

FACULTAD DE
ARQUITECTURA Y DISEÑO

Carrera de Arquitectura y Diseño de Interiores

Carrera de Arquitectura y Urbanismo

**“ELABORACIÓN DEL EXPEDIENTE TÉCNICO
PARA UN MERCADO, RECUPERACIÓN Y
PUESTA EN VALOR DE CRUJIA DE CASONA Y
REVISIÓN DE EXPEDIENTE TÉCNICO DE
EDIFICIO COMERCIAL DEL AÑO 2023-2025”**

**Trabajo de suficiencia profesional para optar al título
profesional de:**

Arquitecto

Autores:

Christian Manuel Hernandez Barbaran

Gladis Milagros Pachas Huaman

Asesora:

Dra. Arq. Gina Katherine Céspedes Cáceres

Código ORCID 0000-0002-8163-0930

Lima - Perú




2025

Informe de Similitud

13% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Fuentes principales

- 10%  Fuentes de Internet
- 3%  Publicaciones
- 8%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitan distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

Tabla de Contenido

Índice de Tablas.....	6
Índice de Figuras	7
Resumen ejecutivo.....	10
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN.....	11
1.1.Contexto laboral del trabajo profesional	12
1.2.Experiencia profesional	16
1.3.Descripción de las actividades profesionales realizadas	43
CAPÍTULO II. CONOCIMIENTOS REFERENCIALES Y NORMATIVOS	47
2.1.Marco teórico referencial	47
CAPÍTULO III. DESCRIPCIÓN DE LA EXPERIENCIA	54
3.1. Proyecto 1: Mercado Minorista Gran Plaza Ayllu Lima Norte.....	54
3.2. Proyecto 2: Recuperación y Puesta en valor de Casona en el Jr. Washington .	67
3.3. Proyecto 3: Edificio Comercial de tiendas independientes	84
CAPÍTULO IV. RESULTADOS	98
4.1. Logros alcanzados del proyecto de la especialidad.....	98
4.2. Dificultades encontradas en el desarrollo del proyecto de la especialidad.....	102
4.3. Análisis y reflexión entre los resultados y el marco teórico referencial.....	105
CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	107
5.1.Conclusiones.....	107
5.2.Recomendaciones	113
Referencias	117
Anexos	120

Índice de Tablas

Tabla 1 - Cuadro de resumen de los meses de experiencia de Christian Manuel Hernandez Barbaran	12
Tabla 2 - Cuadro de resumen de los meses de experiencia de Gladis Milagros Pachas Huaman.....	13
Tabla 3 - Información de la empresa Obrart s.a.c.s	13
Tabla 4 - Softwares empleados para asignar áreas de trabajo en el Mercado Minorista Gran Plaza Ayllu.	58
Tabla 5 - Etapa del proceso de elaboración del expediente técnico del Mercado Minorista “Gran Plaza Ayllu”	59
Tabla 6 - Softwares empleados para asignar áreas de trabajo en la Recuperación y Puesta en valor de Casona en el Jr. Washington.	71
Tabla 7 - Etapa del proceso de elaboración del expediente técnico de la Casona en el Jr. Washington.....	77
Tabla 8 - Softwares empleados para asignar áreas de trabajo en la elaboración el proyecto del Edificio Comercial de tiendas independientes.....	89
Tabla 9 - Etapa del proceso de Revisión del expediente técnico del Edificio Comercial de tiendas independientes	97
Tabla 10 - Cuadro de dificultades del proyecto de expediente técnico del Mercado Minorista “Gran Plaza Ayllu”	102
Tabla 11 - Cuadro de dificultades del proyecto de recuperación y puesta en valor de Casona en Jr. Washington	103
Tabla 12 - Cuadro de dificultades en la revisión del expediente técnico de Edificio Comercial en Comas.....	104
Tabla 13 - Cuadro de análisis y reflexión del Proyecto 1: Mercado Minorista Gran Plaza Ayllu Lima Norte	105
Tabla 14 - Cuadro de análisis y reflexión del Proyecto 2: Recuperación y puesta en valor de Casona en Jr. Washington	105
Tabla 15 - Cuadro de análisis y reflexión del Proyecto 3: Edificación Comercial de tiendas independientes.....	106

Índice de Figuras

Figura 1 - Ubicación de la oficina de la empresa Obrart S.A.C.S.....	14
Figura 2 - Organigrama de la empresa	15
Figura 3 - Perfil del Jr Cailloma Lado Impar de Vivienda Multifamiliar en el Cercado de Lima	19
Figura 4 - Fachada de Proyecto de Vivienda Multifamiliar en el Cercado de Lima	19
Figura 5 - Registro fotográfico de Proyecto de Vivienda Multifamiliar en el Cercado de Lima.	20
Figura 6 - Registro fotográfico de Proyecto de Vivienda Multifamiliar en el Cercado de Lima.	20
Figura 7 - Elevación del lado par de la cuadra 11 de Jr. Santa Rosa, con altura de los perfiles urbanos determinados	24
Figura 8 – Registro fotográfico de Edificio de Oficinas en el Cercado de Lima.	24
Figura 9 - Título archivado de PROLIMA de Casona en el Jr. Santa Rosa	25
Figura 10 – Elaboración de expediente técnico de Edificio de Oficinas en el Cercado de Lima.	25
Figura 11 - Elaboración de expediente técnico de Mercado Minorista en Carabayllo...	29
Figura 12 - Elaboración de expediente técnico de Mercado Minorista en Carabayllo...	30
Figura 13 - Elaboración de expediente técnico de Mercado Minorista en Carabayllo...	31
Figura 14 - Elaboración de expediente técnico de Mercado Minorista en Carabayllo...	31
Figura 15 - Título archivado de PROLIMA de Casona en el Jr. Washington.....	36
Figura 16 - Registro fotográfico de Estado Actual de Casona en el Jr. Washington.	36
Figura 17 – Lesiones de Fachada de Casona en el Jr. Washington	37
Figura 18 - Fachada resultante de Casona en el Jr. Washington.	37
Figura 19 - Registro fotográfico de Estado Actual de expediente técnico de Edificio Comercial en Comas	41
Figura 20 - Título archivado de SUNARP de expediente técnico de Edificio Comercial en Comas.....	42
Figura 21 – Nueva Propuesta de Edificio Comercial en Comas realizada por revisores urbanos según Revisión de observaciones del título archivado.....	42
Figura 22 - Nueva Propuesta de Fachada de Edificio Comercial en Comas realizada por revisores urbanos según Revisión de observaciones del título archivado.	43
Figura 23 - Expediente técnico de la I.E. N.º 14888 del C.P. Yuscan.....	51

Figura 24 - Vista interior del local comercial Room	52
Figura 25 - Vista interior del consultorio de la clínica dermatológica Baftar	53
Figura 26 - Ubicación del proyecto de Mercado Minorista Gran Plaza Ayllu	54
Figura 27 - Proceso de levantamiento topográfico del terreno del Mercado “Gran Plaza Ayllu”	60
Figura 28 - Proceso de levantamiento topográfico del terreno del Mercado “Gran Plaza Ayllu”	61
Figura 29 - Isometría de techos y puestos típicos del Mercado “Gran Plaza Ayllu”	61
Figura 30 - Proceso de trazado y lotización con ejecución plataforma del Mercado “Gran Plaza Ayllu”	62
Figura 31 - Ubicación del proyecto de Recuperación y Puesta en valor de Casona en el Jr. Washington	67
Figura 32 - Reconocimiento y levantamiento de realidad física de Casona en el Jr. Washington	72
Figura 33 - Reconocimiento y levantamiento de realidad física de Casona en el Jr. Washington	72
Figura 34 - Proceso de ejecución de Calas Estratigráficas en Casona en el Jr. Washington	74
Figura 35 - Proceso de ejecución de Calas Estratigráficas en Casona en el Jr. Washington	75
Figura 36 - Proceso de ejecución de Calas Estratigráficas en Casona en el Jr. Washington	75
Figura 37 - Reconocimiento e intervención del estado actual por PROLIMA de Casona en el Jr. Washington.....	75
Figura 38 - Reconocimiento e intervención del estado actual por PROLIMA de Casona en el Jr. Washington.....	76
Figura 39 - Proceso de modificación y observaciones del proyecto en Casona en el Jr. Washington	77
Figura 40 - Reconocimiento y levantamiento de estado actual de Casona en el Jr. Washington	79
Figura 41 - Reconocimiento y levantamiento de estado actual de Casona en el Jr. Washington	80
Figura 42 - Título archivado de PROLIMA de Casona en el Jr. Washington.....	80
Figura 43 - Título archivado de PROLIMA de Casona en el Jr. Washington.....	81

Figura 44 - Estado Actual de Casona en el Jr. Washington.	81
Figura 45 - Fachada resultante de Casona en el Jr. Washington.	82
Figura 46 - Ubicación del proyecto de Edificio Comercial de tiendas independientes..	84
Figura 47 - Registro fotográfico de Estado Actual de expediente técnico de Edificio Comercial en Comas	90
Figura 48 - Título archivado de SUNARP del expediente técnico de Edificio Comercial en Comas.....	90
Figura 49 - Título archivado de SUNARP del expediente técnico de Edificio Comercial en Comas.....	91
Figura 50 – Copia Literal de SUNARP del expediente técnico de Edificio Comercial en Comas.....	91
Figura 51 – Parámetros Urbanísticos del predio del expediente técnico de Edificio Comercial en Comas	92
Figura 52 - Nueva Propuesta de Edificio Comercial en Comas realizada por revisores urbanos según Revisión de observaciones del título archivado.	94
Figura 53 - Nueva Propuesta de Edificio Comercial en Comas realizada por revisores urbanos según Revisión de observaciones del título archivado.	95
Figura 54 - Elaboración de expediente técnico de Mercado Minorista en Carabayllo.	109
Figura 55 - Fachada resultante de Casona en el Jr. Washington.	111
Figura 56 - Nueva Propuesta de Edificio Comercial en Comas realizada por revisores urbanos según Revisión de observaciones del título archivado.	113

Resumen ejecutivo

Este Informe de Suficiencia Profesional recoge la experiencia profesional del bachiller en tres proyectos de la especialidad desarrollados entre 2024 y 2025 en la empresa OBRART S.A.C.S, desempeñando los cargos de Asistente de Arquitectura, Coordinador de Proyectos Arquitectónicos y Especialista en Revisión de Expedientes Técnicos.

El primer proyecto corresponde al expediente técnico del Mercado Minorista “Gran Plaza Ayllu Lima Norte”, en Carabayllo, infraestructura comercial de gran escala destinada a ordenar la actividad de abasto, mejorar la salubridad y seguridad y dinamizar la economía local, donde se desarrollaron la programación arquitectónica, el cálculo de aforos, la definición de circulaciones, la sectorización de áreas y la coordinación de estructuras e instalaciones, aplicando rigurosamente el RNE y las ordenanzas vigentes.

El segundo proyecto aborda la “Recuperación y puesta en valor de la Casona en el Jr. Washington”, en el Centro Histórico de Lima, mediante levantamiento arquitectónico, diagnóstico de patologías, registro de calas estratigráficas y propuesta de intervención en fachada que integra conservación, consolidación y restitución de elementos ornamentales, en concordancia con la Ley N° 28296, la Norma A.140 y el Reglamento Único de Administración del Centro Histórico.

El tercero se centra en la “Revisión de expediente técnico de Edificio Comercial en Comas”, donde se analizaron el título archivado, la partida registral y la declaratoria de fábrica, identificando la incompatibilidad entre el uso vivienda inscrito y el uso comercial propuesto, formulando observaciones que derivaron en la demolición parcial y remodelación integral, verificando la coherencia entre arquitectura, estructuras, seguridad e instalaciones con el RNE y la normativa urbana.

En conjunto, los tres proyectos demuestran la articulación de conocimientos teóricos, referentes normativos y herramientas digitales, fortaleciendo competencias en diseño, análisis normativo, diagnóstico técnico, compatibilización interdisciplinaria, gestión de información y comunicación con clientes e instituciones.

NOTA

El contenido de la investigación no se encuentra disponible en **acceso abierto** por determinación de los propios autores, en concordancia con el Texto Integrado del Reglamento RENATI (artículo 12), la Directiva N°048-2020-CONCYTEC-P que regula el Repositorio Nacional Digital de Ciencia, Tecnología e Innovación de Acceso Abierto (ALICIA) administrado por el pliego Consejo Nacional de Ciencia, Tecnología e Innovación Tecnológica - CONCYTEC y la Ley N° 29733, Ley de Protección de Datos Personales.

Referencias

- AsNow Design & Construct. (2022). *Clinica dermatológica Baftar/AsNow Design & Construct*. <https://www.archdaily.co/co/1001958/clinica-dermatologica-baftar-asnow-design-and-construct>
- Cossío, O., & Pozo, L. (2008). Método para la Supervisión y Control de la Ejecución de Obras y Presupuesto. Caso de Estudio EMPAI. *Revista de Arquitectura e Ingeniería*, 2(2), 1–15. <https://www.redalyc.org/pdf/1939/193915924006.pdf>
- Instituto Metropolitano Protransporte de Lima. (2006). *ESPECIFICACIONES TÉCNICAS GENERALES*. [https://www.protransporte.gob.pe/pdf/biblioteca/2009/Terminal Sur/EspTecnicas.pdf](https://www.protransporte.gob.pe/pdf/biblioteca/2009/Terminal_Sur/EspTecnicas.pdf)
- Instituto Nacional de Seguridad e Higiene en el Trabajo. (2024). *Tema 15. Obras de construcción*. <https://www.insst.es/documents/94886/4155694/Tema+15.+Obras+de+construcción+%28I%29.pdf>
- Matamoros, M., & Gutiérrez, R. (2013). El diseño de interiores en la formación del arquitecto. Experiencias en el Plan de Estudios D. *Arquitectura y Urbanismo*, XXXIV(1). <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=376834402011>
- Ministerio de Educación. (2021). *Criterios generales de diseño para Infraestructura Educativa*. <http://www.minedu.gob.pe/p/pdf/norma-tecnica-criterios-generales-de-diseno-para-infraestructura-educativa.pdf>
- Ministerio de Vivienda, C. y S. (2019). Norma Técnica A.120. “Accesibilidad Universal En Edificaciones” Del Reglamento Nacional de Edificaciones, 24. https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/418352/Norma_A120_V5_web.pdf
- Ministerio de Vivienda, C. y S. (2021). *NORMA A.010 CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO*. https://transparencia.produce.gob.pe/images/stories/Repositorio/transparencia/proyectos-de-inversion/niveles-de-servicio/2021/PNDP/NS/Norma_A_010_CONDICIONES_GENERALES_DE_DISENO.pdf

- Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento. (2021). Norma A.070 (Comercio). *Reglamento Nacional de Edificaciones*, 247–263. https://drive.google.com/file/d/1Jor9R0doOINhQXJ0f1U5cSvRDUYkKnH/view?usp=share_link
- MVCS. (2012). *NORMA TÉCNICA I.S. 010 INSTALACIONES SANITARIAS PARA EDIFICACIONES*. https://www.saludarequipa.gob.pe/desa/archivos/Normas_Legales/saneamiento/IS.010.pdf
- MVCS. (2016). *NORMA A.050 SALUD*. <https://www.gob.pe/institucion/munisantamariadelmar/informes-publicaciones/2619702-a-050-salud-ds-n-011-2012>
- MVCS. (2019). *NORMA EM.010 INSTALACIONES ELÉCTRICAS INTERIORES*. https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2686413/EM.010_Instalaciones_Eléctricas_Interiores.pdf
- Pérez González, L. O. (2006). *Microsoft Excel: una herramienta para la investigación*. <https://www.redalyc.org/pdf/1800/180019873015.pdf>
- Pirca Arquitectura. (2022). *Local comercial ROOM*. <https://www.archdaily.pe/pe/996316/local-comercial-room-pirca-arquitectura>
- Programa Nacional de Infraestructura Educativa. (2022). *Elaboración de Expediente Técnico y Ejecución de Obra: “Intervención en reconstrucción mediante inversiones - Iri - en la I.E. N° 14888 Del C.P. Yuscan, distrito de las Lomas, provincia de Piura*. <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/3045571/5.%20TDR%20Ejecucion%20MBR%20415194%20EI%2007.03FF.pdf.pdf>
- Programa Nacional de Inversiones en Salud. (2020). *ELABORACIÓN DE UN EXPEDIENTE TÉCNICO*. https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1281176/flyer_EXPEDIENTES_TECNICOS%5B10597%5D.pdf?v=1599156306
- Reynado, M. (2020). *Análisis del impacto de la implementación de Microsoft Office 365 a nivel institucional* (Universidad Técnica Latinoamericana, Ed.). <http://www.redicces.org.sv/jspui/handle/10972/5011>
- Solís, R. (2004). La supervisión de obra. *Solís / Ingeniería*, 8(1), 55–60.

<https://www.redalyc.org/pdf/467/46780106.pdf>

- Soriano-Colchero, J.-A. (2022). *Metodologías digitales para la creación de imágenes anamórficas aplicadas a la arquitectura: Sketchup como herramienta creativa para su visualización y diseño* (Editorial Universitat Politècnica de València, Ed.).
<https://doi.org/10.4995/aniav2022.2022.15341>
- Sousa da Silva, Á. (2018). Utilización de software AutoCAD como instrumento didáctico para la formación académica en la enseñanza de Ingeniería. *Revista Científica Internacional*, 5(1), 90–104.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7274213>