrados como mínimo.

UNIDAD DE MEDIDA

Metro cuadrado (m2)

METODO DE MEDICIÓN

Este trabajo será medido por metro cuadrado, considerando el largo y ancho de las superficies a pintar. La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.2.1.3.11.1.3 PINTURA LATEX EN COLUMNAS 2 MANOS

Ver Ítem 1.2.1.3.11.1.1

1.2.1.3.11.1.4 PINTURA LATEX EN VIGAS 2 MANOS

Ver ítem 1.2.1.3.11.1.1

1.2.1.3.11.1.5 PINTURA LATEX EN DERRAMES EN VANOS

DESCRIPCIÓN

Comprende las acciones necesarias para el acabado final de los derrames en vanos.

PROCESO DE EJECUCIÓN

Preparación de la Superficie:

Las superficies a pintar deberán estar secas y limpias antes de recibir los imprimantes y pinturas, previamente se deben resanar las roturas, rajaduras, huecos, y demás defectos. Luego de resanar se debe lijar para conseguir una superficie uniforme.

Después del resane y limpieza se aplicará el imprimante con brocha y se dejará secar completamente, se verificará que la superficie esté completamente lista para recibir la pintura final, si es necesario se deberá corregir cualquier defecto.

La pintura debe ser extraída de su envase original, puede adelgazar con agua o proceder de acuerdo a las especificaciones de los fabricantes, la pintura se aplicará en dos capas sucesivas, es prudente esperar a que la primera capa o "mano" de pintura seque para aplicar la segunda.

La selección de colores será hecha por los arquitectos responsables de la obra, las muestras deberán realizarse en los lugares donde se aplicará la pintura, a fin de poder ver a la luz natural del ambiente, las

muestras deben hacerse sobre una superficie de 2 metros cuadrados como mínimo.

UNIDAD DE MEDIDA

metro cuadrado (m2)

FORMA DE PAGO

Este trabajo será medido por metro cuadrado, considerando el largo y ancho de las superficies a pintar.

La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.2.1.3.11.2 PINTURA DE PUERTAS

1.2.1.3.11.2.1 PINTURA EN PUERTAS DE MADERA CON BARNIZ 02 MANOS

DESCRIPCIÓN

Esta partida contiene la aplicación de barniz en puertas de madera.

PROCESO DE EJECUCIÓN

La superficie de madera donde se aplicará el barniz debe estar libre de polvo, grasas, óxido y cualquier otro contaminante.

El barniz a aplicar será del tipo poliuretano, el cual tiene alta durabilidad y adherencia sobre la superficie donde se aplica. En el caso de no estar mezclado se debe mezclar catalizador y disolvente en el producto, en secciones iguales para que quede una mezcla homogénea la cual, puede dar un acabado sin desprolijos.

El método de aplicación del barniz se da con una brocha, se quitan los excedentes realizando pinceladas de abajo hacia arriba, se debe tomar en cuenta que no se debe aplicar la brocha dos veces en el mismo sitio.

El barnizado puede estar completamente secado aproximadamente en 4 horas.

UNIDAD DE MEDIDA

Metro cuadrado (m2)

METODO DE MEDICIÓN

Este trabajo será medido por metro cuadrado, considerando el largo y ancho de las superficies a pintar.

La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

1.2.1.3.11.2.2 PUERTAS METÁLICAS CON PINTURA LÁTEX 02 MANOS

DESCRIPCIÓN

Esta partida contiene la aplicación de la pintura látex en aquellos elementos de carpintería metálica, siendo puertas en este caso específico.

PROCESO DE EJECUCIÓN

La superficie a aplicar debe estar libre de polvo, grasas, óxido y cualquier otro contaminante. La preparación de la pintura será una disolución en proporciones indicadas por la marca a ser utilizada.

El método de aplicación de la pintura se dará con soplete convencional, para posteriormente dejar secar al tacto durante 40 min y 12 horas al duro.

El esmalte se aplicará con un rendimiento de 9 a 10 m2 por litro.

UNIDAD DE MEDIDA

Metro cuadrado (m2)

MÉTODO DE MEDICIÓN

Este trabajo será medido por metro cuadrado, considerando el largo y ancho de las superficies a pintar.

La cantidad determinada según el método de medición, será pagada al precio unitario del contrato, y dicho pago constituirá compensación total por el costo de material, equipo, mano de obra e imprevistos necesarios para completar la partida.

9.2.3. COSTO ESTIMADO DEL PROYECTO

La Plaza Comercial Inka Motors, presenta un área construida total de 20 507. 00 m2, para saber el costo total del proyecto, se toma los valores unitarios de edificación para la Sierra del 2022. El costo por m2 según el cuadro de valores unitarios es de S/. 1 755.13 dando un costo total de la obra de S/. 36 992 372.79.

VALORES POR PARTIDAS EN SOLES POR METRO CUADRADO DE ÁREA TECHADA																			
PISOS	ÁREA CONSTRUIDA (a)	MUROS Y COLUMNAS		TECHOS		PISOS		PUERTAS Y VENTANAS		REVESTIMIENTOS	BAÑOS	INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS	SUMATORIA DE CATEGORIAS (b)	AUMENTO DE 5% A PARTIR DEL 5° PISO (c)**	VALOR UNITARIO =(a)x(b)	VALOR DE LA OBRA POR PISO =(a)x(b)x(c)			
SOTANO	4,666.00	B	358.95	A	313.72	A	222.60	B	210.72	C	198.63	B	76.13	A	379.76	1,760.51	1.00	1,760.51	8,214,539.66
1º PISO	3,896.00	B	358.95	A	313.72	A	222.60	B	210.72	C	198.63	B	76.13	A	379.76	1,760.51	1.00	1,760.51	6,858,946.96
2º PISO	3,193.00	B	358.95	A	313.72	A	222.60	B	210.72	C	198.63	B	76.13	A	379.76	1,760.51	1.00	1,760.51	5,621,308.43
3º PISO	2,992.00	B	358.95	A	313.72	A	222.60	B	210.72	C	198.63	B	76.13	A	379.76	1,760.51	1.00	1,760.51	5,267,445.92
4º PISO	2,467.00	B	358.95	A	313.72	A	222.60	B	210.72	C	198.63	B	76.13	A	379.76	1,760.51	1.00	1,760.51	4,343,178.17
5º PISO	1,491.00	B	358.95	A	313.72	A	222.60	B	210.72	C	198.63	B	76.13	A	379.76	1,760.51	1.05	1,848.54	2,756,166.43
6º PISO	1,802.00	B	358.95	D	102.17	A	222.60	B	210.72	C	198.63	B	76.13	A	379.76	1,548.96	1.05	1,626.41	2,930,787.22
TOTAL	20,507.00																		

* De acuerdo al cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificación para la Sierra, vigentes para el Ejercicio Fiscal 2022 publicados en la RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 269-2024 VUCEMINA Lima, 08 de octubre de 2024.
 ** En edificaciones aumentar el valor por m2 (el valor unitario) en 5% A PARTIR DEL 5 PISO.

VALOR DE LA OBRA TOTAL	S/ 35,992,372.79
COSTO UNITARIO POR M2	S/ 1,755.13

La obra de la plaza comercial tendría como entidad ejecutora a la Municipalidad Provincial del Cusco, y junto al capital de inversionistas privados (Caja Cusco)

La caja Cusco daría prestamos hacia los comerciantes que deseen adquirir stands comerciales. Los módulos comerciales se estiman tener un valor de 80 000 USD y este puede ser pagado en el transcurso de 4 años por los interesados.



ANEXO IV.3
 CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACION
 PARA LA SIERRA AL 31 DE OCTUBRE DE 2022

VALORES POR PARTIDAS EN SOLES POR METRO CUADRADO DE ÁREA TECHADA							
	ESTRUCTURAS			ACABADOS			INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS (7)
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (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 6 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 300 KG/M2	MÁRMOL IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS, PORCELANATO.	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES MADERA FINA ORNAMENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO) VIDRIO INSULADO. (1)	MÁRMOL IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) BALDOSA ACÚSTICO EN TECHO O SIMILAR.	BAÑOS COMPLETOS (7) DE LUJO IMPORTADO CON ENCHAPE FINO (MÁRMOL O SIMILAR)	AIRE ACONDICIONADO, ILUMINACIÓN ESPECIAL, VENTILACIÓN FORZADA, SIST. HIDRONEUMÁTICO, AGUA CALIENTE Y FRIA, INTERCOMUNICADOR, ALARMAS, ASCENSOR, SISTEMA BOMBEO DE AGUA Y DESAGUE.(5) TELÉFONO.
	651.42	338.72	240.34	257.10	324.44	115.06	410.02
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 TRATADO 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 DECORATIVO IMPORTADO.	SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA POTABLE, ASCENSOR TELÉFONO, AGUA CALIENTE Y FRIA.
	387.55	232.87	200.40	227.52	259.12	82.20	241.16
C	PLACAS DE CONCRETO E=10 A 15 CM.ALBAÑILERÍA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS 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.
	281.18	162.96	129.68	166.00	214.46	53.67	179.45
D	LADRILLO, SILLAR O SIMILAR. SIN ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO, DRYWALL O SIMILAR INCLUYE TECHO (6)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERÍA METÁLICA.	PARQUET DE 1era. LAJAS, CERÁMICA NACIONAL, LOSETA VENECIANA 40x40, 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 CON MAYÓLICA BLANCA.	AGUA FRIA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE TRIFÁSICA, TELÉFONO.
	259.72	110.32	106.33	97.36	164.04	32.83	101.68
E	ADOBE, TAPIAL O QUINCHA	MADERA CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE.	PARQUET DE 2da. LOSETA VENECIANA 30x30 LAJAS DE CEMENTO CON CANTO RODADO.	VENTANAS DE FIERRO PUERTAS DE MADERA SELECTA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	SUPERFICIE DE LADRILLO CARAVISTA.	BAÑOS CON MAYÓLICA BLANCA PARCIAL.	AGUA FRIA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO.
	203.89	50.65	87.94	74.37	136.47	16.10	56.59
F	MADERA (ESTORAQUE, PUMAQUIRO, HUAYRURO, MACHINGA, CATAHUA AMARILLA, COPAIBA, DIABLO FUERTE, TORNILLO O SIMILARES) DRY WALL O SIMILAR (SIN TECHO)	CALAMINA METÁLICA FIBROCEMENTO O TEJA SOBRE VIGUERÍA DE MADERA CORRIENTE.	LOSETA CORRIENTE, CANTO RODADO. ALFOMBRA	VENTANAS DE FIERRO O ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUERTAS MATERIAL MDF o HDF. VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	TARRAJEO FROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO, PINTURA LAVABLE.	BAÑOS BLANCOS SIN MAYÓLICA.	AGUA FRIA, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO
	127.14	40.46	71.82	57.51	81.38	13.68	36.78
G	PIRCADO CON MEZCLA DE BARRO.	SIN TECHO	LOSETA VINÍLICA, CEMENTO BRUÑADO COLOREADO. TAPIZÓN.	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE	ESTUCADO DE YESO Y/O BARRO, PINTURA AL TEMPLE O AGUA.	SANITARIOS BÁSICOS DE LOSA DE 2da, FIERRO FUNDIDO O GRANITO.	AGUA FRIA, CORRIENTE MONOFÁSICA SIN EMPOTRAR.
	74.91	0.00	53.72	33.89	60.45	9.40	21.67
H			CEMENTO PULIDO, LADRILLO CORRIENTE, ENTABLADO CORRIENTE.	MADERA RÚSTICA.	PINTADO EN LADRILLO RÚSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR.	SIN APARATOS SANITARIOS.	SIN INSTALACIÓN ELÉCTRICA NI SANITARIA.
	.....	.....	29.03	16.94	24.18	0.00	0.00
I			TIERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS.	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADOBE O SIMILAR.		
	.....	.....	6.39	0.00	0.00	.....	.....

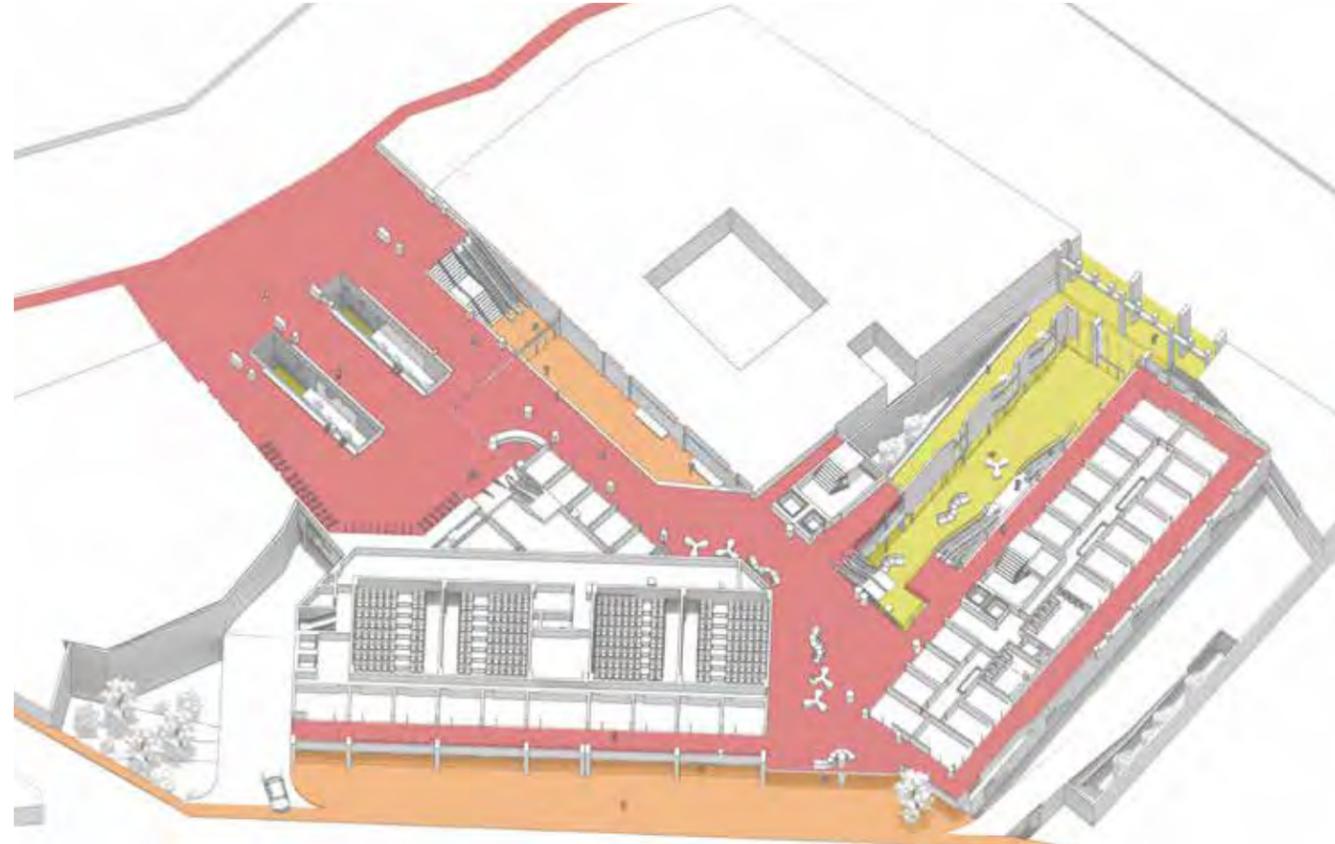
EN EDIFICIOS AUMENTAR EL VALOR POR M2 EN 5% A PARTIR DEL 5 PISO
 EL VALOR UNITARIO POR M2 PARA UNA EDIFICACION DETERMINADA, SE OBTIENE SUMANDO LOS VALORES SELECCIONADOS DE UNA DE LAS 7 COLUMNAS DEL CUADRO, DE ACUERDO A SUS CARAC.

CONCLUSIONES

Los centros comerciales construidos en el año 2000 en Cusco, fueron una respuesta al comercio ambulatorio existente en el Centro Histórico. Uno de ellos, por iniciativa privada fue el Centro Comercial Inkamotors. En la actualidad este Cc. Presenta una atmósfera de improvisación y desorden tanto en sus exteriores como dentro, el cual se caracteriza por una infraestructura deficiente.

La propuesta del proyecto “Plaza Comercial Inka Motors” desea desarrollar y conservar el comercio local, es decir no pretende ser un SHOPPING CENTER los cuales se desvinculan del exterior. Por ende, toma en cuenta las dinámicas urbanas del Centro Histórico del Cusco, preponderando espacios con ventilación e iluminación natural, así mismo maneja el concepto de incentivar las actividades urbanas como pasear, sentarse y hablar a través de espacios públicos que conectan con la propuesta.

El proyecto al ubicarse en el casco monumental quiere dar continuidad al paisaje urbano caracterizado del Centro Histórico,



en sus colores, estilos y la unicidad existente, de tal forma que el observador tenga la percepción de continuidad de los escenarios urbanos existente que narran los distintos periodos arquitectónicos.

El proyecto de Plaza Comercial Inka Motors actúa como un elemento receptor del flujo peatonal proveniente del Centro Histórico a través de su plaza de ingreso de la Alameda Paseo de los Héroes y permite conectar con las demás vías de la Av. Ejército y la Av. Alameda Pachacutec, y viceversa; permitiendo así un flujo permeable dentro del edificio.

El conjunto de acciones se articulan como parte de una propuesta arquitectónica pos-racionalista tanto desde el punto de vista de su concepción formal, como de su solución funcional y estructural.

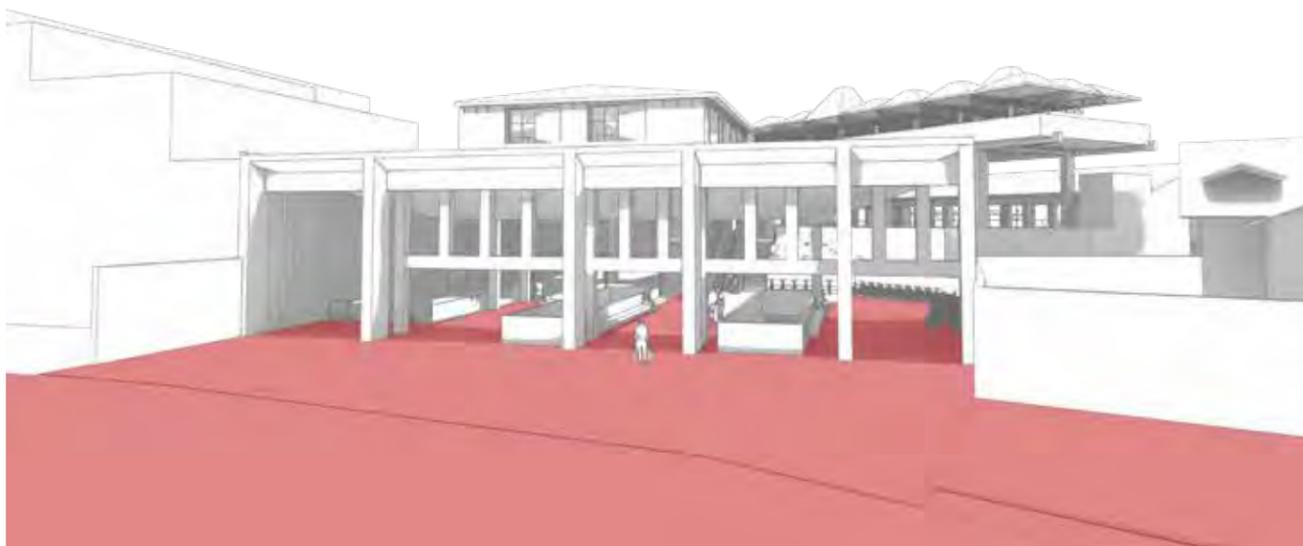
RECOMENDACIONES

Los centros comerciales para actividades de comercio local deben hacer más uso de las condiciones exteriores de forma controlada como la iluminación y ventilación natural, y no hacer uso exclusivamente del aire acondicionado, ya que ello genera espacios desvinculados del exterior.

Las intervenciones en centros históricos no deben limitarse al cumplimiento estricto de su reglamento y permitirse explorar los distintos aportes arquitectónicos al paisaje urbano construido de los cascos monumentales.

Las edificaciones comerciales deben brindar a la ciudad espacios públicos para el desarrollo de actividades esporádicas y no cerrarse en tener mayor m² de tiendas comerciales, a pesar que el reglamento lo permite, cuando está calidad arquitectónica y aporte urbano constituyen elementos atractores para un mayor dinamismo en las actividades comerciales.

La propuesta arquitectónica de Plaza Comercial Inka Motors no se presenta como solución definitiva a la deficiencia de establecimientos comerciales en la ciudad del Cusco, sino es una alternativa que contribuya a la solución de este déficit evidente en la ciudad. Dejando cabida a nuevas propuestas comerciales para esta labor.



- Arribas, R., García, M. (2000). *Diseño y Acondicionamiento Acústico y Electroacústico de una sala de Proyecciones en 3D* [Tesis pregrado, Escuela Universitaria de Ingeniería Técnica de Telecomunicación].
- Bladimir, G. (2005). *La historia de la ciudad... es la de sus espacios públicos*. (Arquitectura y Urbanismo, XXVI). <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=376839847002>.
- Calvo, D., Calvo, C. (2013). Estudio exploratorio sobre los factores de atracción de centros comerciales: una aproximación al consumidor español. *CIENCIA ergo-sum, Revista Científica Multidisciplinaria de Prospectiva*, 20(2), 107-120. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=10426848003>
- Campo, A. (2017). Proyectar es investigar: mil razones para entender que proyectar en arquitectura es investigar. *Palimpsesto Arquitectónico*, 1(17), 16-17. <http://hdl.handle.net/2117/113033>
- Castañeda, H., Chaves, L. D. y Segura, X. (2015). Feria Orgánica El Trueque: Alcances de una Economía Social Solidaria. *Trama, Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, 4(1-2), 20-60. <https://doi.org/10.18845/tracs.v4i1-2.2473>
- Centro Guaman Poma de Ayala. (2003). *Historia de Barrios tradicionales - Barrio San Pedro*.
- Contreras P y Robles N. (2018). *Impacto del centro comercial Open Plaza en la estructura urbana del sector Constitución del distrito de Huancayo*. [Tesis pregrado, Escuela de Arquitectura de la Universidad Peruana los Andes - UPLA].
- Ospinas & Cía. S.A. (2014). *Centros comerciales en Colombia Guía 2014*. Andrés Arango editorial.
- Christopher, A. (1979). *El modo intemporal de construir*. Gustavo Gili.
- Ching F. (1989). *Arquitectura: forma, espacio y orden*. Gustavo Gili
- Eisenman P. (1980). *El fin de lo clásico: el fin del comienzo, el fin del fin*. En P. Hereu, J. M. Montaner, J. Oliveras (eds.), *Textos de arquitectura de la modernidad*, 463-478. Nerea.
- Gehl, J. (2006). *La humanización del espacio urbano*. Estudios Universitarios de Arquitectura (9). Reverté.
- Grupo JG. (2010). *Guía técnica de centros comerciales*. Ediciones UPC.
- Hernández, M. (2012). *Arquitectura Comercial* (Trabajo de posgrado). Facultad de Arquitectura y Diseño de la Universidad del Istmo. <http://glifos.unis.edu.gt/digital/tesis/2012/28815.pdf>
- Koolhaas, R. (2001). *Mutaciones*. ACTAR.
- Martínez, P. (22 de agosto, 2016). El mundo es una plaza comercial. *Arquine*. <https://arquine.com/el-mundo-es-una-plaza-comercial/>.
- Millán, M. (2010). *Sinergias, ocio y comercio en la ciudad de Murcia*. Escuela Universitaria de Turismo de Murcia. <https://revistas.um.es/geografia/article/view/114501/108501?fbclid=IwAR25OwBjvXjDWzo40Rd37hG8yINI5G1AL0kGMLnCKYJPgiPt-NRXL9lphs0>
- Municipalidad Provincial del Cusco (2006). *Plan de Desarrollo Urbano del Cusco 2006-2011*.
- Municipalidad Provincial del Cusco, (2016). *Plan de Desarrollo Urbano del Cusco 2013 - 2023*.
- Portocarrero, G., Saenz, M. (2005). *La mentalidad de los empresarios peruanos: una aproximación a su estudio*. Centro de investigación de la Universidad del Pacífico. <http://hdl.handle.net/11354/220>
- Rodríguez, S. (2020). *Plaza Comercial en el Centro Fundacional de Fontibón*. Universidad Católica de Colombia. <https://hdl.handle.net/10983/24552>
- Rossi, A. (1981). *La arquitectura de la ciudad*. Gustavo Gili.
- Salveraglio C. (2016). *Apropiación del espacio público. Mercados informales asiáticos*. Facultad de Arquitectura de la Universidad de la República.
- Tschumi, B. (2005). Concepto, Contexto, Contenido. *Arquine*, Revista internacional de Arquitectura y Diseño, 34(9), 78.
- Venturi R. (1966). *Complejidad y contradicción en la arquitectura*. Gustavo Gili.
- Zumthor, P. (2010) *Atmósferas*. Gustavo Gili.

Nombre	Alfredo Paredes Chucya	
DNI	23938683	Presidente del centro comercial Inka Motors

N	PREGUNTAS
1	<p>¿Cuántos son los módulos de stand y cuál es el estado de funcionamiento?</p> <p>En total son 694 stands, de los cuales 120 módulos están en funcionamiento y ocupados mayoritariamente por los jugueteros para la exhibición de sus productos, estos mismos ocupan otros módulos como depósito. Los 529 módulos restantes no están en funcionamiento.</p>
2	<p>Con respecto a la escasa actividad comercial ¿Cómo responde la asociación del Centro Comercial Inka Motors?</p> <p>En el año 2020, el Centro Comercial Inka Motors se encontraba en un estado de abandono. A partir de ellos se presentaron tres propuestas:</p> <p>La primera propuesta consistía en la reactivación comercial del equipamiento a partir de brindar módulos de stands sin funcionamiento a asociación de comerciantes, como la asociación de jugueteros y la asociación de ambulantes del "Nuevo Sábado Baratillo la Riel".</p> <p>La segunda propuesta estaba relacionada a la venta del centro comercial a empresas privadas tales como la Universidad César Vallejo, Saga Falabella y Constructora Condomia.</p> <p>Finalmente, surge la tercera propuesta de una nueva infraestructura y se genere una diversificación de la oferta, donde albergue tiendas comerciales, con áreas de estacionamiento, patio de comidas, Cines, centro financiero, notarías, entre otros servicios; en tema de financiamiento, se está evaluando la posibilidad de un convenio público-privado con la Municipalidad del Cusco y Caja Cusco.</p>
3	<p>Con respecto a los ambulantes reubicados del Nuevo Sábado Baratillo a las instalaciones del Centro Comercial Inka Motors ¿Cuántos son y cómo fue el proceso de reubicación? ¿Cuál fue la postura de opinión de la asociación del C.C. Inka Motors?</p> <p>Son 400 asociados del "Nuevo Sábado Baratillo la Riel" a quienes se ofreció de manera gratuita el uso de 400 módulos de estand para el desarrollo de su actividad comercial; sin embargo, por oposición de un grupo de socios del C.C. Inka Motors, solo se abrieron 160 stands y los pasillos con la finalidad principal de reactivar y dinamizar el mercado.</p>
4	<p>¿Cómo es el sistema de tenencia?</p> <p>Los socios tienen un certificado de posesión del módulo de stand, mas no del terreno que ocupa dicho módulo. Por ende, no limita a nuevas propuestas arquitectónicas siempre y cuando los acuerdos adoptados son por mayoría.</p>

	En la actualidad la representación de los socios del Centro Comercial Inka Motors está conformada por una Junta Directiva.
5	<p>¿Están dispuestos a reubicar su unidad comercial existente por otra con mayor cantidad de m2, dentro de la nueva infraestructura del C.C. Inka Motors?</p> <p>Si, con una propuesta de inversionistas, y las posibilidades de mejora para cada asociado.</p>
6	<p>¿Cuál es el nivel de involucramiento de los socios inactivos en el Centro Comercial Inka Motors?</p> <p>Los socios inactivos no se dedican en general a la actividad comercial. Su interés radica en comprar acciones (módulos comerciales) del Centro Comercial Inka Motors para posteriormente venderlo a un mayor costo.</p>
7	<p>¿Cuántos m2 tiene los módulos de stand? ¿Consideras suficiente o insuficiente dicho área para el desarrollo de tu actividad comercial?</p> <p>El área aproximada de cada módulo es de 4m2. Se considera insuficiente, puesto que la mayoría de los socios han agrupado hasta 3 módulos para la exhibición de sus productos comerciales.</p>
8	<p>¿El abastecimiento de mercadería se realiza con vehículos de carga pesada, mediana o pequeña?</p> <p>Al ser comerciantes minoristas, se abastecen a través de vehículos de carga pequeña. Sin embargo, por la falta de un estacionamiento y espacios de descarga, se dificulta el suministro de mercadería.</p>
9	<p>¿Considera necesario la diversificación de la oferta comercial para la activación del centro comercial?</p> <p>El centro comercial requiere diversificar la oferta de productos como venta de equipos electrónicos, juguetes, libros, calzados, prendas de vestir, etc. Asimismo de complementar con otras actividades como salas de cine, patio de comidas y oficinas financieras; acorde al formato actual de los centros comerciales.</p>
10	<p>¿Considera necesaria la presencia de instalaciones para el manejo administrativo del Centro comercial y un lugar destinado a la reunión de los socios?</p> <p>En la actualidad usamos algunos stands como oficinas para la administración y la reunión de socios lo realizamos en otros locales. Si considero necesario esas instalaciones para el centro comercial</p>

Nombre	NEYDA ASILLO MENDOZA	
DNI	45384492	Socio del centro comercial Inka Motors

N	PREGUNTAS
1	<p>¿Cuáles son tus anhelos y proyecciones futuras para el centro comercial?</p> <p>Deseo que el centro comercial se encuentre totalmente activo y que pueda competir con los demás centros comerciales de la ciudad. Un centro comercial como el Imperial Plaza, con salas de cine y patio de comidas.</p>
2	<p>¿Cuál es su nivel de involucramiento como socio comerciante en el Centro Comercial Inka Motors?</p> <p>Soy comerciante de productos turísticos desde hace más de 10 años, los pocos socios comerciantes que aún quedamos subsistimos de esta actividad y estaría dispuesto a mantenerme en este rubro, con una nueva infraestructura.</p>
3	<p>Con respecto a los ambulantes reubicados del Nuevo Sábado Baratillo a las instalaciones del Centro Comercial Inka Motors ¿Usted está conforme con su presencia para la activación económica?</p> <p>La existencia de la actividad ferial del Nuevo Sábado Baratillo ha generado mayor dinamismo económico los sábados. Su presencia favorece al Centro Comercial.</p>
4	<p>¿Consideras que es suficiente o insuficiente los m2 de su módulo de stand para el desarrollo de tu actividad comercial?</p> <p>El área del módulo que ocupaba era insuficiente, este tiene 4 m2 y por eso tuve que agrupar tres módulos de stand (12 m2), para una mejor exhibición de los productos.</p>
5	<p>¿El abastecimiento de mercadería lo realiza con vehículos de carga pesada, mediana o pequeña?</p> <p>El abastecimiento de mercadería lo realizó con vehículo pequeño.</p>
6	<p>¿Usted considera necesario la diversificación de la oferta comercial para la activación del centro comercial?</p> <p>Si, la actividad comercial actual no es suficiente, se necesita ambientes para el alquiler a entidades financieras, como también stands implementados para ser usados como restaurantes, y siguiendo el ejemplo del Real Plaza e Imperial Plaza Cusco, colocar Salas de Cine.</p>

Entrevista a un socio del centro comercial Inka Motors

Fecha: 09/02/2022

Nombre	SEGUNDO EUSTAQUIO VILLALBA DAVILA	
DNI	07511777	Socio del centro comercial Inka Motors

N	PREGUNTAS
1	<p>¿Cuáles son tus anhelos y proyecciones futuras para el centro comercial?</p> <p>Que tenga una nueva infraestructura moderna la cual albergue un mayor número de clientela y tenga otros servicios como depósitos y estacionamientos.</p>
2	<p>¿Cuál es su nivel de involucramiento como socio comerciante en el Centro Comercial Inka Motors?</p> <p>Actualmente yo laboro como comerciante en otro centro comercial pero no en el Centro Comercial Inka Motors, ya que al no tener buena acogida del público preferí usar estos stands como depósito de mi mercancía.</p>
3	<p>Con respecto a los ambulantes reubicados del Nuevo Sábado Baratillo a las instalaciones del Centro Comercial Inka Motors ¿Usted está conforme con su presencia para la activación económica?</p> <p>Sí estoy de acuerdo porque trajo mayor actividad al Centro Comercial, los fines de semana alquilo a los comerciantes ambulantes uno de mis stands que anteriormente se encontraba vacío y sin uso.</p>
4	<p>¿Consideras que es suficiente o insuficiente los m2 de su módulo de stand para el desarrollo de tu actividad comercial?</p> <p>Considero que sería insuficiente. En mi caso, adquirí dos módulos de stands más, haciendo un total de 12.00 m2 aproximadamente.</p>
5	<p>¿El abastecimiento de mercadería lo realiza con vehículos de carga pesada, mediana o pequeña?</p> <p>Mis stands se usan como depósitos y por eso requiero, ocasionalmente, trasladar algunos productos y lo realizó mediante vehículos de carga pequeña.</p>
6	<p>¿Usted considera necesario la diversificación de la oferta comercial para la activación del centro comercial?</p> <p>Si, varios de los socios tomamos como visión al Imperial Plaza del Cusco, el cual cuenta con diversidad en la oferta comercial que lo hace más atractivo; como un patio de comidas, salas de cine, zona de juegos mecánicos, entre otros.</p>

Nombre	VERITA HUAMANI VALDERRAMA	
DNI	25841592	Socio del centro comercial Inka Motors

N	PREGUNTAS
1	<p>¿Cuáles son tus anhelos y proyecciones futuras para el centro comercial?</p> <p>Un nuevo Centro Comercial que esté a la vanguardia del cambio, con una oferta variada de bienes y servicios, tanto de los socios del Centro Comercial Inka Motors como de la renta a nuevas empresas que atraigan mayor afluencia de clientes locales y extranjeros.</p>
2	<p>¿Cuál es su nivel de involucramiento como socio comerciante en el Centro Comercial Inka Motors?</p> <p>Yo no trabajo como comerciante, actualmente los módulos de stands que tengo están sin uso alguno. La finalidad del por qué decidí y deseo comprar acciones, es por el potencial que veo en él a futuro. Adquirir en la actualidad estas acciones es más barato, puesto que además de la plusvalía que ganará el inmueble podré beneficiarme al recibir el flujo de renta que genere el nuevo proyecto del Centro Comercial Inka Motors.</p>
3	<p>Con respecto a los ambulantes reubicados del Nuevo Sábado Baratillo a las instalaciones del Centro Comercial Inka Motors ¿Usted está conforme con su presencia para la activación económica?</p> <p>Considero que si atraen un mayor flujo de clientela, sin embargo generan una imagen de desorden y caos ya que ocupan los pasajes internos. En caso se tomen en cuenta dentro del nuevo proyecto del Centro Comercial Inca Motors, estaría de acuerdo siempre y cuando se alquilen espacios feriales delimitados y organizados, además de promover la formalización de estos pequeños negocios exigiendo RUC como persona natural/jurídica y comprobantes de pago, tomando como ejemplo la Feria de Emprendedores que realiza la Municipalidad Metropolitana de Lima.</p>
4	<p>¿Consideras que es suficiente o insuficiente los m2 de su módulo de stand para el desarrollo de tu actividad comercial?</p> <p>—</p>
5	<p>¿El abastecimiento de mercadería lo realiza con vehículos de carga pesada, mediana o pequeña?</p> <p>—</p>
6	<p>¿Usted considera necesario la diversificación de la oferta comercial para la activación del centro comercial?</p> <p>Si es necesario, se requiere de un centro comercial moderno el cual abarque un área financiera, de restaurantes, cines y otros servicios que lo hagan más atractivo.</p>

Nombre	MARITZA CANDIA QUENTA	
DNI	40421617	Socio del centro comercial Inka Motors

N	PREGUNTAS
1	<p>¿Cuáles son tus anhelos y proyecciones futuras para el centro comercial?</p> <p>Un Centro comercial más moderno, donde yo pueda tener mayor espacio para la venta de mi mercadería, ahora tengo que usar los pasillos para mostrarlos y es incómodo. También desearía ambientes de depósito y estacionamientos.</p>
2	<p>¿Cuál es su nivel de involucramiento como socio comerciante en el Centro Comercial Inka Motors?</p> <p>Soy socio y laboro como comerciante de juguetes junto a mi familia desde hace 8 años. Es una de nuestras principales fuentes de ingresos.</p>
3	<p>Con respecto a los ambulantes reubicados del Nuevo Sábado Baratillo a las instalaciones del Centro Comercial Inka Motors ¿Usted está conforme con su presencia para la activación económica?</p> <p>Sí estoy de acuerdo, desde que están los ambulantes los fines de semana hay una mayor clientela en el local, por lo que también nos beneficia a los comerciantes de los stands.</p>
4	<p>¿Consideras que es suficiente o insuficiente los m2 de su módulo de stand para el desarrollo de tu actividad comercial?</p> <p>No es suficiente, ahora tengo solo un módulo de stand y tengo que alquilar otros dos. Uno para mostrar mis mercadería y otro que lo uso como depósito. Aún así no es suficiente ya que estoy ocupando parte de los pasillos para exhibirla.</p> <p>¿Qué área sería la ideal para usted?</p> <p>Tres módulos de stand serían suficientes para vender mi mercadería y de uno a dos módulos para depósito. (Área de módulo = 4.00m2)</p>
5	<p>¿El abastecimiento de mercadería lo realiza con vehículos de carga pesada, mediana o pequeña?</p> <p>Con vehículo de carga pequeña</p>
6	<p>¿Usted considera necesario la diversificación de la oferta comercial para la activación del centro comercial?</p> <p>Sí, sería interesante contar con variedad de servicios para que sea más llamativo a los clientes.</p>

Entrevista a un socio del centro comercial Inka Motors

Fecha: 09/02/2022

Nombre	FELICIA VERA JOYAS	
DNI	29724649	Socio del centro comercial Inka Motors

N	PREGUNTAS
1	<p>¿Cuáles son tus anhelos y proyecciones futuras para el centro comercial?</p> <p>Un nuevo edificio moderno, donde tenga ambientes más cómodos para ofrecer mis productos. También que la población del Cusco nos pueda visitar, ya que actualmente pocos conocen este local.</p>
2	<p>¿Cuál es su nivel de involucramiento como socio comerciante en el Centro Comercial Inka Motors?</p> <p>Desde hace 10 años aproximadamente soy socia del Centro Comercial Inka Motors y me dedico a la venta de casacas, abrigos y sacos.</p>
3	<p>Con respecto a los ambulantes reubicados del Nuevo Sábado Baratillo a las instalaciones del Centro Comercial Inka Motors ¿Usted está conforme con su presencia para la activación económica?</p> <p>Si, todos los socios estamos de acuerdo. Esto se dió con la finalidad de activar el local los fines de semana ya que anteriormente estaba muy vacío y no teníamos mucho cliente.</p>
4	<p>¿Consideras que es suficiente o insuficiente los m2 de su módulo de stand para el desarrollo de tu actividad comercial?</p> <p>Lo considero insuficiente, actualmente solo tengo un módulo de stands pero estaría conforme con el doble de su tamaño actual.</p>
5	<p>¿El abastecimiento de mercadería lo realiza con vehículos de carga pesada, mediana o pequeña?</p> <p>No hago uso de vehículos de carga, lo hago mediante un automóvil normal.</p>
6	<p>¿Usted considera necesario la diversificación de la oferta comercial para la activación del centro comercial?</p> <p>Sí es necesario, mientras mayor variedad de productos ofrezcamos atraeremos una mayor clientela. Comparando con otros centros comerciales del Cusco como Imperial Plaza, lo que atrae es el patio de comidas, los juegos mecánicos y el cine, que también debemos tomar en cuenta para la nueva propuesta.</p>

PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CUSCO
GERENCIA DE CENTRO HISTORICO
SUB GERENCIA DE GESTIÓN DE CENTRO HISTORICO



CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

EXPEDIENTE N°	CERTIFICADO N°	011 - 2022 - GCH
101118-2022	FECHA DE EMISION	18/11/2022
SOLICITANTE :	ALCIDES ORELLANA LUDEÑA	
UBICACIÓN:	AV. SAN MARTIN D-3	
ÁREA URBANA	CENTRO HISTORICO	

1. ÁREA TERRITORIAL:	DPTO.	CUSCO	PROV.	CUSCO	DIST.	CUSCO
2. ÁREA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	(AE-I) CENTRO HISTORICO					
3. ZONIFICACIÓN	(OU-1) EQUIPAMIENTO URBANO					
4. CATALOGACIÓN	(SV-V) INMUEBLES SIN VALOR ESPECIFICO O SIN CONSTRUIR					
5. SECTOR DE PARAMETROS	SP-8	6. DENSIDAD NETA	*****			
7. ÁREA MÍNIMA DE LOTE NORMATIVO	120.00 M2	8. FRENTE MÍNIMO	8.00 MI			
9. ÁREA LIBRE MÍNIMA (PORCENTAJE)	NO ES EXIGIBLE					
10. DIMENSIONES DE LADOS DE PATIO	MÁXIMA:	*****	MÍNIMA:	*****		
11. ALTURA EDIFICATORIA	AV. SAN MARTIN	MÁXIMA:	12.00 ML - 04 NIVELES	MÍNIMA:	5.70 ML - 02 NIVELES	
	AV. PARDO	MÁXIMA:	8.20 ML - 03 NIVELES	MÍNIMA:	5.70 ML - 02 NIVELES	
	AV. EJERCITO	MÁXIMA:	18.00 ML - 05 NIVELES	MÍNIMA:	5.70 ML - 02 NIVELES	
12. COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN MAX.	AV. SAN MARTIN	2.8				
	AV. PARDO	2.1				
	AV. EJERCITO	3.5				
13. ALINEAMIENTO DE FACHADA RETIRO	SIN RETIRO					
14. USOS PERMISIBLES Y COMPATIBLES	SEGUN INDICE DE COMPATIBILIDAD DEL PMCHC					
15. SECCIÓN DE VÍA M.L.	AV. SAN MARTIN	20.70 ML				
	AV. PARDO	24.30 ML				
	AV. EJERCITO	27.70 ML				
16. INDICE DE ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTO	UNIFAMILIAR	***	MULTIFAMILIAR	****		
	COMERCIO	1 ESTACIONAMIENTO/120M2 CONSTRUIDOS				
17. OTROS PARTICULARES	TITULO VI, PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS, CAPITULO IX: PARAMETROS ESPECIALES DEL AE-I.					
18. VIGENCIA POR 36 MESES	18 DE NOVIEMBRE DEL 2025					
19. RECIBO N°	0103-000352/0056	FECHA	18/11/2022			
20. DISPOSICIONES Y OBLIGACIONES DEL USUARIO	<p>La presente Certificación NO ACREDITA DERECHO DE PROPIEDAD AL SOLICITANTE</p> <p>La presente no acredita subdivisión, así como las dimensiones y áreas consignadas en los planos.</p> <p>La intervención en el inmueble deberá registrarse a los artículos N° 32.5° y 44° del Reglamento del PMCHC</p> <p>Respecto al área mínima de lote normativo debe registrarse según lo indicado en el Art. 73° del RPMCHC.</p> <p>Las áreas libres se registrarán de acuerdo al artículo 74° del RPMCHC.</p> <p>La altura edificatoria debe registrarse de acuerdo a los artículos 77° del reglamento del PMCHC.</p> <p>Los estacionamientos deberán contemplarse según los Art. N° 96.3° del reglamento del PMCHC.</p> <p>Las coberturas se registrarán a lo estipulado en el Art. 114°, Art. 115°, Art. 117°, Art. 118° del reglamento del PMCHC.</p> <p>Debe respetar la tipología edilicia del contexto y el tejido urbano existentes en el sector</p> <p>Cualquier intervención de excavación deberá contar con el estudio arqueológico correspondiente aprobado por la DDC-C</p> <p>El presente certificado NO OTORGA FACULTADES PARA INTERVENIR O EDIFICAR EN EL INMUEBLE.</p> <p>Según fundamento en ficha de solicitud, el área del consignada en los planos de la solicitud es de 120.00 m2</p>					