

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

Carrera de Arquitectura y Urbanismo

“PROCESO DE IMPLEMENTACIÓN EN ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES ENTRE LOS AÑOS 2017 - 2020, A TRAVÉS DE UNA GESTIÓN, DIRECCIÓN Y SUPERVISIÓN DE OBRA”

Trabajo de suficiencia profesional para optar el título profesional de:

Arquitecto



Autor:

Oscar Adrian Albuja Lao

Asesor:

Arq. Juan Gabriel Carbajal Rodriguez

Lima - Perú

2021

TABLA DE CONTENIDOS

DEDICATORIA	2
AGRADECIMIENTO.....	3
ÍNDICE DE TABLAS	6
ÍNDICE DE FIGURAS	8
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN	14
1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INFORME	14
2.- EXPERIENCIA PROFESIONAL.....	21
CAPÍTULO II. DESCRIPCIÓN DE LA EXPERIENCIA PROFESIONAL.....	24
1.- PROYECTO: IMPLEMENTACIÓN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL - HIPERMERCADO TOTTUS	26
1.1. INTRODUCCIÓN.....	26
1.2. DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES REALIZADAS.....	27
1.3. TRÁMITES MUNICIPALES.	29
1.4. PROGRAMACIÓN.....	30
1.5. PRESUPUESTOS Y METRADOS.....	36
1.6. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN.	40
1.7.- FOTOGRAFÍAS. PLANOS.	42
2.- PROYECTO: IMPLEMENTACIÓN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL – TEATRO OPEN PLAZA.....	64
2.1. INTRODUCCIÓN.....	64
2.3. TRÁMITES MUNICIPALES.	68
2.4. PROGRAMACIÓN.....	70
2.5. PRESUPUESTOS Y METRADOS.....	71
2.6. ITEMIZADO Y METRADO DEL PROYECTO.	73
2.7. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN.	77
2.8. PLANOS Y FOTOGRAFÍAS	81
3.- PROYECTO: IMPLEMENTACIÓN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL – TIENDA SALUDABLE	105
3.1. INTRODUCCIÓN.....	105
3.2. DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES REALIZADAS.....	112
3.3. TRÁMITES MUNICIPALES.	115
3.4. PROGRAMACIÓN.....	116
3.5. PRESUPUESTOS Y METRADOS.....	119
3.6. ITEMIZADO Y METRADO DEL PROYECTO.	122
3.7. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN.	130
3.8. PLANOS Y FOTOGRAFÍAS	131

CAPÍTULO III. RESULTADOS	147
1.- PROYECTO: IMPLEMENTACIÓN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL - HIPERMERCADO TOTTUS.....	147
2.- PROYECTO: IMPLEMENTACIÓN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL – TEATRO OPEN PLAZA.....	149
3.- PROYECTO: IMPLEMENTACIÓN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL – TIENDA SALUDABLE	150
CAPÍTULO IV. CONCLUSIONES.....	152
1.- PROYECTO: IMPLEMENTACIÓN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL - HIPERMERCADO TOTTUS.....	152
1.1.- LECCIONES APRENDIDAS.....	153
1.2.- RECOMENDACIONES.....	154
1.3.- COMPETENCIAS.....	155
2.- PROYECTO: IMPLEMENTACIÓN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL – TEATRO OPEN PLAZA.....	157
2.1.- LECCIONES APRENDIDAS.....	158
3.- PROYECTO: IMPLEMENTACIÓN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL – TIENDA SALUDABLE	159
3.1.- LECCIONES APRENDIDAS.....	160
REFERENCIAS	161
ANEXOS	162
1.- PROYECTO: IMPLEMENTACIÓN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL - HIPERMERCADO TOTTUS.....	162
ANEXOS	177
2.- PROYECTO: IMPLEMENTACIÓN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL – TEATRO OPEN PLAZA.....	177
ANEXOS	192
3.- PROYECTO: IMPLEMENTACIÓN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL – TIENDA SALUDABLE	192

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Grado de responsabilidad por Proyecto.....	25
Tabla 2 Porcentaje avanzado durante la semana - Proyecto Tottus	30
Tabla 3. Itemizado y metrado de una partida desarrollada en la obra	38
Tabla 4. Comparativo económico de distintos proveedores durante el proyecto	39
Tabla 5. Desarrollo de cronograma Gantt	40
Tabla 6. Desarrollo programación semanal cumplida	41
Tabla 7. Curva S, desarrollado semanalmente	41
Tabla 8. Cuadro de áreas proyecto: Teatro Open Plaza	66
Tabla 9. Cálculo de ocupantes en proyecto Teatro Open Plaza	67
Tabla 10. Porcentaje avance semanal - Proyecto Teatro Open Plaza.....	70
Tabla 11. Itemizado y metrado especialidad Arq.	73
Tabla 12. Itemizado y metrado especialidad Arq.	74
Tabla 13. Itemizado y metrado especialidad IIEE.....	75
Tabla 14. Itemizado y metrado especialidad ACI / DACI	76
Tabla 15. Cronograma de obra Arq. 01	77
Tabla 16. Cronograma de obra Arq. 02	78
Tabla 17. Cronograma de obra IIEE.....	79
Tabla 18. Cronograma de obra Sistemas especiales.....	80
Tabla 19. Porcentaje de avance proyecto Tienda Saludable	117
Tabla 20. Cronograma de avance semanal	118
Tabla 21. Asistencia personal de obra proyecto Tienda Saludable	118
Tabla 22. Cuadro resumen comparativo proyecto Tienda Saludable.....	120
Tabla 23. Ejemplo cuadro comparativo especialidad obras provisionales - Tienda saludable	120

Tabla 24. Itemizado y metrado especialidad Arq.	122
Tabla 25. Itemizado y metrado especialidad Arq.02	123
Tabla 26. Resumen Itemizado y metrado especialidad Instalaciones eléctricas	124
Tabla 27. Resumen Itemizado y metrado especialidad Data.....	125
Tabla 28. Resumen Itemizado y metrado especialidad CCTV y audio.....	126
Tabla 29. Resumen Itemizado y metrado especialidad agua contra incendios	127
Tabla 30. Resumen Itemizado y metrado especialidad Seguridad	128
Tabla 31. Resumen Itemizado y metrado especialidad Instalaciones sanitarias	129
Tabla 32. Cronograma general proyecto Tienda Saludable	130

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Posición de trabajo en organigrama de la empresa	22
Figura 2. Foto final remodelación Tottus	26
Figura 3. Sectorización del proyecto y sus porcentajes de avance	31
Figura 4. Sectorización del proyecto y sus porcentajes de avance.	35
Figura 5. Actores que intervienen en la aprobación de una partida	37
Figura 6. Plano general tienda Tottus.....	42
Figura 7. FOTO OBRA - Movimiento de equipamiento existente	43
Figura 8. FOTO OBRA - Instalación de puntos eléctricos.....	43
Figura 9. FOTO OBRA - Suministro e instalación check outs	43
Figura 10. FOTO OBRA - Picado de piso para zanja y vaciado de poliuretano.....	44
Figura 11. FOTO OBRA - Desmontaje y retiro de piezas. Para retirar isla de fiambres	44
Figura 12. FOTO OBRA - Suministro e instalación de mural	45
Figura 13. FOTO OBRA - Suministro e instalación de mural congelados (implica obra civil)	45
Figura 14. FOTO OBRA - Picado y cambio de piso en zona "frontal"	46
Figura 15. FOTO OBRA - Picado y cambio de piso en zona checks outs.....	46
Figura 16. FOTO OBRA - Cambio de pisos en zona N°4	46
Figura 17. FOTO OBRA - Instalación tubería y cajas de pase IIEE.....	47
Figura 18. FOTO OBRA - Suministro e instalación de luminarias nuevas	47
Figura 19. FOTO OBRA - Suministro e instalación de góndolas en nueva zona.....	48
Figura 20. FOTO OBRA - Suministro e instalación de góndolas en zona de electro	48
Figura 21. FOTO OBRA - Suministro e instalación góndola perfumería.....	49
Figura 22. FOTO OBRA - Suministro e instalación góndola en Cava	49

Figura 23. FOTO OBRA - Verificación y cambio de circuitos en tablero principal de tienda	50
Figura 24. FOTO OBRA - Entubado para canalizado eléctrico.....	50
Figura 25. FOTO OBRA - Resane en muros para colocación de nueva gráfica.....	51
Figura 26. FOTO OBRA - Suministro e instalación de rollers en góndolas perimetrales ..	51
Figura 27. FOTO OBRA - Instalación vinil en muros y columnas.....	52
Figura 28. FOTO OBRA - Instalación gráfica en equipamiento existente	52
Figura 29. FOTO OBRA - Suministro e instalación tensores estructurales.....	53
Figura 30. FOTO OBRA - Suministro e instalación cenefa tipo madera.....	53
Figura 31. FOTO OBRA - Suministro e instalación cenefa tipo madera en lineal de cajas	53
Figura 32. FOTO OBRA - Cambio de piezas en ssh clientes	54
Figura 33. FOTO OBRA - Remodelación de sshh. clientes cambios de piezas en mesada y pisos.....	54
Figura 34. FOTO OBRA - Picado de pisos	54
Figura 35. FOTO OBRA - Colocación señalética INDECI en columna.....	55
Figura 36. FOTO OBRA - Colocación señalética INDECI colgada.....	55
Figura 37. FOTO OBRA - Colocación señalética INDECI en columna.....	56
Figura 38. FOTO OBRA - Colocación señalética INDECI colgada.....	56
Figura 39. FOTO OBRA - Colocación señalética INDECI en muros perimetrales.....	57
Figura 40. FOTO OBRA - Colocación señalética INDECI en columna.....	57
Figura 41. FOTO OBRA - Vaciado de piso de poliuretano en cámaras de frío.....	58
Figura 42. FOTO OBRA - Obra civil en cámaras de frío	58
Figura 43. FOTO OBRA - preparado piso poliuretano en cámaras de frío.....	59
Figura 44. FOTO OBRA - Instalación de paneles en cámaras de frío	59
Figura 45. FOTO OBRA - Retiro de falso cielo raso dañado o deteriorado	60
Figura 46. FOTO OBRA - Cambio y mejoramiento de todo el frontal, fcr, pintura y vinil	60

Figura 47. FOTO OBRA - Instalación de nuevos equipos condensadores en cámaras y laboratorios	61
Figura 48. FOTO OBRA - Instalación de nuevos equipos condensadores en cámaras y laboratorios	61
Figura 49. FOTO OBRA - Instalación de control temperatura en cámaras de frío.....	62
Figura 50. FOTO OBRA - Reubicación de troncales tuberías de ACI	62
Figura 51. FOTO OBRA - Cambio de gabinete contra incendio	63
Figura 52. FOTO OBRA - Preparación, resane y pintado en muro para cambio de gabinete contra incendio	63
Figura 54. Foto final Acondicionamiento Teatro Open Plaza.....	64
Figura 55. Proceso en la aprobación de la etapa diseño y obra - Teatro Open Plaza.....	72
Figura 56. Plano general Teatro Open Plaza.	81
Figura 57. Plano General falso cielo raso.....	82
Figura 58. Foto final Teatro Open Plaza - fachada principal 1	83
Figura 59. Foto final Teatro Open Plaza - fachada principal 2	83
Figura 60. FOTO OBRA TEATRO - Acarreo de material	84
Figura 61. FOTO OBRA TEATRO - Preparación del terreno.....	84
Figura 62. FOTO OBRA TEATRO - Limpieza general del terreno.....	84
Figura 63. FOTO OBRA TEATRO - Nivelación y verificación altura de piso.....	85
Figura 64. FOTO OBRA TEATRO - Colocación de tacos provisionales para nivelación de piso	85
Figura 65. FOTO OBRA TEATRO - Colocación de tubería de pvc para cableado eléctrico en piso.....	86
Figura 66. FOTO OBRA TEATRO - Colocación de cajas pase en losa.....	86
Figura 67. FOTO OBRA TEATRO - Preparación del contrapiso para vaciado de piso de cemento pulido	87
Figura 68. FOTO OBRA TEATRO - Vaciado de piso cemento pulido e instalación de malla	87

Figura 71. FOTO OBRA TEATRO - Vaciado de piso	88
Figura 69. FOTO OBRA TEATRO - Nivelación piso.....	88
Figura 70. FOTO OBRA TEATRO - Colocación de ocre color negro.....	88
Figura 72. FOTO OBRA TEATRO - Colocación de cajas de pase y tuberías conduit para instalaciones eléctricas	89
Figura 73. FOTO OBRA TEATRO - Trazado en piso según diseño de planos	89
Figura 74. FOTO OBRA TEATRO - Vaciado y nivelación de piso según diseño en planos	90
Figura 75. FOTO OBRA TEATRO - Vaciado de piso	90
Figura 76. FOTO OBRA TEATRO - Instalación de riel metálico para tabiques de drywall perimetrales	91
Figura 77. FOTO OBRA TEATRO - Instalación riel metálico para tabiques de drywall ..	91
Figura 78. FOTO OBRA TEATRO - Preparación de columnas metálicas.....	92
Figura 79. FOTO OBRA TEATRO - Pintado de columnas metálicas.....	92
Figura 80. FOTO OBRA TEATRO - Acarreo de material lana de vidrio para aislar ruido en tabiques de drywall.....	93
Figura 81. FOTO OBRA TEATRO - Acarreo de material drywall ST, RF y RH.....	93
Figura 82. FOTO OBRA TEATRO - Instalación de lana de vidrio en muros de drywall RF	94
Figura 83. FOTO OBRA TEATRO - Instalación de drywall RF.....	94
Figura 84. FOTO OBRA TEATRO - Suministro e instalación tuberías ACI.....	95
Figura 85. FOTO OBRA TEATRO - Instalación troncal ACI.....	95
Figura 86. FOTO OBRA TEATRO - Colocación de nicho para tablero eléctrico	96
Figura 87. FOTO OBRA TEATRO - Suministro e instalación de tablero general eléctrico	96
Figura 88. FOTO OBRA TEATRO - Suministro e instalación tablero estabilizado	97
Figura 89. FOTO OBRA TEATRO - Colocación de drywall RF.....	97
Figura 90. FOTO OBRA TEATRO - Suministro e instalación columnetas metálicas según diseño de arq.....	98

Figura 91. FOTO OBRA TEATRO - Instalación de columnetas metálicas	98
Figura 92. FOTO OBRA TEATRO - Suministro e instalación perfilería metálica para marquesina.....	99
Figura 93. FOTO OBRA TEATRO - Suministro e instalación perfilería metálica para marquesina.....	99
Figura 94. FOTO OBRA TEATRO - Instalación de faroles metálicos.....	100
Figura 95. FOTO OBRA TEATRO - Entubado para cableado eléctrico en faroles	100
Figura 96. FOTO OBRA TEATRO - Instalación de perfilería metálica para recibir planchas de OSB.....	101
Figura 97. FOTO OBRA TEATRO - Pintado de perfilería metálica.....	101
Figura 98. FOTO OBRA TEATRO - Instalación de troncales para ACI.....	102
Figura 99. FOTO OBRA TEATRO - Instalación de perfilería metálica para marquesina	102
Figura 100. FOTO OBRA TEATRO - Suministro e instalación de porta afiches	103
Figura 101. FOTO OBRA TEATRO - Instalación de riel para FCR de drywall en hall de ingreso	103
Figura 102. FOTO OBRA TEATRO - Suministro e instalación de FCR de drywall	104
Figura 103. Foto final Acondicionamiento Tienda Saludable.....	105
Figura 104. Proceso en la aprobación y aceptación de propuesta económica para ejecución del proyecto Tienda Saludable	121
Figura 105. Plano general 1er piso Arquitectura - proyecto Tienda Saludable.....	131
Figura 106. Plano general 2do piso Arquitectura - proyecto Tienda Saludable.....	132
Figura 107. Foto final Tienda Saludable - fachada principal	133
Figura 108. Foto final Tienda Saludable - Interior.....	133
Figura 109. Foto final Tienda Saludable - Interior 02.....	134
Figura 110. Foto final Tienda Saludable - Interior 03.....	134
Figura 111. Foto final Tienda Saludable - Interior 04.....	135
Figura 112. Foto final Tienda Saludable - Interior 05.....	135

Figura 113. Foto final Tienda Saludable - Interior 06.....	136
Figura 114. Foto final Tienda Saludable	136
Figura 115. FOTO OBRA Tienda saludable - Retiro de enchape de piso	137
Figura 116. FOTO OBRA Tienda saludable - Retiro de ductería.....	137
Figura 117. FOTO OBRA Tienda saludable - Retiro de enchape en pared – Baños	138
Figura 118. FOTO OBRA Tienda saludable - Desmontaje de Puertas de Vidrio.....	138
Figura 119. FOTO OBRA Tienda saludable - Desmontaje de carpintería de aluminio....	139
Figura 120. FOTO OBRA Tienda saludable - Desmontaje de carpintería de madera – closet	139
Figura 121. FOTO OBRA Tienda saludable - Desmontaje de closet	140
Figura 122. FOTO OBRA Tienda saludable - Eliminación de desmonte con carretilla...	140
Figura 123. FOTO OBRA Tienda saludable - Tarrajeo de muros – 1° piso – zona de vitrinas.	141
Figura 124. FOTO OBRA Tienda saludable - Retiro de revestimiento de ladrillo rococho.	141
Figura 125. FOTO OBRA Tienda saludable - Acarreo de material de demolición	142
Figura 126. FOTO OBRA Tienda saludable - Limpieza de terreno de material producto del picado.	142
Figura 127. FOTO OBRA Tienda saludable - Tarrajeo de paredes	143
Figura 128. FOTO OBRA Tienda saludable - Demolición de muros.....	143
Figura 129. FOTO OBRA Tienda saludable - Tarrajeo de columnas.....	144
Figura 130. FOTO OBRA Tienda saludable - Tarrajeo de muro.....	144
Figura 131. FOTO OBRA Tienda saludable - Tarrajeo en trincheras para ductería sistema de frío.....	145
Figura 132. FOTO OBRA Tienda saludable - Excavación y entubado IISS – DESAGUE	145
Figura 133. FOTO OBRA Tienda saludable - Entubado de IIEE en sala de ventas	146
Figura 53. Competencias profesionales.....	155

NOTA DE ACCESO

No se puede acceder al texto completo pues contiene datos confidenciales

REFERENCIAS

- Ardila, I. (9 de Enero de 2015). *ESTUDIO CONFIRMA QUE REMODELAR UNA TIENDA DE RETAIL GENERA AUMENTO EN LAS VENTAS*. Obtenido de Management & marketing consulting:
<https://luisbringas.wordpress.com/2015/01/14/estudio-confirma-que-remodelar-una-tienda-de-retail-genera-aumento-en-las-ventas/>
- ESAN. (29 de Enero de 2013). *La importancia de cuidar el punto de venta*. Obtenido de Conexión ESAN:
<https://www.esan.edu.pe/conexion/actualidad/2013/01/29/importancia-punto-venta/>
- Lindley Arquitectos. (8 de Marzo de 2019). *4 RAZONES POR LAS QUE DEBERÍAS REMODELAR TU TIENDA AHORA MISMO*. Obtenido de Blog Lindley Arquitectos: <https://www.lindleyarq.com/blog/4-razones-por-las-que-deberias-remodelar-tu-tienda-ahora-mismo>