



Universidad Nacional
Federico Villarreal

Vicerrectorado de
INVESTIGACIÓN

Facultad de Arquitectura y Urbanismo
CENTRO EMPRESARIAL DE OFICINAS
LIMA - PERÚ

Tesis para optar el Título Profesional de Arquitecto

AUTOR (A)

Sánchez Ruiz, Luis Alberto

ASESOR (A)

Zavala Barreda, Manuel Emilio

JURADO

Mg. Arq. Vargas Beltrán, Carlos Rafael

Arq. Rider Belleza, Marcos Alejandro

Arq. Macha Valverde, Iván

Lima – Perú

2019

DEDICATORIA

A mi familia, sobre todo a
mis padres que siempre confiaron
en mí y me acompañaron en todo
momento.

ÍNDICE

DEDICATORIA	ii
ÍNDICE	iii
ÍNDICE DE FIGURAS	iv
RESUMEN.....	vi
ABSTRACT	vii
I. INTRODUCCIÓN	1
1.1 Descripción y Formulación del problema	2
1.2 Antecedentes	3
1.3 Objetivos	6
Objetivo General	6
Objetivo Específicos.....	6
1.4 Justificación.....	6
II. MARCO TEÓRICO.....	7
2.1 Bases teóricas sobre el tema de investigación.....	7
III. MÉTODO	20
3.1 Tipo de Investigación	20
3.2 Ámbito Temporal y Especial.....	22
3.3 Variables.....	23
3.4 Población y Muestra.....	24
3.5 Instrumentos	25
3.6 Procedimientos	25
3.7 Análisis de Datos.....	26
IV. RESULTADOS.....	29
V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS	42
VI. CONCLUSIONES	50
VII. RECOMENDACIONES.....	53
VIII. REFERENCIAS.....	54

ÍNDICE DE FIGURAS

Ilustración 1. Tendencia al alza de los años de desarrollo del sector inmobiliario	5
Ilustración 2. Crecimiento de inversión privada y PBI	8
Ilustración 3. Inversión privada - Variación real anual	8
Ilustración 4. Cuadro Comparativo oficinas para clase B y clase Prime	10
Ilustración 5. PBI per cápita e índice de desarrollo humano en Perú	11
Ilustración 6. Edificio Las torres de San Isidro	12
Ilustración 7. Coworking en Santiago de Chile	15
Ilustración 8. Coworking en números	16
Ilustración 9. Proceso de elaboración de proyecto	20
Ilustración 10. Centro Financiero Lima	23
Ilustración 11. Ubicación del terreno del proyecto	26
Ilustración 12. Terreno del proyecto y sus dimensiones	27
Ilustración 13. Mapa de microzonificación de Lima	27
Ilustración 14. Mapa de zonificación del Distrito de San Isidro	29
Ilustración 15. Terreno con sus accesos	30
Ilustración 16. Vista del acceso hacia el terreno desde la Av. Paseo de la República	31
Ilustración 17. Vista del acceso hacia el terreno desde la calle Miguel Segura	31
Ilustración 18. Vista del terreno desde la Calle San Cristobal	32
Ilustración 19. Vista acceso hacia el terreno desde la Av. República de Panamá con la calle San Cristóbal.	32
Ilustración 20. Organigrama General del Primer Nivel	33
Ilustración 21. Organigrama General del segundo al octavo nivel	33
Ilustración 22. Zona de oficinas empresariales	34
Ilustración 23. Zona Comercial	34

Ilustración 24. Zona de Convenciones	35
Ilustración 25. Zona Administración.....	35
Ilustración 26. Zona Servicios.....	36
Ilustración 27. Cuadro de interrelaciones.....	37
Ilustración 28. Zonificación del proyecto del primer sótano al segundo piso	38
Ilustración 29. Zonificación del proyecto del tercer al sexto piso	40
Ilustración 30. Zonificación del proyecto del sétimo piso al noveno piso.....	41

RESUMEN

Esta investigación trata sobre el desarrollo del proyecto arquitectónico Centro Empresarial de oficinas ubicado en el distrito de San Isidro en el departamento de Lima.

Ante la gran demanda insatisfecha que existe por espacios de oficinas ya sea para su alquiler y venta lo que este proyecto busca es brindar una infraestructura que permita y que esté acorde a los requisitos las exigencias arquitectónicas y de sostenibilidad.

El Centro empresarial también contará con zonas comerciales (tiendas por departamentos, restaurantes, tiendas), centro de convenciones y agencias bancarias que complementen la funcionalidad del usuario dentro del proyecto.

El motivo por el cual se eligió el distrito de San isidro es porque en él se encuentra el foco financiero de la capital el cual alberga las sedes centrales de los más importantes bancos del país, y centros empresariales. También el distrito se caracteriza por tener un gran desarrollo y cuenta con un sector económico y social de alto nivel.

Palabras Claves: Centro empresarial, oficinas, crecimiento económico

ABSTRACT

This research deals with the development of the architectural project Business Center of offices, located in the district of San Isidro, in the department of Lima.

In view of the great unmet demand that exists for office spaces, be it for rent and sale, what this project seeks is to provide an infrastructure that allows and meets architectural requirements and sustainability requirements.

The Business Center will also have commercial areas (stores, restaurants), convention center and banking agencies that complement the functionality of the user within the project.

The reason why the district of San Isidro was chosen is because it is the financial center of the capital, which houses the headquarters of the most important banks in the country and business centers. The district is also characterized for having a great development and has a high level economic and social sector.

Key words: business center, offices, economic growth

I. INTRODUCCIÓN

En la actualidad la gran demanda que existe por espacios arquitectónicos para el desarrollo empresarial hace que cuando se proyecten estas cumplan con los requisitos arquitectónicos (diseño, funcionalidad, habitabilidad) y sostenibilidad (iluminación, ventilación y renovación de energías). Haciendo que los usuarios maximicen su productividad.

Este plan de tesis plantea el proyecto de centro financiero eco-amigable localizado en el distrito de San Isidro.

Este planteamiento se fundamenta primero; mediante informes y estadísticas donde se constató que en Lima la demanda de oficinas ha experimentado un incremento notorio en estos últimos años debido al crecimiento económico del país y el aumento de las inversiones privadas y estatales tanto nacionales como internacionales. Segundo; en la necesidad del usuario de tener un mayor confort en su centro empresarial, buscando nuevas opciones que le permitan tener espacios que se amolde a su coyuntura y en las necesidades del público que visitará este Centro Financiero Eco-Amigable. Tercero; el desarrollo de un hito arquitectónico en lo que se refiere a espacios corporativos y de comercio. Y cuarto; en el objetivo de diseñar un edificio eco-amigable que pueda contar con todas las certificaciones propias de un edificio eco-amigables como son, por ejemplo: LEED NC, LEED EB, LEED ND Y LEED SC.

Por lo mencionado anteriormente, El proyecto arquitectónico a desarrollar busca como solución brindar una nueva opción de espacios arquitectónicos que permitan al usuario y al público al cual está dirigido desarrollar actividades empresariales con el confort, flexibilidad y respeto al medio ambiente que estos espacios necesitan para este fin. El local estará ubicado entre Paseo de la Republica y República de Panamá con las Calles San Cristóbal y Miguel

Gerónimo Seminario, entre las áreas principales con las que contara el edificio podemos mencionar a las oficinas corporativas que estarán complementadas con un centro de convenciones que permita el ingreso del público en general con el objetivo de generar una relación de pertenencia por parte del público con el edificio. El proyecto además cuenta con tiendas comerciales que generaran ingresos diarios, así como atraerá inversiones públicas y privadas, que se complementa perfectamente con una zona de franquicias. En la parte más alta del edificio se encuentra la zona pública que cuenta con un restaurante 5 tenedores y un gimnasio que podrá cubrir la necesidad de recreación del público y de los usuarios; esto a su vez se complementa con el área de esparcimiento ubicado en el último piso de la torre que cuenta con terrazas y áreas verdes.

1.1 Descripción y Formulación del problema

“El crecimiento económico del 2015 fue de 2.9% y la inversión privada decreció (-5.5%) por segundo año consecutivo”, según estimaciones del Banco Central de Reserva del Perú. El BCRP también se plantea que para y 2017 el crecimiento económico podría superar el 4.0% siempre y cuando se mejoren la proyección privada. Por este sentido se estima que para el 2017 la inversión privada empiece a crecer.

Si bien el 2016 el crecimiento no sería lo esperado por el estancamiento de algunos proyectos mineros y de infraestructura. Fuera de ello, la demanda de oficinas del 2015 ha sido liderado por segmentos no tradicionales como la industria farmacéutica, publicidad, consumo masivo, entre otros. Afortunadamente, según datos de BCRP, la inversión privada de estos sectores empresariales (no mineros) pararía a crecer 4.70% durante el 2016.

“Es totalmente falso cuando se habla de que existe una desaceleración general de la demanda de oficinas. Es cierto que algunos segmentos han estado reduciendo sus espacios de

oficina, pero otros segmentos empresariales como tecnología, comercio y servicios han estado tomando más oficinas durante el 2015”, fuente Gestion.pe.

En el distrito de San Isidro la situación es favorable, siendo uno de los distritos con mayor demanda de oficinas. San Isidro aun cuenta con espacio para proyectos de centros empresariales y financieros que se encuentran en cruces de avenidas importantes. Se considera que en el distrito de San Isidro se puede dar un auge de oficinas y edificios que como diseño sean flexibles y que se puedan adaptar rápido a las necesidades de los usuarios (Empresas).

1.2 Antecedentes

En este rubro, el Perú en un ejemplo de estabilidad económica, y fue catalogado segundo en el ranking de “Ciudad Latinoamericana del Futuro” realizado por la revista FDI (Grupo Financiam Times), listado de las mejores proyecciones para invertir, de desarrollo económico y de expansión de negocios. Además, la Fundación Getulio Vargas (FGV) mediante un estudio consideró al Perú “como una de las naciones en América Latina que se encuentra en fase expansiva”. A su vez, el presidente del BID, Luis Alberto Moreno, sostuvo que “no hay ningún país que haya mostrado una tasa de crecimiento igual a la que ha tenido Perú durante el último quinquenio”.

En el año 2013 se registró una oferta de 1,813 oficinas en la capital, cuyo precio por metro cuadrado es de 2,407 dólares en promedio, detalló la entidad.

La oferta de oficinas en Lima se ha duplicado en lo que va del año, impulsada por la demanda creciente de profesionales que requieren tener un centro de atención a sus clientes, informó la Cámara Peruana de la Construcción (Capeco).

Humberto Martínez, presidente del Instituto de la Construcción y el Desarrollo de Capeco, detalló que en el presente año se registra una oferta de 1,813 oficinas, cuyo precio por metro cuadrado es de 2,407 dólares en promedio.

Comentó que la oferta de oficinas se concentra en el distrito de San Isidro, Santiago de Surco, seguido por San Miguel y Miraflores. Los distritos que incursionaron este año en la venta de oficinas fueron La Molina, Magdalena del Mar, Lince y San Borja, agregó.

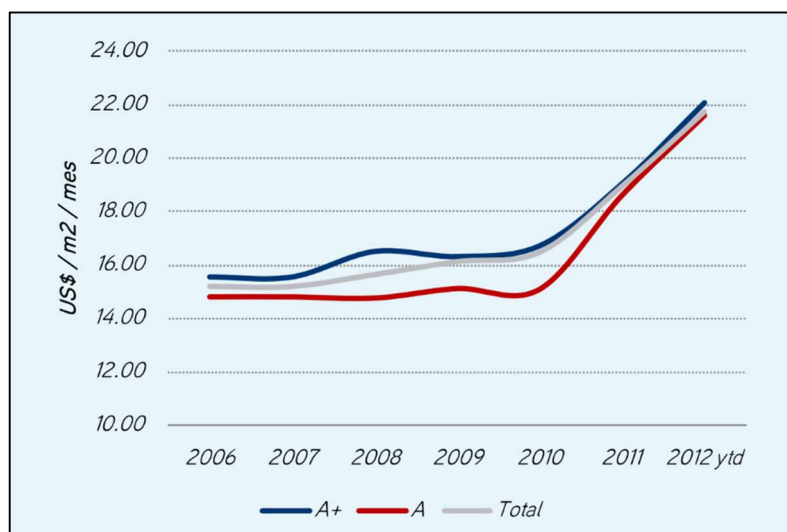
Martínez presentó hoy el XVIII Estudio El Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana y el Callao – 2013, cuyo documento es una herramienta de trabajo y consulta necesaria y previa, incluso a los estudios de factibilidad económico financieros requeridos en todo proyecto.

Fuentes: Gestión, Andina, Semana Económica, América Economía, CBRE Perú.

Así mismo, se estima que ante la falta de terrenos para albergar nuevos proyectos de construcción de oficinas en San Isidro o Miraflores, se están generando nuevos “núcleos de desarrollo” en zonas como Monterrico en Surco, Santa Catalina en La Victoria y el distrito de Santa Anita; esto debido a sus ubicaciones estratégicas, y sobre todo por el precio por metro cuadrado (m²) que cuestan (US\$ 1800 – US\$ 2000) en comparación con el precio por metro cuadrado de otros distritos como Miraflores y San Isidro (US\$ 4000 – US\$ 5000). A esto se suma que Miraflores y San isidro son distritos muy “estrictos y limitativos” en su regulación para estos proyectos, a diferencia de las otras tres zonas con potencial.

Fuentes: Gestión, El diario de economía y negocios de Perú.

Ilustración 1. Tendencia al alza de los años de desarrollo del sector inmobiliario



Fuente: CBRE PERU Recuperado de file www.cbre.com/lac

De acuerdo a los informes de unas consultoras inmobiliarias los precios del mercado se han visto impulsados en relación al lustro anterior, producto de la gran demanda que existe y la capacidad de oferta para satisfacerla. Como se ha venido observando el precio del m2 de arrendamiento o compra/venta de oficinas ha venido aumentando.

A pesar de la tendencia al alza de los años de desarrollo del sector inmobiliarios de la capital, se debe tener en cuenta la tendencia de los últimos periodos, debido a que se puede apreciar la influencia de las escasas de terrenos adecuados disponibles para el desarrollo de proyectos importantes y la disminución de atracción de los inversionistas públicos y privados para el desarrollo de oficinas en ciertos mercados, debido a la disminución de la rentabilidad, comparada con periodos anteriores.

Fuentes: Maestría en Gestión y Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias, PUCP, Perú.

1.3 Objetivos

Objetivo General

Plantear un diseño arquitectónico que permita el desenvolvimiento de las actividades empresariales brindando el confort y la flexibilidad necesaria para el desarrollo de las mismas.

Objetivo Específicos

Zonificar el sector empresarial-financiero en espacios dentro del emplazamiento urbano en armonía con el medio ambiente.

Crear espacios flexibles que permitan realizar actividades económicas y sociales, haciendo de la tecnología una característica importante del diseño arquitectónico.

Aplicar las normas y reglamento, así como los criterios de habitabilidad.

Aminorar la gran demanda de oficinas que existen en la actualidad. Brindando una nueva opción de arquitectura-medio ambiente.

1.4 Justificación

La necesidad de las empresas de contar con una ubicación privilegiadas y que este espacio optimice el desempeño de sus colaboradores y que a la vez mejore notablemente su clima laboral, sumado al crecimiento económico de este año da como resultado dar importancia al crecimiento de edificaciones con oficinas empresariales y financieras de tal forma que podamos cubrir en cierta forma la demanda.

II. MARCO TEÓRICO

2.1 Bases teóricas sobre el tema de investigación

Situación Actual

La absorción neta del mercado de oficinas prime de Lima sumó 74,784 m² durante el 2015, y resultó un 7.7% superior a lo Recuperado en el año anterior. Sin embargo, pese a que la demanda por oficinas prime continuó creciendo, la tasa de vacancia general de Lima se incrementó de 8.46% a 18.35% entre los cierres del 2014 y 2015.

Este suceso estuvo directamente relacionado con las entregas de nuevas oficinas prime, las cuales durante el 2015 sumaron un total de 162,472 m². Considerando la demanda efectiva de 74,784 m², es evidente que este nivel de oferta ha dejado un remanente amplio de oficinas sin ocupar, que finalmente condujo a un disparo de la tasa de vacancia.

La respuesta de los agentes ofertantes frente a este escenario fue disminuir el precio promedio de alquiler de USD 20.55/ m² a USD 18.17/m² durante el 2015. Como primera impresión, tenemos una sobreoferta de oficinas más crítica. Sin embargo, veamos el panorama como un vaso medio lleno en vez de uno medio vacío: el cierre del 2015 significó el cese del crecimiento desmedido de las entregas de oficinas prime.

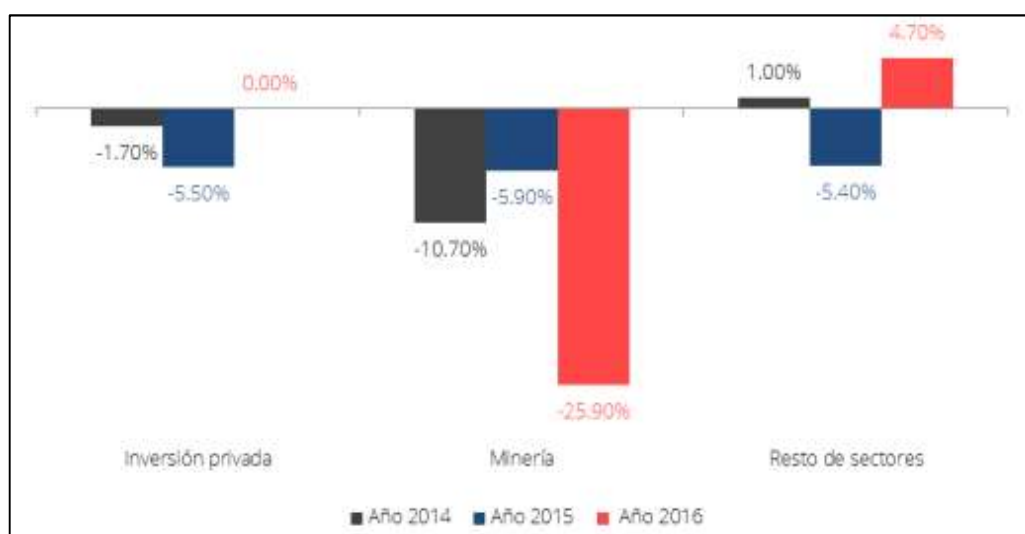
A partir del 2016, las entregas de nuevas oficinas se irán reduciendo paulatinamente hasta que se encuentre un nuevo equilibrio entre la oferta y la demanda. Recordemos que el mercado es de ciclos y que tiende a corregirse de forma lenta y natural. Otro punto a considerar, es que la situación inmobiliaria de Lima también debe de ser analizada por sub-mercados. Lo que acontezca en Surco y Magdalena durante el 2016, es muy probable que sea diferente a la historia que cuente San Isidro Empresarial, San Isidro Financiero o Miraflores.

Ilustración 2. Crecimiento de inversión privada y PBI



Fuentes: Gestión, Andina, Semana Económica, América Economía, CBRE Perú.

Ilustración 3. Inversión privada - Variación real anual



Fuente: Banco Central de Reserva del Perú (BCRP)

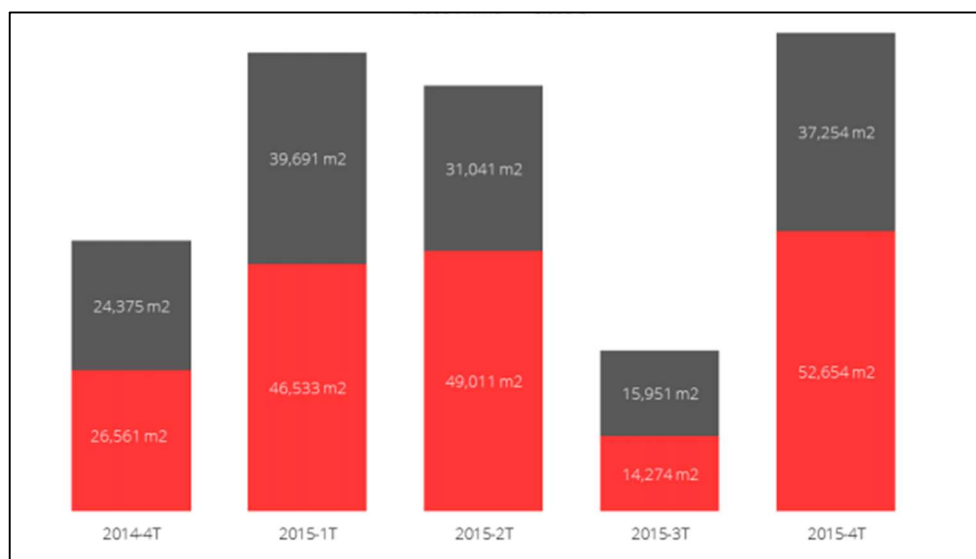
El mercado de oficinas sigue mostrando dinamismo ya que cada vez más empresas extranjeras centran su atención en el boom de la economía del Perú, y las potencialidades ofrecidas en las actividades minero-energéticas, agroindustriales, comerciales, entre otras, lo

cual hace que la actividad inmobiliaria en el sector de oficinas presente una demanda que aún no se logra satisfacer con la oferta existente a pesar de que en el tercer trimestre del año pasado se vio incrementada con la construcción de nuevos edificios. Sin embargo, debemos tener en cuenta que los edificios que fueron entregados ya contaban con un 70% de colocación en promedio, de los cuales gran parte han sido tomados por inversionistas públicos y privados.

Los precios tanto de arrendamiento como de venta no han sufrido una variación significativa, habiéndose disminuido el porcentaje de aumento promedio de períodos anteriores. Especialmente en el mercado que nos interesa de San, en el cual el precio de arrendamiento ha variado de U\$24.00 a U\$ 25.00/m² y el precio de venta no ha sufrido variación alguna, manteniéndose en U\$ 2,600/m², lo cual es debido al incremento de oferta en otros sub mercados. En los proyectos que viene ejecutándose y en los nuevos que se están desarrollando, estos están compitiendo ofreciendo diferentes características a las empresas: exclusividad, mejores niveles de implementación y ubicación, siendo una de las características importantes es que el edificio sea considerando sostenible o denominado “verde”, debiendo tener las certificaciones del caso, que de acuerdo a la tendencia mundial, esta característica está dejando de ser un valor agregado, para convertirse en un estándar de construcción en muchos países. Por lo cual, para la elección de oficinas, en un escenario a corto plazo, se centrará en la calidad del producto y sus factores diferenciadores.

El sector más beneficiario por la baja demanda de oficinas para empresas mineras es el segmento B, las entregas más importantes fueron Soho Plus y el Edificio República de Panamá. Ambos proyectos suman 30,300 m² de área útil de oficinas y pretenden ganar demanda para los submercados de Magdalena y Surquillo, respectivamente. Comparativo oficinas para clase B y clase Prime:

Ilustración 4. Cuadro Comparativo oficinas para clase B y clase Prime



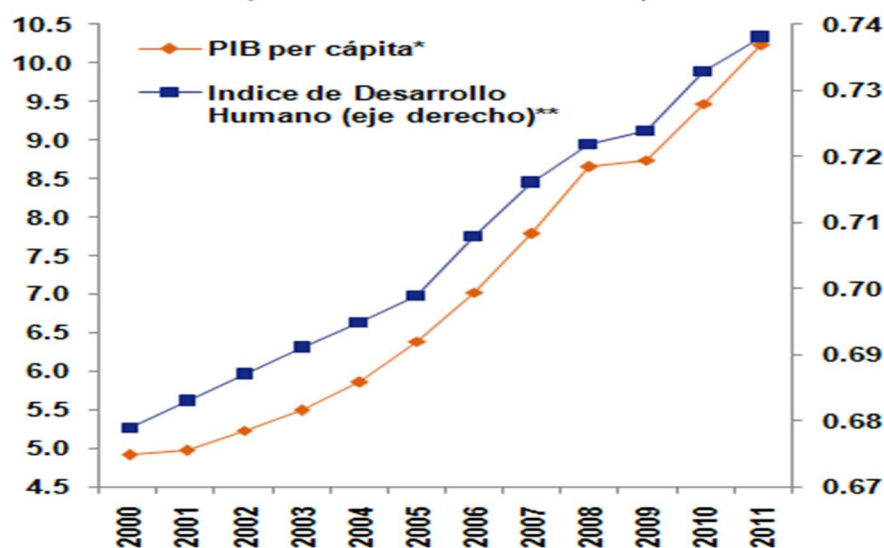
Fuente: CBRE PERU

Marco Conceptual

Crecimiento Económico en Perú

Se entiende como crecimiento económico a la variación porcentual (positiva) del producto bruto interno (PBI) de una economía en un periodo determinado. Ya que este crecimiento puede deberse al incremento de la población, se sugiere utilizar la variación del PBI per cápita como medida del crecimiento económico. Cabe mencionar que el PBI per cápita solo aproxima el grado de desarrollo económico de una economía; sin embargo, dada la información disponible, es una de las herramientas más eficaces para medir el estándar de vida de los países. Esto se debe a que existe alta correlación entre el PBI per cápita y diversas variables que aproximan el “bienestar” (nutrición, alfabetismo, mortalidad infantil, esperanza de vida).

Ilustración 5. PBI per cápita e índice de desarrollo humano en Perú



(*) PIB per cápita ajustado por paridad del poder adquisitivo

(**) Valores cercanos a uno significan un alto desarrollo humano

Fuente: Programa de la Naciones Unidas – Banco Mundial

Edificio de Oficinas

Es un edificio comercial usado principalmente para operaciones administrativas de negocio. Las operaciones de edificio de oficinas con frecuencia son localizadas con otras funciones de negocio, como el almacenaje, la venta al por menor, centros de llamadas o centros de datos o fabricación. Estas facilidades de instalaciones administrativas con frecuencia sirven como oficina central corporativa o centros de negocios, y como tal debe encontrar exigencias estéticas de diseño estrictas, así como funcionales.

El término “edificio de oficinas” cubre una amplia gama de facilidades de instalaciones comerciales. Muchos edificios de oficinas tienen exigencias muy específicas; por ejemplo, el Edificio LTV requiere de caracteres de seguridad extensos y normas para asegurar la protección de información secreta. Hoy en día también es necesario que estos edificios sean

sustentables y tengan una certificación que las califique como edificios eco amigables, de obtener esta certificación el edificio podrá ser más rentable.

Ilustración 6. Edificio Las torres de San Isidro



Fuente: URBANIA

Clasificación de Edificios

Se emplea para distinguir las calidades físicas y de ubicación que poseen los edificios de oficinas, y, en consecuencia, sus niveles de renta y perfil de arrendatarios.

Clase Prime. - Hace referencia a los edificios que poseen frente hacia vías principales en los distritos más importantes. Sus acabados y áreas comunes son de alta calidad. Están enfocados principalmente a corporaciones que necesitan áreas grandes. Estos edificios suelen ofrecer plantas libres o con pocas divisiones.

Clase B.- Hace referencia a edificios de fácil acceso. Pueden o no ubicarse en los distritos más importantes. La calidad de sus acabados es estándar. La presencia de áreas comunes no es un requisito indispensable y suelen ofrecer áreas menores que los edificios prime.

Las oficinas tipo A.- Son edificios con plantas libres superiores a 700 m², su altura de piso a cielo es de superior o igual a 2,6 m., ascensores con velocidades de 2,5 m/seg. o más, equipamiento para detección y extinción de incendios, circuito cerrado de TV, control de accesos, climatización centralizada, cableado estructurado, etc. Se ubican principalmente en Las Condes en el sector El Golf y son edificios con muy buen diseño de arquitectura que permiten una excelente imagen corporativa a las empresas usuarias.

Las oficinas tipo A+.- Estos edificios tienen los mejores estándares del país y corresponden a versiones mejoradas del tipo A, tanto en arquitectura (edificios emblemáticos) como en su equipamiento. Incluyen un piso flotante, es decir, una plataforma apoyada unos 15 cm. sobre la los, de tal forma que permite pasar por debajo todo el cableado de los diferentes servicios. Además, cuentan con eficiencia energética y una excelente clasificación LEED (Gold o Platinum).

Las oficinas tipo B.- Se trata de edificios más nuevos que los de clase C, tienen algunos equipamientos, están ubicadas en sectores no consolidados para oficinas, sus plantas no son libres, ya que poseen pilares interiores, su altura no alcanza a 2,6 m., etc.

Las oficinas tipo C.- Se trata de edificios antiguos ubicados en el Centro o Providencia y cuyos espacios corresponden a estándares antiguos y sin los equipamientos, ahora habituales, para aire acondicionado centralizado, para equipos computacionales, detección y extinción de incendios, etc.

Análisis Económico de la Propuesta: Centro Financiero en San Isidro

Con la finalidad de conocer la rentabilidad, el potencial de inversión nacional e internacional y estudiar el nivel de competencia de la propuesta, se realizó un estudio del mercado, analizando los servicios, costos y limitaciones en las empresas que se encuentran brindando estos servicios en:

Gran parte de los negocios en Lima se concentran en el barrio de San Isidro, el distrito financiero y comercial de la capital peruana. Con casi 60 mil habitantes, la exclusiva zona concentra más de 20 bancos, 30 restaurantes, 15 discotecas, 5 mil tiendas y 403 m² de áreas verdes, casi el tamaño de tres estadios Maracaná.

Repleto de rascacielos y edificios modernos (con unas cuantas construcciones coloniales) es el barrio con más vida urbana del Perú, que alberga algunos de los mejores hoteles del país, los cuales ofrecen acceso a Internet a alta velocidad, buenos restaurantes y salones para eventos y reuniones. Uno de estos imponentes edificios es el segundo más alto en la nación andina. Con 120 metros y 34 pisos, The Westin Lima Hotel & Convention Center es un cinco estrellas situado en el número 450 de la calle Las Begonias. Curiosamente, los tres edificios más grandes del país están justamente ubicados en San Isidro. El distrito cuenta con otros ocho hoteles de alto nivel. Entre ellos se encuentra el Country Club Lima Hotel, en Los Eucalyptus Street, 590. En San Isidro, más de 20 embajadas se instalan en la ciudad; de hecho, junto al Country Club se encuentran las representaciones diplomáticas de China, Colombia, Indonesia y Bolivia.

A menos de 2 km de distancia se encuentra el Swissotel Lima, en Vía Central 150, junto a la multinacional Austral Group SAA (en San Isidro), siempre hay un alojamiento de calidad cerca de las empresas más importantes. Su suite ejecutiva cuenta con una habitación con escritorio, acondicionado como oficina. Y entre los servicios que ofrece está un salón de belleza, saunas, servicio de masajes y cancha de tenis. Con vista al Bosque El Olivar, punto turístico de la región declarada Monumento Nacional en el Perú y ubicado en el mismo distrito financiero de Lima, se encuentra el Sonesta Hotel El Olivar, también de cinco estrellas. Las habitaciones siguen el estándar de lujo con cama king size, baño, aire acondicionado y minibar, entre otras comodidades.

Trabajo Colaborativo – Coworking

Es una forma de trabajo que permite a profesionales independientes, emprendedores, y pymes de diferentes sectores, compartir un mismo espacio de trabajo, tanto físico como virtual, para desarrollar sus proyectos profesionales de manera independiente, a la vez que fomentan proyectos conjuntos. El coworking permite compartir oficina y equipamientos, y constituye una propuesta más elaborada que los de los denominados «cibercafés», entornos en los que también se cuenta con conexión a Internet.

El trabajo cooperativo fomenta las relaciones estables entre profesionales de diferentes sectores que pueden desembocar en relaciones cliente-proveedor. En todo caso es frecuente que se genere un sentimiento de pertenencia a una comunidad, más allá de las vinculaciones efectivas, entre los trabajadores que frecuentan los espacios de coworking.

Ilustración 7. Coworking en Santiago de Chile



Fuente: Conexión verde, Blog de Cultura Sustentable

Los centros de trabajo cooperativo destinados principalmente a profesionales de Internet, diseñadores, programadores, arquitectos, fotógrafos, escritores, periodistas, etc., proporcionan, generalmente, un escritorio individual, acceso a internet y otros servicios.

Ligado a este concepto de permanencia dentro de un espacio coworking, es importante hacer resaltar el factor geográfico, el cual juega un papel muy importante, aunque no definitivo para la elección del espacio más apropiado.

Ilustración 8. Coworking en números



Fuente: Google Insight, coworkingbrasil.nin.com

El ahorro de tiempo en transporte y el coste asociado, son beneficios que el coworking acerca a los usuarios de la zona en la que se encuentra localizado el propio espacio. Una de las empresas en el Perú que prestan este tipo de servicios es Lima coworking.

•Al igual que las demás empresas, Lima Coworking ofrece servicios de oficinas virtuales, salas de reunión y servicios relacionados con la actividad empresarial; sin embargo, ofrece también un servicio que no encontramos en muchas de las empresas anteriormente mencionadas, y es el denominado Coworking. Dentro de las características de sus servicios, se encuentra lo siguiente:

Oficina Virtual es un contrato mensual, ofrece tres planes distintos que varían principalmente por la cantidad de horas de acceso a salas de reuniones.

Salas de Reuniones con los servicios básicos, no especifica el servicio de proyector, el cual actualmente es muy importante para el desarrollo de reuniones empresariales.

Coworking o escritorio de trabajo, contratado de manera mensual, el costo varía por la cantidad de horas utilizadas al día, te permite el acceso a Sala de Reuniones sin costo durante 10 horas al mes y tarifa preferencial para mayor uso de sala.

Ambiente Socioeconómico en el Perú

En la última década, el Perú destacó como una de las economías de más rápido crecimiento en la región, con una tasa de crecimiento anual promedio de 5,9 por ciento en un entorno de baja inflación (2,9 por ciento en promedio). Un contexto externo favorable, políticas macroeconómicas prudentes y reformas estructurales en diversos ámbitos convergieron para dar lugar a este escenario de alto crecimiento con baja inflación.

Como resultado, el fuerte crecimiento del empleo y de los ingresos conllevó a una notable reducción de los índices de pobreza. La pobreza moderada (4 dólares diarios en paridad del poder adquisitivo – PPA – de 2005) cayó, del 43 por ciento de la población en 2004 al 20 por ciento en 2014. La pobreza extrema (2,5 dólares diarios en PPA de 2005) bajó, del 27 por ciento al 9 por ciento en el mismo período.

El PIB tuvo una leve recuperación, llegando a 3,3 por ciento en 2015, después de haber registrado el índice más bajo en seis años, 2,4 por ciento, en 2014. El crecimiento se debió al fuerte aumento de los inventarios y a una recuperación de las exportaciones. En cambio, las inversiones siguieron contrayéndose debido a una situación económica externa menos favorable y a la lentitud en la ejecución de proyectos de infraestructura a nivel local. El consumo privado se desaceleró debido a un deterioro de las condiciones del mercado laboral. La inflación general, después de llegar a un punto máximo de 4,6 por ciento a principios de

año, disminuyó nuevamente y se encontraba en 2,9 por ciento en agosto de 2016, justo por debajo del límite superior del rango meta. La reducción de la inflación se debió a una menor presión por depreciación de la moneda nacional y a la normalización de las condiciones del clima, que ejercieron presión sobre los precios de los alimentos en los meses anteriores.

Definiciones

Stock. - Es el total de metros cuadrados de oficinas acumulados hasta un determinado periodo de corte. Sólo se consideran edificios entregados.

Absorción neta. - Es la sumatoria del total de ocupaciones (positivo) y desocupaciones (negativo) de las áreas de oficinas que se dan durante un periodo. Solo se considera a usuarios finales.

Vacancia. - Es la cantidad de metros cuadrados de oficinas disponibles en un momento determinado para venta o alquiler sobre la base del stock.

Tasa de vacancia. - Corresponde al nivel de disponibilidad de oficinas tanto para venta o alquiler respecto al stock. Equivale a la fórmula: $Tasa\ de\ vacancia = (Vacancia / Stock) * 100\%$.

Precio de salida. - Es el precio de oferta inicial de una oficina. Sobre éste, se realizan ofertas y contraofertas de compra o alquiler

Precio de cierre. - que puede ser igual o menor al precio de salida. Los precios mostrados en este informe corresponden a precios de salida.

Marco Normativo e Institucional

El desarrollo del proyecto está dentro de los parámetros permitidos, se tomando todas las consideraciones indicadas en las normas del RNE. Dándole una mayor importancia a la accesibilidad y confort.

Reglamento Nacional de Edificaciones

Norma A.010 Condiciones Generales de Diseño

Norma A.080 Oficinas

Norma A.090 Servicios Comunes

Norma A.120 Accesibilidad para personas con discapacidad

Anexo 11 Guía para la elaboración del informe de inspección técnica de seguridad en defensa civil de detalle. (DS. N° 066-2007-PCM)

III. MÉTODO

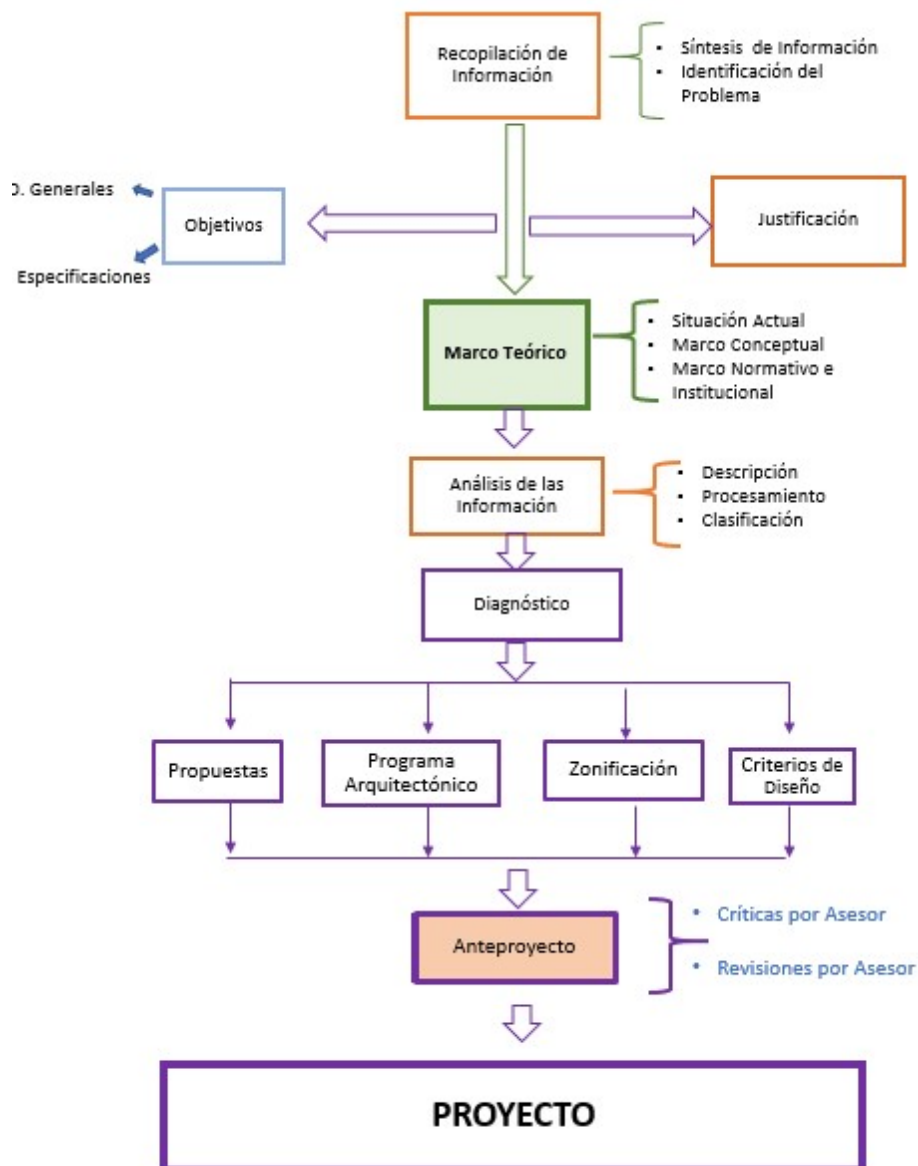
3.1 Tipo de Investigación

El proceso metodológico a emplear en este proyecto es Descriptivo con explicaciones puntuales sobre el tema.

Esquema Metodológico

Mediante el siguiente esquema se observa la elaboración del Proyecto

Ilustración 9. Proceso de elaboración de proyecto



Fuente: Propia

Recopilación información.

Es la obtención de toda la información que se necesita de los temas claves del proyecto de tesis como son:

- Datos del lugar de estudio donde se ubicará el terreno tentativo del proyecto
- Información sobre el tema del proyecto

Esta recopilación se da a través de:

1). Programa de Visitas a las instituciones que nos puedan brindar información sobre el tema (Municipalidades, ONG, Centros de Investigación, Bibliotecas, etc.)

2). Programa de visitas a personas que nos den información y conocimiento sobre el tema que se quiere plantear

3). Programas de visitas al lugar de estudio y a los terrenos propuestos

La recopilación se realiza a través de medios como:

- Documentación: Libros, tesis, revistas, periódicos, volantes, etc.
- Fotografía: Tomadas in situ y encontradas en internet
- Cuadros estadísticos: Población, económicos, etc.
- Planos:

Encontrados en la biblioteca de la facultad

Encontrados en el Internet a través de páginas Web que ofrecen archivos de descarga (BiblioSSCAD, PlanosPara, etc.)

- Videos:

Tomadas in situ en el lugar

Buscadas en el internet (YouTube, dailymotion, etc.)

Análisis de la Información.

Con toda esta información recopilada se realiza el análisis permitiente (descripción, procesamiento y clasificación)

Diagnóstico.

Al procesar toda la información tendremos comprensión y conocimiento de la situación actual del lugar (que servirá para definir sus características, sus ventajas y desventajas, etc.) lo cual podremos hacer un diagnóstico, tener las conclusiones pertinentes y las recomendaciones necesarias que nos permitan identificar el problema y formular su planteamiento.

Por lo consiguiente el tema propuesto del proyecto de tesis surge de la necesidad de apoyar con planteamientos óptimos que conlleven a la solución del problema. Siguiendo las plantas necesarias para lograr su objetivo (eligiendo el terreno adecuado para su desarrollo, utilizando la infraestructura adecuada para su funcionamiento, etc.).

3.2 Ámbito Temporal y Especial

Delimitación Temporal

El proyecto se desarrolla la investigación en la segunda década del siglo XXI., Se considera que es necesario el incremento de centros Financieros en esta zona por la rápida expansión empresarial.

Delimitación Espacial

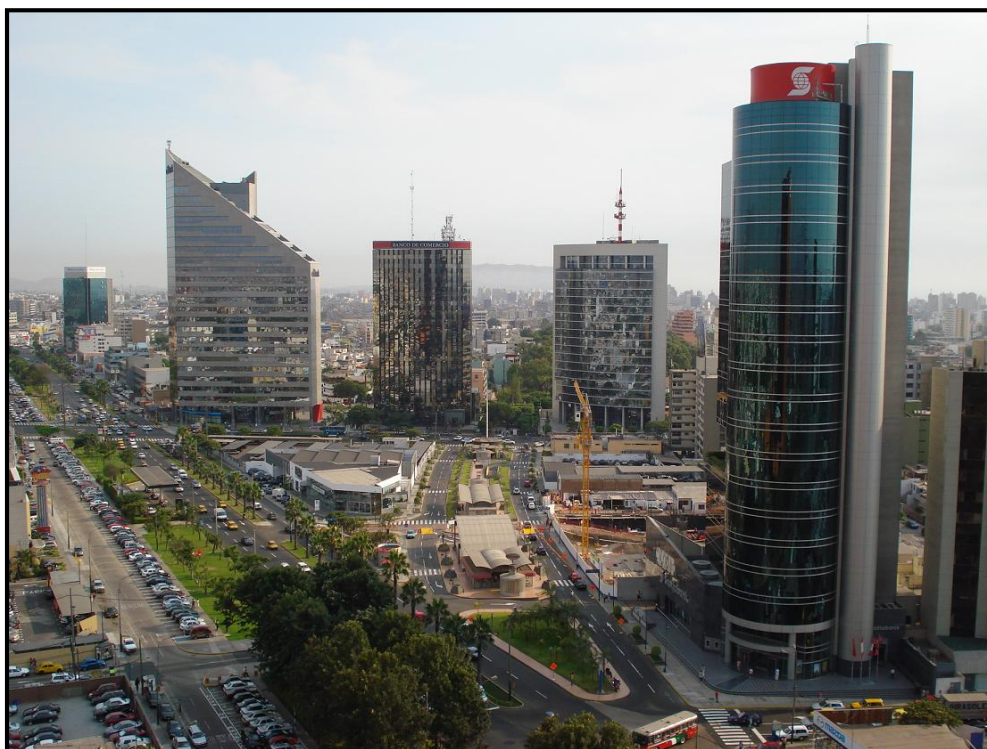
Se delimita espacialmente en el distrito de San Isidro departamento Lima, Perú. Basándose en un área empresarial donde se congrega una población con alta demanda de esta actividad económica: empresarial.

3.3 Variables

Viabilidad con el Entorno:

Por la zonificación que presenta la ubicación del proyecto es viable desarrollar un centro financiero en la zona.

Ilustración 10. Centro Financiero Lima



Fuente: El montonero. Recuperado de file <https://elmontonero.pe/columnas/los-nuevos-retos-del-centro-financiero>

Viabilidad Medio - Ambiental:

El proyecto busca ser un GREEN BUILDING mediante el ahorro de recursos como agua y energía. Esto se dará a través de alternativas que lo permitan. Entre ellas están:

- Iluminación natural de oficinas.

- Tecnología: La Domótica
- Extractores de monóxido de carbono en los estacionamientos para controlar los gases contaminantes.
- Muros cortina que disminuyan la carga térmica y por ello también el uso aire acondicionado.
- Aparatos sanitarios y griferías con sensores que permitan un uso más racional del agua.

Viabilidad Económica:

La gran demanda que existe en la actualidad por el alquiler y/o venta de oficinas corporativas ya explicados en las páginas anteriores y en la zona donde se desarrolla permiten que el proyecto sea económicamente sostenible.

La gran demanda y el valor del área del suelo en la zona permiten sostener económicamente el proyecto; el cual se ha planificado en la:

- Venta/alquiler de Tiendas Comerciales, Franquicias y Gimnasio.
- Alquiler del Centro de Convenciones y la Sala de Recepciones.
- Venta/alquiler de las Agencias Bancarias.
- Venta/alquiler del Oficinas. El proyecto cuenta casi en su totalidad con Oficinas del tipo A+ (su área está entre los 400m² a 700m²) el cual aumenta su rentabilidad por la gran demanda que existe en la zona por este tipo de oficinas.

3.4 Población y Muestra

La población y muestra objetivo del estudio son empresas bancarias donde se observa “Oficinas A+” en el distrito San Isidro; se selecciona por sectores económicos.

Telecomunicaciones (Claro, Movistar, Enel, Bitel)

Bancos (BCP, BBVA, Interbank, Scotiabank)

Aseguradoras (AFP Integra, AFP Prima, Profuturo, La Positiva, MAPFRE, Pacifico)

Informática (Lenovo, Apple)

Se observa en base a la investigación para cada sector económico de las empresas en mención tienen: Alto poder adquisitivo, negocios nacionales e internacionales.

3.5 Instrumentos

En la investigación, se utilizó diversos instrumentos mediante los cuales se recolectó la información requerida para transformarla en síntesis y resultados, que permitan desarrollar anteproyecto de la propuesta arquitectónica.

A continuación, los instrumentos, bajos enfoques cualitativos y cuantitativos:

Recolección de Información brindada por los involucrados en el proyecto.

Investigación de archivos y proyectos análogos.

Registro de Panel Fotográfico

Desarrollo de Anteproyecto Arquitectónico

3.6 Procedimientos

La información es procesada utilizando métodos que permitan el estudio ordenado sistemático y productivo de la información.

Método Deductivo – Inductivo: Recopilación de datos de interés sobre el usuario y las necesidades del mercado empresarial.

Método Analítico: Análisis e Interpretación de los datos recopilados.

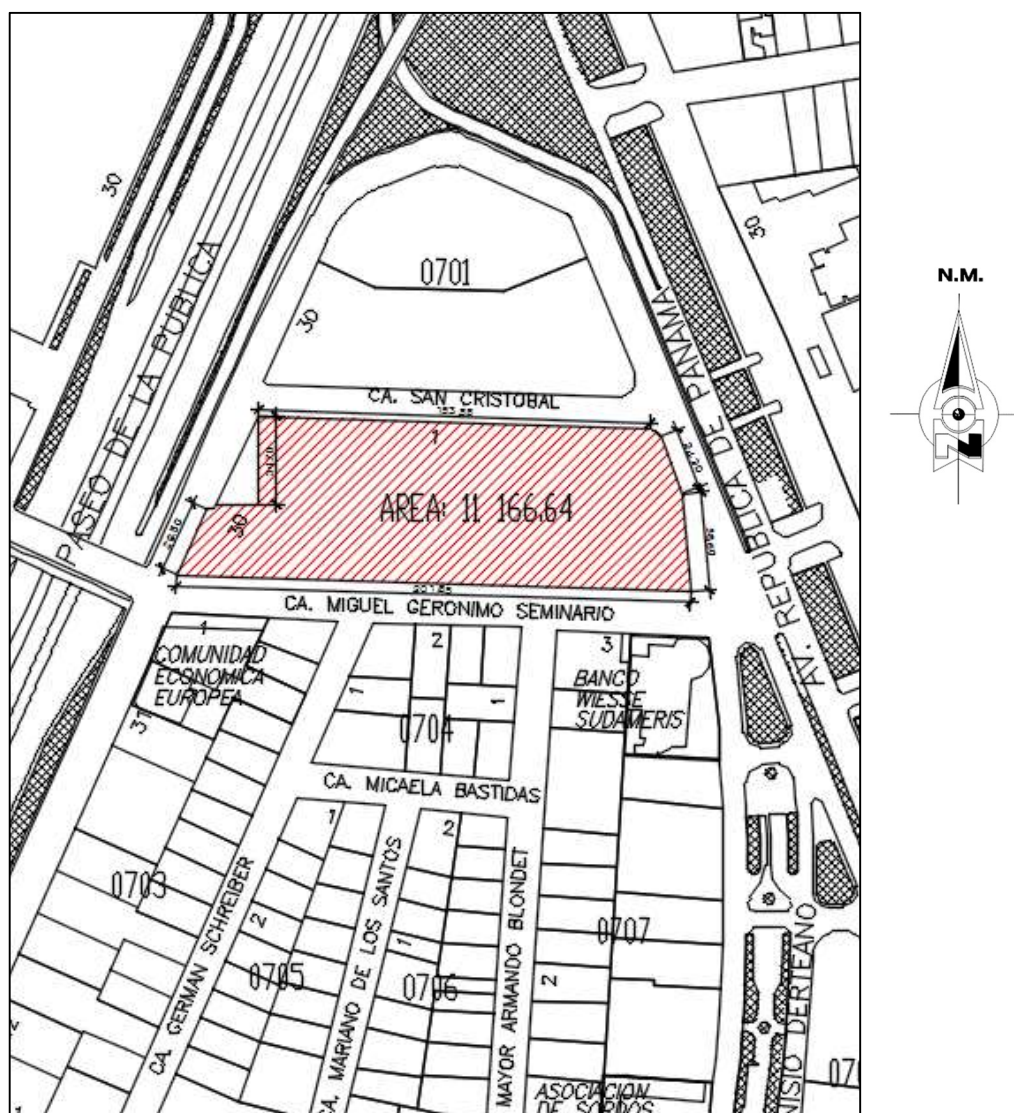
Método Analítico – Estadístico: Detalle y Procesamiento de los datos cualitativos y cuantitativos recopilados, que sirve directamente al desarrollo de la propuesta arquitectónica.

3.7 Análisis de Datos

Accesibilidad

La zona de estudio se encuentra en el distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, entre las coordenadas -12.094183N, -77.023440E y -12.094820N, -77.021753E. El lote se encuentra ubicado entre dos avenidas principales: Av. República de Panamá y Vía Expresa.

Ilustración 11. Ubicación del terreno del proyecto

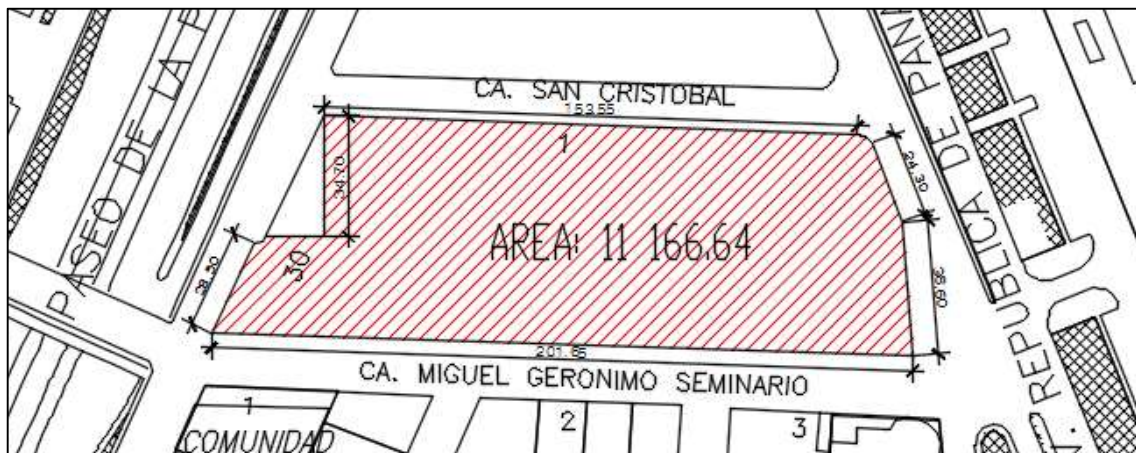


Fuente: Elaboración Propia

Características

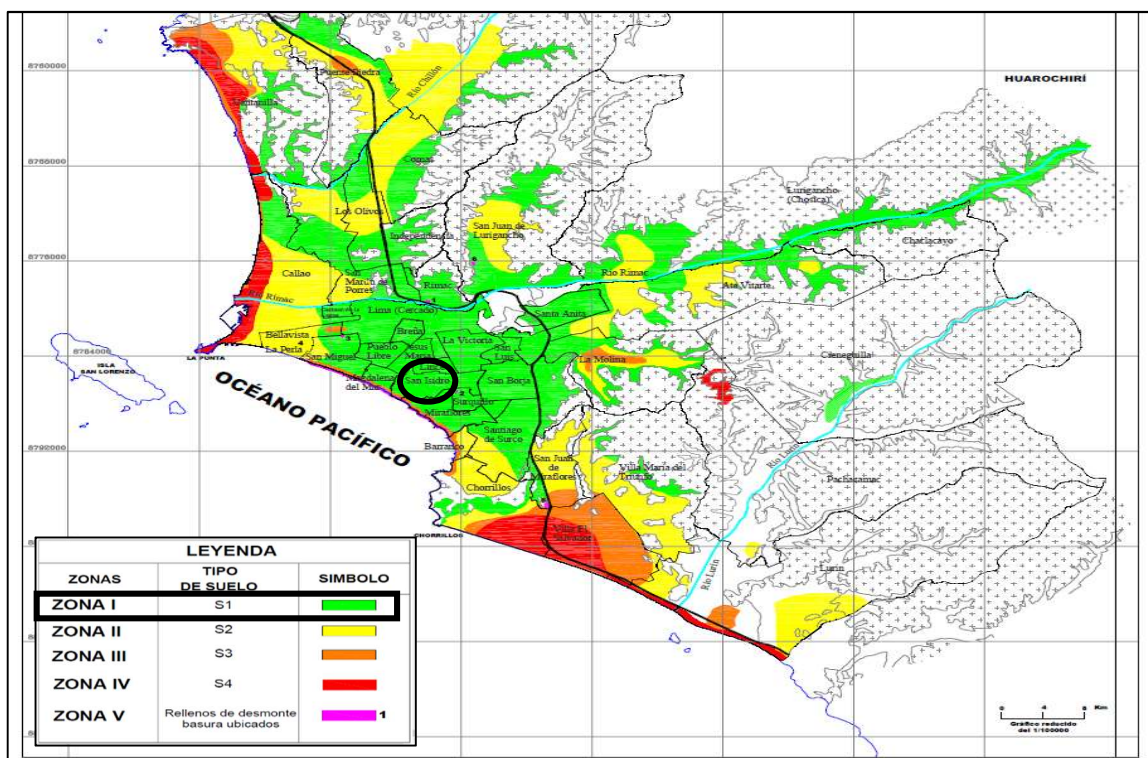
Dimensiones y Área

Ilustración 12. Terreno del proyecto y sus dimensiones



Fuente: Propia

Ilustración 13. Mapa de microzonificación de Lima



Fuente: Microzonificación Sísmica de Lima. Recuperado de file [http://www.cismid-](http://www.cismid-uni.org/publicaciones/download/2-publicaciones/76-microzonificacion-sismica-de-lima)

[uni.org/publicaciones/download/2-publicaciones/76-microzonificacion-sismica-de-lima](http://www.cismid-uni.org/publicaciones/download/2-publicaciones/76-microzonificacion-sismica-de-lima)

Según el mapa del estudio de la "MICROZONIFICACION SISMICA DE LIMA" (CISMID) el terreno se encuentra ubicado en la ZONA II con una capacidad portante de 2 Kg/cm².

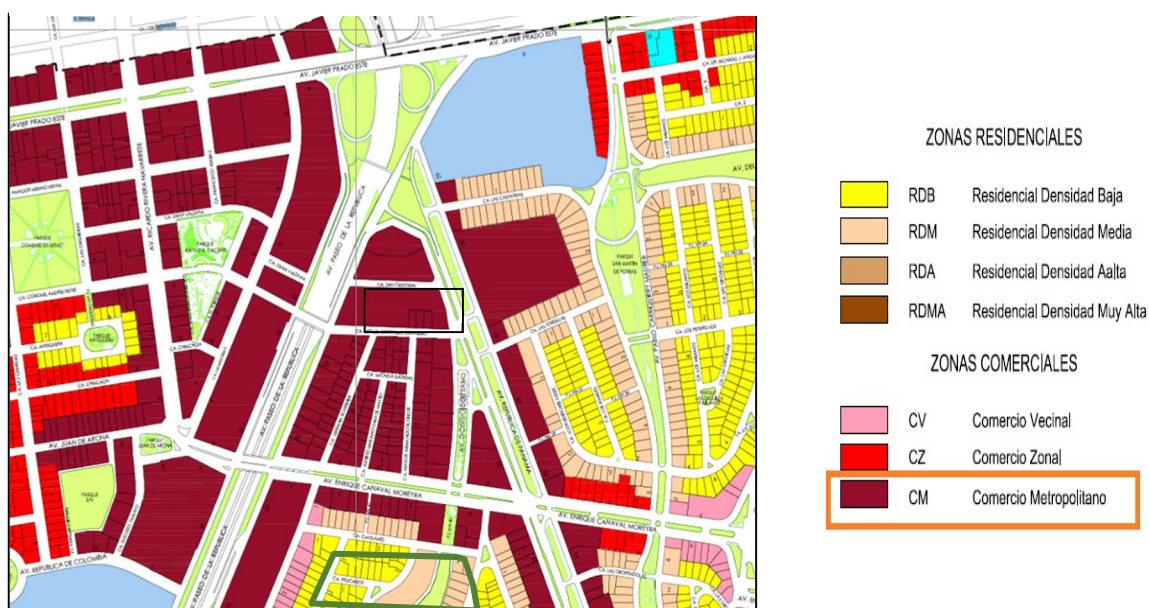
ZONA I: Zona que incluye afloramientos rocosos, estratos potentes de grava que conforman los conos de deyección de los ríos Rímac y Chillón y los estratos de grava coluvial –eluvial de los pies de las laderas. Comportamiento rígido, con periodos de vibración natural entre 0.1 y 0.3 segundos. El factor de amplificación sísmica por efecto local del suelo en esta zona es $S = 1.0$ y el periodo natural del suelo es $T_p = 0.4$ segundos, correspondiendo a un suelo tipo 1 de la norma sismo resistente peruana.

IV. RESULTADOS

Zonificación

La zonificación regula el derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede dar al mismo. Se observa los Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y arquitectónicos para cada zona).

Ilustración 14. Mapa de zonificación del Distrito de San Isidro



Fuente: Municipalidad de San Isidro.

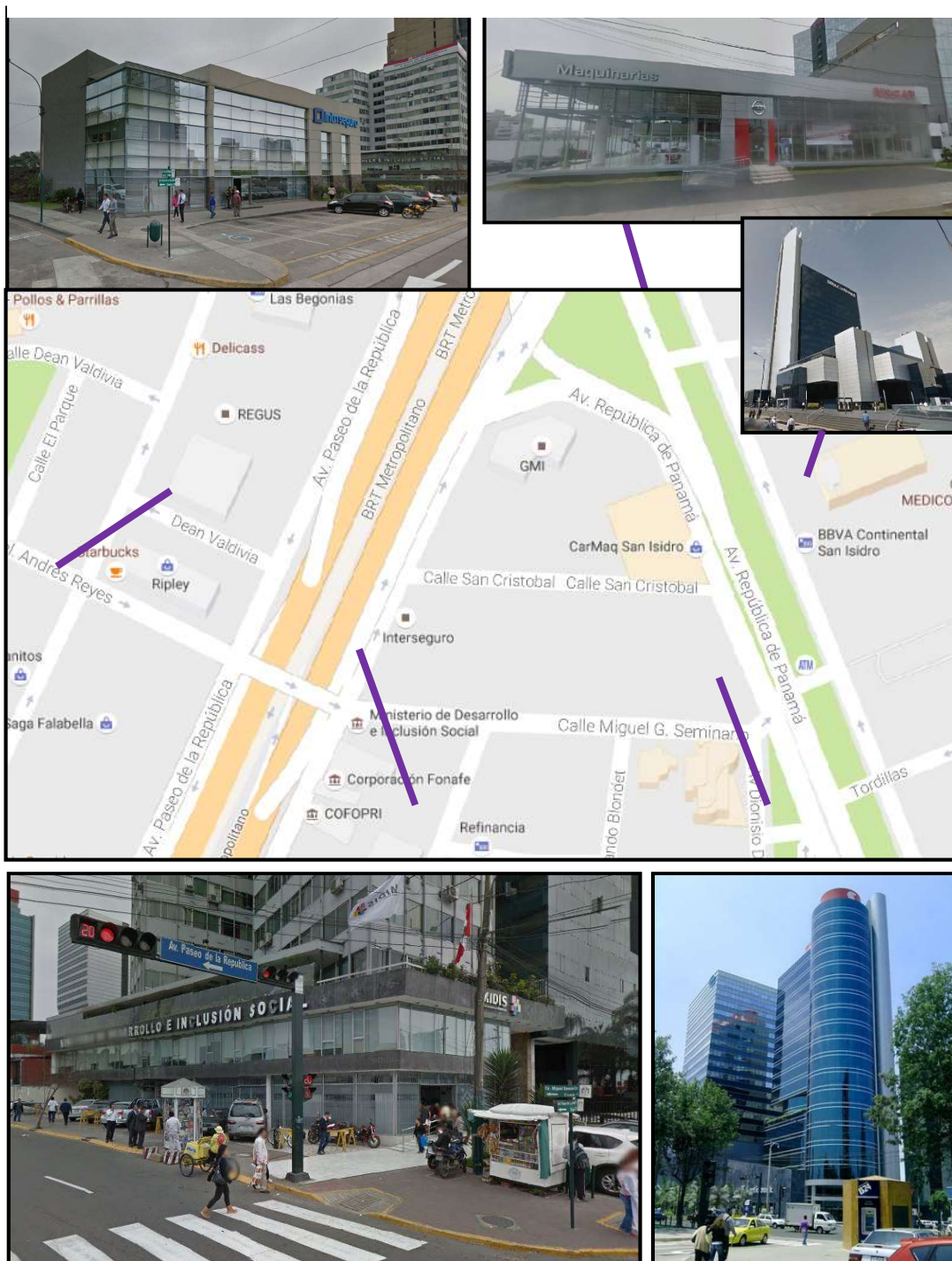
Servicios

La zona cuenta con todos los servicios (sanitarias, eléctricas y data). Sería cuestión de contactarse con las empresas encargadas para que puedan abastecerla.

Estado Actual del Sitio

En el lugar actualmente es un estacionamiento y no existe edificación alguna.

Ilustración 15. Terreno con sus accesos



Fuente: Google. (s.f.). [Mapa de Sapallanga en Google Maps]. Recuperado de file el 19 de agosto, 2016, de: <https://www.google.com/maps/place/San+Isidro>

Panel Fotográfico

Ilustración 16. Vista del acceso hacia el terreno desde la Av. Paseo de la República



Fuente: Google Earth Recuperado de file

<https://www.google.com/maps/place/San+Isidro>

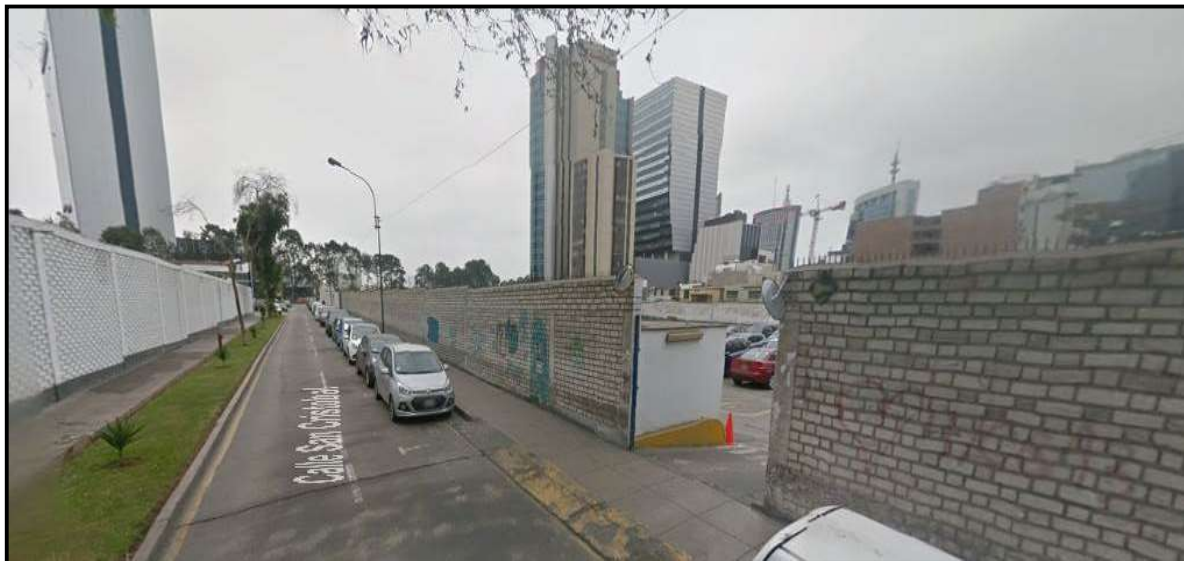
Ilustración 17. Vista del acceso hacia el terreno desde la calle Miguel Segura



Fuente: Google Earth Recuperado de file

<https://www.google.com/maps/place/San+Isidro>

Ilustración 18. Vista del terreno desde la Calle San Cristóbal



Fuente: Google Earth Recuperado de file www.google.com/maps/place/San+Isidro

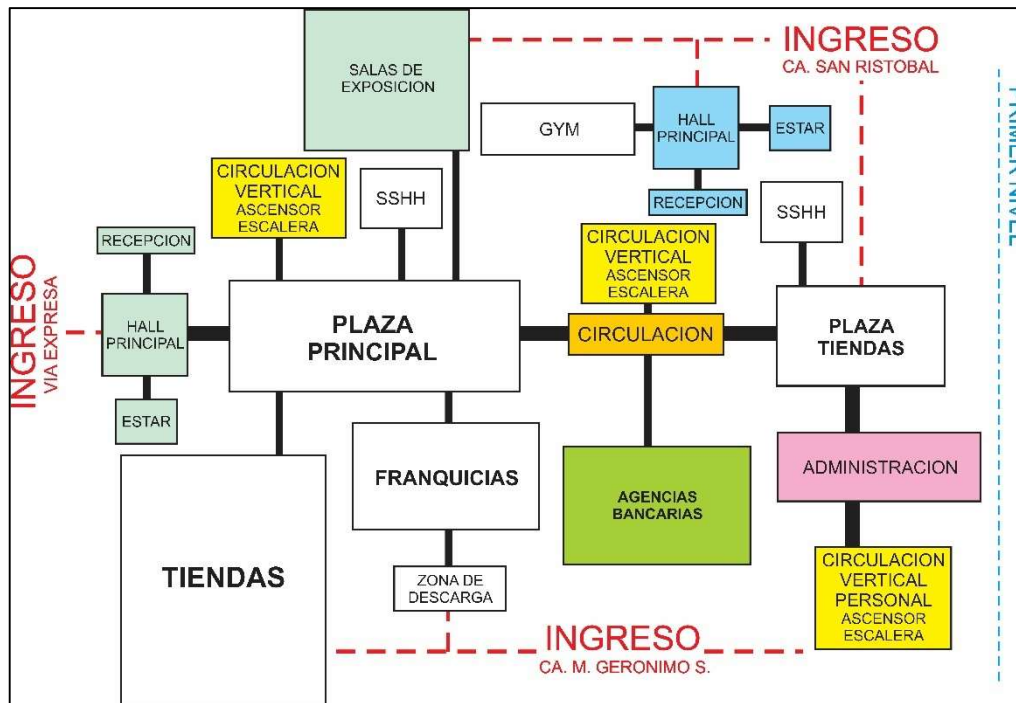
Ilustración 19. Vista acceso hacia el terreno desde la Av. República de Panamá con la calle San Cristóbal.



Fuente: Google Earth Recuperado de file www.google.com/maps/place/San+Isidro

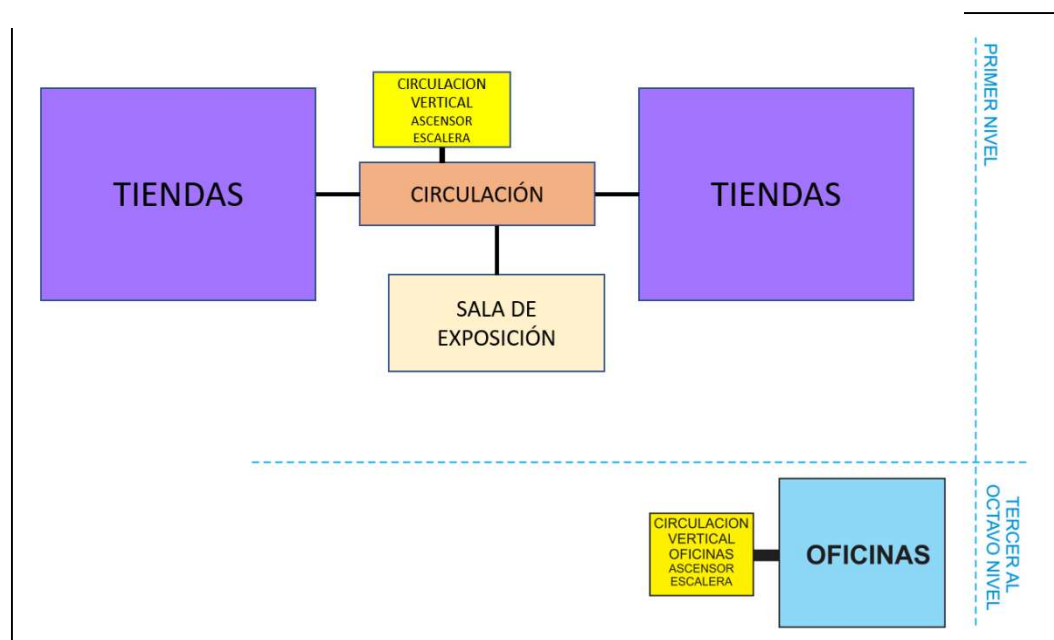
Organigramas

Ilustración 20. Organigrama General del Primer Nivel



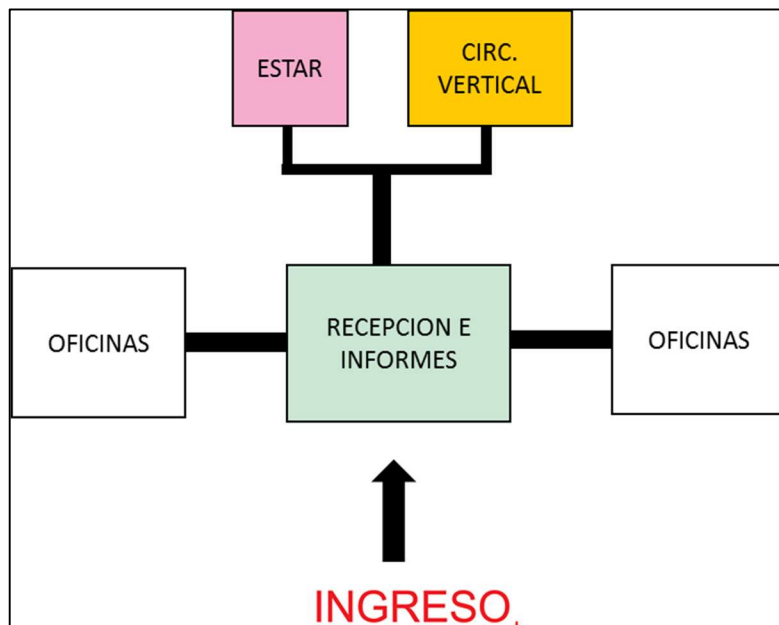
Fuente: Elaboración propia

Ilustración 21. Organigrama General del segundo al octavo nivel



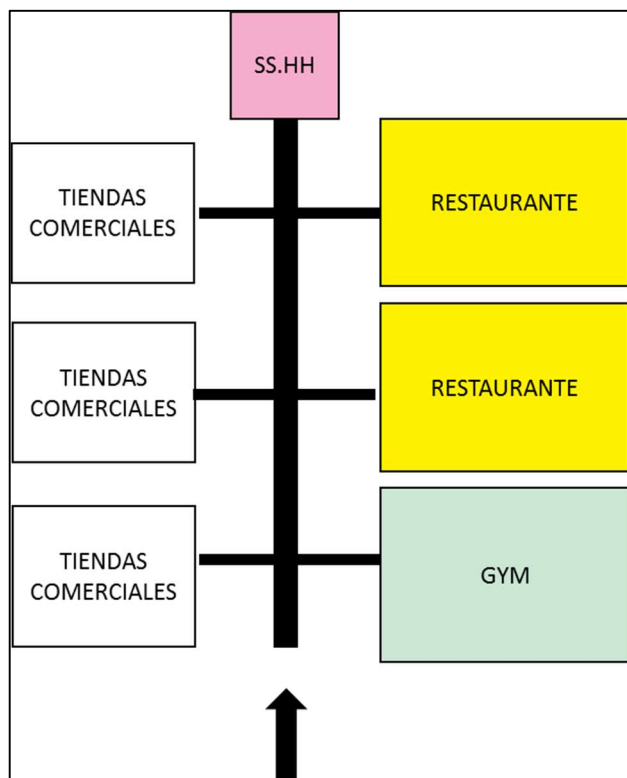
Fuente: Elaboración propia

Ilustración 22. Zona de oficinas empresariales



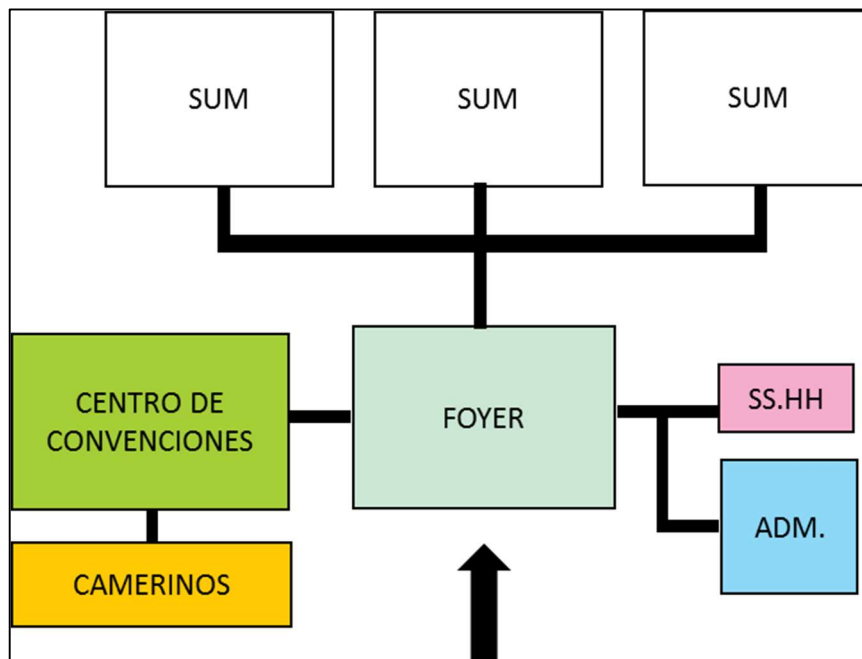
Fuente: Elaboración propia

Ilustración 23. Zona Comercial



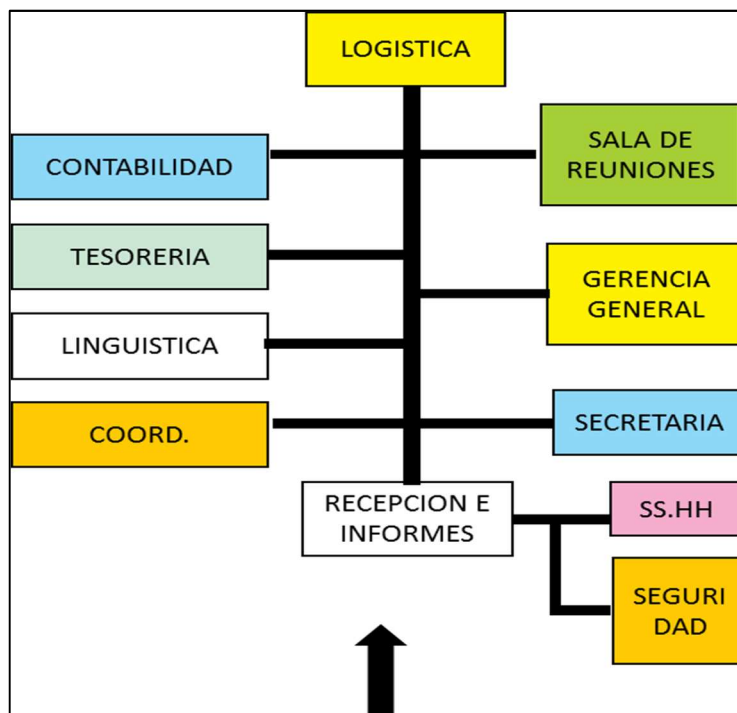
Fuente: Elaboración propia

Ilustración 24. Zona de Convenciones



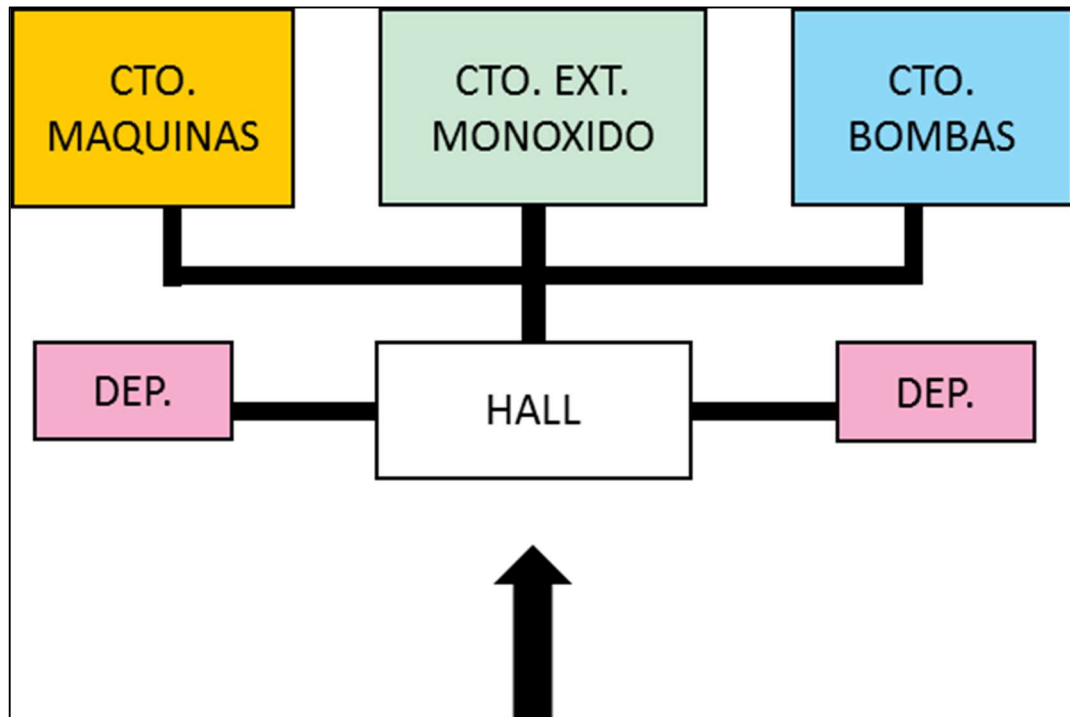
Fuente: Elaboración propia

Ilustración 25. Zona Administración



Fuente: Elaboración propia

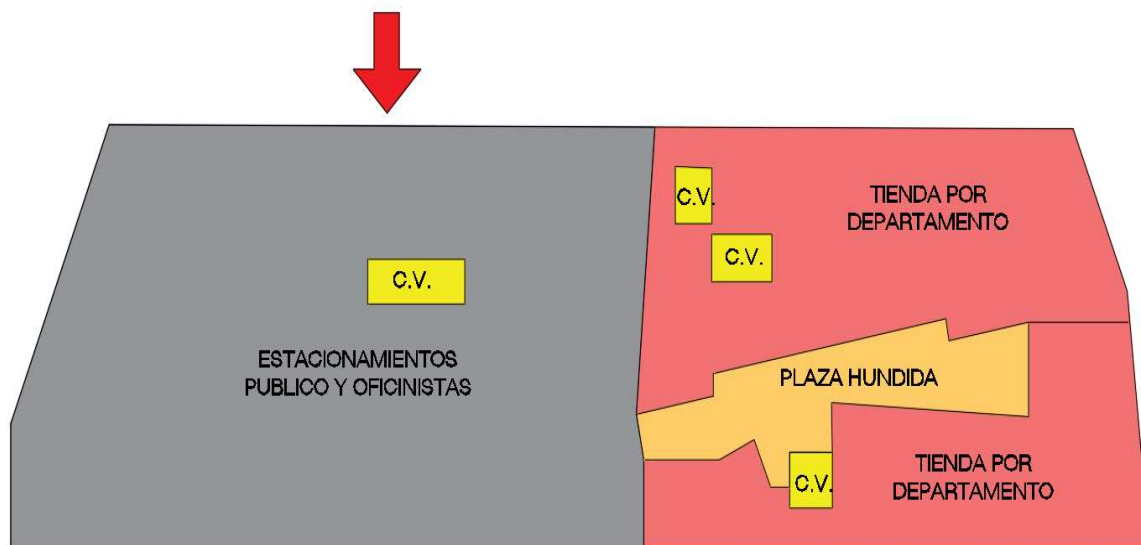
Ilustración 26. Zona Servicios



Fuente: Elaboración propia

Zonificación

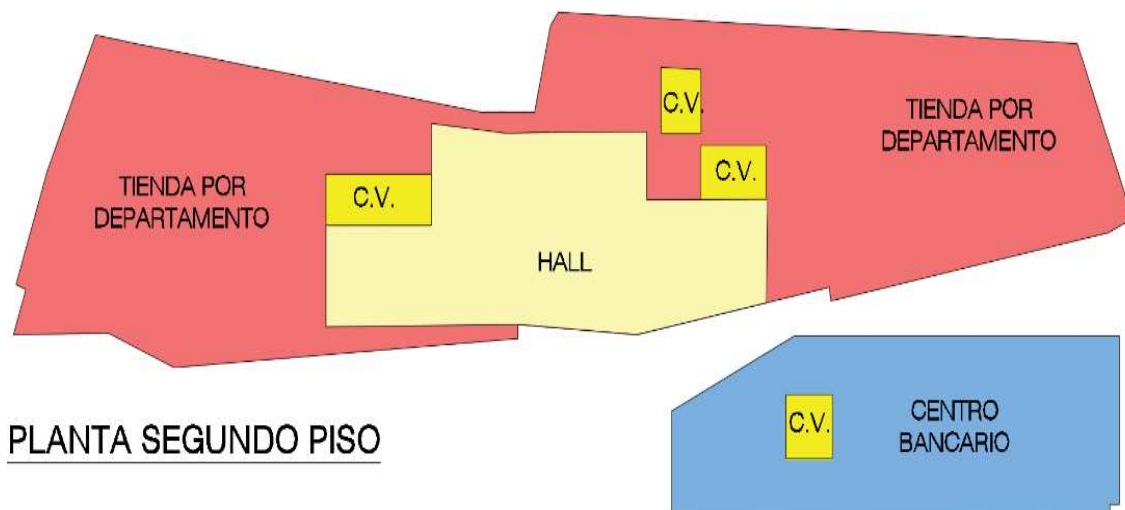
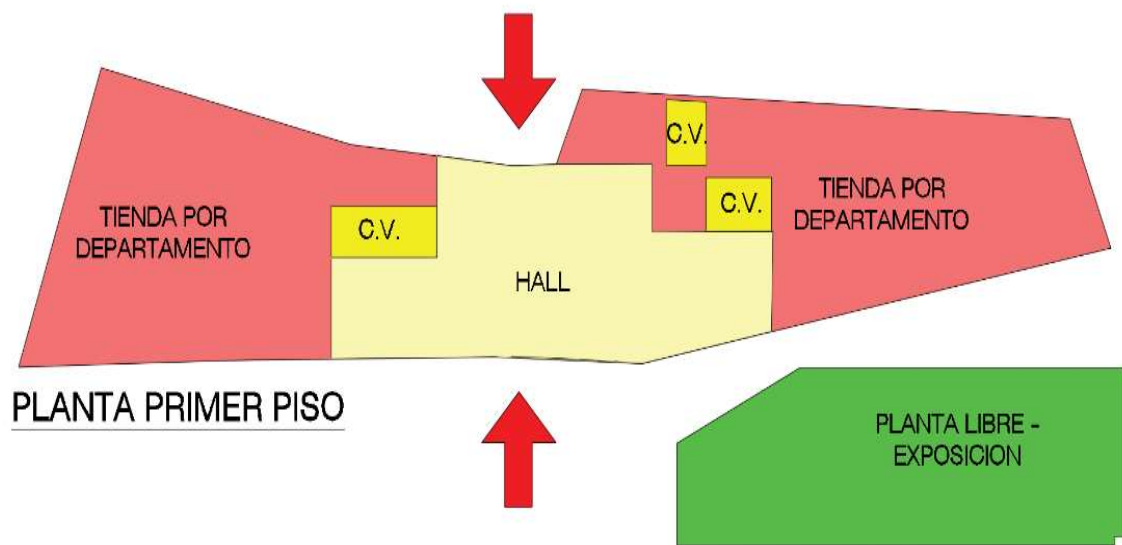
Ilustración 28. Zonificación del proyecto del primer sótano al segundo piso



PLANTA PRIMER SOTANO

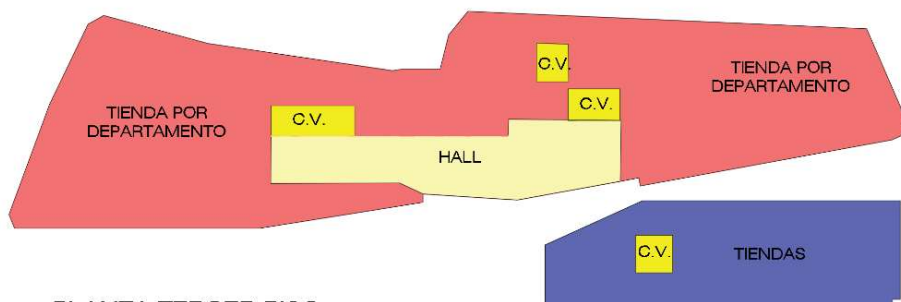


PLANTA SEGUNDO SOTANO

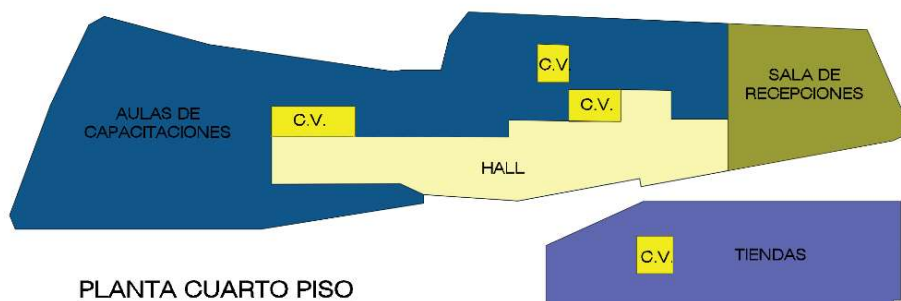


Fuente: Elaboración propia

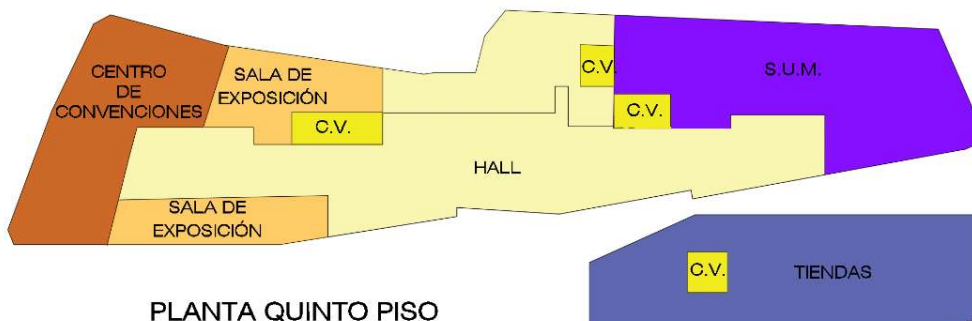
Ilustración 29. Zonificación del proyecto del tercer al sexto piso



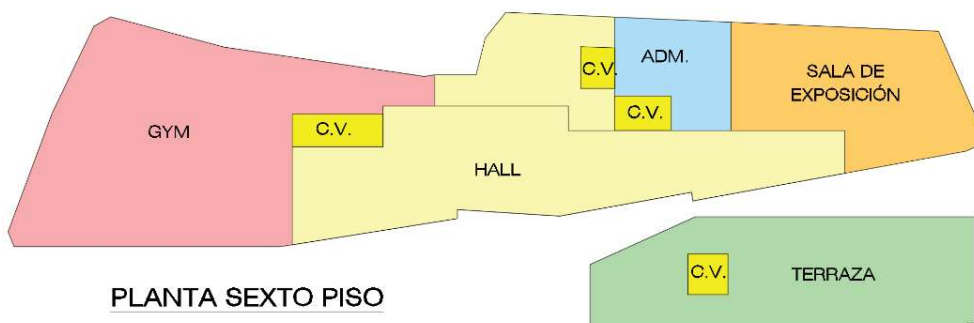
PLANTA TERCER PISO



PLANTA CUARTO PISO



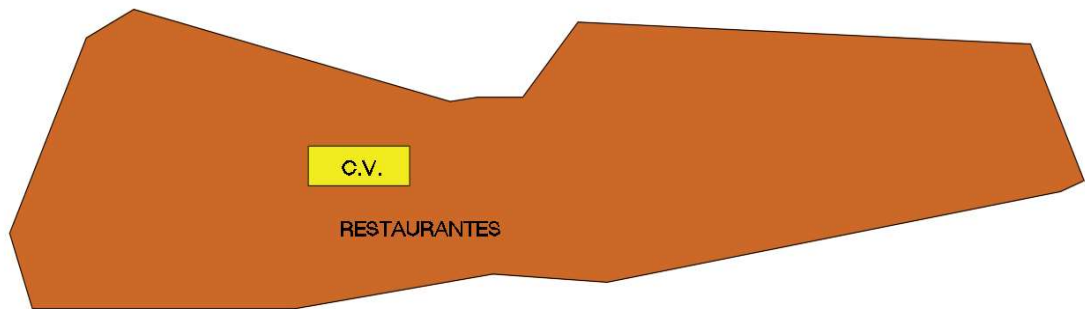
PLANTA QUINTO PISO



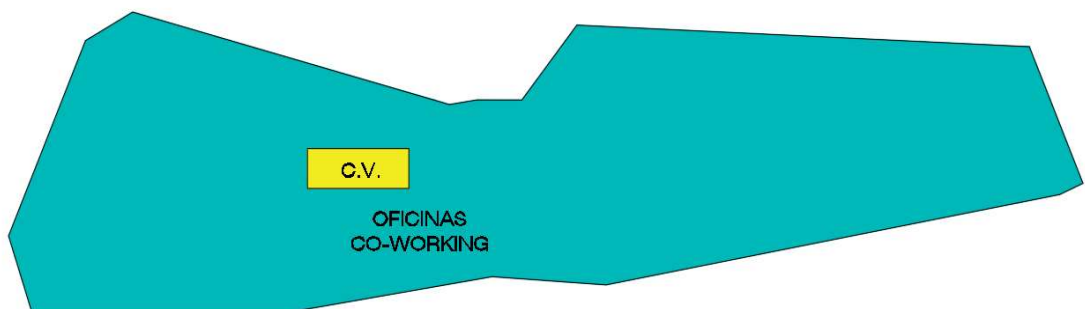
PLANTA SEXTO PISO

Fuente: Elaboración propia

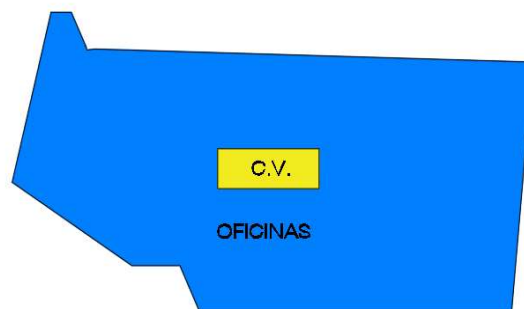
Ilustración 30. Zonificación del proyecto del séptimo piso al noveno piso



PLANTA SEPTIMO PISO



PLANTA OCTAVO PISO



PLANTA NOVENO PISO

Fuente: Elaboración propia

V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Programa Arquitectónico de Necesidades

El programa Arquitectónico General responde a las necesidades del Centro Empresarial en el distrito en San Isidro.

Oficinas Empresariales

Recepción e informes

Estar

Circulación vertical

Ascensor

Escalera emergencia

Hall

Cuarto de basura

Oficinas coworking

Oficinas (propuesta)

Recepción

Estar

Pool de escritorios

Archivos

Deposito

Servicios higiénicos

Recursos humanos

Contabilidad y Tesorería

Sub-gerencia
Secretaria
Gerencia + baño
Sala de reuniones
Comercial
Tiendas comerciales
Zona de venta
Zona de caja
SS.HH. Personal
Deposito
Servicios higiénicos
Franquicias de comidas
Zona de descarga
Zona de comensales
Cocina
Deposito
Gym
Recepción
Estar
SS.HH. + vestidores
Zona de aeróbicos
Administración
Zona de maquinas
Deposito
Stands

Servicios higiénicos

Centro de Convenciones

FOYER

Centro Convenciones

Aulas de Capacitación

Sala de Recepciones

Sala de Exposiciones

SUM

Oficina Administración

Deposito + Cuarto de Limpieza

Servicios Higiénicos

Agencias Bancarias

Servicing (cajeros)

Zona de espera

Ventanillas de atención

Bóveda

Plataforma

Gerente Comercial

Gerencia

Baño

Administración

Recepción e informes

Secretaria + espera

Gerencia general + s.h.

Contabilidad

Tesorería

Logística

Recursos humanos

Coordinación franquicias

Coordinación tiendas

Sala de reuniones

Seguridad y video-vigilancia

SS.HH.

Estacionamientos

Oficinas

Comercial

Recepción y exposición

Administrativo

Control

Servicios

Cuarto de maquinas

Cuarto de extracción de monóxido

Cuarto de bombas

Depósitos

Cuadro de Áreas

Área (m2) X Ambiente	Área por Zona (m2)
28339,74	
1040,83	
181,60	18327,54
1005,05	
1436,48	
974,31	
1217,25	

1346,85	
1319,56	
1499,47	
1394,77	
284,97	
149,18	
832,78	
972,73	
2933,69	

17301,04	
134,71	
215,50	862,00
276,60	382,00

105,40	
3562,00	
90,93	90,93
TOTAL	68865,25

Figura 1: Zona Administración

Fuente: Elaboración propia

VI. CONCLUSIONES

Debe considerarse en el diseño del Centro Empresarial de oficinas zonas comerciales como restaurantes, gimnasio, zonas de exposición como Centro de convenciones, SUM; que complementen la funcionalidad del usuario en el proyecto.

El lugar donde se ubicará el proyecto es de vital importancia para lograr los objetivos planteados, por ello el proyecto está ubicado en el distrito de San Isidro el cual es socioeconómicamente alto y foco financiero de la capital permitiendo que nuestro proyecto sea rentable.

A medida que pasa el tiempo las oficinas van creciendo en demanda y en calidad arquitectónica: oficinas C, B, A, A+ A++, PRIME.

ZON A	Can t	Ambiente	Sub-ambiente	Área (m2) X Sub-ambien te	
OFICINAS	1	OFICINA CO - WORKING 1		1762,39	
	1	OFICINA CO - WORKING 2		2381,56	
	23	OFICINAS		POOL DE ESCRITORIOS	1000,00
				ARCHIVOS	4,00
				SS.HH	32,83
				ESTAR	4,00
	1	HALL DEPOSITO MANTENIMIENTO			256,70
				CUARTO DE LIMPIEZA	
	COMERCIAL	15	TIENDAS	ZONA DE VENTA	169,20
DEPOSITO				12,40	
5		SERVICIOS HIGIENICOS		47,29	
1		FRANQUICIAS		HIRAOKA	976,58
				DEPÓSITO	28,47
				H&M CABALLEROS	1407,05
				DEPÓSITO	29,43
				H&M DAMAS	959,51
				DEPÓSITO	14,80
				PARIS	1196,80
			DEPÓSITO	20,45	

	1		SAGA FALABELLA	1314,74
			DEPÓSITO	32,11
	1		RIPLEY	1287,87
			DEPÓSITO	31,69
	1		OESHLEY	1467,10
			DEPÓSITO	32,37
	1		ZARA	1364,80
			DEPÓSITO	29,97
	1		TOPI TOP	255,02
			DEPÓSITO	29,95
	1		TIENDA NOW	135,71
			DEPÓSITO	13,47
	1		RESTAURANTE 1	605,85
			DEPOSITO	28,93
			TERRAZA	198,00
	1		RESTAURANTE 2	627,19
			DEPOSITO	27,54
			TERRAZA	318,00
	1		GYM	HALL
SS.HH + VESTIDORES		219,40		
ZONA DE MAQUINAS		889,19		
ZONA DE AEROBICOS		442,32		
ZONA DE ELIPTICAS		59..90		
DEPOSITO		49,26		
ADMINISTRACION + S.H.		10,00		
CENTRO CONVENCIONES	3	HALL		1550,70
	5	SERVICIOS HIGIENICOS		47,29
	11	AULAS DE CAPACITACIÓN		210,00
	11	SALA DE RECEPCIONES		684,59
	4	SALA DE EXPOSICIONES		350,00
	2	CENTRO DE CONVENCIONES		426,00
	1	S.U.M.		320,00
	3	MANTENIMIENTO	DEPOSITO	123,00
AGENCIAS BANCARIAS	4	AGENCIAS BANCARIAS	CUARTO LIMPIEZA	11,71
			RECIBO	10,00
			ZONA CAJEROS	12,53
			ZONA ESPERA	36,00
			VENTANILLAS DE ATENCION	48,65
			PLATAFORMA DE ATENCION	63,30
			DEPOSITO	7,00
			JEFE DE SEGURIDAD	11,95
			GERENCIA + S.H.	9,54
			BOVEDA	13,16
SS.HH.	3,37			

EST. AGENCIAS BANCARIAS	1	ADMINISTRACION	GERENCIA + S.H.	51,80
			SECRETARIA + ESPERA	53,50
			CONTABILIDAD	30,00
			TESORERIA	30,00
			LOGISTICA	30,00
			RELACIONES EXTERIORES	30,00
			SALA DE REUNIONES	51,30
1	ACADEMICA	DIRECCIÓN	55,00	
		COORDINACION ACADEMICA	50,40	
EST.	284	ESTACIONAMIENTOS		12,50
	2	CONTROL + S.H.		6,00
MANT.	1	MANTENIMIENTO	CUARTO DE MAQUINAS	50,30
			CUARTO DE BOMBAS	15,00
			DEPOSITO	21,13
			CUARTO DE LIMPIEZA	4,50

VII. RECOMENDACIONES

Las oficinas que se propongan deben de tener en consideración los avances del diseño y requerimientos en un futuro próximo.

Tener las circulaciones verticales y horizontales bien establecidas por la cantidad de personas que habitaran y visitaran el proyecto en el tema de funcionalidad y de evacuación.

Dado que no solamente es ubicar y diseñar un edificio. Se debe considerar zonas como plazas de ingresos, plazas interiores, terrazas; que controlen la circulación y brinden una mejor estancia a los usuarios.

VIII. REFERENCIAS

ARQA (2016). *Edificio corporativo de oficinas / Grupo Santander*. Recuperado de <http://arqa.com/arquitectura/edificio-corporativo-de-oficinas-grupo-santander.html>

ARQA (2016). *Nuevas oficinas en Leblon, Río de Janeiro*. Recuperado de <http://arqa.com/arquitectura/sustentable/nuevas-oficinas-en-leblon-rio-de-janeiro.html>

CENTENARIO (2016). *Real 2 / Convenient Luxury*. Recuperado de <http://www.centenario.com.pe/inmuebles/oficinas-centro-empresarial/proyectos-futuros/real-2>

CONSULTORA INMOBILIARIA INTERNACIONAL (2016). *Mercado de Oficinas – Lima*. Recuperado de <http://www.CBRE.com.pe>

DIARIO EL COMERCIO. (2016) *Se inauguró san isidro primer edificio ecológico Perú*. Recuperad de <http://skylineinka.blogspot.com/2010/06/lima-platinum-plaza-i-ii.html>

DIARIO GESTION. (2016). *Demanda de oficinas Premium crecería en 30% este año, estima Binswanger Perú*. Recuperado de <http://gestion.pe/inmobiliaria/demanda-oficinas-premium-creceria-30-este-ano-estima-bingswanger-peru-2146009>

DIARIO PERU21. (2012) *Surco y San Isidro, los distritos top de las oficinas*. Recuperado de <http://peru21.pe/2012/01/21/economia>.