ILLARI WELLNESS



Mayo, 2020

Tabla de Contenidos

Resumen
Planos Generales Illari Wellness
Esquema de Negocio
Wellness Andes Sanctuary

Resumen

INTRODUCCIÓN

El aumento desmedido del caos en muchas ciudades de países en vías de desarrollo, afecta no sólo la estructura urbana sino que también va en detrimento de la salud de sus habitantes, porque el desorden y falta de planificación generan congestión vehicular, restringen la movilidad urbana, incrementan la contaminación del aire y sonora, factores que terminan produciendo un incremento en los niveles de estrés perjudicando el estado de salud física y psicológica de sus residentes.

Efectos del estrés en el sistema inmune

El organismo humano, ante situaciones de estrés, tiene mecanismos de protección para conservar la homeostasis o equilibrio corporal, mediante la activación sobre todo de los sistemas nervioso, endocrino, e inmunológico.

La respuesta al estrés se da en tres niveles: fisiológico (taquicardia, hipertensión, enfermedades coronarias, hiperglucemia, asma bronquial o síndrome de hiperventilación, sequedad de boca, aumento del colesterol, diuresis, etc.), cognitivo (dificultades de atención y concentración, irritabilidad, olvidos frecuentes, incapacidad para decidir, etc.) y motor (tartamudeo, temblores, contracturas musculares, tics, predisposición a accidentes, etc.).

CAMBIO CLIMÁTICO

Es por todos conocido, que las condiciones ambientales de nuestro planeta se vienen tornando más severas cada año, tendencia que evidencia un cambio climático que, en algunos años o décadas, hará muy complicada la subsistencia de la humanidad en condiciones normales, este fenómeno lo podemos apreciar en los niveles de temperatura alta y baja que se dan en diferentes partes del mundo y que se vienen extremando año a año.

En el caso de Lima, adicionalmente la población soporta un nivel de humedad que supera el 80% en promedio del día y llega en algunas horas al 100%, y en zonas socialmente deprimidas, donde no hay condiciones mínimas de salubridad ni viviendas adecuadas, estos niveles de humedad generan enfermedades respiratorias que afectan, principalmente, a la niñez y a los adultos mayores.

Por lo señalado, resulta de vital importancia desarrollar proyectos, previa planificación, procurando su sostenibilidad ecológica, un crecimiento ordenado y un diseño de infraestructura armonioso que permita optimizar la calidad de vida de sus habitantes.

INSEGURIDAD CIUDADANA

Lamentablemente, a los problemas de infraestructura y ambientales que hemos señalado anteriormente, se agrega que en los últimos años los niveles de delincuencia se han incrementado exponencialmente, esto evidentemente afecta la relación y convivencia social de los ciudadanos generando una sensación de inseguridad.

NECESIDAD DEL PROYECTO ILLARI WELLNESS

En esta coyuntura de inseguridad ciudadana y de deficiente calidad de vida y viviendas, se hace cada vez más necesario que los diseños y elementos de infraestructura y tecnología de los barrios se modernicen alineándose a las tendencias de otras ciudades modernas del mundo priorizando la mejora de la calidad de vida y de la salud de sus habitantes.

Hasta ahora no existe una propuesta urbanística, estatal ni privada, que contemple las características físicas y planeamiento adecuado para superar estos problemas y ofrecer una mejor calidad de vida a los pobladores de Lima. Es aquí donde nace la idea de desarrollar un Barrio que elimine estos factores e incorpore un nuevo standard de vida para la ciudad de Lima, con diseños modernos, movilidad urbana de sus residentes y ecosostenibilidad.

EL PROYECTO

ILLARI WELLNESS son proyectos de desarrollo urbano que se fundamentan en el respeto y protección del medio ambiente y su población, la meta es lograr el Bien Social y que este sea, la plataforma para elevar la calidad de vida.

Los proyectos **ILLARI WELLNESS** son prototipos de **WELLNESS CITY** que se podrán replicar en lugares donde el terreno debe tener relativa proximidad a un centro urbano, pero fuera de la polución y congestión vehicular y además debe contar con un clima amable y preferentemente vista paisajista.

Los proyectos **ILLARI WELLNESS** cuentan con características especiales como:

Movilidad. - La movilización está planificada para hacer de este desarrollo un barrio caminable, se fomentará el transporte saludable en bicicleta y vehículos no motorizados, priorizando las ciclovías y pasajes peatonales por sobre las pistas vehiculares, además se incorporará transporte público eléctrico. También funiculares y teleféricos.

Energía. - La principal fuente de energía del proyecto será solar, mediante paneles que abastecerán de energía a todas las viviendas y servicios del barrio.

Seguridad. - Vigilancia las 24 horas (serenazgo y seguridad privada), contará con central de monitoreo a través de cámaras con software de reconocimiento facial, además de garitas de control de ingreso y salida. La privilegiada ubicación y topografía del terreno permite un magnífico plan y diseño de seguridad para sus habitantes.

Tráfico. - Se brindará servicio de transporte en buses eléctricos, interno y externo, con paraderos estratégicamente establecidos y una estación central para reducir al máximo el uso de vehículos con motores de combustión interna.

Deportes. - Deportes al aire libre, tales como: canopy, trekking, downhill, montañismo, palestra, etc.

Clubes. - Lugar de esparcimiento y diversión, cultura e integración social para toda la familia. Se brindarán clases de arte y deporte. Contará con salas de reuniones para cumpleaños, bodas y reuniones de los socios.

Hotel. - Para invitados, turistas y otros.

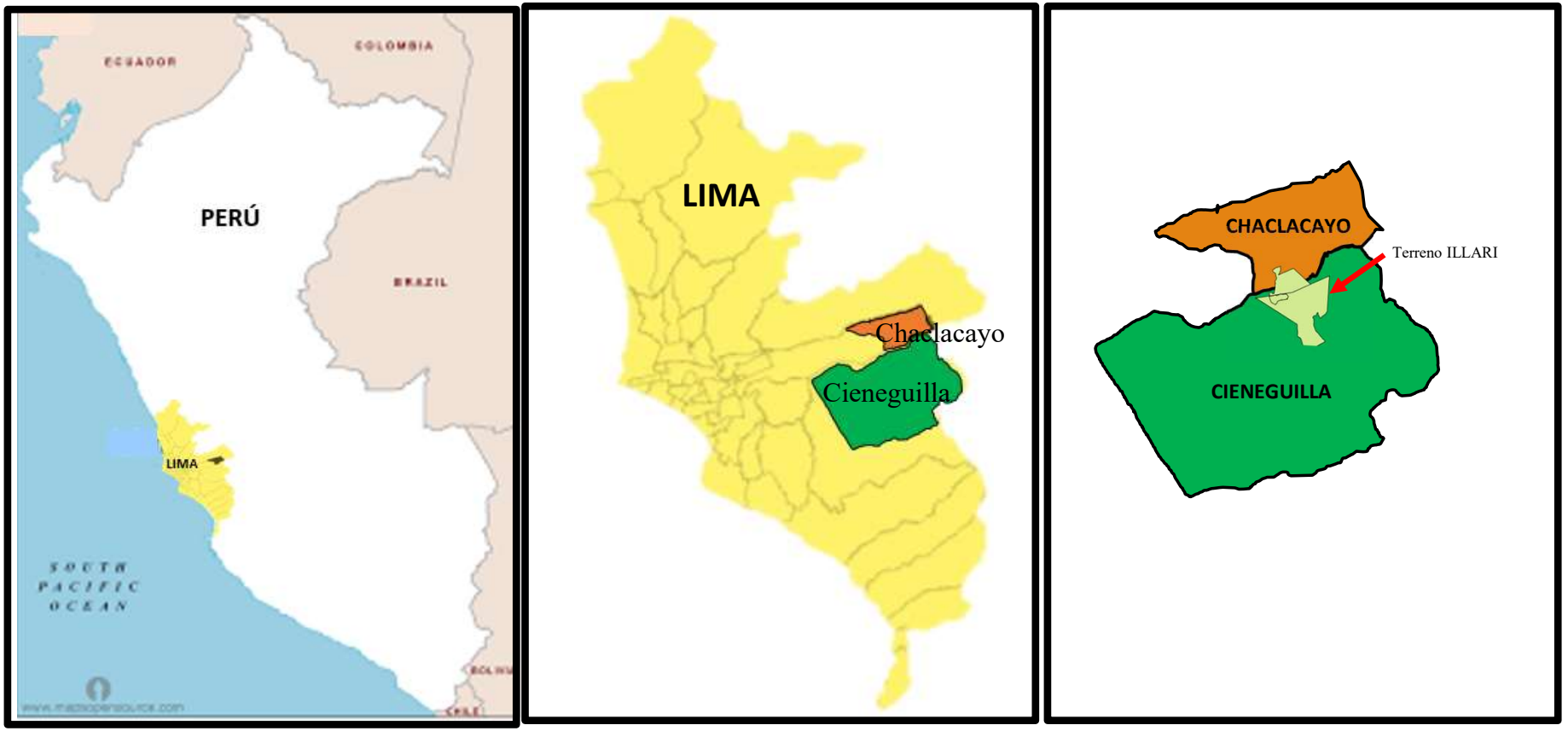
Wellness Center.- El "Wellness Center" es un área que se incorpora a los Hoteles y Clubes con la finalidad de mejorar la calidad de vida de los habitantes y huéspedes ofreciéndoles equipamiento y especialistas que sirven de facilitadores para alcanzar la armonía y bienestar físico, mental y espiritual.

DECLARACIÓN Y COMPROMISO DE CONVIVENCIA (REGLAMENTO INTERNO)

Estos Proyectos se convierten en alternativas de ocupación de un nuevo territorio con planificación y teniendo en cuenta reglas de convivencia pacífica entre los residentes que permitan una coexistencia armoniosa y ordenada, además de involucrarlos en el carácter ecosostenible, con normas para el reciclaje, reutilización de recursos, ahorro energético y vida saludable.

UBICACIÓN ESTRATÉGICA

Alto nivel de accesibilidad interdistrital: por el lado de la carretera central y Av. Ramiro Prialé. Se ubica a 40 minutos del Centro de Lima, y a una distancia de 23 kilómetros.



ANÁLISIS DE LA ZONA DE INFLUENCIA

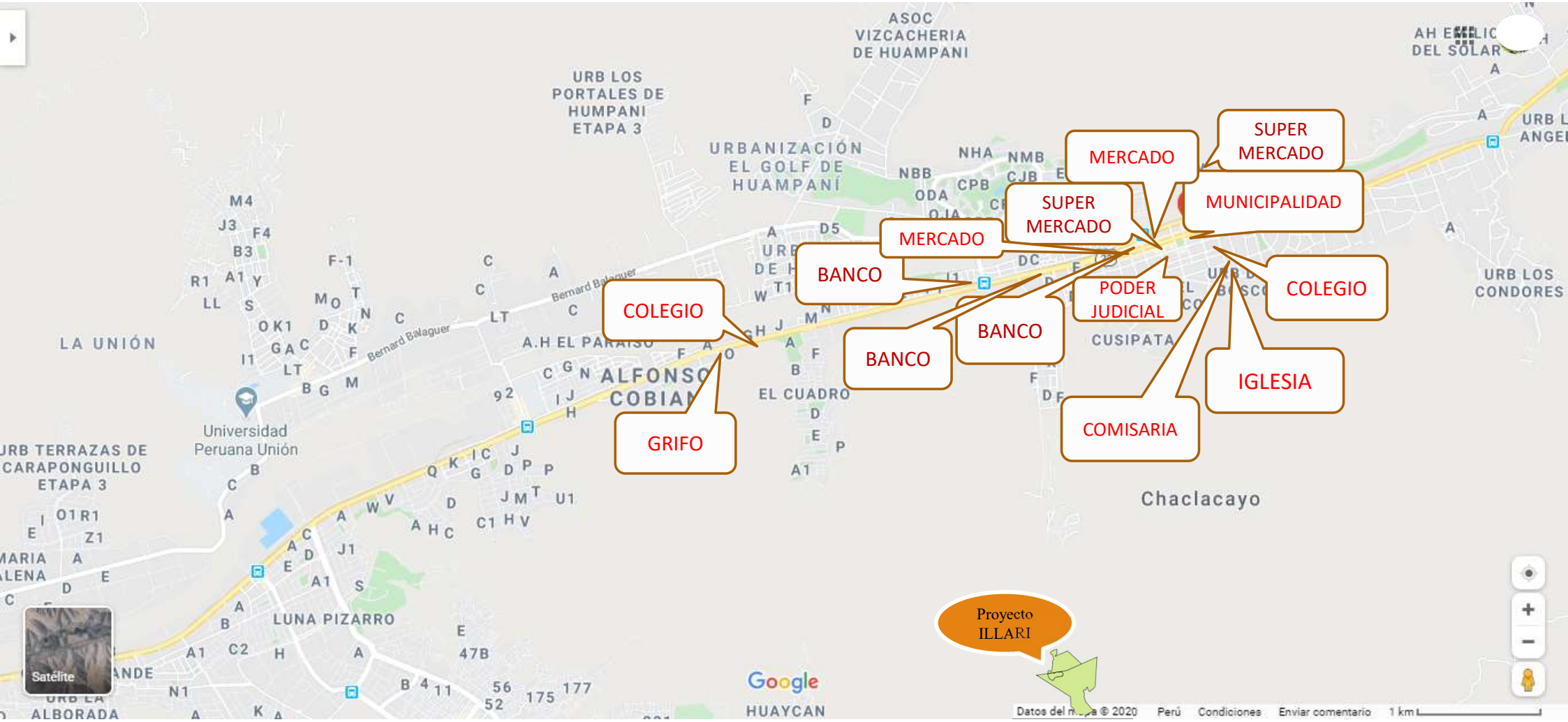
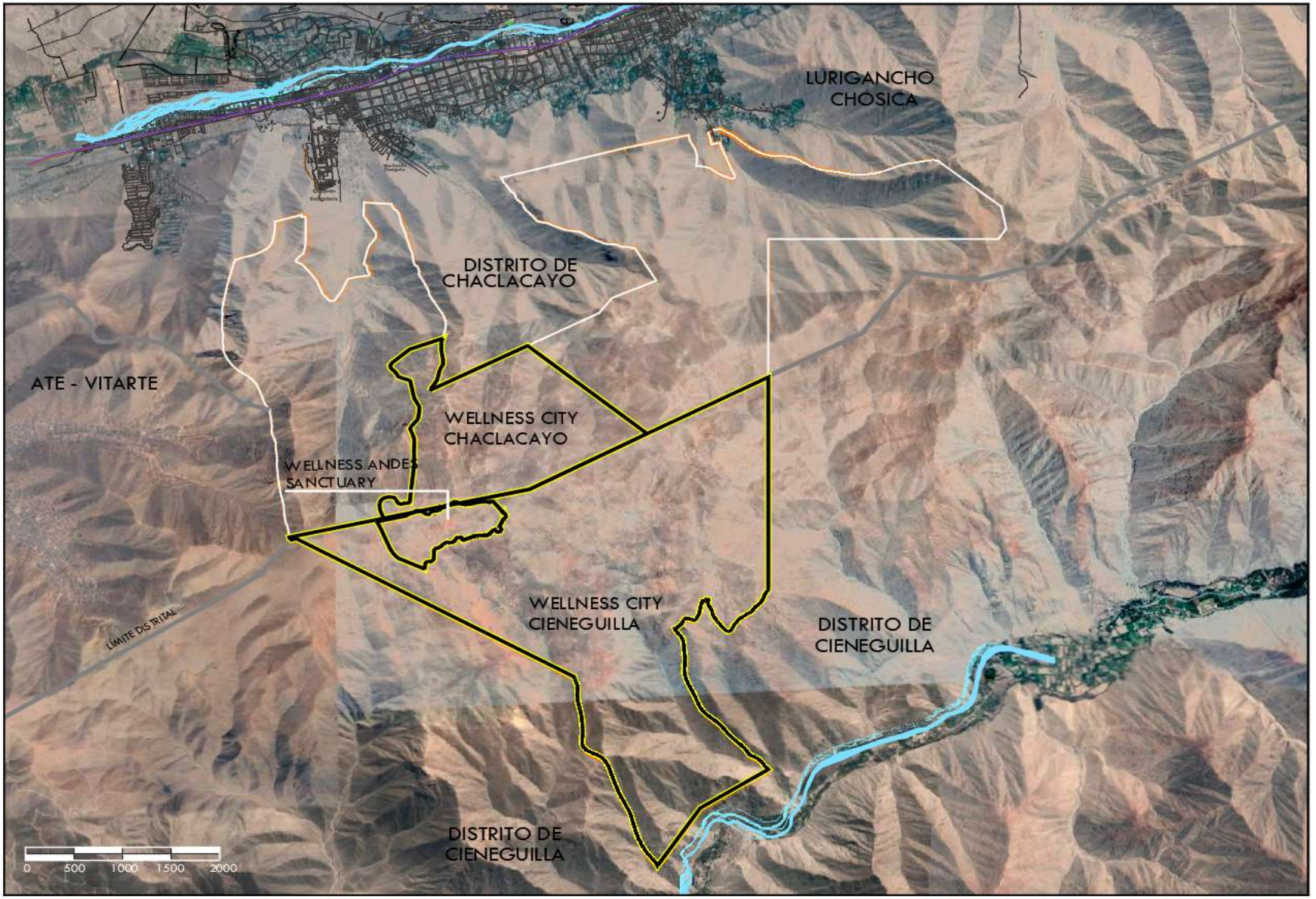


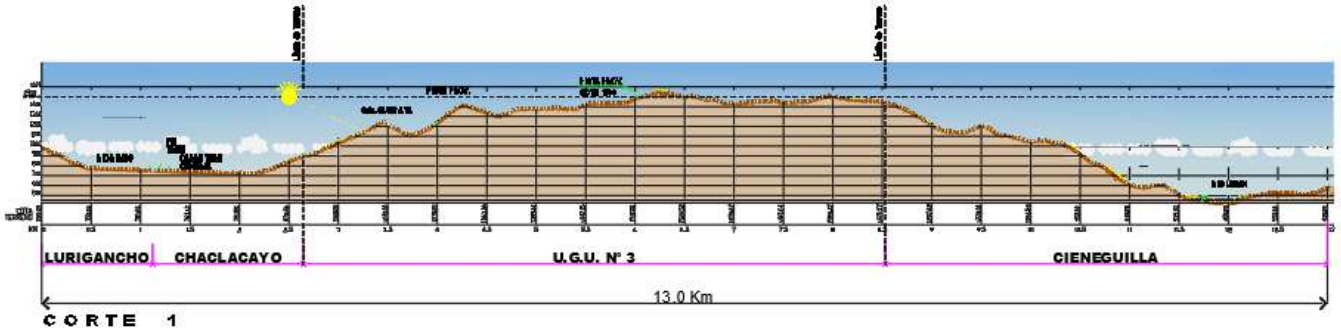
Tabla de Contenidos

Resumen
Planos Generales Illari Wellness
Esquema de negocio
Wellness Andes Sanctuary

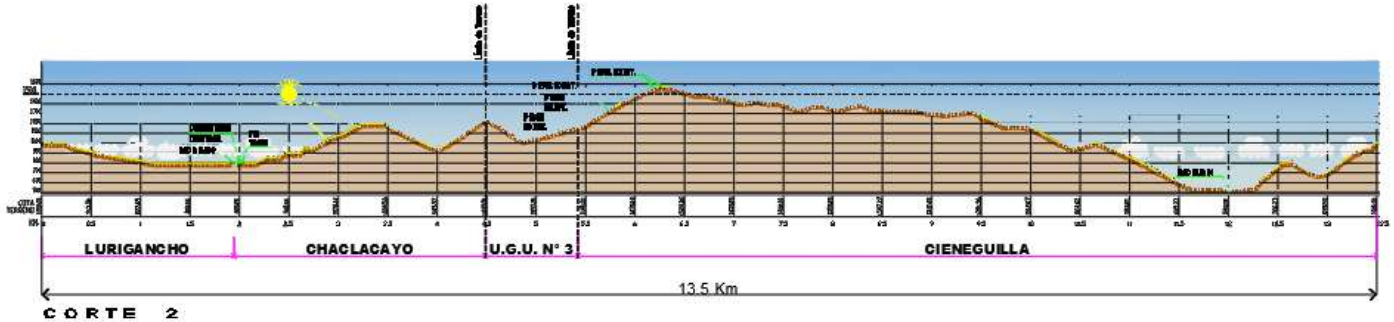
PLANOS GENERALES – ILLARI WELLNESS



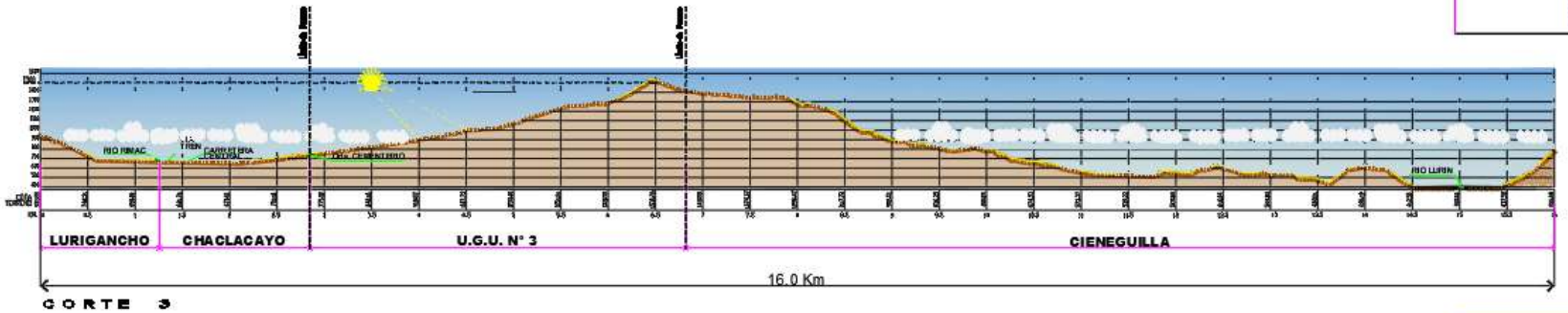
CORTES GENERALES



CORTE 1

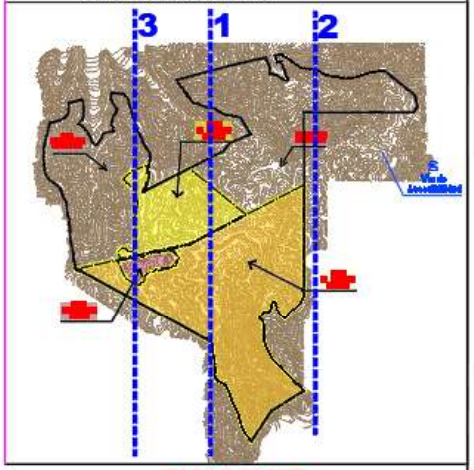


CORTE 2



CORTE 3

FUENTE: Ivan A. Yalán Reyes (1998) Plan Maestro "Collanac" Grupo de empresas constructoras - GREMCO



PLANO LLAVE
Esc.: 1/75,000

ILLARI INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SAC

UNIDAD DE GESTION
URBANISTICA N° 3 - ANDORRA

PROYECTO: PLANEAMIENTO INTEGRAL

PLANO: CORTES GENERALES

PLANO Nº: 12

ESCALA: 1/25,000 FECHA: OCT 2013

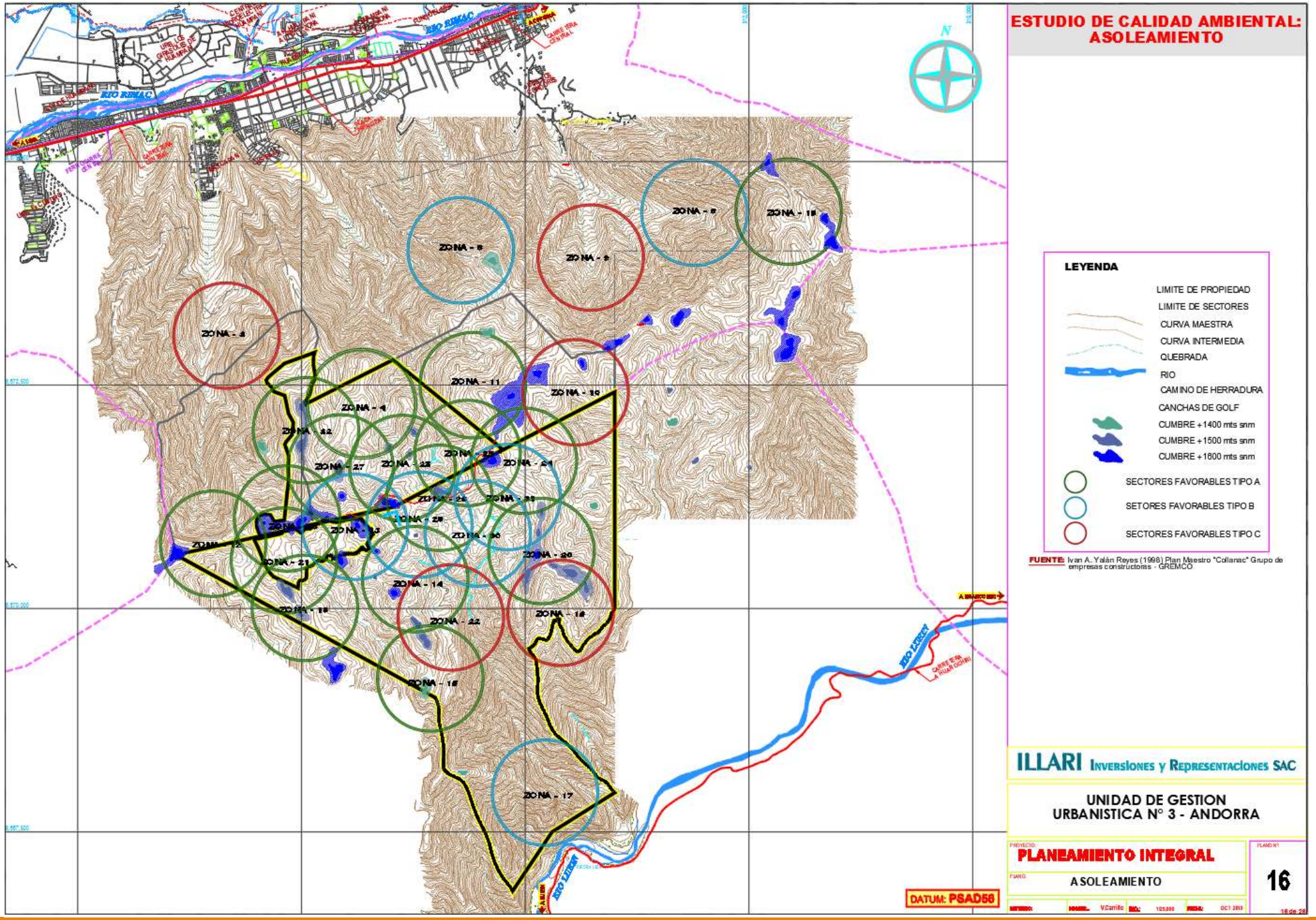

ESTUDIO DE CALIDAD AMBIENTAL:
ASOLEAMIENTO
N
LEYENDA
LIMITE DE PROPIEDAD
LIMITE DE SECTORES
CURVA MAESTRA
CURVA INTERMEDIA
QUEBRADA
RIO
CAMINO DE HERRADURA
CANCHAS DE GOLF
CUMBRE +1400 mts snm
CUMBRE +1500 mts snm
CUMBRE +1600 mts snm
SECTORES FAVORABLES TIPO A
SETORES FAVORABLES TIPO B
SECTORES FAVORABLES TIPO C
FUENTE: Ivan A. Yalán Reyes (1998) Plan Maestro "Collanac" Grupo de empresas constructoras - GREMCO
ZONA - 1
ZONA - 2
ZONA - 3
ZONA - 4
ZONA - 5
ZONA - 6
ZONA - 7
ZONA - 8
ZONA - 9
ZONA - 10
ZONA - 11
ZONA - 12
ZONA - 13
ZONA - 14
ZONA - 15
ZONA - 16
ZONA - 17
ZONA - 18
ZONA - 19
ZONA - 20
ZONA - 21
ZONA - 22
ZONA - 23
ZONA - 24
ZONA - 25
ZONA - 26
ZONA - 27
ZONA - 28
ZONA - 29
ZONA - 30
RIO RIMAC
RIO LURIN
DATUM: PSAD56
ILLARI INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SAC
UNIDAD DE GESTION
URBANISTICA N° 3 - ANDORRA
PROYECTO:
PLANEAMIENTO INTEGRAL
PLANO:
ASOLEAMIENTO
PLANO N°
16

Tabla de Contenidos

Resumen
Planos Generales Illari Wellness
Esquema de Negocio
Wellness Andes Sanctuary

Esquema de Negocio

Proyectos	Banco de Inversión	Alianzas	Formato de Participación	Difusión
Wellness City Chaclacayo	Bancos Locales	Fondos de inversión	Papeles del Fondo	Inversionistas
Wellness City Cieneguilla	Bancos del Exterior	Compradores de Tierra	Dinero	Compradores
Wellness Andes Sanctuary	Estructuradores Locales	Desarrolladores inmobiliarios	Asociación en Participación	Desarrolladores
	Estructuradores del Exterior	Inversionistas (Hoteleros, de Salud, Educación, Comercio, etc)	Consorcio	Usuarios Finales
			Joint Venture	

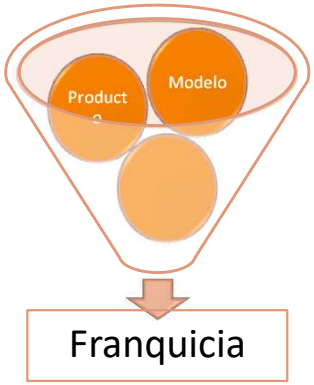
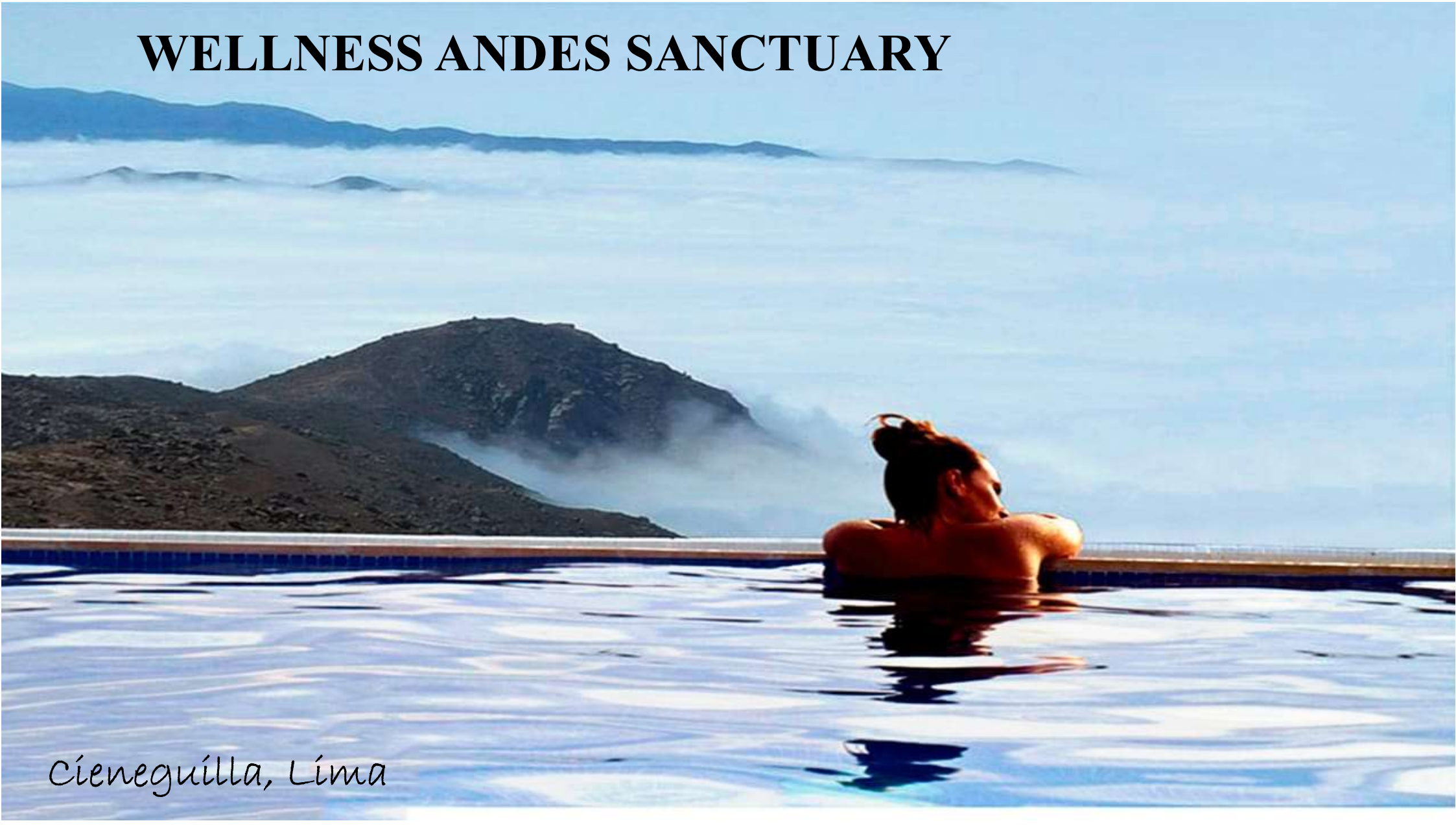


Tabla de Contenidos

Resumen
Planos Generales Illari Wellness
Esquema de Negocio
Wellness Andes Sanctuary

WELLNESS ANDES SANCTUARY



WELLNESS ANDES SANCTUARY

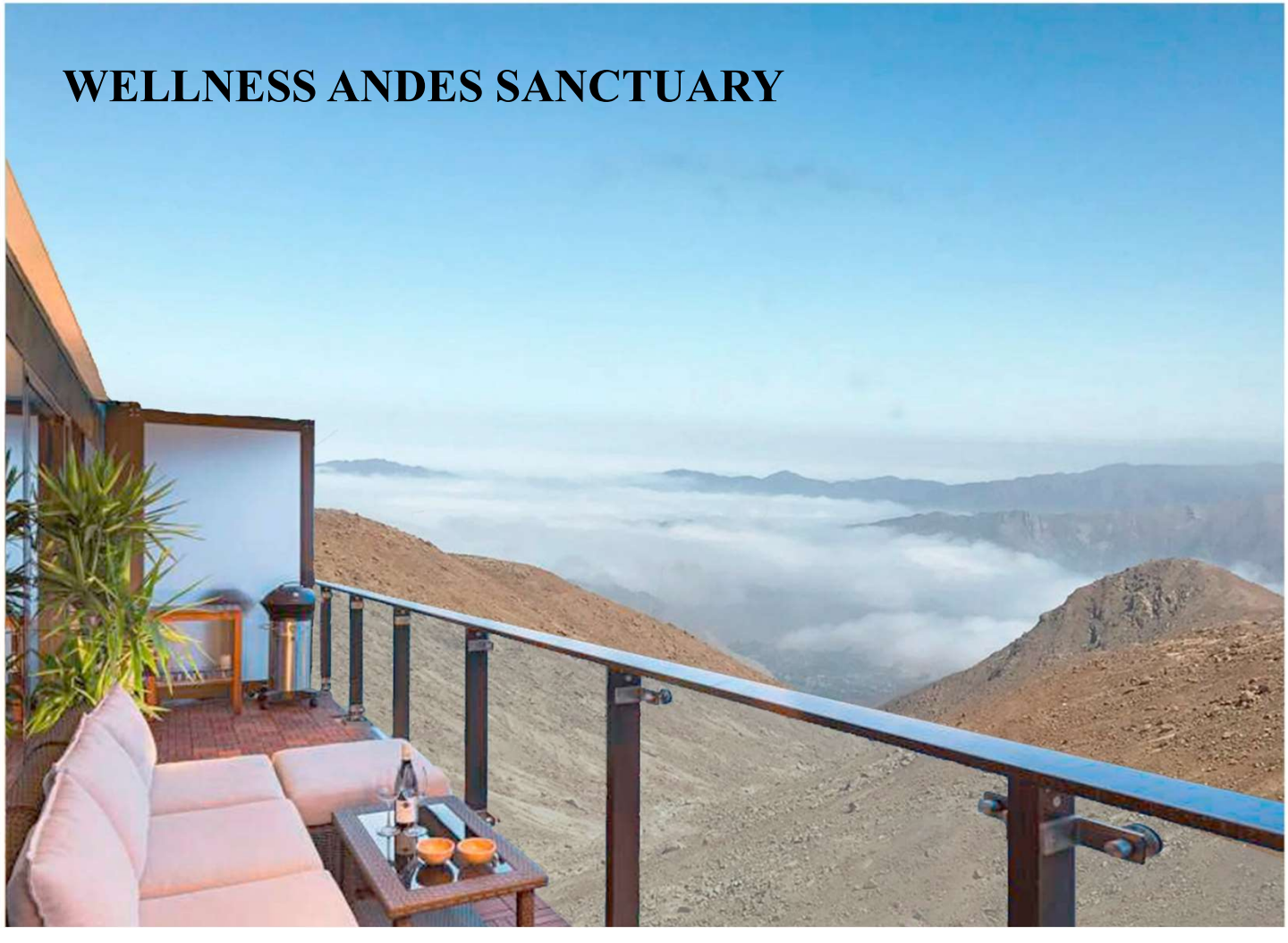


- El **WELLNESS ANDES SANCTUARY** es un proyecto de **ILLARI WELLNESS** que se encuentra a 40 minutos del centro de la ciudad de Lima, a una altura aproximada de 1600 m.s.n.m. Esta ubicación nos permite gozar de una vista privilegiada a los valles de Chaclacayo y Cieneguilla, cielo despejado y noche de estrellas.
- El diseño de **WELLNESS ANDES SANCTUARY** toma como punto de partida la geografía del lugar, orientaciones y distribución del espacio y, por consiguiente, el trazo del **WELLNESS ANDES SANCTUARY** celebra las principales orientaciones de la cosmovisión andina: solsticios, equinoccios, etc, todo esto sin dejar de lado la funcionalidad, proporción de espacios y estabilidad de la urbanización, logrando una armonía total con el terreno.



UBICACIÓN

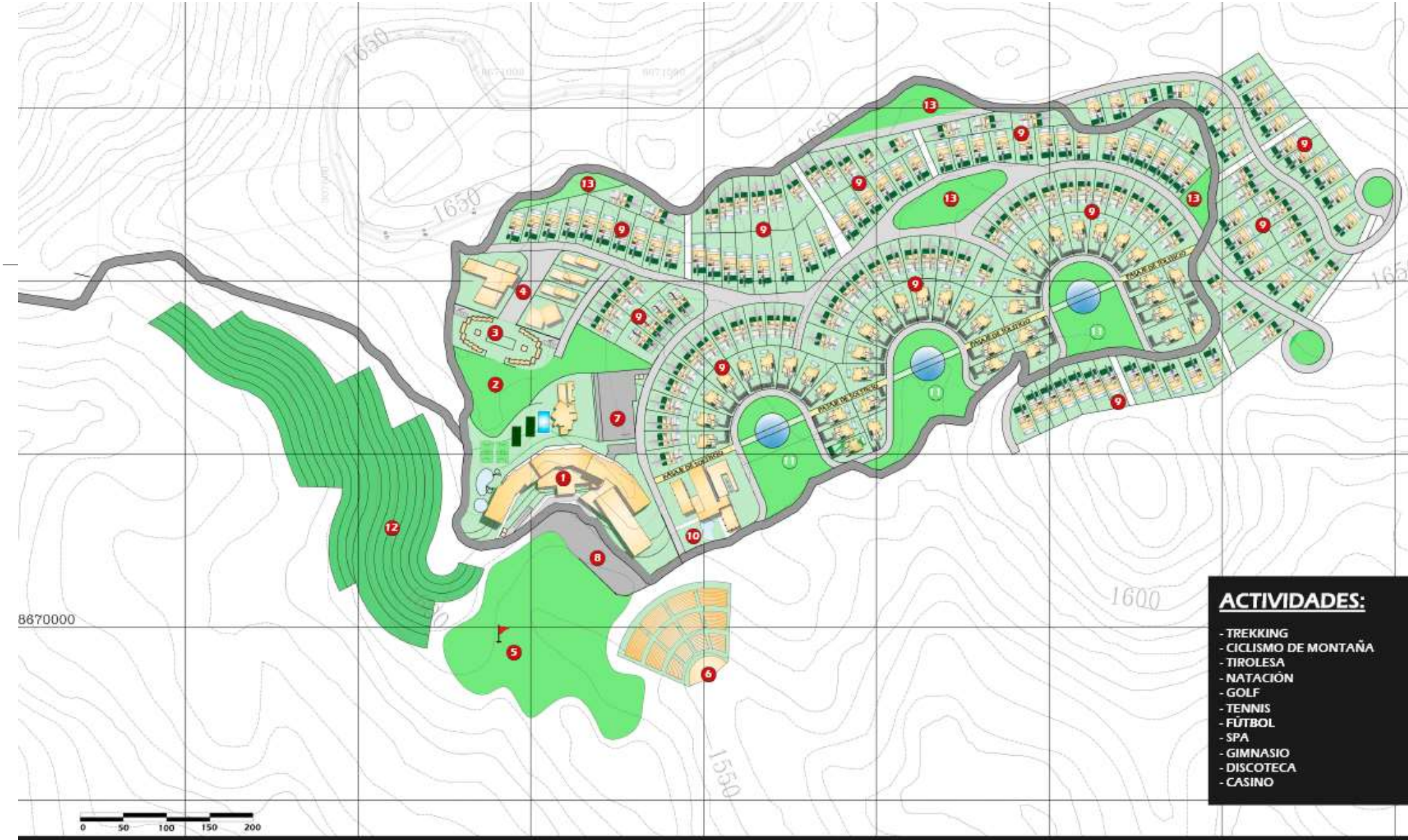
Área del terreno	:	50.00 Ha.
Perímetro	:	4,500 ml.
Distrito	:	Cieneguilla
Provincia	:	Lima
Departamento	:	Lima



El proyecto está planteado como un espacio libre de contaminación y de congestión vehicular, priorizando condiciones sostenibles, y buscando que sus habitantes y huéspedes reciban una mejor calidad de vida.

Además, presenta un clima amable: una temperatura media entre 16 °C y 23,5 °C, más de ocho horas de sol diarias, baja humedad, ligeras precipitaciones y vientos.

MASTER PLAN



ACTIVIDADES:

- TREKKING
- CICLISMO DE MONTAÑA
- TIROLESA
- NATACIÓN
- GOLF
- TENNIS
- FÚTBOL
- SPA
- GIMNASIO
- DISCOTECA
- CASINO

WELLNESS ANDES SANCTUARY

ÁREA TOTAL : 500,000.00 m²

HOTEL ANDES SANCTUARY (107,575.00 m²)

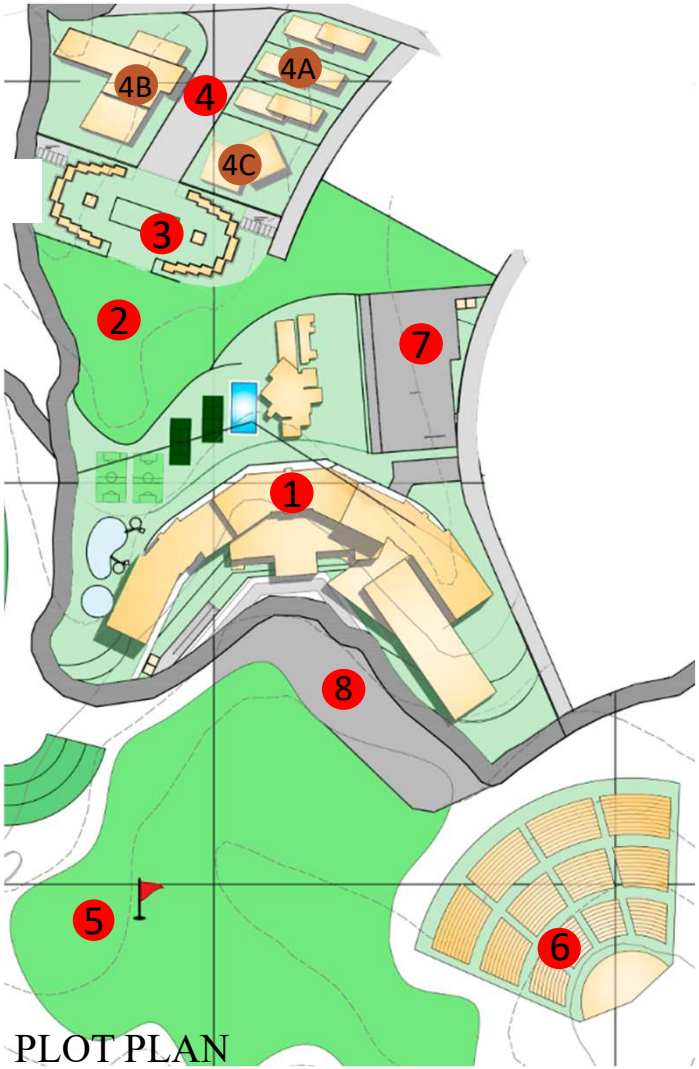
1. EDIFICIO HOTEL Y SPA ANDES SACTUARY	29,445.00 m²
2. PLAZA DE EXPOSICIONES	10,000.00 m²
3. PATIO DE COMIDAS	5,700.00 m²
4. STREET MALL	10,000.00 m²
5. CAMPO DE ENTRENAMIENTO DE GOLF	32,560.00 m²
6. ANFITEATRO	11,350.00 m²
7. ESTACIONAMIENTO FULL DAY	3,680.00 m²
8. ESTACIONAMIENTO HOTEL	4,800.00 m²

HOUSING (392,425.00 m²)

9. LOTES DE VIVIENDA (200 und. de 1,000.00 m²)	200,00.00 m²
10. WELLNESS CLINIC	8,600.00 m²
11. PLAZA TEMÁTICA CON ESPEJO DE AGUA	26,500.00 m²
12. BIOHUERTO	50,350.00 m²
13. PROMENADE, VÍAS Y ÁREAS VERDES	106,975.00 m²

HOTEL ANDES SANCTUARY

	Área Terreno	Área Construida
1. Edificio Hotel y Spa	29,445.00 m²	57,266.00 m²
2. Plaza de Exposiciones	10,000.00 m²	-
3. Patio de Comidas	5,700.00 m²	750.00 m²
4. Street Mall	10,000.00 m²	8,000.00 m²
a. Locales comerciales	3,300.00 m²	2,640.00 m²
b. Casino	4,600.00 m²	3,680.00 m²
c. Discoteca	2,100.00 m²	1,680.00 m²
5. Campo de entrenamiento de golf	32,600.00 m²	-
6. Anfiteatro	11,350.00 m²	-
7. Estacionamiento Full Day	3,680.00 m²	-
8. Estacionamiento Hotel	4,800.00 m²	-
Área Total Hotel Andes Sanctuary	**107,575.00 m²**	**66,016.00 m²**



PLOT PLAN

EDIFICIO HOTEL ANDES SANCTUARY

Área del terreno : 29,445.00 m²

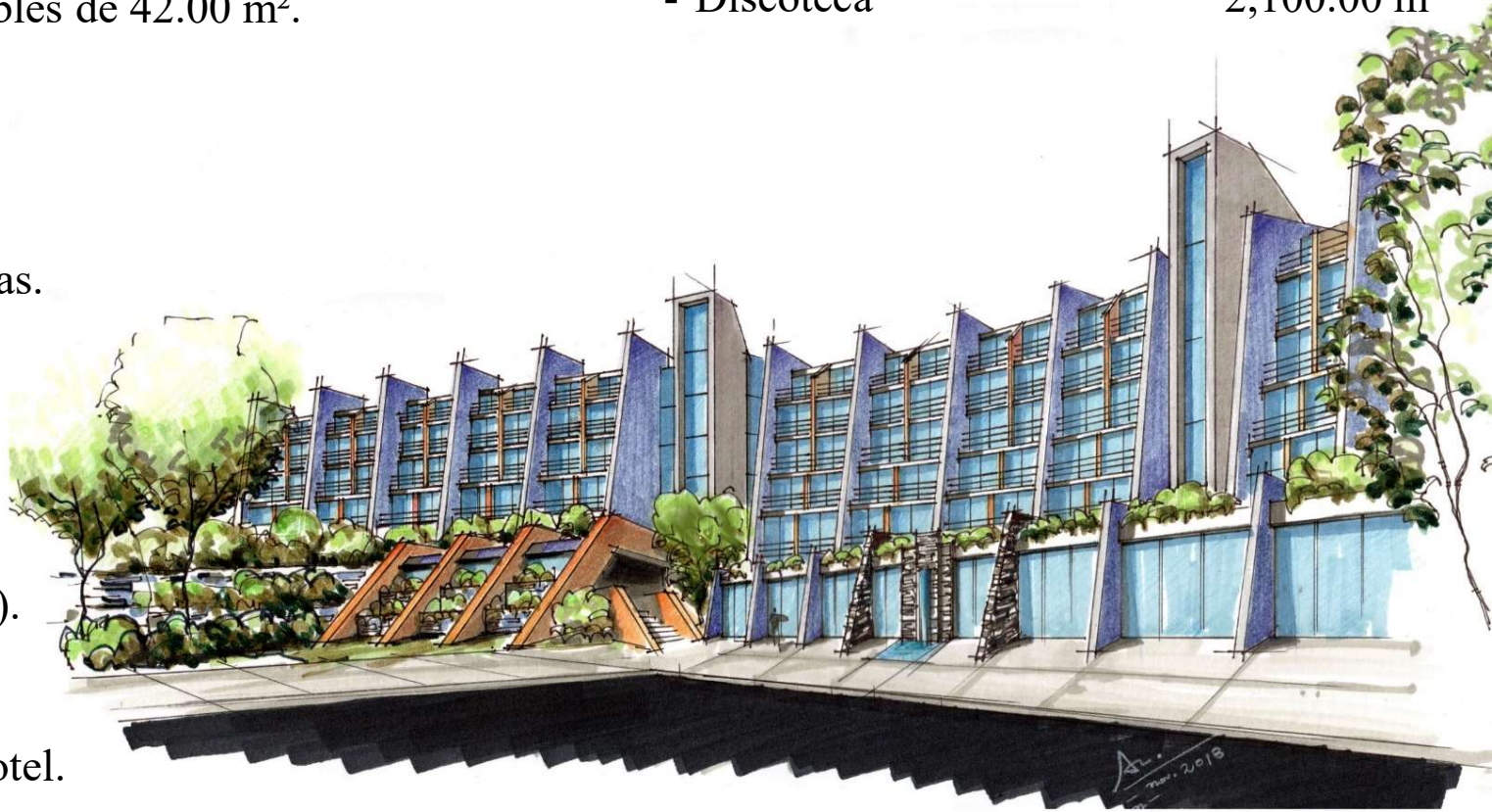
Área construida total: 57,266.00 m²

Ambientes Edificio Hotel:

- 419 Habitaciones :
  - 1 Habitación Presidencial de 141.40 m².
  - 96 Habitaciones Suite de 93.70 m².
  - 322 Habitaciones Simples/Dobles de 42.00 m².
- Lounge Ejecutivo.
- Lobby.
- Salón Principal de 2,000.00 m².
- Sum (Salones de usos múltiples).
- Salas de Reuniones y Conferencias.
- Business center.
- Restaurantes y Bar.
- Spa.
- Full Day.
  - 3 Piscinas.
  - Área deportiva (futbol, tennis).
- 150 Estacionamientos exteriores (full day) y 350 Estacionamientos Edificio hotel.

Otros amenities asociados al Edificio hotel:

- Campo de Práctica de Golf 32,600.00 m²
- Anfiteatro 11,350.00 m²
- Street Mall 10,000.00 m²
  - Locales comerciales 3,300.00 m²
  - Casino 4,600.00 m²
  - Discoteca 2,100.00 m²




HOUSING (392,425 m²)
Ha sido concebido para acoplarse a la naturaleza, poniendo a su alcance vistas privilegiadas.

MODELO CASA EN PENDIENTE

Área del lote : 1,000.00 m²

Área construida : 404.20 m²

Área Libre : 595.80 m² (60 %)



Ambientes:

- 4 Estacionamientos
- Puente peatonal
- Ascensor panorámico
- Diseño escalonado
- 3 Dormitorios con baño completo
- 1 Dormitorio Principal con baño completo y jacuzzi
- Piscina y espejo de agua
- Techo verde
- 4 Terrazas
- Cocina con barra exterior
- 1 Dormitorio de servicio con baño completo
- Lavandería

MODELO CASA EN TERRENO PLANO

Área del lote : 1,000.00 m²

Área construida : 521.74 m²

Área Libre : 615.00 m² (61.5 %)



Ambientes:

- 4 Estacionamientos.
- 3 Dormitorios con baño completo.
- 1 Dormitorio Principal con baño completo y jacuzzi.
- Piscina y espejo de agua.
- Estar familiar con techo traslúcido.
- Cocina con barra de desayuno.
- Chimenea.
- Biblioteca.
- Sala de cine y juegos.
- Bar y cava.
- 1 Dormitorio de servicio con baño completo.
- Lavandería.



Un lugar donde la arquitectura, la naturaleza, la medicina preventiva se integran para que los usuarios puedan rejuvenecer física, mental y espiritualmente.

WELLNESS CLINIC

A cargo de un equipo de profesionales altamente calificados, motivados e involucrados.

El **Wellness Clinic** contempla las siguientes especialidades:



- **Medicina Familiar**
- **Nutrición y Dietética** (Coaching Nutricional - Programas de pérdida de peso)
- **Dermatología**
- **Coach**
- **Laboratorio y toma de muestras**
- **Traumatología**
- **Terapia Física** (Fisioterapia - Terapia de masajes - Ozonoterapia)
- **Medicina Estética y Cirugía Plástica - Cosmética**
- **Tratamientos con Láser** (Estiramiento de piel con láser - Láser para eliminación de tatuajes - Láser fraccional - Eliminación de melasma y pigmentación - Láser para venas de araña, rosácea, pecas y manchas solares.)
- **Criogenización**
- **Rayos x / ecografía**
- **Yoga** (meditación, enfoque y respiración)
- **Talleres Antiestrés**
- **Spa, Sauna y Gimnasio rehabilitación**
- **Salones de Belleza**
- **Restaurante Nutricional**

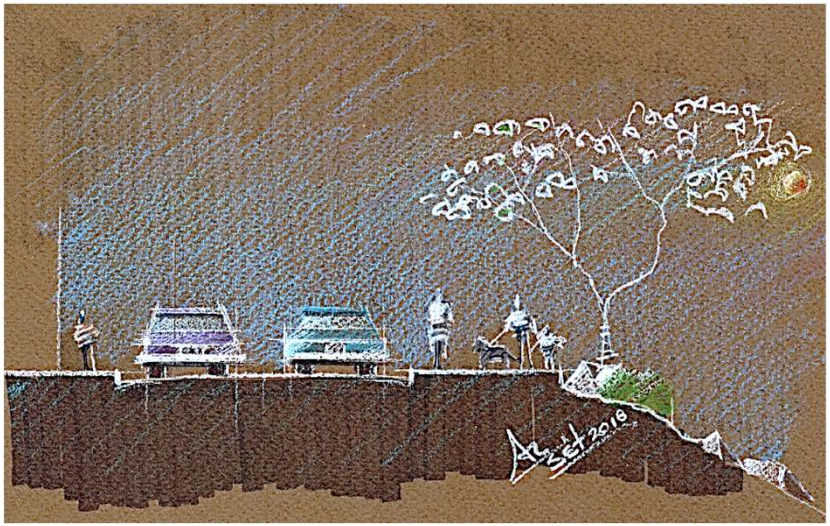
BIOHUERTO (50,350 m²)



Rescata los conocimientos ancestrales sobre los insumos nativos y el uso de técnicas sostenibles, como el sistema de riego por goteo para optimizar el uso del agua. El Bio-huerto educa sobre la siembra y cosecha, el uso de fertilizantes orgánicos y plaguicidas naturales; y la preparación del compost natural.

Además, se adecua a la geografía desarrollándose en andenes y logrando así un tratamiento paisajista y funcional

PROMENADE (106,975 m²)



El Promenade consiste en un circuito peatonal alrededor de todo el eje vial principal con un recorrido de aproximadamente 2.7 km, interconectado las Plazas Temáticas y áreas verdes. Además, este circuito cuenta con una ciclovía y áreas de descanso con vistas al privilegiado paisaje que ofrece el lugar.

DEPORTES DE AVENTURA

La ubicación del **Wellness Andes Sanctuary** es ideal para practicar deportes de aventura, aprovechando la geografía, el clima y los increíbles paisajes.







Ecuación de valor: Atributos de Salud y Bienestar

Illari Wellness tiene varios elementos complementarios a las viviendas que hacen de ésta una Ciudad de bienestar y salud. Estos elementos implican un costo adicional al proyecto que se diluye por economías de escala, sin impactar significativamente en el precio de las viviendas .

Para valorar el impacto de estos elementos, e incorporarlos gradualmente en cada etapa de la construcción del barrio, es necesario considerar que la limitante en estas inversiones es el monto que el mercado puede pagar (adicional al precio de venta regular de la vivienda). Se sugiere usar el método simplex para obtener la mejor locación de estos recursos adicionales en el tiempo y así lograr el mayor beneficio para los clientes.

La declaración y compromiso de convivencia plantea primar el bien social en beneficio de todos. Para darle solidez a esta propuesta, incorporaremos una comprobación sencilla usando la Teoría de Juegos de Nash donde todos ganan (Win- Win).