ESCUELA DE EDUCACIÓN SUPERIOR TECNOLÓGICA TOULOUSE LAUTREC

Ostolaza Evolution

PROYECTO DE INNOVACIÓN PARA OBTENER EL GRADO DE BACHILLER EN ARQUITECTURA DE INTERIORES

PRESENTADA POR

Hernan Fernando Villacorta Ochoa
DNI: 47169864, Perú
Cila Johana Smith Huamani Jordan
DNI:72157126, Perú

ASESOR

Moisés David Zabalbeascoa Marroquín
DNI: 43685292, Perú

JURADO

Brigitte Madelein Perez Ortiz
Nataly Leticia Zavala Georffino
Hristo Joel Vasquez Janampa

Lima, Septiembre 2025

OSTOLAZA EVOLUTION - Johana Huamani y Hernan Villacorta .docx.pdf

Desarrollo Educativo S.A. Instituto Toulouse Lautrec

Document Details

Submission ID
trn:oid:::11391:481625163

Submission Date
Aug 11, 2025, 5:47 PM GMT-5

Download Date
Aug 11, 2025, 5:59 PM GMT-5

File Name
OSTOLAZA EVOLUTION - Johana Huamani y Hernan Villacorta .docx.pdf

File Size
11.6 MB

40 Pages

4,585 Words

27,198 Characters

17% Overall Similarity

The combined total of all matches, including overlapping sources, for each database.

Filtered from the Report

- Bibliography
- Quoted Text

Exclusions

- 12 Excluded Sources

Top Sources

7% Internet sources
1% Publications
16% Submitted works (Student Papers)

Integrity Flags

0 Integrity Flags for Review

Our system's algorithms look deeply at a document for any inconsistencies that would set it apart from a normal submission. If we notice something strange, we flag it for you to review.

A Flag is not necessarily an indicator of a problem. However, we'd recommend you focus your attention there for further review.

Tabla de contenido

1. Información general 4
    1.1. Título del Proyecto de Innovación 4
    1.2. Resumen del Proyecto de Innovación 4
2. Descripción de la Innovación 7
    2.1. Planteamiento del problema 7
        2.1.1. ODS 8
    2.2. Población Beneficiaria 9
    2.3. Objetivo del proyecto 10
        2.3.1. Objetivo General 10
        2.3.2. Objetivos Específicos 10
    2.4. Marco referencial 11
        2.4.1. Antecedentes de Innovación 11
        2.4.2. Antecedentes Teóricos 12
    2.5. Proceso Creativo y Experimentos 13
        2.5.1. Información del Usuario(s) 13
        2.5.2. Información sobre el Mercado 15
        2.5.3. Concepto y Propuesta de Valor 19
        2.5.4. Diseño de producto/servicio 21
        2.5.5. Modelo de Negocio 22
        2.5.6. Resultados esperados 23
        2.5.7. Prototipos desarrollados 23
        2.5.8. Experimentos 25
        2.5.9. Resumen del Proyecto de Innovación 31
3. Estimación de costos 33
4. Conclusiones y recomendacione 33

Referencias 35

Anexo 36

Lista de Figuras

Figura 1: Edificio Ostolaza 5
Figura 2: Árbol del Problema 7
Figura 3: Mapa de Actores 9
Figura 4: Arquetipo 13
Figura 5: Cuadro del PESTEL 15
Figura 6: Demanda potencial estimada para empresas del sector construcción 19
Figura 7: Mapa de Propuesta de Valor 20
Figura 8: Business Model Canvas 22
Figura 9: Tabla de Creación de Prototipo 23
Figura 10: Respuesta de pregunta 1 25
Figura 11: Respuesta de pregunta 2 26
Figura 12: Respuesta de pregunta 3 27
Figura 13: Respuesta de pregunta 4 27
Figura 14: Respuesta de pregunta 5 28
Figura 15: Respuesta de pregunta 6 29
Figura 16: Respuesta de pregunta 7 29
Figura 17: Respuesta de pregunta 8 30
Figura 18: Respuesta de pregunta 9 30
Figura 19: Respuesta de pregunta 10 31
Figura 20: Presupuesto mensual 36
Anexo 1 38
Anexo 2 39
Anexo 3 40

1. Información general

1.1.Título del Proyecto de Innovación

Ostolaza Evolution surge como continuación y profundización del proyecto final de Taller 7, desarrollado por Hernán Fernando Villacorta Ochoa en la carrera de Arquitectura de Interiores. Partiendo de la premisa de la integración, el diseño adopta un estilo ecléctico que combina materiales, texturas y referencias formales diversas, con el fin de generar un espacio coherente y dinámico. De esta manera, Ostolaza Evolution no solo resuelve requerimientos funcionales y estéticos, sino que propone un diálogo intergeneracional entre lo clásico y lo contemporáneo, potenciando la riqueza espacial y la experiencia sensorial de sus usuarios.

1.2. Resumen del Proyecto de Innovación

El edificio Ostolaza se encuentra en pleno corazón del Centro Histórico de Lima, una zona con gran valor patrimonial reconocida por la UNESCO. A lo largo del tiempo, esta parte de la ciudad ha experimentado una transformación significativa: de una antigua trama urbana ordenada, ha pasado a albergar avenidas dinámicas como la actual avenida Tacna, donde conviven construcciones modernas y un intenso movimiento urbano.

Durante la década de 1940, comenzaron a levantarse edificios que, para su época, eran de gran altura. Muchos de ellos todavía se mantienen en pie, aunque hoy enfrentan el desgaste causado por el abandono y la falta de mantenimiento adecuado. Aun así, conservan un valor arquitectónico y cultural que sigue enriqueciendo el paisaje de la ciudad.

Este entorno representa una fusión viva entre lo tradicional y lo contemporáneo. Monumentos históricos como la Catedral de Lima o la Plaza Mayor, ubicados a pocos pasos, refuerzan el carácter simbólico y cultural de la zona. Frente a esta riqueza patrimonial, el desarrollo urbano apunta a atraer inversiones inmobiliarias y fomentar el turismo, sin perder de vista la importancia de proteger la memoria histórica.

En este escenario, el proyecto del edificio Ostolaza busca sumar a los esfuerzos de recuperación urbana. Su renovación no solo tiene el potencial de mejorar las condiciones de habitabilidad del entorno, sino también de posicionarse como un modelo que promueve la convivencia, el valor cultural y la vida comunitaria en el centro de Lima.

Figura 1

Edificio Ostolaza



Nota. La imagen muestra el Edificio Ostolaza en su estado actual. Fuente: Archdaily

1.3. **Contextualización del Proyecto de Innovación**

El Edificio Ostolaza se ubica en el Centro Histórico de Lima, un área patrimonial reconocida por la UNESCO. Su entorno ha evolucionado desde su retícula original, dando paso a avenidas dinámicas como la actual Av. Tacna, donde convergen edificaciones modernas y gran actividad urbana.

Desde los años 40, surgieron edificios de gran altura para la época, muchos aún en pie, aunque afectados por el abandono y la falta de mantenimiento. A pesar de ello, siguen aportando valor arquitectónico y cultural a la ciudad.

El área combina cultura y tradición, reflejando la identidad peruana con hitos coloniales cercanos como la Catedral de Lima y la Plaza Mayor. Para su desarrollo, se busca promover la inversión inmobiliaria y el turismo, equilibrando la modernización con la preservación del patrimonio.

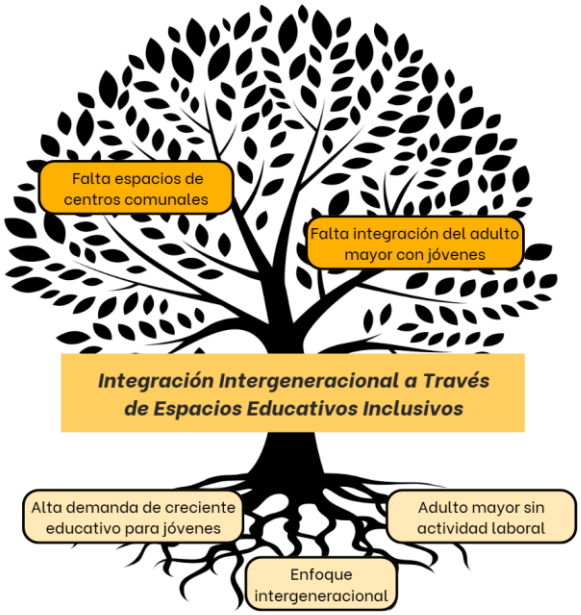
El proyecto en torno al Edificio Ostolaza puede contribuir a la revitalización del centro, mejorando su habitabilidad y consolidándose como un referente urbano y cultural.

2. Descripción de la Innovación

2.1. Planteamiento del problema

Figura 2

Árbol del Problema



Nota. Elaboración propia

En Lima, muchos jóvenes carecen de un espacio seguro donde estudiar y desarrollarse plenamente, mientras que adultos mayores, aunque cuentan con hogar y familia, enfrentan la falta de oportunidades para sentirse útiles laboralmente y acceder a espacios recreativos inclusivos. Ambas realidades evidencian la ausencia de un espacio comunal que fomente el encuentro entre generaciones.

Se propone la creación de un espacio comunal inclusivo que integre a jóvenes y adultos mayores, ofreciendo un entorno seguro donde puedan aprender, compartir y participar en actividades productivas y recreativas. Un modelo que fortalezca el bienestar emocional, el desarrollo personal y el intercambio de experiencias.

Sin soluciones que integren alojamiento, estudio y convivencia activa, se desperdicia el potencial de ambos grupos. Atender esta necesidad permitirá construir una comunidad más solidaria y conectada, donde el conocimiento, el tiempo y el espacio se compartan con sentido.

En Perú, existen 1 825 085 estudiantes de 17 a 24 años, de los cuales aproximadamente el 9 % vive fuera de su vivienda familiar, lo que permite estimar el número que alquila como referencia para el Cercado de Lima. Asimismo, el país cuenta con 4,7 millones de personas adultas mayores, que representan el 13,9 % de la población; de ellas, el 48,5 % participa en la PEA, aunque cerca del 78 % trabaja en condiciones de informalidad, el 4,4 % está desempleado en zonas urbanas y el 66 % se encuentra en situación de fragilidad.

2.1.1. ODS

a. ODS 3: Salud y Bienestar

Busca garantizar una vida sana y promover el bienestar para todos. En el proyecto, se aplica al mejorar las condiciones físicas del edificio (ventilación, iluminación, seguridad), generando espacios más saludables para los usuarios.

b. ODS 4: Educación de Calidad

Promueve el acceso equitativo a una educación inclusiva y de calidad. En el Edificio Ostolaza, esto se refleja en la mejora de espacios educativos como talleres y biblioteca, facilitando el aprendizaje y el desarrollo personal.

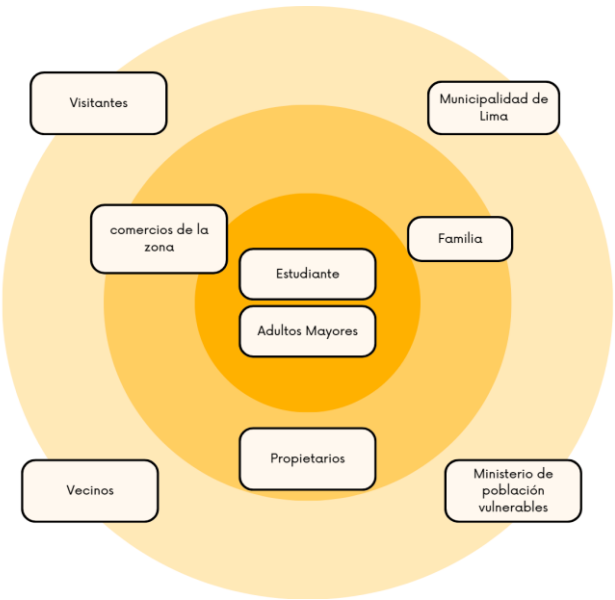
c. ODS 11: Ciudades y Comunidades Sostenibles

Fomenta ciudades inclusivas, seguras y sostenibles. El proyecto se enfoca en renovar el edificio existente, integrarlo al entorno urbano y ofrecer espacios públicos funcionales para la comunidad, sin necesidad de nuevas construcciones.

2.2. Población Beneficiaria

Figura 3

Mapa de Actores



Nota. Elaboración propia

La población beneficiaria organiza a los grupos vinculados con el proyecto en función de su cercanía e influencia, situando en el centro a los estudiantes y adultos mayores como beneficiarios directos, seguidos por comercios de la zona, familia y propietarios como actores

cercanos, y último a visitantes, vecinos, la Municipalidad de Lima y el Ministerio de Población Vulnerable.

2.3.Objetivo del proyecto

2.3.1. Objetivo General

Promover la integración social e intergeneracional mediante la recuperación y puesta en valor del Edificio Ostolaza, a través de la creación de un espacio comunal inclusivo que brinde alojamiento, áreas de estudio y espacios recreativos para jóvenes y adultos mayores en Lima.

2.3.2. Objetivos Específicos

a. Diseño del espacio comunal

Transformar las plantas del Edificio Ostolaza en un centro multifuncional que acoja actividades sociales, culturales y formativas orientadas a jóvenes y adultos mayores, promoviendo el aprendizaje mutuo y el intercambio intergeneracional.

b. Puesta en valor del patrimonio

Preservar la esencia histórico-arquitectónica del inmueble mediante una intervención respetuosa que incorpore criterios actuales de accesibilidad, confort y eficiencia energética, sin comprometer su identidad original.

c. Modelo de convivencia intergeneracional

Establecer una propuesta habitacional que combine alojamiento para jóvenes estudiantes con espacios compartidos destinados a la participación activa de adultos mayores, fortaleciendo el bienestar emocional, el crecimiento individual y los lazos comunitarios.

2.4. Marco referencial

2.4.1. Antecedentes de Innovación

De acuerdo con lo expuesto por Bentín Diez Canseco (1989), uno de los elementos más llamativos en el diseño del acceso era la composición escenográfica formada por la terraza y el jardín. Este conjunto se organizaba alrededor de una pared curva recubierta de azulejos que en su parte central incluía una imagen de la Virgen, actuando como eje visual al ingresar. No obstante, esta propuesta ha sido alterada en remodelaciones posteriores, ya que se ha incorporado una oficina de recepción junto al vestíbulo principal, modificando el impacto original del recorrido inicial.

Por otro lado, cabe destacar que el arquitecto Fernando Belaunde Terry mantiene el uso de estructuras en voladizo o **cantiléver** para resolver los bloques más altos del conjunto, lo que le otorga mayor libertad al momento de configurar las fachadas. Dentro de este proyecto, es posible identificar varios recursos formales que el autor ya había utilizado en intervenciones anteriores y que también replicará en futuros trabajos: alféizares decorados con cerámica; fachadas organizadas mediante retículas que sobresalen del plano principal; muros cerrados acabados con bruñidos rectangulares; celosías de madera con diseño de rombos en el segundo nivel del restaurante; y terminaciones superiores en madera ligera, que posteriormente serían modificadas.

En el plano funcional y espacial, también se evidencia una evolución de soluciones utilizadas con anterioridad. Un ejemplo significativo es la disposición de ciertas salas en un nivel intermedio respecto al ingreso, lo cual aporta dinamismo a la planta y genera variaciones en la volumetría exterior. Esta estrategia ya había sido aplicada conceptualmente en el edificio Poppe, sirviendo aquí como una reinterpretación más desarrollada.

2.4.2. Antecedentes Teóricos

El edificio Ostolaza, diseñado entre 1951 y 1952 por el arquitecto Fernando Belaunde Terry, se ubica en la esquina de la avenida Tacna y el jirón Huancavelica. Su diseño fue galardonado con el Premio Chavín en 1953. El conjunto se compone de una base comercial de dos niveles y dos bloques superiores: uno residencial de siete pisos, retirado de la vereda; y otro de oficinas con nueve niveles, alineado al borde del terreno. Incluye además un sótano para estacionamiento.

Los primeros niveles cuentan con alturas mayores e incluyen mezzanines, lo que jerarquiza los espacios. El ingreso principal se destaca mediante un volumen suspendido que vincula ambos bloques. En el bloque de viviendas se combinan departamentos simples y dúplex, y la fachada incorpora terrazas con celosías metálicas que articulan una retícula inspirada en Le Corbusier, generando dinamismo compositivo.

La fachada posterior integra los corredores, la escalera y el ascensor, destacando una escalera ovoide con tratamiento en vidrio. El bloque de oficinas presenta una estructura visible y una planta libre, con módulos de vidrio y una escalera circular en la parte posterior. El último nivel se retira lateralmente para enfatizar el remate volumétrico.

El proyecto destaca por su capacidad de integrar funcionalidad y expresión formal a través del uso de elementos arquitectónicos modernos. Seoane reutiliza estrategias de diseño que había explorado en proyectos anteriores, llevándolas a un nivel de mayor madurez. Su enfoque confirma una búsqueda coherente por redefinir el lenguaje arquitectónico en el contexto urbano limeño de mediados del siglo XX.

2.5.Proceso Creativo y Experimentos

2.5.1. Información del Usuario(s)

El arquetipo describe a un consultor principal en diseño arquitectónico para crear proyectos funcionales, inclusivos y estratégicos

Figura 4

Arquetipo



Nota. Elaboración propia

a. Empresa

ArqNova Diseño Integral S.R.L.

b. Marcas que consume

- Autodesk (AutoCAD, Revit).
- SketchUp.
- Adobe Creative Cloud.
- ArchDaily.
- Plataforma Arquitectura.

c. Trabajo

Consultor Principal en Diseño Arquitectónico.

d. Entorno Laboral

- Clientes inmobiliarios.
- Proveedores de tecnología y materiales.
- Consultores urbanos y medioambientales.
- Entidades públicas de planificación urbana.

e. Redes Sociales y cómo las usa

- Instagram: Publicación de proyectos y tendencias de diseño.
- LinkedIn: Networking profesional y artículos de opinión.
- WhatsApp: Coordinación ágil con clientes y aliados.
- Correo electrónico: Presentación de propuestas y seguimientos.
- Laptop y software de visualización: Desarrollo de renders, recorridos virtuales y simulaciones.

f. Estrategias

- Diseño centrado en el usuario y la experiencia espacial.
- Integración de sostenibilidad, tecnología y cultura local.
- Consultoría basada en evidencia y estudios de viabilidad.
- Creación de valor a través del diseño funcional, inclusivo y flexible.

- Demostración del retorno de inversión de propuestas estratégicas.

g. Que le duele y que le molesta

- Dificultad para convencer a clientes de invertir en propuestas innovadoras.
- Escasa valorización del diseño arquitectónico como herramienta estratégica.
- Limitaciones por regulaciones urbanas rígidas y presupuestos ajustados.
- Poca integración entre diseño, sostenibilidad y experiencia del usuario.

h. Que necesita y espera

- Generar propuestas basadas en evidencia y tendencias internacionales.
- Ofrecer soluciones adaptadas al entorno urbano y social.
- Potenciar el diseño como motor de transformación urbana y cultural.
- Demostrar el retorno de inversión del diseño arquitectónico estratégico.

2.5.2. Información sobre el Mercado

Figura 5

Cuadro del PESTEL



Nota. Elaboración propia

a. Político

El entorno político limeño está definido por regulaciones urbanísticas conservadoras, licitaciones públicas complejas y una rígida normativa técnica y administrativa (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2023). ArqNova Diseño Integral S.R.L. debe adaptar sus propuestas arquitectónicas a los lineamientos de la Ley de Contrataciones del Estado y ordenanzas municipales, lo que representa una limitación a su capacidad de innovación. Esta situación coincide con una de las principales molestias del arquetipo: la dificultad para convencer a clientes de apostar por propuestas innovadoras debido a restricciones normativas.

Como respuesta, la empresa basa su estrategia en estudios de viabilidad técnica y económica, integrando criterios urbanos, sociales y ambientales que puedan ser aceptados bajo la normativa vigente, buscando evidenciar el retorno de inversión (ROI) y beneficios a largo plazo de sus propuestas estratégicas.

b. Económico

La actividad inmobiliaria y de infraestructura en Lima mantiene dinamismo, aunque afectada por factores como inflación, presupuestos estatales ajustados y variabilidad en la inversión pública (Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios del Perú [ADI Perú], 2024). Este entorno representa tanto oportunidades como riesgos para ArqNova, que debe gestionar la constante tensión entre calidad arquitectónica e inversión inicial reducida.

El arquetipo identificado enfrenta dificultades para justificar a sus clientes —principalmente municipalidades, inmobiliarias y constructoras— la conveniencia de propuestas con mayor valor agregado. En consecuencia, la empresa implementa una estrategia

de consultoría basada en evidencia, visualización avanzada y estimación de ROI, reforzando la viabilidad económica de sus propuestas mediante renders, recorridos virtuales y simulaciones.

c. Social

En el contexto limeño se percibe una creciente demanda por espacios públicos de calidad, accesibles, inclusivos y sostenibles, así como un interés social por la mejora de entornos urbanos degradados (Banco Interamericano de Desarrollo [BID], 2023). Este escenario genera oportunidades para que *ArqNova* se posicione como agente de transformación urbana y cultural.

No obstante, una de las principales incomodidades detectadas en el arquetipo es la escasa valorización del diseño arquitectónico como herramienta estratégica por parte de ciertos clientes. Por ello, la empresa adapta sus propuestas mediante un enfoque de diseño funcional, flexible y centrado en el usuario, integrando principios de accesibilidad, bienestar y respeto cultural, sustentados en tendencias internacionales y referencias locales.

d. Tecnológico

El avance de tecnologías digitales aplicadas al diseño arquitectónico ha transformado significativamente la dinámica del sector en Lima. El uso de software como Autodesk (AutoCAD, Revit), SketchUp y Adobe Creative Cloud, junto con herramientas de visualización 3D, recorridos virtuales y simulaciones, se ha convertido en estándar para consultoras de arquitectura (ArchDaily, 2024).

ArqNova ha incorporado estas herramientas en su flujo de trabajo y utiliza redes sociales estratégicamente: Instagram para difusión de proyectos, LinkedIn para networking profesional y artículos de opinión, WhatsApp para coordinación ágil y correo electrónico para

presentación de propuestas. Esta capacidad tecnológica permite a la empresa reforzar su estrategia de consultoría basada en evidencia y mejorar la comunicación visual con sus clientes.

e. Ecológico

La creciente preocupación medioambiental y las políticas urbanas que promueven eficiencia energética y sostenibilidad influyen en la configuración de los proyectos arquitectónicos en Lima (Municipalidad Metropolitana de Lima, 2023). ArqNova incorpora en sus propuestas soluciones ecoeficientes y adaptadas al contexto urbano local, implementando estrategias de diseño bioclimático, uso de materiales sostenibles y gestión ambiental.

No obstante, el arquetipo de cliente enfrenta la incomodidad de que los requerimientos de sostenibilidad por parte de clientes públicos y privados suelen ser poco exigentes o superficiales. Como respuesta, la empresa adopta una estrategia de sensibilización hacia sus clientes, demostrando el impacto ambiental, social y económico positivo de sus propuestas mediante evidencia contextual y casos de éxito.

f. Legal

El entorno legal peruano está regido por el Reglamento Nacional de Edificaciones, normas de accesibilidad y ordenanzas municipales, que condicionan los aspectos técnicos y urbanísticos de los proyectos arquitectónicos (MVCS, 2023). *ArqNova* destina recursos a la actualización normativa y adecuación legal de sus propuestas, lo que influye en sus costos operativos y tiempos de entrega.

Este marco normativo genera una de las principales limitaciones para el arquetipo, ya que restringe las posibilidades de exploración formal y conceptual. Sin embargo, la empresa ha desarrollado una metodología de diseño funcional e inclusivo que maximiza las

posibilidades dentro de los márgenes normativos, utilizando la normativa como una herramienta de validación y no solo como restricción.

Figura 6

Demanda potencial estimada para empresas del sector construcción

Nº de empresas	% de adopción	Precio promedio (S/)	Demanda potencial mensual (S/)
20	8%	5,500	8,800

Nota. El cálculo se realizó considerando un total de 20 empresas potenciales en el sector construcción, con una tasa de adopción moderada del 8%. El resultado representa la demanda potencial mensual para este escenario.

2.5.3. Concepto y Propuesta de Valor

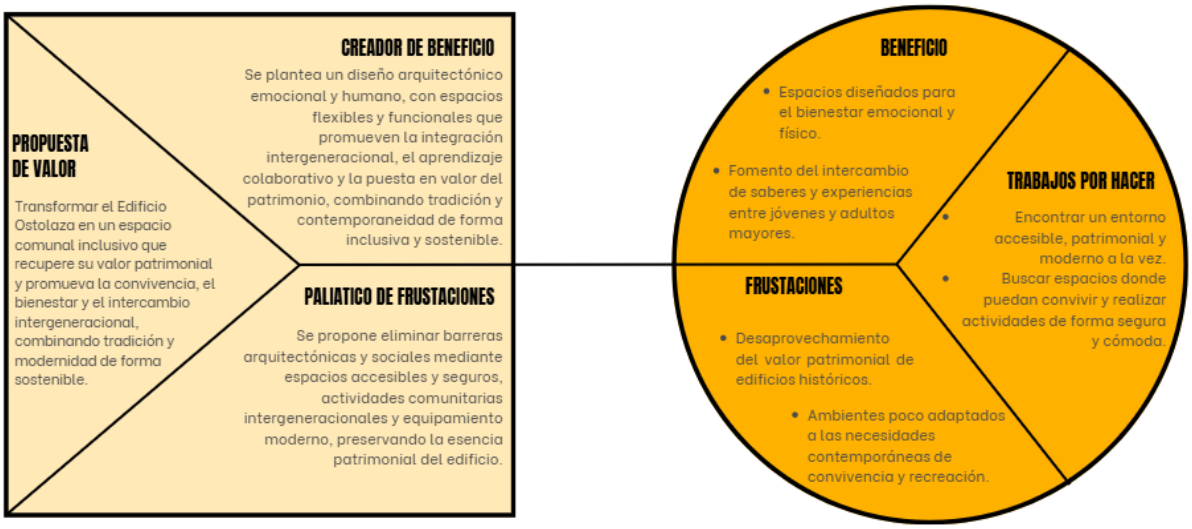
a. Concepto

"Conectar" significa reunir ideas, puntos de vista y conocimientos para crear un proyecto que funcione. No es que todos piensen igual, sino aprovechar lo que cada persona aporta para un diseño claro y útil. Conectar implica escuchar atentamente, entender el lugar, aplicar lo técnico y usar la creatividad. Es equilibrar lo que se necesita, se quiere y se puede construir. Así, el diseño es humano y armonioso con su entorno. Este valor garantiza proyectos que no solo lucen bien, sino que realmente funcionan para quienes los usan o habitan.

b. Propuesta de Valor

Figura 7

Mapa de Propuesta de Valor



Nota. Elaboración propia

i. Propuesta de valor

Transformar el Edificio Ostolaza en un espacio comunal inclusivo e intergeneracional que recupere su valor patrimonial y ofrezcan ambientes accesibles, flexibles y seguros, promoviendo la convivencia activa, el bienestar emocional y el intercambio de saberes entre jóvenes y adultos mayores, combinando tradición y modernidad en una propuesta sostenible.

ii. Creador de Beneficio

Se propone un diseño arquitectónico emocional y humano que estimule el bienestar de sus usuarios, mediante la creación de espacios flexibles, funcionales y con identidad local, capaces de adaptarse a distintas dinámicas intergeneracionales. Estos ambientes no solo favorecerá el aprendizaje colaborativo y la integración social, sino que además contribuirán a la preservación y puesta en valor del patrimonio arquitectónico, combinando tradición y contemporaneidad en una propuesta inclusiva y sostenible.

iii. Paliativo de Frustraciones

Se busca eliminar las barreras arquitectónicas y sociales mediante la creación de espacios accesibles, seguros y adaptados para todas las edades. Además, se ofrecerán actividades comunitarias permanentes que promuevan la convivencia activa y el intercambio intergeneracional. Todo esto se complementará con la incorporación de equipamiento moderno, respetando y preservando la esencia patrimonial del edificio.

iv. Beneficios

- Espacios diseñados para el bienestar emocional y físico.
- Acceso a actividades colaborativas y de integración social.
- Recuperación de un patrimonio cultural convertido en espacio funcional y accesible.
- Fomento del intercambio de saberes y experiencias entre jóvenes y adultos mayores.

v. Frustraciones

- Falta de espacios comunales accesibles y bien acondicionados.
- Escasez de iniciativas que integren generaciones en un solo lugar.
- Desaprovechamiento del valor patrimonial de edificios históricos.
- Ambientes poco adaptados a las necesidades contemporáneas de convivencia y recreación.

vi. Trabajos por Hacer

- Encontrar un entorno accesible, patrimonial y moderno a la vez.
- Buscar espacios donde puedan convivir y realizar actividades de forma segura y cómoda.
- Acceder a espacios de aprendizaje, recreación y convivencia intergeneracional.

2.5.4. Diseño de producto/servicio

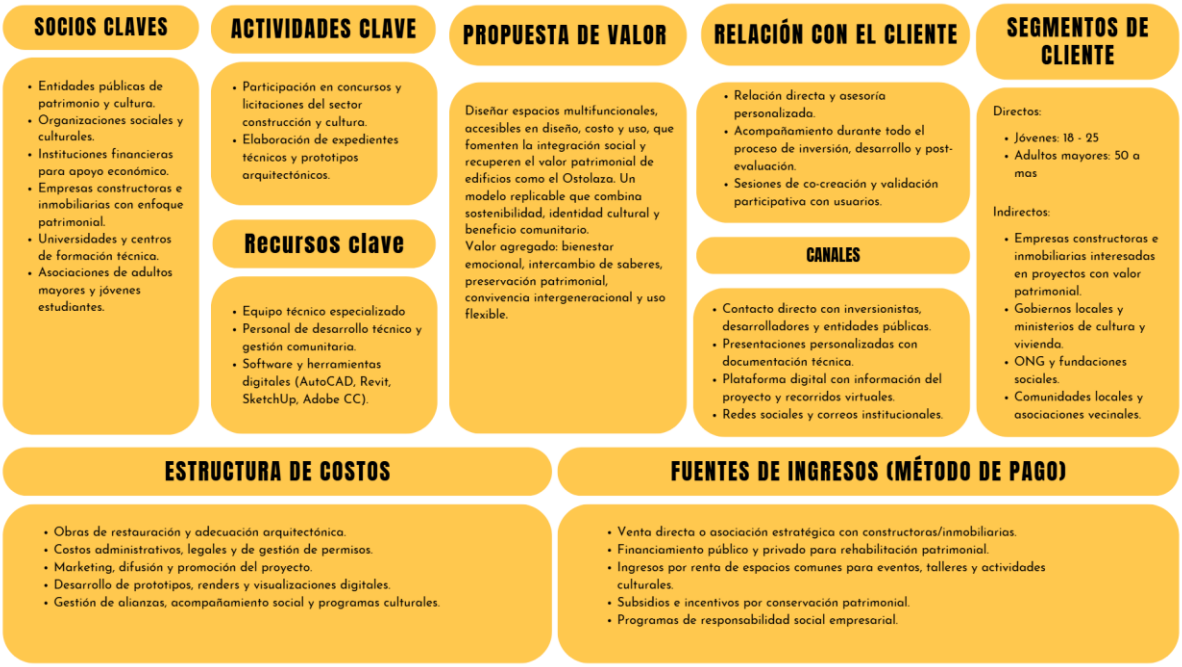
El proyecto recupera el Edificio Ostolaza para crear un centro comunal que ofrece espacio para estudiantes y programas sociales, promoviendo la convivencia, el apoyo mutuo y el aprendizaje entre personas. El edificio cuenta con áreas comunes, privadas y espacios culturales, adaptados con criterios de accesibilidad, sostenibilidad y respeto patrimonial. La

dinámica se basa en el diálogo, la cooperación y el uso compartido. El modelo equilibra el impacto social, ambiental y económico, buscando mejorar la calidad de vida, fomentar la comunidad y revitalizar el entorno urbano.

2.5.5. Modelo de Negocio

Figura 8

Business Model Canvas



Nota. Elaboración propia

Transformación de espacios históricos en lugares multifuncionales accesibles, integrando sostenibilidad, cultura e impacto social mediante alianzas y un modelo de negocio replicable

2.5.6. Resultados esperados

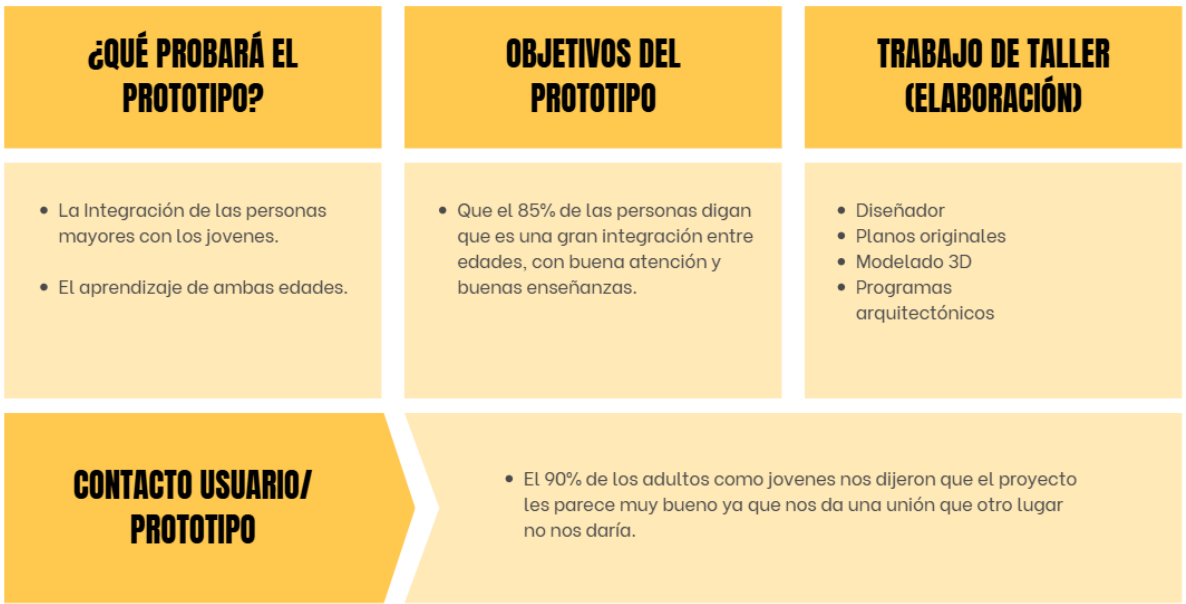
El resultado del proyecto se fundamenta en un funcionamiento eficiente y un diseño de estilo ecléctico que, además de favorecer la funcionalidad de los espacios, busca rescatar la identidad arquitectónica y cultural del lugar. Este enfoque permite recuperar y fortalecer el vínculo entre pasado y presente, propiciando una experiencia significativa para sus usuarios.

El concepto que guía la propuesta es la integración social e intergeneracional, orientada a promover la interacción entre jóvenes y adultos mayores en un espacio compartido. El objetivo es generar oportunidades de convivencia, aprendizaje mutuo y construcción comunitaria, reconociendo el valor de ambas generaciones para la cohesión social y el bienestar colectivo.

2.5.7. Prototipos desarrollados

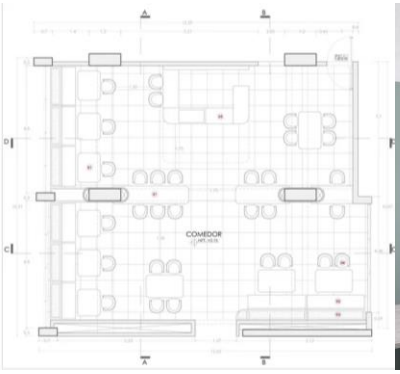
Figura 9

Tabla de Creación de Prototipo



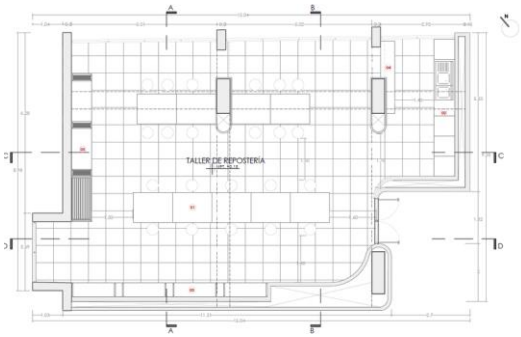
Nota. Elaboración propia

a. Comedor



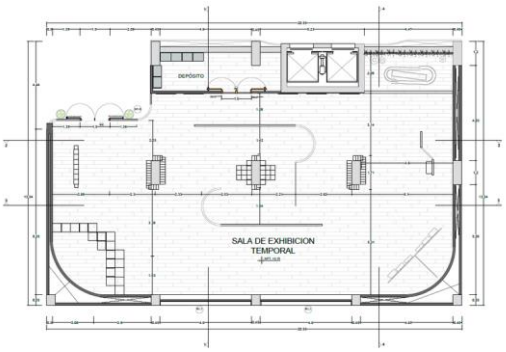


b. Taller de Repostería



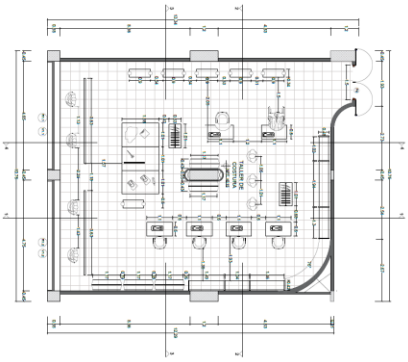


c. Sala de Exhibición Temporal



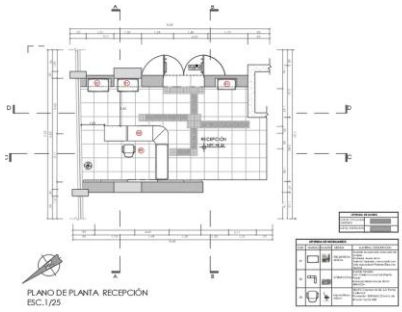


d. Taller de Costura



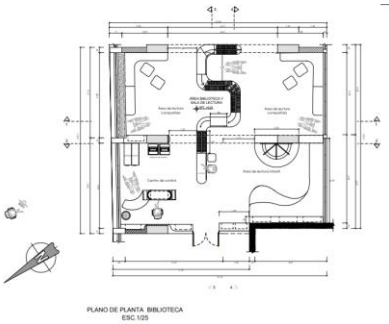


e. Recepción





f. Área de Biblioteca y Zona de Lectura



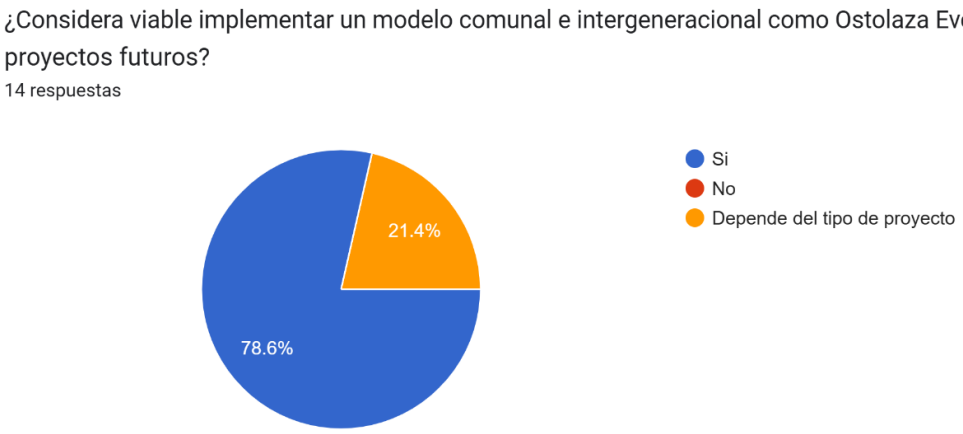


2.5.8. Experimentos

Se realizaron encuestas y validaciones con usuarios para identificar sus percepciones, necesidades y expectativas sobre el espacio.

Figura 10

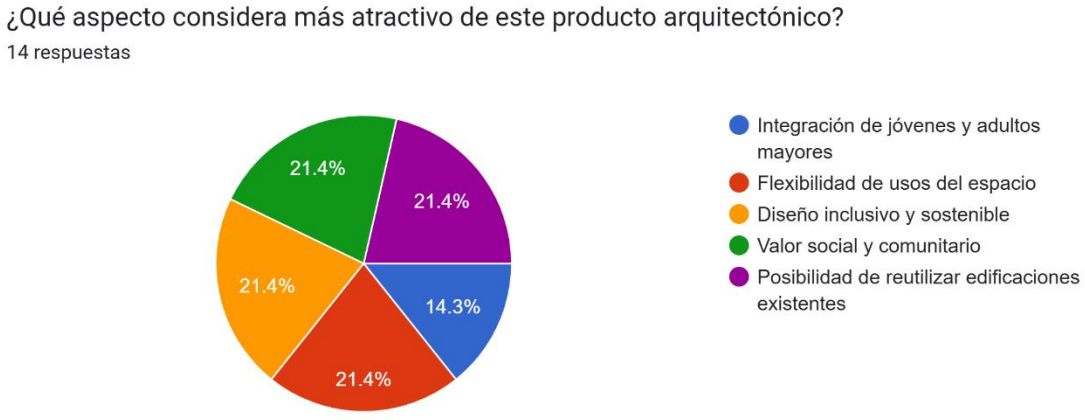
Respuesta de pregunta 1



Nota. Elaboración propia

Figura 11

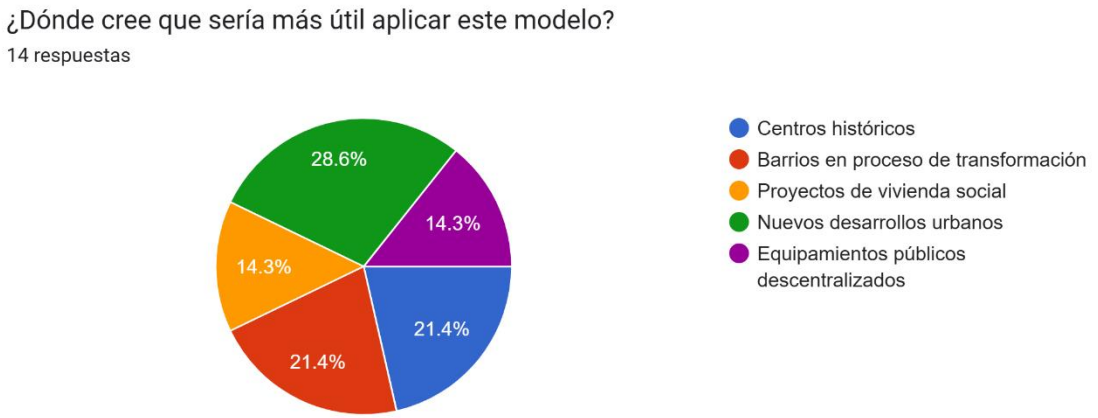
Respuesta de pregunta 2



Nota. Elaboración propia

Figura 12

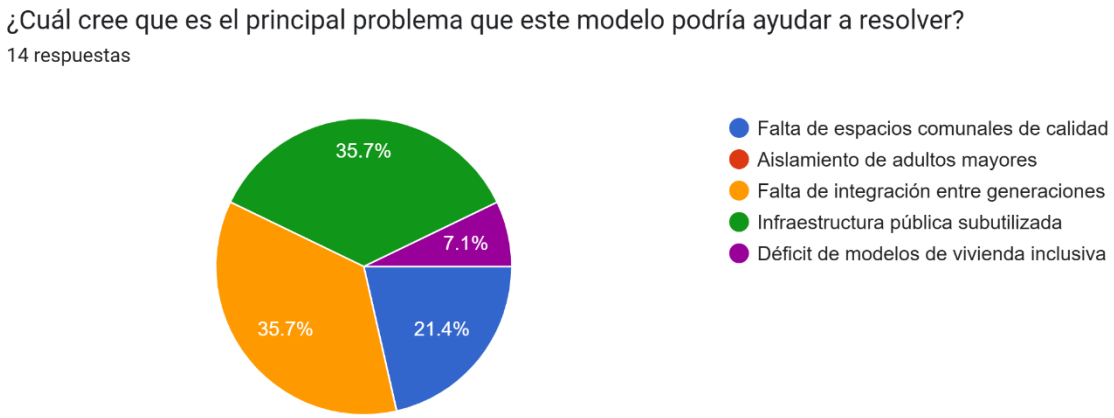
Respuesta de pregunta 3



Nota. Elaboración propia

Figura 13

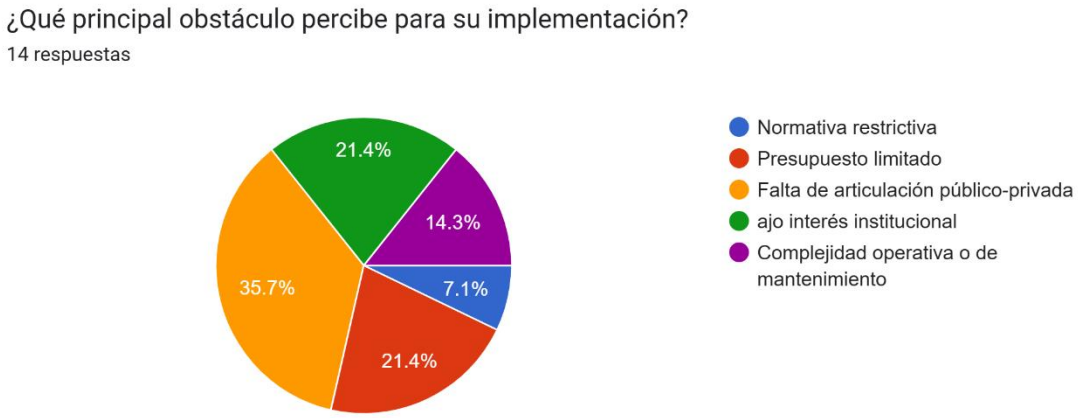
Respuesta de pregunta 4



Nota. Elaboración propia

Figura 14

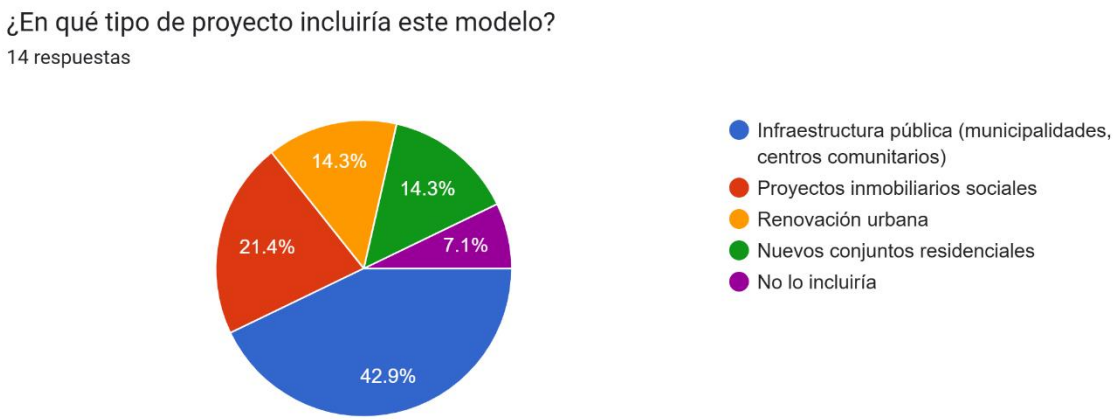
Respuesta de pregunta 5



Nota. Elaboración propia

Figura 15

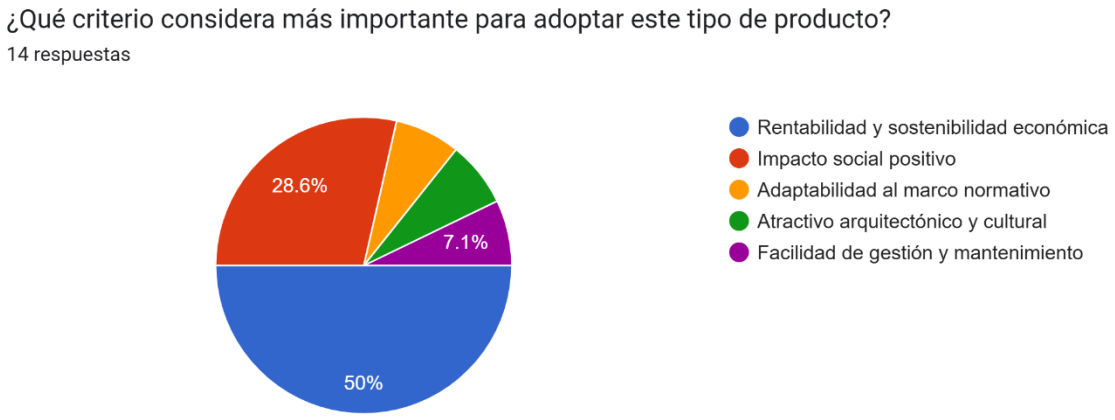
Respuesta de pregunta 6



Nota. Elaboración propia

Figura 16

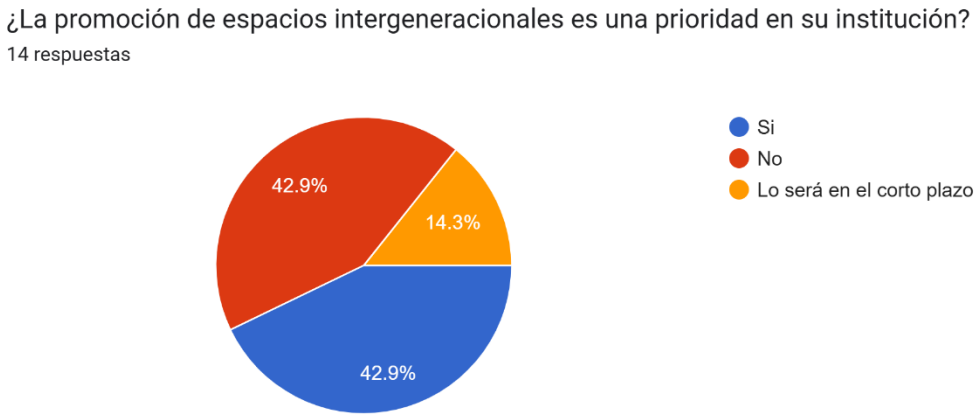
Respuesta de pregunta 7



Nota. Elaboración propia

Figura 17

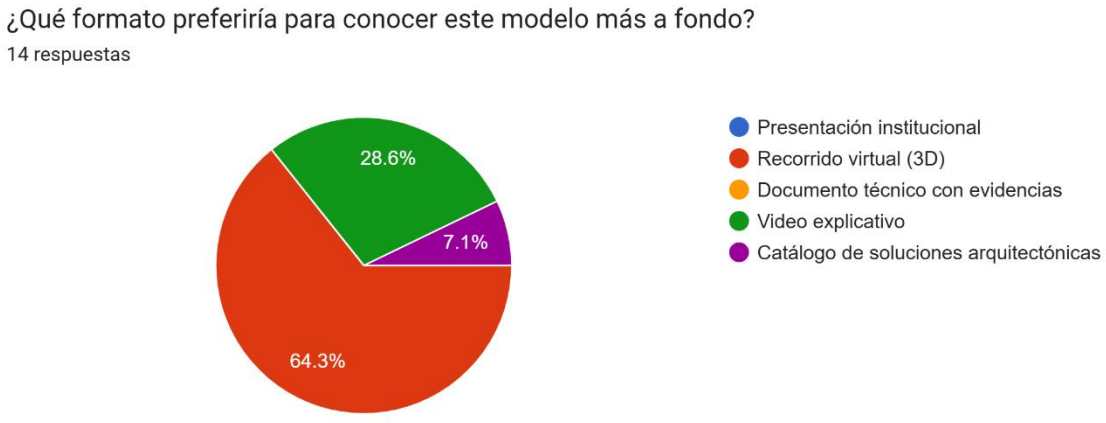
Respuesta de pregunta 8



Nota. Elaboración propia

Figura 18

Respuesta de pregunta 9



Nota. Elaboración propia

Figura 19

Respuesta de pregunta 10



Nota. Elaboración propia

2.5.9. Resumen del Proyecto de Innovación

Esta tesis presenta una propuesta innovadora que busca responder a una necesidad urgente la creación de espacios de vivienda que promuevan la convivencia entre generaciones en el centro histórico de Lima. La solución se basa en un modelo de centro comunal intergeneracional, diseñado para fortalecer los lazos sociales, recuperar el sentido de comunidad y ofrecer una alternativa accesible y sostenible dentro de un entorno urbano denso y patrimonial. La propuesta de valor no solo apunta a resolver un problema habitacional, sino también a generar bienestar colectivo, fomentando redes de apoyo entre personas de distintas edades.

El modelo de negocio planteado se basa en la colaboración entre distintos actores —comunidades, municipalidades, organizaciones sociales y el sector privado— con el objetivo

de compartir responsabilidades, reducir costos y asegurar la continuidad del proyecto a lo largo del tiempo. La sostenibilidad se trabaja desde un enfoque integral, se priorizan materiales locales y ecológicos, se emplean tecnologías eficientes y se impulsan prácticas participativas para que los propios habitantes sean parte activa del diseño y gestión del espacio.

El plan de actividades contempla una primera etapa de mejora del prototipo basado en el diálogo con los usuarios, seguido de una réplica en otras zonas con características similares, y finalmente, una fase de masificación orientada a políticas públicas o convenios institucionales. Todo el proceso se plantea de manera flexible, permitiendo ajustar y mejorar la propuesta según los aprendizajes que surjan en el camino.

Para llevar a cabo esta iniciativa, se necesita un equipo humano comprometido y diverso —arquitectos, urbanistas, trabajadores sociales y líderes vecinales—, además de recursos materiales sostenibles y herramientas tecnológicas como software de diseño, plataformas digitales colaborativas y maquinaria adecuada para una construcción ágil y eficiente. Con todo ello, este proyecto busca demostrar que es posible repensar la vivienda en la ciudad con una mirada más humana, inclusiva y sostenible.

3. Estimación de costos

Figura 20

Presupuesto mensual

COSTOS DE PRODUCCIÓN

	Costo de Servicios Básicos	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12
	Luz	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	Alquiler de oficina	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450
	Teléfono	49.9	49.9	49.9	49.9	49.9	49.9	49.9	49.9	49.9	49.9	49.9	49.9
	Internet	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129
	Agua	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
	Ttoal de costo de Servicios Básicos	**758.9**	**758.9**	**758.9**	**758.9**	**758.9**	**758.9**	**758.9**	**758.9**	**758.9**	**758.9**	**758.9**	**758.9**
	Costo de Materiales												
CÁLCULO 1	Drywall + Estructuras metalicas	900	900	900	900	900	0	900	1500	1500	0	0	900
CÁLCULO 1	Pintura 5 gal	550	550	0	0	0	550	550	0	0	550	550	1100
CÁLCULO 1	Luminaria	0	0	2500	0	0	2500	0	3500	0	2500	0	3500
CÁLCULO 1	Ceramicos + pegamentos	6000	6000	0	6000	5500	5500	5500	0	3500	4000	5500	0
CÁLCULO 1	**Total de costos de materiales**	**6550**	**7450**	**3400**	**6900**	**6400**	**8550**	**6950**	**5000**	**5000**	**7050**	**6050**	**5500**
	Gastos indirectos (packaging)												
	andamios (alquilados)	150	0	0	0	150	0	0	150	150	0	0	0
	Transporte	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
	Desmonte y limpieza	300	0	0	300	0	0	300	0	0	300	0	0
	Total de gastos indirectos	**750**	**300**	**300**	**600**	**450**	**300**	**600**	**450**	**450**	**600**	**300**	**300**
	TOTAL COSTOS	8058.9	8508.9	4458.9	8258.9	7608.9	9608.9	8308.9	6208.9	6208.9	8408.9	7108.9	6558.9

	Gastos Administrativos	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12
	Operario de Albañilería	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800
	Residente de Obra	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000
	Operario de Drywall	1500	0	0	1500	1500	1500	1500	1500	0	0	0	0
	Maestro de Obra	3500	3500	3500	3500	3500	3500	3500	3500	3500	3500	3500	3500
	Ayudante de Obra	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
	Operario Electrico	0	0	1500	0	0	0	1500	1500	1500	1500	0	0
	Operario Sanitario	0	1500		0	0	1500	1500	1500	0	0	1500	1500
CÁLCULO 2	**Total de Gastos Administrativos**	**11000**	**11000**	**11000**	**11000**	**11000**	**12500**	**14000**	**14000**	**11000**	**11000**	**11000**	**11000**

	Gastos de Venta	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12
	Página web	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	IRL	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
	Hosting	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
	Marketing	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
	Total de Gastos de Venta	**823**	**823**	**823**	**823**	**823**	**823**	**823**	**823**	**823**	**823**	**823**	**823**
	TOTAL DE GASTOS	1646	1646	1646	1646	1646	1646	1646	1646	1646	1646	1646	1646

	VENTAS	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12
CÁLCULO 3	Unidades a vender (servicios)	19,881.90	20,331.90	16,281.90	20,081.90	19,431.90	22,931.90	23,131.90	21,031.90	18,031.90	20,231.90	18,931.90	18,381.90
CÁLCULO 3	Precio Unitario sin IGV	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
CÁLCULO 3	**Ingreso Total sin IGV**	**19,881.90**	**20,331.90**	**16,281.90**	**20,081.90**	**19,431.90**	**22,931.90**	**23,131.90**	**21,031.90**	**18,031.90**	**20,231.90**	**18,931.90**	**18,381.90**

		RESULTADOS											
		Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12
	Valor de Ventas sin IGV	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
CÁLCULO 4	Total de Costos	8,058.90	8,508.90	4,458.90	8,258.90	7,608.90	9,608.90	8,308.90	6,208.90	6,208.90	8,408.90	7,108.90	6,558.90
CÁLCULO 4	Total de Gastos	1646	1646	1646	1646	1646	1646	1646	1646	1646	1646	1646	1646
CÁLCULO 4	**Utilidad**	**S/ 2,295.10**	**S/ 1,845.10**	**S/ 5,895.10**	**S/ 2,095.10**	**S/ 2,745.10**	**S/ 745.10**	**S/ 2,045.10**	**S/ 4,145.10**	**S/ 4,145.10**	**S/ 1,945.10**	**S/ 3,245.10**	**S/ 3,795.10**
CÁLCULO 4	**Margen**	**19%**	**15%**	**49%**	**17%**	**23%**	**6%**	**17%**	**35%**	**35%**	**16%**	**27%**	**32%**

Nota. Elaboración propia

4. Conclusiones y recomendacione

a. El proyecto del edificio Ostolaza demuestra que los espacios patrimoniales pueden adaptarse exitosamente a nuevas dinámicas sociales sin perder su valor arquitectónico, al integrar criterios contemporáneos, funcionales, accesibles y sostenibles.
b. La validación con los usuarios y actores del entorno permiten comprobar que existe una alta demanda por espacios comunitarios que combinan alojamiento, educación y recreación para distintos grupos en un entorno urbano.
c. Se fortalecen los ejes sociales, económicos y culturales del proyecto a través de la creación de espacios colaborativos y propuestas inclusivas que impulsen y promuevan el desarrollo comunitario.
d. La investigación y el análisis realizados evidenciaron la falta de espacios accesibles y adecuadamente acondicionados. Frente a ello, la propuesta plantea un modelo de convivencia que promueve el bienestar emocional, el aprendizaje intergeneracional y la cohesión social.
e. Se prioriza el uso de herramientas digitales para comunicar el proyecto, ya que contribuyen a una mejor comprensión y aceptación de la propuesta en diversos contextos, incluso aquellos con marcos normativos más tradicionales.

Referencias

ArchDaily. (2018). *Guía de arquitectura moderna de Lima: 16 obras que debes conocer*. ArchDaily. https://www.archdaily.cl/cl/892057/guia-de-arquitectura-moderna-de-lima-16-obras-que-debes-conocer

LIBRO: Bentín Diez Canseco, J. (1989). *ENRIQUE SEOANE ROS: Una búsqueda de raíces peruanas* (p. 208). Lima: Índice Editores Asociados https://cammp.ulima.edu.pe/edificios/edificio-ostolaza/

ArchDaily. (2024). *Tendencias en software de diseño arquitectónico 2024*. ArchDaily. https://www.archdaily.cl/cl/1010103/el-impacto-de-la-inteligencia-artificial-en-la-arquitectura-en-2024-y-mas-alla

Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios del Perú. (2024). *Informe económico del sector inmobiliario limeño*. ADI Perú. https://elcomercio.pe/economia/peru/asei-mercado-inmobiliario-en-lima-crecio-30-al-cierre-del-2024-i-ultimas-noticia/

Banco Interamericano de Desarrollo. (2023). *Ciudades inclusivas y sostenibles en América Latina*. BID. https://www.iadb.org/es/quienes-somos/topicos/desarrollo-urbano-y-vivienda/iniciativas-de-desarrollo-urbano/programa-de

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2023). *Reglamento Nacional de Edificaciones y normativa complementaria*. MVCS. https://www.gob.pe/institucion/vivienda/informes-publicaciones/2309793-reglamento-nacional-de-edificaciones-rne

Municipalidad Metropolitana de Lima. (2023). *Plan de desarrollo urbano y ambiental metropolitano*. MML.

https://www.munlima.gob.pe/wp-content/uploads/2023/05/PDC-MML-2023-2035_V05FF.pdf

Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) (2025). *La República* https://larepublica.pe/sociedad/2025/07/08/casi-el-80-de-los-adultos-mayores-en-peru-trabaja-en-la-informalidad-revela-el-inei-evatia-356424

Johana Huamani & Hernan Villacorta (2025). *OSTOLAZA EVOLUTION. Proyecto de innovación para obtener el grado de Bachiller en Dirección y Diseño Gráfico.*