

UNIVERSIDAD RICARDO PALMA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO



Tesis para optar el Título Profesional de Arquitecto

Autor:

Bach. Germán Eduardo Frisancho Larico

**EDIFICIO MULTIFUNCIONAL: CIDE GAMARRA EN EL
DISTRITO DE LA VICTORIA**

Asesora de Tesis:

Mg. Arq. Rosario Beatriz Santa María Huertas

SETIEMBRE 2019

LIMA-PERÚ

DEDICATORIA

*A mis padres Germán y Janet
A mi hermano Gerardo y mi perro Oreo
por su apoyo incondicional.*

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I: GENERALIDADES	2
1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	2
1.2 TEMA: DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN	4
1.3 OBJETIVOS	5
1.4 ALCANCES Y LIMITACIONES	5
1.4.1 ALCANCES	5
1.4.2 LIMITACIONES	6
1.5 VIABILIDAD	6
1.6 METODOLOGÍA	10
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO	11
2.2 LECTURAS URBANAS EN LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA	11
2.2.1 HIBRIDACIÓN Y USO MIXTO COMO ESTRATEGIAS PROYECTUALES	11
2.2.2 MUTACIONES	12
2.2.3 LA TEORÍA DE LA IMAGEN URBANA	16
2.2.4 LOGÍSTICAS DEL CAMPO	17
CAPÍTULO III: MARCO CONCEPTUAL	17
3.1 EDIFICIOS MULTIFUNCIONALES: HÍBRIDOS Y USO MIXTO	17
3.2 CONGLOMERADO COMERCIAL Y PRODUCTIVO	22
3.3 EL ESPACIO COMERCIAL	22
3.4 LOS ESPACIOS PARA LA EDUCACIÓN TERCIARIA.....	25
3.5 EL ESPACIO PÚBLICO.....	27
CAPÍTULO IV: ANTECEDENTES	28
4.1 DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA MICRO, PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA EN EL PERÚ	28

4.1.1 LA PROBLEMÁTICA DE LA PEQUEÑA, MICRO EMPRESA Y MEDIANA EN EL PERÚ.....	32
4.2 LA EMPRESA TEXTIL Y DE CONFECCIONES EN EL PERÚ.....	33
4.2.1 CARACTERÍSTICAS DE LA MYPE PERTENECIENTE AL SECTOR TEXTIL Y DE CONFECCIONES.....	34
4.2.2 CONFORMACIÓN DE LA MYPE DEL SECTOR TEXTIL Y DE CONFECCIONES.....	35
CAPÍTULO V: MARCO REFERENCIAL.....	39
5.1 REFERENTES DE EDIFICIOS MULTIFUNCIONALES INTERNACIONALES	39
5.2 REFERENTES DE EDIFICIOS MULTIFUNCIONALES NACIONALES	44
CAPÍTULO VI: EL DISTRITO DE LA VICTORIA.....	48
6.1 UBICACIÓN GEOGRÁFICA Y SUPERFICIE	48
6.2 LÍMITES Y SECTORES.....	48
6.3 DATOS DEMOGRÁFICOS	49
6.4 ZONIFICACIÓN	50
6.5 EJES DE ARTICULACIÓN	50
6.6 LOCALIZACIÓN DE PRODUCCIÓN, COMERCIO Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	51
CAPÍTULO VII: EL CONGLOMERADO COMERCIAL GAMARRA	53
7.1 EL COMPLEJO TEXTIL Y DE CONFECCIONES GAMARRA.....	53
7.1.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES.....	53
7.1.2 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE GAMARRA.....	54
7.1.3 LA ECONOMÍA COMO PATRÓN DE DINAMISMO URBANO EN GAMARRA.....	57
7.1.4 DICOTOMÍA ENTRE EL SECTOR FORMAL E INFORMAL EN MYPE DE GAMARRA.....	61
7.1.5 LOS ESCENARIOS LABORALES EN GAMARRA.....	63
7.1.5.1 GALERÍA COMERCIAL	63
7.1.5.2 TALLER DE CONFECCIÓN	65

7.1.5.3 OFICINA Y OTROS SERVICIOS	65
7.1.5.4 VÍA PÚBLICA	66
7.1.5.5 ESPACIO PARA EVENTOS	67
7.1.6 EL USUARIO.....	68
7.1.6.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL EMPRESARIO DE GAMARRA	68
7.1.6.2 ACTORES PERTENECIENTES AL CONGLOMERADO PRODUCTIVO Y COMERCIAL GAMARRA	71
CAPÍTULO VIII: FACTIBILIDAD Y ESTUDIO DEL LUGAR.....	82
8.1 FACTIBILIDAD.....	82
8.1.1 COMERCIO	83
8.1.2 CENTRO MEJOR ATENCIÓN AL CIUDADANO (MAC)	87
8.1.3 ESCUELA INFANTIL.....	88
8.1.4 OFICINAS.....	93
8.1.5 EDUCACIÓN.....	100
8.1.6 ESPACIO PARA EVENTOS.....	107
8.1.7 LABORATORIOS DE FABRICACIÓN DIGITAL (FAB LAB)	109
8.1.8 CONCLUSIONES PRELIMINARES.....	111
8.2 ANÁLISIS URBANO DE LA ZONA A TRAVÉS DEL MAPEO	112
8.2.1 ZONIFICACIÓN EN LA ZONA	112
8.2.2 IDENTIFICACIÓN DE HITOS, NODOS, BORDES, SENDAS Y BARRIOS EN LA ZONA.....	112
8.2.3 USO DE SUELOS ACTUALES EN LA ZONA	114
8.2.4 ALTURA DE EDIFICACIONES EXISTENTES Y DENSIDAD POBLACIONAL EN LA ZONA	118
8.2.5 TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN Y GALERÍA COMERCIAL EN LA ZONA	122
8.2.6 ZONAS SÍSMICAS, NIVEL DE SEGURIDAD (NODOS DE PELIGROSIDAD, ZONA SEGURA) Y NIVEL DE CONTAMINACIÓN (SONORA, AMBIENTAL, VISUAL)	124

8.2.7 CIRCULACIÓN Y ACCESOS EN LA ZONA. FLUJOS: VEHICULAR (PÚBLICO Y PRIVADO) Y PEATONAL.....	127
8.2.8 ÁREAS VERDES/ESPACIO PÚBLICO Y PROPORCIÓN DE CALLE	128
8.2.9 VARIABLES PROYECTUALES DE CONFIGURACIÓN ESPACIAL EN LA ZONA.....	130
8.2.10 CONCLUSIONES PRELIMINARES.....	137
CAPÍTULO IX: CRITERIOS DE DISEÑO.....	139
9.1 UBICACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO	139
9.2 CONCEPTUALIZACIÓN DE LA PROPUESTA	147
9.3 CRITERIOS DE DISEÑO BIOCLIMÁTICO.....	149
9.4 TOMA DE PARTIDA.....	155
9.4.1 ESTRATEGIAS PROYECTUAL.....	155
9.5.2 FLUJOGRAMA	157
9.5.3 ORGANIZACIÓN ESPACIAL	158
CAPÍTULO X: EL DESARROLLO DEL PROYECTO	163
10.1 LOCALIZACIÓN DEL TERRENO	163
10.2 PROGRAMACIÓN ARQUITECTÓNICA	165
10.3 MEMORIA DESCRIPTIVA.....	170
10.3.1 ARQUITECTURA	170
10.3.2 ESTRUCTURAS.....	185
10.3.3 INSTALACIONES SANITARIAS	188
10.3.4 INSTALACIONES ELÉCTRICAS	191
10.3.5 INDECI.....	193
10.4 VISTAS 3D	196
CAPÍTULO XI: CONCLUSIONES GENERALES	199
11.1 CONCLUSIONES	199
CAPÍTULO XII: BIBLIOGRAFÍA	200
12.1 ÍNDICE DE FIGURAS	203
12.2 ÍNDICE DE GRÁFICOS.....	207

12.3 ÍNDICE DE CUADROS	210
12.4 ÍNDICE DE FOTOS.....	213
CAPÍTULO XIII: ANEXOS	217
13.1 ANÁLISIS FINANCIERO DEL PROYECTO.....	217
13.2 ENTREVISTAS	218
13.3 CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS	234

INTRODUCCIÓN

La vertiginosa evolución urbana acontecida en el siglo pasado y el presente (XXI) en la urbe de la provincia de Lima, capital del Perú, se hace visible por el impacto que la globalización genera en nuestro contexto, una nueva configuración morfológica debido al crecimiento urbano, una creciente dinámica de la economía en distintos niveles socioeconómicos y la implementación de nuevas redes de comunicación y transporte que facilitan tanto la constante interrelación física como virtual en la urbe.

Dichos acontecimientos se convertirían en el factor intermediario para que se generase, en la ciudad de Lima, el comercio informal emergente situado sobre la base de mercados, campos feriales y galerías que, posteriormente se transformarían en conglomerados especializados en rubros gracias al emprendimiento por necesidad de personas que apostaron por sus propios negocios para generar ingresos. Estos negocios adquirirían un potencial y una posición económica sostenible y resultaría en lo que, actualmente se reconvierte en una oportunidad de inversión para aquellos empresarios como para una nueva generación de emprendedores.

En el contexto nacional, dentro del sector manufactura, el rubro textil y de confecciones empezó a gestarse en el siglo XX con el avance que, actualmente es reconocido como el conglomerado comercial Gamarra, donde se concentra a más de diez mil empresarios dedicados a las actividades del comercio, producción y servicios. Esta industria es considerada uno de los mayores generadores de empleo del rubro manufactura del país y uno de los motores del desarrollo económico gracias a su inserción en el mercado internacional.

A pesar de establecerse mejorías constantes de carácter físico/espacial, económico y social en Gamarra, actualmente se vuelven insuficientes respecto a los nuevos escenarios globales que involucran negociaciones entre el Estado Peruano y el mundo, para establecer Tratados de Libre Comercio (TLC) con países como México, Japón, EE.UU, China, entre otros, o el Acuerdo Transpacífico (TPP) integrado por países como Canadá, Australia, Vietnam, Chile

que al no prever cuidadosamente sobre la resultante que devendría en el sector textil y de confecciones “gamarrino”, lo posicionó en una situación desventajosa, esto debido a la constante deficiente competitividad contra los mercados internacionales, tal es el caso de la constante baja de exportación de textiles y confecciones debido a la aparición de mejores ofertas de productos y servicios ofrecidos en otros países o el ingreso exitoso del “fast-fashion”, una nueva estrategia global que se impone en el mercado nacional.

Es indudable que los tiempos han cambiado, y sobre todo la perspectiva del cliente y/o consumidor que ahora busca un producto o servicio que presente un valor agregado, un factor diferenciador al resto de ofertas, la vivencia positiva de una experiencia de compra, etc., estos elementos deben formar la base de los nuevos intereses y estrategias de las actuales empresas para que sus bienes y servicios obtengan dichas cualidades. Por ello, el reconocimiento de la tecnología de la información como medio para la formación y el reforzamiento de un negocio acompañada de una óptima capacitación laboral y una serie de apoyos como: el asesoramiento, financiación, etc., conjunto al emprendimiento colectivo resulta necesario para el sostenimiento y desarrollo de estas empresas en la actualidad. Sin embargo, un elemento vital, sobre todo para espacios con carácter comercial como Gamarra, deberá ser la suma de esfuerzos provenientes de los empresarios, el Estado, entre otros (carácter colectivo) que converja en acciones que renueve el espacio urbano, siendo así un espacio asequible tanto para el comprador como para el ciudadano en sí, y de forma indirecta se convierta en parte del “valor agregado” que tanto solicita el mercado local e internacional.

CAPÍTULO I: GENERALIDADES

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El conglomerado comercial Gamarra, situado en el distrito de La Victoria, ha alcanzado un crecimiento económico a nivel nacional, posteriormente lográndose, gracias a la labor de

empresarios de Gamarra, su exposición internacional, originando que cada vez más empresarios textiles y confecciones tengan la posibilidad de exportar sus productos bajo distintas etapas de la cadena productiva. A pesar de las constantes mejorías realizadas durante la última década, actualmente perduran una serie de problemas de escala global y local que desestabilizan el mercado en el conglomerado de Gamarra.

En escala global, la competitividad de las industrias textiles y confecciones extranjeras exporta productos textiles y confecciones con valor agregado (diseño, empleo de nuevos materiales), en el caso de algunos países, la generación de materia prima textil resulta más barata que el costo del importe presentado en el Perú, obteniendo una resultante negativa en las estadísticas de exportación textil y confecciones nacionales durante los últimos años. El ingreso del “fast-fashion” en los centros comerciales modernos, que cada vez están con nuevas aperturas a nivel nacional por su alta demanda proveniente de las grandes empresas y en parte el consumidor, ambas situaciones resultan otra amenaza visible para el empresario textil y de confecciones local.

Muchas empresas pertenecientes a este rubro, algunas pertenecientes al conglomerado comercial o independientemente de ello, no poseen una interacción entre otros agentes relevantes para su desarrollo con otras empresas dentro de la cadena productiva, proveedores, gremios, instituciones privadas y el Estado, siendo un problema latente la falta de una plataforma física reconocible y fluctuante como Gamarra, donde se cree o solidifique la cohesión de alianzas y asociaciones concretas. Otro problema es la insuficiente e ineficiente capacitación laboral y de servicios dirigidos hacia las empresas, y sin duda alguna, los constantes impedimentos que el Estado impone con leyes y normas que dificultan la formalización y el desarrollo económico de las empresas.

En la escala local, la expansión urbana descontrolada y desorganizada convierte a la zona de Gamarra como un lugar propicio para el comercio ambulatorio no regularizado por el Estado, generando el incremento de inseguridad ciudadana y la contaminación que empobrece la imagen urbana de la zona, a esto se suma la falta de espacios públicos definidos y de servicios recreativos complementarios.

De forma concreta, la problemática actual denota una serie de demandas espaciales/funcionales para el uso de distintos agentes de la zona relevantes con el hecho que las empresas, por sí solas, no pueden generar resultados concretos en la mejora de la competitividad, siendo de vital importancia la conformación de una plataforma de apoyo constante para empresas que se encuentren en diversos niveles socioeconómicos y fases de crecimiento, y el reforzamiento del concepto de asociación por medio de espacios de interacción entre empresarios.

1.2 TEMA: DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN

Se trata de un complejo arquitectónico cuya conformación se basará en la superposición de espacios ensamblados que guarden relación funcional entre ellos y el contexto urbano propio de la zona.

La zona comercial del complejo arquitectónico advierte la aparición de espacios de servicios complementarios que constituyen una demanda por parte del visitante en la zona.

Con la creación de espacios de carácter educativo, asistencial, tecnológico e innovador al servicio del empresario y empleado “gamarrino”, se pretende posibilitar la íntegra formación, investigación, desarrollo y ejecución de proyectos de negocio relacionados con el rubro.

La asignación de espacios que formalicen el resultado de la labor del empresariado se constituirá en aquellos que estrechen la relación entre el empresariado y las diversas instituciones públicas y privadas, así como espacios que alberguen eventos de exhibición y desfiles de moda.

1.3 OBJETIVOS

A) Objetivo general:

Diseñar un centro de innovación y desarrollo del emprendedor (CIDE) dirigido a los empresarios, emprendedores y trabajadores pertenecientes a la MYPE del conglomerado comercial Gamarra, en el distrito de La Victoria.

B) Objetivos específicos:

Proporcionar espacios de reunión que incentiven la asociatividad y diálogo colectivo entre empresarios y trabajadores oriundos de Gamarra y/o con empresarios y visitantes como posibles clientes a futuro.

Implementar espacios con carácter comercial, recreacional y de servicios complementarios accesibles esencialmente al público general considerando la presencia predominante de comercio en la zona.

Generar un espacio público captador del ingreso y salida del transeúnte/usuario desde la futura infraestructura pública (conexión entre la Línea 1 y 2 del Metro de Lima) y permitirá la integración urbana del proyecto en el contexto urbano.

1.4 ALCANCES Y LIMITACIONES

1.4.1 ALCANCES

Los lineamientos normativos de los edificios aledaños al proyecto se referirán sólo a cuestiones de altura, número de pisos y retiros de las edificaciones con respecto a la calzada. En el análisis que antecede al diseño se reunirá a fuentes primarias basadas en estudio de campo.

1.4.2 LIMITACIONES

El trabajo presupone una reubicación de los vendedores ambulantes establecidos en las calles aledañas, considerando que este es un problema de incumbencia estrictamente municipal. Sin embargo, también implica la demolición de los edificios existentes, por lo cual se explicará el costo-beneficio en la viabilidad del proyecto.

En el aspecto teórico cierta información es deducida o inferida a partir de observaciones u opiniones de expertos en la materia.

La escasa documentación específica y la falta de datos estadísticos en torno a nuestro objeto de estudio se debe en parte a una discontinuada realización de informes provenientes del sector público y privados, siendo algunos obsoletos o inadecuados para la presente tesis.

1.5 VIABILIDAD

Según el Plan Regional de Desarrollo Concertado de Lima 2012-2025 aparecen cuatro ejes estratégicos que comprenden objetivos específicos para la generación de proyectos sobre la situación actual de Lima. En los objetivos estratégicos provenientes del eje estratégico 2 que corresponde a la promoción de estrategias de habitabilidad garantizada como un derecho ciudadano, se propone el incremento de la superficie de áreas recreacionales o conservación de áreas verdes y espacios públicos. Por ello, este proyecto de tesis plantea ofrecer estos espacios tan necesitados en una zona donde predomina el comercio sobre el espacio público.

También se toma el eje estratégico 3 (Plan Regional de Desarrollo Concertado de Lima 2012-2025) que abarca temas como el emprendurismo, promoción del proceso de industrialización nacional y centro de servicios especializados. Se despliega en objetivos específicos como la instrucción técnica y empresarial para la actividad productiva con

programas para la implementación de cursos técnicos y prácticos o de mejora para la formación de capacitadores y la formación de escuelas metropolitanas descentralizadas de negocios empresariales. A pesar de la presencia y aporte del CITE-Chio Lecca en Gamarra no logra abarcar varias demandas del empresario de Gamarra.

Dentro del eje estratégico 3, otro objetivo específico señala el fomento del financiamiento en infraestructura que permita el posicionamiento de Lima como espacio competitivo para eventos de carácter regional e internacional, ya que en la actualidad se va incrementando el porcentaje de personas que visitan Lima por negocios, por ello se necesita generar una inversión público-privada para la modernización o construcción de centros de negocios y de convenciones. Gamarra como propuesta de zona tentativa para una construcción de similar índole se justificaría entendiendo que habría mayor llegada hacia el empresariado de Gamarra por su proximidad en el lugar y en parte favorecería a crear/reforzar una relación con el sector público y privado.

Dentro del eje estratégico 3, el último objetivo específico se vincula al tener como agente a la micro y pequeña empresa, siendo el primero sub-objetivo el que busca la promoción de la vinculación empresarial entre productores del lugar (micro y pequeña empresa), es decir, la conformación de plataformas empresariales y/o territoriales, promovidas a nivel distrital o incluso interdistrital. Para ello se necesitará de un proceso eficiente y maleable con respecto a las funciones administrativas municipales. La asociatividad empresarial podría tener mayor efectividad si se crearan espacios adecuados donde pudiesen interactuar los empresarios.

Según el Plan de Desarrollo Local Concertado al 2020 del distrito de La Victoria se consideraron ejes estratégicos como el eje de desarrollo económico local que establece como programas estratégicos la asistencia técnica y la capacitación para la inserción en el mercado dirigido a la MYPE. De esos programas se deriva proyectos para el fortalecimiento de centros de estudio tecnológico y la incorporación de modelos de afiliación de las pymes para su incorporación en el mercado local. También se contempla el programa dirigido a la producción, comercialización y creación de un clúster de Gamarra, el cual se deriva en un programa que contiene proyectos estratégicos que resultan finalmente en proyectos como: el orden y

organización del comercio en Gamarra, aparición de ferias y eventos de desfiles de moda, la creación del clúster Gamarra y la implementación de oficinas de orientación y atención al cliente y empresario, todos estos elementos encajan con el proyecto planteado en la presente tesis.

La multiplicidad de conexiones que posee el conglomerado comercial Gamarra con el resto de Lima Metropolitana gracias a los diversos medios de transporte público existentes (buses de empresas privadas, buses metropolitanos y la Línea 1 del Metro de Lima-Tren eléctrico) y la futura presencia de la Línea 2-Tren subterráneo que tiene dentro de sus planes la construcción de su estación subterránea (en el cruce de la avenida 28 de julio con la avenida Aviación) generará una conexión inmediata con la Línea 1, lo cual significa una mayor accesibilidad a la zona y un incremento de flujo de visitantes.

El reconocimiento de la difícil relación entre el espacio público de la ciudad y las estaciones de distintos sistemas transporte masivo en Lima Metropolitana podría observarse en la futura plaza pública que funcionará de antesala a la conexión entre las estaciones de la Línea 1 y 2 al sólo ocupar una determinada área aislada que no concreta una conexión física y visual con el espacio urbano dirigido hacia el conglomerado comercial Gamarra, por lo que se busca generar una propuesta arquitectónica-urbana permeable al espacio urbano y que guarde relación con las edificaciones que la rodean.

Actualmente están surgiendo grupos de empresarios provenientes de Gamarra con iniciativas emprendedoras que apuestan por proyectos arquitectónicos y/o urbanísticos a mediana/gran escala contando con asesorías inmobiliarias y de construcción, como es el caso del proyecto llamado “Ciudad Textil del Perú”, un mega centro de producción mundial y exportación que se encuentra en curso de ejecución y el proyecto llamado “Gamarra Moda Plaza”, un centro comercial que se encuentra en ejecución. Por lo tanto, se asume que en un corto/mediano plazo se formarán nuevos gremios de empresarios en Gamarra capaces de apostar por proyectos en beneficio del empresariado del rubro textil y confecciones, siendo un proyecto como el planteado en la presente tesis capaz de dar solución a una problemática constante en Gamarra.

Al reunirme con el sub gerente del área de capacitación de la Cámara de Comercio de Lima (CCL) Carlos Torres Rivarola, y presentando algunos alcances de la presente tesis, se consideró que si cabría la posibilidad de que la CCL financie un proyecto arquitectónico en Gamarra debido a las potencialidades que presentaría dicha zona a futuro, además sabiendo que la CCL tiene cierto grado de conocimiento del tema dado que poseen una sede (módulo de atención) allí mismo, la respuesta fue que existiría una posibilidad afirmativa bajo la condición de formar parte de un consorcio conformado por otras entidades públicas (Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, Ministerio de la Producción, Corporación Financiera de Desarrollo) y privadas (Asociación de Exportadores-ADEX, Sociedad Nacional de Industrias-SNI, Organizaciones no gubernamentales-ONG) de forma que se evalúen los lineamientos de la propuesta y una vez aprobado pueda lograr obtener créditos bancarios y/o posteriormente anunciar la concesión del proyecto.

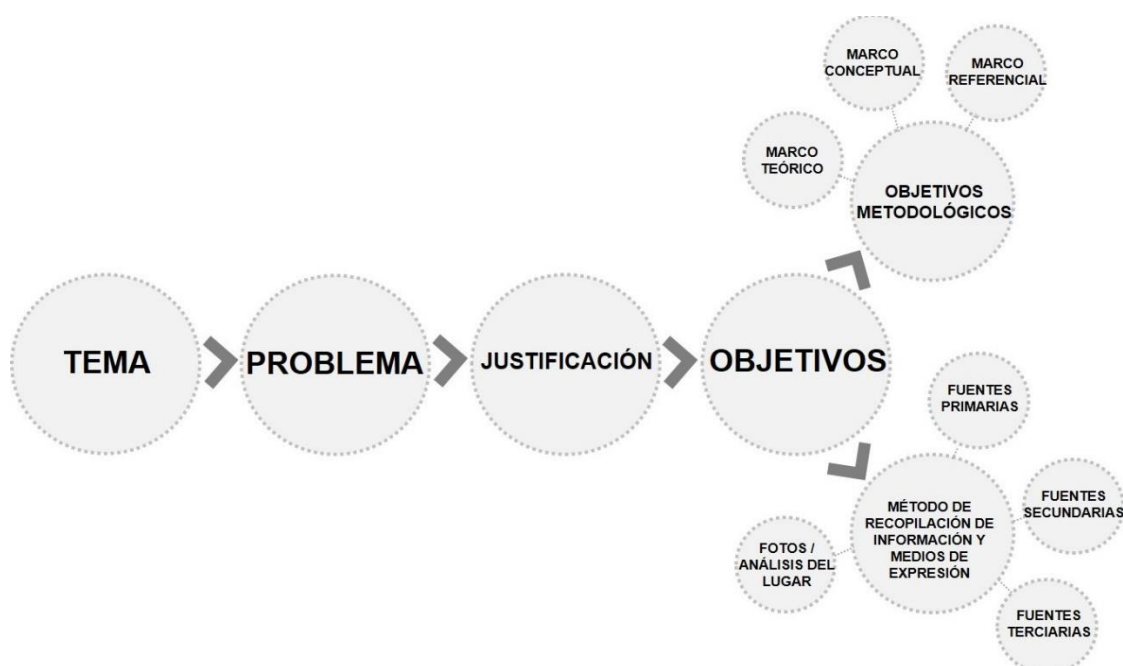
Según el análisis presentado por el arquitecto Jaime Juscamaita García, especialista del Ministerio de Educación, en el “Curso de Especialización Criterios para el Diseño Arquitectónico de Espacios Educativos” dictado en agosto del año 2017 en el Colegio de Arquitectos del Perú (CAP) menciona que el 75.83% de áreas de predios destinados a instituciones educativas en Lima Metropolitana ocupan menos de 5,000 m² y de ese porcentaje el 64.55% cuenta con menos de 1,000 m² debido a la falta de predios disponibles en la ciudad. En base a dicha premisa se considera que el proyecto arquitectónico de la presente tesis se emplaza en un área dentro de dicho rango ocupacional.

Según el análisis del lugar, se puede observar que los inmuebles que se localizan en el área del terreno que ocupará el proyecto arquitectónico de la presente tesis poseen dos variables que potencian la justificación de un cambio edilicio. La primera se sostiene en el cambio de su entorno urbano, visualizándose actualmente una presencia permanente de comercio informal ambulante enfocado en la venta de alimentos perecibles y/o puestos de comida que invaden la calle dificultando la accesibilidad de automóviles y generando una constante contaminación de residuos. La segunda, consta de la condición funcional de las edificaciones, aquellas oscilan entre los dos a cuatro pisos, donde se genera un comercio informal clandestino, almacenamiento o espacios en desuso y/o abandono.

Según el urbanista Poul Knudsen, especialista intermodal de la Autoridad Autónoma del Tren Eléctrico (AATE), hasta el momento se expropiarán aproximadamente 35 predios para la construcción de la plaza para la estación subterránea de la Línea 2, dejando un indeterminado número de predios restantes, aquellos que serán tomados para el proyecto de la presente tesis. Por ello, según el Documento Salvaguardas Ambientales y Sociales, en el punto S7-Reasentamiento de Población de la CAF (Banco de Desarrollo de América Latina) suponiendo que sea financiada por la CAF: al causar el desplazamiento obligatorio de las personas que allí residen o trabajan en la manzana, siendo un impacto socioeconómico negativo para los pobladores directamente afectados como al entorno, por lo que más allá de la indemnización económica, en este caso, se brindará un determinado número de espacios comerciales y de servicios dirigidos al rubro de prendas de vestir para los comerciantes originarios de los predios expropiados.

1.6 METODOLOGÍA

Esquema secuencial:



CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.2 LECTURAS URBANAS EN LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA

Las lecturas urbanas son modelos en base a estudios/análisis histórico, sociológico, estético, etc. necesarios para entender la relación en la forma urbana y su adaptación mental, las dinámicas y configuraciones espaciales que acontecen en una ciudad, más aún, si reconocemos que la ciudad “es el lugar de abstracción; aún más, en su forma megalopolitana es una entidad incomprensible. Sus condiciones políticas, sus determinaciones económicas, sus tejidos sociales, hasta su multiculturalidad y profundidad histórica, conforman una superestructura de alta complejidad que se expresa visualmente.” (Krieger, 2006, p.9)

2.2.1 HIBRIDACIÓN Y USO MIXTO COMO ESTRATEGIAS PROYECTUALES

En el libro "Los edificios híbridos" el arquitecto Steven Holl describe el edificio híbrido como "una concentración funcional y programática que permite diferentes combinaciones y propiedad del edificio de usos." No sólo responden a unas mezclas programáticas diversas, sino que reaccionan a acontecimientos y estímulos locales relacionados a factores geográficos, perceptivos, morfológicos, etc.

El edificio híbrido sería esencialmente, un ‘antitipo’. Aquella configuración programática que se produciría específicamente como “fenómeno” más que como parte de una estructura u organización. El Edificio ‘híbrido’ y el ‘mixed-use’ serían la materialización de la ‘composición inorgánica del capital, típica, por ejemplo, de la ciudad americana post-capitalista (Zaera, 1992-93, p.64).

En el presente siglo XXI, la ciudad posibilita el resurgimiento de las técnicas de hibridación programática y mixta en la arquitectura impulsados por razones de carácter económico y/o político, públicos y privados en función a la promoción de vivienda, el espacio público y equipamientos, que actuarían en base a la problemática actual en la ciudad, que se constituye en: la escasez de vivienda, el coste de la tierra, etc. y resulta en estrategias como: la intensificación del uso de suelo para contribuir al desarrollo sostenible, al igual que densificación de estos para revitalizar los centros urbanos. El constituirse como “reactores urbanos” como lo menciona la urbanista y socióloga Jane Jacobs “contribuyen con la seguridad, el contacto público y los usos divergentes, o porque ayudan a mantener otra diversidad con esos efectos” (Jacobs, 2011, p.100).

A pesar de la vocación “mixta” que ambas estructuras compartirían, la diferencia entre edificio mixed-use y edificio híbrido radicaría, sin embargo, en que mientras el primero trataría de “miniaturizar” la complejidad funcional de la metrópoli (de universalizar - indiferente al lugar - la propia experiencia de choque urbana) el segundo (tal y como lo entenderíamos aquí, es decir, como resultado de una operación de “acople” entre fuerzas y/o tensiones, programáticas, estructurales y escalares) procuraría favorecer una asociación - un contrato – ambiguo - con el lugar (con aquellas “circunstancias” y “tensiones” específicas que éste presentaría) desde una posible resonancia con aquellos procesos anti tipológicos globales, que sintetizarían la propia estructura urbana (como “metasistema” superior) pero también desde una especial atención al “sonido”-o a la “música” particular- del entorno envolvente.” (Zaera, 1992-93, p.64)

2.2.2 MUTACIONES

La ciudad y la arquitectura se encuentran en constante proceso de mutación mientras la globalización y la urbanización transforman el medio ambiente y las formas arquitectónicas tradicionales. El arquitecto Rem Koolhaas utiliza un ejemplo para referirse a las transformaciones continua en la ciudad:

Es el caso específico de lo que sucede con aquellos espacios que resguardan actividades comerciales, aquellos que se han convertido en una parte inherente en nuestra vida cotidiana son a la vez, una de las actividades más vulnerables ante el declive y a la obsolescencia. A diferencia de programas como los de las escuelas, las universidades, las iglesias, en los que la asistencia se prolonga en el tiempo, o los hospitales en los que el uso está asegurado al ser una necesidad básica, no hay garantías para la frecuencia o densidad de uso del shopping. Dado que el shopping también depende de factores externos - como puede ser la economía y las modas o incluso - la asistencia pueden fluctuar drásticamente en ciclos mensuales o incluso diarios. (Koolhaas, 2001, p.174)

Desde el campo de la biología, específicamente en el sub-campo de la filogénesis, una ciencia que estudia la evolución de una especie (nacimiento-desarrollo) se convierte en una estrategia tomada por el estudio Foreign Office Architects (FOA) y aplicada en las lógicas proyectuales para sus proyectos arquitectónicos y urbanísticos, que establecen patrones/categorías constantes combinables que se emplean para generar espacios, geometrías y estructuras.

La clasificación incorpora siete estrategias transversales del árbol filogenético, indicadas por gráficos que permite la formación de una variedad de proyectos. El proceso proyectual que comienza en el vacío tiene una primera aproximación en cuanto a la función, facialidad, equilibrio, discontinuidad, orientación, geometría y diversificación.

Función (suelo – envolvente): Esta primera diferenciación divide los proyectos en dos grandes genealogías que se relacionan claramente con la naturaleza específica de nuestro trabajo. La manipulación de la superficie es un rasgo crucial de nuestras obras y, por lo tanto, esta primera división se asocia con la función predominante de la superficie. Los proyectos se clasifican aquí en aquellos que se relacionan con la formación de superficies envolventes, o superficies cuya principal función es encerrar el espacio, y aquella cuya principal función es la construcción de un suelo conectivo.

Facialidad (unifacial – multifacial): Una superficie tendrá por lo menos una cara, dependiendo de cuantas superficies estén ocupadas. Por ejemplo, un monolito o un suelo

se experimentan únicamente en una de sus caras, mientras que, en general, un bloque o una fachada tienen un interior y un exterior, o un suelo y un techo. Según el número de capas en que la superficie secciona el espacio, aumenta el orden de la facialidad.

Equilibrio (constante: paralelo/perpendicular – variable): Este discriminador clasifica superficies con relación a la fuerza de gravedad, lo que es esencial para establecer la relación entre la superficie y la estructura y los sistemas de drenaje. Esta clasificación determina, en primera instancia, si la superficie permanece constante en su alienación a la gravedad, o si alterna su orientación dentro del proyecto (...) Según la alienación, la calidad de la superficie variará, sustancialmente tanto en su definición geométrica como en sus cualidades materiales.

Discontinuidad (plano – ondulado – angulado – perforado – bifurcado): Este atributo de la especie describe la tipología de singularidad que determina las discontinuidades en la superficie y se clasifica en una gradación que depende de la intensidad de las singularidades de la superficie.

Orientación (orientado: estriado/polar – no orientado): Esta categoría divide las superficies con relación a la orientación espacial de sus singularidades. Independientemente de su naturaleza, las singularidades de la superficie pueden organizarse siguiendo una ley coherente, o pueden ser completamente aleatorias.

Geometría (continuo – discontinuo): El discriminador geométrico se refiere a la continuidad geométrica de la superficie. Clasifica los proyectos entre aquellos que poseen una variación continua a la tangente, y por lo tanto crean una superficie lisa, y aquellos que poseen puntos de tangente indeterminada de la superficie en algunos momentos, creando rupturas en la continuidad geométrica de la superficie. Esos proyectos crean bordes o surcos más que discontinuidades uniformes.

Diversificación (tramado – contingente): Cada rama de árbol filogenético se divide en aquellos proyectos en los que el sistema tramado de discontinuidades, accidentes o

cambios de orientación se producen regularmente en la superficie, y aquellos en los que aparecen aleatoriamente según la especificidad local. (FOA, 2003, pp. 12-15)

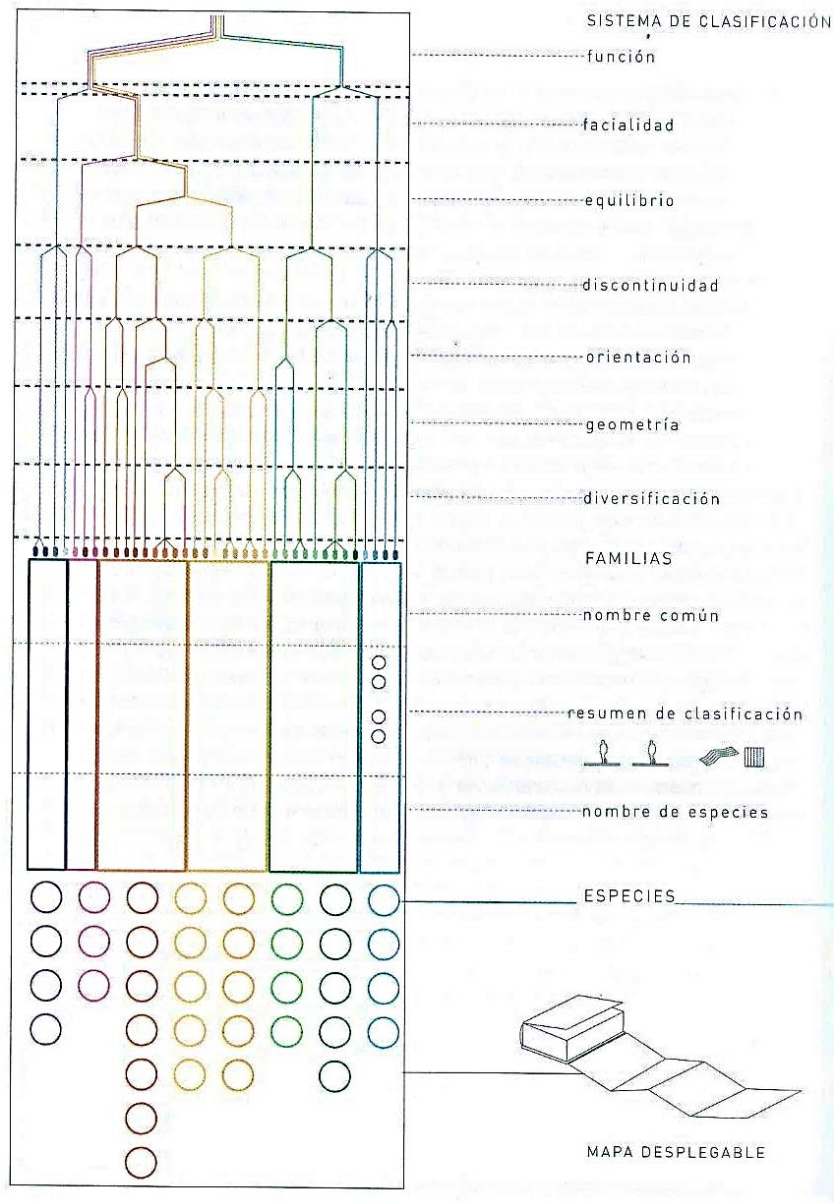


Figura 1: Sistemas de clasificación del árbol filogenético.

Fuente: Foreign Office Architects, 2003

2.2.3 LA TEORÍA DE LA IMAGEN URBANA

La teoría de la imagen urbana, la cual adopta los principios de la psicología de Gestalt mediante el empleo de la percepción y comprensión de una jerarquía o esquema primario del orden en el espacio urbano basado en el análisis visual.

La información extraída de las imágenes de la ciudad con relación a las formas físicas puede ser categorizados, según el urbanista Kevin Lynch (1998) en su libro “La imagen de la Ciudad”, dentro de cinco tipos de elementos: sendas, bordes, barrios, nodos e hitos.

1-Sendas: Las sendas son los conductos que sigue el observador normalmente, ocasionalmente o potencialmente. Pueden estar representados por calles, senderos, líneas de tránsito, canales o vías férreas.

2-Bordes: Los bordes son los elementos lineales que el observador no usa o considera sendas. Son los límites entre dos fases, rupturas lineales de la continuidad, como playas, cruces de ferrocarril, bordes de desarrollo, muros. Constituyen referencias laterales y no ejes coordinados.

3-Barrios: Los barrios o distritos son las secciones de la ciudad cuyas dimensiones oscilan entre medianas y grandes, concebidas como un alcance bidimensional, en el que el observador entra “en su seno” mentalmente y que son reconocibles como si tuvieran un carácter común que los identifica.

4-Nodos: Los nodos son los puntos estratégicos de una ciudad a los que puede ingresar un observador y constituyen los focos intensivos de los que parte o a los que se encamina.

5-Hitos: Los hitos son otro tipo de punto de referencia, pero en este caso el observador no entra en ellos, sino que le son exteriores. Por lo común se trata de un objeto físico definido con bastante sencillez, por ejemplo, un edificio, una señal, una tienda o una montaña. (Lynch, 1998, pp. 61-62)

2.2.4 LOGÍSTICAS DEL CAMPO

Las «logísticas de campo» tratan de volverse en una oportunidad, alejándose de una ética y una estética moderna de la transgresión. Incliniéndose a favor del lugar y no en contra; registrando y aceptando la complejidad de los datos existentes (...) La arquitectura necesita aprender a gestionar esta complejidad y, paradójicamente, solo puede lograrlo si renuncia a ciertas medidas de control. (Allen, 1996)

“Trabajar con logísticas de campo implicaría trabajar con dispositivos capaces de vincular movimientos y acontecimientos, referidos a trayectorias de orden fluctuante, variables según lógicas internas y solicitudes externas.” (Gausa, V.; Guallart, V.; Morales, J.; Muller, W.; Porras, D.; Soriano, F., 2001, p.49)

CAPÍTULO III: MARCO CONCEPTUAL

3.1 EDIFICIOS MULTIFUNCIONALES: HÍBRIDOS Y USO MIXTO

La historia de los híbridos comienza a finales del siglo XIX, cuando la ciudad densa admite como inevitable la superposición de funciones. Es en el interior de la metrópoli donde nacen estos organismos mixtos, ayudados fundamentalmente por el poder catalizador de la centralidad. (Moza, 2008, p.4)

Justamente, en la ciudad se empieza a ejecutar este tipo de estrategia dado el desproporcionado valor de uso de suelo y la rígida trama urbana, promoviéndose así la interacción de usos urbanos (esfera pública) con las iniciativas y actividades privadas. De esta forma se emplea con mayor lógica el espacio potencialmente utilizable. Los ejemplos que aparecen en el Pamphlet Architecture-Hybrid Buildings N.11 “sugiere que los edificios híbridos

pueden ser separados en tres categorías: Tela, Injerto y Monolito.” (Fenton, 1985, p.7) El híbrido tipo injerto evidencia su programa multifuncional al ser el resultado del crecimiento volumétrico de tipologías convencionales existentes en la ciudad, los híbridos tipo tejido poseen un programa multifuncional interno que no es visible desde el exterior de la edificación y el tipo monolito posee una escala monumental, producto de la ciudad industrializada del siglo XX.

Otro claro ejemplo surgió en Japón, incorporado por los arquitectos del Atelier Bow Wow, quienes armaron un catálogo donde clasifican lo que ellos llaman “arquitectura de no-buenos”, edificios “autoconscientes”, aquellos que corresponden a través de sus estrategias de diseño y conjunto programático con su entorno generando edificios inusuales basados en tres órdenes superpuestos: categoría, estructura y uso que adquieren de forma conjunta estos al generar una situación fluida y superada de la idea de división marcada entre lo público y privado.



Figura 2: El registro de la ciudad de Tokio recoge una serie de ejemplos de estructuras híbridas producidas desde el acople de programas y metodologías y tipologías diversas. Extraída del libro Made in Tokio.

Fuente: Gausa, Manuel. 2010



Foto 1: Vista fotográfica del edificio Linked Hybrid-Steven Holl Architects

Fuente: Archdaily (2009, 9 de setiembre)

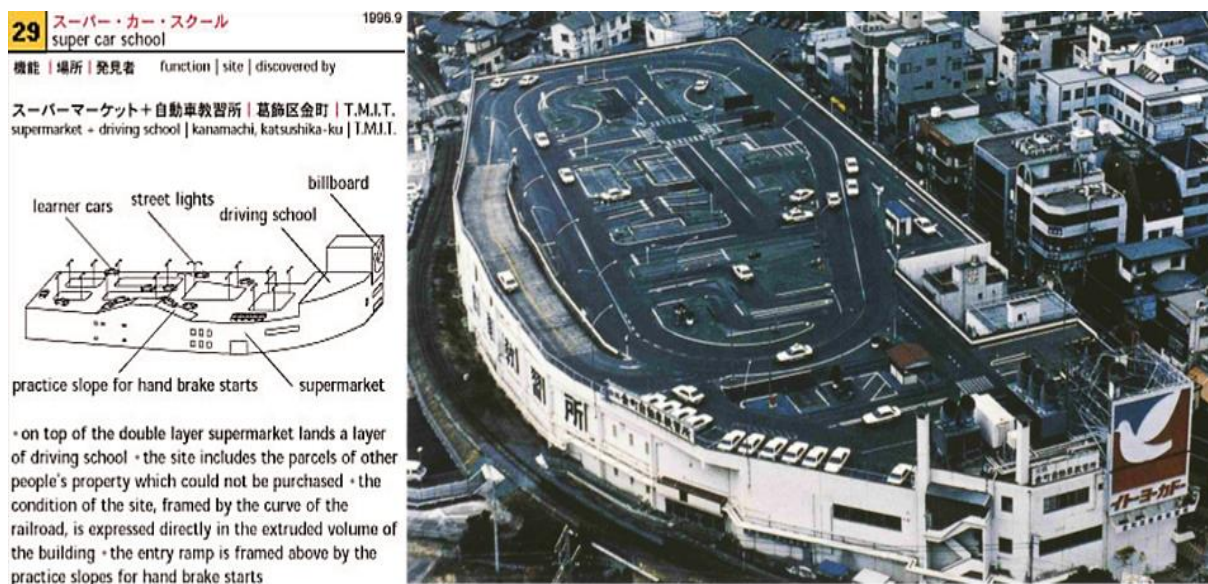


Figura 3: Supercar School-Atelier Bow Wow

Fuente: Atelier Bow Wow, 2009

En el libro “This is Hybrid II. Low-rise Mixed-use Buildings”, el arquitecto español Javier Mozas, define personalmente a los híbridos como “cosmopolitas”, es decir, que se mueven sin inconvenientes en la diversidad, asentados en forma fragmentarias que no les corresponden según el espacio disponible, en volúmenes superpuestos, formando así, un resultado aglutinador. En el libro anteriormente mencionado, se presentan características de los edificios híbridos:

Personalidad: La personalidad del híbrido es una celebración de la complejidad, de la diversidad y de la variedad de programas. Es el crisol para una mixtura de diferentes actividades interdependientes (...) El híbrido muestra sus muchas facetas y su personalidad propia. Como depende de la naturaleza individual de su proceso de creación, puede adoptar múltiples representaciones, incluso contradictorias en su apariencia: hito urbano, escultura, paisaje o volumen anónimo.

El híbrido-hito no está sujeto a la indiferencia, su sentido es producir impacto en el observador. No pasa desapercibido, sino que manifiesta sus habilidades en público, su carácter extravertido y sus dotes de atracción. El edificio híbrido con carácter de hito es un actor con un papel destacado en la escena urbana.

El híbrido-anónimo, por el contrario, obliga a que cada parte del programa pierda su originalidad. En caso de contener programa público, lo colectivo tendrá que disolver su carácter y conformarse con ser uno más dentro de la escena cotidiana de la ciudad.

Sociabilidad: La hibridación ideal se retroalimenta del encuentro entre la esfera privada y la esfera pública. La intimidad de la vida privada y la sociabilidad de la vida pública encuentran en el edificio híbrido anclajes para desarrollarse. La permeabilidad del híbrido respecto a la ciudad lo hace accesible y la utilización privada de sus equipamientos amplía su horario de utilización a las veinticuatro horas. Esto implica que la actividad es constante y no está regida ni por los ritmos privados, ni por los públicos. Se crea otra categoría de uso, el edificio de jornada continua.

Forma: La moderna insistencia en la correspondencia entre la forma del edificio y su función ya no funciona. La relación forma-función en un híbrido puede ser explícita o implícita. En el primer caso se tiende a la fragmentación, en el segundo a la integración. Un híbrido genérico es un edificio-contenedor que procura un hábitat indiferenciado a la diversidad de funciones que se agrupan en su interior. (Mozas, 2008, p.22)

Tipología: No se puede clasificar a los edificios híbridos por tipologías, porque en la esencia misma del híbrido está la de huir de las categorías.

Procesos: La mezcla de usos es una parte de los procesos generales de hibridación. También se puede hibridar la propiedad y el desarrollo del suelo, mediante una combinación de promoción pública y privada.

Programas: La mezcla de usos es una potencia motora que actúa como un sistema de vasos comunicantes, favoreciendo a aquellas actividades más débiles para que todas las partes salgan beneficiadas. Los edificios híbridos son organismos con múltiples programas interconectados, preparados para acoger, tanto a las actividades previstas, como a las imprevistas de una ciudad.

Densidad: Entornos densos y con limitaciones para la ocupación de suelo son un buen campo de cultivo para situaciones híbridas.

Escala: Los híbridos tienen el carácter de superedificios, de supermanzanas, de megaestructuras, de edificios-ciudad. (...) La escala de un híbrido y su relación con el entorno se mide por la yuxtaposición de las secciones programáticas. En los híbridos verticales, las funciones se unen por superposición, en los horizontales por adición en planta.

Ciudad: En ocasiones, lo que es híbrida es la actuación urbana, compuesta por una serie de edificios monofuncionales, reunidos en torno a una escena común, que representa a la mayor parte del teatro-mundo ciudadano. El híbrido supera los dominios de la arquitectura y se introduce en el campo del urbanismo. (Infante, 2009)

3.2 CONGLOMERADO COMERCIAL Y PRODUCTIVO

Un conglomerado se define como concentración de empresas de diversa escala organizacional que se disponen a la comercialización y producción de un bien y/o servicio posiblemente puntualizado hacia un rubro/sector en particular, y cuya cercanía geográfica les permiten diversas formas de cooperación vertical y horizontal entre ellas.

Esas concentraciones pueden dar lugar a economías externas, por ejemplo, surgen proveedores especializados de materias primas y componentes o se crea un acervo de recursos humanos especializados en el sector, y promover el desarrollo de servicios especializados en asuntos técnicos, gerenciales y financieros. (ONUDI, 2003, p.7)

3.3 EL ESPACIO COMERCIAL

El espacio comercial es el espacio físico intermediario donde ocurre “un acoplamiento del espacio y del tiempo que separan las actividades de producir dicho bien y de consumirlo.” (Miquel, S., Parra, F., Lhermie, C. & Miquel, M., 2008, p.35). Este proceso/puente entre producción y consumo se denomina distribución comercial, la cual forma canales de distribución que permiten poner el producto a disposición del consumidor a través de su presencia física: en almacenes, góndolas, estanterías, puntos de venta, entre otros; o virtual: en la web.

Entallando específicamente en el espacio físico como establecimiento comercial:

Se consideran establecimientos comerciales a los locales, las construcciones, las instalaciones o los espacios cubiertos o sin cubrir en que se desarrollan actividades comerciales, tanto si éstas se producen de manera continuada, periódica u ocasional e independientemente que se realicen con intervención de personal o con medios automáticos. (Generalitat de Catalunya, 2014)

La planificación e implantación de un espacio comercial requiere profesionales que realicen un estudio en profundidad del conjunto de elementos exteriores e interiores que van a conformar el punto de venta, con el objetivo de diseñar un establecimiento atractivo y rentable.

A nivel externo, el establecimiento comercial debe transmitir los atributos principales de su interior y su percepción de los elementos exteriores variará en función de la distancia a la que se encuentre el potencial cliente. A nivel interno, se detalla el funcionamiento sinérgico de los sub-espacios del establecimiento comercial: el espacio de exposición de las mercancías, que incluye los espacios internos para el tránsito clientelar, los espacios donde se efectúa el cobro del producto y/o servicio y puede recibir información sobre estos mismos, y finalmente, el espacio destinado a prestar servicios complementarios como la atención al cliente, servicio técnico, etc.

Se puede hacer diversas clasificaciones del comercio en función de los criterios que se utilicen. En la tesis doctoral titulada “Actividad comercial y espacio urbano. (La organización espacial del comercio minorista en la ciudad de Albacete)” esta clasificación se simplifica en: los que se centran en los caracteres de las empresas.

Según las formas de organización: Tradicionalmente se han considerado tres grandes formas de organización: comercio independiente, asociado e integrado.

Comercio independiente: Se denomina así a los establecimientos mayoristas o minoristas “que realizan su actividad de forma autónoma, es decir, sin que exista ningún tipo de relación contractual o corporativa con otras empresas, tanto en el mismo escalón de la distribución, como en escalones diferentes” (Ortega, E., 1990, 70). Para este caso, se tiene los comercios minoristas, incluido los pop-up retail/pop-up store, “los cuales abren de forma temporal y por corto período en pequeños locales dando una mayor exclusividad al producto a consumir” (Álvarez L.,2013).

Comercio asociado: Se emplea este término cuando diferentes establecimientos, aunque sean de distinta propiedad se encuentran relacionados a través de fórmulas diversas para realizar algunas actividades comunes. Se puede hablar de dos categorías: las asociaciones horizontales y las verticales. Las primeras son aquellas que se realizan en el mismo escalón de la distribución (minoristas o mayoristas entre sí). A este grupo pertenecen las cooperativas y las agrupaciones

de compra de detallistas. Las asociaciones verticales tienen lugar a distintos niveles de la distribución (mayoristas-minoristas, fabricantes-mayoristas, fabricantes minoristas). (Ortega, E., 1990) Para el caso de asociaciones horizontales, los centros comerciales como el Jockey Plaza que, al poseer tiendas minoristas, desde tienda comercial destinadas a una marca en particular hasta una tienda ancla, busca convertirse en town center, “formato que vincula diferentes aspectos urbanos y comerciales.” (Regalado, et al.,2009)

Comercio integrado: Se denomina así a aquel tipo de comercio que reúne en una sola empresa las funciones de mayorista y de minorista. La forma jurídica que suele adoptar es la de una sociedad, y los diversos puntos de venta están dirigidos por gerentes o administradores asalariados. Generalmente tienen un gran número de empleados y elevadas cifras de negocio. “Los grandes almacenes, almacenes populares, las empresas de grandes superficies como hipermercados, supermercados, etc.” (García, 1995, pp.482-483)

CUADRO 13.1 Puntos básicos para la aplicación de técnicas de <i>merchandising</i> en el exterior	
Accesibilidad y parking	Jardines, fuentes, árboles
Visibilidad	Fachada y arquitectura exterior
Alrededores	Entrada-Puerta/s
Altura y tamaño del edificio	Escaparate-Vitrina y maniquies
Recursos decorativos (macetas, pizarras, alfombras)	Logotipo, rótulos
	Iluminación exterior, carteles luminosos

Figura 4: Puntos básicos para la aplicación de técnicas de merchandising en el exterior.

Fuente: De Juan Vigaray, María D., 2004

CUADRO 13.2 Puntos básicos para la aplicación de técnicas en el interior			
CONDICIONES AMBIENTALES	DISEÑO INTERIOR FUNCIONAL		DISEÑO INTERIOR ESTÉTICO
Música y sonidos	Trazado interior	Mobiliario	Arquitectura
Aromas	Situación de las secciones	Equipamiento	Paredes
Temperatura	Circulación de los clientes	Accesos	Suelo
Iluminación	Puntos calientes y fríos	Ascensores, escaleras	Decoración
Limpieza	Colocación de los productos	Probadores	Materiales
	Gestión del lineal	Pasillos	Colores
			Señalización

Figura 5: Puntos básicos para la aplicación de técnicas en el interior.

Fuente: De Juan Vigaray, María D.,2004

3.4 LOS ESPACIOS PARA LA EDUCACIÓN TERCIARIA

La educación abarca distintas dimensiones externas a la estandarizada (educación escolar y universitaria) como son la capacitación técnica profesional y el aprendizaje permanente (lifelong learning). La Organización Internacional del Trabajo-OIT (1993) la define como “la idoneidad para realizar una tarea o desempeñar un puesto de trabajo eficazmente por poseer las calificaciones requeridas para ello” (OIT,1993).

La capacitación basada en el marco de la competencia laboral se implementa en diseños curriculares, procesos pedagógicos, la obtención de recursos educativos físicos/virtuales, etc. que se estructuran mediante la identificación de competencias en diversos sectores productivos laborales. Según los autores del informe: “Capacitación por Competencia. Principios y Métodos” (2009) el sistema de educación para el trabajo establecido en varios países se “organiza en base a cuatro sistemas institucionales, los cuales se distinguen según los objetivos de aprendizaje que persiguen, el nivel de formación impartida, las clientelas que atienden y los mecanismos de financiación que utilizan”: (Martínez & Martínez, 2009, p.51)

Formación escolarizada pre empleo: Es dirigida hacia los jóvenes y se enfoca en una enseñanza puntualizada de conocimientos que se emplearán en un ámbito laboral, donde se imparten competencias generales con el fin de aumentar las posibilidades del estudiante para su inserción asegurada dentro del mercado laboral.

Formación profesional semi escolarizada: Se enfoca en la inserción del alumnado al mercado laboral gracias a la combinación de formación teórica en centros especializados y las prácticas realizadas en empresas. Los jóvenes aprenden un oficio cualificado en un plazo estimado entre dos a cuatro años por la alternancia Escuela – Empresa.

Formación profesional no reglada: Se refiere a una formación intensiva de corta duración para jóvenes dentro y fuera del sistema escolar y público general con el fin de ocupar oficios específicos. Los cursos intensivos van de entre 300 a 800 horas aproximadamente. Esta formación se da en centros especializados que poseen talleres y locales de práctica equipados.

Capacitación continua: Es una modalidad que permite la habilitación y actualización a aquellos adultos trabajadores, en servicio o desempleados, permitiéndoles mejorar su empleabilidad en el mercado laboral. A través de los cursos cortos permite al estudiante una adaptación constante en conocimientos sobre tecnología, organización, etc.

Estas estrategias y procedimientos se acompañan de los espacios físicos y de una atmósfera donde el proceso pedagógico se lleva a cabo, el cual, en la actualidad, se ha transformado en espacios flexibles y dinámicos que facilitan la interacción y el multiuso. “De hecho, el aprendizaje posiblemente sucede en todas partes: en las aceras de la ciudad, en los aviones, en los restaurantes, en las librerías y en los patios de recreo” (Van Note Chism, 2006, p.6).

3.5 EL ESPACIO PÚBLICO

“El espacio público es un concepto, posiblemente manoseado por diferentes disciplinas, que a lo largo de la historia se muestra en constante mutación.” (Bahrtdt, 1979) Dado el campo desde donde se manifieste una concepción se puede mantener la idea de que el espacio público es “el espacio principal del urbanismo, de la cultura urbana y de la ciudadanía.” (Borja J., Muxí, Z., 2000, p.8) o “el espacio de encuentro e interacción de las ciudades, y su vitalidad.” (Bentley, 1999, p.49)

Un espacio público mantiene su carácter público si se presencia un uso colectivo, esta colectividad genera identidad, individual y colectiva proveniente de la asunción entre la diversidad de ciudadanos con el entorno físico-social.

Como se hace mención en el libro “Identidad y espacio público. Ampliando ámbitos y prácticas”: “no hay ciudad sin ciudadanos, ni ciudadanía sin espacio público, donde todos seamos públicos.” (Sánchez & Domínguez, 2014, p.10) Para el arquitecto Gehl, en la planificación urbana debe tomarse como punto de partida los factores: vida y el espacio urbano, estos acondicionarían la posibilidad de repensar en la contextualización del edificio con las necesidades que aparecen en su entorno, generando la posibilidad de que sus funciones y su configuración puedan guardar una relación coherente y beneficiosa con esos dos factores.

Los espacios urbanos de carácter público son aquellos que poseen una serie de variables: la continuidad física con carácter peatonal, ofreciendo la oportunidad de actividades recreativas y sociales prevista e imprevista de carácter activo y pasivo, la polivalencia y versatilidad de las actividades, la accesibilidad universal (para el público general) y la calidad física del espacio urbano (considerando variables como el diseño, la funcionalidad y cantidad de espacio como de mobiliario adecuado como estrategia de atracción visual).

El espacio público posee dos funciones fundacionales: la primera, engloba una macro-escala al producir una configuración formal de la ciudad, garantizando una elemental continuidad y resaltar la diferenciación entre sus componentes: edificios, manzanas y áreas

urbanas; y la segunda, desde una escala urbana supone el ordenamiento de las relaciones entre componentes de un área específica de la ciudad: Edificios, equipamientos, vías, etc. Empero sus denominaciones, dados las condiciones complejas y dinámicas en la ciudad empiezan a aparecer variaciones: espacios privados de uso público (ejemplo: áreas comerciales que reproducen por ejemplo plazas y pasajes comerciales) y espacios privados de uso comunitario (por ejemplo, estaciones y hospitales).

En cuanto a una clasificación de estos espacios Tokeshi (2013) menciona dos; los espacios abiertos y cerrados.

Son tres los lugares considerados espacios públicos por excelencia: el parque, la plaza y la calle. Estos espacios se caracterizan por ser lugares que les pertenecen a todos, donde las personas realizan diversas actividades (reunión, juego, comercio, etc.) que les permite desarrollarse y forjar redes sociales como también circular manteniendo el anonimato. (Tokeshi, 2013, p.124)

CAPÍTULO IV: ANTECEDENTES

4.1 DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA MICRO, PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA EN EL PERÚ

Para determinar una definición concreta de las MYPE, la búsqueda debe iniciarse en los archivos/documentos pertenecientes a las organizaciones legislativas regidas bajo la realidad nacional peruana, quienes bajo la definición escrita en la “Ley de Promoción de las MYPE” señala lo siguiente:

MYPE son la unidad económica (micro o pequeña empresa) que se encuentra constituida por una persona natural o jurídica bajo cualquier forma societaria (Ley

General de Sociedades) cuyo objetivo es desarrollar actividades de extracción, transformación, producción de bienes o prestación de servicios presentándose como una alternativa de empleo y desarrollo. (Ministerio de Producción, 2013)

Estos datos forman parte de la vigente Ley de Promoción de la Competitividad (2016): “Formalización y Desarrollo de la Micro y Pequeña Empresa y del Acceso al Empleo Decente, conocida como Ley de Mype” (Ley N°30056), predecesora de la Ley N° 28015, siendo la diferencia más resaltante la definición normada de microempresa sólo considerándose el tamaño de ventas anuales y no el número de trabajadores que la constituyesen como se estipulaba anteriormente; además una ley que actualiza la regulación del aspecto laboral, se desplegaría a resolver un abanico de problemas como: administrativos, tributarios, de seguridad social.

Al igual que las micro y pequeña empresa, las medianas empresas conforman parte de los tipos de empresas anteriormente mencionadas: MIPYME (acrónimo que denominan tres categorías: la micro, pequeña y mediana empresa) y posee una categoría empresarial de ventas anuales superiores a 1700 UIT pudiendo llegar a un monto máximo de 2300 UIT. (Belaunde, 2014)



Figura 6: Criterios para definir el estrato empresarial, según Ley N°30056

Fuente: Dirección General de Estudios Económicos, Evaluación y Competitividad Territorial del Viceministerio de Mype e Industria, 2013

Algunas características en lo que respecta a las MIPYME formales son: organización empresarial, la variable geográfica y su conformación. En lo que respecta al nivel organizacional, las estadísticas del MINCETUR mencionaban:

Las MIPYMES organizadas como persona natural representan el 71,8% (963199 empresas), y solo el 28,2% se constituye como persona jurídica (377504 empresas). El número de trabajadores que emplean para desarrollar la actividad empresarial, según los el 96,7% de las MIPYMES tuvieron hasta cinco trabajadores. (Ministerio de Producción, 2013)

La variable geográfica indica que donde se concentran el mayor número de MIPYMES es donde se halla una concentrada participación del producto bruto interno nacional, siendo las provincias de Lima, Arequipa, La Libertad, Piura y Cusco aquellas que concentran el 66,4% de las MIPYMES y el 70,9% del PBI a nivel nacional. “A nivel nacional, las regiones de Lima y del Callao concentran el 51,0% de las MIPYMES, y el 49,0% restante se distribuye a nivel nacional en las regiones que conforman la costa, sierra y selva.” (Ministerio de Producción, 2013)

Otra característica es que la mayoría de pequeñas y medianas empresas están agrupadas en sociedades, registrándose en el año 2013: 55 mil 290 pequeñas empresas, de las cuales el 60,8% se agrupan en sociedades, un 35,6% son empresas individuales de responsabilidad limitada o personas naturales y el 3,6% tienen otro tipo de organización jurídica y la mayor parte de las medianas empresas (78,5%) son sociedades anónimas cerradas, sociedades anónimas abiertas o sociedades comerciales de responsabilidad limitada, entre otros.(INEI, 2013)

A pesar de la existencia de la denominación MIPYME, las características específicas de cada unidad económica resultan variantes en el contexto nacional. Dejando a un lado a la mediana empresa, se observa que la MYPE en el Perú puede categorizarse en tres estratos, según la capacidad de auto-financiamiento para su crecimiento económico, productividad, innovación y diferenciación (Codemype, 2005):

MYPE de acumulación: Tiene la capacidad de generar utilidades para mantener su capital original e invertir en el crecimiento de la empresa. Cuenta con mayor cantidad de activos y se evidencia una mayor capacidad de generación de empleo remunerado.

MYPE de subsistencia: Es aquella unidad económica sin capacidad de generar utilidades, en detrimento de su capital, dedicándose a actividades que no requieren de transformación sustancial de materiales o deben realizar dicha transformación con tecnología rudimentaria.

Nuevos emprendimientos: Son aquellas iniciativas empresariales concebidas desde un enfoque de oportunidad, es decir, como una opción superior de autorrealización y de generación de ingresos. Los emprendimientos se orientan a la innovación, creatividad y cambio hacia una situación económica mejor y más deseable, ya sea para iniciar un negocio o para mejorar y hacer más competitivas las empresas. (Matute, Albújar, Janampa, Odar & Osorio, 2008, p.50)

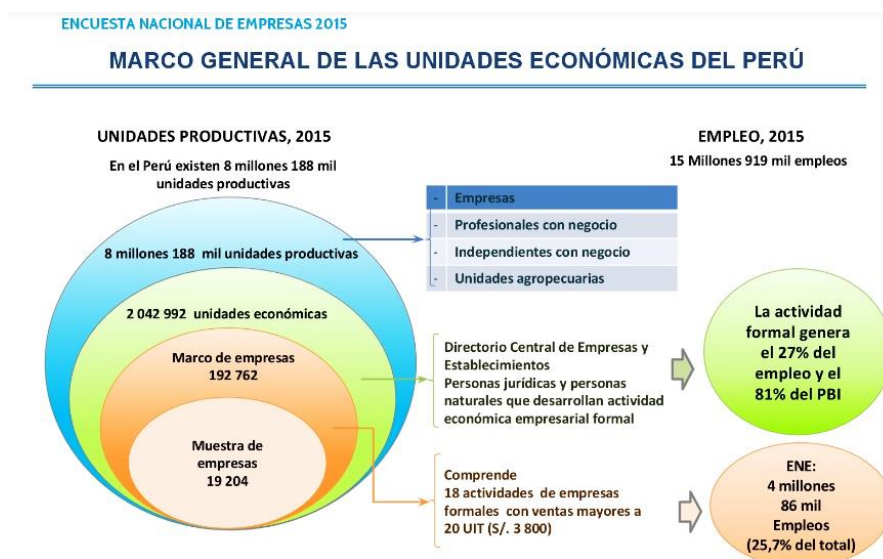


Figura 7: Marco general de las unidades económicas del Perú

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Encuesta Nacional de Empresas, 2015

4.1.1 LA PROBLEMÁTICA DE LA PEQUEÑA, MICRO EMPRESA Y MEDIANA EN EL PERÚ

La inaccesibilidad a los mercados nacionales e internacionales se debe a las limitaciones y dificultades de la cultura empresarial peruana debido a la falta de competitividad y de técnicas mercadológicas y, por lo tanto, no se genera un valor agregado al producto o servicio.

En cuanto al financiamiento, “el 36.7% de empresas respondió que la demanda es limitada, el 34.8% señaló que existe dificultad para acceder al financiamiento y el 30.6% señaló la excesiva regulación tributaria” (Gestión, 2016).

La competencia informal nacional como extranjera. En el Perú, a nivel de segmento empresarial, “el mayor porcentaje se presenta en la microempresa (84.2%), mientras que la competencia informal es menor en la mediana y gran empresa (65.3%).”(Gestión, 2016)

La baja concientización o actuación pasiva del Estado por apostar por las empresas nacionales al no cumplir con rol de promotor, no brinda capacitación y asesoramiento, no promueve la formalización y no regula leyes que se ajusten a la realidad socioeconómica de la población.

La falta de innovación tecnológica se demuestra en el Global Innovation Index 2016 donde se posiciona al Perú en el ranking 71, demostrando que la gran mayoría de pymes no apuestan aún por la creatividad e innovación.

Table 4: GII 2016 and Input/Output Sub-Indices: Ranks and 90% confidence intervals (continued)

Country/Economy	GII 2016		Input Sub-Index		Output Sub-Index	
	Rank	Interval	Rank	Interval	Rank	Interval
Serbia	65	[59, 67]	68	[59, 72]	63	[57, 64]
India	66	[59, 68]	72	[61, 74]	59	[55, 67]
Kuwait	67	[65, 74]	78	[70, 95]	56	[52, 74]
Panama	68	[52, 69]	73	[62, 77]	61	[47, 62]
Brazil	69	[65, 70]	58	[49, 62]	79	[74, 80]
Lebanon	70	[66, 73]	85	[76, 85]	57	[57, 60]
Peru	71	[70, 77]	56	[54, 64]	87	[87, 95]
Morocco	72	[63, 73]	75	[65, 84]	70	[56, 72]

Figura 8: Tabla del Global Innovation Index 2016 y Subíndices de entrada / salida: Rangos e intervalos de confianza del 90%

Fuente: Soumitra Dutta, B. & Wunsch-Vincent, S., 2016

4.2 LA EMPRESA TEXTIL Y DE CONFECCIONES EN EL PERÚ

En su conjunto conforman uno de los sectores industriales más volátiles ante los ritmos de la situación económica mundial y nacional que genera un dinamismo cambiante en la situación interna y exportadora en el país. Al igual que en el caso de otros países, en la década de los sesenta y setenta se convirtió en la actividad económica generadora de empleo formal/informal que produjo a la larga varios núcleos comerciales/productivos (como el conglomerado comercial Gamarra) en el interior del país y fue el primer sector manufacturero exportador de productos con valor agregado.

“Las empresas textiles y de confecciones abarcan diversas actividades que van desde el tratamiento de las fibras textiles para la elaboración de hilos, hasta la confección de prendas de vestir y otros artículos” (Bustamente,2016). Estas pertenecen a la cadena productiva diversa que implica el empleo de materias primas y procesos de elaboración resultando en productos como hilados, tejido plano y de punto para la confección de prendas de vestir y otros artículos.

4.2.1 CARACTERÍSTICAS DE LA MYPE PERTENECIENTE AL SECTOR TEXTIL Y DE CONFECCIONES

Existen dos subsectores en la cadena de valor del sector actividad manufacturera textil según la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU): el subsector textil (CIIU17) y el subsector de prendas de vestir (CIIU1810).

El primero (CIIU17) comprende desde la etapa inicial con el desmote del algodón tanguis y pima, la obtención de lana y pelos finos, y posteriormente, la elaboración de telas acabadas (hilado, tejido y teñido). La producción de fibras, hilados y tejidos posee nueve categorías de productos: fibras naturales, fibras artificiales, tejidos planos, tejidos de punto, tejidos industriales, revestimientos para pisos, productos para el hogar, textiles no tejidos y sogas. El segundo (CIIU1810) comprende el procedimiento relacionado con la confección de prendas de vestir, incluyendo actividades como el diseño, la preparación de muestras, la venta de las prendas de vestir acabadas, entre otras.

 Indicadores relevantes del sector textil y confecciones, 2009 y 2014

Dimensión	Variable	Valor		Variación
		2009	2014	
Producción	Valor de producción (Mill. S/ de 2007)	5,118	5,873	14.8% ↑
	Contribución al PBI nacional	1.5%	1.3%	-0.2 p.p. ↓
	Contribución al PBI Manufacturero	9.5%	8.9%	-0.6 p.p. ↓
Estructura Empresarial	Número de Mipyme	28,357	37,112	30.9% ↑
	Número de grandes empresas	165	162	-1.8% ↓
	(%) de empresas ubicadas en Lima y Callao	72.0%	70.9%	-1.1 p.p. ↓
Laboral y costos de producción	PEA ocupada en el subsector	462,404	411,331	-11.0% ↓
	Costo de mano de obra en la industria textil (US\$/hora trabajada)	2.0	2.8	38.3% ↑
	Importación de maquinarias y equipos del sector (Mill. US\$)	82.2	212.8	158.9% ↑
Comercio Exterior	Valor de las importaciones (Mill. US\$)	1,495	1,800	20.4% ↑
	Valor de las exportaciones (Mill. US\$)	487	1,020	109.4% ↑

Gráfico 1: Indicadores de producción, estructura empresarial, laboral y costos de producción y comercio exterior del sector textil y confecciones en los años 2009 y 2014.

Fuente: Portal de Estadísticas MIPYME e Industria-ENAHO (INEI), IVF (PRODUCE), Patrón de Contribuyentes (SUNAT), SIN, 2015

4.2.2 CONFORMACIÓN DE LA MYPE DEL SECTOR TEXTIL Y DE CONFECCIONES

En la industria de textiles existen dos subsectores dentro de la gran cadena de valor productiva que lo conforman: la actividad manufacturera textil y la industria de la confección.

El primer sector comprende desde la etapa inicial del desmonte del algodón hasta la elaboración de telas acabadas e incluye además las actividades de hilado, tejido y teñido acabado. La materia prima (algodón tanguis /pima, pelo de alpaca y fibras sintéticas) es convertida en fibra de algodón que se destina al mercado internacional y al destino nacional como insumo a la sub-rama “hilandería”. Se generan los conos de hilo para la elaboración de tela, hilos mercerizados para realizar la costura de prendas, hilos para bordados, etc. Además, las empresas pueden producir tejidos de algodón (tejido plano o de punto) que se complementa posteriormente con el teñido (según el tipo de tela pasa por el proceso de lavado, mercerizado, descruce y blanqueo) y acabado textil (utilización de equipo de secado, perchado y esmerilado). Se cuenta con nueve categorías de productos a) fibras naturales b) fibras artificiales c) tejidos planos d) tejidos de punto e) tejidos industriales f) revestimientos para pisos y productos del hogar g) textiles no tejidos h) sogas.

El segundo sector comprende las actividades relacionadas a la confección de prendas de vestir. En el ciclo productivo las PYME en Gamarra se han especializado en algunos servicios como:

Adquisición de insumos (tela acabada: tejido circular o rectilíneo o tela cruda: producida con hilado teñido), modelamiento de prendas/molde: Se transforma los requisitos del cliente en especificaciones técnicas, corte de partes de prendas: comprende, hasta la actualidad, de cuatro subprocesos: reposo de la tela, tendido de la tela, corte y habilitado de los componentes para su posterior costura. (MTPE, 2009)

Posteriormente pasará por un proceso complementario (lavado, bordado, estampado, etc.) antes del control de calidad final y posterior proceso final. El estampado y acabados: son los procesos encargados de ofrecer una diferenciación en las prendas, de acuerdo a criterios de mercado, tendencia y/o moda. Se compone de:

Lavandería: Este proceso busca obtener ciertas características en la prenda como fijar mejor el teñido, no dañar ciertas aplicaciones en las prendas, etc.

Estampado: Proceso mediante el cual se impregna un diseño. Consta de tres subprocesos: preparación de guías, revelado e impresión.

Bordado: Se coloca en la prenda un diseño previamente grabado realizado mediante puntada de hilado.

Etiquetado y empaquetado: Este proceso se encarga de que la prenda sea embolsada (con etiqueta de precio, etiqueta de contenido, entre otros) y colocadas en cajas para posterior envío al almacén de productos terminados (Departamento de Estudios Económicos, 2001).

Encargado del control de calidad: en tejido corresponde a analizar y verificar la densidad, revirado, estabilidad, tono, etc. y de la calidad de costura consiste en el control de las puntadas, colocación de avíos, concordancia con las medidas del modelo y adecuado uso de plantilla de ubicación.



Figura 9: Estructura simplificada de la cadena productiva de productos textiles. IEES-SNI

Fuente: Instituto de Estudios Económicos y Sociales-Sociedad Nacional de Industrias (SIN), 2015

Según un informe del Instituto Nacional de Estadísticas e Informática (INEI) en el año 2012, el segmento empresarial, el 96,8% de los establecimientos se encuentran considerados como microempresas y el 3,1% como pequeñas empresas. Existen 17 grandes y medianas empresas que se ubican en este emporio y representan apenas el 0,1% del total de establecimientos, pero concentran el 8,4% de las ventas (INEI, 2012).

En Gamarra, la división del empresariado se constituye en tres sectores: comercio, manufactura y servicios. La mayoría de los empresarios se desarrolla en el ámbito comercial dirigida al consumo masivo.

Hace 15 años, el 31% se dedicaba a la producción y comercialización de productos; y, en menor proporción, a brindar servicios o actividades manufactureras. Existía un menor número de empresas dedicadas a la manufactura debido a que requerían de mayor inversión de capital de trabajo: contar con un taller, maquinaria, mano de obra especializada y material prima (Prompyme, 2003). En el sector manufactura las actividades manufactureras se concentraban principalmente en la confección de ropa unisex, alrededor del 55% producía en su mayoría buzos, casacas y polares. La confección de ropa para damas (cerca de 18%) se concentraba en la elaboración de faldas, blusas, ropa interior, polos y pantalones de lycra.

Existieron más de 24 mil establecimientos; de los cuales 15 mil 526 establecimientos dedicados a la actividad de comercio que representa el 64,0% del total de unidades económicas (INEI,2012). Continuando con este informe, en Gamarra también se registraron establecimientos manufactureros en número de 5 mil 632 (23,2%). El resto de establecimientos se dedican a las actividades de transportes y almacenamiento (7,4%), alojamiento y servicios de comida (2,3%) y otras actividades de servicios (3,1%).

En el sector de confección, el sistema de producción textil se conforma de tres componentes en el proceso de producción consecuentes dependiendo del tipo de empresa. En primera instancia se halla la empresa que trabaja en la modalidad de subcontratación industrial, siendo la empresa contratista la encargada de brindar los insumos importados para la elaboración de la prenda (maquila); el full-package consiste en la planeación y desarrollo del producto (especificaciones técnicas), abastecimiento, distribución (empaquetado y embargo) y

finalmente, la marca propia a la cual compete todo el proceso antes mencionado en las instalaciones de la misma empresa, partiendo desde el diseño y finalizándose con la venta.

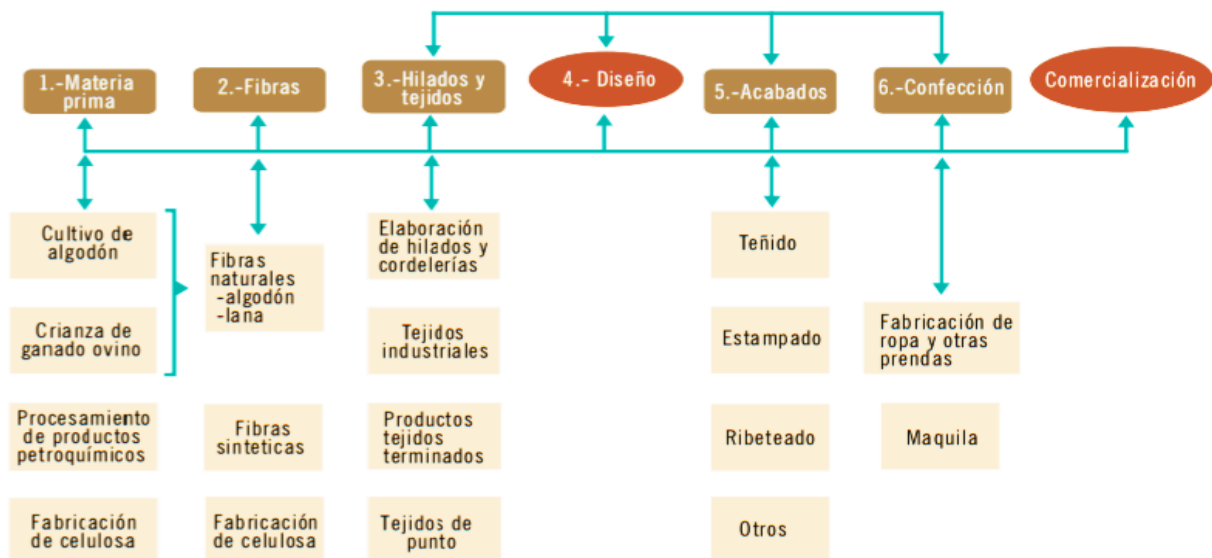


Figura 10: Cadena de producción de textiles y confecciones.

Fuente: Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, 2015

En la cadena de valor del clúster de Moda Textil donde se consideran otros ámbitos que se involucra a agentes que trabajan paralelamente con la manufactura de confección como los diseñadores de moda. También se hace mención al canal de distribución, siendo los espacios antecesores la propia tienda retail del productor, tienda multimarca y/o un gran almacén.

CAPÍTULO V: MARCO REFERENCIAL

5.1 REFERENTES DE EDIFICIOS MULTIFUNCIONALES INTERNACIONALES

CENTRO MULTIPROPÓSITO EUROPAPLATZ

Se sitúa en el oeste de la ciudad de Berna, Suiza. Fue diseñado por el estudio Bauart Architects y Planners Ltd. en colaboración con Urbanoffice Architects para el concurso Europan5 en el año 1999. Posee un área construida de 27 500m² y su emplazamiento consideró las variables del transporte privado y, sobre todo, público ya que al ubicarse en la cercanía del cruce entre una vía ferroviaria (Estación Europaplatz) y vías automovilistas (una carretera a nivel elevado y una autopista a nivel de la calle) da como resultado un edificio compacto (20 metros de ancho) poseedor de logias (espacio intermedio) revestidas con material absorbente de sonido que funciona como una barrera de sonido masiva contra el ruido producido por los ferrocarriles. Esta estrategia permite que no sólo se acomode las circulaciones, “sino que también permite establecer una variedad de definiciones de fronteras entre diferentes actividades” (BAUART, 2014).

El edificio multifuncional alberga una diversidad programática apilada verticalmente. En el volumen superior y cuerpo principal del edificio se distribuyen viviendas (88 apartamentos) de diecinueve tipologías distintas, los cuales comparten este sector con las áreas de diversas tipologías de oficinas flexibles. En el zócalo del edificio se ubica un gran centro comercial con tiendas y restaurantes orientados directamente hacia la plaza pública bajo la carretera elevada, y finalmente, un espacio llamado “La Casa de las Religiones/Diálogo de Culturas”, se configura como un volumen de dos pisos que contiene varios espacios ambientados según las creencias de una comunidad religiosa (un templo hindú, una mezquita, una capilla cristiana, un templo budista y una sala de oración para Alevi), y “un espacio

compartido para promover el diálogo intercultural y las reuniones entre los representantes de las diversas comunidades religiosas” (Fumeaux, 2016).

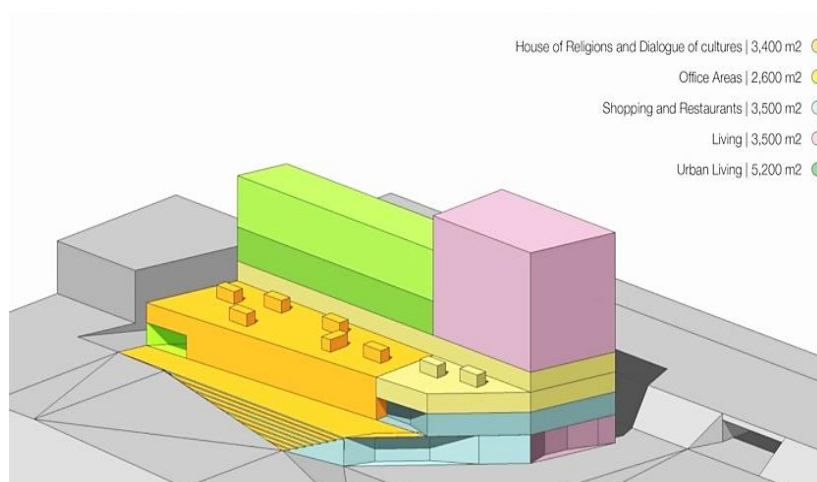


Figura 11: Vista axonometría conceptual de las tres fases del Europaplatz Multipurpose Center.

Fuente: BAUART, 2016



Foto 2: Vista fotográfica del Europaplatz Multipurpose Center.

Fuente: BAUART, 2014

LA NUEVA ESCUELA DE ARTE Y DISEÑO PARSONS (New School University Center)

La nueva Escuela de Arte y Diseño Parsons, es uno de los siete campus universitarios de la Nueva Escuela (antes conocida como Nueva Escuela de Investigación Social), ubicado en la intersección de la calle 14 y la Quinta Avenida en Manhattan, Nueva York, Estados Unidos diseñado por los arquitectos Skidmore, Owings & Merrill (SOM).

El edificio cuenta con un área construida de 34 374m² en 18 niveles (en algunos sectores del edificio ocupan más de un nivel debido a sus dimensiones) con siete pisos destinados a espacios académicos, ofreciendo más de 135 programas de pregrado y posgrado que se llevan a cabo en estudios de diseño, aulas interdisciplinarias, laboratorios y salas para estudiantes. Los estudios no sólo colaboran entre ellos en sus proyectos pues tienen la oportunidad de trabajar “con analistas de políticas, estudiantes de gestión, expertos en sostenibilidad, innovadores sociales, periodistas y artistas en una universidad integral, desarrollando nuevos conocimientos y capacidades” (The New School. Parsons, 2016). También cuenta con un auditorio para 800 personas donde se puede realizar diversos eventos, tres cafeterías, una biblioteca de dos niveles y un centro de recursos académicos.

Los espacios dirigidos a los residentes estudiantiles se ubican desde el octavo hasta el dieciseisavo piso, el volumen de estos pisos conforman una “torre” que deja un retiro frontal como área libre y un techo verde. En estos pisos se ubican los dormitorios, una sala común con conexión entre el primer nivel-dormitorios, un gimnasio, una lavandería, una sala de estudios, salas de práctica de música insonorizada y un área de almacenamiento de bicicletas.

“Los espacios interactivos se dispersan verticalmente en toda la sección para activar todos los niveles del edificio. Al unirlos, hay tres escaleras emblemáticas que se abren camino a través del edificio, proporcionando amplias oportunidades para los encuentros” (Skidmore, Owings & Merrill LLP. SOM, 2017). La escalera central como punto focal dentro y fuera del edificio al intersectar espacios y pasillos de forma física y proveer una continua visual de otros niveles.

El edificio posee la certificación LEED Gold del US Green Building Council. En respuesta al volátil clima de Nueva York se optó por una fachada de vidrio aislante, “el envoltorio del edificio está limitado al 35% de vidrio, para limitar la ganancia de calor solar y optimizar la iluminación del día” (McManus, 2016). Para optimizar la calidad del aire interior se utiliza “un sistema centralizado de control de la demanda de Aircuity que regula el aire fresco en todos los espacios académicos, monitoreando los niveles de CO₂, así como el punto de rocío, las partículas en suspensión en el aire, los COV y el monóxido de carbono.” (McManus, 2016). En el caso de optimización de energía, se utiliza un sistema capaz de crear y almacenar hielo que funciona como cámara congeladora de agua en la noche, y en el día, el hielo se derrite para producir aire fresco y reducir el consumo de aire acondicionado. Otro sistema empleado consiste en una planta de cogeneración de calor que reúne el calor del aire de escape y residual y lo suministra para calentar agua doméstica para todo el edificio.

Finalmente, para el caso de los materiales: “el 86% de los productos de madera del edificio están certificados por el FSC, el 20% de los materiales utilizan contenido reciclado y el 15% son de origen regional.” (AIA, 2016) además, para la eliminación de residuos el edificio cuenta con maquinaria para facilitar el compostaje de residuos orgánicos y el reciclaje de material de trabajo como: plásticos, papel y metal.

Before and After Views of the Project Site at the Corner of 5th Avenue and 14th Street in Manhattan.



Foto 3: Vista del Antes/Después de la Escuela de Arte y Diseño Parsons.

Fuente: The American Institute of Architects AIA, 2016

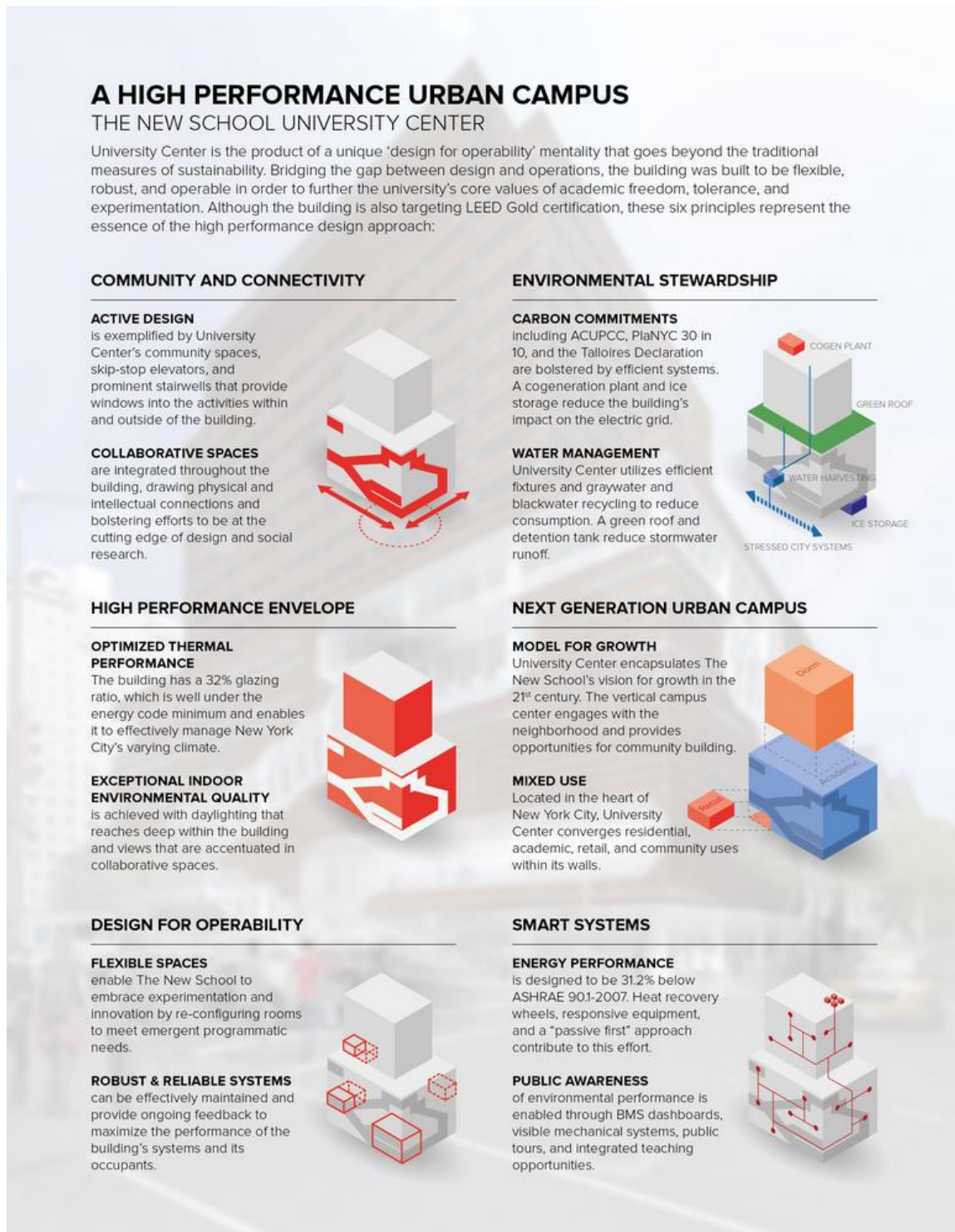


Figura 12: Estrategias de diseño usados para la Escuela de Arte y Diseño Parsons.

Fuente: The American Institute of Architects AIA, 2016

5.2 REFERENTES DE EDIFICIOS MULTIFUNCIONALES NACIONALES

EDIFICIO EL PACÍFICO

El edificio se ubica en la intersección de las avenidas Larco, Diagonal y José Pardo en el distrito Miraflores en la provincia de Lima, Perú. Fue construido por el arquitecto Fernando De Osma. Su terreno consta de 3,035.00 m². Este edificio presenta una volumetría influenciada por el Lever House Building de Nueva York al presentarse un área libre intermedia bajo la torre de viviendas y el estilo internacional debido al uso de elementos constructivos expuestos (pilares de concreto armado), el uso predominante de ventanas corridas (viviendas), etc.

El edificio multifuncional abarca tres tipologías: comercio/servicio, recreación y vivienda, estos se distribuyen en tres zonas. La primera zona se sitúa en la parte inferior con proximidad a la calle, la cual ocupa toda el área del terreno y se destina locales comerciales y/o servicios (restaurantes, bancos, cine) en dos niveles. La conexión del edificio con la calle se genera mediante tres accesos tipo galerías que dan hacia distintas avenidas, pudiendo ingresar al cine, tiendas interiores y el hall de ascensores para las viviendas. La segunda zona correspondería al tercer nivel, donde se halla una plataforma de estacionamiento para los inquilinos y separa/remarca la zona pública de la zona privada. Finalmente, la tercera zona la constituye un volumen de siete niveles destinados a viviendas (21 apartamentos).

EDIFICIO SEGUROS ATLAS

El edificio se ubica en el jirón Cailloma y Huancay en el distrito Cercado de Lima, en la provincia de Lima, Perú en un terreno que consta de 1350.30 m². Fue construido por los arquitectos Walter Weberhofer y J. Álvarez Calderón influenciados por tres variables: el Lever House debido al empleo de volúmenes verticales que ocupan una menor área que el basamento (los dos primeros niveles), la arquitectura brasileña por el diseño de un nivel similar al de un terrazo jardín con una cubierta distinta al resto de niveles, y las estrategias proyectuales de los arquitectos Le Corbusier y Mario Bianco (elevación de pilotes para liberar el plano de la calle y el uso de terraza jardín). El edificio de once niveles abarca dos tipologías: comercio y oficina. En el nivel inferior o basamento, que ocupa toda el área del terreno, es empleado para un uso comercial de dos niveles “que toma la escala de las edificaciones colindantes y busca el diálogo arquitectónico mediante el manejo de vacíos y llenos en el primer piso y cuerpos de parasoles a modo de balcones” (Facho, 2011). Actualmente sólo se encuentran ocupados los primeros niveles por locales comerciales. En la parte superior posee una torre con siete niveles configurados como plantas libres para albergar oficinas. Finalmente, en el último piso figura una planta de una forma lúdica como remate acoplado al edificio donde funciona un restaurante con terraza y mezzanine.



Foto 5: Vista fotográfica del edificio Seguros Atlas

Fuente: Revista Arkinka, 2014

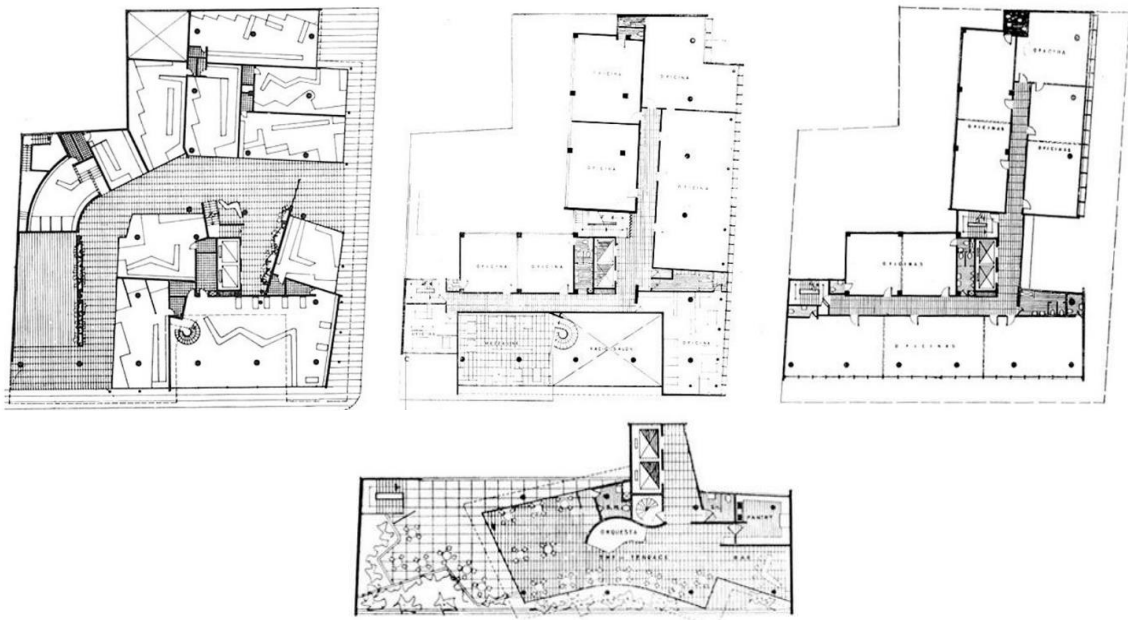


Figura 14: Vista planta del primer (izq. superior), segundo nivel (centro superior), planta típica (der. superior) y del último piso (centro inferior) del edificio Seguros Atlas

Fuente: La forma moderna en Latinoamérica, 2014

Agustino, por el sur con los distritos San Isidro y San Borja (colindando con la vía Javier Prado) y finalmente, por el oeste con el distrito Lince (colindando con la vía Paseo de la República).

6.3 DATOS DEMOGRÁFICOS

Al igual que otros distritos de la Zona Centro de Lima Metropolitana, su tasa de crecimiento poblacional ha sido negativa en los últimos años debido al traslado de su población a distintos distritos ubicados en la periferia norte y este de la zona Lima Centro. Es así, que en el censo del 2007 se data 197,724 habitantes pero que va, según las proyecciones, en descenso los años posteriores.

Cuadro 1: Evolución de la Población – Distrito de La Victoria							
Años	2005	2007	2009	2011	2012	2014	2015
Población	190,218	192,724	193,592	186,592	182,552	175,372	171,779

Cuadro 1: Evolución de la población- Distrito de La Victoria.

Fuente: INEI- Censos Nacionales de Población 2007 – Proy. 2015

La población del distrito de La Victoria según sexo se caracteriza por el mayor porcentaje de mujeres, que alcanza en promedio el 50.9%, mientras que la participación de los hombres en promedio es de 49.1%. La población de La Victoria es bastante joven, el 67% tiene entre 0 a 40 años y solo el 13% del total pertenece al grupo de la tercera edad (60 a más), siendo el grupo de personas entre las edades 20 a 29 años el de mayor porcentaje con 20%.

Cuadro 2: Población Según Sexo – Distrito de La Victoria										
Sexo	2005	%	2007	%	2009	%	2012	%	2015	%
Hombre	93,156	49.0%	94,743	49.2%	95,023	49.1%	89,655	49.1%	84,436	49.2%
Mujer	97,062	51.0%	97,981	50.8%	98,569	50.9%	92,897	50.9%	87,343	50.8%
Total	190,218	100%	192,724	100%	193,592	100%	182,552	100%	171,779	100%

Cuadro 2: Población según sexo- Distrito de La Victoria

Fuente: INEI- Censos Nacionales de Población 2007 – Proy. 2015

PROVINCIA DE LIMA: POBLACIÓN CENSADA, POR GRANDES GRUPOS DE EDAD Y RAZÓN DE DEPENDENCIA DEMOGRÁFICA, SEGÚN DISTRITO, 1993 Y 2007

Distrito	1993				2007			
	0-14	15-64	65 y más	Razón de dependencia demográfica	0-14	15-64	65 y más	Razón de dependencia demográfica
Total	1 698 137	3 740 109	267 881	52,6	1 903 099	5 188 323	514 320	46,6
Lima	86 154	230 450	23 818	47,7	63 837	205 095	30 561	46,0
Ancón	6 473	12 629	593	56,0	10 128	21 714	1 525	53,7
Ate	91 027	167 232	8 139	59,3	133 324	323 925	21 029	47,7
Barranco	9 519	27 342	3 799	48,7	6 239	23 099	4 565	46,8
Breña	20 698	61 468	7 807	46,4	16 454	55 879	9 576	46,6
Carabaylo	37 081	66 401	3 061	60,5	63 635	140 362	9 389	52,0
Chaclacayo	11 055	23 010	1 929	56,4	10 023	27 628	3 459	48,8
Chorrillos	66 834	142 102	8 064	52,7	72 428	196 745	17 804	45,9
Cieneguilla	3 348	5 317	328	69,1	7 258	17 946	1 521	48,9
Comas	126 235	264 567	13 550	52,8	126 834	328 645	31 498	48,2
El Agustino	50 281	97 847	5 900	57,4	48 050	121 678	10 534	48,1
Independencia	54 802	122 725	6 400	49,9	53 471	138 996	15 180	49,4
Jesús María	12 833	45 699	7 025	43,5	10 424	45 936	9 811	44,1
La Molina	21 230	53 681	3 324	45,7	26 785	94 559	11 154	40,1
La Victoria	58 584	153 522	14 751	47,8	42 875	131 869	17 980	46,1

Cuadro 3: Provincia de Lima. Población censada, por grandes grupos de edad y razón de dependencia demográfica, según distrito (1993-2007)

Fuente: INEI - Censos Nacionales de Población y Vivienda, 1993 y 2007.

6.4 ZONIFICACIÓN

Según Ordenanza N° 1082 de la Municipalidad Metropolitana de Lima publicada el 18 de octubre del 2007 y su modificatoria, el plano de Zonificación de los usos del suelo establece los tipos de zonificación: “al 60% de su territorio de uso comercial, sea este CM (Comercio Metropolitano), CV (Comercio Vecinal o CZ (Comercio Zonal), considerando además a la zonificación de VT (Vivienda Taller), el cual permite el uso mixto de comercio y vivienda” (Municipalidad de La Victoria, 2010, p.51). (Ver Mapa M.01)

6.5 EJES DE ARTICULACIÓN

Desde el siglo XX, la llegada de las migraciones desde el interior del país hacia Lima Metropolitana se dio por una de las vías colectoras vehiculares: carretera Central y les permitió

llegar al distrito de La Victoria, convirtiéndose en el umbral para la adquisición de productos alimenticios necesarios para la población limeña, lo que originó el Mercado de Abastos de La Parada. La importancia de otras varias vías vehiculares generó una conexión con otras vías pertenecientes a otros distritos de Lima Metropolitana, que se aprovecharon por su posición estratégica y presencia constante de población fluctuante para la aparición de comercio y/o servicios. “Un ejemplo es la avenida 28 de Julio, donde se encuentran decenas de sedes de empresa de transporte interprovincial o la avenida Aviación donde existe una gran masa de ambulantes formal e informal.” (Municipalidad de La Victoria, 2013, p.20)

Dentro del último período de historia urbanística de la ciudad de Lima figuran nuevos medios de transporte masivo interdistrital (Ludeña, 2003). Aquellos que guardan una interconexión con el distrito La Victoria son la Línea 1 del Metro de Lima, que recorre varios distritos, con dirección norte-sur mediante un tren eléctrico elevado y la futura Línea 2 (Metro de Lima) el cual partirá con dirección este-oeste, desde la carretera Central y finalizará su recorrido en el Callao utilizando una infraestructura y medios de transporte subterráneo. (Ver Mapa M.02)

6.6 LOCALIZACIÓN DE PRODUCCIÓN, COMERCIO Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS

La producción, comercio y servicios especializados dentro del distrito tuvieron un origen en el Mercado Mayorista, el cual tuvo que ser auxiliado por el Mercado Mayorista nro.2, también conocido como Mercado de Frutas en El Pino, esto sin considerar a los vendedores ambulantes, también de alimentos llegaron a generar una aglomeración sin planificación a partir de los años sesenta.

Según el libro “La Victoria. Ciudad de tradición y progreso” un rubro que estuvo muy ligado al distrito fue “la expansión del parque automotor limeño, a partir de la década de 1920, alentado por el régimen de Leguía. La llegada de automóviles, buses y camiones hizo que

aparecieran diversas tiendas de venta de vehículos motorizados, talleres de mecánica y negocios de autopartes.” (Municipalidad de La Victoria, 2013, p.34-35)

Cuando abrió el Mercado Mayorista “La Parada” había que hacerle mantenimiento a las decenas de camiones que llegaban del interior del país, por lo que varios terrenos, en las inmediaciones de la avenida México y en otras calles, fueron destinados al estacionamiento y a las reparaciones y se pobló de torneros, carpinteros, matriceros, fundidores, ceramistas, vidrieros y un sinfín de trabajadores de distintas actividades. Consecuentemente, “se inició una demanda de pequeñas fábricas o talleres de metalmecánica, cuyos trabajadores u operarios transmitieron por generaciones sus conocimientos empíricos, pues fueron pocos los que habían llevado alguna formación politécnica.” (Municipalidad de La Victoria, 2013, p.34-35)

En otra área del distrito se encuentra el centro comercial de Polvos Azules, un edificio erigido a orillas de la Vía Expresa de Paseo de la República, el cual alberga a más de dos mil tiendas de 4m² cada una y donde se vende: zapatos, ropa, dispositivos tecnológicos y electrodomésticos que comparten espacios con productos de belleza, películas, música.

En cuanto a los servicios especializados, en el sector educación, se hallan dos escuelas especializadas, el Instituto Nacional de Educación Física (en la avenida 28 de julio), el Politécnico José Pardo (inaugurado en 1905 como Escuela de Artes y Oficios, en la avenida Grau) y la Facultad de Medicina de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. En el sector salud, el distrito cuenta con la presencia del Hospital Almenara que ha consolidado una zona de servicios médicos, pero ubicado en una zona con un alto nivel de inseguridad ciudadana.

Algunos ejes viales comerciales como la avenida Nicolás Arriola se caracterizan por la concurrente aparición de centros de venta de vehículos y servicios relacionados con la transformación de autos gasolineros a gas licuado o natural pudiendo ser una amenaza a la seguridad ciudadana; en el mismo rubro se identifica a la avenida México como eje comercial para talleres mecánicos para vehículos y venta de repuestos. El eje de la avenida 28 de Julio aglutina empresas de transporte terrestre interprovincial, que similarmente, se hallan en el eje de la avenida Javier Prado, además de combinarse con sedes de instituciones financieras, acordes a la zona. (Ver Mapa M.03)

CAPÍTULO VII: EL CONGLOMERADO COMERCIAL GAMARRA

7.1 EL COMPLEJO TEXTIL Y DE CONFECCIONES GAMARRA

7.1.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES

Gamarra es un complejo comercial y productivo ubicado en el distrito de La Victoria, en la provincia y región de Lima, que está compuesto por tres dameros.

El Damero A se encuentra entre las avenidas Aviación, México, Prolongación Huánuco y 28 de Julio; el B entre las prolongaciones Huánuco y Parinacochas; y el C se encuentra en el ex terminal pesquero, entre Unanue y la avenida San Pablo. (Rojas, 2011, p.123)

En el año 2012, según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI, 2012) “en 90 manzanas existen más de 24 mil establecimientos, de los cuales el 96.8% son microempresas y el 3.1% pequeñas empresas” (INEI, 2012). Del mismo documento extraemos lo siguiente: “De los 24 mil establecimientos existentes, 15 mil se dedican a la actividad comercial (64%) y 5 mil (23%) son manufactureros; es decir, es predominantemente un emporio comercial.” Además, se registraron actividades relacionadas al transporte y depósito (7.4%), alojamiento y servicios de comida (2,3%) y otros servicios (3,1%).

Ese mismo año. en cuanto a su población trabajadora: 51 512 trabajadores aproximadamente. “De todos ellos, 31 706 personas (61.6%) trabajan en tiendas comerciales, 13982 en establecimientos manufactureros (27.1%), 2476 (4.8%) en almacenes y depósitos. El 6.5% en cambio, trabaja en otros servicios complementarios como restaurantes, alojamiento, actividades profesionales, etc.” (INEI, 2012)

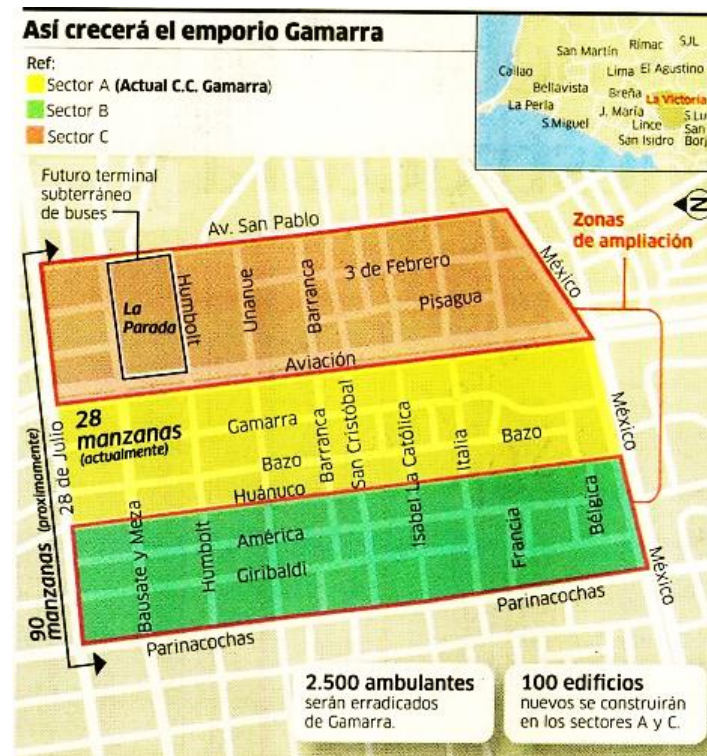


Figura 16: La zona A, B y C del conglomerado comercial Gamarra.

Fuente: Municipalidad de La Victoria-La República (2012)

7.1.2 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE GAMARRA

Gamarra se denomina como modelo de desarrollo productivo-comercial en el distrito de La Victoria a partir de la espontánea y necesaria iniciativa de pequeños comerciantes e industriales inmigrantes italianos, árabes y andinos que, a pesar del reducido capital y mano de obra que poseían ante los inmejorables factores de localización preexistentes, que por la reacción acumulativa de comercialización a raíz de la construcción del Mercado Mayorista y Minorista de Lima se produjeron ventajas competitivas que rápidamente lo posicionaron en el mercado metropolitano y nacional, coincidiendo además con los cambios de consumo de los limeños, es decir, prestándose atención a la compra mayorista y la minorista. Consecuentemente, en los alrededores de la zona se empezó a poblar el Cerro San Cosme en el

año 1946 y se asentaron “diferentes empresas vinculadas al transporte y transformación de los alimentos para consumo humano inmediato. Los paraderos estaban en Gamarra, 28 de Julio y Aviación.” (Morán, 2003, p.149)

El conglomerado comercial ha pasado por tres fases de desarrollo:

Fase germinal: Por el año 1945, la zona a la cual se le denomina Gamarra albergó a miles de migrantes extranjeros (italianos, judíos y árabes) o provenientes de diversas provincias del Perú, quienes se posicionaron como ambulantes en la avenida Aviación antes de lograr su primera acumulación económica y movilizarse al jirón Gamarra. En el año 1950, el jirón Gamarra sería asignado como zona residencial para la ocupación de viviendas unifamiliares y multifamiliares, situación que sería aprovechada para la apertura de pequeñas empresas de venta de confección de ropa. Posteriormente, la creciente dinámica social-económica demandó el cambio del uso del suelo a una zona comercial y productiva, dando como resultado el incremento de comercio informal ambulatorio.

Fase de formación: Con la aplicación del Plan de Lima Metropolitana (PLANDEMET), en el año 1972, hubo un cambio en la zonificación de Gamarra de residencial a comercial, lo que generó que el cruce de los jirones Gamarra y Unanue se convirtiera en el centro de la zona y se expandiera de forma radial, prolongándose linealmente a través de Gamarra abarcando hasta, en ese entonces, el jirón Huánuco.

Entre los años 1970 y 1980, se le reconoce a la micro y pequeña empresa industrial como estrato empresarial, mediante el Decreto Legislativo N° 21435 (año 1975), que a pesar de imposibilitarse una asistencia promocional crediticia, financiera y tecnológica, tuvo una participación en la economía industrial. A esto se le suma dos acontecimientos: la apertura parcial de la economía a las importaciones entre los años 1980 y 1985 y la “implementación de estrategias de reducción de personal y descentralización de operaciones a través del trabajo a domicilio y de la subcontratación” (Gonzales, 2001, p.12) lo que originó una serie de despidos en fábricas y, en algunos casos, la indemnización a los trabajadores con maquinaria, dándoles la oportunidad de formar microempresas. Consecuentemente, a partir de los años ochenta se

introducen masivamente talleres de confección y el complejo muta hacia un conglomerado productivo-comercial recreándose un nuevo paisaje urbano en Gamarra.

Fase de consolidación: Hacia mediados del año 1990, el país pasaba por una crisis económica, financiera e institucional, por lo que se implementó un ajuste estructural radical llamado “Consenso de Washington”, lo cual repercutió en la “liberalización del mercado financiero, ocurrida al inicio del ajuste, y la rápida liberalización comercial, generó la sobreevaluación del tipo de cambio, el alza de las tasas de interés y el cierre de una parte importante de las empresas de la industria”(OIT, 1999, p.5) incluyendo a las manufactureras y por ende, a muchas empresas provenientes de Gamarra, en consecuencia, según la Organización Internacional del Trabajo (OIT), durante el período 1990-93 se incrementaron los puestos de trabajos informales. El incremento de comercio informal se intensificó, conformado de microempresas familiares que sólo trataban de sobrevivir ante la falta de empleo o de otras actividades informales como el comercio ambulatorio, transporte urbano informal, etc. Posteriormente, la participación del Estado se manifestó gracias a los reclamos aceptados del empresariado de Gamarra, como es el caso de la Asociación Peruana de Industrias (APIC) pues como lo menciona el empresario gamarrino Manuel Yto: “Si ahora existe un programa estatal de compras de un millón de buzos y uniformes, es porque ha sido un logro de la APIC, al presentarlo como propuesta al gobierno. El programa se ejecuta desde 1993” (Municipalidad de La Victoria, 2013, p.78) Más allá de dichas acciones, de forma consecuyente e involuntaria se estableció una cultura inercial, una resistencia a la implementación de políticas laborales y cualquier accionar proveniente del Estado. La medida más polémica se adoptó en el año 1998, cuando un grupo influyente de empresarios formales de Gamarra colectivamente decide optar por un cierrapuertas de locales comerciales en Gamarra y una inmediata marcha hacia el Palacio de Justicia y el Congreso de la República como protesta por la importación de ropa usada, el contrabando y la presencia exorbitante de comercio informal ambulatorio. Adicional, el Fenómeno El Niño “arruinó las expectativas de venta en la campaña de invierno de los años 1997 y 1998, lo que provocó una acumulación de stock de ropa fuera de temporada” (Tanaka, 1999, p.44). Finalmente, en el año 1999, se da el desalojo de comerciantes informales de la

avenida Aviación y de la zona conocida como “La Parada” por parte del municipio distrital y la policía nacional.

En el presente siglo, las nuevas generaciones de empresarios, hijos de los fundadores de Gamarra pero con mayor preparación educativa (técnica y/o universitaria) unido al empresariado oriundo no son ajenos a actuales dificultades provenientes tanto del interior como del exterior del país, alguna de estas competen a la acelerada importación de indumentaria china con precios dumping, la aprobación clientelar limeña del fast-fashion en diversos centros comerciales ubicados estratégicamente para atender distintas zonas de Lima Metropolitana, el retorno de un número considerable de ambulantes en distintas calles y avenidas de Gamarra, etc. Por otro lado, han acontecido noticias provechosas para el empresariado de Gamarra como su mayor participación en ferias nacionales e internacionales promovidas por el Estado, la futura construcción de infraestructura urbana que implicaría un mejoramiento del espacio público y una nueva alternativa de transporte público masivo (Línea 1 y 2 Metro de Lima), etc.

7.1.3 LA ECONOMÍA COMO PATRÓN DE DINAMISMO URBANO EN GAMARRA

El conglomerado comercial Gamarra inició siendo un espacio propicio para una economía de escala de productos perecibles, aquellos que se aglomeraban en el Mercado Mayorista, que a su vez empleaba; por su proximidad, al terminal terrestre interprovincial, minimizando los costos de transporte para el suministro y distribución que conectaban con distintos destinos del país. A lo largo de los años, diversos agentes del sector público, privado y del Estado formaron alianzas, concesiones, acuerdos, etc., interviniendo con aportes de diversa índole (donaciones, recaudaciones, elaboración de obras, asesoramiento, etc.), en un intento de recrear una atmósfera moderna en el espacio urbano de Gamarra. Sin embargo, son las inversiones aquellas que han pasado a liderar el desarrollo y cambiar el contexto de la ciudad pudiendo ser inversiones privadas para la edificación de galerías comerciales, infraestructura urbana y de servicios, privatizaciones y concesiones, nuevas localizaciones productivas y cadenas de establecimientos.

En espacios emergentes como el caso de Gamarra, coexisten el capital proveniente de la mediana o gran empresa y, a su vez, una heterogeneidad de MYPE en el sector productivo, comercial y de servicio específicamente locales, quienes emplearon un capital inicial disponible para lograr una estabilidad económica, en ocasiones, al margen de su formalización y posteriormente, invertir en la expansión de sus negocios. Sin embargo, suele suceder casos en que se da una colisión entre estos negocios como se menciona en el libro “Gamarra Invisible” (Rojas, 2014, p.45):

Dada la ausencia de articulación vertical y encadenamientos territoriales, que fueron concertados en el marco de procesos de desarrollo planificados, esta coexistencia no deja de ser potencialmente conflictiva ya que ha producido el desplazamiento de pequeñas unidades debido a la competencia comercial (como ejemplo: bodegas que han perdido clientes en el mismo barrio), pero también ha generado la absorción subordinada de talleres productivos locales a la producción de escala de las grandes empresas (por ejemplo, el caso de talleres de mujeres confeccionistas en Lima este, con relación a la empresa Topy Top).(Rojas, K.,2014)

La fisicidad de la economía del empresariado se observa en la mayoría edificios (galerías comerciales) construidos en la zona de Gamarra, llamativos por los logos y publicidad en sus fachadas partiendo del término “triple B” peruana acuñado en un artículo escrito en la revista Arkinka infiriendo a un tipo de edificio como “bueno y bonito desde el ejercicio profesional, a veces, considerado intelectualmente barato” (Fernández, 2016, p.40).

Considerado como el espacio donde sucede el mayor número de transacciones comerciales por minuto en el país, registrándose diariamente 250 mil visitantes aproximadamente, de los cuales el 60% de sus clientes son consumidores finales, el 27% empresas comercializadoras, el 11% empresas manufactureras, el 1.71% empresas de servicios, el 0.95% empresas subcontratantes y el 0.57% empresas e instituciones del estado. (López, Gutiérrez & Armador, 2012)

Dicha premisa es aprovechada para generar inversiones públicas y privadas. Por un lado, un grupo de empresarios, que por el año 2013 promueve el proyecto mega centro comercial “Gama Moda Plaza” en un terreno de 11 000 m² delimitado por el jirón Gamarra, por la avenida Aviación y por la calle Bélgica, esperan se inaugure en el año 2018. Será un edificio de ocho pisos, dos de ellos subterráneos para alojar 600 estacionamientos, poseerá dos tiendas por departamento, un supermercado, un patio de comidas, una zona bancaria, restaurantes y 2300 tiendas comerciales. Por otro lado, por la zona norte de Gamarra se construirá la interconexión de la Línea 1 y la Línea 2 (subterráneo) en la Estación Gamarra (en la avenida 28 de Julio, en La Victoria) prevista para el año 2019, el cual formará parte de la conexión del sistema de transporte público masivo Lima-Callao teniendo un ramal hacia el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez. Finalmente, el proyecto “Disfruta Gamarra” proyecto de estacionamientos subterráneos y tratamiento urbanístico en el jirón Gamarra y la avenida Bausate y Meza a cargo de la empresa privada “Los Portales” constituye un espacio para una capacidad de parqueo de hasta 562 vehículos, un boulevard, losas deportivas, espacios comerciales y recreacionales. Adicionalmente, se le sumará la remodelación del pasaje Francia con nuevas áreas verdes y una mejora en la iluminación pública.



Figura 17: Vista planta y 3D de la antigua y nueva ubicación de la estación subterránea de Línea 2 para la interconexión entre a Línea 1 y 2 de Metro de Lima

Fuente: Diario Correo (2015, 12 de agosto)



Figura 18: Infografía del Proyecto “Disfruta Gamarra” a cargo de la empresa Los Portales.

Fuente: Diario Perú 21 (2013, 25 de octubre)



Figura 19: Vistas 3D del mall comercial Gamarra Moda Plaza.

Fuente: Gama Moda Plaza, 2016

7.1.4 DICOTOMÍA ENTRE EL SECTOR FORMAL E INFORMAL EN MYPE DE GAMARRA

La Sociedad de Comercio Exterior del Perú (ComexPerú) (Eric, 2016) alertó que el 84.7% de la MYPE son informales, al no estar registradas como persona jurídica o empresa individual y dentro de este grupo el 72.7% no lleva ningún tipo de registro de ventas y el 71.1% de los trabajadores no estuvo afiliado a ningún sistema de pensión.

Los inicios del origen de ambos sectores suceden por el incremento de población en Lima Metropolitana con la llegada constante de migrantes provincianos quienes poco a poco se fueron adaptaron al mercado urbano limeño. En una entrevista perteneciente al libro “Gamarra Invisible” realizada en el año 2013, el economista Julio Gamero (Rojas, 2014, pp. 241-252) señala que en “Gamarra predominó en sus inicios una precarización de abajo hacia arriba, en el sentido que a los empresarios pioneros no les quedó otra forma sino esa circunstancia precaria para emprender sus negocios”. Entonces en un inicio prevalecía la informalidad dado los bajos niveles de acumulación, debiéndose laborar la familia de forma no remunerada (en los inicios de Gamarra el 74.3% de las empresas utilizaba una fuerza laboral proveniente de familiares directos, mientras que actualmente el 61% contrata mano de obra familiar). Posteriormente, los negocios se fueron consolidando debido al incremento de los niveles de acumulación, lo que permitió a algunas empresas acceder a la formalización, sin embargo, en otras empresas, hasta la actualidad, aún “se mantiene el trabajo precario por costumbre, por comportamiento inercial o simplemente por una estrategia de los pequeños y microempresarios para aumentar sus márgenes de ganancia.” (Rojas, 2014, p.125). Una táctica similar es usada por las empresas formales al subcontratar a micro y pequeñas empresas informales como medida para abaratar sus gastos, pues que estas no se rigen bajo ninguno contexto legal, accediendo a laborar por muy bajos montos de capital. Las condiciones precarias espaciales más severas donde suceden estos hechos se evidencian en la vivienda-taller informal, construcción de madera que se esparce en los techos de las galerías comerciales y viviendas dentro y fuera de la zona de Gamarra.

Algunas medidas tomadas para combatir la informalidad son mencionadas por el Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo (MTPE) puntualizando el empleo de algunos incentivos en el nuevo Régimen de la Micro y Pequeña Empresa Tributario (RMT) para combatir al empresario que no tiene RUC ni trabajadores en plantilla (Flores, 2016) y una mayor fiscalización y racionalización de la legislación laboral para aquella empresa semi-informal (posee RUC, pero no trabajadores en plantilla).

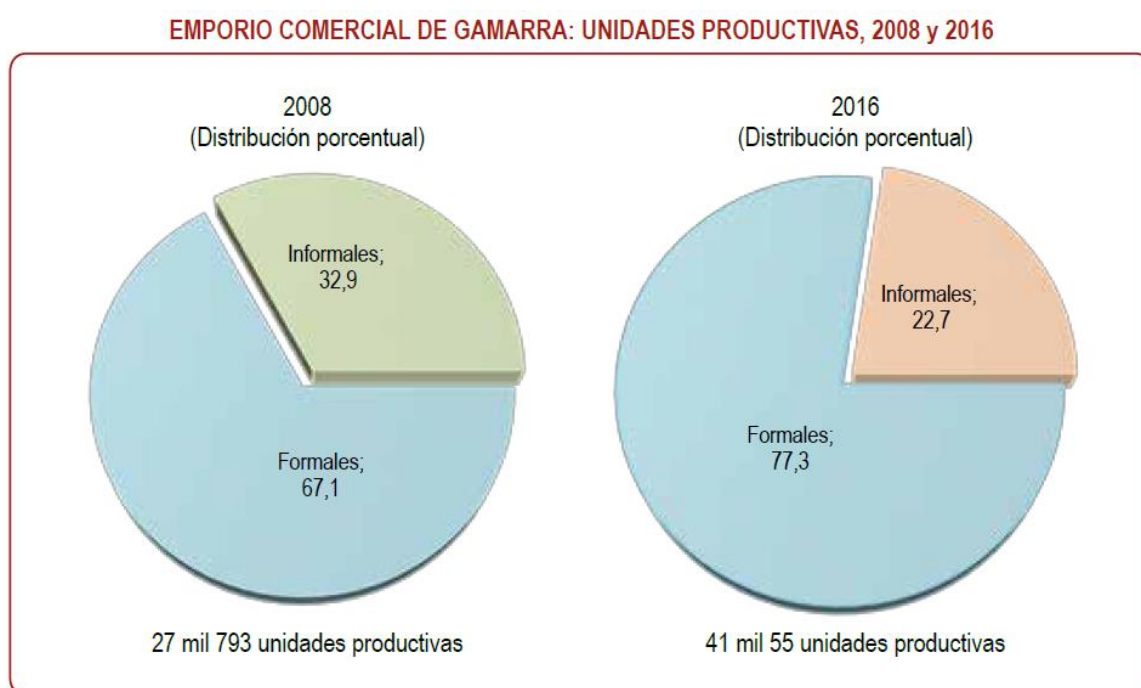
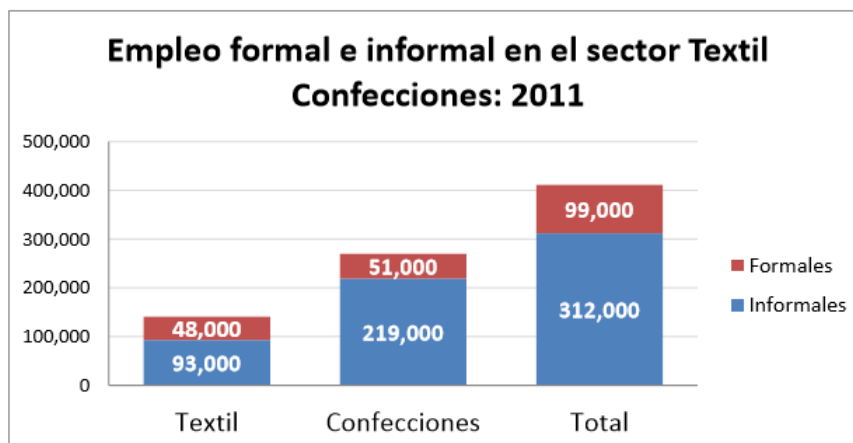


Gráfico 2: Emporio comercial de Gamarra: Unidades productivas, 2008-2016

Fuente: INEI-Directorio Central de Empresas y Establecimientos 2016, IV Censo Nacional Económico 2008 y Encuesta Nacional de Hogares 2012-2016

INFORMALIDAD → ABUSO CON LOS TRABAJADORES



76% de informalidad laboral en el sector

Gráfico 3: Empleo formal e informal en el sector Textil Confecciones: 2011

Fuente: Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo (MTPE), 2011

7.1.5 LOS ESCENARIOS LABORALES EN GAMARRA

7.1.5.1 GALERÍA COMERCIAL

Son aquellas edificaciones nodales de gran altura y densidad emplazada en diversas manzanas correspondientes a la zona de Gamarra, hallándose normalmente en toda la manzana, incluyéndose las esquinas como ubicación estratégica. En algunos casos, existe una especie de cooperación en las galerías y/o comerciales (ejemplo: galerías ubicadas entre la cuadra 9 y 13 del jirón Gamarra) para lograr un impacto positivo uniforme mediante el uso del visual merchandising, es decir, hacer propaganda puntual, el empleo de bloques chicos de ropa, la creación y/o actualización de sus páginas web.

En el interior de la galería, las tiendas comerciales contaban, en un inicio, con un promedio de 40 m² y fue reduciéndose a menos de 20m² debido al costo por m², siendo en la

actualidad el valor del precio del m² un estimado entre veinte mil y ocho mil dólares (Rosado, Roberto & Abarca, 2010) dependiendo de la ubicación del local. Según un informe del Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo (MTPE) y Prompyme del año 2011, señala que “aproximadamente el 40% de las empresas manufactureras y comercializadoras poseen locales de 1m² a 10m², comúnmente estas áreas son empleadas como taller-tienda, es decir, cuentan con un espacio productivo y otro para la venta directa al público. Un 25% tiene áreas entre 21m² y 30m², lo que representa grandes espacios para la realización de ambas actividades” (Rojas, 2011, p.84).

La acción de ir de compras puede convertirse en una experiencia emocional y social de las personas al considerarse una salida familiar, sobre todo en las galerías más concurridas ubicadas en el Damero A en el conglomerado comercial Gamarra. Estas son el centro comercial “Guizado” y “El Rey”, los cuales funcionan como anclajes o motores que dinamizan la comercialización en la zona. Es así que, hasta la actualidad, “es importante recalcar que un conglomerado empresarial sin anclas, sin liderazgos, dificulta la presencia masiva de consumidores y con ello, complica la competitividad de todo el conglomerado respecto de otros centros dedicados a la venta de ropa” (Rojas, 2011, p.51).



Foto 6: Vistas fotográficas de la galería comercial La Torre de Gamarra y el nuevo mall comercial Gama Moda Plaza.

Fuente: Elaboración propia, 2018

7.1.5.2 TALLER DE CONFECCIÓN

Las empresas dedicadas a la manufactura cuentan en su mayoría con espacios de 20m², en los que habilitan los talleres de confección. Estos espacios son el motor productor de lo que se expone en la mayoría de tiendas comerciales de Gamarra. Este tipo de espacio se ubica en los niveles superiores de las galerías comerciales puesto que son concebidos como espacio de labor técnico-manual que requiere de herramientas y maquinaria de trabajo por lo que no posee una relación directa con los consumidores. Como se señala anteriormente se destinan talleres de 10 m² hasta 30m² (comúnmente empleadas como taller – tienda) y también existe la posibilidad de utilizar toda el área como taller de confección y/o almacén para los productos.



Foto 7: Vistas fotográficas de talleres de confección dentro de la galería comercial e industrial Guizado Hnos. en Gamarra.

Fuente: Elaboración propia, 2018

7.1.5.3 OFICINA Y OTROS SERVICIOS

En cuanto a las empresas de servicios, según Prompyme en el año 2003, alrededor del 44% cuenta con áreas reducidas de 10 m², cerca del 39% posee locales de 11m² a 20m² y aproximadamente el 11% de las empresas cuentan con más de 40m²; se trata de servicios de

hospedaje, almacenes, casas de cambio, estacionamientos, entre otros, donde resulta necesario contar con áreas espaciaosas (Prompyme, 2003).



Foto 8: Vistas fotográficas de las oficinas de la Cámara de Comercio de Lima sede Gamarra y la Oficina Comercial de Exportación Regional de Gamarra. Ambas ubicadas en la Galería comercial Plaza.

Fuente: Elaboración propia, 2018

7.1.5.4 VÍA PÚBLICA

Las calles se convierten en una extensión de la publicidad proveniente de las galerías y/o tiendas comerciales, donde el público puede presenciar directamente el producto sin haber ingresado a estas. Además, se cuenta con la participación constante de ambulantes formales e informales, estacionarios o en constante desplazamiento en las calles más congestionadas del Damero A en el conglomerado comercial Gamarra. Ambulantes que venden antenas, equipos electrónicos, juguetes, bolsas, alimentos al paso como golosinas, ceviches, huevos de codorniz, etc., además suelen ocurrir en aleatorios momentos del día pequeñas presentaciones como espectáculos de danzas típicas o baile urbano (un grupo de indígenas boras bailando al ritmo de un tambor de piel), una cantante folclórica realizando un espectáculo musical acompañada por un músico, personas disfrazadas de personajes de película, artistas de la tiza, efímeras

“performances” de cómicos ambulantes y juegos de apuesta instalados en el piso, todos ellos se apoyan en los signos corporales y sonoros para atraer la vista de un grupo de transeúntes, que invierten unos minutos a apreciar o participar en dichas actividades.



Foto 9: Vista fotográfica desde el jr. Humboldt (vista norte del Parque Cánepa) en Gamarra.

Fuente: Elaboración propia, 2018

7.1.5.5 ESPACIO PARA EVENTOS

En Gamarra, las ferias son eventos comerciales de corta duración que se lleva a cabo, normalmente, en las vías perpendiculares al jirón Gamarra donde hay más flujo de visitantes. Cumple la función de extensión comercial para las transacciones económicas pudiendo tener un carácter de mercado al aire libre, feria gastronómica, venta de autos, etc., es decir, se exhibe una gama de productos o servicios que no necesariamente guarda estrecha relación con la producción y/o servicios ofrecidos en la zona.

Las ferias tienen una configuración lineal en función al espacio proporcionado por el largo y ancho de la calle, generando dos accesos/salidas desde las calles perpendiculares. El manejo de la escala de los módulos y el conjunto puede generar una barrera respecto a los edificios aledaños dependiendo del tamaño del toldo que se utilice como superficie. Este

espacio es empleado como una medida de afianzamiento al haber una mayor directa relación entre vendedor y comprador, puesto que, el visitante se exime, aún más que en los espacios comerciales de Gamarra, de comprar algo específicamente y puede servir para contemplar o ser un “point” como espacio de reunión.

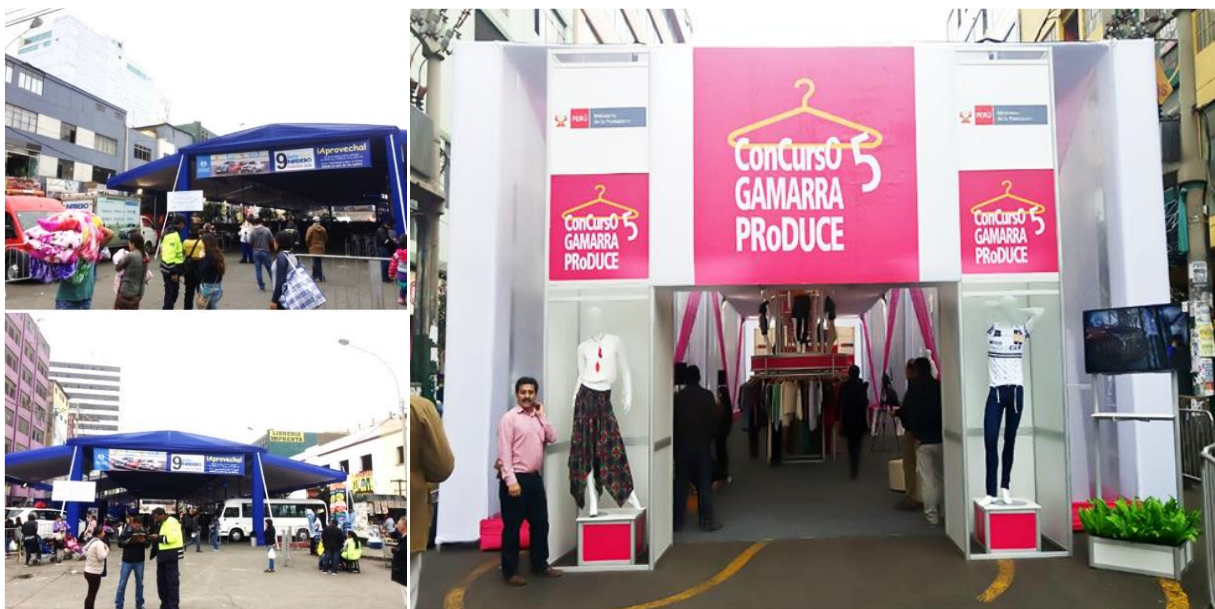


Foto 10: Vista fotográfica del cruce de la av. Bausate y Meza con el jr. Gamarra. / Módulo ferrial temporal del Concurso Gamarra Produce 5 instalado en Gamarra en el año 2016.

Fuente: Elaboración Propia, 206 y 2017

7.1.6 EL USUARIO

7.1.6.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL EMPRESARIO DE GAMARRA

Dentro del conglomerado comercial Gamarra se reconoce como un espacio abierto que alberga a un empresariado multi-generacional caracterizado por exponer un diverso grado de vínculo con el cambio globalizante, diferenciándose, primeramente, en dos tipos de empresarios: el pionero/oriundo y el joven/emprendedor.

El empresario pionero de Gamarra es aquel que puso en marcha una empresa, a pesar de poseer un bajo nivel educativo y mínimo de recurso disponible en los inicios de Gamarra. Emplearon los lazos sociales (parentesco y paisanaje) como estrategia para adaptarse al mercado urbano limeño, adoptando un estilo de vida y manejo organizacional lineal; siendo su puntual respuesta a la situación del mercado actual el mejoramiento de factores mediatos como atención al consumidor final y la capacitación del personal técnico-industrial. Derivando de este grupo, a lo largo de los años 80 y 90, se fueron conformando grupos de notable poder económico al convertirse en propietarios y/o promotores inmobiliarios de galerías y locales comerciales, así como los propietarios de grandes industriales confeccionistas y los principales comerciantes mayoristas de insumos y maquinaria de confección (Tanaka & Sulmont, 1999). También se hallan los empresarios confeccionistas y comerciantes de prendas de vestir, quienes pueden ser propietarios de un local.

El empresariado joven/emprendedor de Gamarra pertenece a la generación que se establece en un panorama macroeconómico semi-estable y ligados por vínculo familiar con el empresariado pionero/oriundo. Habiendo recibido una educación técnica y/o universitaria advierten una obligatoria necesidad de orientar sus empresas tanto al mercado interno como externo. Más allá del desempeño operacional, aún no cuentan con un evidente y extenso apoyo para asuntos como la investigación sobre nuevas técnicas y métodos de producción, el diseño y desarrollo de nuevos productos y la capacitación especializada de su personal.

Grado de Instrucción de los Empresarios/as: 169 Grado de Instrucción de los trabajadores/as: 222

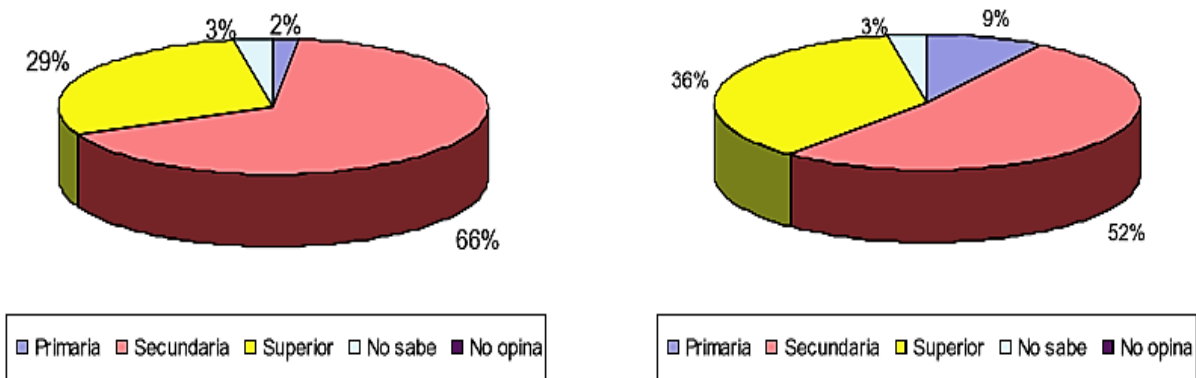


Gráfico 4: Grado de Instrucción de los Empresarios/as: 169. Grado de instrucción de los trabajadores/as: 222 encuestados

Fuente: Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo., 2008

Perfil de empresario/as y trabajadores/as según sexo

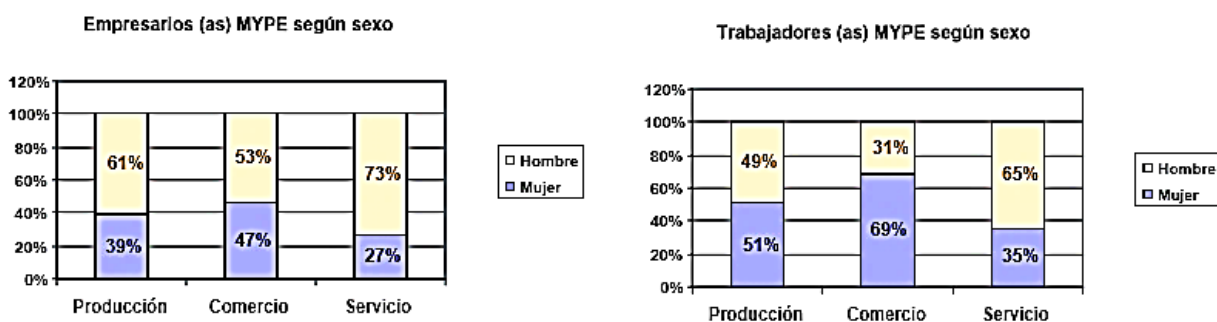


Gráfico 5: Perfil de empresarios/as y trabajadores/as según sexo.

Fuente: Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo., 2008

7.1.6.2 ACTORES PERTENECIENTES AL CONGLOMERADO PRODUCTIVO Y COMERCIAL GAMARRA

La heterogeneidad de los actores involucrados en Gamarra se puede desprender dos grandes grupos que ocupan este espacio: aquellos incluidos en la cadena productiva de prendas (tres variantes): “la transformación secundaria (fabricación final de prendas), la distribución (relación con los diferentes mercados) y la comercialización (relación con el consumidor final)” (Rojas, 2014, p.123) y aquellos asociados a otro tipo de mercadería. Además, se debe incluir al recurrente comprador/consumidor.

Insertos en la cadena productiva de ropa: El empresario puede clasificarse en comerciante, productor y/o proveedor (para insumos de confección, de servicios o de productos en proceso como tejido, teñido, remalle, diseño y acabados, en la modalidad de minorista y/o mayorista ubicados dentro del marco formal o informal. La empresa se forma con la contratación de los siguientes subempleados:

Destajero/Jornalero: es un trabajador que labora en diversos talleres movilizándose de uno a otro, adquiriendo un conocimiento técnico sobre técnicas de confección, manejo de maquinaria textil (de corte, de remalle, recubierta, etc.) a lo largo de su transitoria experiencia laboral, incluso algunos llegaron “a especializarse en un rubro de la confección textil: estampar, cortar la tela, hacer remalle o saber elaborar casacas completas, polos de damas, etc.” (Rojas, 2014, p.137). En el mismo rubro se encuentra el jornalero, excepto que estos trabajan de forma estacionaria en un único taller.

Vendedor comercial: Este trabajador cumple la función de vender prendas de vestir dentro de un establecimiento comercial. En algunos casos, su ganancia proviene de las comisiones según la cantidad de ventas.

Jalador: Este trabajador cumple la función de aproximarse a los transeúntes en la calle para ofrecerles publicidad y/o prendas de vestir como adelanto a lo que podría hallar al ingresar a la tienda dentro de la galería comercial. “Ellos mismos se ocupan en distinguirse de los ambulantes («el ambulante hace el negocio en la calle, nosotros no», manifiesta un jalador para

indicar la diferencia central)” (Rojas, 2014, p.132). Existen dos clases de jaladores: aquellos que consiguen un pago fijo según el tiempo definido de su contratación y los que ganan de acuerdo al número de prendas vendidas, lo que les posibilita el poder trabajar para más de una tienda comercial.

Estibador: Trabajadores pertenecientes a una empresa y se encargan de transportar mercancía con un vehículo de carga en calles peatonales o en calles con acceso vehicular restringido donde en algún punto (estación) la descargan.

Autoridad municipal: Se manifiesta en el personal del servicio municipal de seguridad que transitan diariamente, principalmente, por el jirón Gamarra confiscando prendas a los jaladores. No intervienen a los ambulantes uniformados con el logo de la Municipalidad de La Victoria. En contraparte, otra presencia del municipio se da por parte de los módulos de promoción empresarial cuyo fin es brindar información y orientación sobre Gamarra. También existen módulos de salud y de defensa civil.

Recicladores: Se encargan de recolectar todo tipo de material reciclable o desecho.

Asociados a otro tipo de mercadería: Existe una variedad de negocios complementarios.

Alquiler de celulares: Se dedican a ofrecer llamadas a bajo costo dependiendo del operador y se los identifica normalmente ya que llevan chaleco amarillo. **Cambista:** Estos actores se encargan de cambiar dólares. Por lo general se ubica alrededor del parque Cánepa. Igualmente usan un chaleco amarillo, pero con signos de dólares.

Los comerciantes ambulantes formales e informales son aquellos que se dedican a la venta de productos y servicios mucho más variada: “abarrotes, telas, ropa, música (cassettes piratas), electrodomésticos, verduras, artículos de magia y curanderismo (hierbas, amuletos, implementos para "mesas" de curanderos), muebles, talleres de reparación de electrodomésticos, carpintería metálica, ferreterías, etc.” (Rojas, 2011, p.35) y/o prendas de vestir ubicadas en las calles de Gamarra. Los ambulantes formales pueden situarse en un lugar fijo y cuentan con un permiso municipal ofrecido para laborar dentro del Damero A de Gamarra. Por otro lado, los ambulantes informales dependen del grado de acción municipal, por lo que

pueden situarse en un lugar fijo, cambiar circunstancialmente de lugar (semifijo) o deambular constantemente. La situación ambulatoria es cambiante según el transcurso del tiempo sin intervención municipal desde el siglo pasado, pudiéndose presenciar una especie de lotización de la calle, levantamiento de toldos, construir kioscos de madera o de concreto, “paulatinamente llega a desarrollarse también un mercado de venta o de traspaso de puestos en la vereda y en la pista” (Tanaka, 1999, p.35). Por ello, se puede divisar objetos que sirven de soporte para la facilitación de la venta de las prendas u accesorios.

El comprador/consumidor: El principal consumidor en Gamarra lo constituye los consumidores finales con un 60%, seguido de empresas comercializadoras con un 27%, empresas manufactureras con un 11%, en menor medida las de servicios (1.71%), subcontratantes (0.95%) y el Estado (0.57%).

Ahondando en el consumidor final, el perfil socioeconómico según una encuesta realizada en el año 2011 y publicada en el libro “La experiencia de compra en Gamarra” (Rojas, 2011) revela que predominó el comprador/cliente perteneciente al nivel C (48%) y al nivel D (35%). Algunos otros datos determinantes involucran el estado civil, ya que se determinó que el perfil predominante del consumidor final fue el casado o casada, por lo que puede deducirse que la visita del comprador pudo tener un carácter de tipo familiar, por lo que existió una predisposición del espacio para las compras familiares.

Con respecto a la fidelización entre comprador y stand/tienda comercial se denotó que el 58% de los consumidores finales de ropa no tuvieron un lugar fijo donde comprar en Gamarra, mientras el 41% señala que si lo tuvo. En cuanto a la relación edad-lugar de compra, son los jóvenes quienes tuvieron menos lealtad (63%) en comparación con un 36% de adultos menores, y en el caso de la “población mayor (de 45 a más años) señalaron que no tuvieron un lugar fijo (57.9%)” (Rojas, 2011, p.50).

Gráfico 6: Consumidores de Gamarra en %

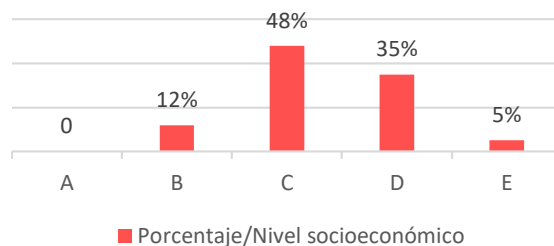


Gráfico 6:: Predominancia del nivel S/E C con 48% en N° de consumidores en Gamarra.

Fuente: Rojas, Moisés K., 2011

En cuestión de la elección del producto, los aspectos considerados por el comprador para una prenda de vestir según la anterior encuesta mencionada, se sostuvo que la primera instancia sería por la calidad de la tela o del material (47.8%), en segundo lugar, se eligió una prenda basándose en el precio (22.4%) y el último motivo fue por el criterio del modelo (19.9%). De modo que lo más valorado fue la calidad 48% y lo menos valorado fue la moda (1%).

Gráfico 7: Aspectos que más toma en cuenta el consumidor gamarrino a la hora de elegir qué ropa comprar, según edades

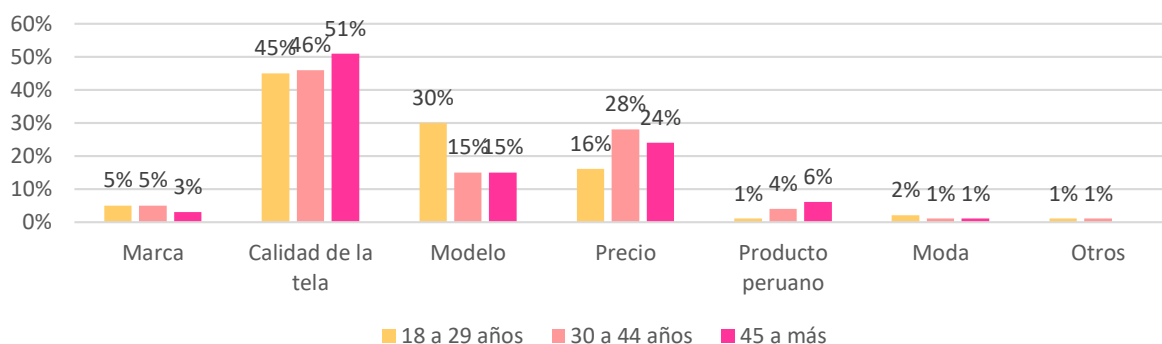


Gráfico 7: Aspectos que más toma en cuenta el consumidor gamarrino a la hora de elegir qué ropa comprar, según edades

Fuente: Rojas, Moisés K., 2011

Gráfico 8: % de lo importante que es comprar ropa para las fiestas de fin de año

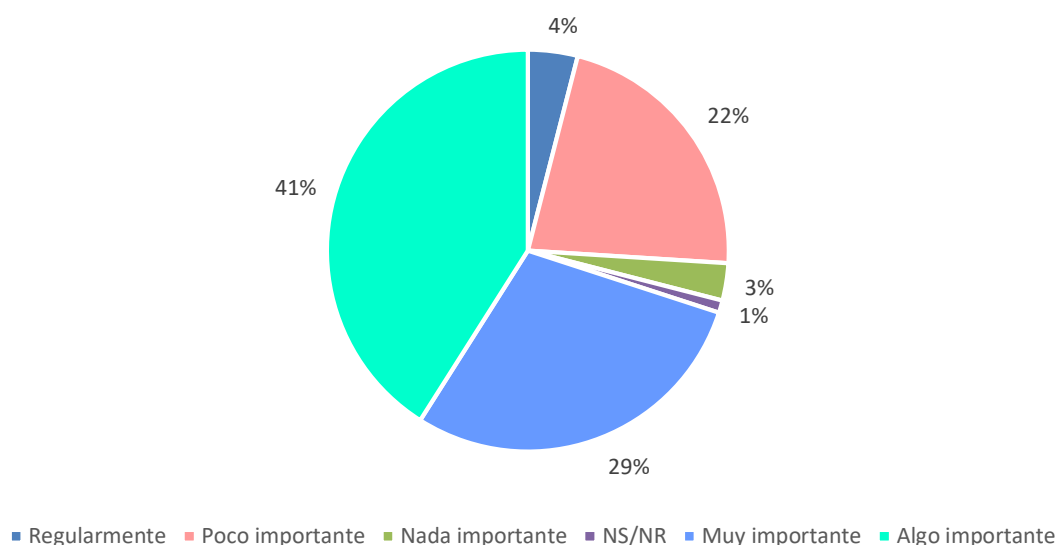


Gráfico 8: Porcentaje de lo importante que es comprar ropa para las fiestas de fin de año

Fuente: Rojas, Moisés K., 2011

Contrastando, el principal motivo de comprar ropa en Gamarra fue el precio y se refleja en un 40% la población juvenil entre los 18 a 29 años, un 43% que tiene entre 30 y 44 años y el 46% de 45 a más años que si consideró relevante tanto el precio como la variedad de modelos. “En conjunto, tomando en cuenta a todos los segmentos de edades, la calidad de la tela y la variedad de modelos son el tercer y segundo motivo, con 21.6% y 26.1%, respectivamente” (Rojas, 2011, p.60). Debe ser un punto a considerar, que estos dos factores hayan tenido un porcentaje considerable por los compradores de Gamarra.

Cuadro 4: Motivos de compra de ropa en Gamarra						
	Hombre	Mujer	18 a 29 años	30 a 44 años	45 a más	Total
Por los bajos precios	40.90%	44.30%	39.8%	43.20%	45.50%	42.90%
Por la calidad de la tela o del material de la prenda	23.60%	20.20%	19.90%	19.70%	25.30%	21.60%
Por la variedad de modelos	24.80%	27.00%	35.10%	26.80%	16.90%	26.10%

Porque se venden productos peruanos	4.90%	4.90%	3.50%	6.00%	5.10%	4.90%
Otros	5.80%	3.30%	1.70%	4.30%	6.70%	4.30%
NS/NR	0%	0.30%	0%	0%	0.50%	0.20%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Cuadro 4: Motivos de compra de ropa en Gamarra

Fuente: Rojas, Moisés K., 2011

Gráfico 9: Motivos de compra de ropa en Gamarra, según edades

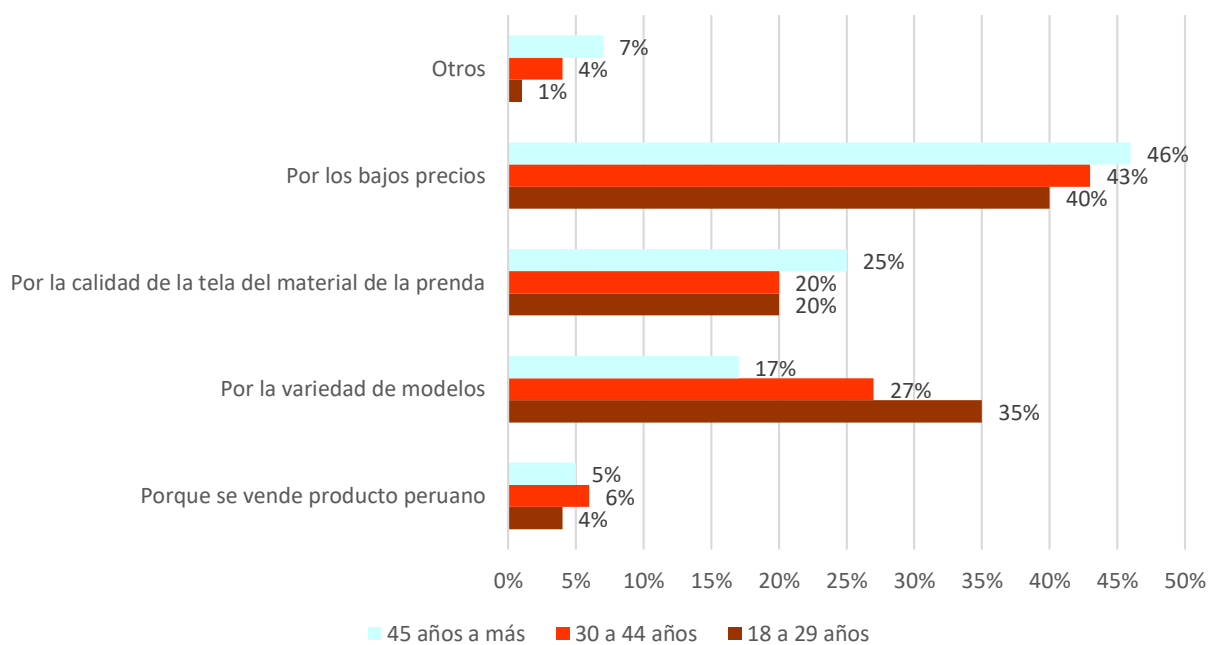


Gráfico 9: Motivos de compra de ropa en Gamarra, según edades

Fuente: Rojas, Moisés K., 2011

Gráfico 10: En relación con la situación de Gamarra hace 5 años, ¿diría usted que en la actualidad es un mejor lugar para comprar?

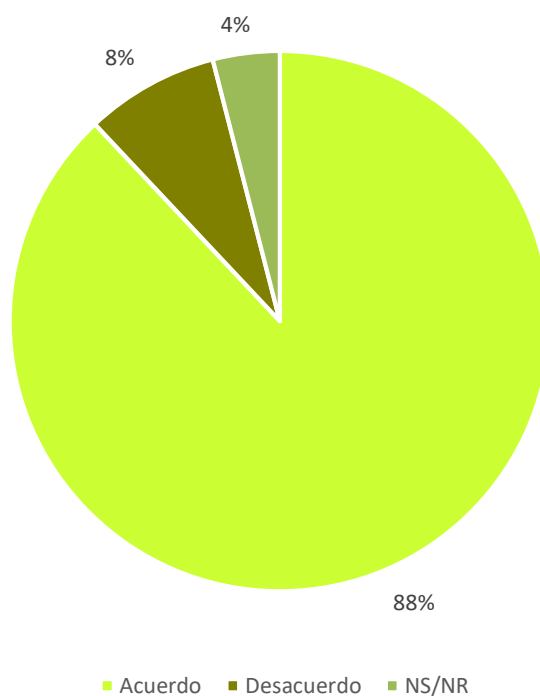


Gráfico 10: En relación con la situación de Gamarra hace 5 años, ¿diría usted que en la actualidad es un mejor lugar para comprar?

Fuente: Rojas, Moisés K., 2011

Cuadro 5: En relación con la situación de Gamarra hace 5 años, ¿diría usted que en la actualidad es un mejor lugar para comprar?						
	Sexo del encuestado		Edad del encuestado			Total
	Hombre	Mujer	18 a 29 años	30 a 44 años	45 a más	
Acuerdo	88.40%	87.90%	87.10%	89.10%	88.20%	88.20%
Desacuerdo	7.60%	8.50%	5.30%	8.70%	10.10%	8.10%
NS/NR	4.00%	3.60%	7.60%	2.20%	1.70%	3.70%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Cuadro 5: En relación con la situación de Gamarra hace 5 años, ¿diría usted que en la actualidad es un mejor lugar para comprar?

Fuente: Rojas, Moisés K., 2011

En el año 2011, según la ponderación de las tres actividades que se realizaron con más frecuencia en Gamarra: los resultados revelaron que la actividad predominante fue comprar con un 73%, la segunda actividad más desarrollada fue la de ver ropa con 45% y la tercera más frecuente fue pasear con 42% (Rojas, 2011, p.43).

Gráfico 11: Ponderación de las tres actividades que realizan con más frecuencia en Gamarra

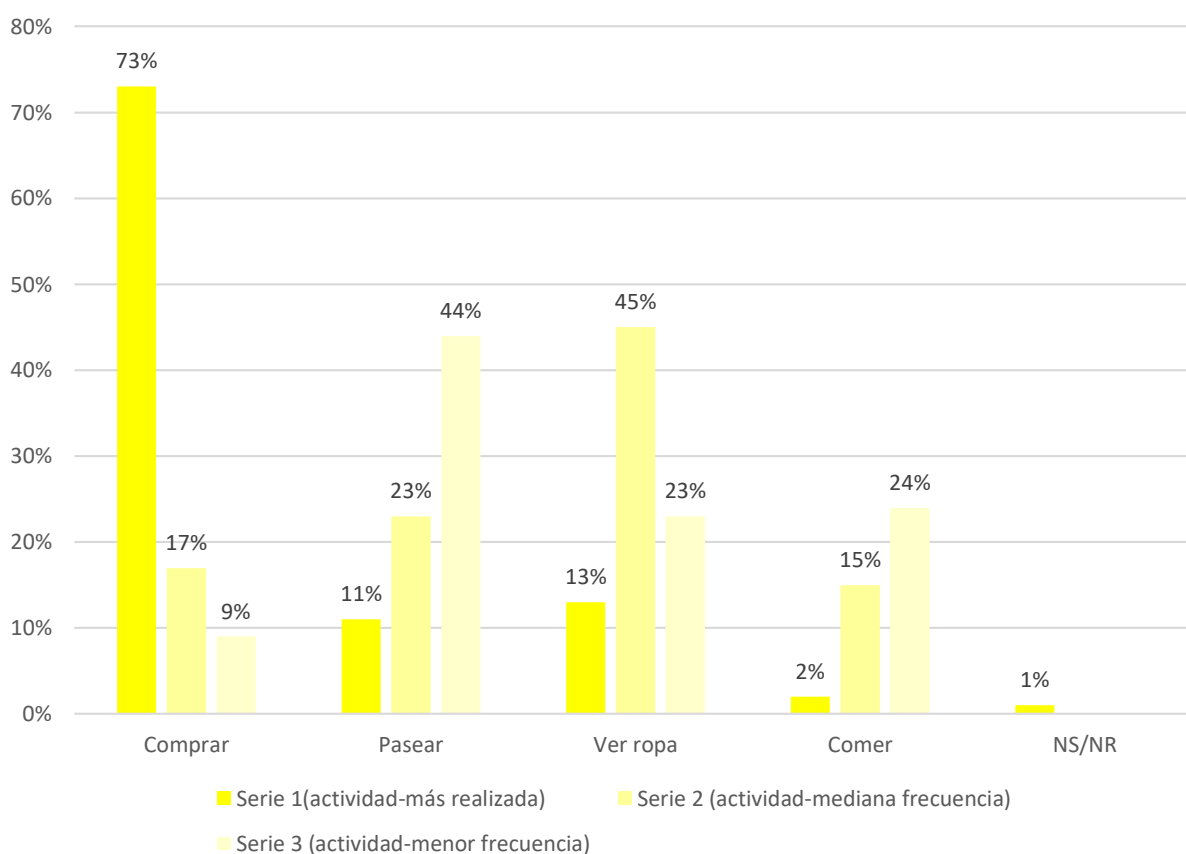


Gráfico 11: Ponderación de las tres actividades que realizan con más frecuencia en Gamarra

Fuente: Rojas, Moisés K., 2011

Gráfico 12: Persona con la que usualmente compran ropa en Gamarra

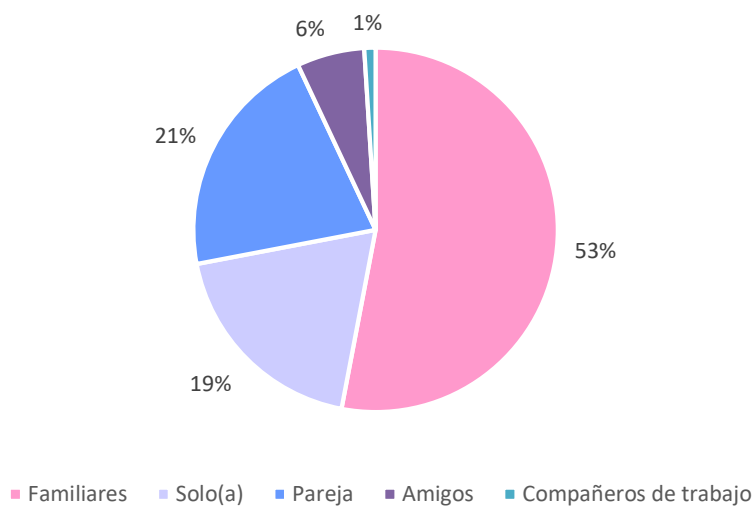


Gráfico 12: Persona con la que usualmente compran ropa en Gamarra

Fuente: Rojas, Moisés K., 2011

Gráfico 13: Tiempo que calculan permanecer en Gamarra.

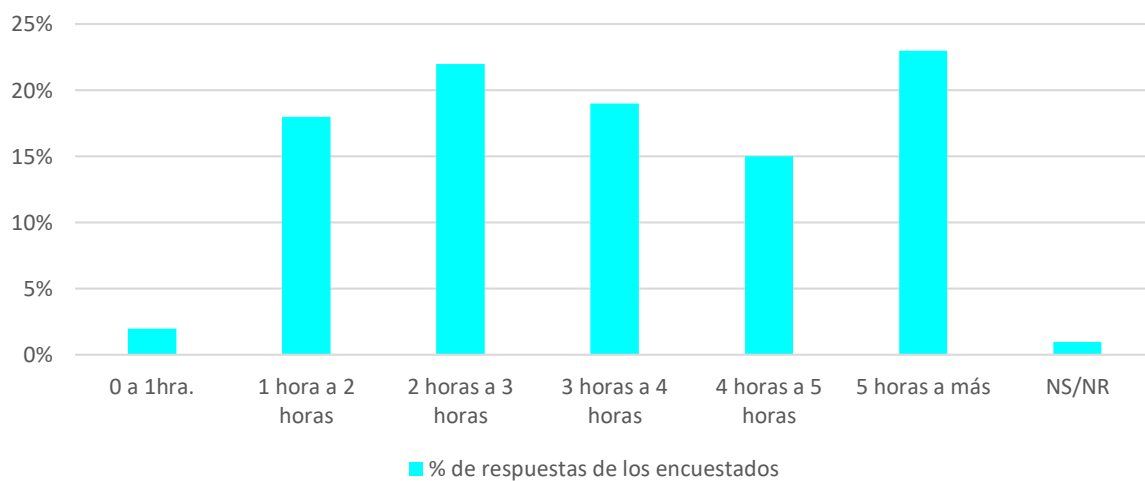


Gráfico 13: Tiempo que calculan permanecer en Gamarra

Fuente: Rojas, Moisés K., 2011

Según una encuesta realizada en el documento “Propuesta de aplicación de la teoría CRM en las unidades productivas y comerciales del sector de confecciones y prendas de vestir en el emporio comercial de Gamarra, en Lima-Perú” realizada en el año 2009, también existe una coincidencia sobre los lugares que el comprador visita ponderándose así los lugares de confección y prendas de vestir (64.2%), restaurantes y fuentes de soda (18.8%).

Durante su visita en la Plaza Gamarra, ¿qué lugares visitó?

	Frecuencia	Porcentaje
a. Lugares de confecciones y ventas de prendas de vestir	147	64,2%
b. Lugares como restaurantes y fuentes de soda	43	18,8%
c. Lugares como tragamonedas, discotecas	4	1,7%
d. Lugares como boticas y farmacias	9	3,9%
e. Lugares como ferreterías, pinturas y plásticos	8	3,5%
f. Lugares como oficinas administrativas, consultorios médicos	1	0,4%
g. Lugares como bancos y librerías	17	7,4%
TOTAL	229	100,0%

Cuadro 6: Parte del resultado de una encuesta realizada al visitante sobre lugares visitados en la Plaza Gamarra.

Fuente: Escalante, Jorge, 2009

Siguiendo el estudio realizado en el año 2011, la estructura misma del comercio en Gamarra generó una vivencia en medio de diversos productos promocionados, sobre todo, en

el tránsito de la calle, pudiéndose encontrar comida, juguetes, dulces, adornos, cosméticos, animales en venta, alquiler de llamadas por celular, golosinas, etc., es decir, “no existe la línea recta en la compra de ropa, que implicaría un destino y una trayectoria limpia y directa” (Rojas, 2011, p.52-53). En cuanto al nivel de expectativa fue regular en todos los lugares visitados por los clientes de Gamarra, los lugares de confección y prendas de vestir (45%); restaurantes y fuentes de soda (62.4%), tragamonedas y discotecas (41,3%); boticas y farmacias (48,8%); ferreterías, pinturas y plásticos (45,1%); oficinas administrativas, consultorios médicos (38,2%); bancos y librerías (51,7%). En cuanto a los servicios que desearon los consumidores de Gamarra, “los consumidores en su mayoría desearon mayores y mejores lugares de descanso, el 38% así lo señala. El 23% señala que desearon lugares de esparcimiento, el 23.3% mejores restaurantes y el 28% que se adecuen mejores servicios de limpieza” (Rojas, 2011, p.67).

Cuadro 7 : Servicios que desean los consumidores			
	Respuestas (N°)	Porcentaje	Porcentajes de casos
Lugares de descanso	202	31.20%	38.00%
Lugares de esparcimiento	122	18.80%	23.00%
Más y mejores restaurantes	124	19.10%	23.30%
Mejor servicio de limpieza	149	23.00%	28.10%
Otros	25	3.90%	4.70%
No sabe/No responde	26	4.00%	4.90%
Total	648	100%	100%

Cuadro 7: Servicios que desean los consumidores.

Fuente: Rojas, Moisés K., 2011

CAPÍTULO VIII: FACTIBILIDAD Y ESTUDIO DEL LUGAR

8.1 FACTIBILIDAD

Para la factibilidad del proyecto se logró entrevistar a diversas entidades y autoridades pertinentes del sector público y privado que brindaron diversos enfoques sobre cómo entender y encarar la problemática en Gamarra al filtrar y puntualizar la implementación de diversos tipos de espacios como: comercio, espacio para el infante, área para eventos, MAC, Educación y oficinas. El detalle de las entrevistas figura en el capítulo Anexos.



Figura 20: Resultado general de una serie de autoridades, profesionales y entidades entrevistados.

Fuente: Elaboración propia.

8.1.1 COMERCIO (Ver Mapa N.01 y Mapa N.02)

En el año 2016, Gamarra alberga, según el Directorio Central de Empresas y Establecimientos elaborado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), una cifra aproximada de 31 mil 737 establecimientos de venta (176 galerías formales) y 8 mil talleres de confecciones en las 40 cuadras que la conforman. En cuanto a la creación de establecimientos en Gamarra, se divisa un ritmo creciente en el 2016 para todo aquel empresario con suficiente capacidad de inversión y gestión enfocado en actividades de comercio, confección y diseño de moda, que son aquellas que encajan en la zona. Según el segmento empresarial se estima una variación porcentual desde el año 2006: 28751 microempresas (variación de 24.3%), 2644 pequeñas empresas (variación de 174.8%) y 342 (variación de 500%) entre medianas y grandes empresas.

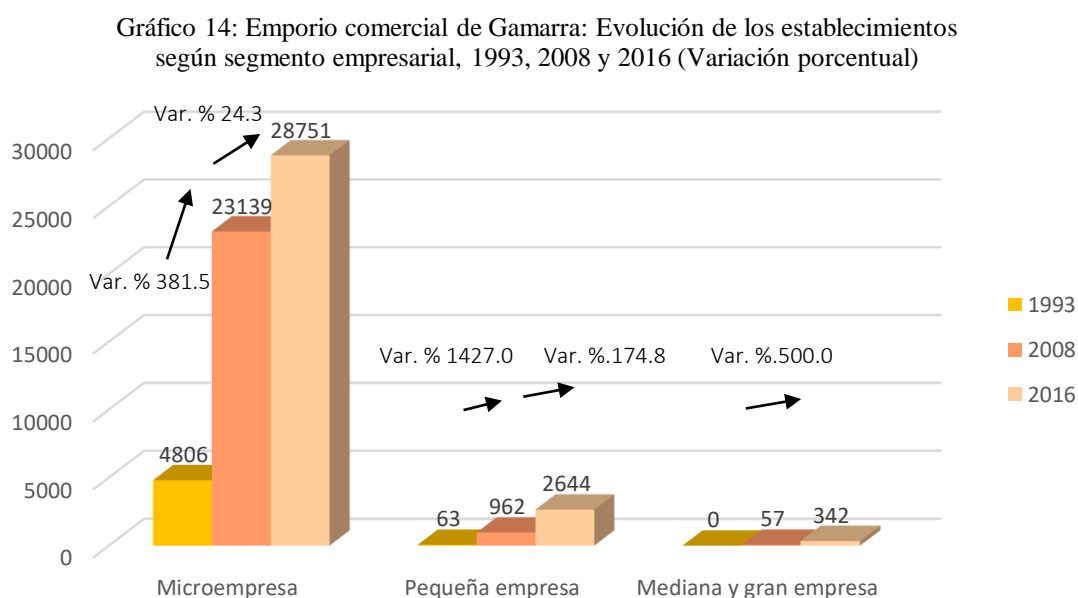


Gráfico 14: Emporio comercial de Gamarra: Evolución de los establecimientos según segmento empresarial, 1993, 2008 y 2016 (Variación porcentual)

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Directorio Central de Empresas y Establecimientos 2016, IV Censo Nacional Económico 2008 y III Censo Nacional Económico 1993-1994.

En cuanto a las ventas totales según la actividad económica, las unidades económicas se dedican mayormente al comercio al por mayor obteniendo un 46.9%, la actividad manufacturera con un 20.0%, el comercio al por menor con un 16.0%. Puntualizando con la micro y pequeña empresa (MYPES), en el año 2016, las 27 139 micro y pequeñas empresas se desenvuelven económicamente en su mayoría en el comercio al por menor con 42.3%, en el comercio al por mayor 21.4%, en manufactura 18.8% y en menor medida los servicios prestados a empresas 2.9% y actividades de servicios de comida y bebida 2.9%.

Actividad económica	Ventas	%
Total	6618	100
Industrias manufactureras	1322	20.0
Venta y reparación de vehículos	243	3.7
Comercio al por mayor	3102	46.9
Comercio al por menor	1058	16.0
Transporte y almacenamiento	341	5.1
Actividades de servicio de comidas y bebidas	53	0.8
Servicios prestados a empresas	119	1.8
Otras actividades 1/	380	5.7

Cuadro 8: Emporio comercial de Gamarra: Ventas de las empresas, según actividad económica, 2016 (Millones de soles) 1/Incluye las actividades de construcción, alojamiento y comunicaciones, salones de belleza y otros.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Directorio Central de Empresas y Establecimientos, 2016

Actividad económica	Total	%
Total	27139	100.0
Industrias manufactureras	5119	18.8
Venta reparación de vehículos	593	2.2
Comercio al por mayor	5813	21.4
Comercio al por menor	11477	42.3
Transporte y almacenamiento	345	1.3
Actividades de servicio de comidas y bebidas	790	2.9
Servicios prestados a empresas	1006	3.7
Otras actividades 1/	1996	7.4

Cuadro 9: Emporio comercial de Gamarra: Ventas de las empresas, según actividad económica, 2016 (Millones de soles) 1/Incluye las actividades de construcción, alojamiento y comunicaciones, salones de belleza y otros.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Directorio Central de Empresas y Establecimientos, 2016

En Gamarra, por el hecho de tener una mayor presencia de empresas dedicadas a la industria manufacturera, comercio al por mayor y al por menor de indumentaria abundan locales que poseen una gama de productos para indistintos usuarios, que se centran en el producto final: ropa para mujeres y hombres (casual, forma y deportiva), ropa para niños, lencería y pijamas, y también en los productos ligados al rubro textil: telas, mercería y pasamanería. Complementariamente, y con poca presencia, se encuentran los locales dirigidos a la venta de alimentos: juguerías, bodegas, restaurantes y puestos de comida al paso dispersos en la zona. Como comparativa, en el año 2017, según el registro del Tenant Mix en centros comerciales analizados a nivel nacional por Colliers Perú (2017) se exhibe que el rubro “prendas de vestir” es el más importante en la configuración de la oferta con el 48.2% de locales, seguido por “restaurantes” con 12.0% (restaurantes de gama alta en malls categorizados como súper regional y de estilo de vida), “otros” (jugueterías, librerías, artículos electrónicos, accesorios, etc.) con el 10.9% de presencia y la categoría “cuidado personal” (peluquería, óptica, spas, farmacias, etc.) con un 2%.(mayor presencia en malls de estilo de vida y comunitarios). En conclusión, las categorías de locales que ofrece Gamarra podrían ser mucho más variadas en razón de brindar mayores opciones al consumidor debido a que cuenta con diferentes escalas: un espacio urbano y edificios comerciales de diversas dimensiones y configuraciones.

Gráfico 15. Comportamiento de la oferta en malls en Perú-Colliers Internacional 2017

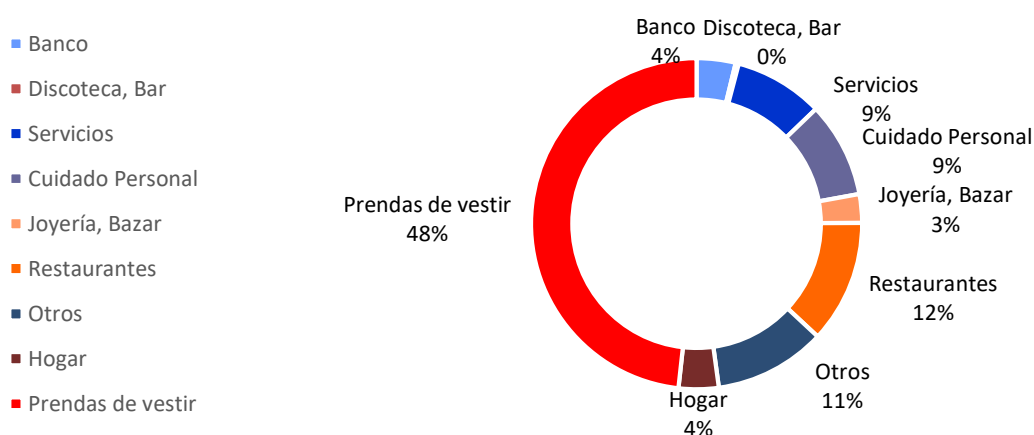


Gráfico 15: Comportamiento de la oferta en malls en el Perú-2017

Fuente: Colliers International-Perú 2017

Análisis de la oferta: En Gamarra existe espacios para el comercio que están en venta y que brinda una noción general en primera instancia del tamaño de local y el costo promedio que se manejan, hallándose mayores opciones en locales comerciales con áreas entre 15-35m² reconociendo que áreas pequeñas o más grandes se vuelven poco funcionales o suponen un riesgo económico por el alto costo de la zona.

Por último, según el seguimiento y opinión dada por el visitante, presentada en el año 2011, las tres actividades que se realizaban con más constancia en Gamarra: los resultados revelaron que la actividad predominante es comprar: 73%, la segunda actividad más desarrollada es la de ver ropa (45%) y la tercera más frecuente es pasear (42%). (Rojas, 2011, p.43) y en su estadía muestra su disconformidad opinando que deberían existir más lugares de descanso (38%), lugares de esparcimiento (23%) y más restaurantes (23.30%).

Gráfico 16: Ponderación de las tres actividades que realizan con más frecuencia en Gamarra

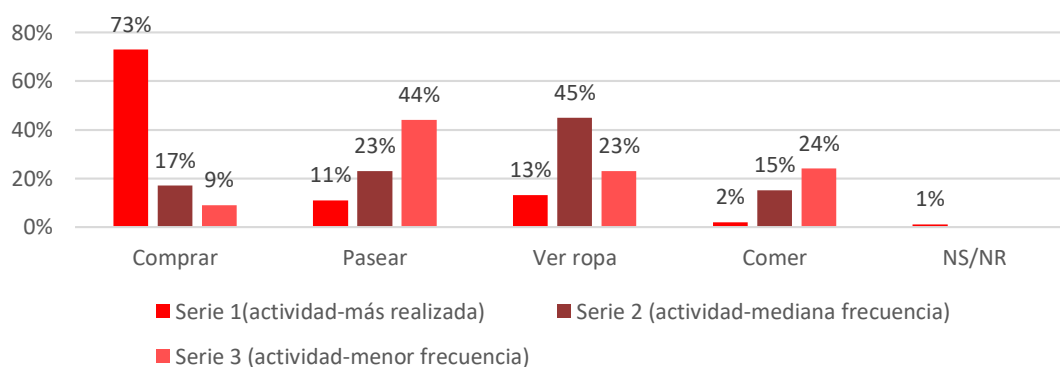


Gráfico 16: Resultado de encuesta realizada en el año 2011: Ponderación de las tres actividades que realizan con más frecuencia en Gamarra

Fuente: Rojas, Moisés K., 2011

Cuadro 10 : Servicios que desean los consumidores			
	Respuestas		Porcentajes de casos
	N°	Porcentaje	
Lugares de descanso	202	31.20%	38.00%
Lugares de esparcimiento	122	18.80%	23.00%
Más y mejores restaurantes	124	19.10%	23.30%
Mejor servicio de limpieza	149	23.00%	28.10%

Otros	25	3.90%	4.70%
No sabe/No responde	26	4.00%	4.90%
Total	648	100%	100%

Cuadro 10: Resultado de encuesta realizada en el año 2011: Servicios que desean los consumidores.

Fuente: Rojas, Moisés K., 2011

Existe un incremento en generar negocios en Gamarra por parte del microempresario enfocado al comercio al por menor, al por mayor y la industria manufacturera, interesada mayormente en el rubro indumentaria y textil. Empero, se debe tomar cuenta que existen servicios que podrían emerger según la demanda del consumidor a nivel nacional conjuntamente a un mejoramiento del entorno en Gamarra durante su estadía considerando que la actividad más frecuente es comprar.

8.1.2 CENTRO MEJOR ATENCIÓN AL CIUDADANO (MAC) (Ver Mapa N.01 y Mapa N.02)

En Gamarra, existen varias agencias bancarias dispersas por el damero A que incluyen los servicios comunes que todo banco posee pero que presenta limitantes como la distancia que existe entre una y otra entidad dentro del emporio y las limitaciones en cuanto a trámites y orientación que podría necesitar el empresario. Por ello y al igual que en otros distritos de Lima Metropolitana, se propone la implementación de un Centro de Mejor Atención al Ciudadano (Centro MAC). Estos centros permiten al Estado a través de un conjunto de entidades poder brindar servicios públicos en un mismo espacio físico, por ejemplo, se puede adquirir información y servicios dirigidos a los empresarios MYPE como la formalización empresarial, asesoría para el desarrollo de las empresas por medio de capacitación e información sobre financiamiento.

En la actualidad, ya existen centros MAC en los distritos de Bellavista-Callao, Ventanilla (800m² de extensión), Independencia (900m² de extensión) y El Agustino (1400m² de extensión), siendo ejemplos referenciales para la propuesta. Los servicios brindados en el Centro MAC se dan mediante las entidades que aparecen en el siguiente cuadro:

Cuadro 11: Tipos de servicios que se prestan al ciudadano y al emprendedor.		
Tipo de ciudadano	Servicio	Descripción
Ciudadano	Trámite	Es el servicio de trámite frecuente, que de manera personal debe realizar el ciudadano para alguna gestión administrativa y/u obtención de algún documento, de acuerdo a los servicios brindados por las Entidades Asociadas en el Centro MAC.
	Orientación	Es el servicio de orientación que se brinda al ciudadano respecto al trámite que desea realizar o consultar. Se brinda información sobre los requisitos, plazos, lugares de atención, etc. garantizando que se despejen todas las dudas que pueda tener el ciudadano.
Ciudadano emprendedor	Constitución de una MYPE	Es el servicio para la formalización y desarrollo empresarial en una ventanilla única, con participación de diversas entidades públicas, finalizando el servicio con la entrega del Testimonio, RUC, Clave SOL, de la empresa constituida.
	Orientación en desarrollo empresarial	Es el servicio de orientación y asesoría al ciudadano emprendedor para el desarrollo y sostenimiento de la MYPE.

Cuadro 11: Tipos de servicios que se prestan al ciudadano y al emprendedor.

Fuente: MAC. Mejor Atención al Ciudadano (2015)

En todos los casos existentes, la estrategia de su ubicación apunta en ser un servicio adicional dentro de edificaciones comerciales e institucionales que se implementa y que responde a altas demanda requeridas por empresarios emergentes en Lima Metropolitana, por lo que se propone un MAC ya que justificaría su presencia en Gamarra donde abundan una gran cantidad de empresas.

8.1.3 ESCUELA INFANTIL (Ver Mapa N.01 y Mapa N.02)

En la actualidad, en Gamarra laboran por lo menos 60 mil mujeres (sobre todo en el área de ventas), existiendo un alto porcentaje de jóvenes que son madres de niños menores. Muchas

de estas mujeres necesitan el empleo y se ven obligadas en la necesidad de llevar, vigilar, mantener a sus hijos en su centro de labores, y es por este motivo que se propone una guardería infantil.

La tasa de crecimiento de la población de Lima es de 2% anual, según el último Censo 2007. Según las estadísticas del INEI, el 51.9% de los trabajadores de Gamarra, son mujeres, de las cuales el 60% tienen entre 18-29 años. Asimismo, la población femenina representó el 51.6%, en tanto que los hombres representaron el 48.4%. Según el grupo de edad, en el año 2016, el distrito contó con una mayor población en el rango de 30 a 59 años de edad, los cuales representan el 38%, los de 18 a 29 años son el 21.8%, los menores de 12 años el 16.3%, de 60 a más años el 15% y de 12 a 17 años el 8.9%.

Cuadro 12					
Departamento	Tasa de Crecimiento Poblacional Promedio Anual (%)				
Años	1940-1961	1961-1972	1972-1981	1981-1993	1993-2007
Lima	4.4	5.0	3.5	2.5	2.0

Cuadro 12: Tasa de crecimiento poblacional promedio anual (%)

Fuente: INEI, 2016

Cuadro 13. Distribución de la población de La Victoria, según sexo, 2016		
Sexo	Total	%
Total	169239	100.0
Hombre	81986	48.4
Mujer	87253	51.6

Nota: Población proyectada al 2016. Se aplica la estructura de empadronamiento distrital 2012-2013 del SISFOH.

Cuadro 13: Distribución de la población de La Victoria, según sexo, 2016

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Sistema de Focalización de Hogares, 2016

Cuadro 14. Distribución de la población en el emporio comercial Gamarra, según sexo, 2013		
Sexo	Total	%
Total	8490	100.0
Hombre	4139	48.8
Mujer	4351	51.2

Cuadro 14: Distribución de la población en el emporio comercial Gamarra, según sexo, 2013

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Sistema de Focalización de Hogares, 2013

Si nos enfocamos en las mujeres que se encuentran en Gamarra (se puede tomar los resultados del cuadro como una medida referencial ya que no especifica si se refiere a quienes habitan únicamente dentro de la zona y/o solamente laboran) tendremos que para el año 2016 (tasa de crecimiento del 2.0% anual) será un total de 4612 mujeres siendo el 5.28% del total de mujeres del distrito de La Victoria.

El 98.6% del total de personas naturales con negocio (21 mil 258) son microempresas y en estas el 52.7% son dirigidas por mujeres entre mujeres que viven en el distrito La Victoria y aquellas que solo laboran allí. Considerando a la pequeña empresa (298) con un 41.6% conducidos por mujeres, una sumatoria entre el número de mujeres que conducen una micro o pequeña empresa da un total de 11 331 mujeres.

Cuadro 15: Emporio comercial de Gamarra: Personas naturales con negocio por sexo del conductor, según segmento empresarial, 2016						
Segmento empresarial	Total		Sexo			
			Hombres		Mujeres	
Total	21562	100.0	10228	47.4	11334	52.6
Microempresa	21258	100.0	10051	47.3	11207	52.7
Pequeña empresa	298	100.0	174	58.4	124	41.6
Mediana y gran empresa	6	100.0	3	50.0	3	50.0

Cuadro 15: Emporio comercial de Gamarra: Personas naturales con negocio por sexo del conductor, según segmento empresarial, 2016

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Directorio Central de Empresas y Establecimientos

Según la distribución de la población de Gamarra en el año 2013, podemos tomar dos variables: la primera, en Gamarra existen 235 personas de menor igual a 1 años y 1494 personas de 2-13 años, por lo que en el año 2016 (tasa de crecimiento del 2.0% anual) serán 249 personas de menor igual a 1 años y 1583 personas de 2 a 13 años.

La segunda variable que tomamos son la cantidad de mujeres entre los rangos de edades: 14-26 años (801 mujeres), 27-38 años (818 mujeres) y 39-50 años (776 mujeres) por ser las que aparecen como mayores porcentajes en capacidad de poder laborar dando como resultado un total de 2395 mujeres siendo en el año 2016 (tasa de crecimiento del 2.0% anual) un total de 2538 mujeres.

Según el estado civil, podríamos considerar todas las variables dado que la realidad es que existen muchas situaciones familiares en las cuales el resultado sea que necesiten dejar a sus hijos en espacio para el infante. El total de mujeres son: 3669 mujeres siendo en el año 2016 un total de 3889 mujeres.

Cuadro 16. Distribución de la población del emporio comercial de Gamarra por sexo, según rango de edad, 2013						
Rango de edad	Total	%	Sexo			
			Hombre	%	Mujer	%
Total	8490	100.0	4139	100.0	4351	100.0
Menor igual a 1 años	235	2.8	122	2.9	113	2.6
2-13 años	1494	17.6	785	19.0	709	16.3
14-26 años	1584	18.6	783	18.9	801	18.4
27-38 años	1559	18.3	741	17.9	818	18.8
39-50 años	1467	17.3	691	16.7	776	17.8
51-62 años	1012	11.9	496	12.0	516	11.9
63-75 años	633	7.5	287	6.9	346	8.0
76-87 años	365	4.3	164	4.0	201	4.6
Mayor igual a 88 años	141	1.7	70	1.7	71	1.6

Cuadro 16: Distribución de la población del emporio comercial de Gamarra por sexo, según rango de edad, 2013.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Sistema de Focalización de Hogares, 2013

Cuadro 17. Distribución de la población mayores de 12 años en el emporio comercial de Gamarra por sexo, según estado civil, 2013						
Estado civil	Total	%	Sexo			
			Hombre	%	Mujer	%
Total	7023	100.0	3354	100.0	3669	100.0
Soltero	3132	44.6	1587	47.3	1545	42.1
Casado	1472	21.0	727	21.7	745	20.3
Conviviente	1512	21.5	755	22.5	757	20.6
Separado	489	7.0	172	5.1	317	8.6
Divorciado	65	0.9	25	0.8	40	1.1
Viudo	353	5.0	88	2.6	265	7.3

Nota: El estado civil se considera para aquellas personas mayores de 12 años

Cuadro 17: Distribución de la población mayores de 12 años en el emporio comercial de Gamarra por sexo según estado civil, 2013

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Sistema de Focalización de Hogares, 2013

Dentro de la zona de Gamarra, existen solamente 2 guarderías infantiles acreditadas por el Ministerio de Educación: el I.E.P Corazón de María y el Centro Infantil de Atención Integral (CIAI) de Cuna Más ubicado en la esquina de las calles Humboldt y Prolongación Lucanas, en el parque El Porvenir ante la demanda de un servicio de cuidado diurno para los hijos de los trabajadores de Gamarra. Sin embargo, es notoria que la oferta de guarderías es insuficiente para la cantidad de infantes de las mujeres que laboran en Gamarra.

Cuadro 18. Cantidad de oferta de guarderías en Gamarra				
Guardería	Servicios	Cap. De atención	Área	Apertura
I.E.P Corazón de María	Cuidado personalizado, terapias de lenguaje, actividades artísticas y recreativas	74	150 m2	2004
Centro Infantil de Atención Integral (Cuna Más)	Cuidado personalizado, actividades artísticas y recreativas	64	500 m2	2015
Promedio aprox.		69	375m2	

Cuadro 18: Cantidad de oferta de guarderías en Gamarra

Fuente: Elaboración propia

NIVELES	EDUCACION INICIAL		EDUCACIÓN PRIMARIA						EDUCACIÓN SECUNDARIA				
	I	II	III		IV		V		VI		VII		
GRADOS	años	años											
		0-2	3-5	1º	2º	3º	4º	5º	6º	1º	2º	3º	4º

Figura 21:: Diseño Curricular Nacional de la Educación Básica Regular

Fuente: Ministerio de Educación del Perú

Según la capacidad de atención, el promedio de niños atendidos es de 69, y con un área promedio es de 375m². Todos los datos anteriores nos muestran que hay una gran demanda de estos espacios tanto por la cantidad existentes de infantes en Gamarra como por la cantidad de mujeres residentes en Gamarra y/o que solamente laboran en la zona pero que en ambos casos no tienen donde dejar a sus hijos en buen recaudo y finalmente, sin embargo, tomando en cuenta que existe una mayor población de 2-13 años, se filtrarán la población de niños y adolescentes que por su edad ya asistirían a un centro educativo, por lo que se utilizará el cuadro del diseño curricular nacional de educación básica regular para focalizar al usuario: Educación Inicial - Ciclo II (3-5 años).

8.1.4 OFICINAS (Ver Mapa N.01 y Mapa N.02)

En Gamarra, las empresas MYPES deberían contar, además de los espacios auxiliares destinados a ventas y talleres, a actividades propiamente administrativas, sobre todo si la empresa del sector moda, textil y/o confección busca familiarizarse con el entorno laboral comercial-productivo, encontrando que la presencia in situ es vital para la naturaleza del trabajo colaborativo, mantenerse en contacto con otros empresarios de la zona y seleccionar/designar

trabajos y funciones que puedan ser supervisadas. Sin embargo, si puede llegar a observar que existe una gran cantidad de espacios desocupados de alquiler y venta de oficinas en los pisos superiores de varios nuevos edificios construidos en distintas partes de Gamarra, posiblemente por su elevado costo y por la ubicación.

Según el INEI, en el año 2016, un total de 27280 empresas efectúan actividades económicas en Gamarra, siendo el 93.5% del total son microempresas. Sumados, el 99.5% del total de empresas corresponde a 27139 micro y pequeñas empresas (MYPES).

Segmento empresarial	Total	%
Total	27280	100.0
Microempresa	25497	93.5
Pequeña empresa	1642	6.0
Mediana y gran empresa	141	0.5

Cuadro 19: Emporio comercial de Gamarra: Empresas, según segmento empresarial, 2016

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Directorio Central de Empresas y Establecimientos, 2016

Para ese mismo año, se contó con 9318 unidades productivas informales, registrándose una variación porcentual de 1.9% respecto al año 2008; año en el que se contabilizó 9146 unidades productivas informales. Por otra parte, se muestra una tasa de crecimiento anual promedio del 0.2%. Con respecto a las unidades productivas formales, para el año 2016, se registraron 31737 unidades productivas, con una variación porcentual de 70.2% respecto al año 2008; año en el que se registró a 18647 unidades productivas formales; con una tasa de crecimiento anual promedio de 6.9%.

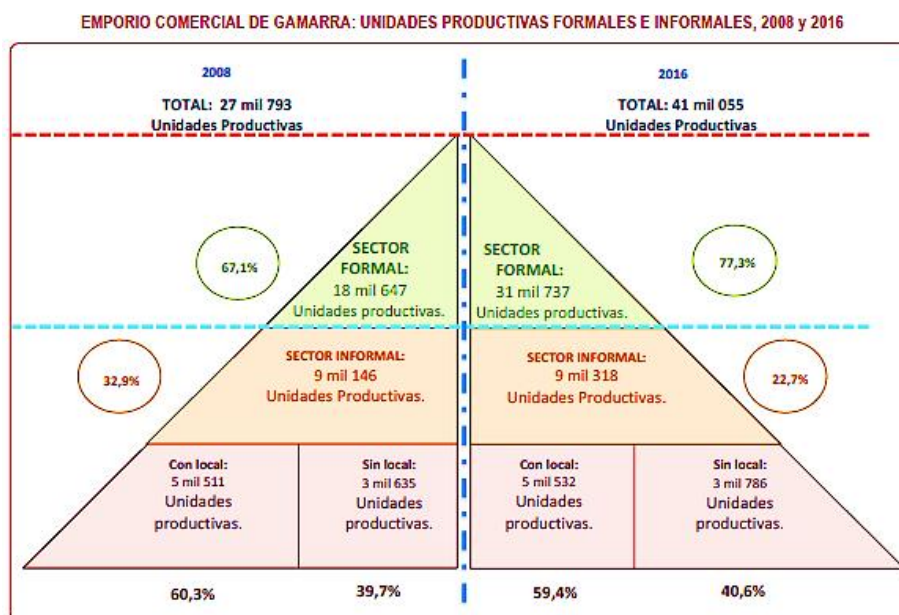


Gráfico 17: Unidades productivas formales e informales, 2008 y 2016

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Directorio Central de Empresas y Establecimientos 2016, IV Censo Nacional Económico 2006 y Encuesta Nacional de Hogares 2012-2016

Por tipo de empresa: En el año 2016 las empresas identificadas como microempresas se dedicaron a la actividad de comercio al por mayor y menor con el 63.8%, seguido de las actividades de industrias manufactureras con un 18.7%, mientras que en las pequeñas empresas se concentran en el comercio al por mayor con un 45.5% le siguen la industria manufacturera con un 20.5%. Finalmente, en el caso de la mediana y gran empresa se concentra en el comercio al por mayor con 63.1% y en la industria manufacturera con 17.0%.

Cuadro 20. Emporio Comercial de Gamarra: Microempresa, pequeña empresa, mediana y gran empresa según actividad económica, 2016						
Actividad económica	Microempresa		Pequeña empresa		Mediana y gran empresa	
	Total	%	Total	%	Total	%
Total	25497	100.0	1642	100.0	141	100.0
Industrias manufactureras	4783	18.7	336	20.5	24	17.0
Venta y reparación de vehículos	527	2.1	66	4.0	5	3.5
Comercio al por mayor	5066	19.9	747	45.5	89	63.1
Comercio al por menor	11199	43.9	278	16.9	7	5.0
Transporte y almacenamiento	279	1.1	66	4.0	8	5.7

Actividades de servicio de comidas y bebidas	775	3.0	15	0.9	-	-
Servicio prestados a empresas	958	3.8	48	2.9	-	-
Otras actividades 1/	1910	7.5	86	5.3	8	5.7

1/incluye las actividades de construcción, alojamiento, información y comunicaciones, salones de belleza, otros.

Cuadro 20: Número y porcentaje según actividad económica de la microempresa, pequeña empresa, mediana y gran empresa-2016

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Directorio Central de Empresas y Establecimientos, 2016

Número de trabajadores por empresa y número de empresas con esta cantidad: Según el INEI, el 95.7% de las empresas encuestadas indicó tener entre 1 y 10 trabajadores, el 82% opera con uno o cuatro trabajadores y el 30% lo hace con solo dos.

En el 2016, el 91.1% de empresas del Emporio Comercial de Gamarra, contaron con personal ocupado que están en el rango de 1 a 4 trabajadores, el 2.0% tiene entre 5 a 10 trabajadores, mientras que, en el rango de 11 a 20 trabajadores para adelante los porcentajes disminuyen diferencialmente.

Cuadro 21. Emporio comercial de Gamarra: Empresas, según rango de personal ocupado, 2016		
Rango de personal ocupado	Total	%
Total	27280	100.0
De 1 a 4	26490	97.1
De 5 a 10	540	2.0
De 11 a 20	163	0.6
De 21 a 50	64	0.2
De 51 a más	23	0.1

Cuadro 21: Empresas, según rango de personal ocupado, 2016.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Directorio Central de Empresas y Establecimientos, 2016

En Gamarra, las MYPES son el centro laboral de 65 992 trabajadores. Según la actividad económica desarrollada por este segmento empresarial, se observa que un mayor porcentaje de

trabajadores se encuentra laborando en las empresas dedicadas al comercio al por mayor y menor.

Actividad económica	Total	%
Total	65992	100.0
Industrias manufactureras	13134	19.9
Venta y reparación de vehículos	1564	2.4
Comercio al por mayor	14256	21.5
Comercio al por menor	25267	38.3
Transporte y almacenamiento	1315	2.0
Actividades de servicio de comidas y bebidas	1870	2.8
Servicios prestados a empresas	2673	4.0
Otras actividades 1/	5913	9.0

Cuadro 22: Personal ocupado de las micro y pequeñas empresas, según actividad económica, 2016

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Directorio Central de Empresas y Establecimientos, 2016

Área de demanda para estas empresas: Tomando en consideración todos los anteriores datos, se debe puntualizar en un target empezando por elegir a las empresas formales, las cuales en el año 2016 son 31 737 empresas. De todas estas se focalizará en las micro y pequeñas empresas (MYPE) que competen al comercio al por menor (11477 empresas) y al por mayor (5813 empresas) son un total de 17 290 que deben ajustar al 77.3% formal entonces serían 13 365 empresas. El número de empresas según el promedio de 4 personas por empresa (MYPE) (97.1%) que serían formales de comercio al por menor y mayor será 12 977 empresas, por lo que se obtendría un total de 51308 personas que podrían demandar el alquiler de oficinas. Finalmente, según el cálculo de área necesaria por persona en oficina, según el Reglamento Nacional de Edificaciones es de 9.5m² por persona, por lo tanto, sería 30 818 m² al 2016.

Análisis de la oferta: Dentro de la zona de Gamarra, existen galerías/edificios que ofrecen el alquiler de oficinas. El sector predominante es el textil que podrían necesitar alquilar una oficina para continuar con sus actividades administrativas, etc. El segundo sector predominante es el de textil-otros con 20%, salud dental con 10%, y abogados con 5%.

Cuadro 23. Oficinas disponibles en Gamarra						
Establecimiento	Ubicación	Usos	Pisos	Unid.	Área	Total (m2)
Edificio-casa	Jr. Antonio Bazo	Salud dental	2	10	15	150
Galería	Jr. Antonio Bazo	Textil	5	40	20	800
Galería	Jr. Antonio Bazo	Textil-Abogado-Salud	5	75	15	1125
Galería	Jr. Antonio Bazo	Textil	5	75	10	750
Galería	Jr. Garibaldi	Textil	2	20	15	300
Edificio-casa	Jr. Garibaldi	Textil	7	56	15	840
Galería	Jr. Garibaldi	Textil-Banco	5	25	15	375
Galería	Jr. Gamarra	Salud dental	2	30	12	360
Galería	Av.28 de Julio	Textil	2	8	35	280
Galería	Av.28 de Julio	Textil	2	8	35	280
Galería	Av.28 de Julio	Textil	2	10	35	350
Edificio-casa	Av. México	Salud dental	2	10	35	350
Edificio-casa	Av. México	Abogado	2	8	25	200
Total				464		7375
Promedio					15-25	550

Cuadro 23: Oficinas disponibles en Gamarra

Fuente: Elaboración propia

Por ello, una alternativa sería la implementación de oficinas boutique, formato diferenciado y de áreas reducidas (desde 25 m²) que son diseñados a la medida de las necesidades de pequeñas y medianas empresas y de profesionales independientes (Binswanger, 2016) que pueden anexarse a espacios complementarios.

En el caso de Coworking encontramos que en Gamarra aún no existen edificaciones que brinden el alquiler de estos ambientes, sin embargo, haremos un estudio a nivel de Lima. Una modalidad adaptable al sector moda podría ser el “cosewings”, espacio compartido, pero con máquinas de coser para tejidos ligeros y pesados, maniqués, mesas de corte profesional, material básico de costura, entre otros. Por otro lado, el ing. Max Medina, perteneciente a la compañía Binswanger Perú señala que, a nivel de Lima Metropolitana, varias empresas ‘coworking’ están en la búsqueda de espacios de entre 3.000 m² y 5.000 m². El promedio de espacios de alquiler según los ambientes es de S/900.00 por espacio de trabajo (incluye el

acceso a los diferentes servicios adicionales), S/.510.00 por espacio de trabajo por fin de semana. También está disponible el servicio de alquiler de salas de reuniones o talleres, siendo el promedio de alquiler S/.352.00 y S/.120.00 por día.

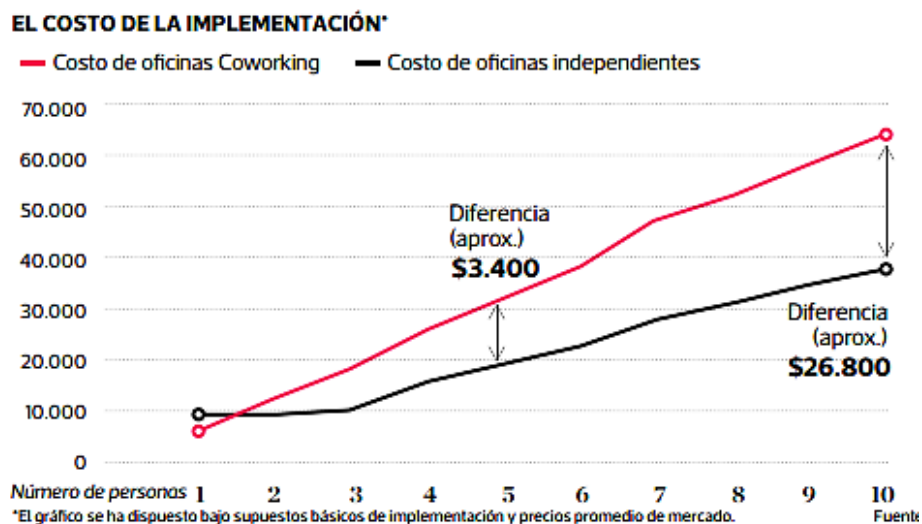


Gráfico 18: El costo de implementación de oficinas coworking y de oficinas independientes.

Fuente: Cushman & Wakefield/ Binswanger Perú/ Colliers International, 2016

A continuación, se precisan las características de algunas oficinas coworking, según diferentes variables disponibles en Lima Metropolitana.

Nombre	Ubicación	Usos	Precio/mes (servicio todo incluido)				Área	Pisos	Total
			Escritorio de Trabajo 24/7	Fin de semana	Sala de reuniones	Talleres			
Comunal Coworking	San Isidro	Publicidad/adm.	1000	650	400	-	395	1	395
Comunal Coworking	Barranco	Publicidad/adm.	1000	650	400	-	320	1	320
Lima Coworking	Miraflores	Publicidad/adm.	800	400	400	X	250	1	250

Lima Coworking	San Isidro	Publicidad/Adm./Diseño Gráfico	800	400	400	X	230	1	230
Residencia	Miraflores	Publicidad/Adm./Diseño Gráfico	950	600	-	X	280	2	560
Co-labora	Surquillo	Publicidad/Adm./Diseño Gráfico	1050	600	360	360	180	2	360
		Total	4800	2460	1560	360	1655		2115
		Promedio	900	510	351.67	360			385.5

Cuadro 24: Listado de algunas oficinas coworking en Lima Metropolitana

Fuente: Elaboración propia

La existencia de las oficinas en Gamarra no abastecería a la demanda si se tomase en cuenta todas las variables anteriormente mencionadas. Sin embargo, existe una disyuntiva si se observa la poca o nula presencia de estas, por ejemplo, en los pisos superiores en venta o alquiler de los edificios construidos en Gamarra y que, hasta la actualidad, siguen vacíos. A pesar de todo, deben tomarse en cuenta estos espacios. La variable de la oficina coworking debe ser tomada en cuenta ya que, en la actualidad, es una tendencia que va aumentando su oferta dado las ventajas comparativas con relación a los servicios, precios y comodidades y que permitiría el trabajo individual y colaborativo para aquellos usuarios involucrados en el sector moda, textil y confecciones.

8.1.5 EDUCACIÓN (Ver Mapa N.01 y Mapa N.02)

Según el INEI, en el año 2016, en Gamarra laboran 71 484 trabajadores, de este total el 77.9% provienen de la microempresa, el 14.4% de la pequeña empresa, el 7.7%, se encuentra en la mediana y gran empresa.

Cuadro 25. Emporio comercial de Gamarra: Personal ocupado de las empresas, según segmento empresarial, 2016		
Segmento empresarial	Total	%
Total	71484	100
Microempresa	55700	77.9
Pequeña empresa	10292	14.4
Mediana y gran empresa	5492	7.7

Cuadro 25: Emporio comercial de Gamarra: Personal ocupado de las empresas, según segmento empresarial, 2016

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Directorio Central de Empresas y Establecimientos, 2016

Según la actividad económica desarrollada por este segmento empresarial, se observa que, en el año 2016, un mayor porcentaje de trabajadores se encuentra laborando en las empresas dedicadas al comercio al por menor (35.6%), comercio al por mayor (21.7%) en la industria manufacturera (21.5%) entre otras actividades como: otras actividades (9.2%), servicios prestados a empresas (3.7%); transporte y almacenamiento. (3.4%)

Cuadro 26. Emporio comercial de Gamarra: Personal ocupado de las empresas, según actividad económica, 2016		
Actividad económica	Total	%
Total	71484	100.0
Industrias manufactureras	15347	21.5
Venta y reparación de vehículos	1671	2.3
Comercio al por mayor	15508	21.7
Comercio al por menor	25420	35.6
Transporte y almacenamiento	2446	3.4
Actividades de servicio de comidas y bebidas	1870	2.6
Servicios prestados a empresas	2676	3.7
Otras actividades 1/	6546	9.2

Cuadro 26: Emporio comercial de Gamarra: Personal ocupado de las empresas, según actividad económica, 2016

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Directorio Central de Empresas y Establecimientos, 2016

A nivel de todos los segmentos empresariales, las industrias manufactureras emplean 15 347 trabajadores del cual, la fabricación de prendas de vestir dio empleo al 62.8%, la fabricación

de productos textiles al 23.9% y las otras actividades concentraron el 13.3% del total de personal ocupado de las industrias manufactureras.

Gráfico 19. Emporio comercial de Gamarra: Personal ocupado de las industrias manufactureras, según actividad económica, 2016 (%)

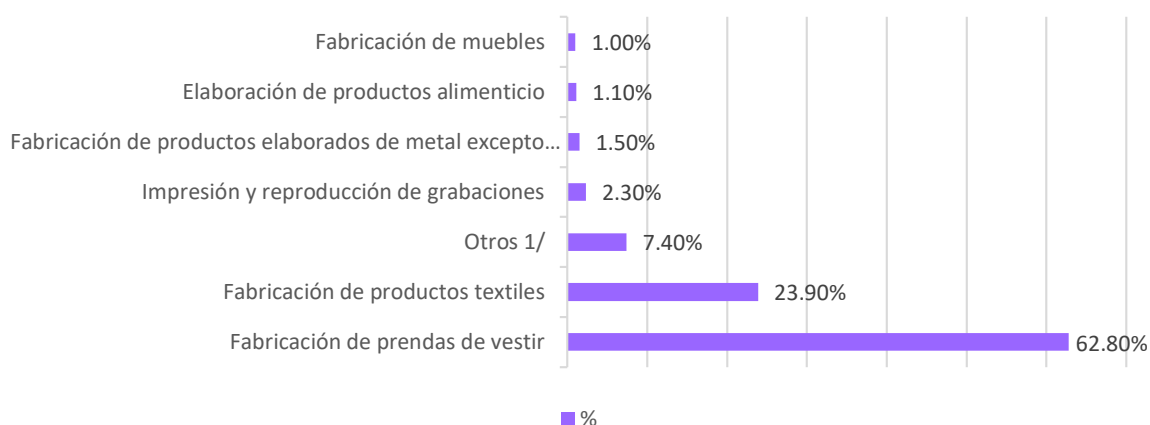


Gráfico 19: Emporio comercial de Gamarra: Personal ocupado de las industrias manufactureras, según actividad económica, 2016 (Distribución porcentual)

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Directorio Central de Empresas y Establecimientos, 2016

Los anteriores cuadros muestran que el personal ocupado en Gamarra se enfocaba en cuanto a la actividad industrias manufactureras claramente a la fabricación de prendas de vestir y productos textiles y se encuentra un mayor número de trabajadores laborando en el comercio al por menor y mayor, que podría asumirse que van dirigidos hacia ese mismo rubro (indumentaria y textil) que le compete a la zona de Gamarra.

En cuanto a nivel de educación: De cada cinco trabajadores que trabajan en Gamarra, solo uno tiene estudios superiores. En efecto, la investigación estadística proveniente de la Encuesta Socioeconómica del Trabajador del Emporio Comercial de Gamarra (INEI, 2009), revela que del 21,0% de los trabajadores tenían estudios superiores: el 15,9% ha seguido estudios superiores no universitarios y sólo el 5,1% han realizado estudios universitarios.

Asimismo, el 70,2% logró estudiar la educación secundaria y el 8,8% estudió la primaria o no posee ningún nivel de estudios.

En el año 2013, se puede observar que existe un total de 4313 personas que culminaron la educación secundaria y 893 personas que lo hicieron con la educación superior no universitaria.

Nivel educativo	Total	%	Sexo			
			Hombre	%	Mujer	%
Total	8144	100.0	3958	100.0	4186	100.0
Ninguno	366	4.5	177	4.5	189	4.5
Inicial	244	3.0	134	3.4	110	2.6
Primaria	1472	18.1	660	18.7	812	19.4
Secundaria	4313	52.9	2114	53.4	2199	52.5
Superior no universitaria	893	11.0	405	10.2	488	11.7
Superior universitaria	850	10.4	464	11.7	386	9.2
Post grado u otro similar	6	0.1	4	0.1	2	0.1

Nota: Se considera a las personas a partir de 3 años

Cuadro 27: Distribución de la población mayores de 3 años en el emporio comercial de Gamarra por sexo según nivel educativo, 2013

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Sistema de Focalización de Hogares, 2013

Según la demanda de personas por actividad, filtramos al trabajador según el nivel de educación, que deberá haber alcanzado entre educación secundaria (4313 personas) y educación superior no universitaria (893 personas) siendo el resultado: 5206 personas en total, sin embargo, solo se estaría considerando a las personas que residen en Gamarra por lo que haría falta a la población flotante que labora en la zona.

A nivel de Lima Metropolitana, el nivel de matrícula en cuanto a la educación superior no universitaria predomina las instituciones con una gestión privada con 184 676 personas en comparación a la gestión pública con 27818 personas. Para este caso, se tomarán estos dos factores no sin antes mencionar que la educación técnico productiva podría ser tomada en cuenta en un futuro.

Cuadro 28. Lima: Matrícula en el Sistema Educativo por tipo de gestión y área geográfica, según etapa, modalidad y nivel educativo, 2017			
Etapa, modalidad y nivel educativo	Total	Gestión	
		Pública	Privada
Total	2317088	117751	1199337
Básica regular	1939739	1002018	937721
Inicial	439539	216462	223087
Primaria	847658	425563	422095
Secundaria	652542	360003	292539
Básica Alternativa	66463	37436	29027
Básica Especial	7996	6817	1179
Técnico-productivo	90396	43662	46734
Superior no universitario	212494	27818	184676
Pedagógico	6288	1458	4810
Tecnológico	205594	26063	179531
Artístico	632	297	335

Nota: Se han omitido datos del cuadro original para exponer solamente lo que compete a gestión.

Cuadro 28: Matrícula en el Sistema Educativo por tipo de gestión y área geográfica, según etapa, modalidad y nivel educativo, 2017

Fuente: Ministerio de Educación-Censo Escolar, 2017

Matrícula en el sistema educativo: Como se muestra, la matrícula de estudios superiores no universitarios, ha aumentado durante los últimos años a nivel nacional. Se muestra una preferencia a Institutos de gestión privada. Así, según los datos del INEI, la población de Lima (al año 2017) es de 9 111 000 y el número de matriculados en la modalidad de superior no universitaria es de 184 676 personas. Por tanto, el promedio de matrícula es de 49.33 personas.

Con los datos resultantes, se procede a seleccionar solo a aquellos trabajadores que laboran en la actividad económica relacionada a la industria manufacturera (21.5%) y al comercio al por mayor y menor (57.3%).

Cuadro 29. Demanda de personas según actividad		
Total de Trabajadores	Tipo de actividad	Demanda de personas según actividad
56275 trabajadores	Industria manufacturera (21.5%)	15347
	Comercio (57.3%)	40928
	Total	56275

Cuadro 29: Demanda de personas según actividad

Fuente: Elaboración propia

Utilizamos los porcentajes del nivel de educación de los trabajadores en Gamarra tomando en cuenta el nivel secundario (70%), nivel superior no universitario (15.9%) y nivel superior universitario (5.1%) para poder determinar el número de personas que culminaron los niveles educativos.

Cuadro 30. Demanda de personas según educación		
Demanda de personas según actividad	Nivel de educación	Demanda de personas según educación
Comercio e Industria manufacturera: 56275 personas	Secundaria 70.2%	29769
	Superior No universitario 15.9%	12042
	Superior universitario 5.1%	

Cuadro 30: Demanda de personas según educación

Fuente: Elaboración propia

Cuadro 31. Demanda actual del servicio		
	Nivel secundario	Nivel superior
Número de personas que pueden capacitarse (carrera técnica y cursos cortos)	29769	12042
Promedio de matrícula en institutos superiores anual	49.33	49.33
Número de personas que pueden demandar servicios de carrera técnica y capacitación	603.66	244.11

Cuadro 31: Demanda actual del servicio

Fuente: Elaboración propia

En el último cuadro, se tiene como resultado que del número de personas que pueden demandar servicios de carrera técnica y capacitación es de: con nivel secundario unas 603 personas y con nivel superior no universitario y universitario son 244 personas. Como acotación se tiene que el rango de demanda podría ser mayor o menor dependiendo de factores externos y del interés que se tenga por el rubro textil, confección y/o moda.

La situación de los institutos superior en el sector textil y confecciones, algunos acreditados por el Ministerio de Educación, se presentan mayoritariamente dentro de los distritos de San Isidro, Miraflores, y Santiago de Surco en Lima Metropolitana y que, en algunos casos, no se enfoca especialmente en el sector, pero si realiza cursos, eventos y conferencias relacionados directa o indirectamente con la carrera y que podrían ser útiles para los involucrados. En el siguiente cuadro se muestra algunos centros educativos (institutos superiores) relacionados al sector indumentaria, textil y moda en Lima Metropolitana:

Cuadro 32. Centros educativos con carreras afines al sector indumentaria, textil y moda en Lima Metropolitana						
Nombre	Distrito	Entidad	# Alumnado	#Docentes	Aulas (aforo)	Auditorio (aforo)
Centro de Altos Estudios de la Moda (CEAM)	Miraflores	Privado	484	39	20	-
Chio Lecca	San Isidro	Privado	281	19	20	-
Modar't	Miraflores	Privado	23	21		-
Inst. De Moda y Diseño MAD	Surco	Privado	61	10		-
Selene	Lince	Privado	664	20		
INTECI	Independencia	Privado	60	15		-
Escuela Superior Privada de Tecnología SENATI	Independencia	Privado	1006 (600 en CTTC)	41		500
Asociación de Exportadores (ADEX)	San Borja	Privado	2000	-	20-30	-
Cámara de Comercio de Lima (CCL)	Jesús María	Privado	3000	-	30	220-500
Total			7922			
Promedio			568			

Nota: No considerando a dos universidades con las carreras: Arte, Diseño y Moda (PUCP) y Diseño y Gestión de Moda (UPC).

Cuadro 32: Centros educativos con carreras afines al sector indumentaria, textil y moda en Lima Metropolitana

Fuente: Elaboración propia

Cuadro 33. Centros educativos con carreras afines al sector indumentaria, textil y moda en Gamarra			
Nombre	Entidad	# Alumnado	#Docentes
Solutex Pyme	Privado	20	6
CITE Chio Lecca	Privado	40	12
Printex Perú	Privado	20	7

OCER Gamarra	Público	20	Variable
Banco Moda	Privado	25	10
Total		105	35 aprox.

Cuadro 33: Centros educativos con carreras afines al sector indumentaria, textil y moda en Gamarra.

Fuente: Elaboración propia

Para determinar la demanda insatisfecha actual se procedió a comparar la oferta que hay en Gamarra (cuenta con un promedio de 105 alumnos) y una posible y variable demanda de 819 personas que podrían ser futuros alumnos, dejando una demanda insatisfecha de 739 alumnos que no reciben capacitación y/o asesoría en Gamarra en la actualidad.

8.1.6 ESPACIO PARA EVENTOS (Ver Mapa N.01 y Mapa N.02)

En el emporio comercial se llegan a organizar eventos como desfiles de moda para la promoción de nuevas marcas y/o inauguración de tiendas comerciales. Es sede del evento de exposición y moda “Expomoda Gamarra” entre las cuadras 7 y 8 de Gamarra con un perímetro cerrado de casi 1,000 m. con zona vip incluida, también se realiza el evento es el llamado “Gamarra Fashion Show” el cual cuenta con dos desfiles en simultáneo cuyas pasarelas se instalarán en el cruce del Jirón Gamarra con Italia y la otra en el cruce del Jirón Unanue con Jirón Antonio Bazo (Parque Cánepa), finalmente, otro evento de menor magnitud se realiza en las inmediaciones del Parque Cánepa es el evento “Gamarra Fashion Week”.

Fuera de la zona de Gamarra, se realizan eventos importantes de moda de carácter nacional que se realizan en Lima Metropolitana como el evento LIF Week, plataforma que permite a los diseñadores peruanos mostrar sus propuestas al mercado local y al mundo, se instala en el Centro de Convenciones de Lima el cual tiene un área construida de 85000 m² y de sus 18 salas, dos son utilizadas (San Borja 1 y 2, de 1.800 m²) para el evento. Otros

dos eventos que se realizan en el mismo complejo son los eventos Perú Moda y Perú Gift Show, que agrupa lo mejor de la oferta exportable en confecciones, calzado y joyería. El evento Expo Gamarra, feria de los productos de exportación de las mejores marcas de Gamarra se instala en el Centro de Exposiciones Jockey, el cual dispone de un área interior de 14,000 m² dividida en dos hangares continuos y si se necesitase se cuenta con el Centro de Eventos Jardín Vivero con un área de 5,700 m². Otro evento es Expotextil Perú, el cual busca contribuir con el desarrollo, crecimiento y sostenimiento del circuito textil – confecciones, cuero y calzado del Perú. Se realiza en la Costa Verde- Circuito de Playas el cual cuenta con un área total de 14000 m² divididos en cinco pabellones de exposición.

Cuadro 34. Espacios para eventos de indumentaria y moda en Gamarra y Lima Metropolitana			
	Evento	Ubicación	Área
Gamarra	Gamarra Fashion Show	Cruce de Jr. Gamarra con Jr. Italia	450
	Expomoda Gamarra	Jr. Sebastián Barranca (entre cdas. 7 y 8 de Jr. Gamarra)	1000
	Gamarra Fashion Week	Jr. Antonio Bazo (Parque Cánepa)	450
Lima	LIF Week	Centro de Convenciones-San Borja	8500
	Perú Moda		
	Perú Gift Show		
	Expo Gamarra	Centro de Exposiciones Jockey-Surco	14000
	Expotextil Perú	Costa Verde-Circuito de Playas-San Miguel	14000 (+)
		Promedio aprox.	8000-9000m ²

Cuadro 34: Espacios para eventos de indumentaria y moda en Gamarra y Lima Metropolitana.

Fuente: Elaboración Propia

Según el área que ocupan los eventos, el promedio de área es 8000-9000 m². Se debe tomar en cuenta que la ubicación y área disponible donde se realizan algunos de estos eventos abarcan grandes áreas que no hay disponibles en Gamarra. Sin embargo, es cierto que los eventos de aglomeración (desfiles, show, ceremonias, etc.) que suceden en Gamarra necesitan de áreas fijas y acondicionadas destinadas que puedan albergar una gran cantidad de personas.

8.1.7 LABORATORIOS DE FABRICACIÓN DIGITAL (FAB LAB) (Ver Mapa N.01 y Mapa N.02)

Los Fab Labs son espacios locales de la “comunidad maker” que sirven de soporte del proceso creativo de fabricación con maquinaria digital: Impresoras 3D, cortadoras láser, fresadoras CNC, cortadoras de vinil, herramientas electrónicas, etc., los cuales serán supervisados por personal capacitado en el curso global de fabricación digital “Fab Academy” y se podrán compartir a través de la red mundial de Fab Labs.

Los makerspaces son espacios flexibles similares al Fab Lab en el cual se promueve la colaboración abierta, generación y prototipado de ideas ya que cuentan con talleres de fabricación, almacenamiento y espacios de prueba, y aunque en el Perú no prolifera este tipo de espacio, se puede tomar como referencia los que se encuentran en Estados Unidos y tener una idea del área empleada y el tipo de makerspace, datos referenciales que pueden considerarse para la implementación de un Fab Lab. Mayormente existen estos espacios dirigidos a un público multidisciplinario con un 40% sin ninguna prevalencia por algún tipo de especialidad y las áreas destinadas para este tipo de espacio son mayoritariamente (42.80%) entre 100 a 560 m².

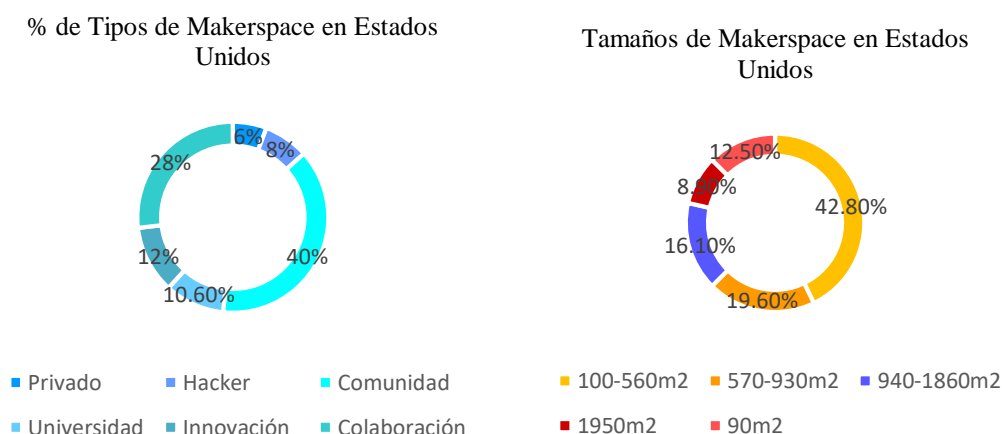


Gráfico 20: Porcentaje de tipos y tamaños de Makerspace en Estados Unidos.

Fuente: Smith, M., Ake, J., Amado, J., Evans, M., Guzmán, E., Hall, B., Harris, R., Hart, K., Scullion, P. & Slifer, K. (2017)

En el Perú existe una relación de Fab Labs que se ubican dentro de universidades de carácter público/privado donde se construye o adapta un espacio para este, y en otros casos, ocupan locales independientes que necesitan tener el espacio suficiente para el área de trabajo, la maquinaria y equipos. Los horarios de atención son por lo general, de lunes a sábados entre las 9:00am-7:00pm pudiendo variar dependiendo de la actividad, capacitación y/o curso que se programe.

En el siguiente cuadro se muestra una relación de algunos de los ocho Fab Labs que se encuentran en Lima, Perú:

Cuadro 35. Relación de algunos Fab Labs en Lima Metropolitana								
Ubicación	Área Techada	Servicios						
		Capacitación	Impresión 3D	Corte láser	Electrónica/Codificación	Carpintería	Fotografía/Diseño gráfico	Textiles
Fab Lab ESAN (Universidad ESAN)-San Borja	233 m2 (1 piso)	X	X	X	X	X		X
Fab Lab Xperience Café-San Isidro	60 m2(x2 pisos)	X	X	X				
Fab Lab UNI- (Universidad Nacional de Ingeniería)-Rímac	225 m2 (1 piso)	X	X	X	X	X		
Fab Lab TECSUP (Instituto Tecnológico Superior)-Santa Anita	500 m2 (1 piso)	X	X	X	X	X		
Promedio aprox.	200-250 m2							

Cuadro 35: Relación de algunos Fab Labs en Lima Metropolitana.

Fuente: Elaboración propia

La implementación de un Fab Lab implicaría que al tener un enfoque al sector moda, textil y confección se debería priorizar los espacios que permitan el uso de herramientas y equipos que corresponden al trabajo de sector moda, textil y confecciones. Para la implementación del Fab Lab no precisa de un espacio de gran superficie ni con instalaciones especiales, ya que se trata de equipos de sobremesa y pequeñas dimensiones.

8.1.8 CONCLUSIONES PRELIMINARES

La implementación de una guardería, un Centro de Mejor Atención al Cliente (MAC) y agencias bancarias como espacios complementarios parte de una serie de necesidades cotidianas en Gamarra. La primera, enfocada principalmente en la mujer empresaria y/o trabajadora, que le resultaría favorable tener la posibilidad de contar con un espacio confiable donde se ocupen temporalmente del infante y se ubique cercano a su zona de trabajo. La segunda, se enfoca en el empresariado y público general que requiere de un lugar céntrico donde se le pueda facilitar la adquisición, obtención y/o consultaría sobre las acciones y documentación que necesiten efectuar con entidades públicas.

Según los promedios obtenidos de la oferta y demanda de los espacios dirigidos a oficinas y espacios para eventos, debe posibilitarse y aportarse con la oferta de estos, ajustándose a las condiciones espaciales disponibles dado que son espacios complementarios que cumplen una función temporal en la zona.

El resultado que muestra la aproximada demanda insatisfecha de usuarios no capacitados requieren que existan más espacios para la formación empresarial que posean una multiplicidad de formatos de enseñanzas en las que se deriva las aulas, talleres, laboratorios y el Fab Lab.

8.2 ANÁLISIS URBANO DE LA ZONA A TRAVÉS DEL MAPEO

8.2.1 ZONIFICACIÓN EN LA ZONA

La zonificación vigente del distrito de La Victoria se aprobó mediante la ordenanza N°1082-MML del 2007. De acuerdo a aquella ordenanza el Comercio Zonal permite una altura hasta de 20 pisos, mientras que el Comercio Metropolitano hasta 12 pisos.

La zonificación determinada por el municipio coincide gradualmente con el estudio de usos de suelos realizado, sin embargo, si existen algunas diferencias altamente visibles como, por ejemplo, la construcción del Parque del Migrante donde antes se encontraba el mercado informal “La Parada” (zonificado como Zona de Reglamentación Especial-ZRE) ubicado en el damero C de Gamarra.

Otra diferencia generalizada corresponde a las manzanas a las que se les asigna comercio metropolitano (CM) en toda el área del emporio comercial Gamarra, ya que existen casos de edificaciones que comparte local comercial ubicado en los primeros niveles (1-4 niveles aprox.) y en los pisos superiores vivienda-taller (a partir del 5 nivel aprox.) sucediendo esto mayormente en los daderos A y B, delimitados por las avenidas Aviación, Parinacochas, México y 28 de Julio. Lo mismo ocurre en los límites perimétricos del emporio, los cuales se establece como comercio metropolitano (CM), por ejemplo, en la avenida México se presencia en su mayoría vivienda y/o servicios y venta de repuestos para vehículos y en la avenida Aviación comercio y vivienda-taller. (Ver Mapa N.03)

8.2.2 IDENTIFICACIÓN DE HITOS, NODOS, BORDES, SENDAS Y BARRIOS EN LA ZONA

Hitos: En Gamarra se puede ubicar el cerro San Cosme es un hito colindante a la zona de Gamarra que forma parte del paisaje urbano, formando parte del panorama donde se identifican viviendas informales asentadas según como la morfología topográfica lo permite.

Nodos: Elementos con los cuales identificamos el entorno y pueden servir para determinar un punto de encuentro desde donde orientarse y ubicarse en Gamarra. Desde el

ámbito urbano están los parques Cánepa y del Migrante debido al constante y alto flujo peatonal en sus alrededores. El parque Divino Maestro (conjuntamente con el centro comercial “Gama Moda Plaza”) debido a la utilización del espacio para el ocio, el comercio ambulatorio moderado y el uso de las canchas deportivas. El parque y complejo deportivo “El Porvenir” es un nodo relevante cercano a Gamarra ya que es un elemento diferenciador en un entorno donde la vivienda vecinal prevalece, el cual otorga servicios de trámites municipales, guardería y espacios de recreación.

La estación de la Línea 1 del Metro de Lima, lugar donde existe una constante aglomeración de personas que se disponen a ingresar/salir de la zona o atravesar la estación para dirigirse de Gamarra hacia el Mercado 3 de febrero y viceversa; conjuntamente con el mercado se caracteriza como un espacio donde prevalece en sus alrededores el comercio ambulatorio de alimentos perecibles.

Desde el punto de vista comercial, se hallan las edificaciones “emblemáticos” se encuentra el Mercado Minorista N.1, el Mercado 3 de febrero y “La Torre de Gamarra” y en un futuro cercano el centro comercial “Gama Moda Plaza”. Los diversos centros comerciales ubicados en el jr. Gamarra funcionan como especies de anclas que generan flujo constante de visitantes y por tanto una mayor densidad de potenciales compradores, esto sucede por diversos motivos: debido al tamaño y/o altura del establecimiento comercial con un atractivo visual para el transeúnte, debido a su acierto comercial durante su trayectoria histórica en el emporio o debido al conjunto de varios edificios comerciales que comparten un mismo carácter atractivo se ubiquen próximos.

Bordes: Los negocios pertenecientes al rubro textil y de confección en Gamarra se ubican dentro del damero A (en mayor medida) y B de Gamarra y entre los límites colindantes de las avenidas Aviación, Parinacochas y 28 de Julio del distrito de La Victoria, empero, la presencia de estos van generando bordes difusos, ya que se expanden a medida que se apertura nuevos negocios pertenecientes al mismo rubro y/o negocios afines en lotes de manzanas próximas a los límites de Gamarra que antes sólo eran viviendas.

Otros bordes se enmarcan con la presencia de rejas ubicadas en las avenidas y calles que sirven de ingreso/salida del damero A de Gamarra y que no sólo cercan ese espacio delimitando, sino que además remarca a cualquier usuario que esté afuera como “extraño y ajeno” de un

legitimado espacio urbano peatonal y del constante control de fiscalización municipal. Cabe mencionar que estas barreras no obstaculizan el incremento de apertura de negocios ambulorios informales de venta de prendas de vestir y de comida, las cuales comparten cierta similitud con lo que sucede dentro del damero A.

Finalmente, otro tipo de borde son las barreras que se encuentran debajo del viaducto elevado del tren eléctrico de la Línea 1 del Metro de Lima y que conforman un borde lineal que remarca la zona el conglomerado comercial Gamarra (mayor importancia por su impacto a nivel metropolitano) y los mercados de abastecimientos metropolitano.

Sendas: Las principales sendas dentro de Gamarra lo conforman, jerárquicamente, el jirón Gamarra como la senda con carácter comercial y en la que posee un alto grado de flujo peatonal. Otras sendas importantes son los jirones Huánuco, Humboldt, Hipólito Unanue y Antonio Bazo y la avenida Bausate y Meza. Finalmente, se encuentra las sendas que delimitan los dameros A y B de Gamarra: las avenidas México, Aviación, Parinacochas y 28 de Julio.

Barrios: En este caso, los barrios pueden verse marcados por la diferencia de sus escenarios que responden a una baja magnitud de actividades económicas y mayor presencia de vivienda o vivienda-taller y que podemos hallar con prevalencia en el damero B de Gamarra, igualmente en la zona norte sur del Damero C de Gamarra y una reducida zona sur en el damero A en Gamarra. (Ver Mapa N.04)

8.2.3 USO DE SUELOS ACTUALES EN LA ZONA

El uso de suelos actuales en Gamarra difiere en cuanto a lo que se establece en la normativa pudiendo observarse edificios que no respetan la altura que corresponde según la zona, lotes baldíos o utilizados como playas de estacionamientos, etc. Son las actividades en el espacio urbano aquellos que no tienen un registro determinado de uso, pues se van asentando y cambiando constantemente en la zona y que influye gradualmente en su entorno de forma directa o indirecta.

Los lotes en los que predomina las tiendas comerciales, vivienda-taller son los que predominan en los dameros A y B de Gamarra. En el primero, se evidencia una mayor presencia

de galería comerciales que comparten su uso con espacios de producción como talleres de confección, estampado, bordado, sublimado moldes y patronaje en los niveles superiores. En algunos casos los espacios de producción ocupan la mayor parte de niveles en algunas galerías comerciales. Por su parte, en el damero B se encuentra mayor presencia de vivienda y/o vivienda-taller y figura una mayor presencia de tiendas de venta de telas, avíos, insumos y maquinarias.

En cuanto a relación playa de estacionamiento/terrenos baldíos y comercio, existe una mayor cantidad de negocios comerciales que playas de estacionamientos y de estacionamientos en la calle, más aún si se tiene en cuenta que varias zonas del damero A son estrictamente dirigidas al tránsito peatonal. Por su parte, el damero B posee mayor cantidad de playas de estacionamientos y de terrenos baldíos. Otro tipo de negocios y servicios esparcidos por los dameros A y B como son restaurantes, bancos, casinos, salones de belleza, etc. En la zona norte entre el damero A y C de Gamarra se aglomeran lotes que se destinan a mercados que influyen en el tipo de comercio ambulatorio que se instala en sus alrededores.

En cuanto a los espacios urbanos, estos se prestan para el comercio ambulatorio informal, generándose una apropiación del espacio dentro y en los alrededores de Gamarra.

Puntualmente en el jirón Gamarra es donde se puede encontrar una mayor variedad de comerciantes ambulantes formales e informales que comparten el espacio con otros usuarios que trabajan en la calle como: jaladores, estibadores, artistas callejeros, personal encargado de recargas de telefonía móvil, etc. Además, es dentro del damero A que se utilizan ciertos tramos de alguna avenida o jirón para eventos de diversa índole, desde la instalación de toldos temporales para venta de autos o puestos de comida hasta la instalación de plataformas para desfiles de moda.

Los métodos de apropiación del espacio varían dependiendo del producto que se venda, por ejemplo, en la zona del cruce de la avenida Aviación con la avenida 28 de Julio los comerciantes ambulantes venden comida al paso y alimentos perecibles, la presencia de este tipo de ambulantes se extiende a lo largo de ambas avenidas. En cambio, en la zona sur del damero A de Gamarra, específicamente en la avenida Aviación se presencia comerciantes ambulantes informales que venden productos electrónicos, se dan servicios de cerrajería y

afines, y, por último, en el damero B, a lo largo del jirón América y ramificándose por los jirones Humboldt e Hipólito Unanue se encuentran los comerciantes ambulantes informales que venden prendas de vestir al por menor. (En el mapa de uso de suelos actuales se ha realizado bajo el criterio de asignar a cada lote un color que significa la predominancia del uso en el edificio según lo aparezca en la leyenda. Los símbolos con color sobre o alrededor de un lote se emplearon para dar a entender que existe tal uso en ese edificio, pero en menor medida. Ejemplo: 1er nivel: agencia bancaria 2do-8vo nivel: talleres de confección) (Ver Mapa N.05)



Foto 11: Vista fotográfica del cruce del jr. Gamarra con la av. Bausate y Meza. Actualmente existe una excavación que bifurca el flujo peatonal por sus contornos.

Fuente: Elaboración propia



Foto 12: Vista fotográfica del cruce de los jirones Humboldt y Huánuco. Congestión vehicular causado por la ocupación de la calle por parte de comerciantes ambulantes informales de venta de comida y prendas de vestir.

Fuente: Elaboración propia



Foto 13: Vista fotográfica del cruce de los jirones Antonio Bazo y San Cristóbal. Actualmente no posee una alta presencia de comerciantes ambulantes.

Fuente: Elaboración propia

8.2.4 ALTURA DE EDIFICACIONES EXISTENTES Y DENSIDAD POBLACIONAL EN LA ZONA

La densidad poblacional, es decir el número de habitantes por kilómetro cuadrado (km²) La Victoria 22 050, 8 hab/km². En toda Gamarra la densidad de la zona es bastante alta y en los alrededores del parque Cánepa, llegando a 400 hab/ha. como máxima densidad existente y de más de 2000hab/ha. en el caso de San Cosme.

Cerca del 20% de manzanas tiene menos de 100 hab/ha. Teniendo en cuenta las tipologías de edificaciones que se encuentran en la zona, esto se debe a un nivel de consolidación bajo y se corresponde con usos industriales y almacenes. En el año 2007, se registró 3167 viviendas, en el 2013 disminuyó un 5.5% siendo 3128 viviendas y en el año 2016 siguió disminuyendo (12.7%) llegando a un total de 2730 viviendas.

Cuadro 36: Provincia de Lima Metropolitana: Superficie y densidad de la población censada, según distrito 1981, 1993 y 2007					
Distrito	Superficie territorial		Densidad poblacional Hab./Km ²		
	Km ²	%	1981	1993	2007
La Victoria	8.74	0.3	30980.9	25956.2	22050.8

Cuadro 36: Provincia de Lima Metropolitana: Superficie y densidad de la población censada, según distrito 1981, 1993 y 2007

Fuente: INEI - Censos Nacionales de Población y Vivienda, 1981, 1993 y 2007.

Otra de las causas de esta disminución de población se debe a que las viviendas multifamiliares pasan a convertirse en galerías comerciales resultando un negocio rentable para algunos propietarios de las viviendas quienes venden o alquilan sus propiedades a pequeños empresarios.

Gráfico 21. Emporio Comercial de Gamarra: Evolución del número de viviendas particulares, 2007, 2013 y 2016 (Variación porcentual)

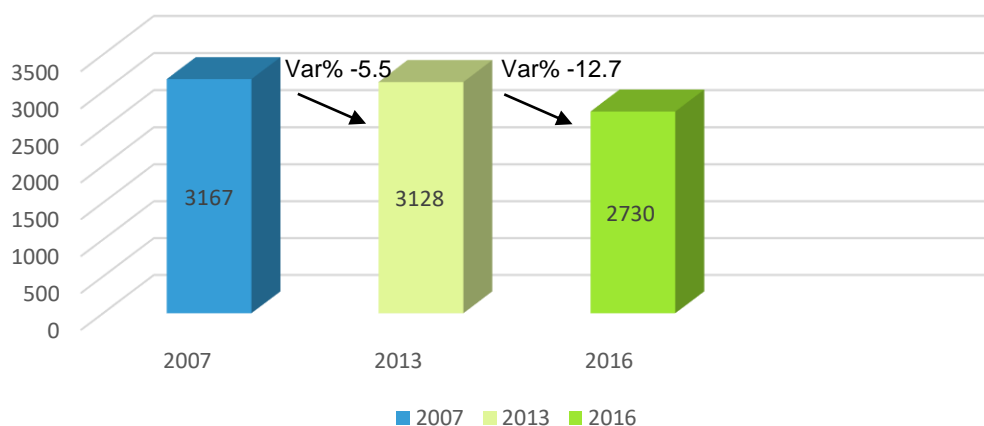


Gráfico 21: Emporio Comercial de Gamarra: Evolución del número de viviendas particulares, 2007, 2013 y 2016 (Variación porcentual)

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas e Informática-Censos Nacionales 2007: XI de población y VI de Vivienda-Sistema de Focalización de Hogares 2013-Registro de Viviendas y Establecimientos-PRECENSO 2017

Los parámetros edificatorios en Gamarra determinan como límite en altura 12 pisos y 1 estacionamiento cada 100m² para las zonas pertenecientes al comercio metropolitano (CM). Sin embargo, los parámetros no llegan a cumplirse, puesto que existen edificios llegan hasta el 20vo piso (60m.) En la actualidad, la tendencia de edificaciones verticales va incrementándose con la demolición de antiguas edificaciones que posean dos a tres niveles y cuyo uso no sea comercialmente aprovechado, empero también sucede que en varios edificios de gran altura no se llegan a ocupar los niveles superiores quedándose vacíos, en otros la finalización de la construcción queda incompleta (casco) o en otros casos son usado como almacén. (Ver Mapa N.06)



Foto 14: Vista fotográfica en la intersección del jirón Gamarra y la avenida Bausate y Meza en el conglomerado comercial Gamarra. (Izq.) Vista fotográfica del cruce de avenida Bausate y Meza y el jirón Gamarra. Actualmente se está llevando a cabo la demolición de un lote de dos niveles para la construcción de un nuevo centro comercial. (Der.)

Fuente: Elaboración propia. Fecha de la foto: 10 de agosto del año 2016 / 15 de febrero del año 2018



Foto 15: Vista fotográfica del cruce de las avenidas Bausate y Meza y Aviación. (Izq.) Vista fotográfica del cruce de las avenidas Bausate y Meza y Aviación. Lote que actualmente la edificación se encuentra a la venta. (Der.)

Fuente: Elaboración propia. Fecha de la captura de la vista fotográfica: Año 2016 / 29 de junio del año 2018



Foto 16: Captura de vista fotográfica del cruce de las avenidas Isabel La Católica y Aviación. Edificación que fue demolida en el año 2013. (Izq.) Vista fotográfica del cruce de las avenidas Isabel La Católica y Aviación. Lote que actualmente se encuentra excavado para una futura edificación. (Der.)

Fuente: Google Earth (izq.) / Fecha de la captura de la vista fotográfica: Año 2013 (der.) / Elaboración propia.
Fecha de la foto: 29 de junio del año 2018



Foto 17: Vistas fotográficas de la galería comercial San Pedro desde el parque Divino Maestro-damero A de Gamarra.

Fuente: Elaboración propia. Fecha de la foto: (Izq.) 10 de agosto del año 2016. (Der): 15 de febrero del año 2018

8.2.5 TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN Y GALERÍA COMERCIAL EN LA ZONA

Existen galerías comerciales en edificios de doce pisos (e incluso puntualmente en algunos de más altura), y también galerías comerciales en lote pequeño en edificios de baja altura, la mayoría no poseen estacionamientos y los sótanos que poseen algunos son utilizados para tiendas comerciales o almacenamiento. Algunas de estas características son compartidas por los edificios y galerías comerciales en Gamarra, empero, varias de ellas poseen características particulares tanto por su configuración espacial, tipo de comercio, circulación, altura, etc.

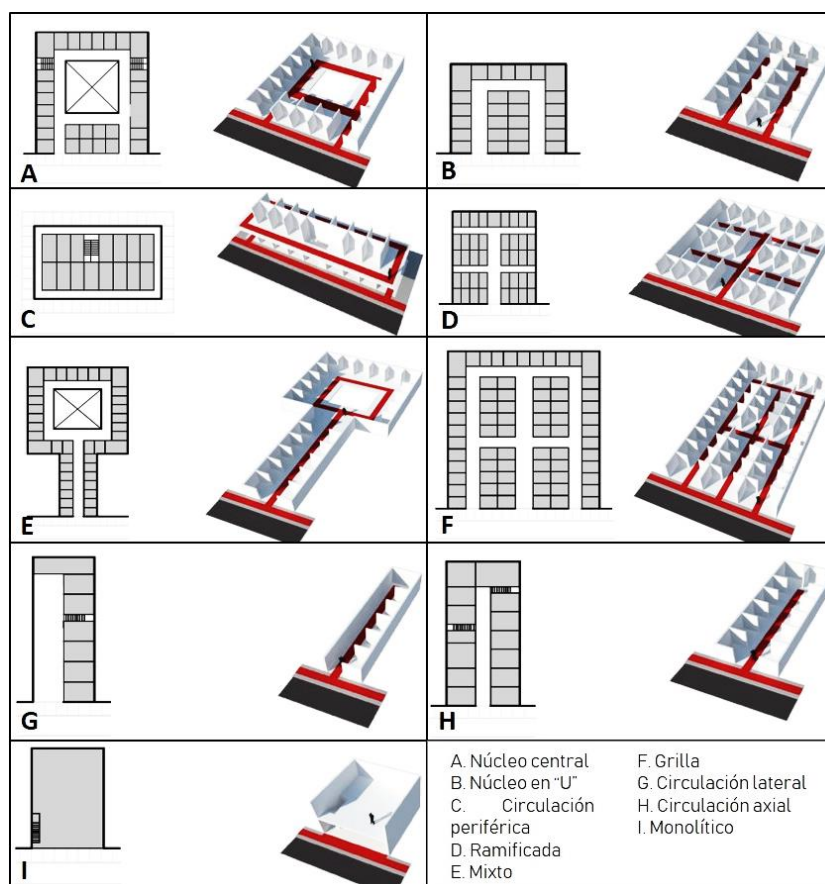


Figura 22: Tipos de configuraciones espaciales generadas a partir de la circulación y disposición del terreno de los edificios y galerías de Gamarra.

Fuente: Taller Urban Lima, PUCP (2010)



Foto 18: Vista fotográficas del Centro comercial “La Portada de Gamarra” / Centro comercial “Plaza” / Galería comercial “La Torre de Gamarra” / Centro comercial “Cánepa” / Centro comercial “El Rey” / Galería comercial “Yuyi”

Fuente: Elaboración propia

8.2.6 ZONAS SÍSMICAS, NIVEL DE SEGURIDAD (NODOS DE PELIGROSIDAD, ZONA SEGURA) Y NIVEL DE CONTAMINACIÓN (SONORA, AMBIENTAL, VISUAL)

Como indica el siguiente mapa de suelos de distritos de Lima, al distrito de La Victoria se le asigna la Zona I (color verde) indicando que la zona es de peligro bajo y es apta para construir. El tipo de suelo tiene un comportamiento rígido con períodos de vibración natural. Zona I (Corlo verde): Este suelo tiene un comportamiento rígido, con periodos de vibración natural debido a la conformación de afloramientos rocosos, estratos de grava y los estratos de grava-aluvial.

Como indica el siguiente mapa de suelos de distritos de Lima, al distrito de La Victoria se le asigna la Zona I (color verde) indicando que la zona es de peligro bajo y es apta para construir.

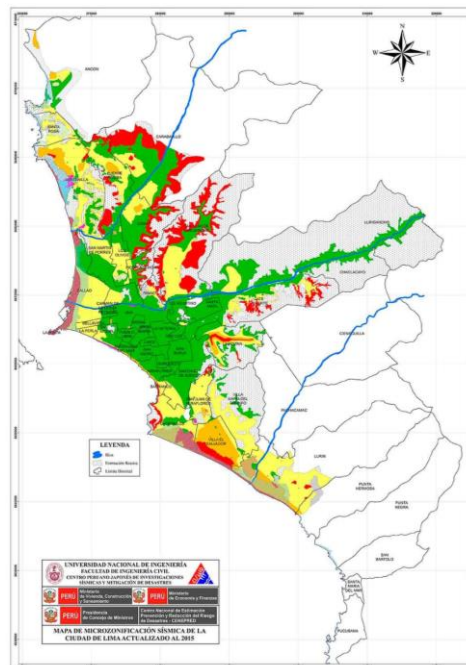


Figura 23: Mapa de Microzonificación sísmica de la ciudad de Lima Metropolitana

Fuente: Estudio realizado por el Centro Peruano Japonés de Investigaciones Sísmicas y Mitigación de Desastres al 2015 (CISMID)

A pesar de esos factores, en Gamarra existen condiciones urbanas y edificatorias que generan un aumento del riesgo de desastre en caso de siniestro, motivado por incendio o sismo. Existen normas del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) que se incumplen a diario. A pesar de que el emporio comercial Gamarra se ubica en una zona sísmica de baja peligrosidad, la concurrencia del público a la zona en días de máximo aforo sumado a las barreras que delimitan un tránsito fluido peatonal maximiza la dificultad para la evacuación inmediata de la zona.

El peligro en la zona se acrecienta si se toma en cuenta que los mismos edificios presentan incumplimientos en cuanto a su construcción: la nula separación de edificios de altura con inmuebles colindantes, estas edificaciones de gran altura, en algunos casos, son estrechas con relación a su altura – área del lote; ambos factores generarán un derrumbe casi garantizado del edificio en caso de un terremoto. Igualmente sucederá con las edificaciones en las que se evidencie autoconstrucción en sus últimos niveles, estas construcciones precarias de ladrillos tipo pandereta u otro material similar no resistirán ante tal siniestro mencionado y en caso de incendios quedan contempladas dentro de una ruta de evacuación registrada.



Foto 19: Vistas fotográficas de edificios en Gamarra incumplen normas técnicas de edificación antisísmica

Fuente: El Comercio (2017, 07 de noviembre)

En cuanto al nivel de seguridad, según la municipalidad de La Victoria existen un número de policías y serenazgos distribuidos en el distrito. En Gamarra existe un mayor número de serenazgos, que conjuntamente a efectivos de fiscalización, constantemente recorren las vías principales dentro del emporio a fin de mantener la seguridad y realizar operativos.

PNP + Serenazgo		
Policía + Serenazgo	Habitantes / Policía + Serenazgo	Km ² / Policía + Serenazgo
614	291	0.01

Cuadro 37: PNP + Serenazgo

Fuente: IDL-SC

IDL- Seguridad Ciudadana- Riesgos y recursos preventivos para enfrentar el delito.

Cuadro 38: Puestos de Auxilio Rápido del distrito (Par)		
Par por sector	Dirección del Par	
Comisaría de La Victoria	Par-Unión Panamericana	Av. De las Américas/Parque Unión Panamericana
	Par-Unidad Vecinal Matute	Interior de la Unidad Vecinal
	Par-Sebastián Barranca	Sebastián Barranca/Renovación
Comisaría de Apolo	Par-Gamarra	Jr. Gamarra/Av. 28 de Julio
	Par-San Germán	Parque San Germán
	Par-Santo Domingo	Vizcardo Guzmán /Carlos López Aldana
Comisaría de Yerbateros	Par-San Pablo	Av. Bausate y Meza/ San Pablo
	Par-México	Av. México/La floral

Cuadro 38: Puestos de Auxilio Rápido del distrito (Par)

Fuente: Gerencia de Seguridad Ciudadana-Municipalidad La Victoria (2014)



Foto 20: Vista fotográfica del límite norte de Gamarra, intersección entre la avenida 28 de Julio y el jirón Gamarra.

Fuente: Elaboración propia

En cuanto a los niveles de contaminación sonora, ambiental y visual tenemos que existen graves problema de contaminación residual debido a la falta de concientización del transeúnte de mantener el espacio urbano limpio, esto se acrecienta debido al comercio ambulatorio que implica la venta de diversos productos de vestir, comestibles, perecibles, etc.

La generación de contaminantes sonoros, líquidos, sólidos y gaseosos, hacen de los espacios, lugares malolientes que degradan la calidad del espacio urbano. Por ejemplo, en las vías públicas paralelas al parque El Migrante se observan cantinas informales, depósitos de productos de dudosa procedencia, cocina/venta de menú, puesto de venta de baratijas, etc.



Foto 21: Vistas fotográficas: Izq. Jirón Pisagua. Der: Avenida Bausate y Meza. Actual ocupación de comerciantes ambulantes informales en las calles.

Fuente: Elaboración propia

8.2.7 CIRCULACIÓN Y ACCESOS EN LA ZONA. FLUJOS: VEHICULAR (PÚBLICO Y PRIVADO) Y PEATONAL

Circulación/acceso de vehículos de transporte público: Las rutas de las unidades toman diferentes tipos de vías que corresponde:

Vía arterial: Av. Aviación

Vía colectora: Av. 28 de Julio, México, Av. Parinacochas

Vía local: Jr. Isabel La Católica, Jr. Humboldt, Av. Bausate y Meza

Circulación/acceso tren eléctrico: La ruta que sigue la Línea 1 del Metro de Lima recorre de sur – este-norte (desde el distrito de Villa El Salvador – distrito Ate) gracias al viaducto elevado sobre la av. Aviación. El acceso comúnmente conocido como la Estación Gamarra se encuentra en el cruce de la av. Aviación y el jr. Hipólito Unanue. El flujo peatonal se intensifica en horas de la mañana y la noche, es decir, a la llegada y regreso del hogar al centro laboral y viceversa (de 7:00am a 9:00am y 18:00 pm a 20:00 pm aprox.)

Circulación/acceso de vehículos de transporte privado: Dígase de vehículos particulares o taxis que puede recorrer las anteriores vías mencionadas con excepción de aquellas que son vías peatonales consolidadas. Tienen mayores posibilidades de acceso a Gamarra.

Circulación/acceso logístico: Todas las vías en los tres dameros, poseen la misma jerarquía, por lo que las calles se convierten en un patio de logística que resulta un peligro para el peatón. La restricción para el ingreso de vehículos pesados hacia la zona de Gamarra es horaria (20:00pm hasta las 08:00am).

Circulación/acceso peatonal: La circulación peatonal se intensifica principalmente dentro del Damero A en Gamarra gracias al acceso restringido vehicular durante el día, como sucede en los jirones Gamarra, Unanue y Humboldt. (Ver Mapa N.07 y N.08)

8.2.8 ÁREAS VERDES/ESPACIO PÚBLICO Y PROPORCIÓN DE CALLE

En el distrito de La Victoria y puntualmente en Gamarra existe un déficit de espacios públicos (áreas verdes) según la Organización Mundial de la Salud (OMS), y si consideramos que se suma el incremento de la población flotante en el distrito, la peatonalización no consolidada y la que sí lo está es usurpada por la venta ambulancia entonces resulta en un entorno descuidado y no regulado por el municipio. Uno de varios casos sucede en los anchos de la avenida Aviación con relación a la estación del tren eléctrico, la vía es aproximadamente de 50m y se debe restar 25m aproximadamente de ancho de la estación y sumado al comercio ambulancia resulta en carriles muy estrechos.

Se presenta una serie de problemas referente a la falta de áreas verdes a fin de cubrir la demanda poblacional mínima según los estándares internacionales. A nivel distrital, existe el Parque del Migrante y 74 parques distritales que suman 402,855m² sumados a las bermas centrales de las avenidas principales (173,569m²) dan un total de 576,424m² siendo faltante 4.6m² de área verde por habitante. (Ver Mapa N.09)

Cuadro 39: Índice de área verde por habitante		
Población de La Victoria (Proyección 2015-INEI)	Áreas Verdes(m ²)	Índice por habitante
171779 hab.	576424 m ²	3.4 m ²
Índice recomendado por la Organización Mundial de la Salud (OMS)		8 m ²

Cuadro 39: Índice de área verde por habitante.

Fuente: Municipalidad de La Victoria (2014)



Foto 22: Vistas fotográficas de la anterior ubicación del Mercado Mayorista “La Parada” y del actual Parque del Migrante en las inmediaciones del emporio comercial Gamarra.

Fuente: www.habitar-arq.blogspot.pe

8.2.9 VARIABLES PROYECTUALES DE CONFIGURACIÓN ESPACIAL EN LA ZONA

A lo largo de los años, la transformación urbana en Gamarra se generó mediante proyectos de escala distrital, zonal y metropolitana que originó nuevas oportunidades para la movilidad y economía urbana en la zona. Algunas de estas variables (proyectos) se lograrán ejecutar en un futuro cercano, otras se mantienen en vigencia y/o espera y otras quedaron en formulaciones pasadas como solución en su momento, por lo que deben tomarse en cuenta para reconocer las acciones e intenciones que se propusieron a raíz de la problemática actual.

El Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano Lima-Callao PLAM 2035, promulgada por la Municipalidad Metropolitana de Lima y el Instituto Metropolitano de Planificación, es una planificación para el crecimiento sostenible de la ciudad de Lima. El plan posee una subdivisión de las variables de planificación, que funcionan como sub-planes estratégicos que mantienen una autonomía que contienen un conjunto de programas urbanísticos y proyectos estructurales.

El Programa Urbanístico de Centralidad Significativa: “Regeneración Urbana en el Eje de Estadio Nacional-Gamarra”. Potenciar la centralidad existente mejorando las condiciones actuales de Gamarra y promoviendo la aparición de un nuevo eje comercial a lo largo de los ejes conformados por los Jirones Unanue y Humboldt.

Red de movilidad integrada: Los lugares donde se cruzan las infraestructuras serán lugares estratégicos de intercambio modal, que deben permitir un cambio cómodo y rápido de transporte para los usuarios del transporte masivo público, en los que incentivar actividades comerciales y de servicios. De modificarse el recorrido de la línea 2, tal como se recomienda desde el PLAM, aparecería la estación intermodal “Estadio Nacional” que integraría el metropolitano, el tren de cercanías y la línea 2 del Metro de Lima y la Estación Gamarra sobre el nuevo parque del Migrante, que integraría las líneas 1 y 2 del metro con el metrocable que conecte a los Cerros San Cosme y el Pino con la red de movilidad.



Figura 24: Mapa de la propuesta: Regeneración Urbana en el Eje de Estadio Nacional-Gamarra.

Fuente: Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano Lima-Callao PLAM 2035



Figura 25: Mapa de la ubicación de las rejas y calles peatonales/Ubicación de los tipos de vías logísticas de diferente escala en Gamarra.

Fuente: Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano Lima-Callao PLAM 2035

Sin embargo, a medida que se efectuaron cambios en la ubicación de la estación para la Línea 2 del Metro de Lima, ciertas variables sugeridas en el PLAM 2035 ya no podrían efectuarse. Por ello, aparece dentro del programa de ejes estratégicos de movilidad-Eje Metro 2 el cambio de ubicación de la intermodalidad de la Línea 1 y 2 del Metro de Lima que se intersectarán entre las avenidas 28 de Julio y Aviación.



Figura 26: Izquierda: Vista del Sistema de movilidad y ejes estratégicos de movilidad del Eje Metro 2-PLAM 2035 / Derecha: fotomontaje antes y después de la avenida 28 de Julio con dirección a la anterior ubicación de la estación de la Línea 2 del Metro de Lima.

Fuente: Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano Lima-Callao PLAM 2035

En un futuro cercano (año 2022), sobre la estación subterránea (Línea 2 del Metro de Lima) se habilitará una plaza y alamedas que optimizará el entorno urbano de La Victoria, según la información brindada por Autoridad Autónoma del Tren Eléctrico (ATTE) en las

noticias (Diario Correo, 2015), esta pasará por el eje de la avenida 28 de julio y se conectará con una futura estación de la Línea 1 del Metro de Lima en la av. Aviación.

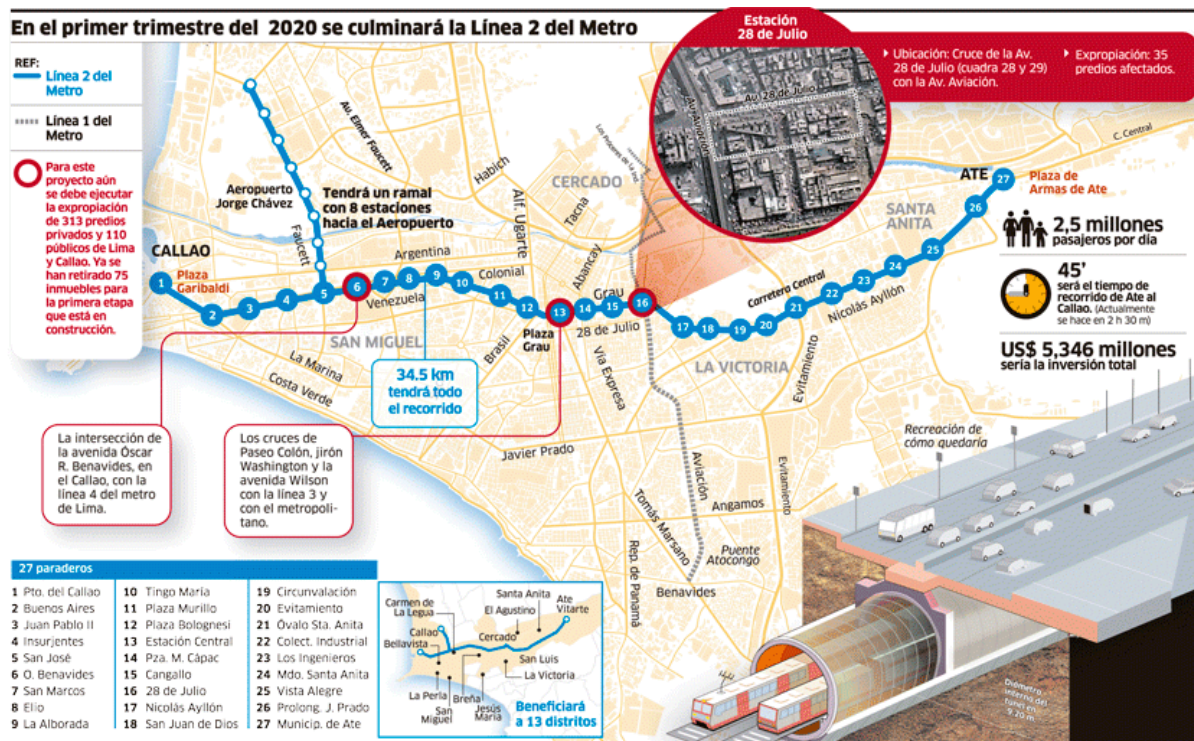


Figura 27: Actual ubicación de la plaza para la estación 28 de Julio en el cruce de la av. Aviación y la av. 28 de Julio en las inmediaciones de Gamarra.

Fuente: Metro de Lima (Horizonte 2025)

Se considera relevante para el análisis urbano la Ordenanza N°1861-MML publicada por la Municipalidad Metropolitana de Lima en el año 2014, la cual estableció y reguló los mecanismos técnicos y normativos para la recuperación urbana de la zona de reglamentación especial-ZRE: “Zona de Manzanilla” en el distrito Cercado de Lima (zona aledaña a la zona norte de Gamarra del distrito de La Victoria). Se propuso la recuperación del valor del suelo de los lotes próximos al cruce de la avenida Aviación y 28 de Julio para que se generasen inversiones gracias a la posibilidad de construir edificaciones de mayor densidad debido a la

futura construcción de la Línea 2 del Metro de Lima (antigua ubicación en el distrito Cercado de Lima).

Además, se mencionaba que, por las condiciones negativas de la zona: permanente presencia de comercio ambulatorio informal, alto grado de inseguridad ciudadana y de contaminación por la acumulación de residuos se relocalizaría las actividades desarrolladas en la vía pública gracias al acondicionamiento que hicieron algunos propietarios de la zona de depósitos, terrenos subutilizados y galerías preexistentes subutilizadas, que en la actualidad, repercute y se extienden hasta la zona norte del damero C de Gamarra. En este caso, tomaremos en cuenta solo el sector 1 y 2 ya que colindan con el área de estudio.

Cuadro 40. Ordenanza N.1861- Municipalidad Metropolitana de Lima: Recuperación urbana de la zona de reglamentación especial-ZRE: “Zona de Manzanilla” en el distrito Cercado de Lima	
Sector 1	Tendrá uso de comercio zonal y uso residencial de densidad alta siempre que cuente con accesos independientes y no compartan el mismo piso; los que dispongan de patio central podrán utilizarlo para ubicar ascensores de acceso a los niveles de vivienda. No se permitirá la instalación de ningún tipo de Centro de Acopio de residuos comercialmente recuperables.
Sector 2	Tendrán Uso de comercio Zonal y uso residencial de densidad media siempre que cuente con accesos independientes y no compartan el mismo piso. Para ambos sectores; que mantengan áreas menores a 250 m ² respectivamente, podrán conservar los usos aprobados con anterioridad a la promulgación de la presente norma.

Cuadro 40: Cuadro Ordenanza N.1861- Municipalidad Metropolitana de Lima: Recuperación urbana de la zona de reglamentación especial-ZRE: “Zona de Manzanilla” en el distrito Cercado de Lima

Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima Metropolitana (2014)

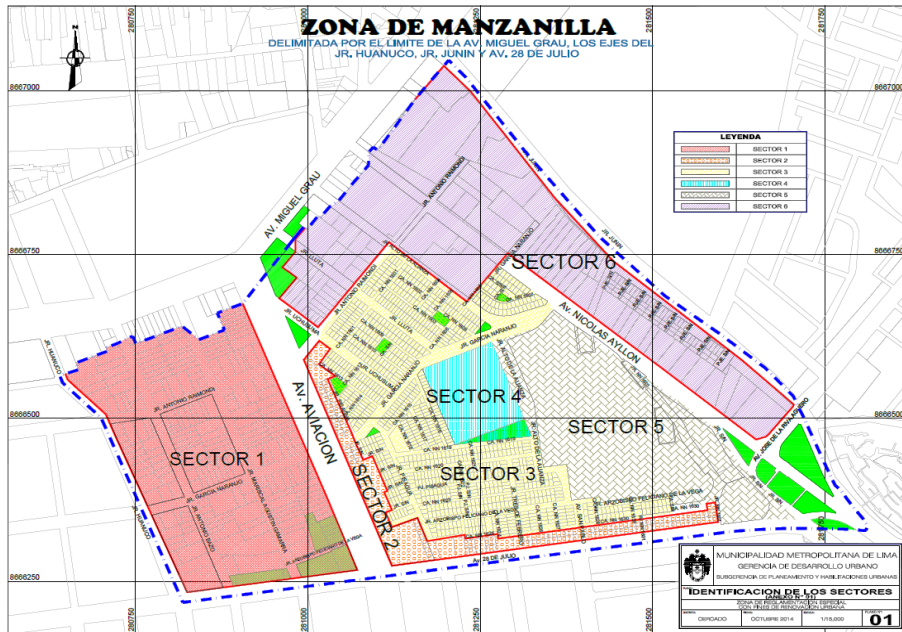


Figura 28: Plano de Identificación de los sectores en la zona de Manzanilla (Delimitada por el límite de la av. Miguel Grau, los ejes jr. Huánuco, jr. Junín y av. 28 de Julio-districto Cercado de Lima.

Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima (2014)

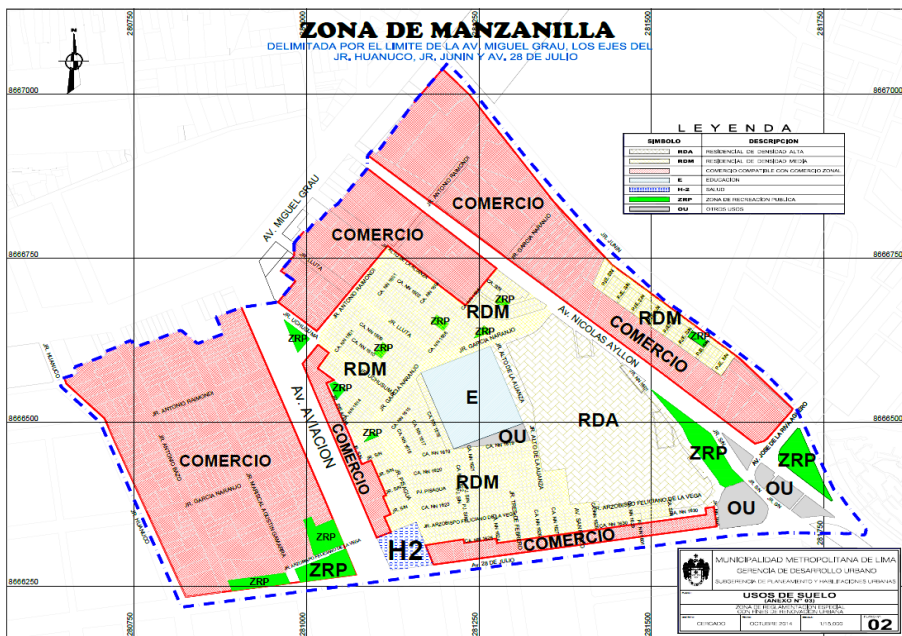


Figura 29: Plano de Uso de Suelo en la zona de Manzanilla (Delimitada por el límite de la av. Miguel Grau, los ejes jr. Huánuco, jr. Junín y av. 28 de Julio-districto Cercado de Lima.

Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima (2014)

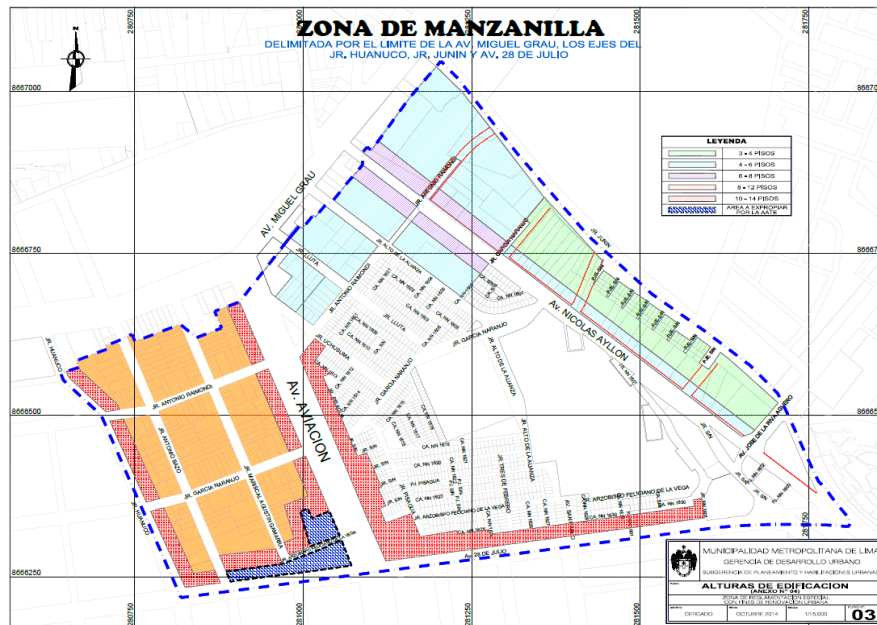


Figura 30: Plano de Altura de Edificación en la zona de Manzanilla (Delimitada por el límite de la av. Miguel Grau, los ejes jr. Huánuco, jr. Junín y av. 28 de Julio-districto Cercado de Lima).

Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima (2014)

Otra variable considerable es aquella que parte del Área de Tratamiento Normativa II aprobada por la Ordenanza N° 1082-MML señala que establece como Zona de Reglamentación Especial (ZRE) el terreno donde ubica actualmente el Mercado Minorista N.1 tendrá que elaborar acciones de Renovación Urbana sobre la base de la reutilización de los terrenos. Esto genera un supuesto en el que la Municipalidad de Lima Metropolitana expropie el terreno para otorgárselo a la Dirección General de Programas y Proyectos en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para la conformación de una unidad vecinal debido a la falta de vivienda social para las clases más empobrecidas en el distrito. El Ministerio de Vivienda a través del “fondo MI VIVIENDA” conjuntamente con la Municipalidad de Lima, Metropolitana y la Municipalidad de la Victoria serán actores de la ejecución del proyecto, sustentándose por la Ley del Sistema Nacional de Inversión Pública (SNIP), la Ley Orgánica de Municipalidades y plan de desarrollo Lima Metropolitana 2012-2025 y según el Plan Regional de Desarrollo Concertado Lima: “Disminución del déficit habitacional en el distrito de La Victoria”.

Por último, cabe mencionar que existen dos proyectos ubicados dentro de Gamarra que generarán un cambio en la imagen urbana. El primero, Gama Moda Plaza como centro comercial de gran envergadura que albergará una variedad de usos y el segundo, el proyecto “Disfruta Gamarra” el cual aún no tiene fecha oficial de inicio de construcción tiene como uno de sus objetivos la remodelación de vías peatonales para mayor confort del peatón. (Ver Mapa N.10)

8.2.10 CONCLUSIONES PRELIMINARES

Según el mapa de identificación de hitos, nodos, bordes, sendas y barrios en la zona se denota una mayor presencia de nodos cercanos ubicados en la zona noreste del mapa que en conjunto generan un mayor tránsito de flujo peatonal y vehicular, ambos importantes a considerar para el acceso hacia el proyecto.

En el mapa de uso de suelos actuales, podemos identificar a Gamarra como una sumatoria de equipamientos urbanos congregados, ya que posee una multiplicidad de tipologías arquitectónicas que pueden poseer una variedad de usos a nivel vertical y en los espacios urbanos se exhibe la apropiación de éste sea por una actividad formal o informal. En la actualidad, existe una correlación entre las zonas de las antiguas y nuevas galerías comerciales y la presencia del comercio ambulatorio de venta de ropa, venta de comida al paso y alimentos perecibles.

Existe una relación entre el mapa de altura de edificaciones existentes y el de usos de suelos actuales debido a la tendencia de una creciente construcción de edificios para galerías comerciales que corresponde a la puesta en venta de algún edificio relativamente antiguo que resguarde pocos usos activos (zonas de almacén), de poca altura y/o en abandono.

Considerando las variables proyectuales y especulativas de configuración espacial podemos identificar que la zona noreste del mapa formó parte de una regeneración urbana, a un cambio de usos y parámetros urbanísticos en la zona, y actualmente la reubicación de la estación

de la Línea 2 del Metro de Lima que compromete a la formulación de nuevas soluciones para su integración urbana, siendo el proceso de transformación en la zona consecuente a los lineamientos pasados.

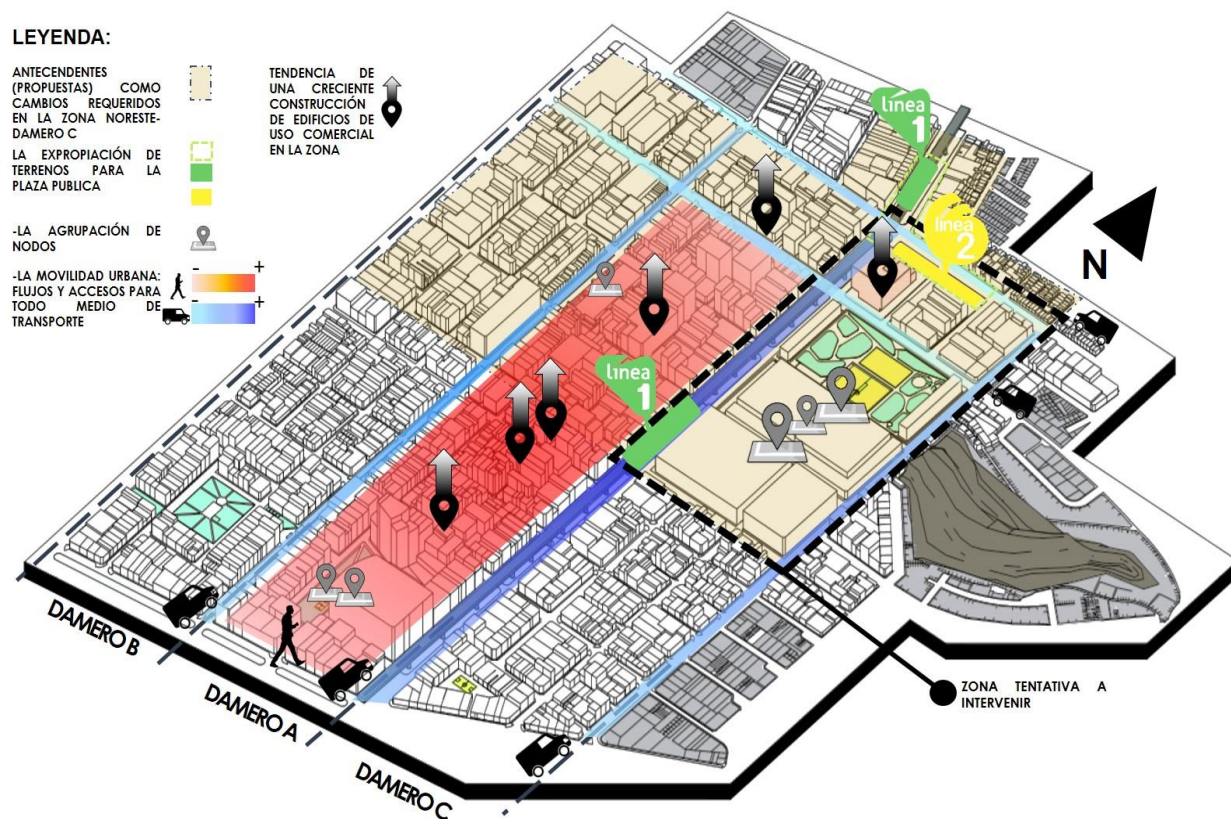


Figura 31: Vista isométrica de Gamarra con los resultados del análisis del lugar.

Fuente: Elaboración propia

CAPÍTULO IX: CRITERIOS DE DISEÑO

9.1 UBICACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

El área se situaría al norte del Damero C perteneciente al conglomerado comercial Gamarra. El proyecto se localizará en un terreno compuesto por una sucesión de lotes limitados por el jirón Pisagua y las avenidas Bausate y Meza y Aviación. El proyecto formará parte de la manzana donde se construirá la estación de la Línea 2 del Metro de Lima (tren subterráneo) que se interconectará con la Línea 1 del Metro de Lima (tren elevado) por lo cual, en un futuro serán expropiados según la Autoridad Autónoma del Tren Eléctrico (AATE), un total de 35 predios (la reubicación de 100 familias y 41 negocios a los cuales se les pagarán unos 20 millones de dólares por la expropiación y un adicional por las pérdidas económicas que por el traslado de sus negocios) entre las cuadras 28 y 29 de la avenida 28 de Julio pertenecientes a la urbanización Manzanilla, repercutiendo en los negocios ambulantes localizados en las avenidas Aviación, 28 de Julio, San Pablo y Bausate y Meza quienes deberán abandonar el lugar.

Queda enmarcado en los inmuebles restantes de la manzana que será intervenida una ubicación estratégica al encontrarse cercano a un nodo confluyente entre dos líneas de transporte público masivo (Línea 1 y 2 del Metro de Lima) y ser espacio intermediario entre la futura plaza de la estación subterránea y el Parque del Migrante. De esta premisa, se presupone que los inmuebles restantes podrán disponerse en un futuro dado que, el carácter metropolitano que adoptará la manzana al construirse una infraestructura urbana interdistrital para el uso constante de flujo poblacional que podrá dirigirse hacia Gamarra, por lo que contar con una accesibilidad más marcada es una ventaja tanto para la movilidad del visitante nacional y/o extranjero.

El contar con un área del terreno de varios frentes posibilita la creación de accesos diferenciados para diversas tipologías arquitectónicas y funcionen como una herramienta para generar renovación urbana y lograr una mejora en el entorno de la una zona.

El proyecto arquitectónico se ubica está delimitado por el siguiente perímetro:

- Norte: Área libre. Estación de la Línea 2 del Metro de Lima /Av. 28 de Julio
- Sur: Av. Bausate y Meza/Parque del Migrante
- Este: Jr. Pisagua
- Oeste: Av. Aviación

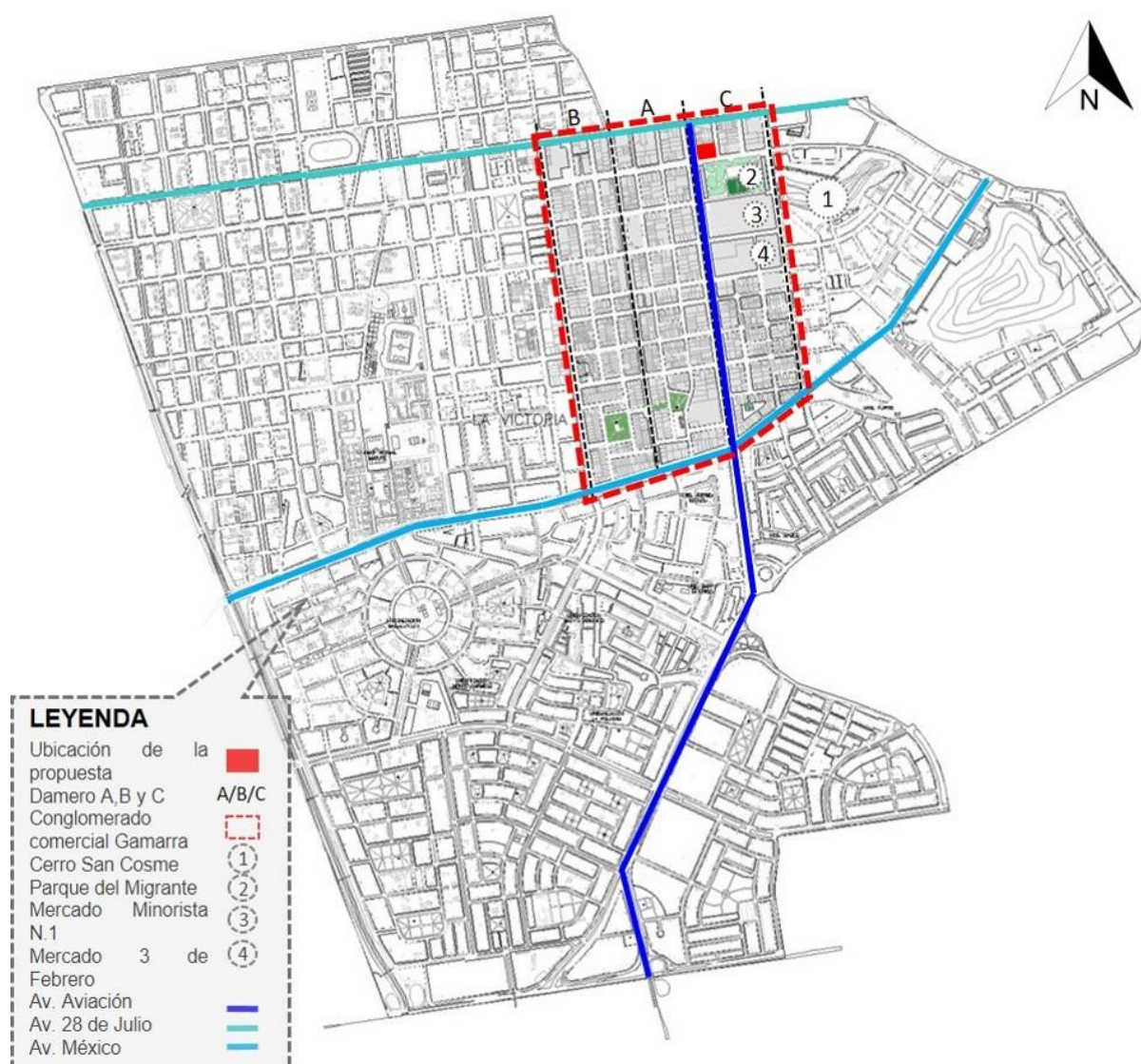


Figura 32: Mapa del conglomerado comercial Gamarra enmarcado como zona de estudio en el distrito de La Victoria.

Fuente: Elaboración propia

Actualmente, las futuras construcciones de la estación Gamarra de la Línea 2 del Metro de Lima (tren subterráneo) y de una estación de la Línea 1 del Metro de Lima (tren elevado) cercana para la conexión intermodal cuya salida subterránea de la Línea 2 concluirá en una futura plaza pública debe aprovecharse para generar una conexión entre espacios públicos (plaza-Parque del Migrante), por ello, se considera que el espacio público es un referente principal al momento del salto de sistemas de transporte desde varias escalas, ya que es el primer contacto con el habitante (escala intermedia). Identificando los elementos para la articulación urbana: entre 3 nodos destacables y consecutivos de norte a sur, luego marcando el área en líneas segmentadas se propondrá altos flujos peatonales y cruces seguros.

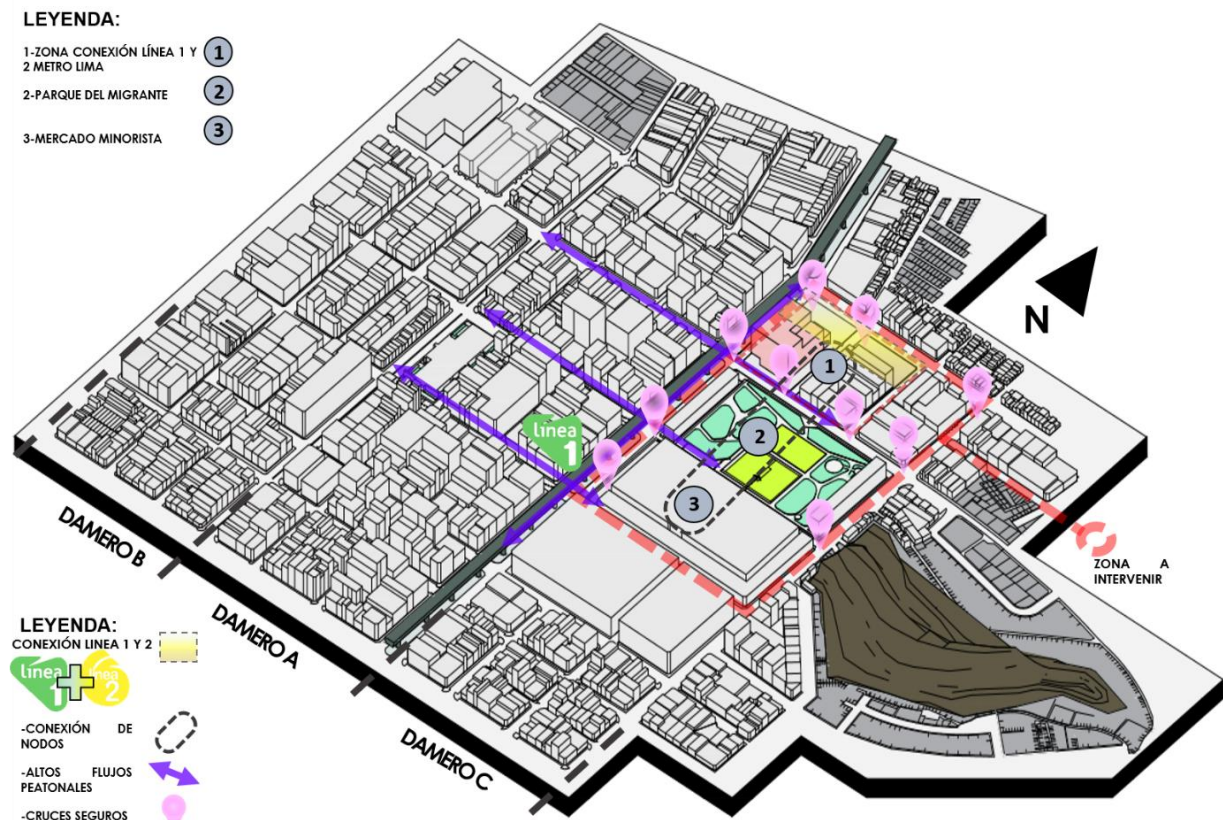


Figura 33: Vista isométrica de Gamarra indicando la articulación urbana de nodos en el damero C.

Fuente: Elaboración propia.

Se aprovechará esta oportunidad para apoyar la aparición de un espacio público en la superficie de la estación subterránea de Línea 2 y pueda integrarse al contexto urbano inmediato. En la siguiente vista tenemos una vista más cercana de la zona: supondría la conexión de los tres nodos mediante la promoción actividades en la plaza y calles peatonalizadas en conjunto con la reactivación de pabellones del Parque del Migrante y la futura intervención en mercado minorista (ZRE).

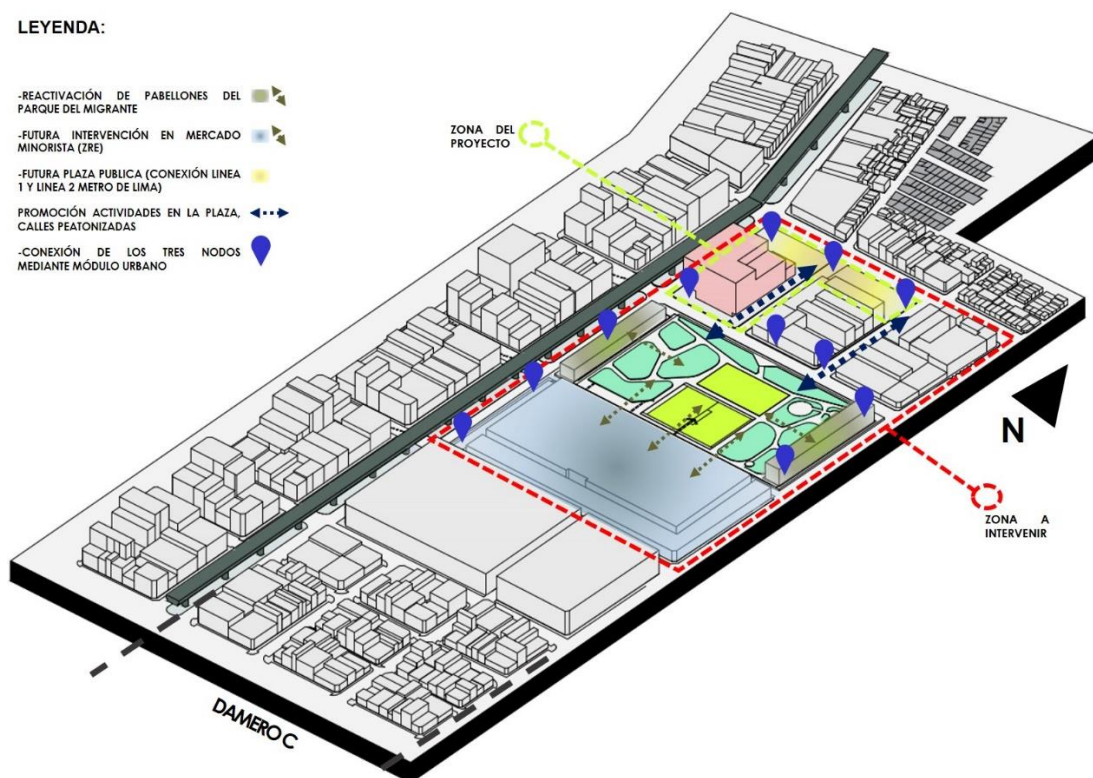


Figura 34: Vista de diagrama isométrico de integración urbana del proyecto arquitectónico con su entorno inmediato en la zona norte del damero C del emporio comercial Gamarra

Fuente: Elaboración propia.

Conociendo la ubicación del proyecto, ponemos ciertas variables en su entorno se emplearán estrategias como la permeabilidad en el proyecto para enfatizar la entrada principal en una de las esquinas y generar mayor conexión visual y espacial entre espacios públicos. Se establecerá límites entre el área para el proyecto y el área que se empleará para un espacio

público separado por el acceso vehicular a estacionamientos. Se optará por un volumetría compacta y cerrada para asegurar condiciones comerciales adecuadas en el espacio (orden, limpieza y seguridad), y que actualmente el espacio de gamarra no puede ofrecer a través de lo público. Considerando que existen módulos en Gamarra con distinta función, itinerantes y permanentes se propone como parte del proyecto un observatorio de video vigilancia y centro de atención inmediata para contribuir con la seguridad de los espacios públicos y el módulo urbano conformado por mobiliarios urbanos modulares y quioscos y que podrán estar esparcidos en el espacio público.

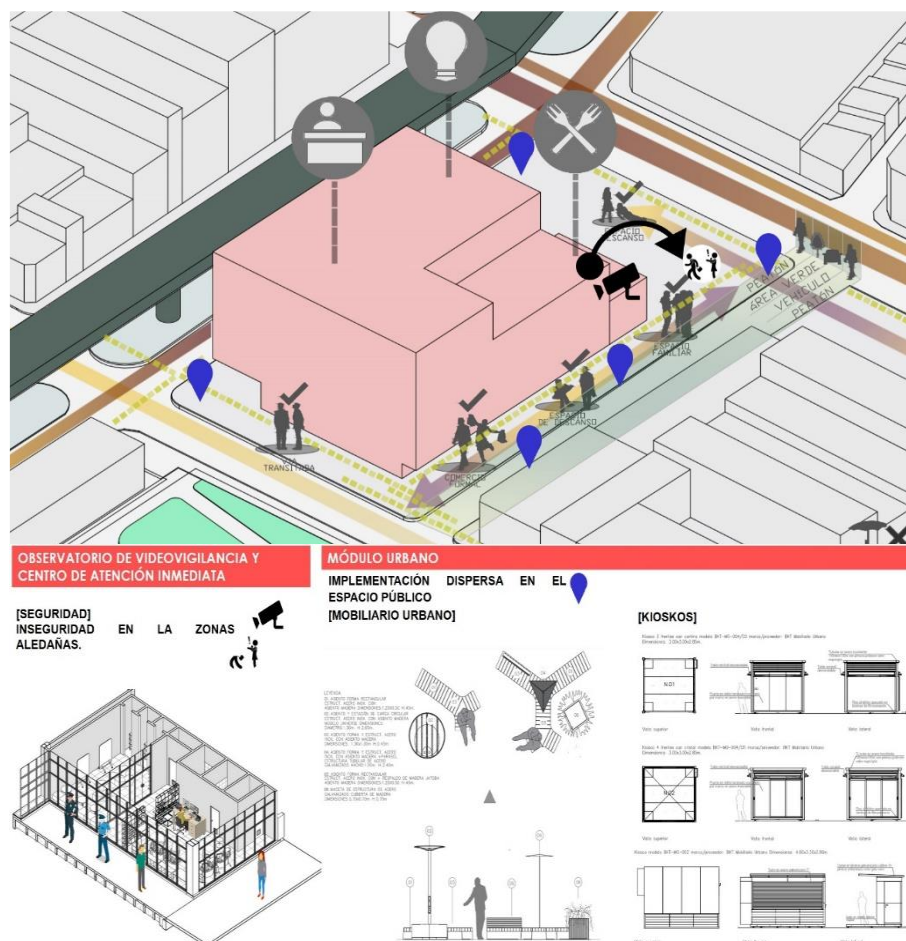


Figura 35: Vista superior: isométrica del proyecto emplazado en el entorno. Vista inferior: Axonometría del observatorio de videovigilancia/centro de atención inmediata y del módulo urbano.

Fuente: Elaboración propia.

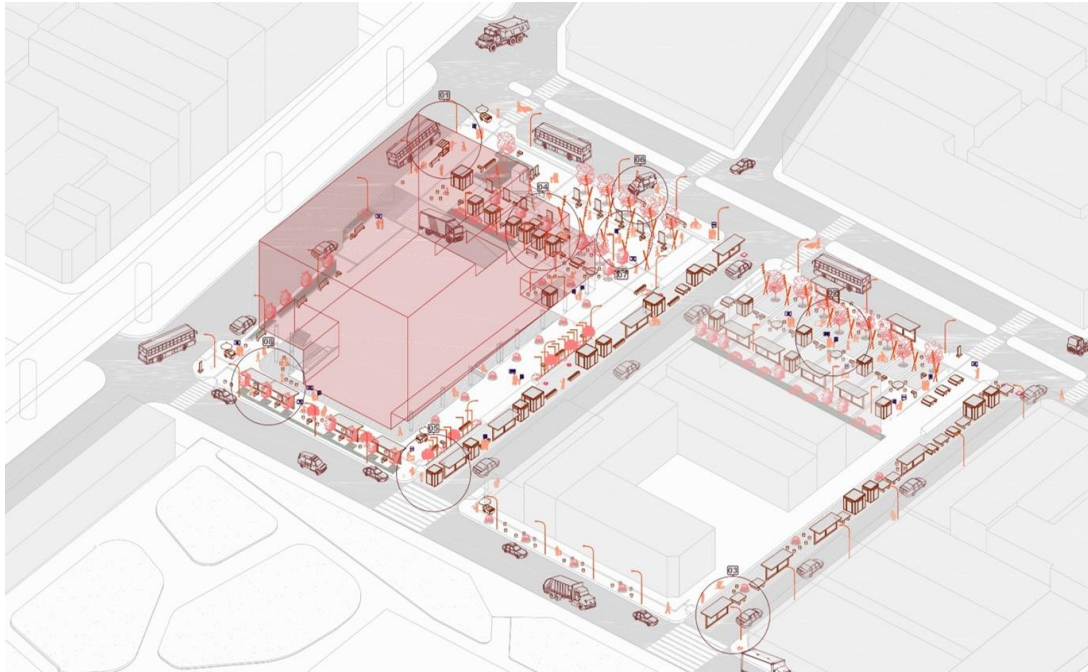


Figura 36: Vista axonométrica del proyecto emplazado en su entorno + intervención urbana.

Fuente: Elaboración propia.



Figura 37: Vistas de situaciones especulativas en el espacio urbano intervenido alrededor del proyecto.

Fuente: Elaboración propia.

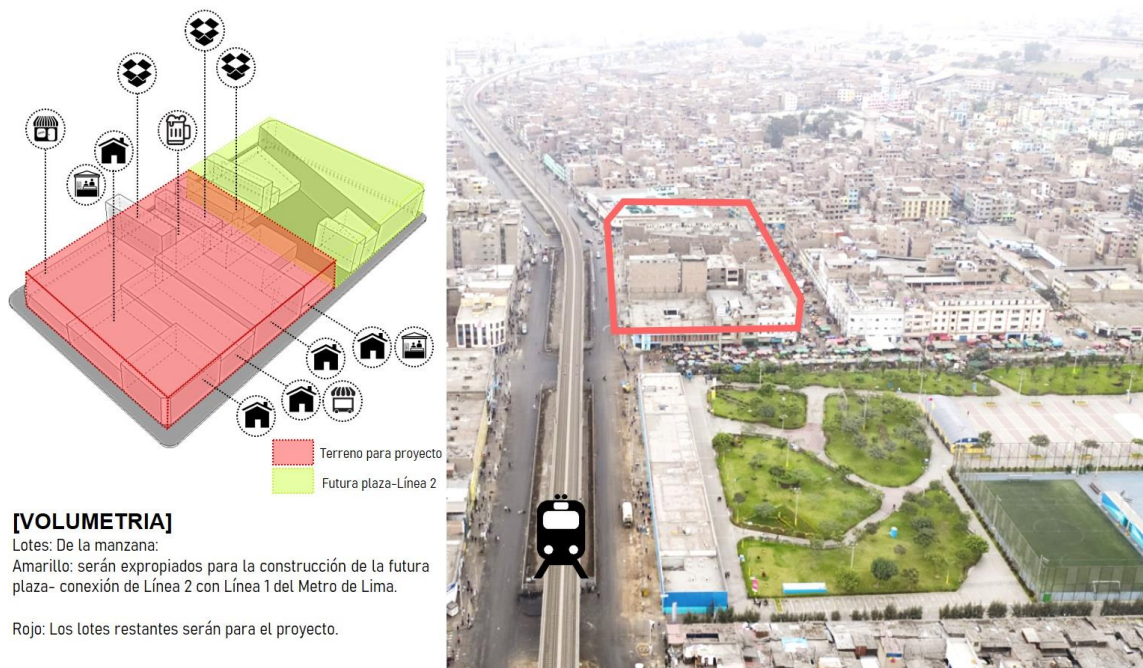


Figura 38: Vista actual de la manzana intervenida ubicada en la zona norte del damero C del emporio comercial Gamarra, delimitada por el jr. Pisagua y las avenidas Aviación, 28 de Julio y Bausate y Meza.

Fuente: Elaboración propia.

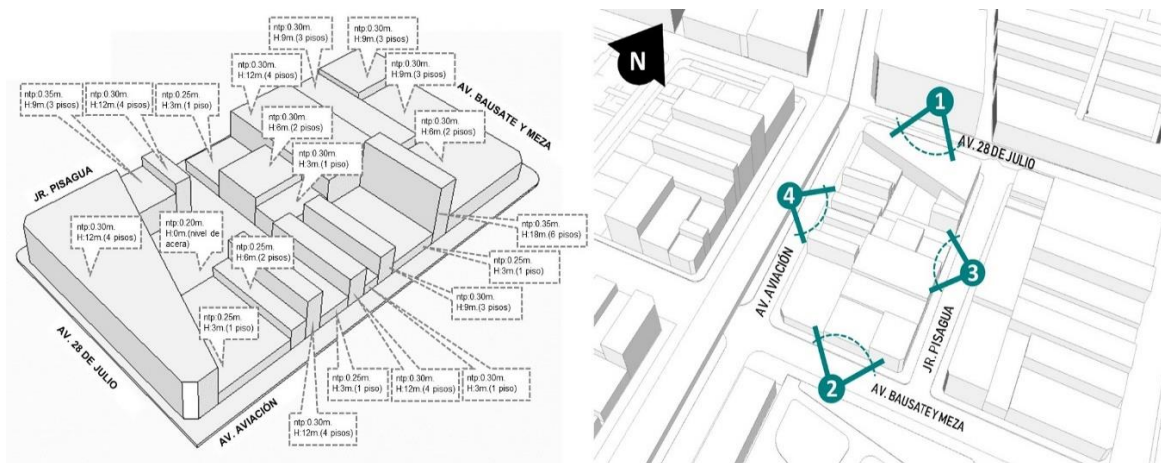


Figura 39: Izquierda: vista isométrica de los lotes de la manzana intervenida con los datos de nivel de piso terminado y la altura de cada edificación. Derecha: vista isométrica de la manzana a intervenir con indicaciones de las vistas fotográficas desde el jr. Pisagua y las avenidas Aviación, 28 de Julio y Bausate y Meza.

Fuente: Elaboración propia.



Foto 23: Vista fotográfica 1: Cara norte de los lotes pertenecientes a la manzana donde corresponderá la ubicación de la futura plaza pública con conexión hacia la estación de la Línea 2 del Metro de Lima (tren subterráneo) en el distrito de La Victoria.

Fuente: Elaboración propia.



Foto 24: Vista fotográfica 2: Cara sur de los lotes pertenecientes a la manzana donde corresponderá la ubicación del proyecto arquitectónico en el distrito de La Victoria.

Fuente: Elaboración propia.



Foto 25: Vista fotográfica 3: Cara este de los lotes pertenecientes a la manzana donde corresponderá la ubicación de la futura plaza pública con conexión hacia la estación de la Línea 2 del Metro de Lima (tren subterráneo) y la del proyecto arquitectónico en el distrito de La Victoria.

Fuente: Elaboración propia.



Foto 26: Vista fotográfica 4: Cara oeste de los lotes pertenecientes a la manzana donde corresponderá la ubicación de la futura plaza pública con conexión hacia la estación de la Línea 2 del Metro de Lima (tren subterráneo) y la del proyecto arquitectónico en el distrito de La Victoria.

Fuente: Elaboración propia.

9.2 CONCEPTUALIZACIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta se desarrollará en base a una estrategia de hibridación, que, en este caso, se generará una superposición vertical de espacios de usos variables que respondan a las necesidades de los diversos usuarios que transiten por el entorno. Principalmente, apunta a

aprovechar la centralización de espacios y recursos para que brinde una atmósfera eficiente que facilite: el aprendizaje teórico y práctico temporal y/o permanente, la aglomeración constante de la MIPYME, trabajadores, emprendedores y público en general que quieran participar de eventos colectivos participativos (simposios, seminarios, exhibiciones), para la apta efectuación de trabajos individuales relacionados al sector moda, textil y confección y finalmente, para la interacción entre usuarios que logre concretizarse en trabajos colaborativos asesorados por un personal capacitado (institución público y privada) con el fin de lograr la internacionalización de las marcas.

Y, por otro lado, se plantea responder a una compatibilización de las funciones predominantes que se ejercen en la zona, es decir, la comercialización de prendas de vestir y cubrir algunas necesidades locales como la implementación de servicios de comida, bancarios, guardería a fin de garantizar un flujo apto de visitantes.

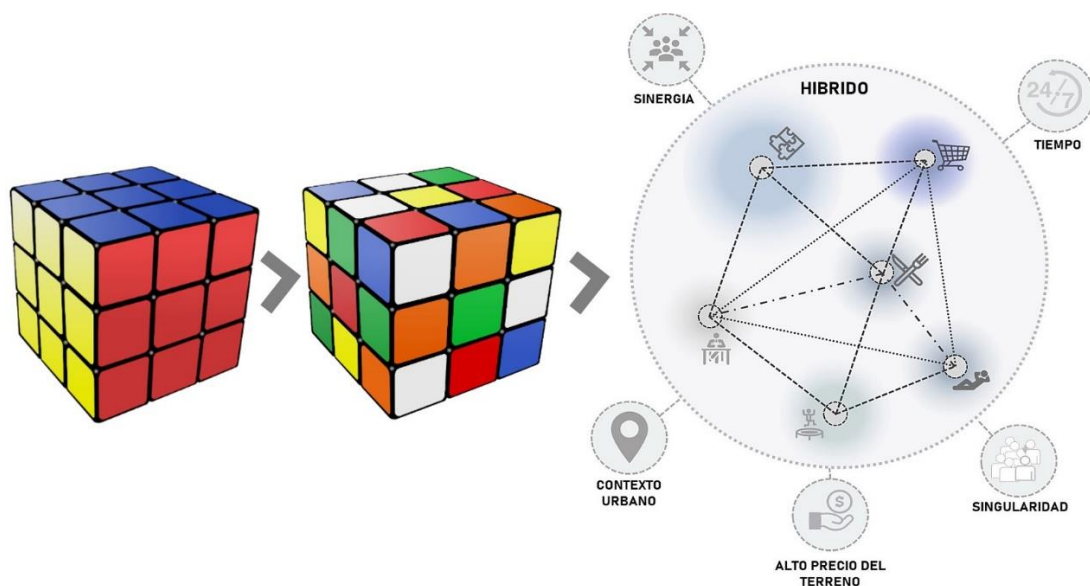


Figura 40: Secuencia de toma de partida. Inicia con un edificio compacto respondiendo al contexto, albergará una multiplicidad de usos que, al ser un edificio híbrido ya que guardan una relación directa (línea segmentada), relaciones indirectas (línea punteada) y las relaciones eventuales (punto y línea).

Fuente: Elaboración propia.

9.3 CRITERIOS DE DISEÑO BIOCLIMÁTICO

Aspectos climatológicos: orientación, asoleamiento, sombras según época del año y vientos en la zona: El proyecto arquitectónico debe responder a las características particulares de cada zona bioclimática, garantizando condiciones de confort según el Instituto Nacional de Meteorología e Hidrología (Senamhi). El proyecto se ubica en la zona 02 desértica: E (d1) B'1 H3. Clima de desierto de carácter árido con deficiencia de precipitaciones en todas las estaciones del año (Ed1) semicálido mesotermal (B'1) y húmedo con valores medios anuales de 65% a 84%(H3). Zona desértica semicálida con casi nula presencia de lluvias en todas las estaciones del año, y con humedad relativa.

Factores climatológicos:

a) Temperatura La temperatura promedio anual es de 18,5 a 19 °C, con un máximo estival anual de unos 29 °C. Los veranos, de diciembre a abril, tienen temperaturas que oscilan entre los 29 y 21 °C. Los inviernos van de junio a mediados de septiembre con temperaturas que oscilan entre los 19 y 12 °C. Los meses de primavera y otoño (septiembre, octubre y mayo) tienen temperaturas templadas que oscilan entre los 23 y 17 °C.

b) Humedad: La humedad relativa en Lima es considerablemente alta, con una media máxima de 88.4% en agosto y con una media mínima de 82.2% en enero.

c) Asoleamiento El recorrido solar tiende al sur en verano, mientras que en invierno se dirige hacia el norte. Debido a la incidencia solar, la cara más larga debería estar direccionada de N-S.

d) Lluvias La lluvia es casi nula. El promedio anual es de 7mm. Siendo Agosto el mes de mayor porcentaje de lluvia.

e) Vientos La dirección de los vientos varía según la estación, siendo la dirección predominante de S/O a S/E, manteniendo la zona NE y N/O en un nivel comfortable.

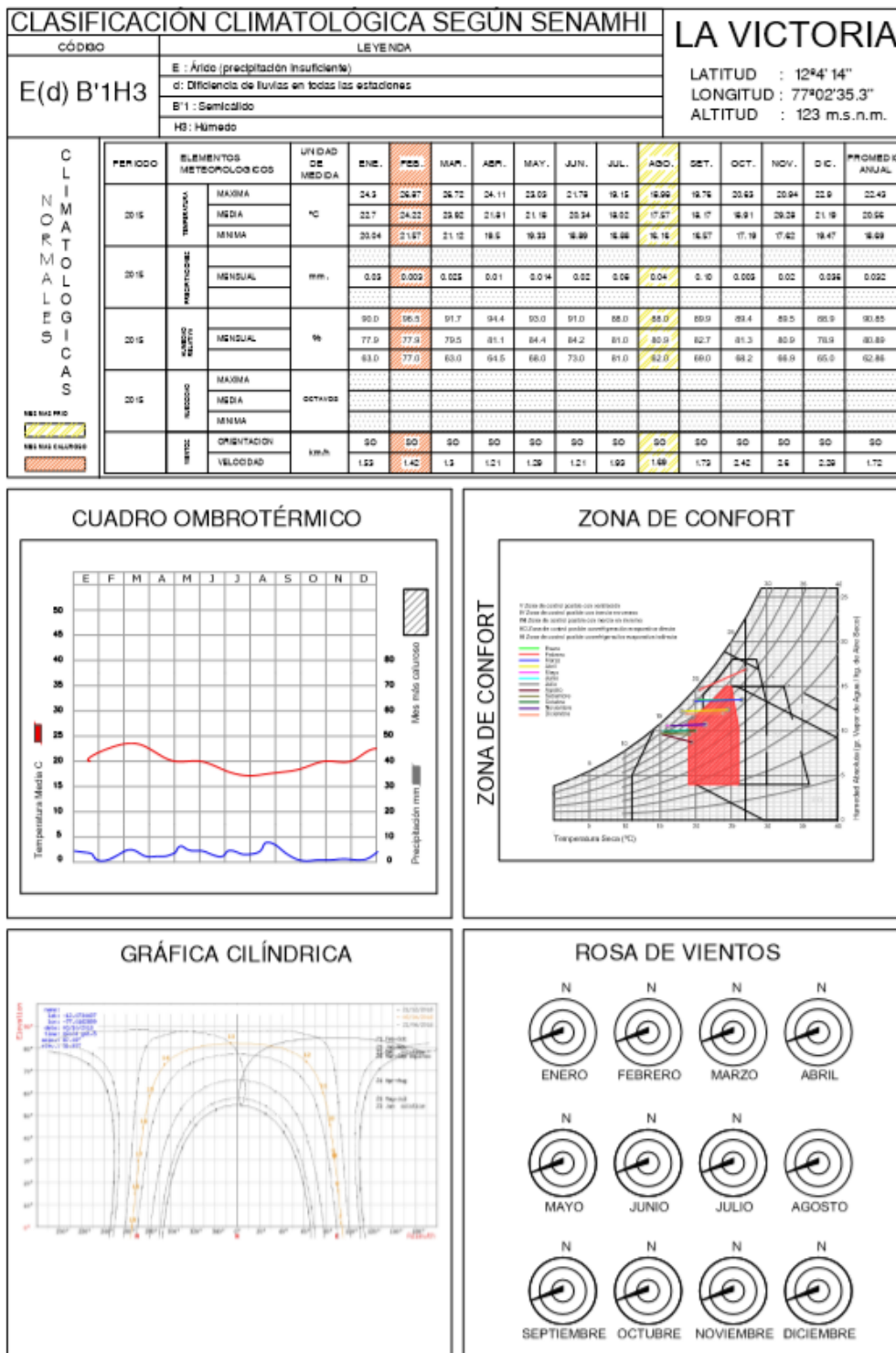


Figura 41: Clasificación climatológica según Senamhi del distrito de La Victoria.

Fuente: Elaboración propia.

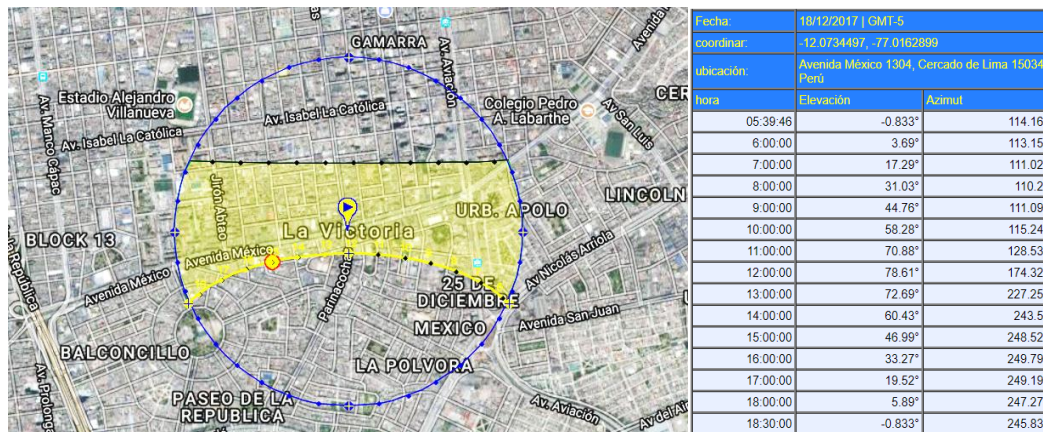


Figura 42: Posición del sol en la zona de Gamarra en el distrito de La Victoria.

Fuente: SunEarthtools.com

Estrategia de enfriamiento pasivo: La ventilación por efecto convectivo o efecto “stack” utiliza la estratificación que se produce por la temperatura del aire y permite remover el aire de la mitad inferior de la altura total. Esta estrategia requiere considerar aberturas en la parte inferior y superior del edificio, de manera que altura del “stack”, establecida por la distancia entre estas 2 aberturas, además de la superficie libre de las aberturas, defina la efectividad del sistema.

Se utilizará una conexión vertical directa por medio de dos vacíos que figuran desde el quinto hasta el octavo nivel de forma continua y ascendente. El espacio atrio de triple altura para ventilación convectiva. ventanas practicables en la parte inferior y troneras de ventilación en el techo generan el efecto convectivo. Un sistema de ventilación natural, a través de la instalación de ventana ubicadas en el perímetro de cada piso a intervenir, con montantes abatibles en su parte superior y aprovechando la estratificación del aire favorecen su renovación, con compases de fijación para dejar aberturas medias y evitar golpes con el viento.

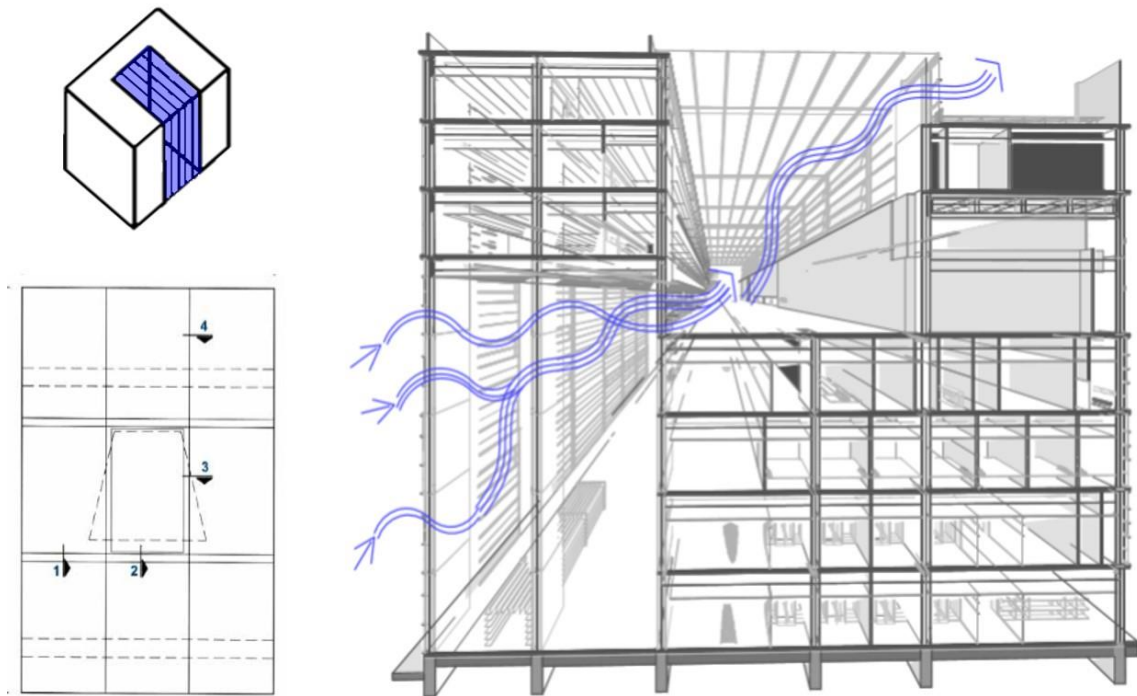


Figura 43: Vista de corte fugado del edificio donde se observa el área de showroom (1er nivel) y el área del atrio (5to nivel) con conexión físico-visual interna continua pueden usarse como captadores de ventilación por convección.

Fuente: Elaboración propia

Estrategias de distribución de la luz natural

Atrio: permiten la distribución de la luz natural a otros espacios interiores contiguos a él que no tiene acceso a luz natural. sus acabados interiores deben tener un coeficiente de reflexión elevado para lograr una mayor distribución de la luz. Además, permiten evitar el deslumbramiento de los recintos adyacentes. Es una configuración interesante para los edificios muy grandes ubicados en zonas de alta densidad urbana. estos pueden organizarse de manera central, integrado o lineal. Además, tiene ventajas térmicas, pues evitan las pérdidas de calor de los espacios circundantes.

Para la forma del atrio: atrio integrado: la abertura cenital genera un gran porcentaje de iluminación y de deslumbramiento se utilizará una cubierta de policarbonato Makrolon Multi

UV 3x/16-25: son planchas alveolares de policarbonato con estructura ligera interna modificadas para usos específicos de alto desempeño y rigidez estructural. brinda una eficiente protección contra rayos UV y luz infrarroja. La estructura prismática permite el control de la penetración de calor y una agradable sensación de la luz día, convirtiéndose en alternativa ideal para la reducción de costos de calefacción e iluminación. color cristal.

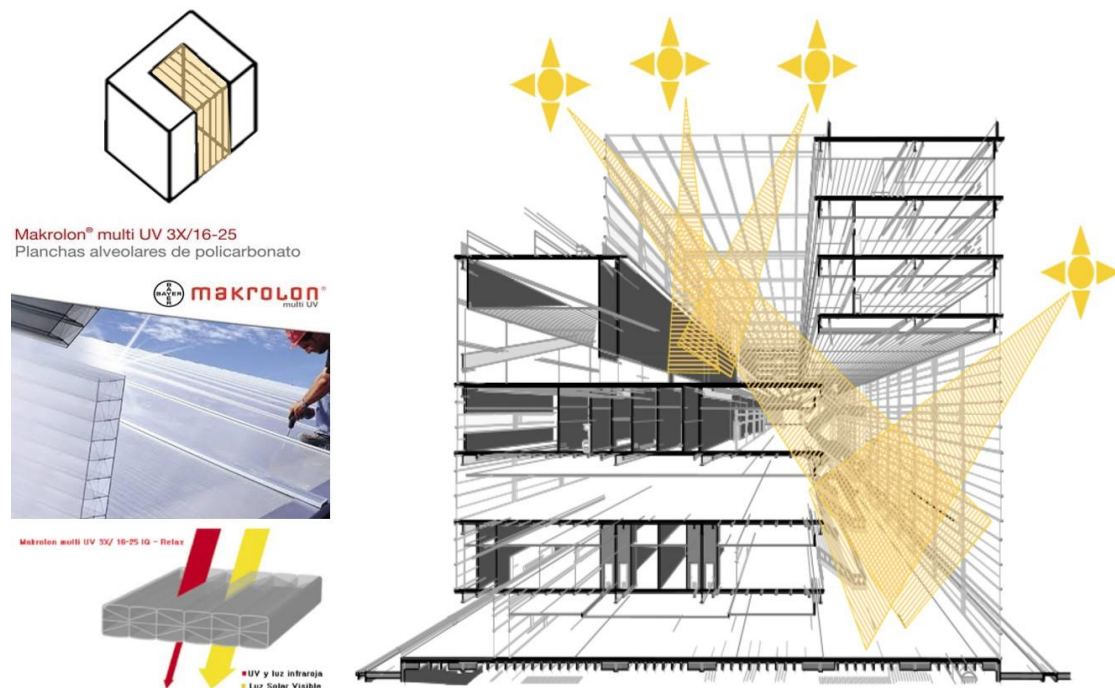


Figura 44: Vista de corte fugado del edificio donde se observa el área de showroom (1er nivel) y el área del atrio (5to nivel) con conexión físico-visual interna continua pueden usarse como captadores de luz natural.

Fuente: Elaboración propia

Control solar/Empleo de fachadas: Se emplearán cuatro tipos de fachadas en el edificio con el fin de proporcionar opciones al momento de ubicarlas en las posiciones norte, oeste-este y sur del edificio, y su empleabilidad sea eficiente según la posición del sol durante el día y la dirección del viento.

Se utilizarán el sistema tipo parasol o brise-soleil con diferentes estructuras dependiendo de la orientación expuesta (Norte, Sur y Este-Oeste). Formado por una retícula de plataformas verticales y horizontales de acero galvanizado que permiten el ingreso de iluminación natural y evitan la radiación solar directa al muro cortina. Complementa el diseño de la fachada (posibilidad de un lenguaje arquitectónico).

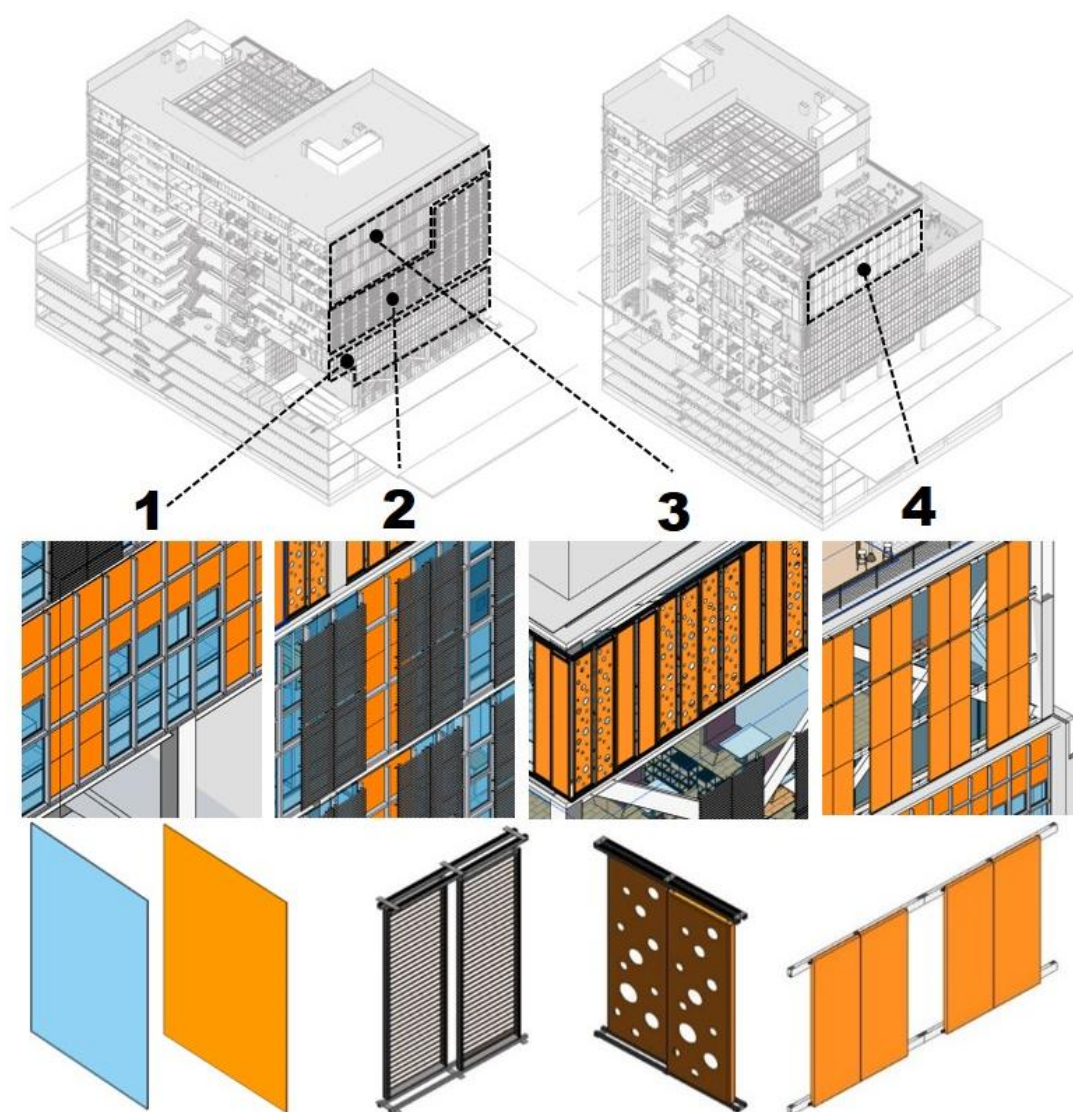


Figura 45: Tipos de fachadas elegidas según la orientación ideal.

Fuente: Elaboración propia.

9.4 TOMA DE PARTIDA

9.4.1 ESTRATEGIAS PROYECTUAL

Tomando como primera premisa que el edificio es un híbrido se va delimitando como un edificio-contenedor que pretende una convivencia positiva para la diversidad de funciones que se alojan, potenciándose o complementando entre ellos entre dos espacios públicos (uno existente y otro a futuro). El edificio será un volumen compacto para aprovechar la mayor cantidad de área disponible en la zona al apilarse los espacios que comparten circulaciones y servicios en beneficio de los usuarios. También se toma en cuenta el aprovechamiento del máximo del terreno disponible debido al elevado costo del m² en Gamarra.

Las estrategias obtenidas del estudio Foreign Office Architects (FOA): En la categoría facialidad elige variable multifacial debido a que dentro de una misma planta las divisiones (envolventes) delimitarán distintas actividades, y en la categoría discontinuidad se elige la variable perforado ya que se generará vacíos delimitados para una conexión visual de forma continua.

Como parte de las estrategias derivadas de las logísticas de campo, se determina que el edificio generará un nuevo centro de gravedad (edificio ancla) por lo que es necesario crear en el primer nivel una adecuada circulación que genere una continuidad peatonal marcada desde la futura plaza con dirección al edificio, Gamarra y/o el Parque del Migrante. Con ello se considera la demanda el aforo por establecimientos del edificio, por lo que proyecta una rampa para el ingreso/salida hacia los sótanos para estacionamientos, que, a su vez, remarca los límites entre la zona de la futura plaza y el área asignada al edificio. En la esquina entre la avenida Aviación y Bausate y Meza se generará un retiro para remarcar el ingreso principal, en el lado del jirón Pisagua se generará un retiro para ampliar el límite visual del peatón que se complementará con la peatonalización de la vía.

En cuanto a la altura del edificio se tendrá como límites lo indicado por la normativa municipal y la relación que se guarda con el tipo de retiro y vía anexa tomando en cuenta el máximo aprovechamiento de los aires del terreno. En el interior, se prevé que deben emplearse

un máximo de 5 niveles para el área comercial como un rango en el que el público en general transita para visitar locales comerciales. Por ello, a partir del cuarto y quinto nivel se busca una comunicación visual interior-externo al nivel de la altura del tren eléctrico planteándose una plataforma publicitaria visible como área de exhibición y eventos temporales, y a nivel interior, al igual como sucede en las calles de Gamarra, colabora con generar una experiencia no “empaquetada”, es decir, entretenimiento transitorio temporal generando una cierta dosis de espontaneidad para que dinamice el flujo de visitantes y enriquezca la experiencia. Se empleará el “tipo de bloque” como tipología arquitectónica educativa, ya que se adecua al basamento comercial al componerse de volúmenes compactos y diseños internos simples. Otro motivo es la cercanía entre el espacio del aula con los espacios colectivos y que puede generar un ambiente propicio para la colaboración e interacción entre los usuarios y por ende a la innovación y creatividad.

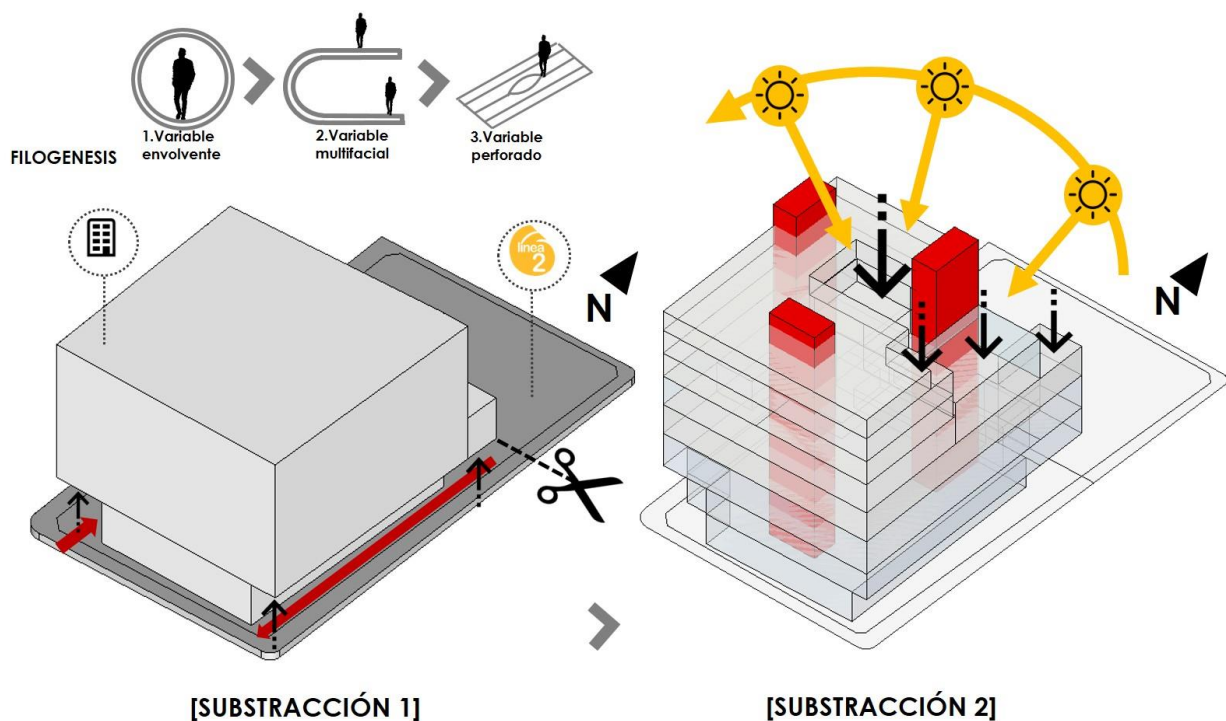


Figura 46: Secuencia de estrategias proyectuales para la conformación del proyecto.

Fuente: Elaboración propia

9.5.2 FLUJOGRAMA

Flujo Externo/a nivel de calle: En cuanto al flujo vehicular se cuenta con la presencia de la av. Aviación para el acceso directo de automóviles hacia el sótano de estacionamiento y de área de patio de maniobra para la carga/descarga. Por otro lado, para el flujo peatonal, según el contexto urbano, la zona de acceso para el personal se establece en la cara norte. El acceso para el visitante se da en las caras sur con la entrada principal y en la cara Este con tres entradas secundarias.

Flujo Interno: Empleo de conectores verticales típicos se organizan en tres núcleos que incluyen ascensores, montacarga y escaleras de evacuación distribuidos en el edificio. En los niveles comerciales se establece un orden en forma de trama reticular que obedece a las circulaciones principales y secundarias. Existen dos escaleras integradas ubicadas en extremos en el primer nivel ubicarán en una zona central de la planta que comunicarán desde el primer hasta el quinto nivel. A partir del quinto nivel hasta el octavo nivel se planteará la circulación vertical por dos escaleras integradas para zona educativa y de oficinas.

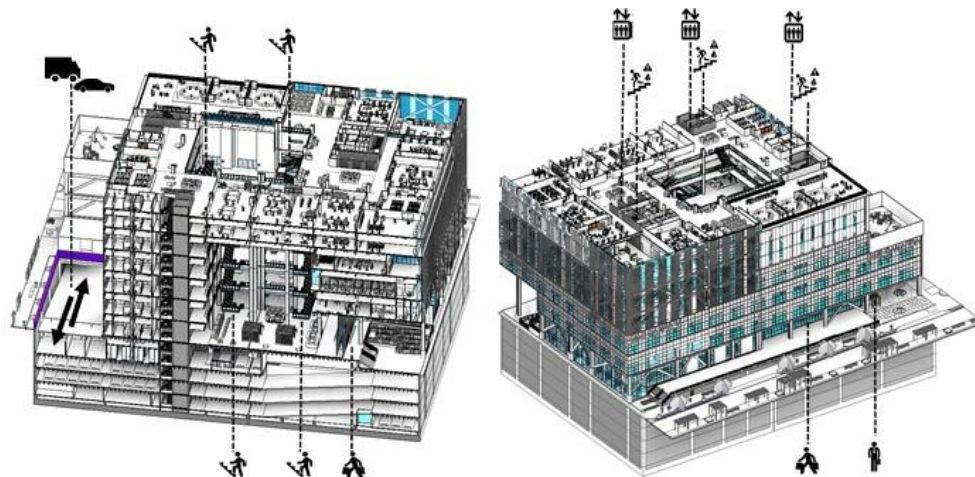


Figura 47: Vistas isométricas indicando ingresos peatonales del público/del personal y vehiculares hacia el edificio. Identificación de elementos para el flujo vertical interno: escaleras de evacuación, escaleras integradas, ascensores/montacargas en el proyecto.

Fuente: Elaboración propia

9.5.3 ORGANIZACIÓN ESPACIAL

El proyecto considera varias tipologías arquitectónicas: área administrativa y servicios complementarios, área comercial, área de escuela infantil, área de servicios financieros, área educativa y área de oficinas. En los pisos comerciales (del primer al cuarto nivel) prima las tiendas comerciales y los espacios asignados a funciones puntuales (patio de comidas, agencias bancarias, el MAC y la guardería infantil) y a zonas de área libre pueden ser empleadas para la instalación de pop up-stores, espacio de ocio y eventos temporales.

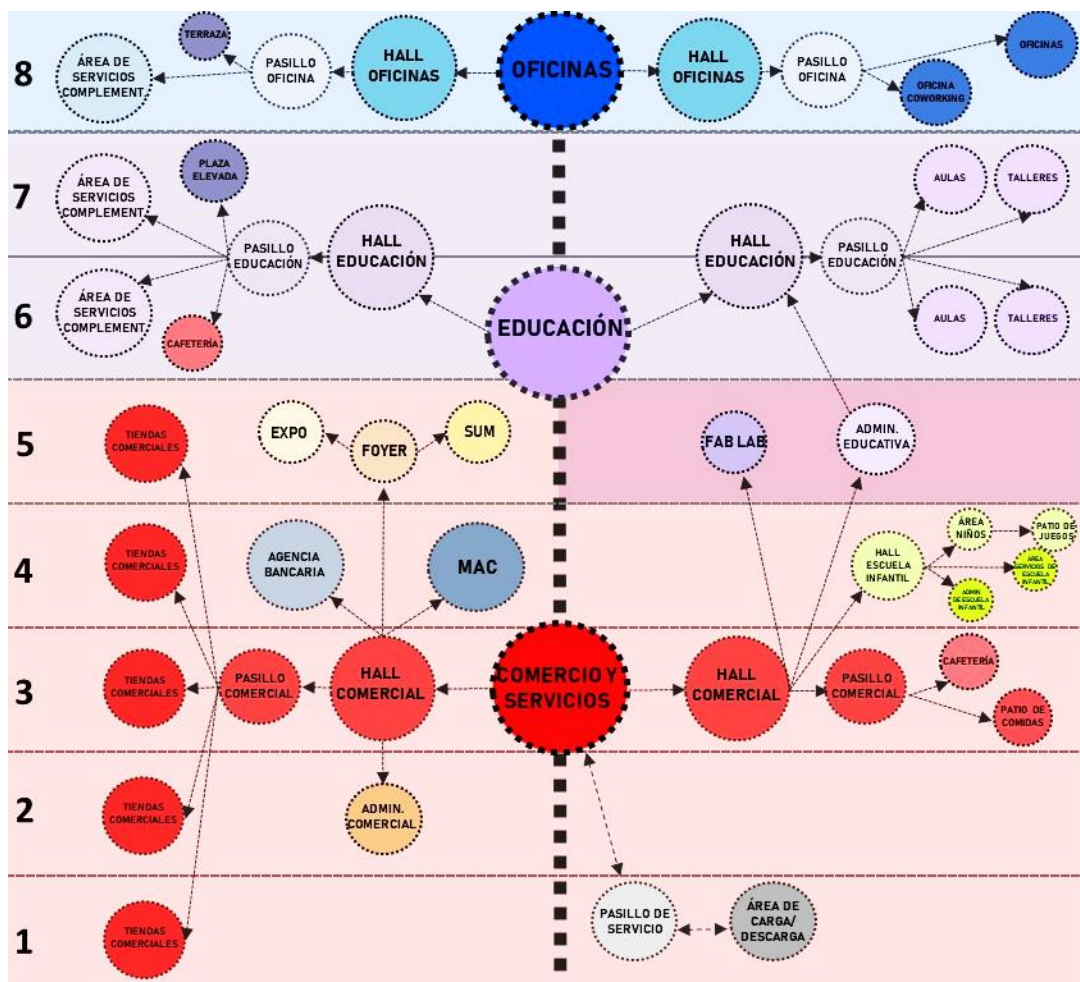
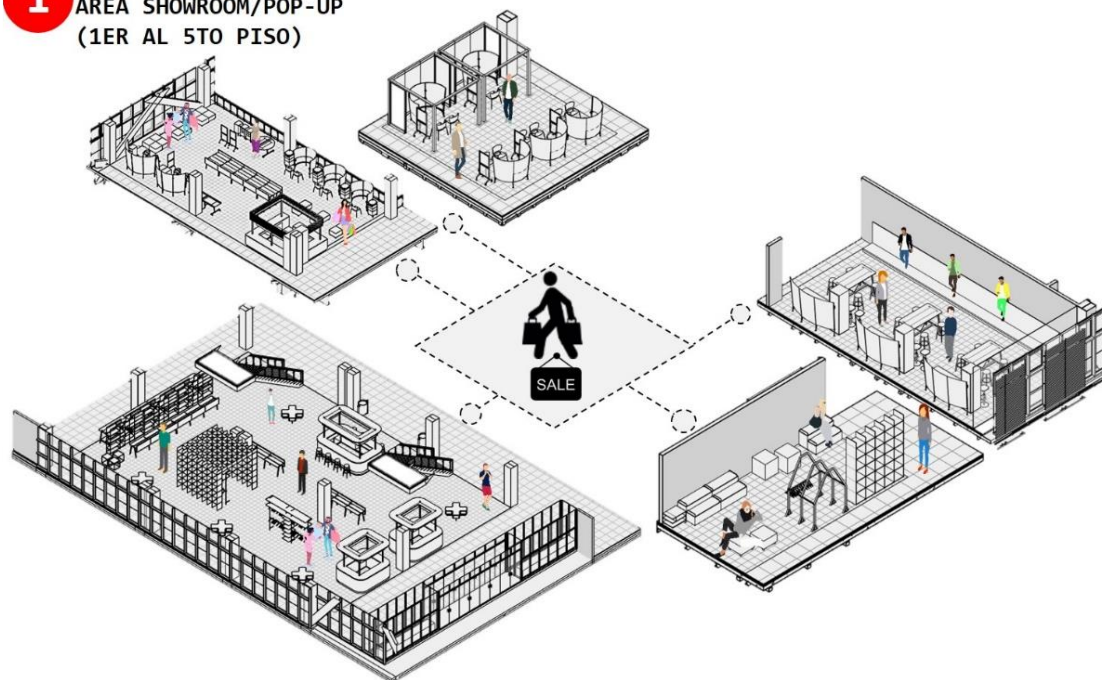


Figura 48: Organización espacial según nivel del proyecto.

Fuente: Elaboración propia.

1 ZONAS COMERCIALES
 ÁREA SHOWROOM/POP-UP
 (1ER AL 5TO PISO)



2 ZONAS COMERCIALES-
 CAFETERÍAS Y PATIO DE
 COMIDAS
 (1ER AL 3ER PISO)

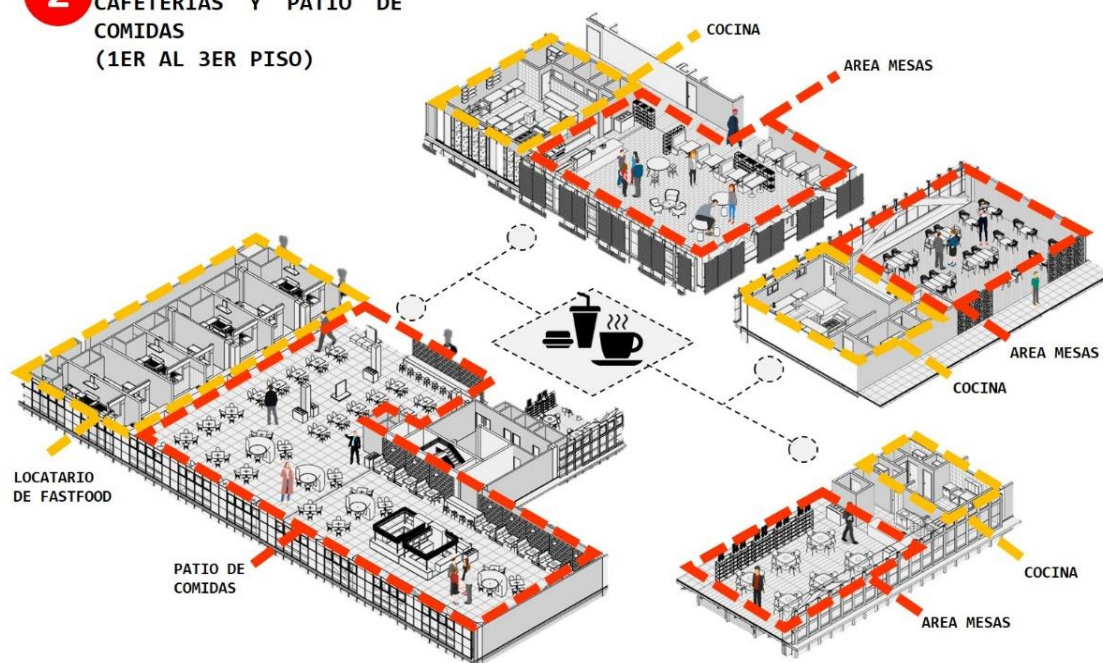


Figura 49: Vista de axonometría explotada de las zonas comerciales complementarias: áreas showroom/pop up, cafeterías y patio de comidas.

Fuente: Elaboración propia

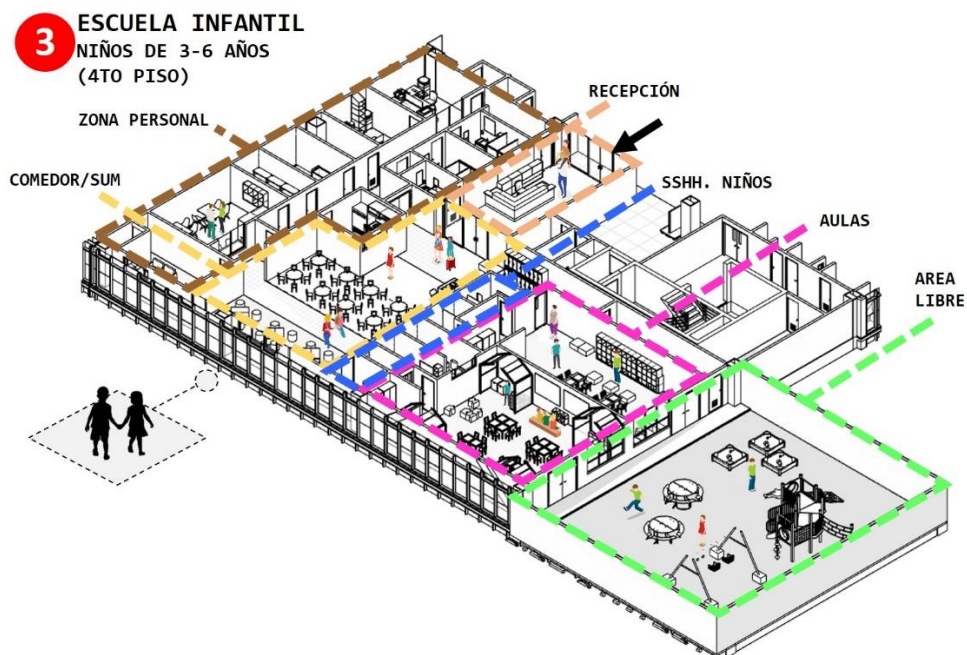


Figura 50: Vista de axonometría de la escuela infantil para niños de 3-6 años en el cuarto piso.

Fuente: Elaboración propia.

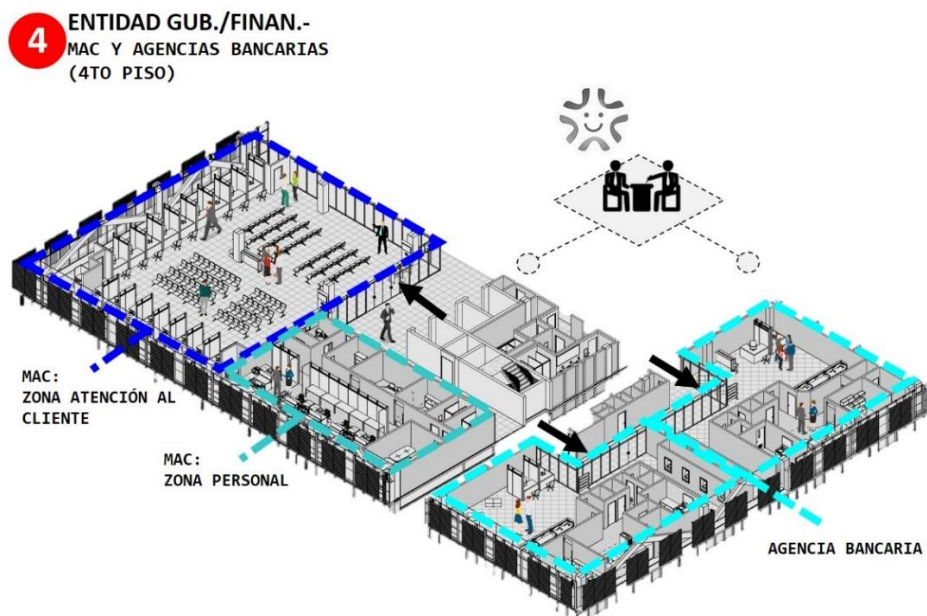


Figura 51: Vista de axonometría del Centro Mejor Atención al Ciudadano y las agencias bancarias en el cuarto piso.

Fuente: Elaboración propia.

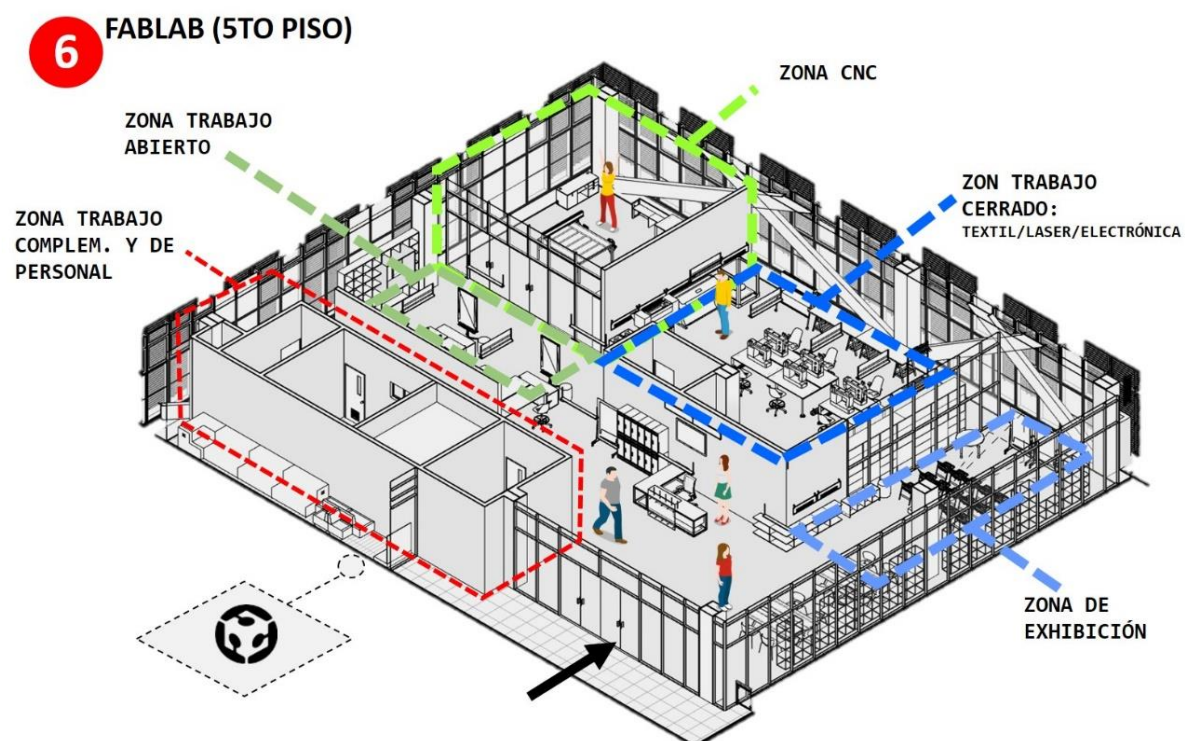
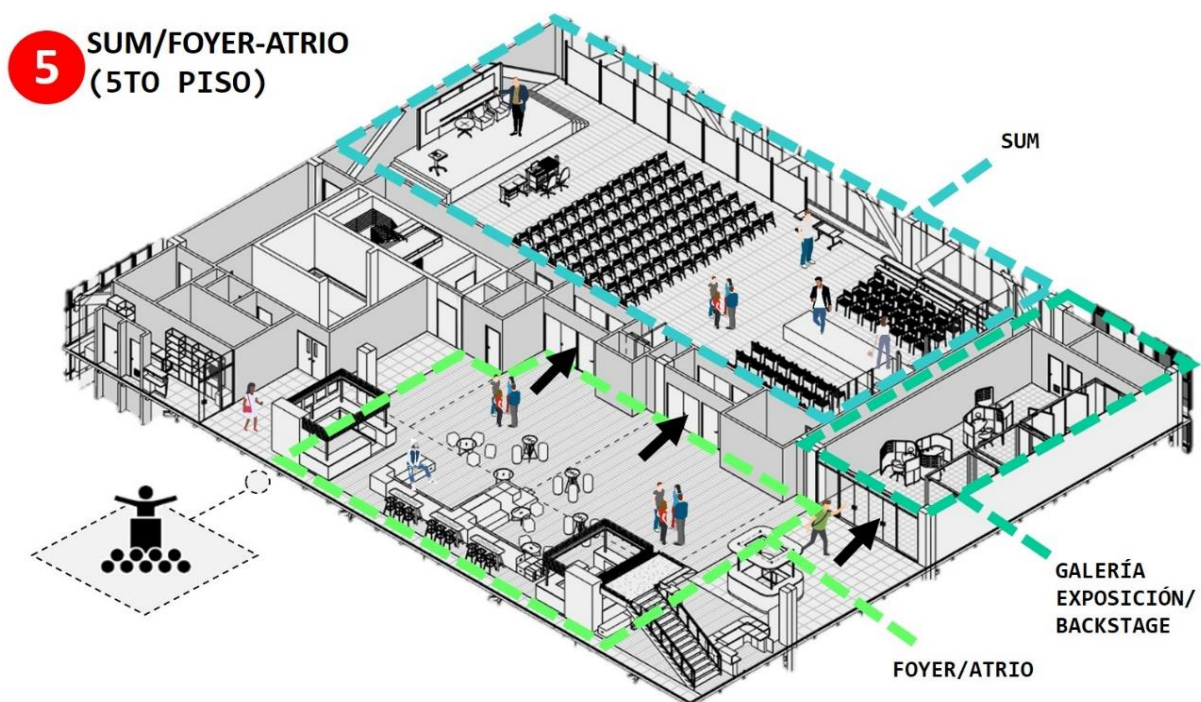


Figura 52: Vista de axonometría del foyer como antesala del SUM y la galería de exposición/backstage y el Fab Lab en el quinto piso.

Fuente: Elaboración propia

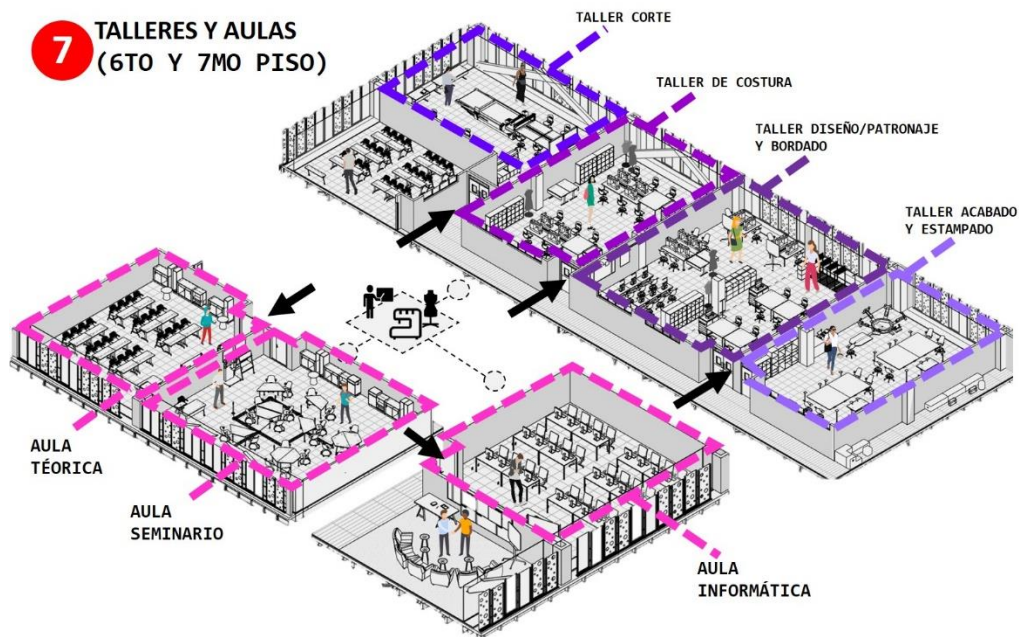


Figura 53: Vista de axonometría de las aulas y talleres ubicados en el sexto y séptimo piso.

Fuente: Elaboración propia

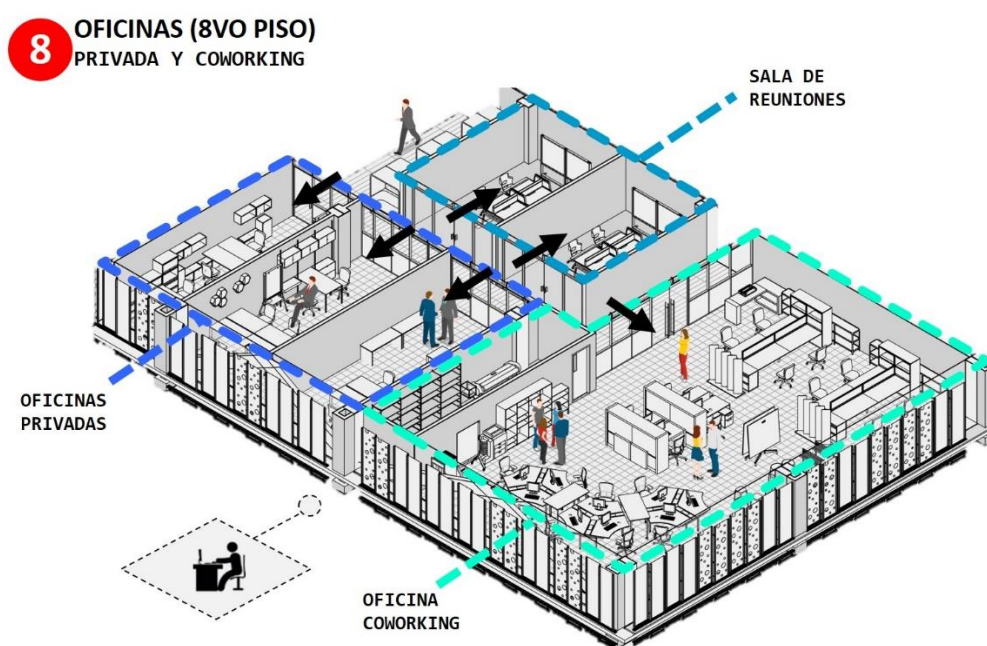


Figura 54: Vista de axonometría de las oficinas privadas y coworking ubicados en el octavo piso.

Fuente: Elaboración propia.

CAPÍTULO X: EL DESARROLLO DEL PROYECTO

10.1 LOCALIZACIÓN DEL TERRENO

Actualmente, el terreno que dispondrá el proyecto arquitectónico está bajo la titularidad de los propietarios (12 lotes de los 20 lotes aproximadamente). Debido a que se tiene previsto la construcción de la Línea 2 del Metro de Lima, 8 predios serán expropiados para la construcción de la plaza pública por lo que el área restante para el proyecto arquitectónico será de 5600 m².

Morfología (forma y relieve): El terreno seleccionado presenta una geometría rectangular y superficie plana, actualmente ocupado por edificaciones destinadas a vivienda, comercio local y almacenes. Se prevé su demolición para la ejecución del proyecto indicado.

Linderos, medidas y colindancias:

-Por el norte/frente: con el terreno que será destinado para la construcción de una plaza pública, la cual antecederá al ingreso de la estación subterránea conectora entre la existente Línea 1 del Metro de Lima con la Línea 2 (tren subterráneo), con una línea recta de 55.92 ml.

-Por el oeste: con la avenida Aviación, en línea recta de 66.52 ml (sin contar la rampa vehicular)

-Por el este: con el Jr. Pisagua, en línea recta de 81.05 ml.

-Por el sur/fondo: con la avenida Bausate y Meza, con una línea recta de 55.92 ml.

ZONA		ALTURA EDIFICACIÓN	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE (b)	TAMAÑO DE LOTE	AREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO (c)
CM	Comercio Metropolitano	1.5 (a+r)	RDA	Existente o Según Proyecto	No exigible para uso comercial	1 cada 50 m ²
CZ	Comercio Zonal	1.5 (a+r)	RDA - RDM	Existente Según Proyecto	Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial compatible	1 cada 50 m ²
CV	Comercio Vecinal	5 pisos (a)	RDM	Existente o Según Proyecto		1 cada 50 m ²

ESPECIFICACIONES NORMATIVAS

(a) Se permitirá hasta 7 pisos de altura en lotes mayores de 200 m² ubicados frente a Avenidas con ancho mayor a 25 ml, si se combina con el uso residencial. No será obligatorio el uso comercial.

(b) Se permitirá utilizar hasta el 100% del área de los lotes comerciales para uso residencial

(c) El requerimiento de estacionamiento para los usos especiales que se señalan a continuación, se registrará por lo siguiente:

Supermercados	Uno cada 100 m ² de área de venta
Tiendas de autoservicio	Uno cada 100 m ² de área de venta
Mercados	Uno cada 25 puestos
Cines, teatros y locales de espectáculos	Uno cada 20 butacas
Locales culturales clubs, instituciones y similares	Uno cada 75 m ² de área techada
Locales de Culto	Uno cada 30 m ² de área de culto

ZONIFICACIÓN: CM (COMERCIO METROPOLITANO) (SECTOR 6)

ÁREA DE ESTRUCTURA URBANA:
 ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO: II
 DISTRITO: LA VICTORIA
 URBANIZACIÓN: URB. SAN PABLO

SEGÚN EL ÍNDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN ACTIVIDADES URBANAS DE LA MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA, EN EL ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO II-COMERCIO METROPOLITANO (CM) SI SE COMPATIBLE CON INSTITUTO DE ENSEÑANZA SUPERIOR Y UNIVERSIDADES (X: UBICACIÓN CONFORME)

ÁREAS

TERRENO: 5600 M²
 Á. CONSTRUIDA: 40965.90 M²

AFORO

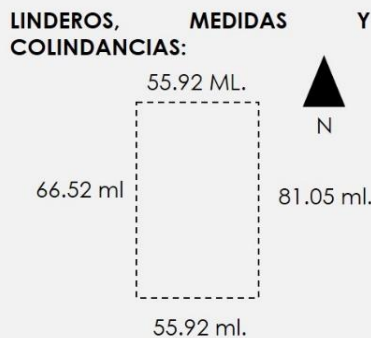
AFORO ALUMNADO X TURNO: 350
 ALUMNOS
 TOTAL ALUMNADO: 760 ALUMNOS
 # DE ESTACIONAMIENTOS: 388 EST.

PISOS

8 PISOS Y 4 SÓTANOS

MORFOLOGÍA (FORMA Y RELIEVE):

GEOMETRÍA RECTANGULAR Y SUPERFICIE CON UNA TOPOGRAFÍA (4%)
 SE PREVÉ SU DEMOLICIÓN PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO INDICADO.



NIVELES	M ²	ÁREA POR NIVEL
SÓTANO 4	m ²	4614.70
SÓTANO 2 Y 3	m ²	4695.40
SÓTANO 1	m ²	4186.68
PRIMER PISO	m ²	2834.75
SEGUNDO PISO	m ²	2714.46
TERCER PISO	m ²	3464.98
CUARTO PISO	m ²	3024.98
QUINTO PISO	m ²	3139.00
SEXTO PISO	m ²	2333.00
SÉPTIMO PISO	m ²	2215.00
OCTAVO PISO	m ²	2198.00
ÁREA LIBRE EN PROYECTO	m ²	745.00
TOTAL DE ÁREA CONSTRUIDA	m ²	40965.90
ÁREA DEL TERRENO	m ²	5600.00

Figura 55: Parámetros urbanísticos y edificatorios según la zonificación asignada a la manzana intervenida. Datos generales del terreno (área del terreno, morfología del terreno) y del proyecto arquitectónico (área construida, aforo, número de estacionamientos, área por niveles)

Fuente: Elaboración propia

10.2 PROGRAMACIÓN ARQUITECTÓNICA

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO													
ZONAS	AMBIENTE	SUB-AMBIENTE	ÁREA/AMBIENTE M2	UNIDAD	ÁREA PARCIAL	ÁREA TOTAL POR AMBIENTE	ÁREA TOTAL POR ZONA	ÁREA TOTAL POR PISO					
4TO SOTANO													
ÁREA DE SERVICIOS	ÁREA DE MAQUINAS	Cisterna de Agua Contra Incendios	83	1	83	368.9	273						
		Cisterna de Agua Uso Diario	64	1	64								
		Cuarto de bombas	41	1	41								
		Cto. Extracción e inyección aire	10	4	40								
		Cto. Sumidero	8.7	1	8.7								
	DEPÓSITOS	Depósito D	20.9	2	41.8								
		Depósito E	2.8	3	8.4								
		Depósito F	30	1	30								
		Depósito G	22	1	22								
		Depósito	10	3	30								
ESTAC.	ESTACIONAMIENTO	Estacionamiento	3830	1	3830	3830	3830						
ÁREA COMÚN	NUCLEO DE SSHH N.1	SSHH Mujeres	6.9	1	6.9	24.7	511.7						
		SSHH Hombres	8.5	1	8.5								
		SH. Discapacitados	4	1	4								
		Cto de basura	2.3	1	2.3								
		Cto de limpieza	3	1	3								
	CIRCULACIÓN	Hall estacionamientos N.1	201	1	201	487							
		Hall estacionamientos N.2	88	1	88								
		Hall de ascensores N.1	45	1	45								
		Hall de ascensores N.2	28	1	28								
		Escalera de evacuación	20	3	60								
		Cuarto técnico	6	5	30								
		Circulación de servicios	35	1	35								
		4614.7											
		2DO Y 3ER SOTANO											
ÁREA DE SERVICIOS	DEPÓSITOS	Cto. Extracción e inyección aire	10	4	40	132.2	88						
		Depósito D	20.9	2	41.8								
		Depósito E	2.8	3	8.4								
		Depósito F	30	1	30								
		Depósito G	22	1	22								
		Depósito	10	3	30								
ESTAC.	ESTACIONAMIENTO	Estacionamiento	4053	1	4053	4053	4053						
ÁREA COMÚN	NUCLEO DE SSHH N.1	SSHH Mujeres	6.9	1	6.9	27.4	514.4						
		SSHH Hombres	8.5	1	8.5								
		SH. Discapacitados	4	1	4								
		Cto de basura	5	1	5								
		Cto de limpieza	3	1	3								
	CIRCULACIÓN	Hall estacionamientos N.1	201	1	201	487							
		Hall estacionamientos N.2	88	1	88								
		Hall de ascensores N.1	45	1	45								
		Hall de ascensores N.2	28	1	28								
		Escalera de evacuación	20	3	60								
		Cuarto técnico	6	5	30								
		Circulación de servicios	35	1	35								
		3ER SÓTANO 4655.4											
		2DO SÓTANO 4695.4											
1ER SOTANO													
ÁREA DE SERVICIOS	ÁREA DE MÁQUINAS	Subestación eléctrica	50	1	50	132	572.6						
		Cuarto de tableros N.1	15	1	15								
		Cuarto de tableros N.2	15	1	15								
		Cuarto de grupo electrógeno	34	1	34								
		Circulación de área de máquinas	18	1	18								
	CARGA Y DESCARGA	Andén de descarga	51	1	51	211.6							
		Patio de maniobras	135	1	135								
		Cto de control	6	1	6								
		Cto de basura	7	1	7								
		Cto mercancía temporal	5.6	1	5.6								
	DEPÓSITOS	Almacén	7	1	7	121							
		Depósito A	36	1	36								
		Depósito B	32	1	32								
	ÁREA DE PERSONAL	Depósito C	53	1	53	108							
		Comedor y kitchenette	15	1	15								
		SSHH. Mujeres + Vestidores	41	1	41								
		SSHH. Hombres + Vestidores	44	1	44								
		Cto de limpieza	5	1	5								
	ESTAC.	ESTACIONAMIENTO	Cto de mantenimiento	3	1	3			3401.68	3401.68			
			Estacionamiento	3401.68		3401.68							
ÁREA COMÚN	NUCLEO DE SSHH N.1	SSHH Mujeres	6.9	1	6.9	22.4	212.4						
		SSHH Hombres	8.5	1	8.5								
		SSHH Discapacitados	4	1	4								
		Cto de limpieza	3	1	3								
		Hall estacionamientos N.1	122	1	122								
	CIRCULACIÓN	Hall de ascensores N.1	40	1	40	190							
		Hall de ascensores N.2	25	1	25								
		Escalera de evacuación	20	3	60								
		Cuarto técnico	6	5	30								
		Circulación de servicios	35	1	35								
		4186.68											

1ER PISO									
ÁREA COMERCIAL	LOCALES COMERCIALES	Tienda 7 m2 + depósito 2 m2	9	1	9	2306	2475		
		Tienda 11 m2 + depósito 2 m2	13	3	39				
		Tienda 13 m2 + depósito 2 m2	15	4	60				
		Tienda 13 m2 + depósito 3 m2	16	4	64				
		Tienda 17 m2 + depósito 2 m2	19	2	38				
		Tienda 17 m2 + depósito 3 m2	20	4	80				
		Tienda con probador 18 m2 + depósito 3 m2	21	2	42				
		Tienda con probador 21 m2 + depósito 2 m2	23	3	69				
		Tienda con probador 21 m2 + depósito 3 m2	24	2	48				
		Tienda con probador 23 m2 + depósito 3 m2	26	2	52				
		Tienda con probador 24 m2 + depósito 3 m2	27	1	27				
		Tienda con probador 26 m2 + depósito 3 m2	29	1	29				
		Tienda con probador 28 m2 + depósito 3 m2	31	2	62				
		Tienda con probador 52 m2 + depósito 4 m2	56	1	56				
		Área de descanso (1) 8m2 + (2) 10.50m2	28	1	28				
		Área pop-up-showroom	360	1	360				
	Área pop-up	48	1	48					
	CIRCULACIÓN COMERCIAL	Hall ascensores-área comercial N.1	45	1	45				
		Hall ascensores-área comercial N.2	28	1	28				
		Circulación área comercial	1122	1	1122				
	NUCLEO DE SSHH N.1	SS.HH Damas	18	1	18	42			
		SS.HH Caballeros	19	1	19				
		SS.HH Discapacitados	5	1	5				
NUCLEO DE SSHH N.2	SS.HH Damas	28	1	28	127				
	SS.HH Caballeros	29	1	29					
	SS.HH Discapacitados	7	1	7					
ESCALERA EMERGENCIA	Cto de limpieza	3	1	3					
	Escalera de evacuación	20	3	60					
ÁREA DE SERVICIOS	ZONA TÉCNICA	Cuarto técnico	10	3	30	92	359.75		
		Cto. Tablero	5	3	15				
	ZONA DE SERVICIOS	Circulación área de servicio	47	1	47				
		Área de orientación y vigilancia	10	1	10				
		Lactario	7.4	1	7.4				
		Tápico + SH	16	1	16				
		Hall de servicio	36	1	36				
		Circulación servicios	17	1	17				
		Recepción	10	1	10				
		CCTV	6	1	6				
		Cto de Tableros S.G	7	1	7				
		Cto de control	14	1	14				
		Jefatura de vigilancia	12	1	12				
		SH. hombres+Mujeres	2.5	1	2.5				
		Depósito	6.4	1	6.4				
		Cto de basura	10	1	10				
		Cto de Limpieza	2	1	2				
		Circulación área de guardiana	12	1	12				
		Depósito 1	5	3	15				
		Depósito 2	2.5	2	5				
	MÓDULO DE OBSERVACIÓN Y VIDEOVIGILANCIA CIUDADANA	Hall de distribución	17	1	17	109.45			
		Of. Videovigilancia	40	1	40				
		Aula polivalente	36	1	36				
		Datacenter	5.2	1	5.2				
		SH. discapacitados	5.3	1	5.3				
		Cto limpieza	2.45	1	2.45				
		Depósito	3.5	1	3.5				
	2DO PISO								
	ÁREA COMERCIAL	LOCALES COMERCIALES	Tienda 13 m2 + depósito 3 m2	16	4	64		2213.56	2322.56
			Tienda 17 m2 + depósito 2 m2	19	2	38			
			Tienda 17 m2 + depósito 3 m2	20	4	80			
			Tienda con probador 18 m2 + depósito 3 m2	21	2	42			
			Tienda con probador 21 m2 + depósito 2 m2	23	3	69			
Tienda con probador 21 m2 + depósito 3 m2			24	2	48				
Tienda con probador 23 m2 + depósito 3 m2			26	6	156				
Tienda con probador 25 m2 + depósito 3 m2			28	1	28				
Tienda con probador 28 m2 + depósito 3 m2			30	1	30				
Tienda con probador 28 m2 + depósito 3 m2			31	5	155				
Tienda con probador 30 m2 + depósito 2 m2			32	3	96				
Tienda con probador 32 m2 + depósito 3 m2			35	2	70				
Zona de descanso y ocio N.1			23	2	46				
Zona de descanso y ocio N.2			10	2	20				
Área de pop-up 1			48	1	48				
Área de pop-up 2			38	1	38				
Área de pop-up 3		47	1	47					
CIRCULACIÓN COMERCIAL		Hall ascensores-área comercial N.1	45	1	45				
		Hall ascensores-área comercial N.2	28	1	28				
		Circulación área comercial	1065.56	1	1065.56				
NUCLEO DE SSHH N.1		SS.HH Damas	18	1	18	109			
		SS.HH Caballeros	19	1	19				
		SS.HH Discapacitados	5	1	5				
NUCLEO DE SSHH N.2	SS.HH Damas	28	1	28					
	SS.HH Caballeros	29	1	29					
	SS.HH Discapacitados	7	1	7					
ESCALERA EMERGENCIA	Cto de limpieza	3	1	3					
	Escalera de evacuación	20	3	60					
ZONA TÉCNICA	Cuarto técnico	5	3	15	218.1				
	Cuarto de basura	5	1	5					
	Circulación área de servicio	57	1	57					
	Depósito	6.4	1	6.4					
ZONA DE SERVICIOS	Cto de basura	10	1	10	391.9				
	Cto de Limpieza	2	1	2					
	Circulación área de guardiana	12	1	12					
	Depósito 1	5	3	15					
	Depósito 2	2.5	2	5					
	Cuarto de basura	10	1	10					
	Cto. Control y seguridad	18	1	18					
	Datacenter	2.7	1	2.7					
	ZONA ADMINISTRATIVA	ADMINISTRACIÓN ZONA COMERCIAL	Oficina de Gerencia	13		1	13	173.8	
			Pool de oficina administración	70		1	70		
Sala de reuniones			15	1	15				
Sala de espera + recepción			21	1	21				
Pasillo			13	1	13				
Kitchenette +comedor			16	1	16				
Cto técnico			8.5	1	8.5				
Cuarto de limpieza			2.8	1	2.8				
SH. personal	14.5	2	14.5						
2714.46									

3ER PISO							
ÁREA COMERCIAL	LOCALES COMERCIALES	Tienda con probador 18 m2 + depósito 3 m2	21	2	42	1609.78	3273.98
		Tienda con probador 21 m2 + depósito 2 m2	23	2	46		
		Tienda con probador 23 m2 + depósito 3 m2	26	1	26		
		Tienda con probador 28 m2 + depósito 2 m2	30	1	30		
		Tienda con probador 28 m2 + depósito 3 m2	31	2	62		
		Tienda con probador 29 m2 + depósito 3 m2	32	2	64		
		Tienda con probador 35 m2 + depósito 2 m2	37	2	74		
		Tienda con probador 42 m2 + depósito 3 m2	45	2	90		
		Área de pop-up 1	170	1	170		
		Área de pop-up 2	48	1	48		
		Área de pop-up 3	41	1	41		
		Zona de descanso y ocio	10	2	20		
		CIRCULACIÓN COMERCIAL	Hall ascensores-área comercial N.1	45	1		
	Hall ascensores-área comercial N.2		28	1	28		
	Circulación pasillo comercial		823.78	1	823.78		
	CAFETERÍA N.1	Área de mesas	95	1	95	150.2	
		Barra de atención	15	1	15		
		Almacén	2.7	1	2.7		
		Frigorífico	2.7	1	2.7		
		Cocina	18	1	18		
		Cto de basura	1.3	1	1.3		
		Cto. Lavavajilla y limpieza	1.5	1	1.5		
	SH. Personal	7	2	14			
	CAFETERÍA N.2	Área de mesas	115	1	115	197.5	
		Barra de atención	17	1	17		
		Almacén	5.4	1	5.4		
		Frigorífico	5.2	1	5.2		
Cocina+pasillo cocina		48	1	48			
Cto. Lavavajilla y limpieza		2.2	1	2.2			
Cuarto de basura		2.2	1	2.2			
SH. Personal	2.5	1	2.5				
PATIO DE COMIDAS	Área de mesas	907	1	907	1207.5		
	Módulo PC 1 + Depósito 3 m2	32	4	128			
	Módulo PC 2 + Depósito 3 m2	33	1	33			
	Módulo PC 3 + Depósito 4 m2	35	2	70			
	SS.HH Damas personal	10	1	10			
	SS.HH Caballeros personal	14.5	1	14.5			
NUCLEO DE SSHH N.1	Pasillo para módulo de comida+almacén	45	1	45	42		
	SS.HH Damas	18	1	18			
NUCLEO DE SSHH N.2	SS.HH Caballeros	19	1	19	67		
	SS.HH Discapacitados	5	1	5			
	SS.HH Damas	28	1	28			
	SS.HH Caballeros	29	1	29			
ÁREA DE SERVICIOS	ESCALERA EMERGENCIA	Escalera de evacuación	20	3	60	132	
	ZONA TÉCNICA	Cuarto técnico	10	1	10		
		Cuarto de basura	5	1	5		
ZONA DE SERVICIOS	Circulación área de servicio	57	1	57	59		
	Cuarto técnico	5	3	15			
	Cuarto de basura	4	3	12			
	Cto de limpieza	8	1	8			
Circulación área de servicio	24	1	24				
3464.98							
4TO PISO							
ÁREA COMERCIAL	LOCALES COMERCIALES	Tienda 13 m2 + depósito 2 m2	15	2	30	296	1238.26
		Tienda 13 m2 + depósito 3 m2	16	2	32		
		Tienda con probador 18 m2 + depósito 3 m2	21	2	42		
		Tienda con probador 21 m2 + depósito 2 m2	23	2	46		
		Tienda con probador 23 m2 + depósito 3 m2	26	1	26		
		Tienda con probador 33 m2 + depósito 3 m2	36	2	72		
		Área de pop-up 1	48	1	48		
	CIRCULACIÓN COMERCIAL	Hall ascensores-área comercial N.1	45	1	45	760.26	
		Hall ascensores-área comercial N.2	28	1	28		
		Circulación área comercial	760.26	1	760.26		
	NUCLEO DE SSHH N.1	SS.HH Damas	18	1	18	42	
		SS.HH Caballeros	19	1	19		
		SS.HH Discapacitados	5	1	5		
	NUCLEO DE SSHH N.2	SS.HH Damas	28	1	28	67	
		SS.HH Caballeros	29	1	29		
		SS.HH Discapacitados	7	1	7		
		Cto de limpieza	3	1	3		
ESCUELA INFANTIL (3-6 AÑOS)	ESCUELA INFANTIL (3-6 AÑOS)	Hall de ingreso + Área de espera	45	1	45	551.84	551.84
		SH. Discapacitados	4.3	1	4.3		
		Oficina de Dirección	13	1	13		
		Administración + coordinación	17	1	17		
		Sala de profesores	24.61	1	24.61		
		SSHH. (Administración y profesores)	8.5	2	17		
		Hall niños	30	1	30		
		Almacén	7.97	1	7.97		
		Tópico + SH.	20.21	1	20.21		
		Sala de usos múltiples/psicomotricidad	32.76	1	32.76		
		Comedor niños	43.21	1	43.21		
		Cocina	9.2	1	9.2		
		Depósito de materiales educativos	4.87	1	4.87		
		Armarios	5.09	2	10		
		SS.HH Niños 3-5 años	14.28	1	14.28		
		Aulas niños 3 a 5 años	74.4	1	74.4		
		Aulas niños 6 años-sala descanso	61.21	1	61.21		
		SH. Niños 6 años	5.06	2	10.12		
		Lavandería	10.81	1	10.81		
		Cto limpieza	5.6	1	5.6		
		Cto de basura	2	1	2		
		Circulación niños	49	1	49		
		Circulación servicios (empleados)	45.29	1	45.29		

ZONA FINANCIERA	AGENCIA BANCARIA N.1	Espera y circulación cliente	73	1	73	229.5	1054.5	
		Zona de Ventanilla	18	1	18			
		Zona ATM	30	1	30			
		Zona comercial	27	1	27			
		Administración y contabilidad	22	1	22			
		Gerencia	12	1	12			
		Antebóveda	3.5	1	3.5			
		Bóveda	5	1	5			
		Cto de limpieza	2	1	2			
		Depósito	2	1	2			
		Kitchenette y comedor	13	1	13			
		SSH. Personal	2.5	2	5			
	Circulación servicios (empleados)	17	1	17				
	AGENCIA BANCARIA N.2	Espera y circulación cliente	78	1	78	218		
		Zona de Ventanilla	18	1	18			
		Zona ATM	28	1	28			
		Zona comercial	17	1	17			
		Administración y contabilidad	18	1	18			
		Gerencia	12	1	12			
		Antebóveda	3	1	3			
		Bóveda	5	1	5			
		Cto de limpieza	2	1	2			
		Depósito	2	1	2			
		Kitchenette y comedor	13	1	13			
		SSH. Personal	2.5	2	5			
	Circulación servicios (empleados)	17	1	17				
	MEJOR ATENCIÓN AL CIUDADANO	Área de espera y Plataforma de atención	374	1	374	607		
Pasillo MAC		60	1	60				
Pool administración		73	1	73				
Oficina gerencia		10	1	10				
Sala de reuniones		16	1	16				
Oficina especialista TIC		8	1	8				
Banco de la nación + dep.		11	1	11				
Kitchenette y comedor		17	1	17				
SSH. Personal		6	2	12				
Circulación servicios (empleados)		26	1	26				
ÁREA DE SERVICIOS		ESCALERA EMERGENCIA	Escalera de evacuación	20	3		60	60
			ZONA TÉCNICA	Cuarto técnico	5		3	15
		ZONA DE SERVICIOS	Cuarto de basura	5	1		5	111
	Circulación área de servicio		57	1	57			
	Cuarto técnico		10	1	10			
	Cuarto de basura		4	3	12			
Cto de limpieza	8	1	8					
Circulación área de servicio	24	1	24					
5TO PISO								
ÁREA COMERCIAL	LOCALES COMERCIALES	Tienda con probador 18 m2 + depósito 3 m2	21	2	42	1066.38		
		Tienda con probador 21 m2 + depósito 2 m2	23	2	46			
		Tienda con probador 23 m2 + depósito 3 m2	26	1	26			
		Área de pop-up 1	48	1	48			
	CIRCULACION COMERCIAL	Área de pop-up 2	77	1	77	1175.38		
		Hall ascensores-área comercial N.1	45	1	45			
		Hall ascensores-área comercial N.2	28	1	28			
		Circulación área comercial	754.38	1	754.38			
		SS.HH Damas	18	1	18			
	NUCLEO DE SSH N.1	SS.HH Caballeros	19	1	19	42		
		SS.HH Discapacitados	5	1	5			
		SS.HH Damas	28	1	28			
	NUCLEO DE SSH N.2	SS.HH Caballeros	29	1	29	67		
		SS.HH Discapacitados	7	1	7			
		Cto de limpieza	3	1	3			
ÁREA DE SERVICIOS		ESCALERA EMERGENCIA	Escalera de evacuación	20	3		60	191
	ZONA TÉCNICA		Cuarto técnico	10	1	10		
	Cuarto de basura	5	1	5				
	Circulación área de servicio	57	1	57				
	ZONA DE SERVICIOS	Cuarto técnico	5	3	15			
		Cuarto de basura	4	3	12			
Cto de limpieza		8	1	8				
Circulación área de servicio		24	1	24				
SUM	SUM-CONFERENCIA Y EXHIBICIÓN / SERVICIOS	Recepción académica y área de descanso	57	1	57	946.3		
		Hall galería de exposición	78	1	78			
		Hall del SUM	250	1	250			
		Área de exhibición y espectadores N.1 +esclusa	274	1	274			
		Área de exhibición y espectadores N.2 +esclusa	145	1	145			
		Depósito de mantenimiento	10	1	10			
		Depósito SUM	9	1	9			
		Galería exposición-Backstage	93	1	93			
		Depósito-galería exposición	8.3	1	8.3			
		Circulación backstage	22	1	22			
ÁREA ACADÉMICA	FABLAB	Área de recepción y reunión informal	75	1	75	346.4		
		Zona de exhibición	48	1	48			
		Hall distribución	17	1	17			
		Circulación FabLab	50	1	50			
		Logistic y planning manager	10	1	10			
		Equipo técnico y de soporte	9.8	1	9.8			
		Almacén	6.3	1	6.3			
		Depósito auxiliar	6	1	6			
		Zona electrónica	9.3	1	9.3			
		Zona de trabajo abierto/textil	82	1	82			
	ÁREA ACADÉMICA	ÁREA ACADÉMICA	Zona de montaje	47	1	47	827	
			Zona de maquinaria	45	1	45		
			Zona de pruebas textiles	14	1	14		
			Cto limpieza	2	1	2		
			Hall académico + sala de espera	118	1	118		
			Informes y matrícula	16	1	16		
			Tesorería y Mesa de partes	15.6	1	15.6		
			Pasillo	26	1	26		
			Oficina gerencia	12	1	12		
			Administración / contabilidad / RRHH / marketing	83	1	83		
ÁREA ACADÉMICA	ÁREA ACADÉMICA	Kitchenette y comedor	27	1	27	480.6		
		SH personal	6	2	12			
		Coordinador académico / bienestar del alumnado	60	1	60			
		Oficina coordinador general	13	1	13			
		Sala de docentes	48	1	48			
		Comité Directivo N.1	15	1	15			
		Comité Directivo N.2	15	1	15			
		Sala de reuniones	16	1	16			
		Depósito	2	1	2			
		Archivo	2	1	2			
3024.36								
3139.68								

6TO PISO									
ÁREA ACADÉMICA	AULA Y TALLER	Aula Teórica 1	86	1	86	1003	1815		
		Laboratorio de cómputo 1	73	1	73				
		Aula Seminario 1	113	1	113				
		Taller de diseño y desarrollo de producto	180	1	180				
		Taller de corte y costura	124	1	124				
		Taller de acabados y estampado	126	1	126				
		Taller de bordado	166	1	166				
	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	Taller de práctica (patronaje y confección)	93	1	93	812			
		Depósito de materiales / maniqués/herramientas	42	1	42				
		Hall ascensores-área educativa N.1	45	1	45				
		Hall ascensores-área educativa N.2	28	1	28				
		Hall área educativa+recepción	90	1	90				
		Circulación pasillo común	500		500				
		Zona de charla y consultoría y asist.técnica N.1	58	1	58				
		Zona de charla y consultoría y asist.técnica N.2	38	1	38				
		Hall área de servicios	28	1	28				
		Centro de impresión y fotocopiado + depósito 8 m2	25	1	25				
ÁREA COMÚN	CAFETERÍA	Área de mesas	178	1	178	271.5	380.5		
		Barra de atención	16	1	16				
		Almacén	5	1	5				
		Cto. Frigorífico	2.5	1	2.5				
		Cocina+pasillo cocina	56	1	56				
		SH. personal	3	1	3				
		Cuarto de basura	2	1	2				
	NUCLEO DE SSHH N.1	Cto. lavavajilla y limpieza	9	1	9	109			
		SS.HH Damas	18	1	18				
		SS.HH Caballeros	19	1	19				
		SS.HH Discapacitados	5	1	5				
	NUCLEO DE SSHH N.2	SS.HH Damas	28	1	28	109			
		SS.HH Caballeros	29	1	29				
		SS.HH Discapacitados	7	1	7				
		Cto de limpieza	3	1	3				
	ÁREA DE SERVICIOS	ESCALERA EMERGENCIA	Escalera de evacuación	20	3	60		126	138
		ZONA TÉCNICA	Cuarto técnico	5	3	15			
Cuarto de basura			5	1	5				
ZONA SERVICIO		Circulación área de servicio	15	1	15				
		Depósitos	12	2	24				
		Cto de limpieza	7	1	7				
7MO PISO									
ÁREA ACADÉMICA	AULA Y TALLER	Aula Teórica 2	86	1	86	1027	1027		
		Laboratorio de cómputo 2	73	1	73				
		Aula Seminario 2	113	1	113				
		Aula Seminario 3	117	1	117				
		Taller de diseño y desarrollo de producto	180	1	180				
		Taller de corte y costura	124	1	124				
		Taller de acabados y estampado	126	1	126				
	ESPACIO COMÚN Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	Taller de bordado	166	1	166	953			
		Depósito de materiales / maniqués/herramientas	42	1	42				
		Hall ascensores-área educativa N.1	45	1	45				
		Hall ascensores-área educativa N.2	28	1	28				
		Hall área educativa+recepción	90	1	90				
		Laboratorio de Diseño de Moda/Workshop	101	1	101				
		Biblioteca y venta de libros	70	1	70				
		Centro de impresión y fotocopiado + depósito 3 m2	21	1	21				
		Zona de charla y consultoría y asist.técnica N.3	38	1	38				
		Hall área de servicios	30	1	30				
NUCLEO DE SSHH N.1	Circulación pasillo común	575	1	575	42				
	SS.HH Damas	18	1	18					
	SS.HH Caballeros	19	1	19					
	SS.HH Discapacitados	5	1	5					
NUCLEO DE SSHH N.2	SS.HH Damas	28	1	28	67				
	SS.HH Caballeros	29	1	29					
	SS.HH Discapacitados	7	1	7					
	Cto de limpieza	3	1	3					
ÁREA DE SERVICIOS	ESCALERA EMERGENCIA	Escalera de evacuación	20	3	60	126	126		
	ZONA TÉCNICA	Cuarto técnico	5	3	15				
		Cuarto de basura	5	1	5				
	ZONA SERVICIO	Circulación área de servicio	15	1	15				
		Depósitos	12	2	24				
		Cto de limpieza	7	1	7				
8VO PISO									
ÁREA DE OFICINAS	COWORKING 1	Área de trabajo	163	1	163	206	964		
		Área prueba de diseño	23	1	23				
	COWORKING 2	Área de trabajo	160	1	160	180			
		Área prueba de diseño	20	1	20				
	OFICINA ALQUILER PRIVADA	Oficina A	28	2	56	578			
		Oficina B	31	4	124				
		Oficina C	37	4	148				
		Oficina D	39	2	78				
		Oficina E	41	2	82				
		Oficina F	45	2	90				
ÁREA COMÚN	ESPACIO COMÚN / SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	Área de espera+recepción	65	1	65	1103	1212		
		Hall de espera	29	1	29				
		Salas de reuniones 1	28	2	56				
		Salas de reuniones 2	29	2	58				
		Zona Forum y Workshop	67	1	67				
		Recepción + secretaria	54	2	108				
		Zona refugio	10	2	20				
		Zona reunión informal	27	1	27				
		Área de descanso 1	68	1	68				
		Área de descanso 2	35	1	35				
	NUCLEO DE SSHH N.1	Zona coffee break	81	1	81	42			
		Hall ascensores-área oficinas N.1	45	1	45				
		Hall ascensores-área oficinas N.2	28	1	28				
		Recepción y secretaria	16	1	16				
		Pool administrativo	23	1	23				
		Archivo	7	1	7				
		Circulación pasillo común	370	1	370				
NUCLEO DE SSHH N.2	SS.HH Damas	18	1	18	67				
	SS.HH Caballeros	19	1	19					
	SS.HH Discapacitados	5	1	5					
	SS.HH Damas	28	1	28					
		SS.HH Caballeros	29	1	29				
		SS.HH Discapacitados	7	1	7				
		Cto de limpieza	3	1	3				
2333.5									
7MO PISO									
ÁREA ACADÉMICA	AULA Y TALLER	Aula Teórica 2	86	1	86	1027	1027		
		Laboratorio de cómputo 2	73	1	73				
		Aula Seminario 2	113	1	113				
		Aula Seminario 3	117	1	117				
		Taller de diseño y desarrollo de producto	180	1	180				
		Taller de corte y costura	124	1	124				
		Taller de acabados y estampado	126	1	126				
	ESPACIO COMÚN Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	Taller de bordado	166	1	166	953			
		Depósito de materiales / maniqués/herramientas	42	1	42				
		Hall ascensores-área educativa N.1	45	1	45				
		Hall ascensores-área educativa N.2	28	1	28				
		Hall área educativa+recepción	90	1	90				
		Laboratorio de Diseño de Moda/Workshop	101	1	101				
		Biblioteca y venta de libros	70	1	70				
		Centro de impresión y fotocopiado + depósito 3 m2	21	1	21				
		Zona de charla y consultoría y asist.técnica N.3	38	1	38				
		Hall área de servicios	30	1	30				
NUCLEO DE SSHH N.1	Circulación pasillo común	575	1	575	42				
	SS.HH Damas	18	1	18					
	SS.HH Caballeros	19	1	19					
	SS.HH Discapacitados	5	1	5					
NUCLEO DE SSHH N.2	SS.HH Damas	28	1	28	67				
	SS.HH Caballeros	29	1	29					
	SS.HH Discapacitados	7	1	7					
	Cto de limpieza	3	1	3					
ÁREA DE SERVICIOS	ESCALERA EMERGENCIA	Escalera de evacuación	20	3	60	126	126		
	ZONA TÉCNICA	Cuarto técnico	5	3	15				
		Cuarto de basura	5	1	5				
	ZONA SERVICIO	Circulación área de servicio	15	1	15				
		Depósitos	12	2	24				
		Cto de limpieza	7	1	7				
2215									
8VO PISO									
ÁREA DE OFICINAS	COWORKING 1	Área de trabajo	163	1	163	206	964		
		Área prueba de diseño	23	1	23				
	COWORKING 2	Área de trabajo	160	1	160	180			
		Área prueba de diseño	20	1	20				
	OFICINA ALQUILER PRIVADA	Oficina A	28	2	56	578			
		Oficina B	31	4	124				
		Oficina C	37	4	148				
		Oficina D	39	2	78				
		Oficina E	41	2	82				
		Oficina F	45	2	90				
ÁREA COMÚN	ESPACIO COMÚN / SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	Área de espera+recepción	65	1	65	1103	1212		
		Hall de espera	29	1	29				
		Salas de reuniones 1	28	2	56				
		Salas de reuniones 2	29	2	58				
		Zona Forum y Workshop	67	1	67				
		Recepción + secretaria	54	2	108				
		Zona refugio	10	2	20				
		Zona reunión informal	27	1	27				
		Área de descanso 1	68	1	68				
		Área de descanso 2	35	1	35				
	NUCLEO DE SSHH N.1	Zona coffee break	81	1	81	42			
		Hall ascensores-área oficinas N.1	45	1	45				
		Hall ascensores-área oficinas N.2	28	1	28				
		Recepción y secretaria	16	1	16				
		Pool administrativo	23	1	23				
		Archivo	7	1	7				
		Circulación pasillo común	370	1	370				
NUCLEO DE SSHH N.2	SS.HH Damas	18	1	18	67				
	SS.HH Caballeros	19	1	19					
	SS.HH Discapacitados	5	1	5					
	SS.HH Damas	28	1	28					
		SS.HH Caballeros	29	1	29				
		SS.HH Discapacitados	7	1	7				
		Cto de limpieza	3	1	3				

ÁREA DE SERVICIOS	ESCALERA EMERGENCIA	Escalera de evacuación	20	3	60	60	166	
		ZONA TÉCNICA	Cuarto técnico	5	3	15		
	Cuarto de basura		5	1	5			
	Circulación área de servicio		15	1	15			
	ZONA SERVICIO	Depósitos	12	2	24	71		
		Depósitos auxiliares (2)	40	1	40			
		Cto de limpieza	7	1	7			
	TOTAL DE AREA TECHADA							
ZONA GUARDERIA/INFANTIL-PATIO DE JUEGOS NO TECHADO								203
TOTAL DE ÁREA NO TECHADA								745
PLAZA ZONA ACADEMICA PARA EVENTOS/TERRAZA NO TECHADA								379
PLAZA ZONA OFICINAS PARA EVENTOS/TERRAZA NO TECHADA								163
TOTAL DE AREA CONSTRUIDA								40965.91

10.3 MEMORIA DESCRIPTIVA

10.3.1 ARQUITECTURA

El proyecto se desarrolla en un terreno de 5176.10 m² y posee un área techada de 40220.90 m², el cual se encuentra limitada por cuatro frentes que los constituye las siguientes vías: avenidas Aviación, 28 de julio, Bausate y Meza y el jr. Pisagua en el distrito de La Victoria. El edificio consta de ocho niveles y cuatro sótanos. En el segundo y tercer sótano, se encuentran los estacionamientos para los usuarios, depósitos para alquiler, áreas técnicas y de máquinas y los tres núcleos de circulación vertical que será continua en todos los pisos. El segundo y tercer sótano de estacionamiento cuenta con espacio para 114 vehículos. El cuarto y último sótano de estacionamientos cuenta con espacio para 108 vehículos, se encuentran los mismos ambientes anteriormente mencionados, sumándose las cisternas y cuartos de bombas.

El ingreso vehicular que conduce hacia el primer sótano se ubica del lado de la avenida Aviación (lado oeste) por medio de una rampa de ingreso/salida, por consiguiente, el ingreso/salida a los sótanos inferiores es por medio de la rampa vehicular ubicada en el lado oeste de cada planta de estacionamiento. El primer sótano cuenta con espacio para 52 vehículos incluyendo los designados a personas con 8 espacios para personas con discapacidad. El área de carga/descarga y servicios complementarios se ubica en la zona norte, el cual se distribuye en patio de maniobras y andén, control de mercadería, depósito de paquetes, cuartos de limpieza y de desperdicios, y el área de servicios complementarios se divide en taller de mantenimiento,

almacenes, servicios higiénicos con vestidores y comedor del personal. Además, se cuenta con áreas destinadas al cuarto de tableros, la subestación eléctrica y grupo electrógeno.

Como parte de la integración urbana y apoyo al espacio público colindante, en la zona norte del proyecto se ubica un módulo de observación y video vigilancia ciudadana que consta de un hall de distribución, una oficina de video vigilancia con un datacenter y depósito, un aula polivalente y servicio higiénico con un cuarto de limpieza.

El primer nivel del proyecto comprende una zona comercial (público) y una zona de servicios complementarios (privado). Los accesos hacia la zona comercial se ubican en las zonas suroeste (cruce de la av. Aviación y av. Bausate y Meza) y este (Jr. Pisagua). El acceso hacia la zona de servicios complementarios se ubica en la cara norte del edificio y se conectan con el área con la zona comercial. La circulación vertical se compone de escaleras de evacuación e integradas y ascensores. El núcleo de circulación vertical cuenta con un módulo ascensores que recorren desde el primer piso hasta el octavo piso, se divide en tres núcleos distribuidos en la planta, cada uno de ellos se conforman por dos o tres elementos: 1. Dos ascensores y una escalera de evacuación, 2. Tres ascensores y una escalera de evacuación y 3. Escalera de evacuación y un ascensor montacargas. Además, se cuenta con dos escaleras integradas ubicadas en el centro del edificio y recorren desde el primer hasta el quinto nivel de la zona comercial, está se conforma de un hall comercial, locales comerciales, zona de counter, un área para módulos comerciales pop-up y otra para un showroom y áreas de descanso. La zona de servicios complementarios se conforma de un hall y área de control de ingreso del personal, CCTV, guardianía, depósitos, un lactario, un tópico y, por último, el área técnica que consta de los cuartos técnicos. El acceso del personal se ubica en la cara este (Jr. Pisagua) y pueden circulan verticalmente por medio de un ascensor montacarga y/o por los ascensores anteriormente mencionados. Todas las áreas descritas suman un total de 2834.75 m².

En el segundo nivel se ubica dos zonas: la zona comercial conformada por locales comerciales y áreas pop-up. La zona de servicios complementarios consta de almacenes y oficina CCTV con cuarto datacenter, una zona administrativa ubicada en la zona norte de la planta conformada por el hall y recepción del área administrativa comercial, un pool

administrativo, sala de reuniones, oficina del gerente, kitchenette, cuarto técnico y servicios higiénicos. El acceso vertical se da por medio de dos escaleras integradas, cinco ascensores y un montacarga. Todas las áreas descritas suman un total de 2714.45 m².

El tercer nivel lo conforma netamente la zona comercial contando con locales comerciales, áreas pop-up, dos cafeterías, seis módulos de venta comida rápida que cuenta con servicios higiénicos para el personal y responde a un patio de comidas con una capacidad para 250 comensales ubicados al lado noreste del edificio. El acceso vertical se da por medio de dos escaleras integradas, cinco ascensores y un montacarga. Todas las áreas descritas suman un total de 3464.50 m².

El cuarto nivel se ubica la zona comercial con locales comerciales y áreas pop-up, el Centro de Mejor Atención al Ciudadano (MAC), dos agencias bancarias y una escuela infantil. El MAC ubicado al sureste del edificio cuenta con dos zonas: un área pública de espera/atención y una zona para privada que consta de un pool administrativo, sala de reuniones, oficina de gerencia, kitchenette y servicios higiénicos. Las dos agencias bancarias ubicadas al lado derecho del edificio, la zona pública cuenta con un área de espera/entrega de tickets, un área de ventanillas y una zona ATM. El área privada de la agencia corresponde a un área administrativa, oficina de gerencia, una bóveda, un comedor-kitchenette y un área de servicios higiénicos. La escuela infantil ubicada al noreste cuenta con un hall y recepción, un hall y pasillo, dos aulas con una capacidad para 25 niños (3-6 años), servicios higiénicos para niños con un patio de juegos al aire libre, un área de servicios para ellos (comedor, sala de descanso, sala de usos múltiples, enfermería y lactario) y un área de personal (oficina administrativa, sala de profesores, lavandería, servicios higiénicos, cuarto de basura y almacén). El acceso vertical se da por medio de dos escaleras integradas, cinco ascensores y un montacarga. Todas las áreas descritas suman un total de 3024.35 m².

En el quinto nivel, se ubica la zona comercial, áreas pop-up y una galería de exposiciones que puede usarse como backstage del SUM, el laboratorio de fabricación digital (Fab Lab). Contiguo a este, se encuentra el hall/lounge, la recepción y administración del Centro de Innovación y Desarrollo Emprendedor (CIDE). Al lado noroeste se ubica el foyer/hall del

SUM que funcionará como atrio en los niveles superiores. El SUM cuentan con una planta rectangular de grandes luces, sin ningún obstáculo que dificulte la visibilidad y posee una gran altura para poder instalar el sistema de iluminación, contando que cualquier mobiliario utilizado debe ser desmontable para permitir flexibilidad y posee una tiene una capacidad para 270 personas. El acceso vertical se da por medio de dos escaleras integradas, cinco ascensores y un montacarga. Todas las áreas descritas suman un total de 3139.70 m².

A partir del quinto nivel el uso de los ascensores es restringido, a través de un control de acceso para el CIDE, el cual puede accederse por una escalera integrada ubicada en el atrio central de la quinta planta. En el sexto nivel se encuentran las aulas teóricas y talleres que se distribuyen alrededor del atrio, al igual que dos áreas de trabajo abierto y se disponen de depósitos para maniquís, materiales y herramientas. Además, se ubica una cafetería en la zona sureste del edificio, complementariamente se dispone de un área de servicio de impresión y venta de material con un almacén. El acceso vertical se da por medio de dos escaleras integradas, cinco ascensores y un montacarga. Todas las áreas descritas suman un total de 2333.50 m².

En el séptimo nivel se encuentran las aulas teóricas y talleres que se distribuyen alrededor del atrio, al igual que dos áreas de trabajo abierto y se disponen de depósitos para maniquís, materiales y herramientas. También se cuenta con un área para un laboratorio de moda/workshop, un área para venta de recursos educativos con espacio de lectura y un área sin techar utilizada como galería de exposición o terraza. El acceso vertical se da por medio de dos escaleras integradas, cinco ascensores y un montacarga. Todas las áreas descritas suman un total de 2215 m².

En el octavo nivel se encuentra dos halls de recepción que conecta al pasillo central que dirige hacia la zona de oficinas privadas y coworking. Complementariamente, se cuenta con salas de reuniones, un área de capacitación y un área de descanso, todos ellos gestionados por una oficina administrativa. En el lado este se ubica una plaza-terraza dirigida a los usuarios que se encuentren en este nivel. El acceso vertical se da por medio de dos escaleras integradas, cinco ascensores y un montacarga. Todas las áreas descritas suman un total de 2302 m².



Figura 56: Vistas de las plantas generales del cuarto sótano (inferior) y del primer sótano (superior).

Fuente: Elaboración propia.

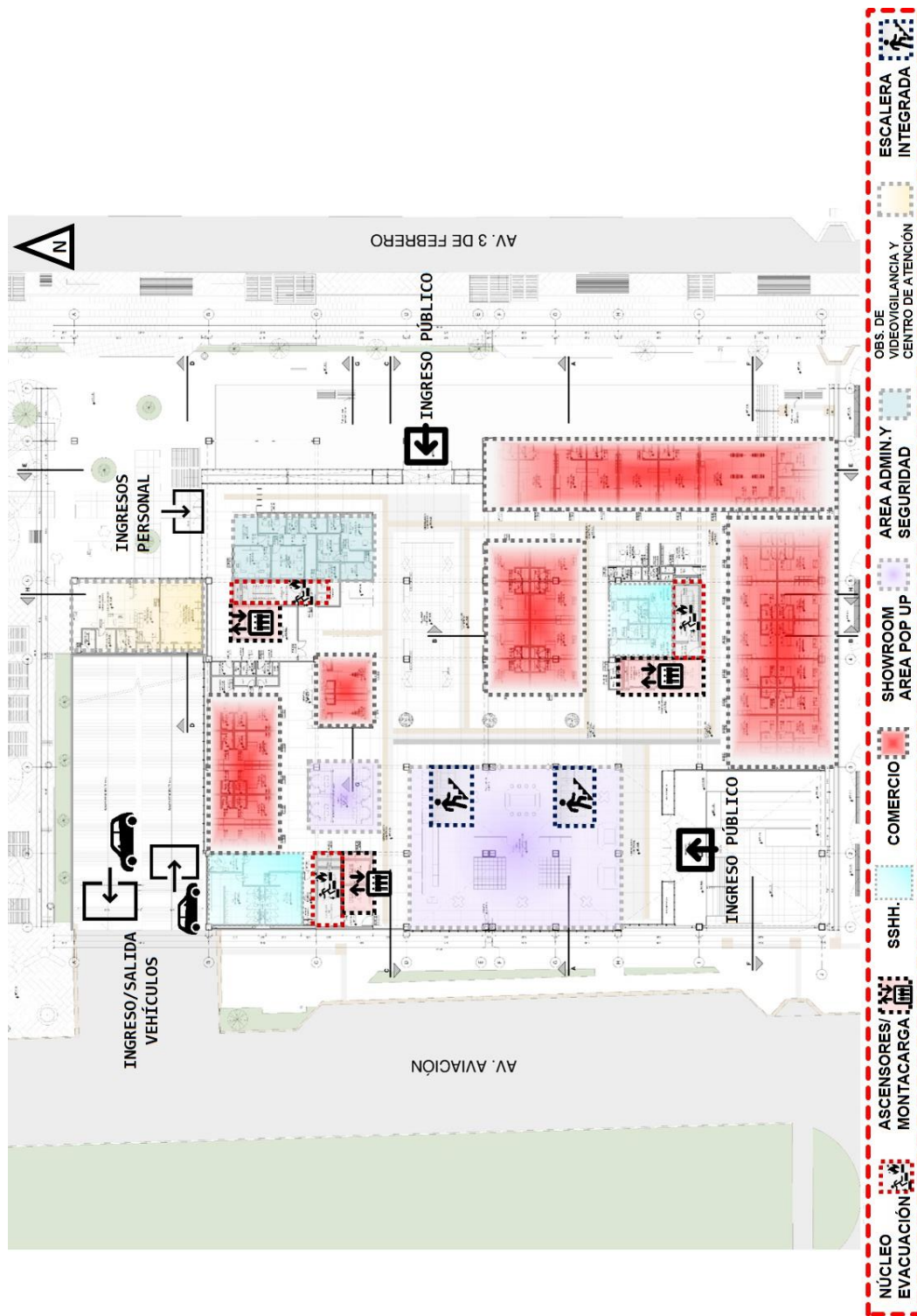


Figura 57: Vista de la planta general del primer piso/planta baja.

Fuente: Elaboración propia.

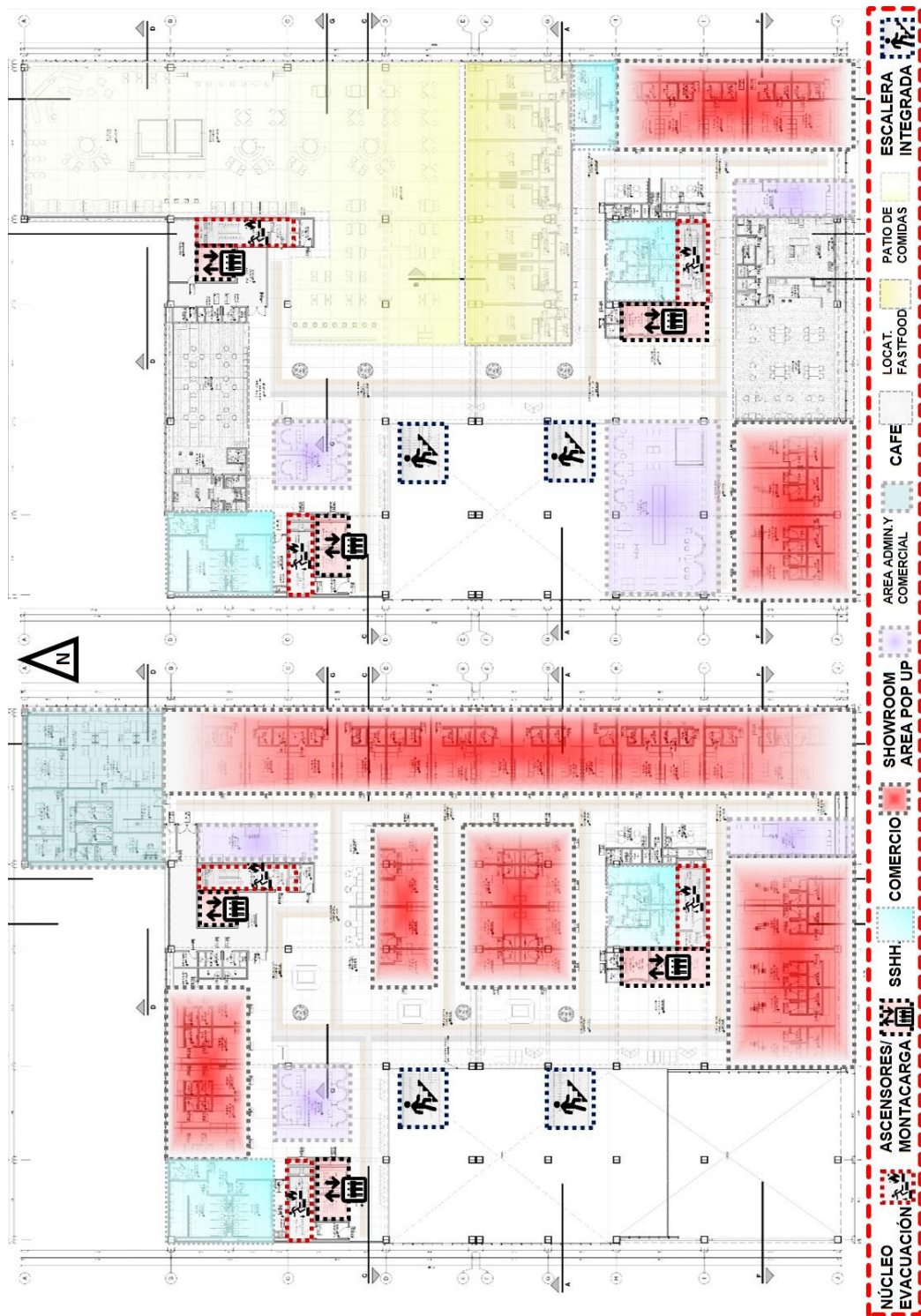


Figura 58: Vistas de las plantas generales del segundo piso (inferior) y del tercer piso (superior).

Fuente: Elaboración propia.

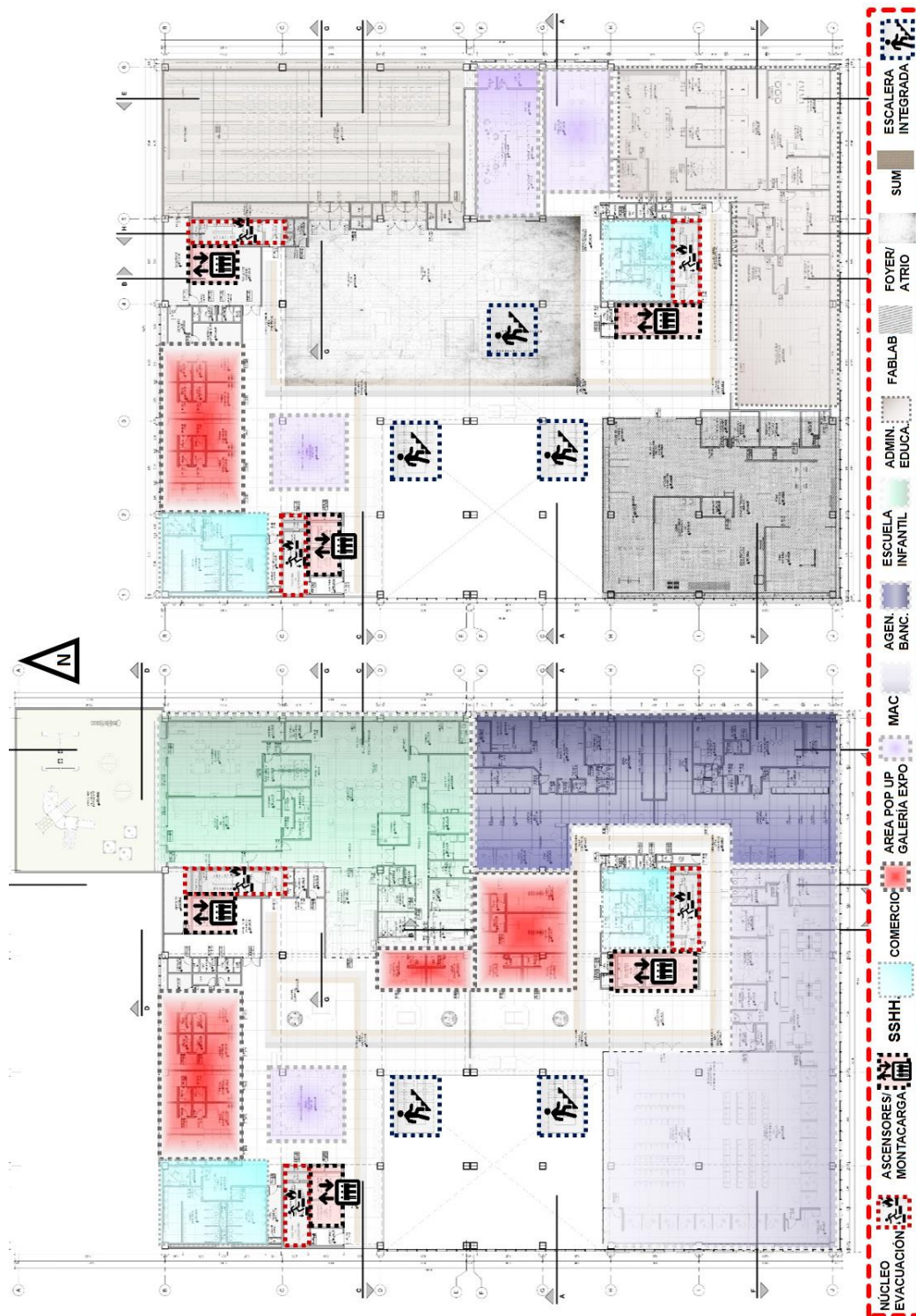


Figura 59: Vistas de las plantas generales del cuarto piso (inferior) y del quinto piso (superior).

Fuente: Elaboración propia.

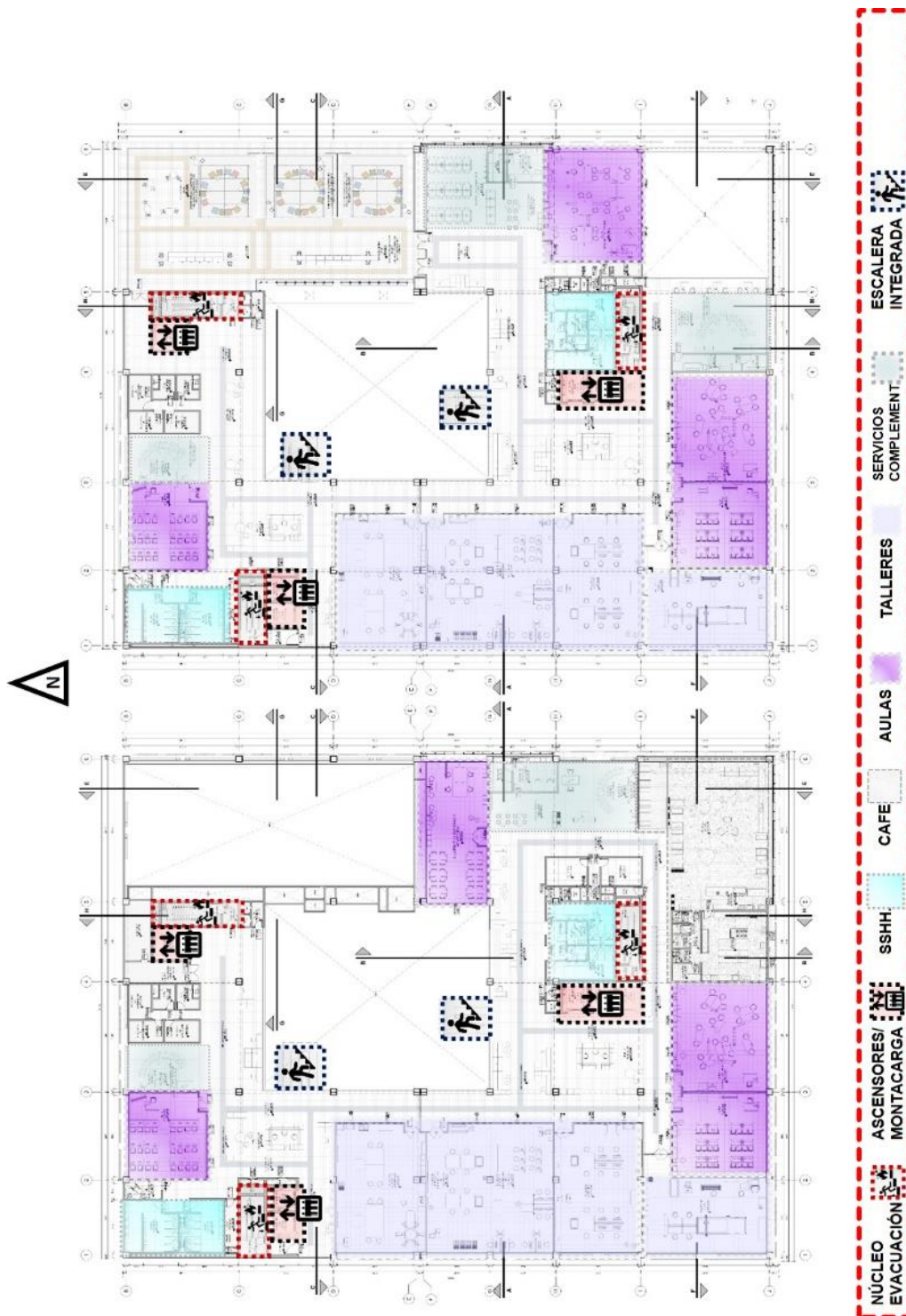


Figura 60: Vistas de las plantas generales del sexto piso (inferior) y del séptimo piso (superior).

Fuente: Elaboración propia.

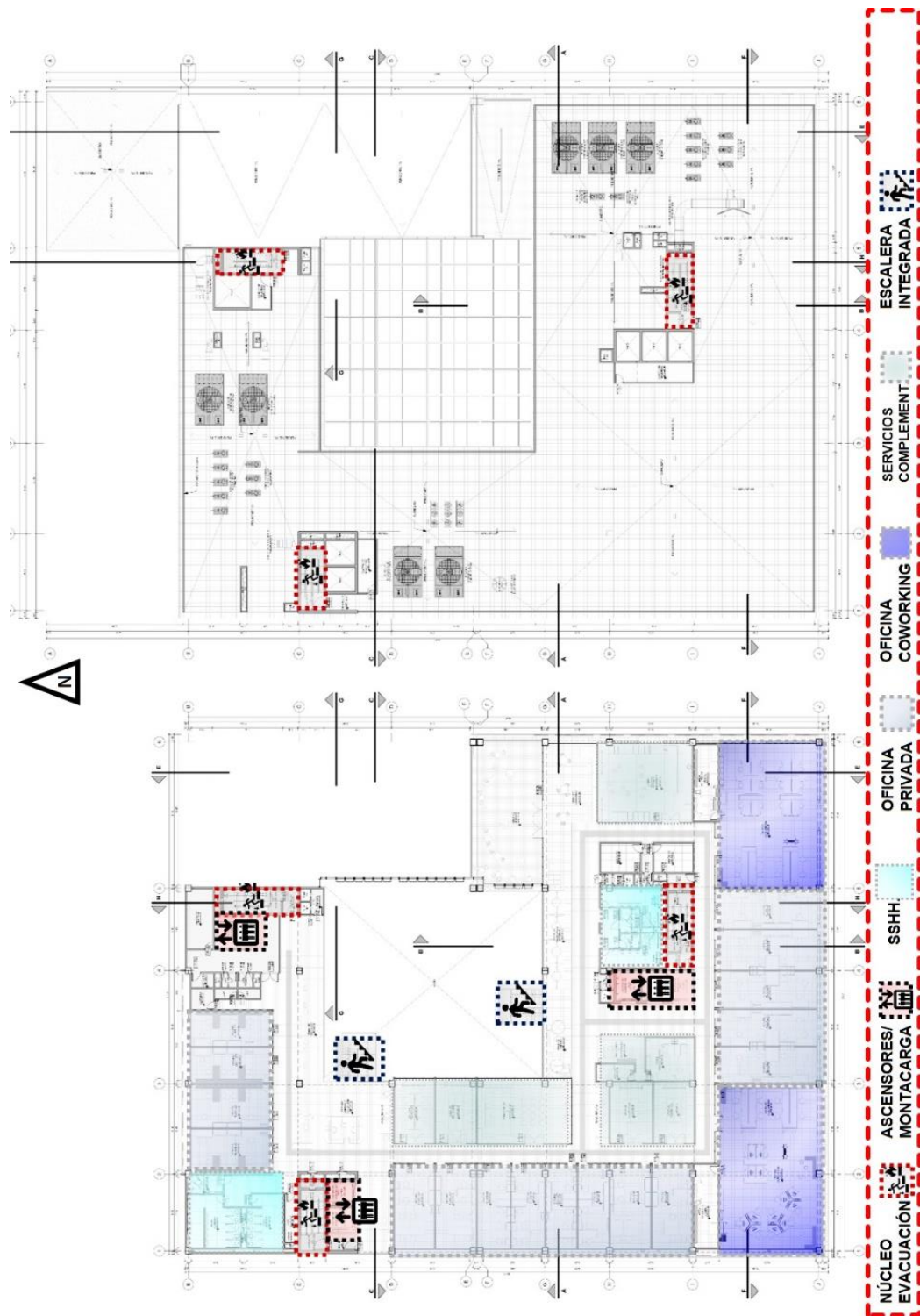


Figura 61: Vistas de las plantas generales del octavo piso (inferior) y de la planta techo (superior).

Fuente: Elaboración propia.

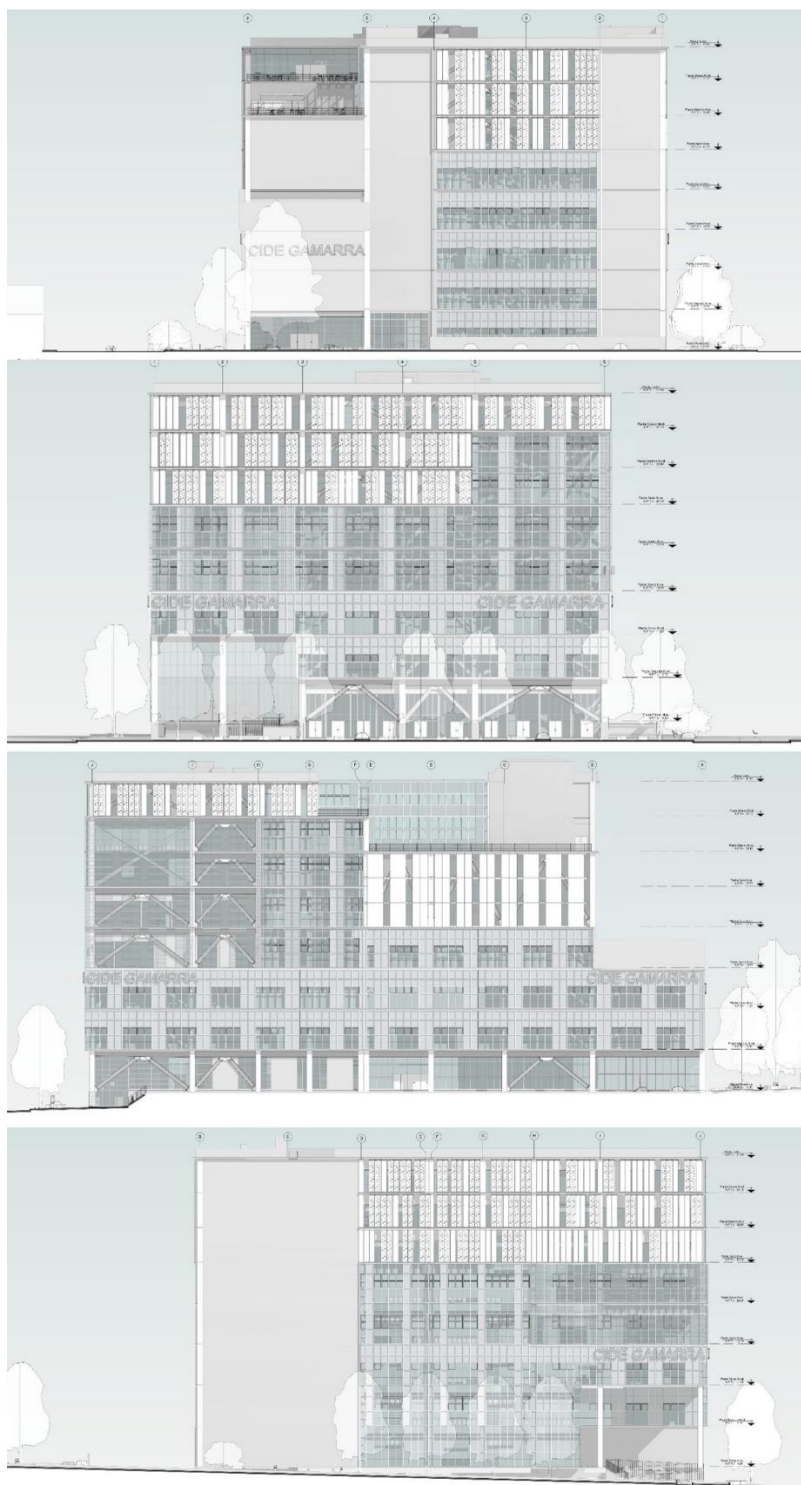


Figura 62: Vistas elevaciones norte, sur, este y oeste del proyecto. (de arriba hacia abajo).

Fuente: Elaboración propia.

Ficha técnica-exterior: En el exterior la estructura de acero que posee desventajas como el mal comportamiento ante el fuego y el peligro de la oxidación se utilizará la protección con pintura ignífuga Promatpaint-SC3 tixotrópica de color blanco intumesciente al agua de alta prestaciones que proporciona una resistencia al fuego de R180 y compatible con pinturas para acabados.

Además de las fachadas empleadas de la marca Hunter Douglas, una de ellas es la placa de cemento Superboard de 10 mm en dos tipos de fachadas: fachada flotante (izq.) ya que pasa por fuera del paramento de las losas de entrepiso que se encuentran desfasados permitiendo un acabado con alineación vertical y la fachada confinada (der.) cuando las losas de entrepisos están alineadas verticalmente y se quiso mostrar en fachada la losa.

Muro Fachada Sistema Drywall Eternit

Las nuevas fachadas ofrecen una solución arquitectónica y constructiva versátil y de gran estética, rápida de ejecutar y con propiedades resistentes a la humedad, al ataque y al viento. Con la ayuda y el diseño de las placas de cemento Superboard se obtienen fachadas contemporáneas de alta calidad. La fachada se basa en una estructura de perfiles metálicos galvanizados, calculados por un especialista sobre la cual se fijan las placas de cemento Superboard, en la parte visible se aplica un acabado de color blanco o las placas SD se los puede dar cualquier acabado final (pintado, texturado, en hachado, etc.)

Producto	Largo (m)	Ancho (m)	Espesor (mm)	Aplicaciones
Superboard SD	300	2,44	8	Fachadas exteriores, Paredes exteriores
Superboard SD	300	2,44	8	Fachadas exteriores, Paredes exteriores
Superboard SD	300	2,44	8	Fachadas exteriores, Paredes exteriores
Superboard Modulo	300	2,44	8	Fachadas interiores y exteriores

Proceso de instalación

- 1 Armado de estructura
- 2 Colocación de placas
- 3 Acabado para sistema

Accesorios

Producto	Ancho (m)	Espesor (mm)	Largo (m)
Perfiles metálicos (serie 30)	80	0,80	2,44
Perfiles metálicos (serie 30)	80	0,80	3,00
Perfiles metálicos (serie 30)	90	0,80	3,00
Perfiles autoadhesivos			8 a 12 pulgadas 8 a 25 pulgadas

Figura 63: Vista de fachada flotante y confinada empleando la placa de cemento Superboard del sistema drywall Eternit.

Fuente: Superboard

Por otro lado, para el sistema de muro cortina Stick se utiliza la fachada integral PFK – serie 4236 Furukawa línea clásica tipo stick. Fachada, el cristal Templex o cristal 4510 tipo

stick templado y laminado color transparente de un espesor de 8 a 10mm y perfilaría de aluminio PFK con acabado anodizado color mate con pintura electrostática, complementariamente, se emplea cerramiento de paneles de aluminio compuesto color naranja y ventanas proyectantes de hermeticidad serie 42 para la ventilación natural de los ambientes interiores.

En el caso de la cubierta, se empleó policarbonato Makrolon Multi UV 3x/16-25 color cristal (traslúcido), que consiste en planchas alveolares de policarbonato con estructura prismática ligera interna que permite una eficiente protección contra rayos UV y luz infrarroja, ya que es resistente a la intemperie: -40°C a 120°C y posee un sistema a prueba de filtraciones y virtualmente irrompible (del mismo material de protección antibalas).



Figura 64: Vista de imagen referencial uso de fachada integral clásica serie 4236.(izq.) y el policarbonato Makrolon Multi UV 3x/16-25 (der.)

Fuente: Interwall

Ficha técnica-interior: al interior del proyecto todos los cerramientos verticales se diseñaron en base al sistema de tabiquería seco Eternit (steel framing - drywall). las ventajas de

utilizarlo es la facilidad y velocidad de instalación, remodelación y adecuación de los espacios, es decir, permite programar la aislación térmica y acústica como fibras de vidrio permitiendo variaciones en el espesor, la facilidad de aplicación de acabados y permite el paso de instalaciones eléctricas e hidráulicas sin deterioro de la construcción. En cuestión de seguridad, gracias a su condición de liviandad (menor efecto masa se traduce en menores derivas) permite asimilar los cambios, deformaciones y evitar derrumbamientos de muros, finalmente, poseen una resistencia al fuego debido a su índice 0 de propagación de llamas y generación de humo.

Paredes Interiores

Sistema Drywall Eternit

El sistema Drywall permite construir paredes interiores de manera rápida, flexible y resistente. Estas consisten en una estructura metálica de acero galvanizado, anclada a la loza inferior y superior de la construcción por medio de clavos fijados con disparos. Luego se coloca la placa de yeso o cemento seleccionada a las necesidades de cada zona de la edificación. Estas placas cuentan con los lados rebajados para poder efectuar el trabajo del acabado masillado. Finalmente, se aplica el acabado deseado.



 Gyplac

 Superboard

Placa	Largo (m)	Ancho (m)	Espesor (mm)	Aplicaciones
Gyplac Extraliviana	122	2,44	12,7 (1/2")	Paredes y revestimientos de muros interiores
Gyplac ST	122	2,44	15,9 (5/8")	Paredes y revestimientos de muros interiores
Gyplac RF	122	2,44	12,7 (1/2")	Paredes y revestimientos de alta resistencia al fuego
	122	2,44	15,9 (5/8")	
Gyplac RH	122	2,44	12,7 (1/2")	Paredes y revestimientos en zonas de alta concentración de humedad
	122	2,44	15,9 (5/8")	
Superboard PRO	122	2,44	8	Paredes interiores en zonas húmedas y de impacto
	122	2,44	10	

Falsos Cielos Rasos Drywall

Sistema Drywall Eternit

Los falsos cielos rasos del sistema Drywall ofrecen una solución constructiva muy rápida y de excelente acabado. El sistema consiste en una estructura de perfiles metálicos, anclada a la loza, luego se coloca la placa seleccionada de acuerdo a las necesidades de cada zona de la construcción. Estas placas cuentan con los lados rebajados para poder efectuar el trabajo del acabado masillado. Finalmente se aplica el acabado deseado.



 Gyplac

 Superboard

Producto	Largo (m)	Ancho (m)	Espesor (mm)	Aplicaciones
Standar ST	122	2,44	7,0 (5/16")	Curvas, detalles decorativos, cielos rasos en interiores
	122	2,44	9,5 (3/8")	
	122	2,44	12,7 (1/2")	
Resistencia al fuego RF	122	2,44	12,7 (1/2")	Cielos rasos en interiores de alta resistencia al fuego
Superboard PRO	122	2,44	6	Cielos rasos interiores en zonas húmedas
	122	2,44	8	


Figura 65: Vista de características de las paredes interiores y cielo rasos drywall empleando placas gyplac y superboard del sistema drywall Eternit.

Fuente: Superboard

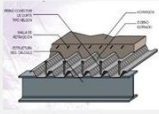
FICHA TÉCNICA


SISTEMA CONSTRUCTIVO
Sistema estructural mixto (concreto y acero)

MATERIALIDAD
Concreto Armado: Material durable, posee alta resistencia al fuego y resiste grandes cantidades de peso.




Acero: En promedio, la producción de acero emite aproximadamente 1,7 ton CO2 por tonelada de acero crudo, resultando una reducción global del carbono.







1 Quadrobrise 25/75 HunterDouglas: Cortasol lineal compuesto por un perfil de sustentación y un panel de sección rectangular de aluminio.



2 Screenpanel G y C HunterDouglas: Paneles screen compuesto por panel, perfil Z, escuadra tipo L y una guía de soporte. Paneles con aplicación vertical sin cantería y con cantería de 10mm de aluzinc.

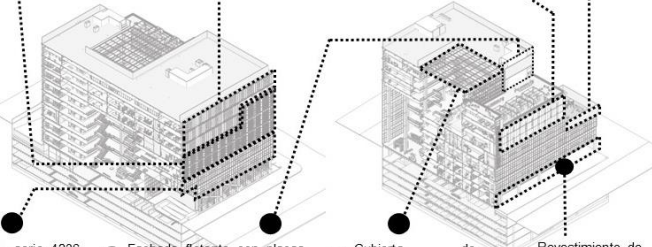


3 Screenpanel XL HunterDouglas: Paneles screen compuesto por panel, soporte y perfil tipo C. Paneles con terminación perforada de aluminio.



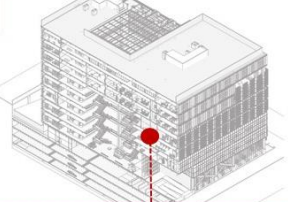
4 Paneles de PAC Alucobond con pintura con PVDF y acabado metálico Kynar 500


EXTERIOR



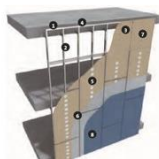
FICHA TÉCNICA

INTERIOR
Sistema de Construcción en Seco Eternit (Drywall)







5 Fachada integral PFK –serie 4236 Furukawa del tipo stick (cristal templado insulated)




6 Fachada flotante con placas de cemento Superboard® de 10mm.



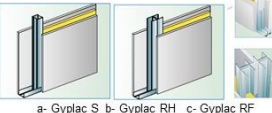
7 Cubierta de policarbonato solido translúcido.



8 Revestimiento de panchas de acero



Tabiques con Placas de roca de yeso GYPLAC.
Estructura simple
Estructura normal
Estructura doble arriostrada: modo Normal, o en "H".
Se emplean para conseguir tabiques de mayores prestaciones en altura.



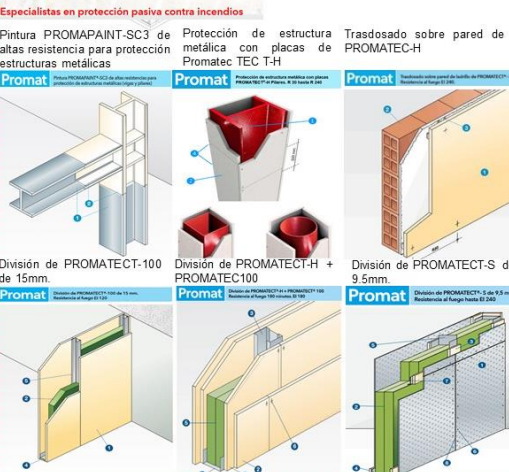
a- Gyplac S b- Gyplac RH c- Gyplac RF


Especialistas en protección pasiva contra incendios

Pintura PROMAPAIN-SC3 de altas resistencia para protección estructuras metálicas

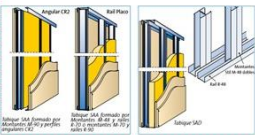
Protección de estructura metálica con placas de Promatec TEC T-H

Trasdosado sobre pared de PROMATEC-H

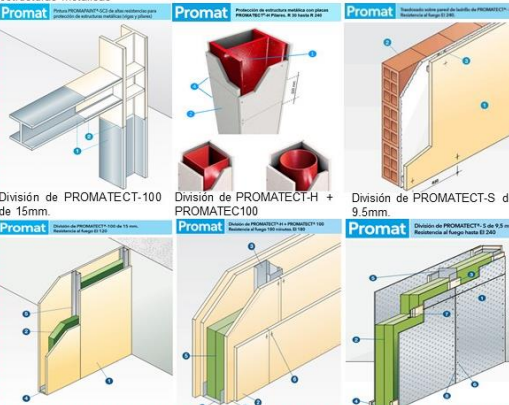




Tabiquería en base a placas de roca de yeso PLACO:
Placo SAA (tabiques de estructura alternada)
Placo SAD (tabiques con estructura doble)



a- AquarocTM
b- Rigidur Hybrid
c- Placa barrera de vapor (PPV)
d- Placomarina (PPM)
e- Placoflam (PPF)
f- Placo Phonique (PPH)



División de PROMATECT-100 de 15mm.

División de PROMATECT-H + PROMATEC100

División de PROMATECT-S de 9.5mm.

Figura 66: Conjunto de materiales utilizados en el exterior e interior del proyecto arquitectónico.

Fuente: Elaboración propia

10.3.2 ESTRUCTURAS

En el proyecto se han desarrollado un sistema estructural mixto (acero y hormigón) utilizando una trama modular, con pórticos columnas, vigas y placas, se emplea juntas sísmicas en dos bloques de forma que pueda asegurarse su estabilidad en caso de sismos. Para solucionar de la mejor manera los amplios espacios que se requieren, el empleo de concreto armado y perfiles de acero para manera espacios que requieren mayores luces.

El sistema de concreto armado se ha trabajado en los sótanos, se emplea muros de contención de 0.40m. de espesor que revisten todo el perímetro del sótano, se recubre el terreno con una capa de hormigón de limpieza sobre la cual se colocará la platea de cimentación. Posteriormente, se emplea las losas reticulares con casetones recuperables de hormigón armado que ayudarán a aligerar, dicha losa se extiende a lo largo de las plantas de los sótanos. En los forjados reticulares de 0.60 peralte x 0.30 de ancho. de peralte, en dos direcciones ortogonales para librar claros grandes, alrededor de los pilares se prescinde de los bloques de aligeramiento, se define el ábaco, que es la zona de una placa alrededor de un soporte o su capitel. Las vigas con un mayor peralte, aprox. 1m. En conjunto se emplean las columnas cuadradas/rectangulares de concreto de 0.90 x 0.85m, se utilizan placas para los núcleos de servicios que implica el área de escalera de evacuación para ascensores y montacargas en todos los niveles del edificio.

En los pisos superiores se emplea íntegramente en base a una estructura metálica en la cual se emplea losas en base a un encofrado de placa colaborante con peralte de 0.15m., con lo cual se independizó totalmente la estructura de los cerramientos. Para las columnas y vigas se utiliza un sistema con perfil de acero en H para permitir llegar a luces que abarcan una distancia entre 9.0m. a 14.50 m. Las columnas de acero son de 0.60x0.60m., en cuanto a vigas, se emplea viga de acero principal IPR o IPE y viga de acero secundaria HEA o W (orientadas paralelas al lado más largo con distancias de 1.50m.) y se refuerza con arriostres horizontales de acero IPE. Para la cubierta del SUM que implica una doble altura, se utilizará las vigas tipo cerchas con dimensiones: 0.90m altura HEB180 (la principal) y IPE140 (la secundaria). En el perímetro fue

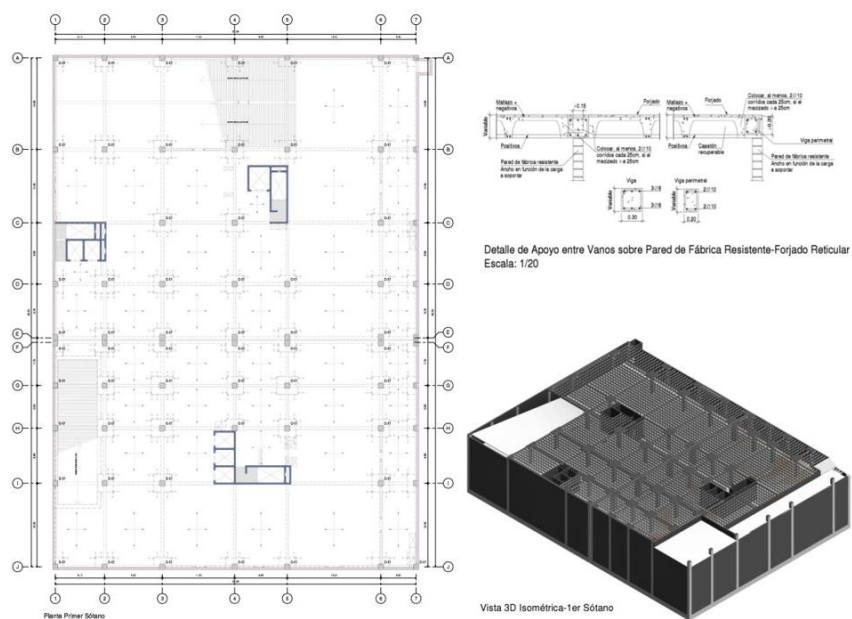


Figura 68: Vista planta e isométrica del primer nivel sótano + detalle del corte del forjado reticular empleado en sótanos.

Fuente: Elaboración propia.

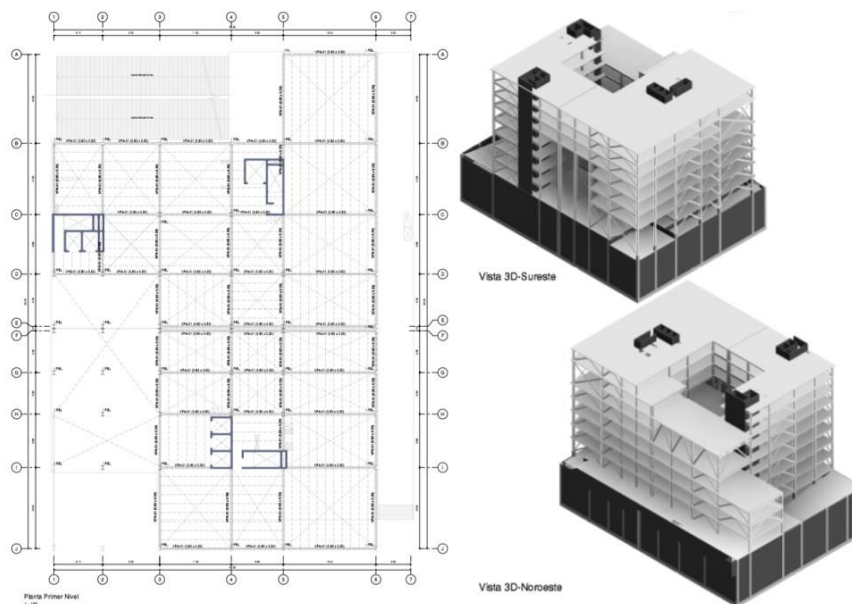


Figura 69: Vista planta del sexto nivel y vistas isométricas del edificio el cual emplea sistema mixto: concreto y acero del primer al octavo piso.

Fuente: Elaboración propia.

10.3.3 INSTALACIONES SANITARIAS

El proyecto cuenta con dos núcleos principales de servicios higiénicos, los cuales cuentan con baños para hombres, mujeres y personas con discapacidad. Aparte de estos núcleos, existen servicios higiénicos independientes en algunos sectores del proyecto como el MAC, las agencias bancarias, los módulos de ventas de comida rápida, la guardería, zona de servicio y área administrativa comercial y académica.

Núcleo de servicios higiénicos N° 1: Este núcleo recorre desde el primer sótano hasta el octavo nivel. En el primer sótano se dirige hacia el personal por lo que se reconfigura de forma que se reemplace algunos aparatos sanitarios por duchas. La distribución es la siguiente:

SSHH. Mujeres: 5 inodoros y 5 lavatorios

SSHH. Hombres: 5 inodoros, 5 lavatorios y 5 urinarios

SSHH. Discapacitados: 1 inodoro, 1 lavatorio y 1 urinario

Núcleo de servicios higiénicos N° 2. Este núcleo recorre desde el cuarto sótano hasta el octavo nivel. Sin embargo, en los sótanos se cuenta con una menor cantidad de aparatos sanitarios. La distribución es la siguiente:

SSHH. Mujeres: 3 inodoros y 3 lavatorios

SSHH. Hombres: 3 inodoros, 3 lavatorios y 3 urinarios

SSHH. Discapacitados: 1 inodoro, 1 lavatorio y 1 urinario

Para la red de agua, se emplea un sistema de agua indirecto, por presión constante y velocidad variable, y para la red de desagüe se utiliza el sistema evacuación de desagüe mixto, por gravedad y por impulsión a la red pública. Para ambos casos, se cuenta con un ducto para poder tener la red de agua y desagüe en una zona de tal manera que se pueda acceder a las

tuberías en caso de mantenimiento. Todo el sistema de ventilación es natural y apoyado mediante extracción mecánica para que se pueda hacer circular con mayor rapidez el aire.

En el cuarto sótano se cuenta con un cuarto de control de bombas donde se encuentran los equipos para distribuir el agua en el edificio. Este ambiente cuenta con dos cisternas de agua de uso diario y una cisterna de agua contra incendios. Para el cálculo del volumen de la cisterna se tomó como base los parámetros dados por el Reglamento Nacional de Edificaciones (norma IS.010): "Cuando sólo exista cisterna, su capacidad será como mínimo igual a la dotación diaria, con un volumen no menor de a 1000 L". Para el proyecto se ha considerado una cisterna general de 64 m² y una cisterna de agua contra incendios de 83m², por lo que tendría una capacidad de 119077,00L/m² litros.

DOTACIÓN DE AGUA			
RNE (DOTACIÓN DIARIA)		VARIABLE	DOTACIÓN DIARIA
COMERCIO	6L x área útil	4121m ²	24726L
MAC Y BANCO	6L x área útil	m ²	L
COMEDOR	40L o 50L x área útil	809m ²	32360L
CAFETERÍA	40L/m ²	904m ²	36160L
GUARDERÍA	50L x persona	personas	L
SUM	3L x n° de asientos	303 asientos	909L
CENTRO I+D y FABLAB	25L x alumno x día	350 personas	17500L
OFICINAS	20L x persona x día	1237m ²	7422L
TOTAL			119077L
DOTACIÓN DE AGUA			
LITROS TOTAL		119077,00L/m ²	
CISTERNA USO DIARIO		119,07m ³	
CISTERNA ACI		110,00m ³	

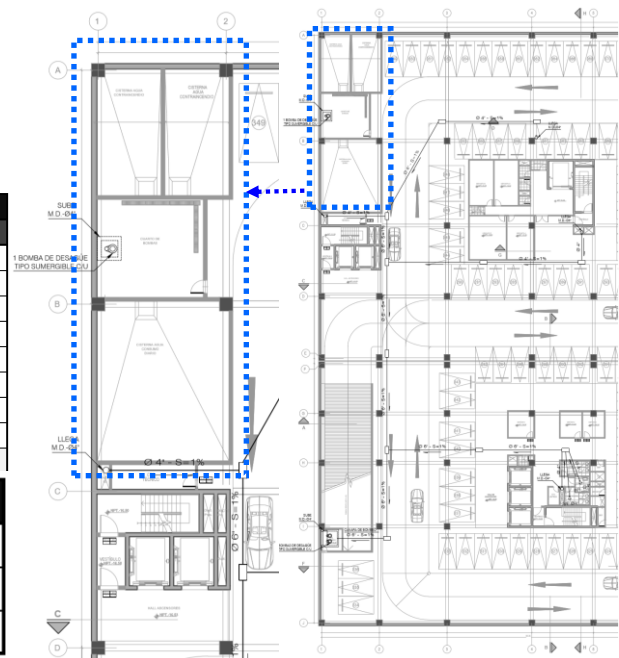


Figura 70: Datos del cálculo para dotación de agua (izq.) Vista planta de un sector del cuarto sótano donde se ubica el área de cisternas: cisterna uso diario, cisterna agua contra incendios y cuarto de bombas. (der.)

Fuente: Elaboración propia.

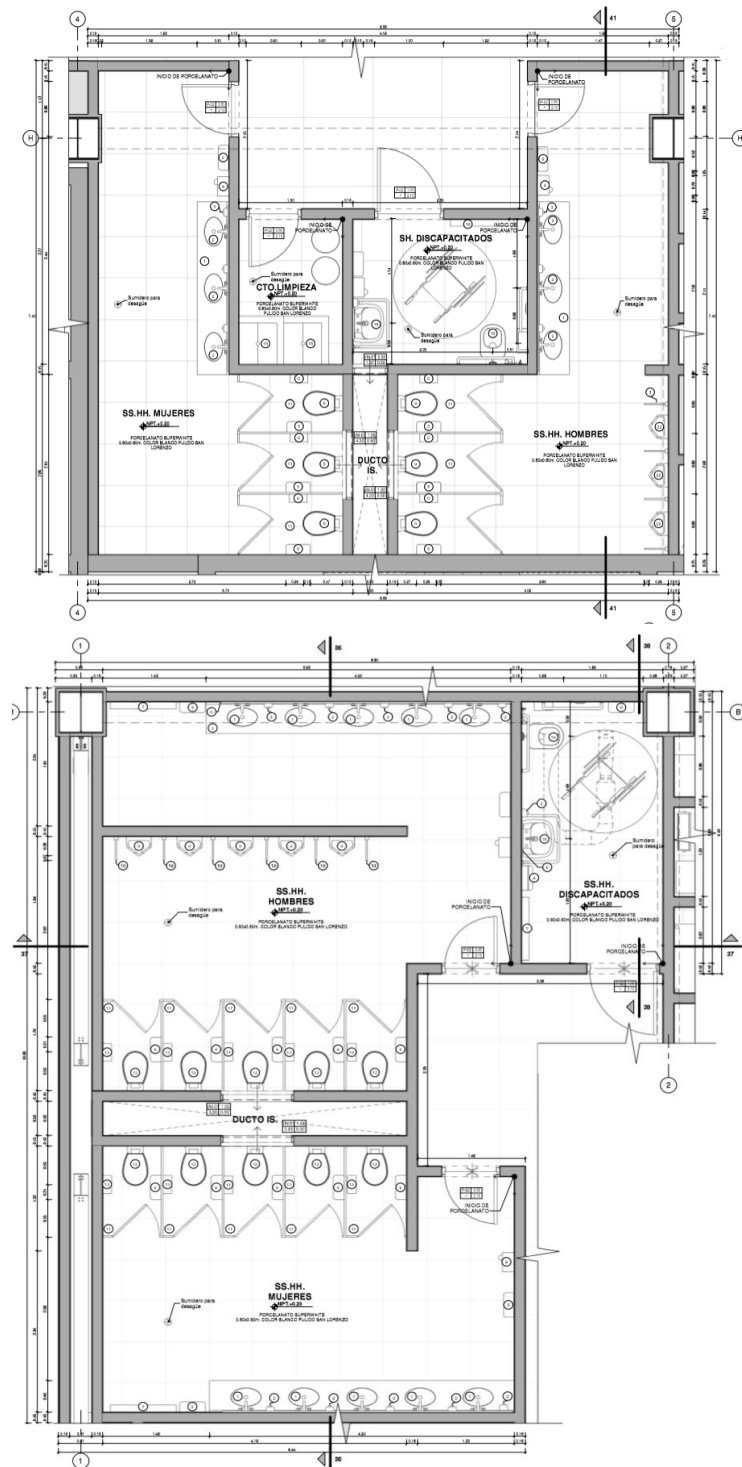


Figura 71: Vista planta de servicios higiénicos típicos desde el primer al octavo piso.

Fuente: Elaboración propia.

10.3.4 INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Subestación Eléctrica y Grupo Electrónico ubicados en el primer sótano del proyecto, hacia un lado del Jr. Pisagua contiguo a la rampa de ingreso/salida vehicular. Se puede acceder sin complicaciones, y están contiguas. La subestación eléctrica no entorpece las actividades ni se encuentra cerca de una cisterna, baños, áreas recreativas, entre otros. Servirá para los sistemas de emergencia, la cámara frigorífica, el CCTV, y los sistemas de aire acondicionado. En cuanto a los cuartos de tableros, se encuentra en el primer sótano, contiguo a la subestación y grupo eléctrico. El cuarto de tableros de servicios generales se encuentra en el primer piso, en la zona de proveedores, ubicado estratégicamente por su accesibilidad. Se utilizará un medidor general para todo el terreno.

Montante Eléctrica: En el proyecto existen dos montantes, una que distribuye el lado norte (tiendas comerciales, patio de comidas, guardería, SUM); y otra hacia el lado sur, que distribuye al MAC, cafeterías, agencia bancaria, Fab Lab (sin considerar los espacios que abarcan toda la planta como aula-taller y oficina de alquiler/coworking). Cabe recalcar que también existen montantes de menor dimensión, en los núcleos de circulación vertical. En cuanto a los montantes pertenecientes a los sistemas de comunicaciones, alarma contraincendios y de seguridad, se ha previsto la instalación de electroductos (tuberías) de PVC y cajas para las salidas de los diferentes equipos acondicionadas en el techo o por encima del falso cielorraso.

El proyecto presentará áreas libres con ventilación natural pero también ambientes comerciales con ventilación mecánica. El sistema de aire acondicionado previsto para el edificio es con unidades centrales y tuberías de agua helada, acondicionada en el techo del mismo: chillers, torre de enfriamiento, equipos de aire acondicionado y equipos de presurización en escaleras. El sistema de ventilación mecánica mediante la inyección y/o extracción de aire se emplearán para los ambientes de cocina, lavandería, subestación, salas de máquinas y otros servicios que lo requieran. En los sótanos de estacionamientos están implementados con equipos de extracción de CO para evacuar los gases de acuerdo a las normas

de seguridad. La ventilación mecánica en cada sótano se ha dividido en dos áreas para una mejor eficiencia de los equipos y para evitar grandes dimensiones de ductos metálicos atravesando toda la longitud de los sótanos, se proyectó un cuarto para los extractores en cada nivel de sótano.

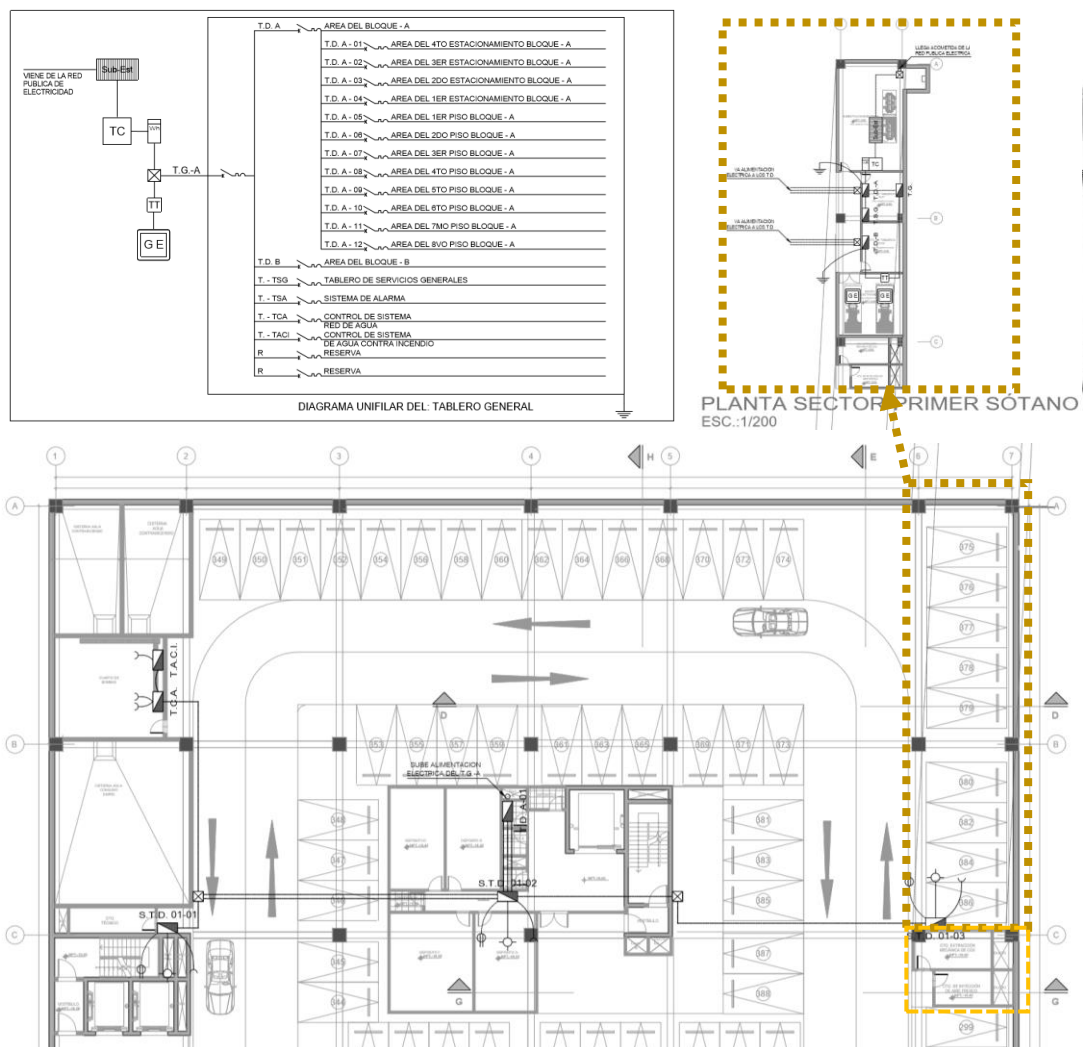


Figura 72: Vista superior del diagrama unifilar del tablero general empleado en el proyecto y al lado un sector de la planta del primer sótano donde se ubica el grupo electrógeno, la subestación eléctrica y los cuartos de tableros. (color marrón) Vista inferior planta de un sector del cuarto sótano donde se ubica de forma típica los cuartos de inyección y extracción para ventilación mecánica de sótanos. (color amarillo)

Fuente: Elaboración propia.

10.3.5 INDECI

Se tomarán las siguientes consideraciones de sistema de evacuación:

Para calcular la distancia de recorrido del evacuante deberá ser medida desde el punto más alejado del recinto hasta el ingreso a un medio seguro de evacuación (Puerta, pasillo, o escalera de evacuación protegidos contra fuego y humos) estando la cantidad de puertas de evacuación, pasillos, escaleras directamente relacionado con la necesidad de evacuar la carga total de ocupantes del edificio. Se considerará medios de evacuación, a todas aquellas partes de una edificación proyectadas para canalizar el flujo de personas ocupantes de la edificación hacia la vía pública o hacia áreas seguras, como pasajes de circulación, escaleras integradas, escaleras de evacuación, accesos de uso general y salidas de evacuación.

La cantidad de puertas de evacuación, pasillos, escaleras está directamente relacionado con la necesidad de evacuar la carga total de ocupantes del edificio y teniendo adicionalmente que utilizarse el criterio de distancia de recorrido horizontal de 45.0m para edificaciones sin rociadores y de 60.0 m para edificaciones con rociadores.

Ante la eventualidad de incendios y fenómenos sísmicos, el proyecto considera los medios necesarios para poder evacuar a los usuarios hacia las zonas seguras, como las vías públicas (calles aledañas) y/o la plaza pública en casos de emergencia. Se ha considerado en el proyecto la ubicación de 3 núcleos de evacuación vertical que cuente con puertas cortafuego con barra antipático para respetar la normativa vigente. Adicionalmente existen escaleras integradas que apoyan la evacuación de personas y llegan hacia el pasillo principal del primer nivel para posterior evacuación hacia las salidas más cercanas.

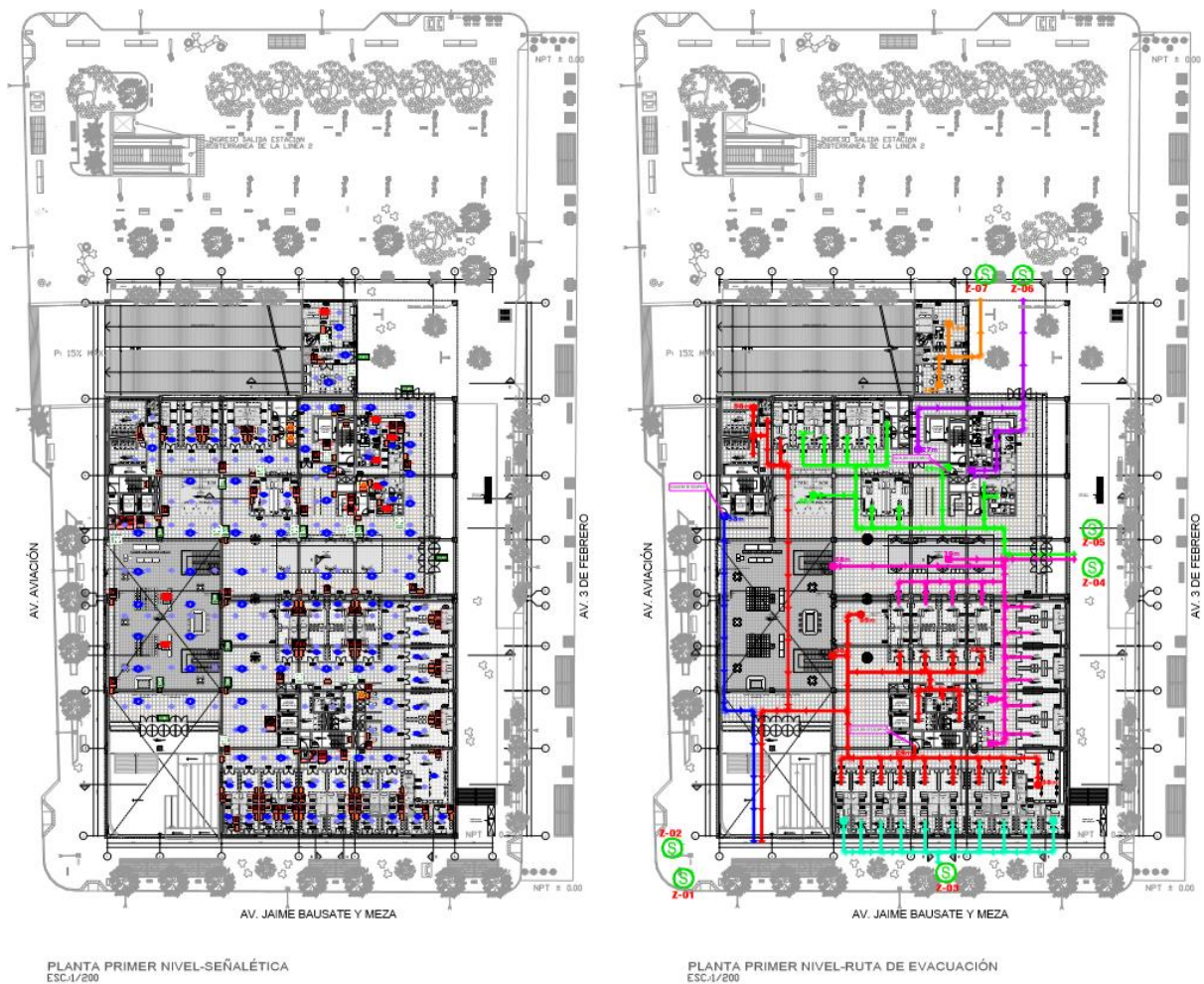
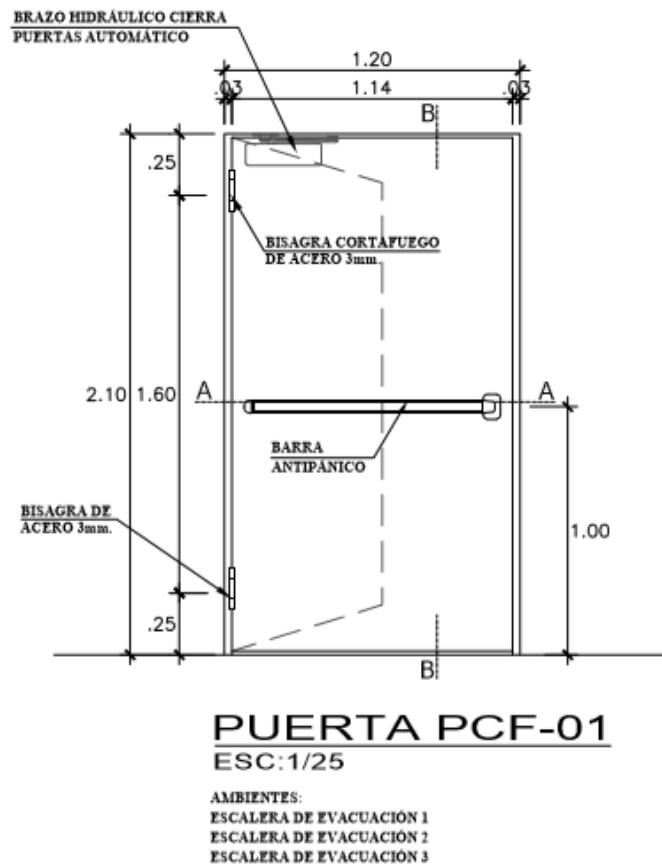


Figura 73: Vista planta primer nivel con la señalética y otra vista del mismo nivel considerando la ruta de evacuación

Fuente: Elaboración propia.

Sobre señalización de seguridad y sistema de detección de alarma de incendios: Se tomará en cuenta que la cantidad de señales, los tamaños, deben tener una proporción lógica con el tipo de riesgo que protegen y la arquitectura de la misma. Por lo tanto, se empleará la siguiente señalética en los planos de seguridad:



LEYENDA/SIMBOLOGÍA		
SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN	ALTURA
	ZONA DE SEGURIDAD INTERNA EN CASO DE SISMOS	1.80m.
	PULSADOR DE ALARMA CONTRA INCENDIOS	1.20m.
	AVISADOR SONORA ESTROBOSCÓPICA	2.40m.
	DIRECCIÓN DE ESCALERA DE EVACUACIÓN (IZQUIERDA O DERECHA)	1.80m.
	ACI ROCIADOR	EN TECHO
	EXTINTOR	1.50m.
	ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA	2.40m.
	DIRECCIÓN DE SALIDA DE EVACUACIÓN (IZQ. Y/O DERECHA)	1.80m.
	SALIDA PRINCIPAL	1.80m.
	CARTEL PUERTA CONTRAFUEGO	1.50m.
	PRIMEROS AUXILIOS (BOTIQUÍN)	1.60m.
	PROHIBIDO FUMAR	1.80m.
	DETECTOR DE HUMO	EN TECHO
	RIESGO ELÉCTRICO	1.10m.
	ZONA DE SEGURIDAD	EN PISO
	PROHIBIDO EN CASO DE EMERGENCIA	1.80m.

Figura 74: Vista elevación de puerta de evacuación de apertura desde el interior accionadas por simple empuje para salida de emergencia. (izq.) Leyenda con la simbología de la señalética empleada en INDECI. (der.)

Fuente: Elaboración propia.

10.4 VISTAS 3D



Foto 27: Vista aérea exterior del proyecto arquitectónico y su entorno.

Fuente: Elaboración propia



Foto 28: Vista sur del exterior del proyecto arquitectónico

Fuente: Elaboración propia



Foto 29: Vista oeste del exterior del proyecto arquitectónico y parte del jr. Pisagua.

Fuente: Elaboración propia.



Foto 30: Vista interior del atrio y los niveles superiores del proyecto arquitectónico.

Fuente: Elaboración propia.



Foto 31: Vista interior del taller de diseño y patronaje ubicado en el quinto nivel del proyecto arquitectónico.

Fuente: Elaboración propia.



Foto 32: Vista interior de la oficina coworking ubicada en el octavo nivel del proyecto arquitectónico.

Fuente: Elaboración propia.

CAPÍTULO XI: CONCLUSIONES GENERALES

11.1 CONCLUSIONES

- Se pueden hallar las razones pertinentes para la construcción de una edificación de carácter híbrido en las inmediaciones del conglomerado comercial Gamarra, un espacio con una tendencia hacia el modelo de ciudad compacta, aglomerando una cantidad de usos distribuidos de forma vertical capaz de responder a diversas demandas del habitante en un espacio reducido.
- Los cambios en la movilidad urbana favorecen a las poblaciones entre las zonas más alejadas de la ciudad y conlleva a una alteración en el entorno urbano que debe favorecer, sin duda, a la conexión entre espacios públicos y priorización del flujo y accesibilidad peatonal.
- Si las circunstancias que puján la dinámica emprendedora son el soporte a la educación emprendedora a nivel técnico como universitario es de vital importancia que en Gamarra se creen espacios para la capacitación continua y asesoría tanto a empresarios como trabajadores con el fin de impulsar el ideario de valor agregado y creatividad en el diseño textil y de moda que permitan adquirir la competitividad necesaria para poder orientarse al mercado internacional.
- La disposición de espacios polivalentes para el uso de ferias comerciales y/o desfiles de moda son cada vez más importantes debido a la necesidad del empresario por observar y conocer tanto las nuevas tendencias a nivel de producto, materia prima y retail con el fin de entender y afrontar con mayor eficacia las necesidades clientelares.
- Deben adecuarse espacios que puedan utilizarse de forma directa o indirecta para la socialización entre empresarios con fin de dar mayor cabida a la reunión, colaboración y/o cooperación entre estos para el logro de iniciativas e innovaciones para mejorar la imagen colectiva de Gamarra.

CAPÍTULO XII: BIBLIOGRAFÍA

Soria Navarro, Lisset V. (2013) *Administración del Capital de Trabajo en las Pymes del Sector Textil-Confección de Polos ubicadas en el Distrito de la Victoria.*, Universidad de San Martín de Porres, Lima, Perú

Rojas, Moisés K. (2011) *La Experiencia de Compra en Gamarra: Aportes Preliminares*, Perú: Fondo Editorial de la Universidad Mayor de San Marcos

Rojas Ramos, Moisés K., (2014) *Gamarra Invisible. El principal emporio del país desde la perspectiva de sus trabajadores.* Lima, Perú: Fondo Editorial de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Gausa, Manuel, (2010) *OPEN: Espacio-Tiempo-Información*, Barcelona, España: Editorial Actar

Gausa, V.; Guallart, V.; Morales, J.; Muller, W.; Porras, D.; Soriano, F. (2001) *Diccionario Metápolis de Arquitectura Avanzada*, Madrid, España: Actar

Gonzales, Julia (2001) *Redes de la informalidad en Gamarra. Lima: entrar y salir de la modernidad*, México, Editorial Grijalbo, S.A.

Per, Aurora; Mozas, Javier; Arpa, Javier (2011) *This is Hybrid-an Analysis of Mixed-Use Building*, Estados Unidos: Editorial A+T.

Rico, J.C. (2005). *La exposición comercial: tiendas y escaparatismo, stands y ferias, grandes almacenes y superficies*, Gijón, España: Ediciones Trea

Alcock, Alan, Bentley, Ian, Murrain Paul, McClynn, Sue & Smith, Grahamm (1999) *Entornos Vitales: Hacia un Diseño Urbano y Arquitectónico más Humano, Manual Práctico*

Holl, Steven; Fenton, Joseph (1984). *Hybrid Buildings*, Michigan, Estados Unidos: Pamphlet Architecture 11

Jacobs, Jane (2011). *Muerte y Vida de las Grandes Ciudades*, Madrid, España: 2da edición, Capitán Swing Libros, S.L.

Koolhaas, Rem (2001). *Mutaciones. Harvard Project on the City*, Madrid, España: Actar

Moussavi, F., Zaera-Polo, A., Ludwig, F., Kishikawa, K., Matsuzawa, K., Doi, K., ... Villalba, L. (FOA) (2003). *Filogénesis. Las especies de foreign office architects*, Barcelona, España: Actar

Lynch, Kevin (1998) *La Imagen de la Ciudad*, Barcelona, España: Gustavo Gili

Allen, Stan (1996) *Distribuciones, combinaciones, campos*, Madrid, España: Bau N°014 de Cantabria, C.O.A de Castilla y León Este y C.O.A de León

- Fernández Per, Aurora, Mozas, Javier (2008). *Hybrids II. Low-rise Mixed-use Buildings / Híbridos horizontales*, Amadora, Portugal: Gustavo Gili
- Fenton, Joseph (1985) *Pamphlet Architecture – Hybrid Buildings – No 11*: Princeton Architectural Press
- Miquel, S., Parra, F., Lhermie, C. & Miquel, M. (2008). *Distribución Comercial*, Madrid, España: Esic
- Municipalidad de La Victoria (2013). *La Victoria. Ciudad de tradición y progreso*, Lima, Perú: Campo Letrado
- Morán Salazar, Demetrio (2003) *La Informalidad en el proceso de desarrollo de las micro y pequeñas empresas textiles y de confecciones de Gamarra frente a la normatividad jurídica vigente*. Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Lima, Perú.
- Regalado, O., Fuentes, C., Aguirre, G., García, N., Miu, R. & Vallejo, R. (2009) *Factores críticos de éxito en los centros comerciales de Lima Metropolitana y el Callao*, Lima, Perú: Esan Ediciones
- Resolución Ministerial del Ministerio de Producción (2013) Artículo 5° del TULO aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-TR, modificado por el Artículo 11° de la Ley N° 30056.
- Ministerio de Producción (2013) Mipyme 2012. *Estadísticas de la Micro, pequeña y mediana empresa*, Lima, Perú
- Matute, Albújar, Janampa, Odar, & Osorio (2008) *Sistema nacional de capacitación para la mype peruana*. Lima, Perú: Esan Ediciones
- Lozano, María Angélica (2010,06) *Modelos de asociatividad: estrategias efectivas para el desarrollo de las Pymes*. Revista Escuela de Administración de Negocios. Recuperado de: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=20619844015>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2012) *Emporio Comercial de Gamarra alberga más de 24 mil establecimientos*. Nota de prensa n° 080 - 09. Mayo de 2012 Recuperado de <https://www.inei.gob.pe>
- Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo. (2008). *Gobiernos locales iniciándose en la promoción de las PYMES: Necesidades actuales de Gamarra frente al TLC*, Lima, Perú: Mintra.
- Ministerio de Comercio Exterior y Turismo (2015, Julio) Diversificación y Creatividad para seguir conquistando el mercado textil. *Exportando.pe* Recuperado de <http://www.siicex.gob.pe/siicex/documentosportal/426637867rad5C0D3.pdf>
- Colliers Perú (2017) Recuperado de: <http://www.peru-retail.com/rubro-prendas-vestir-mitad-oferta-malls-peruanos/>

Instituto Nacional de Estadística e Informática-Directorio Central de Empresas y Establecimientos 2016, IV Censo Nacional Económico 2006 y Encuesta Nacional de Hogares 2012-2016

Encuesta Socioeconómica del Trabajador del Emporio Comercial de Gamarra realizada en abril del 2009. <http://www2.pcm.gob.pe/Prensa/ActividadesPCM/2012/Mayo/09-05-12-a.html>

Contreras, Carlos (2015) Línea 2 del Metro: 100 familias deben dejar sus predios a mediados del 2016. *La República*. Recuperado de <http://larepublica.pe/impres/sociedad/716772-linea-2-del-metro-100-familias-deben-dejar-sus-predios-mediados-del-2016>

Municipalidad de La Victoria (2009) Plan de Desarrollo Local Concertado del Distrito de La Victoria. Recuperado de <https://issuu.com/munilavictoria/docs/pdlcmlv1>. <https://issuu.com/munilavictoria/docs/pdlcmlv2>

Infante K., Agustín (2009, 23 de mayo) A+T: Hybrids II. ArchDaily Perú. Recuperado de: <http://www.archdaily.pe/pe/02-19857/at-hybrids-ii>

Generalitat de Catalunya (2014, 5 de marzo) ¿Qué es un establecimiento comercial? Recuperado de: <http://web.gencat.cat/es/tramits/que-cal-fer-si/vull-obrir-un-establiment-comercial/que-es-un-establiment-comercial/>

Álvarez Lombardero, Nuria (2013) *El fenómeno del pop-ups. El espacio comercial de la recesión económica*. Recuperado de: <http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=18185>

INEI (2013) Recuperado de: <http://www.inei.gob.pe/prensa/noticias/micro-pequenas-y-medianas-empresas-concentran-mas>

Redacción Gestión (2016, 26 de setiembre). INEI: Estos son los cuatro problemas que limitan el crecimiento de las empresas. Recuperado de: <https://gestion.pe/economia/inei-estos-son-cuatro-problemas-que-limitan-crecimiento-empresas-2170970>

Portal de Estadísticas MIPYME e Industria (2015) Industria Textil y Confecciones. Estudio de Investigación Sectorial, Lima, Perú: Ministerio de la Producción. Recuperado de: http://demi.produce.gob.pe/images/publicaciones/publie178337159547c39d_11.pdf

BAUART (2014) Expanded Urbanism. *European Europe* Recuperado de: <http://www.european-europe.eu/en/project-and-processes/expanded-urbanism>

Binswanger (2016) *Oficina a medida-Mercado corporativo sigue al alza*. Binswanger Perú. Portal de Propiedades. Recuperado de: <http://binswanger.pe/propiedades/blog?K=3&id=17>

Leyton, Fernando (2015, 12 de agosto) Metro de Lima: Nueva estación de Línea 1 estará en la avenida 28 de Julio. *Diario Correo*. Recuperado de: <http://diariocorreo.pe/ciudad/metro-de-lima-nueva-estacion-de-linea-1-estara-en-la-avenida-28-de-julio-609447/>

12.1 ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Sistemas de clasificación del árbol filogenético. Fuente: Moussavi, F., Zaera-Polo, A., Ludwig, F., Kishikawa, K., Matsuzawa, K., Doi, K., ...Villalba, L. (FOA) (2003). *Filogénesis. Las especies de foreign office architects*, Barcelona, España: Actar

Figura 2: El registro de la ciudad de Tokio recoge una serie de ejemplos de estructuras híbridas producidas desde el acople de programas y metodologías y tipologías diversas. Extraída del libro *Made in Tokio*. Fuente: Gausa, Manuel (2010) *OPEN. Espacio tiempo información. Arquitectura, vivienda y ciudad contemporánea. Teoría e historia de un cambio*, Barcelona, España: Actar

Figura 3: Supercar School-Atelier Bow Wow. Fuente: *Atelier Bow Wow (2009) Made in Tokyo. Pet Architecture Guide Book*

Figura 4: Puntos básicos para la aplicación de técnicas de merchandising en el exterior. Fuente: De Juan Vigaray, María Dolores (2004) *“Comercialización y Retailing: Distribución Comercial Aplicada”*, Ed Pearson Comercial Aplicada, Ed. Pearson Educación-Prentice Hall

Figura 5: Puntos básicos para la aplicación de técnicas en el interior. Fuente: De Juan Vigaray, María Dolores. (2004) *Comercialización y Retailing: Distribución Comercial Aplicada*, Ed Pearson Comercial Aplicada, Ed. Pearson Educación-Prentice Hall

Figura 6: Gráfico de los criterios para definir el estrato empresarial, según Ley N°30056. Fuente: Dirección General de Estudios Económicos, Evaluación y Competitividad Territorial del Viceministerio de Mype e Industria (2013) *Las Mipymes en Cifras 2013* Recuperado de: http://demi.produce.gob.pe/images/publicaciones/publi7f308c9e5f8468f9c_63.pdf

Figura 7: Marco general de las unidades económicas del Perú. Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Encuesta Nacional de Empresas 2015

Figura 8: Tabla 2016 del Global Innovation Index y Subíndices de entrada / salida: Rangos e intervalos de confianza del 90%. Fuente: Soumitra Dutta, Bruno Lanvin, Wunsch-Vincent, Sasha (2016) *The Global Innovation Index 2016* Recuperado de: http://www.wipo.int/edocs/pubdocs/en/wipo_pub_gii_2016.pdf

Figura 9: Estructura simplificada de la cadena productiva de productos textiles. IEES-SIN. Fuente: Instituto de Estudios Económicos y Sociales-Sociedad Nacional de Industrias (SIN) Año: 2015

Figura 10: Cadena de producción de textiles y confecciones. Fuente: MINCETUR, Año 2015

Figura 11: Vista axonométrica conceptual de las tres fases del Europaplatz Multipurpose Center. Fuente: BAUART (2016) *Europaplatz Multipurpose Center*. Divisare. Recuperado: <https://divisare.com/projects/328549-bauart-europaplatz-multipurpose-center>

Figura 12: Estrategias de diseño usados para la Escuela de Arte y Diseño Parsons. Fuente: The American Institute of Architects AIA. (2016) University Center – The New School. Recuperado de: <http://www.aiatopten.org/node/442>

Figura 13: Planta primero, segundo y piso típico (cuarto al décimo piso) del edificio El Pacífico. Fuente: Instituto de Investigación Universidad de Lima. Recuperado de: <http://cammp.ulima.edu.pe/buscador/>

Figura 14: Vista planta del primer (izq. superior), segundo nivel (centro superior), planta típica (der. superior) y del último piso (centro inferior) del edificio Seguros Atlas. Fuente: La forma moderna en Latinoamérica (2014) Recuperado de: <http://laformamodernaenlatinoamerica.blogspot.pe/2014/02/edificio-seguros-atlas.html>

Figura 15: Diagrama de ubicación del emporio comercial Gamarra. Fuente: INEI (2016)

Figura 16: La zona A, B y C del conglomerado comercial Gamarra. Fuente: Municipalidad de La Victoria-La República (2012)

Figura 17: Vista planta y 3D de la antigua y nueva ubicación de la estación subterránea de Línea 2 para la interconexión entre a Línea 1 y 2 de Metro de Lima Fuente: Diario Correo (2015, 12 de agosto) Recuperado de: <https://diariocorreo.pe/peru/metro-de-lima-nueva-estacion-de-linea-1-estara-en-la-avenida-28-de-julio-609447/>

Figura 18: Infografía del Proyecto “Disfruta Gamarra” a cargo de la empresa Los Portales. Fuente: Diario Perú 21 (2013, 25 de octubre) Recuperado de: <https://peru21.pe/lima/parqueo-subterraneo-emporio-gamarra-129981>

Figura 19: Vistas 3D del mall comercial Gamarra Moda Plaza. Fuente: Gama Moda Plaza. (2016) Recuperado de: <http://gamamoda.com.pe>

Figura 20: Resultado general de una serie de autoridades, profesionales y entidades entrevistados. Elaboración propia.

Figura 21: Diseño Curricular Nacional de Educación Básica Regular. Ministerio de Educación del Perú

Figura 22: Tipos de configuraciones espaciales generadas a partir de la circulación y disposición del terreno de los edificios y galerías de Gamarra. Fuente: Taller Urban Lima, PUCP

Figura 23: Mapa de Microzonificación sísmica de la ciudad de Lima Metropolitana. Fuente: Estudio realizado por el Centro Peruano Japonés de Investigaciones Sísmicas y Mitigación de Desastres al 2015 (CISMID)

Figura 24: Mapa de la propuesta: Regeneración Urbana en el Eje de Estadio Nacional-Gamarra. Fuente: Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano Lima-Callao PLAM 2035

Figura 25: Mapa de la ubicación de las rejas y calles peatonales/Ubicación de los tipos de vías logísticas de diferente escala en Gamarra. Fuente: Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano Lima-Callao PLAM 2035

Figura 26: Izquierda: Vista del Sistema de movilidad y ejes estratégicos de movilidad del Eje Metro 2-PLAM 2035 / Derecha: fotomontaje antes y después de la avenida 28 de Julio con dirección a la anterior ubicación de la estación de la Línea 2 del Metro de Lima.

Figura 27: Actual ubicación de la plaza para la estación 28 de Julio en el cruce de la av. Aviación y la av. 28 de Julio en las inmediaciones de Gamarra. Fuente: Metro de Lima (Horizonte 2025) Recuperado de: <http://limametro.blogspot.pe/>

Figura 28: Plano de Identificación de los sectores en la zona de Manzanilla (Delimitada por el límite de la av. Miguel Grau, los ejes jr. Huánuco, jr. Junín y av. 28 de Julio-distrito Cercado de Lima. Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima

Figura 29: Plano de Uso de Suelo en la zona de Manzanilla (Delimitada por el límite de la av. Miguel Grau, los ejes jr. Huánuco, jr. Junín y av. 28 de Julio-distrito Cercado de Lima. Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima

Figura 30: Plano de Altura de Edificación en la zona de Manzanilla (Delimitada por el límite de la av. Miguel Grau, los ejes jr. Huánuco, jr. Junín y av. 28 de Julio-distrito Cercado de Lima. Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima

Figura 31: Vista isométrica de Gamarra con los resultados del análisis del lugar. Elaboración propia.

Figura 32: Mapa del conglomerado comercial Gamarra enmarcado como zona de estudio en el distrito de La Victoria. Fuente: Elaboración propia.

Figura 33: Vista isométrica de Gamarra indicando la articulación urbana de nodos en el damero C. Fuente: Elaboración propia.

Figura 34: Vista del diagrama isométrico de integración urbana del proyecto arquitectónico con su entorno inmediato en la zona norte del damero C del emporio comercial Gamarra

Figura 35: Vista superior: isométrica del proyecto emplazado en el entorno. Vista inferior: Axonometría del observatorio de videovigilancia/centro de atención inmediata y del módulo urbano. Fuente: Elaboración propia.

Figura 36: Vista axonométrica del proyecto emplazado en su entorno + intervención urbana. Fuente: Elaboración propia.

Figura 37: Vistas de situaciones especulativas en el espacio urbano intervenido alrededor del proyecto. Fuente: Elaboración propia.

Figura 38: Vista actual de la manzana intervenida ubicada en la zona norte del damero C del emporio comercial Gamarra, delimitada por el jr. Pisagua y las avenidas Aviación, 28 de Julio y Bausate y Meza. Fuente: Elaboración propia.

Figura 39: Izquierda: vista isométrica de los lotes de la manzana intervenida con los datos de nivel de piso terminado y la altura de cada edificación. Derecha: vista isométrica de la manzana a intervenida con indicaciones de las vistas fotográficas desde el jr. Pisagua y las avenidas Aviación, 28 de Julio y Bausate y Meza. Fuente: Elaboración propia.

Figura 40: Secuencia de toma de partida. Inicia con un edificio compacto respondiendo al contexto, albergará una multiplicidad de usos que, al ser un edificio híbrido ya que guardan una relación directa (línea segmentada), relaciones indirectas (línea punteada) y las relaciones eventuales (punto y línea). Fuente: Elaboración propia.

Figura 41: Clasificación climatológica según Senamhi del distrito de La Victoria. Fuente: Elaboración propia.

Figura 42: Posición del sol en la zona de Gamarra en el distrito de La Victoria. Fuente: SunEarthtools.com Recuperado de: https://www.sunearthtools.com/dp/tools/pos_sun.php#top

Figura 42: Esquema del edificio utilizando el patio como captador luz y calor que distribuye a espacios aledaños, como estrategia de ventilación cruzada y ventilación por convección. Fuente: Elaboración propia

Figura 43: Vista de corte fugado del edificio donde se observa el área de showroom (1er nivel) y el área del atrio (5to nivel) con conexión físico-visual interna continua pueden usarse como captadores de ventilación por convección. Fuente: Elaboración propia

Figura 44: Vista de corte fugado del edificio donde se observa el área de showroom (1er nivel) y el área del atrio (5to nivel) con conexión físico-visual interna continua pueden usarse como captadores de luz natural. Fuente: Elaboración propia

Figura 45: Tipos de fachadas elegidas según la orientación ideal. Fuente: Elaboración propia.

Figura 46: Secuencia de estrategias proyectuales para la conformación del proyecto. Fuente: Elaboración propia.

Figura 47: Vistas isométricas indicando ingresos peatonales del público/del personal y vehiculares hacia el edificio. Identificación de elementos para el flujo vertical interno: escaleras de evacuación, escaleras integradas, ascensores/montacargas en el proyecto. Elaboración propia

Figura 48: Organización espacial según nivel del proyecto. Fuente: Elaboración propia.

Figura 49: Vista de axonometría explotada de las zonas comerciales complementarias: áreas showroom/pop up, cafeterías y patio de comidas. Fuente: Elaboración propia.

Figura 50: Vista de axonometría de la escuela infantil para niños de 3-6 años en el cuarto piso. Fuente: Elaboración propia.

Figura 51: Vista de axonometría del Centro Mejor Atención al Ciudadano y las agencias bancarias en el cuarto piso. Fuente: Elaboración propia.

Figura 52: Vista de axonometría del foyer como antesala del SUM y la galería de exposición/backstage y el Fab Lab en el quinto piso. Fuente: Elaboración propia.

Figura 53: Vista de axonometría de las aulas y talleres ubicados en el sexto y séptimo piso. Fuente: Elaboración propia.

Figura 54: Vista de axonometría de las oficinas privadas y coworking ubicados en el octavo piso. Fuente: Elaboración propia.

Figura 55: Parámetros urbanísticos y edificatorios según la zonificación asignada a la manzana intervenida. Datos generales del terreno (área del terreno, morfología del terreno) y del proyecto arquitectónico (área construida, aforo, número de estacionamientos, área por niveles). Fuente: Elaboración propia.

Figura 56: Vistas de las plantas generales del cuarto sótano (inferior) y del primer sótano (superior). Fuente: Elaboración propia.

Figura 57: Vista de la planta general del primer piso/planta baja. Fuente: Elaboración propia.

Figura 58: Vistas de las plantas generales del segundo piso (inferior) y del tercer piso (superior). Fuente: Elaboración propia.

Figura 59: Vistas de las plantas generales del cuarto piso (inferior) y del quinto piso (superior). Fuente: Elaboración propia.

Figura 60: Vistas de las plantas generales del sexto piso (inferior) y del séptimo piso (superior). Fuente: Elaboración propia.

Figura 61: Vistas de las plantas generales del octavo piso (inferior) y de la planta techo (superior). Fuente: Elaboración propia.

Figura 62: Vistas elevaciones norte, sur, este y oeste del proyecto. (de arriba hacia abajo). Fuente: Elaboración propia.

Figura 63: Vista de fachada flotante y confinada empleando la placa de cemento Superboard del sistema drywall Eternit. Fuente: Superboard.

Figura 64: Vista de imagen referencial uso de fachada integral clásica serie 4236. (izq.) y el policarbonato Makrolon Multi UV 3x/16-25 (der.) Fuente: Interwall

Figura 65: Vista de características de las paredes interiores y cielo rasos drywall empleando placas gyplac y superboard del sistema drywall Eternit. Fuente: Superboard

Figura 66: Conjunto de materiales utilizados en el exterior e interior del proyecto arquitectónico. Fuente: Elaboración propia.

Figura 67: Vista planta e isométrica del nivel de cimentación + isometría del muro pantalla. Fuente: Elaboración propia.

Figura 68: Vista planta e isométrica del primer nivel sótano + detalle del corte del forjado reticular empleado en sótanos. Fuente: Elaboración propia.

Figura 69: Vista planta del sexto nivel y vistas isométricas del edificio el cual emplea sistema mixto: concreto y acero del primer al octavo piso. Fuente: Elaboración propia.

Figura 70: Datos del cálculo para dotación de agua (izq.) Vista planta de un sector del cuarto sótano donde se ubica el área de cisternas: cisterna uso diario, cisterna agua contraincendios y cuarto de bombas. (der.) Fuente: Elaboración propia.

Figura 71: Vista planta de servicios higiénicos típicos desde el primer al octavo piso. Fuente: Elaboración propia.

Figura 72: Vista superior del diagrama unifilar del tablero general empleado en el proyecto y al lado un sector de la planta del primer sótano donde se ubica el grupo electrógeno, la subestación eléctrica y los cuartos de tableros. (color marrón) Vista inferior planta de un sector del cuarto sótano donde se ubica de forma típica los cuartos de inyección y extracción para ventilación mecánica de sótanos. (color amarillo). Fuente: Elaboración propia.

Figura 73: Vista planta primer nivel con la señalética y otra vista del mismo nivel considerando la ruta de evacuación. Fuente: Elaboración propia.

Figura 74: Vista elevación de puerta de evacuación de apertura desde el interior accionadas por simple empuje para salida de emergencia. (izq.) Leyenda con la simbología de la señalética empleada en INDECI. (der.) Fuente: Elaboración propia.

12.2 ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Indicadores de producción, estructura empresarial, laboral y costos de producción y comercio exterior del sector textil y confecciones en los años 2009 y 2014. Fuente: Portal de Estadísticas MIPYME e Industria-ENAHO (INEI), IVF (PRODUCE), Patrón de Contribuyentes (SUNAT), SIN

Gráfico 2: Emporio comercial de Gamarra: Unidades productivas, 2008-2016. Fuente: INEI-Directorio Central de Empresas y Establecimientos 2016, IV Censo Nacional Económico 2008 y Encuesta Nacional de Hogares 2012-2016

Gráfico 3: Empleo formal e informal en el sector Textil Confecciones: 2011. Fuente: Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo (MTPE)

Gráfico 4: Grado de Instrucción de los Empresarios/as: 169. Grado de instrucción de los trabajadores/as: 222 encuestados. Fuente: Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo. (2008). Gobiernos locales iniciándose en la promoción de las PYMES: Necesidades actuales de Gamarra frente al TLC, Lima, Perú: Mintra

Gráfico 5: Perfil de empresarios/as y trabajadores/as según sexo. Fuente: Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo. (2008). Gobiernos locales iniciándose en la promoción de las PYMES: Necesidades actuales de Gamarra frente al TLC, Lima, Perú: Mintra

Gráfico 6: Predominancia del nivel S/E C con 48% en N° de consumidores en Gamarra. Fuente: Rojas, Moisés K. (2011) *La Experiencia de Compra en Gamarra*, Lima Perú: Fondo Editorial de la Universidad Mayor de San Marcos

Gráfico 7: Aspectos que más toma en cuenta el consumidor gamarrino a la hora de elegir qué ropa comprar, según edades. Fuente: Rojas, Moisés K. (2011) *La Experiencia de Compra en Gamarra*, Lima Perú: Fondo Editorial de la Universidad Mayor de San Marcos

Gráfico 8: Porcentaje de lo importante que es comprar ropa para las fiestas de fin de año. Fuente: Rojas, Moisés K. (2011) *La Experiencia de Compra en Gamarra*, Lima Perú: Fondo Editorial de la Universidad Mayor de San Marcos

Gráfico 9: Motivos de compra de ropa en Gamarra, según edades. Fuente: Rojas, Moisés K. (2011) *La Experiencia de Compra en Gamarra*, Lima Perú: Fondo Editorial de la Universidad Mayor de San Marcos

Gráfico 10: En relación con la situación de Gamarra hace 5 años, ¿diría usted que en la actualidad es un mejor lugar para comprar? Fuente: Rojas, Moisés K. (2011) *La Experiencia de Compra en Gamarra*, Lima Perú: Fondo Editorial de la Universidad Mayor de San Marcos

Gráfico 11: Ponderación de las tres actividades que realizan con más frecuencia en Gamarra. Fuente: Rojas, Moisés K. (2011) *La Experiencia de Compra en Gamarra*, Lima Perú: Fondo Editorial de la Universidad Mayor de San Marcos

Gráfico 12: Persona con la que usualmente compran ropa en Gamarra. Fuente: Rojas, Moisés K. (2011) *La Experiencia de Compra en Gamarra*, Lima Perú: Fondo Editorial de la Universidad Mayor de San Marcos

Gráfico 13: Tiempo que calculan permanecer en Gamarra. Fuente: Rojas, Moisés K. (2011) *La Experiencia de Compra en Gamarra*, Lima Perú: Fondo Editorial de la Universidad Mayor de San Marcos

Gráfico 14: Emporio comercial de Gamarra: Evolución de los establecimientos según segmento empresarial, 1993, 2008 y 2016 (Variación porcentual) Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Directorio Central de Empresas y Establecimientos 2016, IV Censo Nacional Económico 2008 y III Censo Nacional Económico 1993-1994.

Gráfico 15: Comportamiento de la oferta en malls en el Perú-2017. Fuente: Colliers International-Perú 2017

Gráfico 16: Resultado de encuesta realizada en el año 2011: Ponderación de las tres actividades que realizan con más frecuencia en Gamarra. Fuente: Rojas, Moisés K. (2011) *La Experiencia de Compra en Gamarra*, Lima Perú: Fondo Editorial de la Universidad Mayor de San Marcos

Gráfico 17: Unidades productivas formales e informales, 2008 y 2016. Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Directorio Central de Empresas y Establecimientos 2016, IV Censo Nacional Económico 2006 y Encuesta Nacional de Hogares 2012-2016

Gráfico 18: El costo de implementación de oficinas coworking y de oficinas independientes. Fuente: Cushman & Wakefield/ Binswanger Perú/ Colliers International

Gráfico 19: Emporio comercial de Gamarra: Personal ocupado de las industrias manufactureras, según actividad económica, 2016 (Distribución porcentual). Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Directorio Central de Empresas y Establecimientos

Gráfico 20: Porcentaje de tipos y tamaños de Makerspace en Estados Unidos. Fuente: Recuperado de: Smith, M., Ake, J., Amado, J., Evans, M., Guzmán, E., Hall, B., Harris, R., Hart, K., Scullion, P. & Slifer, K. (2016) *Makerspace: Northeastern University School of Architecture*, Recuperado de: <https://issuu.com/katherinehart7/docs/makerspace.2017.kh>

Gráfico 21: Emporio Comercial de Gamarra: Evolución del número de viviendas particulares, 2007, 2013 y 2016 (Variación porcentual). Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas e Informática-Censos Nacionales 2007: XI de población y VI de Vivienda-Sistema de Focalización de Hogares 2013-Registro de Viviendas y Establecimientos-PRECENSO 2017

12.3 ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1: Evolución de la población- Distrito de La Victoria. Fuente: INEI- Censos Nacionales de Población 2007 – Proy. 2015

Cuadro 2: Población según sexo- Distrito de La Victoria. Fuente: INEI- Censos Nacionales de Población 2007 – Proy. 2015

Cuadro 3: Provincia de Lima. Población censada, por grandes grupos de edad y razón de dependencia demográfica, según distrito (1993-2007). Fuente: INEI - Censos Nacionales de Población y Vivienda, 1993 y 2007.

Cuadro 4: Motivos de compra de ropa en Gamarra. Fuente: Rojas, Moisés K. (2011) *La Experiencia de Compra en Gamarra*, Lima Perú: Fondo Editorial de la Universidad Mayor de San Marcos

Cuadro 5: En relación con la situación de Gamarra hace 5 años, ¿diría usted que en la actualidad es un mejor lugar para comprar? Fuente: Rojas, Moisés K. (2011) *La Experiencia de Compra en Gamarra*, Lima Perú: Fondo Editorial de la Universidad Mayor de San Marcos

Cuadro 6: Parte del resultado de una encuesta realizada al visitante sobre lugares visitados en la Plaza Gamarra. Fuente: Escalante, Jorge (2009) *Propuesta de aplicación de la teoría CRM en las unidades productivas y comerciales del sector de confecciones y prendas de vestir en el emporio comercial de Gamarra*, en Lima-Perú, Lima, Perú: Universidad del Pacífico

Cuadro 7: Servicios que desean los consumidores. Fuente: Rojas, Moisés K. (2011) *La Experiencia de Compra en Gamarra*, Lima Perú: Fondo Editorial de la Universidad Mayor de San Marcos

Cuadro 8: Emporio comercial de Gamarra: Ventas de las empresas, según actividad económica, 2016 (Millones de soles) 1/Incluye las actividades de construcción, alojamiento y comunicaciones, salones de belleza y otros. Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Directorio Central de Empresas y Establecimientos

Cuadro 9: Emporio comercial de Gamarra: Ventas de las empresas, según actividad económica, 2016 (Millones de soles) 1/Incluye las actividades de construcción, alojamiento y comunicaciones, salones de belleza y otros. Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Directorio Central de Empresas y Establecimientos

Cuadro 10: Resultado de encuesta realizada en el año 2011: Servicios que desean los consumidores. Fuente: Rojas, Moisés K. (2011) *La Experiencia de Compra en Gamarra*, Lima Perú: Fondo Editorial de la Universidad Mayor de San Marcos

Cuadro 11: Entidades públicas y privadas que participan en MAC. Fuente: MAC. Mejor Atención al Ciudadano

Cuadro 12: Tasa de crecimiento poblacional promedio anual (%). Fuente: INEI

Cuadro 13: Distribución de la población de La Victoria, según sexo, 2016. Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Sistema de Focalización de Hogares

Cuadro 14: Distribución de la población en el emporio comercial Gamarra, según sexo, 2013. Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Sistema de Focalización de Hogares, 2013

Cuadro 15: Emporio comercial de Gamarra: Personas naturales con negocio por sexo del conductor, según segmento empresarial, 2016. Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Directorio Central de Empresas y Establecimientos

Cuadro 16: Distribución de la población del emporio comercial de Gamarra por sexo, según rango de edad, 2013. Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Sistema de Focalización de Hogares, 2013.

Cuadro 17: Distribución de la población mayores de 12 años en el emporio comercial de Gamarra por sexo según estado civil, 2013. Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Sistema de Focalización de Hogares, 2013.

Cuadro 18: Cantidad de oferta de guarderías en Gamarra. Fuente: Elaboración propia

Cuadro 19: Emporio comercial de Gamarra: Empresas, según segmento empresarial, 2016. Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Directorio Central de Empresas y Establecimientos

Cuadro 20: Número y porcentaje según actividad económica de la microempresa, pequeña empresa, mediana y gran empresa-2016. Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Directorio Central de Empresas y Establecimientos

Cuadro 21: Empresas, según rango de personal ocupado, 2016. Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Directorio Central de Empresas y Establecimientos

Cuadro 22: Personal ocupado de las micro y pequeñas empresas, según actividad económica, 2016. Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Directorio Central de Empresas y Establecimientos

Cuadro 23: Oficinas disponibles en Gamarra. Fuente: Elaboración propia

Cuadro 24: Listado de algunas oficinas coworking en Lima Metropolitana. Fuente: Elaboración propia

Cuadro 25: Emporio comercial de Gamarra: Personal ocupado de las empresas, según segmento empresarial, 2016. Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Directorio Central de Empresas y Establecimientos.

Cuadro 26: Emporio comercial de Gamarra: Personal ocupado de las empresas, según actividad económica, 2016. Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Directorio Central de Empresas y Establecimientos

Cuadro 27: Distribución de la población mayores de 3 años en el emporio comercial de Gamarra por sexo según nivel educativo, 2013. Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática-Sistema de Focalización de Hogares, 2013

Cuadro 28: Matrícula en el Sistema Educativo por tipo de gestión y área geográfica, según etapa, modalidad y nivel educativo, 2017. Fuente: Ministerio de Educación-Censo Escolar

Cuadro 29: Demanda de personas según actividad. Fuente: Elaboración propia

Cuadro 30: Demanda de personas según educación. Fuente: Elaboración propia

Cuadro 31: Demanda actual del servicio. Fuente: Elaboración propia

Cuadro 32: Centros educativos con carreras afines al sector indumentaria, textil y moda en Lima Metropolitana. Fuente: Elaboración propia

Cuadro 33: Centros educativos con carreras afines al sector indumentaria, textil y moda en Gamarra. Fuente: Elaboración propia

Cuadro 34: Espacios para eventos de indumentaria y moda en Gamarra y Lima Metropolitana. Fuente: Elaboración Propia

Cuadro 35: Relación de algunos Fab Labs en Lima Metropolitana. Fuente: Elaboración propia

Cuadro 36: Provincia de Lima Metropolitana: Superficie y densidad de la población censada, según distrito 1981, 1993 y 2007. Fuente: INEI - Censos Nacionales de Población y Vivienda, 1981, 1993 y 2007.

Cuadro 37: PNP + Serenazgo. Fuente: IDL-SC IDL- Seguridad Ciudadana- Riesgos y recursos preventivos para enfrentar el delito.

Cuadro 38: Puestos de Auxilio Rápido del distrito (Par) Fuente: Gerencia de Seguridad Ciudadana-Municipalidad La Victoria

Cuadro 39: Índice de área verde por habitante. Fuente: Municipalidad de La Victoria

Cuadro 40: Cuadro Ordenanza N.1861- Municipalidad Metropolitana de Lima: Recuperación urbana de la zona de reglamentación especial-ZRE: “Zona de Manzanilla” en el distrito Cercado de Lima. Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima Metropolitana (2014)

12.4 ÍNDICE DE FOTOS

Foto 1: Vista fotográfica del edificio Linked Hybrid-Steven Holl Architects Fuente: "Linked Hybrid / Steven Holl Architects" (2009, 9 de setiembre). ArchDaily. Recuperado de: <http://www.archdaily.com/34302/linked-hybrid-steven-holl-architects>

Foto 2: Vista fotográfica del Europaplatz Multipurpose Center. Fuente: BAUART (2014) Expanded Urbanism. European Europe Recuperado de: <http://www.european-europe.eu/en/project-and-processes/expanded-urbanism>

Foto 3: Vista del Antes/Después de la Escuela de Arte y Diseño Parsons. Fuente: The American Institute of Architects AIA. (2016) University Center – The New School. Recuperado de: <http://www.aiatopten.org/node/442>

Foto 4: Vista fotográfica desde la avenida Pardo del edificio El Pacífico. Fuente: Arquitectura Contemporánea de Lima. Recuperado de: <http://arquitecturacontemporanealima.blogspot.pe/2012/01/133.html>

Foto 5: Vista fotográfica del edificio Seguros Atlas. Fuente: Revista Arkinka. Recuperado de: <http://www.arkinka.net/notas-de-prensa/item/278-especial-monografico.html>

Foto 6: Vistas fotográficas de la galería comercial La Torre de Gamarra y el nuevo mall comercial Gama Moda Plaza. Fuente: Elaboración propia. Año 2018

Foto 7: Vistas fotográficas de talleres de confección dentro de la galería comercial e industrial Guizado Hnos. en Gamarra. Fuente: Elaboración propia. Año 2018

Foto 8: Vistas fotográficas de las oficinas de la Cámara de Comercio de Lima sede Gamarra y la Oficina Comercial de Exportación Regional de Gamarra. Ambas ubicadas en la Galería comercial Plaza. Fuente: Elaboración propia. Año 2018

Foto 9: Vista fotográfica desde el jr. Humboldt (vista norte del Parque Cánepa) en Gamarra. Fuente: Elaboración propia. Año 2018

Foto 10: Vista fotográfica del cruce de la av. Bausate y Meza con el jr. Gamarra. / Módulo ferial temporal del Concurso Gamarra Produce 5 instalado en Gamarra en el año 2016. Fuente: Elaboración Propia, 206 y 2017

Foto 12: Vista fotográfica del cruce del jr. Gamarra con la av. Bausate y Meza. Actualmente existe una excavación que bifurca el flujo peatonal por sus contornos. Fuente: Elaboración propia

Foto 13: Vista fotográfica del cruce de los jirones Humboldt y Huánuco. Congestión vehicular a causa de la ocupación de la calle por parte de comerciantes ambulantes informales de venta de comida y prendas de vestir. Fuente: Elaboración propia

Foto 14: Vista fotográfica en la intersección del jirón Gamarra y la avenida Bausate y Meza en el conglomerado comercial Gamarra. (Izq.) Vista fotográfica del cruce de avenida Bausate y Meza y el jirón Gamarra. Actualmente se está llevando a cabo la demolición de un lote de dos niveles para la construcción de un nuevo centro comercial. (Der.) Fuente: Elaboración propia. Fecha de la foto: 10 de agosto del año 2016 / 15 de febrero del año 2018

Foto 15: Vista fotográfica del cruce de las avenidas Bausate y Meza y Aviación. (Izq.) Vista fotográfica del cruce de las avenidas Bausate y Meza y Aviación. Lote que actualmente la edificación se encuentra a la venta. (Der.) Fuente: Elaboración propia. Fecha de la captura de la vista fotográfica: Año 2016 / 29 de junio del año 2018

Foto 16: Captura de vista fotográfica del cruce de las avenidas Isabel La Católica y Aviación. Edificación que fue demolida en el año 2013. (Izq.) Vista fotográfica del cruce de las avenidas Isabel La Católica y Aviación. Lote que actualmente se encuentra excavado para una futura edificación. (Der.)

Fuente: Google Earth (izq.) / Fecha de la captura de la vista fotográfica: Año 2013 (der.) / Elaboración propia. Fecha de la foto: 29 de junio del año 2018

Foto 17: Vistas fotográficas de la galería comercial San Pedro desde el parque Divino Maestro-damero A de Gamarra. Fuente: Elaboración propia. Fecha de la foto: (Izq.) 10 de agosto del año 2016. (Der): 15 de febrero del año 2018

Foto 18: Vista fotográficas del Centro comercial “La Portada de Gamarra” / Centro comercial “Plaza” / Galería comercial “La Torre de Gamarra” / Centro comercial “Cánepa” / Centro comercial “El Rey” / Galería comercial “Yuyi”. Fuente: Elaboración propia

Foto 19: Vistas fotográficas de edificios en Gamarra incumplen normas técnicas de edificación antisísmica. Fuente: El Comercio (2017, 07 de noviembre) Gamarra: obras desafían normas y ponen en riesgo a clientes, *El Comercio*. Recuperado de: <https://elcomercio.pe>

Foto 20: Vista fotográfica del límite norte de Gamarra, intersección entre la avenida 28 de Julio y el jirón Gamarra. Fuente: Elaboración propia

Foto 21: Vistas fotográficas: Izq. Jirón Pisagua. Der: Avenida Bausate y Meza. Actual ocupación de comerciantes ambulantes informales en las calles. Fuente: Elaboración propia

Foto 22: Vistas fotográficas de la anterior ubicación del Mercado Mayorista “La Parada” y del actual Parque del Migrante en las inmediaciones del emporio comercial Gamarra. Fuente: <https://habitar-arq.blogspot.pe/2014/07/parque-del-migrante.html>

Foto 23: Vista fotográfica 1: Cara norte de los lotes pertenecientes a la manzana donde corresponderá la ubicación de la futura plaza pública con conexión hacia la estación de la Línea 2 del Metro de Lima (tren subterráneo) en el distrito de La Victoria. Fuente: Elaboración propia.

Foto 24: Vista fotográfica 2: Cara sur de los lotes pertenecientes a la manzana donde corresponderá la ubicación del proyecto arquitectónico en el distrito de La Victoria. Fuente: Elaboración propia.

Foto 25: Vista fotográfica 3: Cara este de los lotes pertenecientes a la manzana donde corresponderá la ubicación de la futura plaza pública con conexión hacia la estación de la Línea 2 del Metro de Lima (tren subterráneo) y la del proyecto arquitectónico en el distrito de La Victoria. Fuente: Elaboración propia.

Foto 26: Vista fotográfica 4: Cara oeste de los lotes pertenecientes a la manzana donde corresponderá la ubicación de la futura plaza pública con conexión hacia la estación de la Línea 2 del Metro de Lima (tren subterráneo) y la del proyecto arquitectónico en el distrito de La Victoria. Fuente: Elaboración propia.

Foto 27: Vista aérea exterior del proyecto arquitectónico y su entorno. Fuente: Elaboración propia

Foto 28: Vista sur del exterior del proyecto arquitectónico. Fuente: Elaboración propia

Foto 29: Vista oeste del exterior del proyecto arquitectónico y parte del jr. Pisagua. Fuente: Elaboración propia.

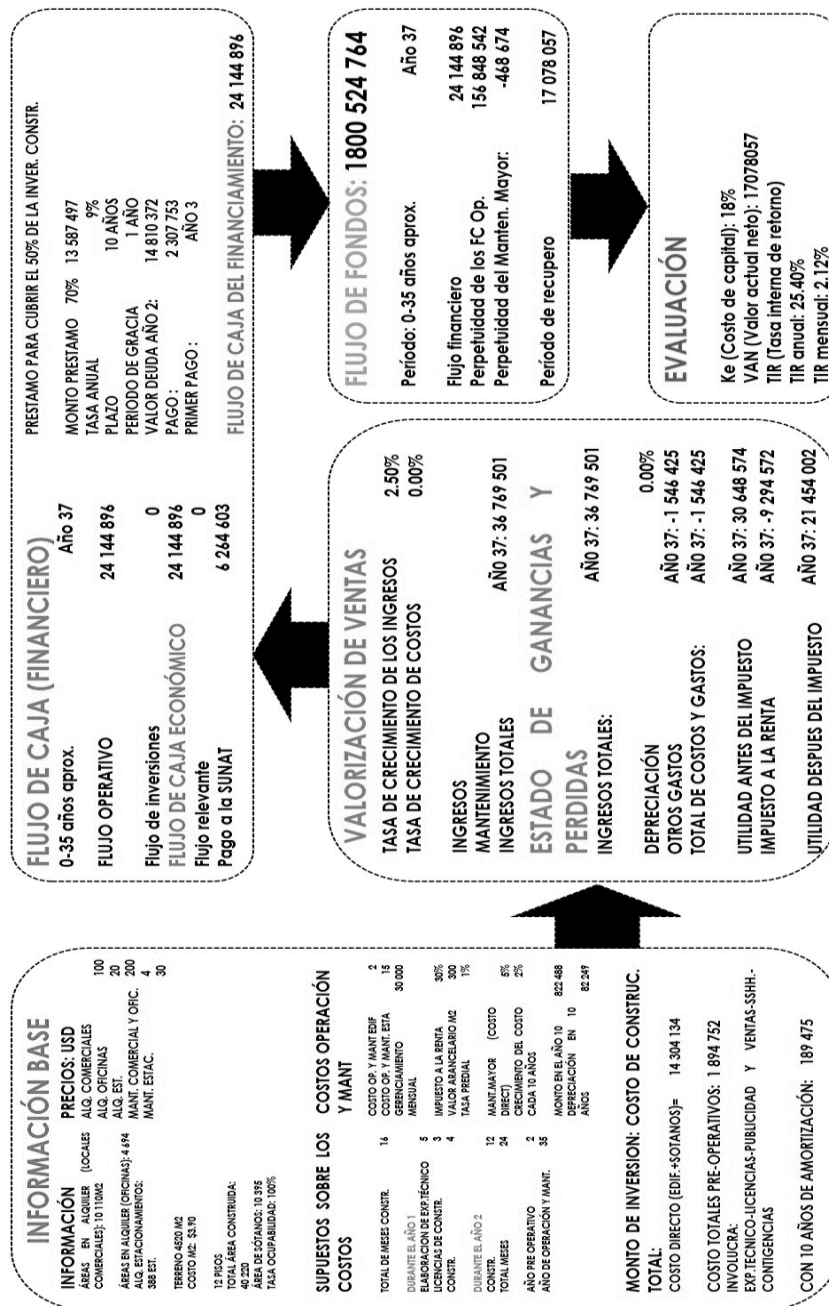
Foto 30: Vista interior del atrio y los niveles superiores del proyecto arquitectónico. Fuente: Elaboración propia.

Foto 31: Vista interior del taller de diseño y patronaje ubicado en el quinto nivel del proyecto arquitectónico. Fuente: Elaboración propia.

Foto 32: Vista interior de la oficina coworking ubicada en el octavo nivel del proyecto arquitectónico. Fuente: Elaboración propia.

CAPÍTULO XIII: ANEXOS

13.1 ANÁLISIS FINANCIERO DEL PROYECTO



13.2 ENTREVISTAS

Entrevista 01: Sr. Rafael Pereda, administrador del Centro de Innovación Tecnológica-CITE Chio Lecca ubicado en el Jr. Giribaldi 885 (alt. cdra. 14 Isabel La Católica), distrito de La Victoria. Fecha de entrevista: abril 2017

Noticia: La escuela acaba de cerrar un convenio con el Fondo para la Innovación y Tecnología (FINCYT) para implementar laboratorios tecnológicos para 100 empresarios del emporio. Así podrán conocer como innovar en procesos productivos para mejorar sus condiciones, acceder a distintos laboratorios para experimentar con distintos insumos.

Pregunta 1: ¿Cuál ha sido el curso/taller que ha sido más solicitado por los empresarios o en general cuál es que posee mayor demanda?

Respuesta 1: Los cursos que se dictan son: la carrera de Diseño de Moda y Desarrollo del Producto, taller de patronaje rubro niños y niñas, taller de lencería, tendencia de moda, decoración de tienda o stand, patronaje digital-audaces, visual merchandising.

Pregunta 2: ¿En qué situación se encuentra el Cite Gamarra desde sus inicios?, debo asumir que desde sus inicios hasta la actualidad se debe haber incrementado la demanda de capacitación y la partición de cursos.

¿A futuro (en cuántos años) se planea abarcar con las enseñanzas implementadas por parte del Cite toda la zona de Gamarra? ¿Es eso posible?

Si la respuesta fuera positiva. ¿Se necesitaría expandir la infraestructura del Cite Gamarra?

Respuesta 2: Existe un incremento del 2014 al 2016 de alumnado. No se necesita otro edificio. El problema del gamarrino es su horario de trabajo, ellos anteponen su trabajo por lo que les da tiempo de asistir a cursos y talleres en horarios a partir de las seis de la tarde hasta las diez de la noche y estos cursos deben ser prácticos. Se recibe el apoyo de MINCETUR, Mi empresa, etc.

Todas las personas que aprendieron un oficio a través de la experiencia laboral -práctico y que no cuentan con estudios formales, pueden acceder a la certificación, que tiene la autorización de la Dirección General de Formación Profesional y Capacitación Laboral del Ministerio de Trabajo. Por un mes y medio a través del programa Vamos Perú (Programa Nacional para la Promoción de Oportunidades Laborales). Se sabe que esto beneficio a 700 trabajadores y así validar su experiencia laboral y mejorar su empleabilidad.

Pregunta 3: Tomando en cuenta esta premisa ¿Cuántos empresarios se han acercado para poder acceder a la certificación? ¿Esto es fomentado en Gamarra?

Respuesta 3: Existe un área de certificación en el CITE, a través del Ministerio de Trabajo, los empresarios deben tener dos años de experiencia.

Entrevista 02: Arq. Jeynner Fuentes, asistente del sub-gerente del área de obras privadas, catastro y control urbano-Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de La Victoria.
Fecha de entrevista: abril 2017

Pregunta 1: ¿Hay proyectos arquitectónicos o intervenciones urbanas a corto/mediano/largo plazo que se le hayan informado al municipio de La Victoria dentro de la zona de Gamarra o en su entorno?

Respuesta 1: El tema con los proyectos de Gamarra es que deberían estar enlazados por un proyecto general que se constituya a largo plazo. Más allá de los proyectos que salen publicados en los diarios o páginas web, los proyectos son más que físico son de ordenamiento, del control del espacio público y de la comercialización informal, los proyectos de regeneración urbana en Gamarra son un poco complicados, otro problema grave es la falta de estacionamientos.

Pregunta 2: ¿Usted cree que Gamarra seguirá expandiéndose?

Respuesta 2: El tema con Gamarra es que muchas veces se quiere controlar con barreras físicas, en mi opinión puede que se expanda un par de cuadras a su alrededor en todo su perímetro actual. El espíritu de Gamarra, por así decirlo es de comercialización siempre que uno pasa encontrará algo que se pueda comercializar ya sea ropa, comida, etc., yo creo que si va a expandir y aunque no podamos controlarlo si regularlo a través de lineamientos trabajando de la mano con Defensa Civil. En el caso de las viviendas que quieran pasar a convertirse en edificios netamente comerciales, primero tendrían que consultarlo, no cambiarle la zonificación para que sea aprobada sería un crimen ya que la tendencia está dada. Por lo pronto, los dos primeros pisos pueden ser comerciales, a partir del tercer piso podría ser un tema variado (residencial, institucional o complementaria)

Pregunta 3: ¿Existen planes de desarrollo concertado y presupuestos participativos? ¿Un desarrollo económico distrital?

Respuesta 3: El municipio es un ente fiscalizador, conforme los empresarios tengan pretensiones de seguir creciendo. Tal es el caso de algunos empresarios que por el hecho de coincidir en la acumulación de mercancías se unieron para formar una especie de mercado. Conforme tengan pretensiones a seguir creciendo, a falta de espacio se va a requerir de unos temas en concreto de los cuales se puede derivar en expresiones arquitectónicas o la toma de unas cuadras. (El plan de desarrollo concertado), este tema aún no se ha desarrollado, me imagino que aún deben estar en papel.

Entrevista 03: Sr. Diógenes Alva Alvarado, presidente de la coordinadora de empresarios en Gamarra y empresario perteneciente a dicha zona. Fecha de entrevista: mayo 2017

Pregunta 1: ¿Qué cree usted bajo su experiencia o percepción como empresario de Gamarra que necesita en primera instancia este emporio comercial?

Respuesta 1: Gamarra no está hecho por ningún arquitecto sino está hecho “a la guerra”, como nosotros somos empresarios provenientes de provincia hemos tomado Gamarra como hemos podido, de forma empírica. En el caso de Gamarra todo se encuentra muy disperso, debería estar dividido por zonas.

Pregunta 2: ¿Cuáles son las proyecciones a futuro que usted tiene para su propiedad o terreno? ¿Consideraría aliarse con otros empresarios para formar un proyecto de mayor envergadura?

Respuesta 2: Lo que hace falta es hacer una Gamarra más moderna, una de moda, un comercio más modernizado. En el caso de las alianzas, por naturaleza el peruano es muy desconfiado y eso es lo que falta que haya unión para poder salir adelante.

Pregunta 3: En la actualidad, existe las redes empresariales en Gamarra difundido en Prompyme. El espacio virtual ha generado nuevas formas de relación entre empresario. ¿Cree usted que sería necesario un espacio físico donde se puedan haber comunicación entre empresarios?

Respuesta 3: No. Todavía no funciona porque no hemos sido capacitados, no recibimos ayuda por parte del Estado, incluso aquí vino el empresario chino Yan Man a contarnos su experiencia de como avanza de la mano con el internet, pero no llegamos a escucharlo porque había detractores que no lo dejaron hablar, y eso por eso que no avanzamos, porque realmente no hay esa unión, todo el mundo busca hacer politiquería, pero no luchar por un bienestar común. Mucho tiene que ver la acción del Estado, ojalá que con este nuevo gobierno se den leyes que el ciudadano se acople y avanzar.

Pregunta 4: ¿Qué diferencia hay entre consorcios y gremios existentes en Gamarra?

Respuesta 4: Aquí no existen consorcios. Cada uno es dueño de su local y hace lo que quiere. Lo que pasa es que acá no avanzamos porque hay mucha gente que se hace pasar como gamarrino para buscar favores del Estado y eso malogra el trabajo que estamos haciendo, aquí vas a ver como 20 o 30 dirigentes que nunca los vas a ver salvo cuando hay que hacer política, pero solo buscan dinero y malogran el trabajo que hacen los empresarios de Gamarra.

Pregunta 5: ¿Qué proyectos a futuro en Gamarra conoce? ¿Qué clase de espacios físicos cree usted que necesita Gamarra?

Respuesta 5: Necesitamos parques industrial o espacios para poder reunirse y exportar. Parece que este gobierno si está interesado, este parque estaría fuera de Gamarra ya que aquí está saturado, es caro y no hay terrenos. Los nuevos edificios que se construyen son por gusto, esos son “elefantes blancos” porque los edificios funcionan hasta el tercer o cuarto piso. Yo calculo que un edificio de cuatro o cinco pisos es más que suficiente.

Entrevista 04: Sr. José Antonio Duarte Valencia, asistente de Gerencia de Manufacturas de la Asociación de Exportadores del Perú (ADEX) Fecha de entrevista: mayo 2016

Pregunta 1: El Foro Textil Exportador que es organizado por ADEX y que tiene sede en la Universidad de Lima/ El hotel Los Delfines posiblemente ha albergado a diversos empresarios del sector textil y de confecciones y usuarios relacionados a la moda, y que Se ofrece información y análisis de mercados, tendencias, desarrollo de marcas y otros aspectos relevantes a través de magistrales exposiciones Debido a qué se da de forma secuencial este evento anual, ¿se ha considerado/planteado la idea de adquirir nuevos espacios o plataformas donde pueda albergar este evento con el fin de descentralizarlo?

Respuesta 1: Si no me equivoco esta clase de eventos se hacen en hoteles o centro de convenciones o en este caso en la Universidad de Lima porque justamente tenemos expositores internacionales. La verdad es que no lo hemos pensado y como es un evento con el que queremos “atacar” a toda la industria textil considerando proveedores y diseñadores necesitamos buscar los espacios idóneos. Yo creo que se podría plantear algo que este enfocado a Gamarra y obviamente sería un evento diferente y con otro nombre (no foro textil) y complementarse con un panel de expositores idóneos de gamarra.

Pregunta 2: Sobre el Plan Estratégico Nacional Exportador (PENX)-PENX 2025 Los cuatro pilares del PENX 2025 cuentan a su vez con componentes y líneas de acción que explican los programas y proyectos que se implementarán para conseguir los resultados. C-Pilar 3. Facilitación del Comercio Exterior y eficiencia de la cadena logística internacional - Relacionado con el avance en la modernización y desarrollo de la infraestructura logística. El Plan Maestro de Facilitación de Comercio incluía entre sus líneas de acción esquemas de desarrollo para lograr la competitividad del sector transportes y mejorar los servicios logísticos a la carga. SOBRE EL TREN ELECTRICO. En ADEX ¿qué consideración se están tomando en cuanto al nuevo escenario que sucederá en los próximos años cuando ya exista una infraestructura que comunique zonas como Gamarra a centros logísticos de exportación relevantes como el puerto del Callao o el aeropuerto Jorge Chávez?

Respuesta 2: Estamos alerta a lo que el PENX nos brinda. Aun no tenemos una idea clara de cómo aprovechar esta ruta. Sobre el Pilar 3 Mecanismos de financiamiento y fondos de inversión especializados para proyectos de exportación e internacionalización de empresas. Sobre los concursos que se van realizando en Gamarra como Gamarra Produce como solución a la falta de promoción del desarrollo de la moda, la creación de marcas propias y el empleo de nuevos materiales o materiales sin explorarse como las fibras sintéticas (nailon/poliéster) que deviene de la industria de la petroquímica.

Pregunta 3: ¿Cómo se ha reaccionado ante este mecanismo y que otros mecanismos se tienen previstos en el futuro?

Respuesta 3: Solo se puede apoyar a asociados. El problema es a veces la sostenibilidad con las empresas, pues sucede que no cumplen con la demanda. PROMPERU no es Gamarra.

Pregunta 4: ¿Qué tipo de cursos son los que deberían ser primordiales para un empresario que tiene un negocio local y qué tiene planes de exportar sus productos? ¿Cuáles han sido sus demandas?

Respuesta 4: Si hablamos del Gremio de ADEX, no realizamos cursos sino talleres y eventos. Todos los años invitamos a los que son y fueron socios provenientes de Gamarra. Por ejemplo, tengo una charla en las oficinas del MINCETUR ubicadas en Gamarra. Empero, la mayoría de mis socios no provenientes de Gamarra, pero por ejemplo ya no se los invita a eventos como el Foro porque por lo que me informan ellos no tienen la capacidad inmediata para exportar.

Pregunta 5: Cursos de logística, marketing, diseño de modas. Pero depende mucho del nivel educativo del empresario lo que el gremio puede hacer, ahora en el caso de la escuela eso sí podría pasar, el empresario podría llevar los cursos. ¿Cómo es el perfil del empresario gamarrino en cuanto al tipo de organización, capacitación y la relación que tiene con su entorno?

Respuesta 5: Los empresarios gamarrinos algunos aún mantienen su informalidad, les es difícil cambiar. Todavía está latente el arraigo familiar, no quiere riesgos. El joven empresario si quiere y se debe la información virtual, la globalización. Si se aproximarán a ADEX cumpliendo cierto estándar ellos podrían asesorarlos en temas de logística, diseño y organización.

Entrevista 05: Sr. Moisés K. Rojas Ramos, sociólogo y director de Consensos y Estudios Sociales. Ha dirigido el estudio social del proyecto “Estacionamientos subterráneos en Gamarra: Bausate y Meza y Divino Maestro de los Portales S.A y la Municipalidad de La Victoria. Fecha de entrevista: Setiembre 2017

Pregunta 1: El proyecto de estacionamientos subterráneos, ¿Qué impactos positivos cree usted que generaría en Gamarra?

Respuesta 1: Toda inversión en infraestructura generaría una consecuencia que es mejorar las condiciones de los consumidores, tengan más comodidad para hacer compras en Gamarra. Gamarra tiene un gran déficit de estacionamientos, entre otras de necesidades insatisfechas hace que se profundice la desconexión entre los consumidores y el emporio. Una infraestructura de este tipo termina siendo un aporte significativo para que consumidores del nivel socioeconómico B y C quizás puedan animarse a ir de compras en ese lugar. Por otro lado, se genera una revalorización de los predios, evidentemente el costo de m² en Gamarra es bastante alto, esto se puede seguir impulsando a mantenerse o a seguir aumentando.

El diseño del estacionamiento está por planificarse, el contrato se firmó hace un par de años, sin embargo, el proceso de burocratización de esta entidad privada ha implicado que haya retrasos. La demanda de estacionamientos en Gamarra es bien grande, más servicios higiénicos, más restaurantes, más bancos, y además tengamos en cuenta que Gamarra está creciendo hacia los frentes, es decir, hay un proceso de expansión.

Pregunta 2: ¿Usted cree que la falta de capacitación/asistencia técnica se relaciona la poca proximidad del espacio destinado hacia el empresariado?

Respuesta 2: Es más complejo, en realidad una variable es darles facilidades a los trabajadores estén cerca de donde van a llevar las prácticas o las clases, pero, por otro lado, lo que me cuentan es que estos programas/cursos que se han impartido han sido poco prácticos y útiles. Creo que sí es importante que los mismos trabajadores (empresariales) u obreros sean partícipes en la construcción de los programas. Lo que yo he percibido es que el Estado no conoce las necesidades de Gamarra, lo mínimo que tienes que hacer es oír sus necesidades y partir de ahí construir un programa más afinado. Además, pasa que en Gamarra hay mucha desconfianza, como en el pasado mucha gente ha ido para sacar provecho, ya muy poca gente cree en los proyectos educativos que se puedan ofrecer ahí. Ha habido casos interesantes como el que concurso Gamarra Produce (Ministerio de Producción), funcionó bien porque apeló a la competencia, pero también quedó como algo aislado.

Pregunta 3: ¿Usted cree, desde su punto de vista, que en la actualidad los empresarios puedan trabajar de forma colaborativa y/o cooperativa?

Respuesta 3: En Gamarra se necesita que los empresarios trabajen conjuntamente porque los peores problemas son colectivos no son individuales, es decir, el tema de la seguridad, de la limpieza pública, el tema de las condiciones para mejorar la experiencia del consumidor está en el ámbito de lo colectivo, no está en cómo administras tu tienda o stand. Con la llegada de las tiendas por departamento ya hay más competencia por el hecho de que están organizadas.

Entonces si hay una necesidad inmediata y una capacidad para que se junten para que puedan resolver temas colectivos, pero hay ciertas condiciones que tendrían que cumplirse como liderazgos legítimos sin jerarquías (ningún empresario quiere ser mandado por otro) y una agenda concreta y detallada.

Entrevista 06: Sr. Carlos Enrique Torres Rivarola, sub Gerente de Capacitación de la Cámara de Comercio de Lima. Fecha de entrevista: agosto 2016

Pregunta 1: ¿Qué cantidad o porcentaje de empresas con sede en Gamarra se encuentran participando de algún curso/o se encuentra afiliada?

Respuesta 1: De acuerdo a las facilidades que se les otorgaría a los empresarios de Gamarra. Que cantidad de % de empresarios se encuentran afiliados a la CCL. Si hay empresarios, no tengo la cantidad exactamente en este momento. De 14000 asociados habría que averiguar ese dato. porcentaje. Pero lo que te puedo decir es que ellos en un inicio estaba la copia y la imitación hasta que surgieron marcas conocidas, la calidad también se ha tecnificado. Ahora se exportan marcas directamente de Gamarra.

Pero el problema va con el tema de los pedidos/de la gran venta. O lo pierdes o te asocias, aunque suele ser por familia o socios conocidos. Ahí es donde podríamos asesorarlos con alianzas estratégicas, convenios hasta la parte normativa/legal. Pues sería interesante que existiese un complejo empresarial que los congrega a todos.

Pregunta 2: ¿Cuáles son los tipos de cursos de capacitación que le serían más útiles a un empresario gamarrino del sector textil o confecciones?

Respuesta 2: Mas allá del formato in-house que lo tenemos en CCL, tendría que darse una encuesta hacia el empresariado de Gamarra para saber que formato se adapta mejor a sus

preferencias. En la CCL tenemos una amplia cartera de cursos/diplomados. Lo cursan en distintas sedes de acuerdo a su conveniencia.

Pregunta 3: ¿Qué tipo de espacios son los que se emplea para la capacitación?

Respuesta 3: Los cursos en la sede CCL en Jesús María van a acorde del empresario Gamarra ya que tenemos diplomados de negocios, que pueden ser muy útiles para su formación. Dentro de ellos está el cómo constituir todos los requisitos, trámites para aquellas microempresas informales (se les entrega la minuta, el ruc, el permiso municipal). Incluso también hay temas puntuales por parte del comercio exterior sobre el sector textil-confección, temas de etiqueta rotulado, etc.

Al ser socios, tienen dos seminarios gratuitos y un 20% de descuento en capacitación, de acuerdo a la categoría también reciben beneficios adicionales como una revista (semanal) para tenerlos actualizados, no necesitan tener un pool de abogados (lo tienen a su disponibilidad para un asesoramiento), pueden tener salas de reuniones disponibles para que puedan capacitar, lanzamiento de productos, reunirse con clientes. / referente de consultas laborales y tributarias.

La CCL tiene dos orientaciones: la del gremio puntualmente, tiene 14 comités, uno de ellos el comité de PYME, que ayuda a que leyes sean beneficiosas para la Pyme, el comité se reúne y propone al directorio una propuesta y de acuerdo a ello puede pasar al consejo de ministros.

Pregunta 4: ¿Se presentan alguna iniciativa privada para la elaboración de algún proyecto de carácter empresarial entendido como edificación que albergaría actividades relacionados al negocio?

Respuesta 4: La CCL tenía un edificio de 4 pisos y una casona institucional (piensan hacer una conexión con el edificio moderno actual). La CCL no tiene un dueño específico, los dueños son en la asamblea general asociados, cada dos años se elige a un nuevo presidente, hay un comité económico que evalúa temas administrativos.

En el caso del gremio de CCL (gremial), hay un comité de tesorería que evalúa estos gastos grandes, como una compra de terreno o una inversión, por ejemplo, el edificio actual se hizo con beneficios propios, ahora para el edificio de 20 pisos definitivamente va a ver un gran porcentaje del gremio, pero se tendrá que a su vez conseguir un financiamiento, que por medio de la trayectoria que posee podrá lograrlo.

Pregunta 5: Para la construcción del edificio (sabiendo las condiciones de Gamarra-accesibilidad/situación/proyecto alternativo si se presentase un modelo de organización. ¿Bajo qué condiciones que se presenta Gamarra y sería viable una inversión para un edificio?

Respuesta 5: Podría tal vez, sería cuestión de evaluar de acuerdo al retorno económico hacia la CCL, la alianza que tenga con los otros asociados dentro de un proyecto hipotético. Más allá, del módulo de atención de la CCL ubicado en Gamarra, por mí, se nos hubiera gustado tener una sede centralizada como lo tenemos en el distrito de los Olivos, en el Callao, un lugar que tenga sus aulas para dictar capacitaciones y de más servicios, pero esa entrada o acercamiento suficiente no ha habido. Si se lograra a través de un comité, asamblea o asociaciones sería interesante.

Entrevista 07: Sr. Poul Knudsen, urbanista y especialista en intermodalidad y anteriormente coordinador de gestión socioambiental de la Autoridad Autónoma del Tren Eléctrico. Fecha de entrevista: noviembre 2017

Pregunta 1: Finalmente, ¿Cómo se generará la conexión Línea 1 y 2 en la zona?

Respuesta 1: Si se confirma el hecho de que se construirá una nueva estación de la línea 1 del tren eléctrico y tendrá una conexión subterránea con la línea 2 por lo que se construirá una plaza en la zona.

Se debe garantizar que las personas a las cuales se les ha expropiado sus predios puedan seguir realizando las mismas actividades económicas que hacían antes de la intervención, los afectados tienen que quedar en las mismas o mejores condiciones, es decir, también implica la reubicación cercana de sus viviendas de las familias afectadas si lo deseasen. Según el documento de Salvaguarda Socioambiental de la CAF, organismos de cooperación internacional que financian los proyectos de gran magnitud menciona condiciones para expropiaciones.

Como ahora es tan caro el m² en Gamarra, generar espacios para la producción se ha vuelto inviable entonces gracias a él tren eléctrico se promueve en cierta forma que se produzcan en otros distritos y luego se lleve el producto/mercadería a Gamarra por medio de este transporte. Se ha promovido el desarrollo económico en otras zonas que se relacionan con Gamarra.

Tener el espacio físico para resolver el tema del I+D que hace falta en Gamarra no te garantiza que vaya a funcionar el proyecto porque es un tema de procesos, las cosas más importantes son las cosas que funcionan en el mismo Gamarra que la infraestructura, esta puede ayudar, pero se necesita saber las inmediatas y reales necesidades de sus habitantes. De entrada, es un sitio complejo para implementar un proyecto como un CITE.

Pregunta 2: ¿Cuáles son las dimensiones exactas o aproximadas que se tomarán para la plaza?

Respuesta 2: Lo que no es seguro es el tamaño de la plaza porque va en función del número de andenes y se está tratando de optimizar para tratar de expropiar lo menos posible. Aún se encuentra en una etapa de pre-aprobación ya que conforma parte de un tramo posterior al del primero que parte de vía evitamiento hacia distrito Santa Anita.

Pregunta 3: ¿Existe en la actualidad alguna propuesta urbana para la plaza?

Respuesta 3: Se está planteando, hay un diseño que se encuentra en primera fase. Según los Estudios Definitivos de Ingeniería. La línea 2 es una concesionaria que está haciendo la obra y tiene la licitación solo de operación ya que la construcción es una obra pública. Para que ellos puedan aprobar el proyecto tiene que haber sido considerado el E.D.I que viene del estudio de factibilidad y del Sistema Nacional de Inversión Pública SNIP (Invierte Perú).

Pregunta 4: ¿El horario de atención de esta línea será 24 horas por la conexión que tendrá con el aeropuerto Jorge Chávez?

Respuesta 4: No funcionara las 24 horas. El metro funciona constantemente todo el día. Se aprovecha las horas que está cerrado para hacer mantenimiento al material rodante (los trenes) y las vías, estos trabajos se hacen en la madrugada entonces lo máximo que podría extenderse el horario de atención es de 5:00am a 11:00pm.

La tarifa del pasaje del tren eléctrico no cubre el gasto de operación del tren eléctrico ya que el 30% faltante se lo brinda el Estado. Si se incrementa el número de horas se incrementa el subsidio y eso lo debe pagar el Estado. Entonces no importa la cantidad de gente que ingrese al tren porque el gasto de operación seguiría siendo igual según el recorrido que debe seguir y eso significa un subsidio del 30% por parte del Estado + la tarifa del pasaje se recauda que disminuya por el horario en que haya menos población flotante transportándose generaría pérdidas.

Pregunta 5: ¿La AATE tendría alguna responsabilidad si en un futuro se construyese un proyecto al lado de esa plaza a raíz del carácter interdistrital de la zona?

Respuesta 5: Según la experiencia de Línea 1, el terreno que será designado para la plaza se convertirá en un fondo, en un lateral del lote, porque antes de la plaza no daba a una vía libre sino eran otros lotes sin construcción, pero estaría condicionado como si fuesen lotes con edificaciones. La única forma de que yo tuviese esa vista sería si yo formase una calle, de otra forma no se podría según lo la normativa del municipio respectivo. No se puede tener derecho a una vista sobre el frente derecho.

Entrevista 08: Ing. Miguel La Torre Sotelo, coordinador de la Oficina Comercial de Exportación Regional Gamarra (Ocer Gamarra). Fecha de entrevista: febrero 2018

Pregunta 1: ¿Qué cantidad de empresarios y/o trabajadores actualmente han recibido capacitación?

Respuesta 1: Aproximadamente 1000 personas.

Pregunta 2: ¿Cuáles son los cursos que son más demandados por los empresarios y/o empleados? ¿Tiene una metodología teórica y/o práctica?

Respuesta 2: Comercio exterior, comercio electrónico y costos. Son teóricas pues se trata de escuchar. En realidad, se necesita tanto de capacitación como asesoría.

Pregunta 3: ¿Qué tipo de espacio o plataforma cree que beneficiaría a Gamarra en cuanto al servicio de capacitación y/o asesoría?

Respuesta 3: Primeramente, se necesita ordenar Gamarra, existe demasiada informalidad en las calles y descuido de ellas por parte del municipio. Todo espacio de capacitación y/o asesoría debe ubicarse en pisos superiores de las galerías comerciales, es decir, a partir del quinto o sexto piso ya que los primeros pisos son caros. Podría funcionar si se implementase un MAC, un centro donde pueda compartirse el espacio entre entidades del públicas y privadas.

Pregunta 4: Usted, teniendo un conocimiento de las personas que se acercan a informarse y/o asisten a los cursos que se dictan aquí o en algún otro lugar y que participan de eventos promocionales para la exhibición de sus marcas, ¿se han dado casos en que se haya observado o planteado un trabajo colaborativo o cooperativo entre empresas?

Respuesta 4: No lo creo. Hay una falta de ética y de desconfianza entre los empresarios. Existe en Gamarra un total de ocho gremios cuando en realidad en mi opinión, debería existir sólo uno. Un ejemplo de trabajo en equipo podría ser el gremio del sector agro donde si funciona con un solo gremio que vela por los intereses colectivos de los empresarios.

Entrevista 09: Ing. Naldi Carrión Puellas, coordinadora general del Fab Lab en la universidad Esan. Fecha de entrevista: abril 2018

Pregunta 1: ¿Cómo ha sido la experiencia de este primer diplomado internacional Fabricademy dictado en este Fab Lab? ¿Los proyectos que han culminado han sido más de carácter académico (proyecto personal, investigación, exploración de materiales, etc.) o de emprendimiento?

Respuesta 1: Hubieron 4 inscritos. Digamos que nosotros sabemos cuál es problema que tiene el sector textil y con Esan si se tuvo el interés de generar una diversificación de la oferta textil, que ha caído bastante por los altos costos comparados con mercado sur asiático como China, entonces la idea es brindar tecnología y con ella lograr nuevos productos textiles que puedan desarrollarse y por eso nos aventuramos y somos el único Fab Lab en Sudamérica que abrió el programa (Fabricademy) el año pasado. Los participantes fueron: una diseñadora de moda de la UPC, una arquitecta, un ingeniero electrónico y un ingeniero industrial, te brinda la oportunidad de juntar que no necesariamente tiene el mismo background. Hemos tenido acercamiento con la CCL si existe un interés en hacer que la gente conoce más sobre esta tecnología, se anime a investigar y experimentar con tantos beneficios tributarios que hay ahora y tantas fuentes de financiamiento por parte del Estado.

En general, todos los proyectos son académicos, han acabado en prototipo. Hemos tenido un primer acercamiento con la Asociación de Exportadores de Gamarra con la finalidad de saber si hay algún interés de ahondar en el tema que no sólo implica una inversión sino buscar fondos conjuntos, depende de la universidad y del empresario, de alguien que se anime a llevarlo a otro lado.

Primero empiezas con un tema investigación, de prototipado y después tienes que encontrar la manera si eso aplica o se tiene que hacer cambios para hacerlo un negocio rentable, son otros los análisis que hay que hacerse, obviamente esa primera etapa no se ha hecho hasta ese nivel y deberá de darse el siguiente paso.

Pregunta 2: ¿Para el dictado teórico/práctico de algunas clases del diplomado como el empleo de bacterias, tintes, bio-plásticos y componentes debería implementarse un espacio apartado? ¿Debería tener un carácter al de un laboratorio de prueba textil y tejido?

Respuesta 2: La ventaja nuestra es que tenemos los laboratorios de física y química al costado y los podemos utilizar, entonces pedimos el acceso y poder usar algunos equipos para hacer el curso. Definitivamente necesitas tener espacios adecuados para experimentar, no es que experimentes con elementos biológicos peligrosos sino como la kombucha (alga), tintes naturales de frutas y vegetales, hervido. En general, lo único es tener un espacio exclusivo para eso, un acceso a un lavadero y una mesa de trabajo para experimentos.

Pregunta 3: ¿Existe un rango mínimo de área para la implementación de un Fab Lab? ¿Cuáles son los espacios indispensables para que un laboratorio se reconozca oficialmente como Fab Lab?

Respuesta 3: No existe. Cada Fab Lab es distinto y elige como opera y como levanta sus instalaciones, es decir, el espacio que se necesita para el mobiliario y los equipos. Este Fab Lab tiene área de administración, espacios para capacitación y dos ambientes para máquinas CNC. Se supone que para entrar a la Red Fab Lab lo que se hace, y lo que dice la norma, es que tienes una evaluación de pares para que te acepten, es decir, que por lo menos alguien ha dado el visto bueno a tus instalaciones y equipamiento y se oficialice.

Algo que he observado que se necesita para este tipo de espacios es aire acondicionado para mantener cierta cantidad de humedad en los materiales de impresión, un sistema de extracción de aire para las cortadoras, un sistema de aspiración para trabajos con cera, un espacio de trabajo para moldeado de materiales, moldes positivos y negativos que se genera en las impresoras, un espacio de electrónica (pozo a tierra), si quieres trabajar proyectos de IUT (Implementation Under Test), es decir, trabajos que necesitan bluetooth o wifi el tema del vidrio es un problema porque se refleja las señales y por eso se necesita un espacio de albañilería y oscuro para que no haya problemas con temas de escaneo.

Pregunta 4: ¿Cómo se financia un Fab Lab? ¿Es necesario que vaya de la mano con una universidad o municipio?

Respuesta 4: No he visitado ningún Fab Lab que no esté anexo a una universidad, pero imagino deben ser iniciativas independientes, iniciativas propias, aunque claro es necesario que siempre pase por un evaluador. Quien quiera invertir sea una universidad, instituto o grupo de

empresas debe buscar asesorarse y lo haga de la manera más eficiente con el fin de hacer una inversión eficiente para, por ejemplo, adquirir los equipos donde tengas un representante local y el costo sea menor.

El retorno a la inversión no es tan fácil. No existe un Fab Lab en el mundo que sea auto sostenible, de repente un caso particular sea el Fab Lab Barcelona, ya que como organizador recibe el dinero de todas organizaciones que se adscriben en los FabAcademy (diplomados, talleres y cursos). Nosotros dependemos de la asistencia de los alumnos de pregrado (ESAN) al dar un servicio, adicionalmente hacemos proyectos con un pequeño número de empresas. Yo le hecho un año más para llegar al punto de equilibrio, se ha hecho avances desde el año 2014 y el año pasado (2017) obtuvimos la autorización de CONCYTEC como centro de innovación para poder hacer un enlace con el empresariado mucho más eficiente porque los empresarios les da miedo invertir y trabajar con una universidad. No se trata de hacer consultoría sino de un trabajo colaborativo, es decir, la universidad fondea algunas cosas para poder lograr el proyecto del empresario y generar patentes, conocimientos y experiencia universidad-empresa.

Entrevista 10: Ing. Ilse Rivas Magallanes, gerente del Centro Tecnológico de Textiles y Confecciones (CTTC) en el instituto SENATI. Fecha de entrevista: mayo 2018

Pregunta 1: El CTTC ofrece servicios a todo tamaño de empresa, retailers, entidades público y privado, emprendedores, investigadores. ¿Quiénes son los principales clientes? ¿Existen actualmente clientes provenientes de Gamarra?

Respuesta 1: Principalmente las grandes empresas que manejan volúmenes porque son más susceptibles a los reclamos de los usuarios, marcas que van para exportación, mercados locales, instituciones que manejan volúmenes no necesariamente orientado al rubro textil y aquellos que trabajan un tema de un producto diferenciado, por ejemplo alguien que comercialice prendas con un acabado UV, antimosquito o antibacterial, es decir, un nicho muy específico, entonces ellos tiene que demostrar a su cliente que están cumpliendo con ciertas condiciones para conseguir licitaciones públicas o privadas. También se desarrolla test de conformidad y el uso de métodos internos de control de calidad.

Sin embargo, hay un grupo pequeño que le interesa sacar productos de buena calidad y buenas especificaciones, siendo proveedores para tiendas de ropa ubicadas en centros comerciales que exigen ciertos requisitos de buena calidad. En el caso de Gamarra no participan porque tiene un complejo, es decir, venden prendas de buena calidad, pero no lo saben y tampoco le interesa saber porque a su público tampoco le interesa saber y no está dispuesto a pagar el precio que pagaría si comprase la prenda en una boutique. Lo que ocurre con las prendas de buena calidad,

es que los empresarios buscan a las grandes empresas que, probablemente, hayan mandado a realizar las pruebas textiles en algún laboratorio (SENATI) y ya la tela no tengan que mandarla a evaluar.

Pregunta 2: ¿Qué tipo de áreas se necesita para la implantación de un laboratorio textil? ¿Existe un número de áreas mínimas? De igual forma, ¿existe una lista de un mínimo número de ensayos textiles que deba realizarse para denominarse como tal? ¿Ese tipo de laboratorio de prueba textil corre un alto nivel de riesgo de incendio u cualquier otro siniestro?

Respuesta 2: Para un laboratorio depende de la magnitud que vayas a dimensionar porque puedes dedicarte solamente al tema textil. Cuando visites un laboratorio en España, un laboratorio es toda una facultad donde hacen diferentes tipos de ensayos. O podría ser un laboratorio pequeño donde se hagan dos o tres ensayos y el equipamiento cubra muy bien en un ambiente de 50m² puede ser factible. Eso lo define las marcas, y depende del tipo de ensayos que se vayan a realizar por las dimensiones de la maquinaria y equipos. Por un tema de servicio a terceros la confiabilidad de que todo está en orden es la norma ISO 017025. Aquí se hacen más de 300 ensayos, se hacen diferentes pruebas de lavado, de transpiración, de migrado, etc. No existen una lista de número de pruebas básicos y este laboratorio tiene alrededor de 200m².

El laboratorio de ensayo textil si corre un alto riesgo de incendio y otro tipo de siniestros porque se manejan productos químicos fiscalizados, ácidos y gases como el ácido clorhídrico y el gas propano, un equipo de inflamabilidad, se maneja la terma eléctrica, todos los equipos son electrónicos si no tienes un control de energía (estabilizadores) para que no suceda un corto circuito. Todos los reactores químicos están dispuestos de forma ordenada y dividida en los más explosivos en un ambiente ventilado con extracción de aire para el desfogo de aire.

Pregunta 3: ¿Cuál es su opinión acerca de la situación actual en Gamarra con respecto a la participación de empresas en proyectos de investigación e innovación y el empleo de pruebas textiles?

Respuesta 3: He ido a visitar a los ganadores del concurso Gamarra Produce y me he dado con la ingrata sorpresa que no puedes ubicar sus establecimientos fácilmente, sus tiendas son pequeñas y su situación prácticamente sigue igual que antes del concurso, ninguno publicita que haya sido asesorado por un gran diseñador y por ende cuando vienen clientes del extranjero no tiene como ubicar a estas empresas. Gamarra tiene buenos productos, pero no le interesa demostrarlo. No existe un directorio oficial donde puedas ubicar de forma sectorizada los tipos de prenda. Los pocos interesados van a las exposiciones, son los embanderados de Gamarra ya

que rompieron el paradigma al implementar un modelo de gestión a su empresa y se presentan en las ferias. Lo que tuvo relativo éxito fueron los seminarios de Gamarra Produce, era jornadas de dos días de 6pm a 9pm. Ellos quieren saber lo esencial, sin necesidad de saber del producto, ellos sólo quieren comprar no producen.

Yo preferiría que una propuesta se enfoque en un ambiente que pueda exhibir mejor sus productos. Háblales de moda es un tema que le importa mucho a los empresarios, ellos aprenden, arman su colección se buscan un diseñador, van a un tercero para hacer el corte y confección, y lamentablemente, lo que sucede es que el mismo proveedor usa ese mismo diseño para dárselo a otras empresas que lo vender a menos precio. Esto genera un conflicto en el emprendedor al tener que gastar más para poder generar rápidamente una nueva colección que no haya sido plagiada.

Te invito a que revises el observatorio de tendencias del INTI, un proyecto que lo maneja Argentina con fondos públicos, arma tendencias y colecciones, los encripta y tú vas como usuario y compras esa colección. Últimamente se habla de China como competencia, pero ya no es competencia, sino que nos desborda con una mano de obra muy barata y por eso tenemos que generar productos diferenciados con proveedores formales y confiables, generar una marca nacional de transcendencia al exterior, eso ayudaría un poco más.

Es bueno el tipo de iniciativa colaborativa, el trabajar como clúster (una sinergia de instituciones). Por ejemplo, cuando Colombia recién inicia su clúster nos visitaron y como sugerencia se les dijo que usarán parte de los fondos que tenía para hacer un laboratorio y se negaron porque ya contaban con que ya existían especialistas con la capacitación y equipos requeridos que se encargaría de ese proceso, por lo que falta un laboratorio de diseño. Probablemente eso si sea de interés en Gamarra, eso no hay. Entonces si alguien ya invirtió en algún equipo de laboratorio les pido soporte a ellos y me dedico a hacer otra cosa, y con los centros de recepción de muestras en distintos puntos de la ciudad de Lima uno puede obtener los resultados sin mayor inconveniente. No se generan competencia sino complementos.

Si uno quisiera proponer un laboratorio de ensayo textil en Gamarra creo que sería necesario hacer una investigación de cuánto estaría dispuesto a pagar el empresario en las pruebas considerando que existe una mala costumbre de querer todo gratis y de desaprovechar iniciativas como esas. Aparte es muy caro si uno toma en cuenta que hay un alto costo y mantenimiento de los equipos, pago al personal especializado, la calibración, compra de la norma actualizada.

13.3 CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS



LA VICTORIA

SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS, CATASTRO Y CONTROL URBANO

Nº 478 – 2018

CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

EXPEDIENTE : 038078 – 2018

Caduca: 11 de Setiembre del 2021

SOLICITANTE : FRISANCHO LARICO GERMAN EDUARDO

Informe Técnico: N° 590-2018-GDA-SGOPCYCU-GDU/MLV

LA SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS, CATASTRO Y CONTROL URBANO DE LA GERENCIA DE DESARROLLO URBANO CERTIFICA:

DATOS DE UBICACION

Ubicación del lote	: AV. AVIACION Nº 195
Frente del Predio	: ----
Área del Predio	: ----
Partida Registral	: ----

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

Área Territorial	: Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima
Área De Tratamiento Normativo	: II
Zonificación	: CM (Comercio Metropolitano)
Uso Permitido	: De acuerdo al Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.
Residencial Compatible	: RDA (Residencial de Densidad Alta). RDM (Residencial de Densidad Media).
Área De Lote Mínimo	: El existente o según proyecto.
Frente Mínimo	: El existente o según proyecto.
Altura De Edificación Máxima (m.)	: Comercio (CM): 1.5 (a + r) a = ancho de la vía r = retiro municipal establecido para ambos lados de la vía.
Área Libre mínima	: Uso Comercio (CM): No exigible Uso Residencial: Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial compatible.
Estacionamiento mínimo	: CM: - Considerar los Artº.30 y Artº.31 de la NORMA A.070-COMERCIO del Reglamento Nacional de Edificaciones modificado mediante D.S. Nº 006-2011-VIVIENDA. - Considerar Ordenanza Nº 1076 – MML , Anexo Nº 03, cuadro Nº 02 Resumen de Zonificación Comercial de Área de Tratamiento Normativo II. Uso Residencial: Los pisos destinados a vivienda tendrán el estacionamiento según el uso residencial compatible (01 Estacionamiento Cada 1.5 viviendas).
Retiro mínimo Frontal y Lateral	: 0.00 ml. (por consolidación urbana)

Notas:

- La descripción de ubicación son en base a datos proporcionados por el solicitante, y en concordancia con el Principio de presunción de veracidad establecido en la Ley 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General.
- **La Numeración que se consigna en el presente certificado es solo referencial, no constituye Certificado de Numeración.**
- Se extiende el presente Certificado De Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para trámite de Licencia de Obra para Edificación Nueva, Ampliación, Remodelación, Regularización, y para trámite de Declaratoria de Fábrica en vías de regularización ante los Registros Públicos y/o Municipalidad de La Victoria, Provincia y Región Lima.
- La altura máxima de piso a piso de los departamentos en edificios multifamiliares será de 3.00 ml.

Base Legal:

- Ordenanza Nº 1082-MML, que aprueba el reajuste integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del distritos de La Victoria, y el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de la Victoria.
- Normas Generales de Zonificación para el área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana aprobadas mediante Ordenanza Nº 1015-MML, publicada en el diario El Peruano de fecha 14 de mayo del 2007, complementadas mediante Ordenanza Nº 1076-MML.
- Ordenanza Nº 1136-MML, Ordenanza Nº 1669-MML y Ordenanza Nº 1826-MML que modifican el plano de Zonificación del Distrito de la Victoria.
- Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E.)

La Victoria, 11 de Setiembre del 2018

MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS,
CATASTRO Y CONTROL URBANO

Arq. IVONNE JANEI FLORES AC
C.A.P. 12691
SUB GERENTE