ESCUELA DE EDUCACIÓN SUPERIOR TECNOLÓGICA TOULOUSE LAUTREC

DISEÑO SOSTENIBLE DE INTERIORES PARA IMPULSAR EL ECOSISTEMA EMPRENDEDOR Y LA RESTAURACIÓN DEL EDIFICIO NAZARENAS

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

PRESENTADA POR

Diego Joaquin Caceres Solis
DNI: 71217326, Perú

Jennifer Briguith Canales Apaestegui
DNI: 71396016, Perú

ASESOR

Juniors Manuel Calderón Riojas
DNI: 47001460, Perú
ORCID: 0000-0001-5005-2878

JURADO

Martin Alberto Saavedra Saavedra
Paola del Carmen Cuba Arbaiza
Juan Miguel Chunga Chunga

Lima, septiembre 2026

Informe-2020007164-0000028115-CACERES-CANALES %281%29.pdf

Desarrollo Educativo S.A. Instituto Toulouse Lautrec

Detalles del documento

Identificador de la entrega
trn:oid:::11391:614408071

Fecha de entrega
14 ago 2026, 4:10 p.m. GMT-5

Fecha de descarga
14 ago 2026, 4:13 p.m. GMT-5

Nombre del archivo
Informe-2020007164-0000028115-CACERES-CANALES (1).pdf

Tamaño del archivo
11.2 MB

72 páginas

10.364 palabras

66.098 caracteres

9% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Filtrado desde el informe

- Bibliografía
- Texto citado

Fuentes principales

4%	Fuentes de Internet
1%	Publicaciones
9%	Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Dedicatoria

Este logro se lo dedico a mi misma, por mi perseverancia y las ganas de seguir creciendo de manera profesional. Este logro es el reflejo de no rendirme. A mis padres, por su apoyo incondicional. Gracias por brindarme el soporte económico y cubrir con mis necesidades básicas, lo que hizo mi trayectoria mucho más llevadera. Al ingeniero Hilario, quien en su momento me brindó su apoyo y me permitió crecer tanto en lo profesional como en mi etapa estudiantil.

Jennifer Canales

Dedico este logro a mi familia, que estuvo presente en todo este largo camino, que me apoyo absolutamente en todo momento, a mi hermana que fue siempre alguien que me aconsejo a hacer las cosas bien, a mis papás, que sin ellos no sería la persona que soy, ni tendría los valores que tengo. Gracias también a mis amigos más cercanos por el crecimiento que tuvimos juntos al pasar de los años, a los amigos que conocí durante la carrera y han pasado este largo camino junto a mi y gracias a mi enamorada que me acompañó en el último tramo de mi carrera, ella me ayudó siempre a destacar y a ser el mejor en lo que hago.

Diego Caceres

Agradecimiento

Agradezco a mi compañera de trabajo y desvelos, Kitty. Gracias por acompañarme en todo mi trayecto académico, por acompañarme en mis desveladas de estudios. También quiero agradecer a todas las personas que me acompañaron a lo largo de cada ciclo de la carrera y me sacaron una sonrisa cuando más lo necesitaba. En especial a Camila, por motivarme a dar siempre lo mejor de mi y contagiarme de su optimismo.

Jennifer Canales

Agradezco a todos mis compañeros de grupo, con los cuales pasé momentos increíbles durante todo este tiempo en la carrera, también agradezco a mis tíos que siempre me han aconsejado y ayudado en las cosas que han podido. A mis abuelos por sus consejos, su forma de siempre alentarme y hacerme salir adelante para cumplir uno de sus sueños que es graduarme.

Diego Caceres

ÍNDICE DE CONTENIDO

I. Información general.....11

1.1 Título del Proyecto de Innovación..... 11

1.3 Contextualización del Proyecto de Innovación.....13

Figura 1 : Resultados de la encuesta sobre percepción ciudadana del Edificio Nazarenas (Elaboración propia, 2026).....14

II.Descripción de la innovación.....15

2.1 Planteamiento del Problema

¿Qué está ocurriendo?..... 15

Figura 2: Registro fotográfico del estado actual de la infraestructura del Edificio Nazarenas 15

Figura 3: Árbol de problemas sobre la deficiencia en la infraestructura y acondicionamiento del Edificio Nazarenas que limita el desarrollo emprendedor y el bienestar de sus usuarios..... 17

2.2 Población beneficiaria.....18

Figura 4: Mapa de actores y población beneficiaria.....19

2.3 Objetivo(s) del proyecto.....20

2.4 Marco referencial..... 21

2.4.1 Antecedentes de la innovación.....21

2.4.2 Consideraciones teóricas.....21

2.4.3 Casos y experiencias previas.....22

2.5 Proceso creativo y experimentos.....24
2.5.1 Información sobre el usuario(s).....24
Figura 5: Arquetipo representativo - Marcelo García.....26
Figura 6: Esquema de empatía enfocado en Marcelo García.....27
2.5.2 Información sobre el Mercado.....27
Figura 7: Problemas principales de los espacios actuales.....28
Figura 8:Disposición a utilizar un espacio de emprendimiento.....29
Figura 9: Matriz de diferenciación y relevancia.....30
Figura 10: Motivos de visita.....32
Figura 11: Rango de edades, ocupación y frecuencia de visitas.....33
Figura 12: Servicios más importantes que consideraron los usuarios.....34
2.5.3 Concepto y Propuesta de Valor.....34
Figura 13: Diagrama del proceso conceptual.....35
Figura 14: Matriz de propuesta de valor (Canvas).....36
2.5.4 Diseños de producto/servicio.....37
Figura 15: Moodboard del "Edificio Nazarenas".....38
2.5.5 Modelo de Negocio.....39
Figura 16: Lienzo de modelo de negocio (BMC).....40
2.5.6 Resultados esperados.....40
2.5.7 Prototipos desarrollados.....42
Figura 17. Zonificación general del edificio Nazarenas.....43
Figura 18. Zonificación de áreas - Primer piso.....44
Figura 19. Renders del exterior - fachada.....45

Figura 20. Vista fotorrealista del diseño interior del primer piso.....46

Figura 22.Vista fotorrealista del diseño interior del segundo piso.....48

Figura 23.Zonificación de áreas - Tercer nivel.....49

Figura 24.Vista fotorrealista del diseño interior del tercer piso.....50

2.5.8 Experimentos.....51

III. Estimación de costos.....54

3.1 Presupuesto.....54

3.1.1 Estrategia de implementación progresiva.....57

3.2 Cronograma de implementación.....58

Figura 25. Cronograma de implementación del proyecto.....58

IV. Conclusiones y Recomendaciones.....58

4.1 Conclusiones.....58

4.2 Recomendaciones.....60

V. Referencias Bibliográficas.....61

VI. Anexos.....64

Anexo A: Encuestas.....64

Anexo B: Tabla de disposición de pago e inversión mensual.....69

Anexo C: Técnica SCAMPER.....69

Anexo D: Espacios elegidos por los usuarios.....70

Anexo E: Tabla de comentarios destacados de los encuestados.....70

Anexo F: Completa de inversión mensual y modalidades de uso.....71

Anexo G: Tabla de Presupuesto del Proyecto.....72

Anexo H: Entrevistas a los ciudadanos de la zona del Centro de Lima.....72

Anexo I: Planos de arquitectura..... 73

ÍNDICE DE TABLAS

Anexo A: Encuestas..... 64

Anexo B: Tabla de disposición de pago e inversión mensual..... 69

Anexo C: Técnica SCAMPER..... 69

Anexo D: Espacios elegidos por los usuarios..... 70

Anexo E: Tabla de comentarios destacados de los encuestados..... 70

Anexo F: Completa de inversión mensual y modalidades de uso..... 71

Anexo G: Tabla de Presupuesto del Proyecto..... 72

Anexo H: Entrevistas a los ciudadanos de la zona del Centro de Lima..... 72

Anexo I: Planos de arquitectura..... 73

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 : Resultados de la encuesta sobre percepción ciudadana del Edificio Nazarenas..... 14

Figura 2: Registro fotográfico del estado actual de la infraestructura del Edificio Nazarenas 15

Figura 3: Árbol de problemas sobre la deficiencia en la infraestructura y acondicionamiento del Edificio Nazarenas que limita el desarrollo emprendedor y

el bienestar de sus usuarios..... 17

Figura 4: Mapa de actores y población beneficiaria.....19

Figura 5: Arquetipo representativo - Marcelo García..... 26

Figura 6: Esquema de empatía enfocado en Marcelo García.....27

Figura 7: Problemas principales de los espacios actuales..... 28

Figura 8:Disposición a utilizar un espacio de emprendimiento..... 29

Figura 9: Matriz de diferenciación y relevancia.....30

Figura 10: Motivos de visita.....32

Figura 11: Rango de edades, ocupación y frecuencia de visitas..... 33

Figura 12: Servicios más importantes que consideraron los usuarios.....34

Figura 13: Diagrama del proceso conceptual.....35

Figura 14: Matriz de propuesta de valor (Canvas).....36

Figura 15: Moodboard del "Edificio Nazarenas"..... 38

Figura 16: Lienzo de modelo de negocio (BMC)..... 40

Figura 17. Zonificación general del edificio Nazarenas.....43

Figura 18. Zonificación de áreas - Primer piso..... 44

Figura 21. Zonificación de áreas - Segundo nivel.....47

Figura 22.Vista fotorrealista del diseño interior del segundo piso..... 48

Figura 23.Zonificación de áreas - Tercer nivel.....49

Figura 24.Vista fotorrealista del diseño interior del tercer piso..... 50

Figura 25. Cronograma de implementación del proyecto..... 58

I. Información general

1.1 Título del Proyecto de Innovación

Diseño sostenible de interiores para impulsar el ecosistema emprendedor y la restauración del edificio Nazarenas.

1.2 Resumen del Proyecto de Innovación

El proyecto de innovación “Diseño sostenible de interiores para impulsar el ecosistema emprendedor y la restauración del edificio Nazarenas”. se plantea en el contexto del área estratégica de desarrollo prioritario de Tecnología ambiental sostenible y la actividad económica de construcción y busca resolver el deterioro arquitectónico del Edificio Nazarenas, la falta de espacios adecuados para el emprendimiento, la interacción social y la pérdida de valor patrimonial en el Centro Histórico de Lima , teniendo como población beneficiaria a emprendedores, comerciantes, trabajadores independientes, pequeños empresarios y ciudadanos de entre 25 y 45 años que desarrollan actividades económicas.

Se aplicó la metodología de resolución creativa de problemas con herramientas de Design Thinking para tomar como centro al usuario y Lean Startup para impulsar la implementación de los resultados, estas herramientas contemplan la colaboración y el pensamiento visual, como la técnica persona para plantear arquetipos y validar usuarios, mapa de actores para reconocer el contexto y mercado, mapa de trayectoria, para delinear la mecánica de la propuesta, canvas de propuesta de valor, para consolidar el concepto innovador, canvas de modelo de negocio que permita observar la sostenibilidad de la propuesta, entre otras, que son presentadas en detalle en el documento a continuación.

La solución innovadora presentada en forma de propuesta de valor consiste en la transformación del inmueble en un ecosistema colaborativo bajo el concepto "Vínculo Vivo",

que integra espacios de coworking, networking, sala de capacitación, talleres, locales de comercio, patio comunitario y áreas verdes para impulsar el emprendimiento y revitalizar el patrimonio arquitectónico, se trata de una propuesta de diseño interior sostenible basada en un estilo biofílico contemporáneo, que incorpora materiales ecoeficientes, iluminación y ventilación natural, instalaciones acusticas y termicas creando espacios flexibles con áreas verdes, tecnología y un modelo de negocio sostenible con impacto social, económico y ambiental.

Para la experimentación se diseñaron prototipos digitales de baja y alta fidelidad, conformados por moodboards, zonificaciones arquitectónicas y renders fotorrealistas para con el propósito de validar la distribución de los espacios, el concepto de diseño y la aceptación de la propuesta mediante encuestas aplicadas a 60 usuarios que trabajan y visitan el Centro de Lima. Los resultados evidenciaron una alta aceptación de la propuesta, donde el 95 % considera positiva la recuperación de edificios patrimoniales para fines emprendedores y el 96,7 % manifestó su disposición a utilizar un espacio con estas características. Asimismo, los usuarios priorizan los espacios de coworking, sala de capacitación, networking y confort ambiental, validando la propuesta de valor y su viabilidad social y económica.

Se concluye que la solución propuesta responde adecuadamente a las necesidades de los usuarios al integrar sostenibilidad, recuperación patrimonial, bienestar y desarrollo económico en un mismo espacio para contribuir a la revitalización urbana. Se recomienda implementar el proyecto de manera progresiva, realizar estudios técnicos complementarios, establecer alianzas con instituciones públicas y sectores privados, mantener un proceso continuo de validación con usuarios e incorporar una plataforma digital que fortalezca el ecosistema colaborativo y garantice la sostenibilidad del proyecto a largo plazo.

1.3 Contextualización del Proyecto de Innovación

El Edificio Nazarenas se encuentra ubicado en el Centro de Lima entre la intersección de la Av.Tacna con la Av. Huancavelica, una zona caracterizada por su alto flujo peatonal y comercial. Se construyó entre los años 1945 - 1946, calculando la área de terreno de 810 m2 y ocupando una área construida de 742 m2 (Villegas Castillo y Villa Ortiz, 2020). Está localización se convierte en un punto clave y donde se entrelazan actividades económicas, culturales y religiosas, lo que mantiene activo constantemente el comercio formal e informal.El comercio formal se encuentra protegido por normativas recientes que buscan preservar la actividad en el Centro Histórico (Mavalos, 2026). Mientras que el comercio informal sigue siendo un fenómeno persistente que refleja la complejidad socioeconómica de Lima (El Comercio, 2013).

La importancia de este contexto se confirma con los resultados de la encuesta que se aplicó a ciudadanos y visitantes. El perfil de los encuestados muestra que el 60% son jóvenes entre 25 y 30 años, y que predominan los trabajadores independientes 38.3% junto con los estudiantes y emprendedores 35%, lo que refleja una población activa y orientada hacia la innovación. Asimismo, el 31.7% visitan el Centro de Lima entre 3 y 5 veces por semana, y un 21.7% lo hace diariamente, confirmando el alto flujo peatonal y comercial de la zona.

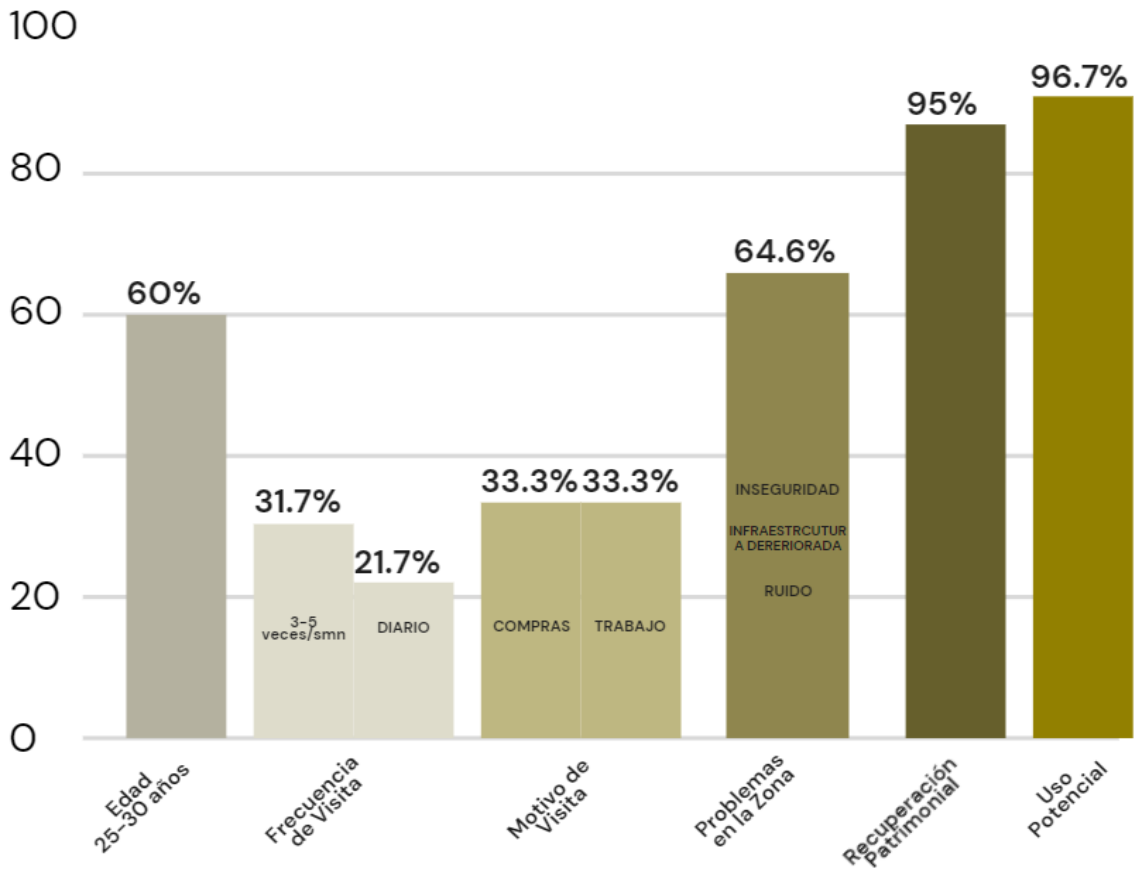
En cuanto a los motivos de visita, el 66.6% acude principalmente por compras y trabajo, lo que refuerza la actividad económica del espacio. Sin embargo, los espacios actuales son percibidos como poco adecuados para trabajar o emprender, y los principales problemas señalados son el exceso de ruido 61.37%, la infraestructura deteriorada 58.3% y la inseguridad 56.7%, factores que afectan la habitabilidad y productividad urbana.

Frente a esta problemática, la encuesta revela una clara disposición hacia la innovación: el 95% considera positivo recuperar edificios antiguos del Centro Histórico para convertirlos en

espacios de emprendimiento, y el 96.7% estaría dispuesto a utilizar un espacio de este tipo.

A esta información se suma la percepción ciudadana recogida a base de encuestas.

Figura 1 : Resultados de la encuesta sobre percepción ciudadana del Edificio Nazarenas (Elaboración propia, 2026).



Nota. Resultados de las encuestas que se realizaron por elaboración propia.

II.Descripción de la innovación

2.1 Planteamiento del Problema

¿Qué está ocurriendo?

El Edificio Nazarenas presenta una deteriorada en su infraestructura debido al paso de los años, lo que limita desarrollar actividades de negocio a emprendedores y comerciantes, siendo esto perjudicial su bienestar de los inquilinos y visitantes en la actualidad.

Figura 2: *Registro fotográfico del estado actual de la infraestructura del Edificio Nazarenas*



Nota. Registro fotográfico realizado durante la visita de campo al Edificio Nazarenas. Elaboración propia, (2026).

Cómo se puede apreciar en la Figura 2, el edificio presenta diversas condiciones de deterioro en sus espacios interiores, evidenciadas en el desgaste de elementos constructivos, acabados y elementos de circulación, así como en instalaciones eléctricas expuestas y

deficiencias en áreas de servicios. Estas condiciones respaldan el diagnóstico de infraestructura deteriorada identificado en el edificio.

Causa: ¿A que se debe?

Esta problemática surge por tres principales causas: La primera causa se debe al deterioro de infraestructura realizado con sistemas constructivos de albañilería (como cemento, ladrillo, hormigón y acero), falta de mantenimiento y materiales no sostenibles, lo que ha reducido la calidad del edificio. A esto se suma que la distribución interior resulta ineficiente para desarrollar actividades emprendedoras y colaborativas.

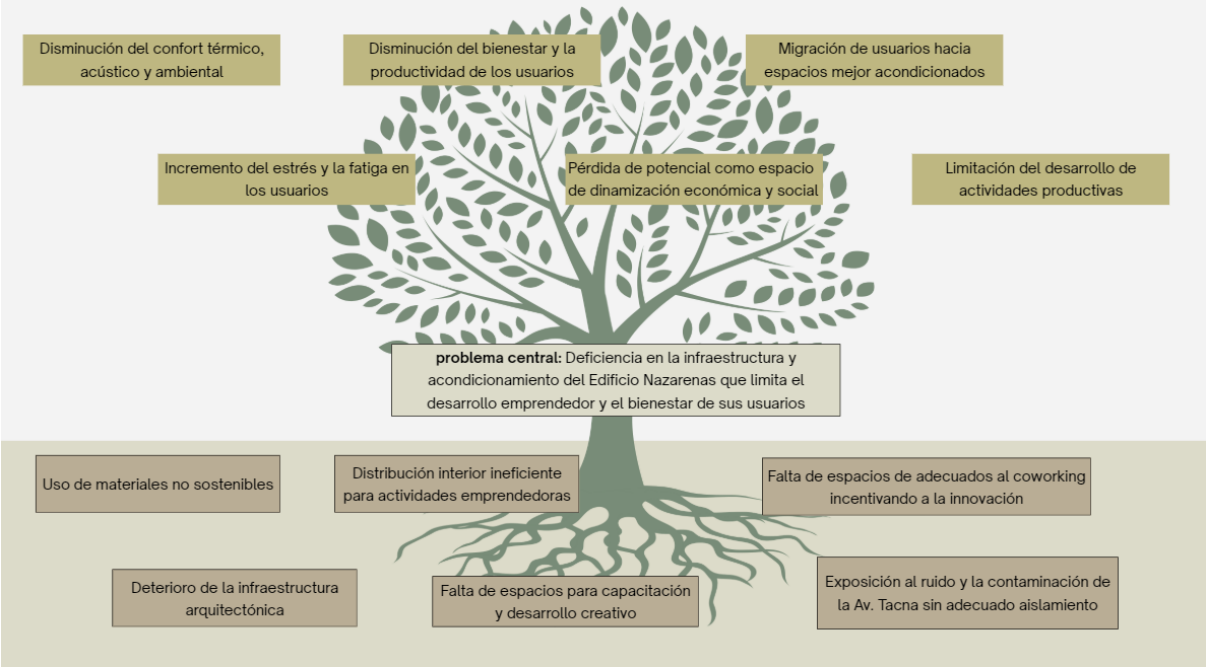
La segunda causa en el tema ambiental, estando ubicado frente a avenidas centrales y público ambulatorio informal,enfrenta una exposición de ruido constante, generando ambientes poco saludables y estresantes para la permanencia. Finalmente el ámbito funcional, se encuentran locales mal distribuidos y no hay espacios destinados a la venta,al coworking, la innovación y la capacitación limitando la posibilidad de generar dinámicas creativas y de aprendizaje dentro del edificio, restringiendo su capacidad de responder a las demandas actuales de los usuarios.

Consecuencias: ¿qué efectos genera?

Las deficiencias del edificio crean problemas que afectan directamente a los ocupantes. Al estar constantemente en un espacio que carece de iluminación natural, espacio con confort térmico, acústico y ambiental, aumentan el estrés y el cansancio, lo que perjudica la productividad y el bienestar general de los habitantes del edificio. Como resultado, muchos usuarios deciden trasladarse a lugares con mejores condiciones, restándole competitividad al Edificio Nazarenas para captar comerciantes y emprendedores. Esta situación disminuye su valor como fuente económica y social, frenando el desarrollo comercial del centro histórico y desaprovechando su potencial para impulsar la renovación urbana.

La problemática identificada se relaciona con los ODS 8 y 11, ya que el proyecto propone un espacio para fortalecer el emprendimiento, la capacitación y la generación de oportunidades económicas para comerciantes y emprendedores, contribuyendo al trabajo y al crecimiento económico; además, al recuperar y reutilizar un edificio patrimonial, favorece la revitalización del Centro Histórico de Lima y promueve ciudades y comunidades más sostenibles.

Figura 3: *Árbol de problemas sobre la deficiencia en la infraestructura y acondicionamiento del Edificio Nazarenas que limita el desarrollo emprendedor y el bienestar de sus usuarios.*



Nota. Elaboración propia basada en el diagnóstico situacional de la infraestructura del Edificio Nazarenas (2026).

2.2 Población beneficiaria

La población que se beneficiará involucra a diversos grupos de usuarios vinculados de manera directa e indirecta.Para comprender mejor su rol, se ha elaborado un mapa de actores que identifica a los beneficiarios según su nivel de relación con el proyecto.

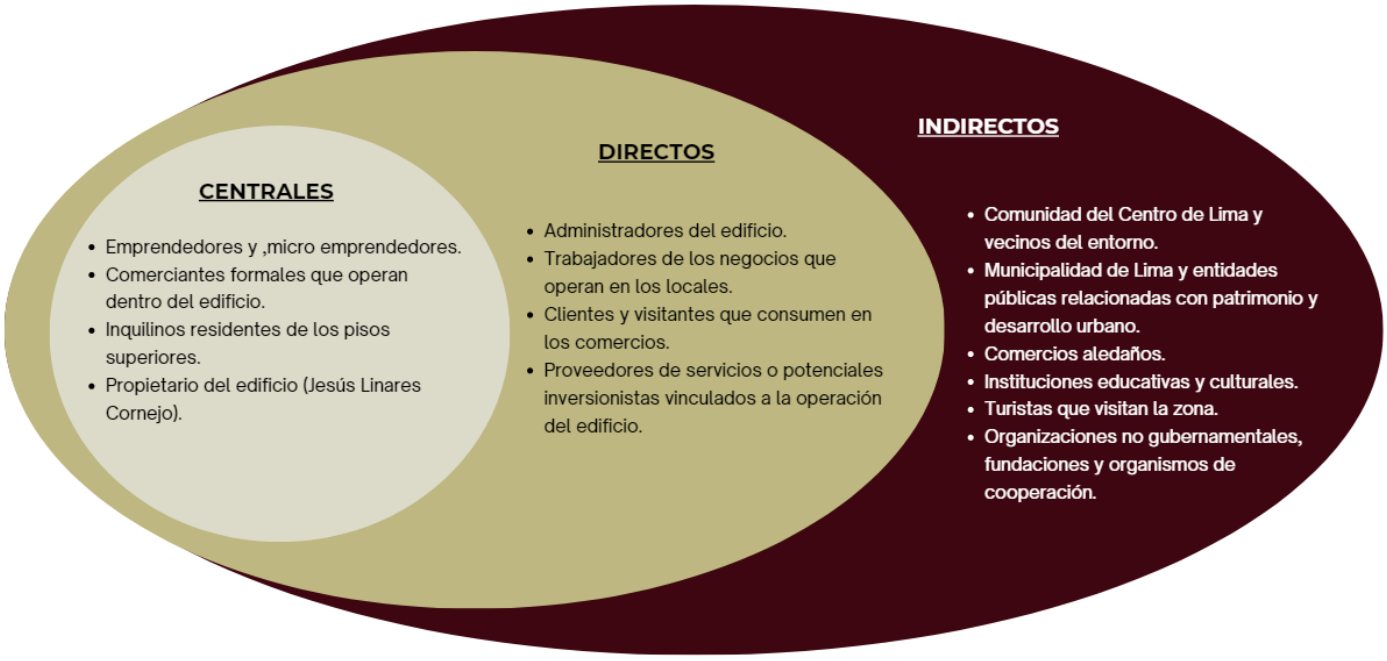
En primer lugar, se encuentran los actores centrales que están vinculados con la problemática y principales beneficiarios de la intervención. Por un lado son quienes desarrollan sus actividades de manera permanente dentro del edificio. Este grupo está conformado por emprendedores y comerciantes formales que alquilan locales comerciales (negocios de óptica, farmacia y la venta de artículos médico dirigidos a la medicina y salud) quienes son residentes del primer hasta el tercer nivel. En los pisos superiores se involucra los residentes de los minidepartamentos quienes conviven cotidianamente con la deficiencia de infraestructura. Por otro lado, se involucra el propietario del edificio, Jesús Linares Cornejo. Aunque no habita en el inmueble, constituye uno de los beneficiarios principales, ya que la remodelación revaloriza el patrimonio y optimiza las condiciones funcional y comercial del edificio.

En segundo lugar, los actores directos son aquellos que, aunque no están muy involucrados en problema principal, si participan de manera activa en el funcionamiento del edificio.En este grupo se encuentran los administradores del edificio, los trabajadores de los negocios interno, así como los clientes y visitantes que hacen uso de los servicios y espacios del inmueble. Asimismo, se consideran a los proveedores de servicios e inversionistas vinculados a la operación comercial, quienes verán optimizada su actividad productiva tras la mejora de la infraestructura del edificio.

Finalmente, los actores indirectos e institucionales son aquellos que influyen en la sostenibilidad del proyecto y recibirán beneficios de manera indirecta. Dentro de este grupo

se encuentra la comunidad local y los vecinos del Centro Histórico de Lima, así como los comercio aledaños y comerciantes ubicados en los espacios públicos (vendedores de emoliente, artesanos, venta de accesorios religiosos y dulces tradicionales) perteneciendo al público de imaginarios urbanos. De igual manera se contempla a la Municipalidad Metropolitana de Lima y entidades públicas relacionadas con el patrimonio y desarrollo urbano, las instituciones educativas y culturales, los médicos que visitan la zona, así como las organizaciones no gubernamentales, fundaciones y organismos de cooperación que pueden aportar recursos, asesoría técnica o alianzas estratégicas para ampliar el impacto del proyecto. En la (Figura 3) se observa de manera jerárquica distintos grupos se relacionan con el problema central y con la solución propuesta. Esta clasificación evidencia que el proyecto no solo beneficia a quienes ocupan el edificio, sino que también genera efectos positivos en la comunidad y abre oportunidades de colaboración con instituciones externas.

Figura 4: *Mapa de actores y población beneficiaria.*



Nota. Diagrama elaborado a partir del diagnóstico situacional de la población beneficiaria del proyecto.

2.3 Objetivo(s) del proyecto

El proyecto para el Edificio Nazarenas busca arreglar y mejorar sus espacios. El objetivo es que se convierta en un lugar adecuado para emprendedores, comercios, viviendas, recuperando su valor patrimonial del inmueble y hacer que la comunidad local se beneficie.

El plan principal es hacer cambios en la arquitectura incorporando la sostenibilidad y obteniendo espacios con buenas condiciones ambientales y funcionales. Se busca diseñar espacios interiores que sean innovadores y promuevan el emprendimiento y la productividad, generando ambientes saludables y cómodos que ayuden a la economía y la sociedad del Centro de Lima.

En los objetivos específicos, orientados a transformar las causas identificadas en el árbol de problemas (Figura 3) en oportunidades de mejora. En primer lugar, la optimización de la infraestructura a través de la reestructuración arquitectónica, el empleo de materiales sostenibles y el rediseño de distribución de espacios interiores para adaptarlos a dinámicas colaborativas y de emprendimiento. En segundo lugar, se plantea mejorar la calidad ambiental del edificio mediante instalaciones de aislamiento térmico y acústico, asegurando entornos saludables y confortables. En tercer lugar, se proponen diseños de interiores que construyan áreas funcionales dedicadas al coworking, networking, desarrollo de capacitaciones y la creatividad, impulsando la innovación y la interacción entre emprendedores y comerciantes. De manera paralela, se busca potenciar el impacto económico y social en el Centro de Lima, consolidando al edificio como un foco de atracción para emprendedores, comerciantes, negocios locales y visitantes atraídos por la cultura.

2.4 Marco referencial

2.4.1 Antecedentes de la innovación

Recientemente, el aprovechamiento y reconversión de estructuras arquitectónicas se ha consolidado como una estrategia de intervención urbana que permite transformar los espacios en desuso en nuevos espacios funcionales, como centros culturales, oficinas colaborativas y espacios de emprendimiento. Esto surge debido al deterioro de las edificaciones en áreas urbanas establecidas.

A nivel global, la ONU-Hábitat (2023) más de la mitad de los habitantes del planeta (alrededor del 55%) residen en entornos de carácter urbano, proyectando que esta cifra alcanza al 68% para el año 2050, lo que evidencia el crecimiento de presión sobre las ciudades y la necesidad de modelos de desarrollo urbano más sostenibles y eficientes.

En el contexto nacional, el CEPLAN (2024) y la Ley N.° 31313, norma que rige el Desarrollo Urbano Sostenible, promueve una planificación urbana enfocada en la sostenibilidad, la gestión y la regeneración de áreas consolidadas. Bajo este escenario, el proyecto para el Edificio Nazarenas propone una solución concreta: reutilizar la infraestructura existente y recuperar su valor patrimonial, replanteando sus ambientes para convertir en áreas flexibles de capacitación y coworking dirigidos a los emprendedores y comerciantes.

2.4.2 Consideraciones teóricas

La propuesta se realiza a través de tres fases fundamentales.La primera de ellas se enfoca en revitalizar el establecimiento, priorizando la modernización del equipamiento técnico y estructural dentro de sectores urbanos ya consolidados. Dicho enfoque converge con los lineamientos de sostenibilidad urbana, los cuales promueven la optimización del suelo urbanizado y adaptarla a las necesidades actuales de sus usuarios.

En la segunda fase se desarrollan diseños de espacios colaborativos que favorecen la interacción entre emprendedores, comerciantes y usuarios mediante ambientes flexibles. Dichos espacios promueven el intercambio de conocimientos,la creatividad empresarial y nuevos modelos comerciales alternativos. Asimismo, la innovación en los espacios urbanos incrementa la productividad y contribuye a la creación de empleo. La UNCTAD (2022) señala que los emprendedores urbanos son agentes clave para la construcción de ciudades inclusivas y resilientes.

Finalmente, en la tercera fase el proyecto incorpora criterios de confort ambiental y sostenibilidad, priorizando aspectos como la iluminación natural, la ventilación, el acondicionamiento acústico, térmico y el uso eficiente de los recursos. Estos elementos contribuyen a diseñar espacios óptimos y acogedores que faciliten actividades comerciales, laborales y de capacitación.

2.4.3 Casos y experiencias previas

- Caso a nivel nacional (Lima): La antigua Estación de Desamparados fue transformada para albergar lo que hoy es la Casa de la Literatura Peruana. Evidenciando la viabilidad de salvaguardar el legado edilicio e histórico y, al mismo tiempo, adaptarlo para que sirva como un centro cultural y educativo (Pantoja Ari & Pinedo Atuncar, 2024).
- En la ciudad de Lima: El espacio de coworking llamado Casa Tovar, impulsado por la Municipalidad de Miraflores, es ideal para emprendedores, ya que promueve el trabajo en equipo, la capacitación y la creatividad. Ofrece espacios de trabajo individuales y colectivos, lo que facilita el desarrollo de startups y proyectos de profesionales independientes (Municipalidad de Miraflores, 2025).
- En el distrito de Barranco: Iniciativas como la Feria Unión de Barranco es un ejemplo de cómo se pueden integrar el ecosistema emprendedor mediante el comercio, la

cultura y la gastronomía, brindando oportunidades a los comerciantes independientes, emprendedores y artistas de la zona (Rosenfeld Vargas, 2026).

- El barrio La Balanza, en el distrito de Comas (Lima): Es una zona caracterizada por un crecimiento urbano informal y personas migratorias, por lo que se desarrolló el proyecto urbano y social llamado “Fitekantropus”, un plan urbano orientado a transformar el barrio a través de la cultura, el juego y la participación ciudadana. Impulsando de forma participativa por colectivos como CITIO Ciudad, intervenciones como la alameda Paseo de la Cultura FITECA, la transformación del comedor comunitario y el fortalecimiento de la identidad comunitaria a través del diseño urbano (Rodriguez Bernuy,2015).
- Casos en Latinoamérica: En países como México y Colombia, existe una cadena internacional llamada Selina que realiza modelos híbridos combinando la hotelería tradicional con zonas de coworking y comercio local, interviniendo exactamente mediante la rehabilitación o restauración de edificios preexistentes y la reutilización adaptativa (Argueta, 2018).
- Casos en Santiago de Chile: Se transformaron antiguos espacios industriales y estatales en modernos centros culturales. Estos espacios actualmente funcionan como plataformas dinámicas que impulsan el emprendimiento local, la gastronomía, el comercio de antigüedades y las industrias creativas (Natalia Hess, 2026).
- Casos en Argentina: Existe un modelo de coworking llamado Huerta Coworking. Este modelo integra la reconversión arquitectónica y el diseño moderno. Transforma viviendas tradicionales en infraestructuras híbridas que incluyen cubiertas verdes y huertas orgánicas en sus terrazas, promoviendo el cultivo y la sostenibilidad (Uriel Chaxxel, 2025).
- Casos en el mundo: En el centro histórico de la capital cubana, se llevó a cabo un proceso de restauración urbana integral. Dicha iniciativa fue gestionada directamente por

la Oficina del Historiador, logrando integrar el comercio local y el emprendimiento cultural. Esto ha impulsado el turismo y ha beneficiado a los empresarios cubanos aprovechando la ola de liberación económica para inaugurar una nueva era de esfuerzo comercial privado (*Restoring Old Havana*, s. f.).

- Casos en otros países: En Barcelona, antiguas fábricas y casonas han sido transformadas en ecosistemas que integran funciones de trabajo, vivienda y ocio bajo criterios de sostenibilidad y desarrollo urbano que integran trabajo, vivienda y ocio. Estas intervenciones han contribuido a la creación de espacios de coworking, innovación y clústeres creativos. (Miquel Barceló, 2025).
- Casos en Berlín - Alemania: El Impact Hub Berlín es un ejemplo de cómo se puede transformar una antigua fábrica industrial en un espacio de coworking y emprendimientos. Este espacio se enfoca en la economía circular, la sostenibilidad y la innovación conservando el estilo industrial del edificio e incorpora principios de construcción circular mediante el uso de materiales reutilizados, reciclables y renovables. (Frame, 2023).

2.5 Proceso creativo y experimentos

2.5.1 Información sobre el usuario(s)

La propuesta se enfoca en adultos de entre 25 a 45 años. Esto lo determinamos gracias a las encuestas que hemos realizado a los usuarios, siendo el grupo de 25 a 30 años el de mayor representación, con un 60% de participación según los resultados de la encuesta (Figura 1).

El usuario principal es Marcelo García,un comerciante y emprendedor de 30 años que representa el perfil típico de los emprendedores y comerciantes del Centro de Lima. Vive en el Cercado junto a su familia y creció en un entorno urbano marcado por la actividad

comercial, lo que lo motivó a iniciar su propio negocio desde joven, esto refuerza su identidad emprendedora y su búsqueda constante de oportunidades.

Entre sus hábitos de consumo, combina la calidad y la accesibilidad, usando marcas internacionales con opciones locales. En moda, opta por Adidas, Nike y galerías de Gamarra; en tecnología, prefiere Apple y Samsung; y en alimentación, elige cadenas como Bembos y KFC junto a restaurantes económicos locales. Finalmente, demuestra una fuerte adaptación digital en el ámbito financiero, gestionando sus pagos y gastos a través de aplicaciones como Yape, Plim, Fudo, Racional y las bancas móviles del BCP e Interbank.

Las motivaciones de Marcelo abarcan el ocio, paseos y reuniones en el Centro Histórico, lo profesional hacer crecer su negocio en zonas concurridas y lo personal lograr independencia económica y prestigio como comerciante innovador. Para impulsar su emprendimiento, se inspira en entornos virtuales interactivos y de alto impacto, tales como YouTube, TikTok e Instagram, donde aprende marketing digital, y se apoya en la confianza de sus amigos y comunidades locales de Facebook.

Respecto a la propuesta, Marcelo manifiesta frustración por la desorganización del comercio informal, la invasión de vías públicas y el mal estado de las infraestructuras. Considera injusta la competencia desleal y reclama mayor acción de las autoridades para ordenar y reubicar a los ambulantes. Sus expectativas se centran en contar con espacios alternativos adecuados, estrategias que atraigan clientes al interior de los locales y condiciones internas mejoradas que le permitan diferenciarse de la calle. Se busca un entorno limpio, ordenado y seguro que favorezca tanto su actividad comercial como la experiencia de los clientes.

Este arquetipo refleja las necesidades, motivaciones y tensiones de un comerciante limeño, convirtiéndo en un insumo fundamental para orientar el proceso creativo y los experimentos del proyecto.

Figura 5: *Arquetipo representativo - Marcelo García.*



Nota. El arquetipo sintetiza la biografía, motivaciones, frustraciones y necesidades clave del usuario para guiar las estrategias del proyecto arquitectónico.

Figura 6: *Esquema de empatía enfocado en Marcelo García.*



Nota. Elaboración propia a partir del diagnóstico de perfil de usuario.

2.5.2 Información sobre el Mercado

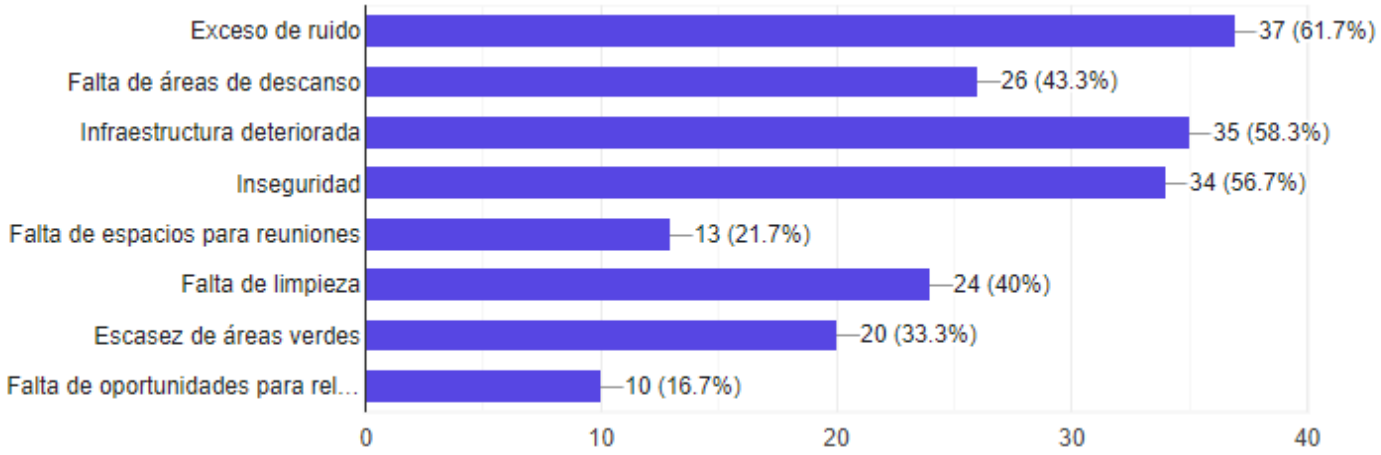
El mercado potencial del proyecto está conformado por emprendedores, trabajadores independientes, estudiantes, profesionales jóvenes y usuarios interesados en espacios colaborativos. Los resultados de la encuesta aplicados a los ciudadanos y visitantes de Centro de Lima evidencian que los espacios actuales no satisfacen sus necesidades, obteniéndose una valoración promedio de 2.88 sobre 5, calificó en la escala de Likert como 5 considerando muy importante respecto a la adaptación de los espacios para trabajar o emprender. Entre las principales problemáticas identificadas destacan el exceso de ruido (61.7 %), la infraestructura deteriorada (58.3%), la inseguridad (56.7 %) y la falta de áreas de descanso (43.3 %), factores que afectan directamente la productividad y permanencia en estos

espacios. Esta situación evidencia una brecha de mercado relacionada con la ausencia de ambientes confortables, sostenibles y orientados al emprendimiento.

La alta aceptación de la propuesta resulta altamente favorable, ya que el 83.3 % manifestó interés en contar con un espacio que combine coworking, capacitación, networking, talleres y ferias dentro de un mismo inmueble. De igual manera, el 95 % considera positiva la recuperación de edificios históricos para fines emprendedores y el 96.7% estaría dispuesto a utilizar un espacio con estas características.

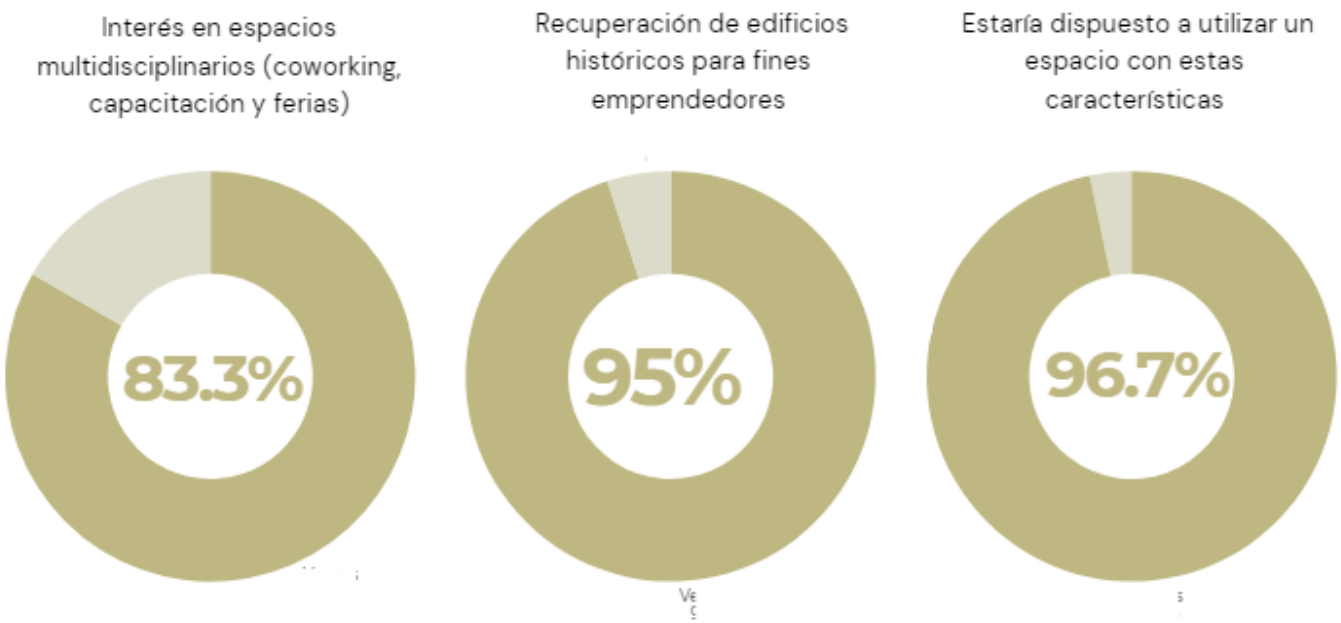
Estos datos evidencian una demanda potencial de parte de los usuarios insatisfechos, dando así la oportunidad para desarrollar un ecosistema colaborativo fomentando el emprendimiento, capacitación y sostenibilidad dentro del inmueble histórico.

Figura 7: *Problemas principales de los espacios actuales.*



Nota. Resultados de la encuesta, elaboración propia.

Figura 8:*Disposición a utilizar un espacio de emprendimiento***.**



Nota. Elaboración propia.

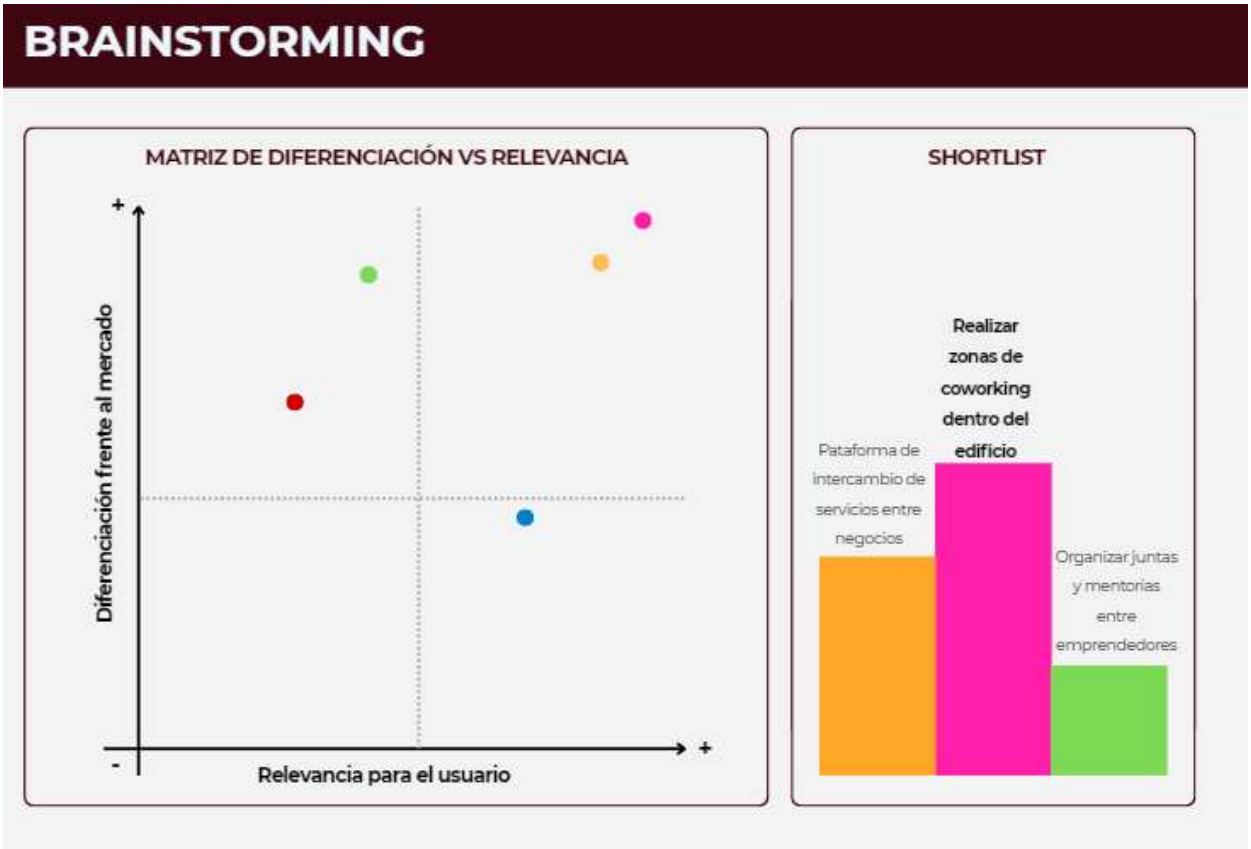
Competencia:

La competencia del proyecto está formada por espacios de coworking y networking que ya existen en Lima, como Casa Tovar, y también por actividades municipales que apoyan el emprendimiento. Pero la mayoría de estos espacios están ubicados en distritos como Miraflores, San Isidro o Barranco. Esto los aleja del contexto comercial del Centro de Lima. Además, no muchos de ellos trabajan en la restauración de infraestructuras que tienen valor patrimonial.

Nuestro proyecto es diferente porque incluye la recuperación de edificios patrimoniales. También incorpora diseño sostenible y accesible para los usuarios. Ofrece espacios de coworking, zonas de capacitación, zonas de networking y áreas comunitarias para el ocio y el descanso dentro del edificio. Además, nuestra propuesta incluye elementos que identificamos durante el proceso creativo. Estos elementos son mentorías, intercambio entre

emprendedores, talleres y espacios colaborativos. Todo esto genera un valor agregado en comparación con lo que ya existe.

Figura 9: *Matriz de diferenciación y relevancia.*



Nota. Elaboración propia.

Desafíos de acceso al mercado:

Las trabas iniciales más notorias para el proyecto tienen que ver directamente con la inversión inicial para la restauración de estructuras y la implementación de criterios de sostenibilidad del edificio. En segundo lugar, las normativas patrimoniales y urbanísticas exigen coordinación con la Municipalidad de Lima y entidades culturales (ministerio de cultura).

La competencia informal, que representa un desafío constante en la zona. No obstante, estas barreras pueden convertirse en ventajas si se gestionan mediante alianzas estratégicas y un modelo de negocio sustentable, otro aspecto favorable es que el 75% de los encuestados estaría dispuesto a invertir entre menos de S/100 y S/300 mensuales por el acceso a estos espacios, lo que permite plantear modelos de membresía accesibles y adaptados al mercado objetivo.

Anexo B: *Tabla completa de disposición de pago e inversión mensual.*

TABLA COMPLETA DE DISPOSICIÓN DE PAGO E INVERSIÓN MENSUAL PARA COWORKING EN EL CENTRO DE LIMA

Rango de Inversión Mensual (S/)	Porcentaje (%)	Porcentaje Acumulado (%)	Análisis de Segmento
Menos de S/ 100	41,7%	41,7%	Segmento de presupuesto bajo; alta demanda.
Entre S/ 100 y S/ 300	33,30%	75,0%	Segmento medio; igual volumen que el presupuesto bajo.
Entre S/ 300 y S/ 500	18,3%	93,3%	Segmento premium; menor volumen pero existente.
Más de S/ 500	6,7%	100,00%	Público corporativo o de alto valor.
Total General	100,00%	—	—

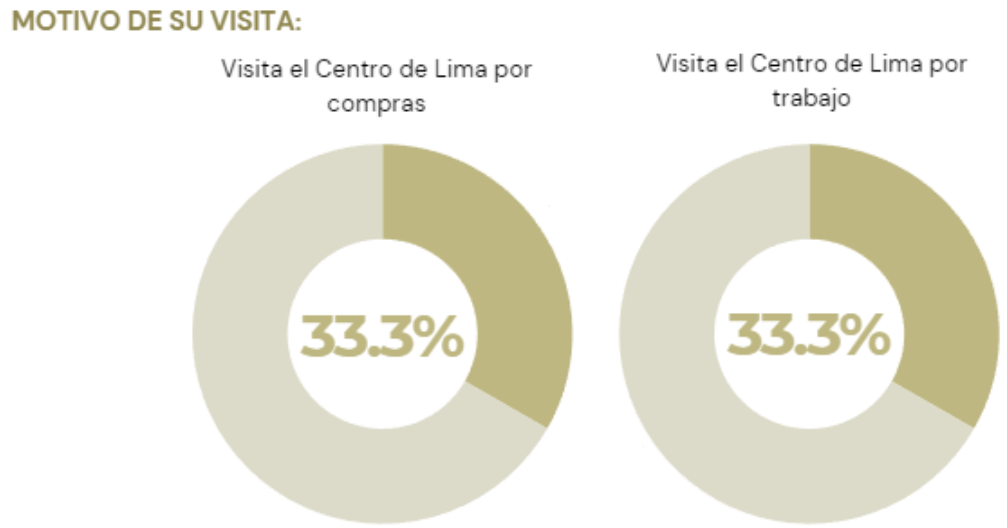
Nota. Elaboración propia.

Alcance esperado

Este proyecto está pensado para beneficiar principalmente a emprendedores, comerciantes, trabajadores independientes y pequeños negocios, tanto dentro del edificio como sus alrededores. La propuesta central es convertirlo en un hub de emprendimiento que cumpla

con las funciones de activar la economía local, recuperar el espacio urbano y su valor patrimonial, fortalecer la actividad comercial de la zona. A mediano plazo, el Edificio Nazarenas busca posicionarse como un modelo de innovación, sostenibilidad y emprendimiento en Lima. Su viabilidad social está respaldado por la encuesta confirmando que el 33.3% visita el Centro de Lima por compras y el 33.3% por trabajo, lo que asegura un flujo constante de usuarios

Figura 10: *Motivos de visita.*



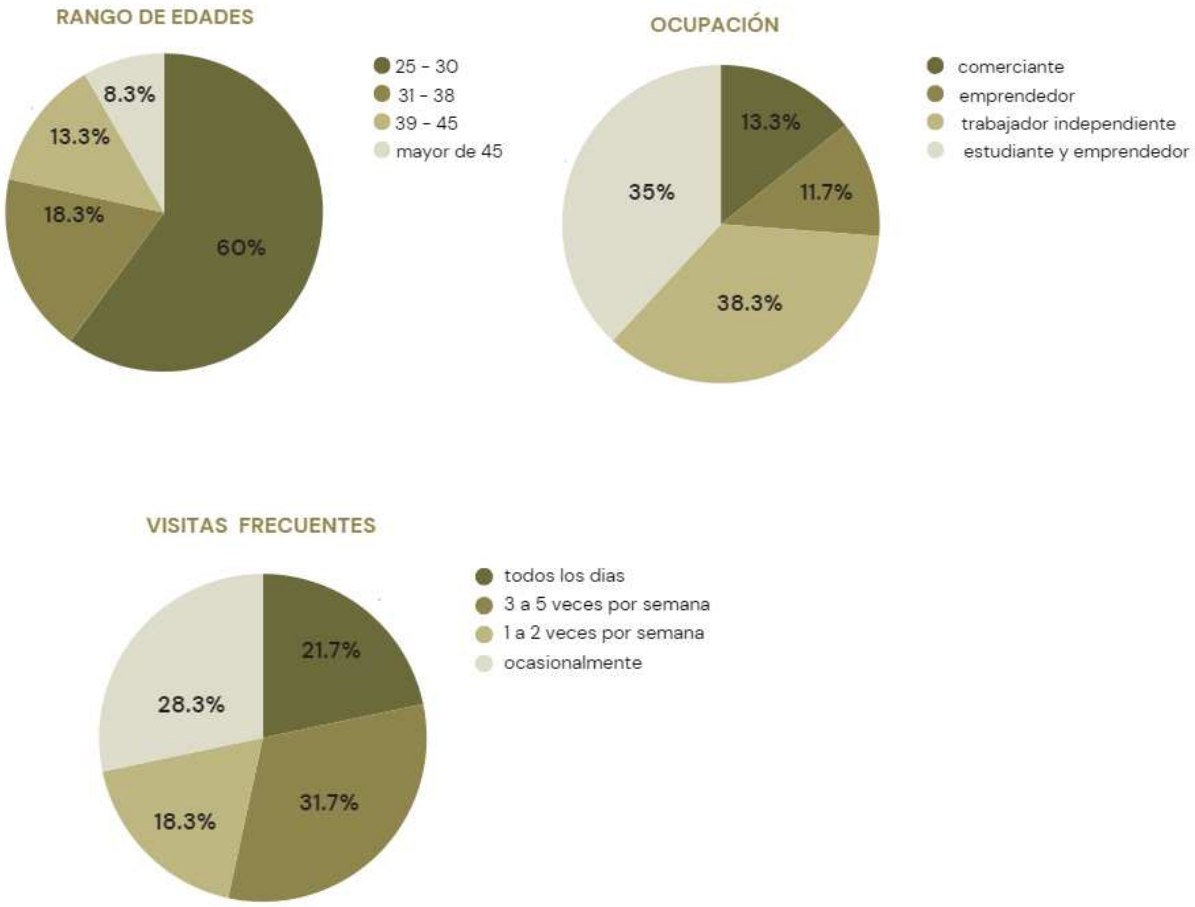
Nota. Elaboración propia.

Mercado objetivo del producto

El grupo de consumidores elegidos para este proyecto abarca a personas situadas en el rango de edad de 25 a 45 años relacionados al emprendimiento, el comercio y el trabajo independiente. Según los resultados de la encuesta, el grupo predominante corresponde al rango de 25 a 30 años 60%. Asimismo, el 35% de los encuestados corresponde a estudiantes emprendedores y el 38.3% a trabajadores independientes, evidenciando una población activa que requiere espacios flexibles para desarrollar sus actividades. La frecuencia de visita al

Centro de Lima también confirma el potencial del mercado, ya que el 31.7 % acude entre tres y cinco veces por semana y el 21.7% diariamente, lo que garantiza un flujo constante de usuarios potenciales

Figura 11: *Rango de edades, ocupación y frecuencia de visitas.*



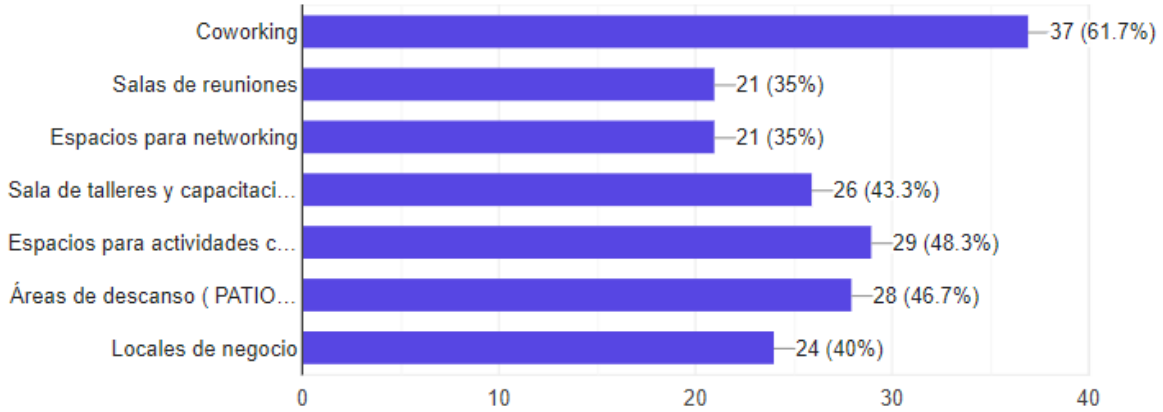
Nota. Elaboración propia.

Demanda potencial del mercado

La demanda potencial del proyecto según las encuestas respalda. El 90% manifestó interés en participar en talleres y actividades para fortalecer su emprendimiento, mientras que el 81.7 % calificó como muy importante la iluminación, ventilación y el confort ambiental de los espacios. Asimismo, los servicios más valorados fueron el coworking (61.1 %), los espacios culturales (48.3 %), las áreas de descanso (46.7%) y las salas de capacitación (43.3

%). La disposición de los usuarios a recomendar el espacio registró una valoración promedio de 4.60/5.00 puntos, lo que evidencia un alto valor de satisfacción.

Figura 12: *Servicios más importantes que consideraron los usuarios.*



Nota. La gráfica representa la distribución de prioridades de los usuarios respecto a los servicios complementarios.

2.5.3 Concepto y Propuesta de Valor

El definición “Vínculo Vivo” es el comienzo para desarrollar los diseños del Edificio Nazarenas, concebido como un ecosistema colaborativo que promueve la conexión entre negociantes, innovación y comunidad, enfocado al público de comerciantes, emprendedores, pequeños empresarios y habitantes del edificio, quienes requieren espacios de trabajo, interacción social y desarrollo económico para mejorar el bienestar dentro del edificio.

Como se visualiza en el Anexo C, se aplicó la técnica SCAMPER con el propósito de generar ideas innovadoras a partir de preguntas clave. Esta herramienta permitió replantear el uso tradicional del edificio mediante la incorporación de nuevos espacios de descanso,

innovación y emprendimiento, formando un modelo de negocios adaptativo y reutilización que responde a las necesidades actuales del usuario.

En la Figura 13, se busca integrar un espacio colaborativo y comercial orientados al emprendimiento conectando a los usuarios y ofreciendo talleres, capacitaciones, eventos empresariales, oportunidades laborales, zonas de descanso y espacios de networking y coworking.

Figura 13: *Diagrama del proceso conceptual*



Nota: Elaboración propia El diagrama define la ruta conceptual del proyecto, articulando los objetivos de interacción social, networking y desarrollo empresarial dentro del edificio.

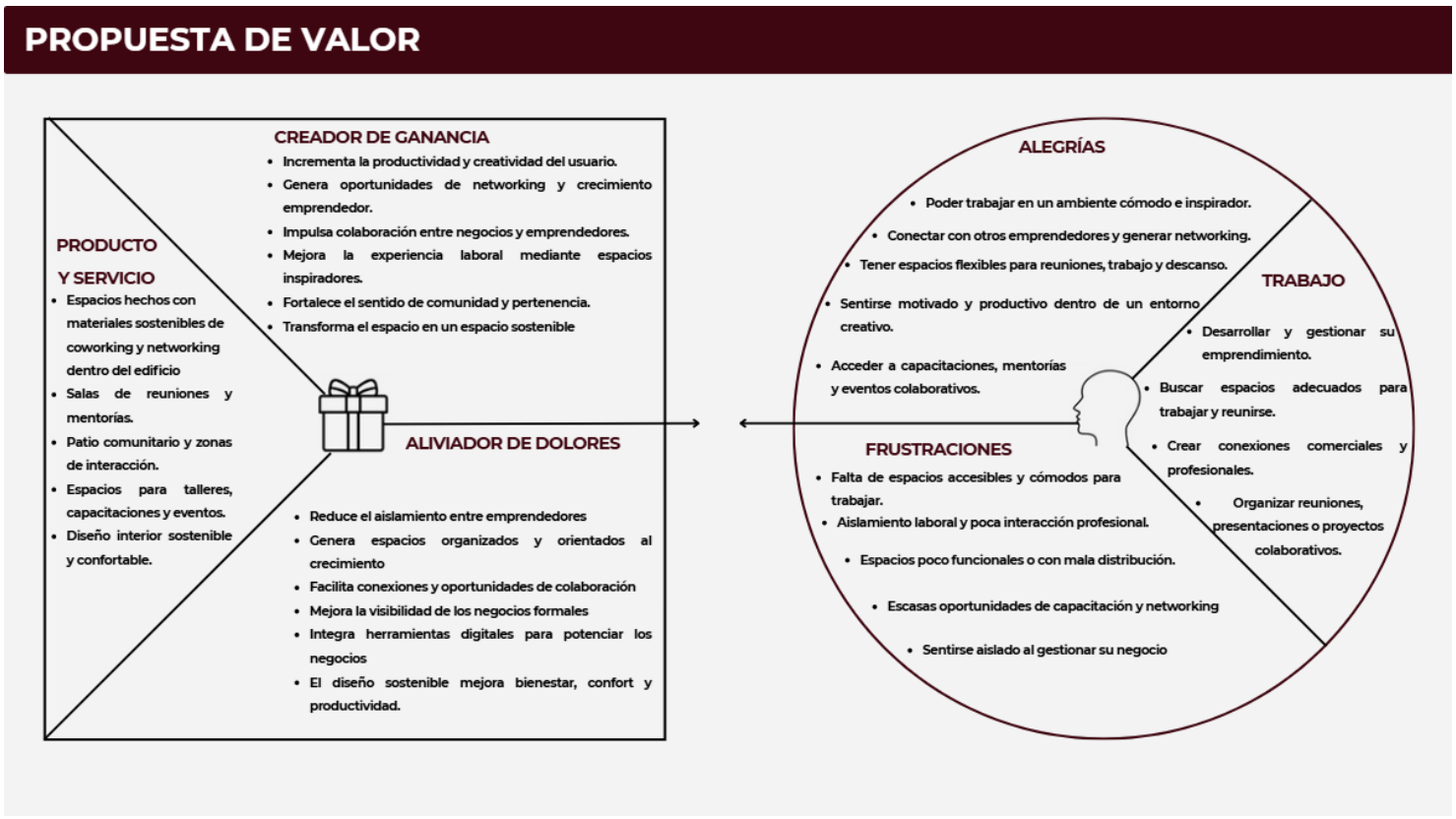
El factor distintivo del proyecto no se limita únicamente a la restauración del Edificio Nazarenas y en la implementación de espacios de coworking, Esta iniciativa plantea un espacio colaborativo donde la sostenibilidad, valor patrimonial, movimiento empresarial y comunidad se integren en un mismo espacio.

Tomando como base el análisis de los consumidores a través de el Canvas de Propuesta de Valor (Figura 14), se identificaron las principales alegrías y frustraciones de los usuarios. Entre las principales problemáticas destacan la mala incorporación de espacios accesibles y cómodos para trabajar, falta de interacción entre las áreas, la limitada oferta de capacitación y la dificultad para generar nuevas ideas innovadoras.

Para abordar estos desafíos, el proyecto propone diversas soluciones. Se crearán espacios colaborativos organizados, áreas para establecer contactos, salas de reuniones y talleres de capacitación. Estos espacios ayudarán a reducir el aislamiento y facilitarán la interacción entre los usuarios. También habrá espacios donde la gente podrá mostrar su talento e innovación. Asimismo, se incorporan herramientas tecnológicas y espacios flexibles. Esto mejorará la productividad, la visibilidad de los negocios y las oportunidades de colaboración.

En cuanto a las alegrías del usuario, se evidencia la necesidad de trabajar en ambientes cómodos y sentirse inspirados, Quieren establecer una red de contactos, acceder a oportunidades de crecimiento laboral y sentirse parte de una comunidad emprendedora. En respuesta, el proyecto actúa como creador de ganancias al ofrecer espacios de coworking sostenibles, ambientes de interacción social, mentorías, capacitaciones y eventos colaborativos que fortalecen la innovación, la creatividad y el rendimiento profesional .Por consiguiente, el Edificio Nazarenas se plantea como un espacio de conexión y crecimiento grupal, donde la recuperación patrimonial y el emprendimiento se fusionan para generar nuevas oportunidades económicas y sociales.

Figura 14: *Matriz de propuesta de valor (Canvas).*



Nota. Elaboración propia a partir del análisis de encaje entre las necesidades del usuario y la propuesta de valor arquitectónica.

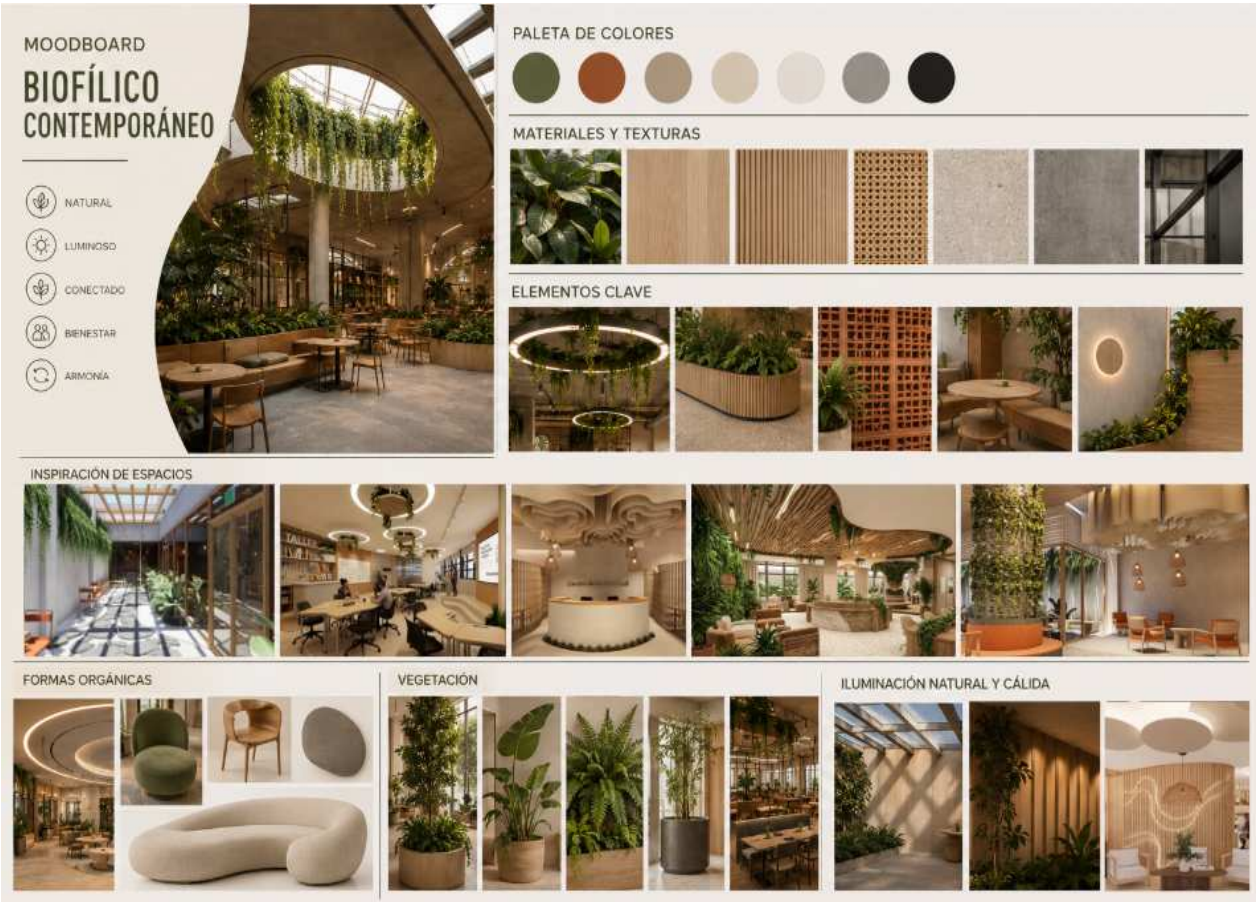
2.5.4 Diseños de producto/servicio

La alternativa planteada se enfoca a un modelo de diseño que fomenta la conexión social, el bienestar y la revitalización del patrimonio arquitectónico. El concepto “Vínculo Vivo” busca resaltar la interacción social y bienestar, así como la actividad constante del edificio y su conexión con la naturaleza. El objetivo es convertir el Edificio Nazarenas en un espacio de encuentro para emprendedores, visitantes y ciudadanos, donde puedan interactuar, aprender y desarrollar actividades económicas y culturales.

El diseño interior sigue un estilo Biofílico Contemporáneo. Este estilo tiene como propósito formar un vínculo entre los usuarios y los elementos naturales mediante la

incorporación de plantas, luz natural y materiales sostenibles. Como se puede observar en la Figura 15, la propuesta utiliza madera de tonos cálidos, acabados neutros, plantas integradas, formas orgánicas y una iluminación cálida. Estos elementos crean ambientes acogedores y funcionales. La inclusión de jardines interiores, mobiliario con líneas suaves y materiales naturales mejora la experiencia del usuario. Esto fortalece el sentido de pertenencia y fomenta la interacción social dentro del edificio.

Figura 15: *Moodboard del "Edificio Nazarenas".*



Nota. Elaboración propia.

El proyecto se distribuye por tres niveles e interviniendo su fachada. Se realizaron cuatro zonas principales, conectadas por espacios de circulación que involucran el diseño

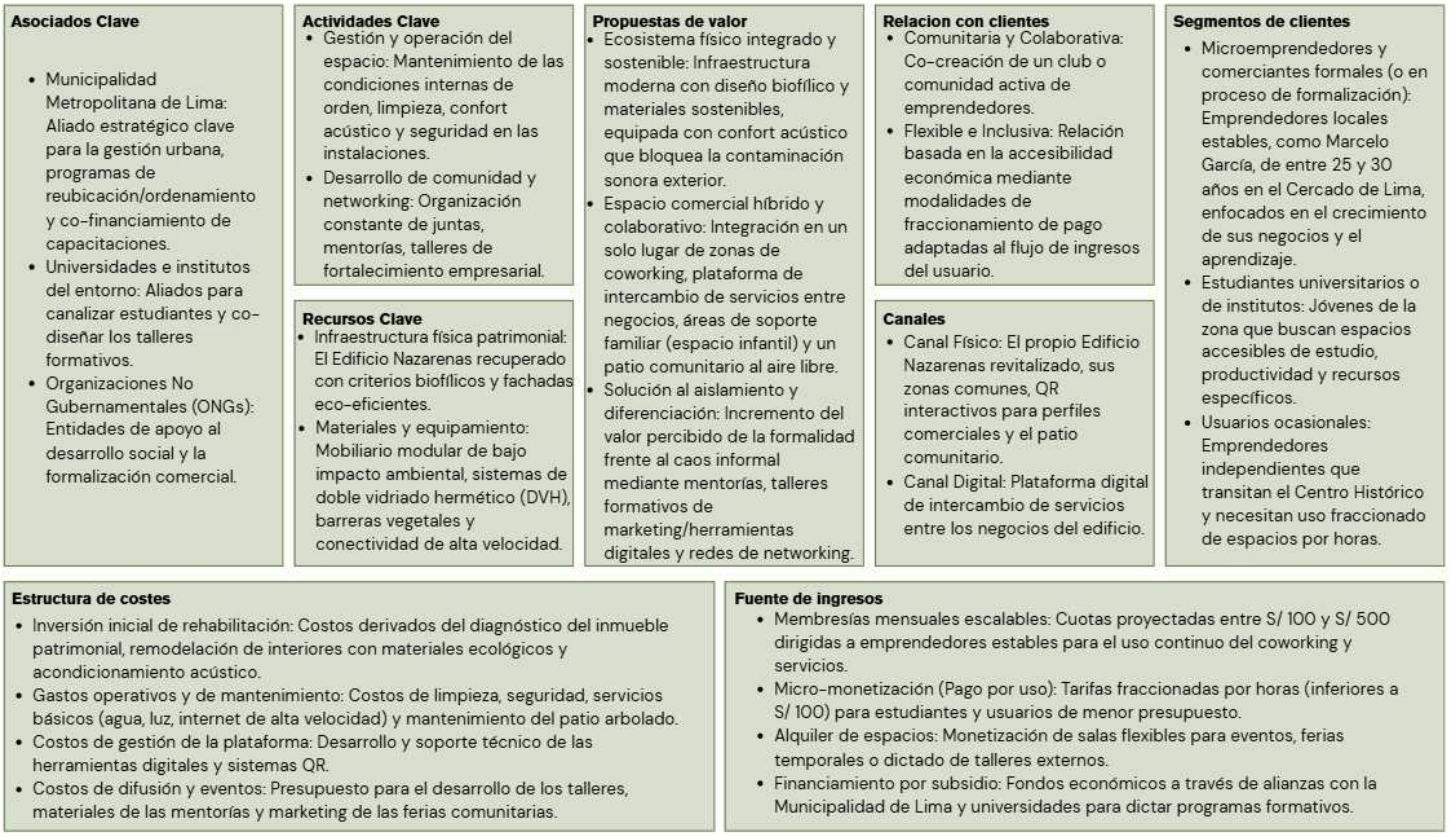
biofílico conectando con la naturaleza y estimulando la interacción entre los usuarios, la creatividad y la innovación.

- Zona de encuentro comunitario (Primer nivel): Incluye un comedor colectivo y locales naturistas, pensados como espacios de emprendimiento y convivencia. Este diseño responde al 33.3% de los encuestados que visita el Centro de Lima por compras y el 33.3% que lo hace por trabajo (Figura 9).
- Zona de formación y talleres (Segundo nivel): Áreas flexibles para capacitación técnica y creativa, reforzando la necesidad de formación que el 83.3% de los encuestados manifestó estar dispuesto a aprovechar. (Figura 7)
- Zona de coworking y networking (Tercer nivel): Espacios colaborativos que fomentan la interacción entre emprendedores y comerciantes. La encuesta confirma que el 61.7% prioriza el coworking y el 35% valora los espacios de networking (Figura 12).
- Zona de sostenibilidad económica (Niveles superiores y azotea): Espacios de alquiler y cuartos técnicos que aseguran ingresos complementarios. Este modelo se alinea con la disposición de pago de los usuarios: el 33.3% invertiría entre S/100 y S/300 mensuales, mientras que otro 41.7% optaría por menos de S/100 (Anexo B).

2.5.5 Modelo de Negocio

Durante este periodo, la estrategia comercial se apoya en la puesta en valor del inmueble para transformarlo en un entorno sustentable,colaborativo y económicamente viable. Se considera lograr bajo un triple impacto de equidad social, equilibrio ecológico y viabilidad económica. Mediante este enfoque, se garantiza que el proyecto dure mucho tiempo y responda a las necesidades de los ciudadanos y visitantes.

Figura 16: *Lienzo de modelo de negocio (BMC).*



Nota. Elaboración propia a partir del análisis del modelo de negocio para la gestión integral del inmueble.

2.5.6 Resultados esperados

La iniciativa busca lograr objetivos poco a poco en tres plazos: corto, mediano y largo plazo. Estos resultados están directamente relacionados con lo que se encontró en el diagnóstico de campo, el diseño comercial y los beneficios de la propuesta. El objetivo final es hacer que el centro histórico de la ciudad sea mejor en términos de comunidad, finanzas y ecología.

Corto plazo (primer año)

En la primera etapa, esperamos:

- Rehabilitar el edificio para que sea seguro, limpio y cómodo. Esto responde a lo que la mayoría de las personas encuestadas señalaron como problemas importantes: el 56.7% mencionó la inseguridad y el 40% la falta de limpieza.
- Poner en marcha espacios piloto como un comedor comunitario, locales de productos naturales y talleres de capacitación.
- Formar una comunidad inicial de emprendedores con al menos 50 usuarios activos en espacios de coworking y talleres. Esto se basa en que el 83.3% de los encuestados mostraron interés en los espacios.
- Establecer alianzas iniciales con la Municipalidad y universidades para cofinanciar programas de formación.

Mediano plazo (1 a 3 años)

Consolidar el ecosistema emprendedor con más de 100 usuarios activos, incluyendo estudiantes universitarios y comerciantes formales.

- Ofrecer más servicios como networking, ferias comunitarias y actividades culturales. Esto responde a que el 48.3% de los encuestados valoró la importancia de los espacios culturales.
- Implementar una plataforma digital para que los usuarios puedan intercambiar servicios y promocionar negocios locales.
- Lograr estabilidad financiera inicial a través de ingresos por membresías, pago por uso y alquiler de espacios. Esto se ajusta a la disposición de pago que identificamos en la encuesta: el 41.7% de los encuestados estaría dispuesto a pagar menos de S/100 y otro 33.3% entre S/100 y S/300.

Largo plazo (más de 3 años)

En la etapa de consolidación, esperamos:

- Posicionar el Edificio Nazarenas como un centro de innovación y cultura en el Centro Histórico de Lima, atrayendo turistas, visitantes y emprendedores de otras regiones.
- Ampliar nuestro impacto social con programas de mentoría y capacitación que benefician a más de 500 usuarios, fortaleciendo la formalidad frente al comercio informal.
- Consolidar la sostenibilidad ambiental a través de prácticas de eficiencia energética, gestión de residuos y uso de materiales ecológicos. Esto es valorado por el 63.3% de los encuestados como muy importante.
- Desarrollar un modelo autosostenible con ingresos diversificados y alianzas permanentes con organismos públicos y sector privado, garantizando la permanencia de la propuesta a futuro.

2.5.7 Prototipos desarrollados

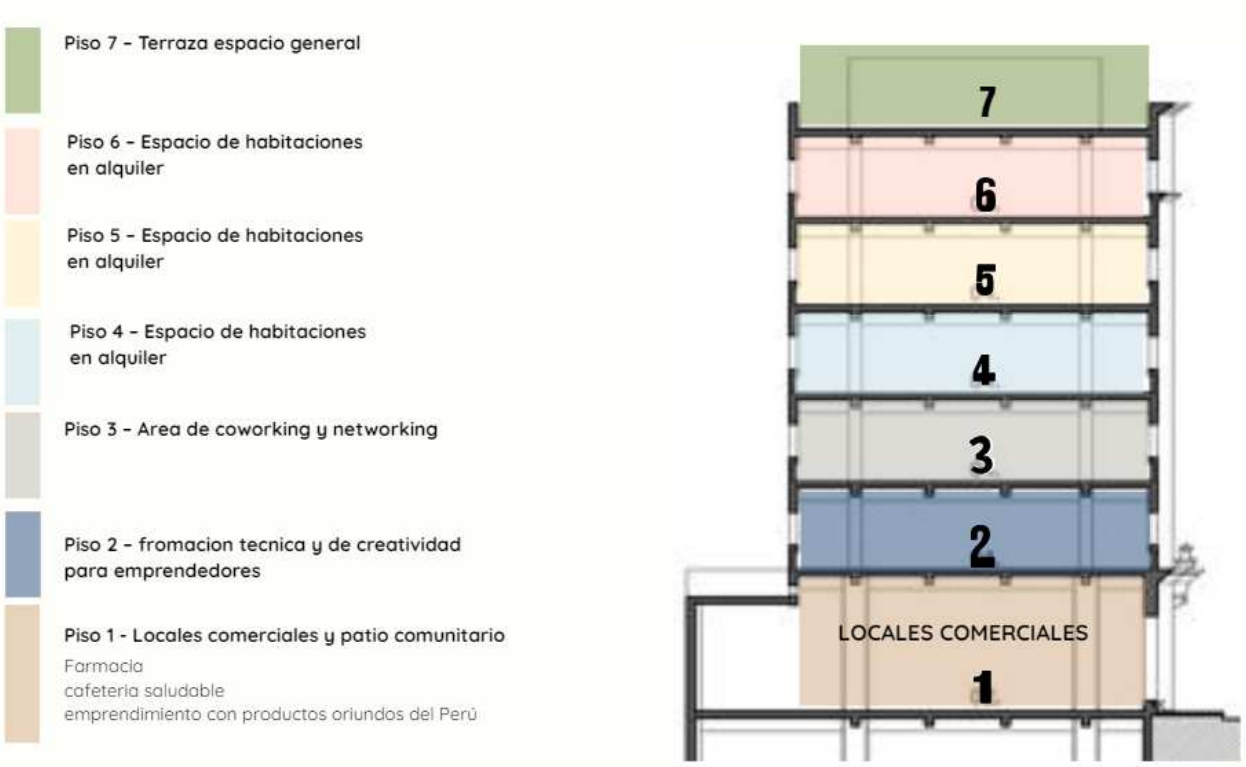
Con el fin de materializar la propuesta, se estructuraron dos escalas de representaciones digitales de la infraestructura rediseñada junto con sus perspectivas internas, respetando la lógica conceptual y operativa de cada planta. Este prototipo sigue un recorrido fluido para que los usuarios puedan entender de manera clara el uso de cada espacio propuesto y la funcionalidad de cada material sostenible en cada una de sus aplicaciones.

Prototipo de baja fidelidad

En las Figuras 15, se observa el moodboard general desarrollado durante la primera etapa, el cual permitió definir la paleta de colores, materiales sostenibles y referencias visuales que orientaron a definir el concepto general del edificio y su zonificación. (Figura 17) se muestra la organización de los niveles del edificio.

El primer nivel tiene un comedor comunitario y locales naturistas. El segundo nivel está dedicado a talleres de formación. El tercer nivel es para coworking y networking. Los niveles superiores tienen espacios de alquiler y una azotea.

Figura 17. *Zonificación general del edificio Nazarenas*.



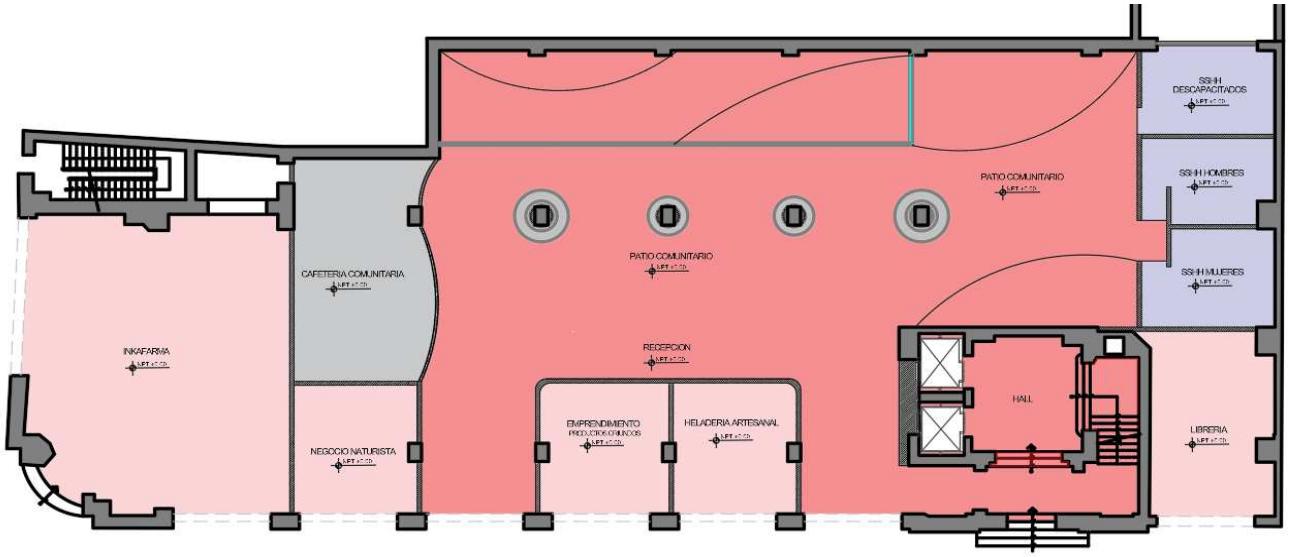
Nota.Elaboración propia basada en el programa arquitectónico y la distribución por niveles para el Edificio Nazarenas.

Alta fidelidad

Tomando como base la fase inicial, creamos un prototipo detallado, se estructuró una simulación detallada y de alto realismo, mediante zonificaciones específicas incluyendo su m2 y modelados 3d usando SketchUp y Vray 6.5, creamos imágenes cercanas a la realidad. Finalmente, utilizamos Photoshop para hacer algunos ajustes finales. Lo que nos permitió

mirar más de cerca algunos aspectos importantes. Por ejemplo, la iluminación, los colores, los materiales, la ergonomía y el confort acústico.

Figura 18. *Zonificación de áreas - Primer piso*



Nota. Elaboración propia presentando la organización de los espacios por m2.

- Zona comercial: El recorrido comienza en el exterior, como se muestra en los renders de la fachada. Esta zona comercial se ha diseñado para impulsar la economía local y dar espacio a nuevos negocios y emprendimientos. Los locales, enfocados en una oferta naturista y de bienestar, se abren hacia la calle, invitando a los transeúntes a entrar. La estética uniforme de los arcos acoge tanto a marcas establecidas como a nuevos negocios independientes. Esto crea una transición armoniosa que mejora el perfil urbano y transforma la antigua esquina en un hito visual, accesible y ordenado.
- Patio comunitario: Al cruzar los locales accedes al centro social donde la escala cambia para dar la bienvenida al Patio Comunitario, parte de la gran propuesta del comedor y espacio de encuentro. La atmósfera se siente íntima, cálida y muy serena, ideal

para realizar ferias, eventos o networking, incentivando la cultura. La estética de minimalismo cálido destaca la madera clara, las texturas orgánicas y el diseño biofílico.

Figura 19. *Renders del exterior - fachada*.



Nota. Creación propia orientada al diseño fotorrealista.

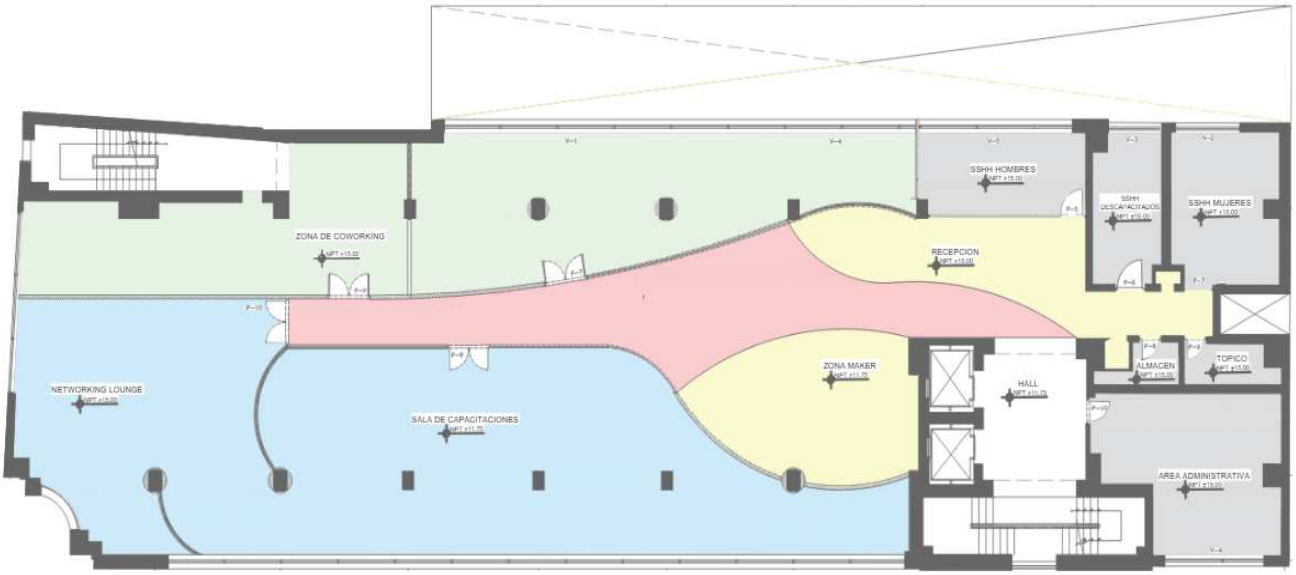
Figura 20. *Vista fotorrealista del diseño interior del primer piso.*



Nota. Creación propia orientada al diseño fotorrealista.

Los render del primer nivel: comedor comunitario y locales naturistas, respondiendo al 33.3% de encuestados que visita el Centro de Lima por compras y al 33.3% que lo hace por trabajo.

Figura 21. *Zonificación de áreas - Segundo nivel*.



Nota. Elaboración propia.

- Recepción y cafetería: El punto de partida de esta planta es el área de Recepción. Aquí, un mostrador con líneas curvas y un cielo raso escultórico de madera texturizada crean un espacio que refleja la identidad visual del proyecto. La Cafetería está justo al lado. Es un lugar acogedor con acabados en tonos claros y celosías sutiles, ofreciendo un espacio de espera o de conversación que aligera la transición hacia las áreas más técnicas del nivel.

- Sala de talleres: Avanzando con el recorrido nos encontramos con la sala de talleres. Es un espacio flexible para que la gente pueda trabajar distintas actividades de emprendimiento y estrategias de venta. El mobiliario es modular, por lo que se puede reorganizar según sea necesario. Hay pizarras grandes para que la gente pueda compartir sus ideas y puedan dar presentaciones. El diseño de iluminación es especial, con luminarias circulares que tienen maceteros suspendidos, lo que crea un ambiente cálido y dinámico.

- Formación técnica: Al costado del espacio de talleres se encuentra la sala de formación técnica que combina el diseño biofílico con la tecnología avanzada. La madera rústica y los cielos rasos entramados de bambú se mezclan con las actividades de producción digital e impresión 3D. Se transforma en un lugar para experimentar y aprender habilidades nuevas en un ambiente natural y estimulante.
- Sala de juntas: Es el espacio corporativo y de gestión del nivel. Se distribuye con una gran mesa central con bordes ovalados y sillas ergonómicas. Está equipada con tecnología para presentaciones y tiene iluminación focalizada y texturas acústicas para brindar privacidad y aislar el ruido exterior. Es el lugar perfecto para que los emprendedores y gestores se reúnan para discutir y tomar decisiones importantes.

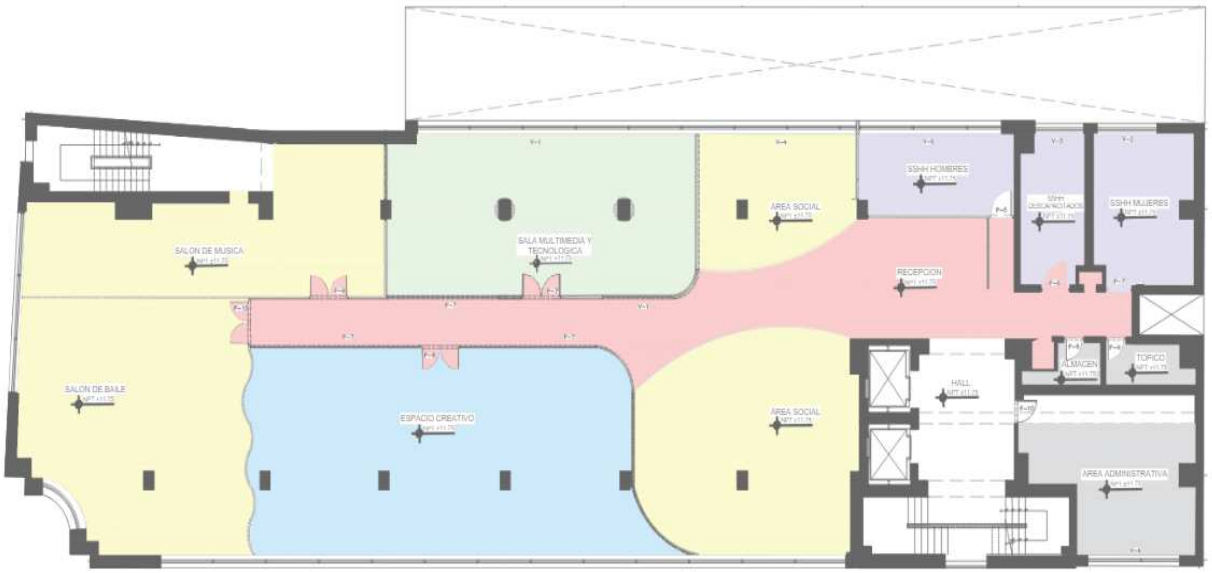
Figura 22.*Vista fotorrealista del diseño interior del segundo piso.*



Nota. Creación propia orientada al diseño fotorrealista.

Los renders del segundo piso: Sala de juntas, sala de talleres y formación técnica se vinculan al 90% de encuestados dispuestos a participar en capacitaciones.

Figura 23.*Zonificación de áreas - Tercer nivel*.



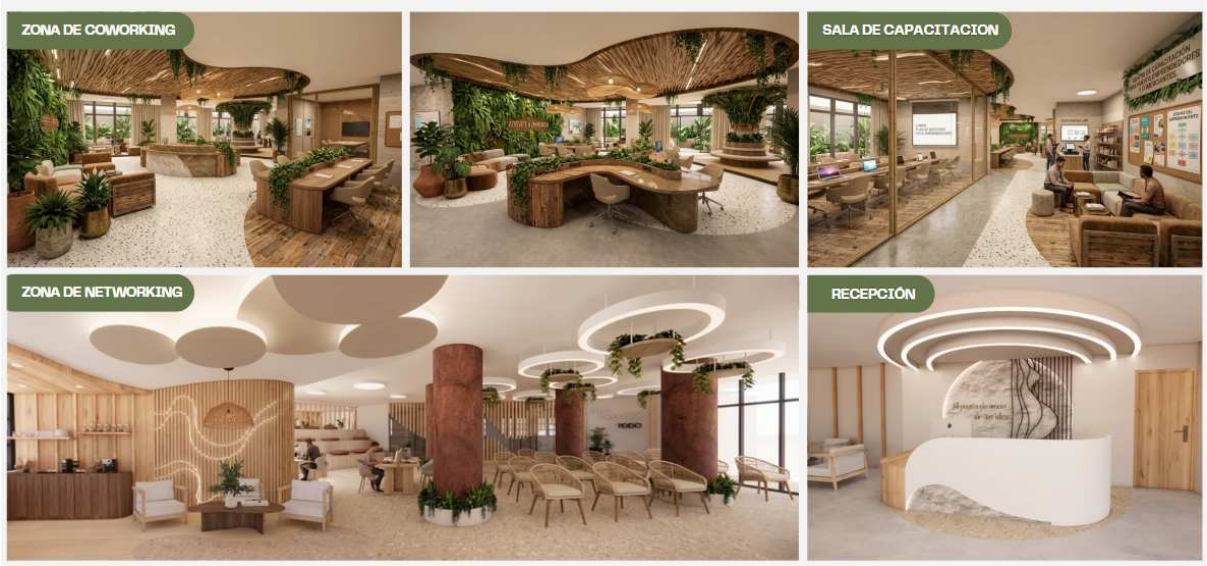
Nota. Elaboración propia.

- Recepción: Es el primer espacio de interacción con los usuarios. El mostrador blanco con líneas curvas y la madera clara crean un ambiente elegante. Detrás del mostrador, hay un muro curvo con texturas eliminan la rigidez de los pasillos. Las luces circulares empotradas en el techo agregan un toque de sofisticación y dinamismo, fomentando una integración natural entre las áreas cognitivas y de bienestar.
- Zona de coworking: Esta zona es el punto focal del nivel. Está diseñada para que las personas trabajen juntas de manera fluida y natural. Las mesas de madera con formas curvas permiten que los equipos se adapten a diferentes necesidades. El cielo raso de formas curvas y revestido de bambú favorece el aislamiento acústico. Los muros y pilares están cubiertos de plantas y jardineras, lo que crea un ambiente relajante y estimulante.
- Zona de networking: Es un espacio para intercambiar ideas y crear alianzas. Es un lugar flexible y abierto, con texturas en tonos tierra y columnas revestidas con una textura de color terracota. El mobiliario incluye sillas ligeras y esquinas de descanso con

iluminación suave. También hay un área de kitchenette para relajarse y disfrutar de un momento de tranquilidad.

- Sala de capacitación: Es el último espacio de este nivel. Es un lugar diseñado para que las personas aprendan juntas de manera efectiva. Las mesas longitudinales y las sillas ergonómicas están orientadas hacia las zonas de proyección. La iluminación natural y la luz artificial crean un ambiente cómodo para pasar horas aprendiendo. También hay áreas de conversación para relajarse después de las sesiones de capacitación.

Figura 24.*Vista fotorrealista del diseño interior del tercer piso.*



Nota. Creación propia orientada al diseño fotorrealista.

Los renders del tercer piso: Las áreas de coworking y networking, diseñadas para el 61.7% que prioriza coworking y el 35% que valora networking.

2.5.8 Experimentos

Validación cuantitativa: Para evaluar el proyecto y validar la propuesta, se realizó una encuesta a ciudadanos y visitantes del Centro Histórico de Lima entre 25 a 45 años.

obteniendo una mayoría de votos a jóvenes de entre 25 y 30 años con el 60% como se observa en la (Figura 10). Asimismo, los principales problemas identificados fueron infraestructura deteriorada (58.3%), exceso de ruido (61.7%) e inseguridad (56.7%), según la (Figura 6). El propósito principal fue conocer sus intereses, necesidades y si les gustaría un espacio donde se pueda trabajar, aprender y reunirse con la comunidad. Se obtuvieron 60 respuestas, lo que es suficiente para analizar si el diseño y la propuesta de valor son adecuados. Esto se puede ver con más detalle en el (Anexo A).

Validación de servicios: Respecto a los servicios más valorados, los encuestados dieron prioridad a los espacios de coworking con un 61.7%, espacios culturales con un 48.3%, áreas de descanso con un 46.7% y los talleres de capacitación un 43.3%.Estos resultados se muestran en la (Figura 12), mientras que la tabla completa se presenta en el (Anexo D).

Anexo D: *Tabla de ranking de los servicios más destacados.*

IMAGEN	SERVICIO	PORCENTAJE
	Coworking	61.7%
	Áreas de descanso (Patio comunitario)	46.7%
	Espacios culturales	48.3%
	Networking	35%
	Locales de negocio	40%
	Salas de reuniones	35%

Nota. Elaboración propia.

Validación cuantitativa: Los comentarios de los encuestados fueron muy útiles. La gente mencionó que necesita más seguridad, limpieza y transporte cercano, así como la incorporación de cafeterías con temáticas de sostenibilidad, ver más áreas verdes y salas de reuniones. Otros señalaron que sería bueno ofrecer capacitaciones para jóvenes que no tienen experiencia y crear espacios cómodos y modernos. Todos estos comentarios están detallados en el (Anexo E).

Anexo E: *Tabla de comentarios destacados de los encuestados.*

Categoría	Comentarios representativos
Seguridad	"Me gustaría sentirme cómoda vendiendo mis productos y no tener miedo a que me roben." / "Seguridad y transporte cercano para poder retornar a mi casa."
Capacitación	"Capacitaciones para los jóvenes sin experiencia." / "Una sala de capacitaciones y/o reuniones."
Infraestructura y limpieza	"En el local donde trabajo no hay buena limpieza ni orden." / "Mejor infraestructura y áreas verdes."
Servicios adicionales	"Que incorpore una cafetería de especialidad." / "Espacio para hidratarse y contenedores de basura."
Diseño y ambiente	"Me gustaría locales amplios, cómodos y acogedores." / "Espacios para hacer networking que transmitan calidez."

Nota. Elaboración propia.

Validación económica: En cuanto a la disposición de pago, el 41.7% invertiría menos de S/100 mensuales, otro 33.3% entre S/100 y S/300, mientras que un 18.3% estaría dispuesto a invertir entre S/300 y S/500. Estos resultados respaldan un modelo flexible de membresías y pago por uso .Según el anexo F obtenemos una visualización clara en conjunto.

Anexo F: *Tabla completa de inversión mensual y modalidades de uso.*

Rango de inversión mensual	Porcentaje
Menos de S/100	41,7%
Entre S/100 y S/300	33,3%
Entre S/300 y S/500	18,3%
Más de S/500	6,7%
Modalidad de acceso	Porcentaje
Membresía mensual	41,7%
Pago por evento/taller	31,7%
Pago por horas	26,7%

Nota. Elaboración propia.

III. Estimación de costos

3.1 Presupuesto

El presupuesto para poner en marcha la implementación del diseño interior sostenible en el Edificio Nazarenas se divide en partidas orientadas a asegurar para asegurar que el proyecto sea técnicamente viable, funcional y económico. En una primera estimación, el costo total puede estar entre S/ 305,000 y S/ 440,000, Esto incluye una intervención a mediana escala que considera un diagnóstico técnico, acondicionamiento ambiental, implementación del diseño interior, tecnológica y costos operativos iniciales. De esta manera,

se trabaja el proyecto progresivamente, lo que es adecuado para la restauración de un edificio patrimonial y el modelo híbrido propuesto para coworking, formación y comunidad.

- **Partida 1:** Obras preliminares y diagnóstico técnico comprende un monto aproximado de S/ 25,000 a S/ 40,000. Incluye el levantamiento arquitectónico detallado, la evaluación estructural preliminar del inmueble, el diagnóstico de instalaciones existentes, demoliciones menores de tabiquería obsoleta y la definición de una zonificación flexible por usos. Esta etapa es indispensable para establecer una base técnica segura antes de intervenir el edificio y ajustar la propuesta a las condiciones reales del inmueble.
- **Partida 2:** Acondicionamiento y confort acústico se estima entre S/ 65,000 y S/ 90,000. Considera la instalación de sistemas de doble vidriado hermético en las fachadas expuestas al ruido urbano, el tratamiento de muros y techos con materiales aislantes, así como barreras vegetales interiores para mejorar el confort ambiental. En el contexto del Centro de Lima, esta partida resulta clave para garantizar una experiencia adecuada de trabajo, aprendizaje y permanencia.
- **Partida 3:** Implementación de prototipos espaciales y mobiliario representa el componente de mayor inversión y oscila entre S/ 180,000 y S/ 250,000. Este rubro incluye el comedor comunitario, el coworking, la sala de talleres, el espacio infantil y las zonas de networking. Se considera mobiliario modular, tabiques móviles, acabados sostenibles, pisos de alto tránsito, iluminación eficiente y equipamiento básico adaptado a cada ambiente. Dado que el costo de remodelación en Lima para intervenciones intermedias e integrales varía ampliamente según materiales y nivel de personalización, esta partida concentra gran parte del presupuesto total.
- **Partida 4:** Infraestructura tecnológica y transformación digital se calcula entre S/ 15,000 y S/ 25,000. Incluye la instalación de red de datos, señalética digital, códigos QR para perfiles de emprendedores, equipo básico de conectividad y soporte para una plataforma

virtual de interacción entre usuarios. Este componente fortalece el carácter colaborativo y contemporáneo del proyecto, ampliando su alcance más allá del espacio físico.

- **Partida 5:** Costos operativos iniciales, gestión y difusión se proyecta entre S/ 20,000 y S/ 35,000. Comprende mantenimiento inicial, limpieza, seguridad, licencias, difusión del proyecto, campañas de lanzamiento y actividades de activación como ferias piloto o talleres introductorios. Esta inversión inicial es necesaria para asegurar el funcionamiento del espacio durante su etapa de arranque y consolidación.

Anexo G: *Tabla de Presupuesto del Proyecto*

Partida	Descripción	Monto estimado (S/)
Partida 1: Obras preliminares y diagnóstico técnico	Levantamiento arquitectónico detallado, evaluación estructural, diagnóstico de instalaciones, demoliciones menores y definición de zonificación flexible.	25,000 – 40,000
Partida 2: Acondicionamiento y confort acústico	Instalación de doble vidriado hermético, tratamiento de muros y techos con aislantes, barreras vegetales interiores.	65,000 – 90,000
Partida 3: Implementación de prototipos espaciales y mobiliario	Comedor comunitario, coworking, talleres, espacio infantil, networking; mobiliario modular, tabiques móviles, acabados sostenibles, iluminación eficiente.	180,000 – 250,000
Partida 4: Infraestructura tecnológica y transformación digital	Red de datos, señalética digital, códigos QR, equipo de conectividad, soporte para plataforma virtual.	15,000 – 25,000
Partida 5: Costos operativos iniciales, gestión y difusión	Mantenimiento inicial, limpieza, seguridad, licencias, difusión, campañas de lanzamiento y ferias piloto.	20,000 – 35,000

Nota. Elaboración propia.

El presupuesto permite una intervención progresiva y sostenible, alineada con el objetivo de revitalizar el Edificio Nazarenas y convertirlo en un entorno productivo, colaborativo y saludable para emprendedores y comerciantes del Centro Histórico de Lima.

La distribución de partidas refleja la necesidad de equilibrar rehabilitación arquitectónica, confort ambiental, innovación tecnológica y activación económica, garantizando así la viabilidad integral del proyecto.

3.1.1 Estrategia de implementación progresiva

Considerando que la implementación del proyecto representa una inversión estimada entre S/ 305,000 y S/ 440,000, se plantea una estrategia de ejecución progresiva que permita adaptar la propuesta a la capacidad económica del cliente o inversionistas, sin afectar los objetivos principales del proyecto.

En la primera fase, se recomienda priorizar el diagnóstico estructural, la restauración interna y externa del inmueble y la ejecución de los espacios con mayor impacto como coworking, capacitación y patio comunitario. Posteriormente, conforme se disponga la mayoría de recursos adicionales o convenios estratégicos, se integrarán los espacios complementarios como el equipamiento tecnológico avanzado y las partidas de acabados finales.

Asimismo, como medida de optimización de costos se propone la utilización de materiales y acabados ecoeficientes de gama media; esta alternativa reduce el gasto de capital inicial y asegura la eficiencia constructiva y el confort ambiental sin afectar la esencia del diseño. En consecuencia, este enfoque garantiza la viabilidad técnica y sostenibilidad financiera a largo plazo.

3.2 Cronograma de implementación

Con el fin de organizar el proyecto de manera eficiente, se plantea un cronograma referencial de implementación que distribuye las actividades principales en un orden lógico. De esta forma, podemos ver el orden de las etapas necesarias para comenzar el proyecto facilitando la planificación técnica, económica y operativa del proyecto.

Figura 25. *Cronograma de implementación del proyecto.*

Actividades	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6
Diagnóstico técnico del inmueble						
Obras preliminares y restauración						
Implementación del diseño interior						
Instalación de mobiliario y tecnología						
Acabados finales						
Difusión e inauguración del proyecto						

Nota. Elaboración propia con base en la propuesta de implementación del proyecto (2026).

IV. Conclusiones y Recomendaciones

4.1 Conclusiones

Después de hacer un diagnóstico, se encontró que el Edificio Nazarenas tiene problemas con su infraestructura deteriorada, contaminación acústica, inseguridad y no hay espacios adecuados para que las personas puedan emprender proyectos. Todo esto afecta el

bienestar y la productividad de los comerciantes, emprendedores y usuarios del Centro Histórico de Lima.

Los resultados de la investigación muestran que la mayoría de las personas están de acuerdo con la idea de recuperar edificios patrimoniales para que se utilicen para fines emprendedores. De hecho, el 95% de las personas que respondieron la encuesta considera que esta es una idea positiva. Además, el 96.7% estaría dispuesta a utilizar un espacio de estas características.

La idea de "Vínculo Vivo" permitió desarrollar una propuesta de diseño sostenible e integral. Esta propuesta une el patrimonio arquitectónico con la sostenibilidad ambiental y el emprendimiento. Incluyendo espacios para trabajar en equipo, capacitación, networking, coworking y convivencia comunitaria.

El estilo del diseño biofílico contemporáneo ayuda a mejorar las condiciones de los ambientes, la iluminación, la ventilación, el bienestar y la calidad del espacio. Esto responde directamente a las necesidades de los usuarios buscando una mejora en su productividad y bienestar.

El modelo de negocio que se propone muestra que el proyecto es viable desde el punto de vista social y económico. Las personas están dispuestas a pagar por utilizar los espacios y hay oportunidades para generar ingresos a través del alquiler, las membresías y las actividades complementarias.

La recuperación del Edificio Nazarenas no solo beneficia a las personas que lo utilizan directamente, sino que también tiene un impacto positivo en la economía local, la revitalización urbana y la valorización del patrimonio del Centro Histórico de Lima. Tiene el potencial de convertirse en un ejemplo de innovación, sostenibilidad y emprendimiento en el

Centro Histórico que promueve la integración entre la comunidad, la cultura y la actividad económica.

4.2 Recomendaciones

Se recomienda realizar estudios técnicos complementarios del inmueble antes de la ejecución del proyecto, con la finalidad de verificar el estado estructural, las instalaciones existentes y las condiciones de conservación del edificio, garantizando una intervención segura y acorde con su valor patrimonial.

Se recomienda desarrollar el proyecto de manera progresiva y por etapas, priorizando los espacios de mayor impacto social y económico, de acuerdo con la disponibilidad presupuestal del cliente. Asimismo, en caso de limitaciones económicas, se sugiere emplear materiales sostenibles y acabados de calidad media que permitan reducir la inversión inicial sin comprometer la funcionalidad, la identidad conceptual ni la calidad espacial de la propuesta.

De igual manera, se recomienda establecer alianzas estratégicas con la Municipalidad Metropolitana de Lima, universidades, organizaciones de apoyo al emprendimiento y empresas privadas, con el propósito de fortalecer los programas de capacitación, mentoría y desarrollo empresarial planteados en el proyecto.

Asimismo, se recomienda validar continuamente la propuesta mediante encuestas, entrevistas y prototipos con usuarios reales, a fin de identificar oportunidades de mejora y adaptar el diseño a las necesidades cambiantes del mercado, incrementando su impacto social y económico.

También se recomienda implementar estrategias de mantenimiento preventivo, seguridad y gestión de las áreas comunes para asegurar el adecuado funcionamiento del edificio y garantizar la sostenibilidad del proyecto a largo plazo.

Finalmente, se recomienda desarrollar la plataforma digital de intercambio de servicios entre negocios, propuesta durante el proceso de ideación y presentada en el brainstorming (Figura 8) como la segunda alternativa mejorada. Esta plataforma permitirá fortalecer la interacción entre emprendedores, facilitar la generación de alianzas comerciales y consolidar un ecosistema emprendedor complementario a los espacios físicos del Edificio Nazarenas.

V. Referencias Bibliográficas

Villegas Castillo, F., & Villa Ortiz, D. (2020). *Informe Edificio Tacna Nazarenas*. Escuela Académico Profesional de Arquitectura, Universidad César Vallejo. Scribd. https://es.scribd.com/document/480712518/EDIFICIO-20TACNA-20NAZARENAS-203

Mavalos. (2026, 12 enero). Comercio formal: revisa cómo la Ley 32552 protege tu actividad en el Centro Histórico. Noticias | Diario Oficial el Peruano. https://www.elperuano.pe/noticia/286938-comercio-formal-revisa-como-la-ley-32552-protege-tu-actividad-en-el-centro-historico.

El comercio. (2013, 31 enero). Cada vez hay más ambulantes ilegales en el Cercado de Lima. El Comercio Perú. https://elcomercio.pe/sociedad/lima/cada-vez-hay-mas-ambulantes-ilegales-cercado-lima-noticia-1530605/.

ONU-Habitat: população mundial será 68% urbana até 2050. (s. f.). Brasil. https://brasil.un.org/pt-br/188520-onu-habitat-popula%C3%A7%C3%A3o-mundial-ser%C3%A1-68-urbana-at%C3%A9-2050.

DL que modifica la Ley No. 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible - PPU Legal. (2025, 11 julio). PPU Legal. https://ppulegal.com/actualidad-legal/dl-que-modifica-la-ley-no-31313-ley-de-desarrollo-urbano-sostenible/.

ONU Comercio y Desarrollo. (2022, 31 de octubre). Cómo los emprendedores urbanos pueden ayudar a construir ciudades sostenibles. https://unctad.org/es/news/como-los-emprendedores-urbanos-pueden-ayudar-construir-ciudades-sostenibles.

Pantoja Ari, N. A., & Pinedo Atuncar, L. N. (2024). Refuncionalización arquitectónica en el edificio con valor patrimonial, distrito de Lima, 2024. Estudio de caso: Casa de la Literatura Peruana [Tesis de licenciatura, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional UCV. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/173991/Pantoja_ANA-Pinedo_ALN-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Municipalidad de Miraflores. (2025, 10 octubre). Coworking Casa Tovar - Municipalidad Distrital de Miraflores. Municipalidad Distrital de Miraflores. https://www.miraflores.gob.pe/coworking-casa-tovar/.

Rosenfeld Vargas, B. R. (2026, 26 enero). La Feria Unión de Barranco: Art, Soul, and Purpose. Oh La Lima. https://ohlalima.com/la-feria-union-de-barranco/.

Bernuy, F. R. (2023, 17 febrero). *Arquitectura en comunidad: FITECA y la creación de los Barrios Culturales de La Balanza en Lima*. ArchDaily En Español.

https://www.archdaily.com/es/775602/arquitectura-en-comunidad-fiteca-y-la-creacion-del-barrio-cultural-de-la-balanza-en-lima.

Argueta, E. L. (2018, 4 julio). El hotel que cambia los coworking. El Economista. https://www.eleconomista.com.mx/el-empresario/El-hotel-que-cambia-los-coworking-20180703-0151.html.

Hess, N. (2026, 26 enero). Qué hacer en Santiago: ex fábricas y galpones reconvertidos en espacios culturales. La Nación. https://www.lanacion.cl/que-hacer-en-santiago-ex-fabricas-y-galpones-reconvertidos-en-espacios-culturales/.

Uriel Chaxxel. (2025, 14 febrero). 5 Espacios de Coworking en Buenos Aires Elegidos por Expertos (2025). Chaxxel Group. https://chaxxel.com.ar/coworking-en-buenos-aires/.

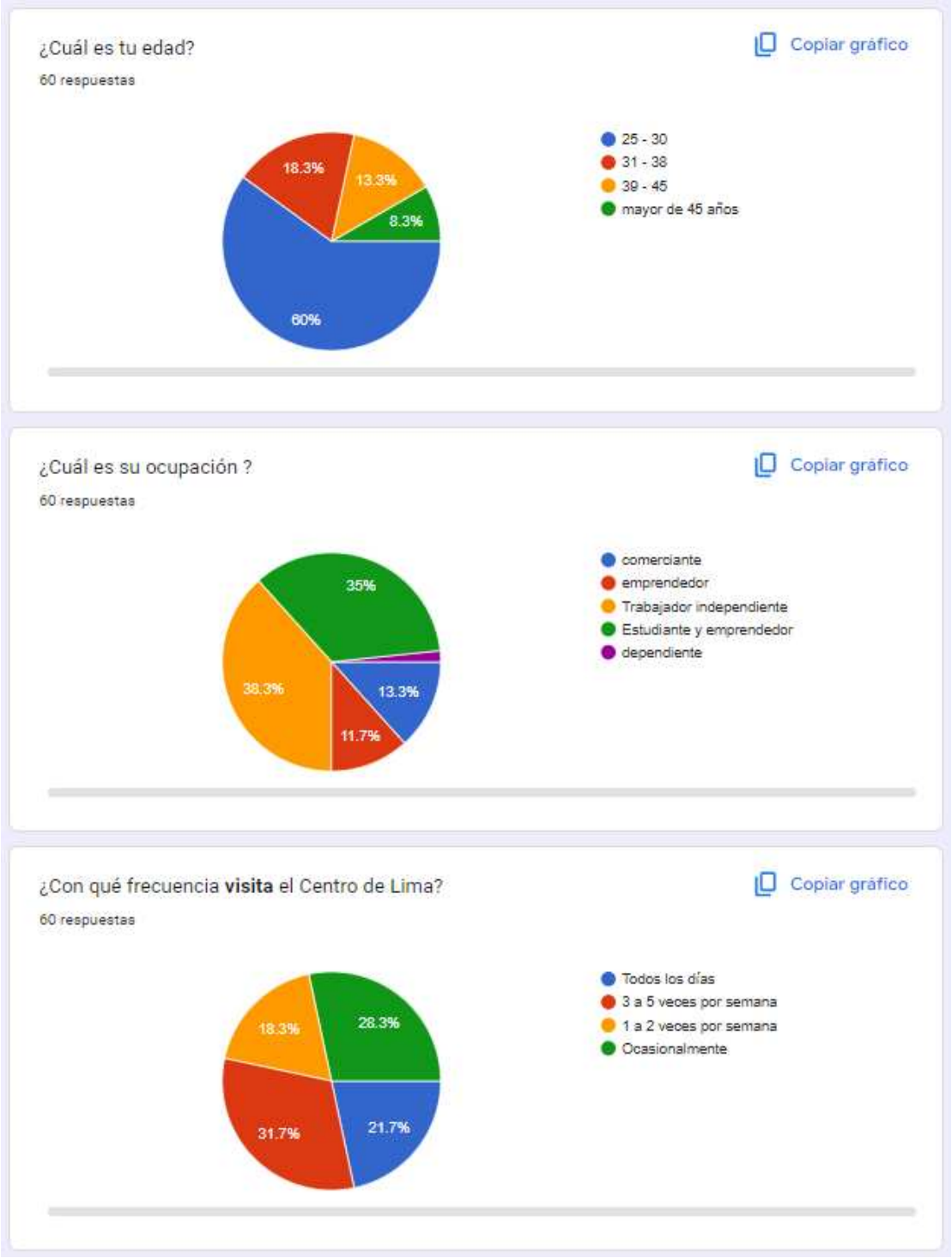
Restoring Old Havana. (s. f.). https://storymaps.esri.com/stories/2017/havana-restoration/index.html?language=spanish.

Hiberus. (2025, 26 mayo). Distrito 22: la ciudad del siglo XXI y los ecosistemas innovadores. Blog IL3 - UB. https://www.il3.ub.edu/blog/distrito-22/.

Frame. (2023, 7 de mayo). *Impact Hub Berlin en CRCLR-House*. https://frameweb.com/project/impact-hub-berlin-at-crclr-house

VI. Anexos

Anexo A: Encuestas



En una escala de 1 a 5, ¿Qué tan adecuados considera los espacios actuales del Centro de Lima para trabajar o emprender?
(Nada adecuados – Muy adecuados)

Copiar gráfico

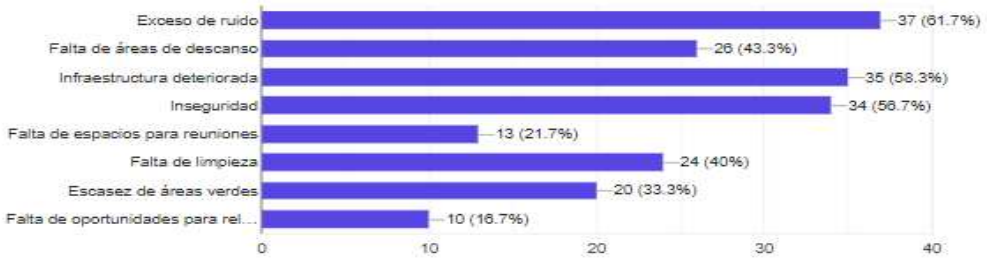
60 respuestas



¿Cuáles considera que son los principales problemas de estos espacios?
(Puede marcar hasta 3)

Copiar gráfico

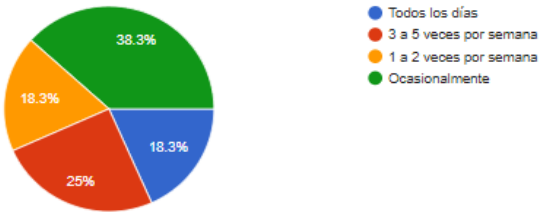
60 respuestas



¿Con qué frecuencia **trabaja** en el Centro de Lima?

Copiar gráfico

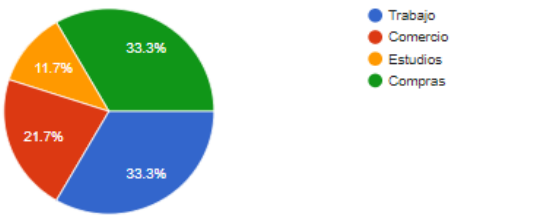
60 respuestas



¿Cuál es el principal motivo de su visita?

Copiar gráfico

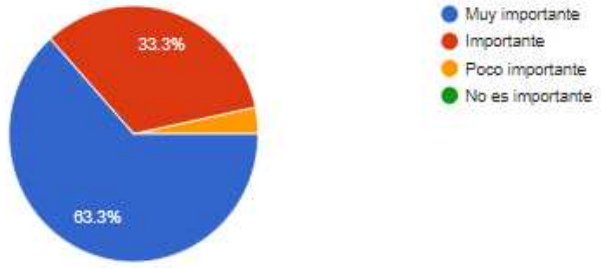
60 respuestas



¿Qué tan importante considera que estos espacios utilicen materiales sostenibles y amigables con el medio ambiente?

Copiar gráfico

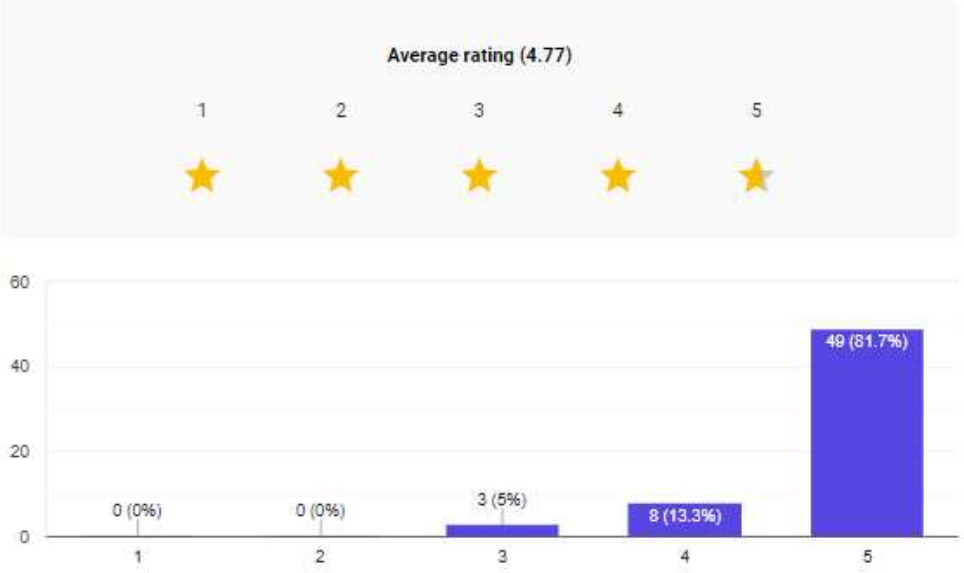
60 respuestas



¿Qué tan importante es para usted que el espacio tenga buena iluminación, ventilación y confort?
(Muy poco importante – Muy importante)

Copiar gráfico

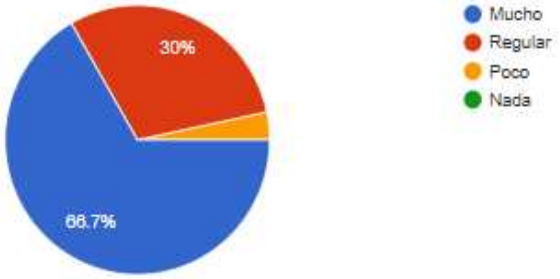
60 respuestas



¿El ruido y la contaminación del Centro de Lima afectan su productividad o experiencia?

Copiar gráfico

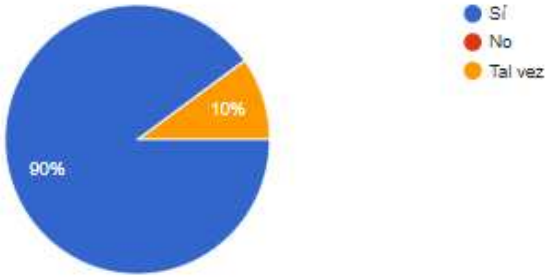
60 respuestas



¿Participaría en talleres o actividades para fortalecer su emprendimiento?

Copiar gráfico

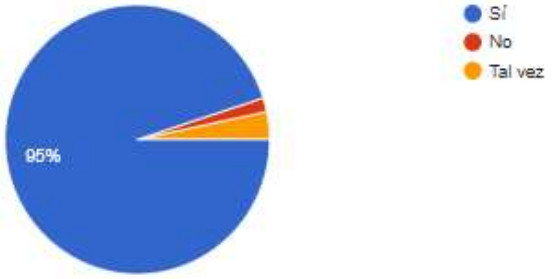
60 respuestas



¿Considera positivo recuperar edificios antiguos del Centro Histórico para convertirlos en espacios de emprendimiento?

Copiar gráfico

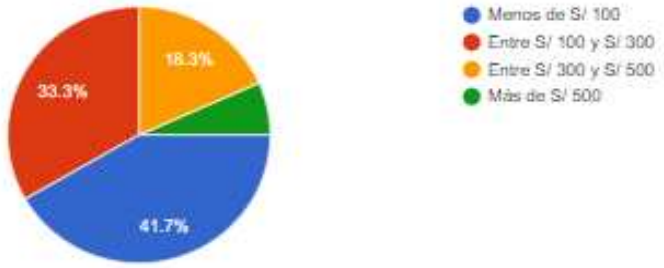
60 respuestas



¿Qué nivel de inversión mensual estaría dispuesto a realizar para acceder a un espacio de coworking o emprendimiento en el Centro de Lima?

Copiar gráfico

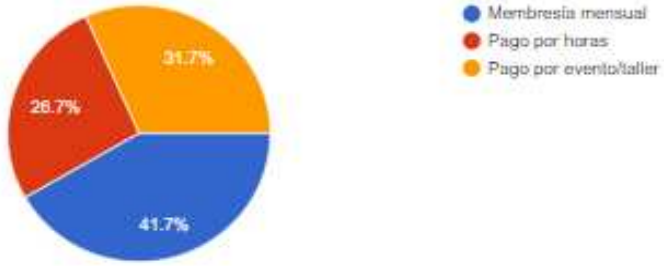
60 respuestas



¿Qué modalidad de uso preferiría?

Copiar gráfico

60 respuestas



¿Qué tan dispuesto estaría a recomendar este espacio a otros emprendedores si cumple con sus expectativas?

Copiar gráfico

60 respuestas



Anexo B: *Tabla de disposición de pago e inversión mensual.*

TABLA COMPLETA DE DISPOSICIÓN DE PAGO E INVERSIÓN MENSUAL PARA COWORKING EN EL CENTRO DE LIMA

Rango de Inversión Mensual (S/)	Porcentaje (%)	Porcentaje Acumulado (%)	Análisis de Segmento
Menos de S/ 100	41,7%	41,7%	Segmento de presupuesto bajo; alta demanda.
Entre S/ 100 y S/ 300	33,30%	75,0%	Segmento medio; igual volumen que el presupuesto bajo.
Entre S/ 300 y S/ 500	18,3%	93,3%	Segmento premium; menor volumen pero existente.
Más de S/ 500	6,7%	100,00%	Público corporativo o de alto valor.
Total General	100,00%	—	—

Anexo C: *Técnica SCAMPER.*

SCAMPER - REALIZAR ZONAS DE COWORKING DENTRO DEL EDIFICIO

ACCION	PREGUNTA	IDEA GENERADA
S -SUSTITUIR	¿Qué parte puedo reemplazar?	Sustituir oficinas tradicionales cerradas por espacios colaborativos flexibles que fomenten interacción, creatividad y networking entre emprendedores.
C- COMBINAR	¿Qué pasaría si uno dos elementos?	Combinar coworking + áreas de capacitación + patio comunitario + zonas de descanso para crear un ecosistema emprendedor integral dentro del edificio histórico.
ADAPTAR	¿Cómo se usa esto en otro contexto?	Adaptar modelos modernos de coworking sostenibles a la restauración del edificio Nazarenas, respetando su valor arquitectónico y cultural.
MODIFICAR	¿Qué puedo ampliar o reducir?	Modificar espacios subutilizados del edificio para convertirlos en áreas dinámicas de trabajo compartido con mobiliario flexible y tecnología integrada.
PONER EN OTROS USOS	¿Cómo aplicarlo de otra manera?	Utilizar el patio y áreas comunes no solo como circulación, sino también como espacios para eventos, networking, ferias y mentorías.
ELIMINAR	¿Qué puedo quitar?	Eliminar barreras entre emprendedores, reduciendo el aislamiento laboral mediante espacios abiertos y colaborativos.
REORDENARA	¿Qué pasa si cambio la secuencia?	Reorganizar la distribución espacial priorizando la interacción social, la creatividad y el bienestar del usuario antes que la rigidez funcional tradicional.

Anexo D: *Espacios elegidos por los usuarios.*

IMAGEN	SERVICIO	PORCENTAJE
	Coworking	61.7%
	Áreas de descanso (Patio comunitario)	46.7%
	Espacios culturales	48.3%
	Networking	35%
	Locales de negocio	40%
	Salas de reuniones	35%

Anexo E: *Tabla de comentarios destacados de los encuestados.*

Categoría	Comentarios representativos
Seguridad	"Me gustaría sentirme cómoda vendiendo mis productos y no tener miedo a que me roben." / "Seguridad y transporte cercano para poder retornar a mi casa."
Capacitación	"Capacitaciones para los jóvenes sin experiencia." / "Una sala de capacitaciones y/o reuniones."
Infraestructura y limpieza	"En el local donde trabajo no hay buena limpieza ni orden." / "Mejor infraestructura y áreas verdes."
Servicios adicionales	"Que incorpore una cafetería de especialidad." / "Espacio para hidratarse y contenedores de basura."
Diseño y ambiente	"Me gustaría locales amplios, cómodos y acogedores." / "Espacios para hacer networking que transmitan calidez."

Anexo F: *Completa de inversión mensual y modalidades de uso.*

Rango de inversión mensual	Porcentaje
Menos de S/100	41,7%
Entre S/100 y S/300	33,3%
Entre S/300 y S/500	18,3%
Más de S/500	6,7%
Modalidad de acceso	Porcentaje
Membresía mensual	41,7%
Pago por evento/taller	31,7%
Pago por horas	26,7%

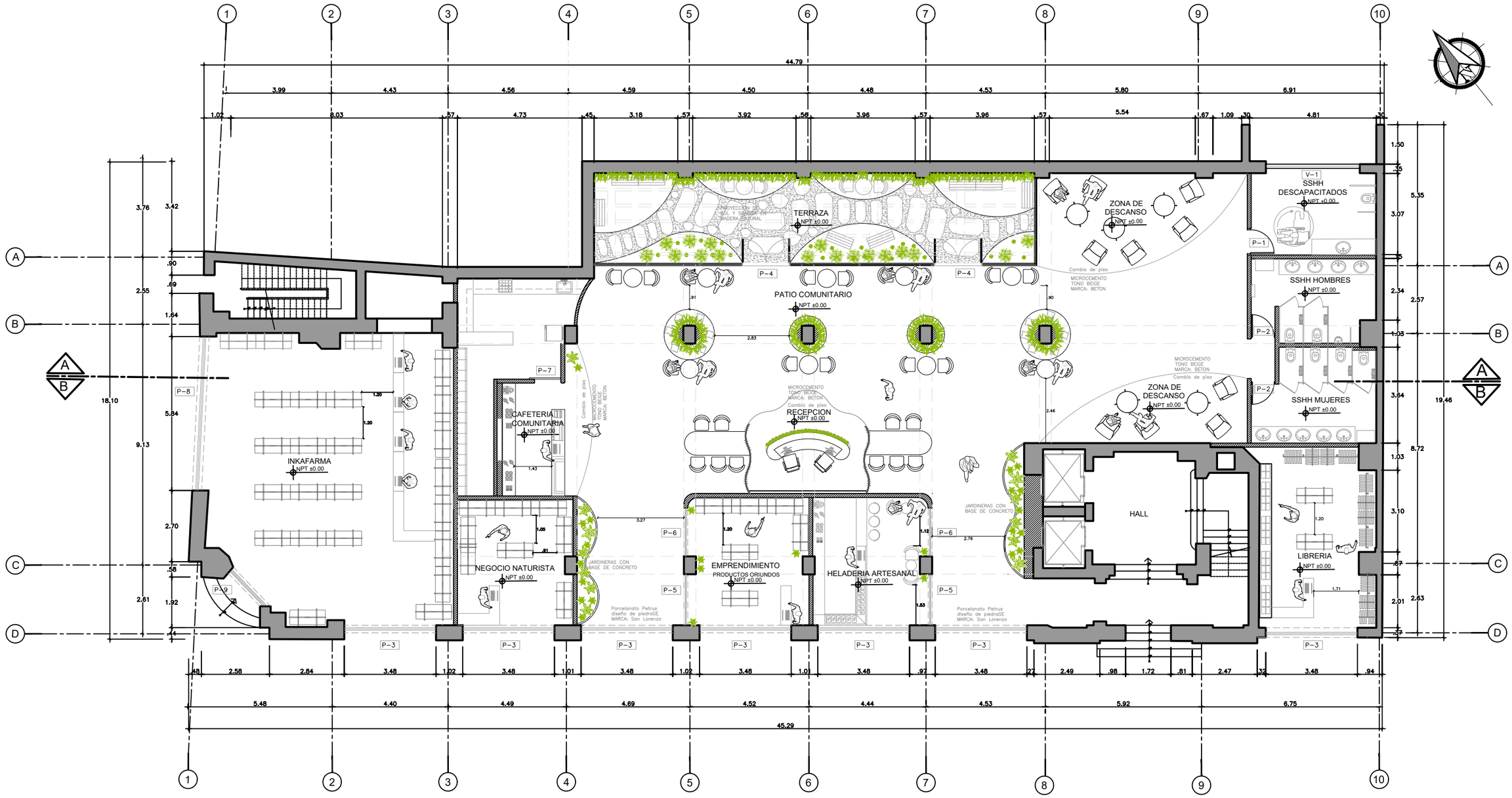
Anexo G: *Tabla de Presupuesto del Proyecto*

Partida	Descripción	Monto estimado (S/)
Partida 1: Obras preliminares y diagnóstico técnico	Levantamiento arquitectónico detallado, evaluación estructural, diagnóstico de instalaciones, demoliciones menores y definición de zonificación flexible.	25,000 – 40,000
Partida 2: Acondicionamiento y confort acústico	Instalación de doble vidriado hermético, tratamiento de muros y techos con aislantes, barreras vegetales interiores.	65,000 – 90,000
Partida 3: Implementación de prototipos espaciales y mobiliario	Comedor comunitario, coworking, talleres, espacio infantil, networking; mobiliario modular, tabiques móviles, acabados sostenibles, iluminación eficiente.	180,000 – 250,000
Partida 4: Infraestructura tecnológica y transformación digital	Red de datos, señalética digital, códigos QR, equipo de conectividad, soporte para plataforma virtual.	15,000 – 25,000
Partida 5: Costos operativos iniciales, gestión y difusión	Mantenimiento inicial, limpieza, seguridad, licencias, difusión, campañas de lanzamiento y ferias piloto.	20,000 – 35,000

Anexo H: *Entrevistas a los ciudadanos de la zona del Centro de Lima*



Anexo I: *Planos de arquitectura.*



EDIFICIO TACNA - NAZARENAS

PLANTA COMERCIAL

ESCALA 1/100

LEYENDA DE MUROS Y ACABADOS

MUROS NUEVOS TABIQUERIA DE DRYWALL	MUROS Y COLUMNAS EXISTENTES
POYO CONCRETO	CELOSIA DE BAMBOOCILLO

CUADRO DE VANOS

PUERTAS

SIMBOLO	ANCHO	ALTO	SIMBOLO	ANCHO	ALTO
P-1	1.00	2.10	P-5	1.94	2.50
P-2	0.90	2.10	P-6	1.84	2.50
P-3	3.48	2.50	P-7	1.20	2.10
P-4	1.85	2.10	P-8	5.85	2.50
P-9	1.74	2.50			

VENTANAS

SIMBOLO	ALFEIZER	ALTO	ANCHO
V-1	0.90	1.20	3.56

TDS -7

PROYECTO:
CENTRO DE LA FELICIDAD EDIFICIO TACNA– NAZARENAS

PLANO:
INTERIORISMO

UBICACION:
LIMA,PERU

PROYECTISTA(S):
GRECIA RIVEROS–BRIGUITH CANALES–
ELENA CISNEROS

ESCALA:
1 /100

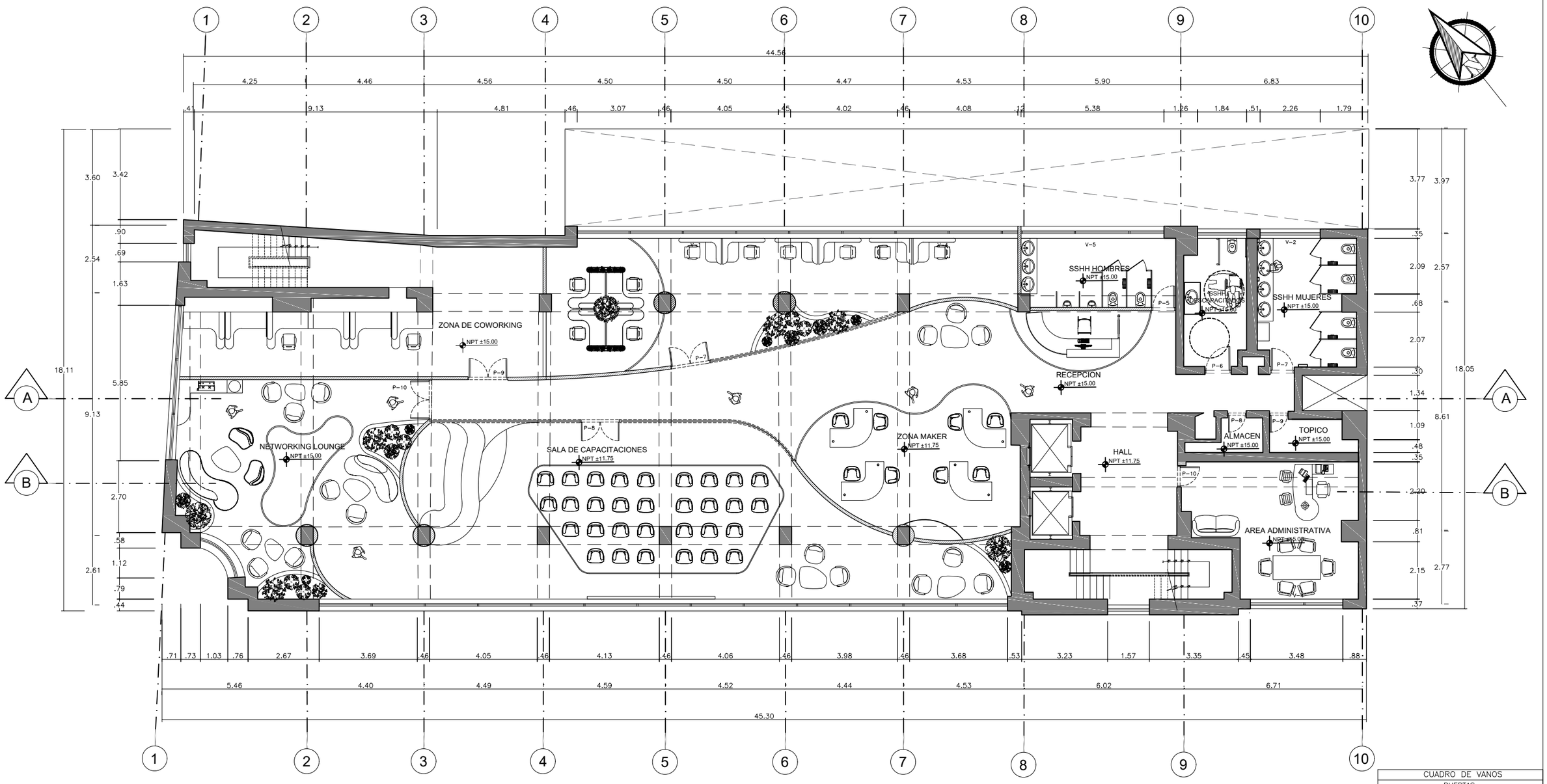
FECHA:
10 DE DICIEMBRE DEL 2025

PROYECTO:
TERCER PROMEDIO

DOCENTE:
MONSSY CHONG ARRUNATEGUI

LAMINA:
A-01

* PLANO ARQUITECTÓNICO DESARROLLADO EN EL CURSO DE TALLER DE DISEÑO SOSTENIBLE. ESTE PLANO FORMA PARTE DE UN PROYECTO ACADÉMICO GRUPAL.



EDIFICIO TACNA - NAZARENAS

PLANTA SEGUNDO PISO
ESCALA 1/100

LEYENDA DE MUROS Y ACABADOS

MUROS NUEVOS TABIQUERIA DE DRYWALL	MUROS Y COLUMNAS EXISTENTES
POYO CONCRETO	CELOSIA

CUADRO DE VANOS

PUERTAS

SIMBOLO	ANCHO	ALTO
P-5	0.90	2.10
P-6	1.50	2.10
P-7	1.50	2.10
P-8	1.50	2.10
P-9	1.50	2.10
P-10	1.50	2.10

VENTANAS

SIMBOLO	ALFEIZER	ALTO	ANCHO
V-1	0.90	1.20	10.52
V-2	0.90	1.20	2.26
V-3	0.90	1.20	2.26
V-4	0.90	1.20	1.84
V-5	0.90	1.20	5.38

TDS -7

PROYECTO:
CENTRO DE LA FELICIDAD EDIFICIO TACNA– NAZARENAS

PLANO:
INTERIORISMO Y CIRCULACION

UBICACION:
LIMA,PERU

PROYECTISTA(S):
GRECIA RIVEROS–BRIGUITH CANALES–
ELENA CISNEROS

ESCALA:
1 /100

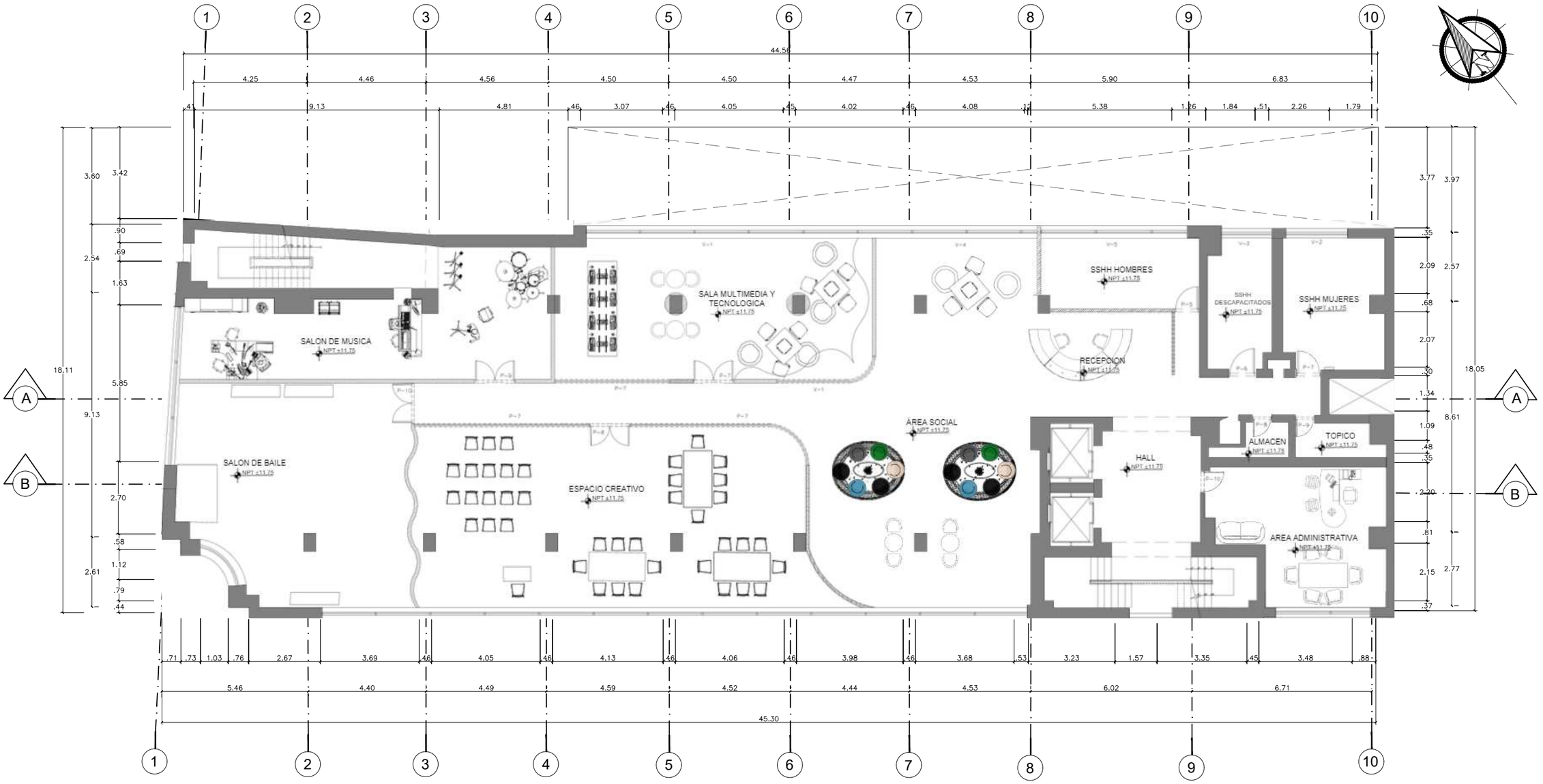
PROYECTO:

FECHA:
30 DE OCTUBRE DEL 2025

DOCENTE:
MONSSY CHONG ARRUNATEGUI

LAMINA:
A-02

* PLANO ARQUITECTÓNICO DESARROLLADO EN EL CURSO DE TALLER DE DISEÑO SOSTENIBLE. ESTE PLANO FORMA PARTE DE UN PROYECTO ACADÉMICO GRUPAL.



EDIFICIO TACNA - NAZARENAS

PLANTA TERCER PISO

ESCALA 1/100

TDS -7

PROYECTO:
CENTRO DE LA FELICIDAD EDIFICIO TACNA– NAZARENAS

PLANO:
INTERIORISMO Y CIRCULACION

UBICACION:
LIMA,PERU

PROYECTISTA(S):
GRECIA RIVEROS–BRIGUITH CANALES–
ELENA CISNEROS

ESCALA:
1 /100

PROYECTO:

FECHA:
30 DE OCTUBRE DEL 2025

DOCENTE:
MONSSY CHONG ARRUNATEGUI

LAMINA:
A-03

* PLANO ARQUITECTÓNICO DESARROLLADO EN EL CURSO DE TALLER DE DISEÑO SOSTENIBLE. ESTE PLANO FORMA PARTE DE UN PROYECTO ACADÉMICO GRUPAL.