

UNIVERSIDAD RICARDO PALMA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO

TÍTULO:

CENTRO EMPRESARIAL PARA EL EMPRENDEDOR EN LA MOLINA

AUTOR:

BACH. ARQ. ILDEFONSO RODRIGUEZ, TATIANA PATRICIA

DIRECTOR:

ARQ. GUERRERO VÉRTIZ, MARTÍN

LIMA-PERÚ
2016

AGRADECIMIENTOS

Agradezco principalmente a mis padres por el sacrificio y apoyo constante en mi formación profesional, a los arquitectos involucrados en el desarrollo y cada etapa del proyecto; y a quien estuvo conmigo presente desde el primer trazo realizado en la carrera hasta la culminación de ésta tesis. Gracias a la confianza brindada, sumaron fuerzas para poder culminar esta etapa.

Que sea el comienzo de nuevos retos y futuras satisfacciones en mi vida profesional como arquitecta.

INDICE

1. CAPÍTULO I: Generalidades	5
1.1. Introducción	5
1.2. Tema	7
1.3. Planteamiento del Problema	8
1.4. Objetivos	10
1.4.1. Generales	10
1.4.2. Específicos	10
1.5. Alcances y Limitaciones	11
1.5.1. Alcances	11
1.5.2. Limitaciones	11
1.6. Metodología	12
2. CAPITULO II: Marco Teórico	13
2.1. Base Teórica	13
2.1.1. Ciudad Compacta	13
2.1.2. Teoría de Camillo Sitte	14
2.1.3. Funcionalismo en Arquitectura	15
2.1.4. Organización Espacial en Arquitectura	15
2.2. Base Conceptual	17
3. CAPITULO III: Marco Referencial	20
3.1. Antecedentes	20
3.1.1. Artz Pedregal, México	20
3.1.2. Complejo de Usos Mixtos, Oslo (Ruselokkveien 26)	25
3.1.3. Mia Estudio de Diseño, Vietnam	38
3.1.4. Comunal Coworking, Lima	42
4. CAPITULO IV: Marco Conceptual	45
4.1. Desarrollo Empresarial en Lima Metropolitana	45
4.1.1. Densidad Población y PEA en Lima Metropolitana	46
4.1.2. Crecimiento Poblacional	49
4.1.3. Densidad Empresarial en Lima Metropolitana	51
4.1.4. Centros Empresariales en Lima	52
4.1.4.1. Zonas Actuales de Centros Empresariales en Expansión	52
4.2. Desarrollo Empresarial en la Molina	53
4.2.1. Densidad Poblacional y PEA en La Molina	53
4.2.2. Centros Empresariales en La Molina	54
4.2.3. Tipos de Oficina en La Molina	55
4.2.4. Análisis Vial en La Molina	56

4.3.	Las MYPES en Lima Metropolitana	57
4.3.1.	Criterios para Estimar Las MYPES Formales	58
4.3.2.	MYPES (Estadísticas/Crecimiento)	59
4.3.3.	MYPE Según Organización Empresarial	60
4.3.4.	Tipología de Oficinas para MYPES	62
4.3.4.1.	Oficina Tradicional	63
4.3.4.2.	Centros Coworking	63
4.3.5.	Situación Actual de las MYPES en Lima	68
4.4.	MYPES en La Molina	68
4.4.1.	Características de MYPES en La Molina	69
4.4.2.	Necesidades de las MYPES en La Molina	69
4.4.3.	Servicios para las MYPES	70
5.	CAPITULO V: Análisis del Espacio Físico	71
5.1.	Evolución del Distrito de La Molina	71
5.2.	Localización y Límites	73
5.3.	Zonificación	74
5.4.	Uso de Suelo	75
5.5.	Estructura Vial	76
5.6.	Clima	77
5.7.	Perfil del Usuario Potencial	78
5.7.1.	Generación “Y” o Millenials	78
5.7.2.	Profesionales Independientes o “Freelancers”	82
5.7.3.	Alumnos de la Universidad Agraria La Molina (UNALM)	86
5.7.4.	Microempresas en La Molina	87
6.	CAPITULO VI: Proyecto Arquitectónico	91
6.1.	Condiciones de Diseño	91
6.2.	Ubicación	92
6.3.	Área	93
6.4.	Dimensiones	93
6.5.	Relieve	97
6.6.	Accesibilidad a Servicios Básicos	98
6.7.	Saneamiento Legal	98
6.8.	Entorno Inmediato	100
6.8.1.	Comercio (Centros comerciales o mercados)	101
6.8.2.	Comercio (Establecimientos comerciales individuales)	105
6.8.3.	Centros Educativos	106
6.8.4.	Oficinas	107

6.9.	Perfil Urbano	108
6.10.	Accesibilidad	110
6.10.1.	Descripción de Vías Principales de Acceso	111
6.10.2.	Descripción de Rutas	112
6.11.	Normatividad	113
6.11.1.	Clasificación del Edificio	115
6.12.	Descripción General	119
6.12.1.	Descripción y Clasificación de Ambientes	119
6.13.	Composición	123
6.13.1.	Punto de Partida	123
6.13.2.	Visuales	124
6.13.3.	Zonificación	125
6.14.	Accesos	132
6.15.	Flujos y Circulación Interna	134
6.16.	Circulación Vertical	138
6.17.	Seguridad y Evacuación	140
6.18.	Materiales	148
6.19.	Fachada	149
6.20.	Patios y Jardines	152
6.21.	Programa Arquitectónico	153
6.22.	Cuadro de Aforo	157
6.23.	Planos Arquitectónicos	161
6.24.	Vistas del Proyecto	172
6.25.	Relación de Láminas	175
6.26.	Viabilidad Económica	176
7.	Conclusiones	182
8.	Índice de Figuras	183
9.	Índice de Gráficos	188
10.	Índice de Cuadros	189
11.	Bibliografía	190

CAPITULO I: GENERALIDADES

1.1. INTRODUCCIÓN

Actualmente, a nivel de sociedad y economía existen grandes desproporciones y desigualdades, las cuales se han mantenido por muchos años y cada vez la diferencia es más notoria. Enfocándonos en la ciudad de Lima, existe una gran diferencia entre las realidades de sus diferentes distritos, algunos barrios ya están consolidados, otros distritos, sin embargo, aún luchan por tener una mejor calidad de vida y mejorar sus condiciones de vida, generando una demanda fuerte de trabajo.

La demanda de trabajo y la poca oferta de éste (con buenas condiciones y favorable), ha logrado que muchos profesionales opten por crear su propio negocio, la mayoría de éstos empezando informalmente, generando el autoempleo y las unidades económicas en pequeña escala, es decir, se formaron las MYPES, las cuales han logrado una gran importancia dentro de la estructura económica del país. Actualmente, dicha tipología de empresa ya no es única de personas de bajo nivel económico, se ha convertido en una oportunidad generalizada para personas de todo nivel socioeconómico que buscan la libertad e independencia profesional.

La aparición de estos tipos de negocios en su etapa inicial ha generado necesidades particulares, como es la proximidad al lugar de residencia, comodidad y espacios especializados para cada tipo de actividad que realiza la empresa. Debido al poco personal inicial, no se requieren grandes espacios o áreas de trabajo, los cuales son característicos en las oficinas que existen actualmente para alquiler, por lo tanto muchas personas optan por trabajar desde casa o alquilar pequeños espacios para usarlos como oficina. Así mismo, al ser una micro o pequeña empresa, no tienen capacitación especializada, lo cual genera que no puedan desarrollarse de una manera adecuada a corto plazo.

El crecimiento centralizado de la ciudad ha logrado que en algunos distritos se desarrollen actividades en particular, algunos distritos concentran un mayor número de oficinas, otros de comercio y otros, como es el caso de La Molina, de residencia.

Esta dinámica ha funcionado durante décadas, sin embargo en la actualidad existe una necesidad de cercanía, con la deficiente situación vial en Lima, la gente en el distrito de La Molina siente la necesidad de realizar sus actividades más cerca unas a otras; y con la creciente demanda de oficinas y empresas emergentes, se ha generado una problemática y una necesidad de promover el uso mixto del suelo, es decir, actividades diferentes concentradas en una misma zona, dicho acto fomentaría la sociabilidad, el menor uso de transporte público y privado y el ahorro de tiempo, por consiguiente, habría mayor calidad de vida y comodidad en los habitantes del distrito.

1.2. TEMA

El tema está dentro del marco de Oficinas. Se trata de un centro empresarial con espacios públicos, comercio y tipologías de oficinas y servicios enfocados a las MYPES, profesionales independientes y Coworking (trabajo cooperativo) en el distrito de La Molina. Se estudiará y explicará la realidad de las oficinas en Lima Metropolitana y sus tipologías, así mismo se tratará su relación con los espacios públicos, recreación e integración con la ciudad. Luego, se hará un análisis del distrito de La Molina, evaluando el equipamiento actual, espacios públicos, las actividades y necesidades de los usuarios potenciales que residen en el distrito o que desempeñen actividades relacionadas con la Universidad Agraria de La Molina (propietaria del terreno).

El resultado será el Centro Empresarial para el Emprendedor, que revitalizará la zona, favorecerá la interacción colectiva entre los usuarios y aliviará el problema de la distancia entre funciones, movilización y desaprovechamiento del uso de suelo.

El Centro Empresarial estará conformado por los espacios de oficinas y servicios complementarios para las MYPES y profesionales independientes; y Aulas de Capacitación e Incubadora de Empresas, los cuales estarán destinados a la formación y asesoría de los pequeños empresarios.

1.3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En el distrito de La Molina se puede percibir la “monofuncionalidad” por lo cual se le denomina como un distrito residencial en su mayoría, existe una fuerte movilización en vehículo en el distrito, esto se debe a que las actividades cotidianas de sus habitantes se llevan a cabo fuera de éste, esto genera tránsito vehicular elevado, menos actividades dentro del distrito y necesidades insatisfechas.

La expansión de la ciudad está logrando que las distancias aumenten y sin un buen plan vial esto genera caos y descontento en los habitantes de la ciudad. En el caso de La Molina, para que sus residentes puedan llegar a su centro de labores tiene que atravesar un tráfico elevado y al regresar del centro de labores también, para trasladarse a distritos céntricos hay sólo 2 vías (Av. Raúl Ferrero “Cerro Centinela” y la Av. Javier Prado), lo cual crea el deseo de poder tener los centros de trabajo y lugares para la recreación y comercio más cerca de sus viviendas.

Con la creciente demanda de MYPES y profesionales independientes en la ciudad y en el distrito, se requiere una sede de oficinas y capacitación especializada, así se logra cumplir con las necesidades de dichos usuarios, complementándose con servicios y locales comerciales, las cuales podrán usar ellos mismos para desarrollar su negocio.

Se aprovechará la presencia de la Universidad Nacional Agraria de La Molina como propietario del terreno y como equipamiento cercano para relacionarlo con el Centro Empresarial, brindando oficinas y capacitación a los empresarios que desarrollan actividades en la universidad, como parte de la programación del proyecto.

En un estudio de problemáticas y necesidades que hizo la Municipalidad de La Molina afirman que en la zona del área del terreno a desarrollar (conformado por las Urbanizaciones: Sirius I, II y III, Etapa, El Corregidor, Islas del Sol, El Remanso de La Molina II Etapa, La Ensenada y La Capilla) se han detectado éstas necesidades:

- Coordinación y asesoramiento específico con el Instituto Nacional de Cultura y Control de la expansión Urbana.
- La Zona residencial Sur identifica como medidas urgentes de control y regulación del tránsito vehicular, habilitación y mejoramiento de áreas públicas y verdes.

Estos datos indican que se necesita un mejoramiento de espacios públicos donde se puedan desarrollar actividades culturales y recreación, los cuales serán partes de la propuesta, ya que el Centro Empresarial contará con un área de comercio y espacios públicos dedicados al público en general.

En la Av. Raúl Ferrero se está creando un eje comercial a largo plazo, con la presencia del CC. Molina Plaza se han cubierto ciertas necesidades que había por la zona (como cines, restaurantes y cafeterías), sin embargo no es suficiente para cubrir las necesidades de la población joven y trabajadora. Por lo tanto, en el proyecto se planteará áreas de comercio para poder complementarlo con el existente y así crear un eje de uso comercial y de oficinas que podrá expandirse a lo largo de la Av. Raúl Ferrero.

1.4. OBJETIVOS

1.4.1. GENERAL:

Realizar el diseño y programa de un Centro Empresarial para el Emprendedor en La Molina con equipamiento de comercio, áreas públicas, servicios y oficinas de tipología basada en el Coworking, áreas de capacitación y servicios para los usuarios que promuevan su desarrollo empresarial y permitan realizar sus funciones.

1.4.2. ESPECÍFICOS:

- Estudiar diferentes conceptos y teorías -urbanísticas y arquitectónicas- que ayuden a comprender y definir el contexto del área de trabajo.
- Identificar y comprender la problemática y necesidades del área de trabajo.
- Buscar y recopilar información sobre diferentes proyectos o casos similares, ya sea que pertenezcan al contexto nacional o internacional.
- Estudiar la demanda actual de oficinas, comercio, recreación, servicios y cultura en el área de trabajo.
- Estudiar al usuario y a los habitantes del distrito de La Molina y al equipamiento aledaño.
- Estudiar los tipos de usuarios potenciales y las actividades que realizan.
- Diseñar espacios con el fin de potenciar el desarrollo de las MYPES, emprendedores y profesionales independientes con espacios comunes y multiusos.
- Realizar una programación arquitectónica que cumpla con la normativa actual y satisfaga las necesidades del usuario.
- Diseñar espacios públicos que se integren con la vida urbana de la zona.
- Desarrollar un anteproyecto arquitectónico del Centro Empresarial, que mejore la calidad de vida de la población y relación con el entorno.

1.5. ALCANCES Y LIMITACIONES

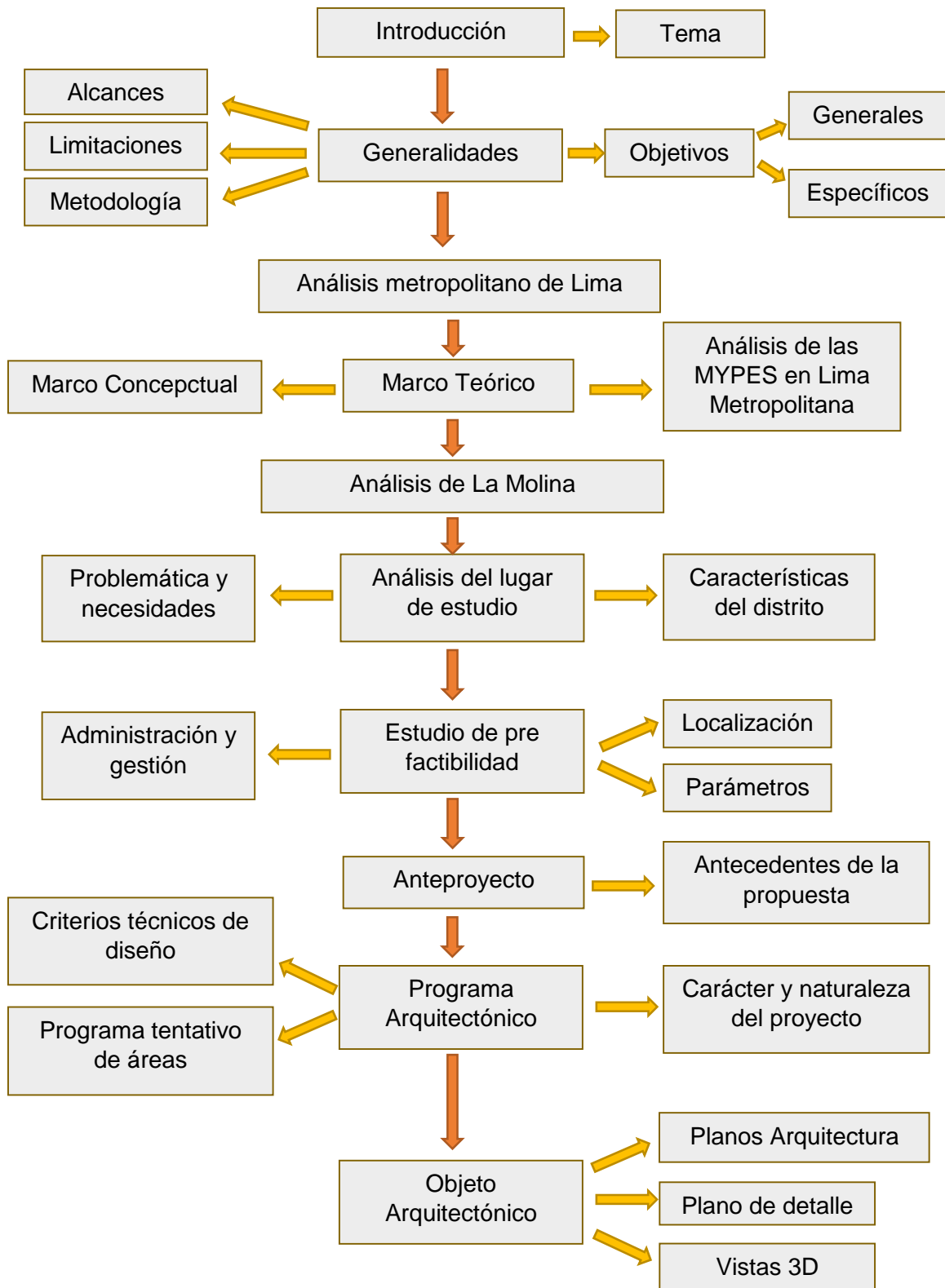
1.5.1. ALCANCES

El proyecto estará basado en nuevas tipologías de oficinas y servicios, por lo cual se estudiarán las necesidades y actividades del usuario (la población emprendedora) de Lima Metropolitana, no se diseñarán oficinas Prime. Para el desarrollo del proyecto se tomará en cuenta la demanda en dichos equipamientos del distrito de La Molina y aledaños. Se estudiará a nivel sociológico, arquitectónico y urbanístico.

1.5.2. LIMITACIONES

- Una limitante es que la recopilación de los datos estadísticos se dan a través de estudios de terceros, como: INEI, SUNAT, Ministerio de Trabajo, Municipalidad de La Molina, Tesis de terceros.
- Los estudios, cifras e información acerca de las MYPES serán de terceros y debido a la característica de “informalidad” en dichos tipos de empresa no se determinarán datos exactos.
- El proyecto arquitectónico está limitado por los parámetros urbanísticos del lote y del distrito de La Molina, que tiene restricciones a nivel del número de pisos.

1.6. METODOLOGIA



2. CAPITULO II: MARCO TEÓRICO

2.1. BASE TEÓRICA

2.1.1. CIUDAD COMPACTA

Existen varios tipos de ciudad, sin embargo para efectos de este caso serán mencionados éstos dos:

- Ciudad Compacta
- Ciudad Difusa o Dispersa

La Ciudad Compacta representa un modelo de ciudad eficiente y por sus características permite una relación más eficiente en el mínimo tiempo. Propone una diversidad de usos en poco espacio o concentrados en un mismo espacio que permite la fácil accesibilidad para que las personas realicen sus actividades dentro de ella, reduciendo el recorrido de largas distancias y favoreciendo la sociabilidad.

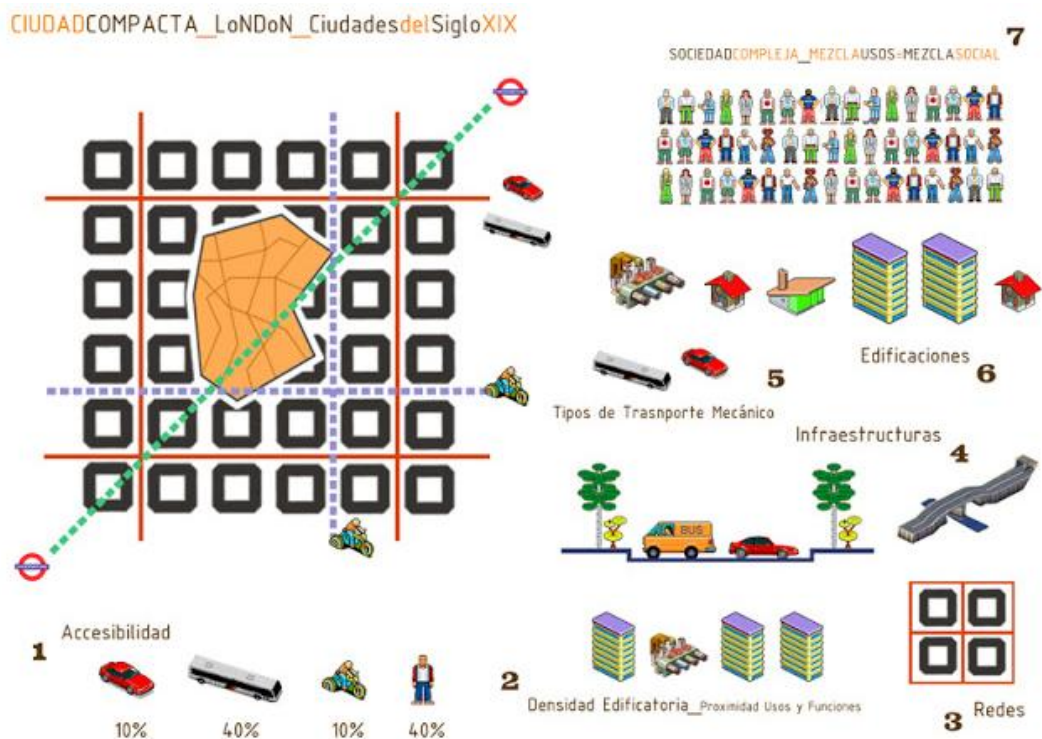


Fig.1. Ciudad Compacta. Recuperado de: oestearquitectos.blogspot.pe

Por el contrario, la *Ciudad Difusa* o *Dispersa* se caracteriza por la “monofuncionalidad”, polarización de las diferentes funciones en el espacio y baja densidad. Se desvincula el lugar de trabajo y otras actividades del lugar de residencia.

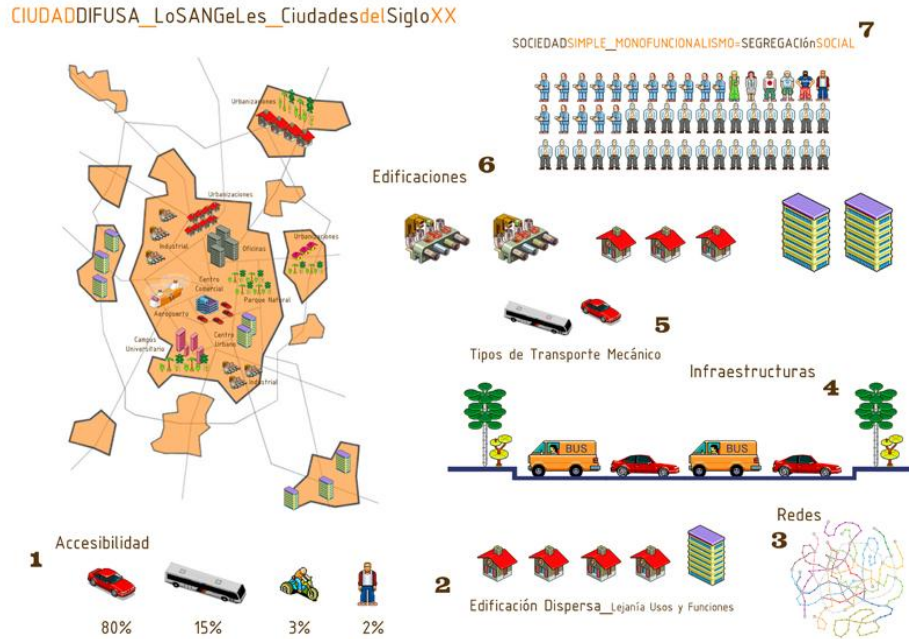


Fig.2. Ciudad Difusa. Recuperado de: oestearquitectos.blogspot.pe

2.1.2. TEORÍA DE CAMILLO SITTE

Construcción de Ciudades según Principios Artísticos:

Camillo Sitte (1926. Construcción de Ciudades según Principios Artísticos) plantea que “la significación de las plazas abiertas en medio de la ciudad, hoy se las emplea muy poco para las grandes fiestas públicas y cada vez menos en el uso diario, siendo con frecuencia su fin único procurar más aire y luz, interrumpir la monotonía a la masa de casas y quizá hacer resaltar plenamente algún edificio monumental, permitiendo su libre contemplación”¹, esto da a entender que la plaza es una pieza importante en la vida urbana ya que permite dar un respiro a los habitantes para recrearse, apreciar la ciudad y sociabilizar, en el proyecto de tesis se dará importancia a los espacios públicos para integrar el edificio a la ciudad y que no se aprecie como un elemento cerrado e privado, es importante para el proyecto crear un espacio de integración, independientemente de las funciones que se realicen en el lugar.

2.1.3. FUNCIONALISMO EN ARQUITECTURA

Es uno de los principios básicos en que el arquitecto debe apoyarse para diseñar cualquier proyecto. En el siglo XX, Louis Sullivan expresó que “la forma sigue a la función”, por lo tanto el tema de la estética pasó a ser una segunda prioridad y la principal fue la función y la comodidad del usuario. Como toma de partida se define la zonificación y programación de las diferentes áreas y zonas que conformarán el proyecto, las cuales tendrán que estar satisfechas dentro del diseño arquitectónico, relacionándose con la estética y criterios. En el caso del proyecto de Tesis, se tomará como prioridad el uso interno de los espacios, los cuales tienen que satisfacer las necesidades y permitir el adecuado desempeño de las actividades cotidianas, integrando el trabajo con la comodidad y planteando espacios integrales que permitirán al usuario expresarse y no cerrarse en un solo rol o actividad en específico.

2.1.4. ORGANIZACIÓN ESPACIAL EN ARQUITECTURA

Existen varias maneras de organizar espacialmente un proyecto arquitectónico, se puede hacer de forma lineal, central, radial, agrupada y reticular. Cada una tiene una intención particular en como el usuario percibe el espacio y hacia qué se enfoca. Depende básicamente de las actividades principales y secundarias que se realizarán en el proyecto. En el caso del proyecto de tesis, se hará una evaluación de la secuencia de actividades y tipos de éstas que se realizarán para poder establecer una organización adecuada que permita el menor desplazamiento entre actividades y la buena calidad del espacio interior.

2.1.5 LOS CINCO PUNTOS DE UNA NUEVA ARQUITECTURA, LE CORBUSIER

Es un documento presentado por Le Corbusier en 1926, se refiere principalmente al concreto armado. Los cinco puntos son: Los pilotes, la terraza-jardín, la planta libre, la ventana longitudinal y la fachada libre. Las cuales muchas de ellas se aplicarán en el proyecto de tesis.

Los pilotes: Se utilizan para sostener la edificación cuyo suelo se encuentra en el piso siguiente, es decir, se deja un espacio libre debajo para poder ubicar el jardín, plazas u otros espacios públicos.

La terraza-jardín: Se trata de aprovechar el espacio del techo como área de esparcimiento o terraza.

La planta libre: Se eliminan los muros portantes y genera superficies libres para un mejor uso funcional.

Ventana longitudinal: Las ventanas pueden instalarse en la fachada del edificio sin necesidad de muros exteriores.

La fachada libre: Los pilares no están alineados con la fachada, se retiran formando voladizos o dobles alturas, con tal de poder diseñar una fachada sin condicionarla a la estructura interior.

2.2. BASE CONCEPTUAL

MYPE

Es la Micro y Pequeña empresa, es una unidad económica que opera una persona natural o jurídica, bajo cualquier forma de organización o gestión empresarial, que desarrolla actividades de extracción, transformación, producción y comercialización de bienes o prestación de servicios. La microempresa debe tener como máximo 10 trabajadores y la pequeña empresa debe tener como máximo 100 trabajadores.

COWORKING

Es una manera de trabajo que permite a profesionales independientes, emprendedores, PYMES y MYPES compartir el espacio de trabajo para desarrollar sus actividades laborales de manera independiente y a la vez fomentar el trabajo cooperativo donde se produce una oportunidad de retroalimentación entre profesionales de diferentes sectores.

PROFESIONAL INDEPENDIENTE O *FREELANCE*

Es aquel profesional cuya actividad consiste en realizar trabajos propios de su oficio de manera autónoma para terceros u otras empresas que requieran sus servicios.

OFICINAS COWORKING

Espacio de trabajo donde se desempeñan actividades de oficina con áreas compartidas y de gran magnitud para poder albergar grupos de personas que realizan sus actividades a la vez. Contiene espacios comunes, áreas de descanso o de reunión, servicios como cocinas, servicios higiénicos y más espacios complementarios.

AULAS DE CAPACITACIÓN EMPRESARIAL

Son espacios que prestan servicios de capacitación, es decir, de la enseñanza de conocimientos técnicos y prácticos que ayudan al desarrollo de individuos en el desempeño de su actividad empresarial.

INCUBADORA DE EMPRESAS

Es una organización que se dedica a acelerar el crecimiento de proyectos emprendedores para asegurar su éxito, a través de talleres, capacitación, asesoramiento, redes de contactos, entre otros recursos.

CENTRO EMPRESARIAL

Son espacios que prestan servicios de apoyo a las iniciativas empresariales, su objetivo es facilitar el desarrollo de una actividad empresarial. Ofrecen aquella infraestructura adecuada a las necesidades de los negocios emergentes.

CENTRO DE USOS MIXTOS

Es el espacio dentro de un edificio o proyecto que se utiliza para distintas actividades y tiene propósitos múltiples, por ejemplo, se pueden desarrollar espacios para los negocios con espacios residenciales y de comercio. En el caso de la tesis se dará el uso de comercio y oficinas.

IMAGEN URBANA

Es el conjunto de los elementos naturales y artificiales que conforman el marco visual de las ciudades.

RELACIONES INTERIORES

Es el desenvolvimiento de los espacios de manera interior y sus condiciones como la iluminación, ventilación y visual.

JARDÍN INTERIOR

Son los espacios con vegetación que se incluyen como área libre dentro del proyecto y separando bloques o edificaciones o se utilizarán como áreas de ventilación e iluminación interior, incluyendo vegetación en diversos ambientes. Puede incluirse en áreas de estudio como bibliotecas o salas de lectura para armonizar y aislar el ruido exterior.

JARDÍN VERTICAL O MURO VERDE

Es la vegetación acondicionada en estructuras metálicas y materiales especiales para que puedan crecer en los muros de edificaciones.

FOOD TRUCK O CAMIÓN RESTAURANTE

Es un vehículo grande (camión) acondicionado para cocinar y vender comida callejera.

ESPACIO PÚBLICO

Corresponde al territorio de la ciudad donde cualquiera persona pueda circular y estar. Pueden ser espacios abiertos como plazas, parques, alamedas, entre otros; así como edificios públicos como bibliotecas, centros comunitarios, entre otros.

MILLENNIAL

Es la generación nacida entre los años 1980 y 2000, con gran manejo de la tecnología.

PATIO INTERIOR

Es el área sin techar centro de un edificio, puede ser privada o comunal.

START-UPS O COMPAÑÍA EMERGENTE

Son las ideas de negocios que están en construcción o empezando apoyadas en la tecnología. Generalmente están asociadas a la innovación, al desarrollo de tecnologías, al diseño o desarrollo web.

TECHO VERDE

Es el techo de un edificio parcial o totalmente cubierto de vegetación con la ayuda de técnicas e insumos que hace óptima su cultivo.

3. CAPITULO III: MARCO REFERENCIAL

3.1. ANTECEDENTES

3.1.1. ARTZ PEDREGAL – MEXICO

Arquitecto: Sordo Madaleno Arquitectos

Ubicación: San Jerónimo Aculco, Ciudad de México, D.F., Mexico

Usos: Mixtos (Oficinas, comercio y recreación)

Área: 50,500 m²



Fig.3 Vista exterior. Recuperado de: www.archdaily.com

Entorno y Equipamiento:

Rodeado de zonas en su mayoría residenciales, con equipamiento de hospitales, colegios y comercio. La mayoría de comercio en la zona es automotriz y el establecimiento comercial más cercano es a 1 500 m, por lo tanto existe una fuerte demanda de comercio y recreación. Está rodeado de zonas residenciales, con vías angostas y existen pocos espacios públicos como parques.

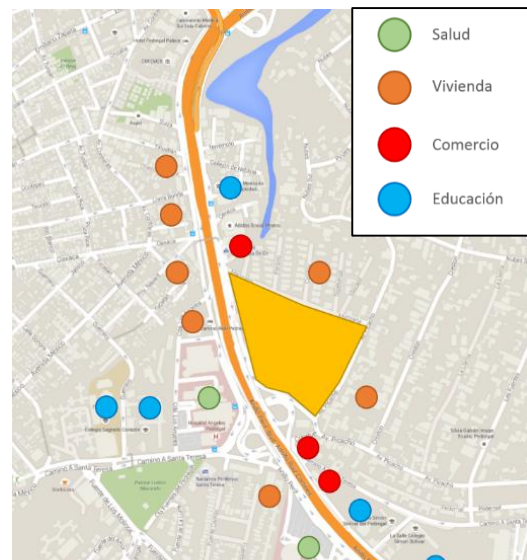


Fig.4. Equipamiento cercano. Elaboración propia de la imagen satelital de Google maps

Está rodeado de zonas residenciales, con vías angostas y existen pocos espacios públicos como parques o puntos de encuentro para los residentes:



Fig.5. Vista aérea. Elaboración propia y toma de imagen de: Google Earth

El comercio alrededor es automotriz:

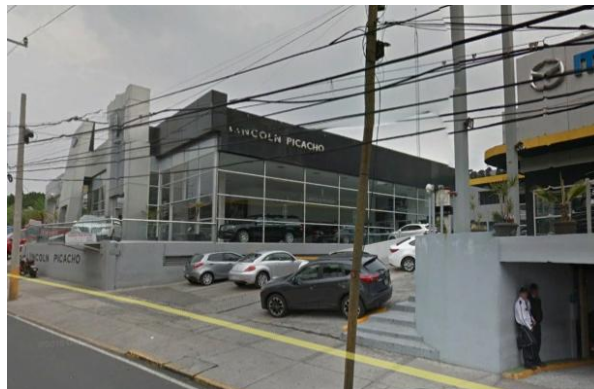


Fig.6. Comercio automotriz. Recuperado de: Google Earth

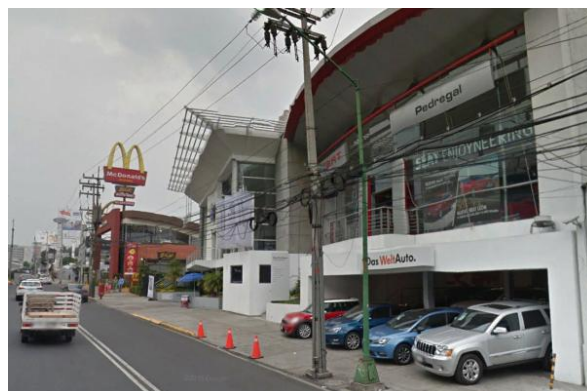


Fig.7. Comercio automotriz. Recuperado de: Google Earth

Conclusiones de la problemática:

- Existe una gran población residente que no tiene comercio cerca o lugares de recreación.
- No existen lugares abiertos que integren a la zona o sirvan como puntos de encuentro.
- Existe una demanda fuerte de edificios de oficinas o centros empresariales.
- En la zona hay muchos centros educativos superiores, por lo tanto existe una demanda de población joven que busca recrearse.
- El flujo de vehículos es alto y el terreno está ubicado al lado de la vía principal, por lo tanto facilita el flujo vehicular hacia el proyecto.
- Las zonas residenciales y comerciales alrededor tienen una altura máxima de 2 pisos.
- Las construcciones aledañas son en su mayoría horizontales.

Volumetría:

Se ha querido diferenciar por el lenguaje por funciones, en el caso del Centro Comercial han apostado por un lenguaje horizontal y de capas, más dinámico. En cambio, los edificios de oficinas están diseñados de forma vertical y se una masa más compacta.

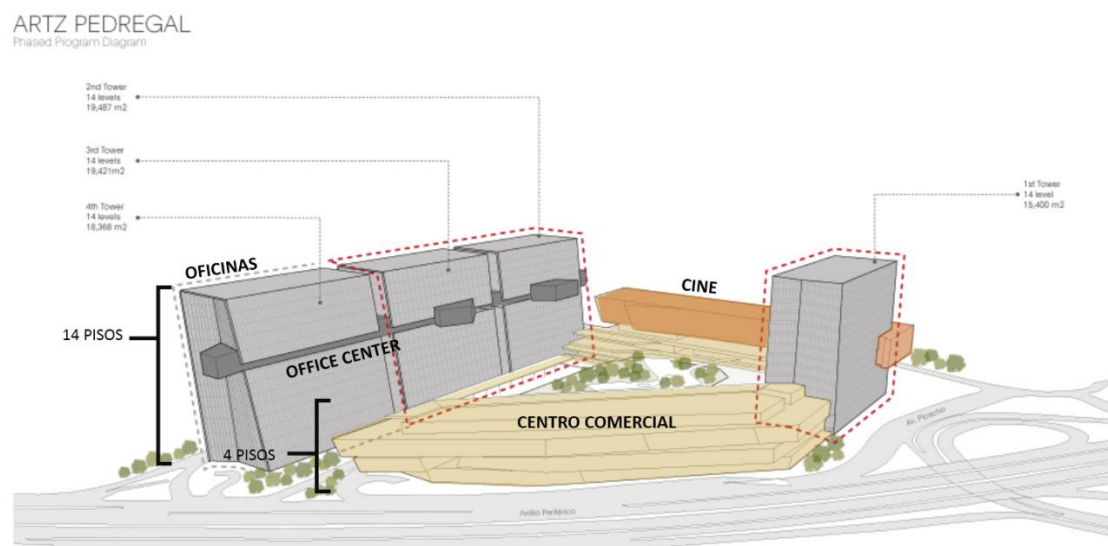


Fig.8. Esquema de volumetría. Elaboración propia y recuperado de: www.archdaily.com

Organización espacial:

En el proyecto está claro que el elemento principal es el Jardín/Plaza central, ya que alrededor de ésta se desarrollan las demás actividades y todas se relacionan a este espacio mediante puentes, de forma visual y de organización.

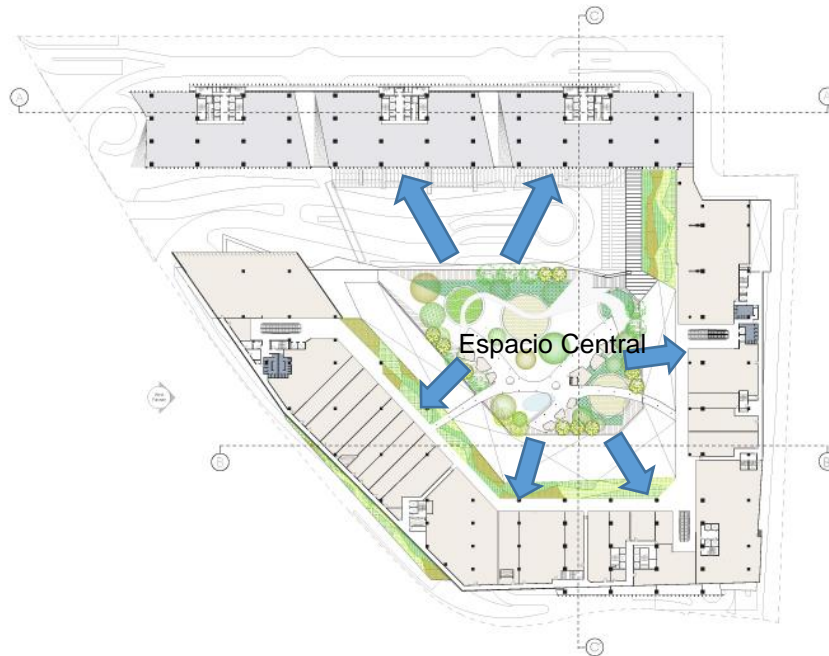


Fig.10. Plano de distribución 2da planta. Elaboración propia y recuperado de: www.archdaily.com

Conexión visual desde la plaza central al resto del complejo:



Fig.11. Vista del parque central.
Elaboración propia y recuperado de: www.archdaily.com

Distribución:

El conjunto apuesta por generar ambientes urbanos abiertos, de interacción social. Al mismo tiempo que busca cubrir las necesidades de comercio y oficinas que hace falta en la zona.



Fig.12.Corte y distribución.
Elaboración propia y recuperado de: www.archdaily.com

El aporte de éste referente para el proyecto es la creación de espacios públicos interiores a falta de espacios públicos en la zona, lo cual también crea conexiones visuales al centro del proyecto, donde está ubicada el parque central, lo cual le da una intención de sostenibilidad ecológica.

3.1.2. COMPLEJO DE USOS MIXTOS EN OSLO (RUSELØKKVEIEN 26)

Arquitecto: Schmidt Hammer Lassen Architects

Ubicación: Oslo, Noruega

Usos: Mixtos (Oficinas, comercio y recreación)

Estado: Por construirse en 2017–2020

Área: 58 500.0 m²



Fig.13. Vista Exterior. Recuperado de: www.archdaily.com

Objetivos:

Actualmente se encuentra un complejo de edificios llamado: Ruseløkkveien 26. El edificio data de 1960, se ha reconstruido y remodelado varias veces porque los edificios actuales no eran adecuados, además podían ser sustituidos por nuevos. Tiene como propósito crear un espacio de oficinas y comercio a pie de la calle. Se ha hecho un concurso para reemplazar o remodelar aquellos edificios de oficina y se planteó esta propuesta.

Ubicación y Situación actual:

Está situada en el borde de la zona del centro de la ciudad entre Ruseløkka , Aker Brygge y Karl en el Área de Johan . El área de planificación del proyecto integral es de aproximadamente 16 ha, de las cuales algo más de 6 hectáreas incluye el terreno para el Ruseløkkveien 26.



Fig.14. Ubicación del proyecto. Recuperado de: Google Earth

Los edificios en el área de planificación y los equipamientos alrededor del proyecto a explicar constan de oficinas y locales para el comercio, así como de estacionamiento, centros educativos, recreación (juegos para niños, centro de patinaje) y el municipio de Oslo. A una cuadra del terreno existe un puerto y a 360 metros se encuentra el Teatro Nacional.

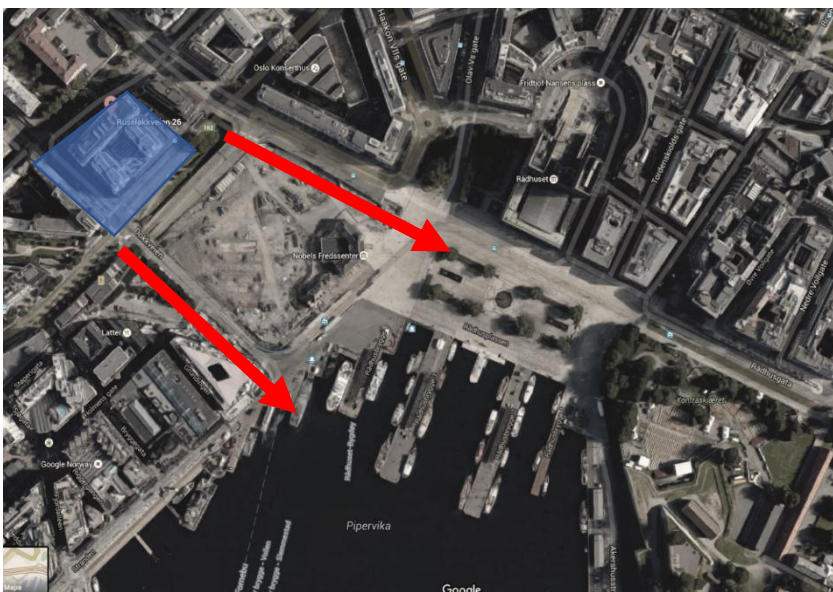


Fig.15. Ubicación del proyecto. Recuperado de: Google Earth

Función:

Edificio para oficinas y comercio. Se busca mejorar y adaptar el terreno actual para la vida urbana. El énfasis está en crear fachadas que promuevan la vida de la calle y un eje transversal de acceso público.

El edificio se abre hacia la calle y crea pasajes y accesos directos que atraviesan el complejo.

Se ha creado una fachada modular, la cual da una sensación de orden que contrasta con la forma de la volumetría, por lo tanto crea un equilibrio.

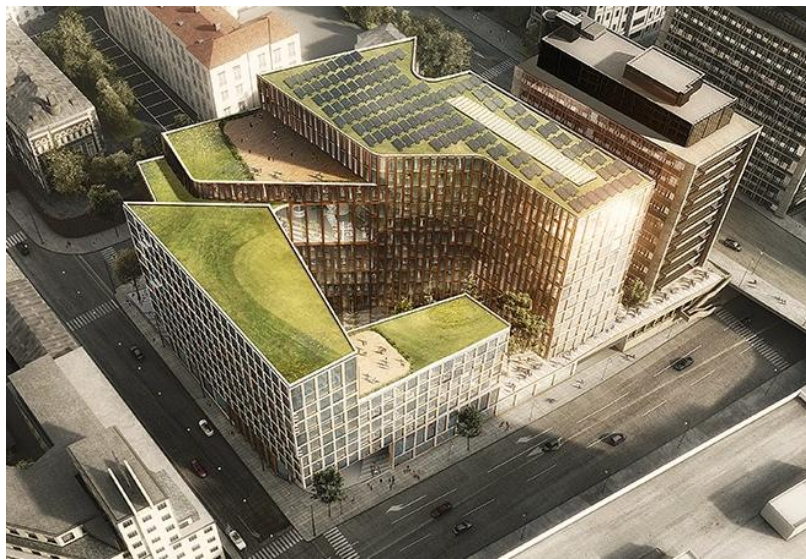


Fig.16. Vista de la volumetría. Recuperado de: www.shl.dk

Sin embargo, en el espacio central interior (plaza) se puede observar las fachadas colindantes con elementos verticales de otro material, enfatizando la verticalidad y altura del edificio, lo cual lo hace imponente visualmente desde la plaza central.



Fig.17. Vista del espacio público. Recuperado de: www.archdaily.com

Organización:

El proyecto consiste en dos bloques “empalmados” visualmente, colocados como objeto central a la plaza pública. El primer nivel está ocupado por comercio, y los niveles posteriores están ocupados por oficinas.

Se ha creado énfasis en la vida urbana y la relación con el proyecto, por lo tanto los espacios públicos permiten al edificio integrarse con la ciudad.



Fig.18. Accesos peatonales y espacios públicos.
Elaboración propia y recuperado de: www.archdaily.com

El presente referente aporta la creación de bloques que se interrelacionan con el espacio público dentro del edificio así como el uso de una fachada modular que da la sensación de orden y control.

3.1.3 GLOBANT ICONIC BUILDING –ARGENTINA

Arquitectos: Marantz Arquitectura, F9studio y Alric Galindez Arquitectos

Ubicación: Tandil, Buenos Aires.

Usos: Oficinas

Estado: Proyecto

Área: 5400.0 m2



Fig.19 Vista Exterior del Globant Iconic Building.
Recuperado de: www.archdaily.com

Descripción:

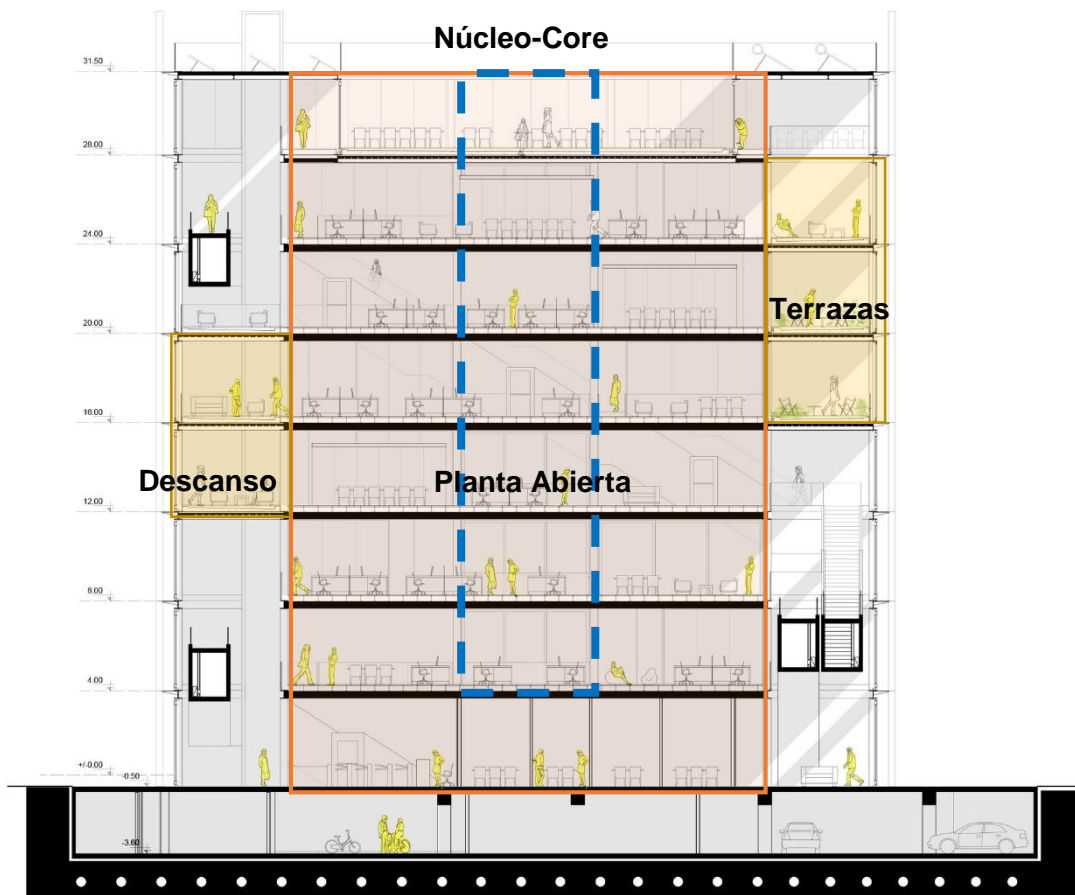
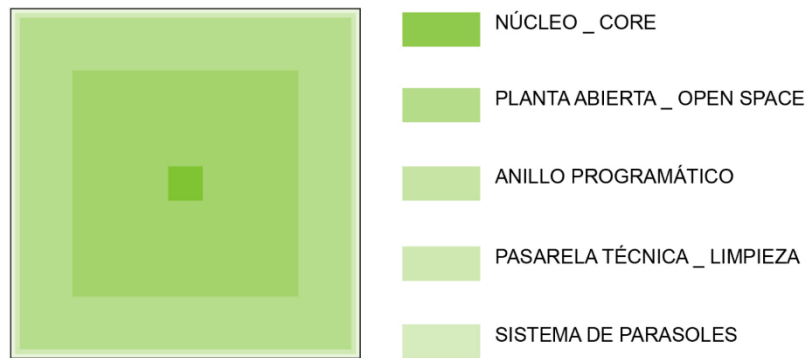
Es el proyecto ganador del concurso: para la nueva sede de la empresa Globant, presenta un edificio innovador y creativo que demuestra el carácter sustentable que promueve la empresa, mediante ahorro energético, innovadoras formas de trabajo, incorporación de la vegetación en altura, galerías solares y una planta baja con programas semipúblicos como el local comercial y una guardería infantil.

Ubicación:

La provincia de Tandil es el corazón tecnológico de Argentina, presenta equipamiento comercial, de oficinas y culturales.

Organización:

Se ha empleado un sistema de anillos para organizar los espacios del edificio. Cada nivel cuenta con su “Núcleo-Core”, Espacios Abiertos de Trabajo, Programas Complementarios y una Piel de Parasoles.



CORTE ESPACIO TRABAJO

Fig.20 Organización y corte del Globat Iconic Building.
Recuperado de: www.archdaily.com

Núcleo-Core:

Es uno de los espacios fundamentales del proyecto. Consiste de un módulo de 3m x 3 m, en cuyo interior se concentran instalaciones electromecánicas y la estructura principal. En cada cara del núcleo se desarrollan actividades como accesos a Sala de Servidores, Indicadores digitales de energía y espacios de encuentro con pizarras interactivas.



NÚCLEO _ CORE

Pre Clasificador Residuos - Indicador Energético

Servers - Pizarra Organizadora

Fig.21 Actividades en el Núcleo-Core. Recuperado de: www.archdaily.com

Planta Abierta:

Cuentan con 500m2 de área de oficinas, teniendo vistas a 360 grados hacia el Anillo de Programa Complementario.

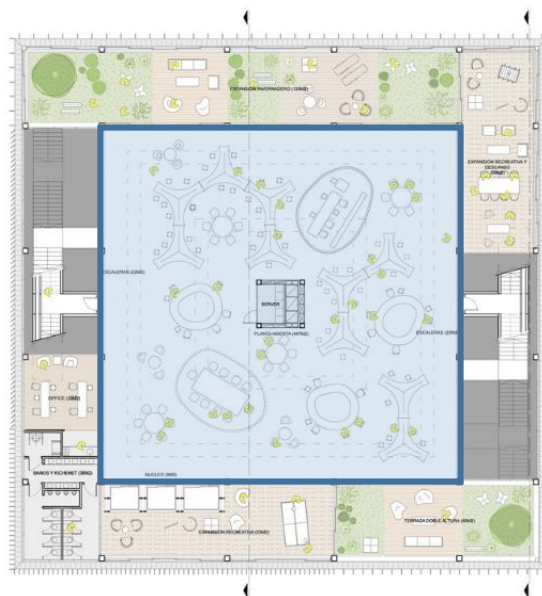


Fig.22 Nivel 4, espacio de trabajo. Recuperado de: www.archdaily.com

Anillo de Programa Complementario:

Ubicados a lo largo de la fachada del edificio, consiste en espacios de Coffe Break, reunión, juegos, terrazas jardín e invernaderos.

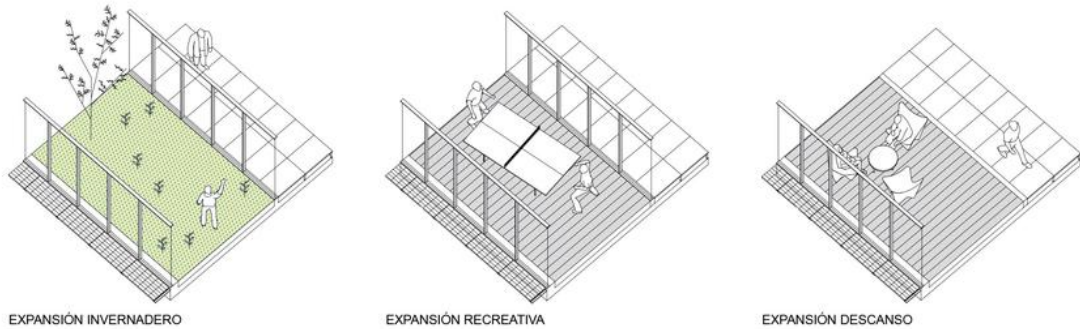


Fig.23 Actividades dentro del anillo del Programa Complementario. Recuperado de: www.archdaily.com

Piel de Parasoles:

Los parasoles varían su ritmo e inclinación, son de aluminio fijados según la orientación y uso.

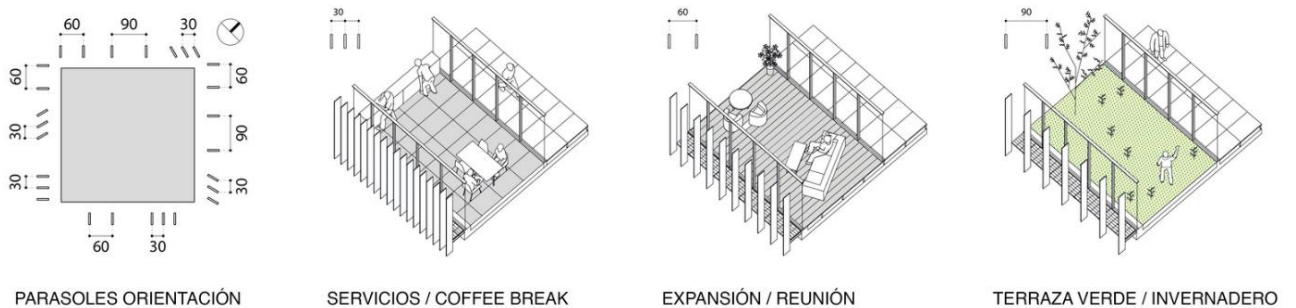


Fig.24 Parasoles. Recuperado de: www.archdaily.com

El presente referente aporta la organización espacial y combinación de usos en un edificio de oficinas con actividades de recreación y descanso, además de organizarse de manera radial lo cual crea un patrón en el flujo de circulación del usuario.

3.1.4 GOOGLE EMEA - CENTRO DE INGENIERÍA, SUIZA

Arquitecto: Evolución Camezind

Ubicación: Zurich, Suiza

Usos: Oficinas

Año: 2007

Ubicación y Descripción:

Se encuentra en la 'Hurlimann Areal' a poca distancia de Zúrich centro de la ciudad. El sitio fue originalmente una fábrica de cerveza local que se ha convertido actualmente en un vibrante desarrollo de uso mixto de viviendas, comercios, oficinas y hotel. El edificio es un bloque de Google y la oficina central es de 7 pisos, con capacidad para 800 personas.



Fig.25 Exterior de Google EMEA. Recuperado de:
www.archdaily.com

Distribución:

Las áreas de trabajo se han diseñado con un alto grado de eficiencia del espacio para que todos los grupos y departamentos pueden usar cualquier parte del espacio de oficina. Se organizan en torno a un núcleo central y son una mezcla de espacios de trabajos abiertos para 6-10 personas y oficinas cerradas para 4-6 personas.



Fig.26 Primera planta de Google EMEA.
Recuperado de: www.archdaily.com

Diseño Interior:

Cada piso de la oficina es un código de colores y temática para facilitar la orientación. El concepto de las zonas comunes se enfoca en la relajación como elemento crucial para la innovación y estimular ideas originales. Bajo este concepto se han desarrollado áreas temáticas comunes asociados con el deporte y el ocio, biblioteca y spa.



Fig.27 Sala de juegos de Google EMEA. Recuperado de: www.archdaily.com

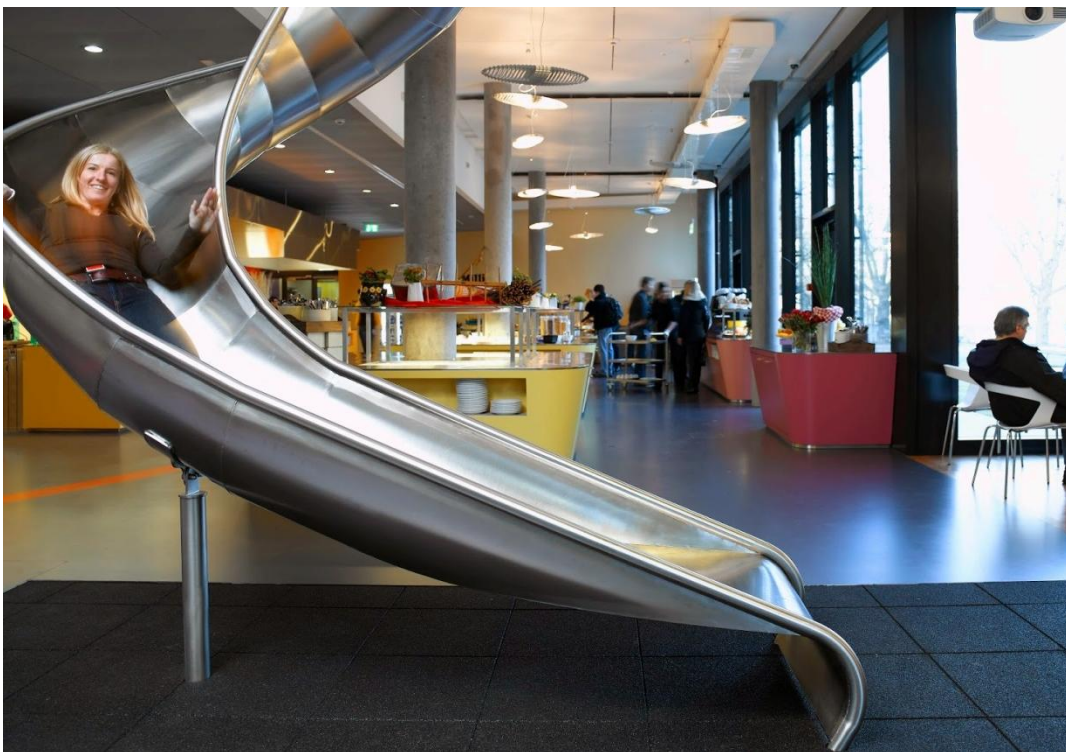


Fig.28 Tobogán, Google EMEA. Recuperado de: www.archdaily.com

Las zonas comunes se encuentran dispersas en todo el edificio intencionadamente para fomentar a los trabajadores a circular a través de las siete plantas para mejorar la comunicación entre los diferentes grupos de trabajo y equipos.



Fig.29 Áreas de encuentro, Google EMEA. Recuperado de: www.archdaily.com



Fig.30 Biblioteca, Google EMEA. Recuperado de: www.archdaily.com

Las oficinas y salas de reuniones están rodeadas de mamparas que mantiene la transparencia y optimiza la luz del día al tiempo que reduce el ruido y lograr el grado requerido de privacidad para los equipos de trabajo.

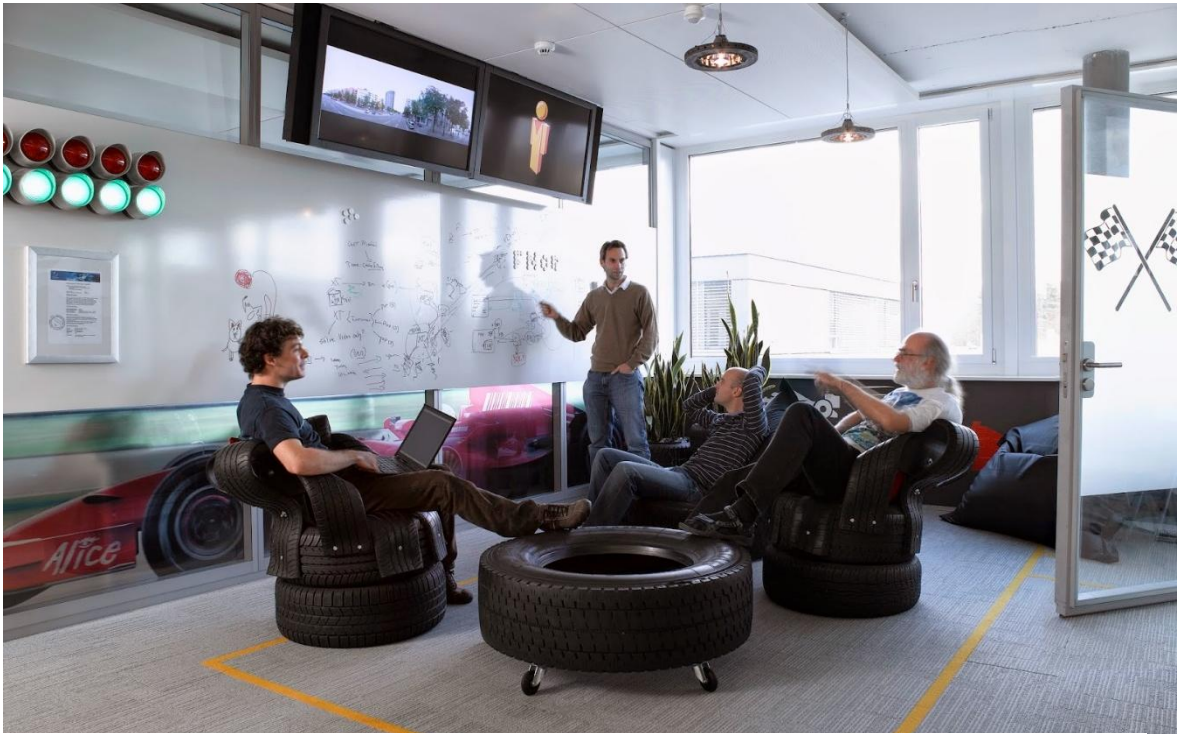


Fig.31 Sala de Reunión, Google EMEA. Recuperado de: www.archdaily.com



Fig.32 Área de trabajo, Google EMEA. Recuperado de: www.archdaily.com

3.1.5 MIA ESTUDIO DE DISEÑO, Vietnam

Arquitecto: MIA Estudio de Diseño

Ubicación: Ho Chi Minh, Vietnam

Usos: Oficinas

Área: 266 m²

Ubicación:

Para renovar la Oficina de un edificio en una fila disponible de villas en distrito de Binh Thanh, MIA Estudio de Diseño ha seleccionado la tierra, que se encuentra junto al río, a tener una fuerte conexión entre el espacio de trabajo y el paisaje de ribera.



Fig.33. Ubicación del proyecto. Vietnam. Recuperado de: Google Earth

Función:

Se trata de un estudio de Arquitectura, donde se llevan a cabo las ideas y se materializan, debido a la falta de espacios especializados en la zona se ha creado una oficina para dicho sector de la empresa, lo cual es lo que se resaltarán, ya que la idea del diseño es simple y se ha tomado énfasis en la funcionalidad. Se trata de espacios comunes y espacios para taller, conectados visual y espacialmente al río adyacente, lo cual genera un clima cómodo y relajante para el nivel de exigencia del trabajo.



Fig.34. MIA Estudio de diseño. Estudio. Vietnam. Recuperado de: www.archdaily.com

Distribución:

El Estudio es el elemento central en el diseño de la oficina, los espacios adyacentes son la administración, el workshop y la sala de reuniones. Aquellos espacios son abiertos y se limita el uso de muros al máximo, integrando el espacio interior con el patio exterior y visualmente por el río y el jardín.



Fig.35. MIA Estudio de diseño. Esquema de distribución. Vietnam. Recuperado de: www.archdaily.com

El estudio está conformado por un espacio amplio donde los trabajadores realizan sus funciones, el workshop se dedica al trabajo de las maquetas y planos.



Fig.36. MIA Estudio de diseño. Estudio. Vietnam.
Recuperado de: www.archdaily.com

Los espacios exteriores también son utilizados para realización de maquetas.



Fig.37. MIA Estudio de diseño. Espacios exteriores. Vietnam.
Recuperado de: www.archdaily.com



Fig.38. MIA Estudio de diseño. Espacios exteriores. Vietnam.
Recuperado de: www.archdaily.com

Del presente referente se rescata la integración del jardín o terraza con el uso de espacio de trabajo y la conexión que tiene la oficina con el entorno, así mismo, tiene zonas especializadas para la creación y exhibición de maquetas, lo cual lo convierte en una oficina personalizada.

3.1.6 COMUNAL COWORKING

Arquitecto: DA-LAB Arquitectos

Ubicación: Jr. Colina 107, Barranco, Lima, Perú (Sedes en San Isidro y Miraflores)

Usos: Oficinas

Área: Aproximadamente 200 m²

Descripción:

Se trata de un espacio de oficinas para:

- Profesionales independientes
- Emprendedores
- Pymes

De diferentes sectores, que permite compartir un espacio de trabajo en común, esto fomenta la sociabilidad y posibles alianzas y retroalimentación en temas de trabajo.

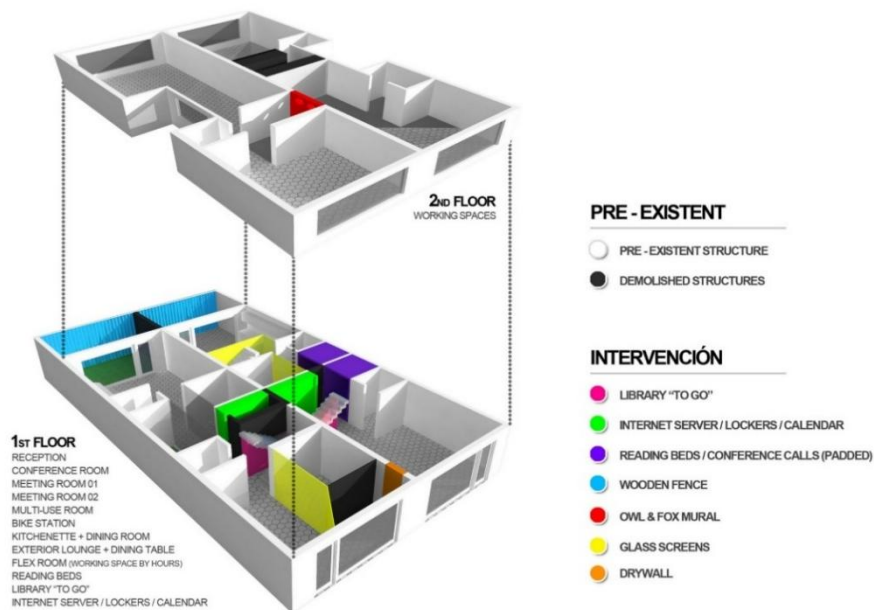


Fig.39. Comunal Coworking. Esquema de distribución. Barranco, Lima.
 Recuperado de: www.archdaily.com

Los espacios de trabajo son comunes y de estudio también, lo cual crea un ambiente de comodidad y familiaridad para los trabajadores.



Fig.40. Comunal Coworking. Área de trabajo. Barranco, Lima.
Recuperado de: <http://comunalcoworking.com/barranco-2/>



Fig.41. Comunal Coworking. Área de reuniones. Barranco, Lima.
Recuperado de: <http://comunalcoworking.com/barranco-2/>



Fig.42. Comunal Coworking. Área de estudio. Barranco, Lima.
Recuperado de: <http://comunalcoworking.com/barranco-2/>

También existen servicios como espacios de lectura o descanso, así mismo como cafeterías.



Fig.43. Comunal Coworking. Área de lectura. Barranco, Lima.
Recuperado de: <http://comunalcoworking.com/barranco-2/>



Fig.44. Comunal Coworking. Área de descanso. Barranco, Lima.
Recuperado de: <http://comunalcoworking.com/barranco-2/>

Se puede concluir el aporte de este referente como el diseño rústico interior y de mobiliario para crear ambientes de trabajo cómodos y lúdicos, lo cual incentiva la creación de nuevas ideas y proyectos.

4. CAPITULO IV: MARCO CONCEPTUAL

4.1. DESARROLLO EMPRESARIAL EN LIMA METROPOILITANA

Como referencia, el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) afirmó que a Diciembre de 2015, 235 mil 381 empresas en el país fueron creadas. De acuerdo con el Directorio Central de Empresas y Establecimientos, la Provincia de Lima tiene la mayor cantidad de establecimientos, (40,1% del total), le siguen La Libertad y Arequipa (5,5%), Cusco (5,0%) y Piura (4,0%).

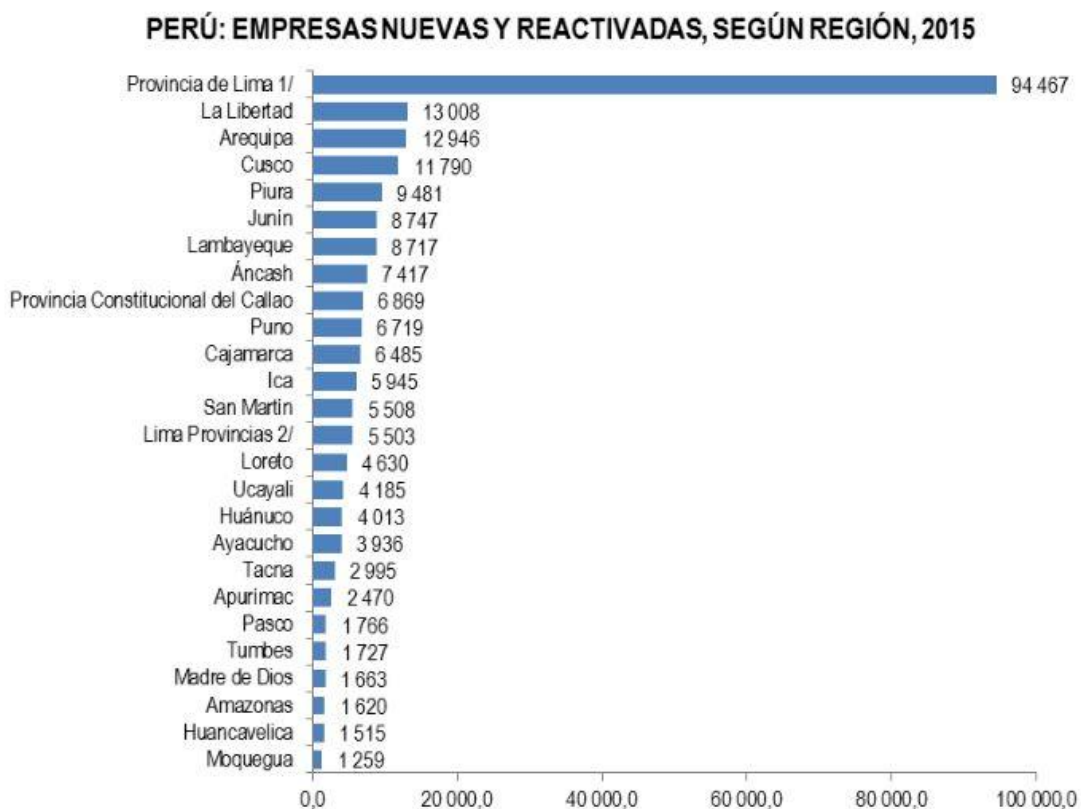


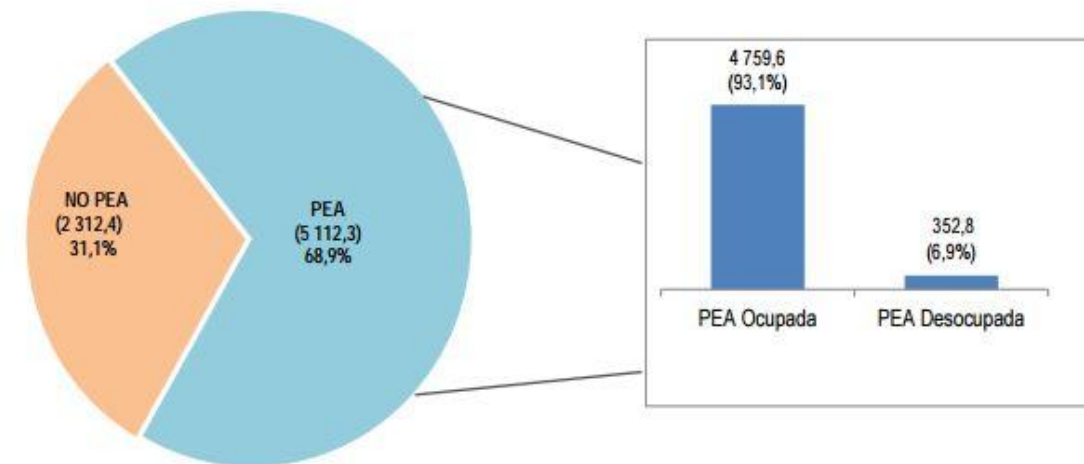
Gráfico N°1: Crecimiento de mypes hasta Diciembre 2015
Recuperado de: Instituto Nacional de Estadísticas e Informática-Directorio
Central de Empresas y Establecimientos

4.1.1. DENSIDAD POBLACIONAL Y PEA EN LIMA METROPOLITANA

DENSIDAD POBLACIONAL

La Población en Edad de Trabajar (PET) es aquella que al encontrarse en edad productiva es a futuro demandante de empleo, tienen 14 y más años de edad.

En Diciembre 2015 al Febrero 2016, se registró 7 millones 424 mil 800 de PET en Lima Metropolitana. La PET está conformada por la Población Económicamente Activa (PEA), representando el 68,9% y por la Población Económicamente No activa (No PEA), conformada por la población que no tienen la denominación de ocupados ni desocupados con el 31,1%.



PET= Población en Edad de Trabajar
PEA= Población Económicamente Activa
NO PEA= Población Económicamente No Activa

Gráfico N°2: Lima Metropolitana: Población en edad de trabajar según condición de actividad, Trimestre: Diciembre 2015-Enero y Febrero 2016
Recuperado de: Instituto Nacional de Estadísticas e Informática

DENSIDAD POBLACIONAL EN EDAD DE TRABAJAR SEGÚN CONDICIÓN DE ACTIVIDAD

La población económicamente activa (PEA) o fuerza de trabajo está integrada por las personas que están ocupadas y las que quieren estarlo. La PEA representa el 68,9% (5 millones 112 mil 300 personas) de la población en edad de trabajar (PET); comparada con el año anterior se ha incrementado en 2,9% (143 mil 500 personas).

La Población Ocupada, en el trimestre de análisis, se estimó para Lima Metropolitana 4 millones 759 mil 600 personas con empleo, (93,1% de la PEA). La Población Desocupada, en el trimestre de análisis llegó hasta los 352 mil 800 personas (6,9% de la PEA). Por otro lado, la Población Económicamente No Activa, viene a ser el 31,1% (2 millones 312 mil 400 personas) de la población en edad de trabajar, en este trimestre se observa que disminuyó en 0,5% (11 mil 300 personas).

Condición de actividad	Dic 14-Ene-Feb 15		Dic 15-Ene-Feb 16		Var. Trimestre móvil	
	Valor estimado	Valor estimado	Intervalo inferior	Intervalo superior	Absoluta (Miles)	(%)
Total de población en edad de trabajar (PET)	7 292,4	7 424,8	7 286,6	7 563,0	132,4	1,8
Población económicamente activa (PEA)	4 968,8	5 112,3	4 990,4	5 234,3	143,5	2,9
.Ocupada	4 626,3	4 759,6	4 643,8	4 875,3	133,3	2,9
.Desocupada	342,4	352,8	318,9	386,7	10,4	3,0
Población económicamente no activa (NO PEA)	2 323,7	2 312,4	2 235,2	2 389,7	- 11,3	- 0,5

Cuadro N°1: Lima Metropolitana: Población en edad de trabajar según condición de actividad, Trimestre móvil: Diciembre 2014-Enero y Febrero 2015 y Diciembre 2015-Enero y Febrero 2016
Recuperado de: Instituto Nacional de Estadísticas e Informática



Gráfico N°3: Lima Metropolitana: Evolución de la Población Ocupada, Trimestre móviles: 2008-2016
Recuperado de: Instituto Nacional de Estadísticas e Informática

POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (PEA)

Comportamiento de la Población económicamente activa (PEA), según el Informe Trimestral (Diciembre 2015- Enero, Febrero 2016) de la Situación de Mercado Laboral en Lima Metropolitana realizada por INEI:

Según Sexo, en el trimestre de análisis, la PEA masculina se incrementó en 4,4% y la PEA femenina en 1,1% y el mercado laboral de Lima Metropolitana aumentó en 118 mil 900 hombres y en 24 mil 600 mujeres. El 55,0% (2 millones 811 mil) de la PEA de Lima Metropolitana lo conforman los hombres y el 45,0% (2 millones 301 mil 300) las mujeres.

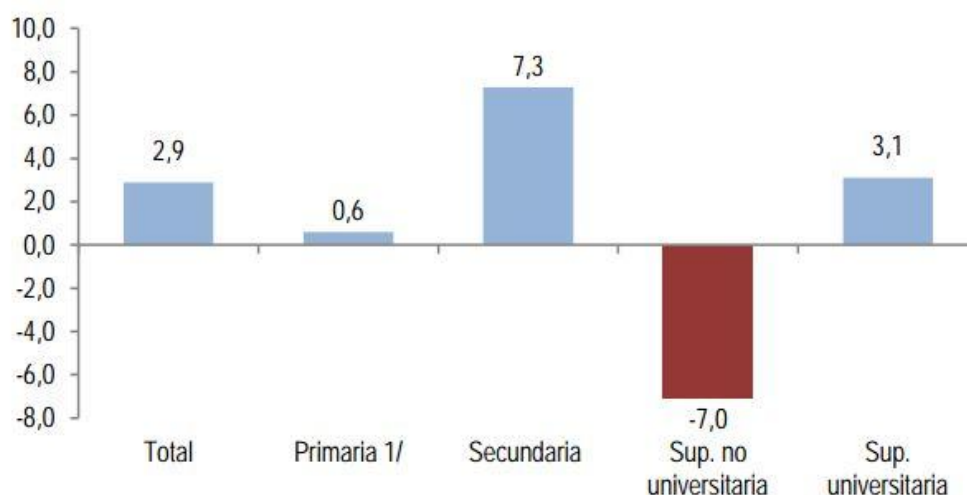
Según Edad, la PEA aumentó en todos los grupos de edad. Se incrementó en 3,7% en la población de 45 y más años de edad (43 mil 600 personas); en 2,7% en los adultos de 25 a 44 años (71 mil 700 personas) y en 2,5% en la población joven de 14 a 24 años (28 mil 400 personas). El 23,0% de la PEA tiene entre 14 a 24 años, el 52,8% de 25 a 44 años y el 24,2% de 45 y más años de edad.

Características	Dic 14-Ene-Feb 15	Dic 15-Ene-Feb 16		Var. Trimestre móvil		
	Valor estimado	Valor estimado	Intervalo inferior	Intervalo superior	Absoluta (Miles)	(%)
Total	4 968,8	5 112,3	4 990,4	5 234,3	143,5	2,9
Sexo						
Hombre	2 692,1	2 811,0	2 727,2	2 894,9	118,9	4,4
Mujer	2 276,7	2 301,3	2 229,7	2 372,9	24,6	1,1
Grupos de edad						
De 14 a 24 años	1 148,8	1 177,2	1 108,3	1 246,1	28,4	2,5
De 25 a 44 años	2 628,6	2 700,3	2 610,5	2 790,0	71,7	2,7
De 45 y más años	1 191,3	1 234,9	1 193,0	1 276,8	43,6	3,7
Nivel de Educación						
Primaria 1/	382,0	384,2	349,6	418,8	2,2	0,6
Secundaria	2 356,5	2 528,2	2 416,8	2 639,5	171,7	7,3
Superior no universitaria	980,6	911,5	857,8	965,2	- 69,1	- 7,0
Superior universitaria	1 249,8	1 288,4	1 212,6	1 364,3	38,6	3,1

1/ Incluye Inicial y Sin nivel.

Cuadro N°2: Lima Metropolitana: Población Económicamente Activa, según sexo, edad y nivel de educación.

Trimestre móvil: Diciembre 2014-Enero y Febrero 2015; Diciembre 2015-Enero y Febrero 2016
Recuperado de: Instituto Nacional de Estadísticas e Informática



1/ Incluye Inicial y Sin nivel.

Gráfico N°4: Lima Metropolitana: Variación porcentual de la Población Económicamente Activa, según nivel de educación alcanzado.

Trimestre móvil: Diciembre 2014-Enero y Febrero 2015; Diciembre 2015-Enero y Febrero 2016
Recuperado de: Instituto Nacional de Estadísticas e Informática

4.1.2. CRECIMIENTO POBLACIONAL

Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), se generaron más de 241 mil puestos de trabajo por la creación de nuevas empresas, a Diciembre del 2015. Las nuevas 235 mil 381 empresas emplearon a más de 241 mil personas, entre empleados y empleadores. La actividad que generó mayor empleo fue el comercio con más de 102 mil, su mayoría en las microempresas.

En el 2015, se crearon 101 mil 640 empresas comerciales (43,2% del total de nuevas empresas), encabezadas por las que se dedican a la venta de alimentos (21,6%), venta de textiles y prendas de vestir (11,0%), venta de materiales de construcción y artículos de ferretería (8,5%) y venta a cambio de una retribución o por contratación (7,6%).

Las otras actividades con mayor número de nuevas empresas fueron Otros Servicios (actividades inmobiliarias, enseñanza, salud, salones de belleza, actividades artísticas, de entretenimiento y otras actividades de servicios personales) con 30 mil 615 (13,0%) y Servicios Prestados a Empresas con 28 mil 598 que (12,1%).

PERÚ: EMPRESAS NUEVAS Y REACTIVADAS, SEGÚN ACTIVIDAD ECONÓMICA, 2015



Gráfico N°5. Crecimiento de mypes según Actividad Económica Hasta Diciembre 2015.

Recuperado de: Instituto Nacional de Estadísticas e Informática-Directorio Central de Empresas y Establecimientos

Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), el 43,1% de las nuevas empresas se encuentran en Lima Metropolitana, en el año 2015, de las cuales el 7,9% se ubican en el distrito de Lima, 7,5% en San Juan de Lurigancho, 6,3% en San Martín de Porres, 5,9% en La Victoria, 5,3% en Ate, 4,9% en Santiago de Surco, 4,1% en Los Olivos y el 4,0% en Comas, principalmente.

Seis de cada diez empresas, es decir, 153 mil 367 empresas iniciaron actividad como Personas Naturales (65,2%), 38 mil 434 como Sociedad Anónima (16,3%), 25 mil 552 como Empresa Individual de Responsabilidad Limitada (10,9%), 7 mil 923 como Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada (3,4%) y 10 mil 105 con otro tipo de organización (4,3%).

4.1.3. DENSIDAD EMPRESARIAL EN LIMA METROPOLITANA

Según el Análisis de Densidad Empresarial realizado por INEI en el año 2014, en Lima Metropolitana, se muestran dos tipos de densidad empresarial: la primera nos muestra cuántas empresas existen por cada mil habitantes; la segunda densidad empresarial expresa cuántas empresas existen por cada kilómetro cuadrado.

En el año 2014, la densidad empresarial por cada mil habitantes que se registró en Lima Metropolitana fue de 91 empresas.

Lima Centro presenta mayor densidad empresarial con 196 empresas por cada mil habitantes.

Lima Norte tiene una densidad empresarial de 72,5, Lima Este 68,4 y Lima Sur 60,7. La Provincia Constitucional del Callao tiene 63 empresas por cada mil habitantes.

Área interdistrital	2 014	Estructura porcentual 2014	Densidad empresarial (Empresa / mil hab.)	Densidad empresarial (Empresas por Km²)
Total	887 235	100,00	91,0	314,9
Lima Norte	179 574	20,24	72,5	209,6
Lima Centro	352 796	39,76	196,4	2 444,2
Lima Este	179 242	20,20	68,4	219,2
Lima Sur	112 889	12,72	60,7	132,6
Provincia Constitucional del Callao	62 734	7,07	62,7	426,8

Cuadro N°3: Lima Metropolitana: Densidad Empresarial, según área Interdistrital, 2014
Recuperado de: Instituto Nacional de Estadísticas e Informática – Directorio Central de Empresas y Establecimientos.

De acuerdo a la densidad por kilómetro cuadrado, Lima Centro tiene la mayor densidad con 2 mil 444 empresas por cada kilómetro cuadrado, la Provincia Constitucional del Callao tiene 426,8, Lima Este tiene 219,2, Lima Norte tiene 209,6 y Lima Sur con 133 empresas.



Gráfico N°6: Lima Metropolitana: Densidad Empresarial, según área Interdistrital, 2014
(Empresas por km²)

Recuperado de: Instituto Nacional de Estadísticas e Informática – Directorio Central de Empresas y Establecimientos.

4.1.4. CENTROS EMPRESARIALES EN LIMA

4.1.4.1. ZONAS ACTUALES DE CENTROS EMPRESARIALES EN EXPANSIÓN

Hasta hace algunas décadas, el Centro Histórico de Lima dejó de ser una ubicación favorable para las empresas, los distritos como San Isidro (donde se encuentra la zona financiera de Lima), Miraflores y Surco han llegado a extender sus zonas comerciales, que, junto con la buena accesibilidad y seguridad, actualmente contienen la mayoría de oficinas y centros empresariales de Lima Metropolitana.

El diario “Gestión” anunció en su edición del 09 de Febrero del 2015 que distritos como Jesús María, Surquillo y Los Olivos están apuntando a tener cada vez más centros empresariales.

Las condiciones que deben haber para poder ejecutar un proyecto de zonas empresariales en diferentes distritos o zonas se deben principalmente a la proximidad a ejes viales metropolitanos o vías arteriales y la accesibilidad a equipamientos de comercio y servicios. El Plan Metropolitano vigente deberá definir los lugares donde sea posible proyectar un área financiera en la ciudad, así mismo, éstas zonas deberán tener un diseño urbano integral que respeten el entorno y perfil, por ejemplo, crear alamedas, ciclovías, áreas verdes y espacios públicos en general, lo cual da un beneficio al usuario y aumentará la demanda de centros empresariales en aquellas zonas. Las edificaciones deben tener un sistema de ahorro de energía sea de forma natural o mecánica. Así mismo que se respete la normatividad con respecto a los estacionamientos por m², lo cual es un problema actualmente en distritos financieros y empresariales como San Isidro, donde hay un déficit de Estacionamientos.

Según el arquitecto y urbanista Jorge Ruiz de Somocurcio: “Lima tiene actualmente aproximadamente 1 millón de m² de oficinas de las cuales el 60% está en San Isidro, 15% en Surco y 10% en Miraflores. El resto se reparte entre Magdalena del Mar, San Miguel, San Borja y el Centro de Lima. Desde el 2012, la oferta de oficinas no ha dejado de crecer. La demanda absorbe unos 100.000 m²/año y se prevé que hasta el 2017 se incorporen unos 500.000 m². Con ello, urgen dos acciones de intervención urbana en las áreas financieras: regeneración, en los casos más consolidados, y modelación en los incipientes. Caso contrario, todas las externalidades recaerán en los vecinos y la ciudad habrá perdido otra oportunidad.” (Extraído de un artículo publicado en el diario El Comercio, el día Viernes 13 de Febrero del 2015).

4.2. DESARROLLO EMPRESARIAL EN LA MOLINA

4.2.1. DENSIDAD POBLACIONAL Y PEA EN LA MOLINA

DISTRITO	POBLACION TOTAL	SUPERFICIE (KM2)	DENSIDAD POBLACIONAL HAB/KM2
1981	14,659	67.75	216
1993	78,235	67.75	1,155
2007	132,498	67.75	2,956
2008	140,381	67.75	2,072
2009	144,491	67.75	2,133
2010	148,738	67.75	2,195
2011	153,133	67.75	2,260
2012	157,638	67.75	2,327
2013	162,237	67.75	2,395
2014	166,912	67.75	2,464

Cuadro N°4: Densidad Poblacional, 1981-2014
Elaboración propia y basado en el Instituto Nacional de Estadísticas e Informática – Censos Nacionales de 1981, 1993 y 2014

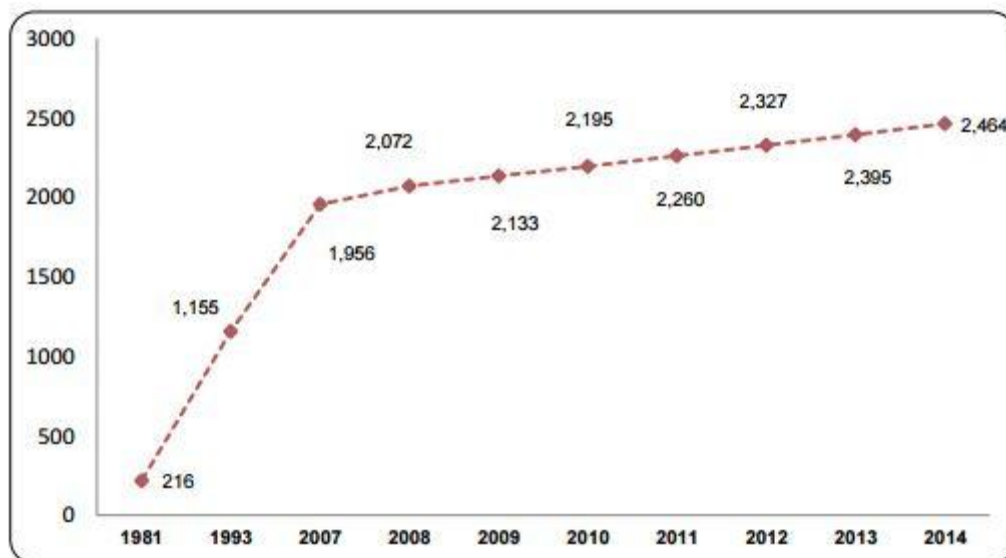


Gráfico N°7: Densidad Poblacional, 1981-2014
Recuperado de: Instituto Nacional de Estadísticas e Informática

4.2.2. CENTROS EMPRESARIALES EN LA MOLINA

Existe un eje de centros empresariales en la Av. Javier Prado Este que recién se está consolidando, edificios de oficinas pequeñas con comercio en la Av. Flora Tristán y el centro empresarial Park Office ubicado en la Urb. Santa Patricia, al lado de la IBM. El resto son oficinas de tamaño pequeño que se encuentran cercanos a centros comerciales tales como: Molina Plaza, Molicentro entre otros; su ubicación se da a que cuenta con una atracción a sus trabajadores al encontrarse cerca de un centro comercial y su acceso viene a darse por las vías principales de acceso como lo son las avenidas Javier Prado y Raúl Ferrero.

Según INEI, existen 151 empresas por cada mil habitantes en el distrito de San Isidro, el cual está en el primer lugar del ranking de empresas por mil habitantes, el distrito de la Molina se encuentra en el Puesto 13 con 26 empresas por mil habitantes. Dichas empresas (cuyas actividades encabeza el comercio al mayor y menor) se encuentran como comercio sectorial ubicándose en las galerías comerciales en el distrito o como comercio zonal ubicándose en diferentes urbanizaciones, el resto de actividades tienen sus oficinas de manera informal en edificaciones de otros usos, en su mayoría de uso residencial y en los edificios de oficinas pequeñas mencionados anteriormente.

Dichos centros empresariales y/o oficinas brindan servicios a terceros mediante el trabajo de un grupo reducido de trabajadores.

4.2.3. TIPOS DE OFICINA EN LA MOLINA

Dentro del distrito de La Molina encontramos en las avenidas principales mayor demanda de comercio y centros comerciales empresariales, donde se brinda todo tipo de servicio hacia el ciudadano. Con respecto a las tipologías existentes, se pueden definir por las siguientes:

Oficinas Abiertas: Son las oficinas para atención al público, con salas de recepción, mostradores, y salas de usos múltiples.

Oficinas Cerradas: Son las oficinas de carácter más privado, la atención al cliente no se da en éstas oficinas y tienen áreas destinadas a reuniones, cada área de la empresa tiene su espacio privado.

Oficinas Virtuales: Son las oficinas con equipamiento tecnológico, no necesitan de un espacio privado o ambientes individuales, ya que las actividades de la empresa se realizan de forma virtual y en redes.

Oficinas Ejecutivas: Son aquellas oficinas las cuales se encuentran equipadas para alquiler, se encuentran diseñadas y amobladas para las empresas que necesiten un espacio propio, puede estar ubicadas en centros empresariales o departamentos.

4.2.4. ANÁLISIS VIAL EN LA MOLINA

El tránsito vehicular en uno de los problemas principales de La Molina, esto se debe que el distrito tiene pocos accesos de vías colectoras de gran tránsito vehicular, las cuales conectan el distrito con los contiguos. Éstas avenidas son la av. Raúl Ferrero (que conecta al distrito con Santiago de Surco por medio del cerro Centinela), la Av. Javier Prado Este (La cual conecta el distrito con Santiago de Surco), la Av. La Molina (La cual se conecta con Santa Anita) la Av. Separadora Industrial (La cual lleva a distrito de Ate). A nivel metropolitano existen varios proyectos, sin embargo aún no se ejecuta alguno que solucione el problema del tránsito vehicular.

La vía expresa de Javier Prado, es un proyecto que permitiría unir los distritos que atraviesan las avenidas Javier Prado y La Marina.

El túnel San Francisco es un proyecto que uniría las avenidas Primavera y Raúl Ferrero a través del cerro Centinela, dicho proyecto ha sido planteado por varios períodos municipales sin ejecución hasta la fecha.



Fig.45: El Comercio, 2012. Infografía de vías y proyectos de La Molina. Recuperada de: <http://elcomercio.pe/>

4.3. LAS MYPES EN LIMA METROPOLITANA

Según la legislación vigente, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 28015, Ley de la Promoción de la Competitividad Formalización y Desarrollo de la Micro y Pequeña Empresa y del Acceso al Empleo Decente (TUO de la Ley MYPE), define a las micro y pequeñas empresas (MYPE) como aquellas unidades económicas que realizan actividades de producción, extracción o brindan servicios bajo cualquiera de las formas de organización empresarial.

Las empresas para ser considerados microempresas deben tener dos características principales: generar ventas anuales no mayores de 150 UIT (unidad impositiva tributaria) y contar a lo más con 10 trabajadores

En Lima Metropolitana se crearon 126,989 empresas durante el año 2013, iniciando 348 empresas sus actividades por día, informó el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI).

Según el Directorio Central de Empresas y Establecimientos del INEI en Lima Centro se crearon 40,996 empresas, 28,134 en Lima Este, 26,899 (9 638 en San Juan de Lurigancho) en Lima Norte (8 400 en San Martín de Porres), 22,615 en Lima Sur y 8,345 empresas en el Callao.

En la zona centro de Lima Metropolitana, existe un mayor número de empresas en el Cercado de Lima y en La Victoria con más 18,000.

De acuerdo con el INEI, se estima que existen en total 842,724 empresas en Lima.

4.3.1. CRITERIOS PARA ESTIMAR LAS MYPES FORMALES

Según el Texto Único Ordenado de la Ley N° 28015, Ley de Promoción de la Competitividad, Formalización y Desarrollo de la Micro y Pequeña Empresa y del Acceso al Empleo Decente (TUO de la Ley MYPE), las micro y pequeñas empresas (MYPE) son aquellas unidades económicas que realizan actividades de producción, extracción o brindan servicios bajo cualquiera de las formas de organización empresarial.

Asimismo, según el TUO de la Ley MYPE, estas unidades económicas para ser considerados como tal, deben reunir las siguientes características: Microempresa: de uno a diez trabajadores inclusive y ventas anuales hasta el monto máximo de 150 Unidades Impositivas Tributarias (UIT).

TIPOS DE MYPES

- MYPE según ventas
- MYPE según número de trabajadores
- MYPE según organización empresarial
- Persona Natural
- Persona Jurídica
 - Empresa Individual de Responsabilidad Limitada EIRL
 - Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada
 - Sociedad Anónima Cerrada S.A.C
 - Sociedad Anónima S.A.

- Distribución Nacional de las MYPE
- MYPE por Actividad Económica
- Sector Comercio
- Sector Servicios
- Sector Manufactura

4.3.2. MYPES (ESTADÍSTICAS/CRECIMIENTO)

ESTADÍSTICAS

Según el Ministerio de Producción, en las Estadísticas de la Micro y Pequeña Empresa del año 2009, las características de los trabajadores empleados, son el 98,7% microempresas y el 1,3% de las MYPE son pequeñas empresas. Se ha reducido en 11% la informalidad de las empresas en el período entre los años 2004 y 2008.

Según el tipo de organización empresarial, en el 81.4% de las MYPE, el conductor es una sola persona organizada bajo la forma de Persona Natural o Empresa individual de Responsabilidad Limitada. Sólo el 18,6% de las MYPE están organizados como sociedades.

Según la distribución geográfica, el 73,2% de las MYPE se ubica en las la Costa peruana. La Sierra concentra el 20,8% de las MYPE y la Selva el 6%.

Según la actividad económica, el sector primario contiene el 2,9% de las MYPE (2,1% en el sector agropecuario, 0,5% en minería y el 0,3% en Pesca).

En el sector secundario participan el 13% de las MYPE, (manufactura 10,4% y 2,6% en sector construcción).

En el sector terciario de la economía tiene el 84,1% de las MYPES (47,6% en comercio y 36,5% en servicios).

CRECIMIENTO

Según las Estadísticas de la Micro y Pequeña Empresa del año 2011, realizada por el Ministerio de Producción, el crecimiento consiste en formalizar las empresas y decidir el tipo de organización que adoptará, que puede ser como Persona Natural o Jurídica.

Para poder formalizar las MYPES, tendrán que tramitar su inscripción en el padrón de Registro Único de Contribuyentes (RUC) como persona natural (conductor de la empresa) o persona jurídica, ante la autoridad tributaria (SUNAT).

4.3.3. MYPES SEGÚN ORGANIZACIÓN EMPRESARIAL

La autoridad tributaria (SUNAT) recoge esta información y la clasifica por tipo de contribuyente, como persona natural o persona jurídica.

La Persona Natural es el individuo capaz de adquirir derechos, deberes y obligaciones con alguna empresa, así como las deudas u obligaciones que adquiere la empresa.

Ventajas

- Representa bajos costos de entrada y salida del mercado, crea y liquida fácilmente, la constitución de la empresa es sencilla y la documentación requerida es mínima.
- El patrimonio, control y la administración de la empresa se encuentra centralizado en una persona.
- Se puede ampliar o reducir el patrimonio de la empresa sin ninguna restricción.
- No exige llevar contabilidad completa al momento de pagar impuestos porque puede acogerse a regímenes favorables para contar con la documentación contable.
- Se puede replantear el giro del negocio sin inconveniente si la empresa no tiene los resultados esperados.

Desventajas

- Tiene responsabilidad ilimitada, el dueño asume de forma ilimitada toda la responsabilidad por las deudas u obligaciones que pueda contraer la empresa, garantiza las obligaciones de la empresa ante terceros con sus bienes personales.
- Acceso limitado a créditos financieros, por lo cual tiene fondeo de capital limitado a lo que pueda aportar el dueño.

La Persona Jurídica, tiene existencia legal pero no tiene existencia física y puede estar representada por una o más personas naturales. (LEY N° 21621 Ley de la Empresa Individual de Responsabilidad Limitada y Ley General de Sociedades N°26887).

Ventajas

- Los dueños de la empresa tienen responsabilidad limitada, se asume la responsabilidad por las deudas u obligaciones contraídas por la empresa, con los bienes, capital o patrimonio de la empresa.
- Existe mayor disponibilidad de capital, el cual puede ser aportado por los socios.

- Hay mayor posibilidad de acceder a créditos financieros.
- Por tener un proceso más largo la constitución de una empresa jurídica, se asume que el horizonte de la actividad económica será a mediano plazo.
- La dirección y control de la empresa depende de un conjunto de personas (directorio, propietarios, accionistas), quienes fijan las políticas de la empresa para operar en determinado contexto económico.

Desventajas

- Mayor costo de entrada de la empresa, se requiere más trámites y requisitos, por consiguiente tiene mayor dificultad al momento de constituir la.
- Se exige llevar y presentar una mayor cantidad de documentos contables, lo que implica un control tributario.
- La propiedad, el control y la administración puede recaer en varios socios, que en determinadas circunstancias puede dificultar la toma de decisiones.
- Presenta una mayor cantidad de restricciones al momento de querer ampliar o reducir el patrimonio de la empresa.
- Presenta mayor dificultad para liquidar o disolver la empresa.

4.3.4. TIPOLOGÍA DE OFICINAS PARA MYPES

Las tipologías de Oficinas para las Mypes se pueden describir de acuerdo al servicio que brindan, por lo tanto tienen diferentes funciones y necesidades espaciales. A nivel nacional, el Sector Servicio está liderado por las empresas vinculadas a las actividades inmobiliarias y alquileres con el 32.3%, las empresas relacionadas con servicios de transporte y almacenamiento son el 21% del total de Mypes, otros servicios y servicios financieros representan el 22.2% y el 0.6%, las empresas dedicadas a la hotelería y restaurantes representan el 18.1% y los servicios de salud y enseñanza representan respectivamente el 3.1% y 2.7%.

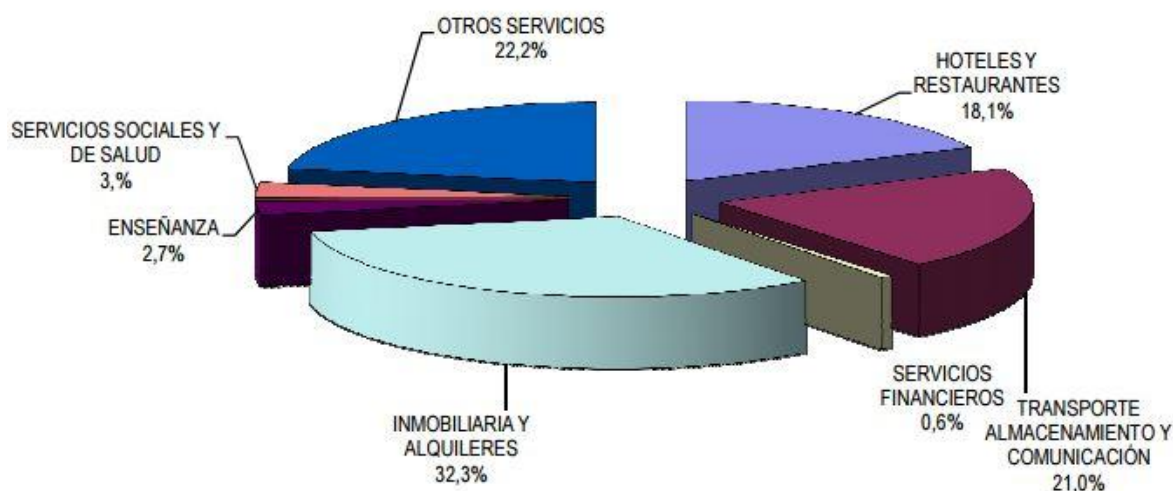


Gráfico N°8: Sector Servicios 2009, por diferente prestación de servicios.
Recuperado de: SUNAT. Registro Único de Contribuyentes 2009
Elaboración: PRODUCE-DGMYPE-C/Dirección de Desarrollo Empresarial.

4.3.4.1. OFICINA TRADICIONAL

Es el espacio donde se desenvuelven actividades relacionadas con el trabajo o desarrollo de una profesión, generalmente están conformadas por espacios de trabajo individuales con equipamiento como escritorios, computadoras, entre otros y son compartidas entre los miembros de una empresa únicamente.

Así mismo, tienen ambientes comunes como Salas de Reuniones y Recepción, así mismo como una oficina de Gerencia y otras funciones (dependiendo el tamaño de la empresa) lo cual marca las diferencias jerárquicas dentro de la oficina.

4.3.4.2. CENTROS COWORKING

“Coworking” significa trabajo cooperativo, en este sistema encontramos profesionales de diferentes sectores, independientes, emprendedores y empresarios que comparten el mismo espacio físico para trabajar en sus propios proyectos y a la vez con oportunidad de relacionarse entre sí. Se comparten gastos en general al alquilar el espacio de trabajo y se fomenta el trabajo en comunidad e intercambio de ideas, proyectos y conocimiento, dando pie a futuros proyectos y redes de contactos.

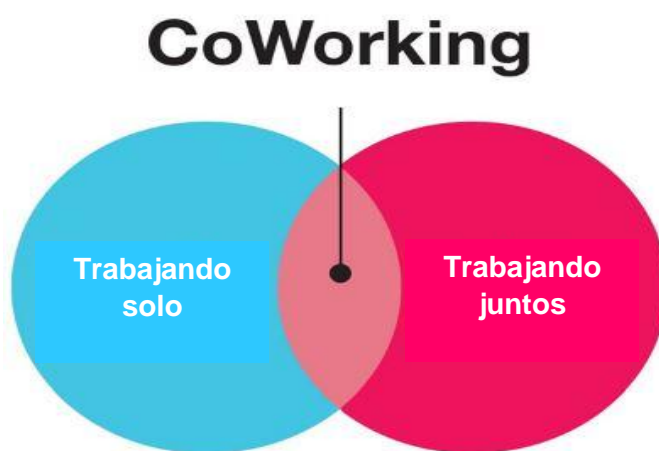


Gráfico N°9: Interpretación de Coworking

INICIOS DEL COWORKING EN EL MUNDO

El término “coworking” en términos de oficina apareció por primera vez en 1995, cuando se funda en la C-Base en Berlín. Se trataba de lugares físicos donde las personas trabajaban y se relacionaban.

Sin embargo, no fue hasta 1999 cuando el concepto de Coworking se materializó, Bernie DeKoven inventó aquel término para describir el trabajo colaborativo a través de computadoras; y se creó en Nueva York el primer espacio de coworking, 42 West 24, una oficina que aún continúa vigente.

En Estados Unidos se “creó” el término como espacio de trabajo. Sin embargo en Europa se desarrolló el Coworking como oficinas y concepto espacios más complejos, el Schraubenfabrik es considerado el primer espacio europeo de trabajo compartido.

No obstante, el 2005 se abrió el primer Coworking oficial en San Francisco, obra del programador Brad Neuberg, nació como una cooperativa sin fines de lucro y ofrecía ocho mesas dos días a la semana, wifi gratuito, almuerzos compartidos, descansos para meditación, masajes y paseos en bicicleta. Un año después, el espacio cerró y en su lugar se instaló Hat Factory, el primer espacio a tiempo completo denominado “coworking space”.

En 2007 el término “coworking” fue considerado como tendencia y empezó a formar parte del discurso de los medios de comunicación norteamericanos. Desde entonces, grandes capitales mundiales se han ido poco a poco llenando de coworkings. La empresa Emergent Research, dedicada al estudio de tendencias tecnológicas, ha realizado una previsión de los espacios de coworking y promedia que en el año 2018 habrá 12.000 en todo el mundo.

Desde que en 1999 DeKoven impulsó el concepto, el coworking ha crecido a grandes pasos en el mundo, se trata de una nueva forma de trabajar y de vivir, la esencia del Coworking es hablar, compartir, ayudar, proponer, unir, conectar y progresar.

BENEFICIOS:

Según Pepe Villatoro de WeWork, estos lugares sirven para crear comunidad, colisiones positivas, vínculos y conexiones con las personas correctas del ecosistema (no importa si se es emprendedor o independiente).

La influencia de los coworking ha llegado hasta los grandes corporativos, pues ya han comenzado a integrar esta cultura laboral.

Las empresas tradicionales ahora buscan que sus trabajadores experimenten:

- Interacciones entre colaboradores.
- Ya no trabajar en cubículos.
- Espacios más cómodos y creativos
- Juntas con máximo 30 minutos de duración.

Los grandes corporativos se acercan a los espacios de coworking porque les interesa estar más cerca de emprendedores y gente con nuevas ideas.

Los corporativos están tendiendo a incorporar la cultura laboral de los coworking para la generación de nuevos proyectos.

Además, mejoran sus espacios de oficinas para que con el capital intelectual que ya tienen, (los empleados) colaboren mejor para que estas dinámicas comiencen a darse internamente.

Los Millennials traen esta cultura en la que no necesariamente tienen que ser dueños de las cosas. Las cosas que les gustaría encontrar en sus lugares de trabajo son eventos de innovación o para conocer gente nueva.

COWORKING EN LIMA:

En Lima existen varias empresas de este tipo, ubicadas sobre todo en San Isidro, Barranco y Miraflores. Los coworkers son en su mayoría profesionales de entre 20 y 45 años de toda profesión, pero en su mayoría por la profesión de Comunicaciones o diseño.

Una reciente encuesta de Universia y Trabajando.pe señala que casi el 40 % de peruanos quiere laborar como freelance o abrir su propia empresa.

A continuación, algunos espacios de coworking en Lima:

Comunal Coworking:

Está ubicado en el Jr. Colina en el distrito de Barranco. Un distrito reconocido por ser el foco de la expresión artística y cultural limeña desde hace más de 150 años de su fundación.

Cuenta con Internet de fibra óptica, que ofrece una mayor estabilidad y una velocidad de hasta 12mbps a comparación de la banda ancha que llega hasta 10mbps.

Posee una comunidad de desarrolladores, diseñadores, arquitectos, comunicadores, músicos, entre otros.



Fig.46. Comunal Coworking, 2015. Salas de reunión. Recuperado de: comunalcoworking.com/

Stars Camp

Ubicado en Miraflores, enfatiza el concepto de la creatividad ofreciendo talleres, charlas, entre otras herramientas. Se encuentran diferentes tipos de ambientes, ya sean individuales, colaborativos y de reunión.



Fig.47. Stars Camp, 2016. Taller. Recuperado de: www.starscamp.net/

4.3.5. SITUACIÓN ACTUAL DE LAS MYPES EN LIMA

En el año 2015, se formalizaron más de 100 mil micro y pequeñas empresas (mypes), a fin de año el total de empresas formales en el país fue 1 millón 600 mil. Por lo tanto, se reafirmó el crecimiento de la tasa de formalización que bordea el 10% anual.

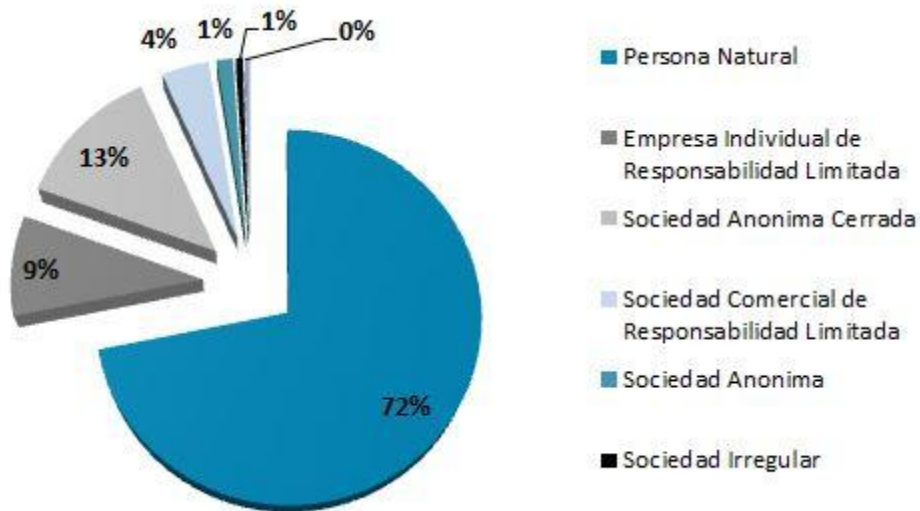


Gráfico N°10: MYPES formales, según el tipo de contribuyente
Recuperado de: SUNAT. SUNARP

Según la Sociedad de Comercio Exterior del Perú (COMEX), las microempresas conforman el 98,3% del total de firmas formales en el Perú, las pequeñas el 1,5% y las medianas y grandes el 0,2%. Estas empresas tienen casi el 81% del empleo total en el país.

4.4. MYPES EN LA MOLINA

En la actualidad las Micro y Pequeñas empresas (MYPES) en el distrito de La Molina son de vital importancia para la economía del distrito, el desarrollo de dichas empresas se encuentra en leve crecimiento debido a muchos factores que presenta la zona y que los residentes lo ven como una posibilidad de formalizar su empresa dentro de la zona, uno de los factores negativos que tiene el distrito; es la congestión vehicular que presenta en sus vías principales para entrar y salir del distrito que nos conecta con el resto de la ciudad.

4.4.1. CARACTERISTICAS DE MYPES EN LA MOLINA

CARACTERISTICAS	NUMERO DE TRABAJADORES	NIVELES DE VENTAS ANUALES
MICROEMPRESA	De 1 hasta 10	El monto máximo de 150UIT
PEQUEÑA EMPRESA	De 1 hasta 100	El monto máximo 1700UIT

Cuadro N°5: Características de MYPES
Recuperado de: Elaboración propia

4.4.2. NECESIDADES DE LAS MYPES EN LA MOLINA

Al presentarse un factor negativo como lo es la congestión vehicular en las 2 vías principales que me conectan con el resto de la ciudad, los residentes ven una posibilidad de tener su propio negocio y/o empresa que brinde servicio a la comunidad, no solo dentro de la zona sino fuera de oficina.

Negocios de gran o menor magnitud con una cierta cantidad de trabajadores, de acuerdo al servicio que brinde cada profesional, hacerlo realidad no es un inconveniente, La Molina presenta con centros comerciales a su alrededor, siendo este un plus para los trabajadores, no tendrá que lidiar con el tráfico del día a día para salir del distrito, generara servicio a la comunidad cuando los residentes lo requieran sin tener que buscar el mismo servicio fuera de su zona de confort.

Necesidades que serán satisfactorias para los residentes del lugar, teniendo todo a su alcance y con un trabajo en una empresa que cumpla con todas las normas requeridas para que un trabajador cumpla con sus labores mediante un ambiente confortable y que cuente con la tecnología suficiente para que lleve a cabo su trabajo correspondiente.

4.4.3. SERVICIOS PARA LAS MYPES

INCUBADORAS DE EMPRESAS

El concepto de Incubadora de empresas empezó en la década de los 50 en Silicon Valley, California, a partir de las iniciativas de la Universidad de Stanford. El éxito obtenido con estimuló iniciativas semejantes en otras localidades, dentro y fuera de los Estados Unidos.

La estructura de las Incubadoras actuales, comienza en la década de los setenta, nuevamente en los Estados Unidos. Los gobiernos locales, las universidades e instituciones financieras se reunieron para evaluar la industrialización de las regiones poco desarrolladas o en fase de declinación debido a la recesión de los años setenta y ochenta.

Actualmente es posible encontrar programas de incubación empresarial en prácticamente todas las principales economías del mundo, así como también en muchos países en desarrollo, como por ejemplo China, India, México, Brasil, Turquía y Polonia, entre otros.

Perú es el segundo país con mayor cantidad de emprendimientos en Latinoamérica (quintos a nivel mundial). Sin embargo, la alta mortalidad de las MYPES indica que muchos emprendedores no están preparados para lidiar con algunos aspectos de la vida empresarial.

Según Gwendolyn Sánchez, coordinadora del Sistema de Incubación de Empresas de la PUCP, la mortalidad de las empresas es de muy corto plazo, de un año o dos y que la adecuada preparación es el aspecto más importante para asegurar una buena vida empresarial.

Para aprovechar la alta Tasa de Actividad Emprendedora del país (28,8%), se han desarrollado proyectos de Incubadoras destinadas a asesorar a los emprendedores en sus iniciativas, desde la búsqueda de fondos hasta la ejecución de trámites de formalización y creación de redes de contactos.

5. CAPITULO VI: ANALISIS DEL ESPACIO FISICO

5.1. EVOLUCIÓN DEL DISTRITO DE LA MOLINA

El nombre del distrito deriva de Malo de Molina, que durante los siglos XVI al XIX tuvo numerosos cargos de importancia, como la Alcaldía de Lima y otros.

El distrito tiene antecedentes desde la época Incaica, era uno de los corredores que servía de vía de comunicación entre Lima y Cusco y tiene restos arqueológicos como la Huaca Melgarejo, así como otros centros ceremoniales prehispánicos. Se ha conformado por un grupo de haciendas, cuyos propietarios se asociaron.

El Presidente Leguía vende las tierras más fértiles de la hacienda para ubicar la Universidad Nacional de Agricultura (ENA), en 1927, en la década de 1960 se convertiría en la Universidad Nacional Agraria.

Hoy en día, La Molina es un distrito que cuenta en su mayor parte con viviendas unifamiliares, amplias calles y avenidas con numerosas áreas verdes y un aproximado de 130.000 habitantes.

EVOLUCIÓN URBANA

La evolución urbana del distrito se compone en 5 etapas, las cuales abarcan diferentes porcentajes de área del distrito:

- Etapa 1: 1962-1970, abarca el 4.4%
- Etapa 2: 1970-1981, abarca el 44.3%
- Etapa 3: 1981-1995, abarca el 16%
- Etapa 4: 1995-2004, abarca el 29%
- Etapa 5: 2004-2010, abarca el 6.3%

El sector de La Molina que tuvo mayor crecimiento es de la Etapa 2, teniendo un 44.3% de ocupación territorial, el cual es esencial porque desarrolla la trama urbana que articula las otras etapas y zonas del distrito.

El zona donde se encuentra ubicado el proyecto del Centro Empresarial se dio en la Etapa 4, en el distrito La Estancia, el cual tiene 21 años de antigüedad.

EVOLUCIÓN POR ETAPAS:

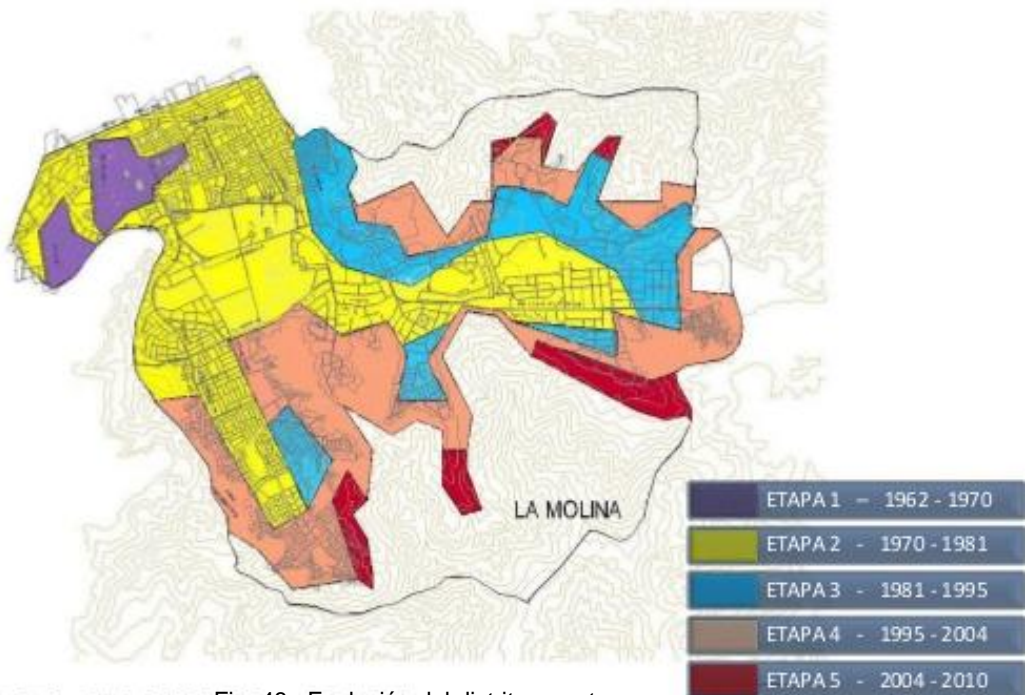


Fig. 48. Evolución del distrito por etapas
 Recuperado de: Universidad Alas Peruanas, Seminario de Urbanismo, trama urbana.

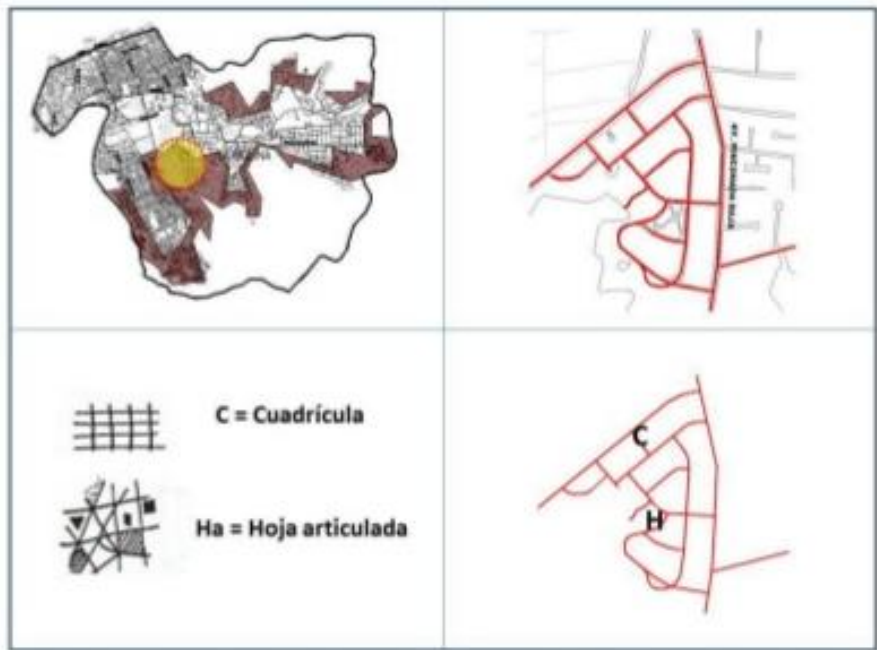


Fig. 49: Trama Urbana del sector III
 Recuperado de: Universidad Alas Peruanas, Seminario de Urbanismo, trama urbana.

La trama urbana de la urbanización La Estancia es de tipo Hoja Articulada, es decir, secciones heterogéneas e intersecciones en “T” en su mayoría.

5.2 LOCALIZACION Y LÍMITES

El distrito de La Molina fue creado mediante la Ley 13981, el 6 de Febrero de 1962, modificándose posteriormente el límite noreste el 19 de Noviembre de 1984 con la Ley 23995.

Por el Norte : Limita con el Distrito de Ate-Vitarte.

Por el Este : Limita con el Distrito de Pachacamac.

Por el Sur : Con los Distritos de Pachacamac y Villa María del Triunfo.

Por el Oeste : Con el Distrito de Santiago de Surco.



Fig.50. Límites del Distrito de La Molina.
Recuperado de: Instituto Nacional de Estadísticas e Informática (Mapa Referencial)

5.3 ZONIFICACIÓN

La zonificación en su mayoría de este distrito es considerada Residencia de Densidad Baja (RDB) y Residencia de Densidad Media (RDM), existiendo la zona comercial en las avenidas principales como lo son las Avenidas Javier Prado y Raúl Ferrero (cerca al proyecto) y como ejes comerciales principales a lo largo de las Av. La Molina y la Av. Raúl Ferrero Este.



LEYENDA	
ZONAS RESIDENCIALES	
	RDM5 Residencial de Densidad Muy Baja
	RDB Residencial de Densidad Baja
	RDB Ver Normas de Zonificación y Especificaciones Normativas A.11
	RDM Residencial de Densidad Media
ZONAS COMERCIALES	
	CV Comercio Vecinal
	CZ Comercio Zonal
ZONAS DE EQUIPAMIENTO	
	E1 Educación Básica
	E2 Educación Superior Tecnológica
	H2 Centro de Salud
	H3 Hospital General
	ZRP Zona de Recreación Pública
	PTP Protección y Tratamiento Paisajista
	OU Otros Usos
	ZRE Zona de Reglamentación Especial
	Límite de Área de Tratamiento Normativo
<small>Laderas de los Cerros de La Molina; PTPE a PTP en todas las laderas del distrito de La Molina, para preservación de las áreas con fines de forestación - Áreas Intangibles Aprobado por Acuerdo de Concejo N° 054 - 2012 y Acuerdo de Concejo N°043-2012 Plan de Desarrollo Local Concertado 2012 al 2021.</small>	

Fig.51. Plano de Zonificación de los alrededores al área de proyecto del Distrito de La Molina. Recuperado de: Página web Municipalidad de La Molina

5.4 USO DE SUELO

El factor predominante dentro del distrito podemos encontrar que en su mayoría son de 2 pisos, esto lo podemos encontrar en las Residencias de Densidad Baja (RDB).

La Molina no cuenta con un suelo adecuado para la construcción de 3 pisos a más, motivo por el cual la zonificación son de baja densidad en la mayoría del distrito.



LEYENDA	
	2 PISOS
	3 PISOS
	4-5 PISOS
	MÁS DE 5 PISOS
	PARQUES Y ÁREAS VERDES

Fig.52. Plano de Uso de Suelo de los alrededores al área de proyecto del Distrito de La Molina.
Recuperado de: Página web de la Municipalidad de La Molina

5.5 ESTRUCTURA VIAL

Estas son las vías de acceso importante que se encuentra dentro del Distrito de La Molina, donde podemos encontrar de todo este listado, solo 2 vías que nos conectan con el resto de la ciudad como lo son las avenidas Javier Prado y Raúl Ferrero.

- Avenida Portada del Sol (es la prolongación de la Avenida Los Fresnos y nos lleva hacia El Parque Ecológico)
- Avenida Las Viñas de la Molina Este
- Avenida La Alameda del Corregidor (es la prolongación de la Avenida La Universidad que viene desde la Av. Javier Prado)
- Avenida Javier Prado (vía principal de conexión entre La Molina con varios distritos de Lima)



Fig.53. Imagen del cruce entre la Av. Javier Prado con la Av. La Molina
Recuperado de: Google Earth

- Avenida La Molina (conecta Ate con La Molina)
- Avenida Las Palmeras (vía de conexión entre Ate y la Vía Evitamiento)
- Avenida Los Fresnos
- Avenida Raúl Ferrero (vía principal de conexión entre La Molina con varios distritos de Lima)
- Avenida Andrés A. Cáceres (Av. Colectora)
- Avenida Los Constructores
- Avenida La Universidad
- Avenida Coronel Juan Pascal (vía que pasa frente a la Universidad Nacional Agraria La Molina")

5.6 CLIMA:

El clima del distrito se caracteriza por ser templado y que en invierno no tiene mucha neblina como en la costa del distrito y es más seco, ya que está ubicado en el Este del distrito y es colindante al distrito de Cieneguilla, que tiene un clima seco. Así mismo, su temperatura mínima se da en el mes de Junio con 11.2°C y Noviembre con 11.1°C y su temperatura máxima se da en los meses de Febrero y Abril con 31.7°C. No tiene altas precipitaciones.

El distrito de La Molina se encuentra en un área límite entre la parte alta de la región Chala y la parte baja de la región Yunga, de acuerdo a la clasificación de Pulgar Vidal. Tiene una altitud de 350 a 900 m.s.n.m. En la región Chala, el manto de nubes tiene una altitud de 500 metros, pero en La Molina, dicha altitud llega a los 700 metros, por lo tanto la atmósfera es más despejada y existe la presencia del Sol durante la mayor parte del año, lo cual es una característica de la región Yunga.

Parámetros climáticos promedio de Estación Von Humbolt, La molina (2013)													
Mes	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Anual
Temp. máx. abs. (°C)	29.6	31.7	31.5	31.7	27.6	23.5	23.4	20.8	23.6	24.6	24.5	29.2	31.7
Temp. mín. abs. (°C)	16.6	17.7	17.0	14.1	11.5	11.2	11.9	10.8	12.0	12.6	11.1	16	10.8
Precipitación total (mm)	0	0.8	0.8	0.9	1.3	3.7	3.9	6.3	3.6	1.8	0.6	0.3	24
Fuente: Servicio Nacional Meteorológico e Hidrológico (SENAMHI)													

Cuadro N°6: Parámetros climáticos promedio de Estación Von Humbolt, La molina (2013)

Las consideraciones climáticas que tendrá el proyecto se basaran en la orientación del sol en verano e invierno, sobre todo en los meses de Febrero y Junio.

5.7 PERFIL DEL USUARIO POTENCIAL

El usuario del Centro Empresarial para el Emprendedor en La Molina es, principalmente, todo profesional independiente del distrito que trabaje para alguna empresa de manera externa o que tenga interés en formar una empresa y necesite asesoramiento, las microempresas que necesiten de un espacio de oficina en La Molina para realizar sus actividades, con servicios complementarios en el mismo edificio y estudiantes de la Universidad Nacional Agraria de La Molina que necesiten asesoramiento para emprender y entrar de manera exitosa al mercado laboral del país. Dichos usuarios tendrán en su mayoría entre 18 a 35 años, perteneciendo a la generación “Y” o Millennial, los cuales tienen necesidades e intereses particulares, ligados con la tecnología, espacios comunes y relaciones interpersonales.

5.7.1 GENERACIÓN “Y” O MILLENNIALS:

Comprenden a las personas nacidas entre los años 1981 y 2000, actualmente, esta generación tiene entre 16 y 35 años.

Según el Centro Nacional de Planeamiento Estratégico-CEPLAN PERÚ (Diario Gestión, 4 de Marzo del 2015), en unos 10 o 15 años, el 60% de la fuerza laboral estará conformada por personas de esta generación, logrando ser alrededor de 7 millones en el país, por lo tanto es una demanda que actualmente está empezando a ser tomada en cuenta por diferentes empresas y organizaciones para lograr atraer su atención y explotar su potencial profesional.

Definición:

El aspecto principal para describir a un Millennial es su relación con la tecnología, colocando al Internet como herramienta principal para realizar sus actividades cotidianas y de ocio, como socializar, realizar compras o entretenerse.

Así mismo, se define como una generación que busca compartir sus experiencias de vida o pensamientos a través de redes sociales, blogs de internet o páginas web, dar a conocer su opinión o criterio a su entorno e interesado en mantener relaciones abiertas con sus gerentes y colegas.

Características culturales de los Millennials:

Son grandes consumidores de Internet, por lo que han dejado en un segundo plano a la radio y TV.

Tienen un fuerte sentido social y buscan dejar un impacto, tienen interés hacia el cuidado ambiental y ecológico, por ello buscan actividades alternativas al consumo tradicional y buscan opciones de alimentos cada vez más saludables y balanceadas, por ese motivo en algunos países occidentales algunos los llaman “La generación vegana”.

Estadísticas laborales de los Millennials en Perú:

Según el Perfil del Adulto Joven 2015 por IPSOS APOYO, 7 de cada 10 millennials viven con sus padres y colaboran económicamente con el hogar, lo cual da a conocer que cuentan con un trabajo y que consideran tener independencia económica, así mismo, de aquellos 7, el 50% se interesaría en los próximos 3 años en independizarse de su familia actual.

En el aspecto de metas profesionales, 4 de cada 5 millennials culminaron sus estudios superiores, del cual, el 79% considera que se encuentran aptos para enfrentar el mundo laboral, de ese porcentaje, los millennials que deciden trabajar en lo que han estudiado pertenecen al NSE A y B, el cual abarca en un gran porcentaje el distrito de La Molina.

Para un millennial peruano el desarrollo profesional significa desenvolverse en lo que lo apasiona y convertirse en un experto en su campo, por lo que prefieren capacitarse continuamente para así poder enfrentar a la fuerte competencia laboral.

Con respecto a las prácticas preprofesionales o profesionales, el 70% de millennials ha trabajado un año o menos, de los cuales un 74% aspira ganar entre 2500 y 4 500 nuevos soles después de sus prácticas. Lo cual concluye que les interesa el dinero y la estabilidad laboral para dedicarse a lograr lo que quieren.

Muchos jóvenes han logrado ascender de manera rápida para ocupar puestos de gerencias y jefaturas, esto se debe a que las empresas están creciendo y requieren llenar dichos puestos, por lo que consideran más importante el conocimiento y manejo de tecnología en lugar que otros factores como la cantidad de años que se tiene en la empresa. Así mismo, la encuesta también concluye que la generación “Y” o Millennials peruana está dispuesta a trabajar horas extra a fin de ascender más rápido y conseguir un mayor salario. Sin embargo, un 82% de millennials afirma que aspira quedarse en una empresa de 2 a 3 años, por lo tanto, aquello depende del trato y oportunidades de crecimiento que una empresa ofrezca.

Con respecto al sector económico al cual prefieren trabajar, un 27% se quiere dedicar a la consultoría, un 26 % a la Banca, un 21% al consumo masivo y un 19% al Retail.

En una encuesta realizada por GRM en Febrero del 2014, el 50% de encuestados en Lima afirmó que le gustaría tener una empresa propia en el futuro, lo cual confirma que dicha generación se orienta a la autosuficiencia.

Características laborales y de emprendimiento de los Millennials:

Esta generación prefiere trabajar desde casa, no se siente cómoda con los horarios de oficina porque valora más su tiempo libre y necesidades que un puesto de trabajo que no le permita disfrutar de su tiempo o ser productivo, por lo tanto busca opciones de “Home Office” (Oficina en el hogar) o ser emprendedores que buscan abrir sus propias empresas.

Están en busca de retos profesionales o personales, por lo tanto si un trabajo no presenta estas características, lo dejará y buscará otro donde se sienta más cómodo. También, como suelen ser multifacéticos y realizan varias cosas al mismo tiempo es probable que tengan varios trabajos independientes simultáneos (freelance). En EUA se estima que un joven cambia aproximadamente 15 veces de trabajo antes de cumplir los 38 años, esto confirma la falta de apego que existe en referencia a lo laboral.

Según un estudio de MTV, 9 de cada 10 millennials prefieren un lugar de trabajo que les permitan la colaboración e intercambio de ideas, que sea social y divertido, en lugar de las oficinas tradicionales donde existen los cubículos y paredes que limitan la comunicación y relaciones interpersonales. Sin embargo, el caso de Google es una excepción, debido a que ha logrado crear un clima agradable y atractivo para sus empleados, por lo que motiva la generación de nuevas ideas e innovación.

Según Deloitte (compañía consultora y asesora financiera), el 78% de los encuestados piensan que para que un negocio crezca es necesaria la innovación, en un estudio sobre millennials realizado en más de 15 países. Una encuesta realizada por Trabajando.com sobre los millennials en Latinoamérica, sostiene que el 82% de los jóvenes encuestados gustarían crear una empresa propia.



Fig.52. Atlantia search. Ilustración sobre necesidades laborales del Millennial. Recuperado de: Global Shapers Annual Survey 2016

5.7.2 PROFESIONALES INDEPENDIENTES O “FREELANCERS”:

Actualmente en La Molina, la PEA ocupada en se da en mayor concentración en las actividades de Comercio al por mayor y por menor con 5051 de personal, seguido por la enseñanza privada con 4 887 de personal, industria manufacturera con 2 459 de personal, Actividades Técnicas y Profesionales con 1 767 de personal; y actividades de apoyo con 1 686.

PERSONAL OCUPADO, POR CONDICION LABORAL Y ACTIVIDAD ECONOMICA

Distrito	Establecimientos Informantes	Total Personal Ocupado	Asalariado	Trabajadores de servicios por terceros	No Asalariado
Lima Metropolitana	237,654	1'400,346	938,584	177,092	284,670
La Molina	1,837	21,459	17,864	1,931	1,664
Pesca y Acuicultura	2	23	23	-	-
Explotación de minas y canteras	4	411	409	-	2
Industrias Manufactureras	113	2,459	2,180	164	115
Suministro de electricidad	1	17	5	-	12
Suministro de agua y alcantarillado	1	10	10	-	-
Construcción	55	1,203	1,107	53	43
Comercio al por mayor y al por menor	818	5,051	3,915	431	705
Transporte y Almacenamiento	30	84	71	4	9
Alojamiento y Servicio de Comida	178	1,340	873	284	183
Información y Comunicación	57	670	574	33	63
Actividades Financieras y de Seguros	3	11	8	2	1
Actividades Inmobiliarias	11	38	28	6	4
Actividades Profesionales, Científicas y Técnicas	104	1,767	1,486	127	154
Actividades Administrativas y de Apoyo	65	1,686	1,448	189	49
Enseñanza Privada	88	4,887	4,407	408	72
Servicios sociales y relacionados con la salud humana	48	288	224	34	30
Artes, entretenimiento y Recreación	23	436	384	51	1
Otras Actividades de Servicios	236	1,078	712	145	221

Cuadro N°7: Personal ocupado, por condición laboral y actividad económica Elaboración propia. Recuperado de: INEI

De éstas estadísticas se puede afirmar que, las empresas de Comercio al por mayor y menor, que tienen un mayor número de trabajadores, requieren asesoramiento y capacitación, necesidades que cubren el proyecto, ya que presentan aulas de capacitación.

La enseñanza privada es el segundo ítem con mayor número de trabajadores, es decir, los docentes que se encuentran ejerciendo en las numerosas Universidades y Centros Educativos en la zona. Más que todo los docentes de las Universidades, ya que muchas veces trabajan pocas horas a la semana y no es el único trabajo que tienen, por el horario de repartido en la semana, muchos optan por convertirse en profesionales independientes a la par de su trabajo como docentes o también se convierten en emprendedores, teniendo sus propias empresas o proyectos personales. Aquellos docentes son potenciales usuarios del Centro Empresarial para el Emprendedor, ya que pueden hacer uso de las áreas de coworking que ofrece el proyecto, así mismo como hacer uso de las aulas de capacitación e incubadora de empresas.

CANTIDAD DE DOCENTES DEL SISTEMA EDUCATIVO

Modalidad y Nivel Educativo	Año 2008	Año 2009	Año 2011
La Molina:			
TOTAL:	3,386	3,559	
Educación Básica Regular	2,788	2,830	
- Inicial	614	600	
- Primaria	1,004	1,019	
- Secundaria	1,170	1,211	
Educación Básica Alternativa (1)	85	91	
Educación Básica Especial	39	45	
Educación Técnico Productiva (2)	27	26	
Educación Superior No Universitaria	447	567	
- Pedagógica	17	21	
- Tecnológica	430	546	
- Artística	0	0	

FUENTE: INEI, Ministerio de Educación – Estadística Básica

(1) Incluye Educación de Adultos.

(2) Incluye Educación Ocupacional

Cuadro N°8: Cantidad de Docentes del sistema educativo Elaboración propia

Tocando el tema de los centros educativos en el distrito, en La Molina se encuentran las siguientes Universidades:

- Universidad Agraria La Molina - UNALM
- Universidad Privada San Ignacio de Loyola - USIL

- Universidad Femenina del Sagrado Corazón - UNIFE
- Facultad de Ingeniería y Arquitectura de La Universidad San Martín de Porres-USMP
- Facultad de Medicina Humana de la Universidad San Martín de Porres-USMP
- Facultad de Derecho de la Universidad San Martín de Porres- USMP

Los estudiantes de las universidades antes mencionadas, en su mayoría los de la UNALM, USIL, UNIFE y la Facultad de Ingeniería y Arquitectura de la USMP, estudian carreras que fomentan o generan necesidad de emprender, por lo tanto, muchos estudiantes pueden empezar a formar sus negocios o trabajar como independientes mientras estudian. Por ese motivo, son potenciales usuarios del Centro Empresarial para el Emprendedor, debido a que pueden hacer uso de los servicios que ofrece el proyecto, como lo son las oficinas Coworking, aulas de Capacitación e Incubadora de Empresas.



Fig. 55. UNALM. Estudiantes de la Universidad Agraria.

Según la población por sexo de La Molina (INEI, 2007) existen alrededor de 212,955 mujeres de 20 a 35 años, de las cuales se encuentran estudiando o trabajando, de las mujeres trabajadoras, podemos definir algunas necesidades aparte del aspecto profesional, las cuales son la demanda de un lugar donde puedan cuidar de sus hijos pequeños mientras están trabajando, así mismo, que su lugar de trabajo esté cerca o en el mismo edificio de la guardería. Dicho servicio lo cubre el proyecto, el cual tiene una Guardería de 512 m², con ambientes de Lactario, Tópico, área de estimulación y juegos, entre otros.

LA MOLINA, POBLACIÓN POR SEXO, SEGÚN GRUPOS DE EDAD, 2011

GRUPO DE EDAD	POBLACION	SEXO	
	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
TOTAL	153,133	70,548	82,585
0-4	9,641	4,856	4,785
5-9	10,287	5,305	4,982
10-14	11,010	5,594	5,416
15-19	13,512	6,079	7,433
20-24	14,203	6,414	7,789
25-29	13,106	5,911	7,195
30-34	12,471	5,500	6,971
35-39	11,672	5,120	6,552
40-44	10,784	4,845	5,939
45-49	9,776	4,275	5,501
50-54	9,634	4,279	5,355
55-59	7,867	3,674	4,193
60-64	6,276	3,003	3,273
65-69	4,290	2,006	2,284
70-74	3,233	1,520	1,713
75-79	2,356	1,047	1,309
80 a más	3,015	1,120	1,895

FUENTE: Población del 2008 y 2009 Estimada y Proyectada. Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) - CENSOS NACIONALES de 1981, 1993 y 2007

Cuadro N°9: La Molina, población por sexo, según grupos de edad, 2011

Elaboración propia

Cabe recordar que la mayoría de aquellos usuarios potenciales pertenecen a la Generación “Y” o Millennial, por lo tanto necesitan espacios donde puedan desarrollarse cómodamente y relacionarse con otros usuarios, fomentando la comunicación y cooperación.

5.7.3 ALUMNOS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AGRARIA DE LA MOLINA (UNALM)

Debido a que la Universidad Nacional Agraria de La Molina es arrendador del terreno donde se realizará el Centro Empresarial para el Emprendedor, también hará uso de sus instalaciones para fines académicos y de servicios a sus estudiantes.

El sondeo presentado por el portal Andina en Octubre del 2016, afirma que el 89.7% de los estudiantes de la Universidad Nacional Agraria de La Molina ha emprendido o piensa emprender un negocio relacionado a la carrera que estudió. Así mismo, el 10.3% restante aceptó que busca emprender en otro rubro o especialidad, ajena a su formación universitaria.

Además, el 44% de los alumnos de la UNALM respondió que ya cuenta con una idea de emprendimiento que ejercerá durante su estancia en la Universidad, mientras que el 41% señaló que el emprendimiento lo llevará a cabo al egresar de la universidad.

Sectores de emprendimiento

El estudio antes mencionado revela, que el 24% de los emprendimientos de los estudiantes estarán ligados a los sectores de Economía y Planificación. El 20.7% de alumnos indicaron que estarán dirigidos a las Ciencias Forestales; un 17.2% está enfocado a Industrias Alimentarias, 10.3% en igual medida en Zootecnia y Ciencias, 6.9% en Agronomía y por último un 3.4% en Pesquería y Agrícola por igual.

Sexo y Edad

La comunidad estudiantil de la UNALM cuenta con el 51.7% de estudiantes entre los 18 y 25 años que buscan emprender. Y el 31% conformado por estudiantes entre 26 y 35 años.

El emprendimiento entre los hombres es de 58.6% y el de las mujeres es un 41.4%.

Cabe recordar que todos aquellos alumnos pertenecen a la generación “Y” o Millennial, los cuales, aparte de sus necesidades como emprendedores, también tienen necesidades como adultos jóvenes, por lo tanto requieren espacios que fomenten la comunicación y sociabilidad, así como áreas libres y comunes, los cuales también ofrece el proyecto a presentar.

Necesidades espaciales:

Esto confirmaría la necesidad de los estudiantes de la casa de estudios de tener Aulas y Talleres de capacitación y formación empresarial que actualmente no existen como uso exclusivo en el campus de la universidad. Así mismo, necesitan contar con un espacio de Incubadora de Empresas y espacios de Coworking los cuales aprovecharán para llevar a cabo sus ideas de emprendimiento o ejercer el emprendimiento. Actualmente, dichas capacitaciones se dan mediante conferencias esporádicas y en los cursos de carrera dictados en la universidad.

5.7.4 MICROEMPRESAS EN LA MOLINA

Según la relación de Micro y Pequeñas empresas Acreditadas al 2015, La Molina cuenta con 146 MYPES acreditadas, así mismo, según indicadores del 2015, La Molina cuenta con el total de 2500 empleados en microempresas (Ministerio de Trabajo).

DISTRITOS	RÉGIMEN LABORAL		
	MICROEMPRESA D. LEG. 1086		
	S.I	HOMBRE	MUJER
LA MOLINA	189	1,208	1,103

Cuadro N°10: Microempresas en La Molina

Elaboración propia. Recuperado de: INEI

Así mismo, la mayoría de aquellas Microempresas son de comercio al mayor y al por menor (INEI, 2007), concentrados en los pocos ejes comerciales que existen en el distrito como son la Ca. Las Cascadas (comercio vecinal) y Av. La Molina (Comercio Zonal).

DISTRIBUCIÓN DE LA PRODUCCIÓN TOTAL CENSAL DEL 2007

ACTIVIDAD ECONOMICA	ESTABLECIMIENTOS INFORMANTES	PRODUCCION TOTAL CENSAL (Miles de nuevos soles)
DISTRITO LA MOLINA	1837	2'213,267
Pesca y Acuicultura	2	18,298
Explotación de minas y canteras	4	10,921
Industrias Manufactureras	113	776,516
Suministro de electricidad	1	2,184
Suministro de agua y alcantarillado	1	95
Construcción	55	189,502
Comercio al por mayor y al por menor	818	486,195
Transporte y Almacenamiento	30	6,832
Alojamiento y Servicio de Comida	178	64,381
Información y Comunicación	57	56,630
Actividades Financieras y de Seguros	3	401
Actividades Inmobiliarias	11	8,843
Actividades Profesionales, Científicas y Técnicas	104	97,166

FUENTE: INEI

Cuadro N°11: Distribución de la producción total censal del 2007.

Elaboración propia. Recuperado de: INEI

Y existen otras microempresas que alquilan espacios para sus oficinas en edificios de otros usos o departamentos de vivienda, esto se debe a que no existe un centro empresarial o edificio de oficinas que cubran sus necesidades de un área pequeña con los servicios básicos para la microempresa que poseen.

Por ejemplo, actualmente se están alquilando espacios para oficina en diferentes edificios multifamiliares, como es el caso de la Av. Castilla, en la Urb. Las Praderas de La Molina (ver imagen).



Fig.56. Google Earth. Lima, Perú, 2016. Oficina en La Molina, Jr. Castilla



Fig.57. Google Earth. Lima, Perú, 2016. Oficina en La Molina, Ca. Sta Cruz de Tenerife

También existen oficinas alquiladas en espacios de uso residencial en la Av. Los Incas, Av. Los Fresnos entre otros. Esto sucede a partir de la poca oferta de oficinas que existe en el distrito.



Fig.58. Google Earth. Lima, Perú, 2016. Oficina en La Molina.

Necesidades espaciales de las Microempresas en La Molina:

Número de trabajadores: Según el TUO de la Ley MYPE, en una microempresa es de 1 a 10 trabajadores y una pequeña empresa es de 10 a 100 trabajadores, es decir, necesitan un espacio que cubra con el número de trabajadores y tenga el equipamiento básico para realizar sus actividades. El proyecto de esta tesis comprende 7 oficinas TIPO 1 (110 m²) y 2 oficinas TIPO 2 (145 m²) (incluyendo servicios higiénicos). El aforo de las oficinas TIPO 1 es de 9 personas y del TIPO 2 son 14 personas, sin contar las salas de reuniones, lo que cumple con la demanda y necesidades de las MYPES.

Capacitación: Según Tulio Pita, docente del CIDE PUCP, “‘Optimización’ y ‘capacitación’ suenan como unas palabras muy técnicas, pero es muy importante que las pequeñas y medianas empresas las consideren para medir su productividad como una ‘ciencia de estudio’, porque de lo contrario se generará un ‘circulo vicioso’”. Es decir, necesitan principalmente capacitación constante y asesoramiento empresarial.

Financiamiento y asesoramiento: Así mismo, afirma el portal Capital, las necesidades de una MYPE son de transacción básica, es decir, necesitan una entidad bancaria cerca a sus establecimientos. También requieren necesidades de financiamiento, es decir, capital y asesoramiento para mejorar sus finanzas y capacitación.

6. CAPITULO VII: PROYECTO ARQUITECTONICO

6.1. CONDICIONES DE DISEÑO:

Ubicación: La ubicación debe ser cercana a las avenidas de mayor flujo sin intervenir con las zonas de mayor congestión vehicular para poder tener una mayor accesibilidad sin desviarse de la ruta acostumbrada. El Centro Empresarial tiene buena accesibilidad por medio de las Av. Raúl Ferrero y la Av. Los frenos, a tres cuadras de la Av. El Corregidor.

Imagen: Se diseñara el edificio con volúmenes compactos pero llamativos, enfatizando en su horizontalidad, notándose las losas sobresalientes y a la vez la fachada estará compuesta por mamparas, revestimiento y paneles metálicos perforados, lo que crea una sensación de complejidad y movimiento. Se busca que el ingreso sea por la esquina para destacar el acceso principal.

Dimensiones: Se busca aprovechar al máximo el área del terreno, pero también se ha tomado en cuenta como punto importante las áreas libres y comunes para el usuario, por lo tanto se han planteado plantas libres en las oficinas, y aulas de capacitación de gran capacidad. Por lo tanto el área total techada del proyecto es de 3,552 m² y las áreas libres tendrán 2,235 m².

Seguridad: El Centro Empresarial tendrá un sistema completo de seguridad, con circuito cerrado de TV, vigilancia, sistema contra incendios, alarmas de emergencia según la norma, control de acceso digital, entre otros. Un sistema contra incendios centralizado, con alarmas de emergencia, detectores de humo y sistema de rociadores.

Sostenibilidad: El proyecto contará con iluminación y ventilación natural en su mayoría, los cuatro frentes del proyecto están libres ya que no existen construcciones aledañas y se han retirado como mínimo 5 metros para garantizar la entrada de luz natural y ventilación adecuada, además contará con patios interiores con vegetación, árboles y jardines verticales, los cuales también serán un área de luz natural y ventilación.

Áreas comunes: El proyecto contará con áreas comunes de uso profesional (cibercafé, salas de videoconferencias, biblioteca, entre otros), de servicios (Guardería, comedor, SUM, entre otros) y recreacional pasivo y activo (sala de juegos) necesarios para la comodidad del usuario en su estadía.

Áreas públicas: Serán un elemento importante del proyecto, destinando el 36% de su terreno a áreas libres de uso interno como uso público, la intención de aquello es crear un ambiente agradable donde el usuario prefiera permanecer a lo largo de su día, se ha dado énfasis al uso de vegetación (jardines verticales) y árboles, para crear una atmósfera agradable que contraste con la seriedad y estrés que ocasiona el trabajo del día a día.

6.2. UBICACIÓN:

El distrito de La Molina se ubica en la zona este de Lima Metropolitana, en la provincia y departamento de Lima encontrándose localizada en la parte central de la Costa peruana. Su extensión queda definida, aproximadamente, por las siguientes coordenadas geográficas:

- 12° 00' 03" a 12° 00' 07" Latitud Sur
- 76° 57' 00" a 76° 51' 00" Longitud Oeste

Se encuentra a 241 m.s.n.m.

El proyecto está ubicado en el cruce de las cuadra 9 de la Av. Raúl Ferrero y la cuadra 1 de Av. Los Fresnos, en el distrito de La Molina. El área del proyecto es una porción de un terreno que actualmente pertenece a la Universidad Nacional Agraria La Molina.

El terreno colinda por: Norte: Av. Raúl Ferrero, Sur: Terreno de la UNALM, Este: Terreno de la UNALM, Oeste: Av. Los Fresnos.

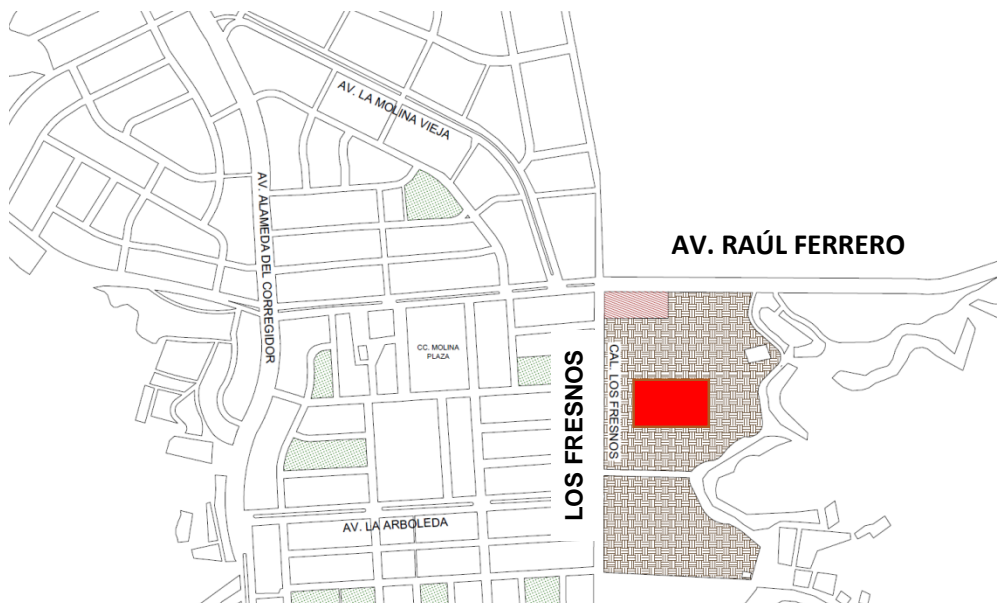


Fig.59. Elaboración propia. Lima, Perú, 2016. Plano de Localización

Actualmente el terreno se encuentra cercado ya que es propiedad de la UNALM, un frente del terreno (Av. Raúl Ferrero) se encuentra el campus de la Universidad Nacional Agraria de La Molina (UNALM), del lado Sur y Este está el terreno de la UNALM y por el frente Oeste se encuentran zonas residenciales y comerciales de carácter zonal, como Boticas, Gimnasios y Peluquerías.

6.3. ÁREA:

Es de 7 087.60 m² y colinda con una vía principal (Av. Raúl Ferrero) y una secundaria (Av. Los Fresnos).

6.4. DIMENSIONES:

Por el Oeste (Al lado de la Av. Los Fresnos): 66.81 m

Por el Norte (Al lado de la Av. Raúl Ferrero): 107.4 m

Por el Sur (Al lado de la propiedad de terceros): 107.39 m

Por el Este (Al lado de la propiedad de Terceros): 65.19 m

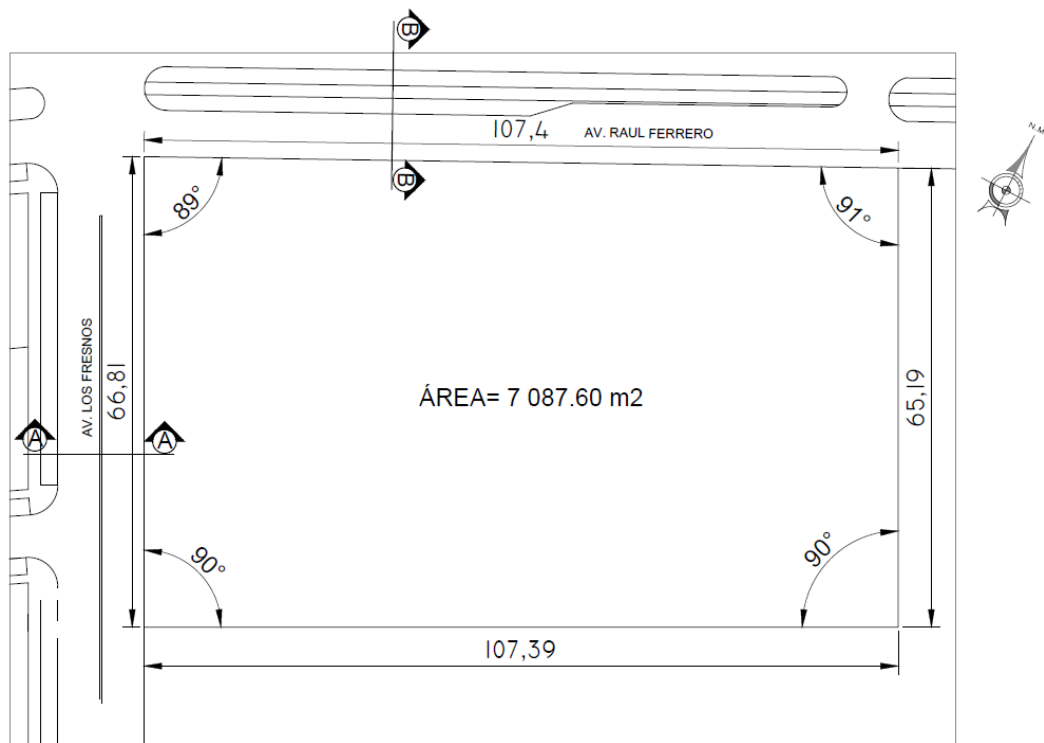
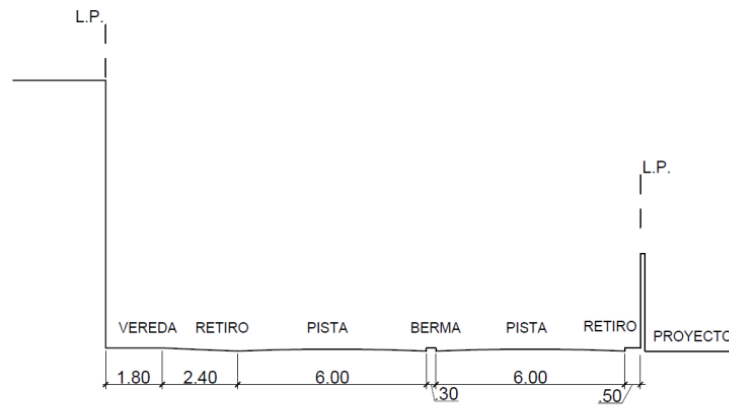


Fig.60. Elaboración propia. Lima, Perú, 2016. Dimensiones del terreno.

La Av. Los Fresnos es una vía local de 4 carriles, dos en cada sentido, la cual colinda con zonas residenciales en su mayoría.



CORTE B-B

Fig.61. Elaboración propia. Lima, Perú, 2016. Corte de vía B-B, Av. Los Fresnos.

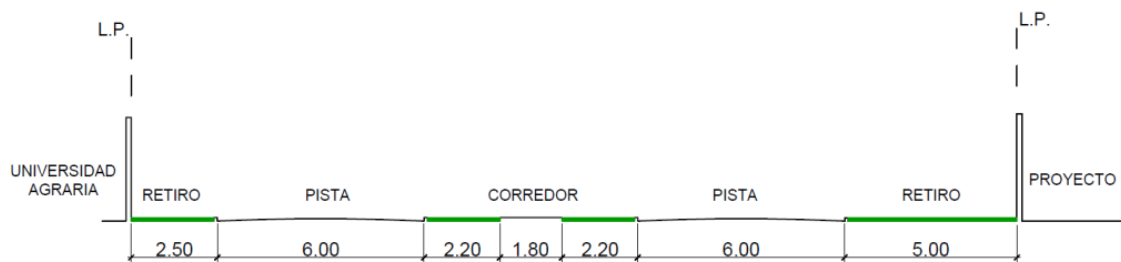


Fig.62. Elaboración propia. Lima, Perú, 2016. Vista del terreno desde la Av. Los Fresnos.



Fig.63 Elaboración propia. Lima, Perú, 2016. Vista del terreno desde la Av. Los Fresnos.

La Av. Raúl Ferrero es una vía colectora de 4 carriles, dos para cada sentido y pasa por zonas residenciales, comerciales y por centros educativos, la berma central es un corredor peatonal, el cual es usado diariamente por los residentes.



CORTE A-A

Fig.64. Elaboración propia. Lima, Perú, 2016. Corte de vía A-A, Av. Raúl Ferrero.



Fig.65. Elaboración propia. Lima, Perú, 2016. Vista de la UNALM y del terreno desde la Av. Raúl Ferrero.



Fig.66. Elaboración propia. Lima, Perú, 2016. Vista del terreno desde la Av. Raúl Ferrero.

6.5. RELIEVE

El Terreno tiene una pendiente de menos del 1%, el terreno es relativamente plano, por lo tanto no tendrá diferencias de alturas en los ingresos o niveles del proyecto, ya que se excavaría para crear los dos sótanos y semisótano.

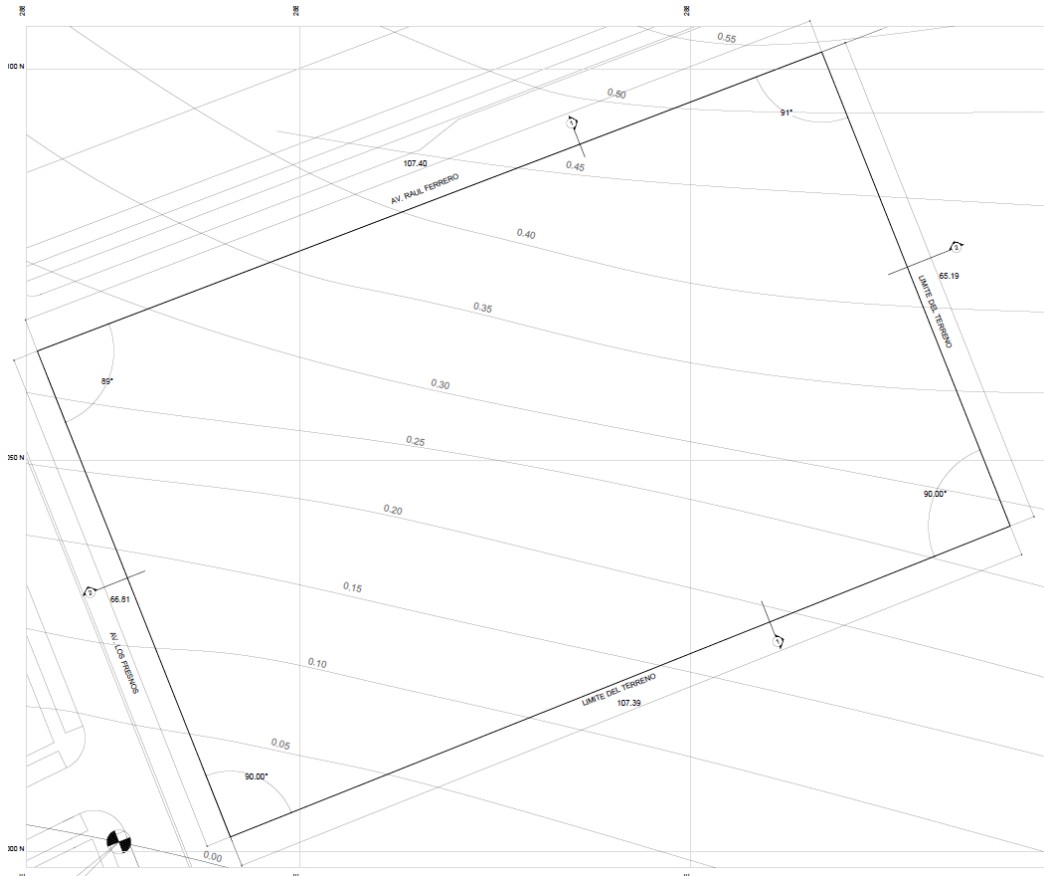


Fig.67. Elaboración propia. Lima, Perú, 2016. Vista del terreno desde la Av. Raúl Ferrero.

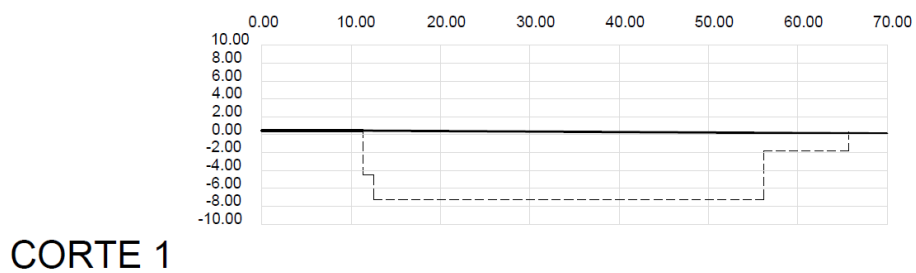


Fig.68. Elaboración propia. Corte 1 del terreno.

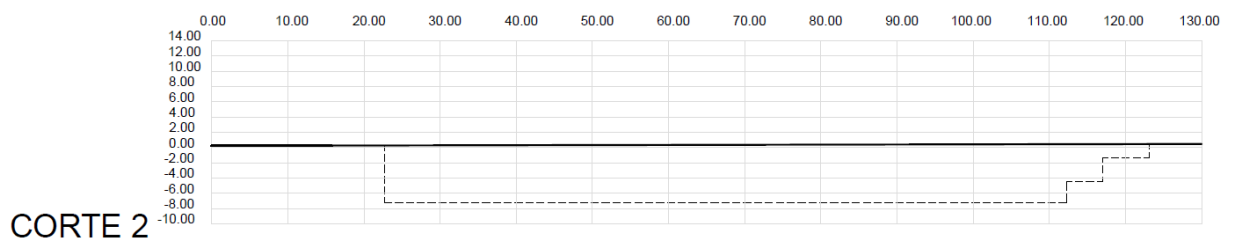


Fig.69. Elaboración propia. Corte 2 del terreno.

6.6. ACCESIBILIDAD A SERVICIOS BÁSICOS

AGUA: El terreno cuenta con red pública cercana, así mismo existe un buzón de desagüe ubicado a 10 metros del terreno.

LUZ: En base al cálculo realizado de las áreas comerciales y de oficinas, se ha proyectado una subestación eléctrica en el Centro Empresarial.

6.7. SANEAMIENTO LEGAL Y VIABILIDAD

El terreno le pertenece actualmente a la Universidad Nacional Agraria La Molina y es destinado a uso agrícola, la zonificación del terreno es de ZRE (Zona de Reglamentación Especial), la cual actualmente es terreno de cosecha y está destinada para el desarrollo de instalaciones de carácter comercial, administrativo y cultural, de lo cual se tratará el proyecto. (Según la ordenanza municipal N° 198 del año 1999).

Artículo 10°.- Declarar como Zona de Reglamentación Especial por Estudios Especiales el terreno de propiedad de la Universidad Nacional Agraria La Molina ubicado entre las Av. Los Fresnos y Raúl Ferrero. La zona deberá destinarse para el desarrollo de instalaciones de carácter comercial, administrativo y cultural. Su habilitación estará condicionada a la presentación y aprobación del correspondiente Planeamiento Integral.

Dicho Planeamiento Integral será evaluado por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de La Molina, revisado por la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano del Distrito y elevado al Concejo Municipal Distrital para su aprobación en primera instancia. Posteriormente será remitido a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su revisión y aprobación definitiva por el Concejo Metropolitano de Lima.

Fig.70. Ordenanza de Zonificación. Recuperado de:
www.munimolina.gob.pe/contenido/198_zonificacion.pdf

Como el terreno es propiedad de la Universidad Nacional Agraria La Molina, dicha propiedad va a ser utilizada por medio de un contrato de usufructo, el cual concede las facultades de usar temporalmente un bien ajeno, en este caso, el terreno. Esto permite que la UNALM tenga facultad para poder utilizar los ambientes del Centro Empresarial para uso educativo, como las salas de conferencias, aulas de capacitación e incubadora de empresas. Se ha podido extraer, según los artículos n° 999 al 1016 del Libro V de Derechos Reales del Código Civil Peruano, algunas condiciones para esta modalidad de contrato:

- El usufructo se puede constituir por ley cuando expresamente lo determina, Contrato o acto jurídico unilateral o testamento.
- El usufructo es temporal. El usufructo constituido en favor de una persona jurídica no puede exceder de treinta años y cualquier plazo mayor que se fije se reduce a éste.
- Tratándose de bienes inmuebles de valor monumental de propiedad del Estado que sean materia de restauración con fondos de personas naturales o jurídicas, el usufructo que constituya el Estado en favor de éstas podrá tener un plazo máximo de 99 años. (Es el caso del proyecto del Centro Empresarial).
- Al entrar en posesión, el usufructuario hará inventario y tasación de los bienes muebles, salvo que haya sido expresamente eximido de esa obligación por el propietario que no tenga heredero forzoso. El inventario y la tasación serán judiciales cuando se trata del usufructo legal y del testamentario.
- El usufructuario está obligado a prestar la garantía señalada en el título constitutivo de su derecho o la que ordene el juez, cuando éste encuentre que puede peligrar el derecho del propietario.
- El usufructuario no debe hacer ninguna modificación sustancial del bien o de su uso.
- Si el usufructuario paga la deuda hipotecaria o el interés que ésta devenga, se subroga en el crédito pagado.
- El usufructuario está obligado a efectuar las reparaciones ordinarias y, si por su culpa se necesitan obras extraordinarias, debe hacerlas a su costo.
- Las reglas sobre mejoras necesarias, útiles y de recreo establecidas para la posesión se aplican al usufructo.
- Pertenecen al usufructuario los frutos naturales y mixtos pendientes al comenzar el usufructo; y al propietario, los pendientes a su término.

6.8.1. COMERCIO (CENTROS COMERCIALES O MERCADOS):

Podemos reconocer 4 zonas o ejes comerciales ubicados a diferentes distancias del terreno, los cuales algunos son de comercio zonal y otros vecinal.

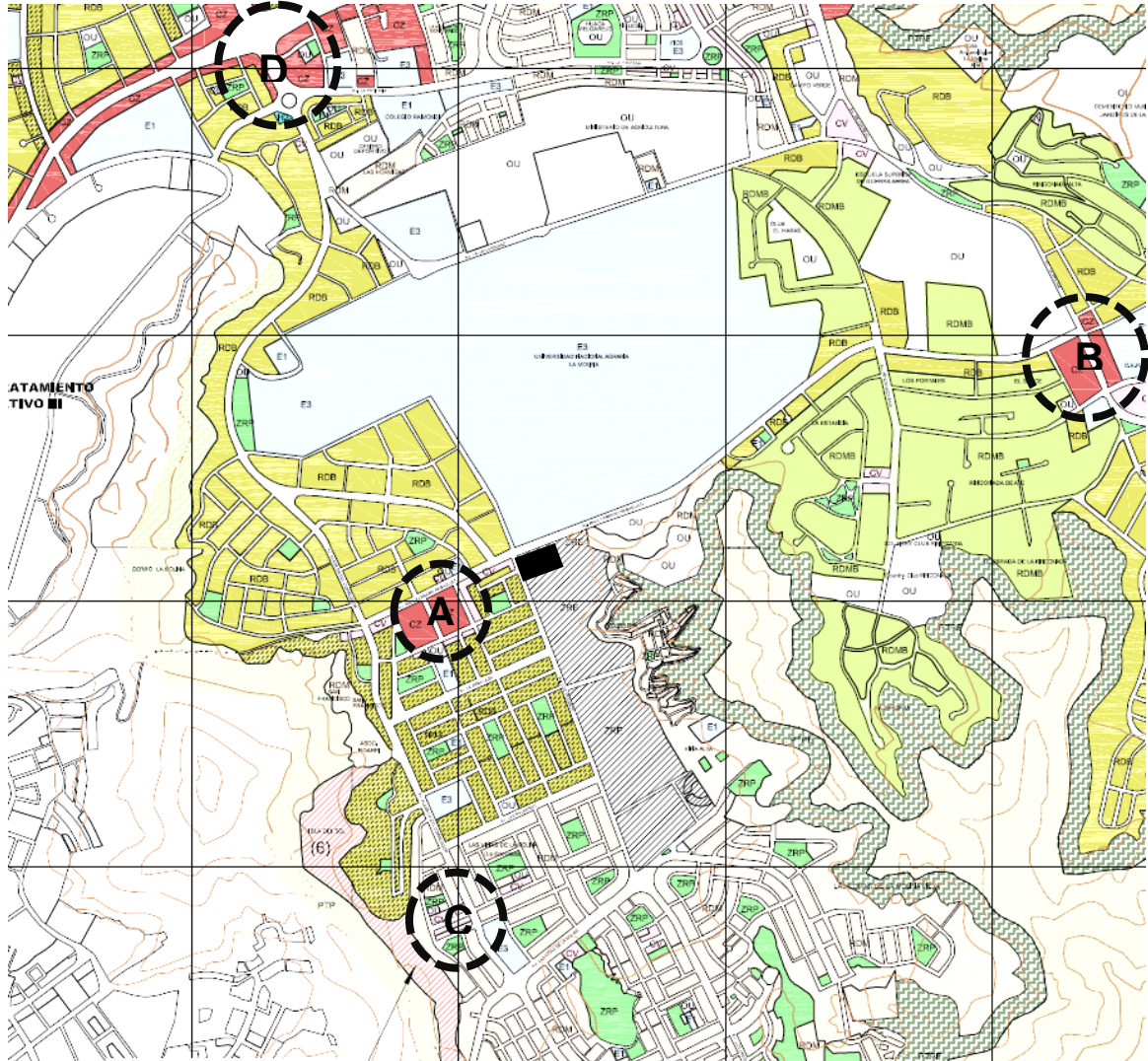


Fig.72. Municipalidad de La Molina y elaboración propia. Plano de Zonificación y ubicación del comercio

A. C.C Molina Plaza:

El C.C. Molina Plaza está ubicado. Fue construido en 2004 y tiene locales comerciales como hipermercados, cine, gimnasio, venta de artículos electrónicos, panadería/pastelería, cafeterías, restaurantes de comida rápida y boticas.



Fig.73. C.C. Molina Plaza. Recuperado de: Kekanto.com

B. C.C Molicentro:

Es el más alejado del terreno, ubicado en el cruce de la Av. La Molina y la Calle 7 y abastece a la zona este de La Molina (Rinconada, Planicie), el centro comercial tiene servicios de Imprenta, casa de cambio, lavanderías, cafeterías, peluquerías, agencia de empleos, entre otros servicios.



Fig.74. C.C. Molicentro. Recuperado de: www.molicentro.com

C. Mercado Las Cascadas:

El mercado Las Cascadas está ubicado en la cuadra 01 de la Ca. Las Cascadas, en el cruce de ésta calle con la Av. El Corregidor. Tiene establecimientos comerciales zonales.



Fig.75. Mercado Las Cascadas Recuperado de: Google Earth.

D. C.C. La Rotonda y Av. La Molina:

Está ubicado en el principal eje comercial del distrito, en el cruce de la Av. La Molina con la Av. Javier Prado, con zonificación de comercio local, comprende el C.C La Rotonda, restaurantes, galerías comerciales, mercados y casinos.



Fig.76. C.C La Rotonda. Recuperado de: Google Earth.

6.8.2. COMERCIO (ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES INDIVIDUALES):

El terreno se encuentra al final de un eje comercial que se está consolidando, en la Av. Raúl Ferrero. Dichos establecimientos están conformados por:

- 3 Restaurantes
- 1 Veterinaria
- 5 Bancos
- 6 Otros (Tiendas de ropa, lavanderías, papelería)
- 3 Centros de salud
- 4 Boticas
- 1 Gimnasio



Fig.77. Google Maps y elaboración propia. Av. Raúl Ferrero y comercio.

6.8.3. CENTROS EDUCATIVOS:

Los Centros Educativos cercanos al terreno son universidades, el ítem A, es la Universidad Nacional Agraria de La Molina, el ítem B es la Facultad de Medicina de la Universidad San Martín de Porres y el ítem C es la Facultad de Derecho de la Universidad San Martín de Porres y el ítem D es el Centro Educativo Altair.

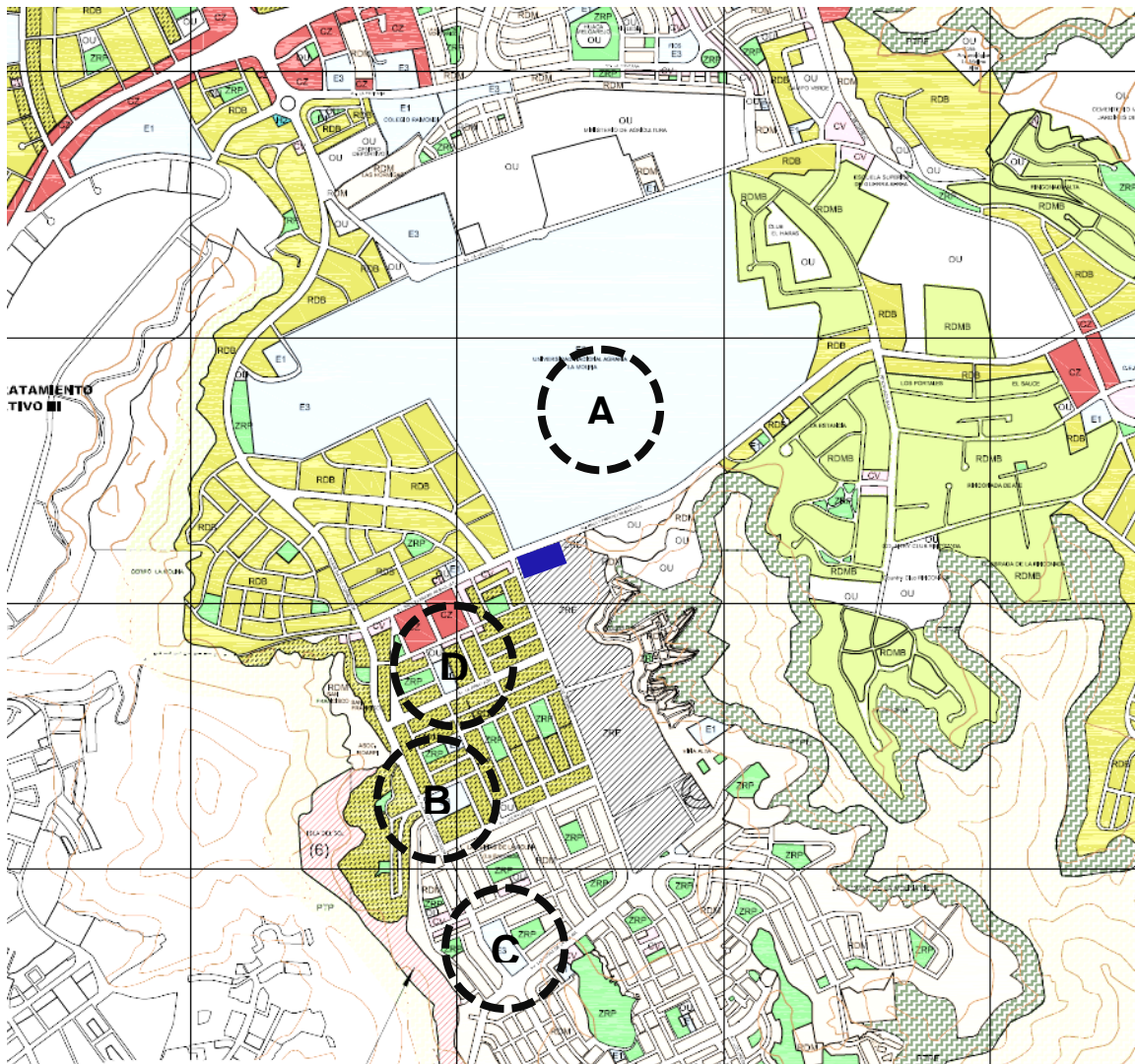


Fig.78. Municipalidad de La Molina y elaboración propia. Centros educativos cercanos.

6.8.4. OFICINAS:

Las oficinas cercanas al terreno están ubicadas en las calles perpendiculares a la Av. Raúl Ferrero.



Fig.79. Municipalidad de La Molina y elaboración propia. Oficinas cercanas.



Fig.80. A.Oficina en la calle Las Caobas. Recuperado de: Google Earth.



Fig. 81. .Cofopri en la Av. Los Sauces. Recuperado de: Google Earth.

6.9. PERFIL URBANO:

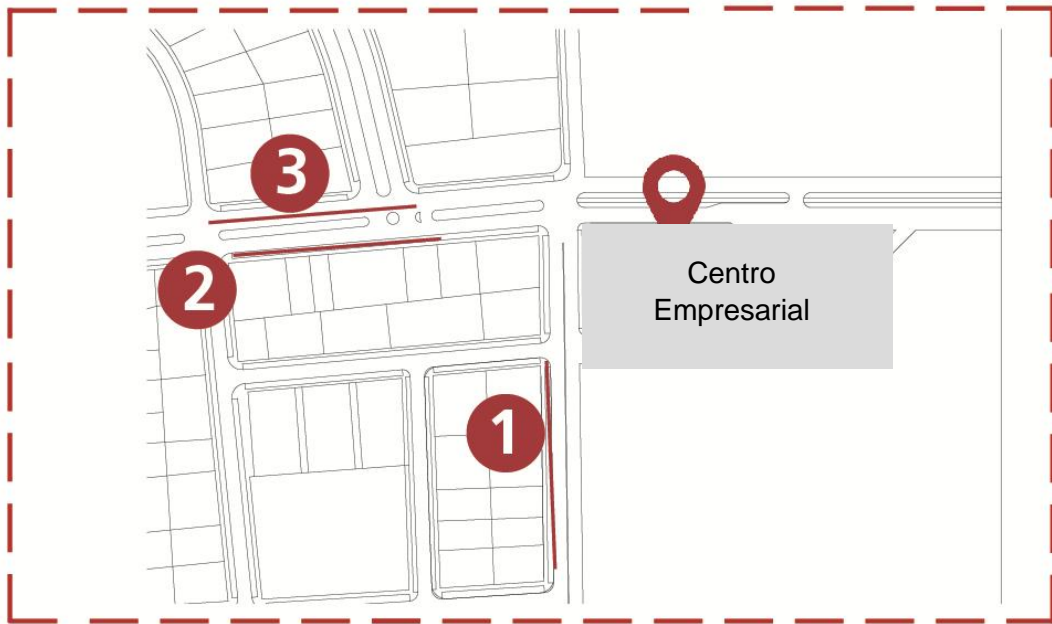


Fig. 82. .Perfil Urbano

Tramo I - Av. Los Fresnos:



Viviendas unifamiliares (máx 2 pisos), multifamiliares de 3 pisos y comercio zonal (máx 3 pisos).

Fig. 83. Tramo 1: Avenida Los Fresnos

Tramo II - Av. Raúl Ferrero:



Comercio zonal (máx 3 pisos)

Fig. 84. Tramo II: Avenida Raúl Ferrero

Tramo III - Av. Raúl Ferrero:

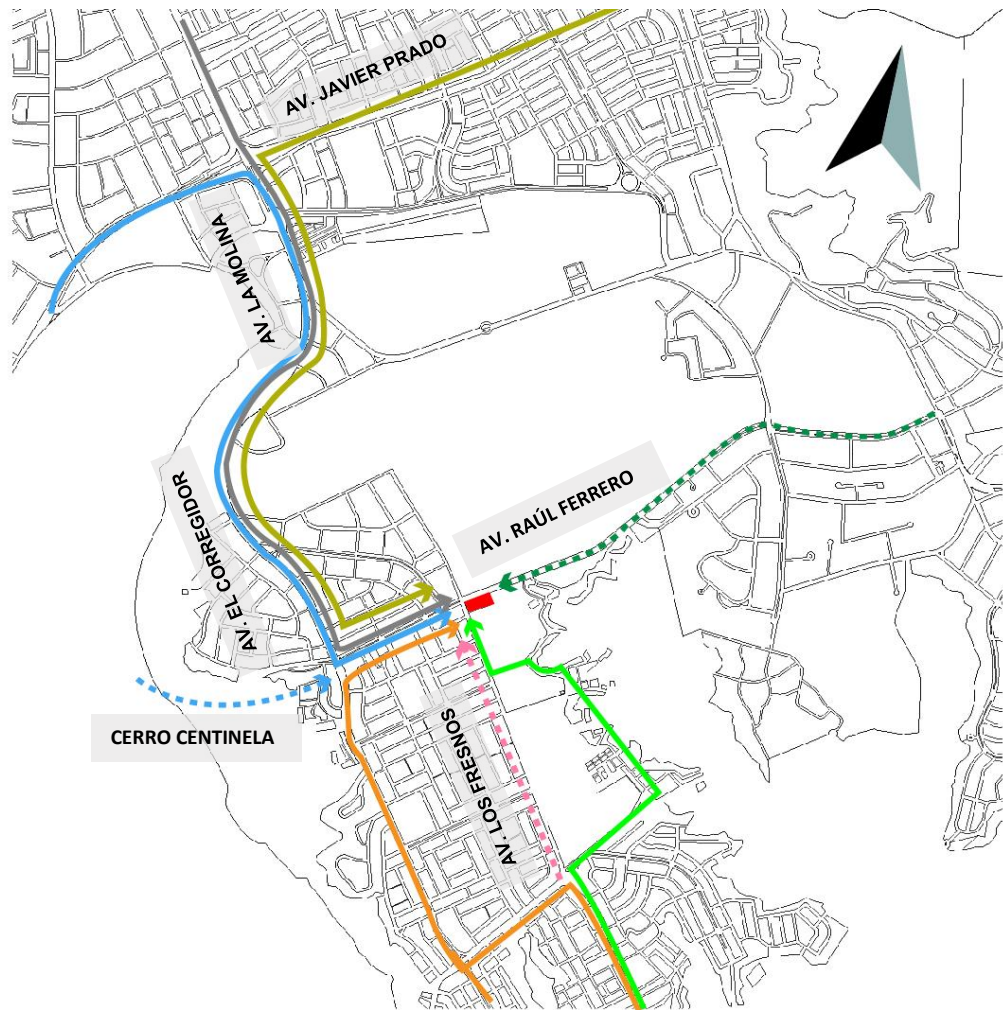


Viviendas unifamiliares y multifamiliares (máx 3 pisos).

Fig. 85. Tramo III: Avenida Raúl Ferrero

6.10. ACCESIBILIDAD:

La accesibilidad al proyecto se puede dar tanto peatonal como por medio de transporte público o privado desde las avenidas principales mencionadas en el siguiente gráfico.



- - - - En Auto particular o pie
- En Auto particular y transporte público
- Desde La Planicie, Rinconada y Cieneguilla
- Desde Urb. Las Viñas
- Desde la Urb. Las Viñas
- Desde la Urb. Camacho
- Desde Sta Anita y Urb. Covima
- Desde Sant. de Surco (Cerro Centinela)
- Desde la Urb. Las Viñas
- Desde la Urb. Sta. Patricia
- Proyecto

Fig.86. Accesibilidad - Elaboración Propia.

6.10.1. DESCRIPCIÓN DE VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO

Av. Raúl Ferrero

Está calificada como vía colectora, la cual comunica la zona Este de La Molina (hasta Molicentro) cruzando con la Av. La Molina y la zona Oeste de La Molina (Urb. El Remanso) con el distrito de Surco a través del Cerro Centinela. El tramo de la zona del proyecto será la cuadra 09 y los carriles adyacentes al frente del proyecto son dos con el sentido de Este a Oeste.

Av. Los Fresnos

Está calificada como vía local, comunica la Urb. Las Praderas con la Av. Raúl Ferrero. Tiene cuatro carriles y en el tramo de la zona del proyecto, los carriles adyacentes al frente secundario del proyecto son dos con sentido de Sur a Norte.

Av. El Corregidor

Está calificada como vía colectora, comunica la Urb. Las Praderas con la Av. La Molina, pasando por la Urb. Las Viñas y la Urb. El Remanso. Tiene alto flujo vehicular público y privado. Cuenta con cuatro carriles, dos en cada sentido.

Av. Javier Prado Este

Es calificada como vía expresa interdistrital, la cual comunica el distrito de Ate y La Molina por su tramo Este y se complementa con su tramo hacia el Oeste de Lima. Cuenta con tres carriles en cada sentido.

Av. La Molina

Es calificada como vía colectora, comunica el distrito de La Molina con el distrito de Santa Anita y a lo largo de ella se encuentra el principal eje comercial del distrito, así como la Universidad Nacional Agraria La Molina. Cuenta con 3 carriles en cada sentido.

6.10.2. DESCRIPCIÓN DE RUTAS

Desde La Planicie, Rinconada y Cieneguilla

Aquellas Urbanizaciones y distrito podrán acceder al proyecto por medio de la Av. Raúl Ferrero, en un tiempo de 9 minutos en auto.

Desde la Urb. Las Viñas

Existen tres rutas posibles, una es por la Av. El Corregidor, cruzando por la Av. Raúl Ferrero para poder acceder al proyecto, desde el punto más alejado de la Urb. Las Viñas, por la Urb. Las Praderas, se puede tomar un tiempo de 10 minutos. Y se da por medio de transporte público y privado.

La segunda ruta se da igualmente desde la Urb. Las Praderas pero mediante la av. Los Fresnos, esta ruta sólo se puede dar mediante auto particular o a pie y el tiempo aproximado de llegada es de 9 minutos en auto.

La tercera ruta se da por medio del AAHH Viña Alta, se da por transporte público y privado y el ingreso es por la Av. Los Fresnos, el tiempo aproximado de llegada es de 5 minutos en auto.

Desde la Urb. Camacho

Podrá acceder al proyecto mediante la Av. El Corregidor, pasando por la Av. Javier Prado Este. El tiempo estimado de llegada es de 9 minutos.

Desde Santiago de Surco (Cerro Centinela)

Desde aquel distrito se puede acceder a través del Cerro Centinela, en un aproximado de 7 minutos.

Desde la Urb. Santa Patricia

Se puede acceder pasando por la Av. Javier Prado Este y luego, mediante la Av. La Molina y luego transitando por la av. El Corregidor al proyecto, el tiempo estimado de llegada es de 11 minutos.

Desde la Santa Anita y la Urb. Covima y alrededores

Transitan por la av. La Molina para luego entrar a la Av. El corregidor y poder acceder al proyecto mediante la Av. Raúl Ferrero. El tiempo estimado de llegada es de 15 minutos.

6.11. NORMATIVIDAD

La zonificación del terreno es de ZRE, el cual será modificado a Comercio Zonal. Según el plano de alturas de edificación, el terreno tiene una altura de hasta 2 pisos, pero esto se debe a que actualmente está destinado para cosecha y según el perfil de las edificaciones aledañas (En la Av. Raúl Ferrero) de uso comercial, se ha propuesto considerar la altura de pisos hasta 3 (y semisótano).

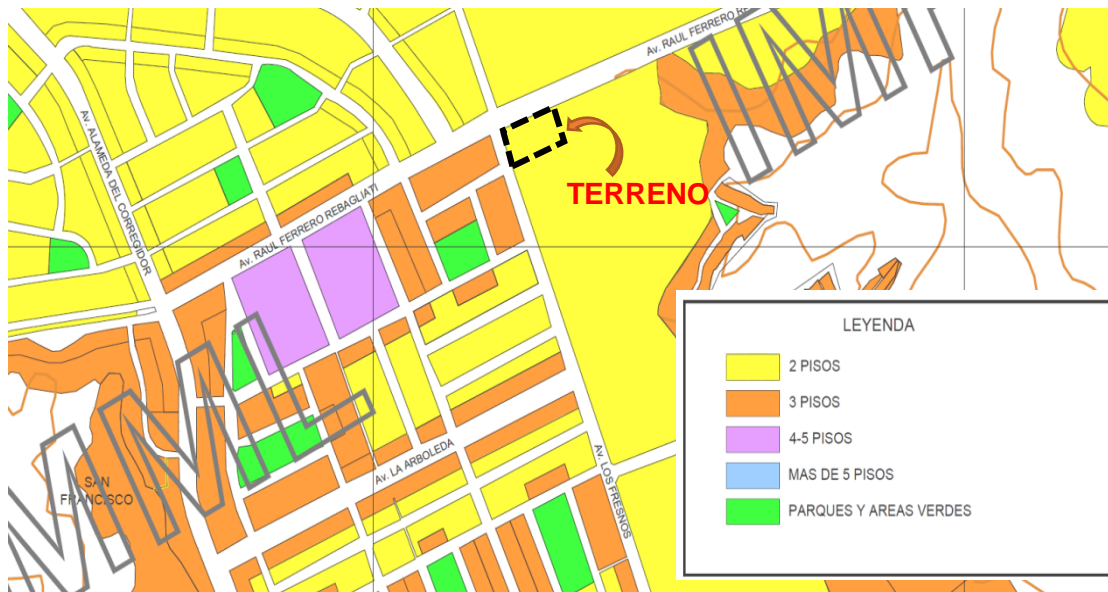


Fig.87. Municipalidad de Lima. Plano de alturas del área de estudio. proyecto.

RESUMEN DE ZONIFICACIÓN COMERCIAL

Zona	Uso residencial compatible	Tamaño del Lote	Altura de la Edificación	Área Libre	Estacionamiento
Comercio Vecinal CV	RDB – RDM Según Entorno (3)	Existente según proyecto (3)	3 pisos	No exigible para uso comercial. Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre requerida según el uso.	1 cada 50 m2 de área construida.
Comercio Zonal CZ	RDB – RDM Según entorno	Existente según proyecto	5 pisos		1 cada 50 m2 de área construida.

Cuadro N°12: Resumen de Zonificación Comercial Recuperado de: Diario El Peruano, 2016

ESTACIONAMIENTOS

Nº	USOS	UN (1) ESTACIONAMIENTO POR CADA
01	Local Comercial o Tienda, Minimarket	35.00m2 de área techada total
02	Supermercados, Autoservicio, Tiendas por Departamento, Centro Comercial	20.00m2 de área techada total
03	Galería comercial	35.00m2 de área techada total
04	Oficinas Administrativas	35.00m2 de área techada total

Cuadro N°13: Estacionamientos Recuperado de: Diario El Peruano, 2016

NIVELES OPERACIONALES EN ZONIFICACIÓN COMERCIAL

PARÁMETROS Parámetros		COMERCIO LOCAL (CL)	COMERCIO VECINAL (CV)	COMERCIO ZONAL (CZ)
Nivel de Servicios		Población Local o Grupo Residencial	Población vecinal o de barrio	Población Zonal o sectorial
Población a servir		2000 a 5000 hab.	5000 a 15000 hab.	15000 a 30000 hab.
Radio de Influencia		200 a 500 m	Hasta 800 m	Hasta 1500 m
Máxima fuerza motriz		2 HP		5 HP
Máxima Potencia Instalada		2 Kw	6 Kw	10 Kw
Aforo		Según Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE		
Personal Ocupado		Bajo	Moderado	Alto
Horario de Trabajo		Horario General: 7:00 a 23:00 horas, o según la actividad a desarrollar		
Movimiento vehicular relacionado con la actividad	Carga y descarga	Prohibido en vía pública	Prohibido en vía pública	Prohibido en vía pública
Almacenamiento y Manipulación de Materiales y Desperdicio		No se permite utilizar insumos ni comercializar artículos, que por su peso y/o volumen requieren de grúas, montacargas, o cualquier otro medio mecánico para su carga y/o descarga. Cualquier producto debe ser trasladado por los clientes a pie.		Se permitirá la carga y descarga de productos que se comercialicen, en forma manual, sin necesidad de maquinaria especial.
Ruidos molestos	Día: 7:01 A 22:00	60 decibeles	70 decibeles	70 decibeles
	Noche: 22:01 a 7:00 horas	50 decibeles	60 decibeles	60 decibeles
Vibraciones, Contaminaciones Ambiental		Está prohibido: producir vibraciones, emanar humo, emanar polvos, emanar olores molestos, emanar gases tóxicos, o cualquier otra alteración del medio ambiente, que pueda percibirse fuera del local y/o resulte molesta a los vecinos o a los trabajadores.		

Cuadro N°14: Niveles operacionales en zonificación Comercial Recuperado de: Diario El Peruano, 2016

Actualmente el terreno no tiene parámetros, por lo tanto han sido propuestos basándose en el Decreto de Alcaldía N° 010-2016, el describe el Texto Único Ordenado del Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, Normas Complementarias sobre Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para las Actividades Urbanas en el distrito De La Molina, D.A N° 010-2016.

Los parámetros del proyecto propuestos serían los siguientes:

ZONIFICACION	Comercio Zonal
USOS PERMITIDOS	Comercio: Centro Empresarial. Financiero, Oficinas Administrativas Centro de Convenciones (o similares)
USOS COMPATIBLES	RDB (según entorno)
LOTE MINIMO CON FINES DE HABILITACION O SUB DIVISION	No se permitirá la subdivisión
FRENTE MINIMO DE LOTE	El existente
AREA LIBRE MINIMA (% DE LOTE)	No exigible
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION	5 pisos
RETIRO FRONTAL	5.00 ml.
RETIROS LATERALES (Colindante con propiedad de terceros)	5.00 ml
RETIROS LATERALES (Colindante a vías)	5.00 ml.
RETIRO POSTERIOR (Colindante a vías)	5.00 ml.
REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTO	01 estacionamiento por cada 35 m2 de área techada total (oficinas)

Cuadro N°15: Parámetros Normativos Recuperado de: Diario El Peruano, 2016

6.11.1. CLASIFICACIÓN DEL EDIFICIO

El mercado de oficina se clasifica según los siguientes criterios:

- A. Clase
- B. Localización
- C. Tamaño
- D. Uso y tipo de propiedad

A. POR CLASE

La clase o calidad es resultado de la consideración de la combinación de las variables de Antigüedad, localización, sistema y calidad constructivo, Precio, Término de Alquiler, Perfil del Cliente, entre otros.

El mercado de oficinas se encuentra dividido en 3 clases:

Clase A+ y A

Ésta clase comprende los edificios para renta. Generalmente son los más deseados del mercado debido a su buena localización, alto nivel de diseño y sistemas tecnológicos. La clase A+ lidera el mercado y sus clientes son de gran poder económico. Los edificios son generalmente nuevos, sin embargo pueden existir edificios remodelados que alcancen las exigencias de la Clase A+ y A.

En la Clase A+ entra la denominación de Edificio Inteligente, con alto nivel tecnológico y de domótica, lo que le da un valor agregado.

Clase B

Edificios con buena ubicación, pero de generaciones pasadas o antiguos que han tenido un buen mantenimiento o remodelación.

Clase C

Ésta clase comprende edificios antiguos que no han sido modernizados.

A continuación, se muestran las características que deben cumplir los edificios para pertenecer a las clases A+, A y B, de acuerdo a las CBRE|Peru y Colliers International:

CRITERIOS	A+	A	B+
Antigüedad	Menores a 15 años	Entre 15 y 25 años	--
Altura (piso a techo)	Min 3.40 m	Min 3.00 m	Min 2.60 m
Plantas mínimas	750 m ²	400 m ² a 750 m ²	10 m ² a 400 m ²
División de planta	Min 250	Min 200 m	Libre
Estacionamiento	1 cada 0 a 35 m ²	1 cada 36 a 50 m ²	1 cada 51 a 70 m ²
Parqueo para visitas	Si	Si	Opcional
Elevadores	De alta velocidad, capacidad y buenos acabados	De alta velocidad, capacidad y buenos acabados	Mínimo 2
Escaleras	Presurizadas min 2	Presurizadas min 2	Min 2
Lobby	Doble altura	Lobby	Lobby
Muro cortina	Insulado con lámina de control solar	Insulado con lámina de control solar	Sistema económico muro cortina
SUM	Si	Si	Opcional
Equipo contra incendios			
Sistema centralizado	Si	Si	Si
Detectores de humo	Si - área útil	Si - área útil	Si - área común
Alarmas de emergencia	Si	Si	Si
Rociadores	Si - área útil	Si - área útil	Si - área común
Equipo de seguridad			
Sistema centralizado	Si	Si	Si
CCTV en accesos	Si	Si	Si
Vigilancia permanente	Si	Si	Si
Acceso con tarjeta magnética personal	Si	Si	Opcional
Acceso con tarjeta magnética vehicular	Si	Si	Opcional
Recepción y registro	Si	Si	Opcional
A/C centralizado	Si	Si	Opcional
Grupo electrógeno	Áreas comunes/tablero de transferencia	Áreas comunes/tablero de transferencia	Opcional
Facilidades para minusválidos	Si	Si	Opcional
Trama estructural	Planta libre/módulo hasta 8m x 8m	Planta libre/módulo hasta 6m x 6m	Planta libre/módulo hasta 4m x 4m
Sistema estructural	Sistema aporticado de concreto armado	Sistema aporticado de concreto armado	Sistema aporticado de concreto armado/muros portantes
Instalaciones eléctricas	Integrado a sistema de control de energía / bandejas	Integrado a sistema automatizados / bandejas	Convencionales / canalización bandejas - empotrada
Instalaciones sanitarias	Control de consumos	Convencional	Convencional

Cuadro N°16: Carranza, Ramiro, 2013. Clasificación de Oficinas. Recuperado de: Tesis Edificio Sustentable de oficinas para venta.

A continuación En éste caso, el edificio deberá será diseñado para satisfacer las exigencias de la clase A.

B. POR LOCALIZACIÓN

La localización depende generalmente del grado de desarrollo del entorno. Generalmente los altos alquileres se encuentran en el centro de la ciudad debido a su alta densidad, o en el caso de Lima, de los distritos financieros como San Isidro o Miraflores. En el caso de La Molina, la localización del proyecto está dada por la demanda de edificios de oficinas en la zona, por estar al lado de un eje comercial y por el tipo de usuario potencial.

C. POR TAMAÑO

El mercado de oficinas en cuanto al tamaño puede clasificarse en las siguientes categorías:

- Gran Altura 16 pisos o más
- Mediana Altura 4 a 15 pisos
- Baja Altura 1 a 3 pisos

En este caso, el proyecto tendrá 3 pisos y un semisótano, por lo cual está clasificado como de Mediana Altura.

D. POR USOS Y TIPOS DE PROPIEDAD

Los edificios pueden tener un propietario o varios. Al mismo tiempo pueden tener un solo locador o varios. Asimismo se encuentran en el mercado edificios de muchos propietarios y edificios corporativos.

6.12. DESCRIPCIÓN GENERAL

El proyecto es un edificio de oficinas de tipo A, que tendrá 3 pisos (sobre el nivel de acceso), un semisótano y dos sótanos de estacionamiento según la normativa.

En aquellos 3 pisos y semisótano estarán distribuidos áreas de comercio para el público y usuarios, servicios para el usuario y oficinas que serán plantas libres.

Tiene un total de 6 oficinas TIPO 1 (110 m²), 2 del TIPO 2 (140m²) y 1,115 m² de Oficinas Coworking. Los estacionamos consisten en dos sótanos con capacidad para 114 estacionamientos.

Será una volumetría enfatizando en su horizontalidad, con espacios abiertos al interior.

6.12.1. DESCRIPCIÓN Y CLASIFICACIÓN DE AMBIENTES INTERIORES

Áreas libres Públicas:

- Plaza exterior: Colindante a la Av. Los Fresnos, donde habrán bancas de concreto, luminarias y un espacio libre para otras actividades, por ejemplo, colocar Food Trucks y mesas para consumo.
- Plaza de Ingreso: ubicada en el Semisótano, que invite a ingresar al Centro empresarial.

Áreas libres Interiores:

Consiste en dos plazas interiores:

- Plaza 1: Está ubicada al lado del ingreso principal que conduce al Lobby principal, es una plaza más que todo de paso y estadía.
- Plaza 2: está ubicada en el Primer piso y es más amplia que la Plaza 1, tiene como vista un jardín vertical y un vacío donde se puede ver el jardín ubicado en el semisótano, del cual parte el jardín vertical antes mencionado.

COMERCIO

En el comercio están considerados, aquellos equipamientos de comercio que son tanto de uso público como de los usuarios del Centro Empresarial. Aquellos consisten en los siguientes establecimientos:

Restaurante/Cafetería:

Aquel restaurante y cafetería será de comida vegetariana y repostería, esta característica se diferencia de los restaurantes de los alrededores, que son establecimientos de comida rápida, restobares y restaurantes criollos. De ésta manera, tendría relación con la intención ecológica y saludable que tiene el Centro Empresarial. Éste restaurante/cafetería tendrá una zona de barra con atención al exterior, es decir, la barra estará ubicada en la Plaza de Ingreso.

Banco:

Debido a la existencia de diferentes bancos en el entorno del proyecto, se decidió colocar una sede del Banco de la Nación, para compartir el público que actualmente tiene el Banco de la Nación ubicado en la Av. La Molina.

Librería:

La librería será de contenido contracultura, diferenciándose así de la librería Zeta Bookstore ubicada actualmente en el C.C Molina Plaza, a dos cuadras del proyecto. Así mismo, tendrá espacios de lectura y área para niños.

SERVICIOS

En los servicios están considerados los ambientes para los usuarios del Centro Empresarial, están clasificados a su vez en:

Servicios + Comercio:

En esta clasificación ingresa el comercio para los usuarios del Centro Empresarial, es decir, los establecimientos como la Papelería, Casa de Cambio, Gimnasio, Spa y Guardería que son concesiones.

Servicios:

En esta clasificación ingresan los servicios propios del Centro Empresarial para los usuarios, como son:

- **Sala de Conferencia:**

La Sala de Conferencia tiene capacidad para 84 personas y se encuentra ubicada en el semisótano.

- **Sala de Videoconferencia:**

Se encuentra en la Tercera Planta, tiene capacidad para 25 personas y también tiene un área de reuniones para posibles eventos o talleres dentro del ambiente.

- **Sala de Juegos:**

Se encuentra ubicado en la Primera Planta, al lado del Comedor y al frente del Patio 2, se encuentra equipado con juegos de billar, arcade, ping-pong, fútbol de mesa, entre otros.

- **Comedor:**

Está ubicado en la Primera Planta y tiene un área de Terraza y otro de buffet. Este servicio es para los usuarios del Centro Empresarial.

- **Cibercafé:**

Está ubicado en la Primera Planta y se trata de cabinas de internet, barra y áreas de descanso para los usuarios del Centro Empresarial.

- **SUM:**

Está ubicado en la Tercera Planta y tiene una capacidad para 343 personas aproximadamente, pueden realizarse eventos corporativos, talleres u otros usos que consideren necesarios.

- **Oficinas Tradicionales:**

TIPO 1 (110 m²): Son 8 oficinas para 10 trabajadores cada una, aproximadamente. Están ubicadas en la Segunda y Tercera Planta. Se entregarán sin amoblar y en planta libre. En el proyecto se colocó una propuesta de distribución interior.

TIPO 2 (140 m²): Son 2 oficinas para 14 trabajadores aproximadamente cada una. Se entregarán sin amoblar y en planta libre. En el proyecto se colocó una propuesta de distribución interior.

- **Oficinas Coworking:** Ubicadas en la Segunda y Tercera planta, se trata de oficinas con mobiliario variado para formar los espacios de trabajos en grupo, individuales, salas de reuniones, Snack, área de autoservicio (barra), sala de Imprenta, sala de estar, azotea con jardín, entre otros.
- **Aulas de capacitación:** Se trata de cuatro aulas de capacitación con diferentes funciones (Talleres, aula de seminarios y aula de formación multimedia) ubicadas en la Segunda Planta.
- **Incubadora de Empresas:** Se trata de un espacio de 204 m² para dar asesoramiento a empresas, por medio de charlas o asistencia personalizada. Está ubicado en la Tercera Planta.

6.13. COMPOSICIÓN:

6.13.1. PUNTO DE PARTIDA:

Se ha iniciado por proponer plazas públicas como puntos de ingreso al proyecto, así mismo, también se ha considerado colocar áreas libres o patios en el interior del edificio, el edificio se ha retirado aproximadamente 6 metros del terreno aledaño para lograr más espacios de ventilación e iluminación, por si en un futuro dicho terreno se llegue a ocupar.

Las circulaciones de ingreso se darán en ambos frentes del proyecto, por la Av. Raúl Ferrero y por la Av. Los Fresnos.



Fig.88. Elaboración propia. Esquema de composición.

6.13.2. VISUALES:

Los volúmenes rodean los patios interiores, creando visuales hacia ellos, la circulación vertical es el elemento unificador entre aquellos volúmenes. Se crean visuales en todas las caras del edificio, favoreciendo el ingreso de luz y ventilación natural.

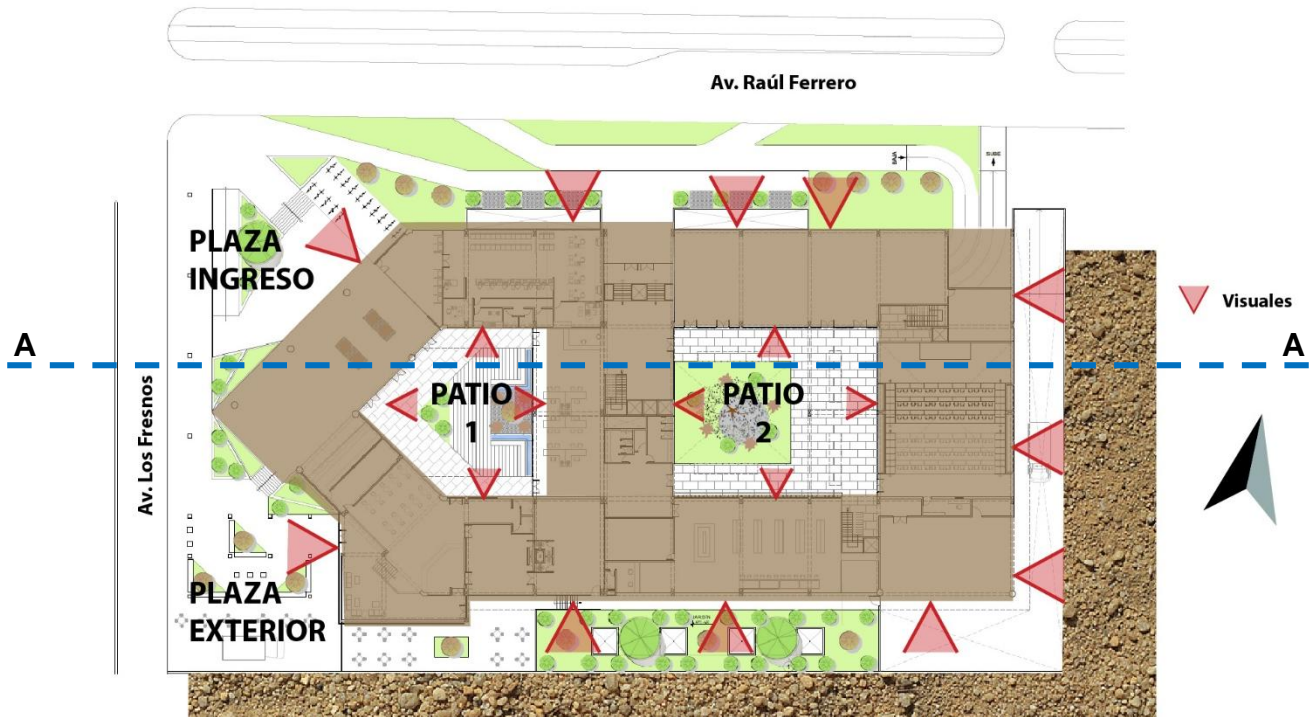


Fig.89. Elaboración propia. Esquema de composición y visuales



Fig.90. Elaboración propia. Corte A – A :Esquema de composición y visuales

6.13.3. ZONIFICACIÓN:

El Comercio se encuentra ubicado en el semisótano, con excepción de la Notaría que se encuentra en el primer nivel, en el esquema presentado, se puede notar que el comercio se ubica en el ingreso principal y a lo largo del semisótano, para estar al alcance tanto del público como de los usuarios. El bloque de Estacionamientos se encuentra ubicado en los dos sótanos.

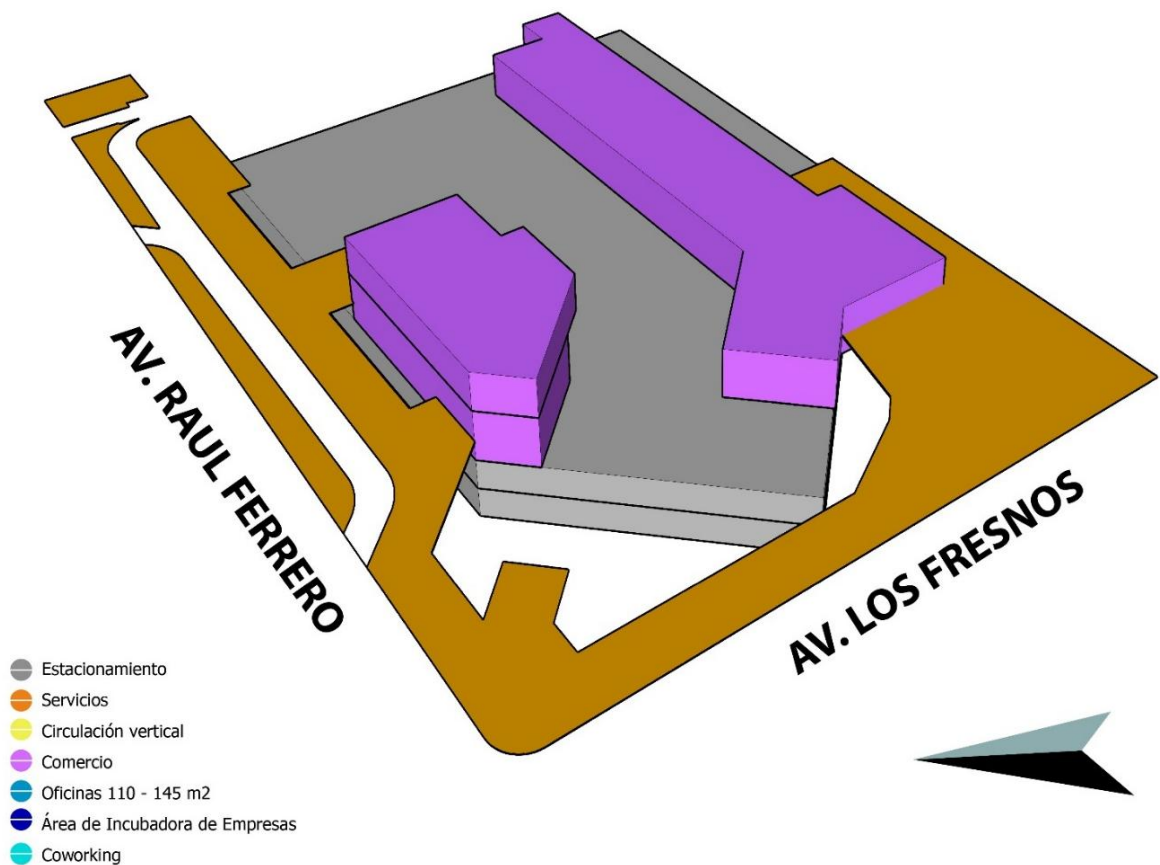


Fig.91. Elaboración Propia. Zonificación Comercio

El área de Servicios se encuentra en todos los niveles del proyecto, para estar más al alcance de los usuarios del Centro Empresarial. Los ambientes de la Sala de Exposición, Comedor, Gimnasio, Spa y SUM se encuentran en un solo bloque de 4 niveles en la parte posterior del terreno. El bloque de servicios que se encuentra en la fachada al lado de la Av. Los Fresnos están conformado por el cibercafé, biblioteca y la sala de Videoconferencias. Los servicios ubicados a lo largo del primer piso lo conforman los ambientes de la Sala de Juegos y Guardería. Los servicios ubicados en el frente secundario (Av. Raúl Ferrero) están conformados por la Sala de Exposiciones en el semisótano; y la Papelería e Imprenta y Casa de Cambio en el primer piso.

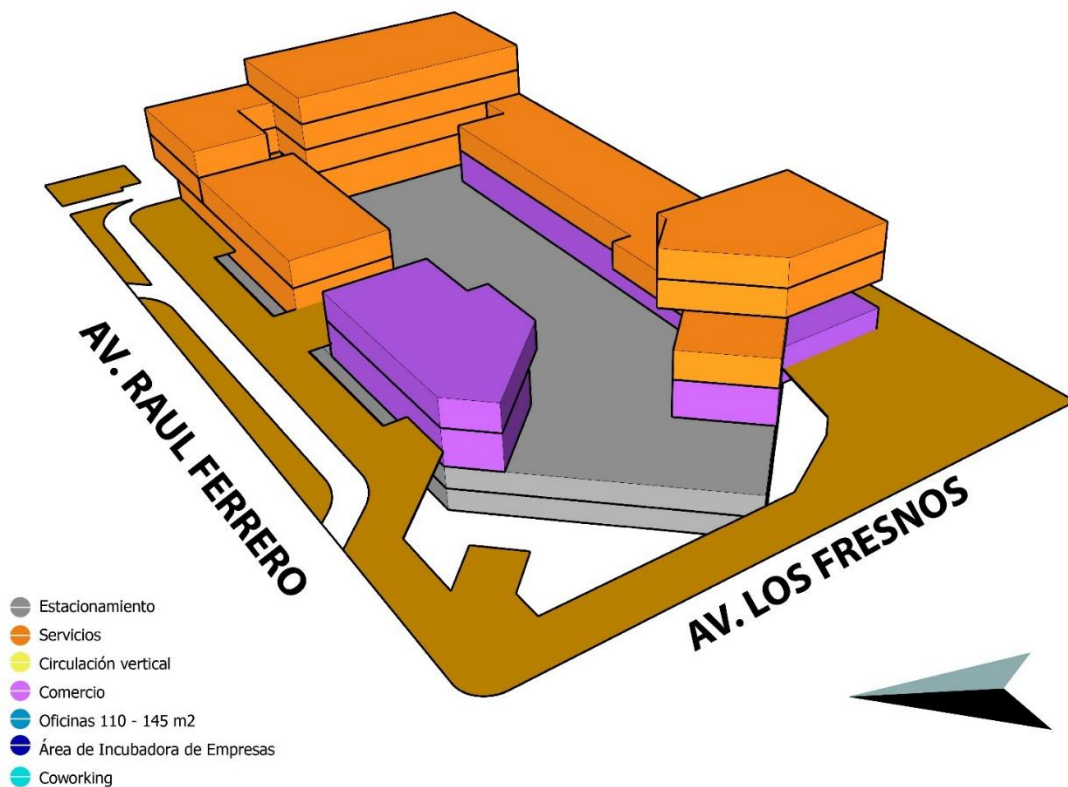


Fig.92. Elaboración Propia. Zonificación Comercio y Servicio.

Las Aulas de capacitaciones están ubicadas en el Segundo Piso, con frente al lado de la Av. Raúl Ferrero, está conformada por dos bloques separados por áreas comunes del Centro Empresarial.

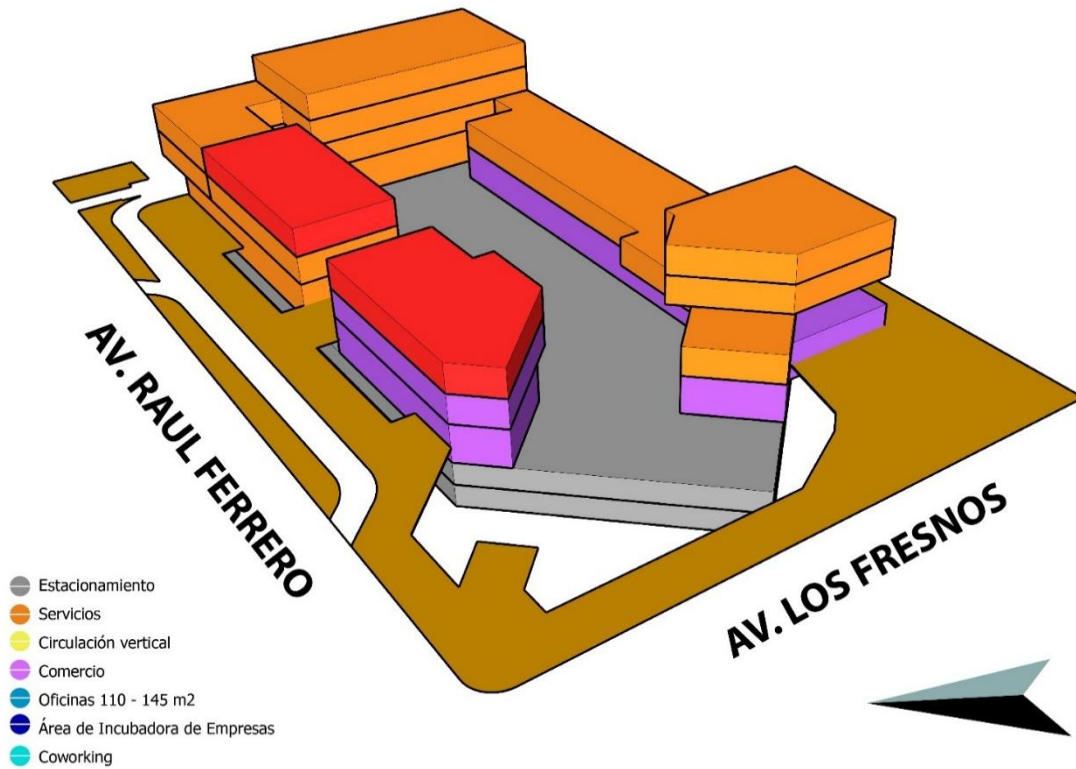


Fig.93. Elaboración Propia. Zonificación de comercio, servicio y aulas de capacitación.

Las Oficinas TIPO 1 Y TIPO 2 (110 – 145 m²) están ubicadas en el Segundo y Tercer piso del Centro Empresarial, dicha ubicación está al alcance de los servicios complementarios, como la Sala de Videoconferencias, Biblioteca, Gimnasio y SUM.

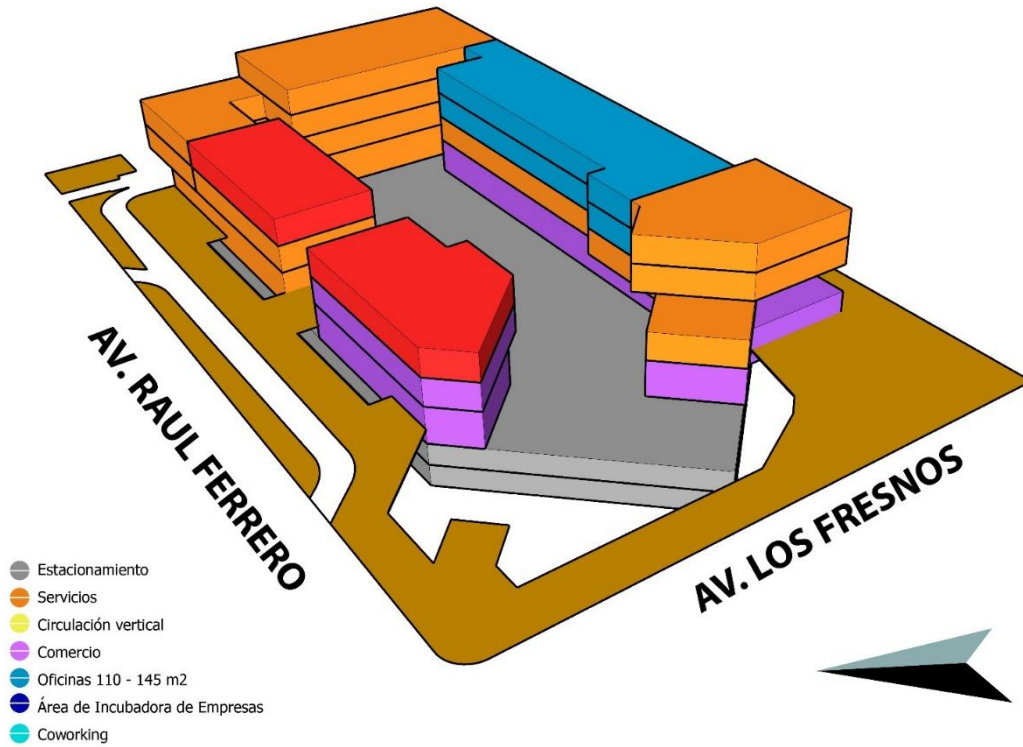


Fig.94. Elaboración Propia. Zonificación de comercio, servicio, aulas y oficinas.

La Incubadora de Empresas se encuentra en el Tercer Piso del proyecto y está ubicada con frente a la Av. Raúl Ferrero.

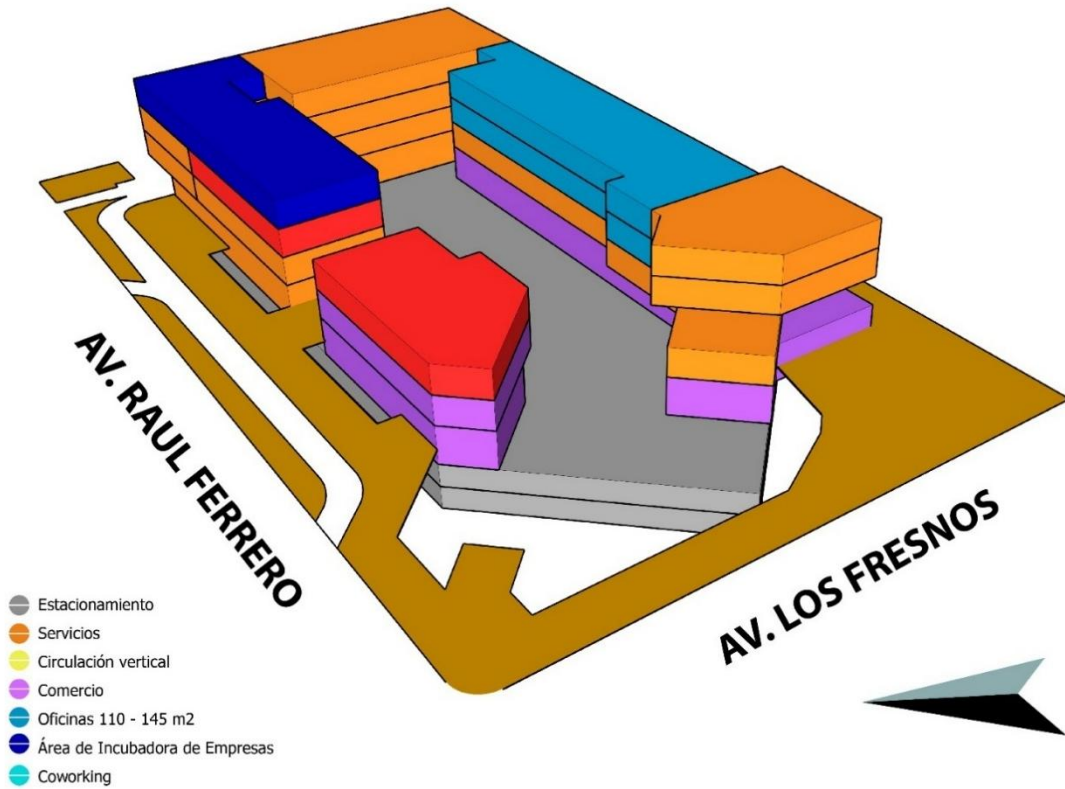


Fig.95. Elaboración Propia. Zonificación de comercio, servicio, aulas y oficinas.

Las Oficinas de Coworking se encuentran ubicadas en la Segunda y Tercera planta del proyecto, con frente al Ingreso Principal en la esquina de la Av. Los Fresnos con la Av. Raúl Ferrero. Su ubicación marca la intención del proyecto de mostrar las oficinas Coworking como elemento principal del Centro Empresarial y así poder atraer a los usuarios potenciales.

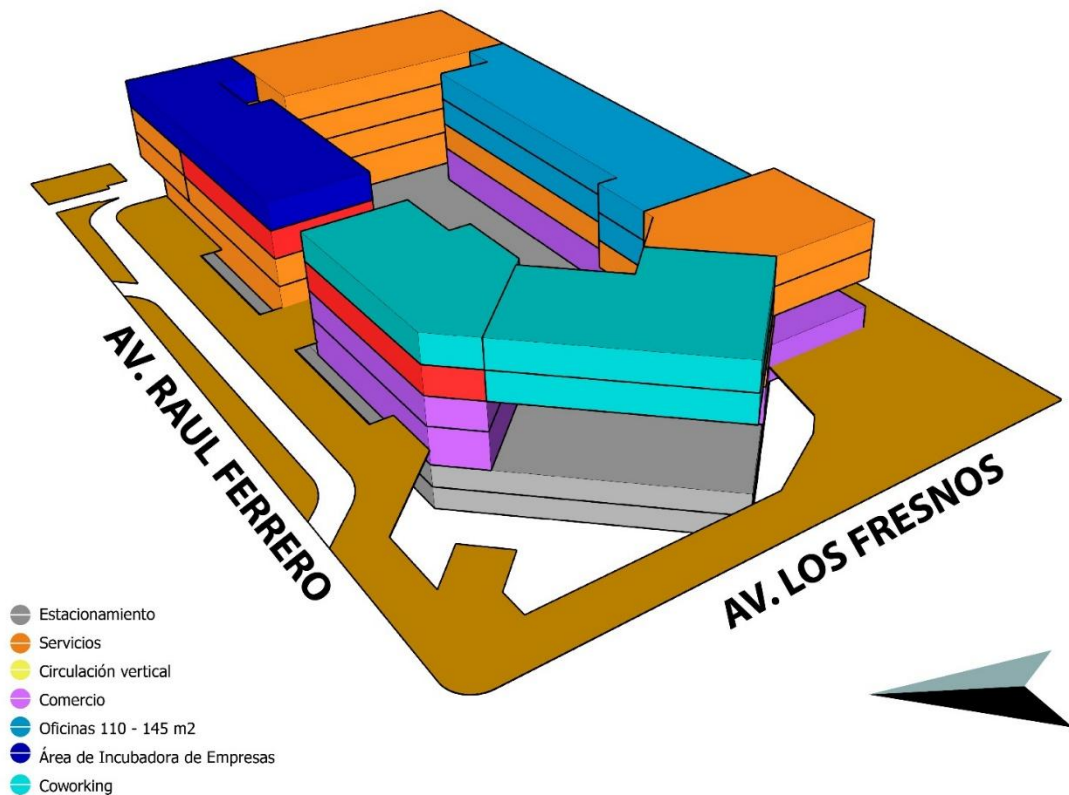


Fig.96. Elaboración Propia. Zonificación de comercio, servicio, aulas y oficinas.

El área de distribución vertical se encuentra ubicado en la parte media del proyecto, conectando todos los espacios ya antes mencionados. Consiste en tres Escaleras y 5 ascensores.

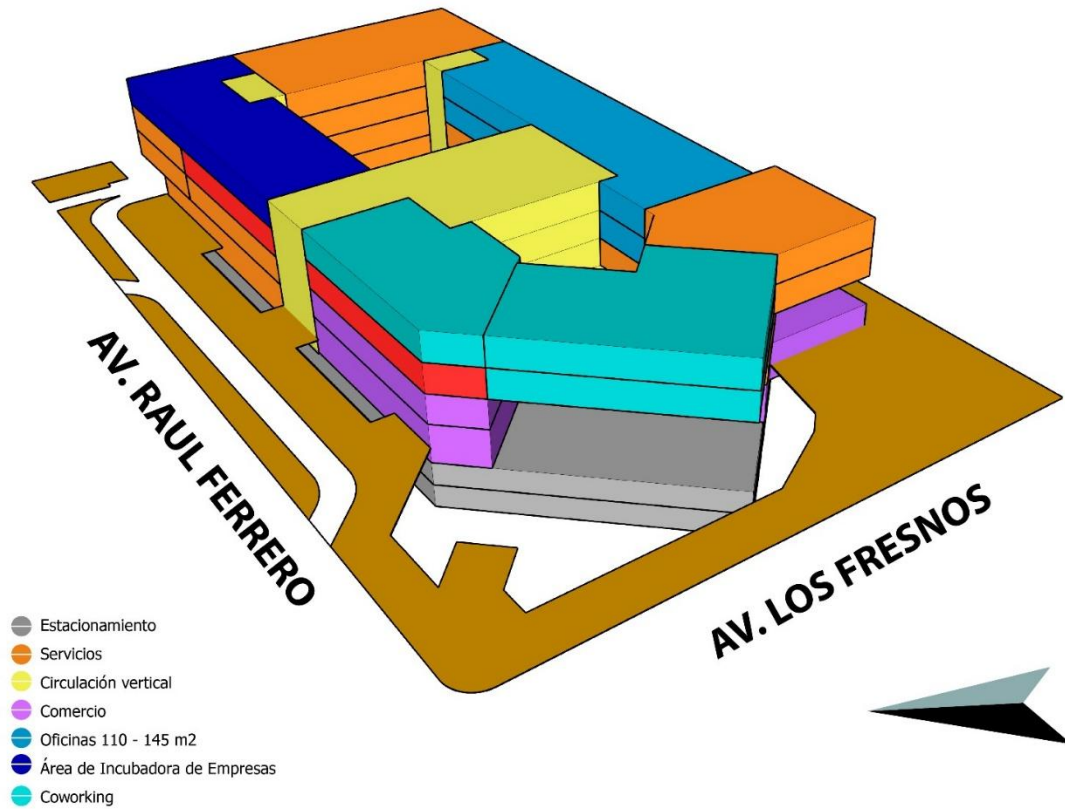


Fig.97. Elaboración Propia. Zonificación de comercio, servicio, aulas y oficinas.

6.14. ACCESOS:

Debido a que el acceso de autos y personas se da por el lado Oeste del Terreno (Desde la Av. El Corregidor hacia la Av. Raúl Ferrero), entonces se ha establecido como ingreso principal el espacio en el cruce de la Av. Los Fresnos con Raúl Ferrero.

El Ingreso peatonal puede tener tres rutas:

La primera ruta es ingresando desde la Av. Los Fresnos, a través de la Plaza Exterior bajando al semisótano mediante escaleras.

La segunda ruta se da por la av. Raúl Ferrero, ingresando mediante rampas y escaleras al Ingreso principal, de igual manera es la salida.

La tercera ruta se da de una forma combinada, es necesario recorrer la pista auxiliar en la Av. Raúl Ferrero para que el auto pueda dejar pasajeros y así poder ingresar al Centro Empresarial.

El Ingreso vehicular se da de dos maneras:

Por la Av. Los Fresnos, se ingresa a la Av. Raúl Ferrero por medio de la pista auxiliar creada hacia la rampa de estacionamientos (Desde la Urb. Las Viñas). La segunda manera es haciendo el ingreso directamente desde la Av. Raúl Ferrero (Desde Surco o la Av. La Molina).

El Ingreso de servicio se da por la Av. Raúl Ferrero hacia la rampa de Servicio que lleva al patio de maniobras ubicado en el Semisótano.

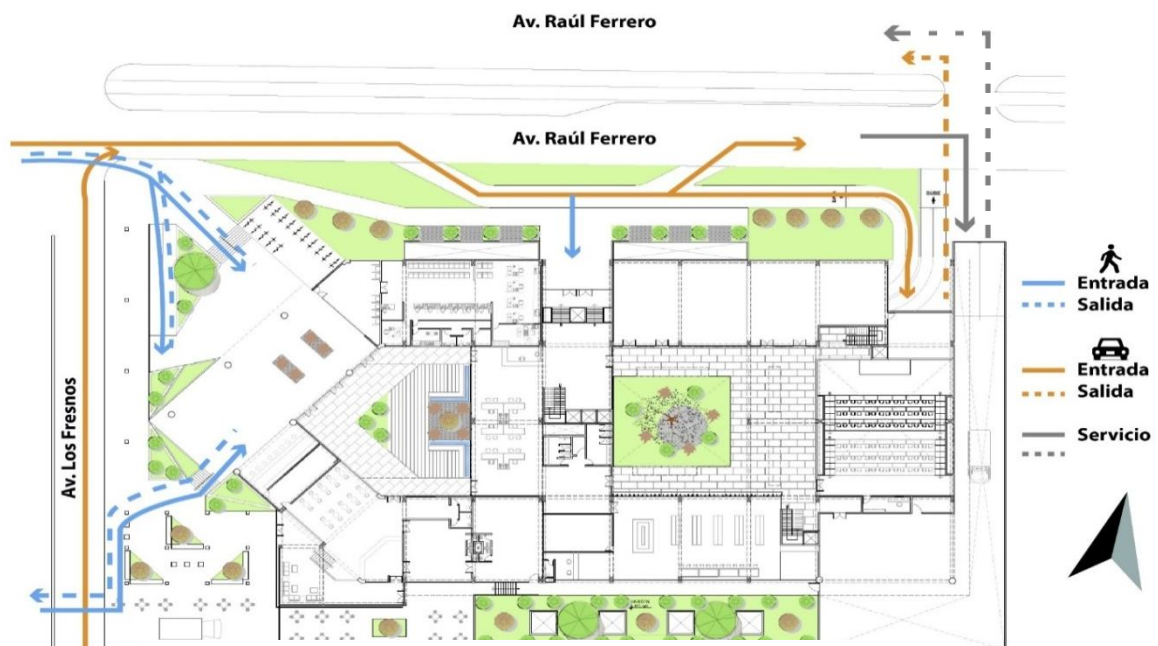


Fig.98. Elaboración Propia. Accesos al proyecto.

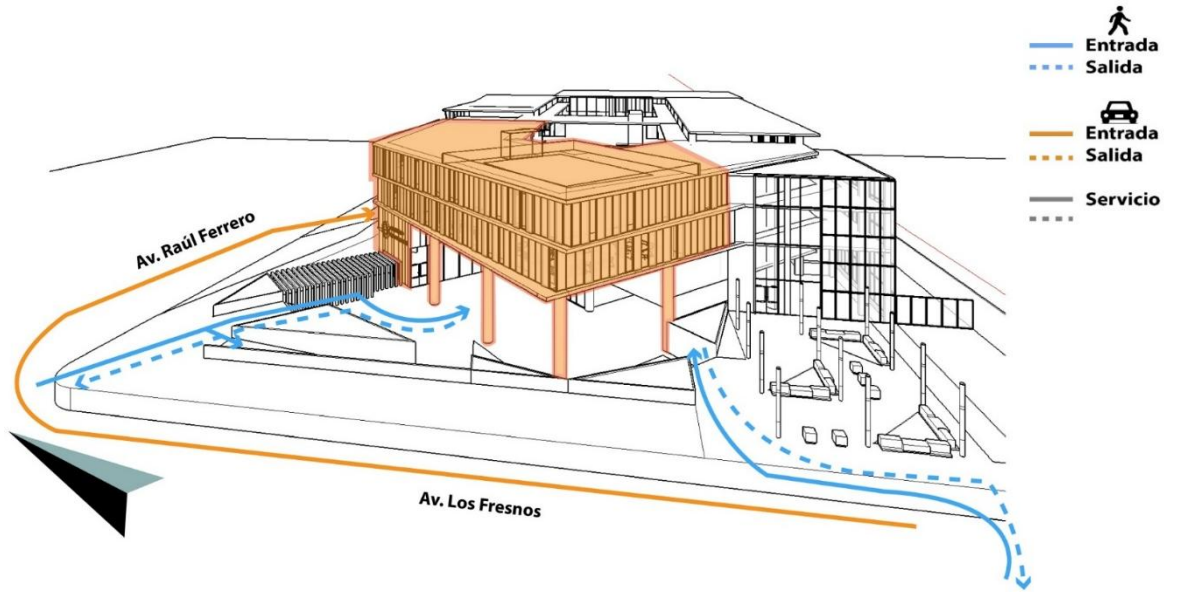


Fig.99. Elaboración Propia. Accesos al proyecto.

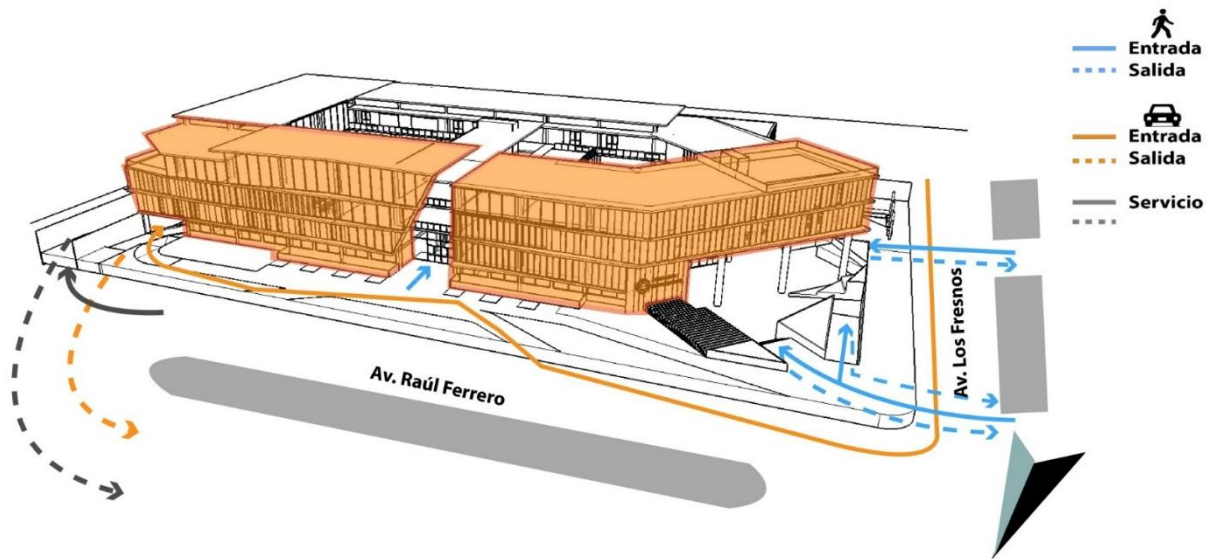


Fig.100. Elaboración Propia. Accesos al proyecto.

6.15. FLUJOS Y CIRCULACIÓN INTERNA:

SEMISÓTANO:

Existen dos tipos de flujos en el Semisótano, uno es del Público, que ingresa al comercio que se encuentra en el Ingreso principal como el Banco y el Restaurante/Cafetería, puede hacer el ingreso a través del Lobby para poder consumir en la Librería.

El Flujo de Usuarios a parte de poder acceder al comercio, puede acceder a los espacios de Servicios ubicados en aquel nivel, como lo son la Sala de Exposición y la Sala de Conferencias. El Ingreso a esos servicios se da por el Lobby Principal y Recepción.

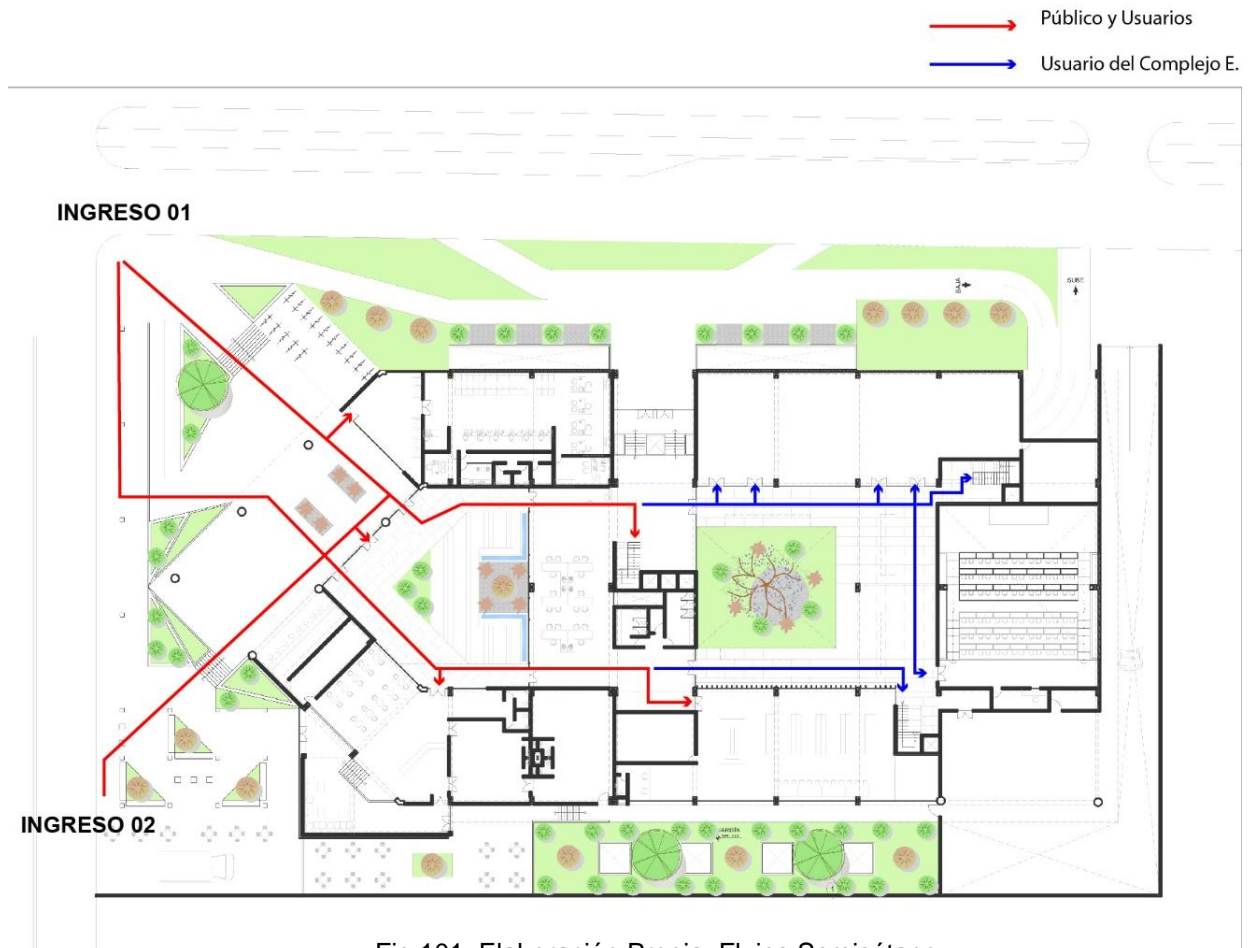


Fig.101. Elaboración Propia. Flujos Semisótano.

PRIMERA PLANTA:

El público puede acceder al comercio mencionado en el Semisótano y a la Notaría ubicada en el Primer Nivel, el resto de servicios serán utilizados por los usuarios del Centro Empresarial.

Los usuarios del Centro Empresarial tendrán un control electrónico y podrán subir al Primer Piso mediante la escalera principal y las secundarias.

El público solo podrá acceder a la primera planta para ingresar a la Notaría mediante la escalera principal, toda información competente al Centro Empresarial se dará en el pool de Oficinas ubicadas en el Lobby del Semisótano, los recorridos o “tours” dentro del proyecto se darán acompañados y con un permiso especial.

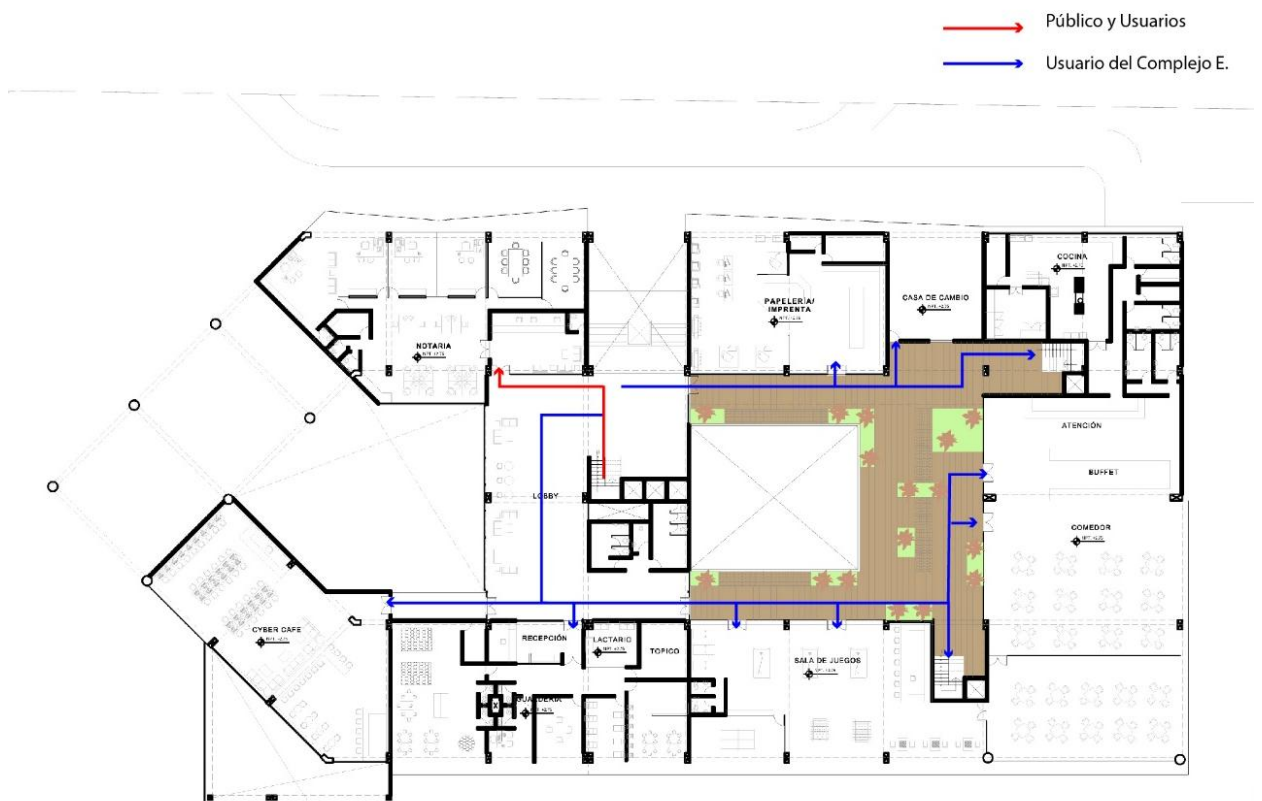


Fig.102. Elaboración Propia. Flujos Primera Planta.

SEGUNDA PLANTA:

Los usuarios del Centro Empresarial pueden acceder a todos los ambientes mediante la escalera principal y escaleras secundarias, se encuentran los servicios de Gimnasio, Spa, Aulas de Capacitación, Oficinas y Biblioteca. En el caso de los Usuarios de Coworking, pueden acceder a todos los servicios, menos al área de oficinas privadas y también a las Oficina Coworking haciendo uso de la escalera interna dentro de la oficina.

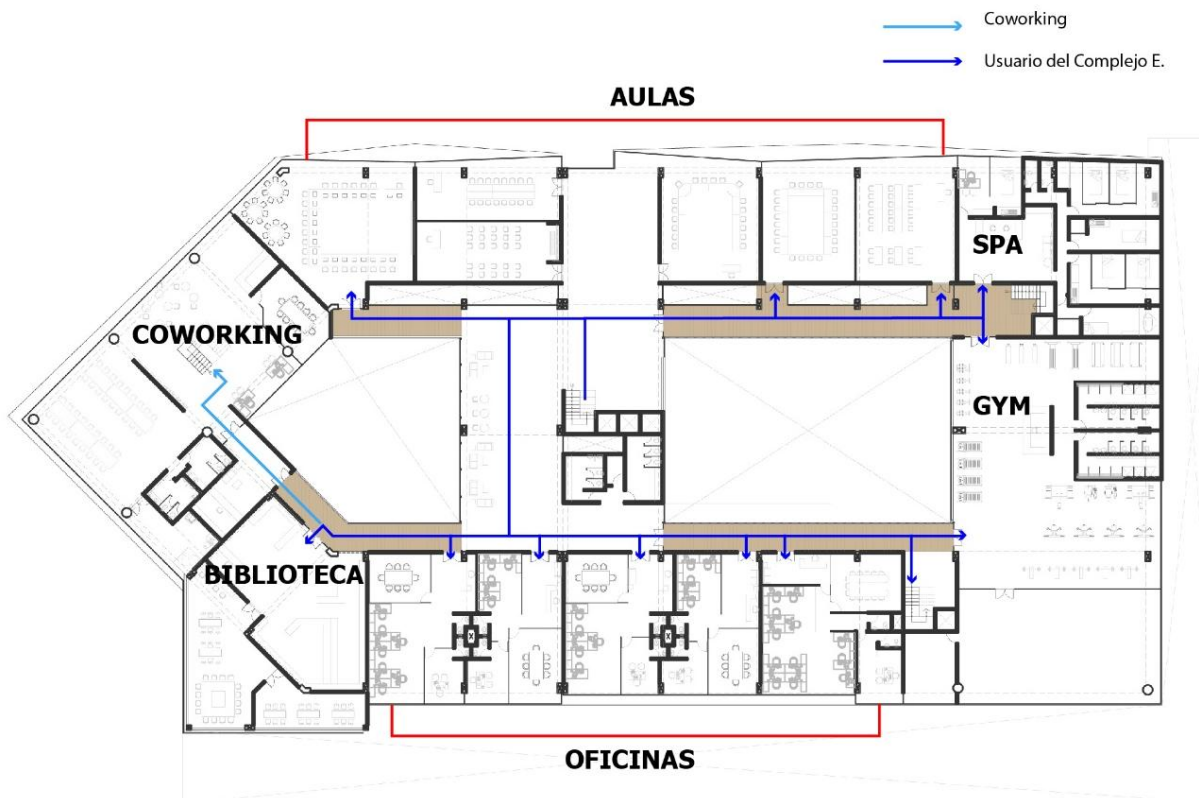


Fig.103. Elaboración Propia. Flujos y distribución de Segunda Planta.

TERCERA PLANTA:

Así como sucede en el Segundo Piso, los usuarios del Centro Empresarial, podrán acceder a sus espacios privados (Coworking, Oficinas tradicionales) mediante las tres escaleras, de igual manera, dichos usuarios pueden hacer uso de la Incubadora de Empresas, al igual que los Usuarios propios de ese servicio (entre ellos los estudiantes de La UNALM).

Los Usuarios de las Oficinas Coworking podrán acceder a su terraza por medio de la escalera interior que existe dentro de la oficina.

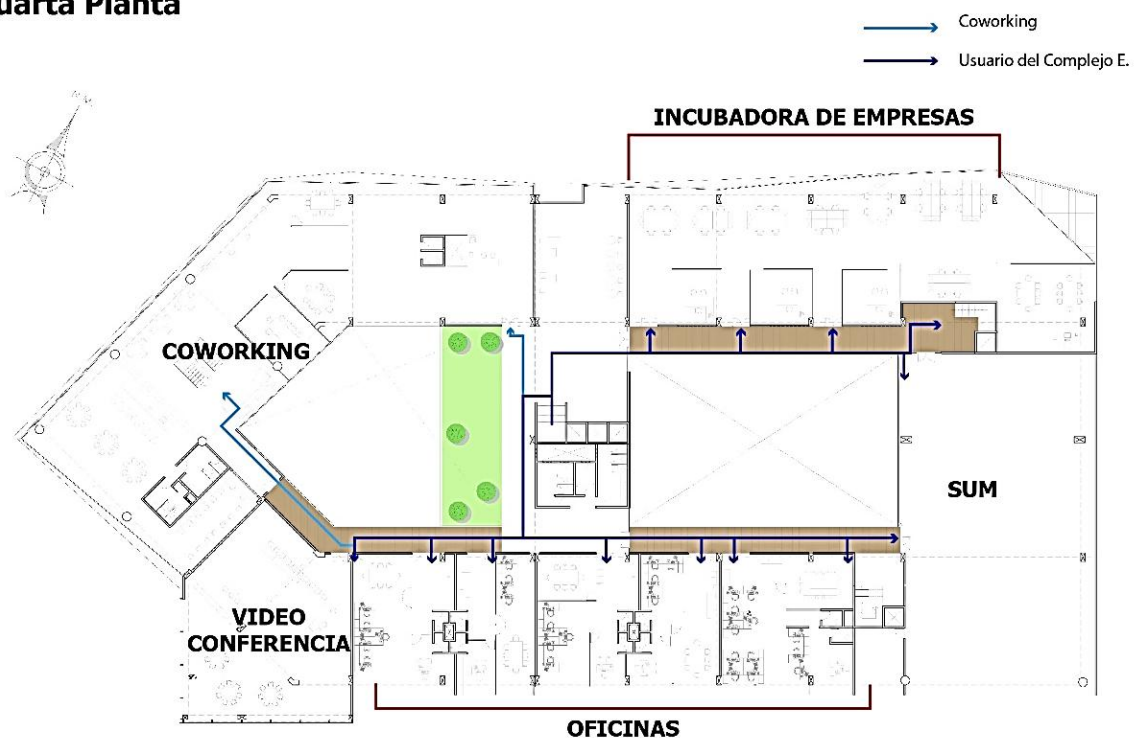
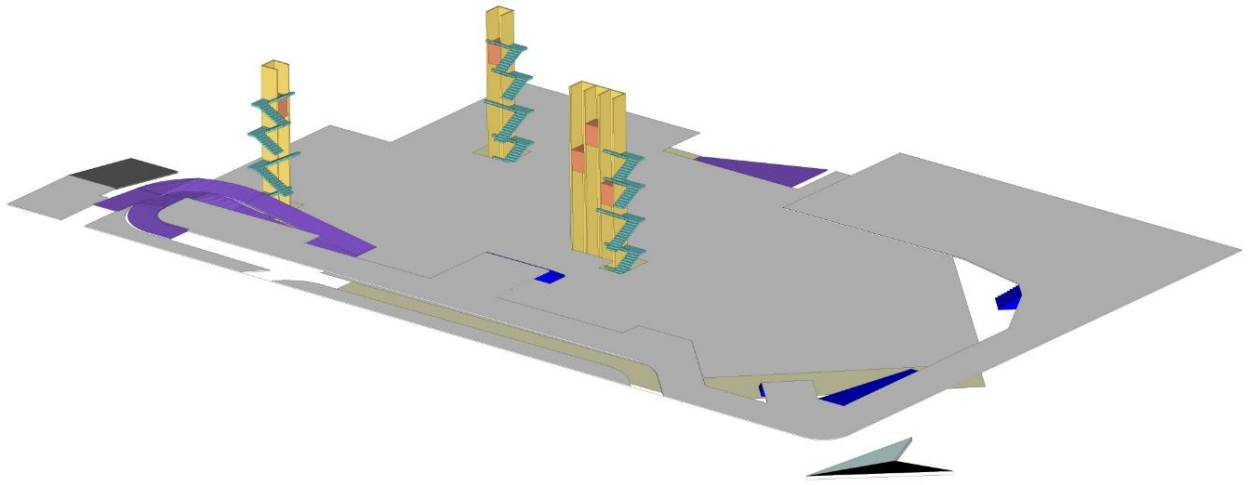
Cuarta Planta

Fig.104. Elaboración Propia. Flujos y distribución de Tercera

6.16. CIRCULACIÓN VERTICAL:

Los accesos se clasifican por cinco ítems:



- Escaleras
- Ascensor
- Escaleras y Rampas de Ingreso
- Rampa para Estacionamiento
- Rampa para Patio de Maniobras

Fig.105. Elaboración Propia. Esquema de circulación vertical

Escaleras: Una principal acompañada por tres ascensores, desde el semisótano hacia el tercer piso.

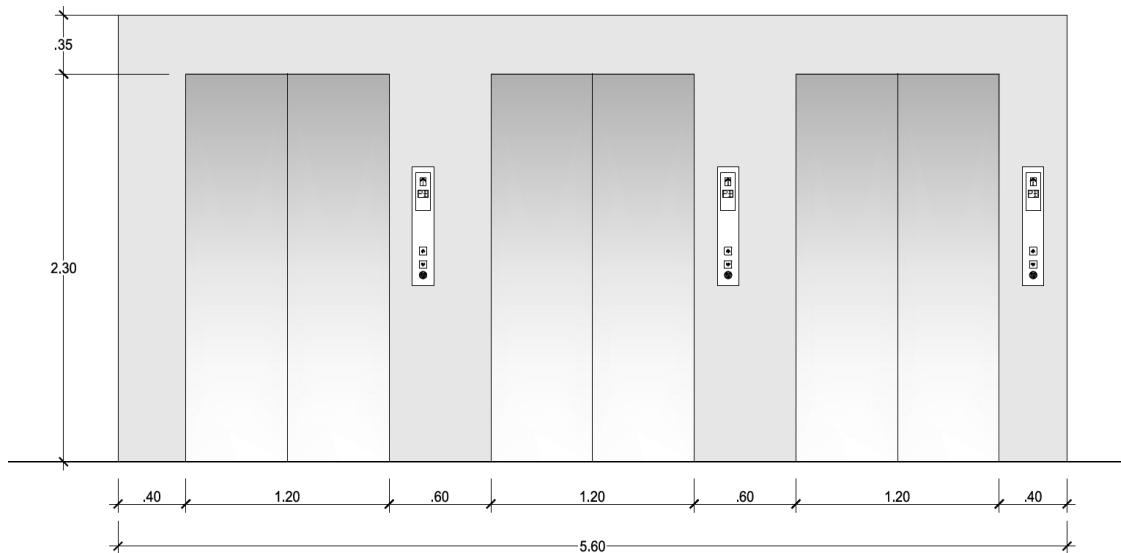


Fig.106. Elaboración Propia. Elevación del núcleo de Ascensores del Hall Principal.

Escaleras y Rampas de Ingreso: Para poder acceder al semisótano mediante la Plaza de Ingreso habrá una rampa de 3.00 m. y una escalera de 5.00 m. de ancho. Para poder acceder al Semisótano desde la Plaza Exterior habrá una escalera de 3.00 m. de ancho, esto se debe a que la mayor afluencia de personas hará su ingreso por la esquina entre las Av. Los Fresnos y Raúl Ferrero.

Para el Ingreso directamente al Lobby, habrá una escalera dividida en dos espacios de 2 metro de ancho cada uno, entre aquellas escaleras habrá un montacargas de discapacitados.

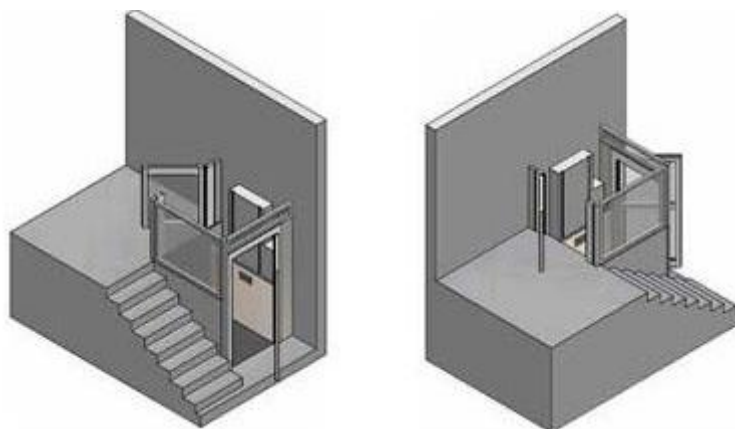


Fig.107. Ejemplo de montacargas de Discapacitados.
Recuperado de: www.nival.es

Rampas para Estacionamientos: Parten desde la vía auxiliar ubicada en la Av. Raúl Ferrero hacia el Sótano 01, luego habrá otra rampa de acceso al Sótano 02, el ancho de estas rampas es de dos sentidos de 3.00 m. de ancho cada uno.

Rampa para Patio de Maniobras: Consiste en una única rampa de 6.00 m. de ancho por donde el camión de abastecimiento ingresa directamente desde la Av. Raúl Ferrero hacia el patio de maniobras ubicado en el Semisótano.

6.17. SEGURIDAD

6.17.1 VULNERABILIDAD

Según el Mapa de Calificación de Provincias según Niveles de Peligros Sísmicos realizado por la Comisión Multisectorial de Reducción de Riesgos en el Desarrollo, en diciembre del 2003, la provincia de Lima se encuentra en el nivel de riesgo Muy Alto. Esto se debe a la alta actividad sísmica que genera la Placa de Nazca. El distrito de La Molina, presenta un comportamiento particular debido a sus tipos de suelo y características geomorfológicas.

Según el informe de Microzonificación Sísmica en el distrito de La Molina del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, las intensidades sísmicas en el distrito de la Molina han ocasionado que ésta sufra daños severos en sus edificaciones y han sido mayores en comparación con otros distritos de la capital.

El distrito de La Molina se encuentra en un área límite entre la parte alta de la región Chala y la parte baja de la región Yunga, de acuerdo a la clasificación de Pulgar Vidal, la parte que corresponde a la región Chala está conformada por tierras aluviales, con terrenos aptos para la agricultura, los cuales ocupan la mayor parte de la superficie del distrito, la zona de la región Yunga, sin embargo está compuesta de terrenos desérticos y arenales no aptos para la agricultura, así como de cerros rocosos.

Como se ha descrito anteriormente, el distrito presenta suelos heterogéneos, por lo que se puede dividir en cuatro zonas con características similares (como se puede observar en el mapa infográfico a continuación), el proyecto se encuentra ubicado en la Zona III:

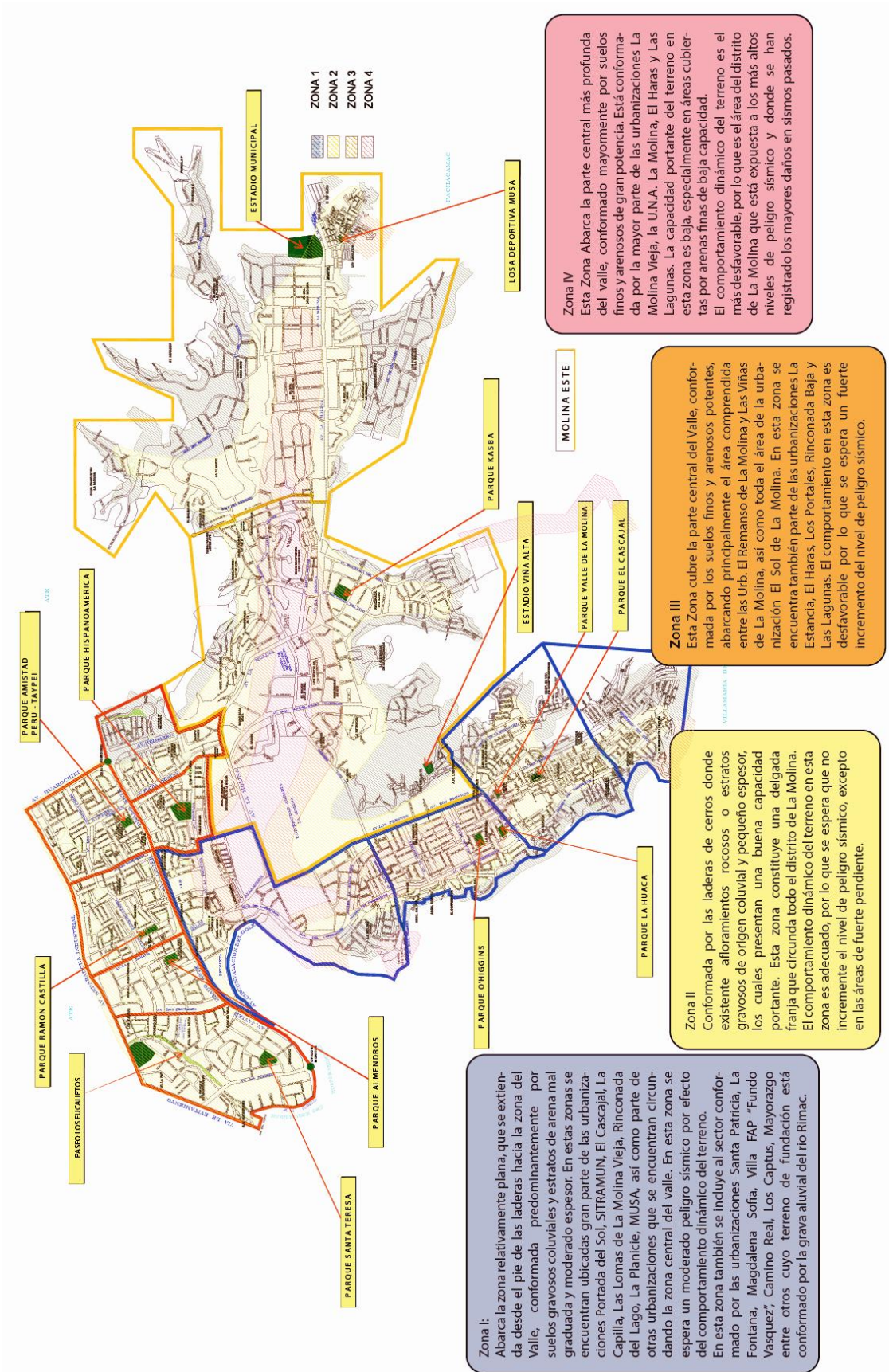


Fig.108. Mapa de Calificación de Provincias según Niveles de Peligros Sísmicos. Recuperado de: Municipalidad de La Molina

Zona III:

Es el sector central de La Molina, conformado por las urbanizaciones Haras de La Molina, Rinconada Baja, Las Lagunas, Portales y la Universidad Agraria La Molina (sector donde se encuentra el terreno del proyecto) tiene un perfil de suelo conformado de manera predominante por suelos arcillosos, limosos y arenosos.

El mapa__ muestra los tipos de suelos a nivel de 1 metro de profundidad, el promedio de la profundidad de una cimentación para edificaciones convencionales. Debido a que el proyecto se encuentra en una zona de suelos arcillosos y arenosos, el diseño de las cimentaciones deberá ser de zapatas conectadas o plateas de cimentación y tendrá las siguientes condiciones:

- La cimentación debe ser segura contra la falla de corte del suelo que la soporta, y.
- Los asentamientos producidos por la carga transmitida por la cimentación deben ser menores que los permisibles para cada tipo de edificación.
- La capacidad de carga admisible para una cimentación corrida de 0.60 m varía de 0.80 Kg/cm² a 1.0 Kg/cm² a la profundidad de cimentación de 1.50 m a 2.00 m.

6.17.2 ESTRUCTURAS:

Dicho estudio está considerado en el diseño de la estructura del proyecto, teniendo en cuenta que se encuentra en una zona de alto peligro sísmico, presentando un sistema estructural de tipo aporticado, subdividido en dos bloques que funcionan de manera independiente cuya junta de dilatación se encuentra en el área central del lobby y bloque de escaleras y ascensores, se compone por columnas, vigas y placas de concreto armado. La cimentación está conformada por zapatas conectadas con vigas de cimentación.

6.17.3 EVACUACIÓN

Las rutas de evacuación se dan desde los diferentes ambientes del proyecto cruzando los pasadizos (en la segunda y tercera planta) hacia el hall principal, de ahí pueden hacer su salida por la fachada secundaria que da a la Av. Raúl Ferrero.

En el semisótano tienen la opción de poder evacuar por la fachada principal, cruzando por el patio de ingreso, así mismo, desde el punto más alejado del proyecto (Sala de Exposición, Sala de conferencias) del semisótano, se debe cruzar por el Hall Principal, que tiene salida directa hacia la Av. Raúl Ferrero.

Con respecto a la señalética, se considerará éstos elementos:
































LEYENDA	
①	 RUTA DE EVACUACIÓN
②	 ZONA DE SEGURIDAD
③	 USO PROHIBIDO EN CASO DE SISMO O INCENDIO
④	 SALIDA ILUMINADA
⑤	 SALIDAFOTOLUMINISCENTES
⑥	 FLECHA DE SALIDA
⑦	 FLECHA DE SALIDA
⑧	 EXTINTOR DE INCENDIOS PQS ABC 6 Kg.
⑨	 EXTINTOR DE INCENDIOS CO2 BC 10 Lbs.
⑩	 EXTINTOR DE INCENDIOS ACETATO DE POTACIO CLASE K
⑪	 SALIDA A NIVEL INFERIOR
⑫	 SALIDA A NIVEL SUPERIOR
⑬	 ATENCION RIESGO ELECTRICO
⑭	 GABINETE CONTRA INCENDIOS
⑮	 PUERTA cortafuego/pr.h/c.a. CON CIERRE AUTOMATICO
⑯	 LUCES DE EMERGENCIA
⑰	 BOTIQUIN DE PRIMEROS AUXILIOS
⑱	 LLAVE SIAMESA
⑲	 SALDIA 2 1/2" PARA CGBVP
⑳	 DETECTOR DE HUMO
㉑	 DETECTOR DE TEMPERATURA
㉒	 CENTRAL DE ALARMA CONTRA INCENDIO
㉓	 ESTACION MANUAL ALARMA DE FUEGO (jalador)
㉔	 LUZ ESTROBOSCÓPICA Y SIRENA
㉕	 PASE 20x20 A 0,30 cm. del NTP. Manguera CGBVP
㉖	 PROHIBIDO FUMAR
㉗	 POZO A TIERRA
㉘	 EXCLUSIVO DISCAPACITADOS
㉙	 CAPACIDAD DE AFORO
⑳	 NUMERO DE PISO
㉑	 ROCIADORES

Fig.109. Leyenda de Señalética



Fig.110. Plano de Evacuación del SEMISOTANO

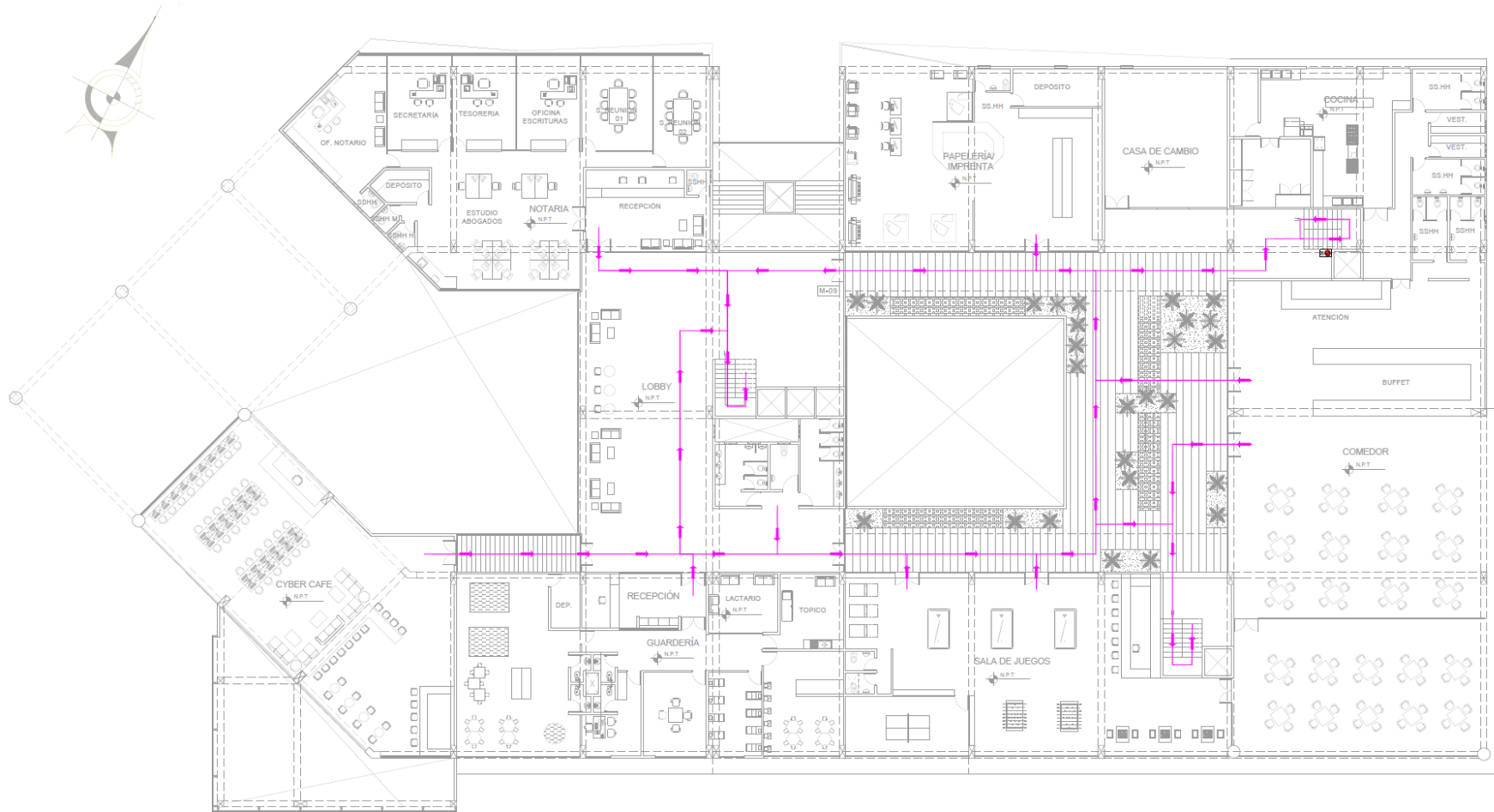


Fig.111. Plano de Evacuación del PRIMER PISO

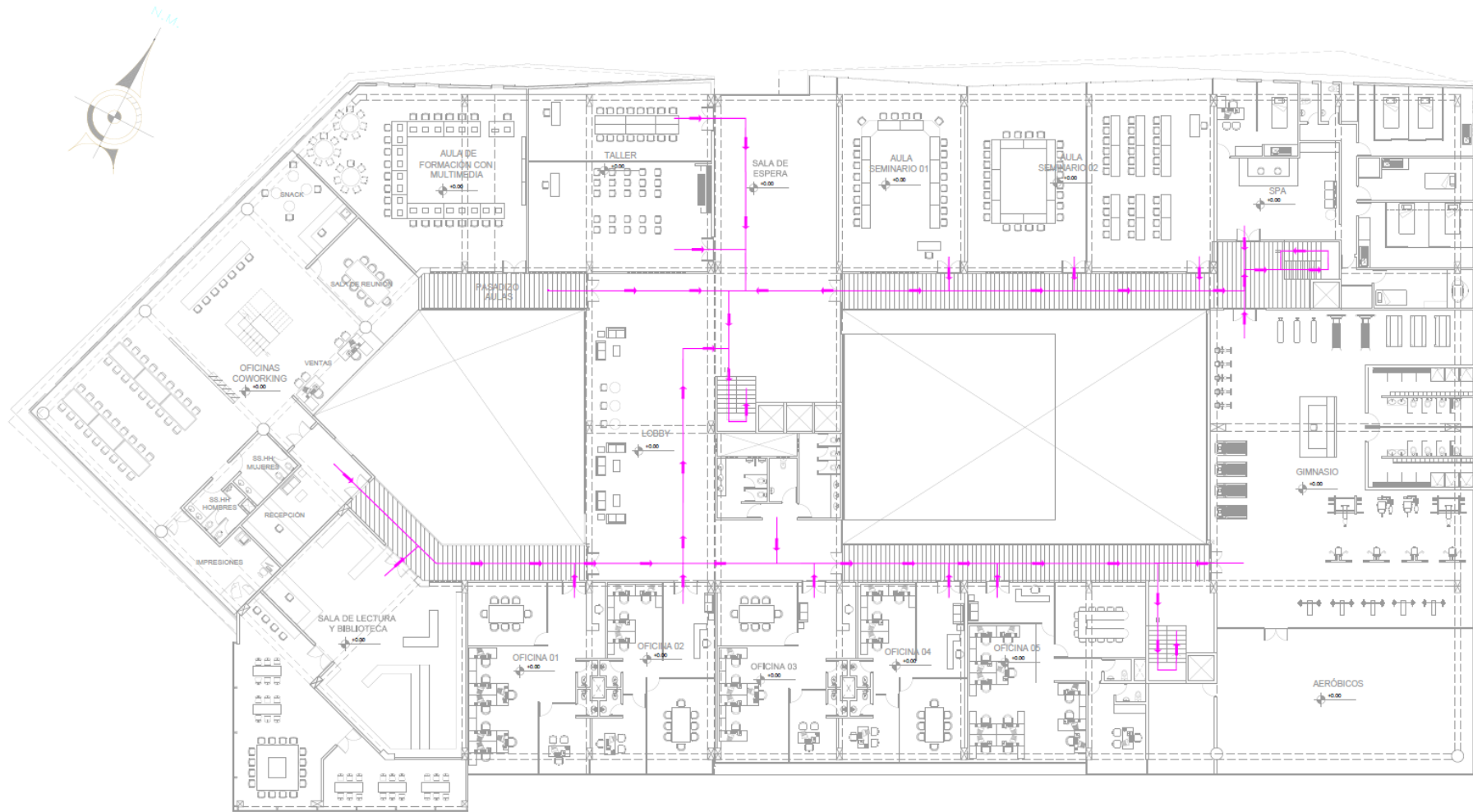


Fig.112. Plano de Evacuación del SEGÚNDO PISO

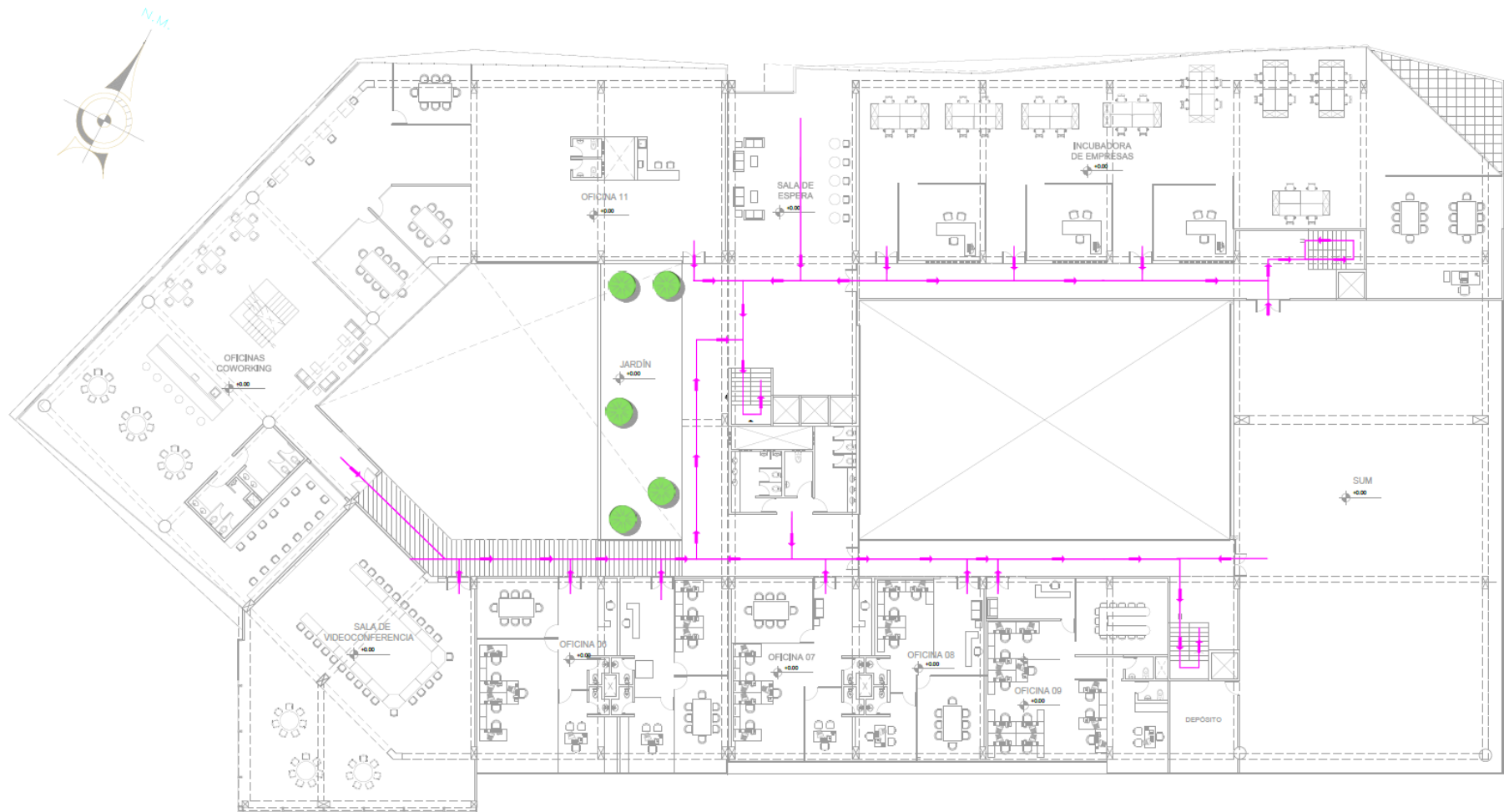


Fig.113. Plano de Evacuación del TERCER PISO

6.18 MATERIALES

Los materiales utilizados en el Centro Empresarial fueron elegidos por la estética, practicidad y fácil mantenimiento.

En la Zona del Hall Principal, Lobby y área de Escaleras, los acabados serán de piso porcelanato de formato 60x60. Las paredes serán revestidas de cemento pulido blanco.

En las zonas de oficinas y Coworking, los acabados principales incluyen cielo raso, piso porcelanato y paredes tarrajeadas y pintadas de blanco.

En las zonas de Comercio igualmente se utilizará porcelanato, las paredes serán tarrajeadas y pintadas de blanco.

En todas aquellas zonas se instalarán ventanas de vidrio templado y mamparas.

Con respecto a la fachada, estará conformada con mamparas de vidrio templado, algunas (en el caso de la zona de Coworking) vidrios templado y opacos alternados, los cuales se cubrirán con paneles metálicos corredizos por el tema de asoleamiento. En la fachada secundaria se utilizará Alucobond alternado con mamparas de vidrio templado.

En el interior y pasadizos, los muros serán de cemento pulido blanco, los pasadizos de la 2da y 3era planta tendrán piso de madera laminada.

6.19 FACHADA:

Recorrido del Sol en verano:

Por la mañana: Provoca que la luz solar caiga sobre el lado Este del proyecto (Patio de Maniobras, Comedor, Gimnasio y SUM), lo cual no perjudica los horarios en los que son utilizados, el Comedor es utilizado mayormente en la tarde, el Gimnasio tiene ambientes protegidos por muros de albañilería y el ambiente iluminado con mamparas es el de la Sala de Aeróbicos, el SUM es utilizado generalmente fuera del horario de oficina, salvo excepciones.

VERANO - MAÑANA 9:00 AM

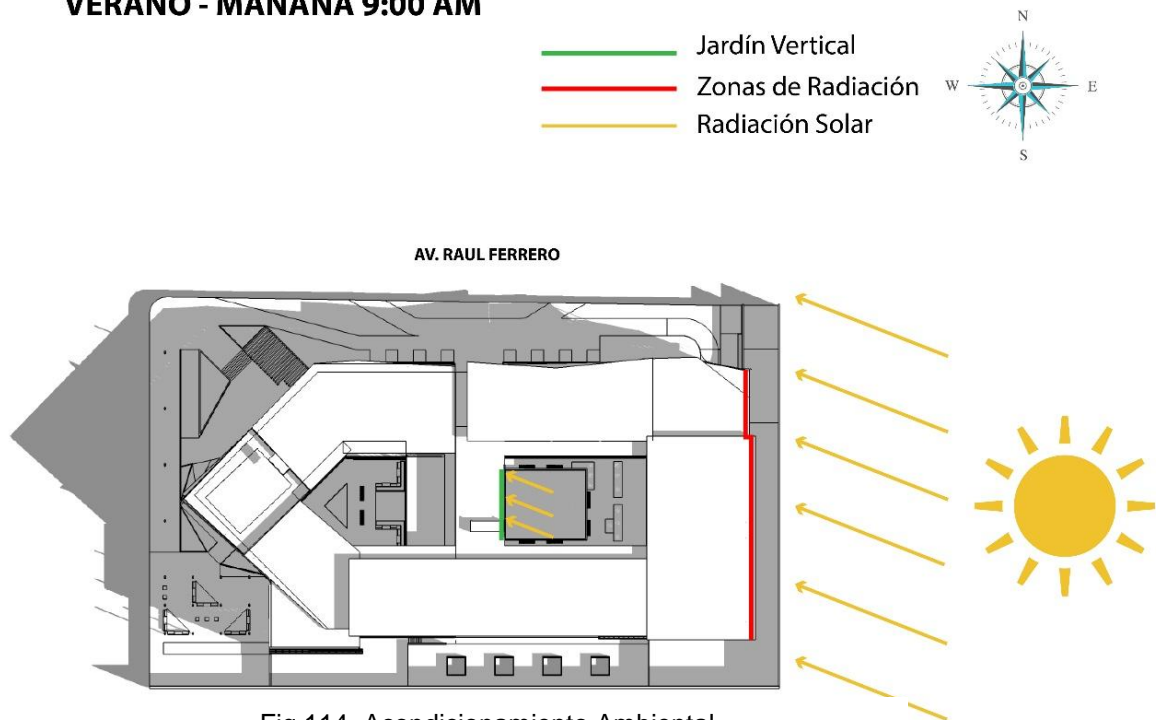


Fig.114. Acondicionamiento Ambiental
VERANO - MAÑANA

Por la tarde: La luz solar cae directamente sobre la fachada de Ingreso Principal en la tarde. Lo cual genera incomodidad debido a que en aquella fachada se encuentra el área de oficinas Coworking.

VERANO - TARDE 3:00 PM

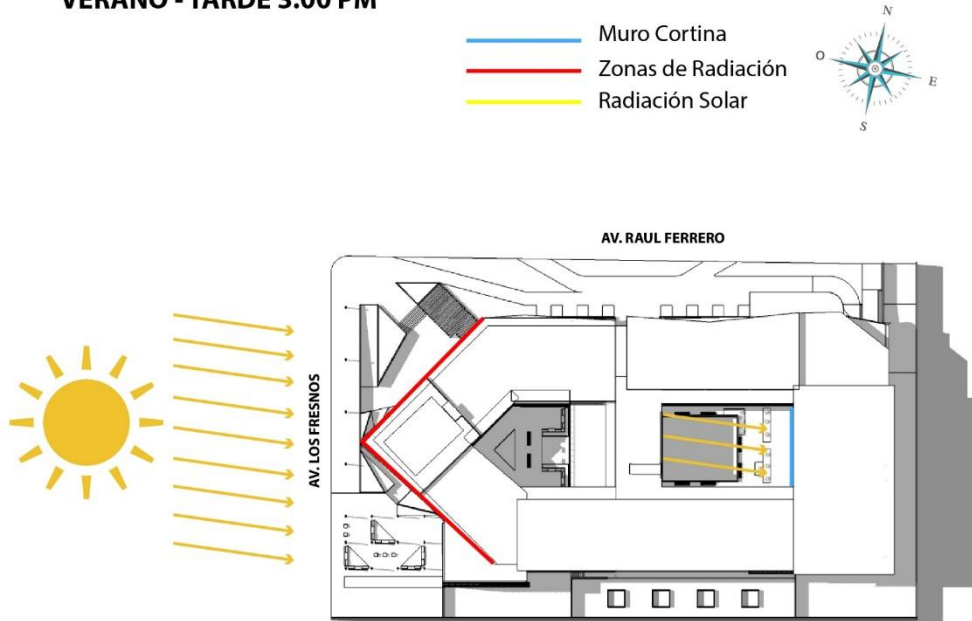


Fig.115. Acondicionamiento Ambiental
VERANO - TARDE

Recorrido del Sol en Invierno:

Por la mañana: Como en verano, provoca que la luz solar caiga sobre el lado Este del proyecto (Patio de Maniobras, Comedor, Gimnasio y SUM), lo cual es beneficioso debido a la necesidad de calor y luz solar en invierno.

INVIERNO - MAÑANA 9:00 AM

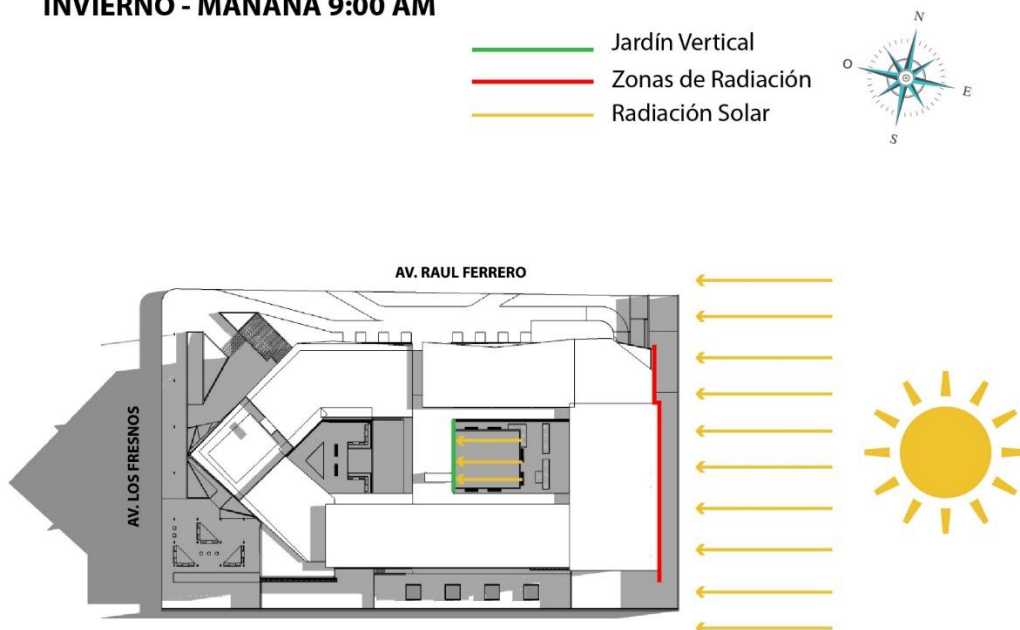


Fig.116. Acondicionamiento Ambiental
INVIERNO - MAÑANA

Por la tarde: Como en verano, la luz solar cae directamente sobre la fachada de Ingreso Principal en la tarde. Lo cual genera incomodidad con respecto a la luz solar en las Oficinas coworking, pero a la vez es beneficioso por el calor solar en invierno.

INVIERNO - TARDE 3:00 PM

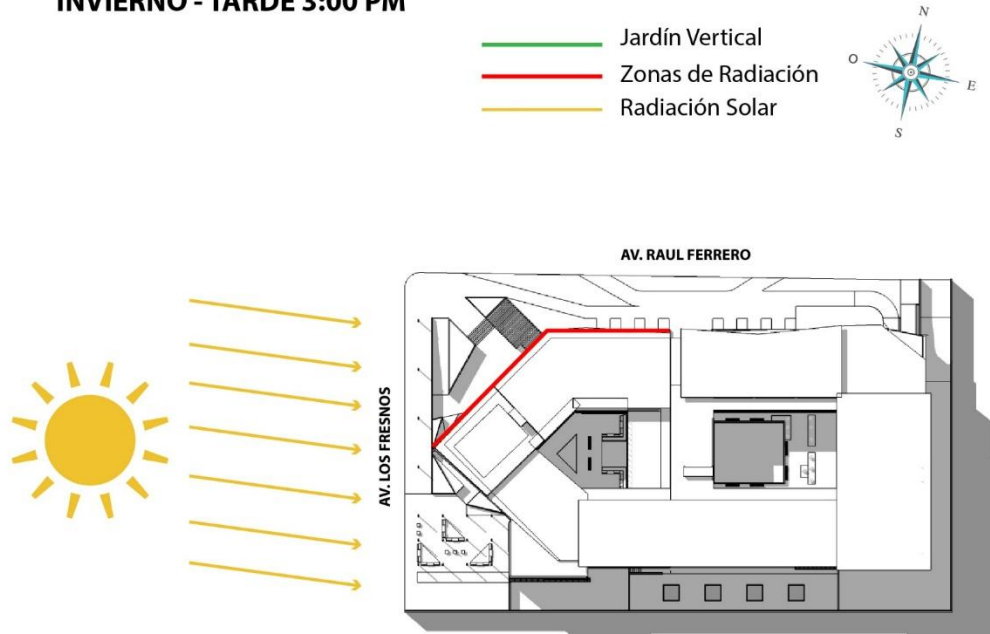


Fig.117. Acondicionamiento Ambiental
INVIERNO -TARDE

Como la luz solar y radiación cae directamente en las Oficinas de Coworking tanto en verano como invierno se optó por una fachada de ventanas fijas de vidrio opaco intercaladas con ventanas corredizas de vidrio translúcido y reflejante para poder controlar la luz solar que cae por las tardes.

Con respecto al problema de ventilación que generaría (porque al tener las ventanas cerradas no habría ventilación natural), se optó por cubrir las ventanas corredizas de vidrio translúcido con paneles corredizos de metal perforado, para que puedan ser abiertas sin la incomodidad que generaría la luz solar en la tarde en la zona de Coworking.

En el caso del Muro Cortina afectado por la radiación solar en la tarde de verano, se optó por utilizar cristales reflectantes.

6.20 PATIOS Y JARDINES:

En el proyecto existen 2 plazas, 2 patios y 5 jardines, los cuales pueden ser visualizados desde muchos ambientes del proyecto.

Plazas:

Plaza Exterior: Se encuentra ubicada en el frente del terreno al lado de la Av. Los Fresnos, tiene como función el descanso y tránsito del público que quiera acceder al Centro Empresarial. Tiene un espacio donde puedan realizarse otras actividades como el consumo de alimentos mediante Food Trucks, ventas de productos o pequeños stands para ferias.

Plaza de Ingreso: Se encuentra en la esquina de la Av. Los Fresnos con la Av. Raúl Ferrero, está techada a doble altura y tiene la intención de atraer al público hacia el Centro Empresarial.

Jardines:

Existen cuatro jardines en el Centro Empresarial.

Jardín Semisótano 01: Alrededor se encuentran la Sala de Exposición, Librería y Sala de Conferencias. Puede ser visualizado desde el patio 2 del Primer Piso.

Jardín Semisótano 02: Se encuentra en el retiro posterior del terreno, al lado de la Librería.

Jardín Tercer Piso: ubicado al lado del Hall de Escalera. Puede ser usado por los usuarios del Centro Empresarial.

Jardín Azotea: Es exclusivo de los usuarios de las Oficinas Coworking y se accede mediante la escalera interior ubicada dentro de las oficinas.

Jardín Vertical: Se encuentra al lado del Jardín del Semisótano 01 y abarca los cuatro niveles del proyecto.

Patios:

Patio de Ingreso: Apenas se ingresa al Centro Empresarial por el semisótano, se transita por el Patio de Ingreso para llegar al Lobby Principal.

Patio: Se encuentra en el Primer piso y se puede ver un vacío en doble altura que permite ver el jardín ubicado en el semisótano.

6.21 PROGRAMA ARQUITECTÓNICO:

SEMISÓTANO		ÁREA PARCIAL (m2)	ÁREA TOTAL (m2)
AMBIENTE	SUB. AMBIENTE		
BANCO	Cajeros Automáticos	55.20	265.70
	Administración	11.30	
	Cocineta	7.70	
	SSHH. Hombre	3.00	
	SSHH. Mujeres	3.00	
	Bóveda	4.60	
	Gerencia	16.80	
	Atención y Ventanilla	153.50	
	Pasadizo	10.60	
RESTAURANTE / CAFETERÍA	Área de mesas	198.00	616.00
	Hall	87.00	
	Terraza	160.00	
	SSHH. Hombres	8.50	
	SSHH. Mujeres	12.00	
	Cocina	43.00	
	Refrigeración	11.00	
	Almacén	11.50	
	SSHH. Hombres/Servicio	10.00	
	SSHH. Mujeres/Servicio	10.00	
	Barra	37.00	
	Kitchenette	28.00	
	S. EXPOSICIÓN	Área de Exposición	
Depósito		48.00	
SALA DE CONFERENCIAS	Área de butacas	298.00	320.00
	Cabina	12.00	
	Depósito	10.00	
LIBRERÍA	Área de libros y venta	272.00	272.00
	SSHH. Personal	2.50	
	Depósito	40.00	
HALL PRINCIPAL	Informe/Ventas	123.00	309.50
	Hall	51.00	
	Recepción	135.50	
SSHH	SSHH. Mujeres	15.00	32.00
	SSHH. Hombres	12.00	
	SSHH. Discapacitados	5.00	

Cuadro de áreas Semisótano. Elaboración Propia.

PRIMERA PLANTA		ÁREA PARCIAL (m2)	ÁREA TOTAL (m2)
AMBIENTE	SUB. AMBIENTE		
NOTARÍA	Recepción	37.00	311.50
	SSH. Recepción	2.00	
	Estudio de Abogados	95.00	
	SSH. Hombre	2.00	
	SSH. Mujeres	2.00	
	Of. Notario	37.00	
	SSH. Notario	2.00	
	Secretaría	25.00	
	Tesorería	24.00	
	Of. Escrituras	24.00	
	S. Reunión 1	25.00	
	S. Reunión 2	26.00	
	Depósito	6.50	
	SSH. Hombre	2.00	
	SSH. Mujeres	2.00	
IMPRESA / PAPELERÍA	Atención y Papelería	175.00	191.00
	Depósito	13.00	
	SSH. Personal	3.00	
CASA DE CAMBIO	Casa de Cambio	68.00	68
COMEDOR	Área de Mesas	467.00	606.60
	SSH. Hombres	8.80	
	SSH. Mujeres	8.80	
	Cocina	61.00	
	SSH. Hombres Personal	12.00	
	SSH. Mujeres Personal	10.00	
	Vestidores Hombres	4.50	
	Vestidores Mujeres	4.50	
	Almacén	8.00	
	Refrigeración	22.00	
SALA DE JUEGOS	Área de Juegos	246.00	250.00
	SSH. Mujeres	2.00	
	SSH. Hombres	2.00	
GUARDERÍA	Sala de Estimulación y Juegos	81.00	262.00
	Depósito	6.00	
	Recepción	25.00	
	Administración	14.00	
	Sala de Profesores	21.00	
	Cuna	18.00	
	Comedor	34.00	
	Tópico	20.00	
	Lactario	16.00	
	Pasadizo	27.00	
CIBERCAFÉ	Cibercafé	230.00	496.50
	Lobby	168.00	
	Hall	65.50	
	Pasadizo	33.00	
SSH	SSH. Mujeres	15.00	32.00
	SSH. Hombres	12.00	
	SSH. Discapacitados	5.00	

Cuadro de áreas Primera Planta. Elaboración Propia.

SEGUNDA PLANTA		ÁREA PARCIAL (m2)	ÁREA TOTAL (m2)
AMBIENTE	SUB. AMBIENTE		
OFICINAS COWORKING	Recepción	21.00	368.00
	Sala de Impresiones	26.00	
	SSHH. Hombres	12.00	
	SSHH. Mujeres	10.00	
	Sala de Reunión	32.00	
	Snack	29.00	
	Pool de Oficinas	238.00	
BIBLIOTECA	Biblioteca y Atención	132.00	132.00
	Sala de Lectura 1	71.00	
	Sala de Lectura 2	33.00	
GIMNASIO	Área de Máquinas y Aeróbicos	490.00	490.00
	SSHH./Vestidor Hombres	27.00	
	SSHH./Vestidor Mujeres	27.00	
AULAS CAPACITACION	Sala de Formación Multimedia	144.00	594.00
	Taller	147.00	
	Aula Seminario 01	102.00	
	Aula Seminario 02	201.00	
OFICINAS TIPO 1 Y TIPO 2 (110-145 m2)	Oficinas 01-05	408.80	567.80
	SSHH. 1 Of. 01-05	10.00	
	SSHH. 2 Of. 01-05	10.00	
	Oficina 06	134.00	
	SSHH. 1	2.50	
	SSHH. 2	2.50	
SPA	Recepción	46.00	178.50
	Sala de Diagnóstico	26.50	
	Sala de Hidromasaje	31.00	
	Sala de Masaje 1	37.00	
	Sala de Masaje 2	32.00	
	SSHH. Hombres	3.00	
	SSHH. Mujeres	3.00	
HALL PRINCIPAL	Sala de Espera	98.00	364.50
	Lobby	168.00	
	Hall	65.50	
	Pasadizo	33.00	
SSHH	SSHH. Mujeres	15.00	32.00
	SSHH. Hombres	12.00	
	SSHH. Discapacitados	5.00	

Cuadro de áreas Segunda Planta. Elaboración Propia.

TERCERA PLANTA		ÁREA PARCIAL (m2)	ÁREA TOTAL (m2)
AMBIENTE	SUB. AMBIENTE		
OFICINAS COWORKING	Sala de Reuniones 1	19.00	494.00
	Sala de Reuniones 2	19.00	
	Sala de Reuniones 3	28.00	
	Sala de Reuniones 4	34.00	
	Pool de Oficinas	324.00	
	SSHH. Hombres	10.00	
	SSHH. Mujeres	11.50	
	Oficina Compartida	48.50	
	Pool Oficinas 2	203.00	
SALA DE VIDEOCONFERENCIA	Sala de Videoconferencia	239.00	239
OFICINAS TIPO 1 Y TIPO 2 (110-145 m2)	Oficinas 06-09	408.80	567.80
	SSHH. 1	10.00	
	SSHH. 2	10.00	
	Oficina 10	134.00	
	SSHH. 1	2.50	
	SSHH. 2	2.50	
INCUBADORA DE EMPRESAS	Incubadora de Empresas	204.50	204.50
HALL PRINCIPAL	Pasadizo 1	59.50	158.00
	Hall	65.50	
	Pasadizo 2	33.00	
SUM	Sum	515.00	515
SSHH	SSHH. Mujeres	15.00	32.00
	SSHH. Hombres	12.00	
	SSHH. Discapacitados	5.00	

Cuadro de áreas Tercera Planta. Elaboración Propia.

6.22 CUADRO DE AFORO:

SEMISÓTANO		M2 POR PERSONA O POR UNIDAD DE MOBILIARIO	AFORO (parcial)	AFORO (total)	AFORO TOTAL
AMBIENTE	SUB. AMBIENTE				
BANCO	Cajeros Automáticos	5 M2/POR PERSONA	53	53	
	Administración				
	Cocineta				
	SSHH. Hombre				
	SSHH. Mujeres				
	Bóveda				
	Gerencia				
	Atención y Ventanilla				
	Pasadizo				
RESTAURANTE / CAFETERÍA	Área de mesas	1.5 M2/POR PERSONAS	132	290	
	Hall	1M2/POR PERSONA	87		
	Terraza	4M2/POR PERSONA	40		
	SSHH. Hombres	10M2/POR PERSONAS	4		
	SSHH. Mujeres				
	Cocina				
	Refrigeración	40M2/POR PERASONAS	0		
	Almacén				
	SSHH. Hombres/Servicio				
	SSHH. Mujeres/Servicio	PERSONA POR UNIDAD DE MOBILIARIO	8		
	Barra				
	Kitchenette				
	S. EXPOSICIÓN	Área de Exposición	3M2 POR PERSONA		
Depósito					
SALA DE CONFERENCIAS	Área de butacas	PERSONA POR UNIDAD DE MOBILIARIO	84	84	
	Cabina	PERSONA POR UNIDAD DE MOBILIARIO	1		
	Depósito	40M2/POR PERASONAS	0		
LIBRERÍA	Área de libros y venta	4.5M2 POR PERSONAS	60	61	
	SSHH. Personal	40M2/POR PERSONAS	1		
	Depósito				
HALL PRINCIPAL	Informe/Ventas	PERSONA POR UNIDAD DE MOBILIARIO	18	91	
	Hall	1.5M2/POR PERSONA	34		
	Recepción	3.5M2/ POR PERSONA	39		
SSHH	SSHH. Mujeres	PERSONA POR UNIDAD DE MOBILIARIO	2	5	717
	SSHH. Hombres	PERSONA POR UNIDAD DE MOBILIARIO	2		
	SSHH. Discapacitados	PERSONA POR UNIDAD DE MOBILIARIO	1		

Cuadro de Aforo de Semisótano. Elaboración Propia.

CENTRO EMPRESARIAL PARA EL EMPRENDEDOR EN LA MOLINA

PRIMERA PLANTA		M2 POR PERSONA O POR UNIDAD DE MOBILIARIO	AFORO (parcial)	AFORO (total)	AFORO TOTAL
AMBIENTE	SUB. AMBIENTE				
NOTARÍA	Recepción	3.5M2/ POR PERSONA	11		
	SHH. Recepción				
	Estudio de Abogados	9.5M2/ POR PERSONA	10		
	SSHH. Hombre				
	SSHH. Mujeres				
	Of. Notario	9.5M2/ POR PERSONA	4		
	SSHH. Notario				
	Secretaría	PERSONA POR UNIDAD DE MOBILIARIO	1		
	Tesorería	PERSONA POR UNIDAD DE MOBILIARIO	1		
	Of. Escrituras	PERSONA POR UNIDAD DE MOBILIARIO	1		
	S. Reunión 1	PERSONA POR UNIDAD DE MOBILIARIO	8		
	S. Reunión 2	PERSONA POR UNIDAD DE MOBILIARIO	8		
	Depósito	40M2/POR PERSONAS	0		
	SSHH. Hombre				
SSHH. Mujeres				43	
IMPRESA / PAPELERÍA	Atención y Papelería	2.8M2 POR PERSONAS	63		
	Depósito	40M2/POR PERSONAS	0		
	SSHH. Personal				63
CASA DE CAMBIO	Casa de Cambio	5M2 POR PERSONAS	14		14
COMEDOR	Área de Mesas	1.5M2 POR PERSONAS	311		
	SSHH. Hombres				
	SSHH. Mujeres				
	Cocina	10M2/POR PERSONAS	6		
	SSHH. Hombres Personal				
	SSHH. Mujeres Personal				
	Vestidores Hombres	3M2/POR PERSONAS	2		
	Vestidores Mujeres	3M2/POR PERSONAS	2		
	Almacén	40M2/POR PERSONAS	0		
	Refrigeración				320
SALA DE JUEGOS	Área de Juegos				
	SSHH. Mujeres	4M2 POR PERSONAS	63		
	SSHH. Hombres				63
GUARDERÍA	Sala de Estimulación y Juegos				
	Depósito				
	Recepción				
	Administración				
	Sala de Profesores	4M2 POR PERSONAS	66		
	Cuna				
	Comedor				
	Tópico				
	Lactario				
	Pasadizo				66
CIBERCAFÉ	Cibercafé	1.5M2 POR PERSONAS	153		
	Lobby	3.5M2/ POR PERSONA	48		
	Hall	1.5M2/ POR PERSONA	44		
	Pasadizo				245
SSHH	SSHH. Mujeres	PERSONA POR UNIDAD DE MOBILIARIO	2		
	SSHH. Hombres	PERSONA POR UNIDAD DE MOBILIARIO	2		
	SSHH. Discapacitados	PERSONA POR UNIDAD DE MOBILIARIO	1		5
					818

Cuadro de Aforo de Primera Planta. Elaboración Propia.

CENTRO EMPRESARIAL PARA EL EMPRENDEDOR EN LA MOLINA

SEGUNDA PLANTA		M2 POR PERSONA O POR UNIDAD DE MOBILIARIO	AFORO (parcial)	AFORO (total)	AFORO TOTAL
AMBIENTE	SUB. AMBIENTE				
OFICINAS COWORKING	Recepción	3.5M2/ POR PERSONA	6	53	
	Sala de Impresiones	9.5M2/ POR PERSONA	3		
	SSHH. Hombres				
	SSHH. Mujeres				
	Sala de Reunión	PERSONA POR UNIDAD DE MOBILIARIO	10		
	Snack	PERSONA POR UNIDAD DE MOBILIARIO	9		
	Pool de Oficinas	9.5M2/ POR PERSONA	25		
BIBLIOTECA	Biblioteca y Atención	4.5M2 POR PERSONAS	29	52	
	Sala de Lectura 1	4.5M2 POR PERSONAS	16		
	Sala de Lectura 2	4.5M2 POR PERSONAS	7		
GIMNASIO	Área de Máquinas y Aeróbicos	4.6M2 POR PERSONAS	107	107	
	SSHH./Vestidor Hombres				
	SSHH./Vestidor Mujeres				
IMPRESA / PAPELERÍA	Sala de Formación Multimedia	PERSONA POR UNIDAD DE MOBILIARIO	45	233	
	Taller	4M2 POR PERSONAS	37		
	Aula Seminario 01	2M2 POR PERSONAS	51		
	Aula Seminario 02	2M2 POR PERSONAS	101		
OFICINAS TIPO 1 Y TIPO 2 (110-145 m2)	Oficinas 01-05	9.5M2/ POR PERSONA	60	60	
	SSHH. 1 Of. 01-05				
	SSHH. 2 Of. 01-05				
	Oficina 06				
	SSHH. 1				
	SSHH. 2				
SPA	Recepción	3.5M2/ POR PERSONA	13	41	
	Sala de Diagnóstico	4.5M2 POR PERSONAS	6		
	Sala de Hidromasaje	4.5M2 POR PERSONAS	7		
	Sala de Masaje 1	4.5M2 POR PERSONAS	8		
	Sala de Masaje 2	4.5M2 POR PERSONAS	7		
	SSHH. Hombres				
	SSHH. Mujeres				
HALL PRINCIPAL	Sala de Espera	4.5M2 POR PERSONAS	22	113	
	Lobby	3.5M2/ POR PERSONA	48		
	Hall	1.5M2/ POR PERSONA	44		
	Pasadizo				
SSHH	SSHH. Mujeres	PERSONA POR UNIDAD DE MOBILIARIO	2	5	665
	SSHH. Hombres	PERSONA POR UNIDAD DE MOBILIARIO	2		
	SSHH. Discapacitados	PERSONA POR UNIDAD DE MOBILIARIO	1		

Cuadro de Aforo de Segunda Planta. Elaboración Propia.

CENTRO EMPRESARIAL PARA EL EMPRENDEDOR EN LA MOLINA

TERCERA PLANTA		M2 POR PERSONA O POR UNIDAD DE MOBILIARIO	AFORO (parcial)	AFORO (total)	AFORO TOTAL
AMBIENTE	SUB. AMBIENTE				
OFICINAS COWORKING	Sala de Reuniones 1	PERSONA POR UNIDAD DE MOBILIARIO	8		
	Sala de Reuniones 2	PERSONA POR UNIDAD DE MOBILIARIO	8		
	Sala de Reuniones 3	PERSONA POR UNIDAD DE MOBILIARIO	8		
	Sala de Reuniones 4	PERSONA POR UNIDAD DE MOBILIARIO	8		
	Pool de Oficinas	9.5M2/ POR PERSONA	34		
	SSHH. Hombres				
	SSHH. Mujeres				
	Oficina Compartida	9.5M2 POR PERSONAS	5		
	Pool Oficinas 2	9.5M2 POR PERSONAS	21	93	
SALA DE VIDEOCONFERENCIA	Sala de Videoconferencia	9.5M2 POR PERSONAS	25	25	
OFICINAS TIPO 1 Y TIPO 2 (110-145 m2)	Oficinas 06-09				
	SSHH. 1				
	SSHH. 2				
	Oficina 10	9.5M2 POR PERSONAS	60		
	SSHH. 1				
	SSHH. 2				60
INCUBADORA DE EMPRESAS	Incubadora de Empresas	9.5M2 POR PERSONAS	22	22	
HALL PRINCIPAL	Pasadizo 1				
	Hall	1.5M2 POR PERSONAS	105		
	Pasadizo 2				105
SUM	Sum	1.5M2 POR PERSONAS	343	343	
SSHH	SSHH. Mujeres	PERSONA POR UNIDAD DE MOBILIARIO	2		
	SSHH. Hombres	PERSONA POR UNIDAD DE MOBILIARIO	2		
	SSHH. Discapacitados	PERSONA POR UNIDAD DE MOBILIARIO	1	5	652

Cuadro de Aforo de Tercera Planta. Elaboración Propia.

6.24 VISTAS DEL PROYECTO



Fig.118. Elaboración propia. Vista de Fachada Principal



Fig.119. Elaboración propia. Vista de Plaza



Fig.120. Elaboración propia. Vista del patio de ingreso



Fig.121. Elaboración propia. Vista del patio 02



Fig.122. Elaboración propia. Vista del aula de capacitación



Fig.123. Elaboración propia. Vista de la Oficina de Coworking

6.25 RELACIÓN DE LÁMINAS

RELACIÓN DE LÁMINAS				
ÍTEM	ESPECIALIDAD	LÁMINA	ESCALA	CONTENIDO
1	GENERALES	LR-01	S/E	LÁMINA RESUMEN-PROBLEMÁTICA
2		LR-02	S/E	LÁMINA RESUMEN-ANÁLISIS URBANO
3		LR-03	S/E	LÁMINA RESUMEN-PROYECTO
4		U-01	INDICADA	UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN
5		G-01	INDICADA	TOPOGRAFÍA
6		G-02	1/150	PLATAFORMAS
7		G-03	1/150	PLOT PLAN
8		G-04	INDICADA	ZONIFICACIÓN Y SECTORIZACIÓN
9		G-05	1/150	ARBORIZACIÓN
10	ARQUITECTURA	A-01	1/150	SÓTANO 02
11		A-02	1/150	SÓTANO 01
12		A-03	1/150	SEMISÓTANO
13		A-04	1/150	PRIMERA PLANTA
14		A-05	1/150	SEGUNDA PLANTA
15		A-06	1/150	TERCERA PLANTA
16		A-07	1/150	TECHOS
17		A-08	1/150	CORTES
18		A-09	1/150	CORTES
19		A-10	1/150	ELEVACIONES
20		A-11	1/150	ELEVACIONES
21		AD-01	1/100	SECTOR SEMISÓTANO
22		AD-02	1/100	SECTOR PRIMERA PLANTA
23		AD-03	1/100	SECTOR SEGUNDA PLANTA
24		AD-04	1/100	SECTOR TERCERA PLANTA
25		AD-05	1/100	SECTOR CORTES
26		AD-06	1/100	SECTOR ELEVACIONES
27		AD-D1	INDICADA	DETALLES GENERALES 01
28		AD-D2	INDICADA	DETALLES GENERALES 02
29		AD-D3	INDICADA	DETALLES ESCALERAS 01
30		AD-D4	INDICADA	DETALLES ESCALERAS 02
31		AD-D5	INDICADA	DETALLES ESCALERAS 03
32		AD-D6	INDICADA	DETALLES ASCENSOR
33		AD-D7	INDICADA	DETALLES JARDÍN VERTICAL
34	ESTRUCTURAS	E-01	INDICADA	CIMENTACIÓN SÓTANO 02
35		E-02	INDICADA	ENCOFRADO SÓTANO 02
36		E-03	INDICADA	ENCOFRADO SÓTANO 01
37		E-04	INDICADA	ENCOFRADO SEMISÓTANO
38		E-05	INDICADA	ENCOFRADO PRIMERA PLANTA
39	I. ELÉCTRICAS	IE-01	INDICADA	I.E. SÓTANOS
40		IE-02	INDICADA	I.E. SEMISÓTANO Y PRIMERA PLANTA
41	I. SANITARIAS	IS-01	1/150	I.S. SÓTANOS
42		IS-02	1/150	I.S. SEMISÓTANO
43		IS-D1	1/50	CÁLCULO DE CISTERNA
44	SEGURIDAD	S-01	1/150	SEGURIDAD SÓTANO 02
45		S-02	1/150	SEGURIDAD SÓTANO 01
46		S-03	1/150	SEGURIDAD SEMISÓTANO
47		S-04	1/150	SEGURIDAD PRIMERA PLANTA
48		S-05	1/150	SEGURIDAD SEGUNDA PLANTA
49		S-06	1/150	SEGURIDAD TERCERA PLANTA

6.26 VIABILIDAD ECONÓMICA:

6.26.1 ESTRATEGIA DE RENTABILIDAD

El Centro Empresarial para el Emprendedor está ubicado en una zona potencialmente favorable para el desarrollo comercial del distrito, el cual actualmente es deficiente debido a la naturaleza residencial de éste y los problemas de conexión y tránsito vehicular, el proyecto plantea aportar un nuevo punto de encuentro para los habitantes de la zona debido a la presencia de áreas públicas en las cuales se realizarán diferentes actividades como la venta de alimentos en Food Trucks, pequeñas ferias y venta de productos en general, así mismo permitiría la continuación de la consolidación comercial en la Av. Raúl Ferrero (por el Oeste del proyecto) que desde aproximadamente 12 años está creciendo comercialmente con la inauguración del CC, Molina Plaza, ubicado a dos cuadras del proyecto.

El proyecto ofrece equipamiento de oficina que actualmente no existe en la zona, sobre todo para el usuario potencial el cual es el trabajador independiente y las microempresas (en un primer grupo), que alquilan espacios de vivienda para uso de oficina en el distrito a falta de un centro empresarial para ellos, en edificaciones que no están diseñadas para aquel uso, aumentando la informalidad en éste aspecto.

El valor agregado del proyecto es el equipamiento que contiene, las aulas de capacitación, salas de conferencias y videoconferencias, salas de juegos, gimnasio, comedor, entre otros servicios para que el usuario pueda desenvolver sus actividades con comodidad, resolviendo así la necesidad de cercanía que abunda en los habitantes del distrito.

El segundo grupo de usuarios potenciales del proyecto, son los estudiantes e integrantes de la Universidad Agraria La Molina, esto se debe a que aquella entidad es propietaria del terreno, por lo tanto, mediante un contrato de usufructo mencionado anteriormente, se podrá cambiar el uso del terreno (actualmente de ZRE) a CZ, cuyos parámetros propuestos respetan el perfil urbano existente y los parámetros del entorno inmediato del terreno, se podrá desarrollar el proyecto y la Universidad podrá utilizar el equipamiento del Centro Empresarial para el beneficio del desarrollo empresarial de sus estudiantes, mediante charlas en la Sala de Conferencias, cursos en las Aulas de capacitación y asesoramiento en la Incubadora de Empresas, entre otros, aspecto que lo favorecería en gran medida. No genera impacto vial o ambiental negativo, debido al gran porcentaje de

aporte que tiene en vías auxiliares de ingreso para no generar problemas en el tráfico y áreas públicas.

Oportunidad de Retorno:

El Centro Empresarial contará con ambientes alquilados a terceros como son las Oficinas (mensualmente), oficinas Coworking (dependiendo los paquetes ofrecidos pueden variar en la frecuencia de días en el mes), ambientes alquilados periódicamente como las Aulas de capacitación, Incubadora de Empresas, Sala de Exposiciones, Sala de Conferencias y de Videoconferencias, ambientes dados a concesión como son el Restaurante/Cafetería, Comedor, Notaría, Papelería e Imprenta, Casa de Cambio, Librería y Banco.

Cálculo de retorno de inversión:

Esquema de Implantación		
Proyecto		Área
Terreno	7087.6	
Área libre	52%	3685.55
Área Ocupada	48%	3402.05
Local (m ²)	1	1151
Servicios	1	3149
Oficinas	1	1650
Sótano 1 (c/u 29m ²)	1	1200.00
Sótano 2 (c/u 29m ²)	1	1200.00
Altura de pisos (Para Comercio)	3	3454.2
Área Construída Total		10653.20

Costos de Construcción			
Tipo	Precio por m ² en \$	Total de m ²	Costo Total
Locales Comerciales	400	3454.2	1381680
Servicios	400	3149	1259600
Oficinas	400	1650	660000
Estacionamientos en Sótano	200	2400.00	480000
			3,781,280.00

Según el Esquema de Implantación se pudo establecer el área construida total que consideraremos para los costos de construcción.

Análisis Estático	
Proyecto	CENTRO EMPRESARIAL PARA EL EMPRENDEDOR
Ubicación	LA MOLINA - LIMA

Tipo	Valor Unitario	Gasto	Porcentaje
1. Terreno			
1.1. Terreno	1	\$1,000,000.00	27.16%
1.2. Legales	1	\$2,000.00	0.05%
2. Proyecto			
2.1. Arquitectura	6	\$63,919.20	1.74%
2.2. Estructuras	1.5	\$15,979.80	0.43%
2.3. Sanitarias	1	\$10,653.20	0.29%
2.4. Mecánicas	1	\$10,653.20	0.29%
2.4. Eléctricas	1	\$10,653.20	0.29%
3. Licencias			
3.1. Anteproyecto	0.30%	\$11,343.84	0.31%
3.2. Proyecto	2.70%	\$102,094.56	2.77%
4. Servicios			
Luz, agua, desagüe	1151	\$460,560.00	12.51%
5. Construcción			
5.1. Locales	400	\$1,381,680.00	
5.3. Estacionamientos en sótano	200	\$480,000.00	
Servicios	400	\$3,149.00	
Oficinas	400	\$1,650.00	
		\$1,866,479.00	50.69%
6. Legales			
Inscripciones	100	\$100.00	0.00%
7. Puesta en Marcha y Publicidad			
7.3. Gerencia	5%	\$127,481.85	3.46%
Total de Inversión		\$3,681,917.85	99.71%

Luego se ha realizado el análisis estático del proyecto, lo cual considera los gastos en trámites, elaboración de expediente técnico, entre otros. El cuadro genera el monto total de inversión. De acuerdo a los datos mostrados en el siguiente cuadro, el proyecto recupera su inversión en un plazo de cuatro años.

INGRESOS POR ARRIENDO DE LOCALES						
Descripción	Superficie arrendable	Valor de arriendo fijo	Valor de arriendo mensual	Derecho a Llave	Promoción y publicidad	
Restaurante/Café	616	\$25.00	\$15,400.00	\$46,200.00	\$1,540.00	
Banco	265	\$25.00	\$6,625.00	\$19,875.00	\$662.50	
Librería	272	\$25.00	\$6,800.00	\$20,400.00	\$680.00	
Notaría	311	\$25.00	\$7,775.00	\$23,325.00	\$777.50	
Guardería	262	\$25.00	\$6,550.00	\$19,650.00	\$655.00	
Comedor	606	\$25.00	\$15,150.00	\$45,450.00	\$1,515.00	
Papelería	191	\$25.00	\$4,775.00	\$14,325.00	\$477.50	
Casa de Cambio	68	\$25.00	\$1,700.00	\$5,100.00	\$170.00	
Gimnasio	490	\$25.00	\$12,250.00	\$36,750.00	\$1,225.00	
Spa	178	\$25.00	\$4,450.00	\$13,350.00	\$445.00	
Oficinas	1135	\$10.00	\$11,350.00	\$34,050.00	\$1,135.00	
Oficinas Coworking	1065	\$5.00	\$5,325.00	\$15,975.00	\$532.50	
			\$98,150.00	\$294,450.00	\$9,815.00	
						SUB.TOTAL / 1ER MES
						\$402,415.00

TOTAL DE INGRESOS MES	
1	\$402,415.00
TOTAL INGRESOS MES	\$107,965.00

Descripcion	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5
Restaurante/Café	\$63,140.00	\$16,940.00	\$16,940.00	\$16,940.00	\$16,940.00
Banco	\$27,162.50	\$7,287.50	\$7,287.50	\$7,287.50	\$7,287.50
Librería	\$27,880.00	\$7,480.00	\$7,480.00	\$7,480.00	\$7,480.00
Notaría	\$31,877.50	\$8,552.50	\$8,552.50	\$8,552.50	\$8,552.50
Guardería	\$26,855.00	\$7,205.00	\$7,205.00	\$7,205.00	\$7,205.00
Comedor	\$62,115.00	\$16,665.00	\$16,665.00	\$16,665.00	\$16,665.00
Papelería	\$19,577.50	\$5,252.50	\$5,252.50	\$5,252.50	\$5,252.50
Casa de Cambio	\$6,970.00	\$1,870.00	\$1,870.00	\$1,870.00	\$1,870.00
Gimnasio	\$50,225.00	\$13,475.00	\$13,475.00	\$13,475.00	\$13,475.00
Spa	\$18,245.00	\$4,895.00	\$4,895.00	\$4,895.00	\$4,895.00
Oficinas	\$46,535.00	\$12,485.00	\$12,485.00	\$12,485.00	\$12,485.00
Oficinas Coworking	\$21,832.50	\$5,857.50	\$5,857.50	\$5,857.50	\$5,857.50
TOTAL MENSUAL	\$402,415.00	\$107,965.00	\$107,965.00	\$107,965.00	\$107,965.00

Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12		
\$16,940.00	\$16,940.00	\$16,940.00	\$16,940.00	\$16,940.00	\$16,940.00	\$16,940.00		
\$7,287.50	\$7,287.50	\$7,287.50	\$7,287.50	\$7,287.50	\$7,287.50	\$7,287.50		
\$7,480.00	\$7,480.00	\$7,480.00	\$7,480.00	\$7,480.00	\$7,480.00	\$7,480.00		
\$8,552.50	\$8,552.50	\$8,552.50	\$8,552.50	\$8,552.50	\$8,552.50	\$8,552.50		
\$7,205.00	\$7,205.00	\$7,205.00	\$7,205.00	\$7,205.00	\$7,205.00	\$7,205.00		
\$16,665.00	\$16,665.00	\$16,665.00	\$16,665.00	\$16,665.00	\$16,665.00	\$16,665.00		
\$5,252.50	\$5,252.50	\$5,252.50	\$5,252.50	\$5,252.50	\$5,252.50	\$5,252.50		
\$1,870.00	\$1,870.00	\$1,870.00	\$1,870.00	\$1,870.00	\$1,870.00	\$1,870.00		
\$13,475.00	\$13,475.00	\$13,475.00	\$13,475.00	\$13,475.00	\$13,475.00	\$13,475.00		
\$4,895.00	\$4,895.00	\$4,895.00	\$4,895.00	\$4,895.00	\$4,895.00	\$4,895.00		
\$12,485.00	\$12,485.00	\$12,485.00	\$12,485.00	\$12,485.00	\$12,485.00	\$12,485.00		
\$5,857.50	\$5,857.50	\$5,857.50	\$5,857.50	\$5,857.50	\$5,857.50	\$5,857.50		
\$107,965.00	\$107,965.00	\$107,965.00	\$107,965.00	\$107,965.00	\$107,965.00	\$107,965.00	\$1,590,030.00	TOTAL ANUAL

Descripcion	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4		
INVERSION	-\$3,681,917.85						
INGRESOS ANUALES		\$1,590,030.00	\$1,295,580.00	\$1,295,580.00	\$1,295,580.00		
GASTOS ANUALES 30%		\$477,009.00	\$388,674.00	\$388,674.00	\$388,674.00		
SALDO NETO ANUAL	-\$3,681,917.85	\$1,113,021.00	\$906,906.00	\$906,906.00	\$906,906.00	\$151,821.15	TOTAL
FLUJO DE CAJA		-					
ACUMULADO	-\$3,681,917.85	2,568,896.8500	-1,661,990.8500	-755,084.8500	151,821.1500		SALDO POSITIVO AÑO DE RECUPERACION

7. CONCLUSIONES

Se ha tomado el tema de Oficinas, por lo cual necesita realizar un estudio acerca de la situación laboral y de espacios de oficinas en el distrito de La Molina y Lima Metropolitana, así como un estudio acerca de la población en el distrito en términos sociales, lo cual permite identificar necesidades reales del usuario.

Un Centro Empresarial para El Emprendedor brinda servicios a la población que beneficia a corto, mediano y largo plazo, condicionado por la naturaleza del contrato de usufructo del terreno

Del presente estudio del proyecto Centro Empresarial para el Emprendedor en La Molina se ha concluido que:

- El distrito de La Molina tiene una fuerte demanda en el campo de oficinas y espacios de trabajo para los profesionales independientes y MYPES, el cual se agrava y dificulta por la deficiente accesibilidad y número de vías que conectan el distrito con otros, lo cual genera una necesidad de cercanía para realizar actividades cotidianas.
- El Centro Empresarial para El Emprendedor permite continuar el eje comercial en consolidación que existe por el lado oeste del terreno (C.C Molina Plaza), lo cual es beneficioso para la zona, así mismo no afecta la situación vial, manteniendo el flujo de las vías colindantes.
- El aporte al espacio público es necesario en el distrito para el distrito de La Molina, ya que, si bien el distrito tiene numerosas áreas verdes, no tiene plazas comunes o áreas de recreación que necesitan sus habitantes, por lo tanto el planteamiento de plazas públicas en el Centro Empresarial sería beneficioso para la mejora del distrito.
- El usuario potencial del Centro Empresarial está conformado por un sector desatendido del distrito, el cual comprende a los profesionales independientes y microempresas que no tienen un lugar donde desenvolverse con las características que necesitan de acuerdo a sus demandas de tipo laboral, en este caso es el tipo Coworking y espacios dedicados a emprendedores, como centros de capacitación, incubadora de empresas, comercio especializado, entre otros. Optando por un centro empresarial que tenga éstos servicios de tipo laboral y comercial, se cubre aquella necesidad y beneficiará a los habitantes del distrito.

8. INDICE DE FIGURAS:

<u>Fig.1.</u> Ciudad Compacta. Recuperado de: oestearquitectos.blogspot.pe	13
<u>Fig.2.</u> Ciudad Difusa. Recuperado de: oestearquitectos.blogspot.pe	14
<u>Fig.3.</u> Vista exterior. Recuperado de: www.archdaily.com	20
<u>Fig.4.</u> Equipamiento cercano. Elaboración propia de la imagen satelital de Google maps	20
<u>Fig.5.</u> Vista aérea. Elaboración propia y toma de imagen de: Google Earth	21
<u>Fig.6.</u> Comercio automotriz. Recuperado de: Google Earth	21
<u>Fig.7.</u> Comercio automotriz. Recuperado de: Google Earth	21
<u>Fig.8.</u> Esquema de volumetría. Elaboración propia y recuperada de: www.archdaily.com	22
<u>Fig.9.</u> Vista exterior y lenguaje de volúmenes. Elaboración propia y recuperada de: www.archdaily.com	23
<u>Fig.10.</u> Plano de distribución 2da planta. Elaboración propia y recuperada de: www.archdaily.com	23
<u>Fig.11.</u> Vista del parque central. Elaboración propia y recuperada de: www.archdaily.com	23
<u>Fig.12.</u> Corte y distribución. Elaboración propia y recuperada de: www.archdaily.com	24
<u>Fig.13.</u> Vista Exterior. Recuperado de: www.archdaily.com	25
<u>Fig.14.</u> Ubicación del proyecto. Recuperado de: Google Earth	26
<u>Fig.15.</u> Ubicación del proyecto. Recuperado de: Google Earth	26
<u>Fig.16.</u> Vista de la volumetría. Recuperado de: www.shl.dk	27
<u>Fig.17.</u> Vista del espacio público. Recuperado de: www.archdaily.com	27
<u>Fig.18.</u> Accesos peatonales y espacios públicos. Elaboración propia y recuperada de: www.archdaily.com	28
<u>Fig.19.</u> Vista Exterior del Globant Iconic Building. Recuperado de: www.archdaily.com	29
<u>Fig.20.</u> Organización y corte del Globat Iconic Building. Recuperado de: www.archdaily.com	30
<u>Fig.21.</u> Actividades en el Núcleo-Core. Recuperado de: www.archdaily.com	31
<u>Fig.22.</u> Nivel 4, espacio de trabajo. Recuperado de: www.archdaily.com	31
<u>Fig.23.</u> Actividades dentro del anillo del Programa Complementario. Recuperado de: w.archdaily.com	32
<u>Fig.24.</u> Parasoles. Recuperado de: www.archdaily.com	32
<u>Fig.25.</u> Exterior de Google EMEA. Recuperado de: www.archdaily.com	33
<u>Fig.26.</u> Primera planta de Google EMEA. Recuperado de: www.archdaily.com	34

<u>Fig.27.</u> Sala de juegos de Google EMEA. Recuperado de: www.archdaily.com	35
<u>Fig.28.</u> Tobogán, Google EMEA. Recuperado de: www.archdaily.com	35
<u>Fig.29.</u> Áreas de encuentro, Google EMEA. Recuperado de: www.archdaily.com	36
<u>Fig.30.</u> Biblioteca, Google EMEA. Recuperado de: www.archdaily.com	36
<u>Fig.31.</u> Sala de Reunión, Google EMEA. Recuperado de: www.archdaily.com	37
<u>Fig.32.</u> Área de trabajo, Google EMEA. Recuperado de: www.archdaily.com	37
<u>Fig.33.</u> Ubicación del proyecto. Vietnam. Recuperado de: Google Earth	38
<u>Fig.34.</u> MIA Estudio de diseño. Estudio. Vietnam. Recuperado de: www.archdaily.com	39
<u>Fig.35.</u> MIA Estudio de diseño. Esquema de distribución. Vietnam. Recuperado de: www.archdaily.com	39
<u>Fig.36.</u> MIA Estudio de diseño. Estudio. Vietnam. Recuperado de: www.archdaily.com	40
<u>Fig.37.</u> MIA Estudio de diseño. Espacios exteriores. Vietnam. Recuperado de: www.archdaily.com	40
<u>Fig.38.</u> MIA Estudio de diseño. Espacios exteriores. Vietnam. Recuperado de: www.archdaily.com	41
<u>Fig.39.</u> Comunal Coworking. Esquema de distribución. Barranco, Lima. Recuperado de: www.archdaily.com	42
<u>Fig.40.</u> Comunal Coworking. Área de trabajo. Barranco, Lima. Recuperado de: http://comunalcoworking.com/barranco-2/	43
<u>Fig.41.</u> Comunal Coworking. Área de reuniones. Barranco, Lima. Recuperado de: http://comunalcoworking.com/barranco-2/	43
<u>Fig.42.</u> Comunal Coworking. Área de estudio. Barranco, Lima. Recuperado de: http://comunalcoworking.com/barranco-2/	43
<u>Fig.43.</u> Comunal Coworking. Área de lectura. Barranco, Lima. Recuperado de: http://comunalcoworking.com/barranco-2/	44
<u>Fig.44.</u> Comunal Coworking. Área de descanso. Barranco, Lima. Recuperado de: http://comunalcoworking.com/barranco-2/	44
<u>Fig.45.</u> El Comercio, 2012. Infografía de vías y proyectos de La Molina. Recuperada de: http://elcomercio.pe/	56
<u>Fig.46.</u> Comunal Coworking, 2015. Salas de reunión. Recuperado de: comunalcoworking.com/	66
<u>Fig.47.</u> Stars Camp, 2016. Taller. Recuperado de: www.starscamp.net/	67
<u>Fig.48.</u> Universidad Alas Peruanas. Evolución del distrito por etapas.	72
<u>Fig.49.</u> Universidad Alas Peruanas. Trama Urbana	72

<u>Fig.50.</u> Límites del Distrito de La Molina. Recuperado de: Instituto Nacional de Estadísticas e Informática (Mapa Referencial)	73
<u>Fig.51.</u> Plano de Zonificación de los alrededores al área de proyecto del Distrito de La Molina. Recuperado de: Página web Municipalidad de La Molina	74
<u>Fig.52.</u> Plano de Uso de Suelo de los alrededores al área de proyecto del Distrito de La Molina. Recuperado de: Página web de la Municipalidad de La Molina	75
<u>Fig.53.</u> Imagen del cruce entre la Av. Javier Prado con la Av. La Molina Recuperado de: Google Earth	76
<u>Fig.54.</u> Atlantia search. Ilustración sobre necesidades laborales del Millennial. Recuperado de: Global Shapers Annual Survey 2016	81
<u>Fig. 55.</u> UNALM. Estudiantes de la Universidad Agraria.	84
<u>Fig.56.</u> Google Earth. Lima, Perú, 2016. Oficina en La Molina, Jr. Castilla	89
<u>Fig.57.</u> Google Earth. Lima, Perú, 2016. Oficina en La Molina, Ca. Sta Cruz de Tenerife	89
<u>Fig.58.</u> Google Earth. Lima, Perú, 2016. Oficina en La Molina.	90
<u>Fig.59.</u> Elaboración propia. Lima, Perú, 2016. Plano de Localización	92
<u>Fig.60.</u> Elaboración propia. Lima, Perú, 2016. Dimensiones del terreno.	93
<u>Fig.61.</u> Elaboración propia. Lima, Perú, 2016. Corte de vía B-B, Av. Los Fresnos.	94
<u>Fig.62.</u> Elaboración propia. Lima, Perú, 2016. Vista del terreno desde la Av. Los Fresnos.	94
<u>Fig.63</u> Elaboración propia. Lima, Perú, 2016. Vista del terreno desde la Av. Los Fresnos.	95
<u>Fig.64.</u> Elaboración propia. Lima, Perú, 2016. Corte de vía A-A, Av. Raúl Ferrero.	95
<u>Fig.65.</u> Elaboración propia. Lima, Perú, 2016. Vista de la UNALM y del terreno desde la Av. Raúl Ferrero.	96
<u>Fig.66.</u> Elaboración propia. Lima, Perú, 2016. Vista del terreno desde la Av. Raúl Ferrero.	96
<u>Fig.67.</u> Elaboración propia. Lima, Perú, 2016. Vista del terreno desde la Av. Raúl Ferrero.	97
<u>Fig.68.</u> Elaboración propia. Corte 1 del terreno.	97
<u>Fig.69.</u> Elaboración propia. Corte 2 del terreno.	97
<u>Fig.70.</u> Ordenanza de Zonificación. Recuperado de: www.munimolina.gob.pe/contenido/198_zonificacion.pdf	98
<u>Fig.71.</u> Municipalidad de La Molina y elaboración propia. Plano de Zonificación y ubicación del proyecto.	100

<u>Fig.72.</u> Municipalidad de La Molina y elaboración propia. Plano de Zonificación y ubicación del comercio cercano.	101
<u>Fig.73.</u> C.C. Molina Plaza. Recuperado de: Kekanto.com	102
<u>Fig.74.</u> C.C. Molicentro. Recuperado de: www.molicentro.com	103
<u>Fig.75.</u> Mercado Las Cascadas Recuperado de: Google Earth.	103
<u>Fig.76.</u> C.C La Rotonda. Recuperado de: Google Earth.	104
<u>Fig.77.</u> Google Maps y elaboración propia. Av. Raúl Ferrero y comercio.	105
<u>Fig.78.</u> Municipalidad de La Molina y elaboración propia. Centros educativos cercanos.	106
<u>Fig.79.</u> Municipalidad de La Molina y elaboración propia. Oficinas cercanas.	107
<u>Fig.80.</u> A.Oficina en la calle Las Caobas. Recuperado de: Google Earth	107
<u>Fig. 81.</u> .Cofopri en la Av. Los Sauces. Recuperado de: Google Earth	107
<u>Fig. 82.</u> Perfil Urbano	108
<u>Fig. 83.</u> Tramo I: Avenida Los Fresnos	108
<u>Fig. 84.</u> Tramo II: Avenida Raúl Ferrero	109
<u>Fig. 85.</u> Tramo III: Avenida Raúl Ferrero	109
<u>Fig.86.</u> Accesibilidad - Elaboración Propia. Accesibilidad al proyecto.	110
<u>Fig.87.</u> Municipalidad de Lima. Plano de alturas del área de estudio.	110
<u>Fig.88.</u> Elaboración propia. Esquema de composición.	123
<u>Fig.89.</u> Elaboración propia. Esquema de composición y visuales	124
<u>Fig.90.</u> Elaboración propia. Corte A – A : Esquema de composición y visuales	124
<u>Fig.91.</u> Elaboración Propia. Zonificación Comercio	125
<u>Fig.92.</u> Elaboración Propia. Zonificación Comercio y Servicio.	126
<u>Fig.93.</u> Elaboración Propia. Zonificación de comercio, servicio y aulas de capacitación.	127
<u>Fig.94.</u> Elaboración Propia. Zonificación de comercio, servicio, aulas y oficinas.	128
<u>Fig.95.</u> Elaboración Propia. Zonificación de comercio, servicio, aulas y oficinas.	129
<u>Fig.96.</u> Elaboración Propia. Zonificación de comercio, servicio, aulas y oficinas.	130
<u>Fig.97.</u> Elaboración Propia. Zonificación de comercio, servicio, aulas y oficinas.	131
<u>Fig.98.</u> Elaboración Propia. Accesos al proyecto.	132

<u>Fig.99.</u> Elaboración Propia. Accesos al proyecto.	133
<u>Fig.100.</u> Elaboración Propia. Accesos al proyecto.	133
<u>Fig.101.</u> Elaboración Propia. Flujos Semisótano.	134
<u>Fig.102.</u> Elaboración Propia. Flujos Primera Planta.	135
<u>Fig.103.</u> Elaboración Propia. Flujos y distribución de Segunda Planta.	136
<u>Fig.104.</u> Elaboración Propia. Flujos y distribución de Tercera Planta.	137
<u>Fig.105.</u> Elaboración Propia. Esquema de circulación vertical	138
<u>Fig.106.</u> Elaboración Propia. Elevación del núcleo de Ascensores del Hall Principal.	138
<u>Fig.107.</u> Ejemplo de montacargas de Discapacitados. Recuperado de: www.nival.es	139
<u>Fig. 108.</u> Mapa de Calificación Según Niveles de Peligros Sísmicos	141
<u>Fig.109.</u> Señalética	143
<u>Fig.110.</u> Plano de Evacuación del SEMISOTANO	144
<u>Fig.111.</u> Plano de Evacuación del PRIMER PISO	145
<u>Fig.112.</u> Plano de Evacuación del SEGÚNDO PISO	146
<u>Fig.113.</u> Plano de Evacuación del TERCER PISO	147
<u>Fig.114.</u> Acondicionamiento Ambiental VERANO – MAÑANA	149
<u>Fig.115.</u> Acondicionamiento Ambiental VERANO – TARDE	150
<u>Fig.116.</u> Acondicionamiento Ambiental INVIERNO – MAÑANA	151
<u>Fig.117.</u> Acondicionamiento Ambiental INVIERNO –TARDE	152
<u>Fig.118.</u> Elaboración propia. Vista de Fachada Principal	160
<u>Fig.119.</u> Elaboración propia. Vista de Plaza Pública	160
<u>Fig.120.</u> Elaboración propia. Vista del Patio de Ingreso	161
<u>Fig.121.</u> Elaboración propia. Vista del Patio 02 en el primer piso	161
<u>Fig.122.</u> Elaboración propia. Vista del aula de capacitación	162
<u>Fig.123.</u> Elaboración propia. Vista de la Oficina Coworking de la 2da planta	162

9. INDICE DE GRAFICOS:

- Gráfico N°1: Crecimiento de mypes hasta Diciembre 2015. Recuperado de: Instituto Nacional de Estadísticas e Informática-Directorio Central de Empresas y Establecimientos (Pág.45)
- Gráfico N°2: Lima Metropolitana: Población en edad de trabajar según condición de actividad, Trimestre: Diciembre 2015-Enero y Febrero 2016. Recuperado de: Instituto Nacional de Estadísticas e Informática (Pág.46)
- Gráfico N°3: Lima Metropolitana: Evolución de la Población Ocupada, Trimestre móviles: 2008-2016. Recuperado de: Instituto Nacional de Estadísticas e Informática (Pág.47)
- Gráfico N°4: Lima Metropolitana: Variación porcentual de la Población Económicamente Activa, según nivel de educación alcanzado. Trimestre móvil: Diciembre 2014-Enero y Febrero 2015; Diciembre 2015-Enero y Febrero 2016. Recuperado de: Instituto Nacional de Estadísticas e Informática (Pág.49)
- Gráfico N°5: Crecimiento de mypes según Actividad Económica hasta Diciembre 2015. Recuperado de: Instituto Nacional de Estadísticas e Informática-Directorio Central de Empresas y Establecimientos (Pág.50)
- Gráfico N°6: Lima Metropolitana: Densidad Empresarial, según área Interdistrital, 2014 (Empresas por km²). Recuperado de: Instituto Nacional de Estadísticas e Informática – Directorio Central de Empresas y Establecimientos. (Pág.51)
- Gráfico N°7: Densidad Poblacional, 1981-2014. Recuperado de: Instituto Nacional de Estadísticas e Informática (Pág.53)
- Gráfico N°8: Sector Servicios 2009, por diferente prestación de servicios. Recuperado de: SUNAT. Registro Único de Contribuyentes 2009. Elaboración: PRODUCE-DGMYPE-C/Dirección de Desarrollo Empresarial. (Pág.62)
- Gráfico N°9: Interpretación de Coworking (Pág.63)
- Gráfico N°10: MYPES formales, según el tipo de contribuyente. Recuperado de: SUNAT, SUNARP (Pág.68)

10. INDICE DE CUADROS:

- Cuadro N°1: Lima Metropolitana: Población en edad de trabajar según condición de actividad, Trimestre móvil: Diciembre 2014-Enero y Febrero 2015 y Diciembre 2015-Enero y Febrero 2016. Recuperado de: Instituto Nacional de Estadísticas e Informática (Pág.47)
- Cuadro N°2: Lima Metropolitana: Población Económicamente Activa, según sexo, edad y nivel de educación. Trimestre móvil: Diciembre 2014-Enero y Febrero 2015; Diciembre 2015-Enero y Febrero 2016. Recuperado de: Instituto Nacional de Estadísticas e Informática (Pág.48)
- Cuadro N°3: Lima Metropolitana: Densidad Empresarial, según área Interdistrital, 2014. Recuperado de: Instituto Nacional de Estadísticas e Informática – Directorio Central de Empresas y Establecimientos. (Pág.51)
- Cuadro N°4: Densidad Poblacional, 1981-2014. Recuperado de: Instituto Nacional de Estadísticas e Informática – Censos Nacionales de 1981, 1993 y 2014 (Pág.53)
- Cuadro N°5: Características de MYPES. Elaboración propia (Pág.69)
- Cuadro N°6: Parámetros climáticos promedio de Estación Von Humbolt, La Molina (2013). Recuperado de: Servicio Nacional Meteorológico e Hidrológico (SENAMHI) (Pág.77)
- Cuadro N°7: Personal ocupado, por condición laboral y actividad económica Elaboración propia. Recuperado de: INEI (Pág.82)
- Cuadro N°8: Cantidad de Docentes del sistema educativo Elaboración propia (Pág.83)
- Cuadro N°9: La Molina, población por sexo, según grupos de edad, 2011. Elaboración propia (Pág.85)
- Cuadro N°10: Microempresas en La Molina. Elaboración propia. Recuperado de: INEI (Pág.87)
- Cuadro N°11: Distribución de la producción total censal del 2007. Elaboración propia. Recuperado de: INEI (Pág.88)
- Cuadro N°12: Resumen de Zonificación Comercial Recuperado de: Diario El Peruano, 2016 (Pág.113)
- Cuadro N°13: Estacionamientos Recuperado de: Diario El Peruano, 2016 (Pág.113)
- Cuadro N°14: Niveles operacionales en zonificación Comercial Recuperado de: Diario El Peruano, 2016 (Pág.114)
- Cuadro N°15: Parámetros Normativos Recuperado de: Diario El Peruano, 2016 (Pág.115)
- Cuadro N°16: Carranza, Ramiro, 2013. Clasificación de Oficinas. Recuperado de: Tesis Edificio Sustentable de oficinas para venta. (Pág. 117)
- Cuadro de Programa Arquitectónico (Pág.146)
- Cuadro de Aforo (Pág.150)

11. BIBLIOGRAFIA:

TESIS O PROYECTOS:

- López Rivera, Luis Emilio. *Arquitectura Vertical, Uso Mixto del Suelo en un Edificio de Altura*. (Tesis de pregrado). s/año. Universidad San Carlos de Guatemala, Guatemala.
- Aramburú Arquitectos, Metrópolis Oficina de Arquitectura, A&M Gestión y Desarrollo. *Plan Maestro Centro Empresarial del Norte*. 18 de Marzo de 2015. *Cámara de Comercio y Producción de La Libertad*. La Libertad, Perú.
- Schmidt / Hammer Lassen Architects. *Ruseløkkveien 26: Zonificación detallada y evaluación del impacto ambiental - Presentación del proceso de planificación y estudio*. 2014. Oslo, Noruega.
- Carranza Cabrera, Ramiro Alejandro. *Edificio sustentable de oficinas para venta*. (Tesis para optar el grado de Magíster en Gestión y Dirección de Empresas). 2012. Pontificia Universidad Católica Del Perú y Universidad Politécnica De Madrid.

LIBROS Y ARTÍCULOS:

- Sitte, Camilo. 1926. *Construcción de Ciudades según Principios Artísticos*. Barcelona: Canosa.
- Bernardo Sánchez Barraza, Docente de la Facultad de Ciencias Contables. *Las MYPES en Perú. Su Importancia y Propuesta Tributaria, Perú*. Disponible en: <<http://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtualdata/publicaciones/quipukamayoc/2006/primera/a13.pdf>>
- Asesor Empresarial, Revista de Asesoría Especializada. *Manual MYPES – Tributario Laboral*. Perú. Disponible en: <http://www.asesorempresarial.com/libros/MYPE_TL11/Mype_web_trib_lab.pdf>
- TEC. (24 de Mayo del 2015). *Espacios de co-working*. Recuperado de: <<https://www.youtube.com/watch?v=1sw-CbyKZBs>>

- De La Cruz, Chinn. (2015). *Millennials en el Perú: Una generación con grandes oportunidades laborales*. Accedido el: 20 de Noviembre del 2016. Recuperado de: <<https://btpucp.pucp.edu.pe/archivo-reportajes/millennials-en-el-peru-una-generacion-con-grandes-oportunidades-laborales/>>
- Ipsos Perú. 2015. *Infografía Perfil del Adulto Joven 2015*. Lima, Perú. Accedido el 28 de Noviembre del 2016. Recuperado de: <http://www.ipsos.pe/sites/default/files/marketing_data/Adulto%20Joven%20%286%29.pdf>
- Características de las MYPE (Publicado el 4 de Mayo del 2014). Disponible en: <http://es.slideshare.net/alexandercortez543/caractersticas-de-las-mype>
- Conoce las obligaciones laborales para una Mype (07 de Enero del 2015). Disponible en: <https://pymex.pe/emprendedores/conoce-las-obligaciones-laborales-para-una-mype>

PÁGINAS WEB:

- Diseño MIA Oficinas Estudio. . 30 Mayo del 2016. *MIA Estudio de Diseño*. ArchDaily. Accedido el 20 Junio del 2016. <<http://www.archdaily.com/788299/mia-design-studio-offices-mia-design-studio/>>
- Daniela Cruz. 27 abr 2016. *ARTZ Pedregal, un nuevo centro urbano al sur de Ciudad de México diseñado por Sordo Madaleno Arquitectos*. ArchDaily Perú. Accedido el 20 Junio del 2016. <<http://www.archdaily.pe/pe/786408/artz-pedregal-un-nuevo-centro-urbano-al-sur-de-ciudad-de-mexico-disenado-por-sordo-madaleno-arquitectos>>
- Karissa Rosenfield. 24 feb 2015. *Schmidt Hammer Lassen Wins Competition to Design Mixed-Use Complex in Central Oslo*. ArchDaily. Accedido el 25 Junio el año 2016. <<http://www.archdaily.com/601958/schmidt-hammer-lassen-wins-competition-to-design-mixed-use-complex-in-central-oslo/>>
- Archdaily. 24 Jul 2015. *Comunal Co-Working / DA-LAB Arquitectos*. ArchDaily. Accedido el 15 de Junio 2016. <<http://www.archdaily.com/770650/comunal-co-working-da-lab-arquitectos/>>
- Comunal Coworking. 2016. Lima, Perú. Consultado el 15 Junio del 2016. <<http://comunalcoworking.com/>>

- Equipo editorial. 2016. *Primer Lugar Concurso Internacional Globant Iconic Building / Buenos Aires*. ArchDaily Perú. Accedido el 10 de Noviembre del 2016. <<http://www.archdaily.pe/pe/791685/primer-lugar-concurso-internacional-globant-iconic-building-buenos-aires-argentina>>
- Equipo editorial. 2009. *Google EMEA Engineering Hub / CAMEZIND Evolution*. ArchDaily. Accedido el: 4 de Diciembre del 2016. <<http://www.archdaily.com/41400/google-emea-engineering-hub-camezind-evolution/>>
- El Comercio Perú. Miércoles 03 de Febrero del 2016. *Coworking: Emprender sin los costos fijos de oficina*. Lima, Perú. Accedido el 01 de Julio del 2016. <<http://elcomercio.pe/zona-ejecutiva/negocios/coworking-emprender-sin-costos-fijos-oficina-noticia-1874538>>
- Oeste Arquitectos. 2 de marzo de 2012. *Modelo de ciudad Sostenible "CIUDAD COMPACTA VS CIUDAD DIFUSA"*. Accedido el 20 de Julio de 2016. <<http://oestearquitectos.blogspot.pe/2012/03/modelo-de-ciudad-sostenible-ciudad.html>>
- David Romero. 15 de Abril del 2016. *¿Por qué elegir un centro coworking ante una oficina tradicional? Eidos Coworking*. Madrid, España. Accedido el 20 de Junio del 2016.
- Villarán, Fernando. 1998. *Riqueza Popular, pasión y gloria de la Pequeña Empresa*. Lima, Perú. Accedido el 20 de Junio del 2016. <http://www.geocities.ws/perumas/pasion_gloria_de_la_pequena_empresa.pdf>
- SUNAT. Perú. Datos estadísticos. <www.sunat.gob.pe>
- MINCETUR. Perú. <www.mincetur.gob.pe>
- INEI. Perú. <www.inei.gob.pe>
- PROMPYME. <www.prompyme.gob.pe>
- Plano de Zonificación del Distrito de La Molina. Disponible en: <http://eudora.vivienda.gob.pe/OBSERVATORIO/ZONIFICACION/LaMolina.pdf>
- Municipalidad de La Molina. 2013. *Diagnóstico del Desarrollo Humano en el distrito de La Molina*. Lima, Perú. Accedido el 15 Junio del 2016. <http://www.munimolina.gob.pe/descargas/pdf/Presupuesto_Participativo_2016/diagnostico_desarrollo_humano_distrito.pdf>
- Municipalidad de La Molina. 2001. Plan Integral de desarrollo del distrito de La Molina. Lima, Perú. Accedido el 20 de Junio del 2016. Disponible en: <munimolina.gob.pe/descargas/ppt/expo01.ppt>

- Municipalidad de La Molina. 2008. Plano de Altura de Pisos. Accedido el 20 de Junio del 2016. Disponible en: <www.munimolina.gob.pe/index.php/plano-de-zonificacion-2008>