

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



**Conjunto Urbano Camino Real: Regeneración y cambio  
tipológico de un centro comercial icónico**

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

**AUTOR**

Luis Alberto Sanchez Salcedo

**CÓDIGO**

20181616

**ASESOR:**

Michelle Alejandra Llona Ridoutt

Rafael Luis Zamora Paredes

Jorge Armando Sanchez Herrera

Lima, octubre, 2024



# PUCP

Facultad de Arquitectura  
y Urbanismo

## INFORME DE SIMILITUD

Yo LLONA RIDOUTT, MICHELLE ALEJANDRA docente de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesora de la tesis titulado: CONJUNTO URBANO CAMINO REAL: REGENERACIÓN Y CAMBIO TIPOLOGICO DE UN CENTRO COMERCIAL ICÓNICO.


del/de la autor(a)/ de los(as) autores(as)

SANCHEZ SALCEDO, LUIS ALBERTO

dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 7 %. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software *Turnitin* el 24/09/2024.
- He revisado con detalle dicho reporte y que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio alguno.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lugar y fecha: Lima. 24 de setiembre de 2024.

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: <b>LLONA RIDOUTT, MICHELLE ALEJANDRA</b>	
DNI: 40750595	Firma 
ORCID: 0000-0002-1123-0368	

## RESUMEN

El Centro Comercial Camino Real es un edificio icónico de la Lima de la década del 80, que alguna vez logró ser el más importante de su categoría. En la actualidad se ha visto reducido a una fracción de su potencial debido a la desocupación y abandono parcial de su sección comercial, lo que invita a la discusión sobre su legado y relevancia a futuro. Esta situación es representativa del fenómeno que los centros comerciales tipo “mall” tienden a caer en la obsolescencia por su incompatibilidad con las tendencias contemporáneas. Bajo este contexto, la finalidad de esta investigación es proyectar una remodelación del centro comercial hacia una tipología de centro comercial contemporáneo utilizando estrategias y características tipológicas derivadas de un proyecto alternativo de Guillermo Málaga y Miguel Ángel Llona no construido para el mismo edificio.

La investigación se fundamenta con información recopilada del expediente de archivo del proyecto alternativo junto con bibliografía contemporánea sobre la crisis de los centros comerciales obsoletos para plantear estrategias de remodelación del caso de estudio. El proyecto arquitectónico resultante se basa en la implementación de diversidad de usos, integración con la ciudad y el contexto, multiplicidad de recorridos internos y espacialidad abierta-natural mediante un proceso de remodelación, desarrollo e integración del centro comercial a su contexto urbano. Finalmente, esta investigación proyectual remarca que las intervenciones de regeneración arquitectónica en contextos urbanos resultan sumamente beneficiadas mediante la integración en distintos aspectos con su contexto, usuarios y dinámicas urbanas.

# CONJUNTO URBANO CAMINO REAL

Regeneración y  
cambio tipológico de  
un centro comercial  
icónico



ARCHIVO DE  
ARQUITECTURA PUCP



**PUCP**



ARQUITECTURA  
PUCP







**Conjunto Urbano Camino Real**

Regeneración de un centro comercial en desocupación

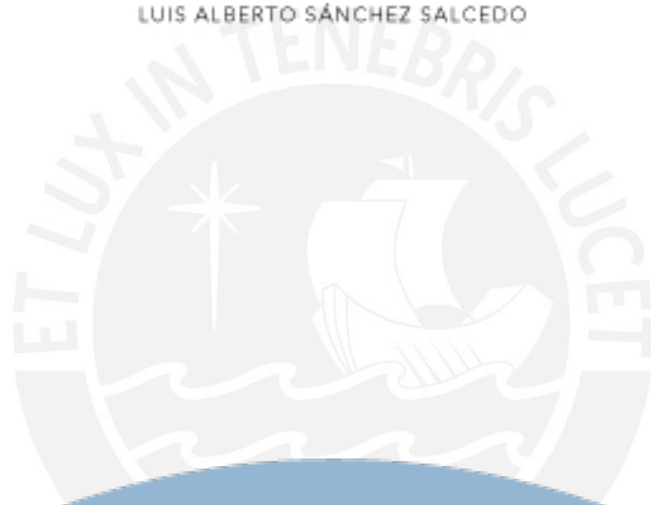
Luis Alberto Sánchez Salcedo



# **CONJUNTO URBANO CAMINO REAL**

REGENERACIÓN DE UN CENTRO COMERCIAL EN DESOCUPACIÓN

LUIS ALBERTO SÁNCHEZ SALCEDO



## Conjunto Urbano Camino Real

Regeneración de un centro comercial en desocupación

### Diseño y diagramación:

Luis Alberto Sánchez Salcedo

### Asesores:

Michelle Alejandra Llona Ridoutt

Rafael Luis Zamora Paredes

Jorge Sánchez Herrera

Asiel Jireh Nuñez Román

Cristian Pedro Yarasca Aybar

### Pontificia Universidad Católica del Perú

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

### Archivo de Arquitectura PUCP

Lima, Perú  
2024





# CONJUNTO URBANO CAMINO REAL

Regeneración y cambio tipológico de un centro comercial icónico

**RESUMEN |** El Centro Comercial Camino Real es un edificio icónico de la Lima de la década del 80, que alguna vez logró ser el más importante de su categoría. En la actualidad se ha visto reducido a una fracción de su potencial debido a la desocupación y abandono parcial de su sección comercial, lo que invita a la discusión sobre su legado y relevancia a futuro. Esta situación es representativa del fenómeno que los centros comerciales tipo "mall" tienden a caer en la obsolescencia por su incompatibilidad con las tendencias contemporáneas. Bajo este contexto, la finalidad de esta investigación es proyectar una remodelación del centro comercial hacia una tipología de centro comercial contemporáneo utilizando estrategias y características tipológicas derivadas de un proyecto alternativo de Guillermo Málaga y Miguel Ángel Llona no construido para el mismo edificio.

La investigación se fundamenta con información recopilada del expediente de archivo del proyecto alternativo junto con bibliografía contemporánea sobre la crisis de los centros comerciales obsoletos para plantear estrategias de remodelación del caso de estudio. El proyecto arquitectónico resultante se basa en la implementación de diversidad de usos, integración con la ciudad y el contexto, multiplicidad de recorridos internos y espacialidad abierta-natural mediante un proceso de remodelación, desarrollo e integración del centro comercial a su contexto urbano. Finalmente, esta investigación proyectual remarca que las intervenciones de regeneración arquitectónica en contextos urbanos resultan sumamente beneficiadas mediante la integración en distintos aspectos con su contexto, usuarios y dinámicas urbanas.

**Palabras clave:** centro comercial, remodelación, tipología, contemporáneo



## AGRADECIMIENTOS

Esta investigación no se habría podido concluir sin el continuo apoyo de los incontables mentores, patrocinadores y profesionales varios que impartieron sus conocimientos, recursos y recomendaciones durante el proceso académico cuyo resultado reside en estas páginas.



## INTRODUCCIÓN

14

00



14 // Estructura de investigación  
16 // Metodología

## CAMINO REAL

20

01



22 // Centro Comercial Camino Real  
26 // Centro Empresarial Real  
30 // Declive  
34 // Problemática actual

## PANORAMA

36

02



38 // El centro comercial como tipo  
42 // Obsolescencia y contemporaneidad  
44 // Casos contemporáneos

**ARCHIVO**  
**50**

**03**



52 // Archivo de Arquitectura PUCP  
54 // Propuesta 1973  
56 // Propuesta 1974  
58 // Estrategias de archivo

**PROYECTO**  
**64**

**04**



66 // Estatregias de proyecto  
74 // Conjunto Urbano  
106 // Planimetría general

**CONCLUSIONES**  
**158**

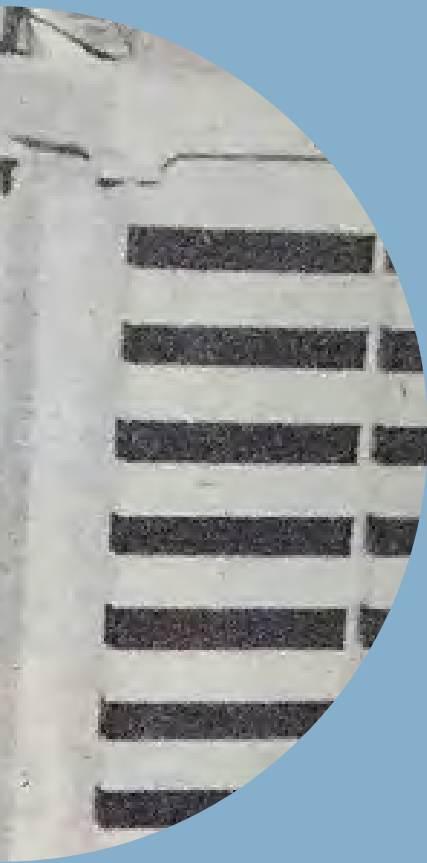
**05**



160 // Resultados  
161 // Reflexiones  
162 // Referencias Bibliograficas  
164 // Listado de Figuras



00



# INTRODUCCIÓN

---

Planteamiento inicial de la investigación

# ESTRUCTURA DE INVESTIGACIÓN

## Tema de investigación

El Centro Comercial Camino Real es un edificio de los años 80 de la ciudad de Lima que alguna vez logró ser considerado el centro comercial más importante de la ciudad. Ubicado en el distrito acaudalado de San Isidro, posee una posición estratégica en la trama urbana que le otorga el potencial de posicionarse como el referente urbano y comercial más importante de una de las zonas más exclusivas y de valor de suelo más altos de la ciudad.

En la actualidad, el centro comercial está caído a menos siendo una sombra de lo que fue, con tasas de ocupación comercial mínimas y relegándose a los usos empresariales que ahora dominan el rubro de la manzana donde se ubica y la zona próxima en general. Esta situación se ha ido acrecentando a lo largo de los años, culminando en la situación crítica del presente.

El tipo de centro comercial que es Camino Real en la época contemporánea no solamente se ve superado por la nueva oferta de centros comerciales sino que localmente, el desarrollo empresarial de vanguardia en el Centro Empresarial Real, con el que comparte manzana lo desplaza las dinámicas comerciales a un segundo plano en la zona frente a las empresariales.

## Problema de investigación

Los centros comerciales como edificios muchas veces apuntan a la remodelación o regeneración como una forma de actualizar su oferta arquitectónica para evitar la obsolescencia. Para Camino Real, la tipología de centro comercial contemporáneo es un ideal al que acercándose podría permitirle reinsertarse en el panorama de centros y nodos comerciales más importantes de la ciudad de Lima.

Los centros comerciales contemporáneos poseen ciertas características tipológicas programáticas que responden directamente a las nuevas tendencias arquitectónicas y comerciales contemporáneas antes que a las funciones puramente económicas de un centro comercial.

Así entonces, el problema de investigación se centra sobre la necesidad de los centros comerciales tipo "mall" de adaptarse a las nuevas tendencias comerciales contemporáneas y la situación de obsolescencia en la que se pueden encontrar de no poder adaptarse, tomando en cuenta las características tipológicas programáticas de sus similares más nuevos.

## Pregunta de investigación

*¿Cuales son las características programáticas que necesita adoptar el Centro Comercial Camino Real en un proceso de regeneración para remodelarse como centro comercial contemporáneo en el año 2024?*

## Justificación de la investigación

La investigación es relevante porque tiene como objetivo dar valor al lote desocupado, resulta en la materialización de ideas específicas para el mejoramiento del equipamiento urbano, aporta a la corriente de integración de los espacios con la ciudad y puede servir de base para otras investigaciones que se relacionen con la temática de los centros comerciales.

Socialmente, la investigación ofrece una solución o avenida de solución para la revalorización del lote donde se ubica el centro comercial, que tiene cierto componente nostálgico-simbólico pues en algún momento se consideró uno de los centros comerciales más exclusivos de la ciudad (Regalado et al., 2009). En la práctica, los resultados de la investigación proyectual pueden ser utilizados como base o como elementos añadidos para un proyecto futuro de remodelación en el centro comercial (Grupo Centenario, 2021).

En relación a los aportes teóricos, la investigación aporta como parte de la corriente proyectual que propone la integración de los proyectos de interés público con la ciudad, además de ahondar en conocimientos relacionados a la tipologización de centros comerciales que pueden ser utilizados como base o como ejemplo

## Objetivos de investigación

**Principal :** Remodelar el Centro Comercial Camino Real hacia una tipología de centro comercial contemporáneo mediante la aplicación de características tipológicas programáticas adecuadas para la regeneración de un mall.

**Secundarios :**

(1) Describir el estado y contexto actual del C.C. Camino Real, indicando las problemáticas que surgen en torno a su desocupación.

(2) Identificar las características tipológicas programáticas de los centros comerciales contemporáneos más importantes a tomar en

en investigaciones posteriores que se relacionen con este tema.

Metodológicamente, la investigación desde sus inicios propone un método por el cual un centro comercial tradicional puede contemporaneizarse, teniendo metodologías más específicas en la aplicación de características de otros proyectos como estrategias de retipologización y remodelación de centros comerciales ya construidos.

cuenta para un proceso de remodelación de centro comercial.

(3) Reconocer las características de centro comercial contemporáneo en la propuesta de archivo del C.C. Camino Real para extraer estrategias y conceptos utilizables para proyectar.

# METODOLOGÍA

## Tipo de investigación

La investigación proyectual diseña una remodelación del edificio que sirve de caso de estudio basada en un grupo de características relevantes a la tipología de centro comercial contemporáneo. El proyecto interviene la estructura original del edificio, removiendo y recreando zonas críticas de la misma para implementar nuevas estructuras y espacios que puedan ser representativos de la nueva tipología a la que se desea transformar el edificio.

Además del propio edificio de estudio, se proyecta una ampliación en un terreno colindante al caso de estudio para poder desarrollar y aplicar las características contemporáneas adecuadas sin tener las condicionantes previas que se tiene al proyectar sobre un objeto arquitectónico ya construido. También se proyecta en edificios colindantes al caso de estudio con intervenciones precisas en puntos de pase o de posible interconexión entre los distintos edificios para poder reforzar la idea que el proyecto no se limita al edificio original que sirve de caso de estudio, sino que es un proyecto integral que trasciende el edificio particular.

## Lugar de estudio

El lugar de estudio es el mismo espacio geográfico circundante al propio caso de estudio, la cuadra 3 de la Av. Camino Real en San Isidro, Lima. En esta área se articulan importantes contextos empresariales y comerciales repartidos en torno al Centro Empresarial Real y la zona comercial de la Av. Conquistadores. El Centro Empresarial se ubica en la misma manzana del centro comercial y en algún momento formaron parte de un mismo proyecto, pero ahora representan dos lugares distintos que cierran el uno al otro (Nippur, 2017). La zona comercial se caracteriza por sus tiendas de moda y ropa, además de una gran cantidad de restaurantes y negocios cuyo público objetivo son los oficinistas que ocupan el Centro Empresarial, las torres de Camino Real y otras oficinas cercanas.

El terreno y lote donde se centra la investigación tienen un valor económico de suelo muy alto al estar en una de las zonas más exclusivas de la capital (Ortiz de Zevallos, 1981) y tener más de 300 metros de frente hacia la calle, además de tener un valor simbólico más subjetivo al haber sido durante sus mejores años, uno de los centros comerciales más exclusivos de la ciudad.

## Caso de estudio

El caso de estudio es el Centro Comercial Camino Real. Es un centro comercial construido en 1980 que se ubica en la Av. Camino Real 390, San Isidro, Lima, Perú. Los primeros cinco pisos y sótano del edificio componen el centro comercial, teniendo tres torres de oficinas que ocupan los pisos superiores. La forma elongada del edificio es consecuente con su composición interna en base a una calle central interna, que articula a sus lados los distintos puestos comerciales. Hacia los extremos de la calle comercial se ubican locales especiales, como un cine, una tienda por departamentos, un bingo y en años más recientes, una galería de arte. Su estructura es de concreto aparcado y volumétricamente es un gran volumen único que se extiende por todo el lote del que brotan sus tres torres.

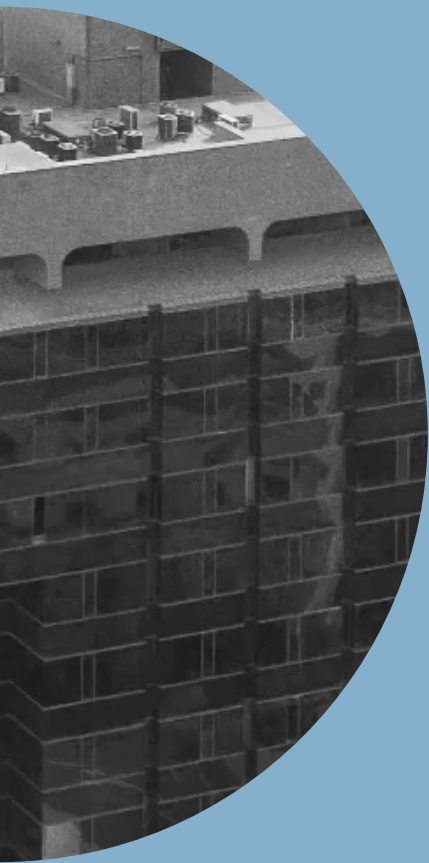
El centro logró ser considerado durante sus mejores años como uno de los más exclusivos de la ciudad de Lima, pero fue posteriormente desocupado gradualmente por los comerciantes sin encontrar reemplazantes. Esto fue posible debido a que, en sus inicios, se vendieron los puestos individualmente a cada comerciante, dificultando todo tipo de gestión y administración pues no existía una forma de forzar cambios o políticas a lo largo de todo el centro (Mercado Negro, 2022). Ideas para proyectos de remodelación o intervención de este edificio poseen gran factibilidad, pues este se encuentra en un estado de semi-abandono con un propietario, el grupo Centenario, que desea integrar el edificio a su complejo Centro Empresarial Real, ubicado al costado del mismo (Grupo Centenario, 2021).

FIG. 1 - Centro Comercial Camino Real (2023),  
foto aérea  
Fuente: Grupo Centenario





01



# CAMINO REAL

---

Redescubriendo un centro comercial icónico

## CENTRO COMERCIAL CAMINO REAL

El Centro Comercial Camino Real (C.C.C.R.) es un centro comercial construido en 1980 en San Isidro, Lima, Perú. Se ubica en la cuadra 3 de la Av. Camino Real, de donde deriva su nombre, emplazándose en el lote anteriormente conocido como Lote Ayulo Pardo.

El edificio se compone de un volumen alargado monolítico de cinco pisos que alberga el programa del centro comercial y de tres torres de oficinas que llegan hasta los diecisiete pisos que emergen de dicho volumen. El centro comercial se articula longitudinalmente mediante una calle interna que organiza los puestos comerciales a los lados del recorrido. En los extremos del recorrido se encuentran espacios más amplios que corresponden a cines o tiendas por departamento. Finalmente, el C.C.C.R. posee la carga simbólica y memorial de haber sido, durante lo que podría considerarse sus mejores años (décadas de los 80's-90's), el centro comercial más exclusivo de la capital (Regalado et al., 2009), además de emplazarse en una ubicación privilegiada dentro del distrito más acaudalado de la ciudad, San Isidro.

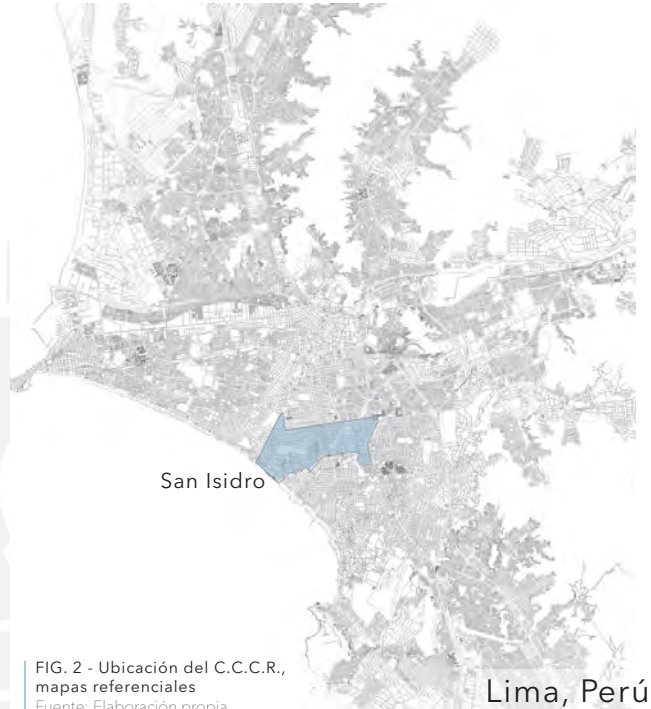


FIG. 2 - Ubicación del C.C.C.R., mapas referenciales  
Fuente: Elaboración propia

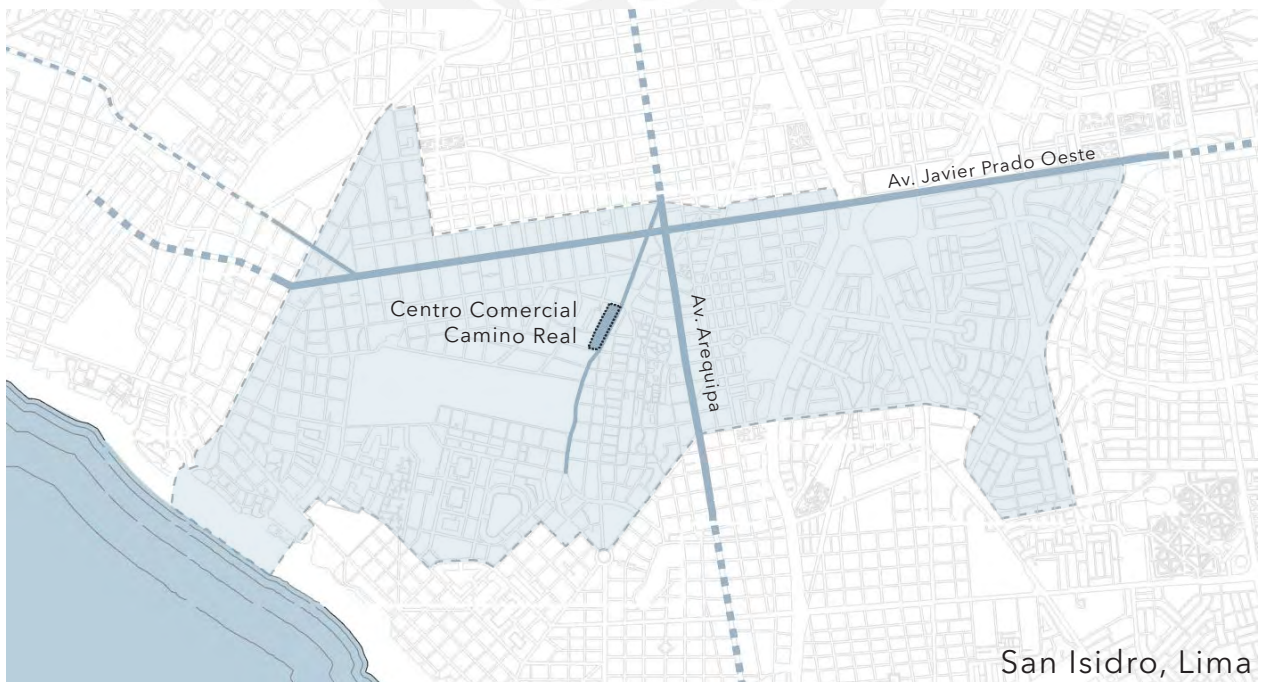
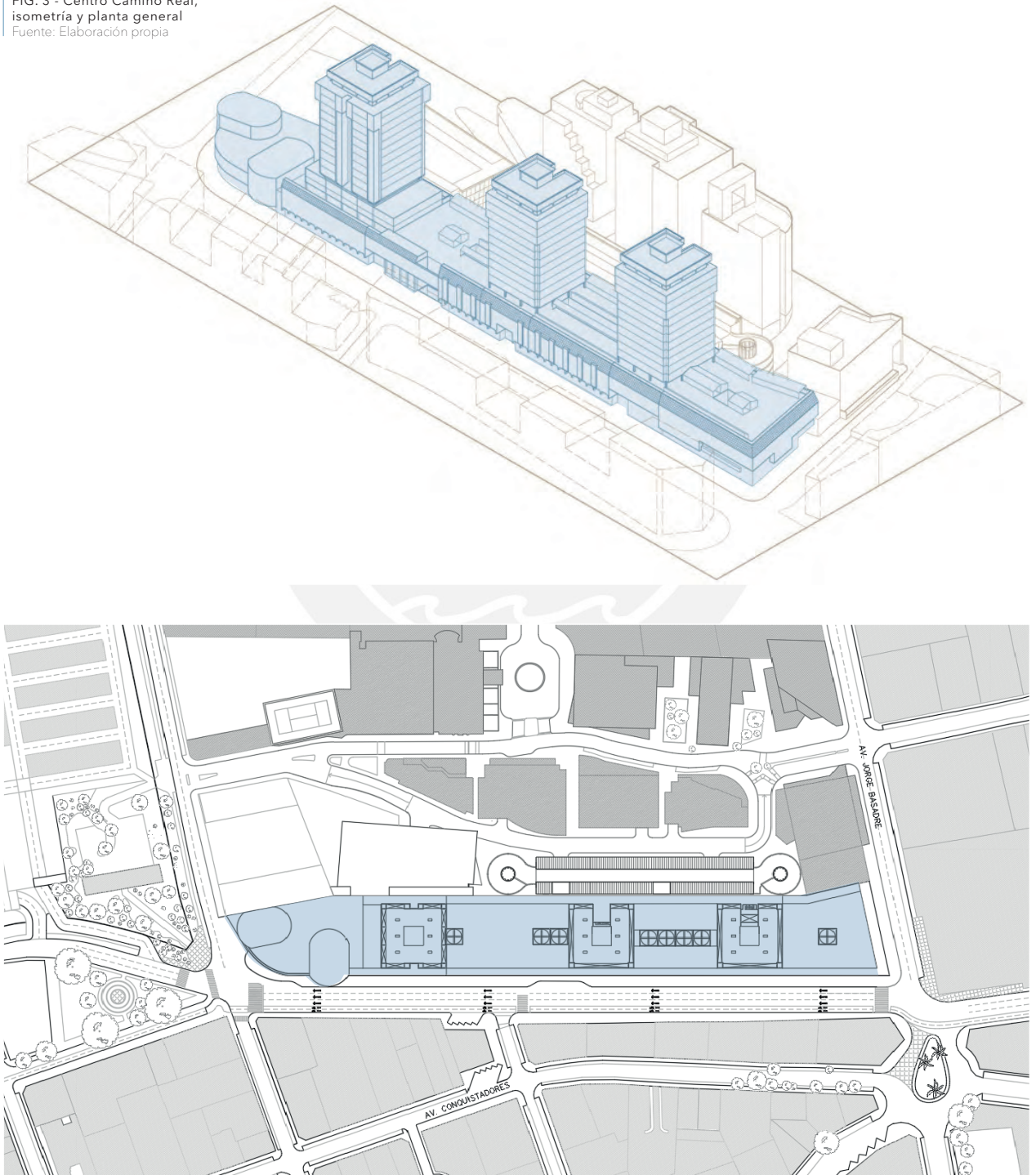
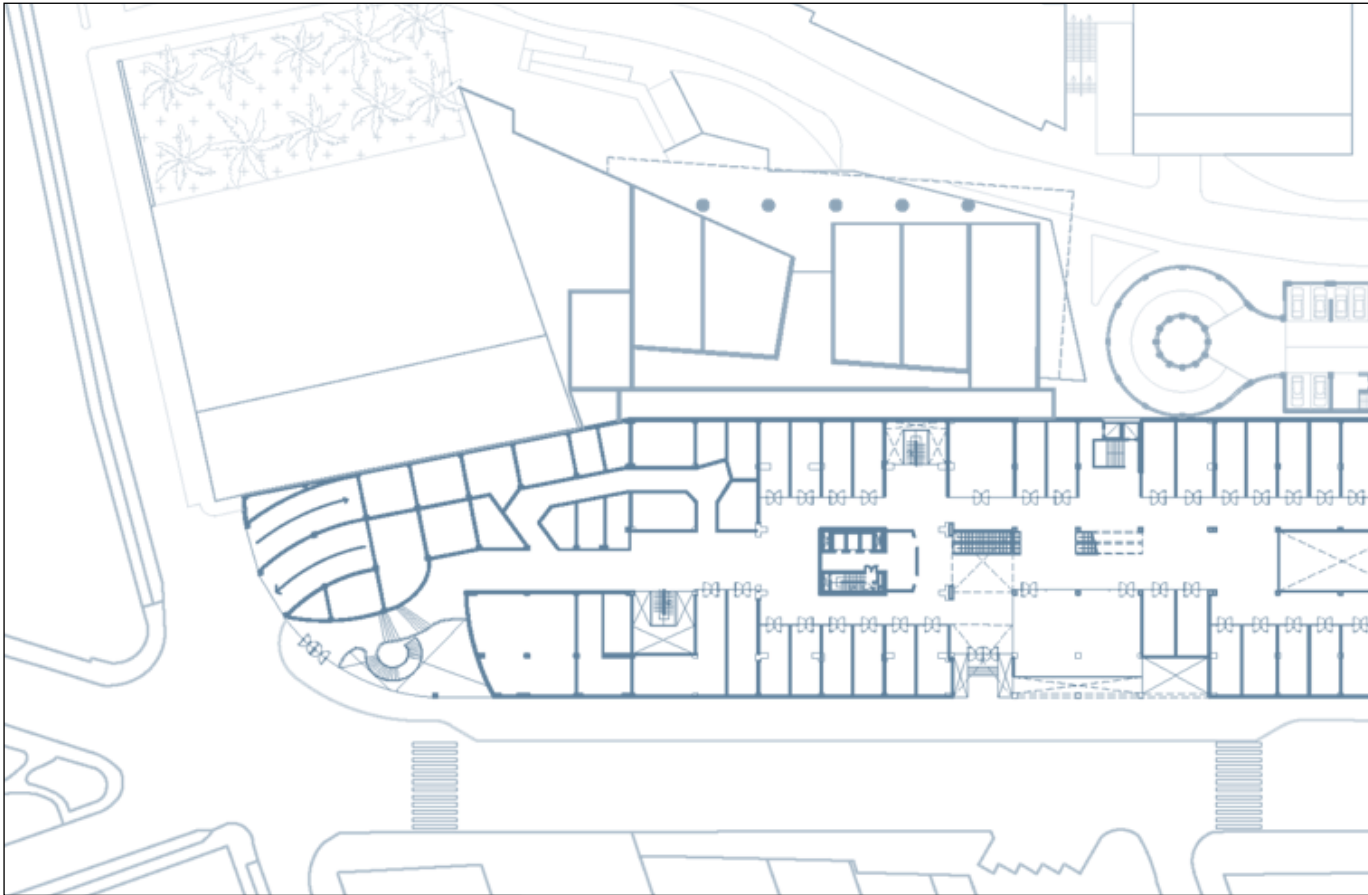


FIG. 3 - Centro Camino Real,  
isometría y planta general  
Fuente: Elaboración propia





MCMXVII

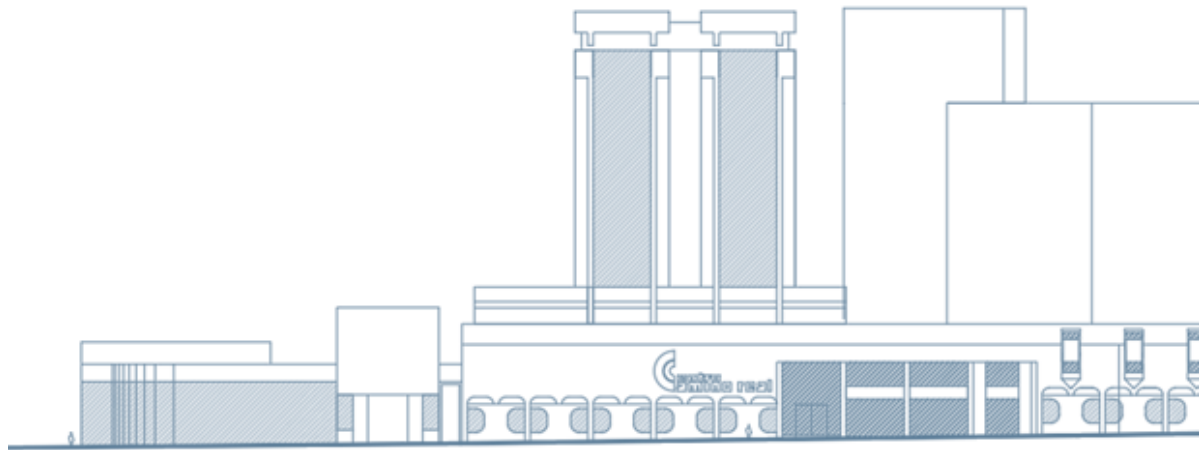
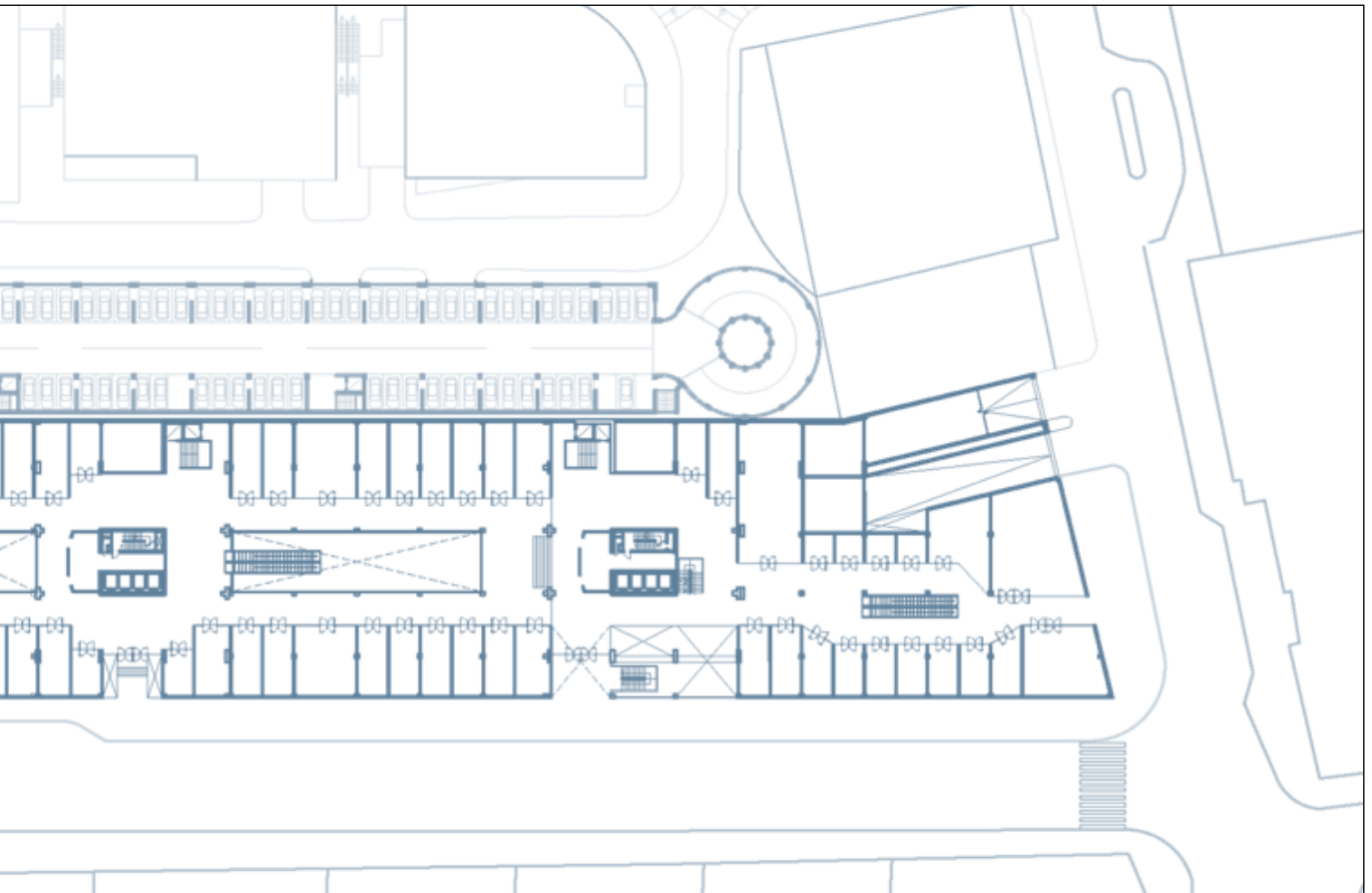
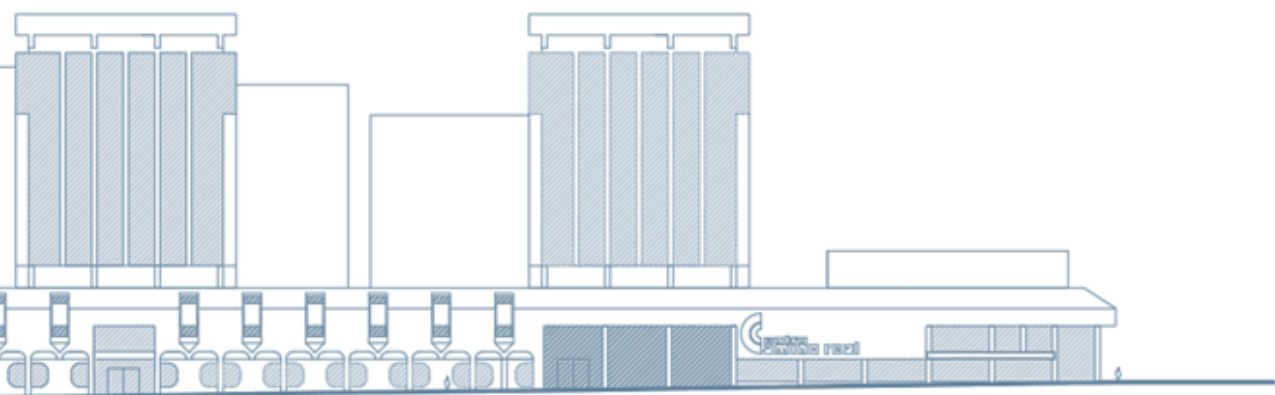


FIG. 4 - C.C. Camino Real,  
elevación frontal + planta  
Fuente: Elaboración propia



PLANTA 1



ELEVACIÓN FRONTAL

## CENTRO EMPRESARIAL REAL

El contexto geográfico-urbano del C.C.C.R. se caracteriza por la existencia e influencia de las oficinas del Centro Empresarial Real (C.E.R.), que se configura como el principal atractor y referente de la zona.

El Centro Empresarial Real se ubica en la misma manzana del Centro Comercial Camino Real, y posee una gran concentración de la población de trabajadores oficinistas. Como complejo arquitectónico este ignora al C.C.C.R. casi por completo, teniendo una única conexión de servicio en los casi 300 metros lineales de borde entre los dos centros, correspondiente a los edificios Real 11, de estacionamientos, y Real 12, de oficinas. Las únicas partes del C.C.C.R. que son relevantes para la administración del C.E.R. son las torres de oficinas que están hasta cierto punto, están más integradas a la administración del centro empresarial que a la del centro comercial. La población de oficinistas que principalmente ocupa este centro representan un porcentaje relevante de la población general que utiliza los servicios de esta parte de la ciudad durante el horario de oficina en el que están activos. El C.E.R. posee también un lote de 3.500 m<sup>2</sup> aproximadamente con frente hacia la Calle Choquehuanca que comparte un borde con el C.C.C.R. pero no está integrado a las dinámicas de ninguno de los dos centros y espera ser desarrollado como parte del C.E.R. a futuro (Fort Brescia & Stuart, 2020).

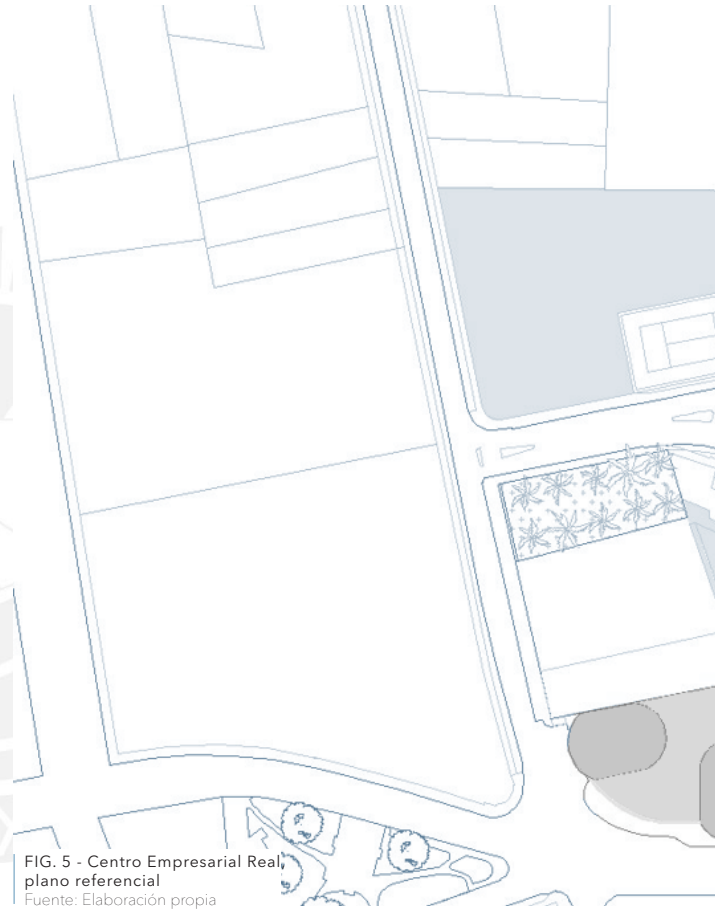


FIG. 5 - Centro Empresarial Real, plano referencial  
Fuente: Elaboración propia



FIG. 6 - Centro Empresarial Real, fotografías varias  
Fuente: Grupo Centenario, Archivo personal





FIG. 7 - Manzana ex-Lote Ayulo Pardo,  
fotos aéreas históricas  
Fuente: GeoVisor MSI, Google



Construcción del C.C.C.R.  
1984

Construcción del C.E.R.  
1998

Desarrollo y expansión del  
C.E.R.  
2002

Consolidación del C.E.R.  
2012

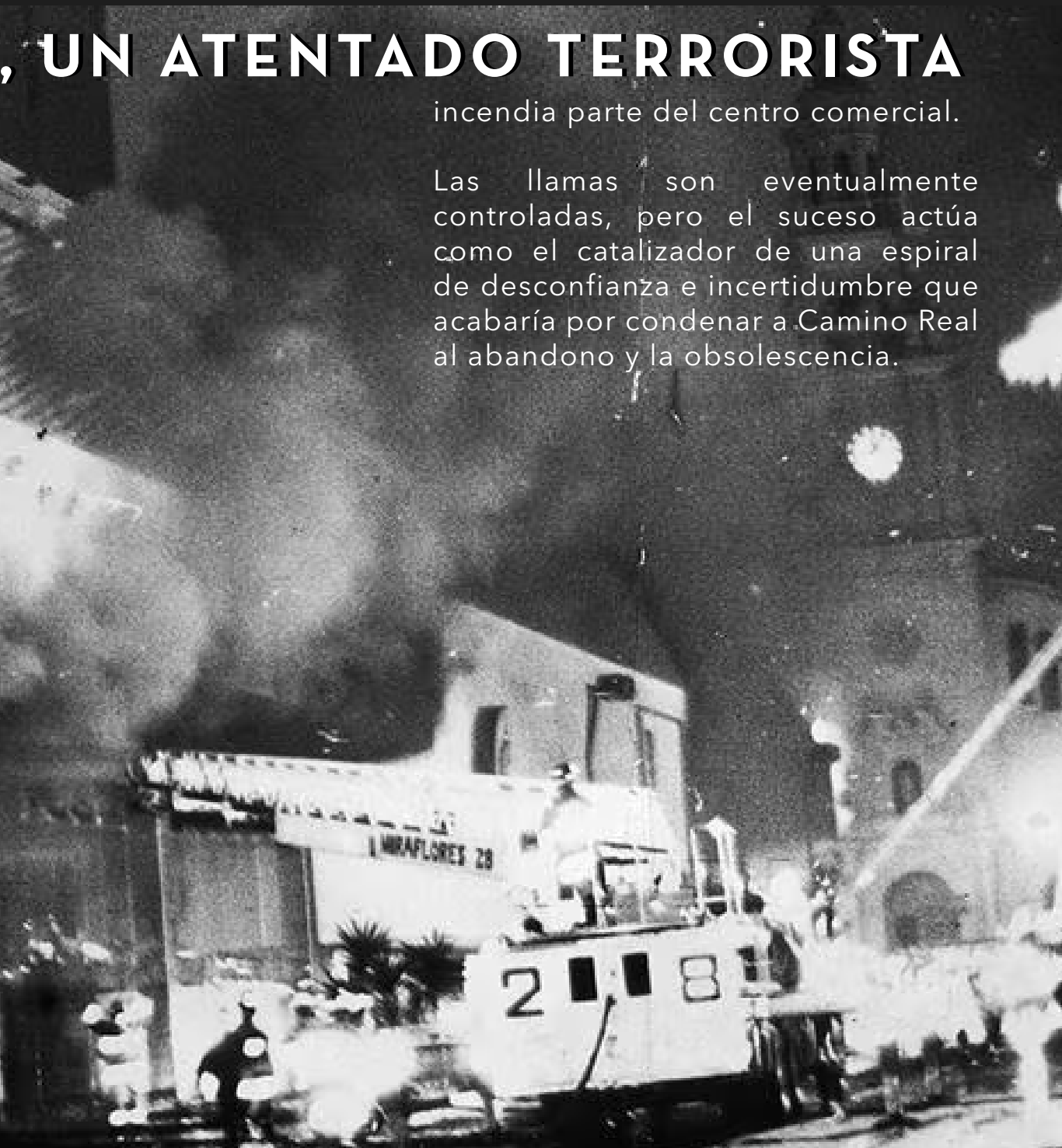
**DECLIVE****EN 1992**

FIG. 8 - C.C. Camino Real,  
foto histórica - 7 de octubre de 1992  
Fuente: Archivo Histórico Grupo El Comercio

# , UN ATENTADO TERRORISTA

incendia parte del centro comercial.

Las llamas son eventualmente controladas, pero el suceso actúa como el catalizador de una espiral de desconfianza e incertidumbre que acabaría por condenar a Camino Real al abandono y la obsolescencia.



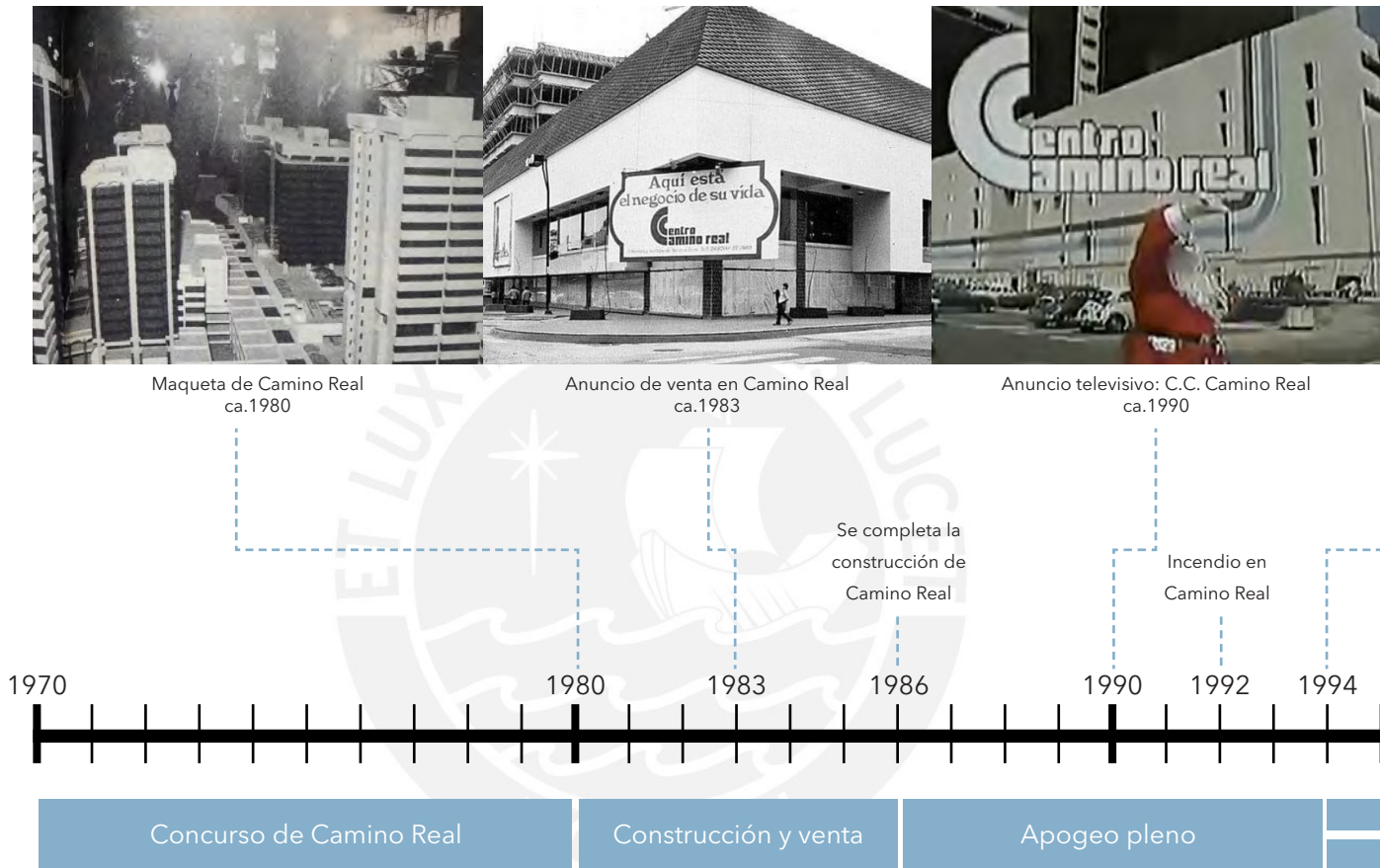


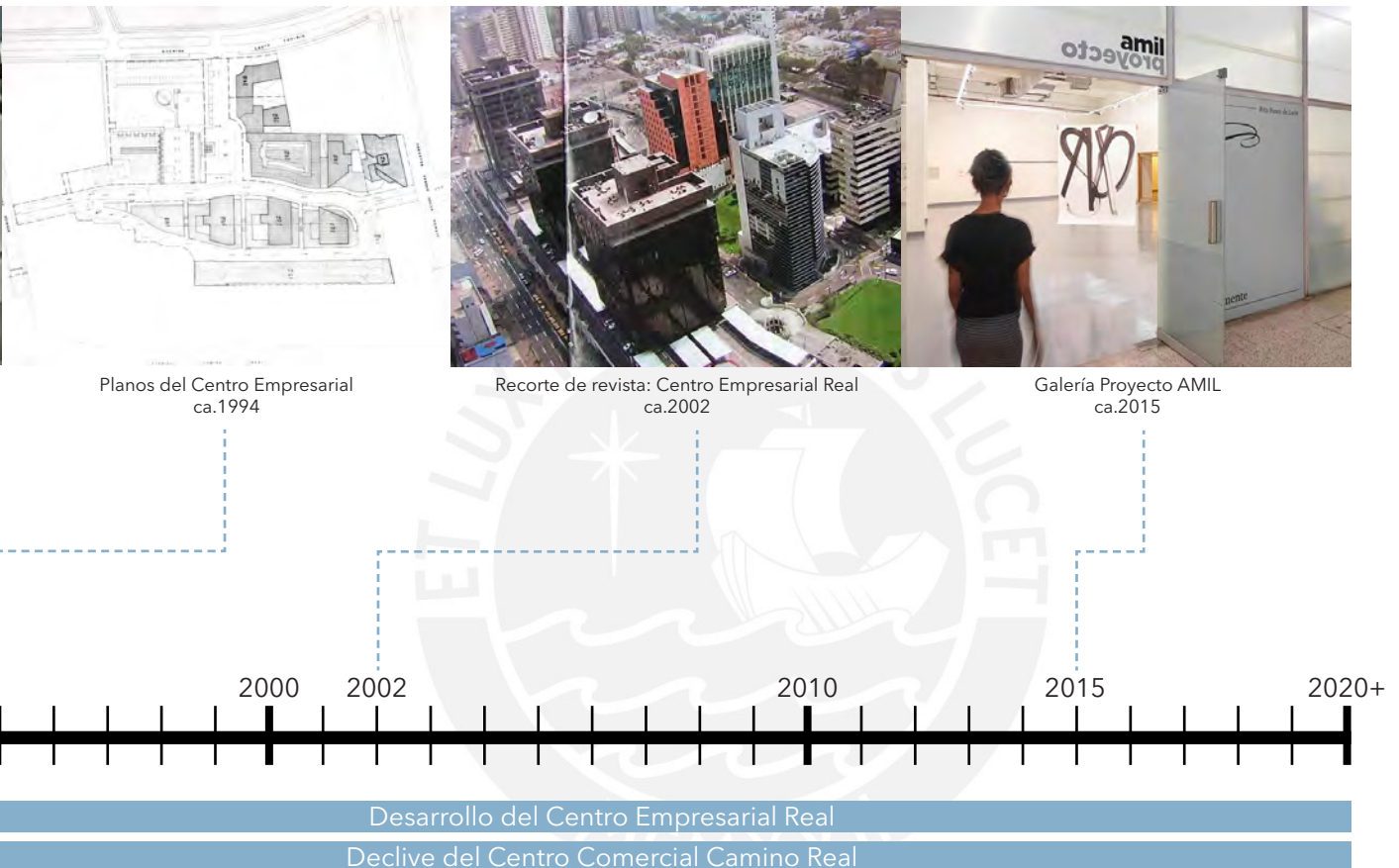
FIG. 9 - Historia resumida del C.C.C.R., línea de tiempo

Fuente de imágenes: Archivo Perú 30, Archivo de Arquitectura PUCP, Archivo Grupo el Comercio, Video Retro Perú, Enrique Rodríguez Castillo

El incendio del año 1992 expondría debilidades del centro que arrastraba desde sus inicios.

Cuando se inició la construcción del centro, sus espacios o parcelas comerciales (200+) se vendieron por separado como si se tratara de una venta de departamentos. Esta venta resultó en una administración del centro que debía organizar a más de 200 propietarios con más derechos y poder de decisión sobre su parcela que un inquilino.

Las épocas de apogeo máximo de Camino Real en los 80's y 90's coincidieron con la crisis económica que trajo el recordado "Fujishock", una serie de medidas económicas para hacer frente a la inflación descontrolada de la década de los 90's. Al ser un centro comercial de gama alta no sufrió las peores consecuencias del shock, pero algunos de los comerciantes independientes vieron en la situación una insostenible, iniciando los primeros procesos aislados de venta, abandono o desocupación de parcelas.



Las primeras secuelas tangibles del evento se empezarán a ver un par de años más tarde, con los nuevos planos del Centro Empresarial Real proponiendo una nueva dinámica en la manzana que ignoraría completamente al centro comercial. Una propuesta recuperada del Archivo de Arquitectura PUCP del grupo CGN (Cooper-Graña-Nicolini) ilustra la pérdida de interés de integrar o desarrollar el centro comercial, siendo dibujado únicamente como un polígono referencial. Poco a poco, el centro empresarial iría arrebatándole terrenos e importancia a Camino Real para establecerse como el centro principal.

La desocupación de Camino Real continuó entonces ininterrumpida por más de 25 años hasta la actualidad, perdiendo comercios poco a poco. Algunas iniciativas especiales como Proyecto AMIL, una galería de arte, decidirían reactivar zonas del centro ya entrada la década de los 2010's pero eventualmente se retirarían. El único uso relevante de Camino Real que continuaría sus operaciones serían sus torres de oficinas, que al tener otro tipo de administración, lograrían pasar impunemente todos los problemas del centro comercial, asociándose cada día más al centro empresarial.

## PROBLEMATICA ACTUAL

El Centro Comercial Camino Real se encuentra actualmente inmerso en una marcada situación desfavorable en muchos aspectos. Una generalizada desconexión con su contexto y desocupación como consecuencia del tiempo han hecho que un espacio comercial ubicado en uno de los mejores lugares posibles de la ciudad, pueda alcanzar solo una fracción de su potencial.

### Desocupación del sector comercial

La situación desfavorable más evidente del centro comercial es que esta desocupado, y en ciertas zonas, directamente abandonado por los dueños. Continuas visitas presenciales revelan que no menos del 85% de las tiendas están abandonadas y cerradas sin alguna indicación de que volverán a abrir. Esta desocupación progresiva aparenta haber empezado poco después del incendio de 1992, que en conjunto con las medidas económicas del "Fujishock" y el surgimiento de competencia fuerte como el Jockey Plaza de 1997 sentenciaron a Camino Real.

El principal motivo de porque no se reactivan las plazas abandonadas es porque el modelo de administración de Camino Real hace propietarios de sus parcelas de tienda a los comerciantes, a diferencia de otros centros comerciales que se basan en el arrendamiento, pudiendo conseguir nuevos ocupantes fácilmente



### Aislamiento del resto de la manzana

Las conexiones alguna vez presentes del centro comercial con el interior de la manzana han desaparecido casi por completo. La fachada del estacionamiento interno ha sido cubierta totalmente por el edificio de estacionamientos Real 11 construido en los 90's y el edificio de oficinas Real 12, construido en los 90's y remodelado en los 2000. Ambos edificios se ubican adosados al lado interno de Camino Real, teniendo según documentación de archivo conexiones con Camino Real en forma de pasillos logísticos que a la fecha, parecen estar todos tapiados o bajo llave.

El único modo de trasladarse abierto al público, es un callejón entre los tres edificios escondido detrás de una tienda de conveniencia que lleva a un sótano inerte y oscuro.



FIG. 10 - Problemática actual de Camino Real, fotografías ilustrativas

Fuente: Archivo Personal, Grupo Centenario

## Rechazo del centro empresarial

El centro empresarial, dentro de su iconografía institucional, reconoce solamente a las torres de oficinas de Camino Real como parte del mismo. Esto sería aceptable o incluso lógico hasta cierto punto, pues no necesariamente el uso comercial es de interés a la zona empresarial, si no fuera que las torres no tienen otros accesos que no estén dentro del centro comercial.

A la fecha de la redacción de este documento (julio 2024), el centro empresarial únicamente ha invertido recursos en el centro comercial para mejorar las torres, remodelando sus fachadas a cristal y demoliendo partes de la fachada del centro comercial para abrir entradas directas desde la avenida a las torres.

## Desvinculación del contexto urbano

El centro comercial fue construido en una época de San Isidro cuando aún no existían las grandes torres de oficinas y la mayoría de espacio era ocupado por casas unifamiliares con amplia vegetación. Su diseño de concreto brutalista, monolítico e imponente a día de hoy desentona con sus vecinos próximos empresariales y comerciales, que han crecido en altura y adoptado estilos arquitectónicos distintos.

Incluso llega a configurarse como un obstáculo entre la relación de las zonas empresariales y comerciales a nivel barrial al posicionarse justo al medio de la ruta que conecta los nodos principales del Centro Empresarial Real y la Av. Conquistadores.





02

SUBWAY

ARU



# PANORAMA

---

El centro comercial en la era contemporánea

## EL CENTRO COMERCIAL COMO TIPO

Los centros comerciales han sido parte integral de las ciudades y los pueblos desde siempre, pero el tipo de edificio que hoy conocemos como centro comercial, mall o shopping, refiere a un concepto mucho más específico que surge cerca de la década de los 50's en Estados Unidos, siendo los diseños del arquitecto Victor Gruen pioneros y base para el tipo de edificio.

Gruen, nacido en Austria en 1903, migró a Estados Unidos después del anexo de Austria por Alemania en 1939, y hizo carrera en dicho país. Su estudio fue encargado el diseño de un centro comercial suburbano en 1954, que se convertiría en uno de los primeros "malls", Southdale Mall. Las ideas principales del diseño lo caracterizaba como un enclave que contenía una pequeña imitación de la ciudad en un ambiente controlado donde el comercio, basado principalmente en la compra-venta "retail" de bienes (Koolhaas, 2001), sería la principal actividad, pero no la única, pues usos distintos como vivienda, salud y educación tendrían espacios dentro del centro. El foco económico del proyecto descartó la mayoría de usos no comercializables y al resultar un éxito, el mall se empezó a esparcir y extender como una tipología de centro comercial. Esta situación llevaría a que el diseño arquitectónico de los malls tuviese un objetivo en concreto muy marcado, un continuo uso comercial de donde el usuario debería de tener todas las facilidades para seguir consumiendo en el recinto.

Las ideas originales para un centro comercial del arquitecto V. Gruen se basaron en la imitación de las calles comerciales de Viena, transportadas a un contexto suburbano estadounidense. La disponibilidad de suelo y la baja densidad del suburbio llevó a crear una tipología de edificio que se emplazaba fuera de las dinámicas urbanas y peatonales de la ciudad, reconocible por sus grandes volúmenes cerrados y envolventes sin permeabilidad que actúan como cascarón o contenedor de la experiencia comercial peatonal-urbana dentro de ellos. Invenciones como ascensores, escaleras eléctricas y sistemas de aire acondicionado harían posible cada vez más crear un ambiente sumamente controlado y aislado de estímulos



FIG. 11 - C.C. Camino Real, 2024  
adaptación de foto aérea  
Fuente: Oficinas Centenario

Los interiores de estas edificaciones se articulaban en función de un recorrido principal a modo de calle comercial, a cuyos lados se ubicaban las tiendas y comercios como lo habrían hecho en una calle de ciudad. Este recorrido tenía extremos marcados en tiendas "ancla", mucho más grandes e importantes que las demás, como supermercados, cines o tiendas por departamentos. Las tiendas-ancla a su vez, funcionarían como los principales atractores de los clientes, que utilizarían el resto del edificio en su viaje de ancla en ancla.

Esta clase de centros comerciales tienden a caer en la obsolescencia por que la tipología general de centro comercial es volátil y de corta duración, además de que las nuevas tendencias contemporáneas del comercio y el rol del centro comercial en la ciudad son poco compatibles con la tipología tradicional de mall



(Koolhaas, 2001). Las tendencias contemporáneas se basan en una concepción del comercio y la ciudad posiciona al centro comercial como un objeto urbano que debe suplir más necesidades que puramente comercio, opuesta a la concepción previa de que el centro comercial debe ser un espacio puramente enfocado hacia el comercio (Ergun, 2010).

Estas condicionantes crean una necesidad continua de actualizar la oferta arquitectónica de los centros comerciales para poder mantenerse relevantes. Los centros comerciales se ven condicionados por la necesidad de tener que continuamente ser percibidos como novedosos para poder mantener su posición en el mercado frente a sus competidores. Si un centro comercial más nuevo llega a reemplazar la posición de un centro comercial antiguo o tradicional este queda obsoleto (Koolhaas, 2001).

Este es el caso del C.C. Camino Real, que ha sufrido no solo estos cambios generales del panorama comercial sino también de su contexto original que sustentaba en muchos casos sus decisiones proyectuales,





FIG. 12 - C.C. Camino Real,  
fotomontaje

Fuente: Archivo Histórico Grupo El Comercio, Grupo Centenario

## OBSOLESCENCIA Y CONTEMPORANEIDAD

La obsolescencia de Camino Real se resume en no ser competitivo frente a otras opciones al momento de realizar su función, pero es un mal más profundo de lo que parece. Según Cook (1997), la obsolescencia puede presentarse de varias formas, para esta ocasión las más relevantes siendo en técnica y en estilo.

La tipología de mall linear cerrado "clásico", la técnica, ya no responde como antes al momento de atraer clientes, y existen nuevas formas de centro comercial y comercio en general adaptadas a las sensibilidades modernas, como el e-commerce o el "recojo en tienda", que permiten realizar mejor la tarea. El estilo en cambio, refiere a que su percepción o "moda" ya no es vigente y que hay nuevos cánones estéticos (Cook, 1997), lo que en el caso de Camino Real evidencia en su falta de sintonía total con los edificios de vanguardia del Centro Empresarial Real, una mole de concreto frente a torres de cristal imponentes.

Si caer en la obsolescencia es un fracaso e inercia fatal para los centros comerciales, es un estado del cual se debe salir cuanto antes. Para evitar o salir de la obsolescencia, un centro comercial puede optar por una remodelación que represente una actualización de la oferta arquitectónica (Ergun, 2010). Remodelar un centro comercial de tal modo que pase a ser de una tipología contemporánea es una forma de actualizar la oferta arquitectónica.

Las tendencias urbanísticas y comerciales contemporáneas indican que la integración y comunicación de los objetos arquitectónicos con sus ocupantes, su entorno y la ciudad en general es un punto clave beneficioso. Los centros comerciales como tipología en particular, se estudian y diseñan con foco en el aspecto de lugar de reunión social que poseen por encima de su aspecto tradicional de lugar de comercio (Hernández et al., 2013). Las características funcionales y ecológicas tienen mayor peso, y ciertos componentes como la vegetación han tenido marcadas tendencias a ser integrados en proyectos (Stangel, 2022). Finalmente, la regeneración urbana de elementos obsoletos o con marcadas deficiencias se vale de estas

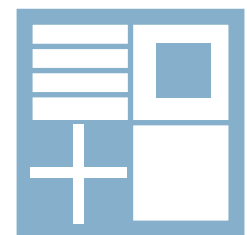
características para mejorar, principalmente en los casos de centros urbanos densificados, la percepción y calidad del espacio y ambiente (del Caz-Enjuto, 2017). Las tendencias contemporáneas del comercio y los centros comerciales influyen las estrategias proyectuales de los centros comerciales construidos en la época contemporánea. Los objetos arquitectónicos resultantes de procesos proyectuales que incluyan estas estrategias pueden considerarse como parte de la tipología de centro comercial contemporáneo, basado en metodologías de análisis de proyectos de arquitectura (Casado, 2018).

### Características contemporáneas

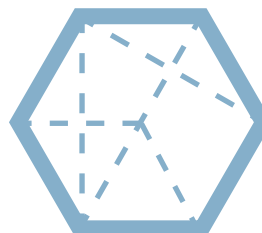
Según (Ergun, 2010), la tipología contemporánea tiene las siguientes características tipológicas que surgen como resultado de la aplicación de dichas estrategias: integración con el contexto, diversidad de oferta, multiplicidad de recorridos internos y espacialidad abierta-natural.



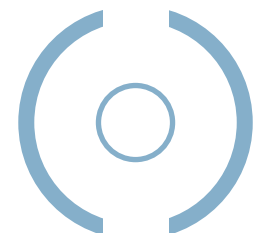
**Integración contextual**



**Diversidad de oferta**



**Multiplicidad de recorridos**



**Espacios abiertos-naturales**

Integrar con el contexto refiere a crear transiciones entre “lo de afuera” con “lo de adentro”, respondiendo a las necesidades y situaciones de las inmediaciones en vez de optar por aislar el mall para proponer una experiencia de compra divorciada de lo demás. Muchas veces en un contexto urbano, esto refiere a la integración con los usos y actividades que se realizan en las inmediaciones del mall.

Diversificar la oferta refiere a más allá de realizar un recambio de oferta comercial actualizada, que esta nueva oferta tenga distintos rubros, usos y giros con distintas escalas en proximidad una de otra. El agregar distintos usos que no necesariamente sean correlacionadas, hace que el comprador pueda identificar que tiene distintas necesidades que pueden ser suplidas en el mismo centro comercial e incrementar su tiempo de estadía aumentando las ventas.

Añadir circulaciones refiere a expandir las formas de transportarse por el mall más allá de seguir la calle

central que define esta tipología. Principalmente, se recomienda la adición de circulaciones peatonales adjuntas a la calle central típica para romper con su hegemonía y propiciar recorridos alternativos.

Finalmente naturalizar el espacio es una operación compleja que se compone de: añadir plantas o espacios verdes y abrir los espacios cerrados, a modo de crear especialidades menos artificiales que son más agradables para el usuario comercial. Tiene su base en la percepción del usuario que se desea tenga el mall, pues los seres humanos se sienten mucho más a gusto en espacios abiertos y con vegetación que en espacios cerrados y artificiales, como se prescribe debe ser un mall tradicional.

Para poder explorar y ejemplificar estas características se presenta una selección de tres pasos internacionales de centros comerciales que poseen y exhiben las características del centro comercial contemporáneo.



FIG. 13 - Ubicación de referencias, mapa  
Fuente: Elaboración propia

# CASOS CONTEMPORÁNEOS

## CASO: THE DOMAIN

**Autor:** Design Workshop  
**Año:** 2007  
**Ubicación:** Texas, EE.UU.  
**Área:** 750 000 m<sup>2</sup>

The Domain es un desarrollo urbano multiusos (residencial, comercial, empresarial) en Austin, Texas, EE.UU. Como caso puntual de centro comercial, tiene un planteamiento base de recuperar las dinámicas tradicionales de calle en el comercio en una de las ciudades más dispersas y carro-dependientes de los EE.UU.

Las calles del centro se enfocan en la experiencia peatonal a una escala adecuada para el mismo, a diferencia del modelo tradicional de centro comercial norteamericano de "caja gris" que encierra a los usuarios dentro. Estas se articulan en base a elementos de pequeña o media escala igual que en una calle comercial urbana tradicional.

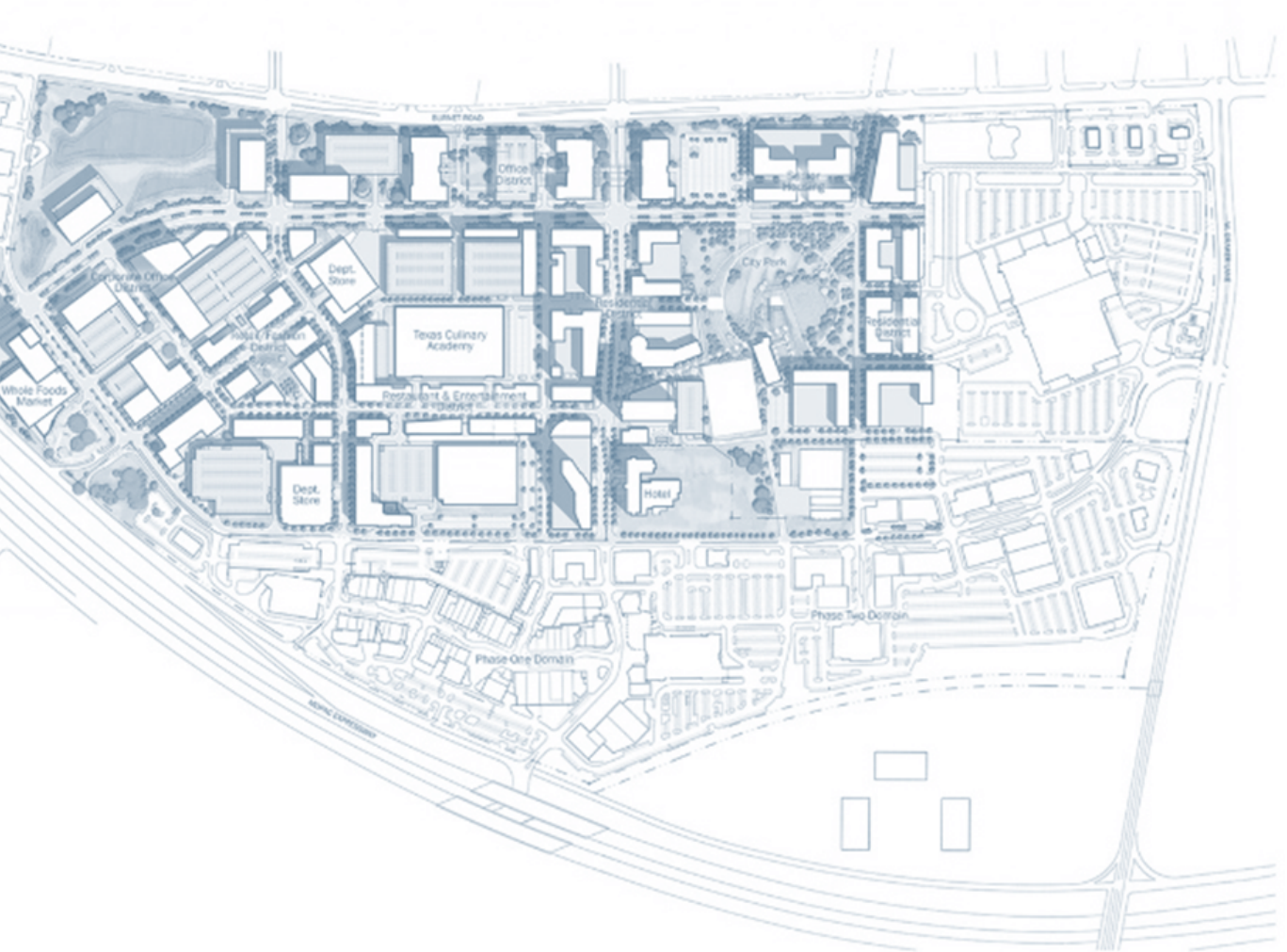
La espacialidad que propone es abierta, y con una fuerte presencia de elementos vegetales y de proporciones naturales que hacen agradable el tránsito y la estadia en los espacios entre cada uno de los edificios del centro. Los carros y demás vehículos motorizados se mantienen separados de los peatones con elementos de mobiliario urbano, reduciendo su impacto en la experiencia del peatón, además de poseer zonas de estacionamiento integradas en el perfil de la calle, evitando crear playas de estacionamiento gigantescas.



FIG. 14 - The Domain, planta general  
Fuente: Design Workshop



FIG. 15 - The Domain, fotografías varias  
Fuente: Design Workshop



## CASO: L'ILLA DIAGONAL

**Autor:** Rafael Moneo  
**Año:** 1987 - 1994  
**Ubicación:** Barcelona, España  
**Área:** 180 000 m<sup>2</sup>

L'illa Diagonal es un centro comercial y de oficinas ubicado en la Av. Diagonal en Barcelona, España. El centro comercial se inauguró en 1993, siendo considerado como el primer gran centro comercial de la ciudad y conocido como la "Supermanzana".

Tipológicamente, el centro comercial difiere del modelo tradicional al poseer en su planta baja una variedad de pasajes transversales que hacen del interior del centro un espacio sumamente permeable y punto de reunión popular. Los pasajes no necesariamente siguen un orden o simetría predeterminada por la demás arquitectura del edificio, configurando recorridos libres y que además, en los pasajes principales, no se bloquean una vez pasada la hora de cierre del centro comercial, funcionando y sirviendo a la ciudad permanentemente.

Programáticamente es un complejo multiusos, acogiendo en sus pisos superiores actividades como colegios, hoteles o discotecas. Aunque estos otros ambientes no tengan una comunicación o conexión directa con el centro comercial en todos los casos, se encuentran dentro del mismo edificio.

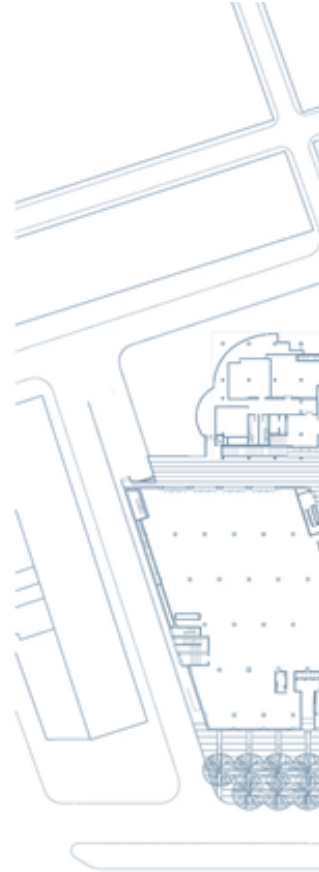
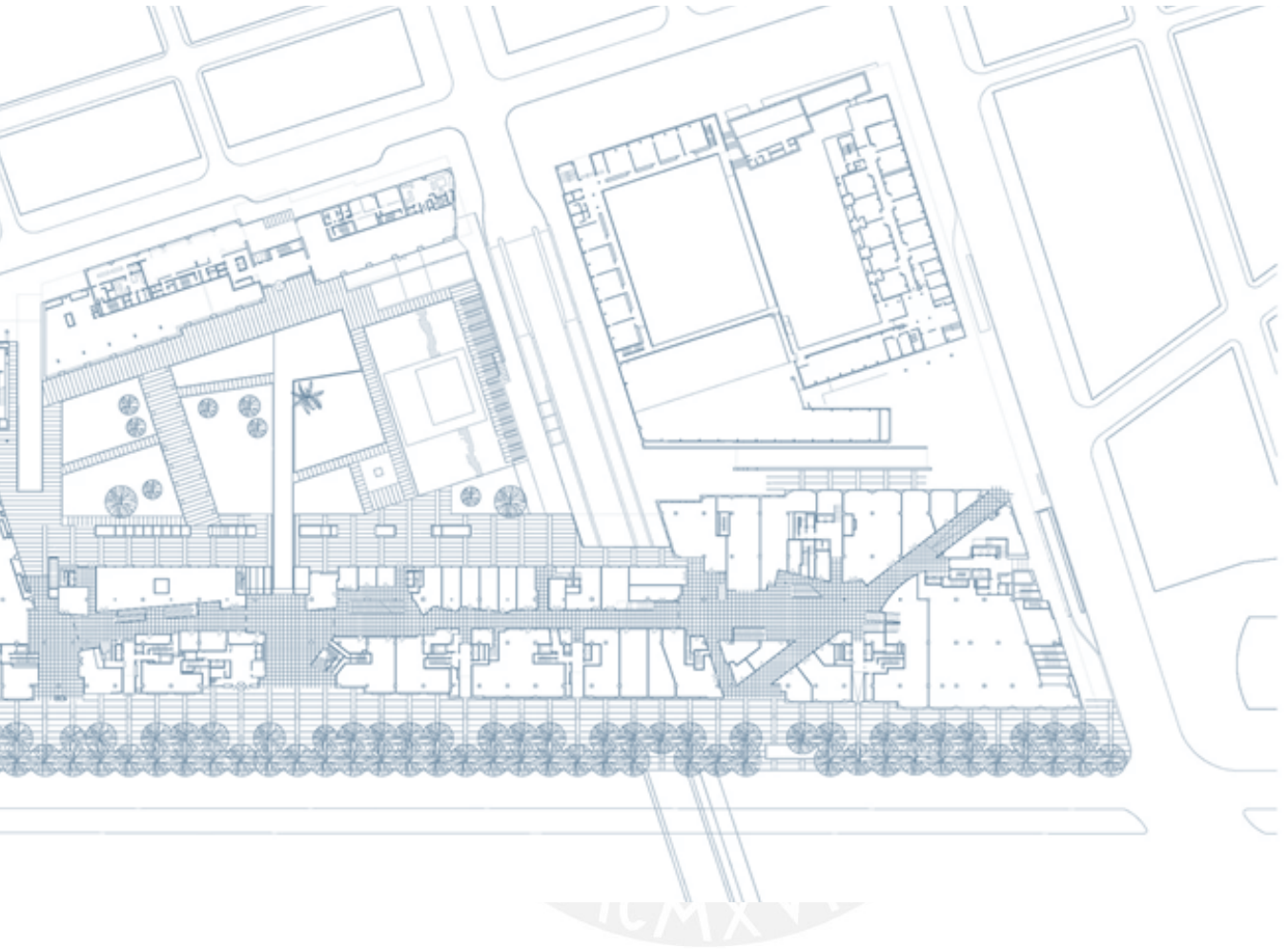


FIG. 16 - L'illa Diagonal,  
planta baja  
Fuente: Arquitectura Viva



FIG. 17 - L'illa Diagonal,  
fotografías varias  
Fuente: Michael Moran, Lluís Casals



## CASO: POST AM ROCHUS

**Autor:** Schenker Salvi Weber + feld72  
**Año:** 2017  
**Ubicación:** Viena, Austria.  
**Área:** 47 300m<sup>2</sup>

The Domain es un desarrollo urbano multiusos (residencial, comercial, empresarial) en Austin, Texas, EE.UU. Como caso puntual de centro comercial, tiene un planteamiento base de recuperar las dinámicas tradicionales de calle en el comercio en una de las ciudades más dispersas y carro-dependientes de los EE.UU.

Las calles del centro se enfocan en la experiencia peatonal a una escala adecuada para el mismo, a diferencia del modelo tradicional de centro comercial norteamericano de "caja gris" que encierra a los usuarios dentro. Estas se articulan en base a elementos de pequeña o media escala igual que en una calle comercial urbana tradicional.

La espacialidad que propone es abierta, y con una fuerte presencia de elementos vegetales y de proporciones naturales que hacen agradable el tránsito y la estadia en los espacios entre cada uno de los edificios del centro. Los carros y demás vehículos motorizados se mantienen separados de los peatones con elementos de mobiliario urbano, reduciendo su impacto en la experiencia del peatón, además de poseer zonas de estacionamiento integradas en el perfil de la calle, evitando crear playas de estacionamiento gigantescas.

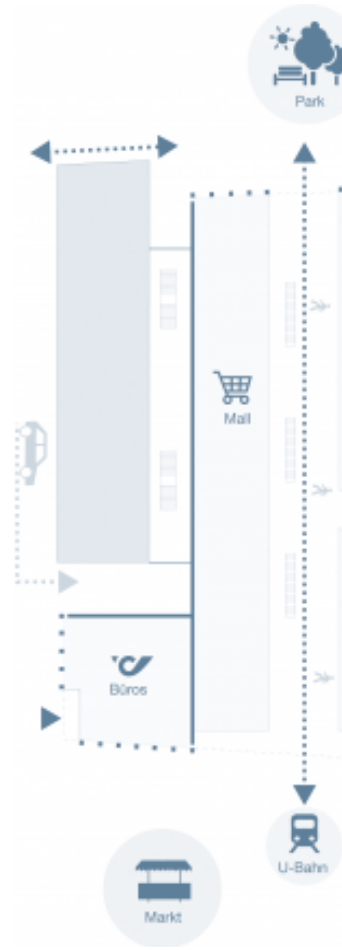
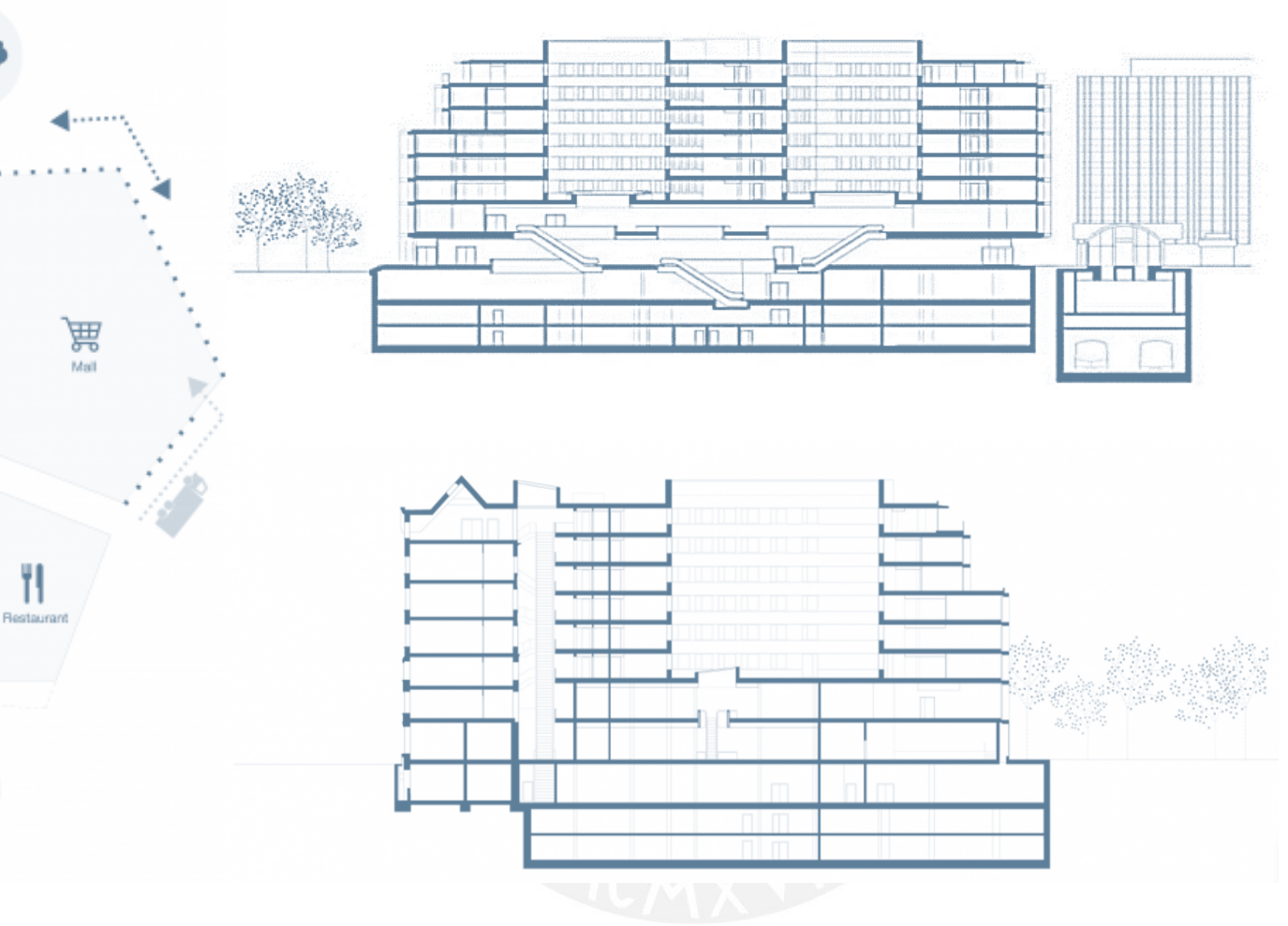


FIG. 18 - Post am Rochus, diagramas  
 Fuente: Schenker Salvi Weber

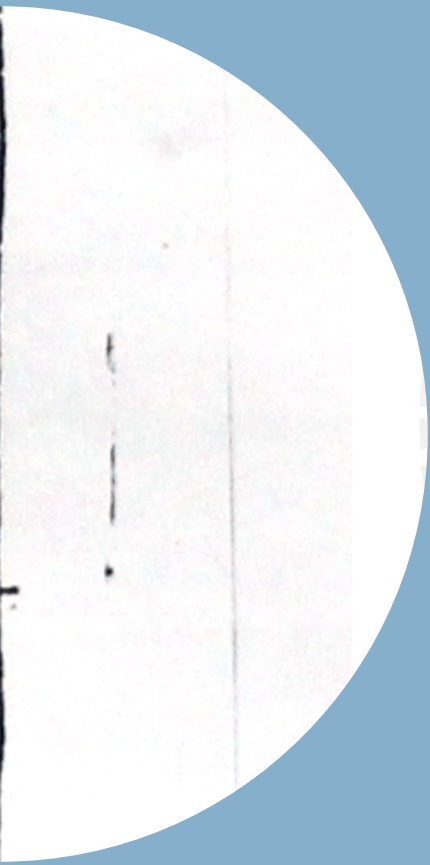


FIG. 19 - Post am Rochus, fotografías varias  
 Fuente: Schenker Salvi Weber





03



# ARCHIVO

---

Exploración de una alternativa del caso de estudio

## ARCHIVO DE ARQUITECTURA PUCP

El Archivo de Arquitectura PUCP es un recurso invaluable para la investigación sobre los proyectos emblemáticos e históricos que se encuentren dentro de sus colecciones. Este se organiza mediante Fondos Documentales que contienen la obra recopilada de un arquitecto o grupo de arquitectos. La oportunidad de poder observar, desde una intención proyectual, diversos documentos y gráficos que no solamente se remiten a planos técnicos, expone al investigador a poder entender e interactuar hasta cierto punto, con una mirada distinta del proyecto o concurso original y oficial, una montada desde bosquejos sin terminar, fotografías inesperadas o planos desechados en una segunda revisión que encapsulan las distintas etapas y maneras de como la idea del proyectista toma forma.

Para la investigación concreta que describe e ilustra este material, el ahondar en el archivo representa una oportunidad de poder buscar en las intenciones pasadas que se tuvieron sobre el caso de estudio, características en el planteamiento previo o de base que se alineen con las que pueden ser consideradas características contemporáneas.

Estas pueden encontrarse en proyectos anteriores a la época contemporánea, pues son resultado de la aplicación de estrategias que no están necesariamente condicionadas a las variables temporales, sino a una forma de concebir el rol del centro comercial como edificio, como tipología y como parte de la ciudad. El poder ejemplificar estas características utilizando el mismo edificio, o una versión alternativa del mismo, sobre el mismo territorio original es una oportunidad de investigación muy especial y de gran potencial para poder comprender como es que estas podrían manifestarse en la versión actual, o incluso *sobre* la misma.

### El concurso (1970)

Como parte del proyecto del Centro Comercial Camino Real se llamó a un concurso de arquitectura para decidir el diseño del edificio del centro comercial y el proyecto integral del lote Ayulo Pardo a construirse alrededor del año 1970.

Para esa época, se veía en el lote Ayulo Pardo un posible lugar donde ocupar lo que los desarrolladores y promotores del proyecto empezaron a referirse como un "nuevo centro de Lima". Este centro sería un lugar y un objeto arquitectónico muy similar al recién construido Centro Cívico de Lima, dadas las facilidades en área que el amplio lote disponible proveía, así que muchos de los arquitectos y demás profesionales que se habían involucrado en el proyecto del Centro Cívico terminaron presentando una propuesta para el concurso del centro Camino Real durante la década de los 70's, hasta que el eventual proyecto ganador de la autoría de Daniel Arana terminaría empezándose a construir iniciada la década los 80's como primera parte del gran proyecto.

### Llona & Málaga 73//74

Dentro de los proyectos presentados al concurso que no fueron construidos participó al menos una propuesta de Miguel Angel Llona y Guillermo Málaga entre los años 1973 y 1974 que concibe el centro comercial como edificio y como elemento urbano de una forma más cercana a la contemporánea que a la tradicional.

Dentro del fondo documental LLONA se recopilaron dos propuestas distintas con fechas de 1973 y 1974 respectivamente que derivan de un mismo proceso proyectual, pero que están suficientemente desarrolladas como para poder diferenciarse entre si como dos ideas independientes pero similares.



## PROPUESTA 1973

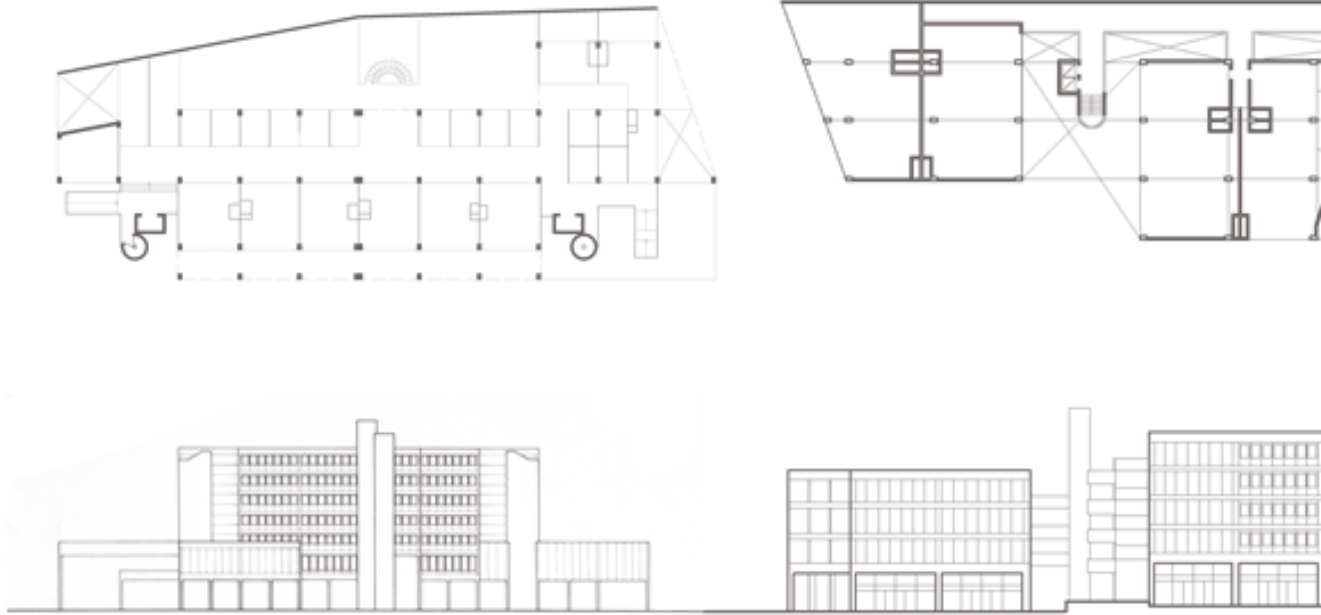


FIG. 21 - Centro Camino Real (1973),  
planimetría  
Fuente: Archivo de Arquitectura PUCP

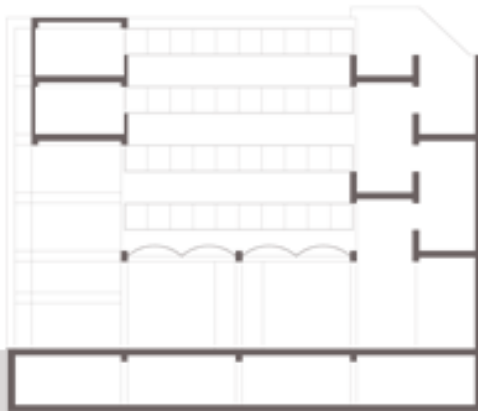
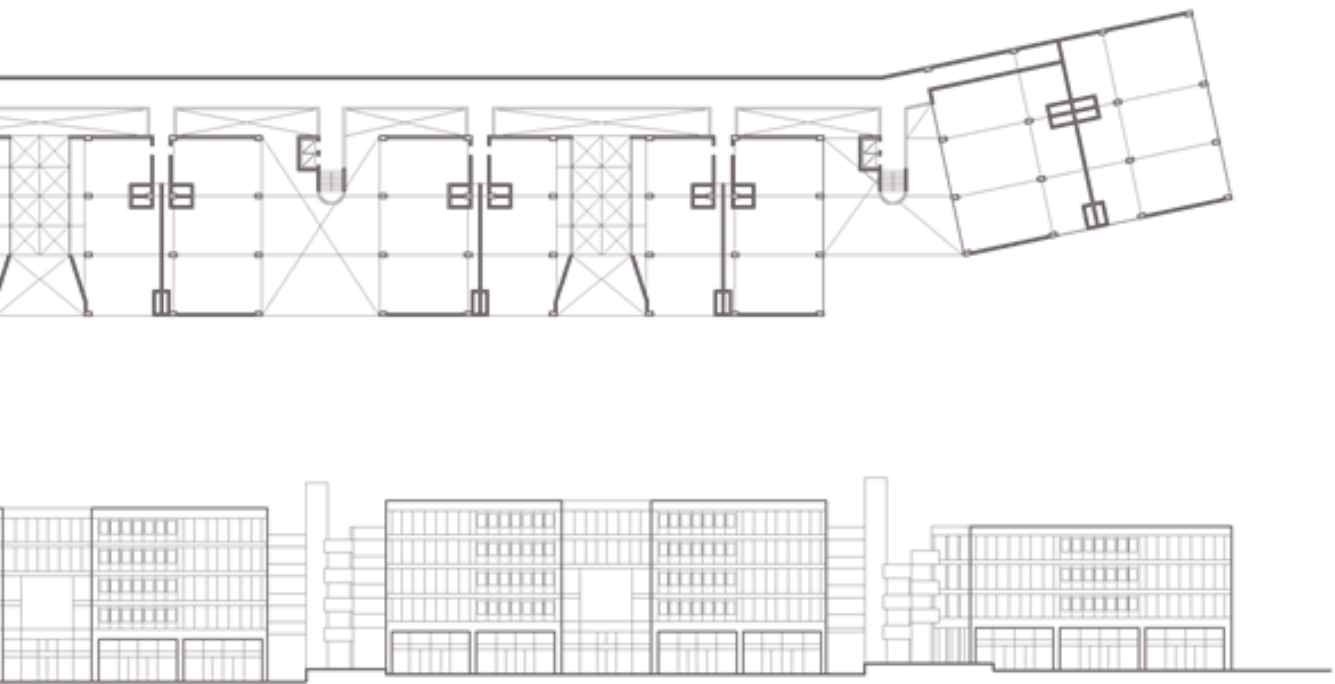


FIG. 22 - Centro Camino Real (1973),  
corte redibujado  
Fuente: Archivo de Arquitectura PUCP



La propuesta archivada con fecha 1973 es la primera versión detallada de la propuesta para el centro comercial. Propone una serie de volúmenes de hasta 5 pisos que recorren el frente hacia la Av. Camino Real que se ven interrumpidos en un punto crítico que abre una entrada, para rematar con un edificio especial en la esquina.

El programa de centro comercial se mantiene en la planta baja de la propuesta, teniendo los niveles superiores programa de oficina.

Los volúmenes se disponen de tal manera que forman espacios abiertos amplios entre ellos mismos y hacia la Av. Camino Real. Ellos son ortogonales, girando o siendo cortados únicamente para crear la entrada o para componer un espacio frente a la esquina. Para el primer nivel, presentan una altura incrementada, suficiente

para tener un mezzanine que permite la formación de pasajes comerciales y galerías internas y externas. Su relación abierta con el frente público permite que se visualicen directamente las circulaciones internas, ubicadas en un plano interno del conjunto desde la vía pública.

## PROPUESTA 1974

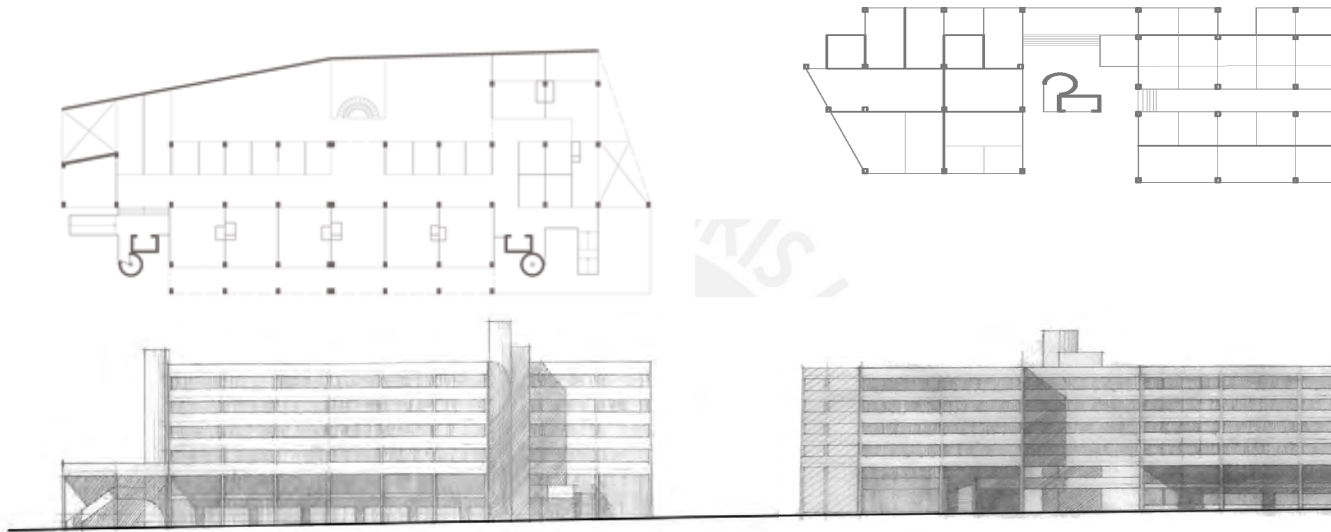
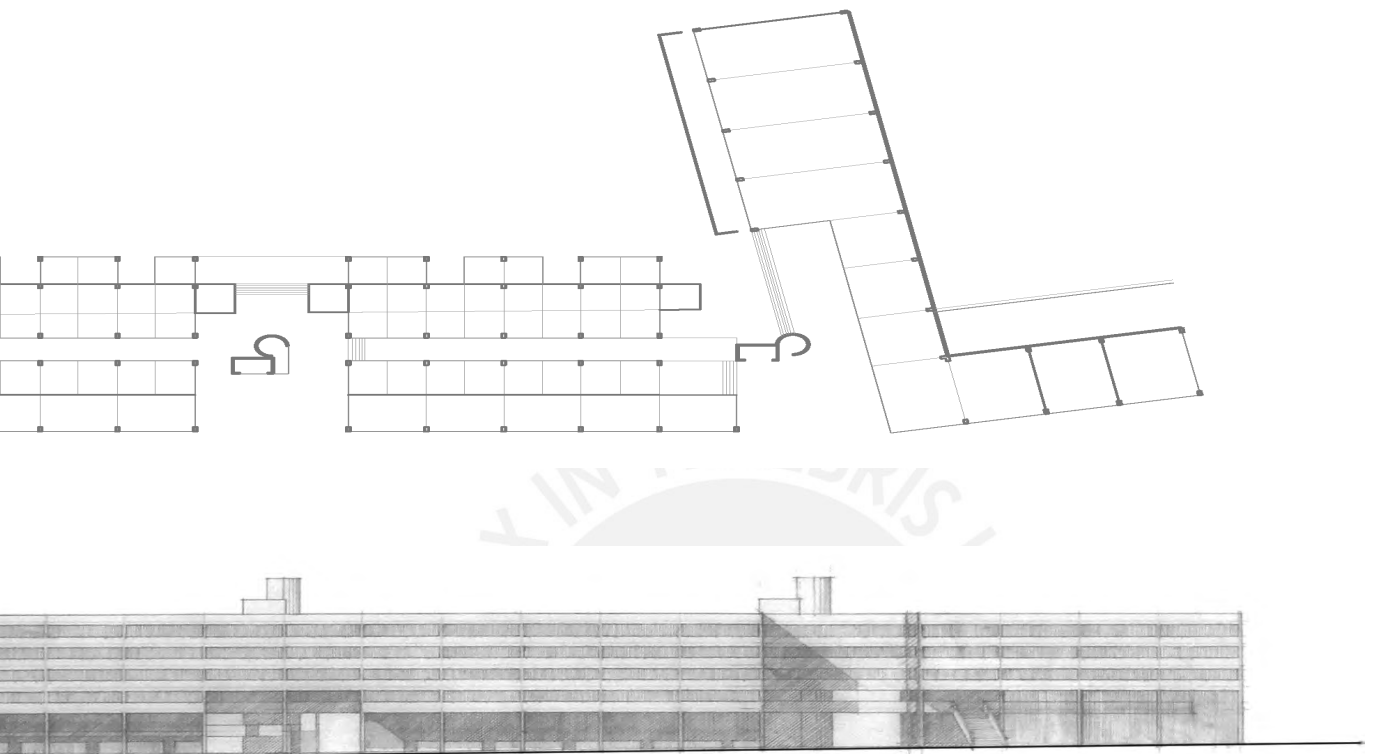


FIG. 23 - Centro Camino Real (1974),  
planimetría  
Fuente: Archivo de Arquitectura PUCP



FIG. 24 - Centro Camino Real (1974),  
corte redibujado  
Fuente: Archivo de Arquitectura PUCP



La versión de 1974 propone que el centro comercial se componga de dos secciones marcadas por dos edificios, un edificio compacto y alargado junto con un remate en esquina similar, ambos de 5 niveles, siendo los niveles inferior y superior en doble altura.

El programa de centro comercial sigue estando en el primer nivel y su mezzanine, teniendo lo demás programa de oficina.

El edificio alargado no deja de ser permeable dejando aberturas pronunciadas en puntos clave de su sistema de circulación en el primer nivel. Estas aberturas coinciden con las circulaciones verticales y con pases transversales a el interior de la manzana, cruzando completamente el edificio.

La naturaleza compacta de la solución volumétrica

compone una fachada uniforme en ambos edificios, pero que no resulta completamente abrumadora pues los edificios se han dispuesto de tal manera que tienen una distancia considerable de la Av. Camino Real.

## ESTRATEGIAS DE ARCHIVO

Las propuestas de archivo comparten muchas estrategias base de proyecto al surgir desde el mismo planteamiento base. Las estrategias principales del proyecto apuntan a la integración del mismo con el desarrollo interno de la manzana y con su frente público.

El dibujo principal que diagrama estas intenciones es un bosquejo en planta de la disposición que se propone para los volúmenes del edificio. Trazos amplios en puntos especiales de la avenida proponen "plazas" y "aberturas" que generan espacios amplios y urbanos. El interior de la manzana se presenta como un lugar al que hay un interés marcado por llegar, formando un ritmo de espacios abiertos que generan volúmenes separados.

Estrategias secundarias del proyecto para poder complementar la idea principal en otras dimensiones espaciales son el proponer circulación directa entre niveles dentro del edificio y volúmenes "frontales" en la fachada que demarcan los espacios abiertos y los lugares donde se puede mover hacia dentro o fuera de la manzana

La circulación de usuarios del centro hacia o desde dentro de la manzana tiene que sortear un problema de desnivel. El bosquejo base propone que transversalmente, los recorridos directos de circulación tengan a su disposición escaleras para que sea un pase continuo.

Por su parte, la configuración de "portales" de ingreso tanto al centro comercial como a lo que está detrás del mismo hace que los volúmenes que forman el portal tengan que articularse desde la escala peatonal hacia arriba.

Estas estrategias son marcadamente similares a las que se exhiben en proyectos contemporáneos, teniendo una concepción del centro comercial no como un espacio aislado que funciona para si mismo, sino como parte de una ciudad con funciones y obligaciones mas allá del comercio.

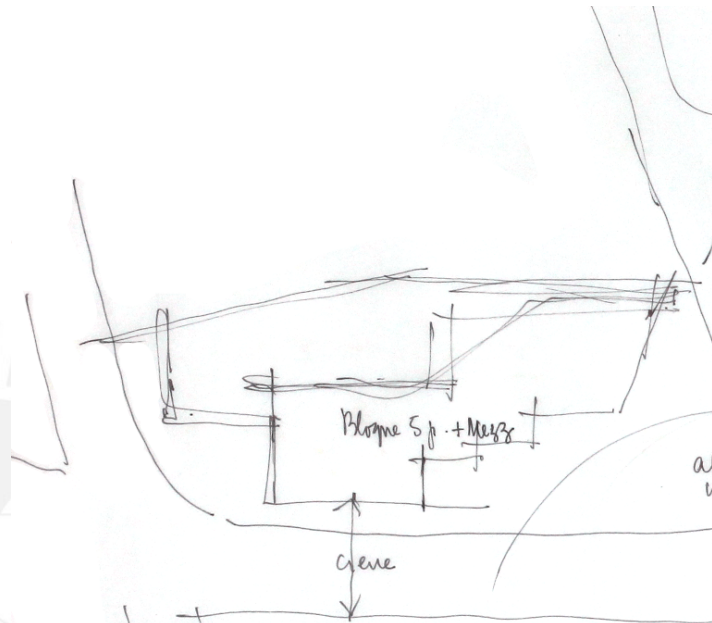


FIG. 25 - Centro Camino Real (1973), bosquejo general de proyecto  
Fuente: Archivo de Arquitectura PUCP

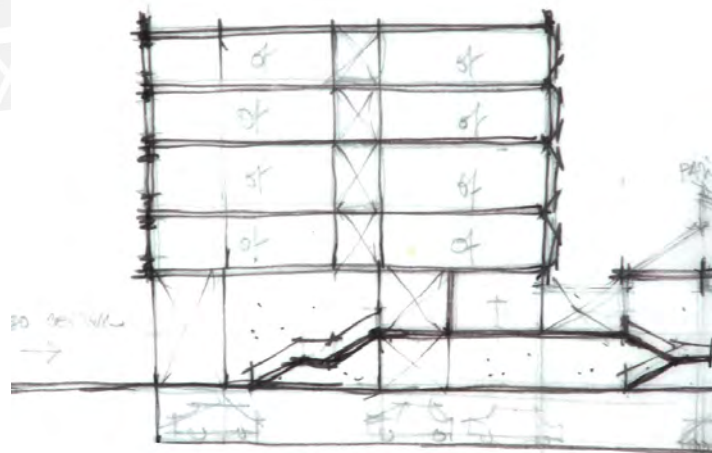


FIG. 26 - Centro Camino Real (1974), corte bosquejo  
Fuente: Archivo de Arquitectura PUCP

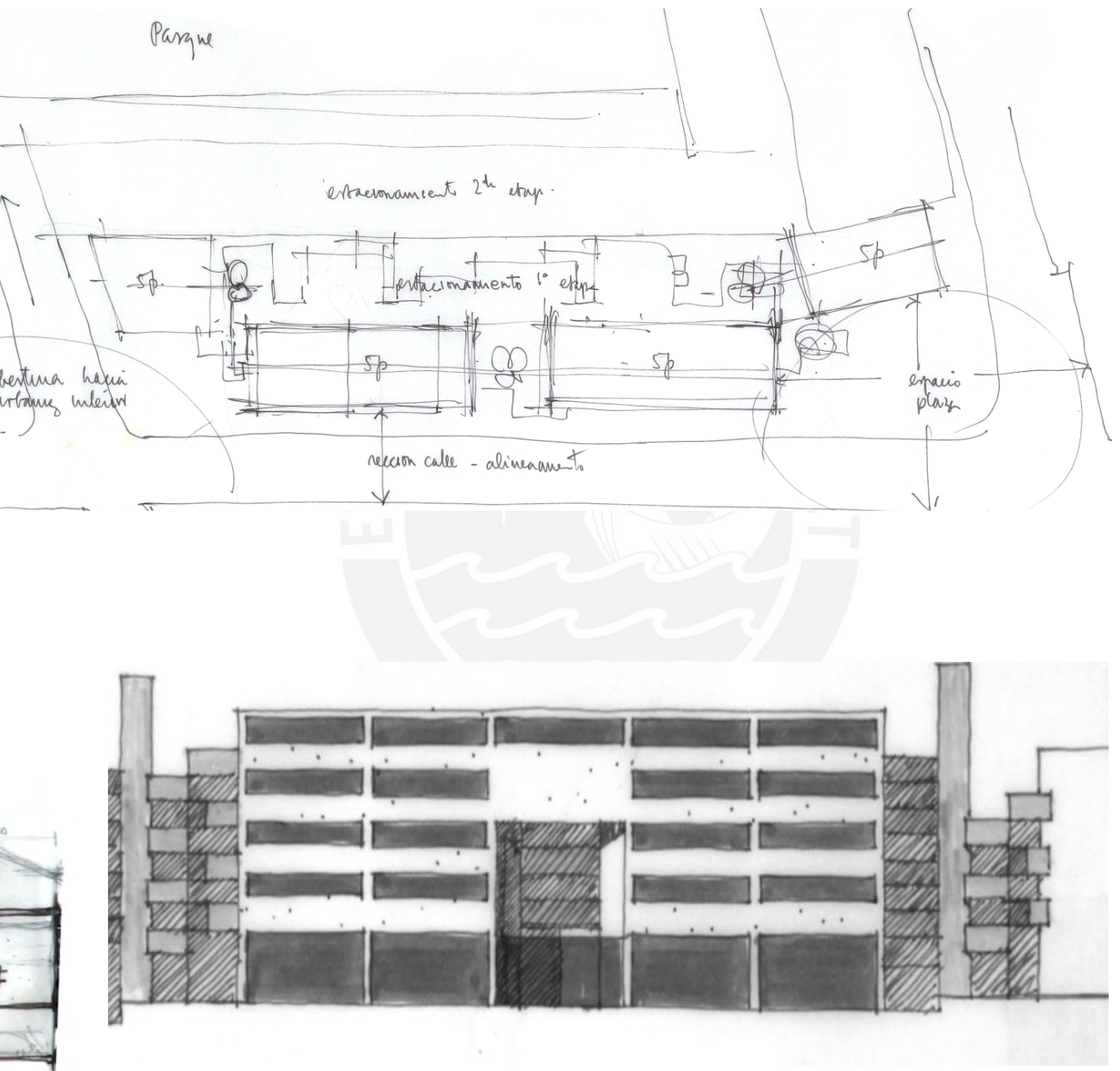


FIG. 27 - Centro Camino Real (1973),  
elevación bosquejo  
Fuente: Archivo de Arquitectura PUCP

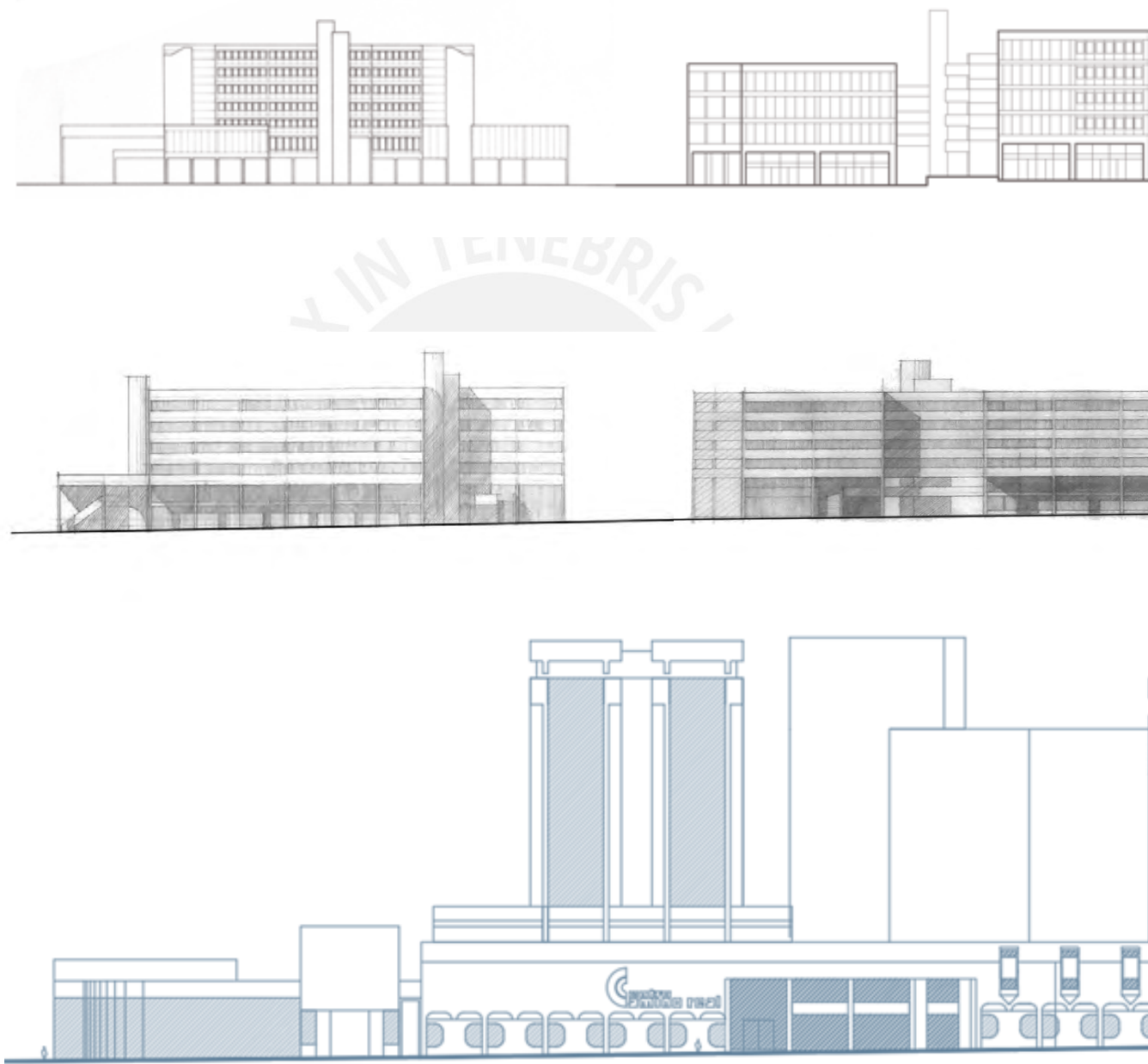
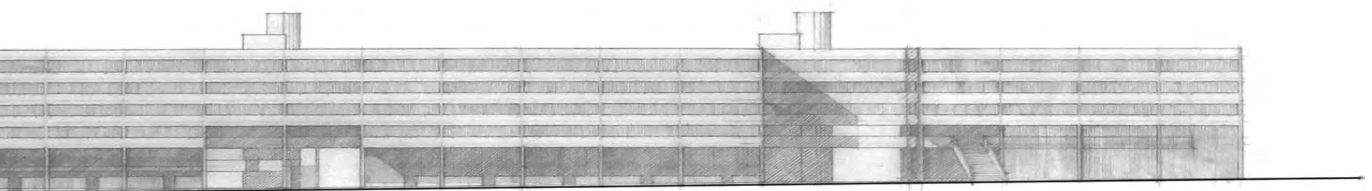


FIG. 28 - Centro Camino Real,  
elevación comparativa  
Fuente: Archivo de Arquitectura PUCP

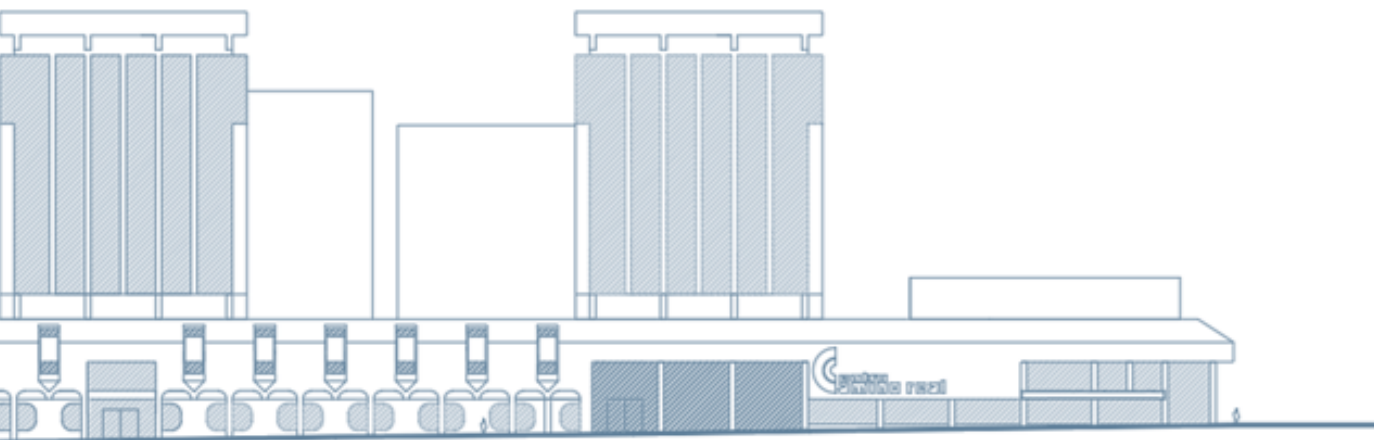


1973

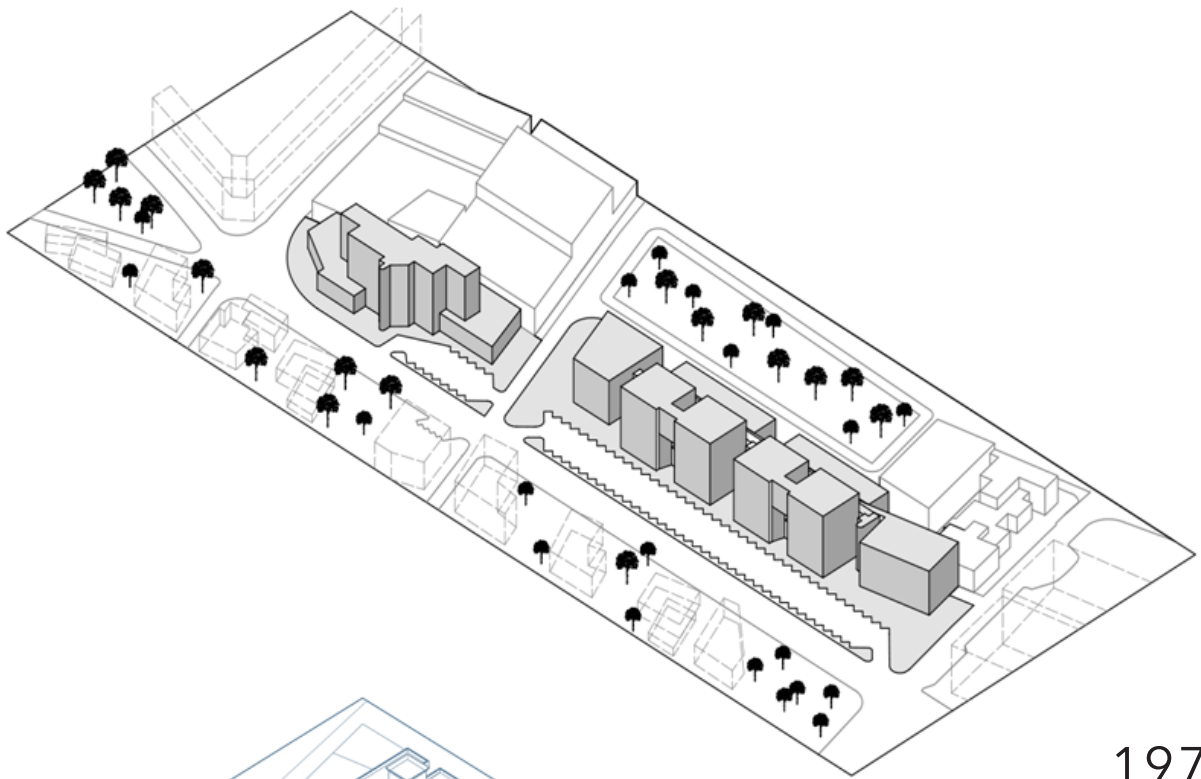
IN IENEBRIS



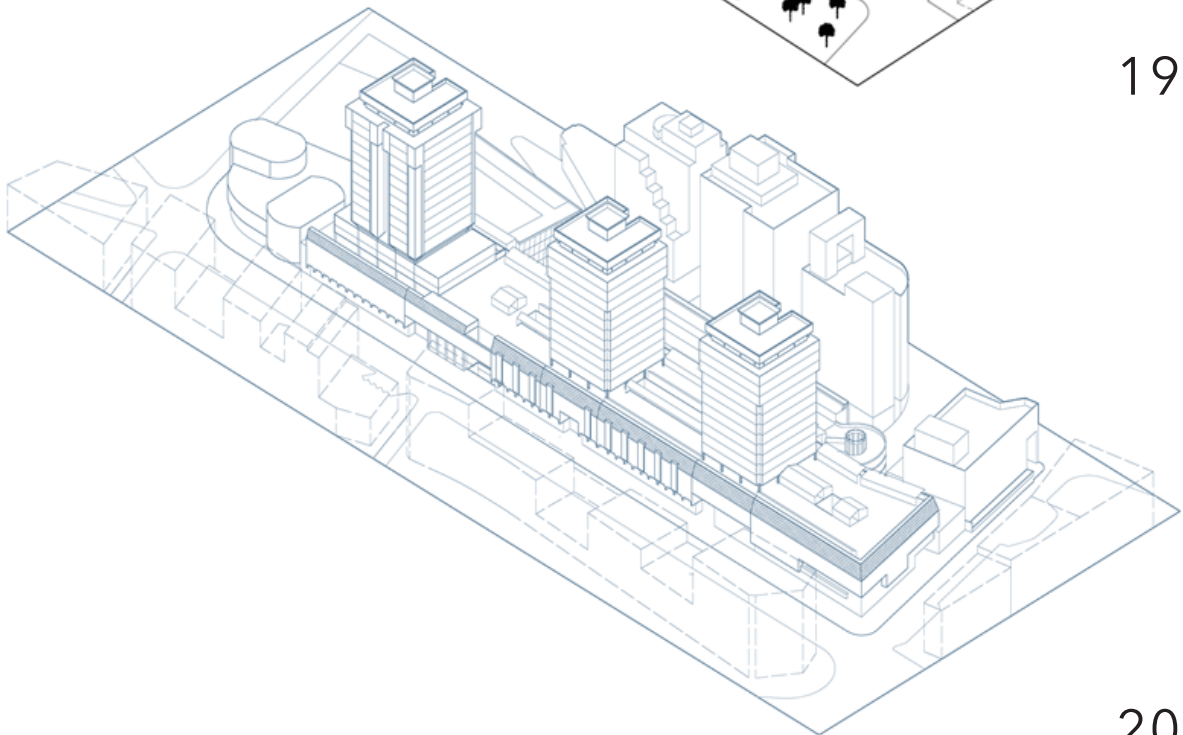
1974



2024

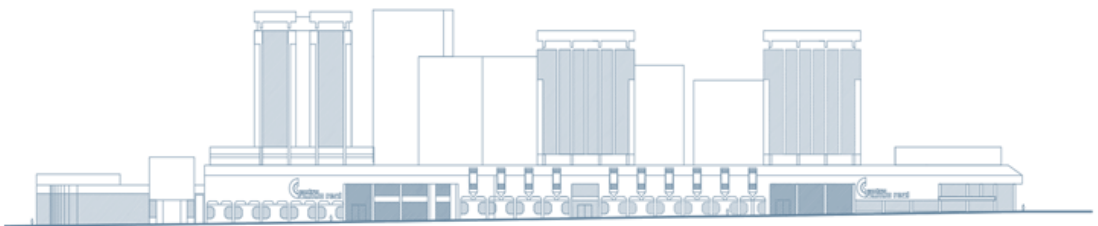
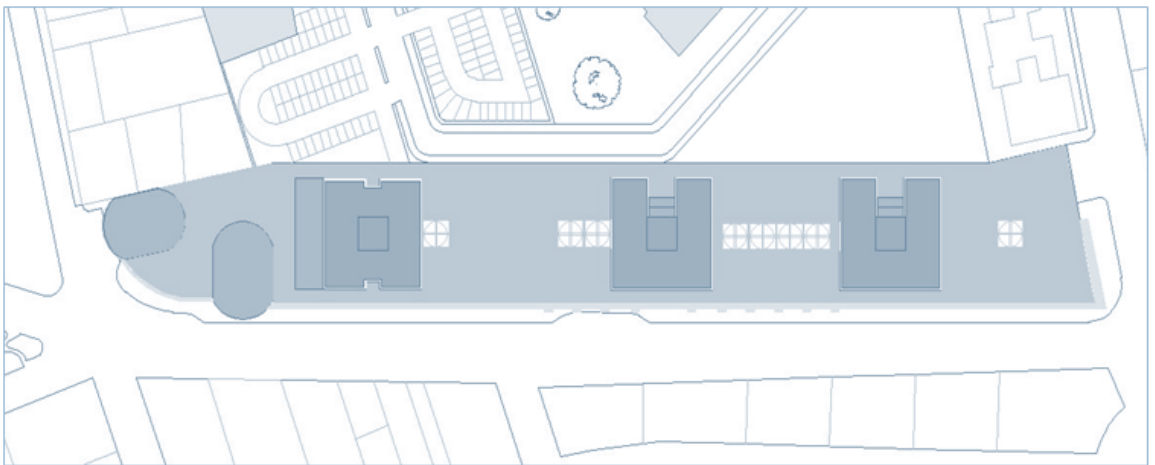
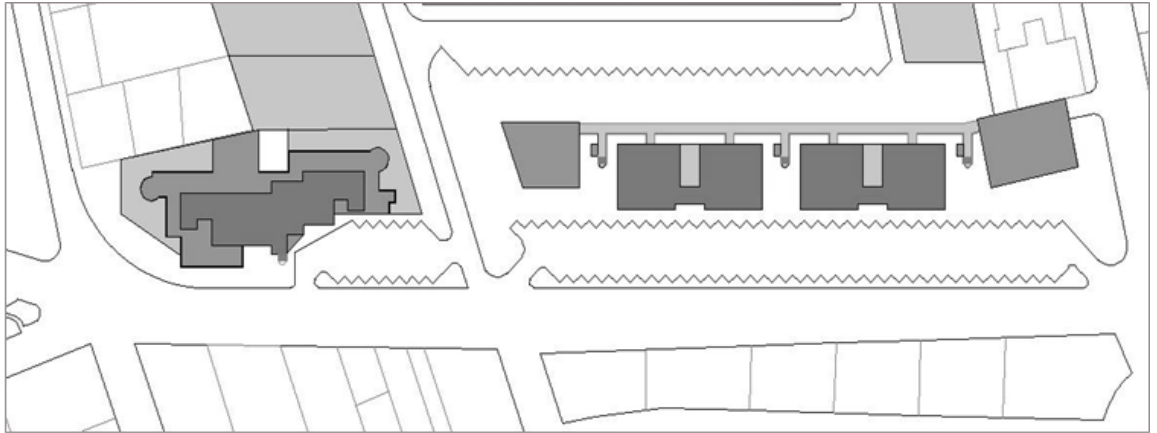


1973



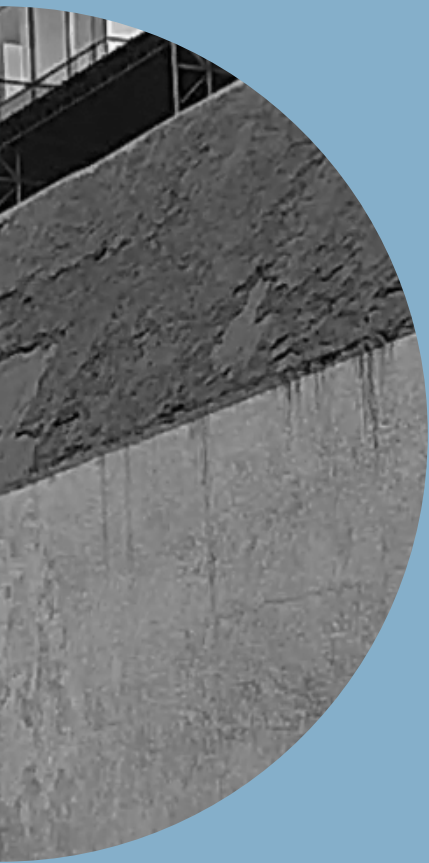
2024

FIG. 29 - Centro Camino Real,  
comparativa 1973 - 2024  
Fuente: Archivo de Arquitectura PUCP





04



# PROYECTO

---

Regenerando el complejo comercial-empresarial

## ESTRATEGIAS DE PROYECTO

El proyecto desarrollado a continuación se articula en torno a la remodelación del Centro Comercial Camino Real, con el objetivo de que el resultado de este proceso sea asociado a la tipología de centro comercial contemporáneo. Este objetivo se consigue mediante estrategias proyectuales precisas que puedan otorgar características tipológicas contemporáneas (conexión, integración, naturalidad, diversidad) al edificio-caso de estudio basadas en las características y estrategias del proyecto de archivo alternativo.

### Estrategia 1 - Interconexión // Absorción

Se buscan puntos específicos de los sistemas estructurales y de circulación de los edificios contiguos Real 11 (estacionamiento) y Real 12 (oficinas) para integrarlos a la barra comercial.

La barra comercial está adosada a dos edificios del centro empresarial, un edificio de oficinas y un edificio de estacionamientos. Estos edificios tienen conexiones vestigiales con el centro comercial en puntos críticos que a día de hoy están cerradas o inoperativas. Otros edificios que colindan con el centro comercial que no tienen conexiones pre-existentes o no tienen relaciones directas con la vía interna del centro empresarial no se consideran para intervención. Las intervenciones propuestas se centran en el incremento de conectividad entre el centro comercial y el centro empresarial, en especial en fomentar los desplazamientos dentro-fuera que se puede facilitar mediante estos edificios en particular. Los programas y usos existentes en los edificios intervenidos se mantendrán en relación a su influencia al desplazamiento y conectividad que puedan ofrecer, además de su rol dentro del ecosistema interno del Centro Empresarial Real.

El Real 11, de estacionamientos, sirve al C.E.R. como su principal espacio de aparcamiento y el Real 12, de oficinas, se encuentra entre los edificios del centro empresarial que están marcados para demolición o futura intervención dentro de los planes de desarrollo.

Esta parte de la propuesta se articula bajo la característica contemporánea de integración con la ciudad y el contexto.

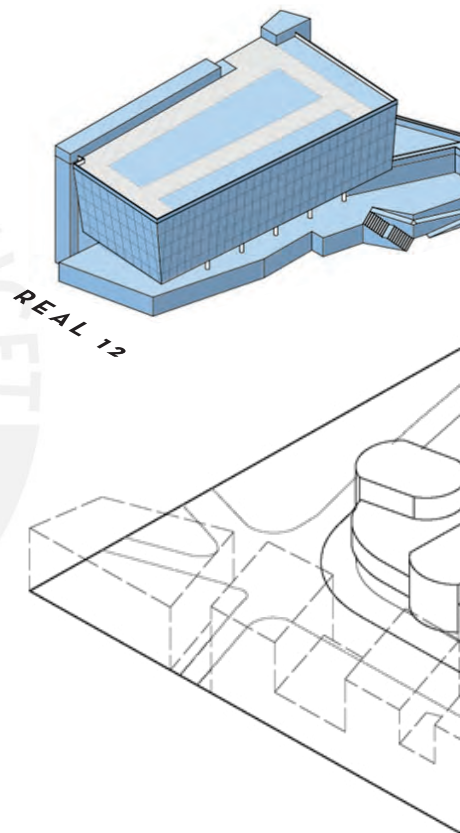
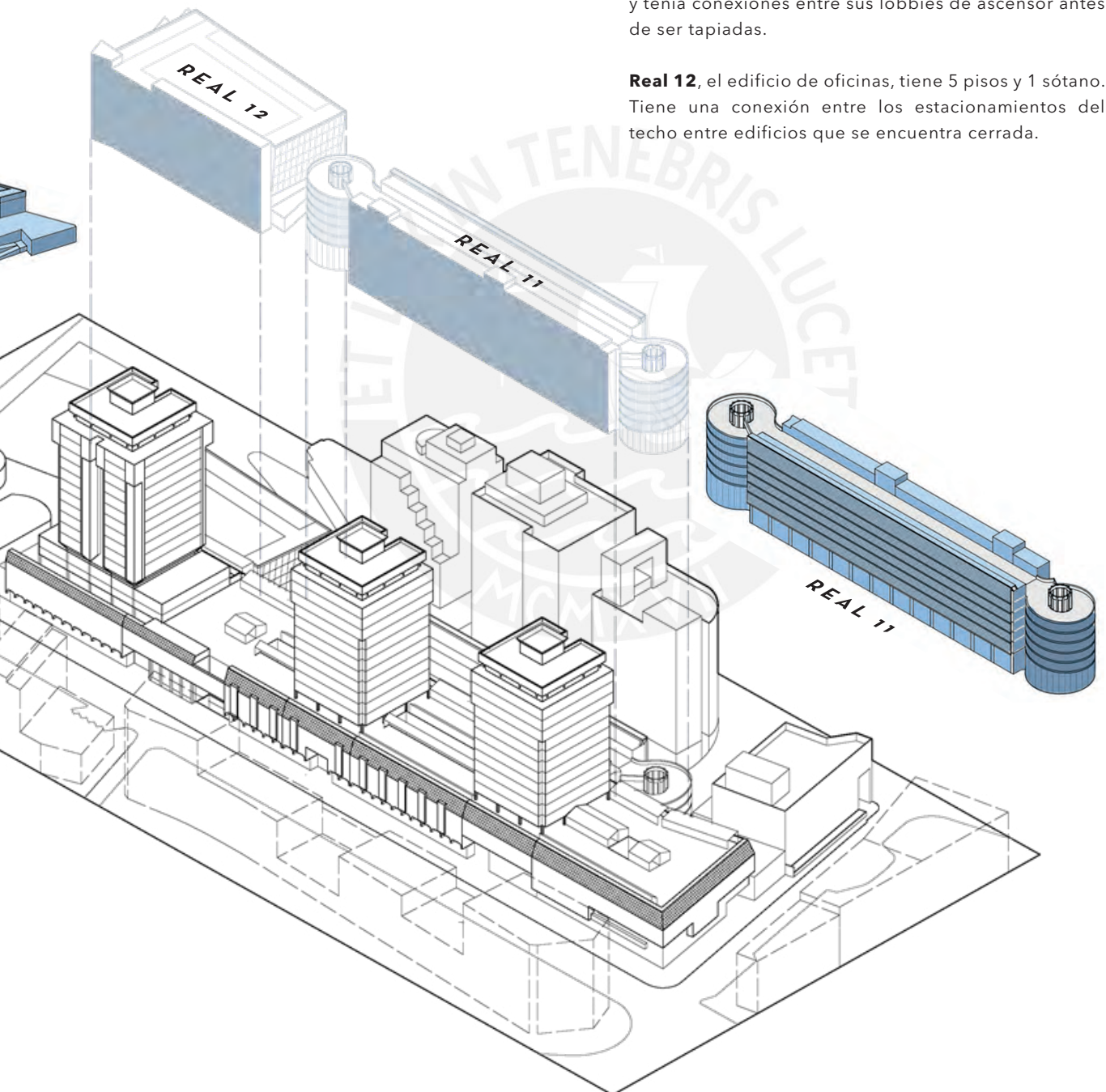


FIG. 30 - Estrategia 1 de proyecto, diagrama ilustrativo  
Fuente: Elaboración propia



**Real 11**, el edificio de estacionamientos, tiene 8 pisos y tenía conexiones entre sus lobbies de ascensor antes de ser tapiadas.

**Real 12**, el edificio de oficinas, tiene 5 pisos y 1 sótano. Tiene una conexión entre los estacionamientos del techo entre edificios que se encuentra cerrada.

## Estrategia 2 - Reconstrucción // Apertura

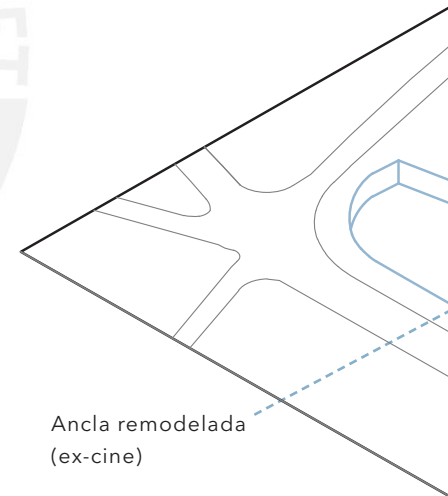
**Se remodelan sub-estructuras que no soporten cargas de las torres de oficinas para configurar espacios abiertos que cambian la relación de las torres con la barra comercial y el centro empresarial con la avenida.**

La estructura del centro comercial se divide en 7 sub-estructuras de concreto aporticado. Las tres torres de oficinas descansan sobre respectivamente 3 de 7 sub-estructuras, dejando las que se encuentran entre las torres, libres para ser intervenidas para la remodelación, además de ciertas crujeas estructurales que no reciban carga de las torres.

Mediante la reconstrucción total o parcial, dependiendo de cada sub-estructura, se apunta a crear espacios abiertos entre los volúmenes que componen el centro comercial, dando conexión visual y sensorial directa a las zonas comerciales y regenerando la relación torre-centro comercial-espacio público.

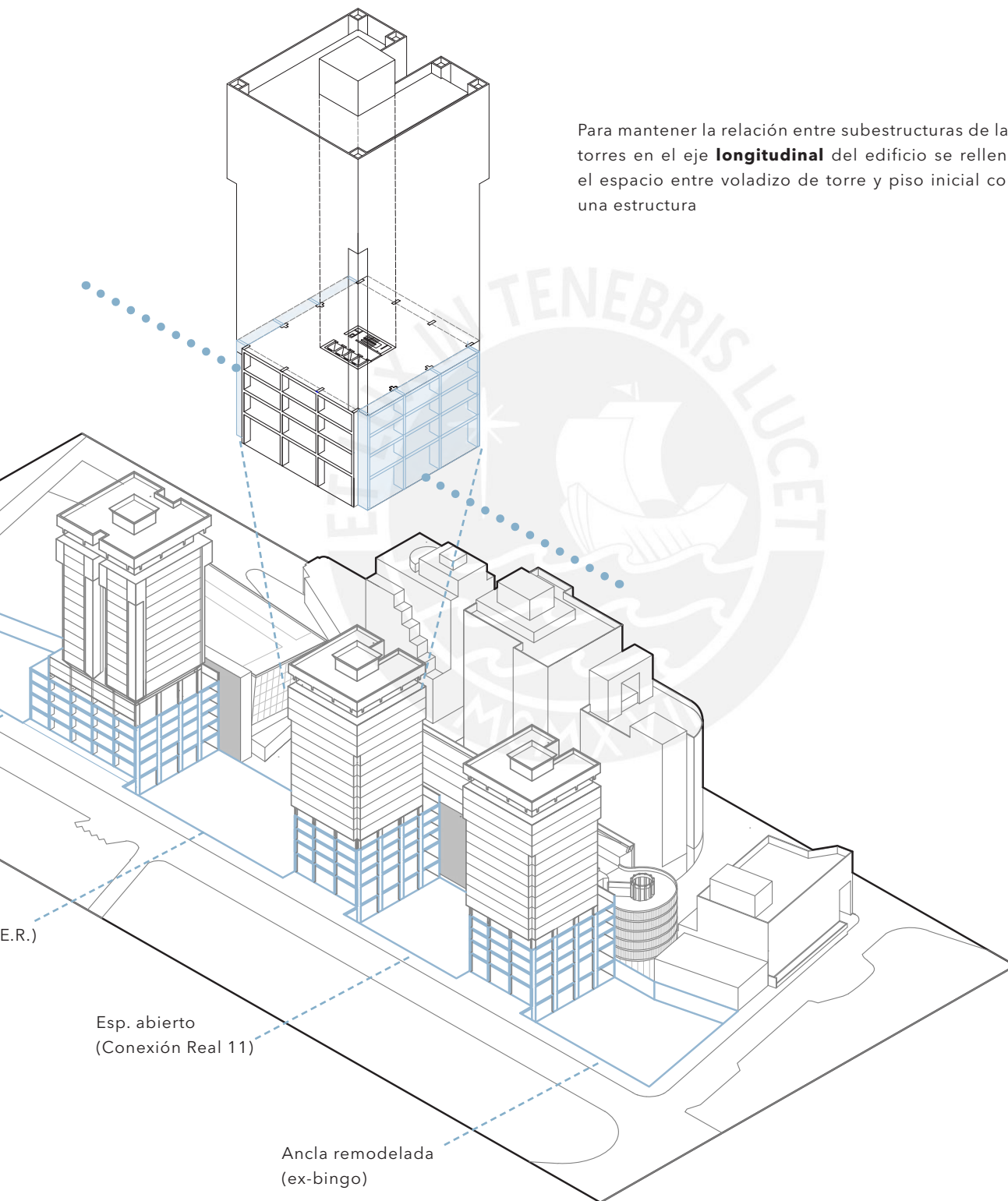
Las anclas comerciales se reconstruyen para poder adecuarlas con un nuevo programa y que puedan tener también espacios abiertos con los que se pueda comunicar mejor con el usuario y peaton desde dentro y fuera del complejo.

Esta parte de la propuesta articula bajo las características contemporáneas de espacialidad abierta-natural y diversidad de usos.



Ancla remodelada  
(ex-cine)

Esp. abierto  
(Conexión C.)



### Estrategia 3 - Peatonalización // Naturalización

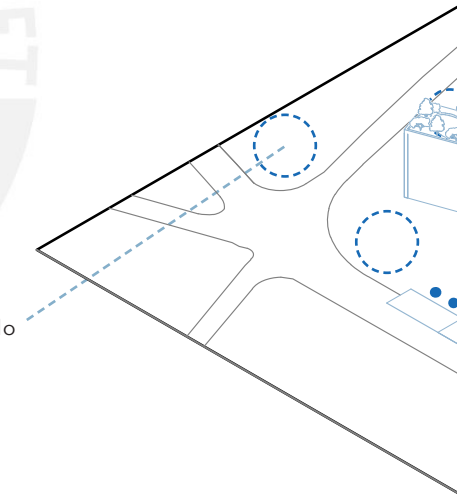
**Se extiende el espacio peatonal hacia ambos lados, recreando la fachada del centro comercial y la relación con la sección de vehículos de la Av. Camino Real, proponiendo entradas subterráneas**

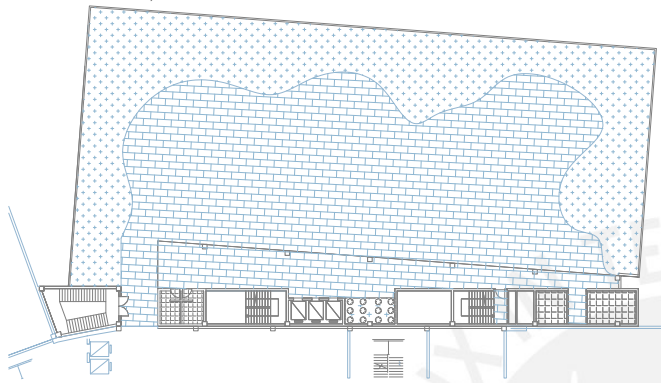
Utilizando los espacios libres dejados por la reconstrucción de las estructuras hacia el frente de la avenida se compone un paseo peatonal y rampa vehicular que integra la circulación pública dentro de la experiencia del complejo comercial.

La presencia de mobiliario y vegetación a lo largo del recorrido de esquina a esquina propone un uso constante del paseo por parte del público general. Las galerías bajo las torres a su vez, suponen el umbral de este recorrido entre el complejo comercial y el espacio público entre las torres y la avenida. Además las plazas que se crean entre las torres y demás volúmenes que dan hacia la Av. Camino Real, configuran una secuencia de espacios públicos de esquina a esquina. Este recorrido secuencial une la plaza frente a la Iglesia del Pilar con el ahora espacio público frente al terreno del ex-Colegio Maristas donde pronto se realizará el siguiente desarrollo del centro empresarial.

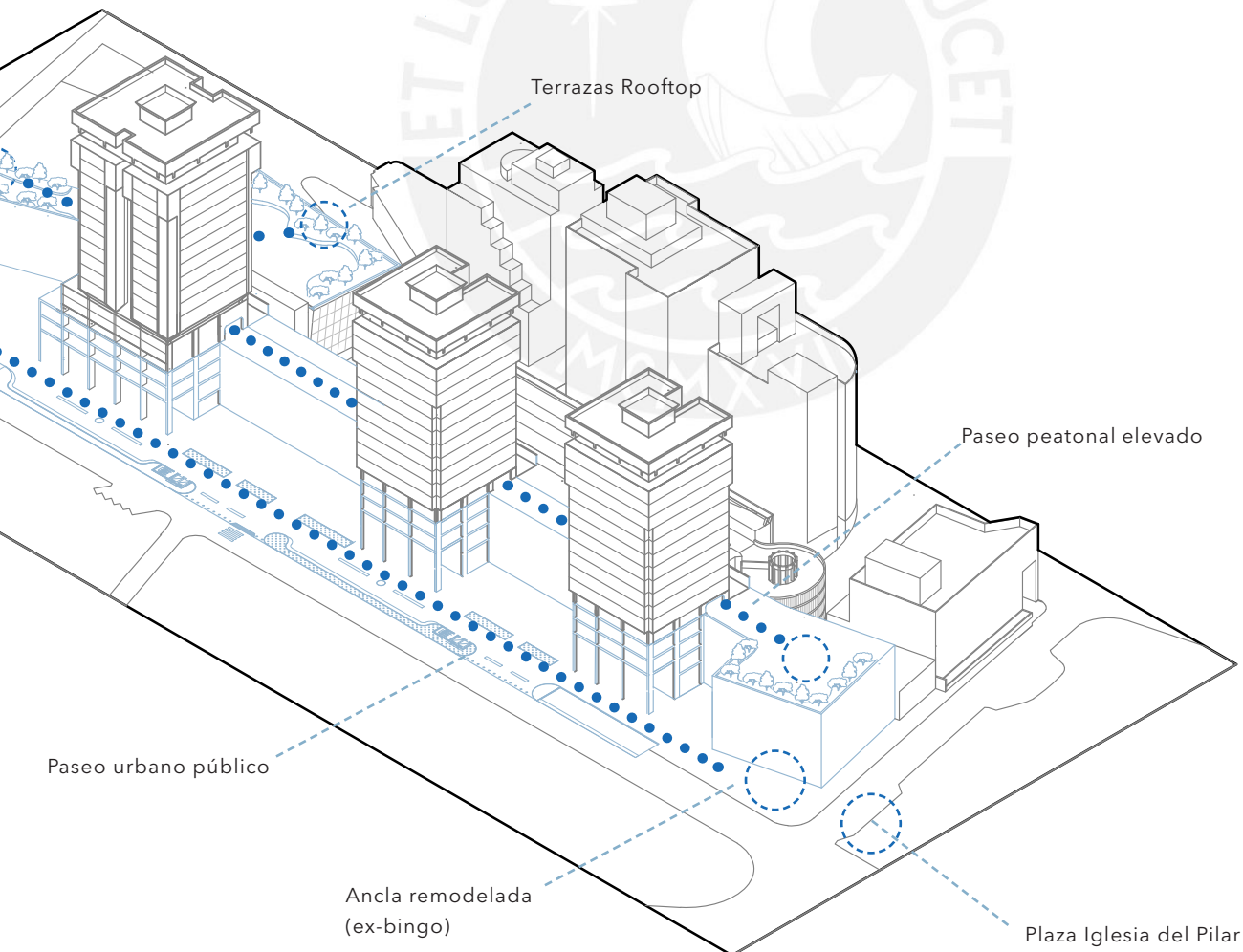
La incorporación de un carril de la avenida al proyecto no solamente proporciona un medio por el cual controlar la relación muchas veces negativa autopista-peatón. Separando el tránsito vehicular a un nivel de sótano donde se puede configurar espacios de conexión directa especiales con los vehículos sin molestar al tráfico peatonal.

Próximo desarrollo





La solución de terraza rooftop en la planta superior de la barra comercial actúa como pieza de pase entre los usos mixtos de las torres con los de los pisos inferiores. Articular un segundo recorrido peatonal en el techo del centro comercial vincula los dos usos principales que tenía el centro original y que a futuro servirían como directrices de una variedad de otros usos

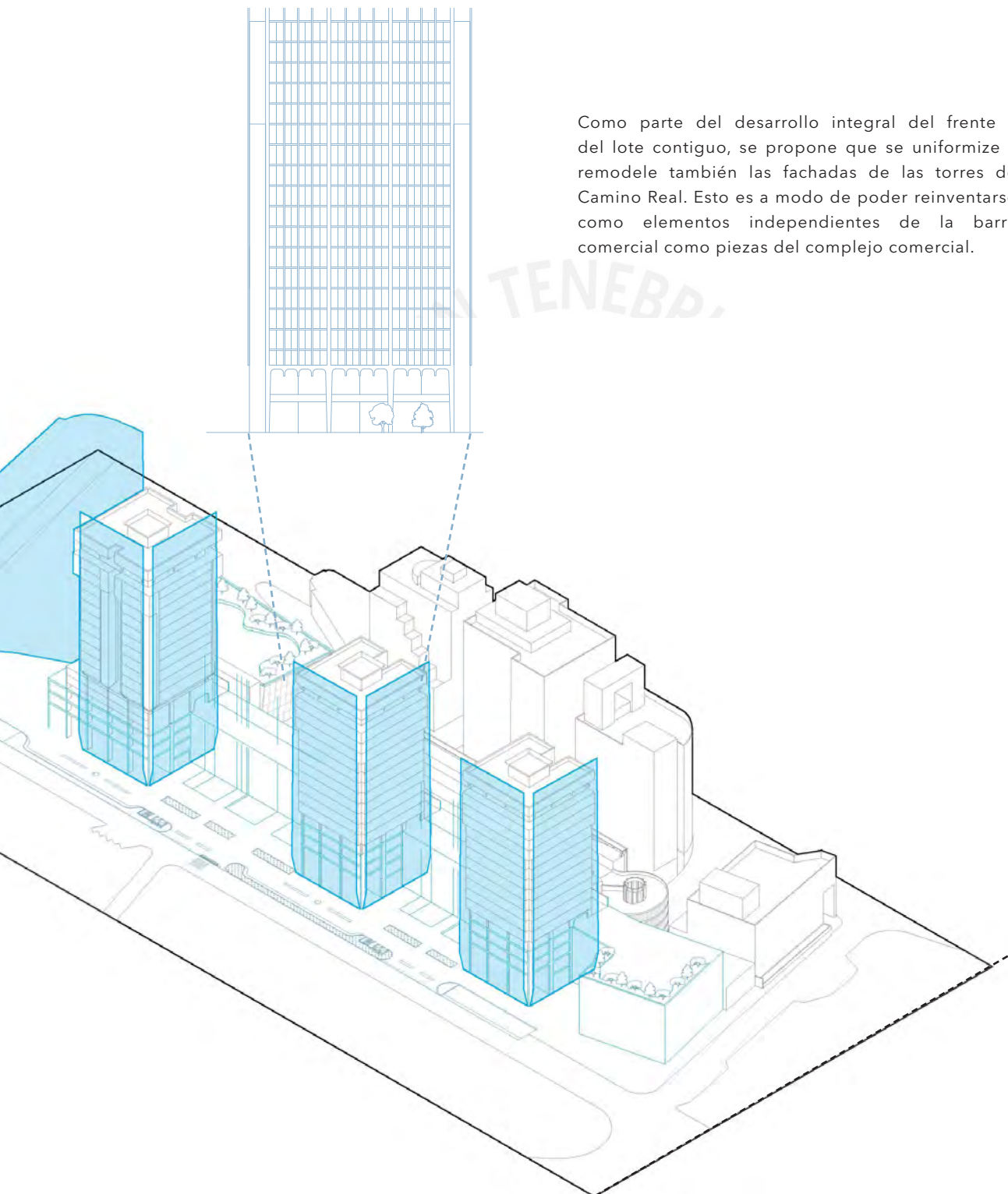


## Estrategia 4 - Desarrollo // Regeneración

**Se propone el desarrollo inmobiliario de un lote contiguo integrado al proyecto, componiendo un frente urbano en altura alrededor de todo el complejo**

El desarrollo inmobiliario del lote contiguo se compone de una extensión de la estructura modificada del cuerpo inferior del centro comercial hacia la Calle Choquehuanca que sirve de base para dos torres de altura proporcional a las torres de Camino Real (17 pisos). El programa de este nuevo desarrollo se centra en las necesidades culturales-empresariales-residenciales que presenta el lote como parte de la Zona Administrativa Bosque el Olivar, incluyendo un centro cultural, salas de cine, galería de arte y continuación del nuevo programa de centro comercial en la zona de transición entre estructura nueva y antigua en la expansión del cuerpo inferior. En las torres el programa es de tipo empresarial con pisos en gris de oficina, creando un nuevo edificio multifunción.

Esta parte de la propuesta se articula bajo la característica contemporánea de diversidad de usos.



# CONJUNTO URBANO CAMINO REAL

Año: 2024  
Ubicación: Lima, Perú.  
Área: 22 750 m<sup>2</sup>

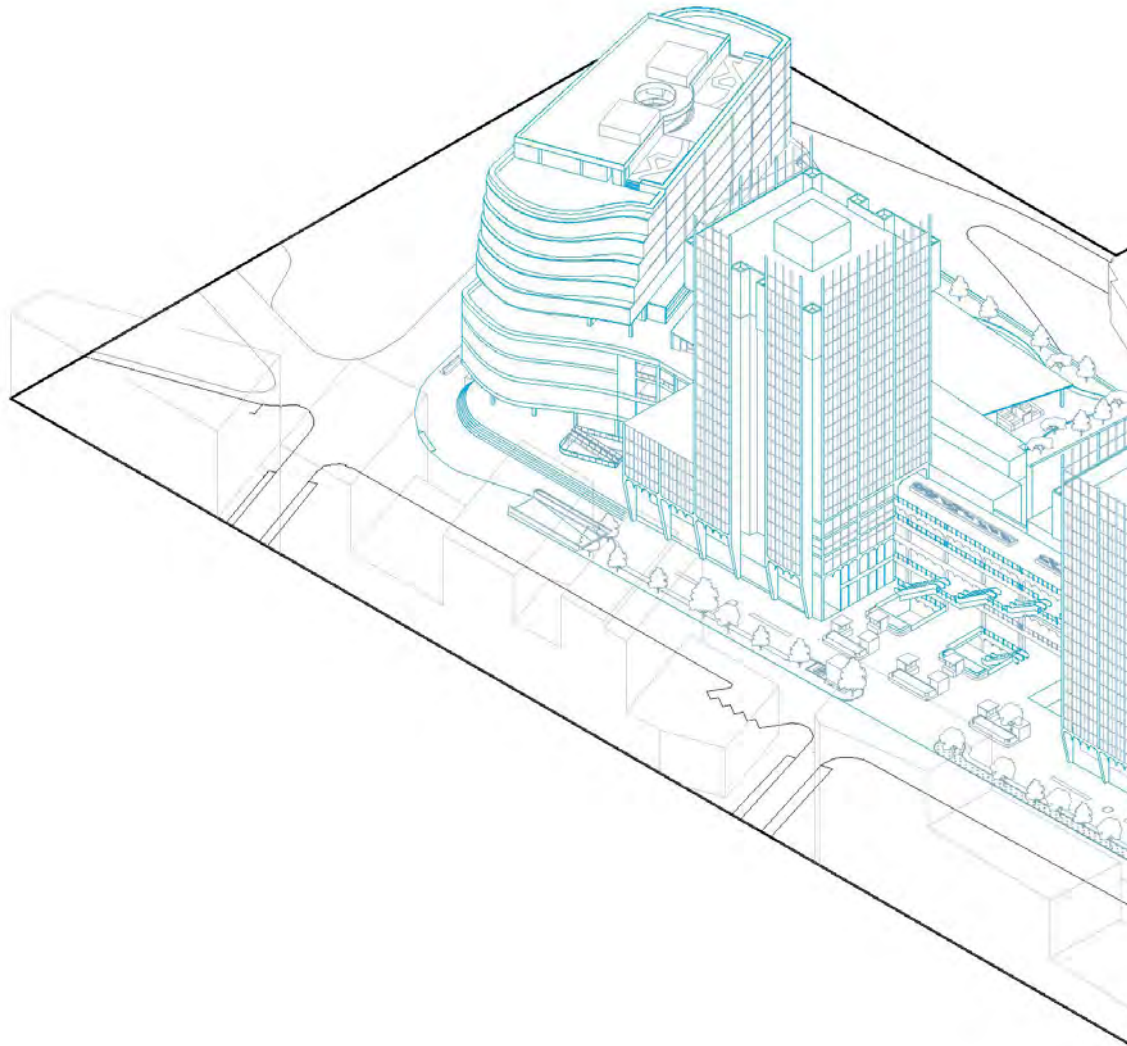


FIG. 34 - Conjunto Urbano Camino Real,  
isometría general  
Fuente: Elaboración propia

El Proyecto describe el resultado de una remodelación del Centro Comercial Camino Real hacia una tipología de centro comercial contemporáneo. El cambio de tipología ocurre al otorgar al centro comercial las características tipológicas programáticas de centro comercial contemporáneo de: diversidad de usos, integración con la ciudad y el contexto, multiplicidad de recorridos internos y espacialidad abierta-natural mediante un proceso de remodelación y desarrollo del edificio. Complementariamente, las características de archivo describen la aplicación de estrategias con características contemporáneas en un contexto y ubicación idénticos al del caso de estudio.

El Proyecto se compone de la remodelación del cuerpo inferior del centro comercial, el desarrollo inmobiliario de un lote contiguo, la intervención e integración de dos edificios del Centro Empresarial Real al edificio del centro comercial y la creación de un paseo urbano que interviene la vía vehicular de la Av. Camino Real.

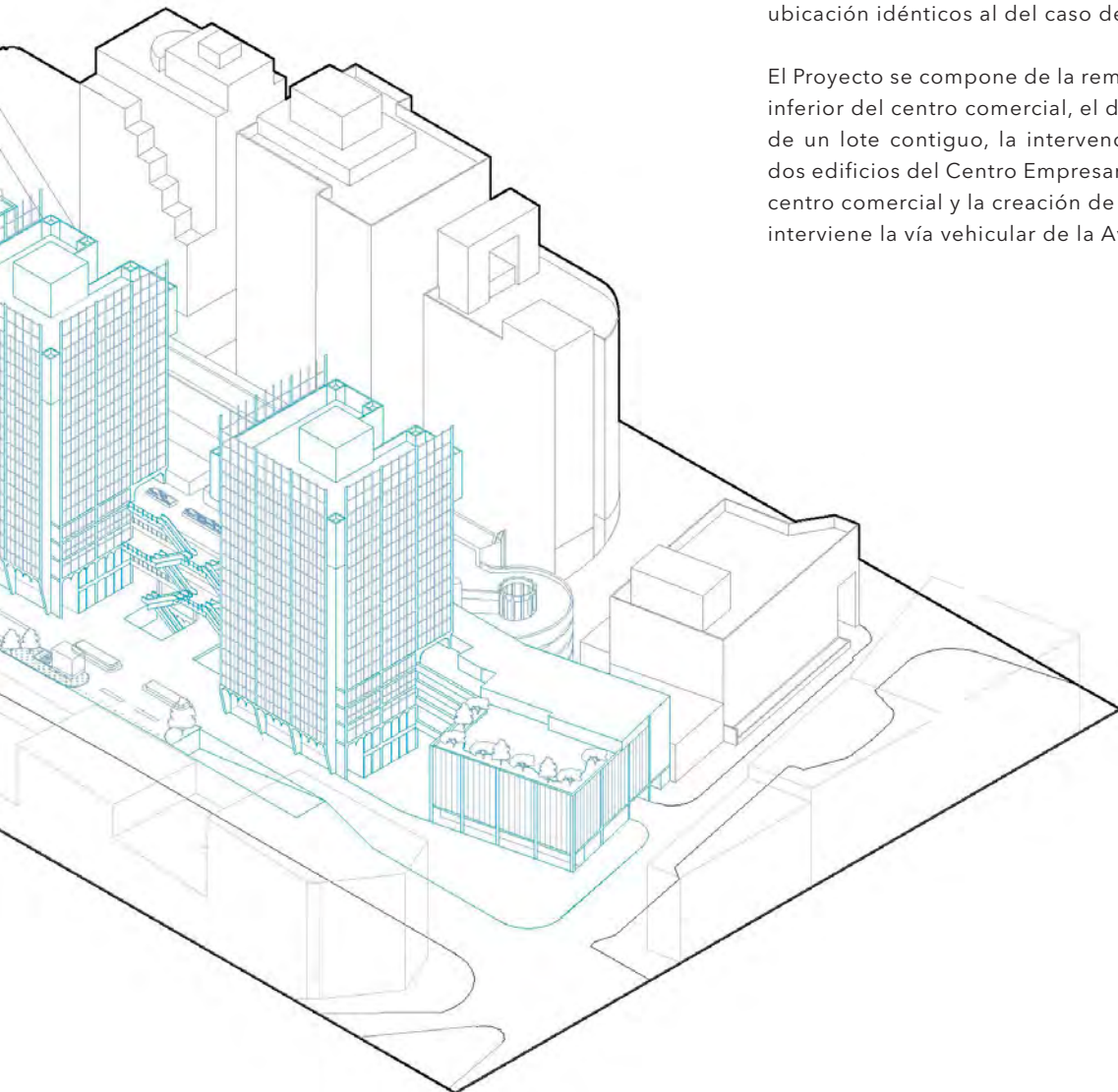




FIG. 35 - Conjunto Urbano,  
vista: entrada esquina  
Fuente: Elaboración propia

## VISTA: ENTRADA ESQUINA



## Remodelación y Programa

La remodelación del cuerpo inferior del centro comercial consiste en la fragmentación de la estructura aporricada del edificio original en puntos críticos donde las estructuras son independientes y la remodelación de los extremos de la calle comercial en las esquinas del edificio. La estructura fragmentada se retrae una crujía de 8 metros hacia dentro y abre espacios entre los basamentos de las torres remodelando las subestructuras que allí se ubiquen. Las esquinas del centro comercial se remodelan removiendo volumen creando espacios abiertos similares a los que se crean entre las torres con la fragmentación.

El programa de esta parte de la propuesta se mantiene en el sótano como zona comercial tradicional, las plantas primera, segunda, tercera y cuarta teniendo un cambio en la morfología de sus espacios comerciales, ampliándolos para que estos puedan acoger actividades y servicios más complejos que el comercio retail para el que se diseñaron. Los nuevos servicios incluyen un centro de salud, una guardería, restaurantes al paso y un centro de seguridad ciudadana, además de comercio variado basado en servicio.

En la planta quinta de la remodelación se propone un paseo verde que se extiende por todos los edificios del complejo y un patio de comidas en el techo del edificio Real 11. Estas adiciones y cambios del programa con respecto al original hacen del edificio principal del centro mucho más diverso, sacrificando estacionamientos en los pisos tercero, cuarto y quinto. Esta parte de la propuesta articula bajo las características contemporáneas de espacialidad abierta-natural y diversidad de usos.

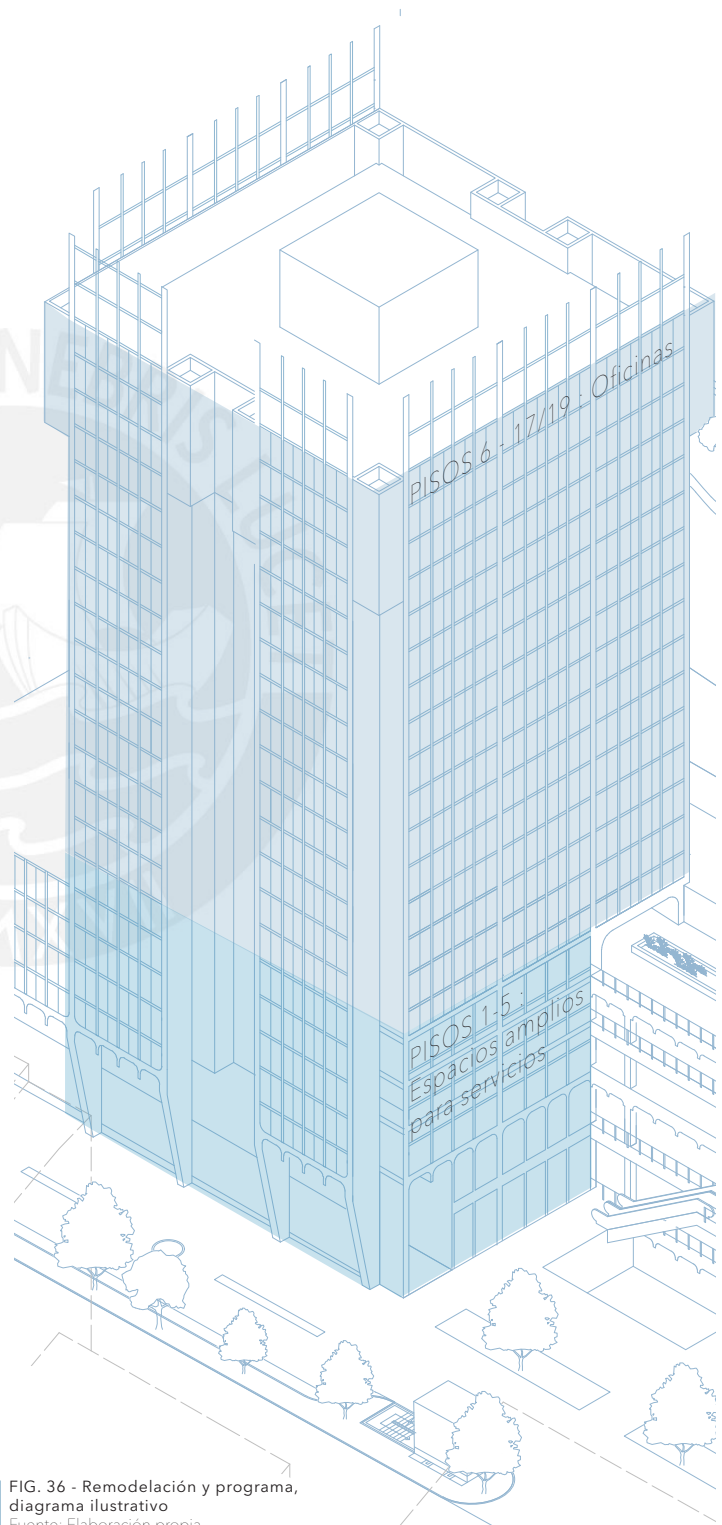
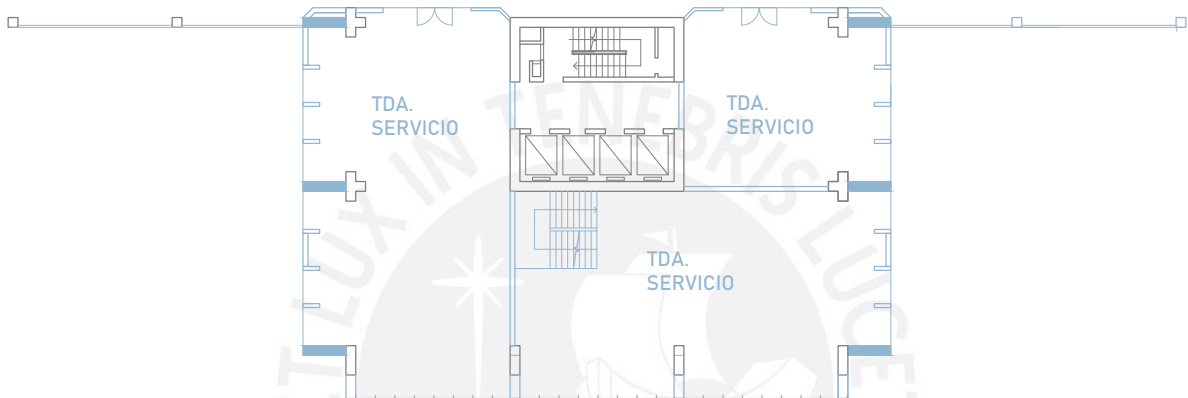
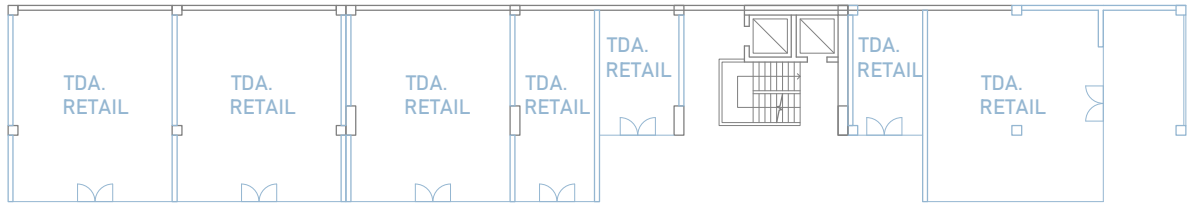
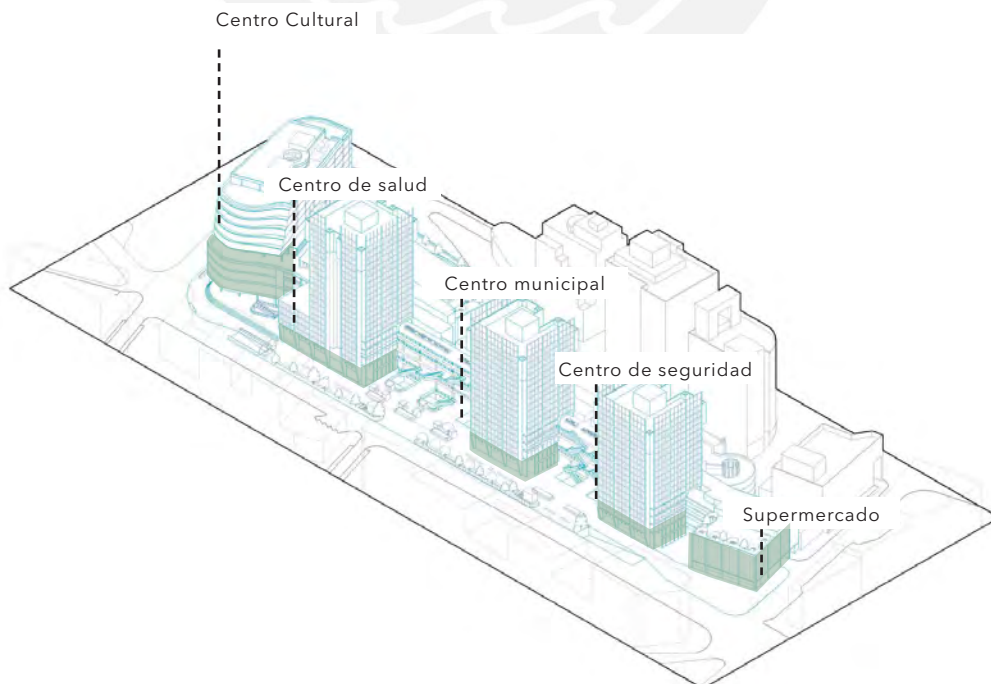


FIG. 36 - Remodelación y programa, diagrama ilustrativo  
Fuente: Elaboración propia



Espacios para servicio amplios dentro de la torre frente a espacios recuperados para comercio retail en el vestigio de la barra comercial original del C.C. Camino Real. La diversidad de usos y tamaños variados de espacios comerciales cercanos y/o próximos se benefician según las tendencias contemporáneas.



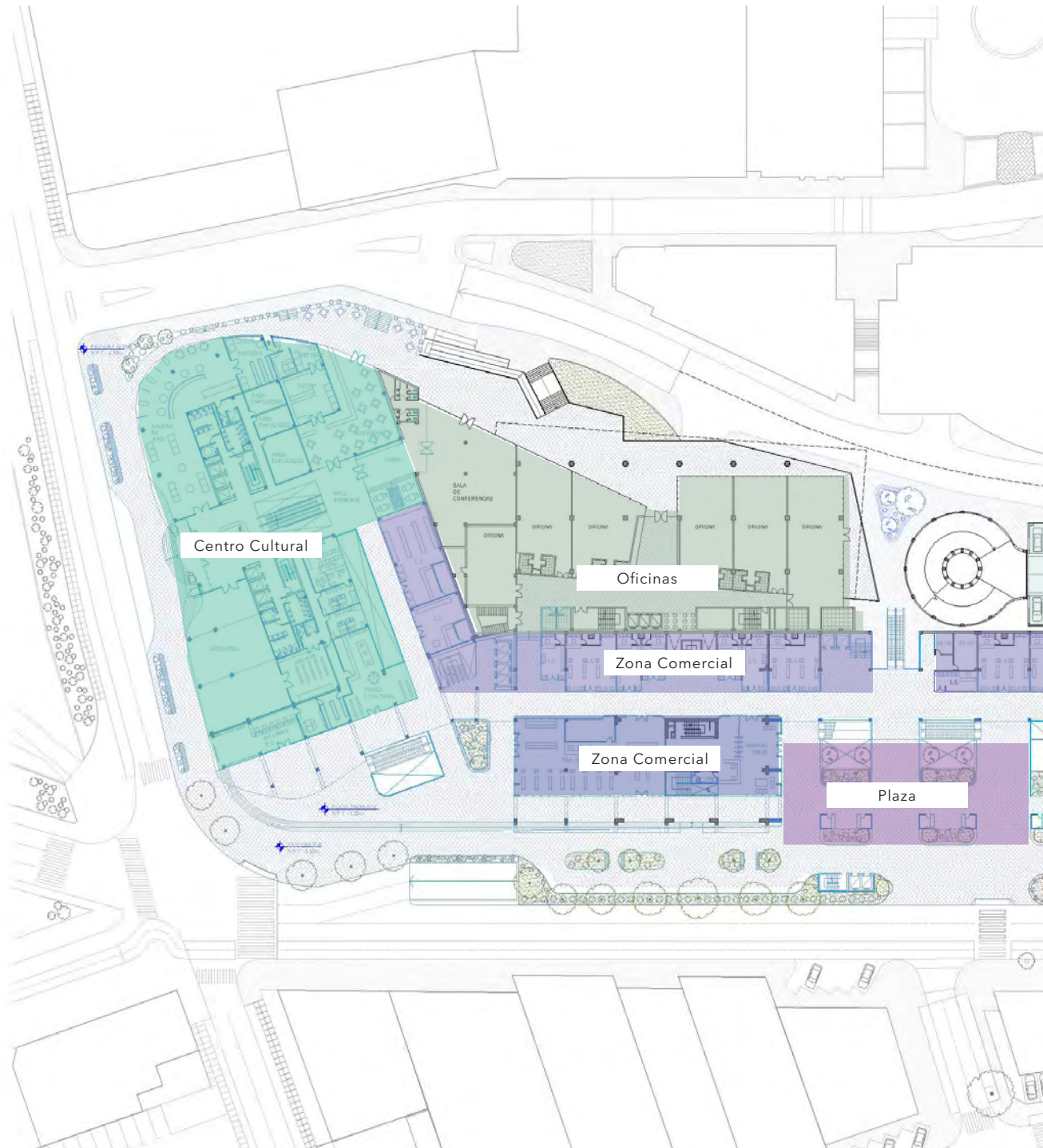
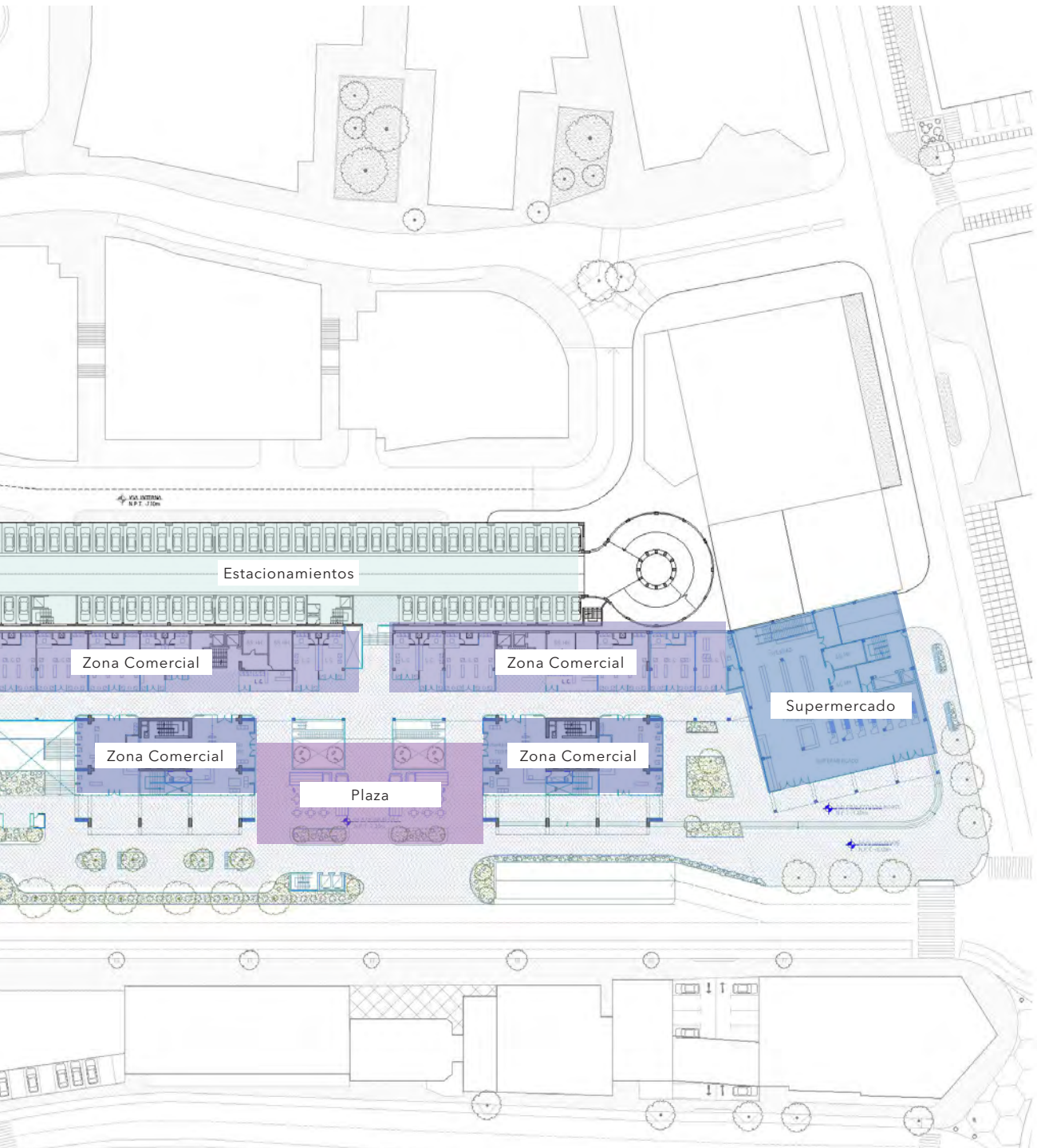


FIG. 37 - Remodelación y programa,  
planta ilustrativa  
Fuente: Elaboración propia



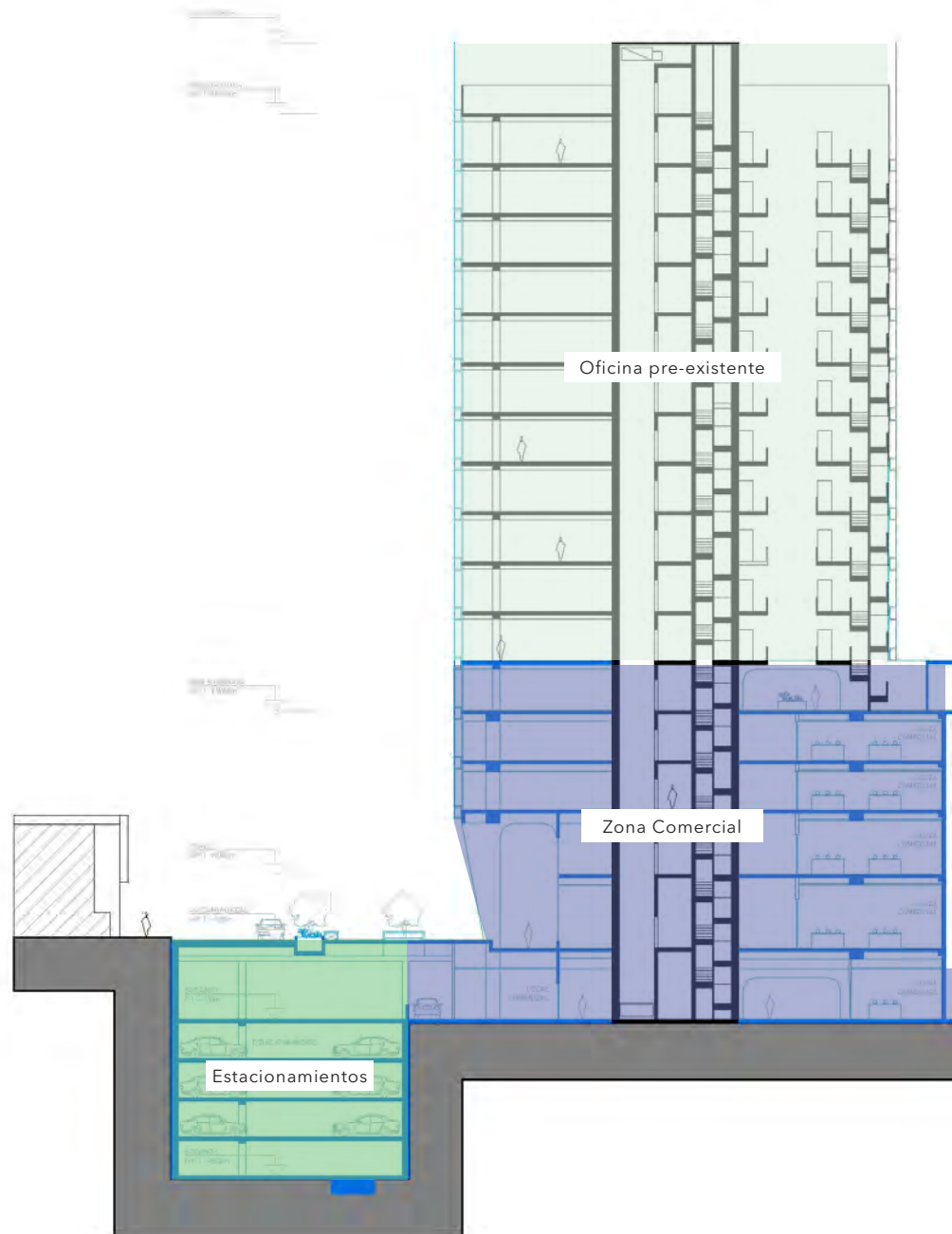


FIG. 38 - Remodelación y programa,  
corte ilustrativo  
Fuente: Elaboración propia

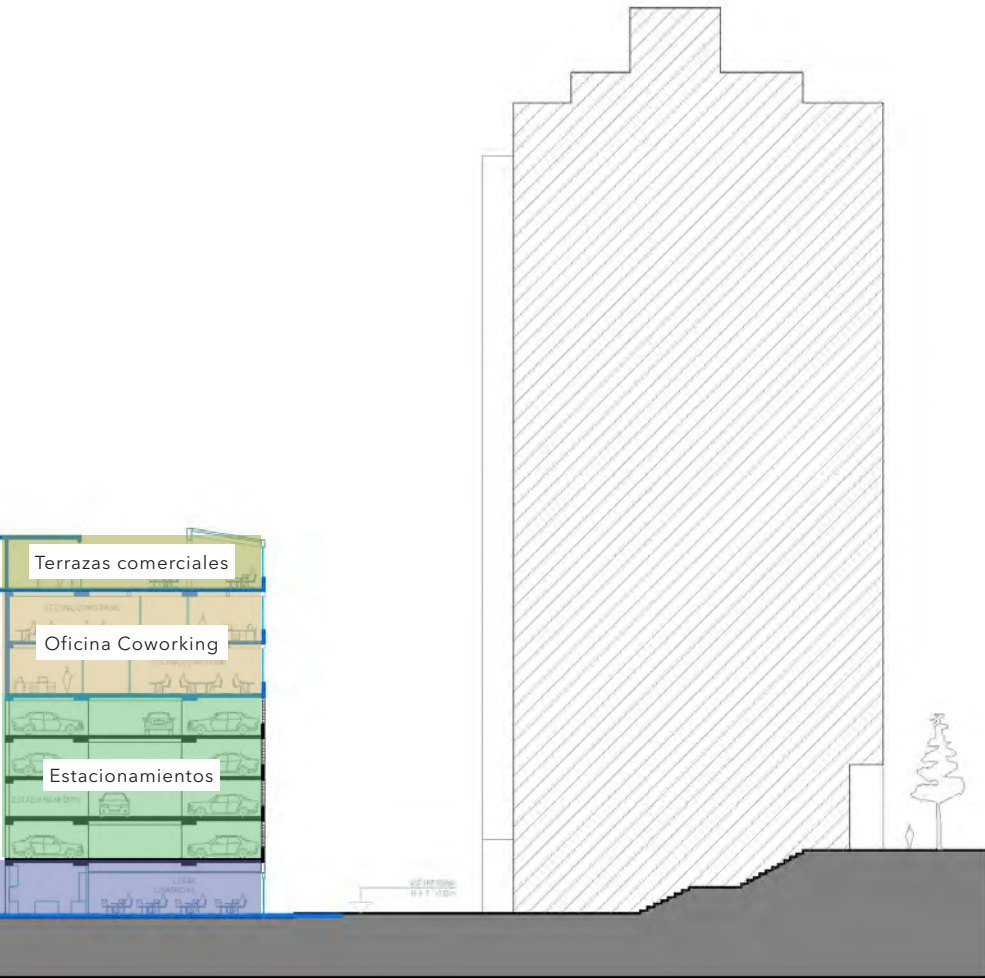




FIG. 39 - Remodelación y programa,  
vista: escaleras  
Fuente: Elaboración propia

## VISTA: TERRAZAS



## Nuevo desarrollo

Parte de los nuevos espacios del conjunto urbano se ubican en un nuevo edificio en la esquina de la cuadra. Los pisos inferiores albergan estacionamientos y un centro cultural con salas de exposición y cine como contraparte a las antiguas galería de arte y el abandonado cine de Camino Real.

La forma del nuevo desarrollo es destacadamente curva frente a las torres ortogonales, creando un contraste entre lo nuevo y lo antiguo.

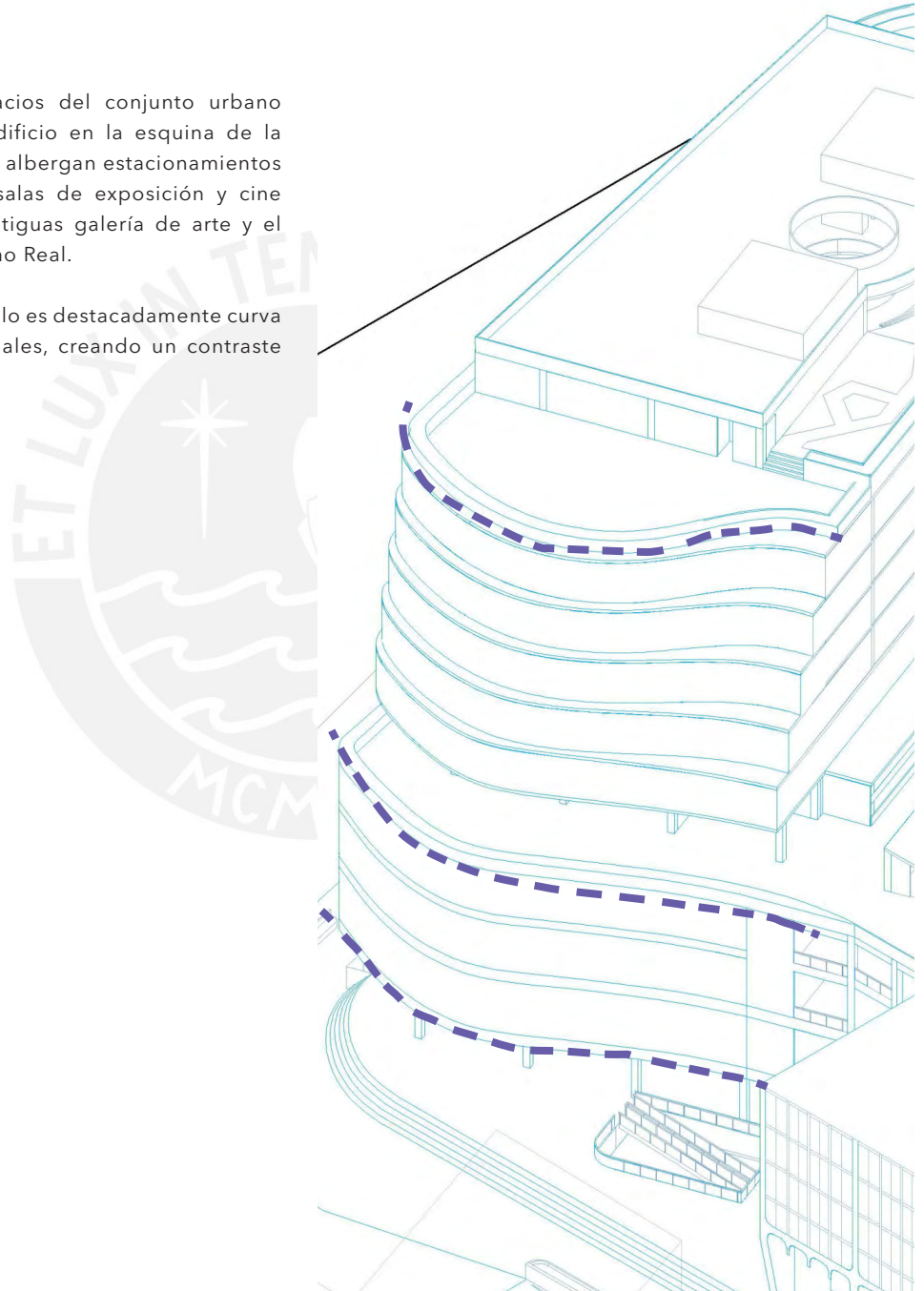


FIG. 40 - Nuevo desarrollo,  
cortes y diagrama ilustrativo  
Fuente: Elaboración propia

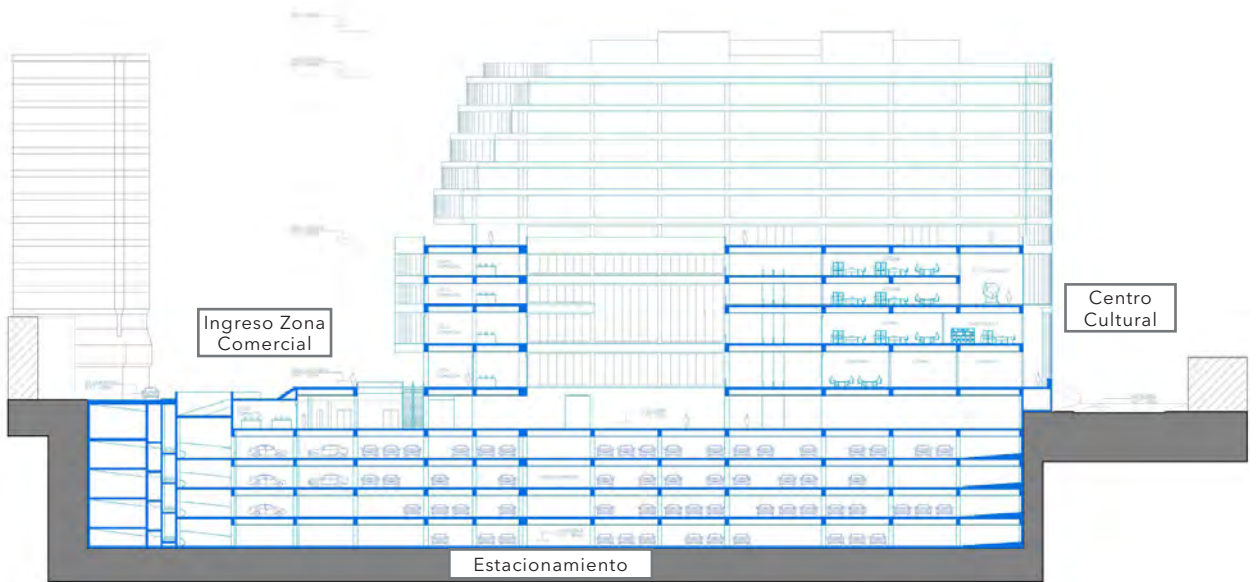
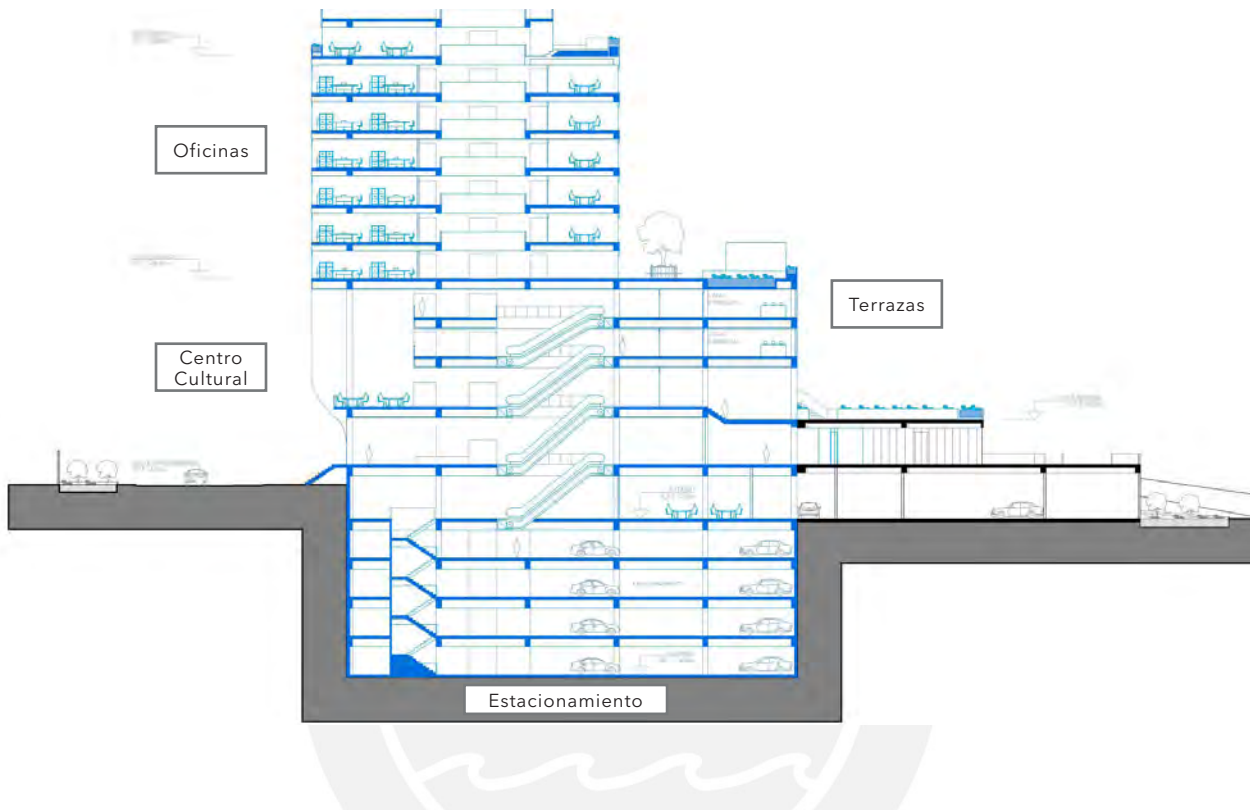




FIG. 41 - Nuevo desarrollo,  
vista: curva y torre  
Fuente: Elaboración propia

## VISTA: CURVA Y TORRE

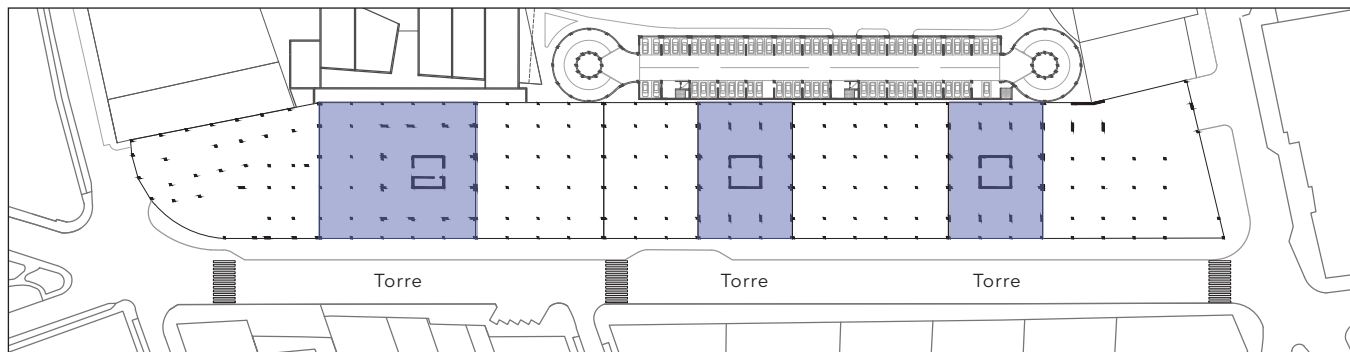
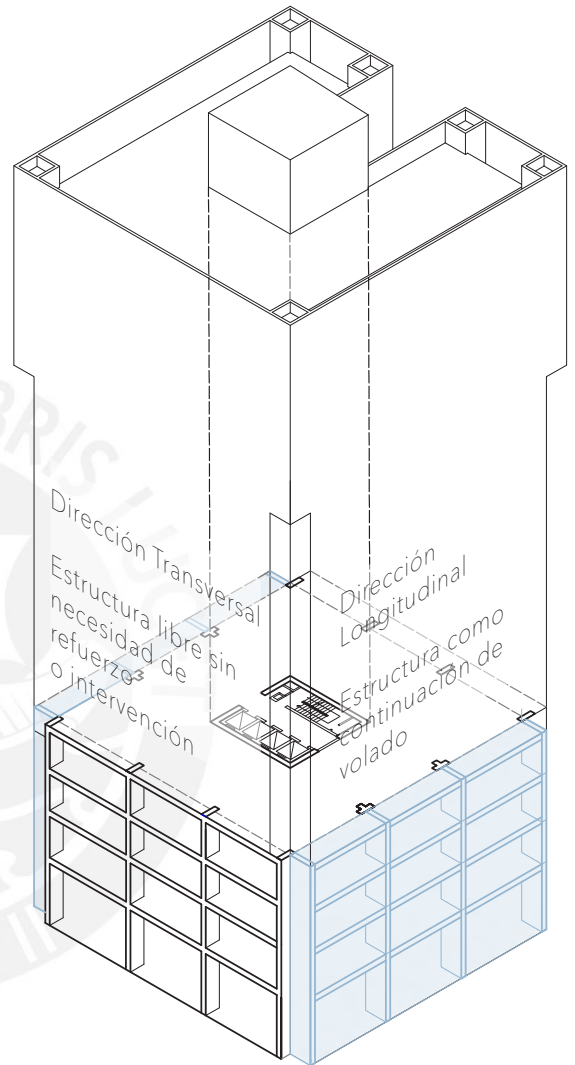


## Estructuras en reciclaje

La estructura que sostiene las torres originales de Camino Real resulta intocable en los procesos de reciclaje y regeneración. El principal problema que surge cuando se intenta intervenir en las estructuras adosadas en el eje longitudinal del edificio es su consolidación estructural como partes de un todo frente a sismos. Las columnas de la torre son independientes de todas las otras estructuras, así que la estabilidad de la torre nunca se pone en juego, pero dejarla expuesta cuando no fue diseñada con esa situación en mente podría exponerla a riesgos.

La solución estructural de contención es un conjunto de placas y losas de concreto que "rellenan" el espacio que queda entre el volado de la torre original y el suelo, funcionando como la estructura antigua.

En el eje transversa, las torres no requieren de un sostén especial luego de retirar la crujía del frente. Esta situación se evidencia en la práctica, por obras de remodelación (abril-julio 2024) que resultaron en la demolición de parte de estas crujías sin necesidad de soluciones estructurales permanentes. No obstante, la crujía desnuda se refuerza con columnas diagonales bajo el volado que deja la torre hacia el suelo para mantener una armonía formal.



Planta estructural C.C. Camino Real

FIG. 42 - Estructuras en reciclaje,  
planta e isometría estructural de Camino Real  
Fuente: Elaboración propia

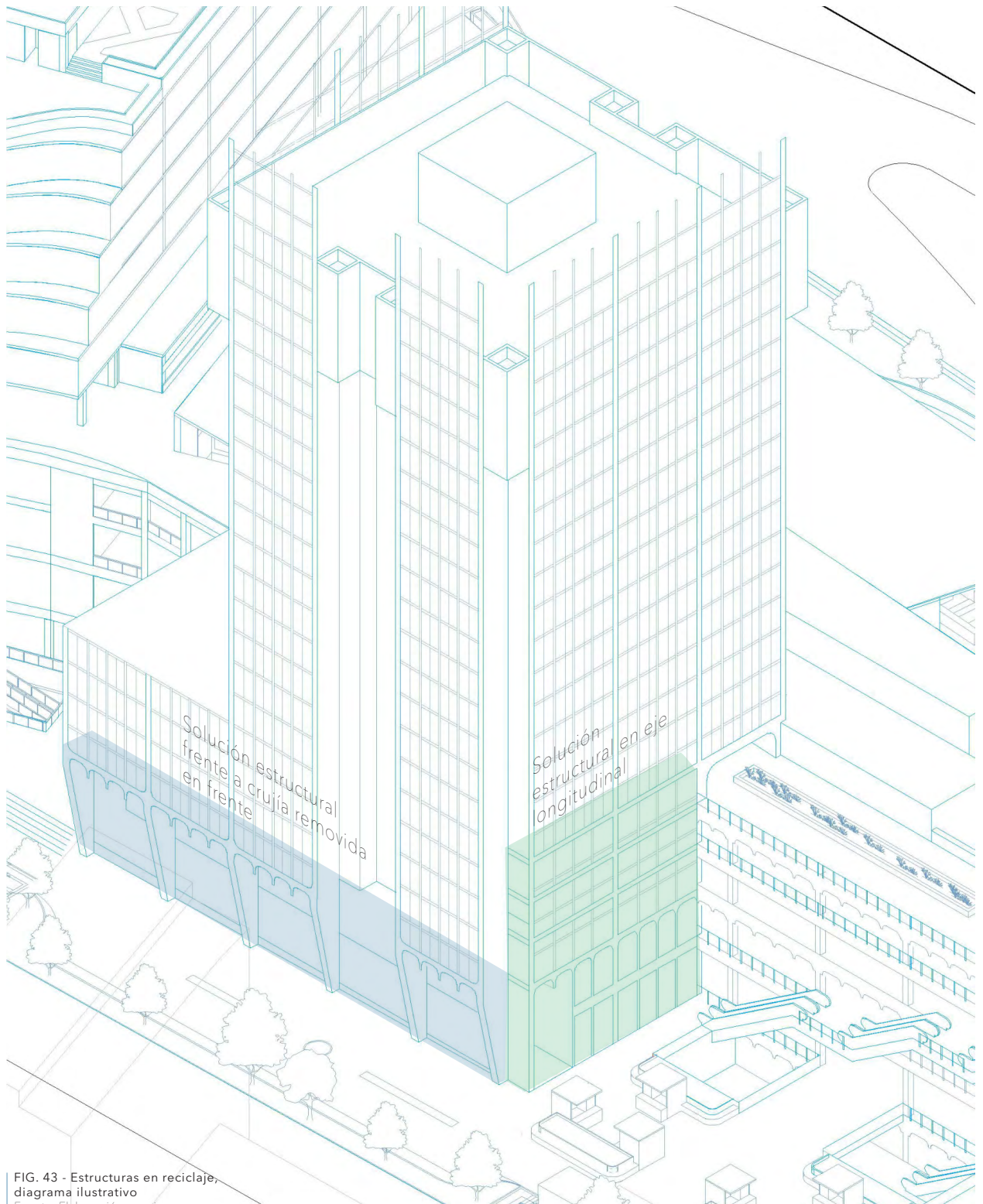


FIG. 43 - Estructuras en reciclaje,  
diagrama ilustrativo  
Fuente: Elaboración propia



FIG. 44 - Conjunto Urbano,  
vista: pase central  
Fuente: Elaboración propia

## VISTA: PASE CENTRAL



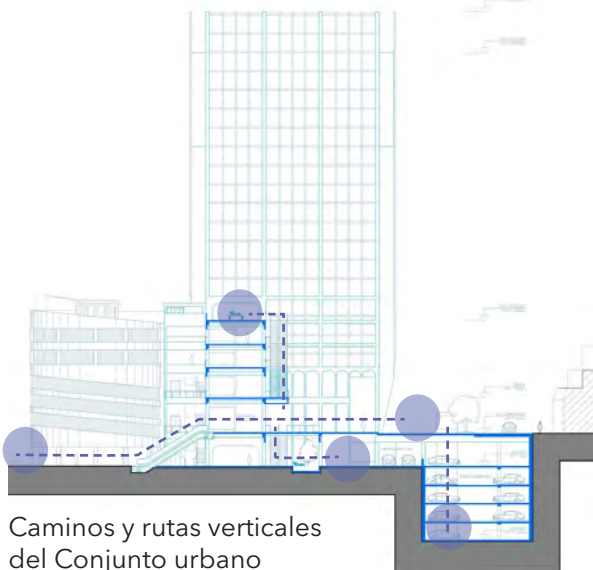
## Conjunto interconectado

El conjunto urbano abre pases peatonales y vehiculares entre el centro comercial, los edificios integrados, la calle y el interior del centro empresarial.

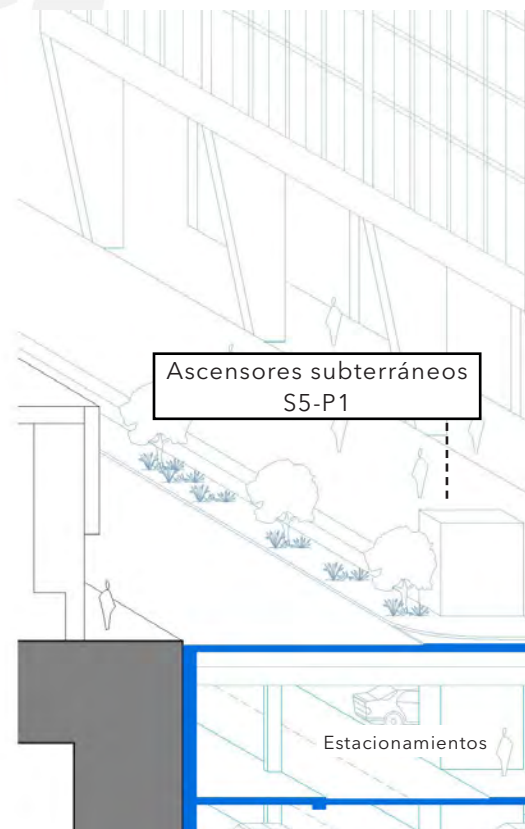
Los espacios determinados para direccionar y presentar las rutas disponibles al usuario peatonal son una serie de plazas abiertas entre las torres de Camino Real que poseen conexiones con las diversas zonas y edificios del conjunto. Las plazas tienen conexión directa con los sistemas de escaleras mecánicas posicionados en el borde de la estructura antigua de centro comercial, permitiendo acceso directo desde el exterior a todos los pisos comerciales, además de tener un pasaje transversal hacia el interior, ya sea a la vía interna del centro empresarial, o a los edificios integrados. Además, componen puntos de interés en paseo peatonal exterior, acompañadas de galerías de doble altura bajo las torres, creando espacios intermedios entre el interior y el exterior. Estas plazas a su vez, coinciden con pequeñas casetas de acceso a los estacionamientos subterráneos desde el exterior.

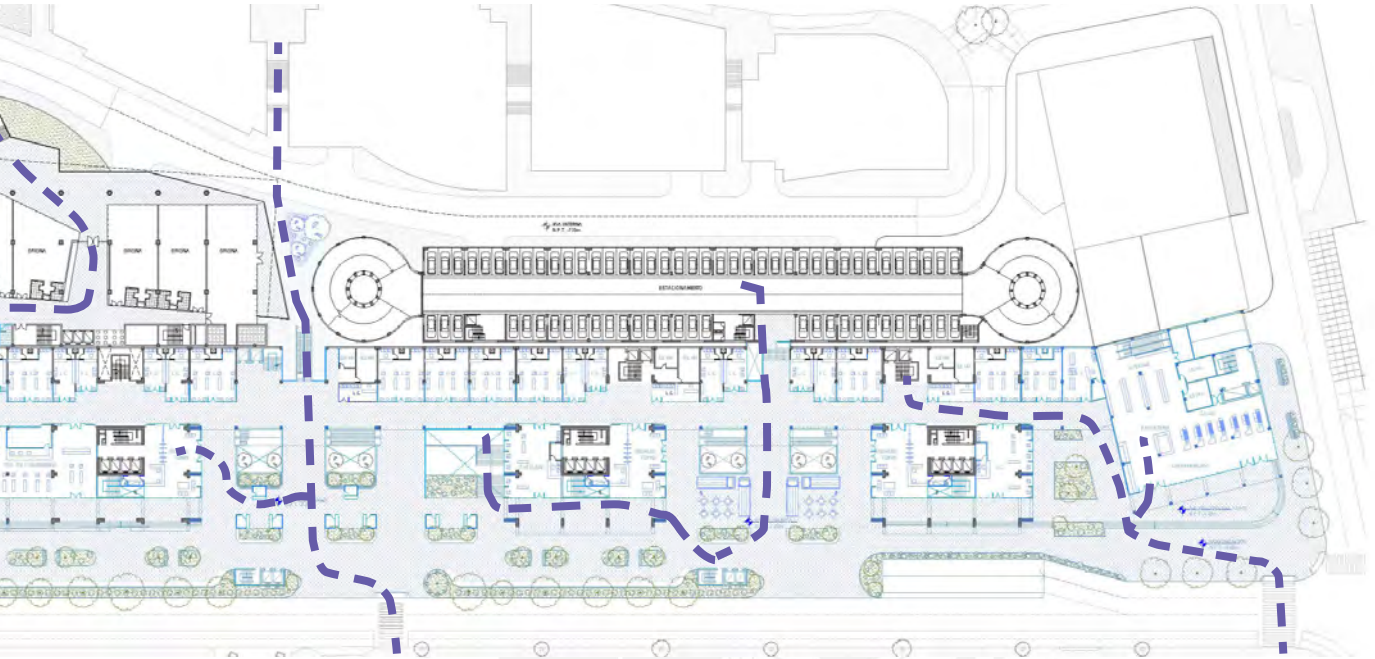


Caminos y rutas transversales del Conjunto



Caminos y rutas verticales del Conjunto urbano





to Urbano

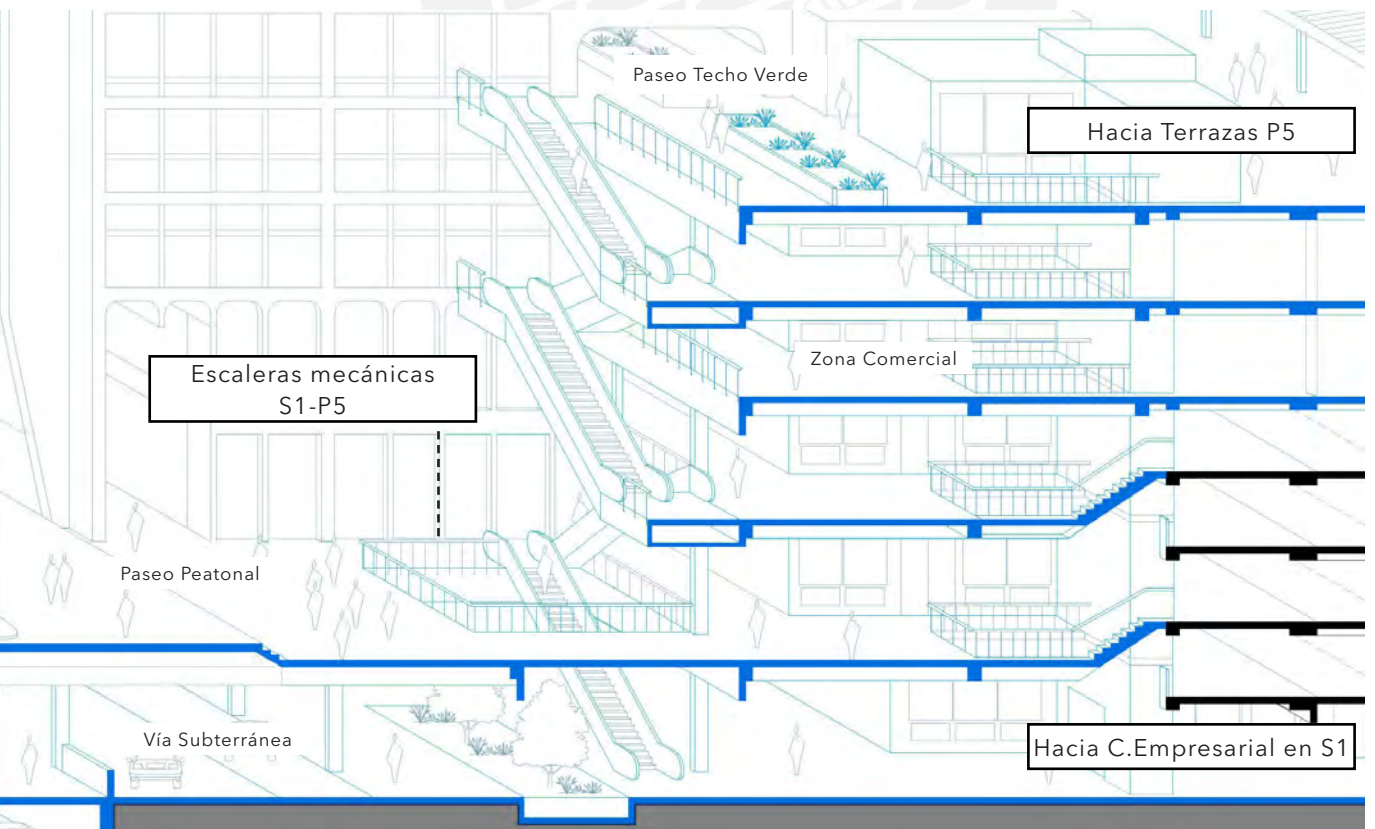




FIG. 46 - Conjunto interconectado,  
vista: escaleras  
Fuente: Elaboración propia

## VISTA: ESCALERAS





FIG. 47 - Conjunto interconectado,  
vista: conexión  
Fuente: Elaboración propia

## VISTA: CONEXION



Estos estacionamientos nuevos suplen las necesidades expandidas del centro y se ubican estratégicamente bajo el paseo peatonal, creando rutas de acceso vehicular desde la avenida Camino Real hacia las vías vehiculares internas del centro empresarial si fuese necesario, permitiendo la integración de la movilidad entre los diversos espacios del centro y su vecinos.

Esta integración hace uso de los sótanos pre-existentes de los edificios de oficinas integrados, además de el edificio de estacionamiento original, creando una red que puede ser accedida desde diversos puntos por los usuarios.

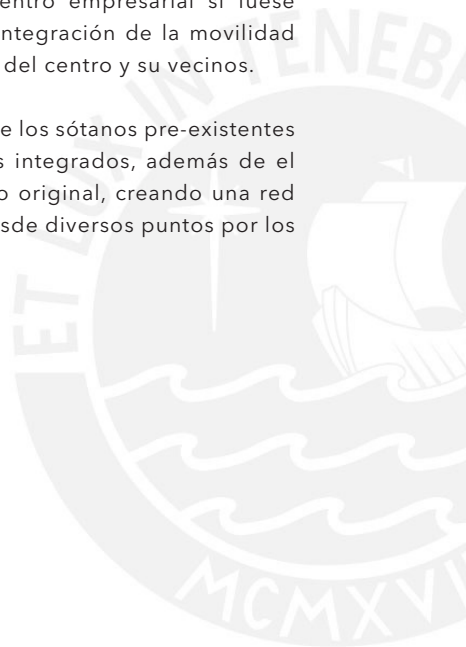
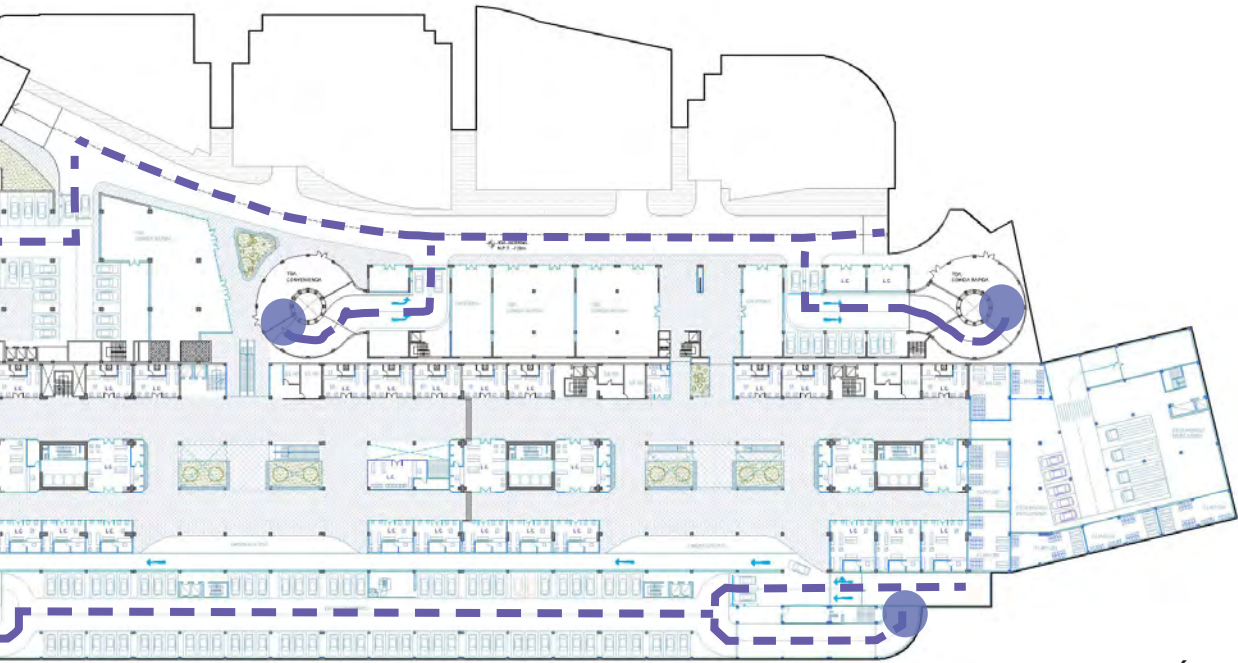
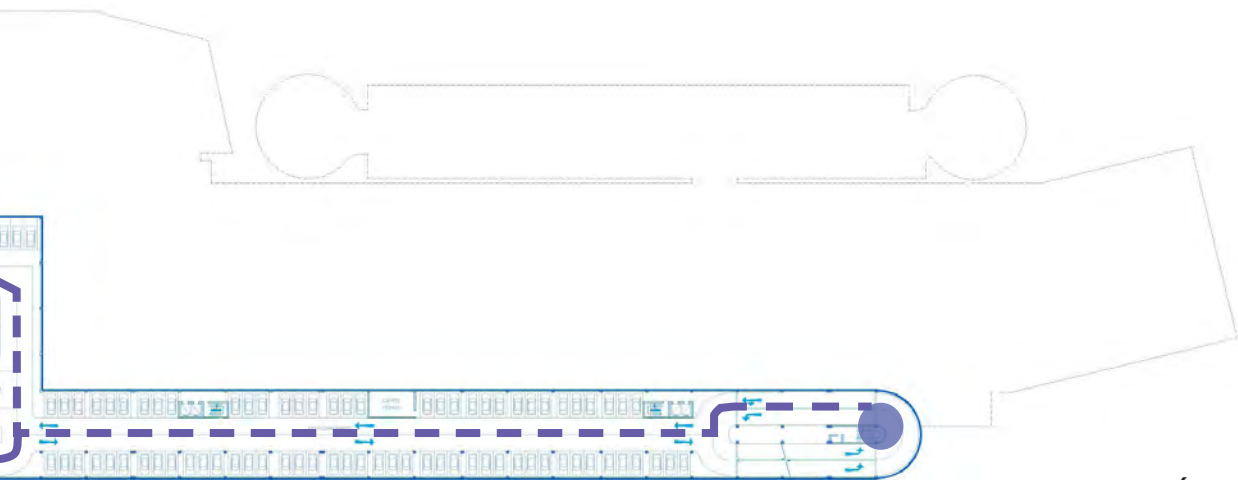


FIG. 48 - Conjunto Interconectado,  
conexión vehicular subterránea  
Fuente: Elaboración propia



SÓTANO 1



SÓTANO 2

## Nuevo panorama de oficinas

Como parte de la integración con el centro empresarial, se proponen espacios de uso de oficinas y relacionados en edificios pre-existentes y en el nuevo desarrollo.

Las oficinas de las torres de Camino Real pertenecen a un panorama antiguo de los años 80's muy distinto al actual (2020's), enfocado en empresas y clientes de menor tamaño. Los nuevos espacios de oficina que se proveen en el proyecto se basan en las tipologías de coworking y oficinas boutique, que a diferencia de las oficinas amplias de planta abierta que se ofrecen tradicionalmente, ofrecen espacios pequeños para alquilar o compra dentro de los espacios destinados del conjunto urbano.

Estos espacios se concentran en la nueva torre y en los pisos superiores del edificio integrado de estacionamiento, vinculandoles al paseo de techo verde con acceso a las terrazas de amenidades del quinto piso. Los pisos superiores de la nueva torre se articulan en pro de los usos empresariales con un rooftop en el piso superior y espacios destinados a bancos y entidades financieras que puedan tener relaciones constructivas con los ocupantes de las nuevas oficinas. Por su parte, los coworking del ex-estacionamiento se asocian directamente con el patio-terrazza de comidas que puede ser accedido directamente desde una rampa de acceso vehicular reconvertida para el usuario peatonal.

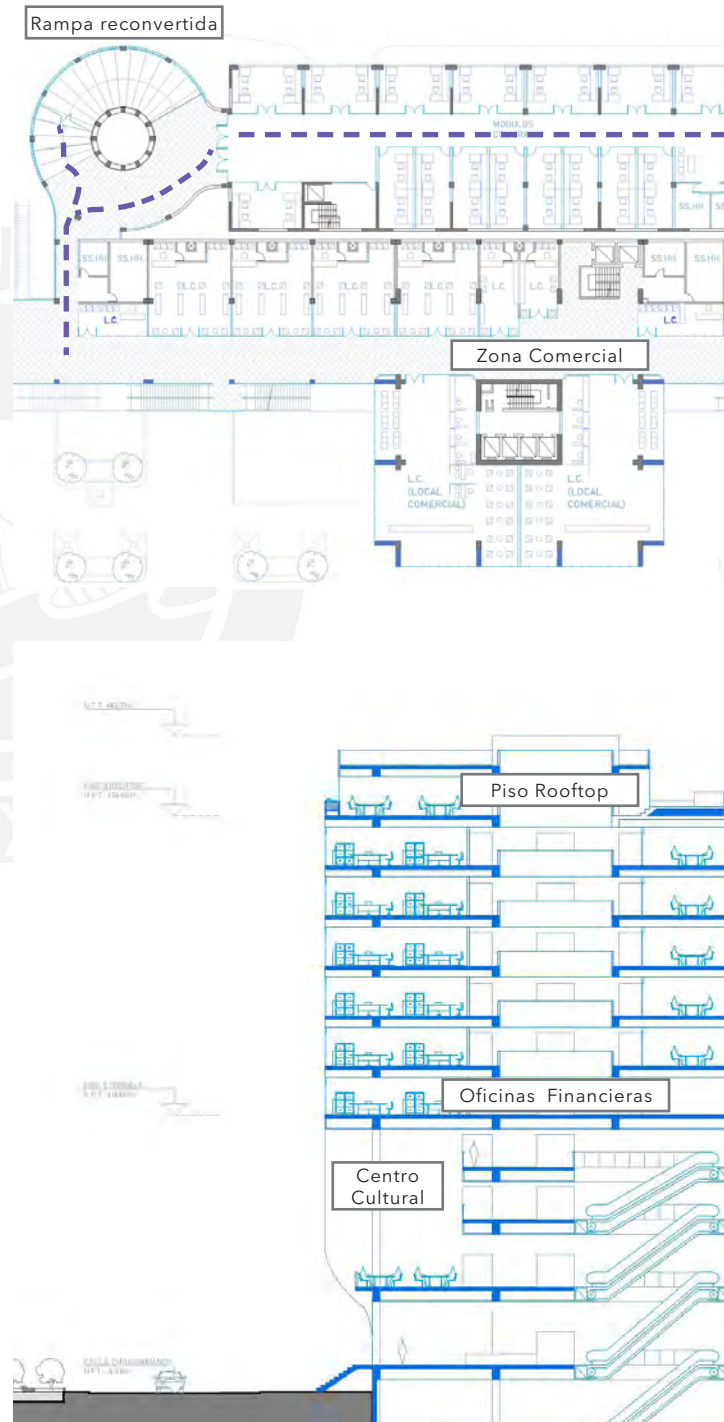
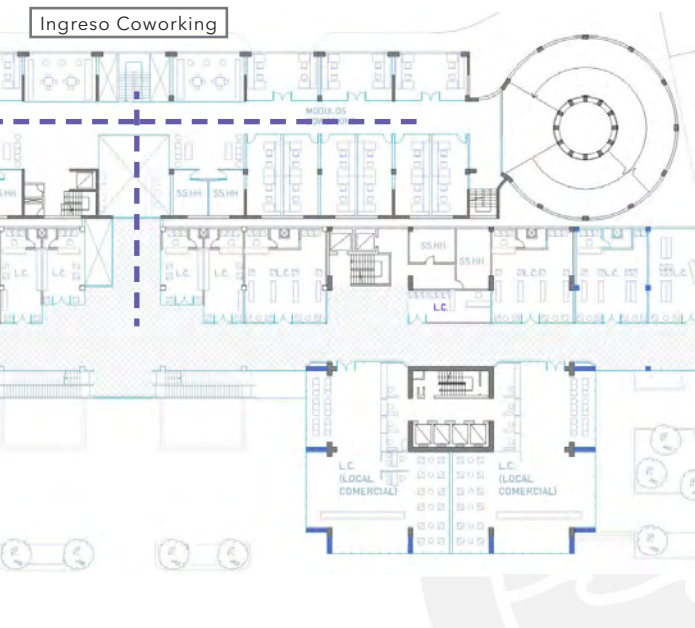


FIG. 49 - Nuevo panorama, diagrama ilustrativo  
Fuente: Elaboración propia

### EDIFICIO INTEGRADO: PISO 4



### TORRE NUEVA: PISO TÍPICO



### CORTE: TORRE NUEVA

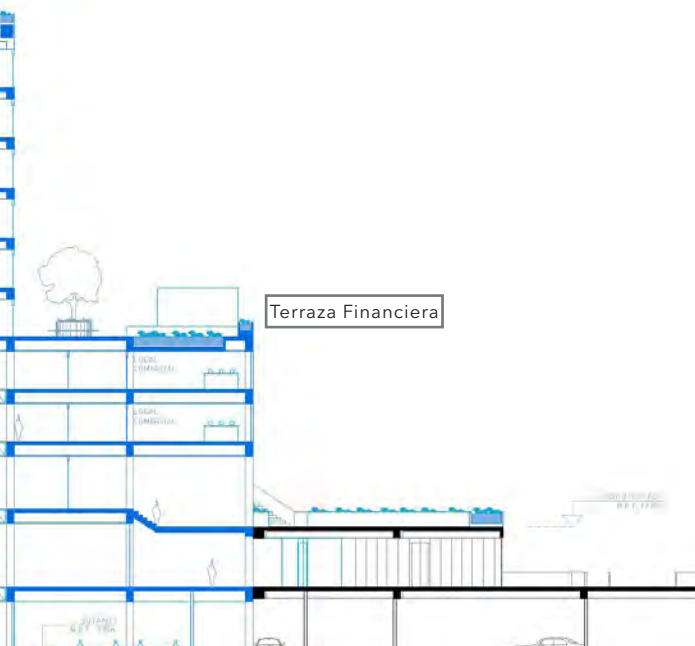




FIG. 50 - Nuevo panorama,  
vista: techo verde  
Fuente: Elaboración propia

## VISTA: TECHO VERDE



# PLANIMETRÍA GENERAL

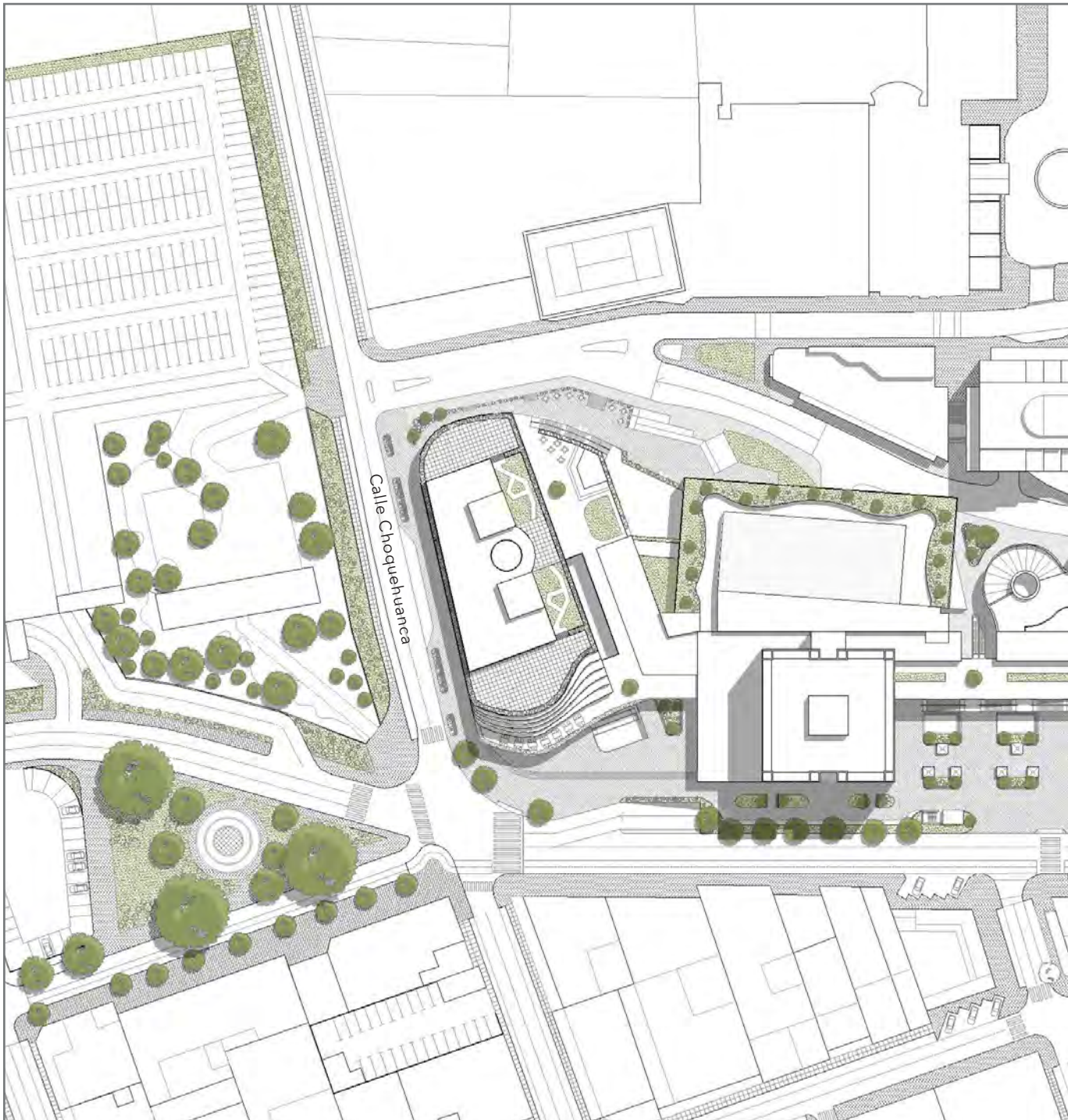


FIG. 51 - Planimetría de proyecto,  
plano de ubicación  
Fuente: Elaboración propia

# UBICACIÓN



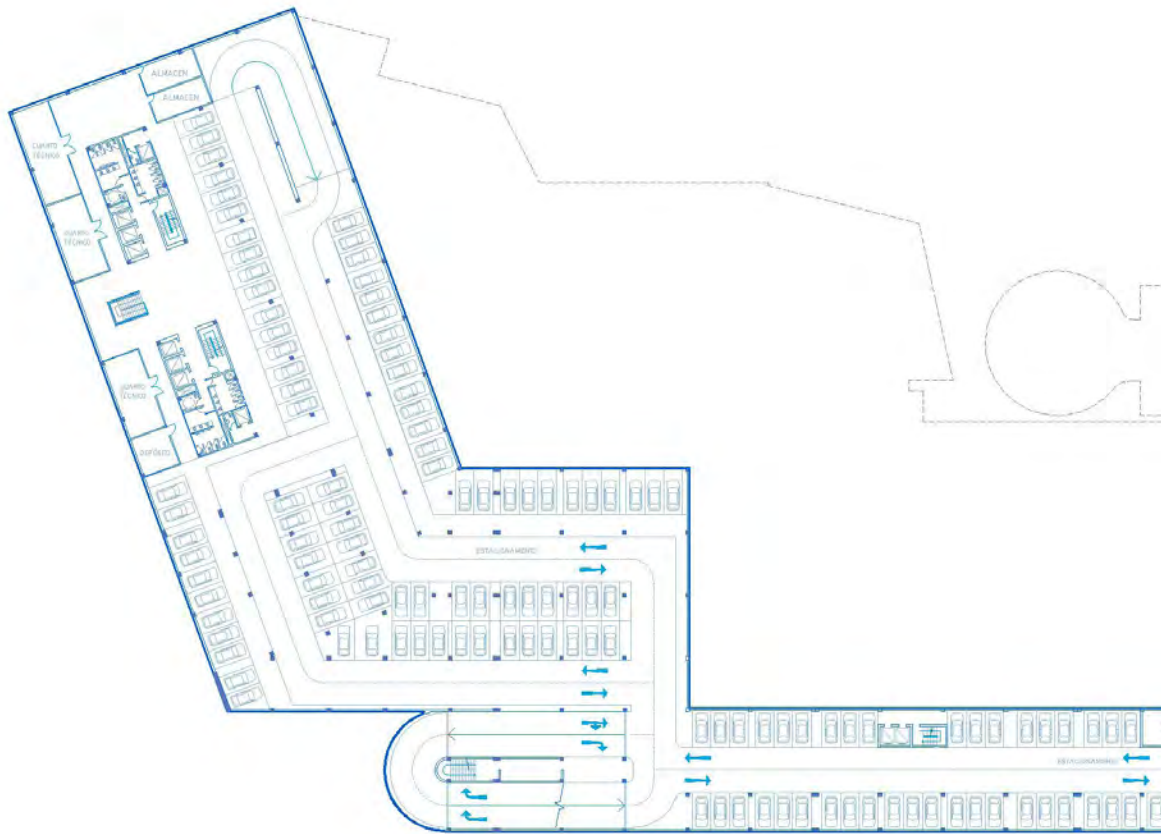
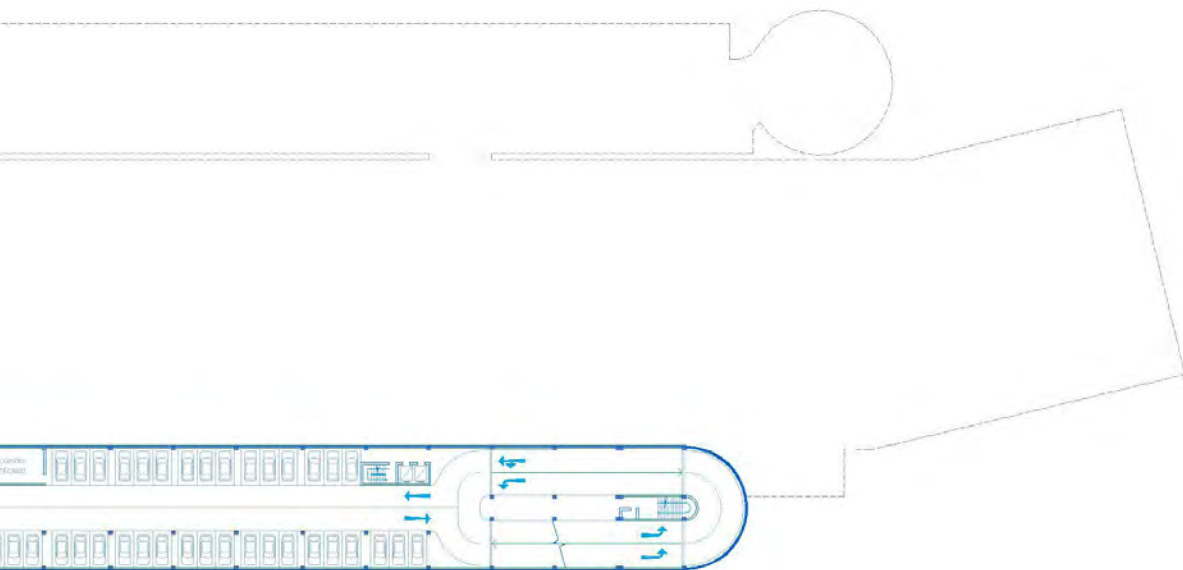


FIG. 52 - Planimetría de proyecto,  
planta sótano 2-5  
Fuente: Elaboración propia

# SOTANO 2-5



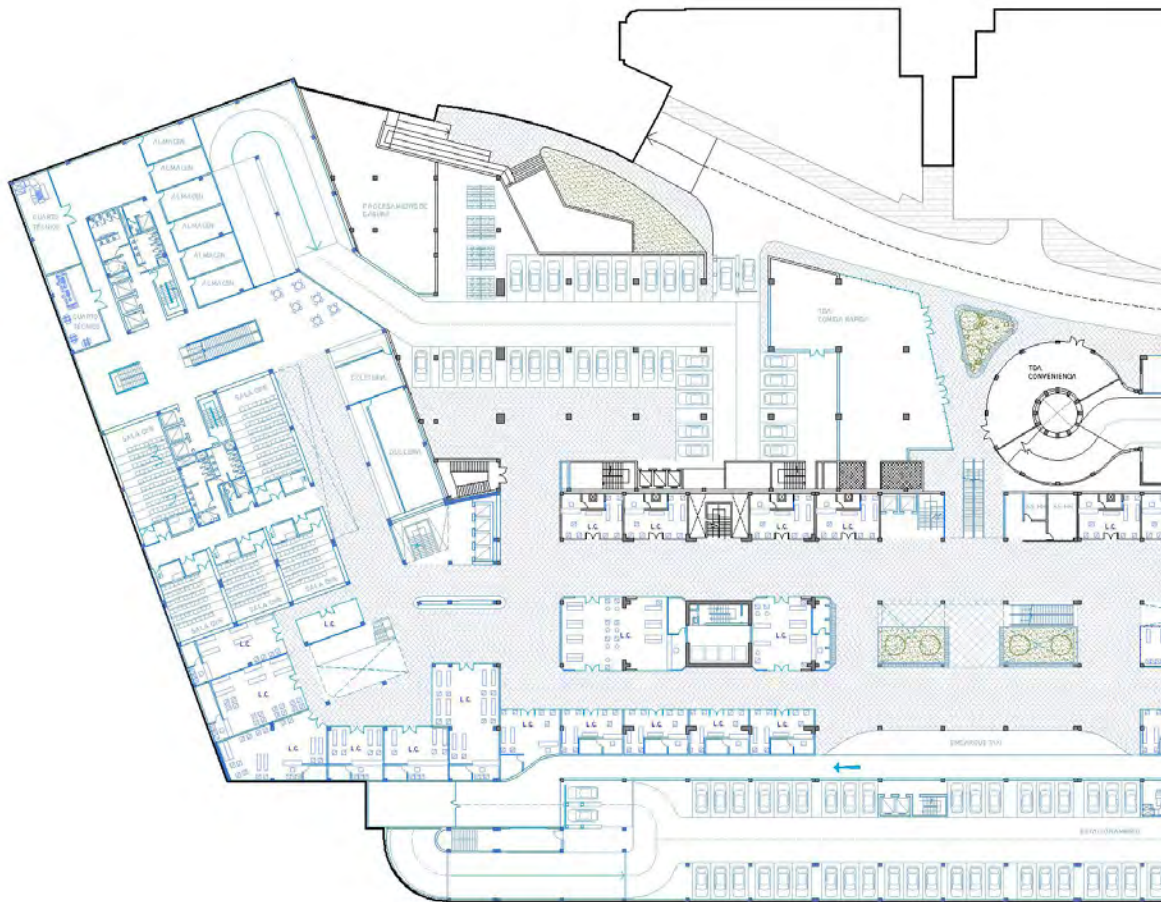
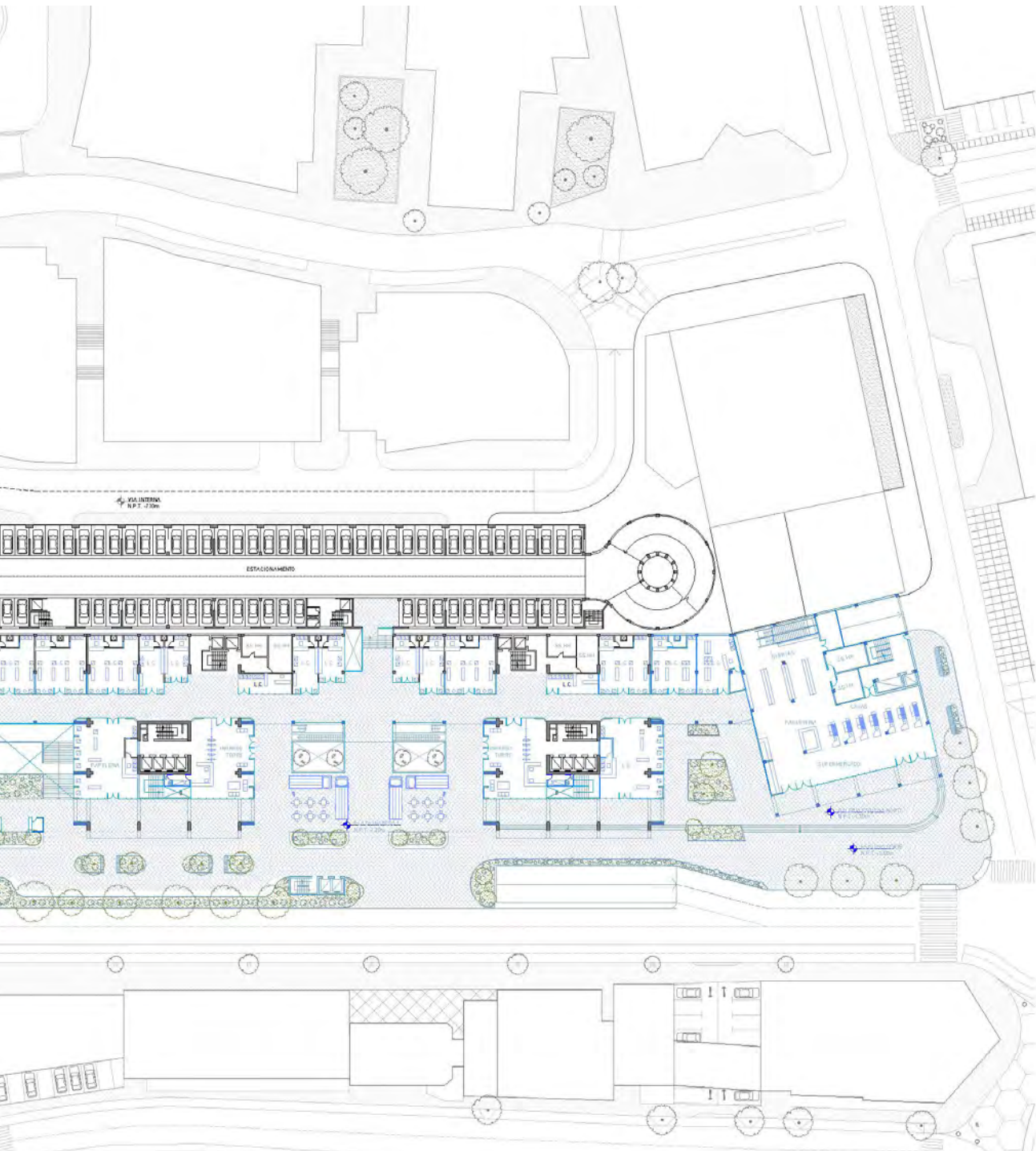


FIG. 53 - Planimetría de proyecto,  
planta sótano 1  
Fuente: Elaboración propia





# PLANTA 1



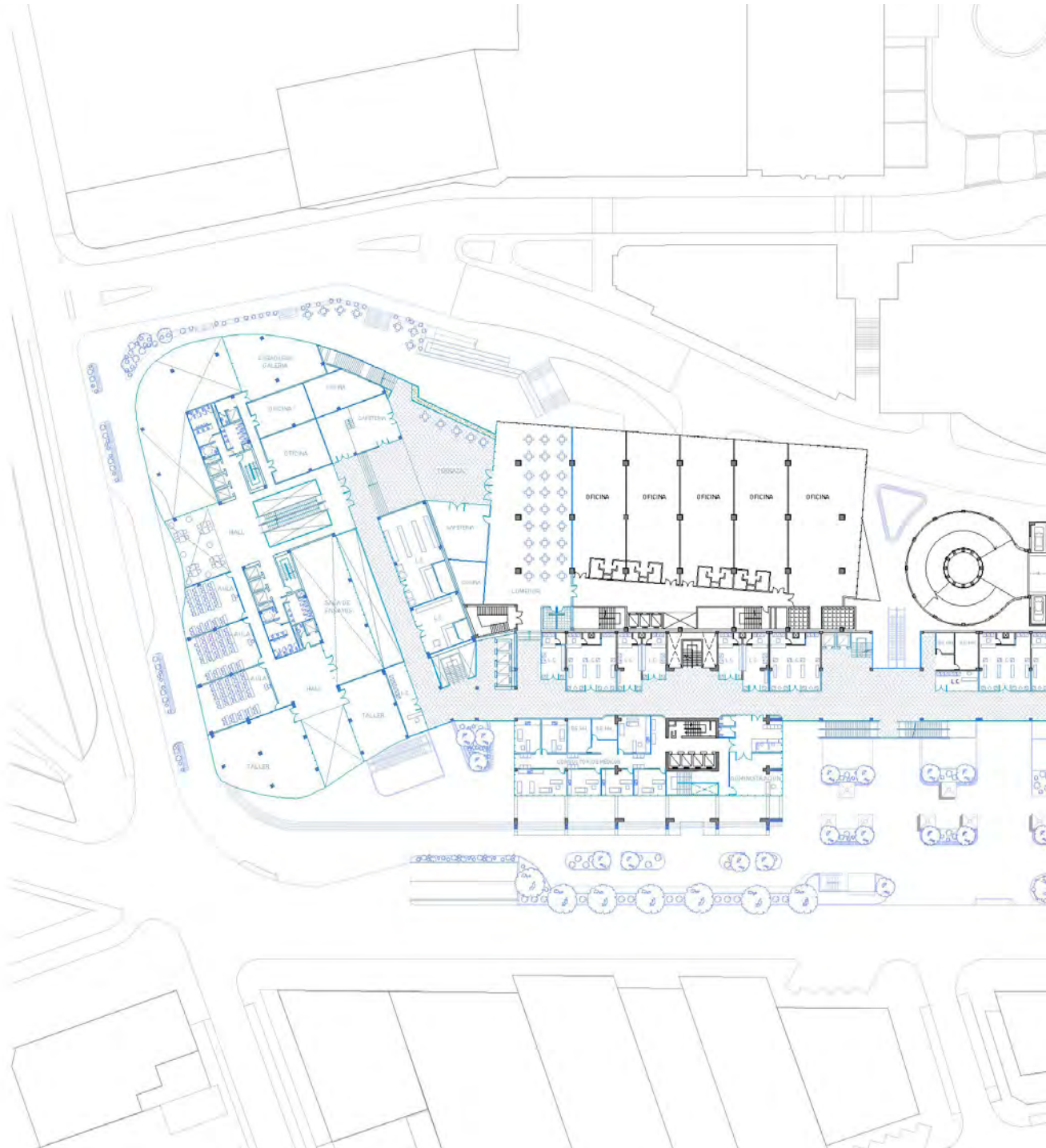
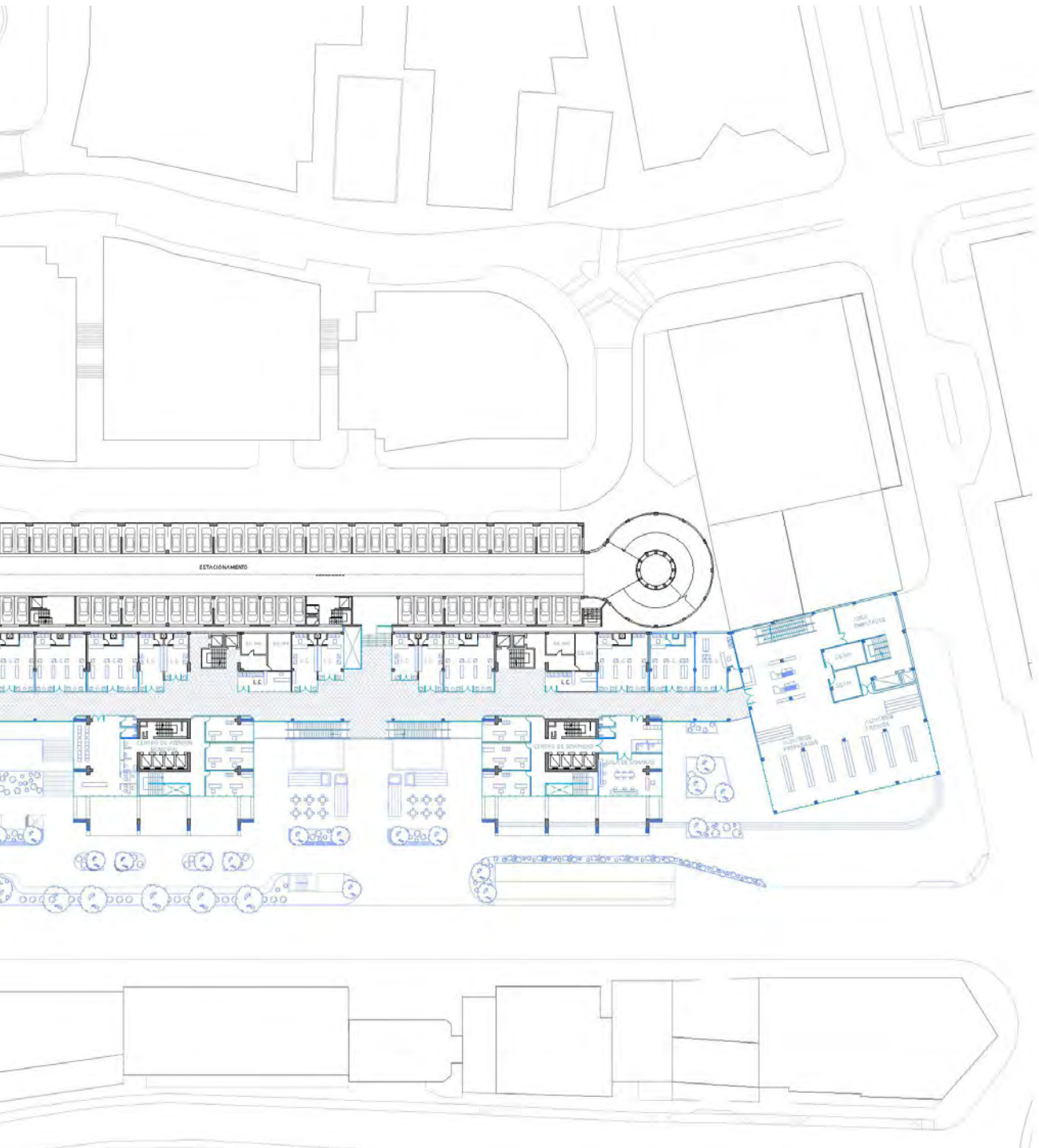


FIG. 55 - Planimetría de proyecto,  
planta 2  
Fuente: Elaboración propia

# PLANTA 2



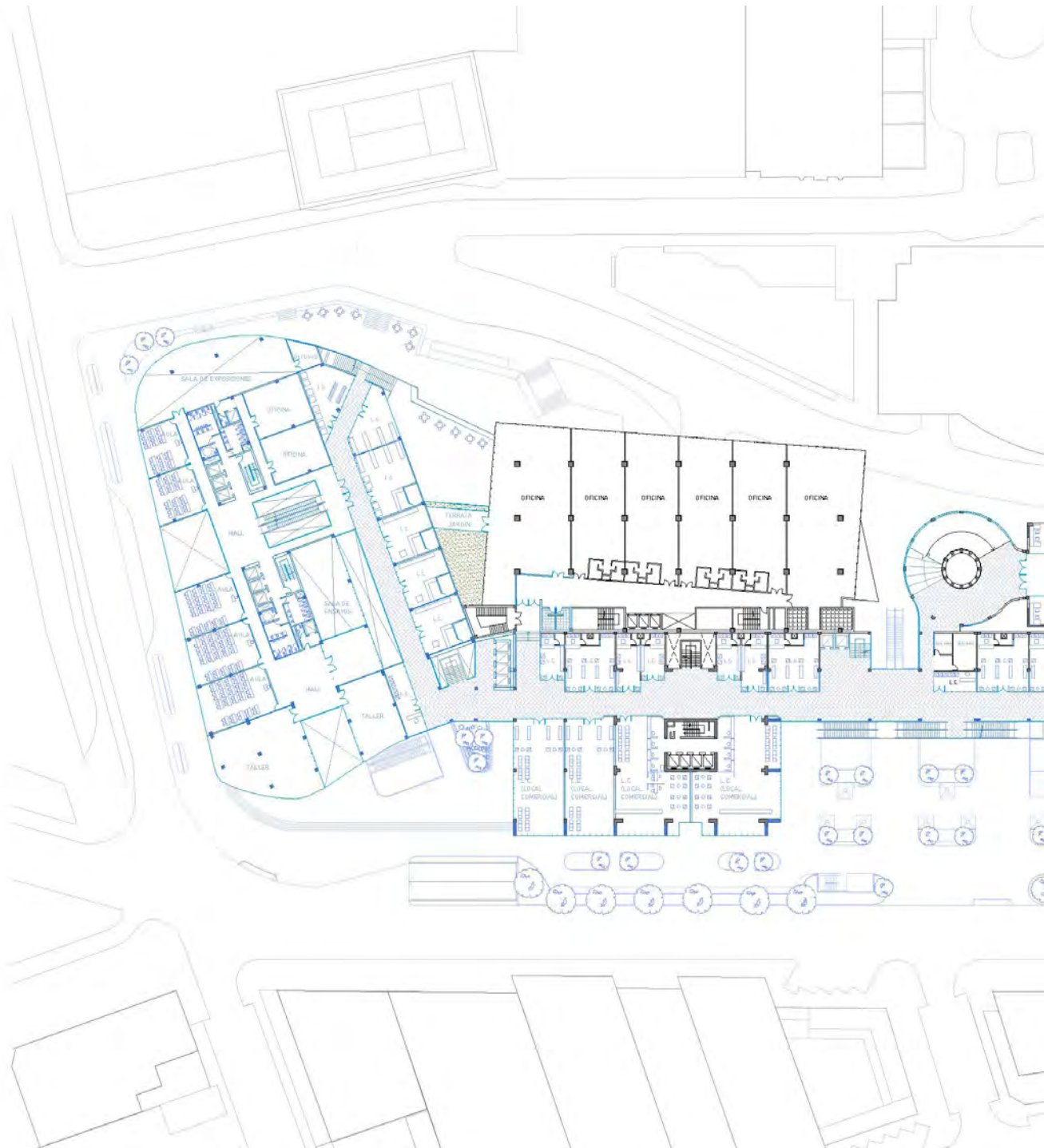
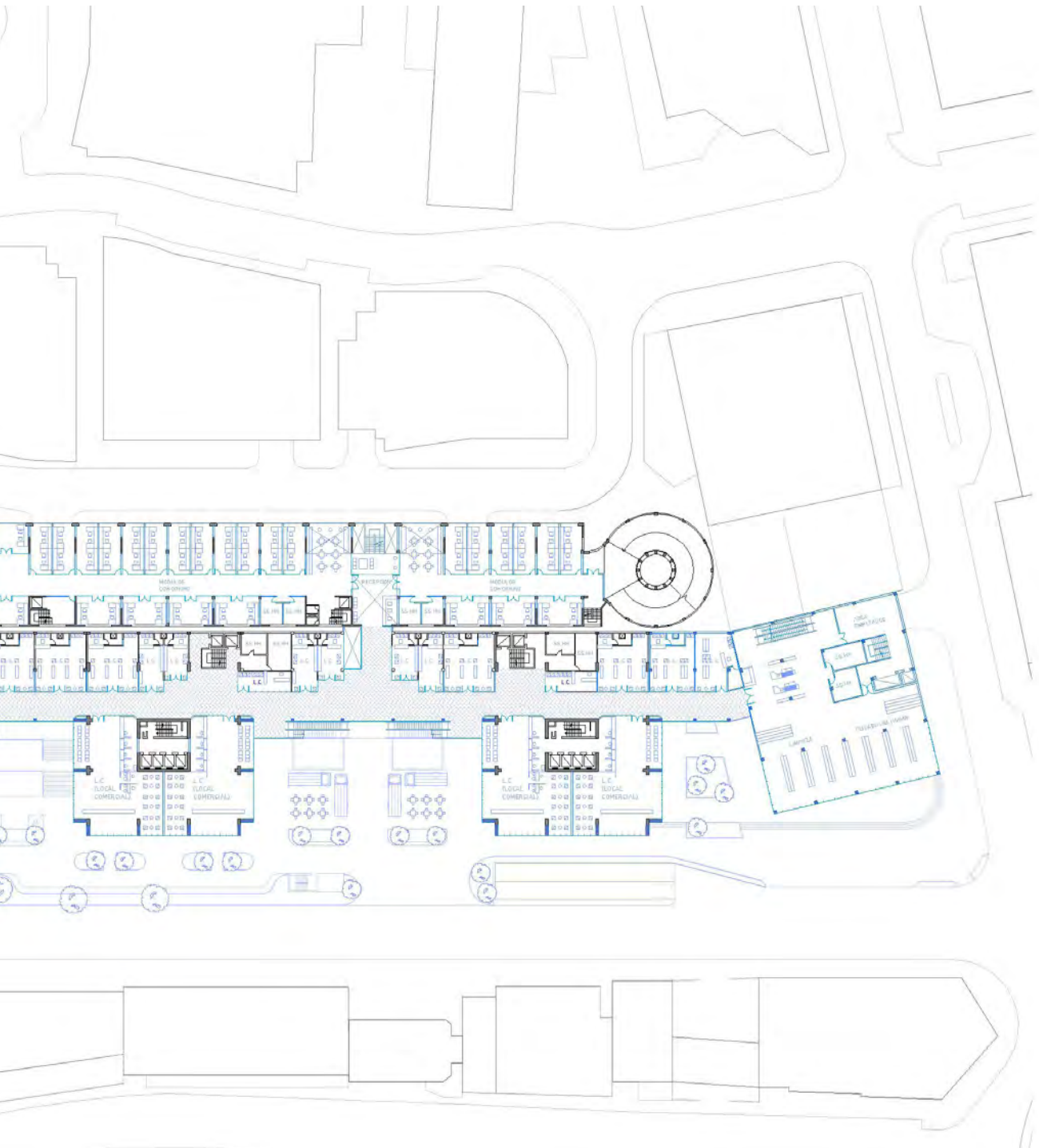


FIG. 56 - Planimetría de proyecto,  
planta 3  
Fuente: Elaboración propia

# PLANTA 3



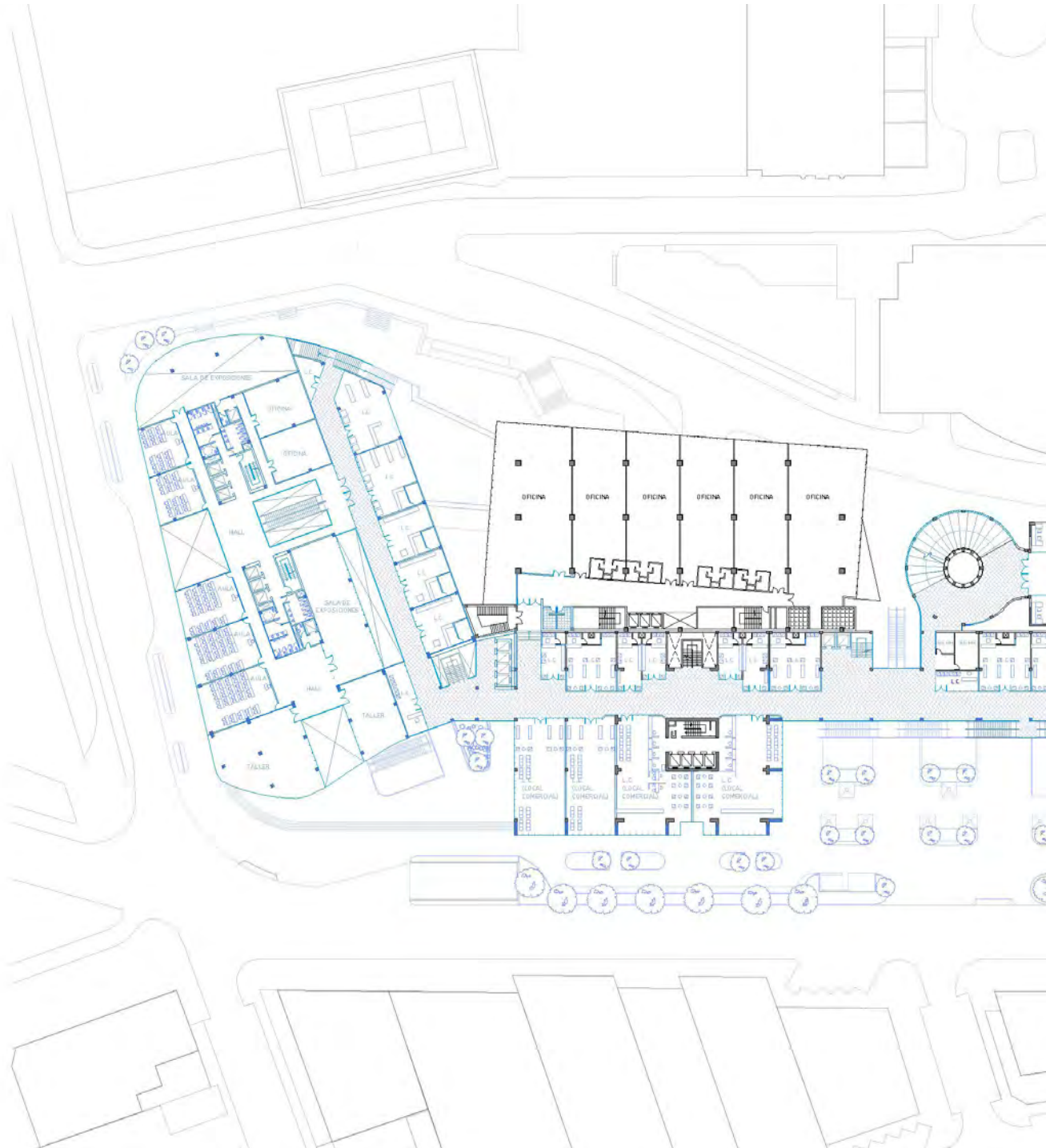
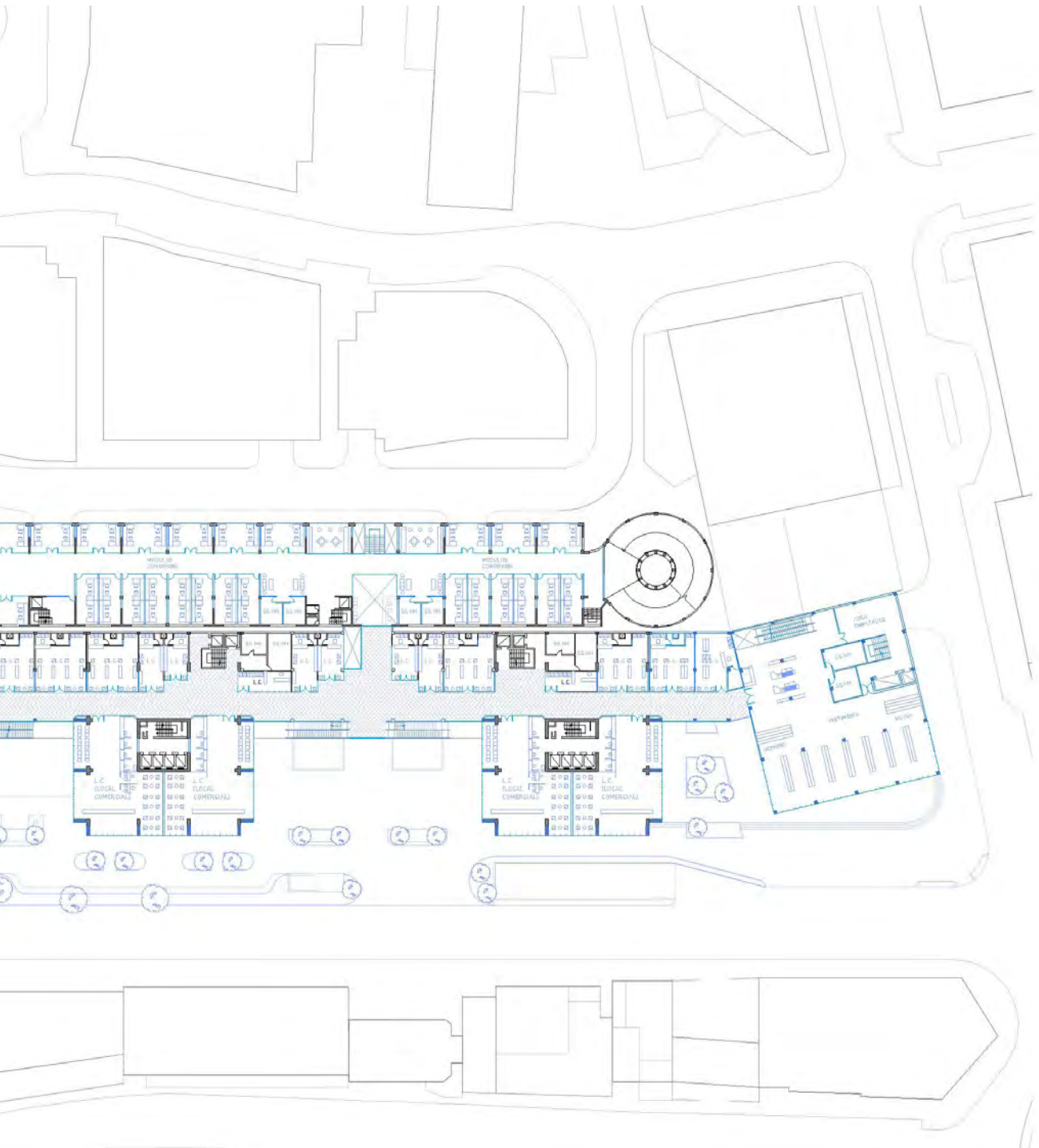


FIG. 57 - Planimetría de proyecto,  
planta 4  
Fuente: Elaboración propia

# PLANTA 4



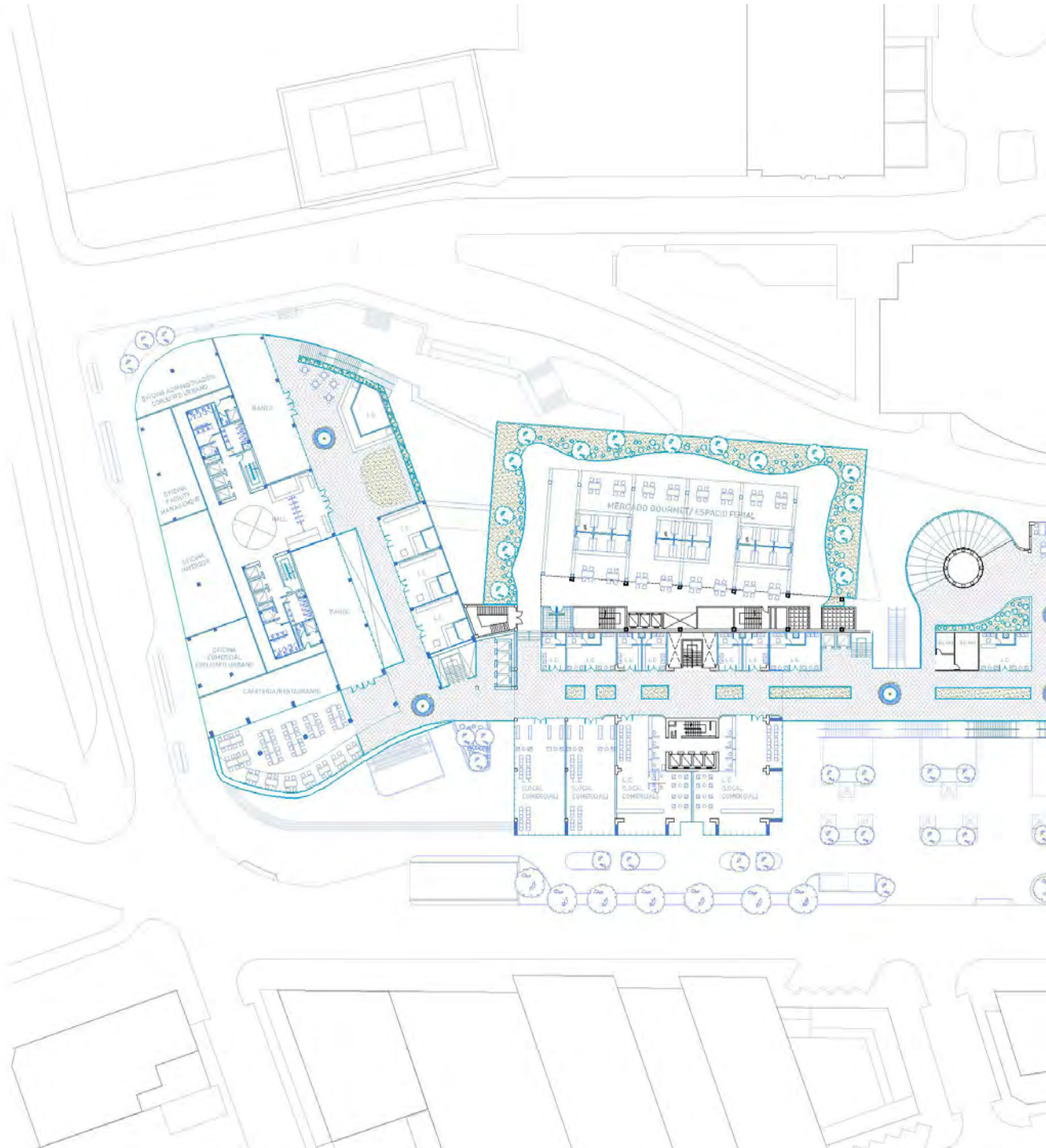
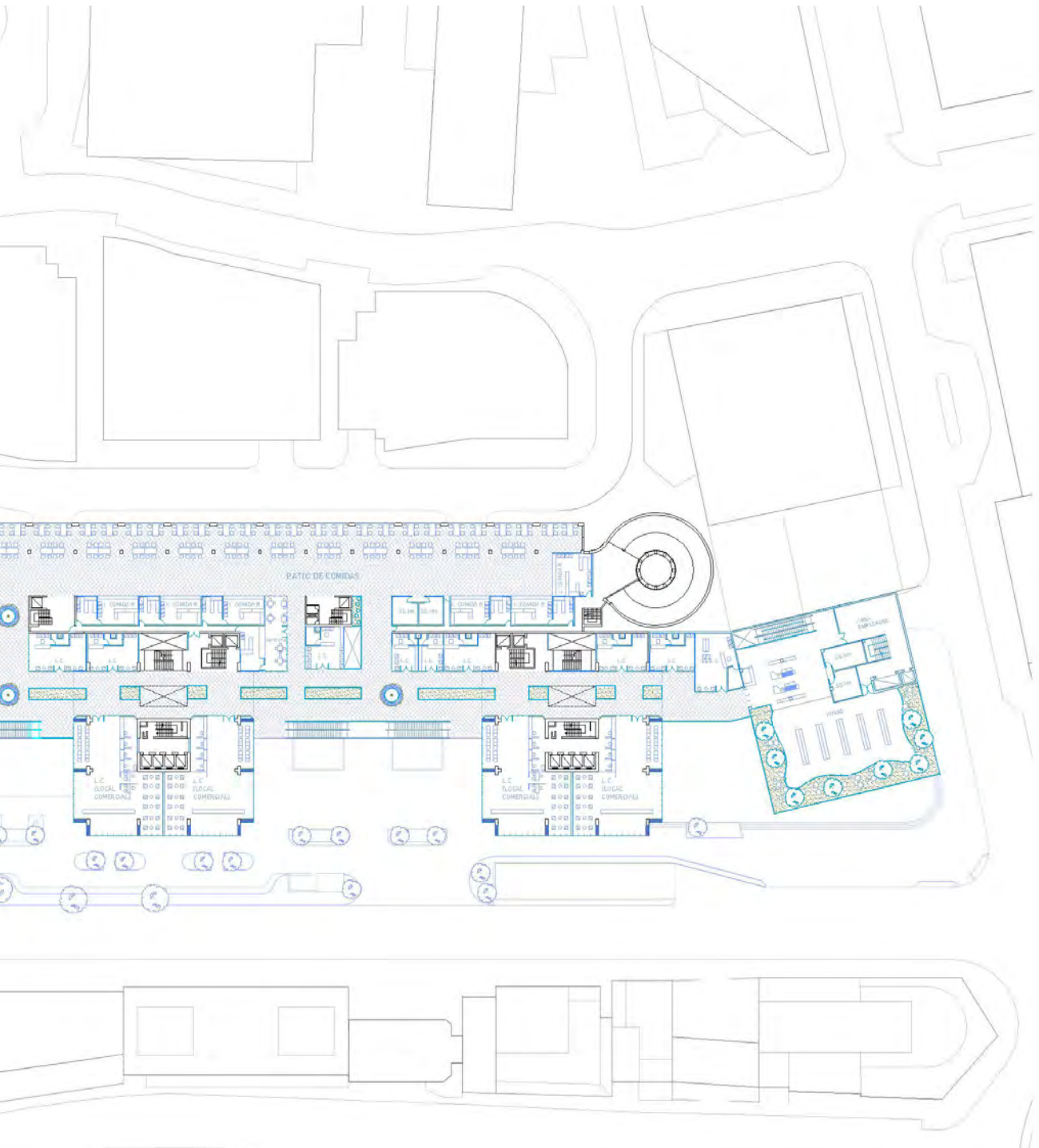


FIG. 58 - Planimetría de proyecto,  
planta 5  
Fuente: Elaboración propia

# PLANTA 5



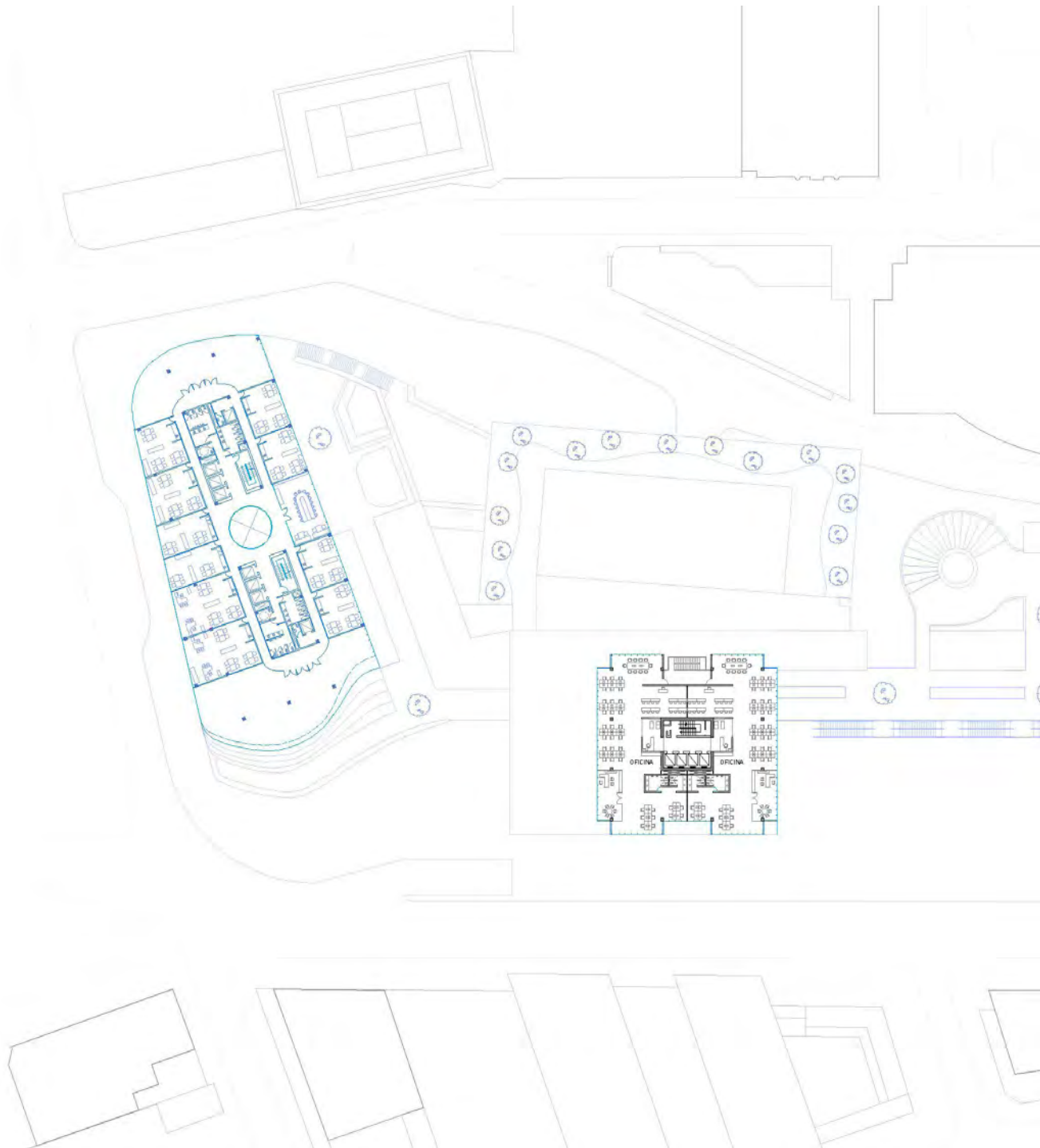
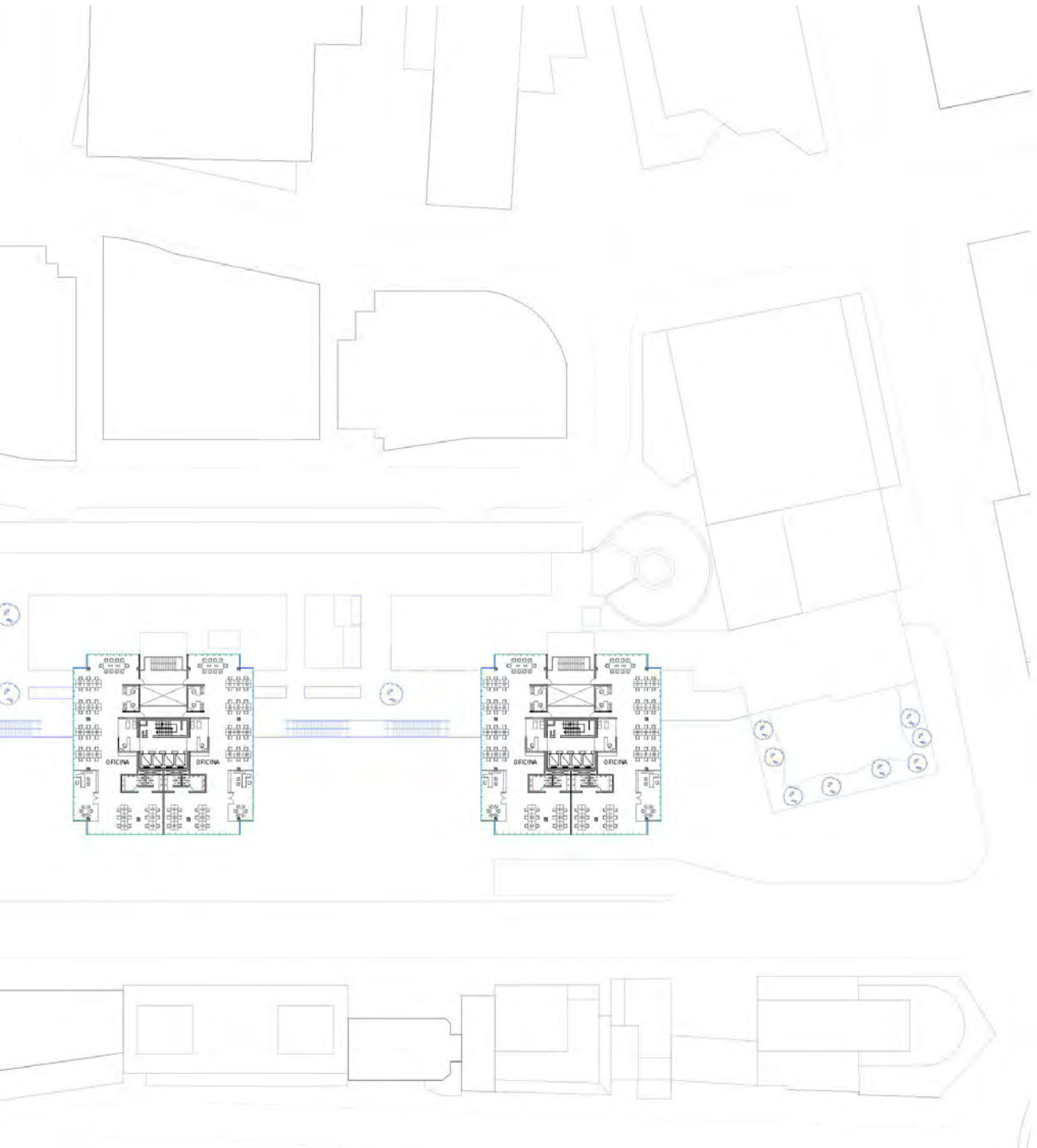


FIG. 59 - Planimetría de proyecto,  
planta 6 -10  
Fuente: Elaboración propia

# PLANTA 6-10



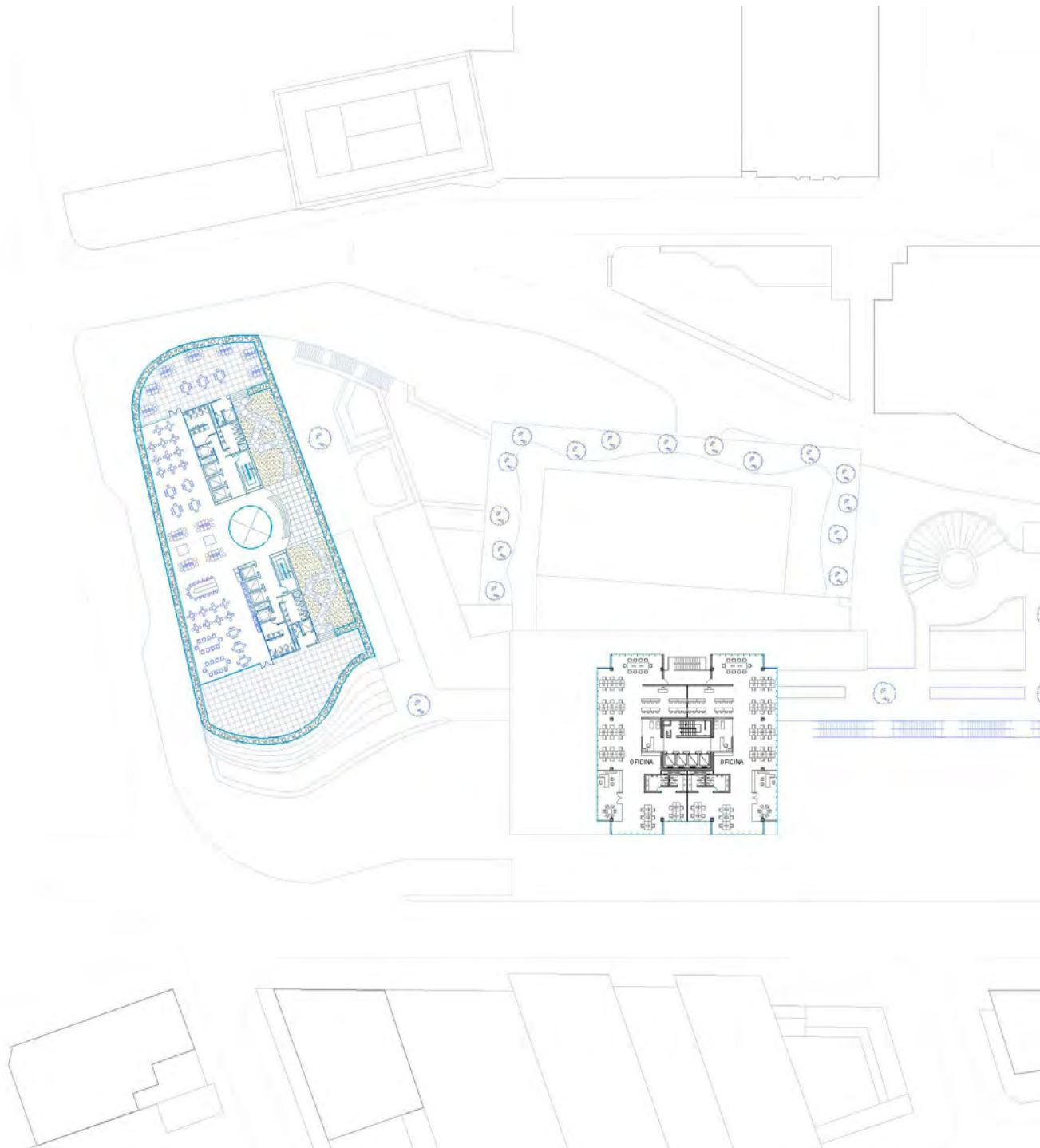
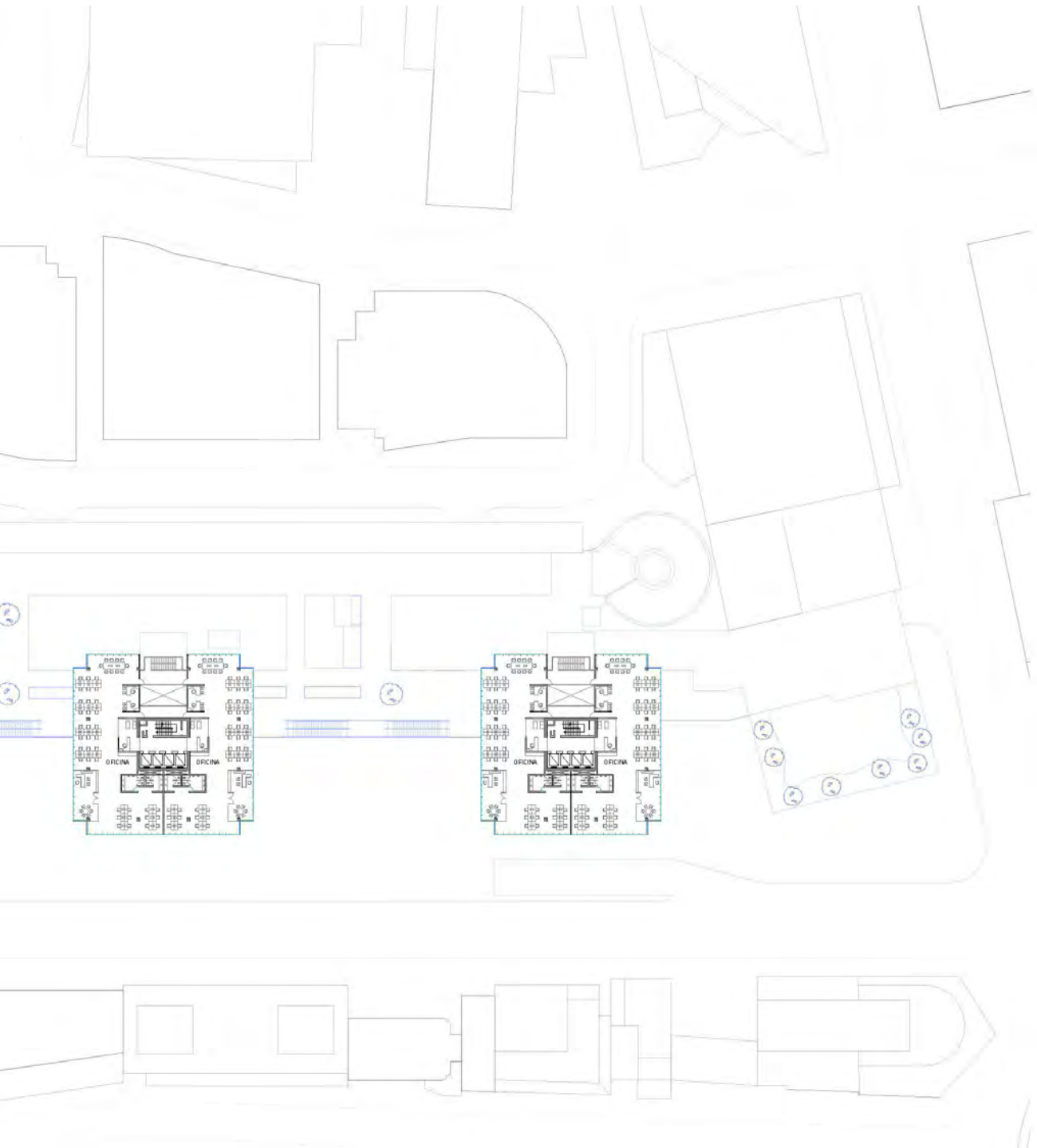


FIG. 60 - Planimetría de proyecto,  
planta 11  
Fuente: Elaboración propia

# PLANTA 11



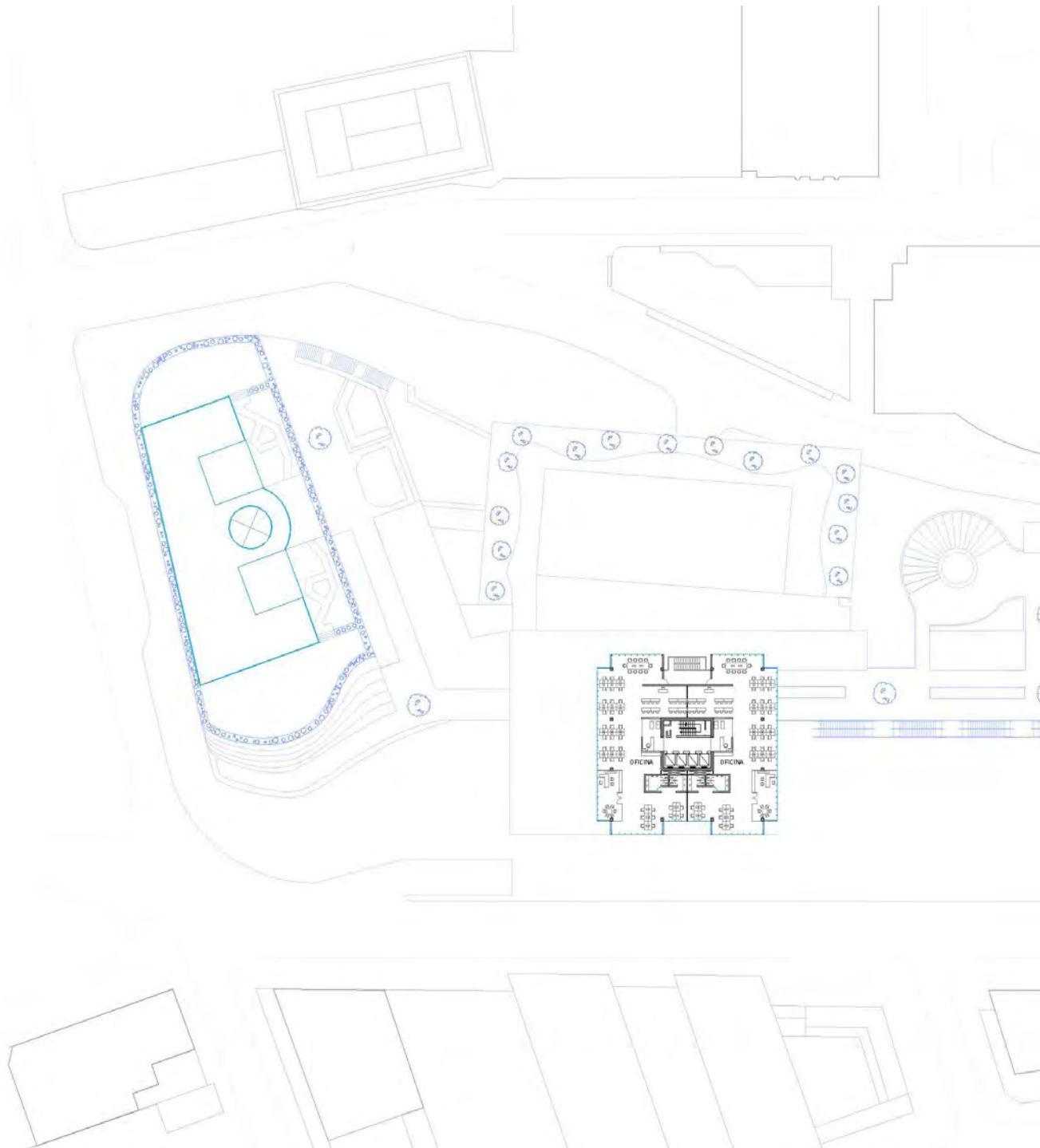
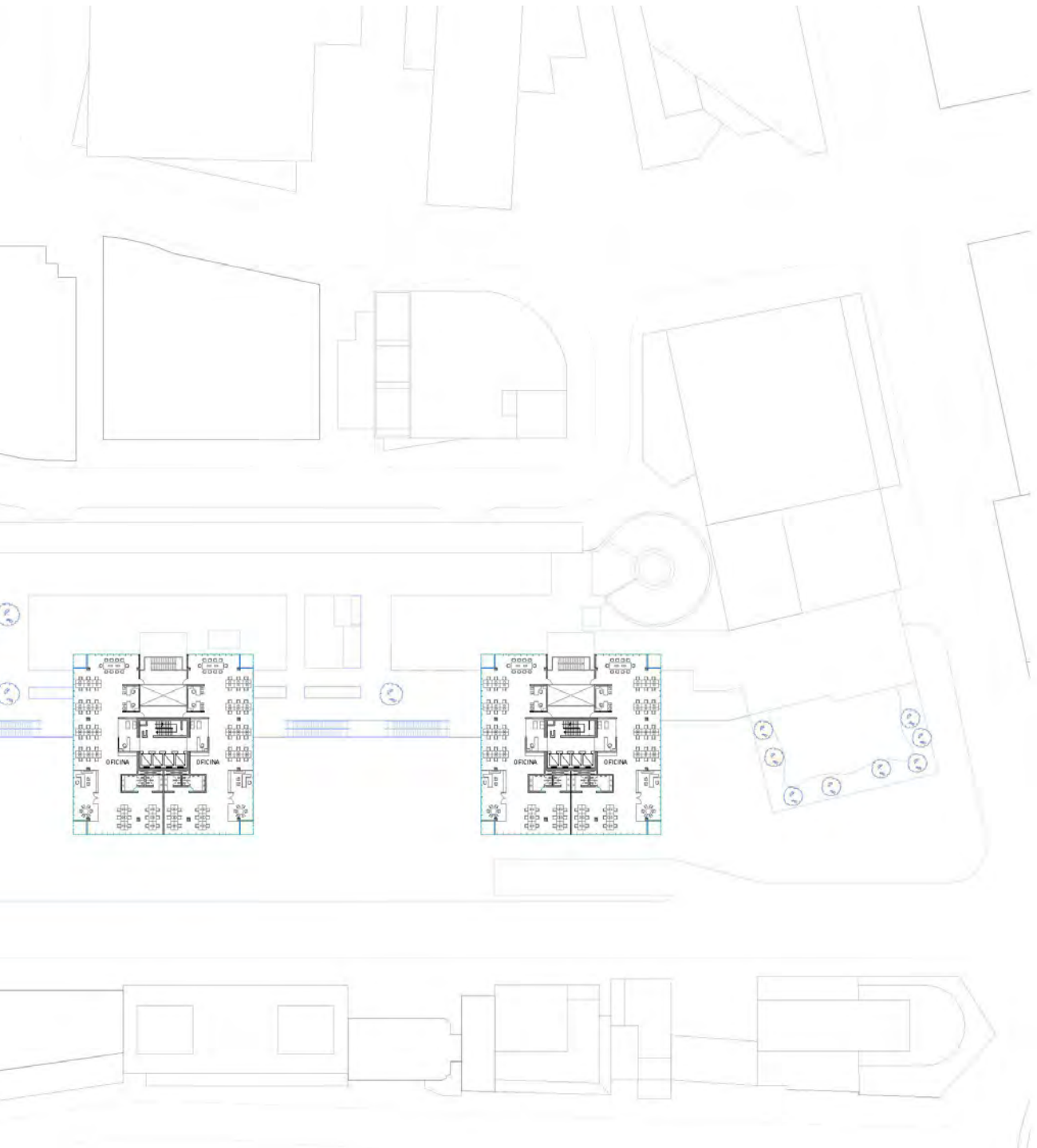


FIG. 61 - Planimetría de proyecto,  
planta 12  
Fuente: Elaboración propia

# PLANTA 12



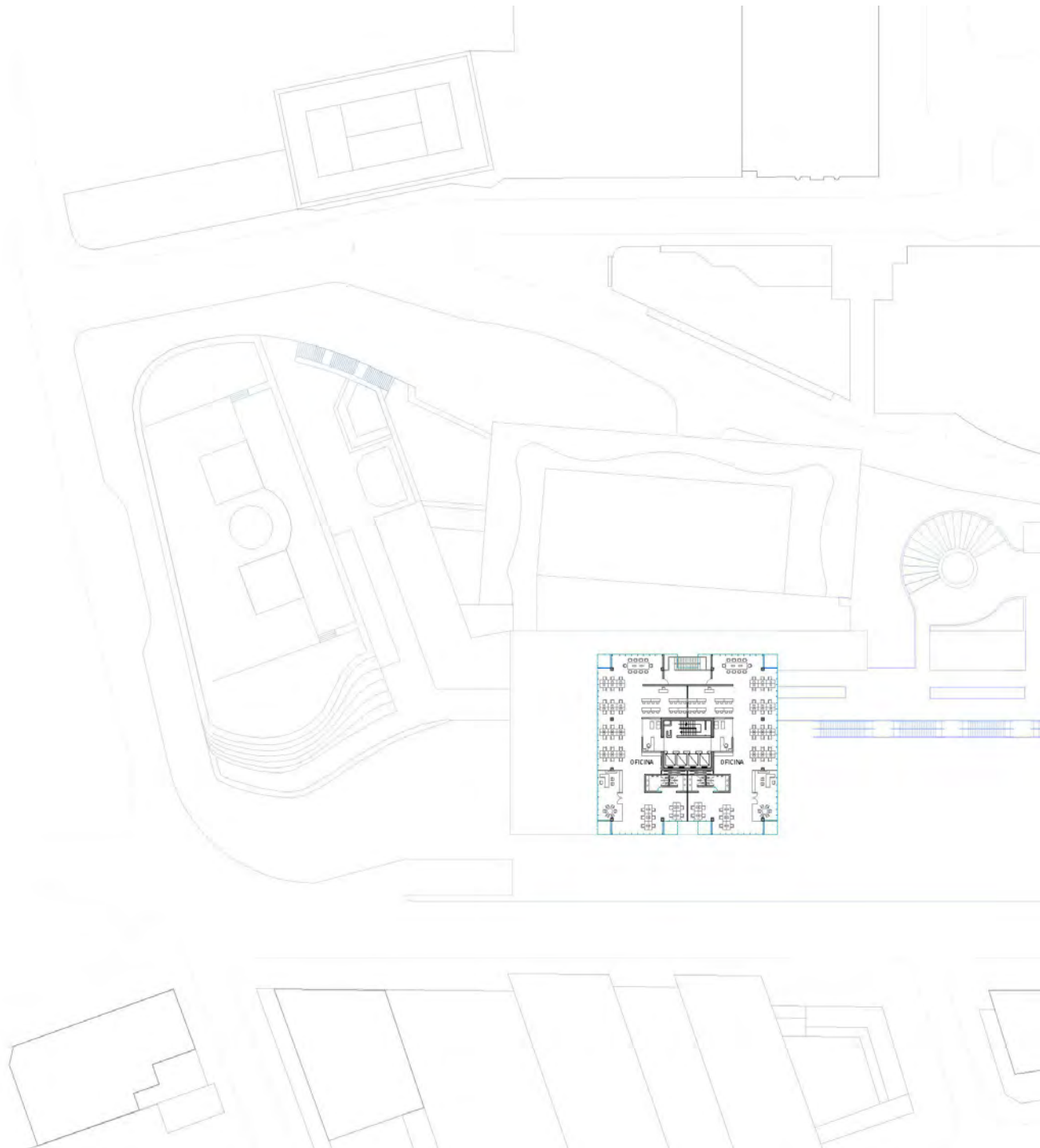


FIG. 62 - Planimetría de proyecto,  
planta 13-16  
Fuente: Elaboración propia

# PLANTA 13-16

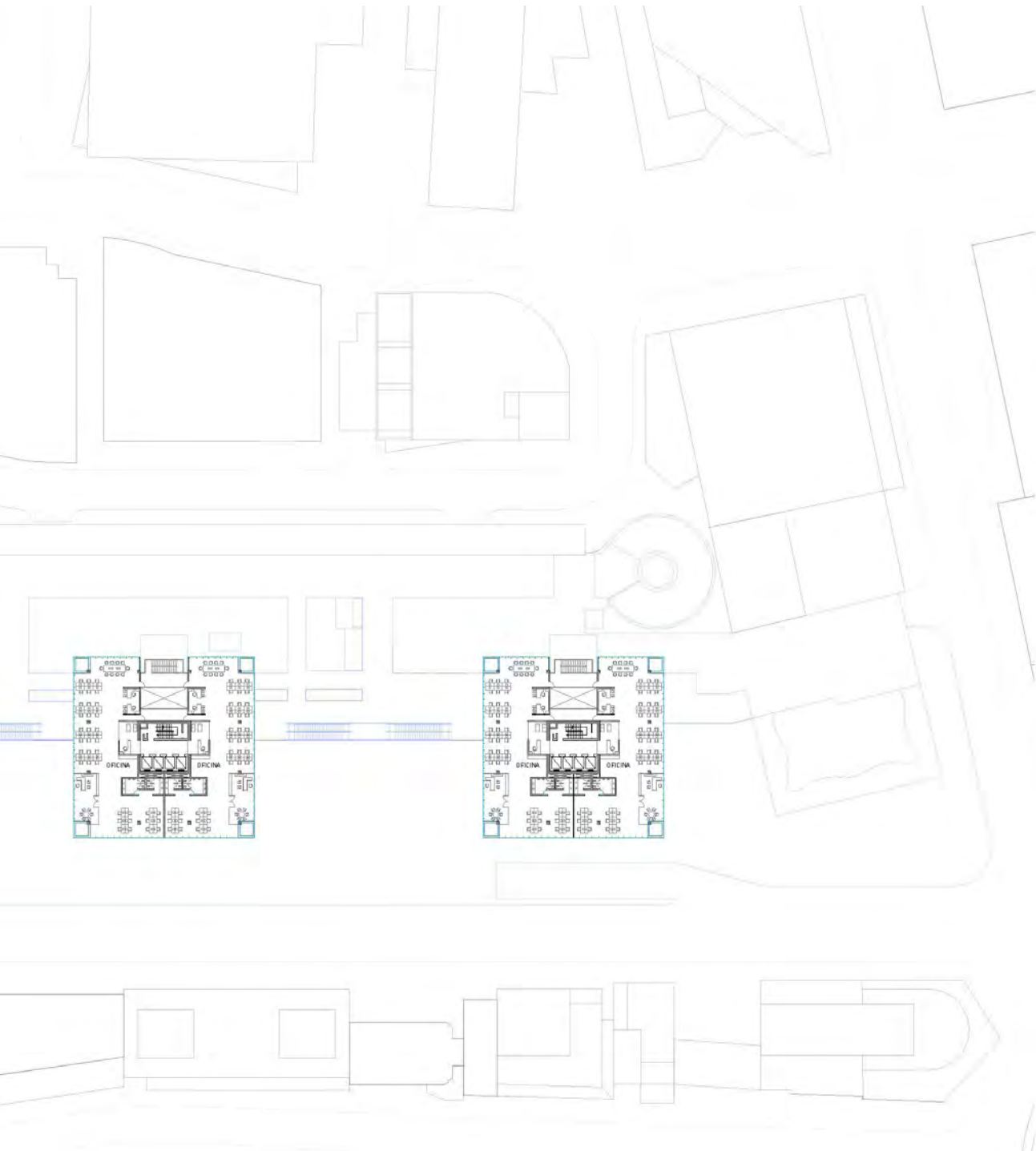




FIG. 63 - Planimetría de proyecto,  
planta 17  
Fuente: Elaboración propia

# PLANTA 17

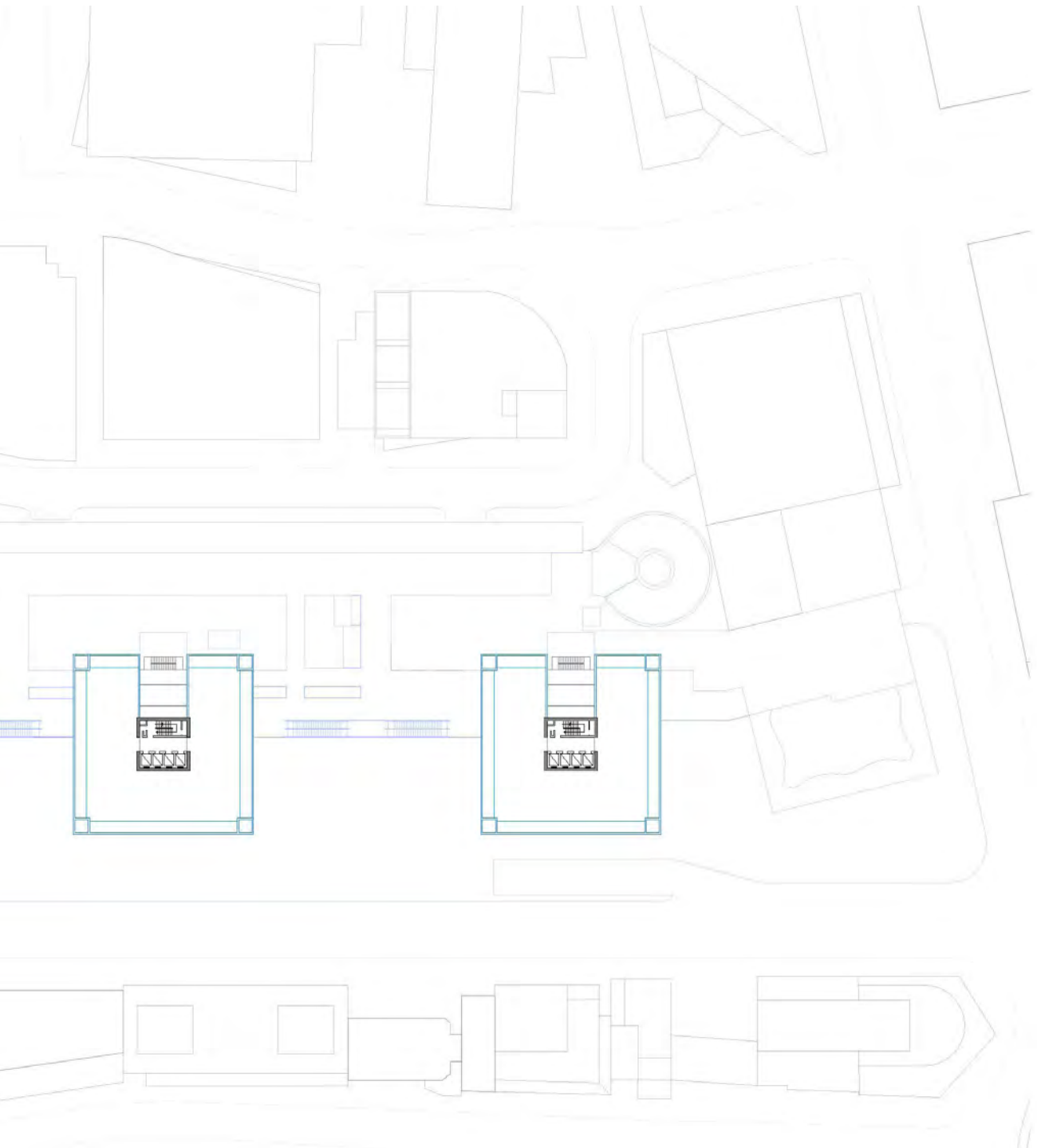
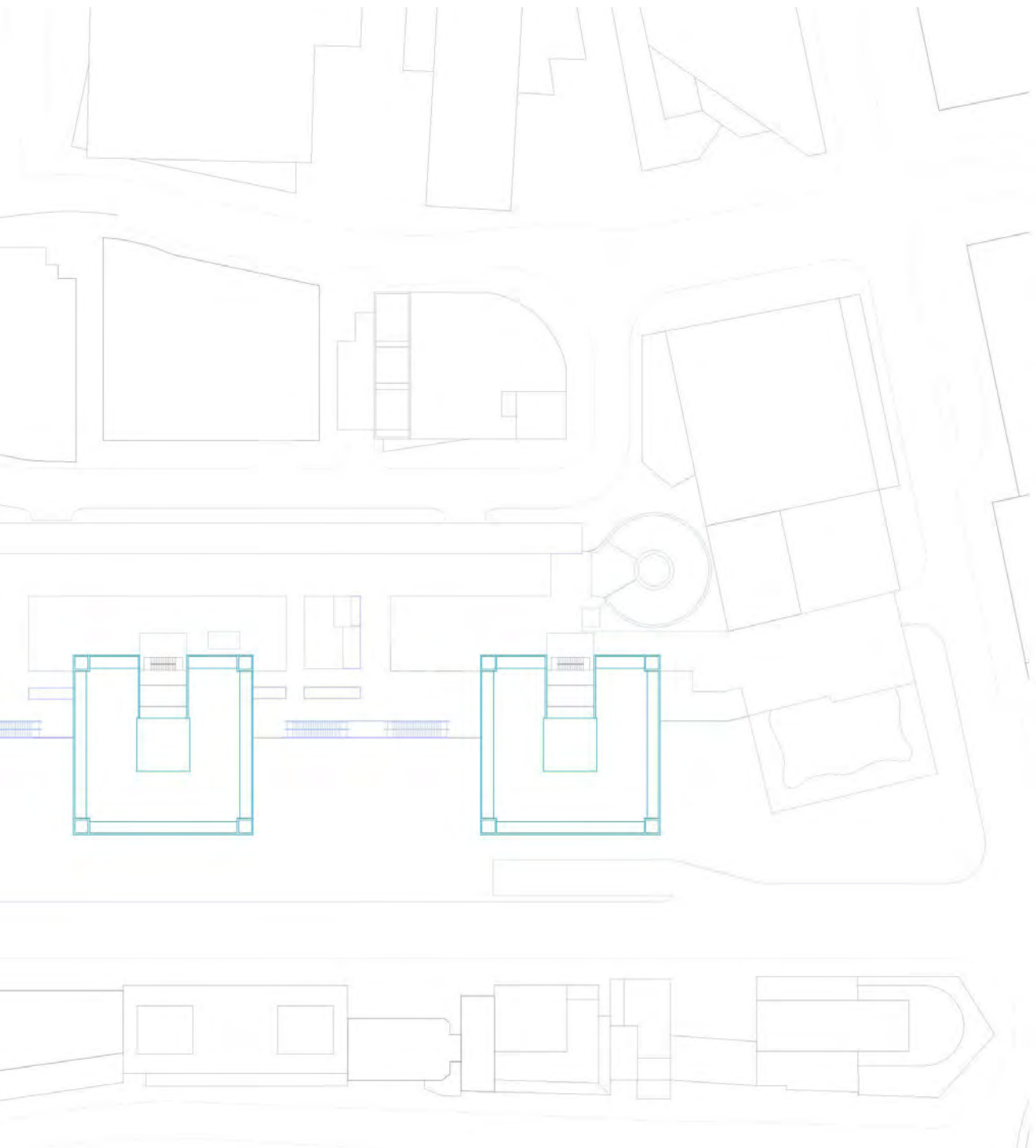




FIG. 64 - Planimetría de proyecto,  
planta 18  
Fuente: Elaboración propia

# PLANTA 18



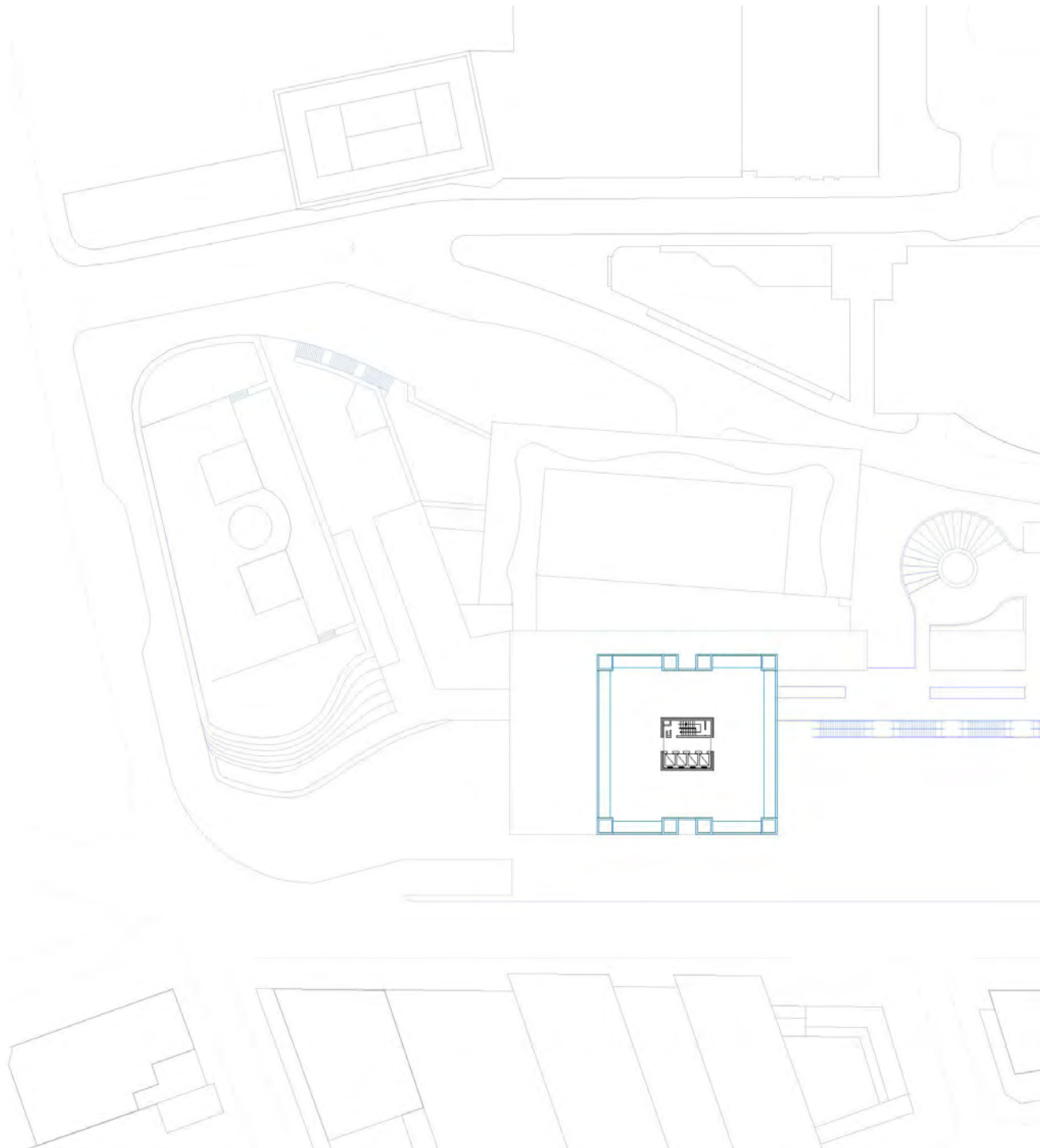
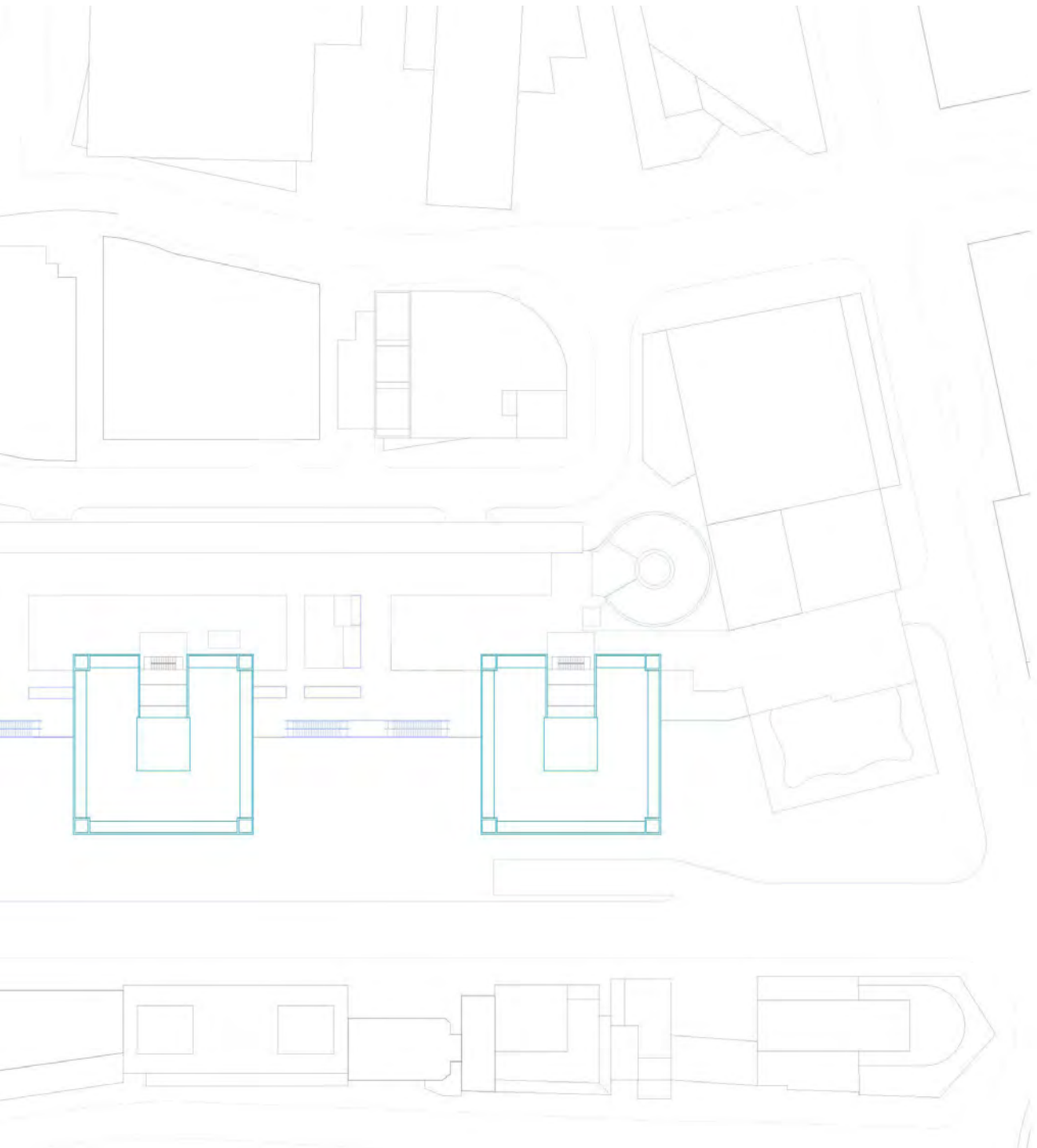


FIG. 65 - Planimetría de proyecto,  
planta 19  
Fuente: Elaboración propia

# PLANTA 19



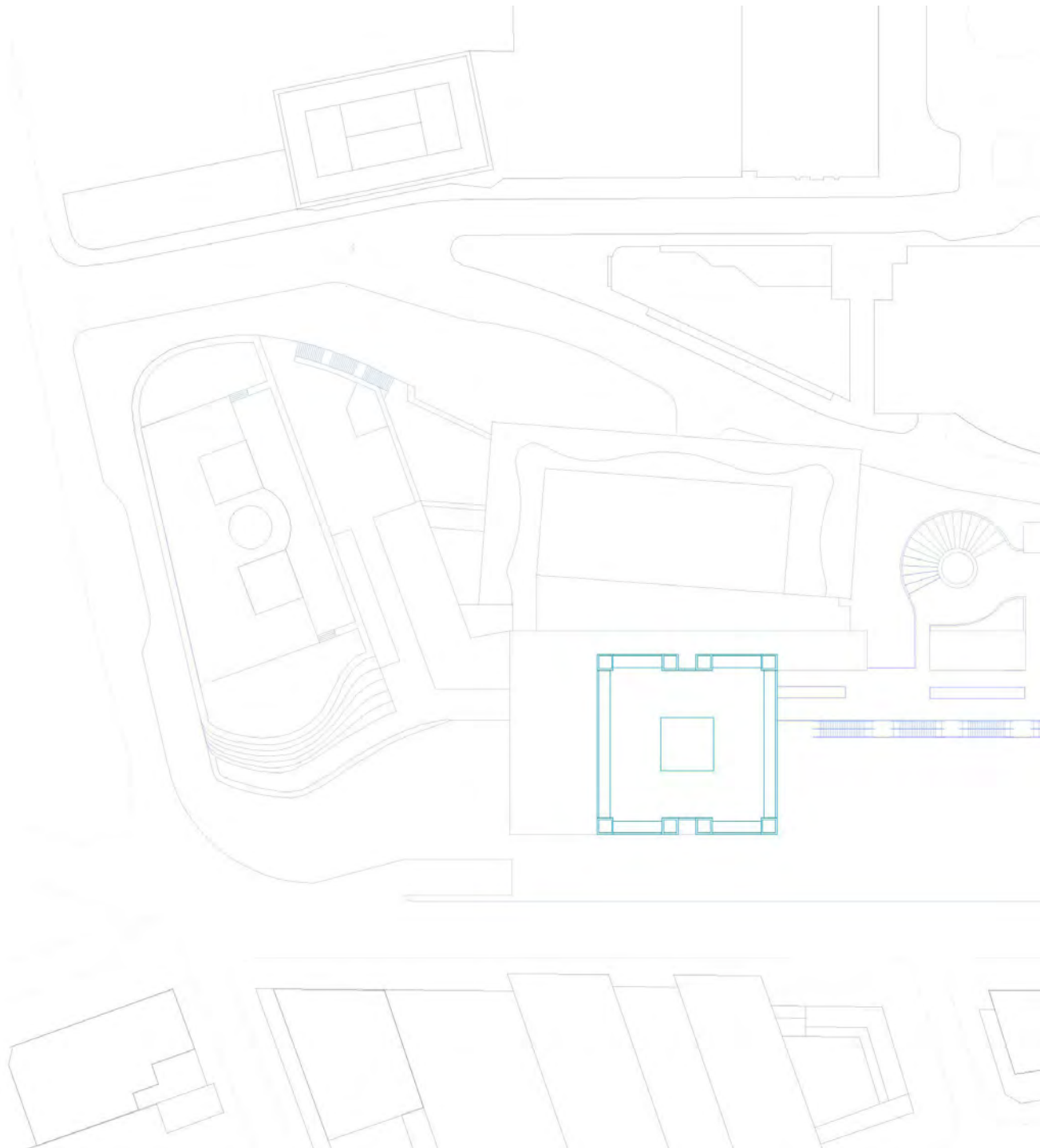
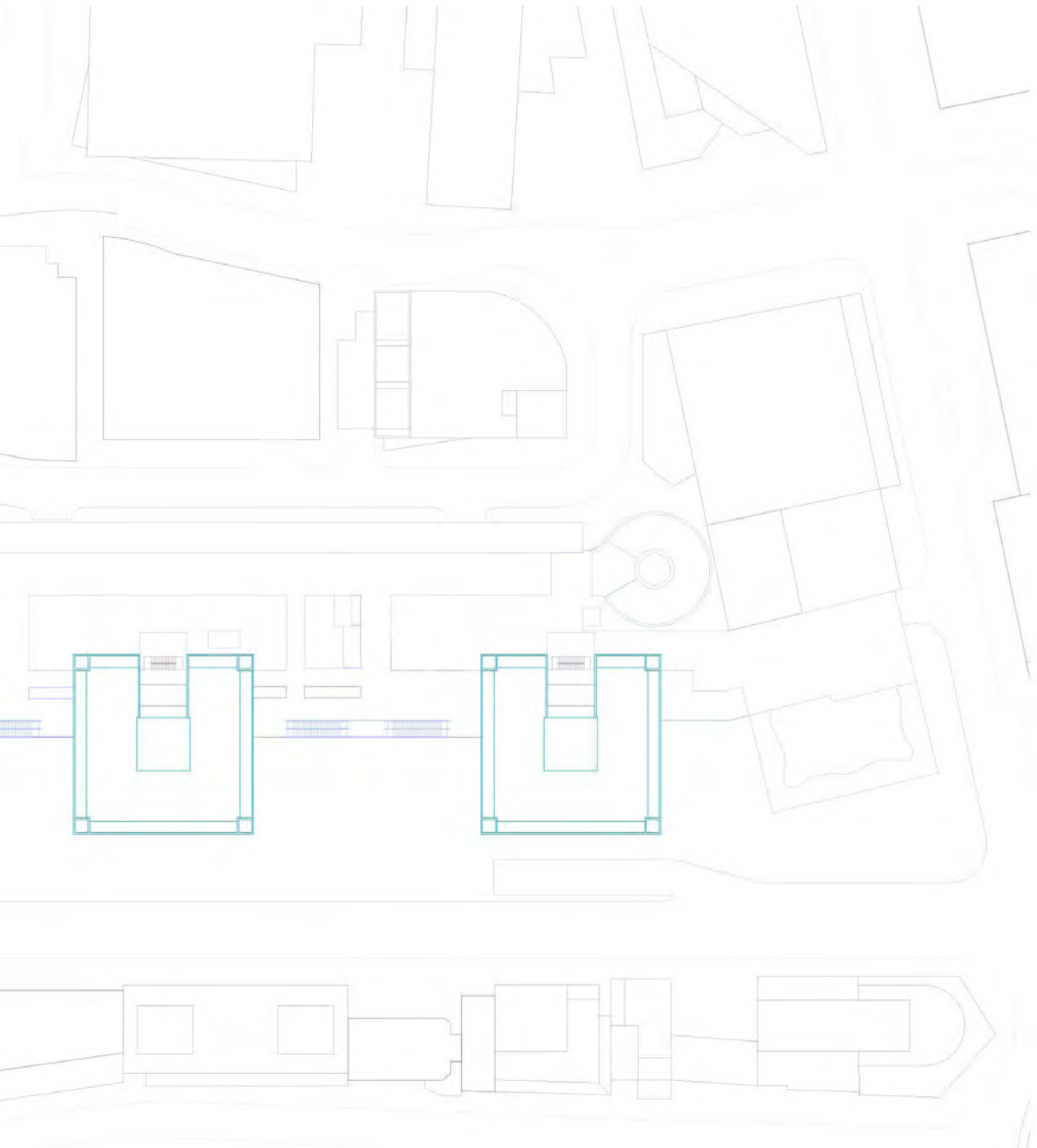


FIG. 66 - Planimetría de proyecto,  
planta techos  
Fuente: Elaboración propia

# PLANTA TECHOS



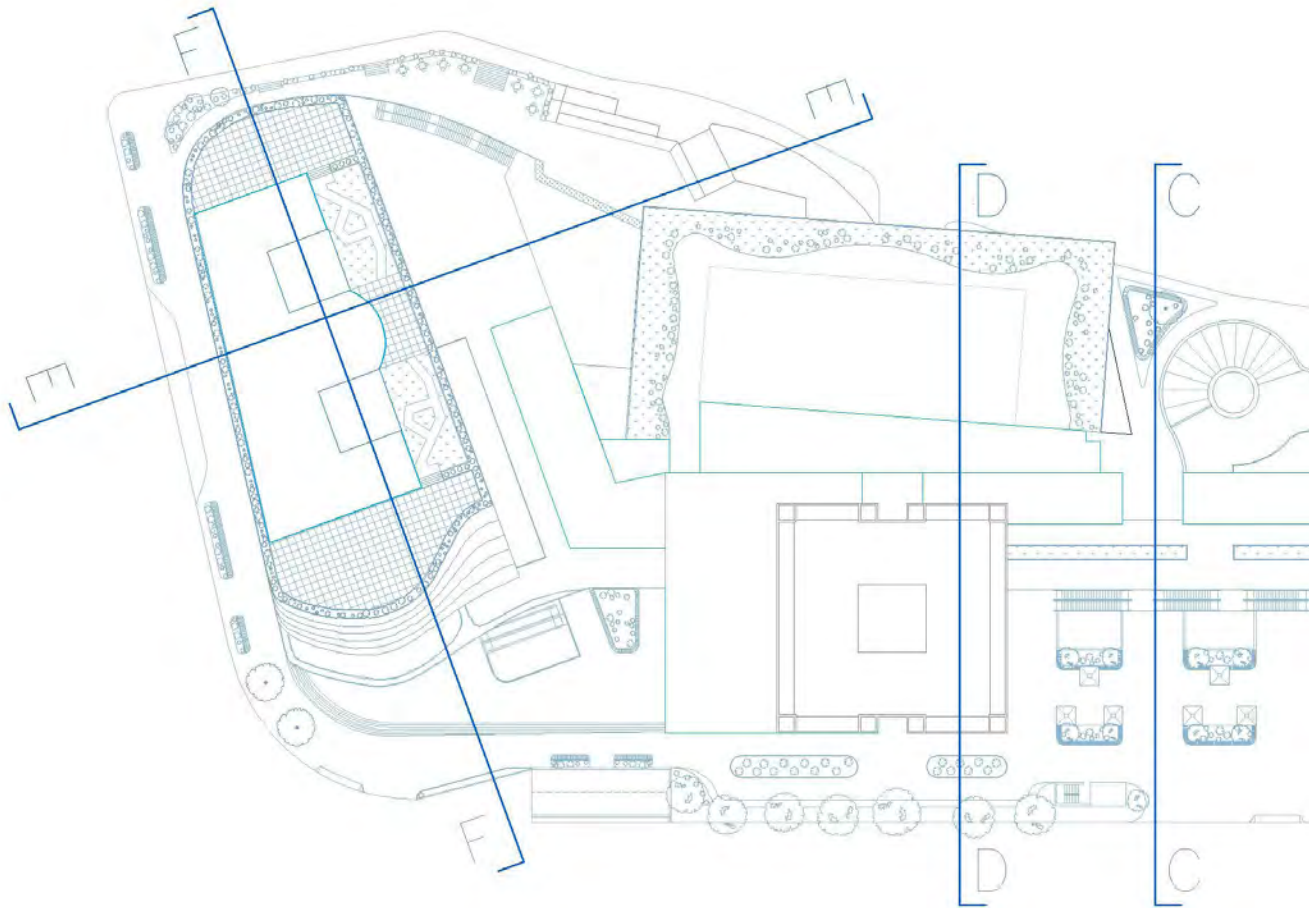
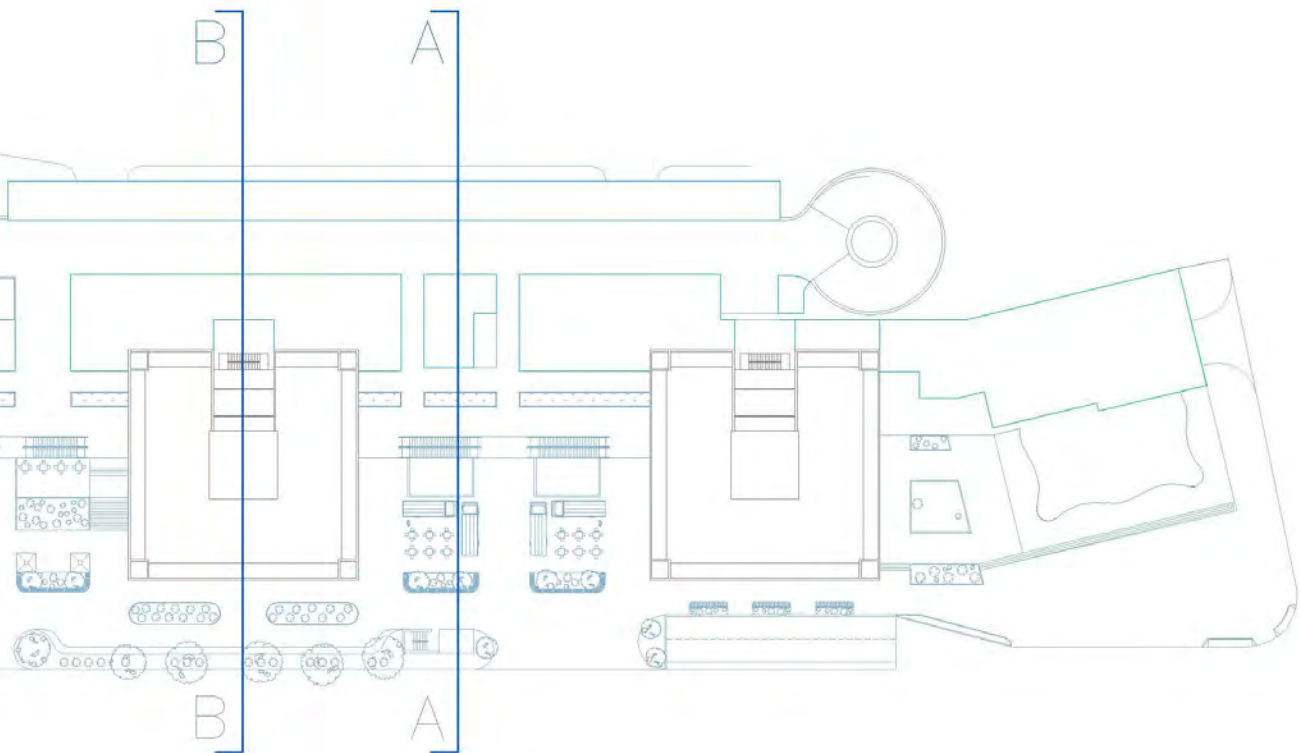


FIG. 67 - Planimetría de proyecto,  
diagrama líneas de corte  
Fuente: Elaboración propia

# DIAGRAMA CORTES





# CORTE A-A



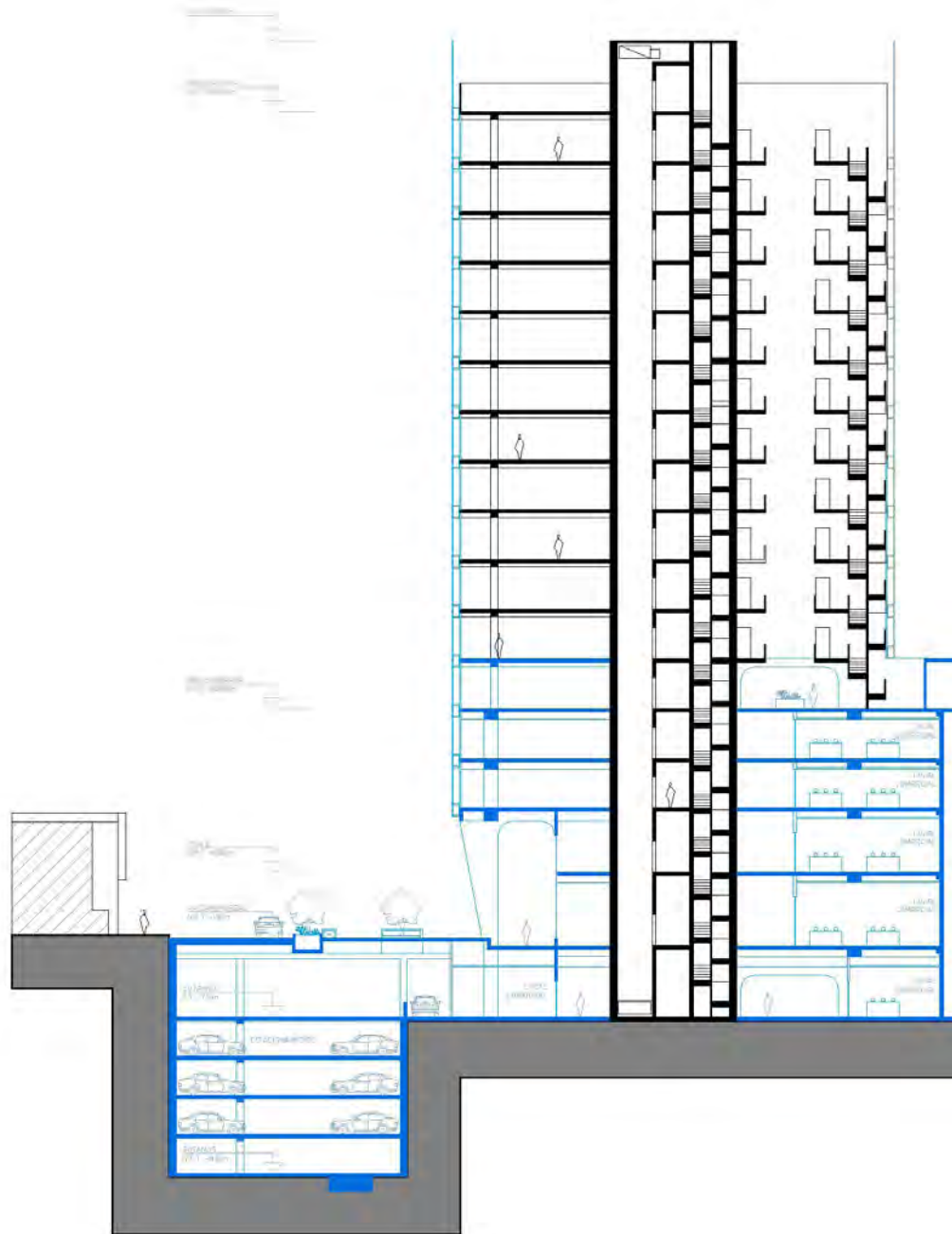
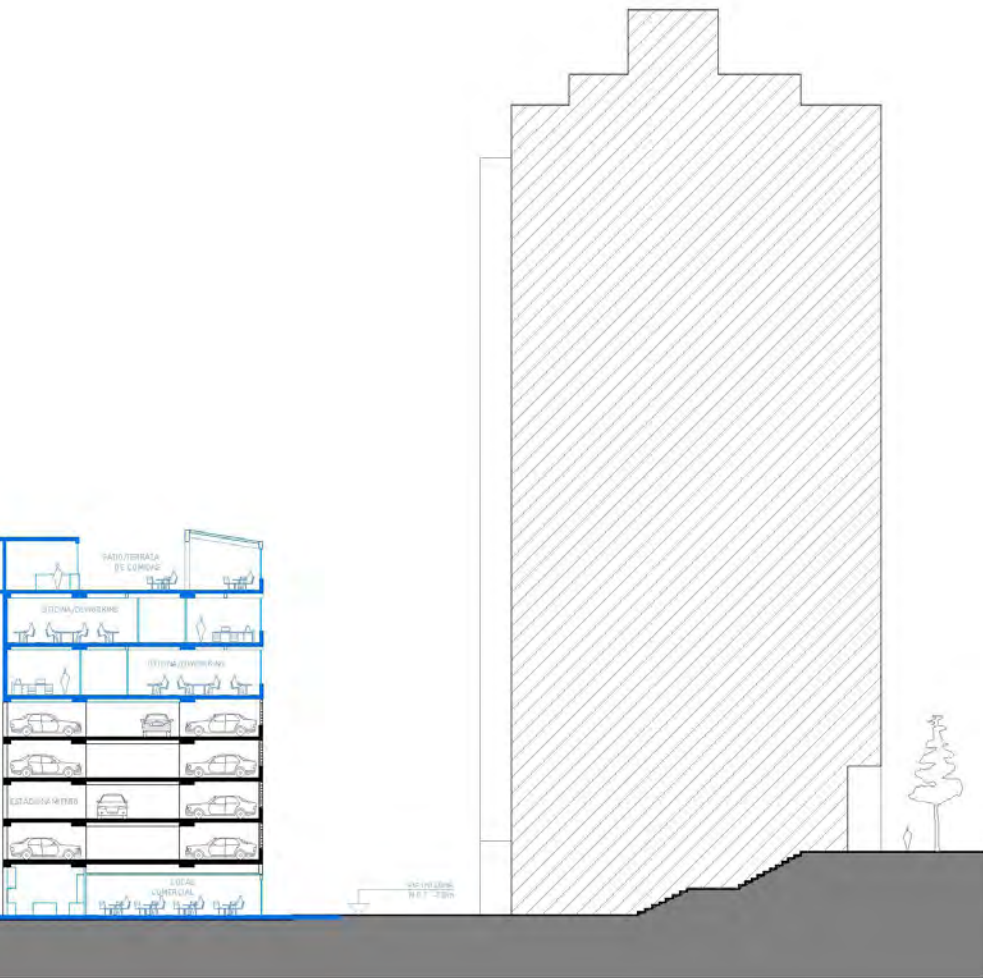


FIG. 69 - Planimetría de proyecto,  
corte B-B  
Fuente: Elaboración propia

# CORTE B-B



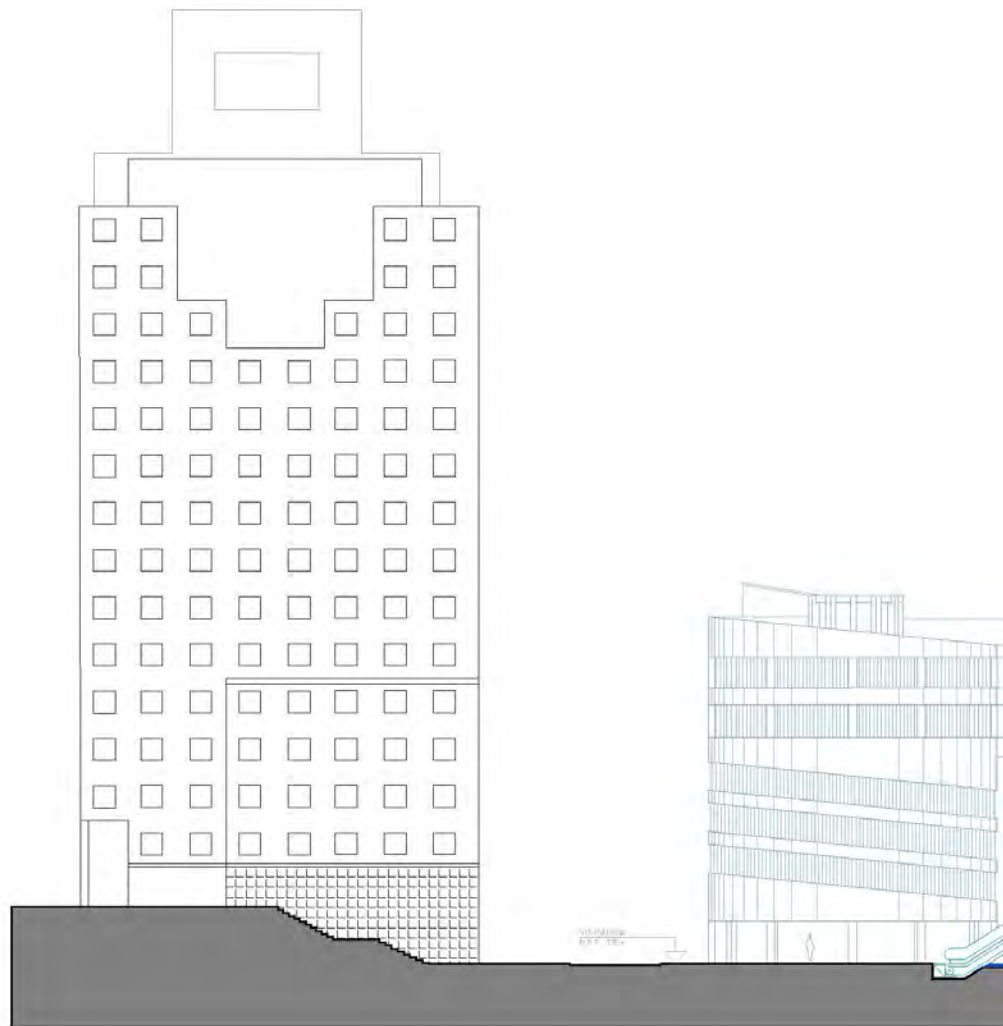
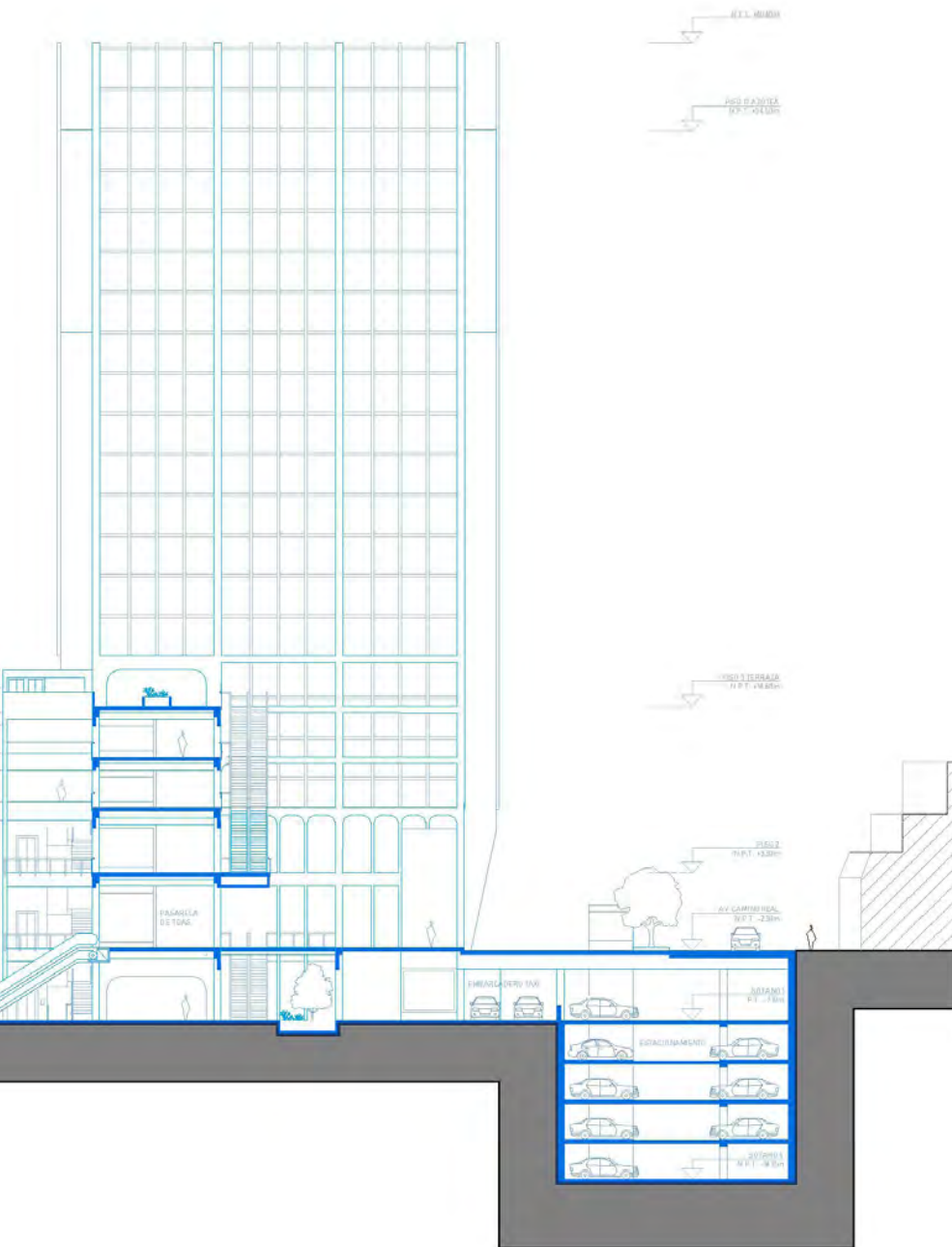


FIG. 70 - Planimetría de proyecto,  
corte C-C  
Fuente: Elaboración propia

# CORTE C-C



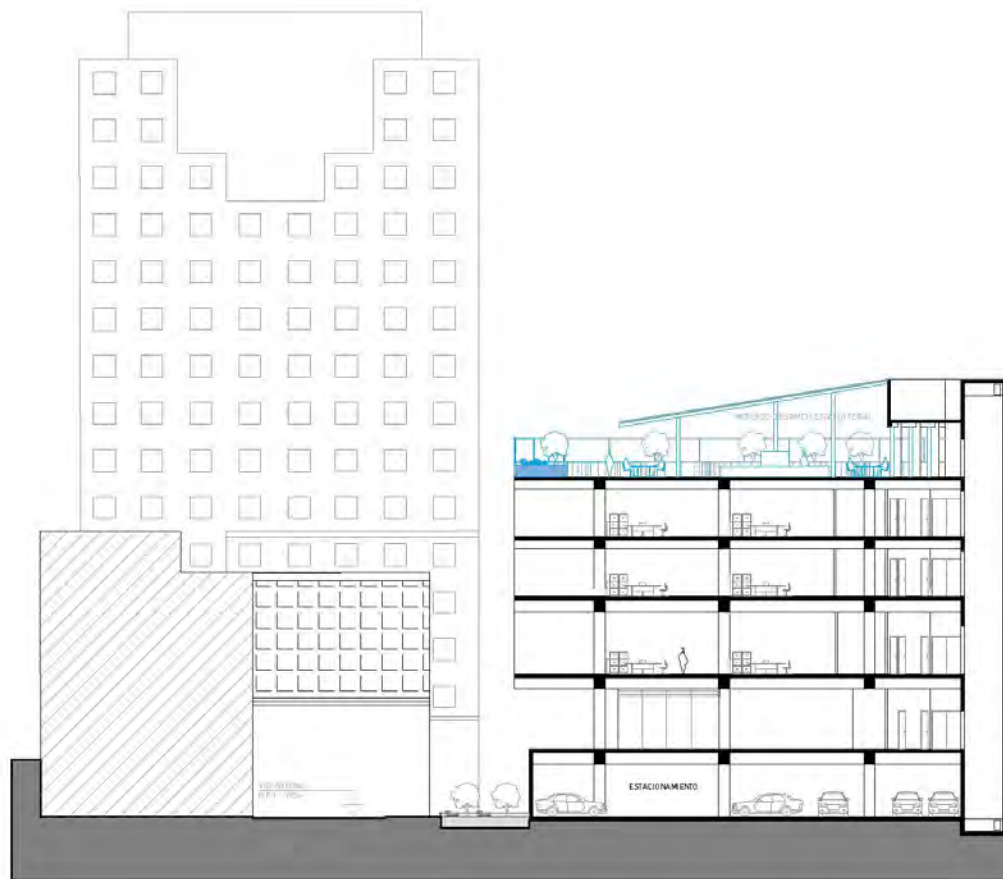


FIG. 71 - Planimetría de proyecto,  
corte D-D  
Fuente: Elaboración propia



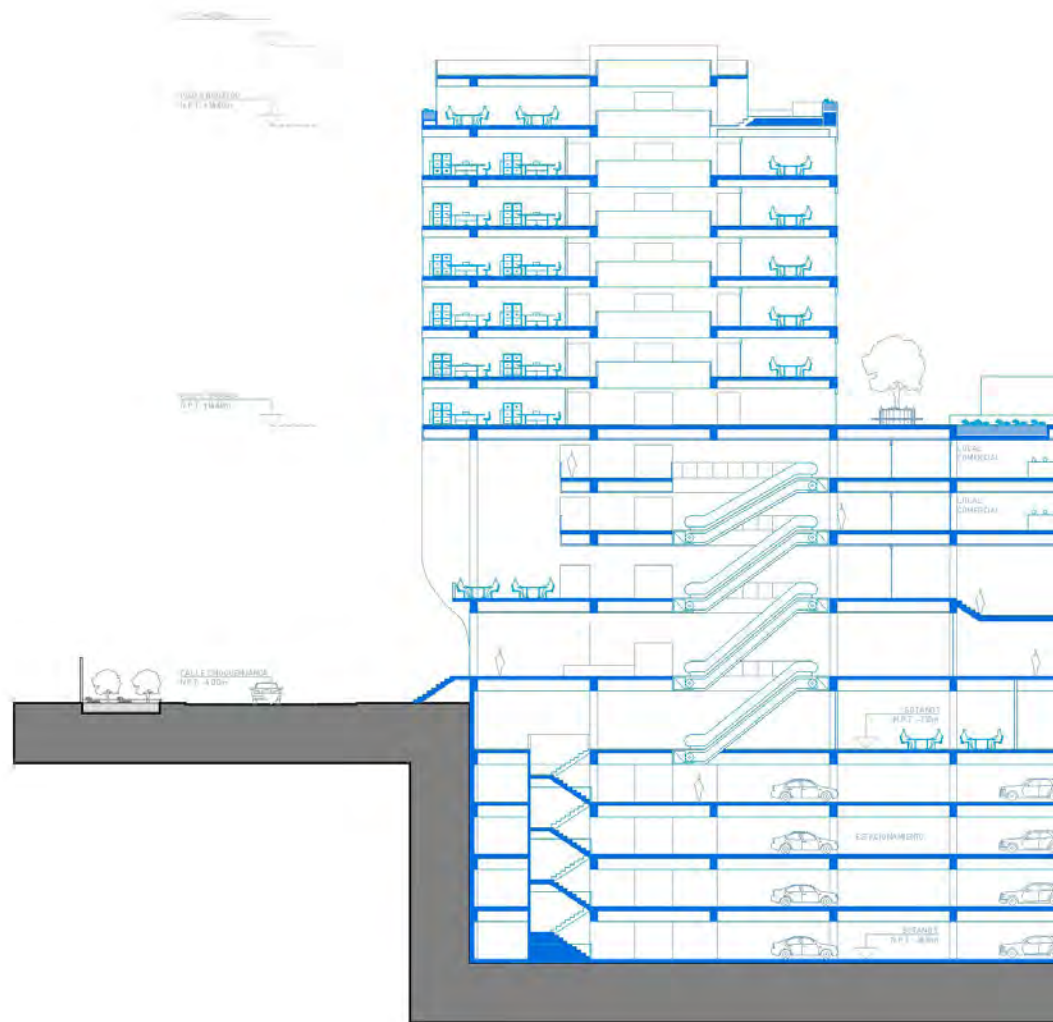
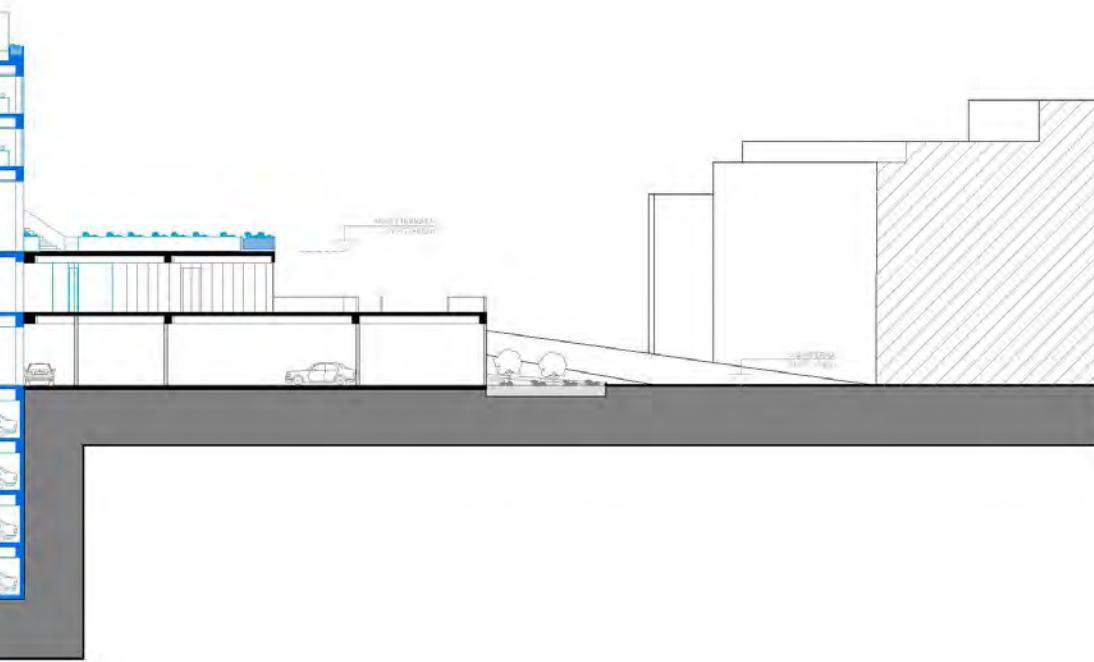


FIG. 72 - Planimetría de proyecto, corte E-E  
Fuente: Elaboración propia

# CORTE E-E



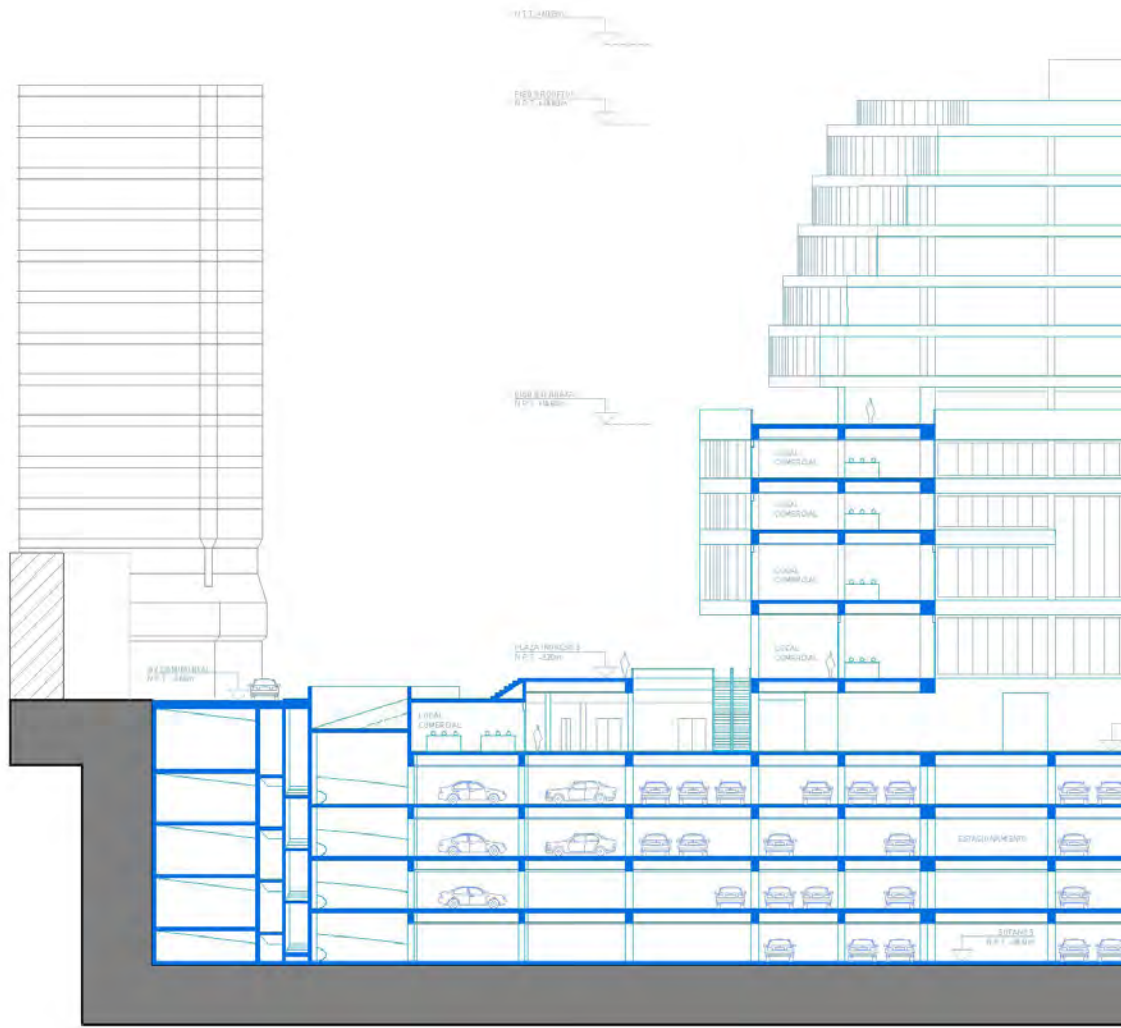
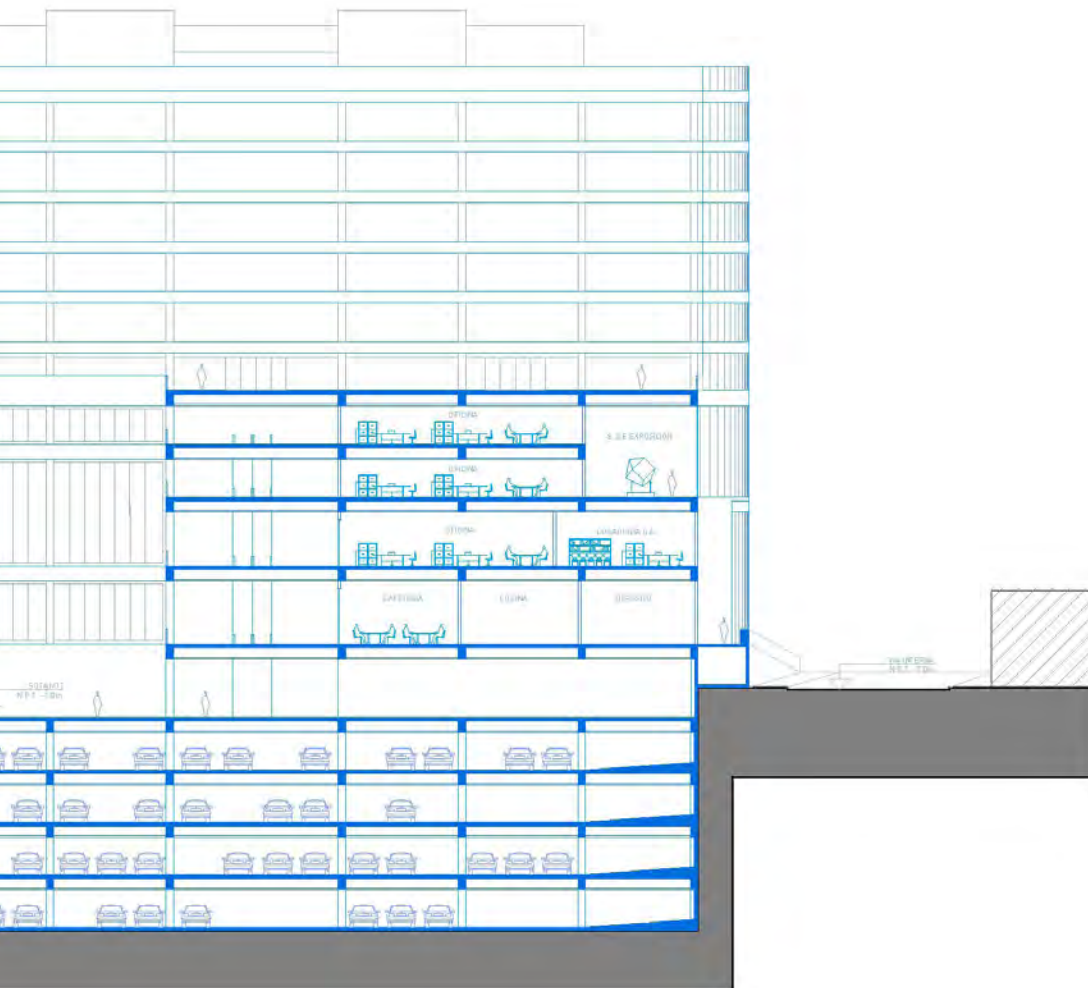
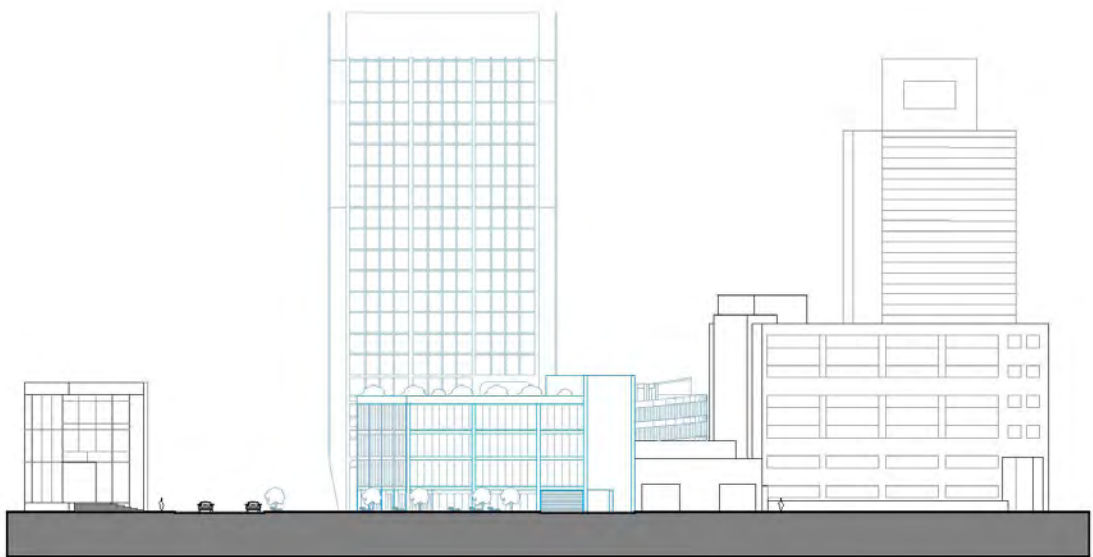


FIG. 73 - Planimetría de proyecto, corte F-F  
Fuente: Elaboración propia

# CORTE F-F

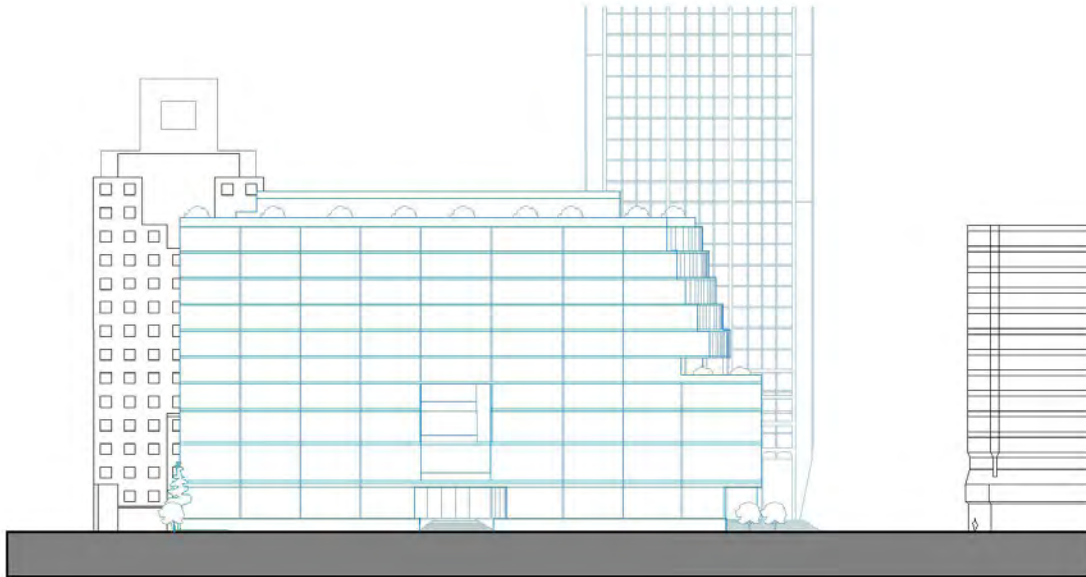




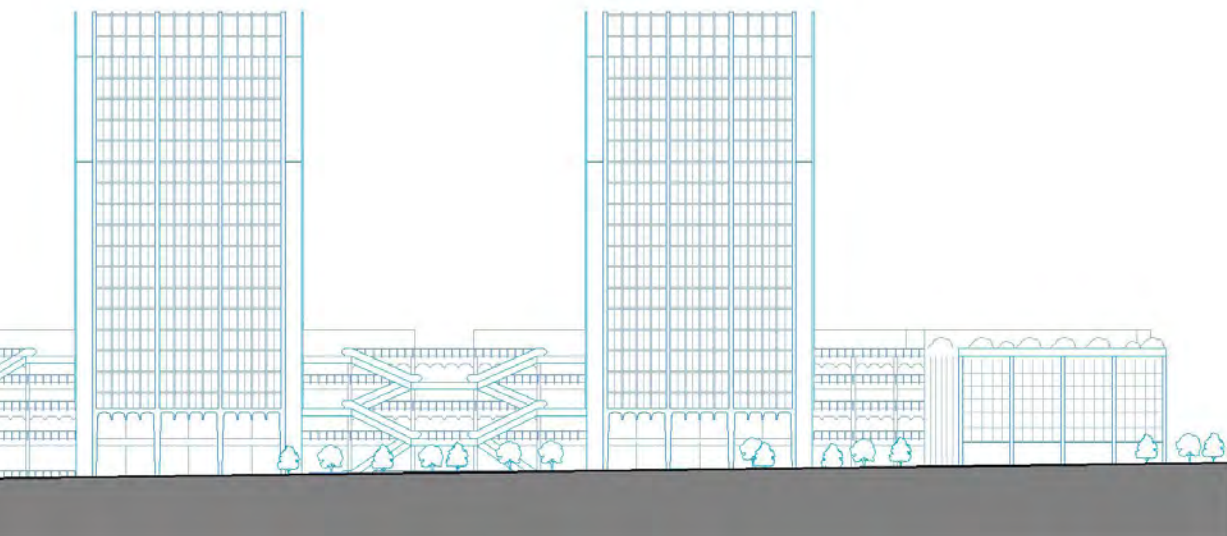
ELEV.NORTE



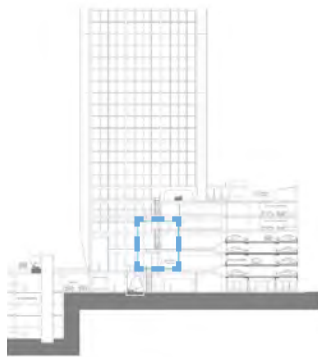
## ELEVACIONES



ELEV.SUR



ELEV.FRONTAL



### Corte A-A

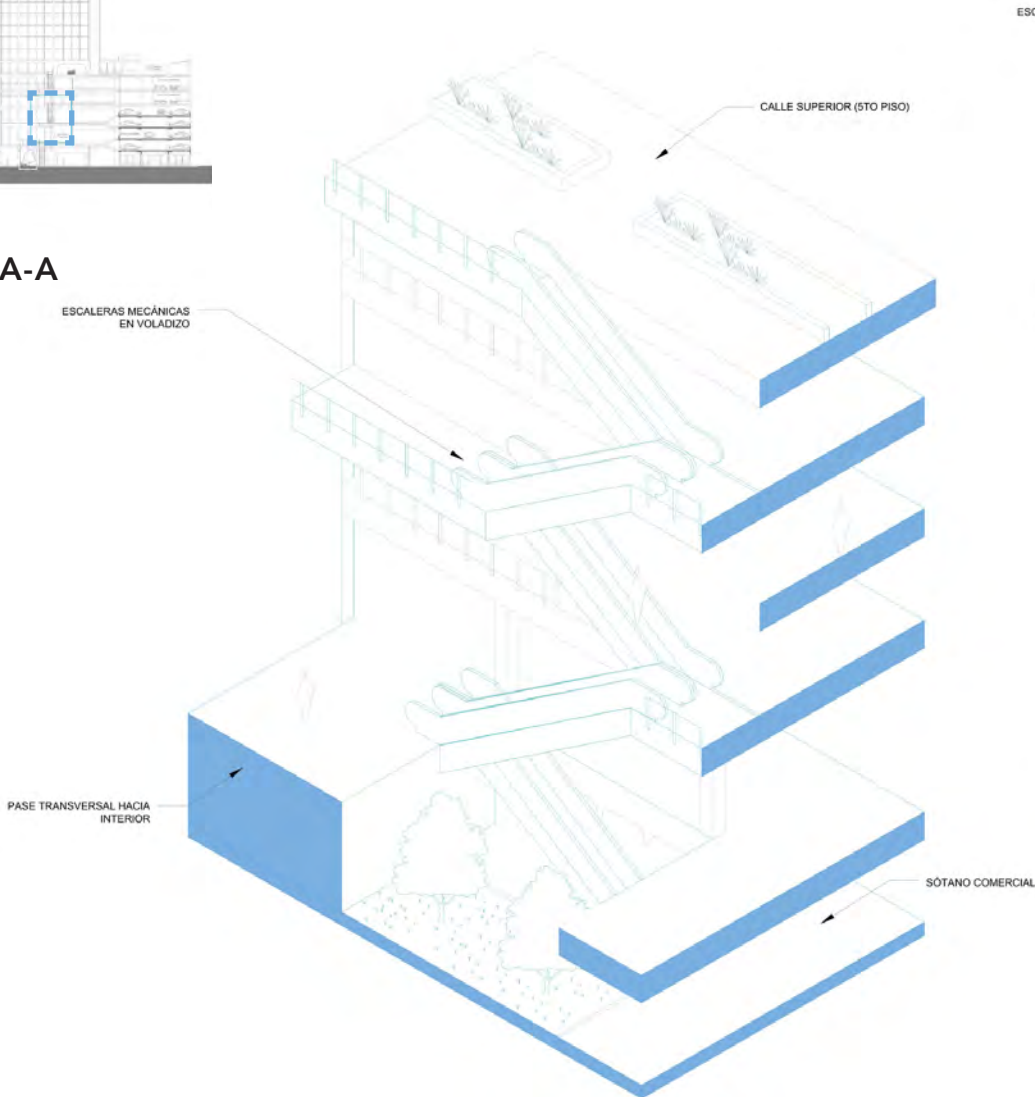
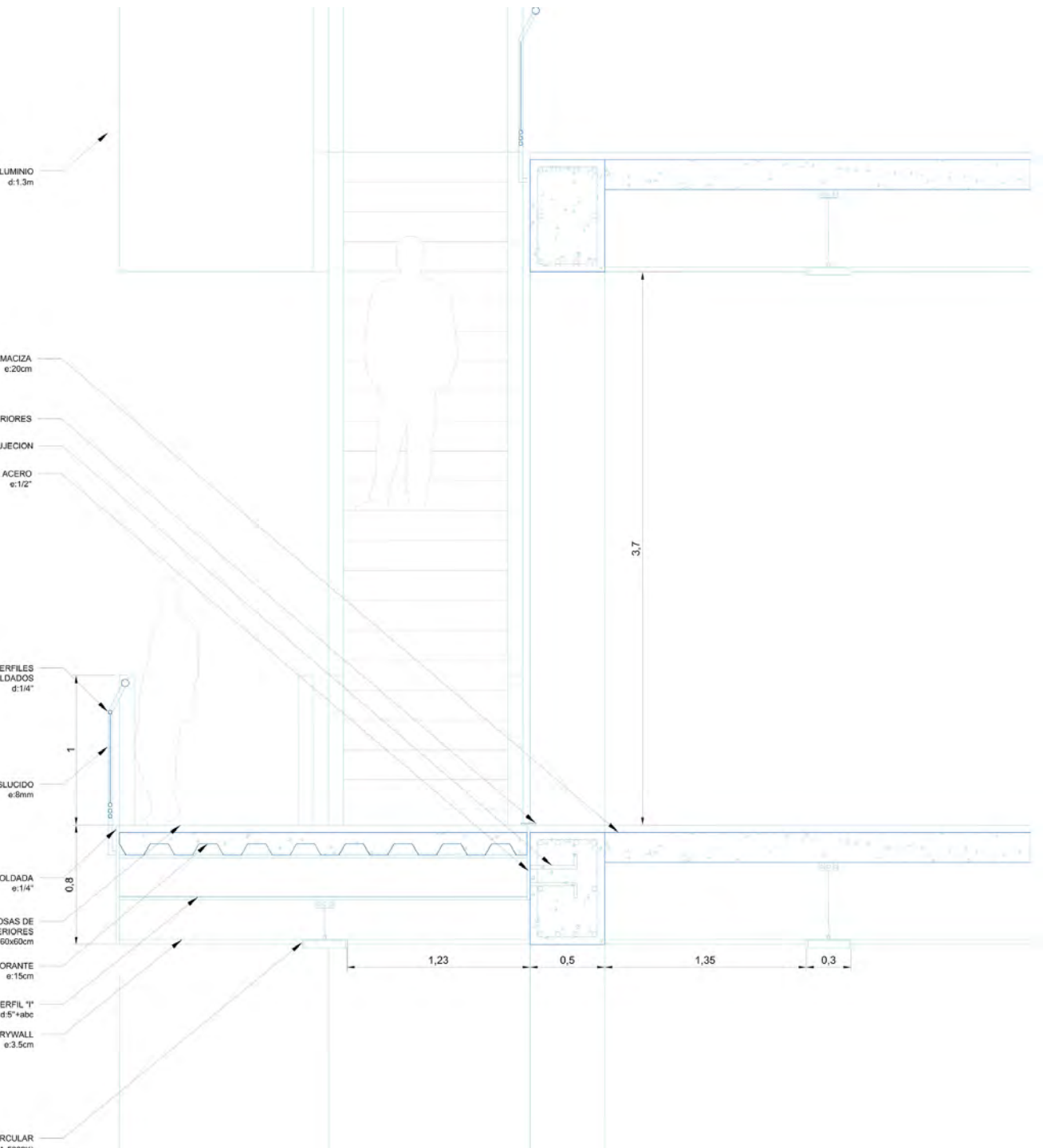


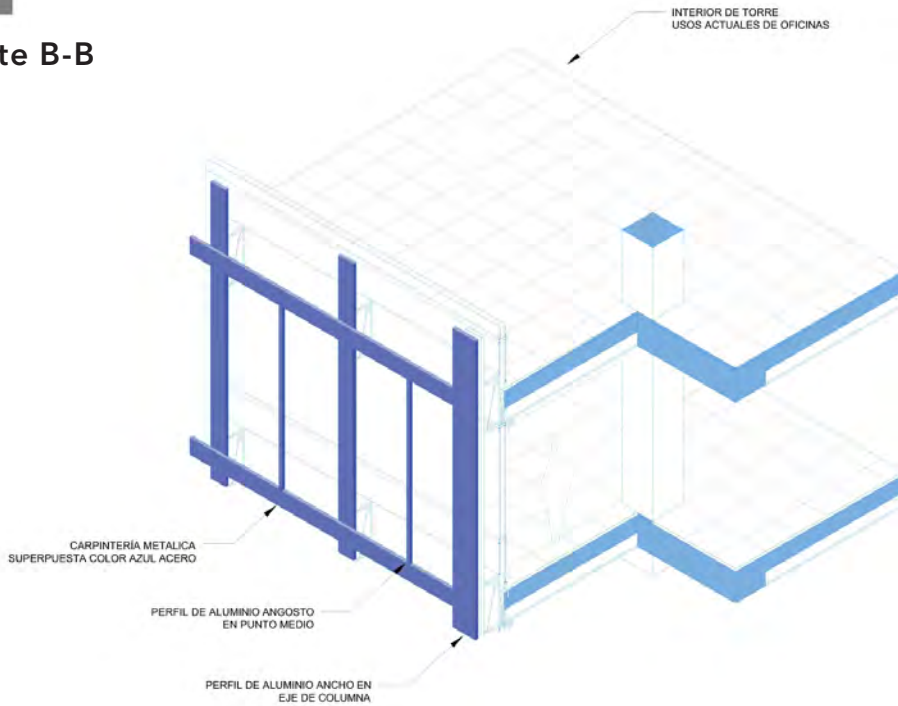
FIG. 75 - Planimetría de proyecto, detalle: escalera  
Fuente: Elaboración propia

# DETALLE: ESCALERA MECANICA





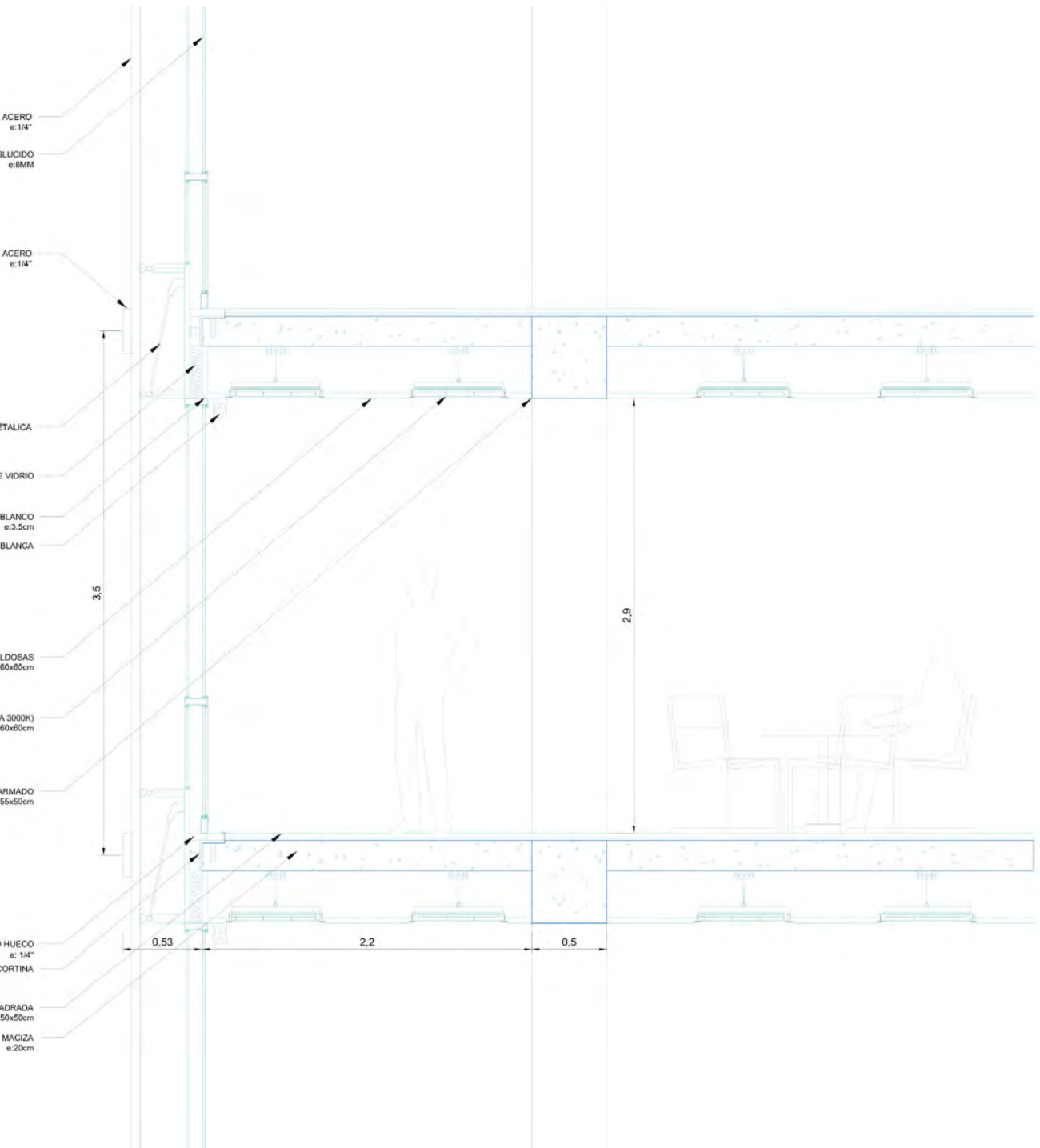
Corte B-B



- PERFIL DE ALUMINIO VERTICAL COLOR AZUL
- DOBLE VIDRIO TEMPLADO INCOLORO TRANS
- PERFIL DE ALUMINIO HORIZONTAL COLOR AZUL
- SOPORTE DE CARPINTERIA M
- AISLANTE DE LANA DE
- DINTEL DE DRYWALL
- ROLLER DE PERSIANA
- FALSO CIELO RASO DE BA
- LUMINARIA PANEL FLUORESCENTE (LUZ CALID
- VIGA DE CONCRETO A
- PERFIL METÁLICO
- ANCLAJE DE MURO O
- ACABADO PISO ALFOMBRA GRIS CU
- LOSAS

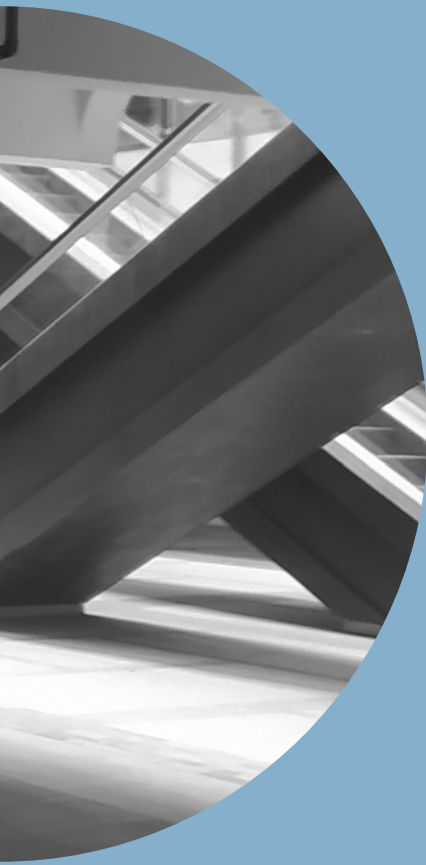
FIG. 76 - Planimetría de proyecto, detalle: fachada  
Fuente: Elaboración propia

# DETALLE: FACHADA EN TORRES





05



# CONCLUSIONES

---

Resultados de la investigación proyectual

## RESULTADOS

El Centro Comercial Camino Real ha resultado obsoleto y desconectado de su manzana como parte de un proceso de abandono desde los 90's. Estas problemáticas contrastan con una iniciativa de regeneración del centro comercial que ocurre en la actualidad. Esta iniciativa podría beneficiarse de las ideas clave de una propuesta alternativa desarrollada por Miguel Llona y Guillermo Málaga de los 70 's. La propuesta alternativa posee ideas clave de: conexiones transversales hacia interiores, extremos diferenciados, vacíos interconectados y progresión de escala. Así mismo, estas ideas clave se pueden aplicar en el nuevo centro comercial, siguiendo las formas de la teoría de regeneración de malls, que son respectivamente la integración con el contexto, naturalización del espacio, diversificación de oferta y adición de vías de circulación.

Para el caso específico de Camino Real, la regeneración responde al problema base que ocasionó su declive, los propietarios individuales. La nueva regeneración coincide con la compra de la gran mayoría de puestos por parte de los regeneradores. Esto permite que el proyecto sea uniforme e integrador, eliminando las agendas particulares de las distintas partes para el bien del centro comercial.

Un proyecto de arquitectura que consista en la remodelación de un centro comercial que apunte a su integración en el contexto urbano proyectar o desarrollar algo nuevo es secundario a la remodelación de lo ya existente. Si el proyecto de base tiene como parte de sus objetivos principales el recuperar o regenerar una entidad u objeto arquitectónico, los cambios que resulten en la adición de espacios o estructuras nuevas tendrían que ser subordinados a lo anterior. De no ser así, las nuevas adiciones pueden llegar a desarticular los objetivos de integración al componer un espacio o sector demasiado diferenciado.

La intervención de edificios y estructuras pre-existentes para integración debe trascender la conexión simple. Los espacios y ambientes específicos donde ocurra materialmente la integración deben de, idealmente,

constituir un recorrido progresivo donde el cambio de un sector al otro no sea brusco.

Finalmente, la gestión de la circulación y estacionamiento de vehículos no puede ser secundario en el proceso de integración. Incluso si el proyecto y sus estrategias se centren en el peatón, el vehículo no solamente sigue siendo una forma de movilidad importantísima dentro del contexto urbano, sino que el edificio en recuperación se tiene sus propias lógicas de gestión de los vehículos que pueden, o no, ser compatibles o beneficiosas a los objetivos del proyecto.

## REFLEXIONES

*“Los grandes centros comerciales se han convertido en lugares tan importantes como lo eran y son los parques. Los habitantes acuden más a estos que a otros lugares, porque representan ahora las nuevas zonas de esparcimiento y paseo”*

Se recomienda que, a futuro, la investigación proyectual relacionada a edificios que necesiten actualizar su oferta arquitectónica, puedan producir resultados y proyectos que apunten a la regeneración, remodelación y retipologización de los edificios antes que a la demolición y reconstrucción total. Identificar las características contemporáneas del futuro será vital para poder componer proyectos y planes que sepan, mediante la aplicación precisa de dichas características, reutilizar y reciclar los edificios y estructuras que se determinen obsoletas antes que destruirlas.

Si el proyectista o investigador conoce que al añadir cierta característica al objeto arquitectónico obsoleto mediante un plan o proyecto preciso puede no solo reducir el gasto en recursos de las operaciones arquitectónicas, sino que añade valor a las construcciones que hayan resultado obsoletas. El valor añadido no solamente se manifiesta en longevidad o resistencia del material o la construcción, sino que dicho valor también tendrá dimensiones sociales y culturales relacionadas a la permanencia y la memoria de los edificios, sus ocupantes y las actividades que se realicen dentro de los mismos a lo largo del tiempo que estos se mantengan en pie. Un proyecto que siga esta recomendación no solamente tendrá el valor que otorguen las características contemporáneas del futuro, sino que también podrá rescatar valor de lo que, para ese entonces, se creará obsoleto.

**Martinez, M. (2011)**

## BIBLIOGRAFÍA

- Arquitectura Viva, (s.f.) Edificio L'illa Diagonal en Barcelona. de: <https://arquitecturaviva.com/obras/manzana-diagonal-barcelona>
- Batalla, C. (2023, abril 24). Camino Real: Datos claves de la noche en que el centro comercial más importante de Lima casi se pierde entre las llamas. <https://elcomercio.pe/archivo-elcomercio/camino-real-datos-claves-de-la-noche-en-que-el-centro-comercial-mas-importante-de-lima-casi-se-pierde-entre-las-llamas-fotos-san-isidro-atentado-terrorista-sendero-luminoso-lima-decada-del-90-nnsp-noticia/>
- Casado, G. (2018). Propuesta metodológica para el estudio de las obras de arquitectura contemporáneas. *Estudios sobre arte actual*, 6, 61-72.
- Casals, L. (s. f.). Edificio L'illa Diagonal en Barcelona [Fotografía].
- Centenario Oficinas. (2021, febrero 19). Centro Empresarial Real [Archivo de Vídeo]. Youtube. [www.youtube.com/watch?v=HXukrp9Ohjc](https://www.youtube.com/watch?v=HXukrp9Ohjc)
- Centenario Oficinas. (2021, febrero 21). Nos renovamos: Torres Camino Real [Archivo de Vídeo]. Youtube. <https://www.youtube.com/watch?v=68lStuu42E>
- Centenario Oficinas. (2022, octubre 18). Conoce nuestra renovada Torre El Pilar - Centro Empresarial Real, San Isidro | Centenario Oficinas [Archivo de Vídeo]. Youtube. <https://www.youtube.com/watch?v=eYBCvmzYsh4>
- Cook, S. (1997). The Evolution of the American Front Porch. University of Virginia. Recuperado de: [http://xroads.virginia.edu/~class/am483\\_97/projects/cook/decline.html](http://xroads.virginia.edu/~class/am483_97/projects/cook/decline.html)
- Cooper, F., Graña, A., & Nicolini, E. (1994). Conjunto comercial y financiero Playa Real [Planos de arquitectura]. Archivo de Arquitectura PUCP.
- Del Caz Enjuto, M. R. (2017). El papel de la vegetación en la mejora del entorno de los edificios en los procesos de regeneración urbana. *Revista Urbano*, 20(35), de: 102-113 <https://doi.org/10.22320/07183607.2017.20.35.08>
- Design Workshop. (s. f.). Domain Northside. <https://www.designworkshop.com/projects/domain-northside.html>
- Ergun, B. (2010). Evolution of shopping malls: Recent trends and the question of regeneration. Çankaya University
- Fort Brescia, B., & Stuart, G. (2020). Proyecto de Remodelación y Ampliación del Centro Comercial Camino Real
- Google. (2024). [Centro Empresarial Real - Centro Comercial Camino Real]. Recuperado el 21 de mayo de 2024 de <https://www.google.com/maps/@-12.0973778,-77.0370763,17.75z?entry=ttu>
- Grupo Centenario. (2021, marzo 25). Torres de Camino Real, nuevo rumbo e inversión en el Centro Empresarial Real, de: <https://oficinascentenario.pe/torres-de-camino-real-nuevo-rumbo-e-inversion-en-el-centro-empresarial-real>
- Grupo Centenario. (2024, mayo). Oficinas implementadas. [Brochure informativo]
- Hernández, I., Hernández, J., & Hernández, R. (2013). Los centros comerciales: El nuevo paradigma de desarrollo y consumo de la sociedad moderna. *Risco*, 17, 35-47.
- Instituto Catastral de Lima. (s. f.). Sistema de Información Territorial. <https://sit.icl.gob.pe/sit/>
- Koolhaas, R. (Ed.). (2001). *Mutaciones*. Taschen
- Koolhaas, R. (Ed.). (2002). *The Harvard guide to shopping*. Taschen.
- Llona, M. Á., & Málaga, G. (1973). Propuesta para Centro Comercial Camino Real (1973) (Fondo documental LLONA) [Planos de arquitectura]. Archivo de Arquitectura PUCP.
- Llona, M. Á., & Málaga, G. (1974). Propuesta para Centro Comercial Camino Real (1974) (Fondo documental LLONA) [Planos de arquitectura]. Archivo de Arquitectura PUCP.
- Mercado Negro. (2022). ¿Por qué el C.C. Camino

Real está casi sin actividad teniendo la mejor ubicación de Lima? [Blog de marketing]. Mercado Negro. <https://www.mercadonegro.pe/marketing/por-que-el-c-c-camino-real-esta-casi-sin-actividad-teniendo-la-mejor-ubicacion-de-lima/>

- Morán, M. (s. f.). Edificio L'Illa Diagonal en Barcelona [Fotografía].
- Municipalidad de San Isidro. (s. f.). GeoVisor MSI [Visualizador de mapas]. Recuperado 21 de mayo de 2024, de <http://sic.munisanisidro.gob.pe/eoportal#map=16.2/-8575142.14/-1356815.72/0>
- Municipalidad de San Isidro. (2022). Plan Urbano Distrital de San Isidro 2023-2033.
- Nippur, G. (2017, mayo 5). CENTRO COMERCIAL «CAMINO REAL» (1980-1990) [Archivo blog]. PERU30.
- Ortiz de Zevallos, A. (1981, julio). Arquitectura, El Espacio Habitado. Debate, 9, 78-81.
- Ortiz de Zevallos, A. (1997, junio). Centro Comercial Jockey Plaza: Un nuevo escenario para Lima. Debate, 19(94), 37-39.
- Regalado, O., Fuentes, C., Aguirre, G., García, N., Miu, R., & Vallejo, R. (2009). Factores críticos de éxito en los centros comerciales de Lima Metropolitana y el Callao (1.a ed.). Universidad ESAN.
- Scheken Salvi Weber. (s. f.). Post am Rochus. <https://www.schenkersalviweber.com/post-am-rochus/>
- Stangel, M. (2022). Integration of architecture and vegetation - a review of tendencies and perspectives. BUILDER, 300(7), 57-61. <https://doi.org/10.5604/01.3001.0015.882216.2/-8575142.14/-1356815.72/0>
- Taylor M. (2002). Repositioning the Older Shopping Mall. Sprawl and Public Space: Redressing the Mall, 49-50.
- Video Retro Perú. (2013, junio 25). Comerciales Centro Comercial Camino Real [Archivo de Vídeo]. Youtube. <https://www.youtube.com/watch?v=vEHFR9B54wY>

## LISTADO DE FIGURAS

**FIGURA 1 (pág. 19)**

Título: Centro Comercial Camino Real (2023), foto aérea  
Tipo: Fotografía  
Fuente: Grupo Centenario

**FIGURA 2 (pág. 22)**

Título: Ubicación del C.C.C.R., mapas referenciales  
Tipo: Mapa  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 3 (pág. 23)**

Título: Centro Camino Real, isometría y planta general  
Tipo: Diagrama  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 4 (pág. 24)**

Título: C.C. Camino Real, elevación frontal + planta  
Tipo: Diagrama  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 5 (pág. 26)**

Título: Centro Empresarial Real, plano referencial  
Tipo: Planimetría  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 6 (pág. 26)**

Título: Centro Empresarial Real, fotografías varias  
Tipo: Fotografía  
Fuente: Grupo Centenario, Archivo personal

**FIGURA 7 (pág. 28)**

Título: Manzana ex-Lote Ayulo Pardo, fotos aéreas históricas  
Tipo: Fotografía  
Fuente: GeoVisor MSI, Google

**FIGURA 8 (pág. 30)**

Título: C.C. Camino Real, foto histórica - 7 de octubre de 1992  
Tipo: Fotografía  
Fuente: Archivo Histórico Grupo El Comercio

**FIGURA 9 (pág. 30)**

Título: Historia resumida del C.C.C.R., línea de tiempo  
Tipo: Diagrama  
Fuente: Archivo Perú 30, Archivo de Arquitectura PUCP, Archivo Grupo el Comercio, Video Retro Perú

**FIGURA 10 (pág. 34)**

Título: Problemática actual de Camino Real, fotografías ilustrativas  
Tipo: Fotografías  
Fuente: Archivo Personal, Grupo Centenario

**FIGURA 11 (pág. 38)**

Título: C.C. Camino Real 2024, adaptación de foto aérea  
Tipo: Fotomontaje  
Fuente: Oficinas Centenario

**FIGURA 12 (pág. 41)**

Título: C.C. Camino Real, fotomontaje  
Tipo: Fotomontaje  
Fuente: Archivo Histórico Grupo El Comercio, Grupo Centenario

**FIGURA 13 (pág. 43)**

Título: Ubicación de referencias, mapa  
Tipo: Mapa  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 14 (pág. 44)**

Título: The Domain, planta general  
Tipo: Planimetría  
Fuente: Design Workshop

**FIGURA 15 (pág. 44)**

Título: The Domain, fotografías varias  
Tipo: Fotografías  
Fuente: Design Workshop

**FIGURA 16 (pág. 46)**

Título: L'illa Diagonal, planta baja  
Tipo: Planimetría  
Fuente: Design Workshop

**FIGURA 17 (pág. 46)**

Título: L'illa Diagonal, fotografías varias  
Tipo: Fotografías  
Fuente: Michael Moran, Lluís Casals

**FIGURA 18 (pág. 48)**

Título: Post am Rochus, diagramas  
Tipo: Diagrama  
Fuente: Schenker Salvi Weber

**FIGURA 19 (pág. 48)**

Título: Post am Rochus, fotografías varias  
Tipo: Fotografías  
Fuente: Schenker Salvi Weber

**FIGURA 20 (pág. 53)**

Título: Centro Camino Real (1973), bosquejo programático  
Tipo: Fotografía de documento archivado  
Fuente: Archivo de Arquitectura PUCP

**FIGURA 21 (pág. 54)**

Título: Centro Camino Real (1973), planimetría  
Tipo: Redibujo de documento archivado  
Fuente: Archivo de Arquitectura PUCP

**FIGURA 22 (pág. 54)**

Título: Centro Camino Real (1973), corte redibujado  
Tipo: Redibujo de documento archivado  
Fuente: Archivo de Arquitectura PUCP

**FIGURA 23 (pág. 56)**

Título: Centro Camino Real (1974), planimetría  
Tipo: Redibujo de documento archivado  
Fuente: Archivo de Arquitectura PUCP

**FIGURA 24 (pág. 56)**

Título: Centro Camino Real (1974), corte redibujado  
Tipo: Redibujo de documento archivado  
Fuente: Archivo de Arquitectura PUCP

**FIGURA 25 (pág. 58)**

Título: Centro Camino Real (1973), bosquejo general de proyecto  
Tipo: Fotografía de documento archivado  
Fuente: Archivo de Arquitectura PUCP

**FIGURA 26 (pág. 58)**

Título: Centro Camino Real (1974), corte bosquejo  
Tipo: Fotografía de documento archivado  
Fuente: Archivo de Arquitectura PUCP

**FIGURA 27 (pág. 59)**

Título: Centro Camino Real (1973), elevación bosquejo  
Tipo: Fotografía de documento archivado  
Fuente: Archivo de Arquitectura PUCP

**FIGURA 28 (pág. 60)**

Título: Centro Camino Real, elevación comparativa  
Tipo: Diagrama  
Fuente: Elaboración propia, con datos de Archivo de Arquitectura PUCP

**FIGURA 29 (pág. 62)**

Título: Centro Camino Real, comparativa 1973 - 2024  
Tipo: Diagrama  
Fuente: Elaboración propia, con datos de Archivo de Arquitectura PUCP

**FIGURA 30 (pág. 67)**

Título: Estrategia 1 de proyecto, diagrama ilustrativo  
Tipo: Diagrama  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 31 (pág. 69)**

Título: Estrategia 2 de proyecto, diagrama ilustrativo  
Tipo: Diagrama  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 32 (pág. 71)**

Título: Estrategia 3 de proyecto, diagrama ilustrativo  
Tipo: Diagrama  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 33 (pág. 73)**

Título: Estrategia 4 de proyecto, diagrama ilustrativo  
Tipo: Diagrama  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 34 (pág. 74)**

Título: Conjunto urbano Camino Real, isometría general  
Tipo: Axonometría  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 35 (pág. 76)**

Título: Conjunto Urbano, vista: entrada esquina  
Tipo: Vista  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 36 (pág. 78)**

Título: Remodelación y programa, diagrama ilustrativo  
Tipo: Diagrama  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 37 (pág. 80)**

Título: Remodelación y programa, planta ilustrativa  
Tipo: Diagrama  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 38 (pág. 82)**

Título: Remodelación y programa, corte ilustrativo  
Tipo: Diagrama  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 39 (pág. 84)**

Título: Remodelación y programa, vista: escaleras  
Tipo: Diagrama  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 40 (pág. 86)**

Título: Nuevo desarrollo, cortes y diagrama ilustrativo  
Tipo: Diagrama  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 41 (pág. 88)**

Título: Nuevo desarrollo, vista: curva y torre  
Tipo: Vista  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 42 (pág. 90)**

Título: Estructuras en reciclaje, planta e isometría estructural de Camino Real  
Tipo: Diagrama  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 43 (pág. 91)**

Título: Estructuras en reciclaje, diagrama ilustrativo  
Tipo: Diagrama  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 44 (pág. 92)**

Título: Conjunto Urbano, vista: pase central  
Tipo: Vista  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 45 (pág. 94)**

Título: Conjunto Interconectado, diagramas ilustrativos  
Tipo: Diagrama  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 46 (pág. 96)**

Título: Conjunto interconectado, vista: escaleras  
Tipo: Vista  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 47 (pág. 98)**

Título: Conjunto interconectado, vista: conexión  
Tipo: Vista  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 48 (pág. 100)**

Título: Conjunto Interconectado, conexión vehicular subterránea  
Tipo: Diagrama  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 49 (pág. 102)**

Título: Nuevo panorama, diagrama ilustrativo  
Tipo: Diagrama  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 50 (pág. 104)**

Título: Nuevo panorama, vista: techo verde  
Tipo: Vista  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 51 (pág. 106)**

Título: Planimetría de proyecto, plano de ubicación  
Tipo: Planimetría  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 52 (pág. 108)**

Título: Planimetría de proyecto, planta sótano 2-5  
Tipo: Planimetría  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 53 (pág. 110)**

Título: Planimetría de proyecto, planta sótano 1  
Tipo: Planimetría  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 54 (pág. 112)**

Título: Planimetría de proyecto, planta 1  
Tipo: Planimetría  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 55 (pág. 114)**

Título: Planimetría de proyecto, planta 2  
Tipo: Planimetría  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 56 (pág. 116)**

Título: Planimetría de proyecto, planta 3  
Tipo: Planimetría  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 57 (pág. 116)**

Título: Planimetría de proyecto, planta 4  
Tipo: Planimetría  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 58 (pág. 118)**

Título: Planimetría de proyecto, planta 5  
Tipo: Planimetría  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 59 (pág. 120)**

Título: Planimetría de proyecto, planta 6 -10  
Tipo: Planimetría  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 60 (pág. 124)**

Título: Planimetría de proyecto, planta 11  
Tipo: Planimetría  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 61 (pág. 126)**

Título: Planimetría de proyecto, planta 12  
Tipo: Planimetría  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 62 (pág. 128)**

Título: Planimetría de proyecto, planta 13-16  
Tipo: Planimetría  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 63 (pág. 130)**

Título: Planimetría de proyecto, planta 17  
Tipo: Planimetría  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 64 (pág. 132)**

Título: Planimetría de proyecto, planta 18  
Tipo: Planimetría  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 65 (pág. 134)**

Título: Planimetría de proyecto, planta 19  
Tipo: Planimetría  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 66 (pág. 136)**

Título: Planimetría de proyecto, planta techos  
Tipo: Planimetría  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 67 (pág. 138)**

Título: Planimetría de proyecto, diagrama líneas de corte  
Tipo: Diagrama  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 68 (pág. 140)**

Título: Planimetría de proyecto, corte A-A  
Tipo: Planimetría  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 69 (pág. 142)**

Título: Planimetría de proyecto, corte B-B  
Tipo: Planimetría  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 70 (pág. 144)**

Título: Planimetría de proyecto, corte C-C  
Tipo: Planimetría  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 71 (pág. 146)**

Título: Planimetría de proyecto, corte D-D  
Tipo: Planimetría  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 72 (pág. 148)**

Título: Planimetría de proyecto, corte E-E  
Tipo: Planimetría  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 73 (pág. 150)**

Título: Planimetría de proyecto, corte F-F  
Tipo: Planimetría  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 74 (pág. 152)**

Título: Planimetría de proyecto, elevaciones  
Tipo: Planimetría  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 75 (pág. 154)**

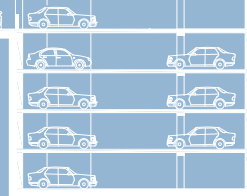
Título: Planimetría de proyecto, detalle: escalera  
Tipo: Planimetría  
Fuente: Elaboración propia

**FIGURA 76 (pág. 156)**

Título: Planimetría de proyecto, detalle: fachada  
Tipo: Planimetría  
Fuente: Elaboración propia



El proyecto busca retipologizar el Centro Comercial Camino Real hacia un tipo contemporáneo de centro comercial. Aplicando estrategias de regeneración, el proyecto propone una remodelación del volumen principal mediante reciclaje y remodelación de la estructura antigua, fragmentándola volumétricamente en zonas precisas para crear una espacialidad más abierta, una integración con los edificios colindantes del Centro Empresarial Real y la ciudad vía la Av. Camino Real con conexiones directas desde y hacia ambos medios y una diversificación de usos mediante un programa cultural-empresarial desarrollado en un nueva torre multiuso proporcional a las torres originales del centro.



ARCHIVO DE  
ARQUITECTURA PUCP

