

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



TORRE AV. LARCO Y VIVIENDA COLECTIVA

PROYECTO DE FIN DE CARRERA

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL PARA OBTENER
EL TÍTULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO**

AUTOR

Tomas Salinas Fetzer

CÓDIGO

20074499

ASESOR:

Eduardo Figari Gold

Lima, mayo, 2015

Resumen

EL proyecto Torre Av. Larco y Vivienda colectiva postula cuatro variables a tener en cuenta: comercio, vivienda, hotel y oficina, bajo una importante ubicación que las acoja: el distrito de Miraflores. Bajo esta premisa se formuló el reto de un proyecto urbano de usos mixtos, que en la unión de sus partes cumpliera con lo demandado por una ciudad en crecimiento, como lo es la ciudad de Lima. La torre emplazada hacia el frente, con salas para eventos, diez pisos de hotel y seis de oficinas, responde a la escala de las dos importantes avenidas que la sostienen, mientras que hacia el sector posterior, articulada mediante una diagonal peatonal de carácter comercial y el espacio público central, se asienta la vivienda, manteniendo el perfil urbano de la calle en aras de mantener la escala del sector.



INDICE

1. RESUMEN

2. INTRODUCCIÓN

3. PRIMER CAPÍTULO – APROXIMACIÓN GENERAL AL PROYECTO

3.1 MIRAFLORES

3.2 UBICACIÓN

3.3 RAZONES DEL PROGRAMA ESCOGIDO

3.4 PROGRAMA

4. SEGUNDO CAPITULO – CONSIDERACIONES GENERALES

4.1 PARAMETROS

5. TERCER CAPITULO - PROYECTO

5.1 TOMA DE PARTIDO

5.2 INGRESOS/FLUJOS

5.3 AMBIENTES

5.4 ESTRUCTURA

5.5 FACHADAS

5.6 GESTOS

6. CONCLUSIONES

7. BIBLIOGRAFÍA

1. RESUMEN

EL proyecto Torre Av. Larco y Vivienda colectiva postula cuatro variables a tener en cuenta: comercio, vivienda, hotel y oficina, bajo una importante ubicación que las acoja: el distrito de Miraflores. Bajo esta premisa se formuló el reto de un proyecto urbano de usos mixtos, que en la unión de sus partes cumpliera con lo demandado por una ciudad en crecimiento, como lo es la ciudad de Lima. La torre emplazada hacia el frente, con salas para eventos, diez pisos de hotel y seis de oficinas, responde a la escala de las dos importantes avenidas que la sostienen, mientras que hacia el sector posterior, articulada mediante una diagonal peatonal de carácter comercial y el espacio público central, se asienta la vivienda, manteniendo el perfil urbano de la calle en aras de mantener la escala del sector.

1. INTRODUCCIÓN

El crecimiento de Lima en los últimos años y la demanda de la ciudad por programas relacionados entre sí, posibilita la arquitectura de usos mixtos justificada en planteamientos que consideren su entorno y realcen la zona intervenida. Bajo este enfoque, fue imperativo partir de una localidad que cumpla con las características deseadas y tenga el potencial de incluir en sus linderos un proyecto concebido a partir de lo que la ciudad necesita. Dicha reflexión, fundamentada en lo planteado en esta tesis, postula cuatro variables a tener en cuenta: comercio, vivienda, hotel y oficinas y una importante ubicación que las acoja; el distrito de Miraflores.

3. PRIMER CAPÍTULO – APROXIMACIÓN GENERAL AL PROYECTO

3.1 MIRAFLORES

El distrito de Miraflores está ubicado en el centro-sur de Lima metropolitana y es el distrito más visitado con 1.5 millones de turistas al año. Su ubicación privilegiada y la oferta cultural, culinaria, comercial y de entretenimiento, hacen de Miraflores uno de los distritos más atractivos de la capital, tanto para el limeño como para el turista.

Para fines prácticos del proyecto, se buscó una localidad en el centro de Miraflores, en medio de la mayor actividad turística y comercial del distrito, cuya cercanía a grandes espacios públicos, turísticos, malecón y borde costero lo convirtieran en la ubicación predilecta. Tras un primer esbozo de posibles candidatos en base a una serie de consideraciones generales como el área del

terreno, el área y valor de la construcción, posibles frentes y su entorno inmediato, es que se fueron depurando y descartando las opciones hasta dar con la adecuada.

3.2 UBICACIÓN

Es en este contexto que la intersección de la avenida 28 de Julio, la calle Manco Cápac y la avenida Larco, resultó el lugar preciso para emplazar el proyecto. El terreno escogido, producto de una acumulación de lotes, no sólo posee el área y características suficientes para acoger un proyecto de usos mixtos, si no que al contar con una superficie de área libre cercana al 80 % debido al uso actual de playa estacionamiento, el impacto sobre el recinto se reduce considerablemente. Por el contrario, el área construida que sí se interviene representa en su mayoría tiendas comerciales de dos pisos cuya área luego se ve introducida en el diseño, reincorporando lo perdido.

La Avenida José Larco es una de las principales avenidas de la ciudad y representa uno de los principales ejes comerciales del distrito, destacado también a nivel metropolitano. Esta avenida de sólo trece cuadras se ve potenciada por sus extremos, el óvalo Miraflores y Larcomar, destinos turísticos por excelencia. El carácter comercial que caracteriza a Larco y el fuerte flujo peatonal que posee realzan el valor del proyecto, siendo un factor importante a tener en cuenta que posibilita activar la propuesta. Por otro lado, el crecimiento urbano y económico de los últimos años y la creciente demanda por edificios corporativos está ocasionando la descentralización de los mismos del centro financiero de San Isidro, surgiendo Miraflores como una alternativa real y viable.

3.3 RAZONES DEL PROGRAMA ESCOGIDO

De acuerdo a PROMPERU, de todos los turistas que llegan al país el 72 % visita Lima, siendo Miraflores el distrito que encabeza la lista. Hoy, el 60% de los huéspedes en los hoteles limeños de tres estrellas a más es gente de negocios. Según el Buró de Convenciones de Lima, este tipo de turismo de reuniones y congresos, generó al cierre del año pasado aproximadamente US\$1.000 millones en ingresos, y se estima que tanto los congresos como el **turismo** de negocios serán muy importantes para el país en los próximos años, pues serán responsables del 30% de las visitas desde el extranjero.

Entre este año y el 2019, la capital del Perú será sede de eventos internacionales de primer nivel, como la Junta de Gobernadores del Fondo Monetario Internacional y Banco Mundial, la cumbre del APEC, la sesión del Comité Olímpico Internacional y los Panamericanos del 2019, cuya convocatoria superará las 10 mil personas con una demanda potencial que exigirá al máximo a nuestra industria turística y hotelera.

Según la proyección de la Sociedad de Hoteles del Perú, Lima requerirá 1.000 habitaciones nuevas en hoteles de categorías cuatro y cinco estrellas antes de octubre del 2015, cuando se inicie la reunión anual del Fondo Monetario Internacional y el Banco Mundial. En esa línea, en miras al 2017, el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo estima que la capital precisará 3.120 habitaciones, donde en un escenario optimista los **hoteles** limeños de todas las categorías tendrán

una ocupación promedio de 73% anual, lo que garantiza una demanda y hace rentable incursionar en el sector.

3.4 PROGRAMA

Bajo esta premisa se formuló el reto de un proyecto urbano de usos mixtos, que en su conjunto satisfaga lo expuesto, respetando lineamientos y parámetros como retiros, estacionamientos, áreas libres y construidas, derivando en el diseño de un conjunto de vivienda colectiva con comercio, hotel y oficinas. La relación de sus partes en un solo planteamiento genera arquitectura para el turista, empresario y vecino, bajo un diseño que incluye al peatón y lo público como piezas necesarias.

4. SEGUNDO CAPITULO – CONSIDERACIONES GENERALES

4.1 PARAMETROS

Se propuso trabajar con cifras reales estableciendo el área construida en función a lo que la norma dictaba para cada lote que conforma el terreno, hallando en su acumulación el factor bajo el que se rige la construcción. Los tres sectores que se distinguen permiten edificaciones, considerando un 45 % de área libre, de siete, diez y quince pisos, lo que arroja en promedio un total de área construida techada sobre rasante de 33, 655 m², cifra máxima admitida al momento de plantear el programa.

Bajo esa condicionante, y dejando de lado los 10, 050 m² establecidos en sótanos, el proyecto presenta 31, 067.90 m² de área construida, cumpliendo lo previamente establecido.

5. TERCER CAPITULO - PROYECTO

5.1 TOMA DE PARTIDO

El diseño en sí parte de la fragmentación del terreno en aras de una arquitectura permeable, que al contar con tres frentes y ocupar casi la mitad de una manzana introduce al peatón generando espacios públicos hacia el interior. Con la finalidad de generar una primera planta comercial y abastecerse del flujo peatonal de Larco, la diagonal propuesta conecta las dos avenidas importantes estableciendo dos sectores definidos. Dichos sectores, cuyo programa comprenderá en sus primeros niveles el comercio requerido y lo que ofrece el hotel, surgen como dos podios sobre los cuales se asentarán la torre y la vivienda.

Consolidadas ambas partes, en el sector frente a la calle Manco Cápac se concibe la vivienda, considerando los siete pisos que marca el parámetro para conservar el perfil urbano de la calle y

aportar a la escala barrial del sector; mientras que en el lado contrario, con frentes hacia las avenidas, se erige la torre con 17 pisos. Como se ve en la planta, el espacio público queda contenido dentro del proyecto como elemento central mediante el cual se articulan y relacionan sus partes.

5.2 INGRESOS/FLUJOS

Resultó fundamental partir del diseño de una ordenada planta a nivel de la calle que admita y distinga claramente los diferentes ingresos que el proyecto requería. En la calle Manco Cápac el ingreso al hall de viviendas y el ingreso y salida vehicular; por la avenida 28 de Julio el servicio del hotel, la subida a la plaza elevada de las viviendas y el lobby de hotel; por la avenida Larco el hall principal que conecta el hotel con el piso de eventos; y en la diagonal, hacia la Av. 28 de Julio el lobby de las oficinas, y hacia la Av. Larco el hall urbano de ascensores que conecta los sótanos con el nivel de la calle, el piso de eventos y la terraza del hotel. La diagonal peatonal de carácter comercial genera una fuerte conexión entre las dos avenidas, ayudando a delimitar los sectores que definen el proyecto que en su coyuntura se vinculan los espacios y se desarrolla el programa.

5.3 AMBIENTES

En el primer nivel, la torre presenta el lobby del hotel y su restaurante principal, que también atiende a la calle, el bar y un gran hall hacia la avenida Larco, balconado por una barra más privada en la mezanine y en un nivel superior por el foyer del piso de eventos. El servicio del hotel se sitúa hacia el centro de la torre funcionando de manera independiente, donde el lobby de las oficinas y tiendas comerciales terminan por configurar el sector. Por otro lado, bajo la vivienda, se disponen más de 1200 m² de comercio a ser divididos en función a la demanda, con el propósito que active la diagonal peatonal.

En un segundo nivel, la torre dispone de un piso de eventos con capacidad para 600 personas distribuidas en siete salas, la más grande para 200, mientras que la vivienda se configura entorno a una plaza elevada central de carácter público que articula los volúmenes configurados en L. El primero de ellos, de un solo frente hacia la plaza y colindante al lote vecino, introduce dúplex uno encima del otro, mientras que el segundo, con un espacio central generado por su diseño a manera de quinta y fachadas hacia la plaza y la calle Manco Cápac, presenta flats tipo estudios en el primer y segundo nivel, completando los últimos dos con dúplex.

En un tercer nivel se sitúa el gimnasio y un restobar, rodeados de una terraza con posibilidad de albergar recepciones y eventos, conectada con el piso inferior en caso este requiere prolongarse. Dicha terraza, en comunión con la plaza elevada, genera el gran vacío central concebido para ser custodiado por la arquitectura que lo rodea.

Los primeros diez pisos de la torre son ocupados por el hotel, presentando 23 habitaciones por piso desplazadas hacia los cuatro frentes, y un núcleo central con las circulaciones y el servicio. Un piso técnico para montantes e instalaciones divide los pisos del hotel de los de las oficinas, independizando uno del otro y liberando la planta en estas últimas. De esta manera, seis niveles

de oficinas de aproximadamente 1000 m² de área útil de planta libre permiten acondicionarlas en función a la demanda posibilitando su subdivisión.

5.4 ESTRUCTURA

La estructura de concreto armado es una constante a lo largo de todo el proyecto, cuyo diseño estructural tuvo que satisfacer lo demandado por la espacialidad sobre rasante y por los tres sótanos de estacionamientos y servicios del hotel cuya funcionalidad no podía ser descartada. En el caso particular de la torre, hacia el sector opuesto de la avenida Larco, la estructura se ensancha para soportar el volado generado a raíz del corte que se asoma sobre la diagonal, generando grandes placas y agrandando y reforzando las vigas perimetrales con respecto a las del resto del edificio.

5.5 FACHADAS

La torre se establece en el primer nivel como una superficie vidriada en su totalidad, cuyo muro cortina filtra y vincula de manera directa a la calle el gran hall principal. El parapeto perimetral bajo el que se asienta amarra todos los frentes consolidando el podio, para que en un siguiente tramo, el U-glass uniformice el cuello de la torre con una superficie translúcida pero con poco registro por los distintos usos que se dan. La torre propiamente dicha se diseña como un solo elemento cubierto por un mismo muro cortina, pero evidenciando el uso diferenciado que se dan en sus partes. El hotel alude a lo compartimentado y particular de las habitaciones, enmarcándolas y generando perforaciones, mientras que en los últimos pisos el muro cortina asciende de forma limpia a la par con la planta libre de oficinas.

La vivienda se contrapone a la torre donde lo macizo de las fachadas en concreto texturado con la carpintería de madera de las ventanas le otorga mayor privacidad. Por otro lado, las columnas del exterior y las cornisas se acentúan, reduciendo la escala para que se perciban como unidades que forman parte de un conjunto, más que como un sólo volumen. Por su parte, los balcones hacia la plaza y calle Manco Cápac amplían el espacio integrándolo con el exterior, afianzando el estrecho vínculo que se busca entre ambos.

5.6 GESTOS

Con la finalidad de rescatar un modelo de barrio miraflorentino que de a pocos se va desdibujando, la vivienda propone una calle interior con corredores y puentes exteriores que configuran una quinta, para que en la convivencia con la plaza elevada se enriquezcan los recorridos generando espacios de permanencia y transición.

Si bien es cierto la diagonal delimita dos sectores, es innegable la conexión que existe entre ambos, visual y espacialmente. En los primeros esbozos del diseño se tomó en consideración ambos emplazamientos para que la altura de la torre no repercuta sobre la menor escala de la vivienda, por lo que la diagonal se traza con el recorrido del sol para que la sombra de uno no perjudique al otro. Por otro lado, se habilitan los techos de la vivienda con una terraza y techo verde no sólo por las ventajas medioambientales que trae y su sencilla implementación, sino pensando en las visuales de la torre, que no sólo se dan hacia las avenidas sino también hacia dentro del proyecto.

6. CONCLUSIONES

Es en el diseño del conjunto como un todo colectivo, que la arquitectura se emplea como una herramienta para generar un impacto positivo, económico y social, pero sobre todo un impacto positivo sobre la zona y sus alrededores, con espacios privados y públicos para el beneficio de la ciudad y la arquitectura como el medio que enriquece y mejora el día a día de las personas.

7. BIBLIOGRAFÍA

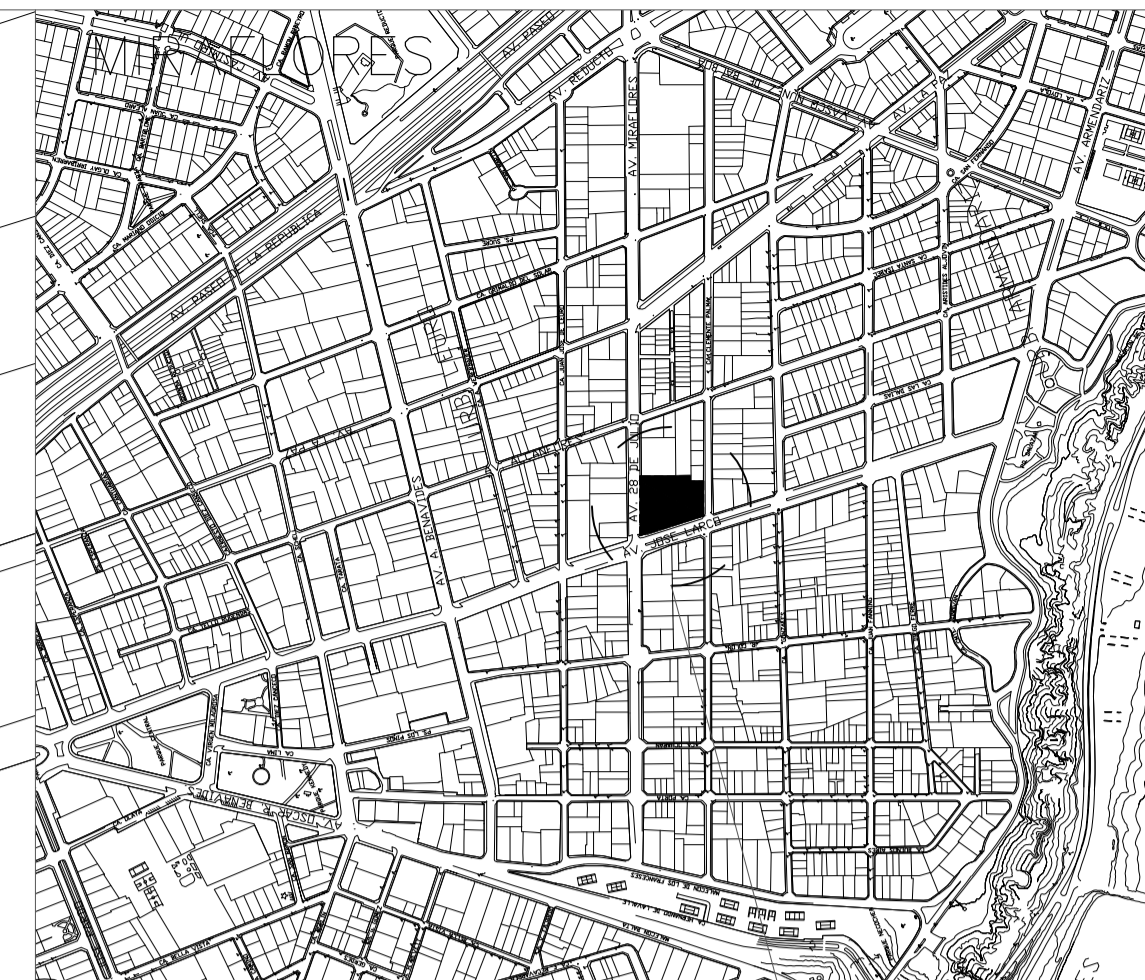
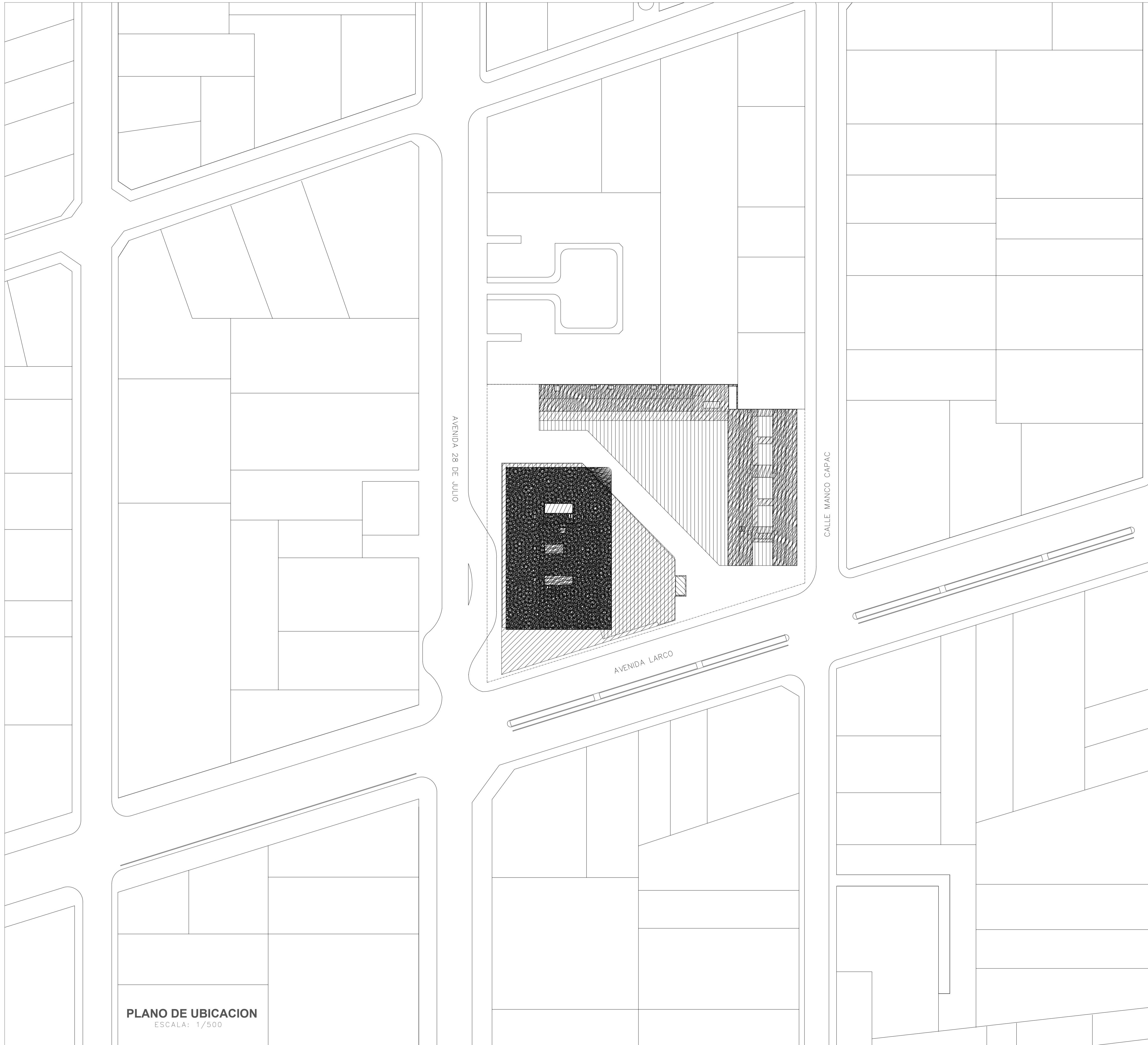
El Comercio. (21.08.2012). Distrito más turístico de Lima ya tiene oficina para proteger y guiar a visitantes. Recuperado de: <http://elcomercio.pe/lima/sucesos/distrito-mas-turistico-lima-ya-tieneoficina-protoger-guiar-visitantes-noticia-1458826>

El Comercio. (22.12.2014). Se puede acortar el déficit en la capacidad hotelera del país. Recuperado de: <http://elcomercio.pe/economia/peru/se-puede-acortar-deficit-capacidadhotelera-pais-noticia-1780067>

El Comercio. (17.12.2014). Turismo de reuniones cerrará año con US1000 millones. Recuperado de: http://elcomercio.pe/economia/peru/turismo-reuniones-cerrara-ano-us1000-millones-noticia-1778965?ref=nota_economia&ft=mod_leatambien&e=titulo

El Comercio. (23.09.2014). Cuál es el perfil del turista que visita Lima. Recuperado de: http://elcomercio.pe/vamos/noticias/cual-perfil-turista-que-visita-lima-noticia-1759010?ref=nota_luces&ft=mod_porsi&e=titulo

El Comercio. (19.10.2014). Quienes son y que buscan los turistas que vienen al Perú. Recuperado de: <http://elcomercio.pe/vamos/noticias/quienes-son-y-que-buscan-turistas-que-vienen-al-perunoticia-1758220>



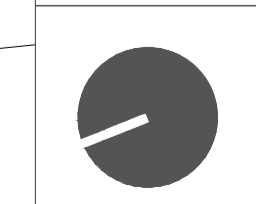
PROYECTO
 PLANO DE LOCALIZACION
 ESCALA: 10.000

DEPARTAMENTO: LIMA
 PROVINCIA: LIMA
 DISTRITO: MIRAFLORES
 AVENIDA: AV. JOSE LARCO
 AVENIDA: AV. 28 DE JULIO
 CALLE: CA. MANCO CAPAC

CUADRO DE ÁREAS

NIVELES	ÁREA TECHADA		TOTAL
	TORRE	VIVIENDA	
SOTANO 3	3028.09		3028.09
SOTANO 2	3028.09		3028.09
SOTANO 1	3994.38		3994.38
PISO 1	1640.70	2082.72	3723.42
MEZANINE	441.02		441.02
PISO 2/PLAZA	1883.56	979.46	2863.02
PISO 3	1139.47	1080.34	2219.81
PISO 4	1113.72	938.46	2052.18
PISO 5	1116.33	873.75	1990.08
PISO 6/TECHO	1118.79	455.67	1574.46
PISO 7	1121.10		1121.10
PISO 8	1123.27		1123.27
PISO 9	1125.29		1125.29
PISO 10	1127.16		1127.16
PISO 11	1128.89		1128.89
PISO 12	1130.46		1130.46
PISO 13	1131.89		1131.89
PISO 14	1176.39		1176.39
PISO 15	1175.55		1175.55
PISO 16	1176.62		1176.62
PISO 17	1177.52		1177.52
PISO 18	1178.24		1178.24
PISO 19	1178.80		1178.80
PISO 20	1179.19		1179.19
TECHO	73.54		73.54
TOTAL	24657.50	6410.40	31067.90
AREA DEL TERRENO	5436.50		5436.50
AREA LIBRE	58.95 %		3204.78
AREA OCUPADA	5436.50		5436.50

PLANO DE UBICACION
 ESCALA: 1/500

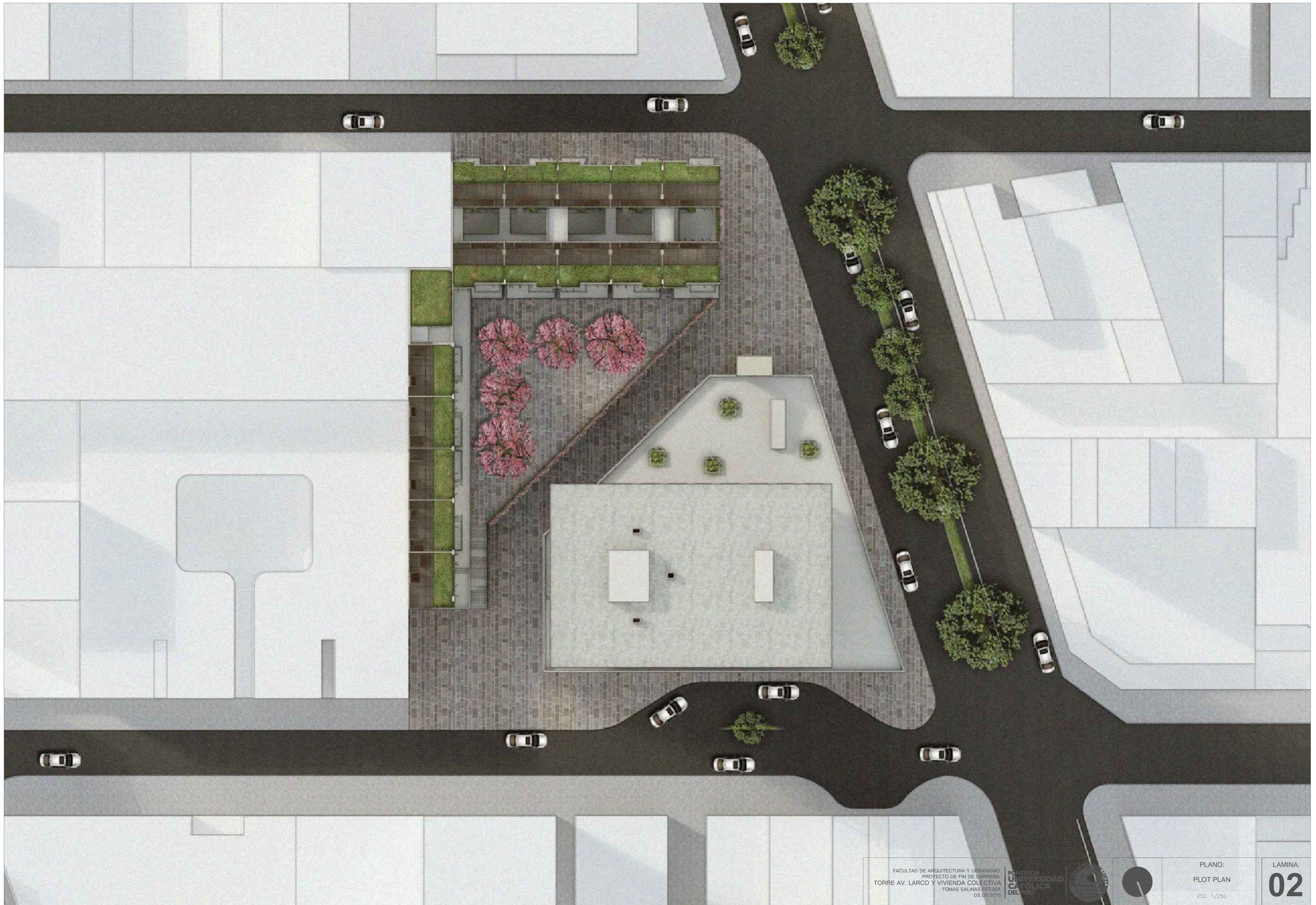


PLANO:
 UBICACIÓN
 ESC. 1/500



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
 PROYECTO DE FIN DE CARRERA:
 TORRE AV. LARCO Y VIVIENDA COLECTIVA
 TOMAS SALINAS FETZER
 08.05.2015

LAMINA:
01



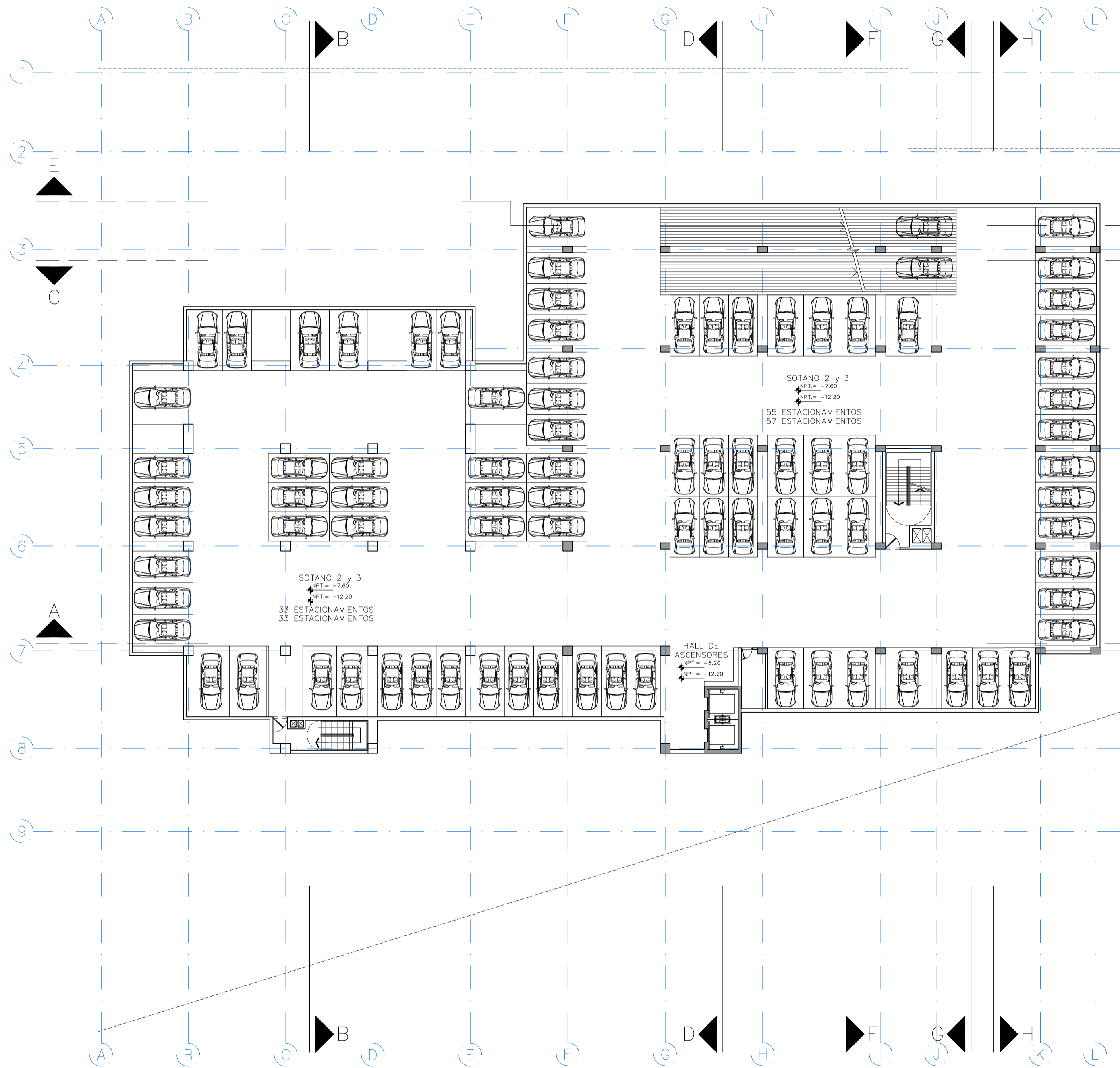
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
PROYECTO DE FIN DE CARRERA:
TORRE AV. LARCO Y VIVIENDA COLECTIVA
TOMAS SALINAS FETZER
08.05.2015

PONTIFICIA
UNIVERSIDAD
CATOLICA
DEL PERU

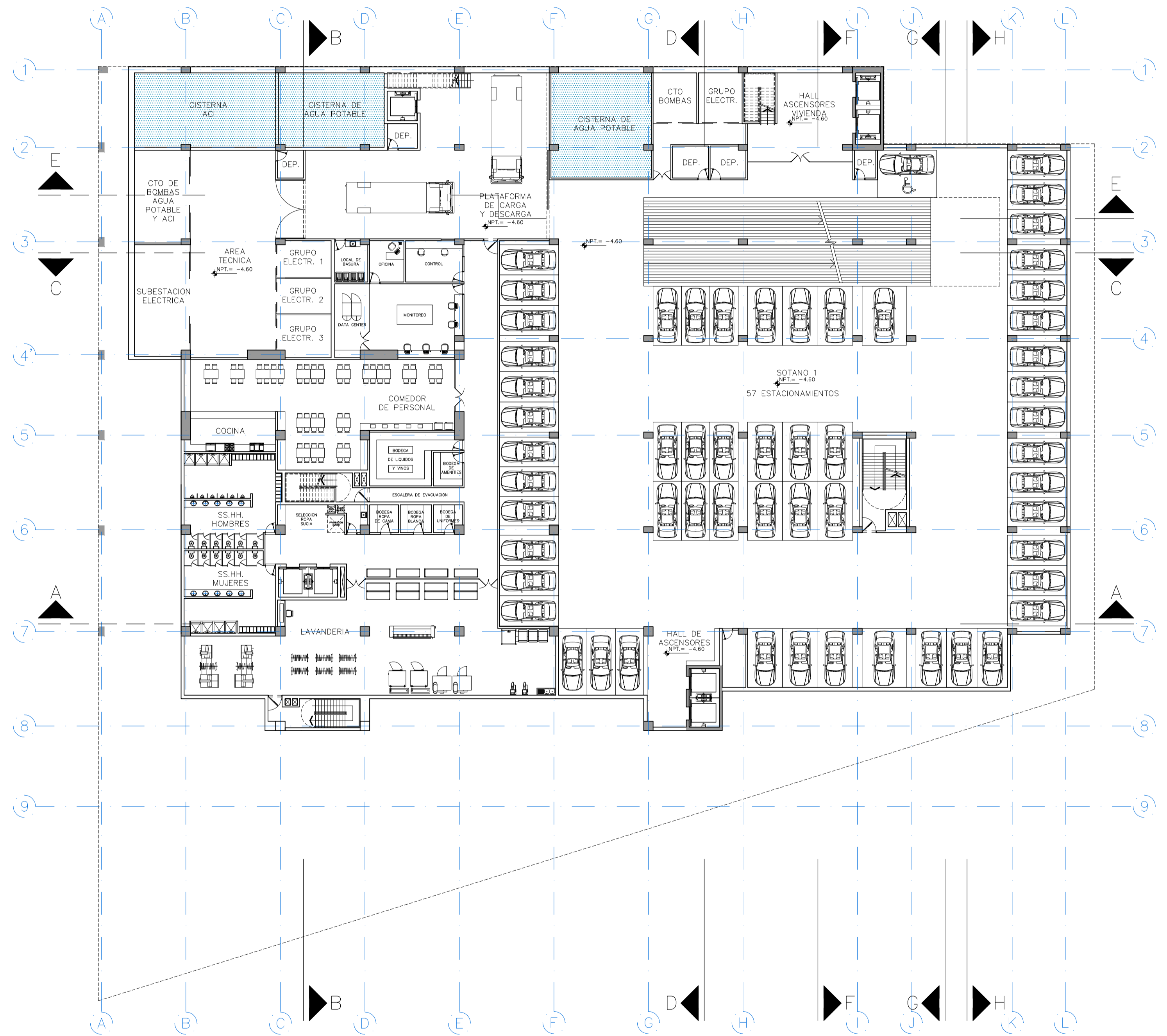


PLANO:
PLOT PLAN
ESC. 1/250

LAMINA:
02



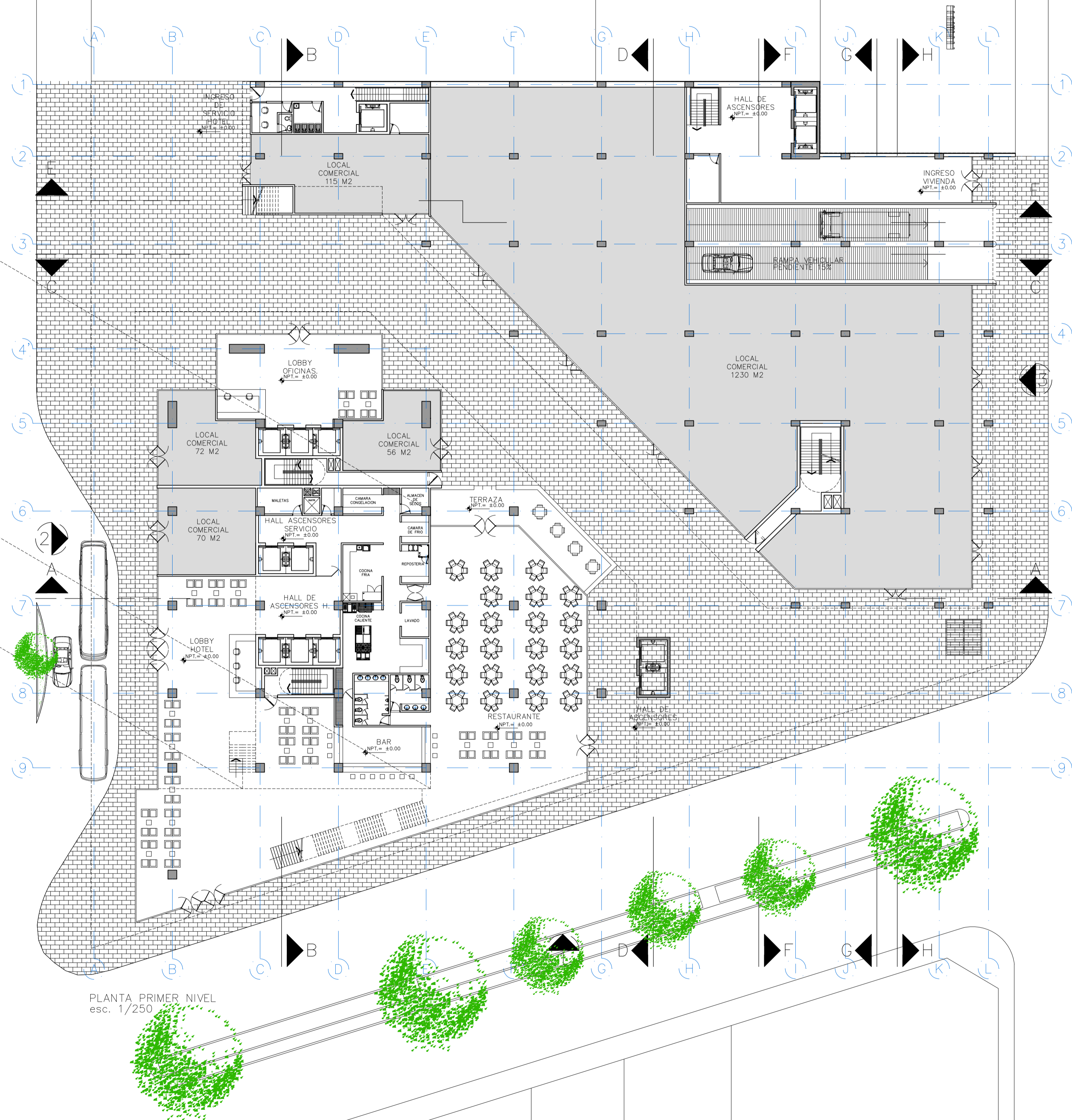
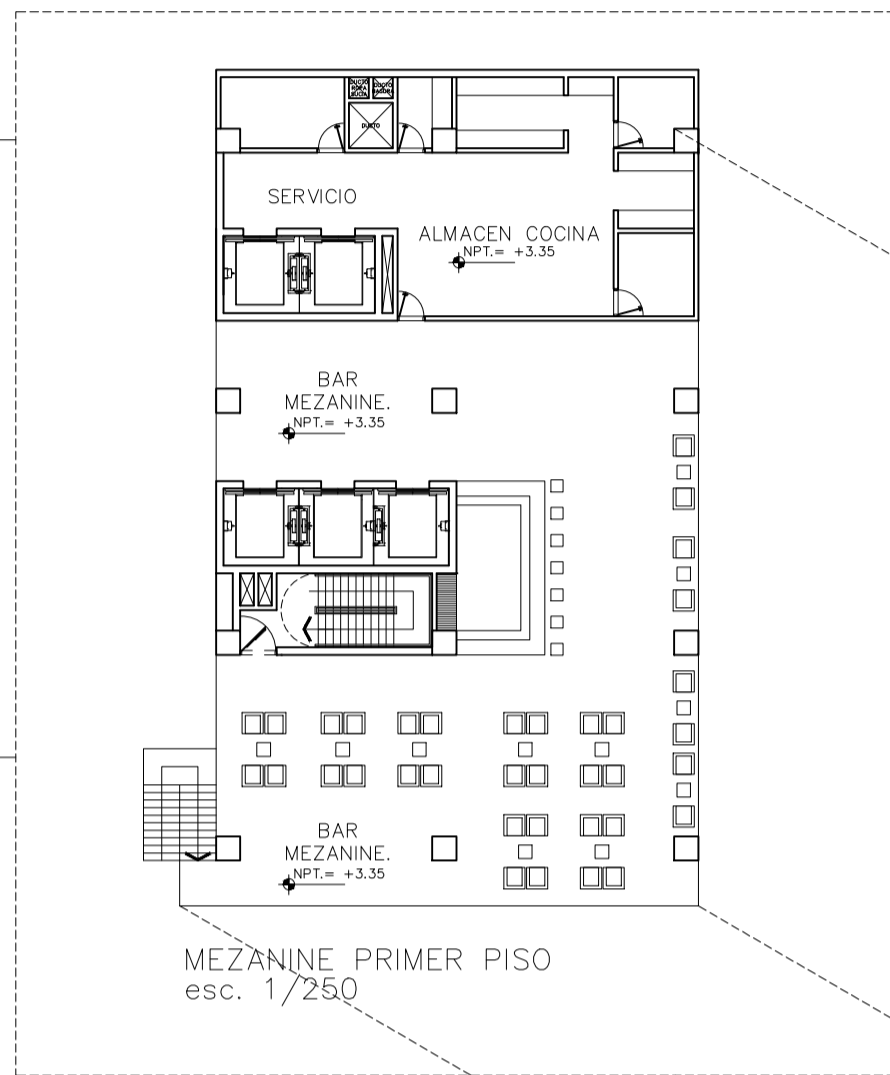
PLANTA TÍPICA SÓTANO 2 y 3
esc. 1/250



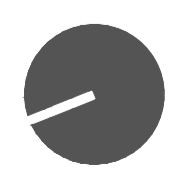
PLANTA SÓTANO 1
esc. 1/250

ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	
NIVEL	TOTAL EST.
HOTEL	70
PARQUEA	20
OFICINA	100
COMERCIO	20
TOTAL	220

CANTIDAD ESTACIONAMIENTOS	
NIVEL	TOTAL EST.
SÓTANO 1	57
SÓTANO 2	48
SÓTANO 3	90
TOTAL	225

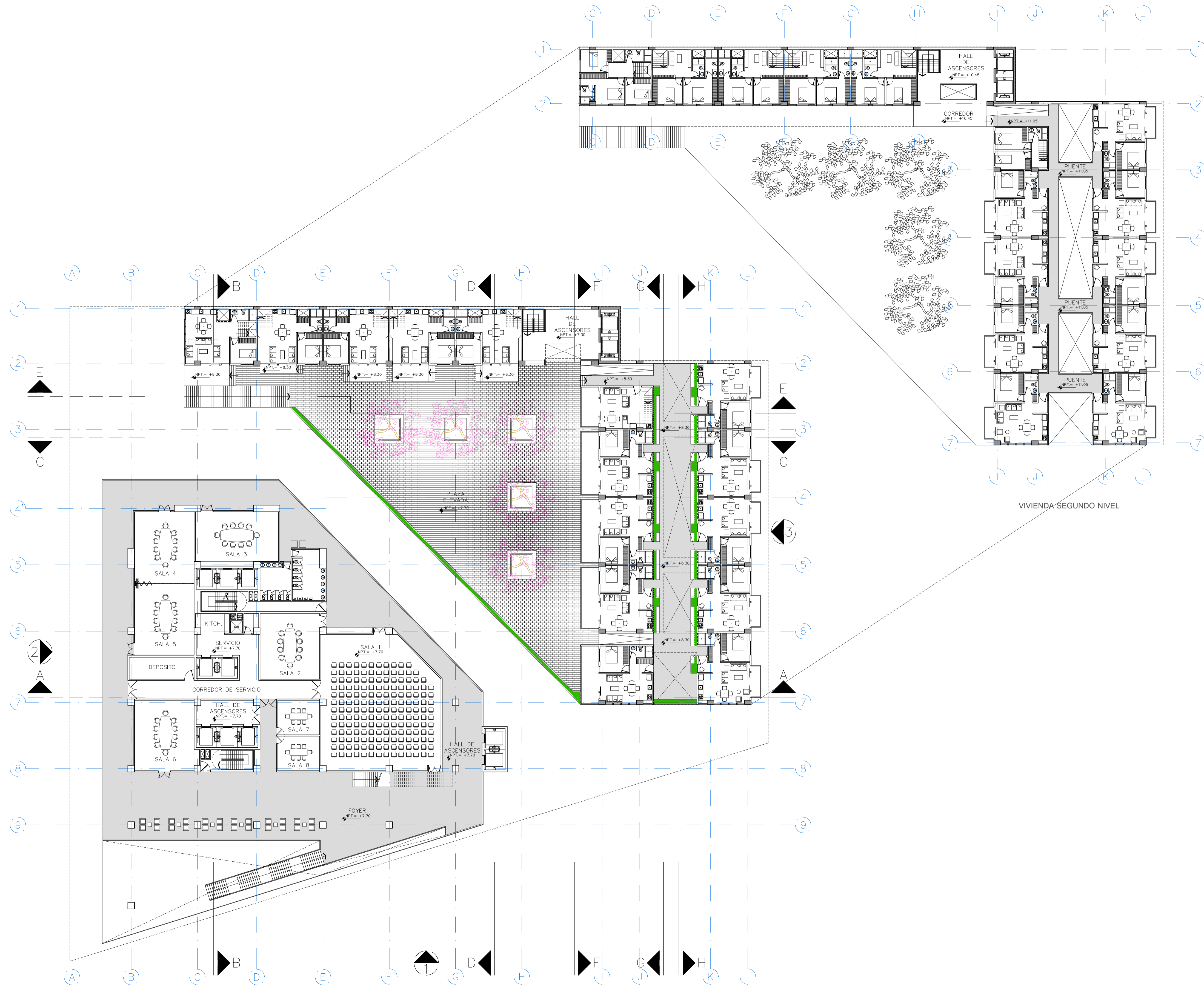


FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
PROYECTO DE FIN DE CARRERA:
TORRE AV. LARCO Y VIVIENDA COLECTIVA
TOMAS SALINAS FETZER
08.05.2015

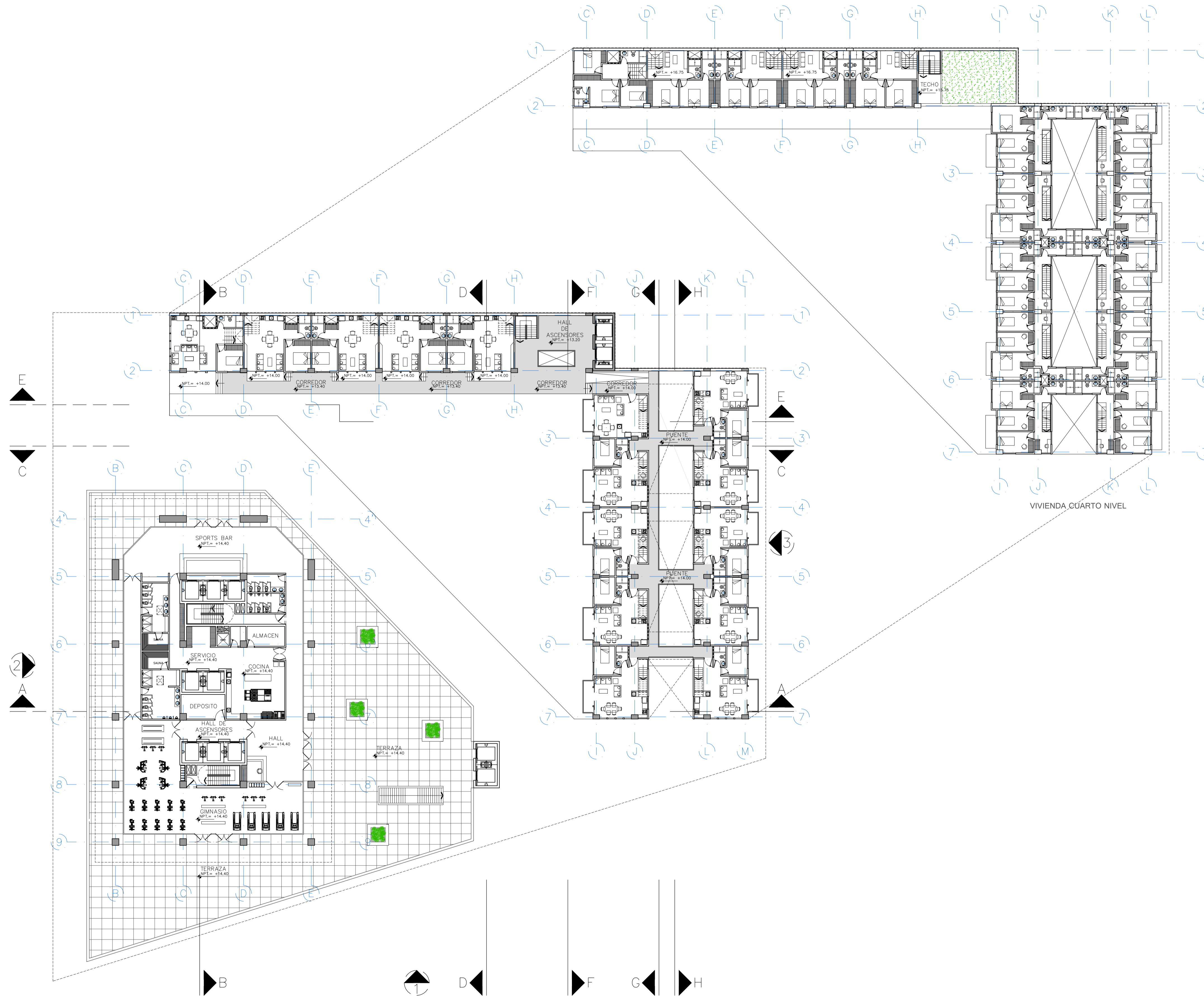


PLANO:
PLANTA PISO 1
Y MEZANINE
ESC. 1/250

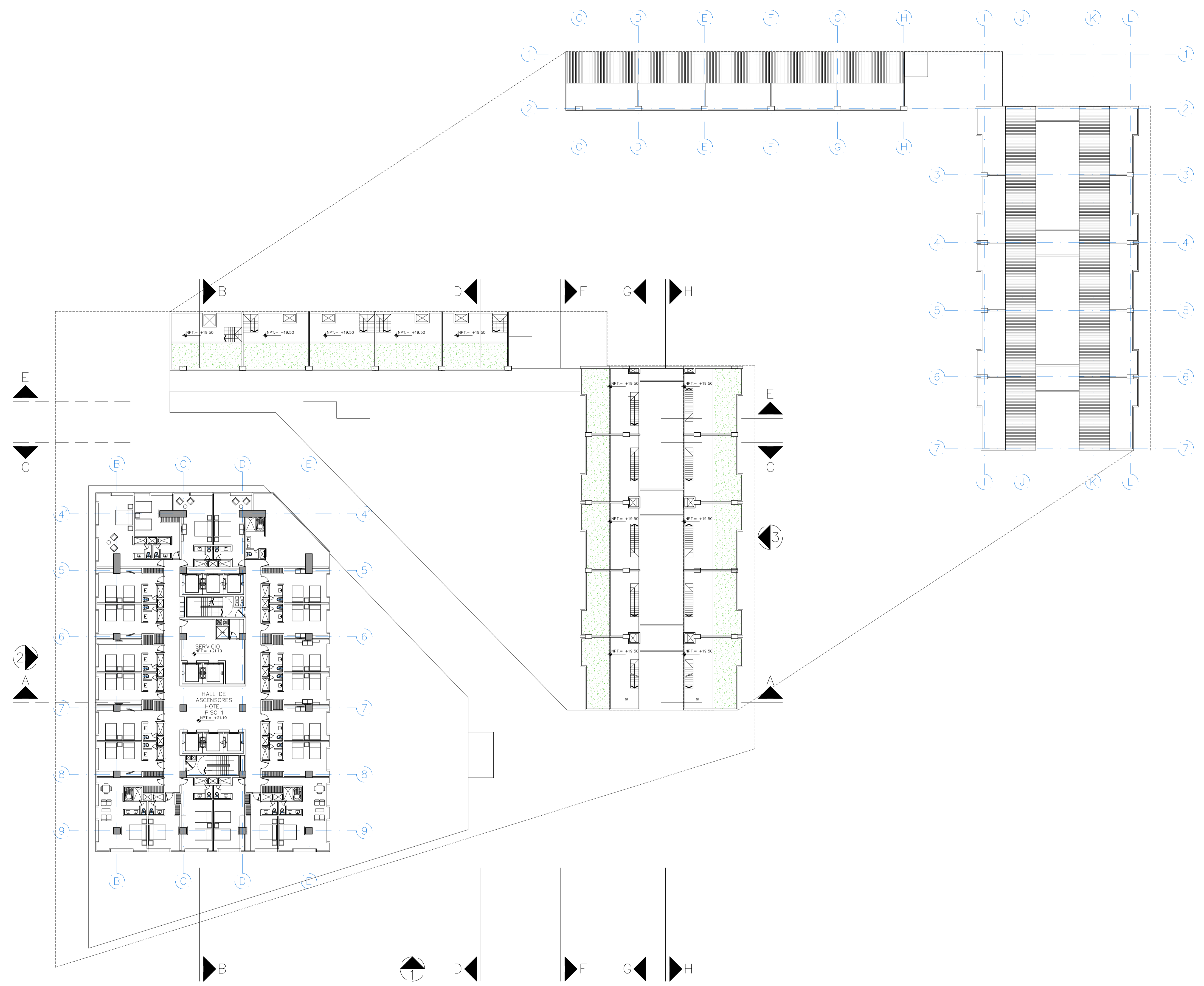
LAMINA:
04



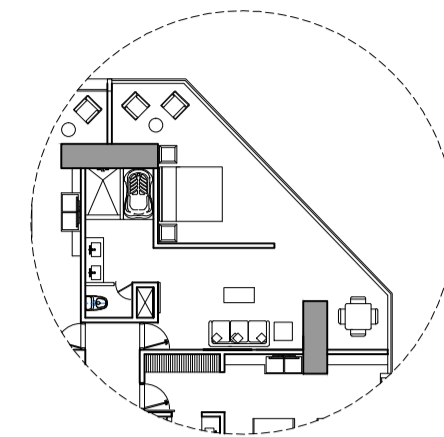
PLANTA TORRE SEGUNDO NIVEL / PLAZA ELEVADA Y VIVIENDA PRIMER NIVEL
 esc. 1/250



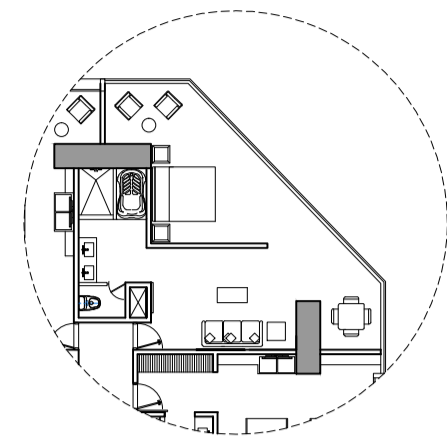
PLANTA TORRE TERCER NIVEL / VIVIENDA TERCER NIVEL
 esc. 1/250



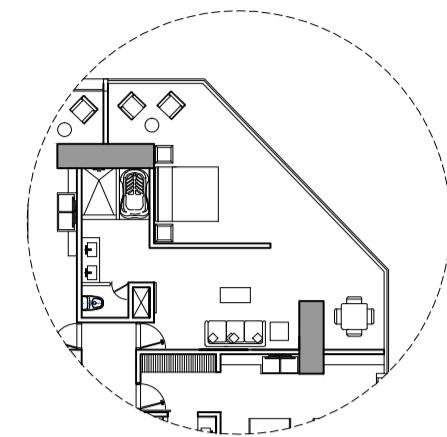
PLANTA TIPICA HOTEL
PISO 14
esc. 1/250



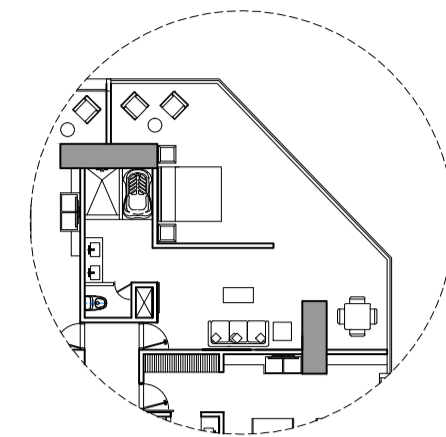
HOTEL PISO 1
esc. 1/250



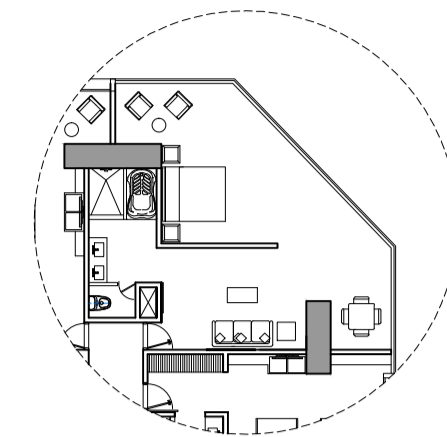
HOTEL PISO 2
esc. 1/250



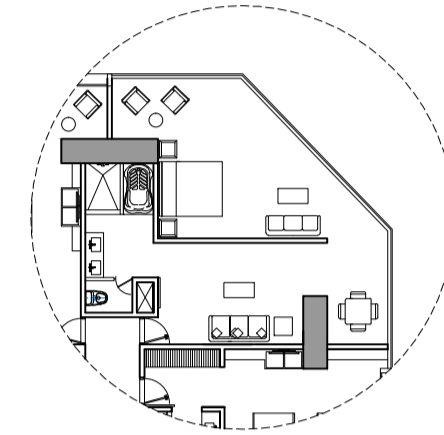
HOTEL PISO 3
esc. 1/250



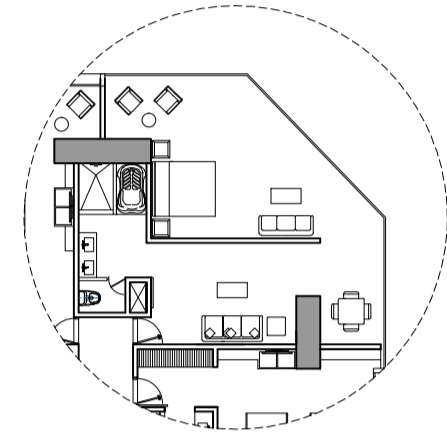
HOTEL PISO 4
esc. 1/250



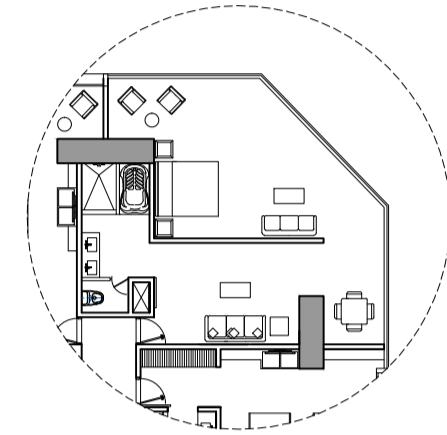
HOTEL PISO 5
esc. 1/250



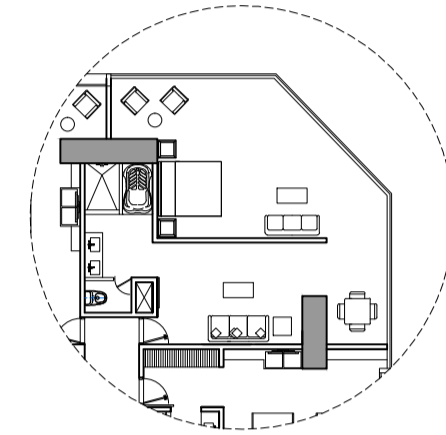
HOTEL PISO 6
esc. 1/250



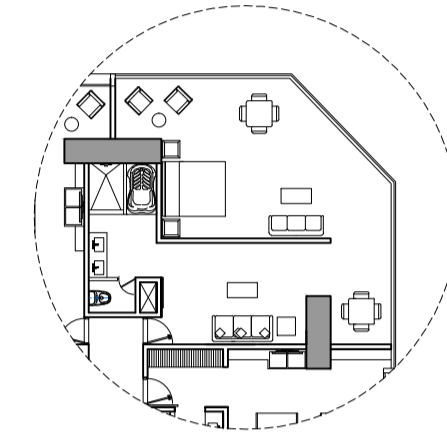
HOTEL PISO 7
esc. 1/250



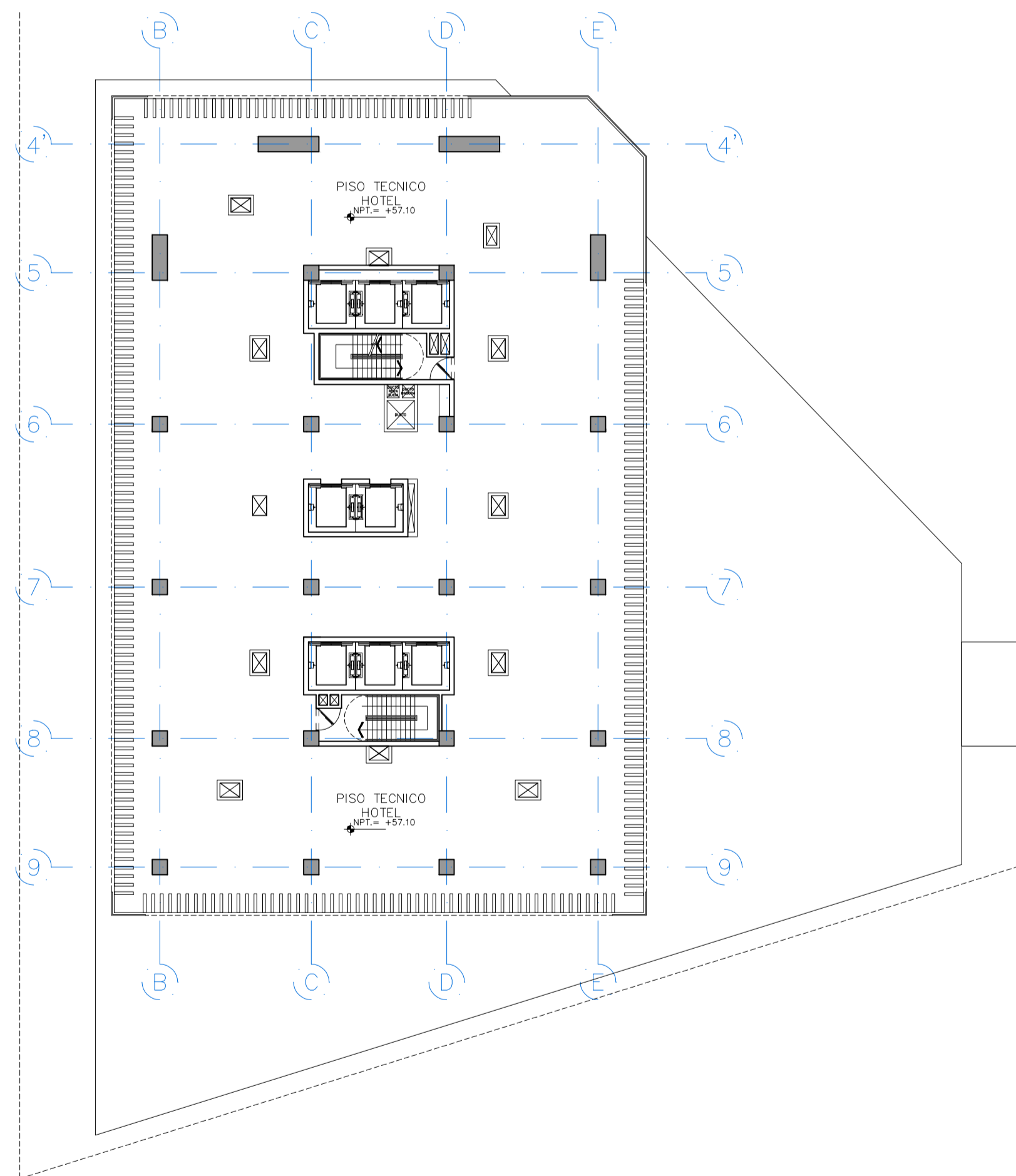
HOTEL PISO 8
esc. 1/250



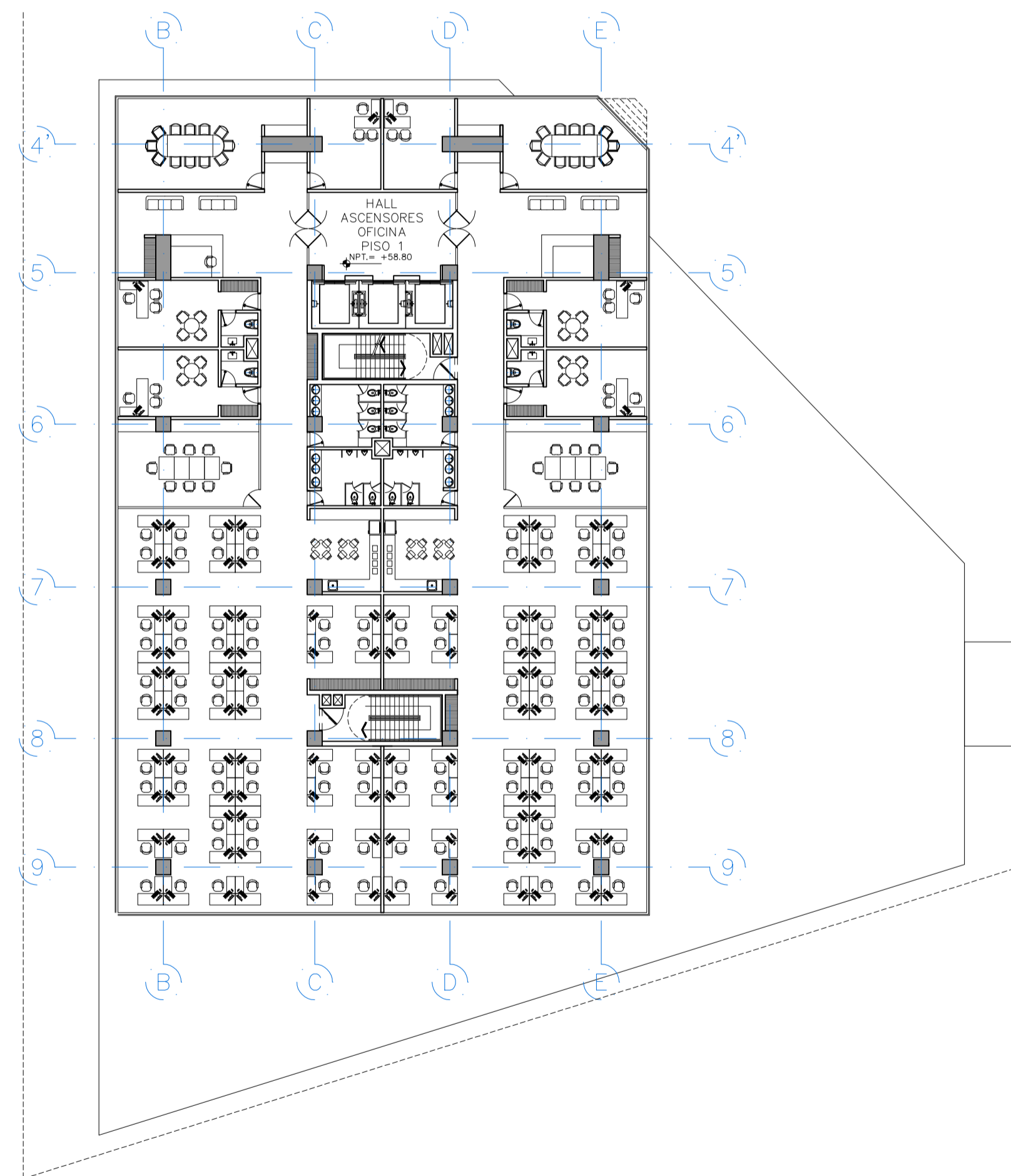
HOTEL PISO 9
esc. 1/250



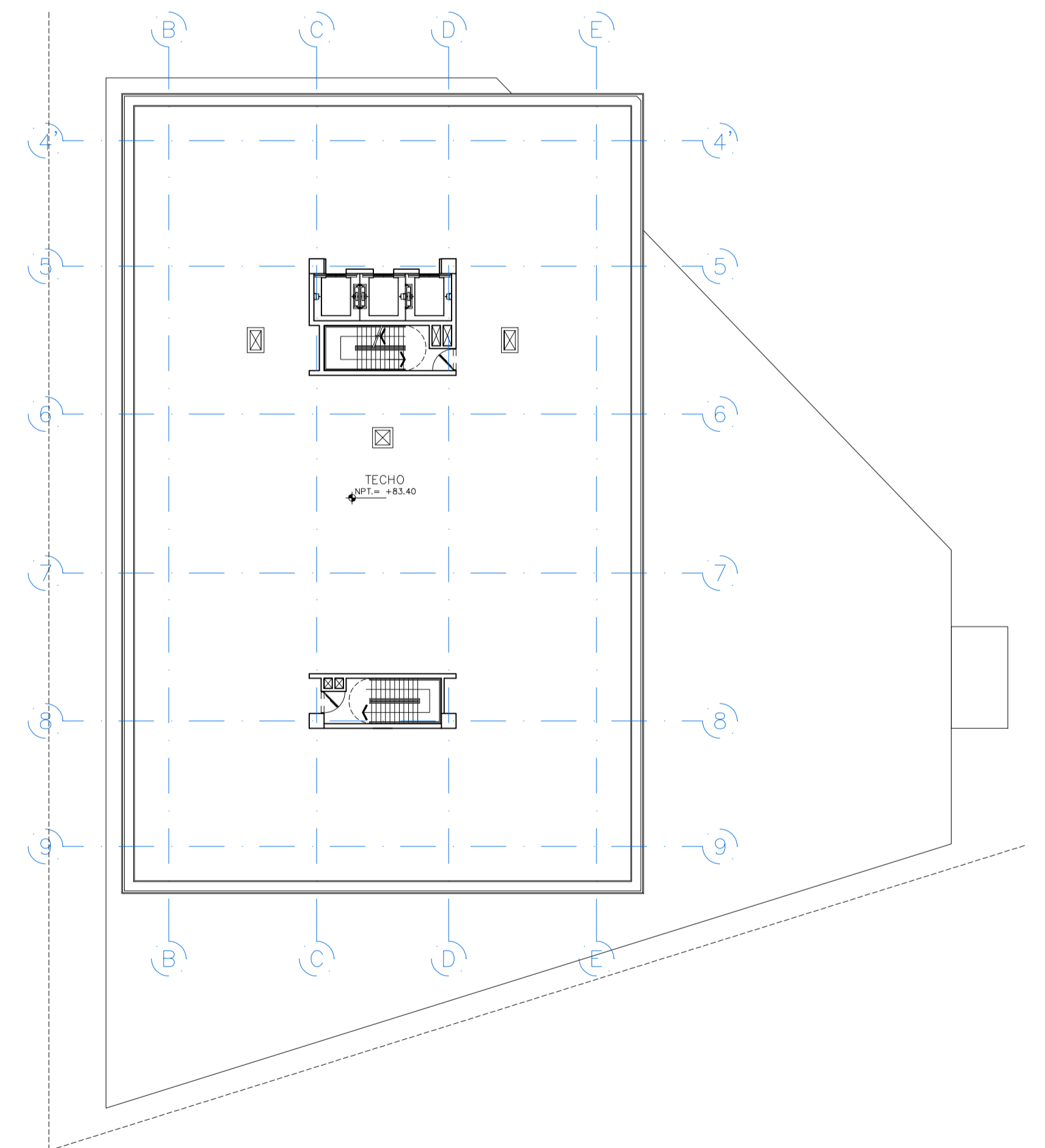
HOTEL PISO 10
esc. 1/250



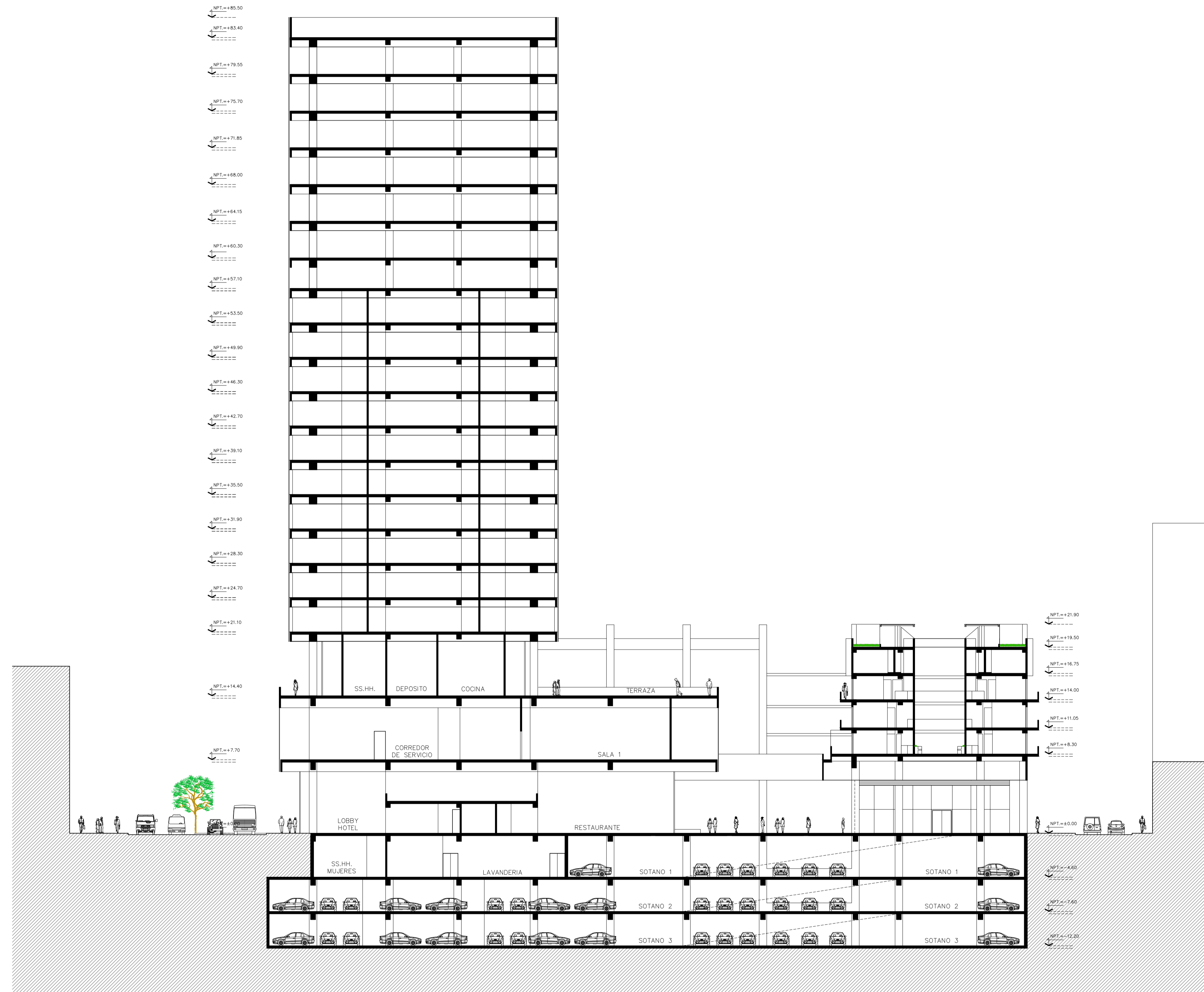
PLANTA PISO TECNICO HOTEL
PISO 14
esc. 1/250



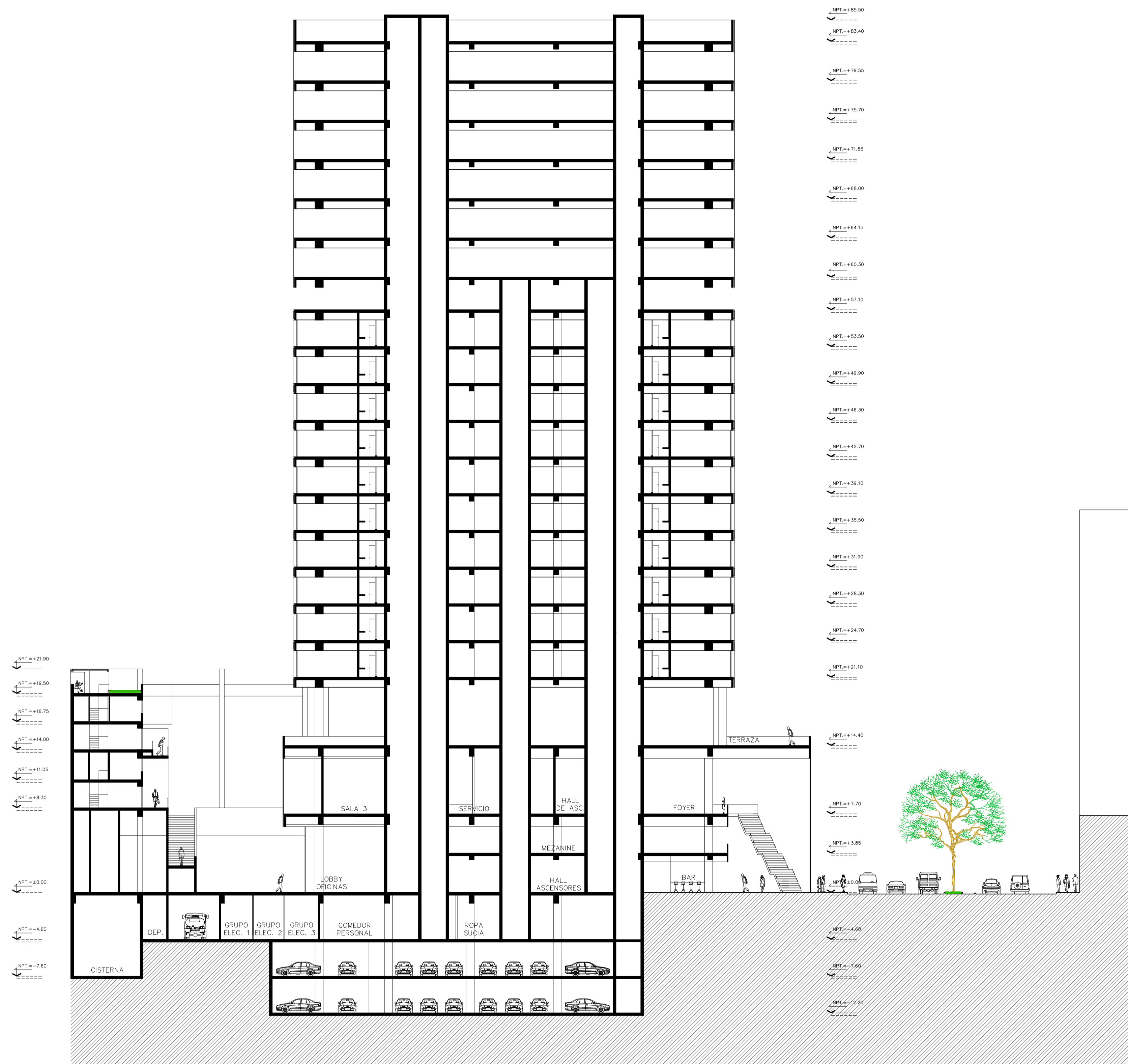
PLANTA TIPICA OFICINAS
PISOS 15, 16, 17, 18, 19 Y 20
esc. 1/250



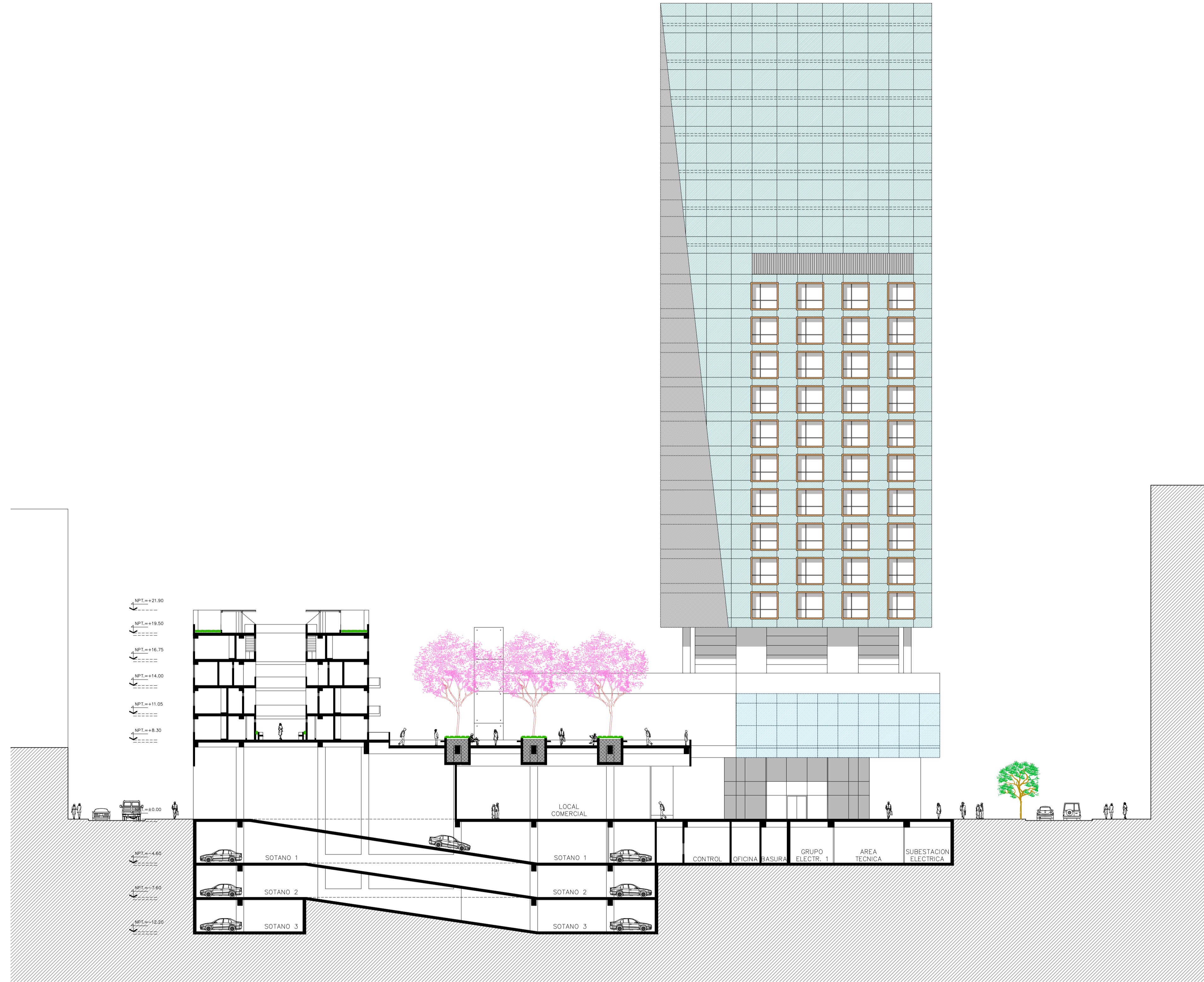
TECHO
esc. 1/250



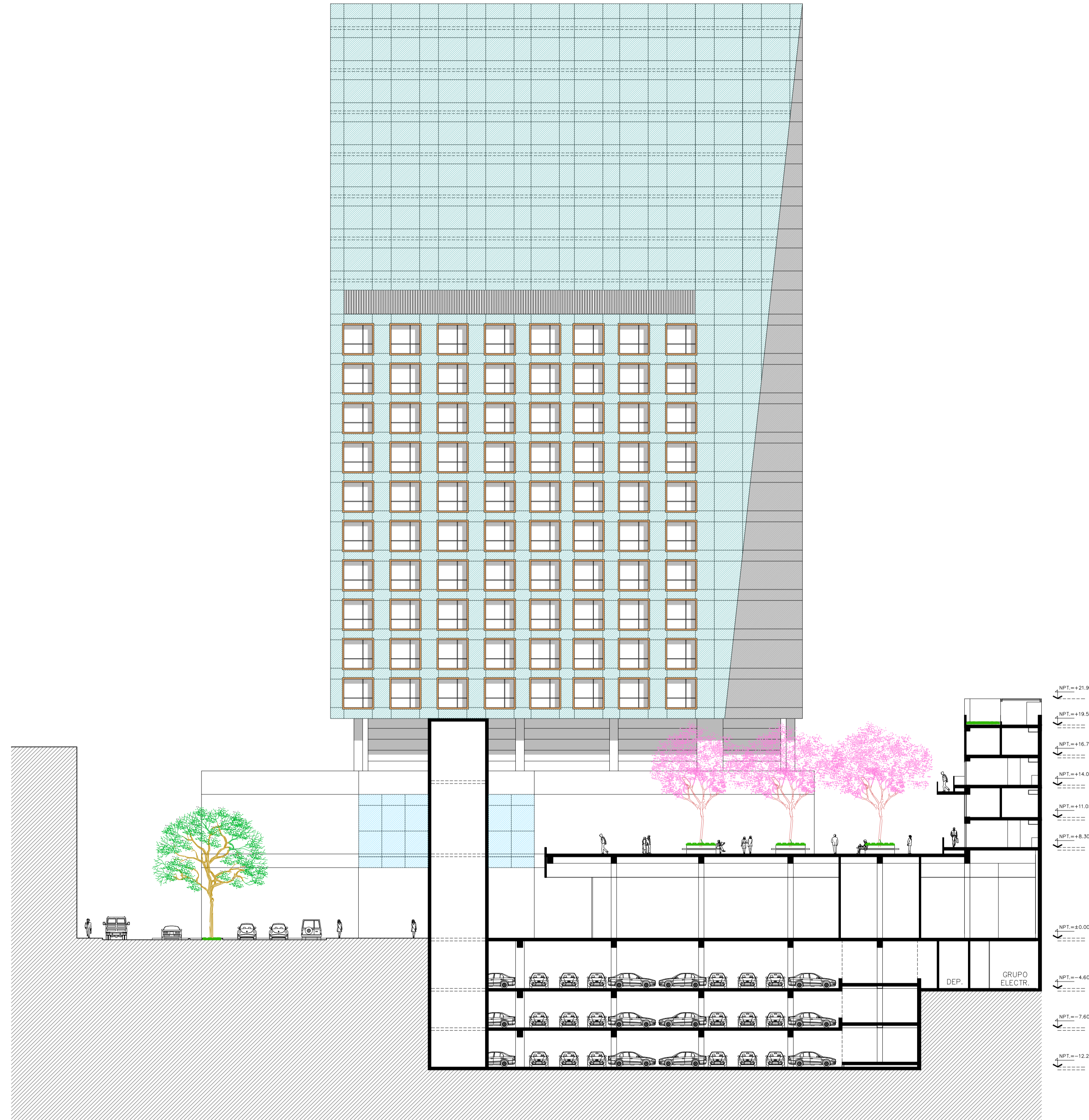
CORTE A - A
 esc. 1/250



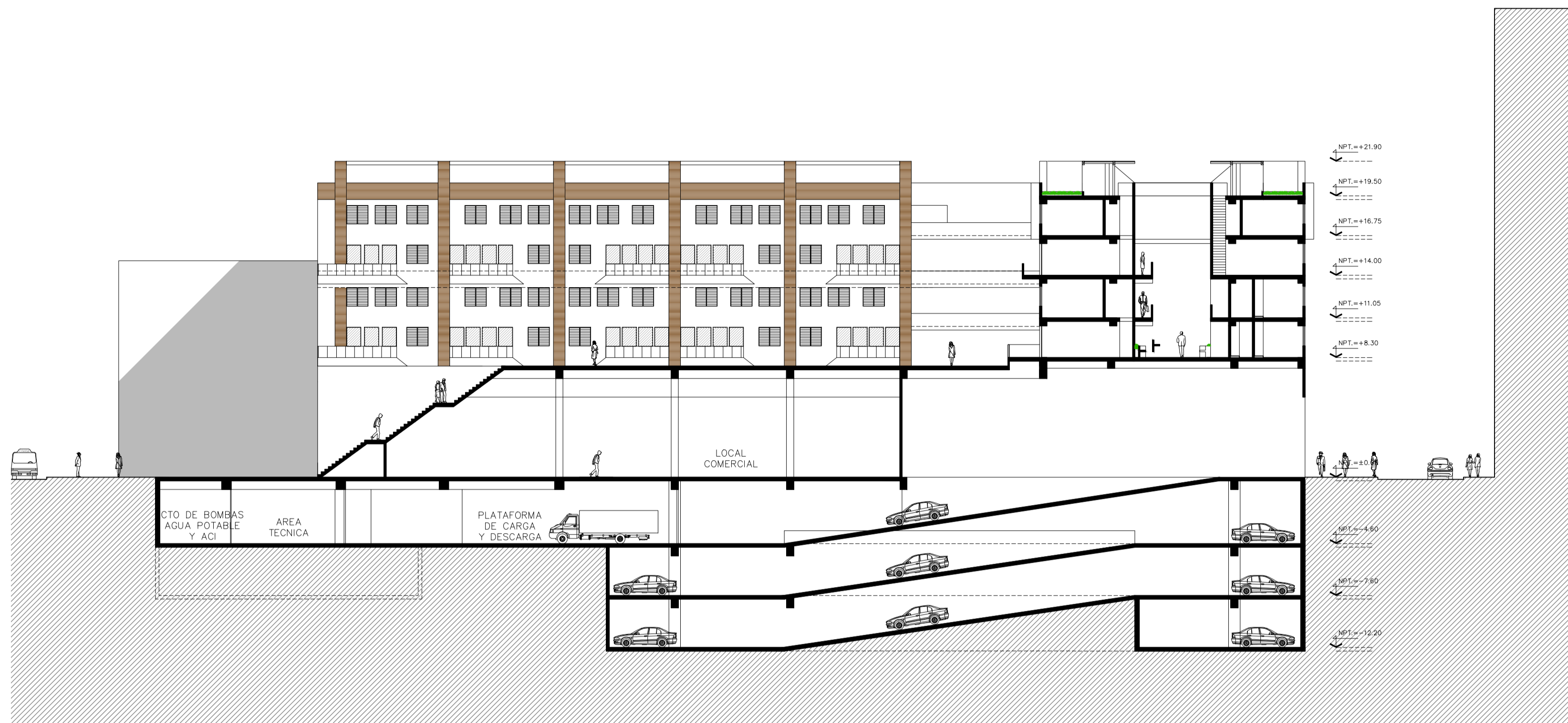
CORTE B-B
esc. 1/250



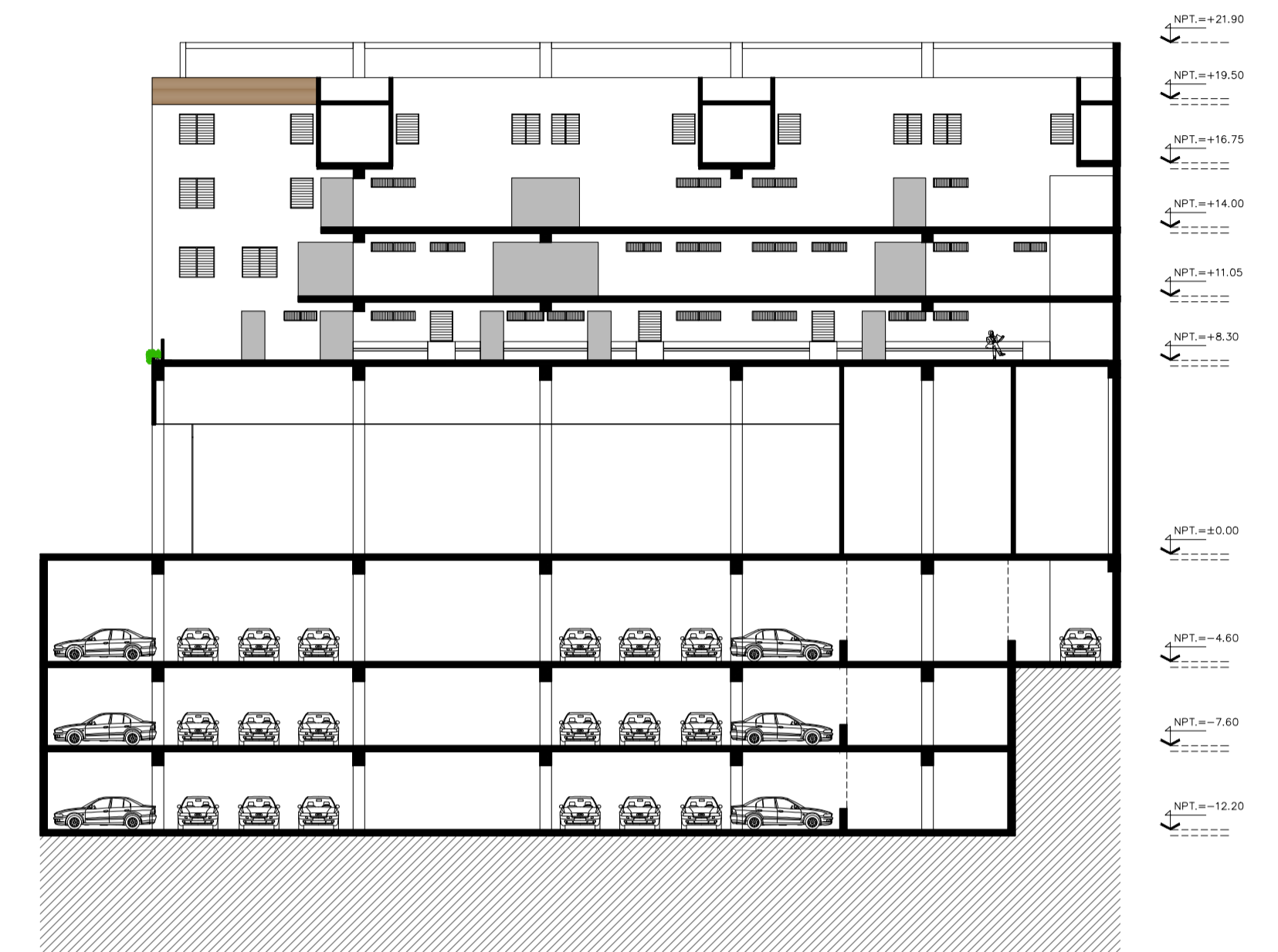
CORTE C-C
esc. 1/250



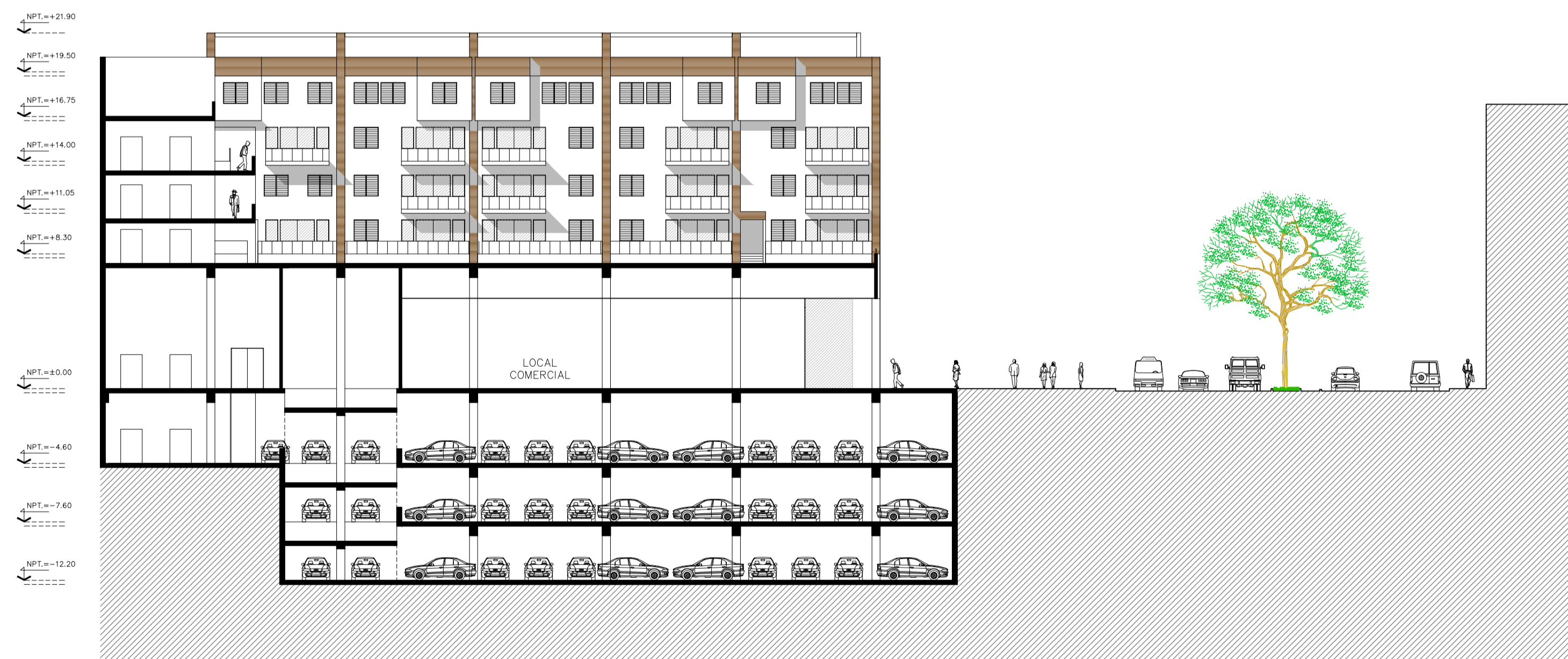
CORTE D-D
esc. 1/250



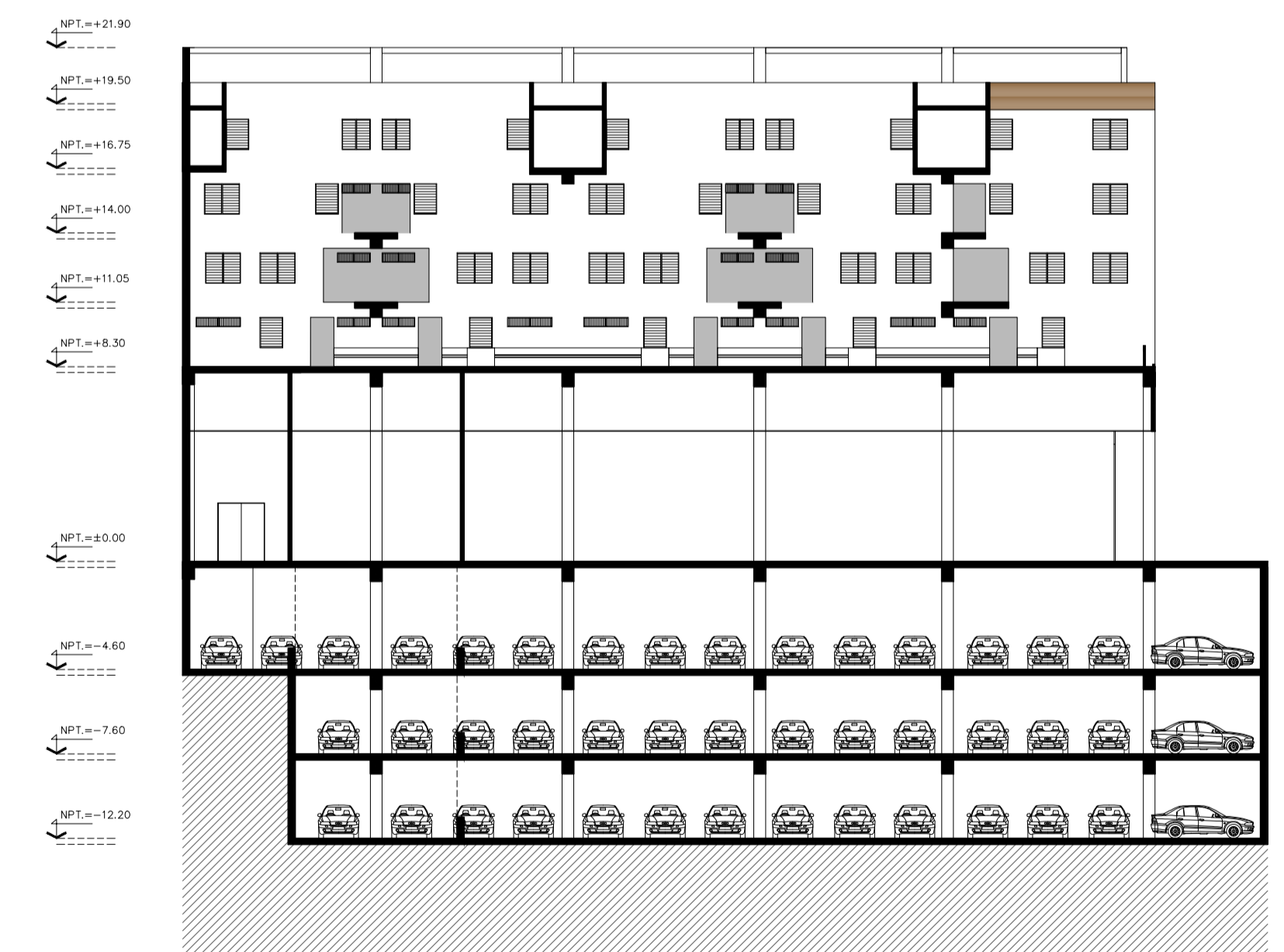
CORTE E-E
esc. 1/250



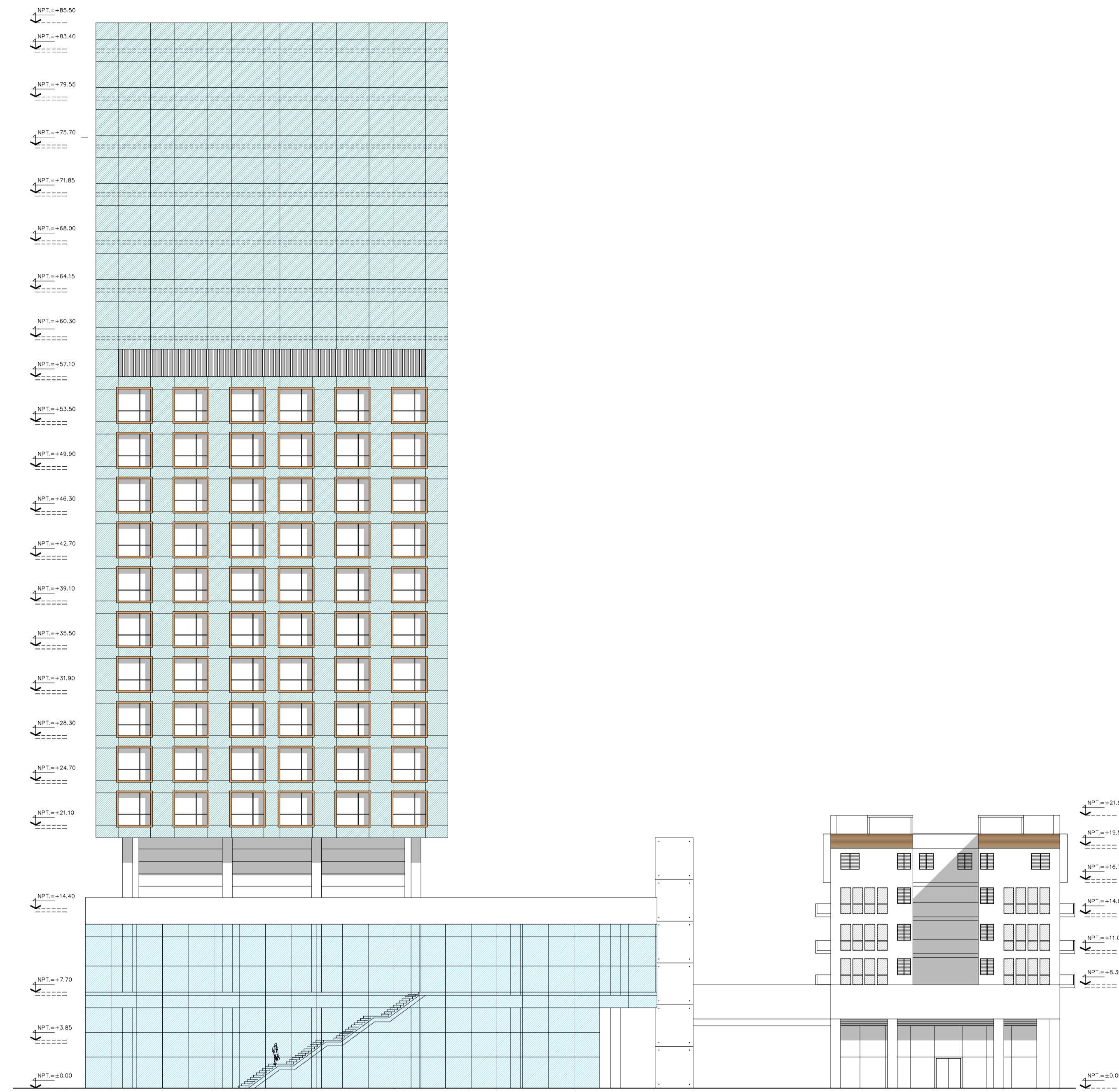
CORTE G-G
esc. 1/250



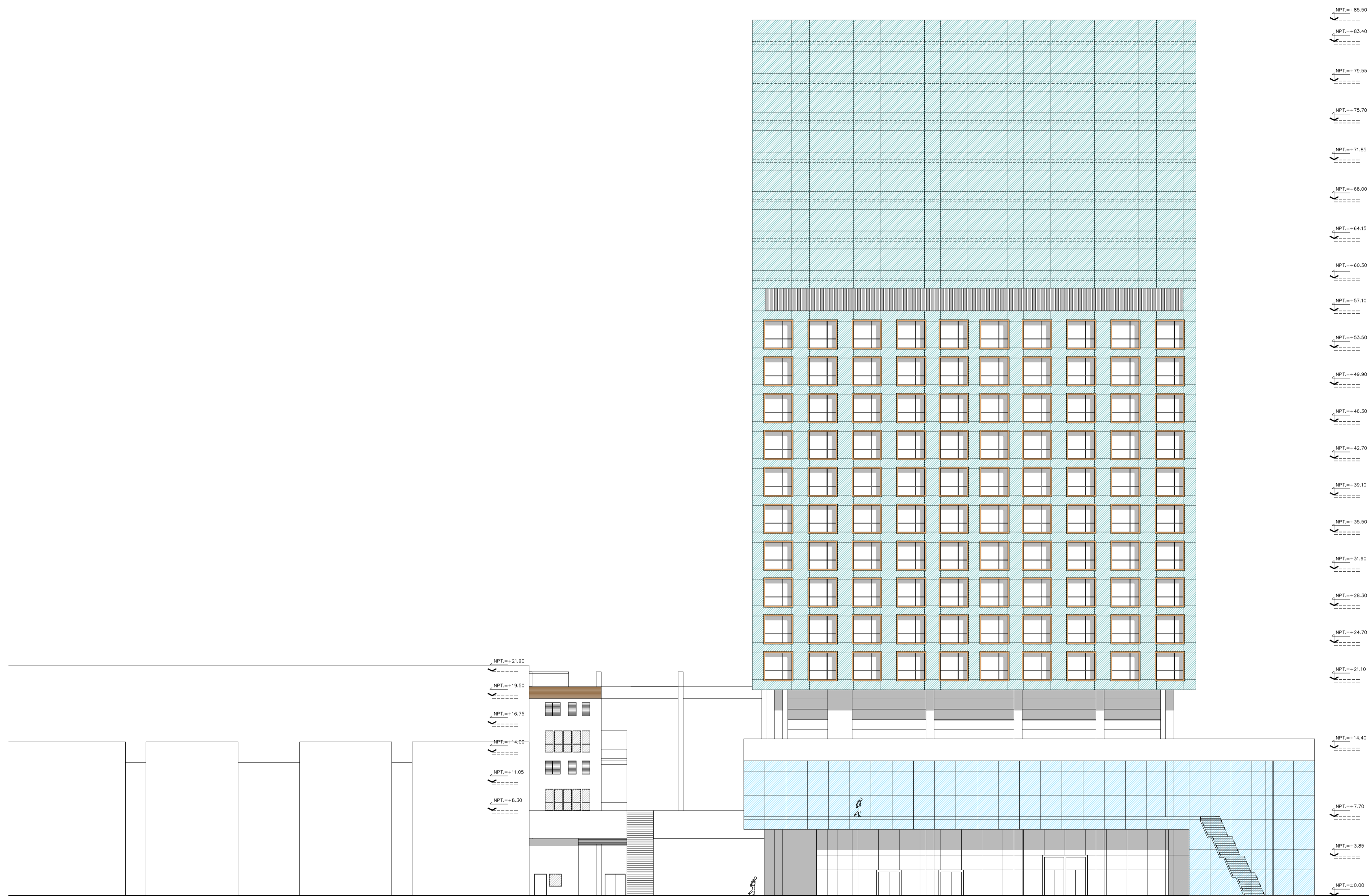
CORTE F-F
esc. 1/250



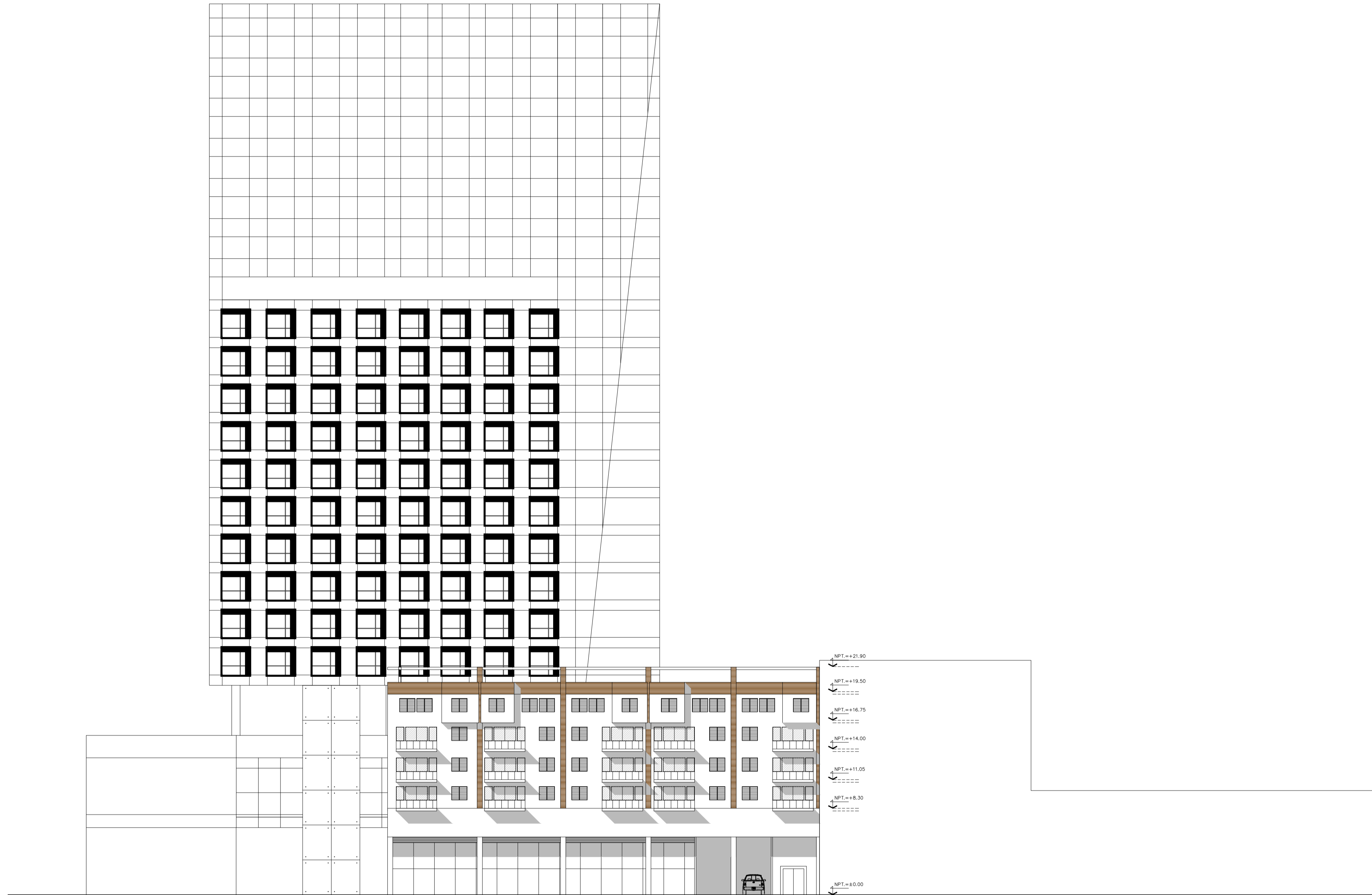
CORTE H-H
esc. 1/250



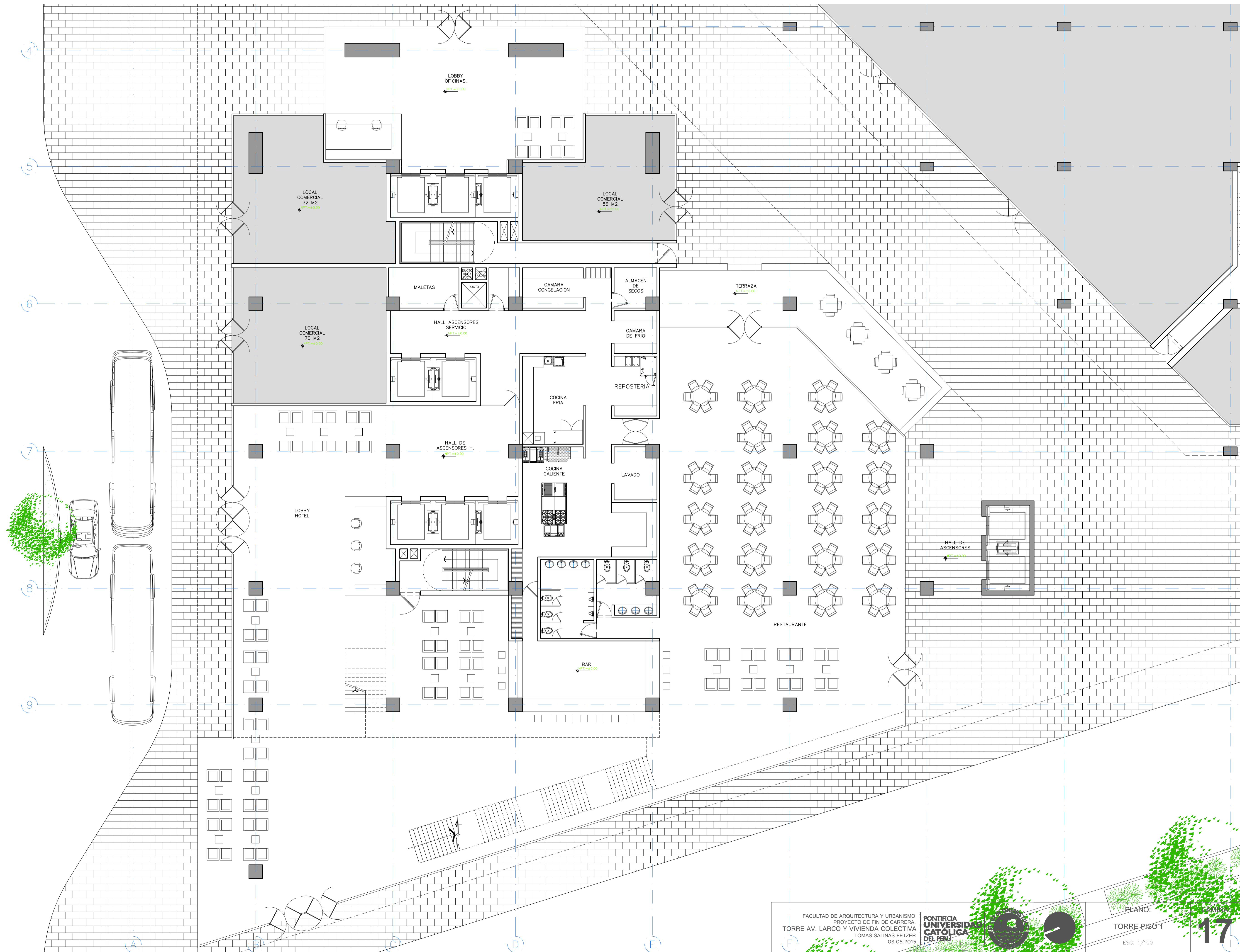
ELEVACION 1 – AV. LARCO
 esc. 1/250



ELEVACION 2 - AVENIDA 28 DE JULIO
 esc. 1/250



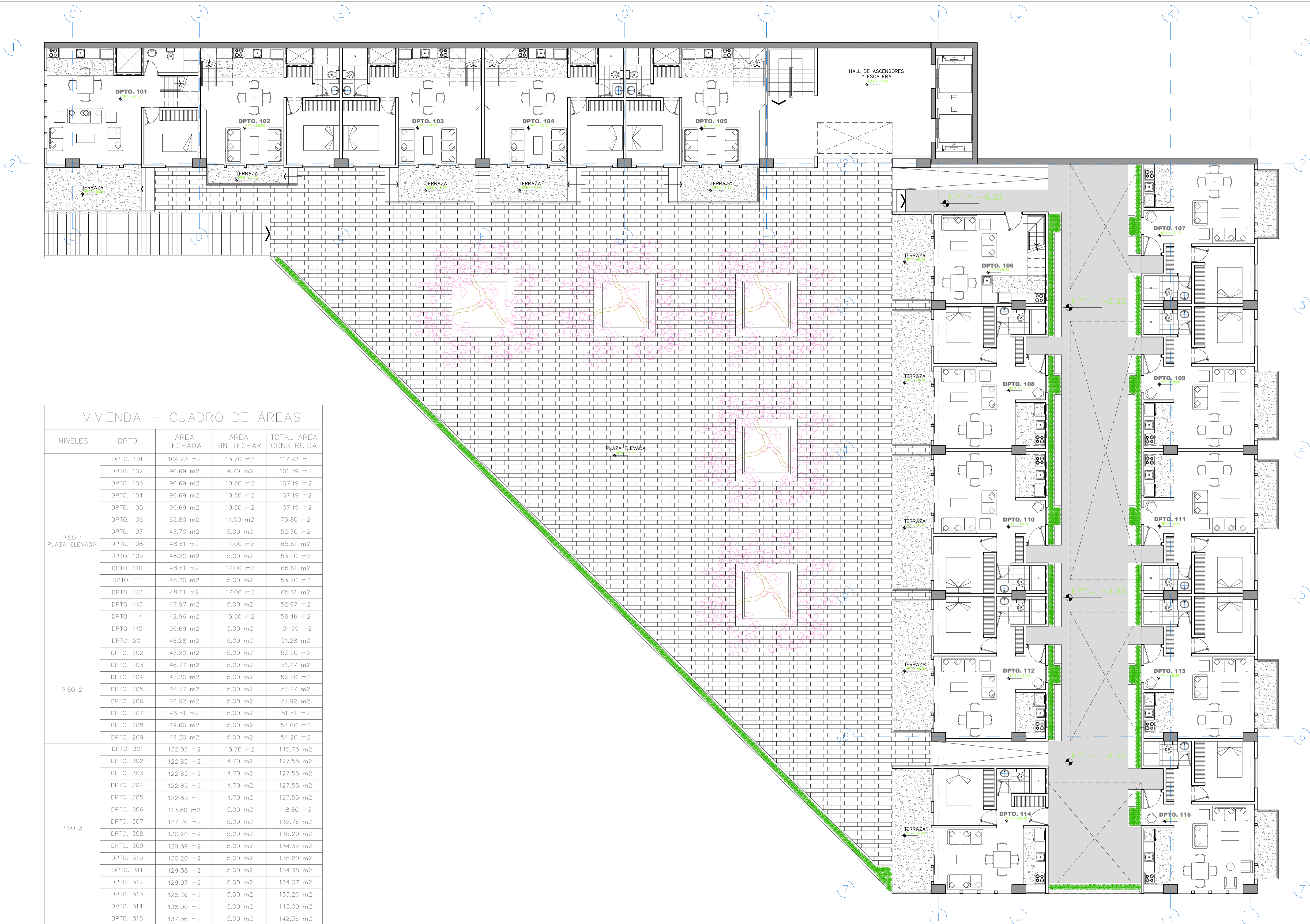
ELEVACION 3 – CALLE MANCO CAPAC
 esc. 1/250



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
 PROYECTO DE FIN DE CARRERA:
 TORRE AV. LARCO Y VIVIENDA COLECTIVA
 TOMAS SALINAS FETZER
 08.05.2015



PLANO:
 TORRE PISO 1
 ESC. 1/100



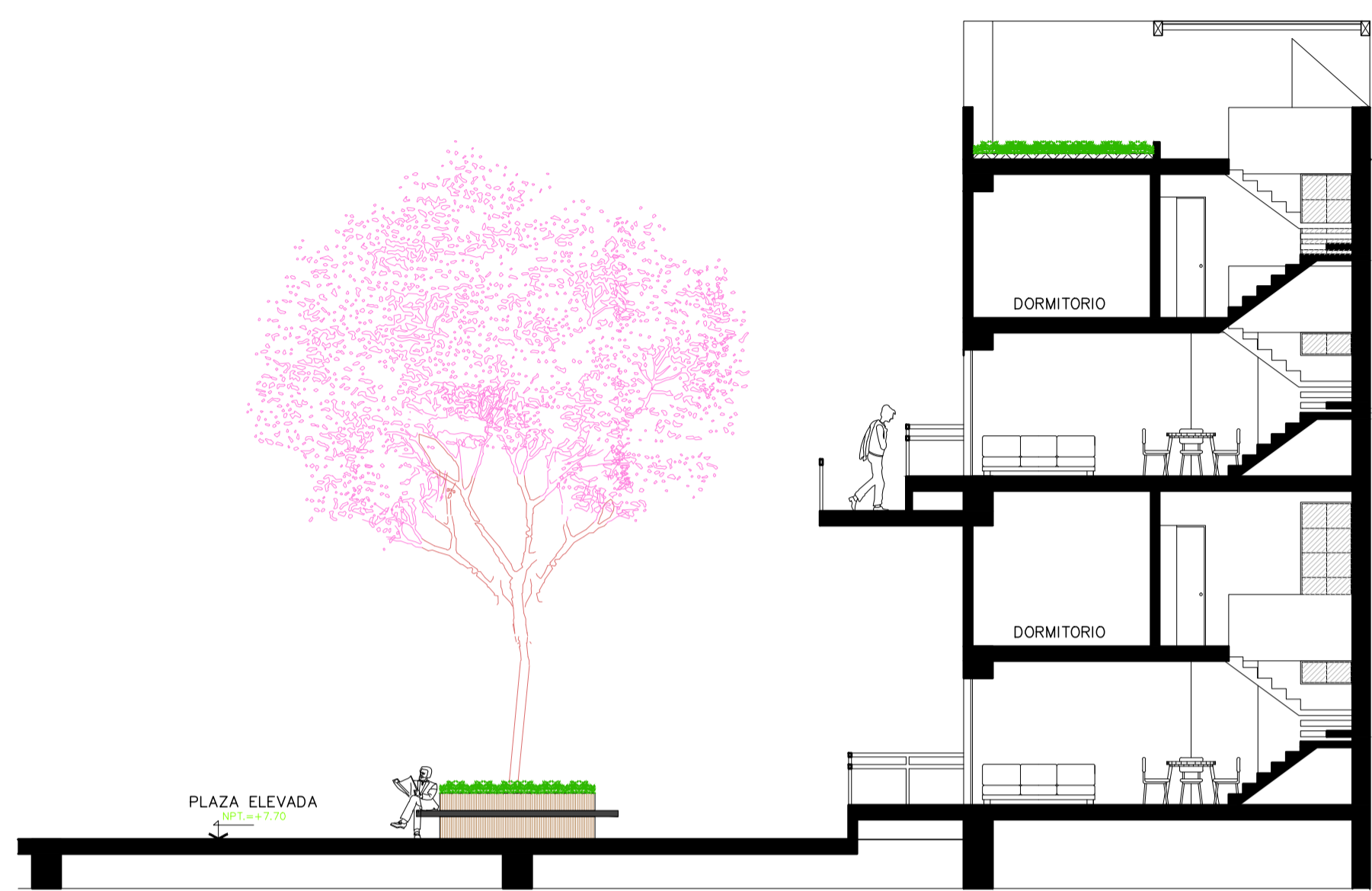
VIVIENDA – CUADRO DE ÁREAS

NIVELES	DPTO.	ÁREA TECHADA	ÁREA SIN TECHAR	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA
PISO 1 PLAZA ELEVADA	DPTO. 101	104.23 m ²	13.70 m ²	117.93 m ²
	DPTO. 102	96.69 m ²	4.70 m ²	101.39 m ²
	DPTO. 103	96.69 m ²	10.50 m ²	107.19 m ²
	DPTO. 104	96.69 m ²	10.50 m ²	107.19 m ²
	DPTO. 105	96.69 m ²	10.50 m ²	107.19 m ²
	DPTO. 106	62.80 m ²	11.00 m ²	73.80 m ²
	DPTO. 107	47.70 m ²	5.00 m ²	52.70 m ²
	DPTO. 108	48.61 m ²	17.00 m ²	65.61 m ²
	DPTO. 109	48.20 m ²	5.00 m ²	53.20 m ²
	DPTO. 110	48.61 m ²	17.00 m ²	65.61 m ²
	DPTO. 111	48.20 m ²	5.00 m ²	53.20 m ²
	DPTO. 112	48.61 m ²	17.00 m ²	65.61 m ²
PISO 2	DPTO. 113	47.97 m ²	5.00 m ²	52.97 m ²
	DPTO. 114	42.96 m ²	15.50 m ²	58.46 m ²
	DPTO. 115	96.69 m ²	5.00 m ²	101.69 m ²
	DPTO. 201	46.28 m ²	5.00 m ²	51.28 m ²
	DPTO. 202	47.20 m ²	5.00 m ²	52.20 m ²
	DPTO. 203	46.77 m ²	5.00 m ²	51.77 m ²
	DPTO. 204	47.20 m ²	5.00 m ²	52.20 m ²
	DPTO. 205	46.77 m ²	5.00 m ²	51.77 m ²
	DPTO. 206	46.92 m ²	5.00 m ²	51.92 m ²
	DPTO. 207	46.51 m ²	5.00 m ²	51.51 m ²
PISO 3	DPTO. 208	49.60 m ²	5.00 m ²	54.60 m ²
	DPTO. 209	49.20 m ²	5.00 m ²	54.20 m ²
	DPTO. 301	132.03 m ²	13.70 m ²	145.73 m ²
	DPTO. 302	122.85 m ²	4.70 m ²	127.55 m ²
	DPTO. 303	122.85 m ²	4.70 m ²	127.55 m ²
	DPTO. 304	122.85 m ²	4.70 m ²	127.55 m ²
	DPTO. 305	122.85 m ²	4.70 m ²	127.55 m ²
	DPTO. 306	113.80 m ²	5.00 m ²	118.80 m ²
	DPTO. 307	127.76 m ²	5.00 m ²	132.76 m ²
	DPTO. 308	130.20 m ²	5.00 m ²	135.20 m ²
	DPTO. 309	129.39 m ²	5.00 m ²	134.39 m ²
	DPTO. 310	130.20 m ²	5.00 m ²	135.20 m ²
	DPTO. 311	129.38 m ²	5.00 m ²	134.38 m ²
	DPTO. 312	129.07 m ²	5.00 m ²	134.07 m ²
DPTO. 313	128.26 m ²	5.00 m ²	133.26 m ²	
DPTO. 314	138.00 m ²	5.00 m ²	143.00 m ²	
DPTO. 315	137.36 m ²	5.00 m ²	142.36 m ²	

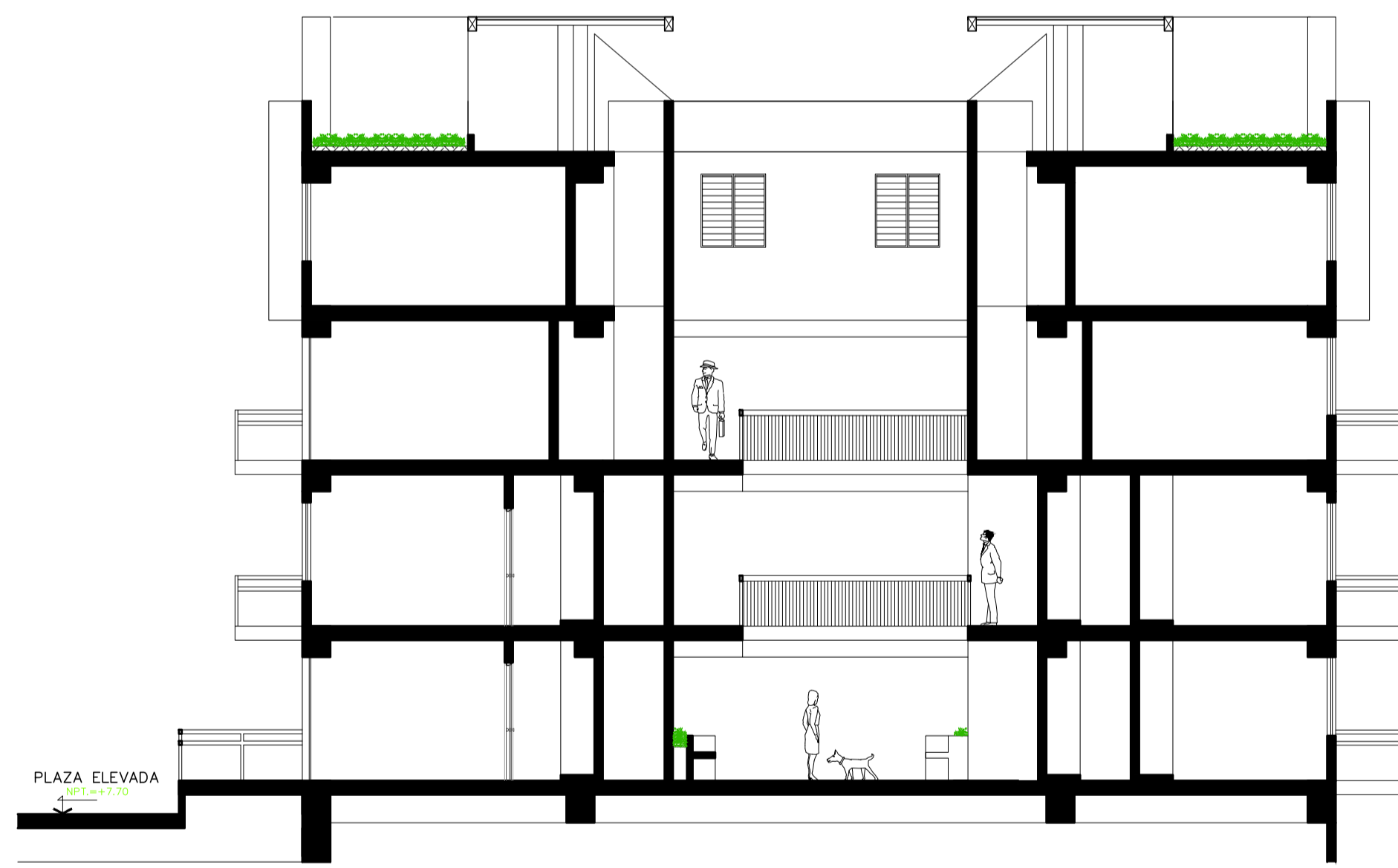


PISO 2
ESC. 1/100

PISO 3
ESC. 1/100

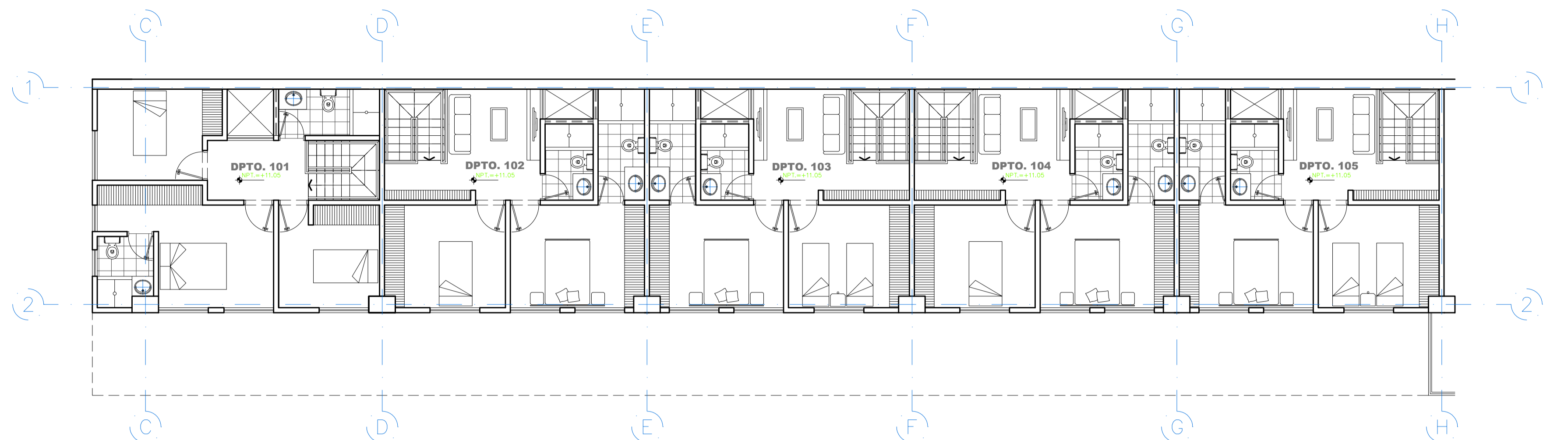


CORTE 1
ESC. 1/100

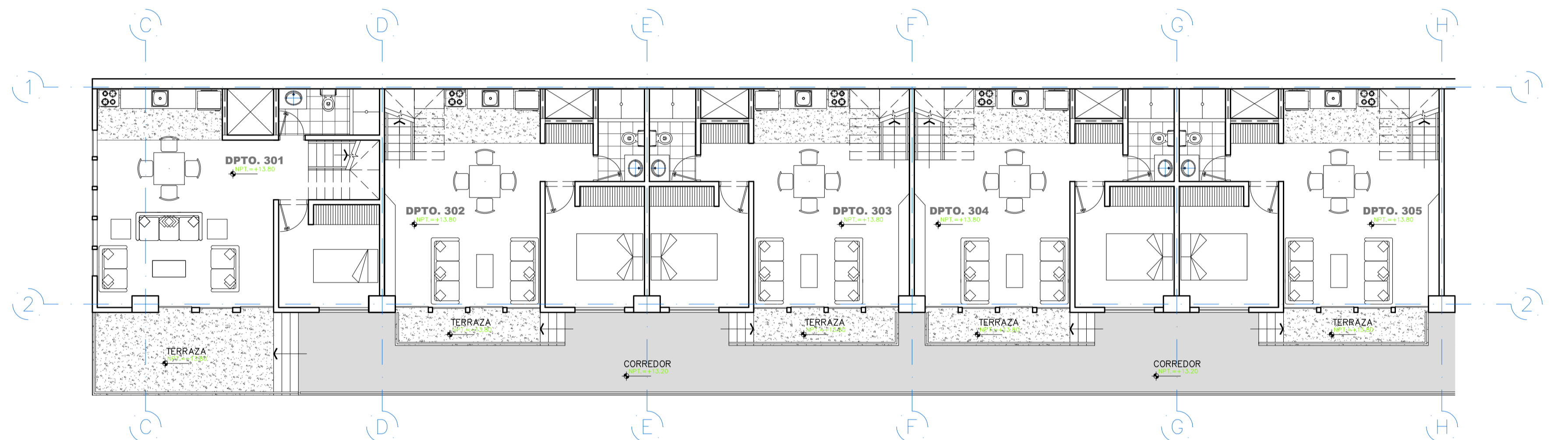


CORTE 2
ESC. 1/100

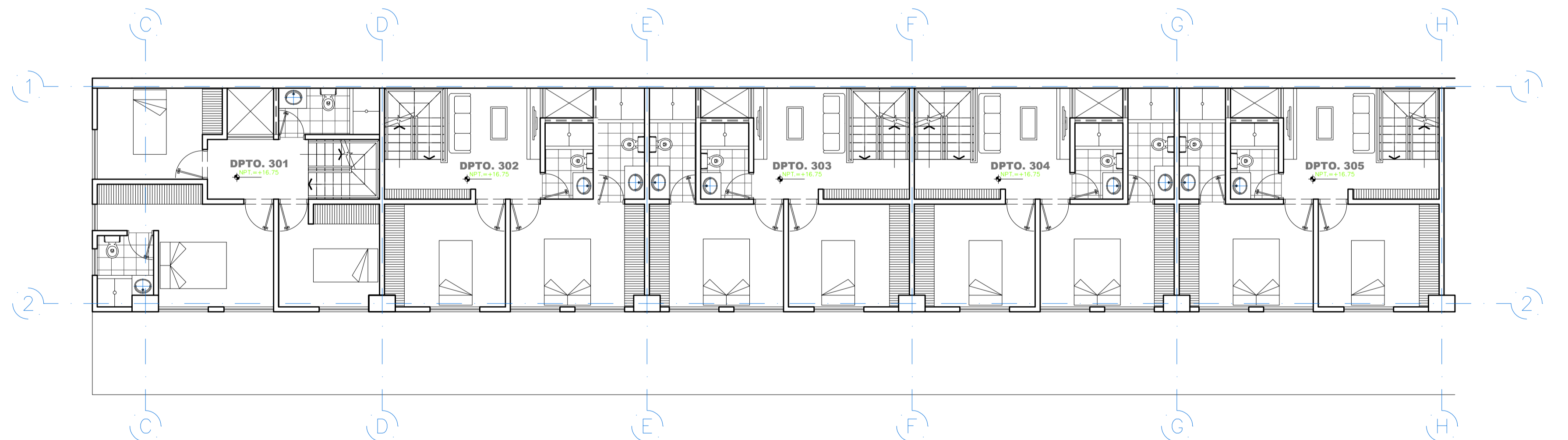
+Nivel +21.90
 AZOTEA +Nivel +19.50
 PISO 4 +Nivel +17.75
 PISO 3 +Nivel +14.00
 PISO 2 +Nivel +11.05
 PISO 1 +Nivel +6.30
 +Nivel +21.90
 AZOTEA +Nivel +19.50
 PISO 4 +Nivel +16.75
 PISO 3 +Nivel +14.00
 PISO 2 +Nivel +11.05
 PISO 1 +Nivel +6.30



PISO 2
ESC. 1/100

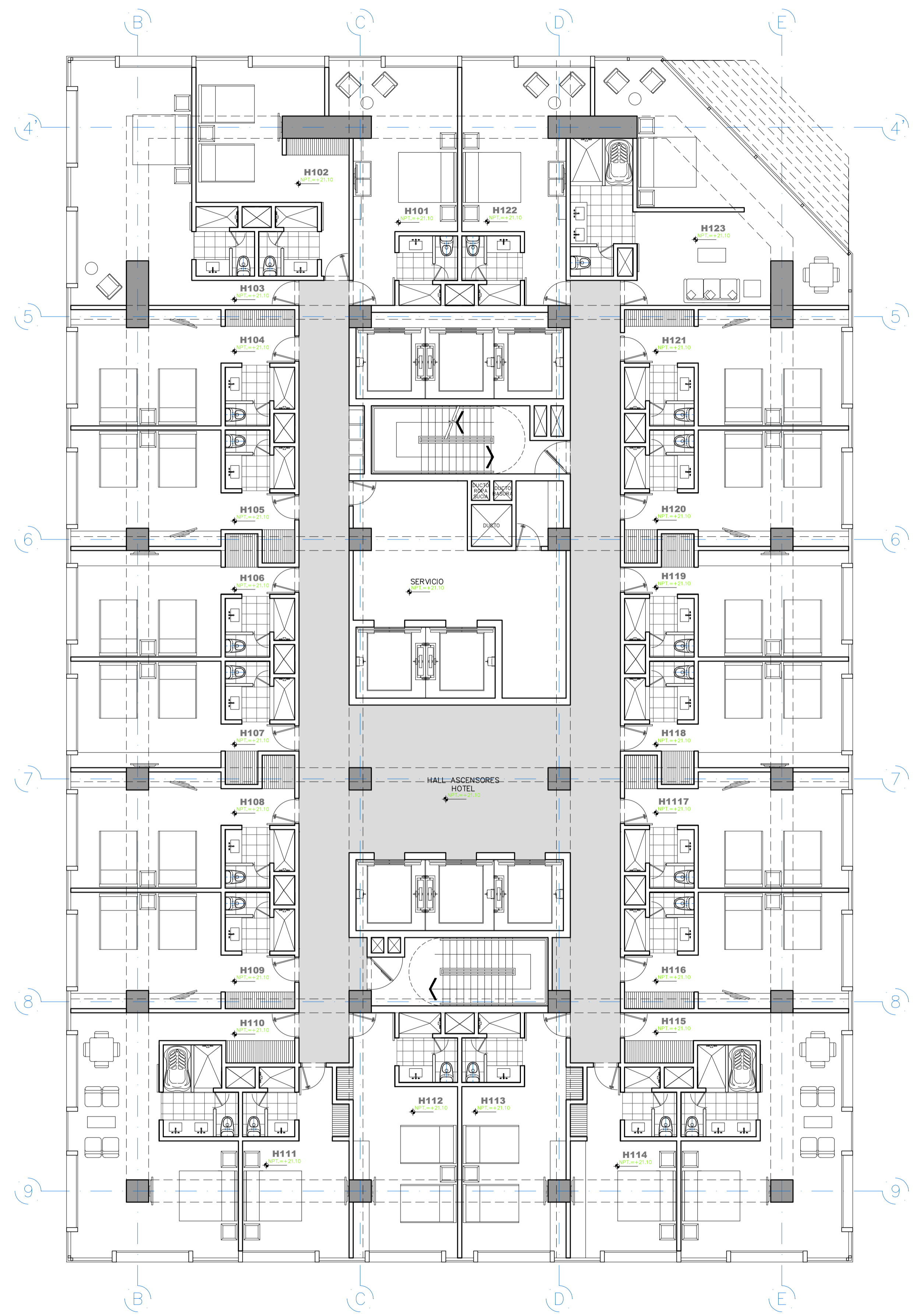


PISO 3
ESC. 1/100

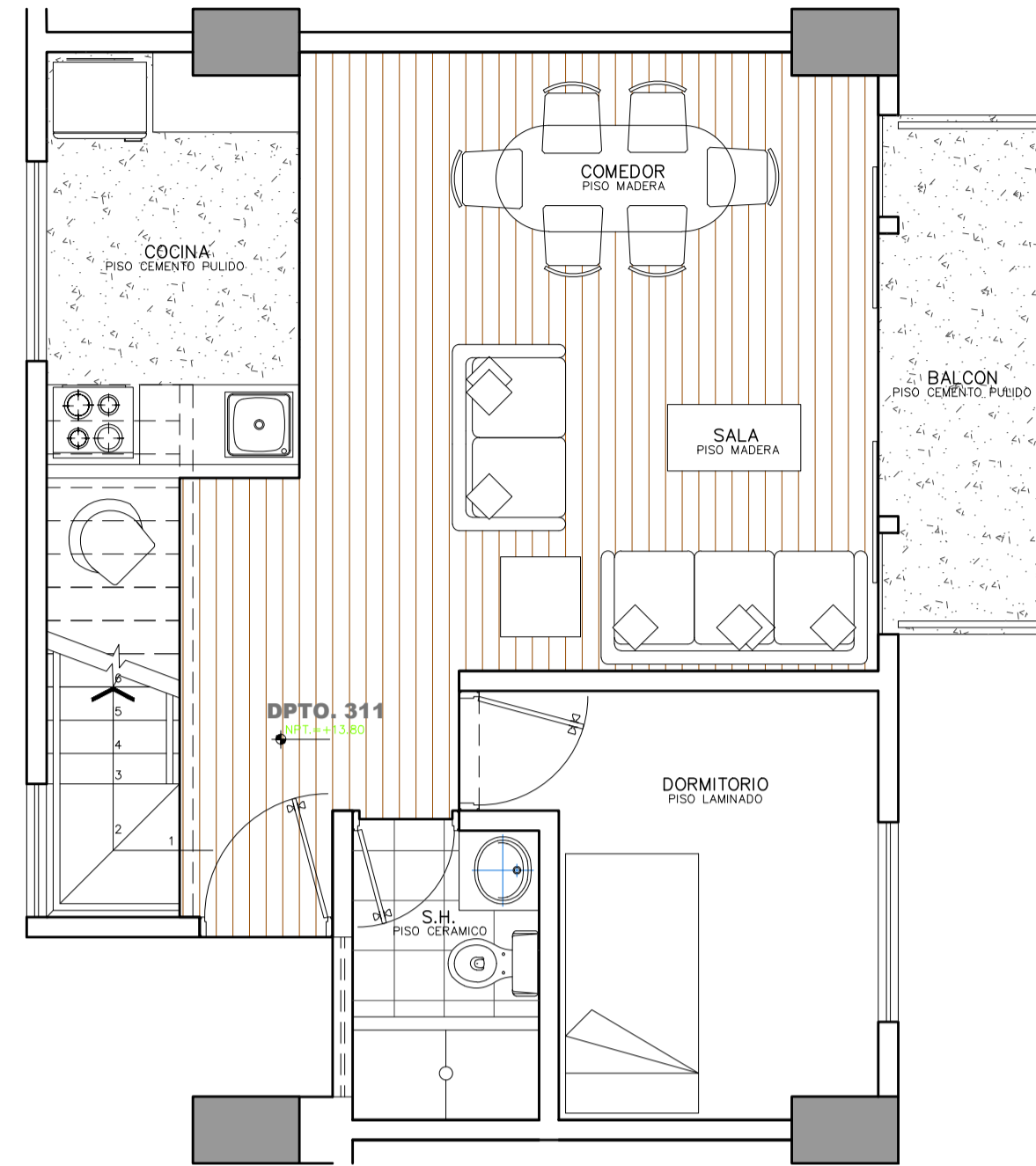


PISO 4
ESC. 1/100

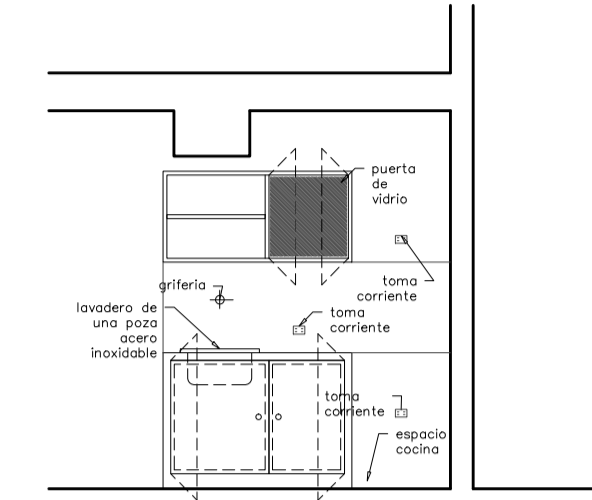
ÁREAS HABITACIONES HOTEL	
HABITACION	ÁREA
H101,H201,H301,H401,H501 H601,H701,H801,H901,H1001	33.00 m ²
H102,H202,H302,H402,H502 H602,H702,H802,H902,H1002	31.66 m ²
H103,H203,H303,H403,H503 H603,H703,H803,H903,H1003	43.76 m ²
H104,H204,H304,H404,H504 H604,H704,H804,H904,H1004	31.82 m ²
H105,H205,H305,H405,H505 H605,H705,H805,H905,H1005	31.64 m ²
H106,H206,H306,H406,H506 H606,H706,H806,H906,H1006	29.44 m ²
H107,H207,H307,H407,H507 H607,H707,H807,H907,H1007	29.44 m ²
H108,H208,H308,H408,H508 H608,H708,H808,H908,H1008	31.64 m ²
H109,H209,H309,H409,H509 H609,H709,H809,H909,H1009	31.82 m ²
H110,H210,H310,H410,H510 H610,H710,H810,H910,H1010	54.00 m ²
H111,H211,H311,H411,H511 H611,H711,H811,H911,H1011	24.18 m ²
H112,H212,H312,H412,H512 H612,H712,H812,H912,H1012	32.00 m ²
H113,H213,H313,H413,H513 H613,H713,H813,H913,H1013	32.00 m ²
H114,H214,H314,H414,H514 H614,H714,H814,H914,H1014	24.18 m ²
H115,H215,H315,H415,H515 H615,H715,H815,H915,H1015	54.00 m ²
H116,H216,H316,H416,H516 H616,H716,H816,H916,H1016	31.82 m ²
H117,H217,H317,H417,H517 H617,H717,H817,H917,H1017	31.64 m ²
H118,H218,H318,H418,H518 H618,H718,H818,H918,H1018	29.44 m ²
H119,H219,H319,H419,H519 H619,H719,H819,H919,H1019	29.44 m ²
H120,H220,H320,H420,H520 H620,H720,H820,H920,H1020	31.64 m ²
H121,H221,H321,H421,H521 H621,H721,H821,H921,H1021	31.82 m ²
H122,H222,H322,H422,H522 H622,H722,H822,H922,H1022	33.00 m ²
H123	56.44 m ²
H223	59.00 m ²
H323	61.43 m ²
H423	63.70 m ²
H523	65.83 m ²
H623	67.80 m ²
H723	69.63 m ²
H823	71.32 m ²
H923	72.85 m ²
H1023	74.24 m ²



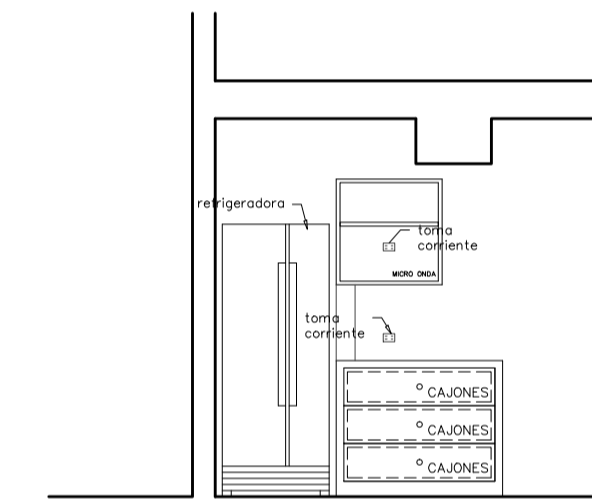
PLANTA TÍPICA HOTEL
ESC. 1/100



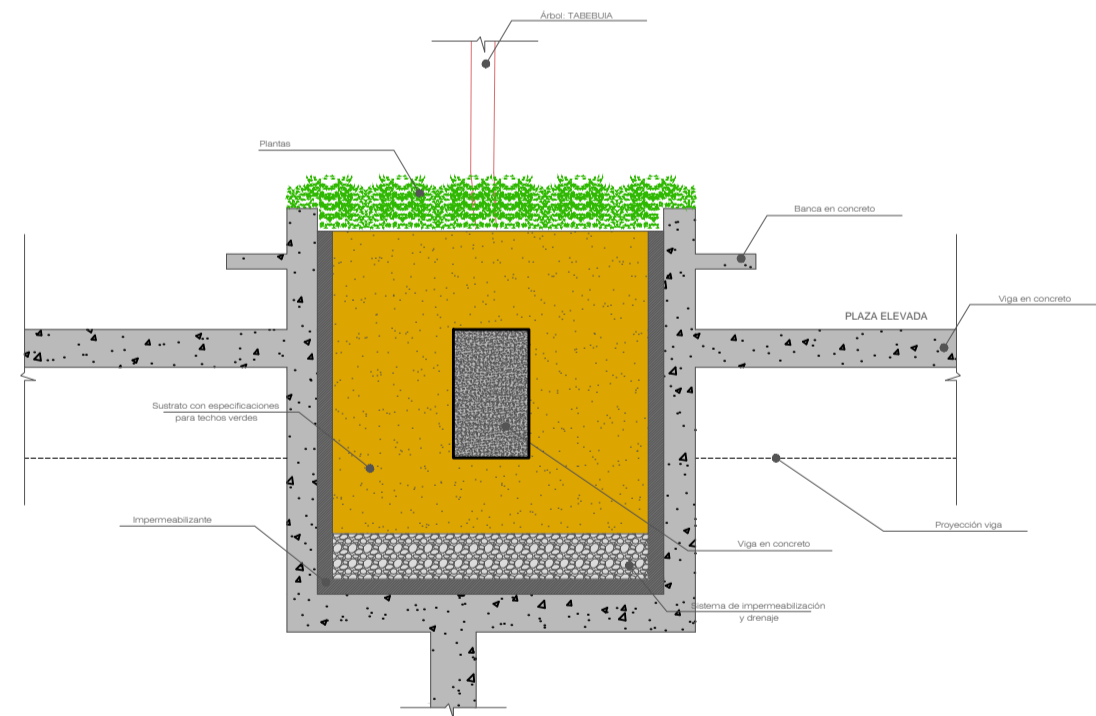
DUPLEX TÍPICO
PISO 1
esc. 1/50



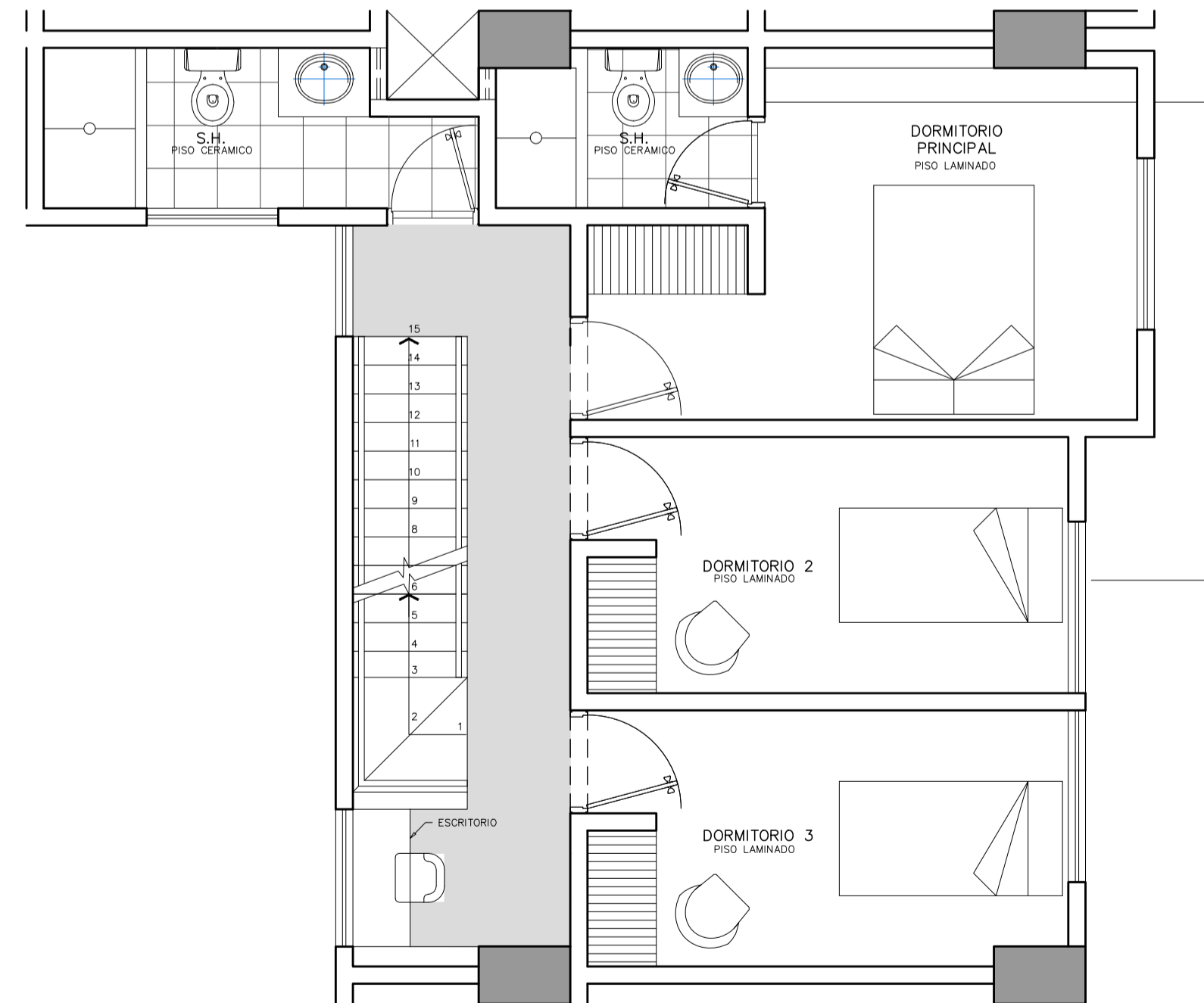
COCINA
esc. 1/50



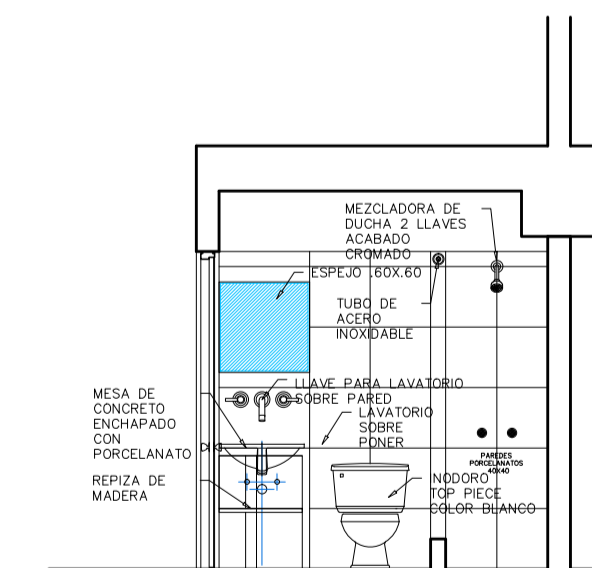
COCINA
esc. 1/50



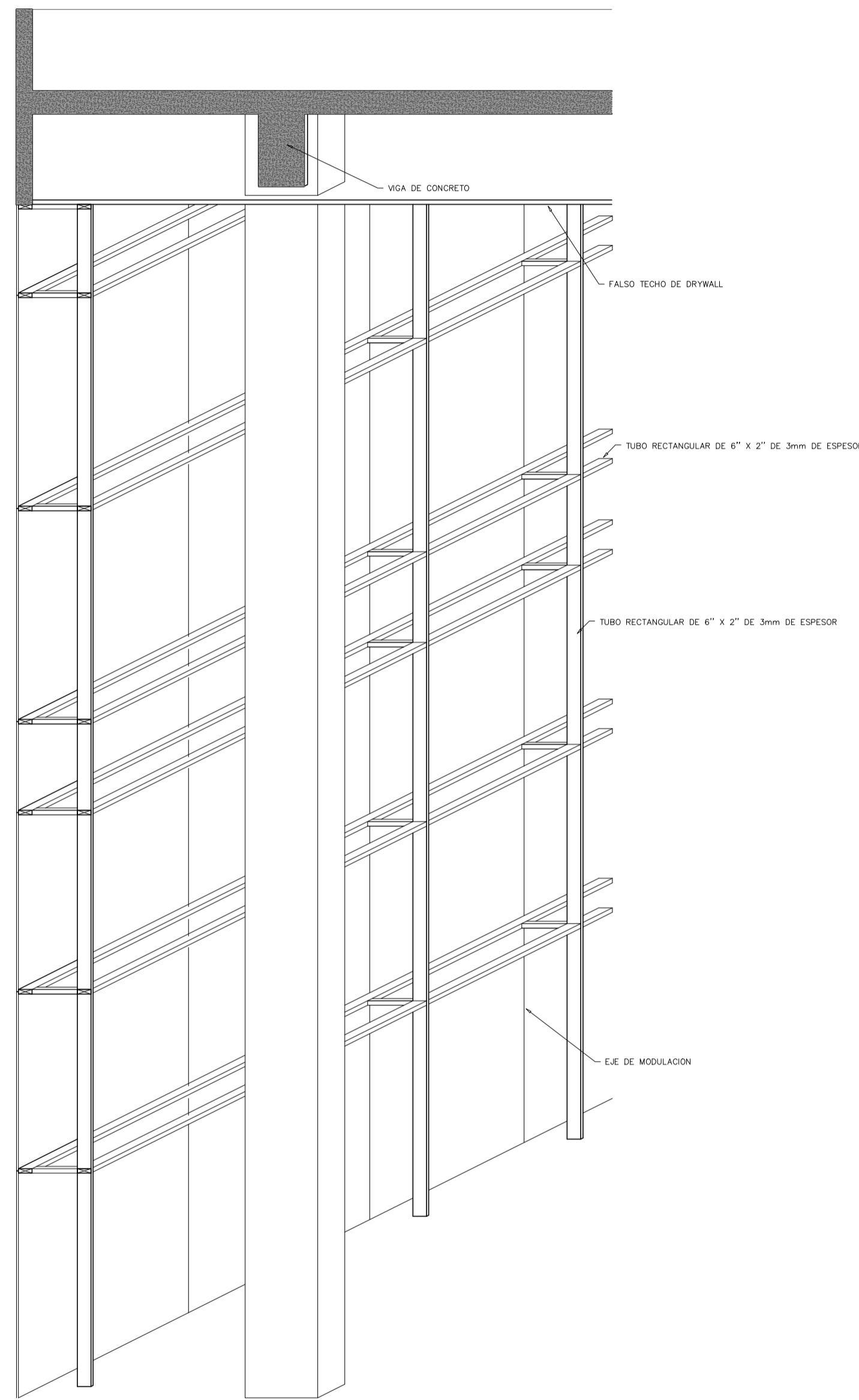
DETALLE
CASETÓN PARA ÁRBOL
PLAZA ELEVADA
esc. 1/50



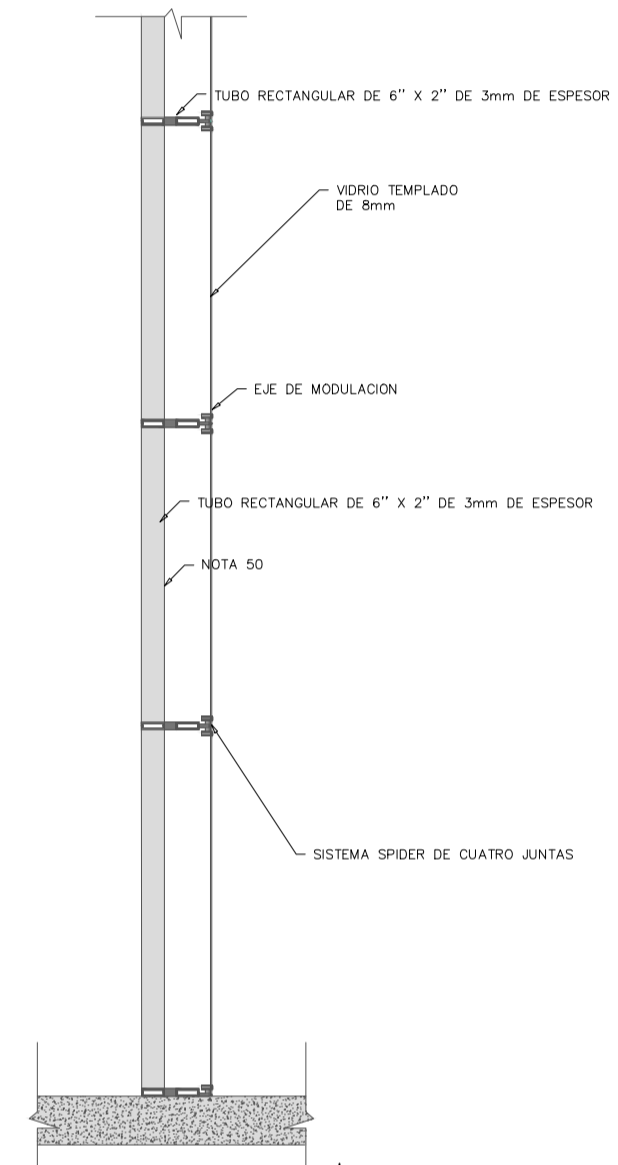
DUPLEX TÍPICO
PISO 2
esc. 1/50



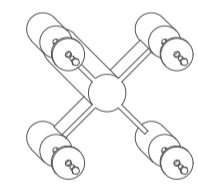
S.H. PISO 1
esc. 1/50



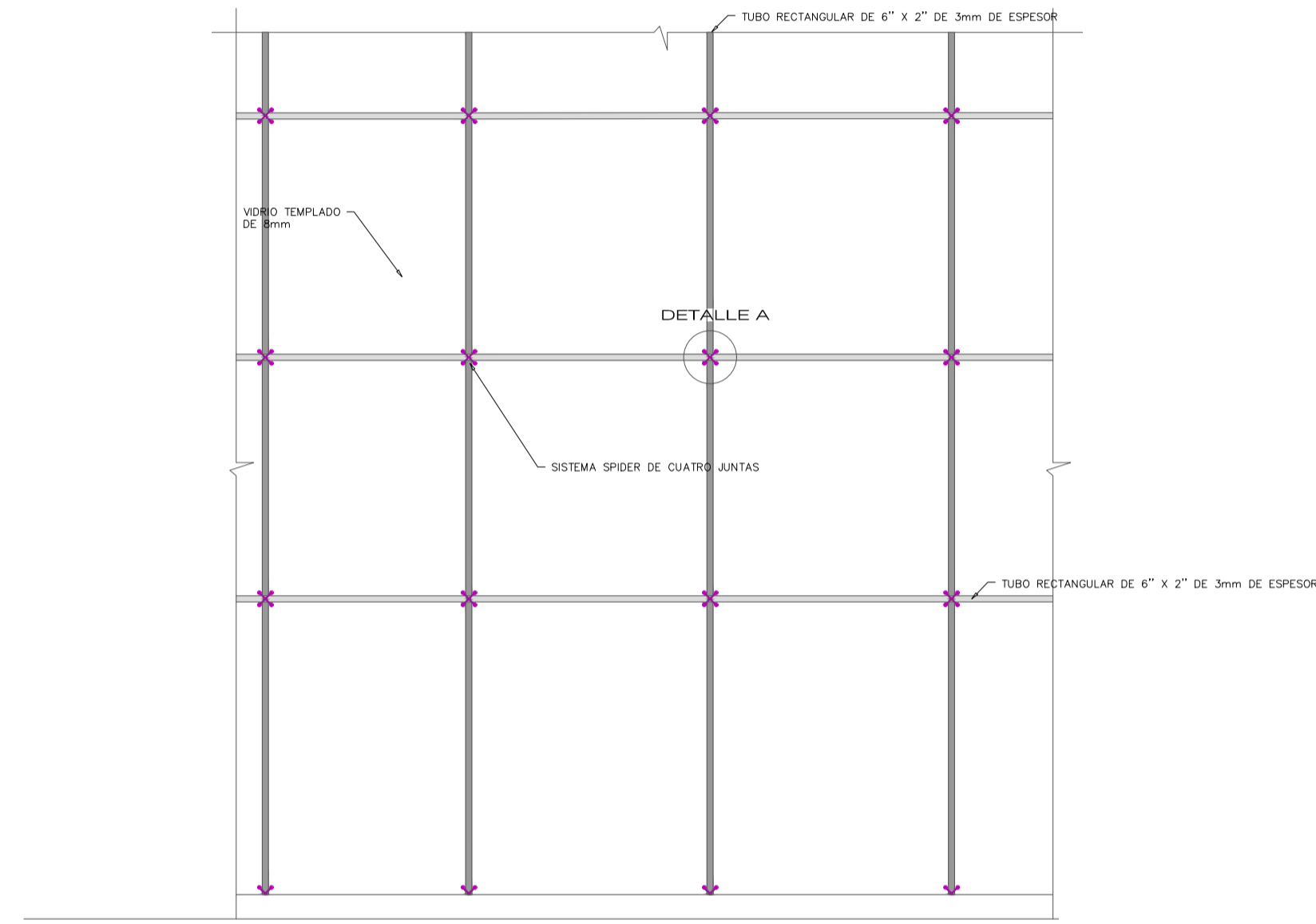
DETALLE ISOMÉTRICO
SISTEMA DE MURO CORTINA - NIVEL CALLE
ESC. 1/50



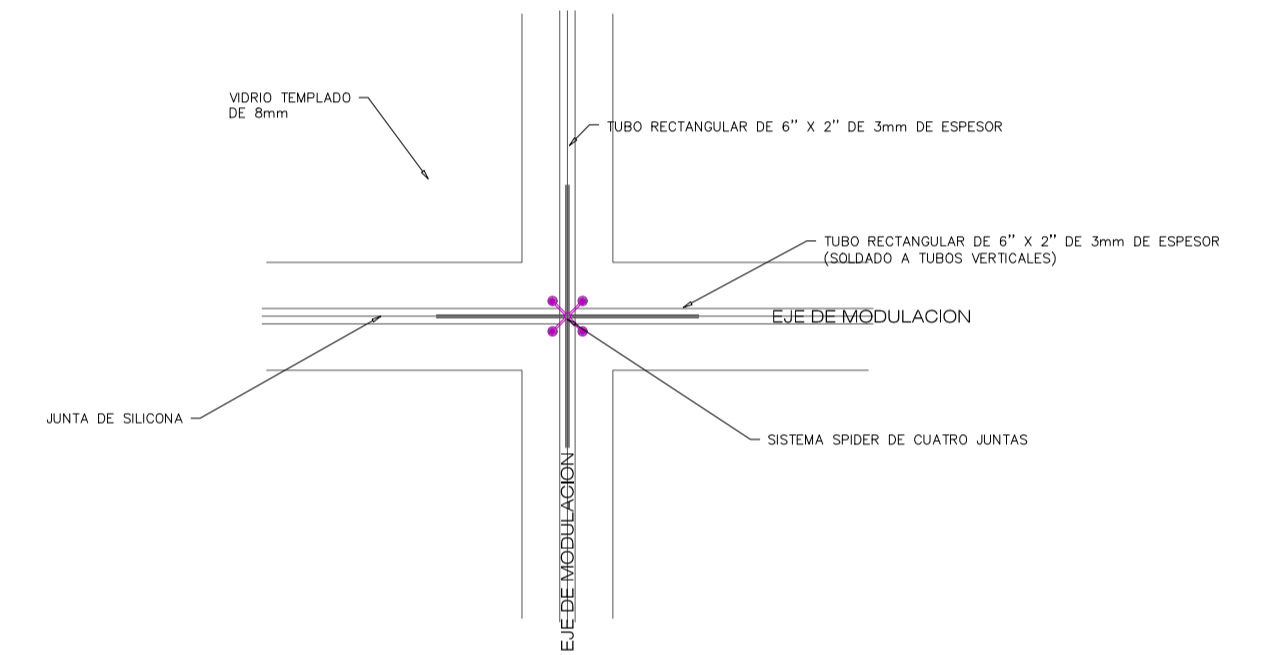
CORTE SISTEMA MURO CORTINA
- NIVEL CALLE
ESC. 1/50



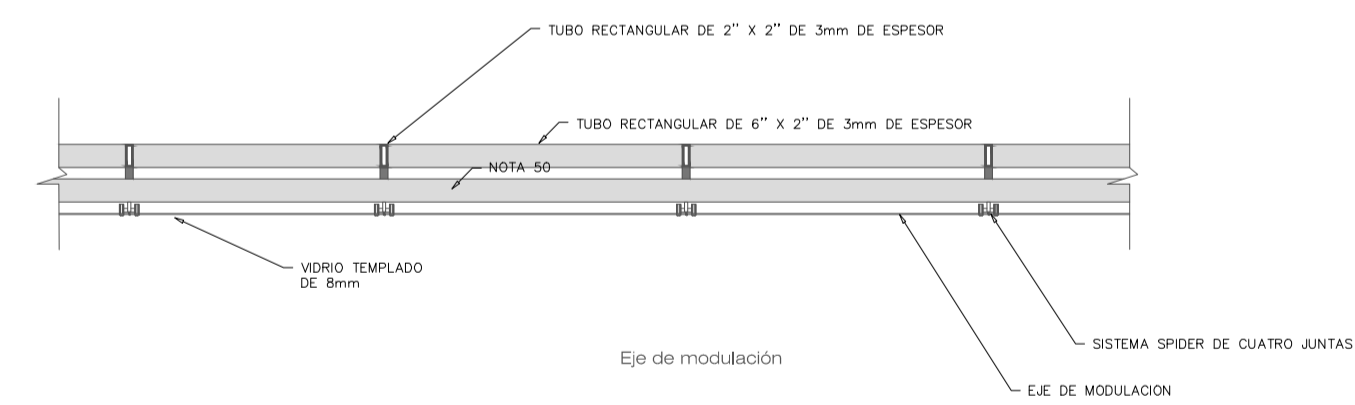
DETALLE A - ACCESORIO DE CONEXIÓN
EN ACERO INOXIDABLE
S/E



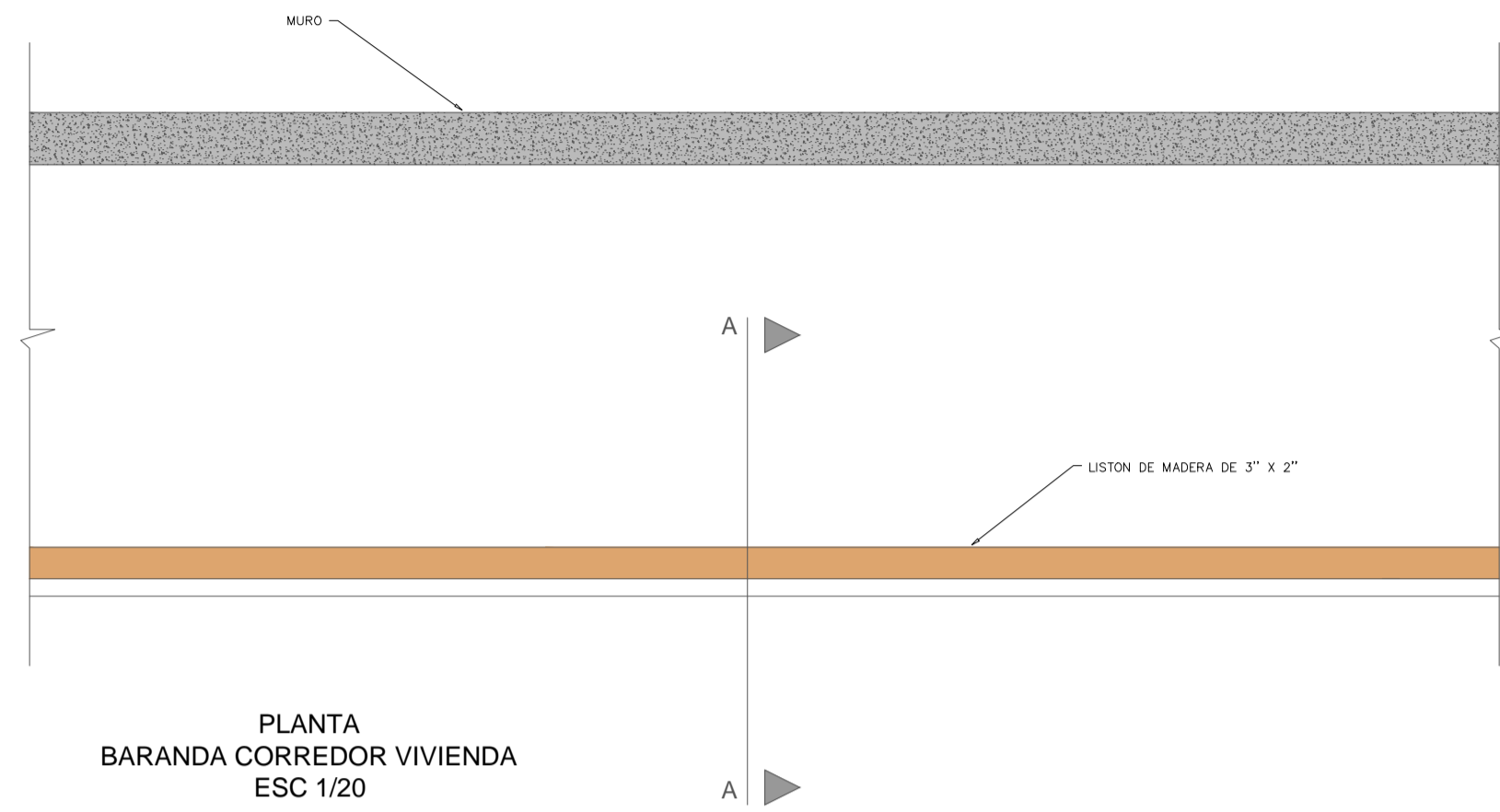
ELEVACION SISTEMA MURO CORTINA
- NIVEL CALLE
ESC. 1/50



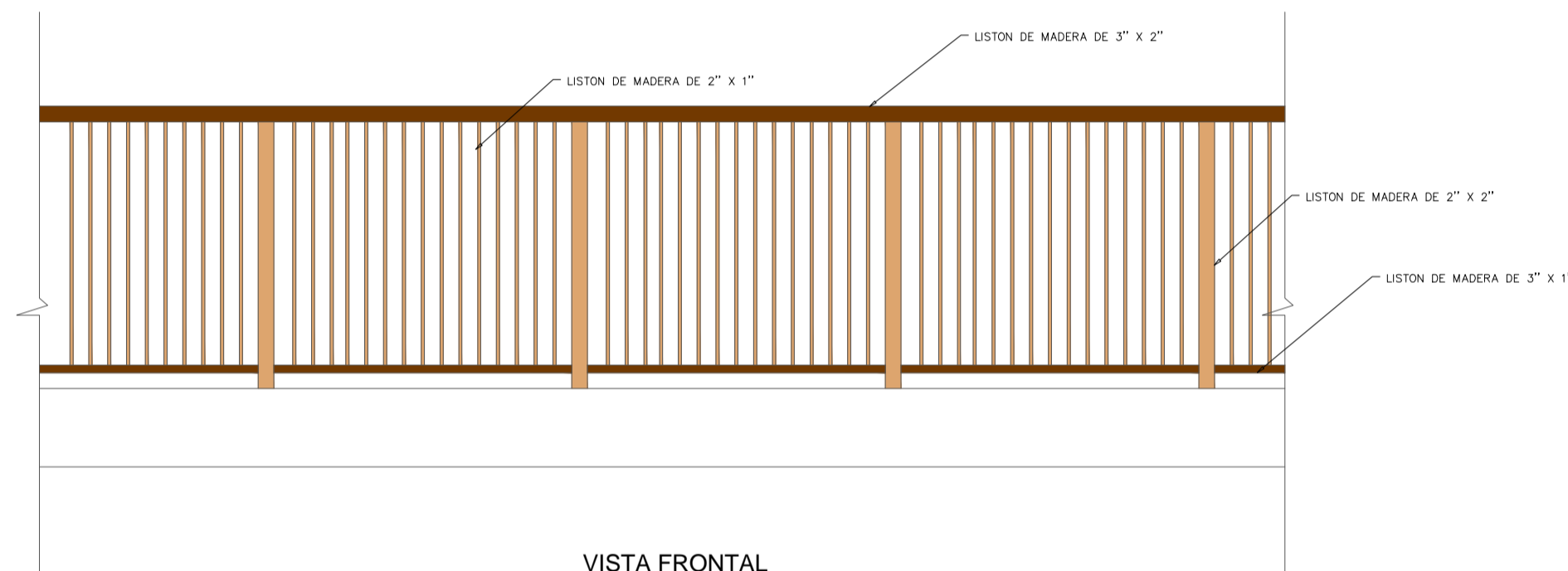
DETALLE A
ACCESORIO DE CONEXIÓN EN ACERO INOXIDABLE
ESC. 1/50



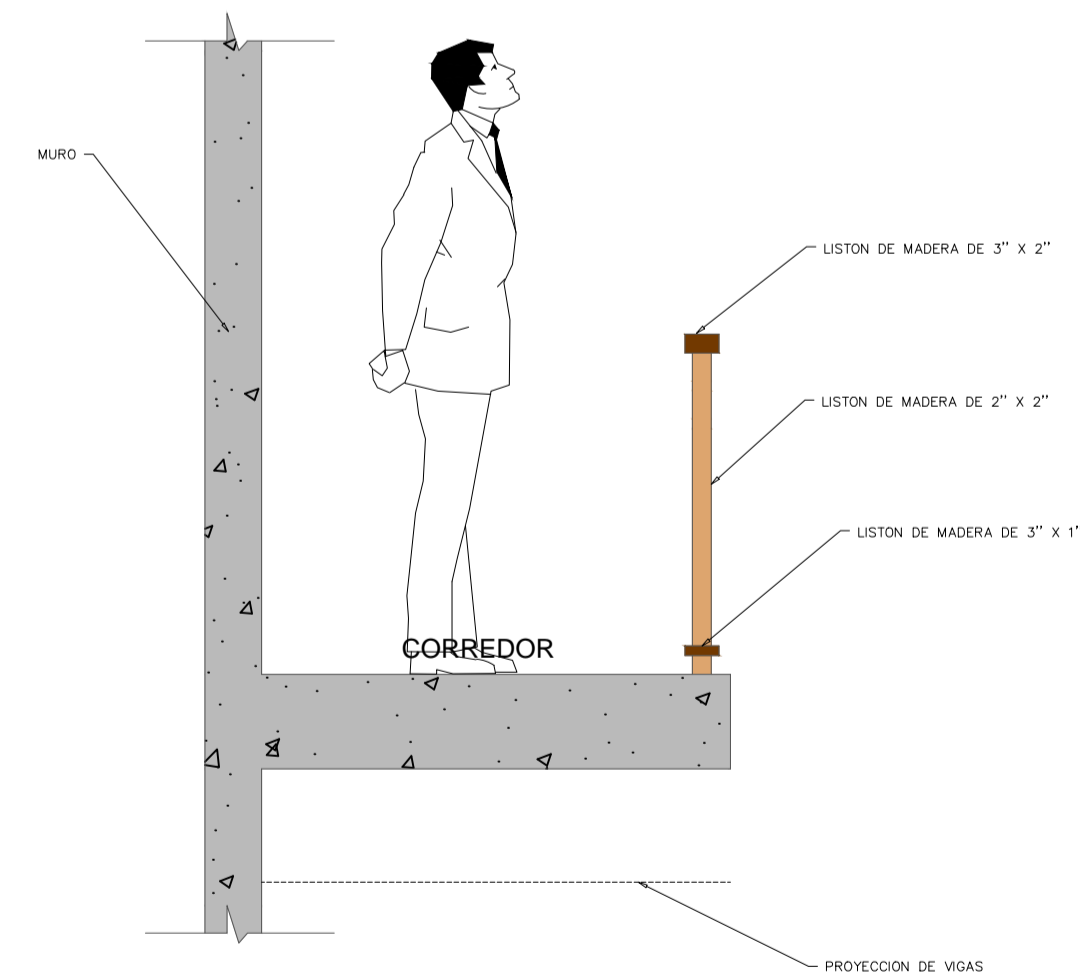
PLANTA SISTEMA MURO CORTINA
- NIVEL CALLE
ESC. 1/50



PLANTA
BARANDA CORREDOR VIVIENDA
ESC 1/20



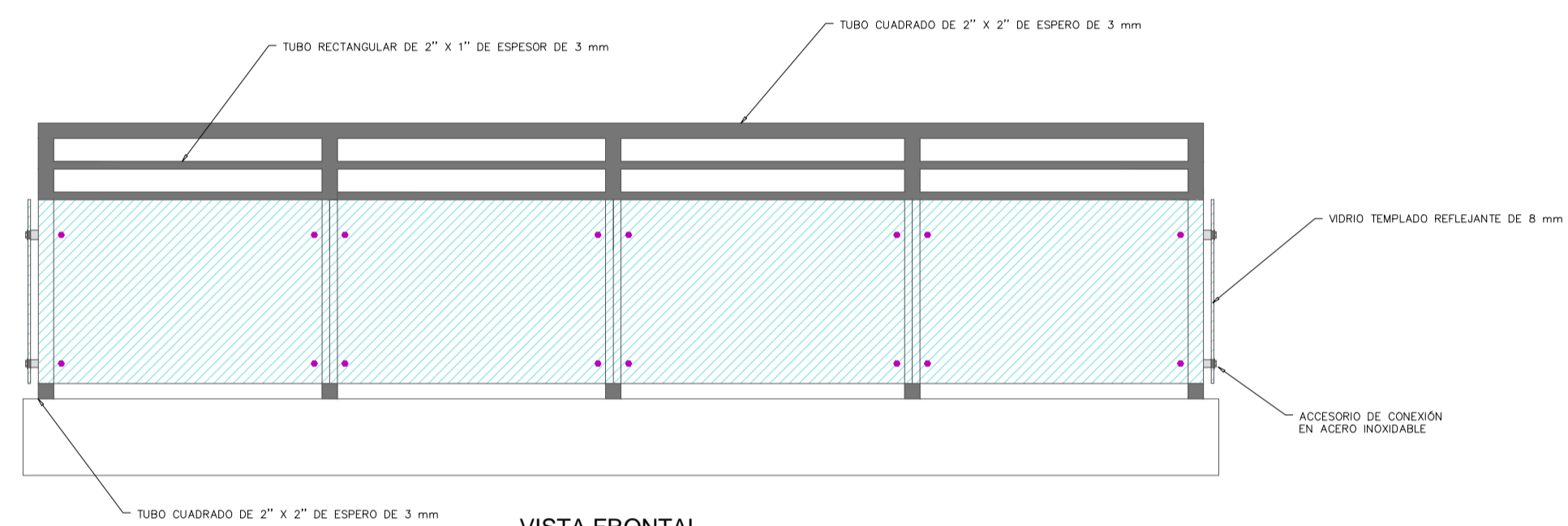
VISTA FRONTAL
BARANDA CORREDOR VIVIENDA
ESC. 1/20



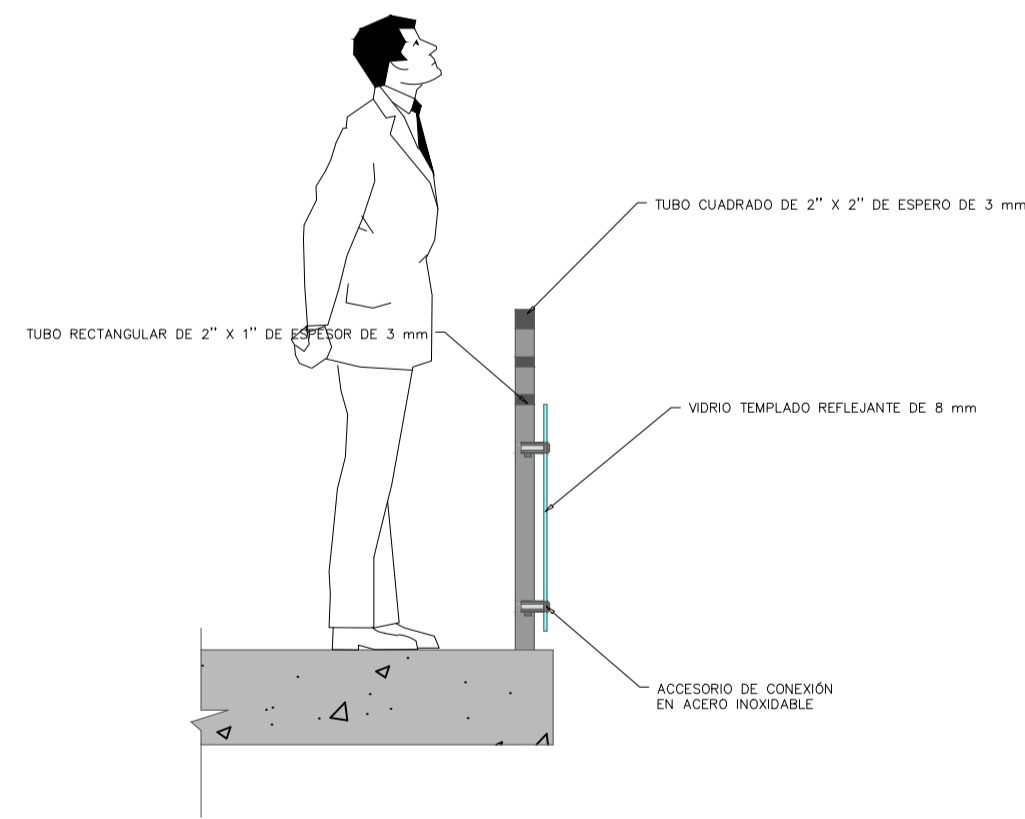
CORTE A-A
BARANDA CORREDOR VIVIENDA
ESC. 1/20



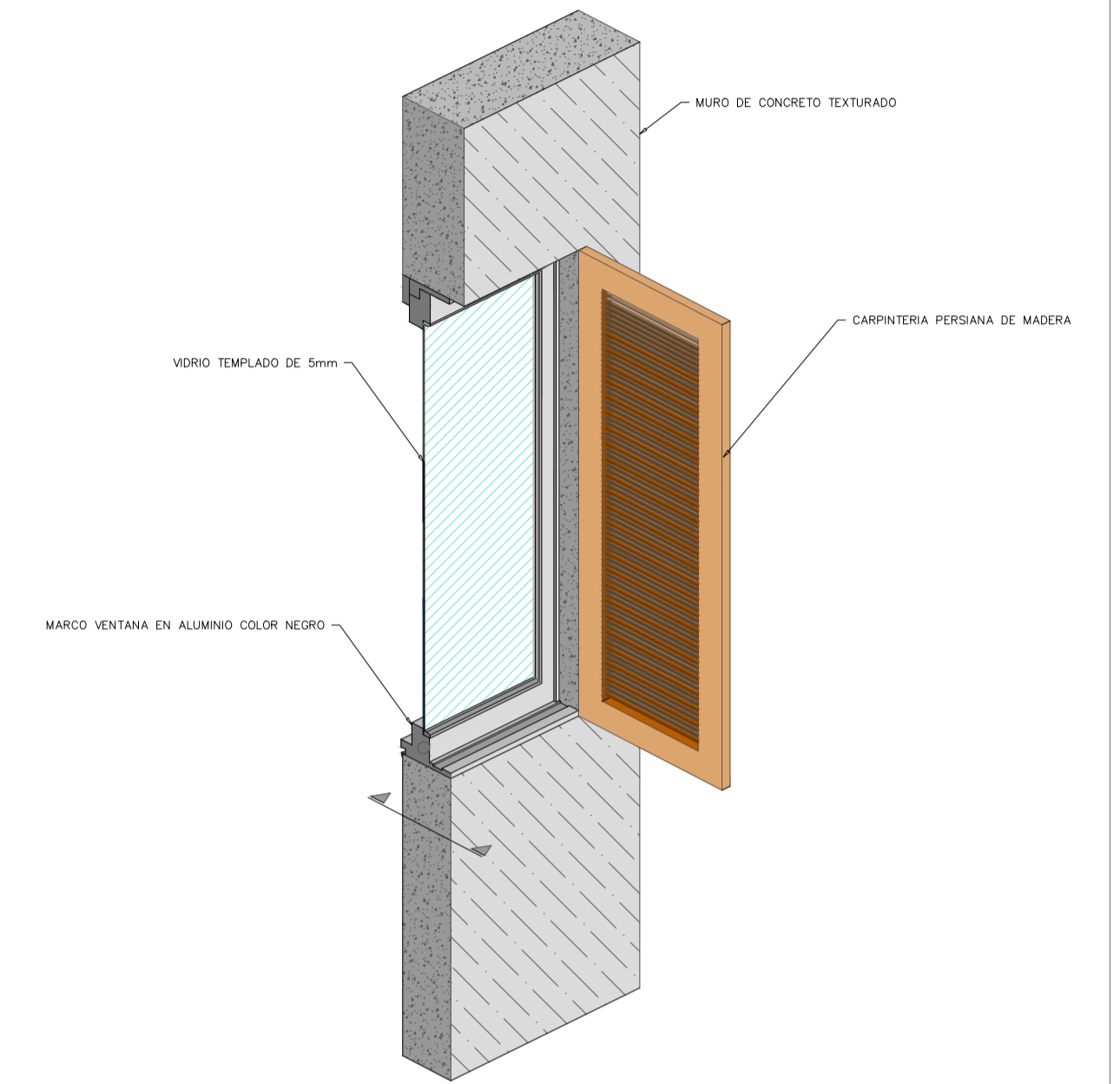
PLANTA
BARANDA BALCONES VIVIENDA
ESC. 1/20



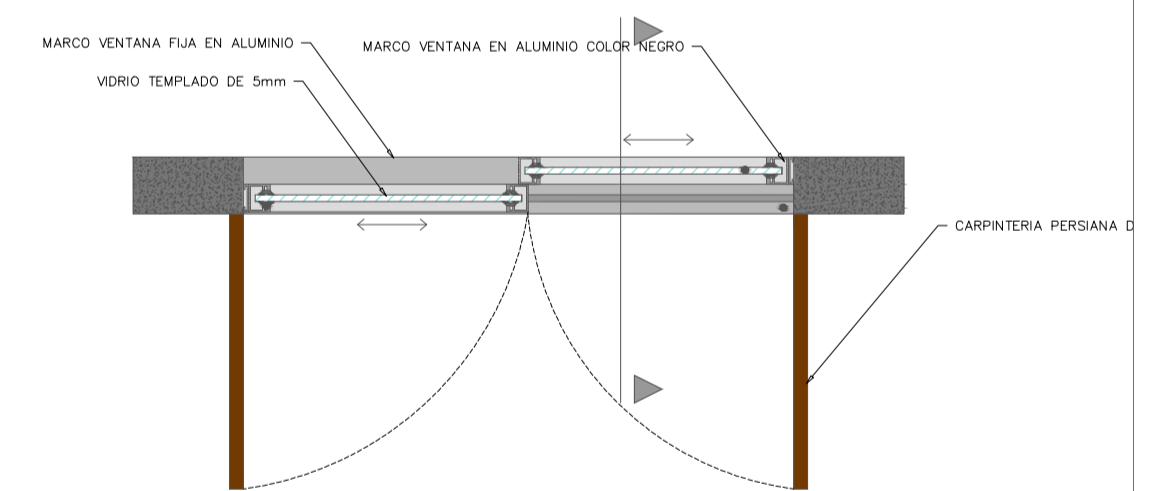
VISTA FRONTAL
BARANDA BALCONES VIVIENDA
ESC. 1/20



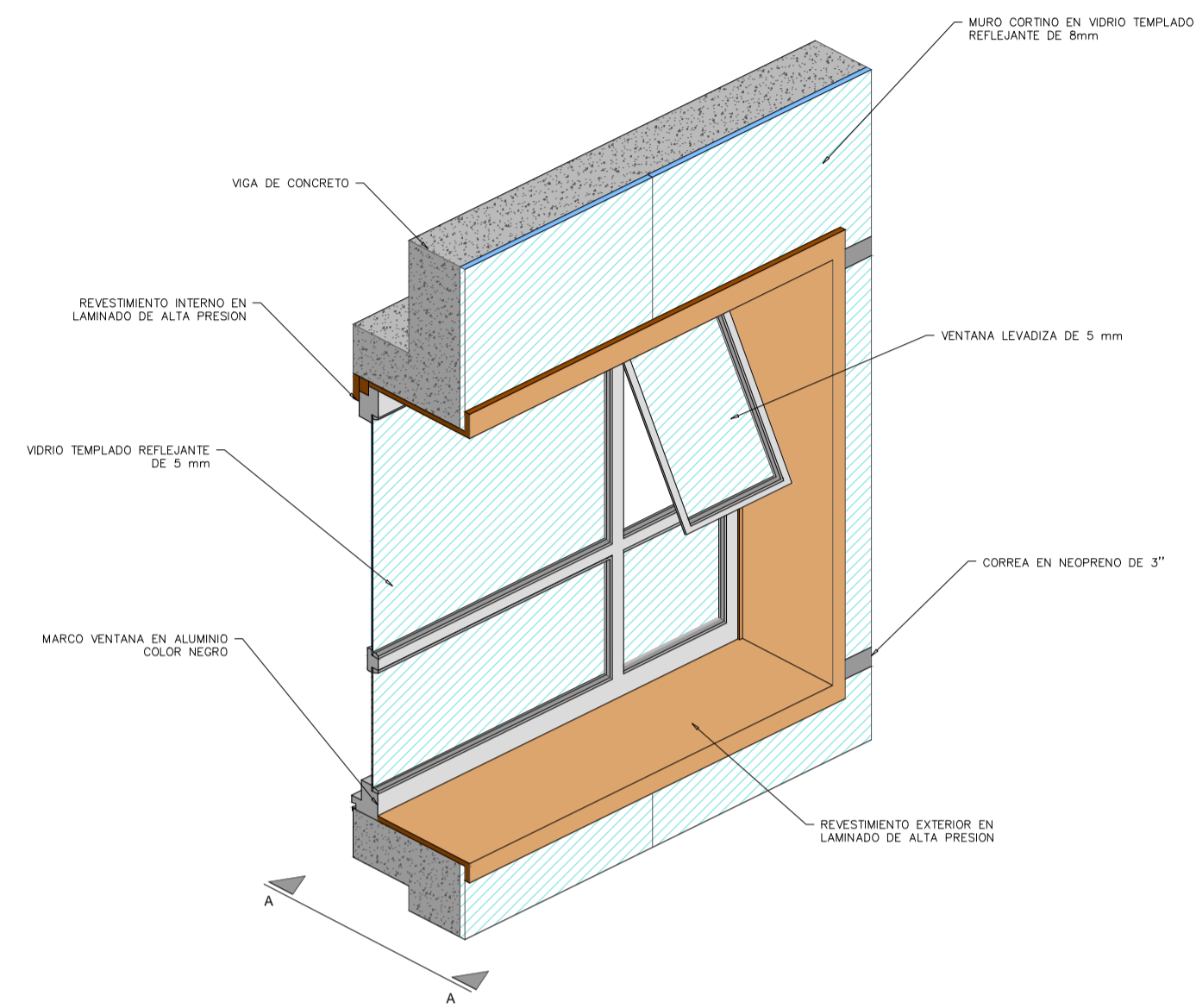
CORTE B-B
BARANDA BALCONES VIVIENDA
ESC. 1/20



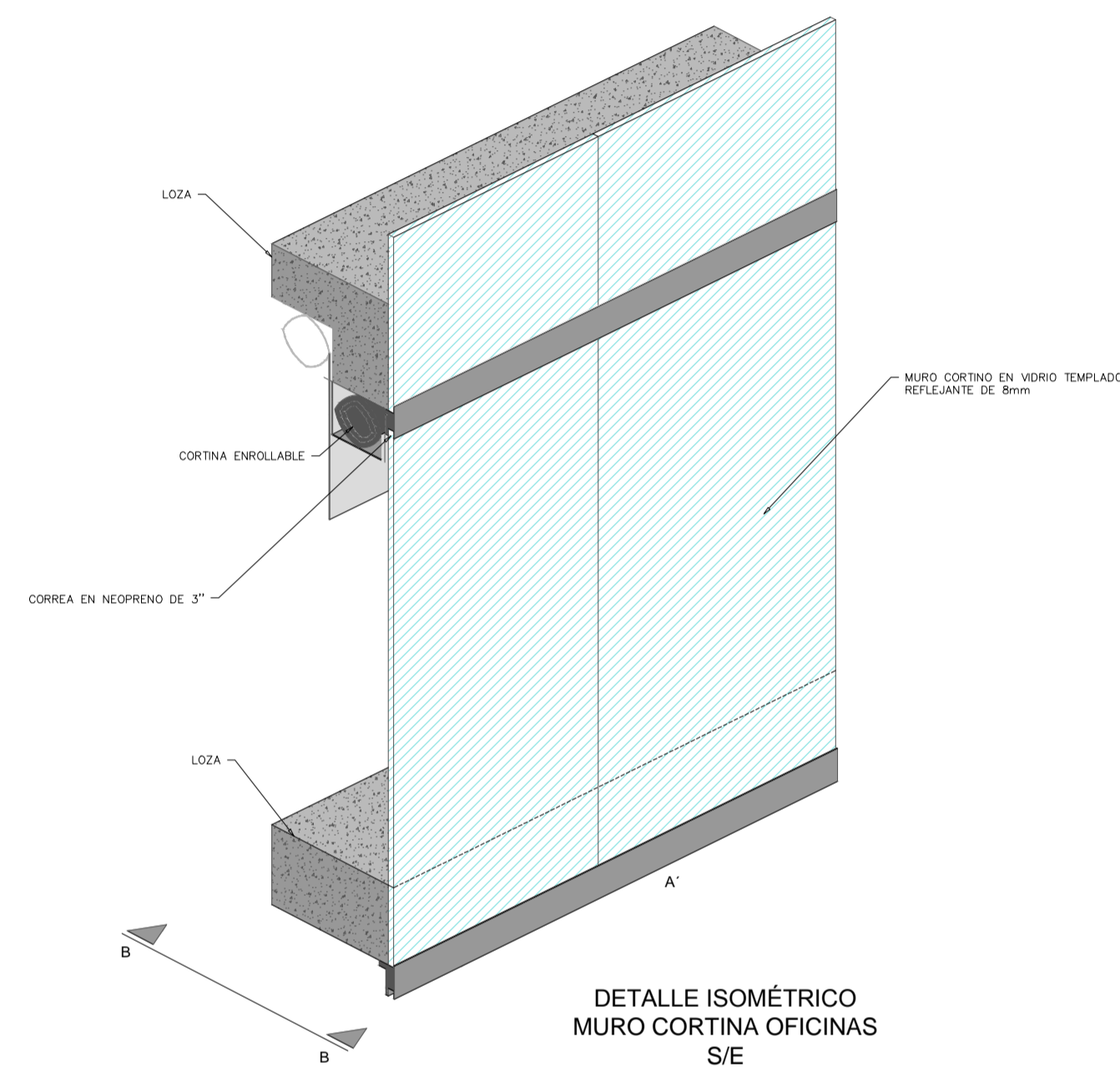
DETALLE ISOMETRICO
VENTANAS VIVIENDA
S/E



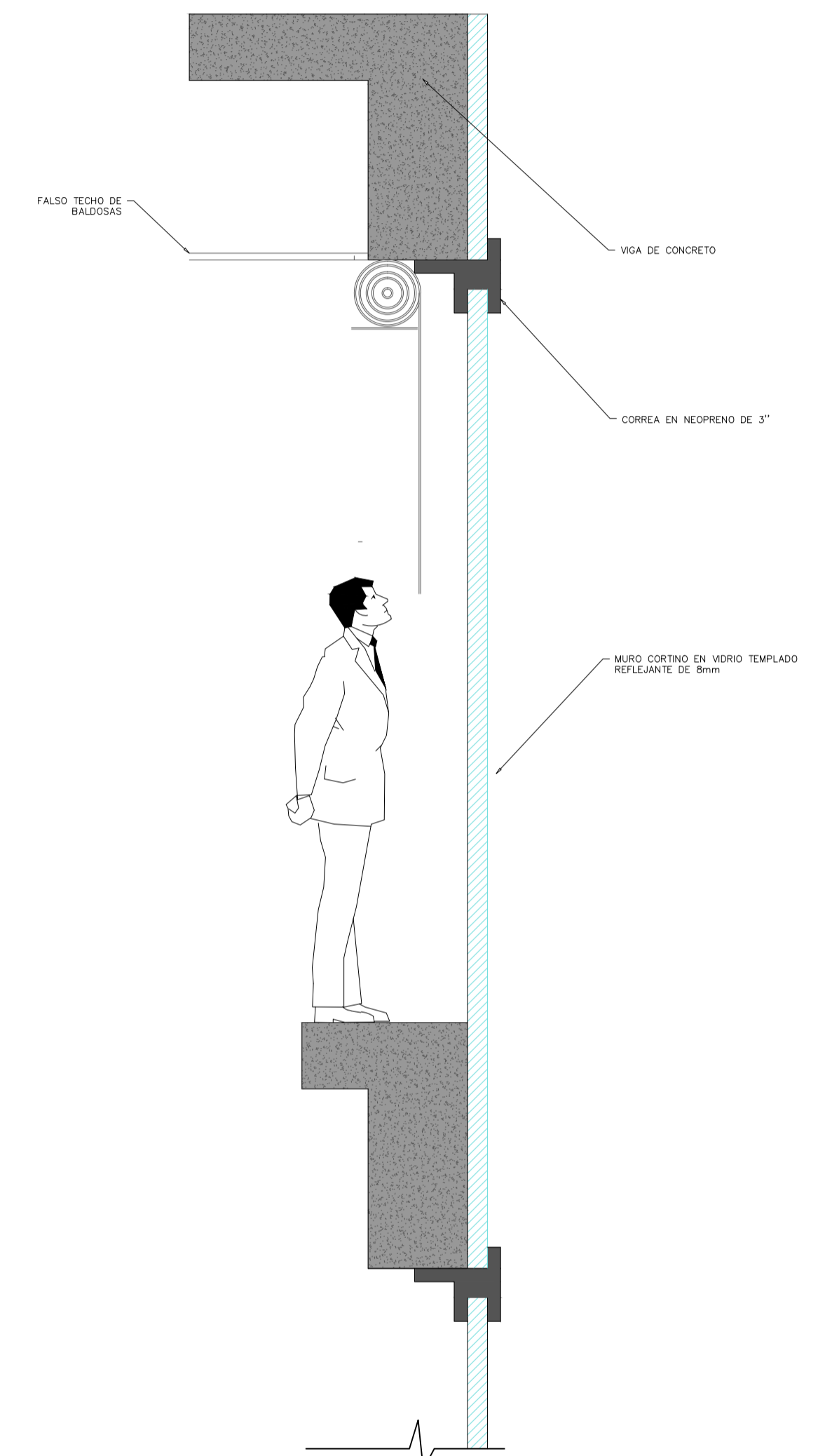
PLANTA
VENTANAS VIVIENDA
ESC. 1/20



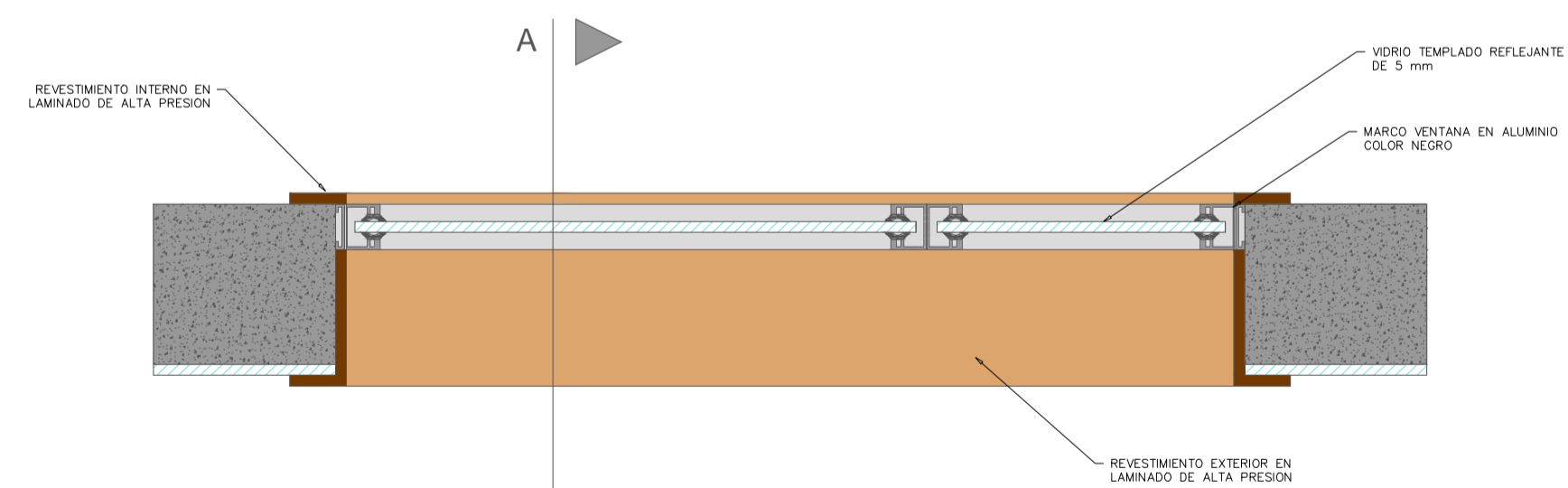
DETALLE ISOMÉTRICO VENTANA HABITACIONES HOTEL S/E



DETALLE ISOMÉTRICO MURO CORTINA OFICINAS S/E



CORTE MURO CORTINA OFICINAS ESC. 1/20



DETALLE VENTANA HABITACIONES HOTEL ESC. 1/20