

**UNIVERSIDAD AUTONOMA JUAN MISAEL SARACHO**

**FACULTAD DE CIENCIAS Y TECNOLOGIA**

**CARRERA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO**



**PROYECTO DE GRADO**

**CENTRO COMERCIAL RECREACIONAL**

**“EL SUR”**

**ELABORADO POR:**

**UNIV. JHONATAN ONTIVEROS RICALDI**

**DOCENTE GUÍA:**

**ARQ. TANIA DE VASCONCELLOS FONTES**

**Proyecto de grado presentado a consideración de la “UNIVERSIDAD AUTONOMA JUAN MISAEL SARACHO”, como requisito para optar por el Grado Académico de Licenciatura en Arquitectura y Urbanismo**

**Gestión 2020**

**TARIJA - BOLIVIA**

**VºBº**

.....  
M.sc. Ing. Ernesto Álvarez G.  
**DECANO**  
**FAC. DE CIENCIAS Y TECNOLOGÍA**

.....  
M.sc. Lic. Elizabeth Castro Figueroa  
**VICEDECANA**  
**FAC. DE CIENCIAS Y TECNOLOGÍA**

.....  
M.sc. Arq. Mario C. Ventura F.  
**DIRECTOR DPTO. DE**  
**ARQUITECTURA Y URBANISMO**

.....  
Arq. Tania María de  
Vasconcellos Fontes  
**DOCENTE GUÍA**

**APROBADO POR:**

**TRIBUNAL**

.....  
Arq. Roger M. Teran Cardozo  
**TRIBUNAL**

.....  
Arq. Jessica Baldivieso Alarcon  
**TRIBUNAL**

.....  
Arq. Jose M. Gutierrez  
**TRIBUNAL**

## **AGRADECIMIENTO**

En primer lugar, agradezco a Dios por guiarme a lo largo de esta etapa, ser el apoyo y fortaleza en aquellos momentos de dificultad y de debilidad.

A mis Padres.

Raúl Ontiveros Mamani y Lucinda Ricaldi Mamani por su incondicional apoyo que me brindaron en todos estos años para seguir adelante.

# ÍNDICE

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>PÁGINA</b>
<b>1. UNIDAD I MARCO TEÓRICO</b>	
1.1. Introducción .....	1
1.2. Planteamiento del problema.....	3
1.3. Justificación del tema.....	5
1.4. Objetivos .....	6
1.4.1. Objetivo general.....	6
1.4.2. Objetivos específicos .....	6
1.5. Hipótesis .....	6
1.6. Visión.....	6
1.7. Metodología.....	7
<b>2. UNIDAD II MARCO CONCEPTUAL</b>	
2.1. ¿Qué es un Comercio? .....	10
2.2. ¿Qué es Asociación? .....	10
2.3. ¿Qué son los Centros Comerciales Recreativos?.....	10
2.4. ¿Clasificación de los Centros Comerciales? .....	11
2.5. Clasificación por Funciones.....	11
2.6. Conceptos y Definiciones .....	12
2.6.1. Elementos y Actividades .....	12
2.6.2. Mercancía y Producto .....	12
2.6.3. Mobiliario .....	13
2.6.4. Usuarios y Agentes .....	13
<b>3. UNIDAD III MARCO HISTÓRICO</b>	
3.1. Historia del Origen del Comercio en el Mundo.....	15
3.2. Historia del Comercio en Bolivia.....	17
3.3. Historia del Comercio en Potosí .....	18

<b>4. UNIDAD IV MARCO NORMATIVO LEGAL</b>	
4.1. Constitución Política del Estado Plurinacional de Bolivia .....	20
4.2. Ley 516 de Fomento a la Economía, Inversión y Desarrollo.....	20
4.3. Ley 947 Micro y Pequeñas Empresas .....	21
4.4. Ley 14379 Código de Comercio .....	22
4.5. Desarrollo Económico Productivo .....	22
4.6. <b>Marco Normativo</b> .....	22
4.6.1. Normativa de Edificación Centro Comercial.....	22
4.6.2. Ley General 453 de los Derechos de las Usuarías y Usuarios y de las Consumidoras y los Consumidores .....	24
<b>5. UNIDAD V MARCO REAL</b>	
5.1. Modelo internacional I.....	25
5.1.1. Emplazamiento .....	25
5.1.2. Morfología .....	26
5.1.3. Función .....	26
5.1.4. Tecnología .....	27
5.1.5. Espacial.....	27
5.2. Modelo internacional II.....	28
5.2.1. Emplazamiento .....	28
5.2.2. Morfológica .....	28
5.2.3. Función .....	29
5.2.4. Tecnología .....	29
5.2.5. Espacial.....	30
5.3. Conclusiones .....	30
<b>5.4. Plan de Desarrollo Territorial de Villazón .....</b>	<b>31</b>
<b>5.5. Análisis del Municipio .....</b>	<b>33</b>
5.5.1. Ubicación.....	33
5.5.2. Tendencia de Crecimiento Urbano .....	34
5.5.3. Evolución de la Mancha Urbana de Villazón .....	34
5.5.4. Tendencia de crecimiento de la ciudad de Villazón 2002-2019.....	35

<b>5.6. Aspectos Socio-Económico .....</b>	<b>36</b>
5.6.1. Características Sociales de la Población.....	36
5.6.2. Delimitación del Tema .....	38
5.6.2.1. Límite Físico.....	38
5.6.2.2. Límite con Otras Entidades Territoriales .....	38
5.6.2.3. División Político-Administrativa .....	38
<b>5.7. Aspectos Físico Naturales.....</b>	<b>39</b>
5.7.1. Geología.....	39
5.7.2. Topografía.....	39
5.7.3. Hidrología .....	39
5.7.4. Vegetación .....	40
5.7.5. Clima y/o Meteorología.....	41
5.7.6. Temperatura del Medio Ambiente.....	41
5.7.7. Suelo .....	41
<b>5.8. Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villazón.....</b>	<b>42</b>
5.8.1. Usos de Suelo - Zonificación .....	42
5.8.2. Uso Residencial .....	42
5.8.3. Uso Comercial.....	43
5.8.4. Uso Terciario o de Servicios .....	43
5.8.5. Uso Industrial .....	43
5.8.6. Uso Agropecuario Urbano.....	44
5.8.7. Uso Mixto.....	44
5.8.8. Uso de equipamiento Social .....	44
5.8.9. Uso Culto y Cultura.....	44
5.8.10. Uso Equipamiento de Transporte .....	45
5.8.11. Uso de Recreación.....	45
5.8.12. Uso Deportivo .....	45
5.8.13. Uso de Gestión y Administración.....	45
5.8.14. Uso Equipamiento Especial.....	46
5.8.15. Uso Forestal Urbano.....	46

5.9. Análisis Urbano.....	47
5.10. Propuesta Urbana .....	50
5.10.1. Conclusiones.....	50
5.11. Análisis del Factor Comercio.....	51
5.11.1. Situación Actual del Comercio en la Ciudad de Villazón.....	52
5.11.2. Composición y Características de la Población.....	52
5.11.3. Obtención de Información a Través de Encuestas Virtuales.....	55
5.12. Conclusiones de la Encuesta.....	58
5.13. Alternativas de Emplazamiento .....	59
5.13.1. Alternativa de Emplazamiento N°1.....	59
5.13.2. Alternativa de Emplazamiento N°2.....	60
5.14. Puntuaciones y Conclusiones para la elección del Sitio .....	61
5.15. Análisis del Sitio .....	62
5.15.1. Emplazamiento .....	62
5.15.2. Aspectos Físicos Naturales.....	63
5.15.3. Conclusiones.....	66
<b>6. UNIDAD VI INTRODUCCIÓN AL PROCESO DE DISEÑO</b>	
6.1. Dimensionamiento del proyecto .....	67
6.2. Proyección de Habitantes.....	67
6.2.1. Proyección a 20 años .....	67
6.2.2. Miembros.....	67
6.2.3. Criterio de Diseño.....	68
6.2.4. Usuarios.....	68
6.2.5. Cálculo de Locales .....	69
6.2.6. Programa de necesidades.....	70
6.2.6.1. Programa cualitativo.....	70
6.2.6.2. Programa cuantitativo.....	76
6.2.6.3. Matriz de relaciones y diagramas de función.....	82
6.3. Premisas de Diseño .....	89
6.3.1. Aspectos a Tomar en Cuenta.....	89

6.3.1.1. Aspecto Sustentable .....	89
6.3.1.2. Aspecto Sostenible .....	89
6.3.1.3. Aspecto Bioclimático .....	89
6.3.2. Premisas de Emplazamiento Urbano.....	90
6.3.3. Premisas Morfológicas .....	92
6.3.4. Premisas Funcional.....	93
6.3.5. Premisas Especiales.....	95
6.3.6. Premisas Tecnológicas .....	96
6.3.7. Premisas Paisajísticas y/o Ambientales.....	99
6.3.8. Premisas Económicas .....	101
6.4. Estudio Antropométrico - Ergonómico .....	102
6.5. Conclusiones .....	105
<b>7. UNIDAD VII PROYECTO ARQUITECTÓNICO</b>	
7.1. Planos arquitectónicos .....	106
7.2. Cómputo métrico ítem elegido.....	126
7.3. Análisis de precio unitario ítem elegido .....	127
7.4. Pliego de especificaciones técnicas ítem elegido.....	128
7.5. Planilla de presupuesto general de obra.....	130
Bibliografía .....	133

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura N°1 Historia del Comercio.....	15
Figura N°2 Historia del Trueque .....	15
Figura N°3 Transporte de Comercio Marítimos.....	15
Figura N°4 Transporte de Comercio Terrestre.....	15
Figura N°5 Sistema Monetario.....	16



Figura N°6 Globalización.....	16
Figura N°7 Era de la Tecnología.....	16
Figura N°8 Antiguo Mercado Central Potosí .....	19
Figura N°9 Emplazamiento .....	25
Figura N°10 Estructura Vial.....	25
Figura N°11 Morfología Interior .....	26
Figura N°12 Morfología .....	26
Figura N°13 Morfología Fachada Annuar Shopping .....	26
Figura N°14 Esquema Funcional .....	26
Figura N°15 Tecnología .....	27
Figura N°16 Espacial.....	27
Figura N°17 Circulación .....	27
Figura N°18 Imágenes interiores del Annuar Shopping .....	27
Figura N°19 Emplazamiento .....	28
Figura N°20 Estructura Vial.....	28
Figura N°21 Morfología .....	28
Figura N°22 Morfología Fachada.....	29
Figura N°23 Esquema de Áreas .....	29
Figura N°24 Función .....	29
Figura N°25 Tecnología .....	29
Figura N°26 Espacial .....	30
Figura N°27 Extensión Territorial .....	31

Figura N°28 Consolidación.....	31
Figura N°29 Villazón 1936 Pueblo.....	31
Figura N°30 Cantones de Villazón .....	32
Figura N°31 Capital Folklorica del sud .....	32
Figura N°32 Comercio .....	32
Figura N°33 Actividad Comercial.....	32
Figura N°34 Ubicación.....	33
Figura N°35 Regiones del Municipio.....	33
Figura N°36 Mancha Urbana .....	34
Figura N°37 Mancha Urbana 2002 .....	35
Figura N°38 Mancha Urbana 2011 .....	35
Figura N°39 Mancha Urbana 2013 .....	35
Figura N°40 Mancha Urbana 2019 .....	35
Figura N°41 Villazón Vista Satelital .....	38
Figura N°42 Municipio de Villazón.....	38
Figura N°43 Distritos de Villazón.....	38
Figura N°44 POUT Villazón 2020.....	39
Figura N°45 Perfil de Elevación en google earth.....	39
Figura N°46 Hidrología.....	39
Figura N°47 Vegetación en Villazón .....	40
Figura N°48 Vegetación Baja en Villazón .....	40
Figura N°49 Tipo de Suelo.....	41

Figura N°50 Usos de Suelos.....	42
Figura N°51 Uso Residencial .....	42
Figura N°52 Uso Comercial .....	43
Figura N°53 Locales Comerciales.....	43
Figura N°54 Edificios.....	43
Figura N°55 Uso Industrial .....	44
Figura N°56 Uso Agropecuario.....	44
Figura N°57 Uso Mixto.....	44
Figura N°58 Equipamiento.....	44
Figura N°59 Uso de Culto y Cultura .....	45
Figura N°60 Uso de Equipamiento de Transporte .....	45
Figura N°61 Uso Recreacional.....	45
Figura N°62 Uso Deportivo .....	45
Figura N°63 Uso de Gestión Administrativa .....	45
Figura N°64 Uso de Equipamiento Especial.....	46
Figura N°65 Uso Forestal Urbano.....	46
Figura N°66 Análisis Urbano .....	47
Figura N°67 Material de Vías.....	48
Figura N°68 Jerarquías de Vías.....	48
Figura N°69 Propuesta Urbana .....	50
Figura N°70 Procedencia de Turistas.....	53
Figura N°71 Diagnóstico PDM Villazón .....	53

Figura N°72 Alternativa 1 .....	59
Figura N°73 Alternativa 2 .....	60
Figura N°74 Emplazamiento del Sitio.....	62
Figura N°75 Asoleamiento .....	63
Figura N°76 Vientos.....	63
Figura N°77 Clima Promedio en Villazón.....	64
Figura N°78 Precipitaciones Pluviales en Villazón .....	64
Figura N°79 Hidrografía .....	65
Figura N°80 Estructura Vial.....	65
Figura N°81 Redes de Servicio .....	65
Figura N°82 Aspectos Sostenibles/Sustentables .....	89
Figura N°83 Aspectos Bioclimáticos .....	89
Figura N°84 Bioclimático .....	89
Figura N°85 Premisa Urbana .....	90
Figura N°86 Circulación Horizontal .....	94
Figura N°87 Circulación Vertical.....	94
Figura N°88 Espacio Interior.....	95
Figura N°89 Sistema Constructivo.....	96
Figura N°90 Cimientos.....	96
Figura N°91 Columnas.....	96
Figura N°92 Losa Prenova .....	97
Figura N°93 Estructura Metálica.....	97

Figura N°94 Puertas Corredizas .....	97
Figura N°95 Paneles de Vidrio (Barandales) .....	97
Figura N°96 Vidrio Laminado Auto Soportado .....	98
Figura N°97 Muro Cortina .....	98
Figura N°98 Muro Drywall.....	98
Figura N°99 Muro Trombe.....	98
Figura N°100 Paneles Solares .....	99
Figura N°101 Barrera de Arboles.....	99
Figura N°102 Control de Vientos.....	100
Figura N°103 Microclima .....	100
Figura N°104 Control del Sol.....	101

### **ÍNDICE DE TABLAS**

Tabla 1 Clasificación de Áreas de Centros Comerciales .....	12
Tabla 2 Conclusiones Modelos Reales .....	30
Tabla 3 Proyección de Población.....	36
Tabla 4 Pirámide de Edades.....	36
Tabla 5 Actividad Económica.....	37
Tabla 6 Población Económica Activa.....	37
Tabla 7 División Político de Villazón.....	38
Tabla 8 Hidrología por Hectáreas .....	39

Tabla 9 Vegetación por Hectáreas .....	40
Tabla 10 Clasificación de Suelos por Hectáreas .....	41
Tabla 11 Superficies de Usos de Suelos .....	46
Tabla 12 Cantidad de Comercio en Villazón .....	51
Tabla 13 Flujo de Visitas Locales .....	52
Tabla 14 Flujo de Visitas Internacionales y Nacionales .....	53
Tabla 15 Procedencia de Turistas .....	53
Tabla 16 Rama de Actividades Económicas .....	54
Tabla 17 Rama de Actividades Económicas Hombre y Mujer .....	54
Tabla 18 Cuadro de Puntuaciones y Elección de Sitio .....	61
Tabla 19 Cuadro de Aspectos Visuales de Emplazamiento y Paisaje .....	63
Tabla 20 Cuadro de Aspectos Climatológicos .....	66
Tabla 21 Proyección del Proyecto.....	67
Tabla 22 Cantidad de Usuarios .....	69