ESCUELA DE EDUCACIÓN SUPERIOR TECNOLÓGICA TOULOUSE LAUTREC

Centro Fénix: Diseño de un complejo de vivienda productiva y centro de soporte social en el Edificio Tacna Nazarena para la erradicación progresiva del trabajo infantil informal en el Centro Histórico de Lima

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

PRESENTADA POR

Najwa Elena Huneidie Ramones
CE: 003420502, Venezuela

ASESOR

Martha Sofia Mercedes Millan Reyes
DNI: 76965994, Perú
ORCID: 0000-0002-2892-4921

JURADO

Julio Manuel Martinez Cieza
Monssy de Fátima Chong Arrunategui
Cesar Efrain Rojas Gordillo

Lima, septiembre 2026

Informe-0000031487-HUNEIDIE.docx.pdf

Desarrollo Educativo S.A. Instituto Toulouse Lautrec

Detalles del documento

Identificador de la entrega
trn:oid:::11391:615530572

Fecha de entrega
19 ago 2026, 3:30 p.m. GMT-5

Fecha de descarga
19 ago 2026, 3:48 p.m. GMT-5

Nombre del archivo
Informe-0000031487-HUNEIDIE.docx.pdf

Tamaño del archivo
7.7 MB

64 páginas

15.132 palabras

84.173 caracteres

16% Similitud general

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

Filtrado desde el informe

- Bibliografía
- Texto citado

Fuentes principales

9% Fuentes de Internet
3% Publicaciones
13% Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Dedicatoria

A mis padres y hermanos, en especial a mi hermano Sharif, quien ha sido un ejemplo constante para mí y me ha acompañado y apoyado a lo largo de estos cuatro años. A mis mejores amigos, mi familia elegida, y a mi pareja, Manuel, por creer en mí, acompañarme y darme fuerzas para seguir adelante, recordándome siempre que puedo lograr todo lo que me propongo.

Agradecimiento

A la Escuela de Educación Superior Tecnológica Toulouse Lautrec, por brindarme la formación y las herramientas necesarias para desarrollar este proyecto.

A nuestra asesora, Sofía Millán Reyes, por su orientación y retroalimentación constante a lo largo de todo este proceso. Y al profesor Mario Hung por el acompañamiento y herramientas brindadas durante Taller de Diseño y Sostenibilidad.

A las personas que compartieron su tiempo y su historia en las entrevistas realizadas para este proyecto, cuyo testimonio le dio sentido real a esta propuesta.

Agradezco profundamente a mis padres y hermanos, quienes han sido mi mayor sostén a lo largo de este camino; en especial a mi hermano Sharif, por ser un ejemplo constante y por su apoyo incondicional durante estos cuatro años de carrera. A mis mejores amigos, mi familia elegida, por estar presentes en cada etapa, por su paciencia y por su cariño. Y a mi pareja, Manuel, por creer en mí, por acompañarme de cerca en este proceso y por recordarme, una y otra vez, que soy capaz de lograr todo lo que me propongo.

ÍNDICE DE CONTENIDO

I. Información general **1**

1.1 Título del Proyecto de Innovación 1

1.2 Resumen del Proyecto de Innovación 1

1.3 Contextualización del Proyecto de Innovación 2

II. Descripción de la innovación **3**

2.1 Planteamiento del Problema 3

2.2 Población beneficiaria 4

2.3 Objetivo(s) del proyecto 6

2.4 Marco referencial 7

2.5 Proceso creativo y experimentos 14

2.5.1 Información sobre el usuario(s) 14

2.5.2 Información sobre el Mercado 16

2.5.3 Concepto y Propuesta de Valor 18

2.5.4 Diseño de producto/servicio 19

2.5.5 Modelo de Negocio 21

2.5.6 Resultados esperados 22

2.5.7 Prototipos desarrollados 23

2.5.8 Experimentos 29

III. Estimación de costos **33**

3.1 Presupuesto 33

IV. Conclusiones y recomendaciones **36**

4.1 Conclusiones 36

4.2 Recomendaciones 37

V. Referencias Bibliográficas **39**

VI. Anexos **41**

6.1 Anexo 1 - Encuestas 41

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Resumen de presupuesto por partidas. 37
Tabla 2 Detalle por partida: 01. Obras preliminares 38
Tabla 3 Detalle por partida: 02. Demoliciones y acondicionamiento 39
Tabla 4 Detalle por partida: 03. Tabiquería, Muros y Cielos 40
Tabla 5 Detalle por partida: 04. Pisos, zócalos y acabados 41
Tabla 6 Detalle por partida: 05. Carpintería y mobiliario fijo 42
Tabla 7 Detalle por partida: 06. Vidrios, aluminio y barandas 43
Tabla 8 Detalle por partida: 07. Instalaciones eléctricas e iluminación 44
Tabla 9 Detalle por partida: 08. Instalaciones sanitarias y equipamiento húmedo 45
Tabla 10 Detalle por partida: 09. Climatización y ventilación 45
Tabla 11 Detalle por partida: 10. Terraza, jardinería y equipamiento exterior 46
Tabla 12 Detalle por partida: 11. Mobiliario suelto y equipamiento 47
Tabla 13 Detalle por partida: 12. Seguridad, señalética y cierre 48

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Herramienta Árbol de problemas 5
Figura 2 Herramienta Mapa de actores 6
Figura 3 Herramienta Arquetipo de usuario 16
Figura 4 Herramienta Mapa de empatía 16
Figura 5 Herramienta Tablero de propuesta de valor 20
Figura 6 Programa arquitectónico Centro Fénix 22
Figura 7 Herramienta Tablero de modelo de negocio 24
Figura 8 Boceto de la fachada Edificio Tacna-Nazarenas 27
Figura 9 Boceto de propuesta de sala común 27
Figura 10 Plano de distribución del sótano 28
Figura 11 Plano de distribución del primer piso 28
Figura 12 Plano de distribución del segundo piso 29
Figura 13 Plano de distribución del tercer piso 29
Figura 14 Plano de distribución del cuarto, quinto y sexto piso (planta típica) 30
Figura 15 Plano de distribución del séptimo piso terraza 30
Figura 16 Renders de espacios sociales 31
Figura 17 Renders de espacios privados 32
Figura 18 Herramienta checklist de prototipado 33
Figura 19 Herramienta Tablero UX 36

I. Información general

1.1 Título del Proyecto de Innovación

Centro Fénix: Diseño de un complejo de vivienda productiva y centro de soporte social en el Edificio Tacna Nazarena para la erradicación progresiva del trabajo infantil informal en el Centro Histórico de Lima

1.2 Resumen del Proyecto de Innovación

El proyecto de innovación Centro Fénix: Diseño de un complejo de vivienda productiva y centro de soporte social en el Edificio Tacna–Nazarenas para la erradicación progresiva del trabajo infantil informal en el Centro Histórico de Lima se plantea en el contexto del área estratégica de desarrollo prioritario de Salud y bienestar social y la actividad económica de Salud humana y asistencia social, y busca resolver la exposición de niños, niñas y adolescentes al trabajo infantil informal como consecuencia de la falta de vivienda digna, espacios productivos seguros y soporte social integral entre las familias vulnerables del comercio informal del Centro Histórico de Lima, teniendo como población beneficiaria a las familias en situación de vulnerabilidad socioeconómica vinculadas al comercio informal del entorno del Edificio Tacna–Nazarenas, con especial atención a los niños, niñas y adolescentes en situación de trabajo infantil.

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 y canvas de modelo de negocio para 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 Centro Fénix, se trata de un complejo arquitectónico de uso mixto que reconvierte el Edificio Tacna–Nazarenas en un ecosistema de oportunidades, integrando vivienda temporal productiva, talleres de capacitación técnica y espacios de comercio formal, protección infantil (guardería y escuela de arte y refuerzo escolar) y servicios sociales (atención psicológica, legal y de salud), y una terraza con patio central para la feria de emprendimiento dominical. Desde el triple balance, genera ingresos formales para las familias (económico), protege a la

infancia y fortalece el tejido comunitario (social), y reutiliza de forma adaptativa el patrimonio edificado aplicando estrategias bioclimáticas y gestión circular de residuos (ambiental).

Para la experimentación se diseñaron prototipos en dos niveles de fidelidad: un sketch de la fachada y el espacio interior, y un prototipo de alta definición con planimetría y renders 3D, para validar la pertinencia y funcionalidad del diseño arquitectónico. Se realizó una revisión crítica sostenida con el docente especialista del curso Taller de Diseño y Sostenibilidad, y se llevaron a cabo entrevistas presenciales a cuatro personas en situación de trabajo callejero en el Centro Histórico (Leonel, 11; José, 8; Camila, 16; y Carla, 25). Como resultado, el 100% de los entrevistados (4 de 4) valoró positivamente la iniciativa y expresó disposición a participar de sus actividades, validando la pertinencia del concepto directamente con representantes del usuario objetivo.

Se concluye que la solución propuesta articula vivienda, producción y soporte social para incidir en las causas estructurales del trabajo infantil informal en el Centro Histórico de Lima, y se recomienda ampliar la validación con adultos de mayor trayectoria informal y entidades como INFANT Perú y el MIMP, realizar un levantamiento arquitectónico in situ del edificio, explorar mecanismos de cooperación internacional (JICA, BID) y establecer un sistema de seguimiento de indicadores de impacto social para su futura implementación.

1.3 Contextualización del Proyecto de Innovación

Este proyecto propone el diseño de un complejo de vivienda productiva y un centro de soporte social en el Edificio Tacna–Nazarenas, situado en el Centro Histórico de Lima, con el objetivo de contribuir a la erradicación progresiva del trabajo infantil informal en la zona.

La propuesta se fundamenta en la identificación de problemáticas urbanas, arquitectónicas y sociales presentes en el edificio y su entorno inmediato, como el deterioro físico de la infraestructura, la falta de condiciones adecuadas de habitabilidad, la desorganización del comercio informal y la presencia de niños y familias en situación de vulnerabilidad asociadas a dinámicas laborales precarias.

Ante este contexto, el proyecto adopta un enfoque integral que trasciende la intervención física, incorporando estrategias espaciales, sociales y productivas orientadas a mejorar la calidad de vida de los usuarios. El concepto de “Fénix”, entendido como símbolo de

transformación y regeneración, fundamenta la recuperación del edificio como un espacio que promueve el renacimiento urbano, social y económico del área.

El diseño integra diversos programas dentro de una misma estructura, incluyendo áreas de comercio formal ordenado, espacios de formación y capacitación, talleres productivos, servicios de atención social y de salud, así como unidades de vivienda temporal para familias. Esta combinación genera oportunidades de desarrollo económico digno para los adultos y, simultáneamente, establece condiciones de protección, educación y acompañamiento para niños y adolescentes.

El proyecto también incorpora criterios de sostenibilidad ambiental, eficiencia energética y revalorización del patrimonio arquitectónico, optimizando el uso del espacio, mejorando las condiciones de iluminación y ventilación, y promoviendo el empleo de materiales certificados.

En conjunto, la propuesta tiene como objetivo transformar el edificio en un ecosistema urbano inclusivo, capaz de articular vivienda, producción y soporte social, y de abordar de manera directa las causas estructurales del trabajo infantil informal, generando un modelo replicable de intervención en contextos similares.

II. Descripción de la innovación

2.1 Planteamiento del Problema

En el Centro Histórico de Lima, específicamente en el entorno del Edificio Tacna–Nazarenas, se evidencia una problemática compleja caracterizada por la coexistencia del comercio informal, el deterioro de la infraestructura y la presencia de trabajo infantil informal. El edificio presenta condiciones deficientes de habitabilidad, como hacinamiento, falta de ventilación e iluminación, y desorganización funcional, lo que propicia un entorno inseguro y precario donde las familias desarrollan actividades económicas de subsistencia involucrando a menores de edad.

Esta problemática no es un caso aislado: según la Encuesta Nacional de Hogares (ENAHO-INEI, 2022), aproximadamente 760 mil niños y adolescentes de 5 a 17 años se encontraban en situación de trabajo infantil a nivel nacional (9,8% de esa población), y estudios especializados señalan que en las ciudades el 17% de los menores trabaja en las calles, en empleos informales o en negocios familiares (CISEPA-PUCP, 2024), lo que evidencia la magnitud y vigencia del problema en el contexto local.

Esta situación responde a diversas causas estructurales, entre las que destacan la falta de espacios adecuados para el comercio formal, el déficit de vivienda digna, la ausencia de equipamiento social y educativo accesible, el deterioro del patrimonio edificado y las condiciones socioeconómicas vulnerables de las familias. La ausencia de un enfoque integral que articule vivienda, producción y apoyo social agrava la problemática.

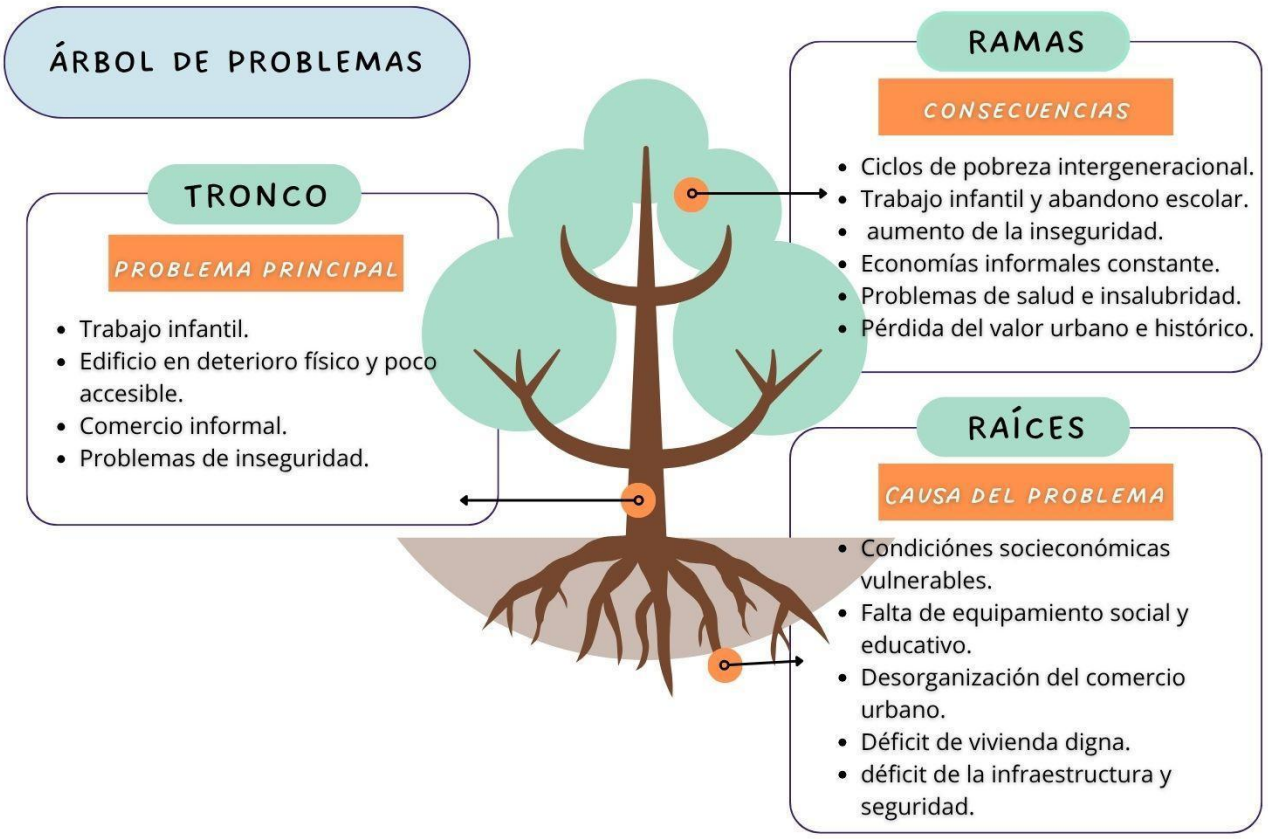
Como consecuencia, se generan efectos adversos como la perpetuación del trabajo infantil, la limitación del acceso a la educación, la reproducción de ciclos de pobreza, el deterioro de la calidad de vida, la consolidación de economías informales y la degradación del entorno urbano y patrimonial.

Asimismo, la problemática impacta directamente en diversos Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS): el ODS 1 (Fin de la pobreza), ya que el trabajo infantil informal perpetúa los ciclos de pobreza intergeneracional en las familias vulnerables del entorno; el ODS 3 (Salud y bienestar), pues las condiciones de hacinamiento e inseguridad exponen a los niños a riesgos físicos y psicológicos; el ODS 4 (Educación de calidad), debido a que la participación de menores en el trabajo callejero deriva frecuentemente en el abandono escolar; el ODS 8 (Trabajo decente y crecimiento económico), porque las familias carecen de espacios y condiciones para acceder a un empleo formal y digno; el ODS 10 (Reducción de las desigualdades), en tanto la problemática refleja la exclusión socioeconómica de estas familias respecto al resto de la ciudad; y el ODS 11 (Ciudades y comunidades sostenibles), ya que el deterioro del patrimonio edificado y la desorganización urbana comprometen la habitabilidad y sostenibilidad del entorno. Esto evidencia la necesidad de una intervención integral que aborde simultáneamente las dimensiones sociales, económicas, urbanas y ambientales.

En resumen, se ha usado el Árbol de problemas para mostrar el problema, sus causas y sus consecuencias tal como puede verse en la Figura 1.

Figura 1

Herramienta Árbol de problemas



Nota. Elaboración propia, basado en la metodología Toulouse Thinking

2.2 Población beneficiaria

- La población beneficiada está conformada por usuarios directos e indirectos vinculados al entorno del Edificio Tacna–Nazarenas, en el Centro Histórico de Lima.

1. Actores centrales

- Niños trabajadores informales, que son los protagonistas de esta problemática y serían los principales beneficiarios, con un espacio seguro donde puedan desarrollarse de forma saludable en todos los ámbitos necesarios.

2. Actores directos

- Familias en situación de vulnerabilidad socioeconómica, especialmente aquellas vinculadas al comercio informal, podrán acceder a vivienda temporal digna y a oportunidades de desarrollo productivo.
- Trabajadores informales del entorno que se beneficiarán de espacios organizados para el comercio y la capacitación para la formalización.

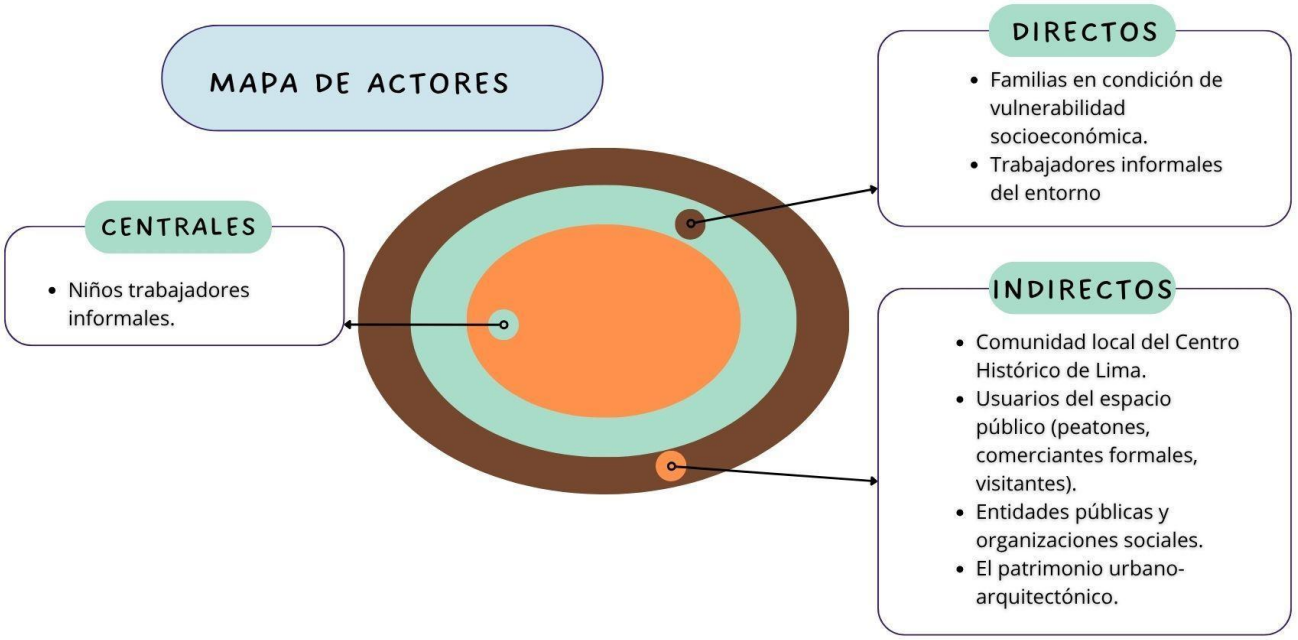
3. Actores indirectos

- Comunidad local del Centro Histórico de Lima, al mejorar las condiciones de seguridad, el orden urbano y la calidad del entorno.
- Usuarios del espacio público (peatones, comerciantes formales y visitantes) que experimentarán un entorno más seguro, accesible y organizado.
- Entidades públicas y organizaciones sociales, que podrán articular programas de intervención social en un espacio diseñado para tal fin.
- El patrimonio urbano-arquitectónico, al ser recuperado y revalorizado, contribuye a la sostenibilidad del centro histórico.

Tal como se muestra en la Figura 2.

Figura 2

Herramienta Mapa de actores



Nota. Elaboración propia, basado en la metodología Toulouse Thinking

2.3 Objetivo(s) del proyecto

Objetivo general

Diseñar un complejo de vivienda productiva y centro de soporte social en el Edificio Tacna–Nazarenas, ubicado en el Centro Histórico de Lima, que contribuya a la erradicación progresiva del trabajo infantil informal, mediante la integración de estrategias espaciales, sociales y productivas que mejoren la calidad de vida de las familias en situación de vulnerabilidad, durante 2027 y 2028.

Objetivos específicos

- Analizar las dinámicas del comercio informal y su relación con las condiciones de vivienda y de uso del espacio, a fin de comprender su impacto en la estructura familiar y en la participación de menores en actividades laborales, durante el primer mes de la investigación.
- Definir, en el primer trimestre de la investigación, criterios de diseño integral que articulen vivienda, espacios productivos y servicios de apoyo social, orientados a mejorar las condiciones de habitabilidad y a reducir la exposición de menores al trabajo informal.
- Incorporar espacios de atención social, educativa y de cuidado infantil, que promuevan el desarrollo integral de niños y adolescentes y faciliten su desvinculación de actividades laborales, en el primer semestre de la implementación.
- Aplicar estrategias de sostenibilidad y eficiencia ambiental, optimizando el uso de recursos, mejorando las condiciones de confort y contribuyendo a la revalorización del patrimonio edificado, durante el segundo semestre de la implementación.
- Evaluar el impacto potencial del proyecto como modelo replicable de intervención en contextos urbanos con problemáticas similares durante el año siguiente a su implementación.

2.4 Marco referencial

Antecedentes de la innovación

El abordaje del trabajo infantil, la vulnerabilidad socioeconómica y las condiciones precarias de habitabilidad ha sido abordado desde distintos enfoques, tanto en el ámbito arquitectónico como en el social y el educativo. Sin embargo, estos esfuerzos suelen desarrollarse de manera fragmentada, sin lograr una integración efectiva entre las dimensiones habitacionales, productivas y sociales.

En el ámbito arquitectónico, el proyecto Quinta Monroy Housing, desarrollado por Elemental en Chile, propone un modelo innovador de vivienda progresiva que permite a las familias ampliar sus unidades habitacionales con el tiempo. Este enfoque reconoce las dinámicas reales de crecimiento informal y evita el desplazamiento de las poblaciones hacia la periferia, lo que constituye un avance significativo en materia de acceso a una vivienda digna. No obstante, su alcance se limita principalmente a la dimensión habitacional, sin incorporar estrategias vinculadas a la generación de ingresos, al acompañamiento social o a la atención de problemáticas específicas como el trabajo infantil, lo que restringe su impacto en la transformación estructural de la vulnerabilidad.

De manera complementaria, el proyecto Via Verde Housing Development en Estados Unidos introduce un enfoque de vivienda social sostenible que integra criterios ambientales, espacios comunitarios y estrategias de bienestar. Este desarrollo mejora significativamente la calidad de vida de sus usuarios mediante la incorporación de áreas verdes, la eficiencia energética y espacios de interacción social. Sin embargo, a pesar de su carácter integral en términos ambientales y comunitarios, mantiene un enfoque predominantemente residencial, con una articulación limitada de programas productivos o de mecanismos concretos de inserción económica, lo que reduce su capacidad para incidir en las causas económicas que sostienen la informalidad y el trabajo infantil.

Por otro lado, en el contexto peruano, iniciativas como INFANT Perú evidencian un abordaje centrado en las dimensiones social y educativa del problema. Esta organización trabaja desde 1999 en la formación, el acompañamiento y el fortalecimiento de niñas, niños y adolescentes trabajadores, promoviendo su participación activa, el acceso a la educación y el ejercicio de sus derechos. Su enfoque se basa en el reconocimiento de los menores como sujetos sociales capaces de generar cambio, y en la incorporación de metodologías participativas y comunitarias orientadas a transformar las condiciones de exclusión.

Si bien este tipo de iniciativas representa un avance significativo en la atención del problema desde una perspectiva social, presenta limitaciones en su capacidad de incidir en las condiciones físicas del entorno, como la vivienda, el espacio urbano o las dinámicas productivas informales que sostienen el trabajo infantil. Es decir, actúan sobre las consecuencias del problema, pero con menor incidencia en sus dimensiones espacial y económica.

En conjunto, estos antecedentes evidencian que, aunque existen propuestas relevantes desde distintas disciplinas, persiste un vacío en la formulación de soluciones integrales que articulen vivienda, producción y soporte social en un mismo sistema. La ausencia de esta integración limita la capacidad de intervención ante problemáticas complejas, como el trabajo infantil informal en contextos urbanos consolidados, donde las condiciones espaciales, económicas y sociales están profundamente interrelacionadas. Esta brecha constituye el punto de partida para el desarrollo de propuestas innovadoras que superen enfoques fragmentados y aborden el problema desde una perspectiva multidimensional.

Consideraciones teóricas

A continuación, se presentan los principales conceptos teóricos que fundamentan el desarrollo del proyecto, articulados con autores y corrientes relevantes en arquitectura, urbanismo y desarrollo social:

- Vivienda productiva: Se refiere a la integración de actividades económicas en el espacio doméstico, lo que permite a las familias generar ingresos desde su lugar de residencia. Este concepto ha sido desarrollado en contextos latinoamericanos como respuesta a economías informales, y se vincula con enfoques de producción social del hábitat (Enrique Ortiz Flores) y con estrategias de vivienda incremental propuestas por Alejandro Aravena. La vivienda deja de ser únicamente un espacio de habitar para convertirse en una unidad económica activa.
- Uso mixto: corresponde a la coexistencia de funciones diversas —residenciales, comerciales, educativas y de servicios— dentro de un mismo edificio o de un mismo conjunto urbano. Este enfoque se relaciona con los planteamientos de Jane Jacobs, quien defendía la diversidad de usos como base de la vitalidad urbana, así como con los principios del Nuevo Urbanismo, que promueven ciudades compactas, caminables y socialmente activas.
- Arquitectura como agente de transformación social: entendida como la capacidad del diseño arquitectónico de incidir en problemáticas sociales, de generar oportunidades de desarrollo y de mejorar la calidad de vida. Este enfoque se vincula con el urbanismo social, desarrollado en ciudades latinoamericanas como Medellín, y con la obra de Alejandro Aravena, quien plantea la arquitectura como una herramienta para enfrentar las desigualdades estructurales.

- Trabajo infantil informal: se define como la participación de niños, niñas y adolescentes en actividades económicas no reguladas que afectan su desarrollo integral. Según la Organización Internacional del Trabajo (OIT), este fenómeno está asociado a condiciones de pobreza, exclusión social y falta de acceso a la educación, lo que constituye una problemática estructural que requiere intervenciones multisectoriales.
- Sostenibilidad urbana: concepto que implica el equilibrio entre las dimensiones ambiental, social y económica en el desarrollo de las ciudades. Se basa en marcos globales, como los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Organización de las Naciones Unidas, en particular el ODS 11 (Ciudades y comunidades sostenibles). En arquitectura, se traduce en estrategias de eficiencia energética, uso responsable de los recursos y diseño bioclimático.
- Inclusión social: Se refiere al proceso de garantizar el acceso equitativo a oportunidades, servicios y espacios urbanos para las poblaciones en situación de vulnerabilidad. Este concepto se vincula con el enfoque del derecho a la ciudad, desarrollado por Henri Lefebvre, que plantea la necesidad de que todos los ciudadanos participen en y se beneficien de la vida urbana.
- Producción social del hábitat: corriente teórica que reconoce a los propios habitantes como actores activos en la construcción de su entorno, especialmente en contextos de informalidad. Promovida por autores como Enrique Ortiz Flores, esta perspectiva plantea procesos participativos y progresivos en la generación de vivienda y de ciudad, en contraposición a modelos tradicionales centralizados.
- Regeneración urbana: proceso de intervención en áreas urbanas deterioradas con el objetivo de mejorar sus condiciones físicas, sociales y económicas. Este concepto se relaciona con estrategias contemporáneas de recuperación de centros históricos y de reutilización de edificaciones existentes, integrando nuevas funciones sin perder su valor patrimonial.

Estos conceptos permiten sustentar el proyecto desde una perspectiva integral, entendiendo la arquitectura no solo como una respuesta formal, sino también como un sistema capaz de articular vivienda, producción y soporte social. La integración de estas nociones orienta el desarrollo del “Centro Fénix” hacia una propuesta que busca incidir en las

causas estructurales de la vulnerabilidad urbana, desde un enfoque sostenible, inclusivo y contextual.

Casos o experiencias previas en el país y el mundo.

Referencias nacionales

1. Centro Comunitario 10 de Julio.

El proyecto, ubicado en el Asentamiento Humano José Carlos Mariátegui, San Juan de Lurigancho, es diseñado por la organización Habitable. Este proyecto es una intervención de arquitectura participativa. Nace para potenciar y formalizar el trabajo de las madres, que abastecían de alimentos a más de 60 familias en situación de extrema pobreza.

El programa engloba una cocina común, áreas de reunión, un taller de formación, servicios de higiene y un huerto, todos ellos elaborados con materiales de la región y con el apoyo de la comunidad en la mano de obra.

La referencia para el Centro Fénix es directa, ya que se desarrolla bajo la premisa de que la mejora del hábitat (vivienda y entorno) es inseparable del fortalecimiento del tejido social y de la generación de oportunidades asociadas a lo económico.

El caso demuestra que la arquitectura puede enlazar un sistema de soporte (alimentación, cuidado, formación) que permite a los padres obtener ingresos dignos mientras se avala la protección y desarrollo de los niños y adolescentes, replicando el modelo de vivienda productiva y centro de soporte, en un contexto de vulnerabilidad urbana alta.

2. Complejo urbano de recuperación familiar: Reconversión del Puericultorio Pérez Araníbar.

Este proyecto, desarrollado por la Pontificia Universidad Católica del Perú, presenta la reconversión del Puericultorio Pérez Araníbar, un equipamiento patrimonial de gran escala en Lima, en un complejo urbano orientado al restablecimiento de la conexión familiar.

Su aporte más relevante radica en la crítica al modelo de institucionalización de niños y adolescentes y, en su lugar, en la formulación de un sistema de vivienda unifamiliar agrupada que impulsa la convivencia y el desarrollo de la autonomía económica mediante el trabajo comunitario y doméstico.

La importancia de esta referencia para el Centro Fénix es doble.

Primero, demuestra la viabilidad de intervenir en infraestructura existente a gran escala en Lima para solucionar problemáticas sociales complejas mediante el cambio de su programa de uso.

Segundo , introduce el concepto de la vivienda como un espacio productivo y de corresponsabilidad, un principio fundamental para abordar las causas estructurales del trabajo infantil, al dignificar el hogar y generar dinámicas económicas estables en el propio lugar de residencia.

Referencias internacionales

1. Bloque urbano de Fontainas

El proyecto Fontainas se configura como una intervención urbana de carácter estratégico que propone la reconfiguración de un tejido consolidado mediante la integración de usos mixtos, incorporando vivienda, comercio, equipamientos y espacio público en una misma operación arquitectónica. Su principal aporte radica en la capacidad de densificar y diversificar el programa urbano, promoviendo la activación del entorno y la optimización del suelo en un contexto central.

Desde una perspectiva proyectual, el caso evidencia el potencial de la hibridación funcional como herramienta para revitalizar áreas urbanas, generando dinámicas de uso continuo y favoreciendo la interacción entre distintas actividades. Asimismo, su enfoque contribuye a la consolidación de un modelo de ciudad más compacta y eficiente.

No obstante, si bien el proyecto resulta sólido en términos urbanos y espaciales, presenta limitaciones en su abordaje de problemáticas sociales específicas. La propuesta no profundiza en las condiciones de vulnerabilidad estructural ni en las dinámicas informales presentes en muchos contextos urbanos, lo que limita su alcance como herramienta directa de transformación social. En este sentido, su enfoque prioriza la organización del espacio y la diversidad programática, pero no aborda explícitamente la dimensión socioeconómica de los usuarios.

En relación con el “Centro Fénix”, Fontainas aporta principalmente la lógica de integración programática y uso mixto, que resulta fundamental para articular vivienda, producción y soporte social dentro de un mismo sistema. Sin embargo, el proyecto Fénix amplía este enfoque al incorporar una dimensión social más profunda, orientada a intervenir directamente en problemáticas como el trabajo infantil informal.

2. Centro de Cultura Max Feffer

El Centro de Cultura Max Feffer se plantea como un equipamiento orientado al fortalecimiento del tejido social a través de la educación, la cultura y la sostenibilidad, en un contexto de oferta limitada de oportunidades. A diferencia de intervenciones centradas exclusivamente en la forma o en el programa, este proyecto posiciona a la arquitectura como un agente activo en los procesos de desarrollo comunitario, generando espacios de encuentro, formación y participación.

Su principal fortaleza radica en la capacidad de activar el capital social, promoviendo la inclusión y el acceso a actividades educativas y culturales que inciden directamente en la calidad de vida de la población. Asimismo, destaca la incorporación de criterios de sostenibilidad ambiental, evidenciada por el uso de materiales renovables y de estrategias pasivas, lo que refuerza su carácter integral.

Sin embargo, su condición de equipamiento limita su incidencia sobre las estructuras económicas y habitacionales que determinan la vulnerabilidad de los usuarios. Al no incorporar componentes de vivienda ni sistemas productivos permanentes, su impacto se concentra en las dimensiones formativa y cultural, dejando fuera aspectos clave relacionados con la estabilidad económica y las condiciones de habitabilidad.

En relación con el “Centro Fénix”, este referente aporta la comprensión de la arquitectura como plataforma de transformación social, especialmente en términos de educación, acompañamiento y desarrollo comunitario. No obstante, el proyecto Fénix propone ampliar este enfoque al integrar, además del componente social, una estructura habitacional y productiva que permita incidir de manera más directa en las causas estructurales de la vulnerabilidad y del trabajo infantil informal.

Un aspecto relevante del Centro de Cultura Max Feffer es su certificación LEED de nivel Gold, lo que lo posiciona como referente en el desarrollo de la arquitectura sostenible aplicada a equipamientos sociales en Latinoamérica. El proyecto incorpora estrategias pasivas de diseño, optimización del uso de recursos, eficiencia energética y el empleo de materiales renovables como el bambú, lo que evidencia una aproximación integral hacia la sostenibilidad ambiental. Esta condición resulta especialmente significativa para el desarrollo del “Centro Fénix”, en tanto establece un precedente sobre cómo es posible articular el impacto social y la responsabilidad ambiental dentro de una misma propuesta arquitectónica, consolidando la sostenibilidad como un eje transversal del proyecto.

En conjunto, los referentes analizados permiten establecer una base conceptual sólida para el desarrollo del "Centro Fénix", al evidenciar distintas aproximaciones a la relación entre arquitectura, ciudad y sociedad. Mientras el proyecto Fontainas aporta una lógica de integración programática y de reconfiguración urbana, el Centro Max Feffer introduce el valor de la arquitectura como catalizador de procesos sociales y ambientales. No obstante, ambos presentan alcances parciales frente a la complejidad del problema abordado, lo que posiciona al "Centro Fénix" como una propuesta que busca integrar y ampliar estas aproximaciones mediante un enfoque multidimensional que articula vivienda productiva, soporte social y sostenibilidad, orientado a incidir de manera directa en las causas estructurales de la vulnerabilidad y del trabajo infantil informal.

2.5 Proceso creativo y experimentos

2.5.1 Información sobre el usuario(s)

La observación directa realizada en el entorno del Edificio Tacna–Nazarenas y sus alrededores en el Centro Histórico de Lima permitió identificar con claridad al usuario principal del proyecto. Durante el trabajo de campo se registró la presencia recurrente de niños vendiendo caramelos y pequeños artículos en la vía pública, así como madres acompañadas de sus hijos mientras ejercían el comercio informal. También se observaron adultos mayores en situación de precariedad económica dedicados a la venta de mercancías de bajo valor. En todos los casos se identificó un denominador común: familias en situación de vulnerabilidad socioeconómica cuya subsistencia depende del comercio informal en la zona.

Se pudo constatar que varias de estas familias se desplazan diariamente desde distritos distantes, como San Juan de Lurigancho, para comerciar en el centro de Lima, lo que implica jornadas extenuantes y costos de transporte que reducen aún más sus márgenes de ingreso. Otras familias residen en la propia zona o en sus inmediaciones, pero en condiciones de hacinamiento que les impiden dejar a sus hijos pequeños solos en el hogar, por lo que optan por llevarlos consigo durante sus actividades laborales. En varios casos se observó cómo los menores se dispersaban para vender de forma autónoma y se reunían con sus familiares en puntos determinados del recorrido, evidenciando una dinámica de trabajo familiar informal naturalizada por las propias familias como estrategia de supervivencia. Estas situaciones ponen de manifiesto que la participación de niños y adolescentes en el trabajo callejero no

responde a una decisión aislada, sino a la ausencia de condiciones económicas y espaciales que permitan a los adultos del hogar generar ingresos dignos sin recurrir a la fuerza laboral de sus hijos.

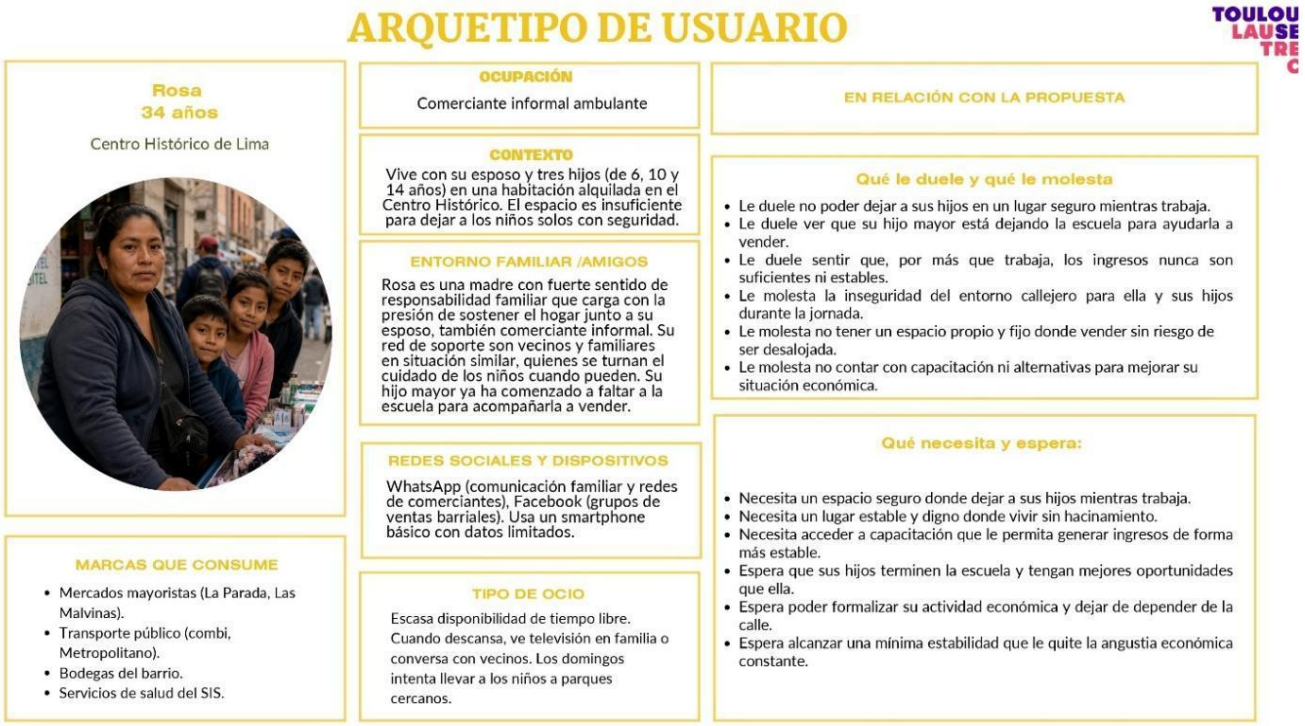
Asimismo, se pudo observar que la trayectoria de varios de estos niños es progresiva: comienzan acompañando a sus padres, luego asumen roles de venta autónoma y, en muchos casos, terminan abandonando la escuela para integrarse de forma definitiva al circuito del comercio informal. Este patrón reproduce las condiciones de vulnerabilidad de generación en generación, dificultando cualquier posibilidad de movilidad social. A partir de estos hallazgos se definió el arquetipo de usuario central del proyecto: la familia vulnerable del Centro Histórico de Lima que depende del comercio informal como única fuente de subsistencia, cuya composición incluye al menos un adulto responsable y menores de edad que participan activa o pasivamente en las dinámicas laborales de la familia.

A partir del análisis del arquetipo de usuario y del mapa de empatía, se identificaron los siguientes *insights* relevantes: (a) las familias no perciben el trabajo infantil como un problema en sí mismo, sino como una consecuencia inevitable de no contar con alternativas económicas ni espacios de cuidado seguros para sus hijos; (b) el hogar precario no es solamente un problema habitacional, sino una barrera que impide la generación de ingresos formales y el desarrollo integral de los menores; y (c) la ausencia de capacitación y de redes de soporte social perpetua la informalidad y limita la capacidad de las familias para salir del ciclo de pobreza. El *insight* clave seleccionado, que sirve de base para el desarrollo de la propuesta, es el siguiente: las familias vulnerables del Centro Histórico dependen del comercio informal para sobrevivir, lo que expone a niños y adolescentes al trabajo infantil debido a la falta de vivienda digna, espacios productivos seguros y soporte social integral.

Ambas herramientas mencionadas (Arquetipo de usuario y Mapa de empatía) se muestran a continuación en la Figura 3 y Figura 4, respectivamente.

Figura 3

Herramienta Arquetipo de usuario



Nota. Elaboración propia, basado en la metodología Toulouse Thinking

Figura 4

Herramienta Mapa de empatía



Nota. Elaboración propia, basado en la metodología Toulouse Thinking

2.5.2 Información sobre el Mercado

El Perú presenta una de las tasas de informalidad laboral más elevadas de la región: según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI, 2023), el sector informal concentra más de la mitad del empleo total de la economía nacional, con una participación del 56,5% en el año 2023. En este contexto, el Centro Histórico de Lima se configura como uno de los epicentros del comercio informal en Lima Metropolitana, donde la falta de espacios productivos formales y de vivienda digna perpetúa la dependencia de las familias en situación de vulnerabilidad respecto al comercio callejero. En este contexto, la oportunidad de mercado del Centro Fénix se sustenta en la ausencia de una propuesta que integre, dentro de una misma infraestructura, vivienda digna, espacios productivos y servicios de protección social para familias vinculadas al comercio informal. Los programas existentes abordan estas dimensiones de manera fragmentada: por un lado, los proyectos de vivienda social no contemplan componentes productivos ni de acompañamiento familiar; por otro, las iniciativas de formalización laboral no resuelven el problema habitacional ni proveen alternativas de cuidado infantil. Esta brecha multidimensional constituye la principal oportunidad que el Centro Fénix busca atender.

Respecto al análisis de competencia, se identifican como competidores directos el Programa Techo Propio del Fondo MiVivienda, que ofrece subsidios habitacionales sin integración productiva; el programa Impulsa Perú del Ministerio de Trabajo, orientado a la capacitación laboral sin componente residencial; y los albergues y centros de atención del Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables (MIMP), que brindan soporte social puntual sin inserción económica sostenida. Como competidores indirectos se identifican las organizaciones no gubernamentales que operan en el Centro Histórico (como INFANT Perú), los mercados informales organizados que ofrecen cierto orden sin condiciones dignas de habitabilidad, y las redes de soporte comunitario informal que suplen parcialmente la ausencia de servicios formales. Frente a estas alternativas, el Centro Fénix se diferencia al ser la única propuesta que articula las tres dimensiones —vivienda, producción y soporte social— en un mismo ecosistema espacial.

Entre las principales barreras de entrada se identifican tres categorías. En el plano legal y regulatorio, la intervención en un inmueble del Centro Histórico implica restricciones patrimoniales y la necesidad de contar con autorizaciones del Ministerio de Cultura y la

Municipalidad Metropolitana de Lima; esta barrera se mitiga mediante el trabajo articulado con dichas entidades desde las fases tempranas del proyecto. En el plano social y cultural, puede existir resistencia inicial de las familias beneficiarias frente a un modelo institucional que implica cambios en sus rutinas y modos de organización; esta barrera se abordará a través de procesos participativos de diseño y de acompañamiento social durante la implementación. En el plano económico, la inversión inicial requerida para la habilitación del complejo es elevada y dependerá de financiamiento público y de cooperación internacional; la sostenibilidad a mediano plazo se proyecta a partir de los ingresos generados por el comercio formal interno y los servicios de capacitación.

En su fase inicial de operación, el Centro Fénix proyecta atender a aproximadamente 21 familias en situación de vulnerabilidad como residentes permanentes del complejo, distribuidas en 7 habitaciones triples en cada una de las plantas típicas (pisos 4, 5 y 6), lo que representa un alcance directo de entre 63 y 84 beneficiarios residentes. Adicionalmente, el programa contempla la generación de aproximadamente 20 a 40 oportunidades de empleo formal a través de los stands de comercio (ropa, accesorios, artesanías y comida), lo que amplía el impacto económico hacia otros actores del entorno. Los servicios de protección social y educativa —5 consultorios de salud y asesoría legal, 6 aulas para talleres de capacitación y refuerzo educativo, y el parque de recreación infantil— se proyectan como servicios de acceso abierto para beneficiarios tanto residentes como no residentes del Centro Histórico. Considerando que la demanda potencial de familias en situación de vulnerabilidad vinculadas al comercio informal del entorno es significativa (17% de menores trabajando en calles según datos urbanos), el modelo está diseñado para ser ampliable hacia ciclos posteriores, consolidándose como un prototipo escalable que podría replicarse en otros espacios patrimoniales del Centro Histórico u otras ciudades con dinámicas similares de informalidad.

El segmento objetivo del Centro Fénix está conformado por familias en situación de vulnerabilidad socioeconómica vinculadas al comercio informal del Centro Histórico de Lima, con presencia de menores de edad. Desde una perspectiva demográfica, se trata principalmente de adultos entre 25 y 50 años, con nivel educativo incompleto o básico, que habitan en condiciones de hacinamiento en el centro o en distritos periféricos. Psicográficamente, son personas con fuerte sentido de responsabilidad familiar, disposición al

trabajo y aspiraciones de estabilidad y movilidad social, aunque con escaso acceso a herramientas formales para lograrlo. Conductualmente, organizan su tiempo en torno a las dinámicas del comercio callejero y dependen de redes informales de soporte mutuo. En cuanto a la demanda potencial, según la Encuesta Nacional de Hogares (ENAHO) del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI, 2022), aproximadamente 760 mil niños y adolescentes de 5 a 17 años se encontraban en situación de trabajo infantil a nivel nacional, lo que representa el 9,8% de esa población. Esta problemática tiene una presencia significativa en el ámbito urbano: estudios especializados señalan que en las ciudades el 17% de los menores trabaja en las calles, en empleos informales o en negocios familiares (CISEPA-PUCP, 2024), lo que da cuenta de la magnitud del problema y del alcance potencial de la propuesta.

2.5.3 Concepto y Propuesta de Valor

El concepto del Centro Fénix surge del *insight* clave identificado durante la investigación: las familias vulnerables del Centro Histórico de Lima dependen del comercio informal para subsistir y esto expone a sus hijos al trabajo infantil, precisamente porque no existen condiciones de vivienda digna, espacios productivos seguros ni redes de soporte social que les permitan otra alternativa. Transformar este *insight* en una solución concreta implicó un proceso de conceptualización que partió de la pregunta "¿cómo podríamos generar soluciones que combinen vivienda digna, oportunidades económicas para adultos y espacios seguros para niños, evitando que las familias vulnerables del Centro Histórico de Lima dependan del trabajo infantil?". A partir de una etapa de divergencia en la que se generaron quince ideas, y de su evaluación mediante una matriz de diferenciación y relevancia, se seleccionó como idea ganadora la vivienda productiva con soporte social integral, complementada con un modelo de economía comunitaria autosostenible y con un centro integral educativo y recreativo infantil. El proceso de conceptualización, apoyado en la herramienta SCAMPER, permitió afinar los atributos del concepto hasta llegar a la denominación Centro Fénix: un complejo de vivienda productiva y soporte social integral que transforma un edificio patrimonial en un ecosistema de oportunidades, donde las familias vulnerables acceden a vivienda digna, capacitación, empleo y servicios de protección infantil, promoviendo la erradicación progresiva del trabajo infantil en el Centro Histórico de Lima.

La propuesta de valor del Centro Fénix se estructura en torno a tres ejes principales. El primero es la integración multidimensional: a diferencia de los programas tradicionales que abordan exclusivamente la vivienda o la asistencia social por separado, el Centro Fénix articula dentro de una misma infraestructura las dimensiones habitacional, productiva y de protección infantil, eliminando la fragmentación que debilita el impacto de las intervenciones convencionales. El segundo eje es la generación de autonomía económica: mediante talleres productivos, espacios de comercio formal, capacitación técnica y ferias de emprendimiento comunitario, el proyecto crea condiciones para que las familias desarrollen ingresos estables sin necesidad de involucrar a sus hijos en actividades laborales. El tercer eje es la protección y el desarrollo infantil: la guardería, la escuela de arte y refuerzo escolar, y los espacios recreativos seguros garantizan que los niños permanezcan en entornos propicios para su desarrollo integral mientras sus adultos trabajan dentro del propio complejo. En conjunto, estos tres ejes configuran una propuesta que no solo alivia las frustraciones inmediatas de las familias, sino que genera las condiciones estructurales para romper el ciclo intergeneracional de pobreza y trabajo infantil. A continuación la Figura 5.

Figura 5

Herramienta Tablero de propuesta de valor



Nota. Elaboración propia, basado en la metodología Toulouse Thinking

2.5.4 Diseño de producto/servicio

El Centro Fénix es un complejo de uso mixto de carácter presencial, de funcionamiento continuo, ubicado en el Edificio Tacna–Nazarenas del Centro Histórico de Lima. Su programa arquitectónico comprende cinco componentes principales articulados en una misma infraestructura. El primero es la zona residencial, compuesta por unidades de vivienda temporal con mobiliario desplegable y transformable que permite adaptarse al tamaño y composición de cada familia beneficiaria; estas unidades se ubican en los pisos superiores del edificio e incorporan criterios de ventilación natural, iluminación y eficiencia energética. El segundo es la zona productiva, conformada por talleres de capacitación técnica en oficios como costura, carpintería, reparación de electrodomésticos y cocina, así como por espacios de comercio formal arrendados a bajo costo para que las familias puedan formalizar sus actividades de venta. El tercero es la zona de protección infantil, que alberga una guardería para niños en edad preescolar y una escuela de arte, música y refuerzo escolar para niños y adolescentes, cuyos horarios se coordinan con las actividades productivas de los adultos. El cuarto componente es la zona de servicios sociales, donde se prestan atención psicológica, orientación legal, servicios básicos de salud y nutrición. El quinto es el patio central multifuncional, diseñado para albergar la feria de emprendimiento dominical y actividades comunitarias que fortalecen la cohesión del grupo.

La experiencia de uso se articula en tres momentos. El acceso al complejo se realiza mediante un proceso de selección coordinado con entidades municipales y sociales, tras el cual las familias son admitidas como residentes temporales y reciben una guía de orientación sobre los servicios disponibles. Durante su estancia, los adultos pueden acceder libremente a los talleres productivos, a los espacios de comercio interno y a los servicios sociales, mientras que los niños asisten a las actividades educativas y recreativas en horarios complementarios. La salida del programa se produce de manera progresiva, una vez que la familia ha alcanzado un nivel de estabilidad económica que le permite habitar fuera del complejo sin recurrir al trabajo infantil, garantizando una transición acompañada hacia la autonomía.

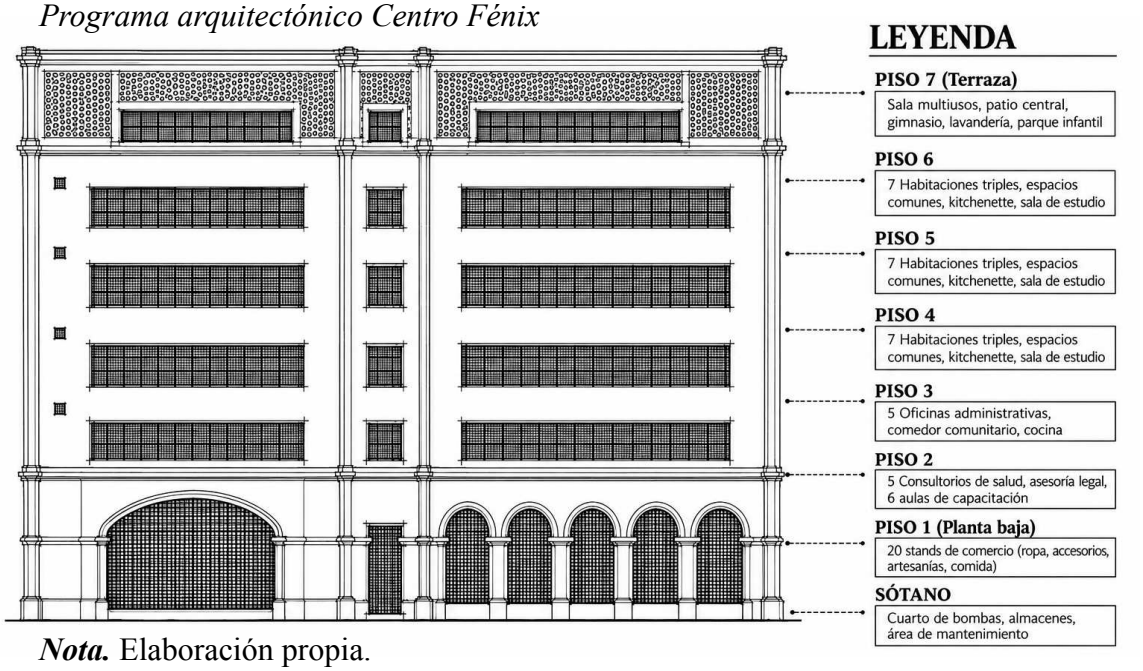
Desde la perspectiva del triple balance, el impacto económico del proyecto se traduce en la generación de ingresos formales para las familias beneficiarias a través de los talleres productivos y los espacios comerciales, así como en la reducción de los costos que el Estado destina a la atención de las consecuencias del trabajo infantil en ámbitos como la salud y la

educación. El impacto social se manifiesta en la protección efectiva de los niños frente al trabajo informal, el fortalecimiento del vínculo familiar, la inclusión de las familias en circuitos económicos formales y la recuperación del tejido comunitario en un sector históricamente degradado. El impacto ambiental, por su parte, se expresa en la reutilización adaptativa del patrimonio edificado existente —evitando nuevas construcciones y la consiguiente generación de residuos—, en la incorporación de estrategias bioclimáticas pasivas, en el uso de materiales con certificación sostenible y en los talleres de economía circular orientados a la reparación y el reacondicionamiento de bienes, que reducen la generación de residuos sólidos en el entorno inmediato.

La propuesta de Centro Fénix se materializa a través de un programa arquitectónico integrado que articula las tres dimensiones fundamentales —vivienda, producción y soporte social— en un mismo edificio patrimonial. La siguiente elevación arquitectónica muestra la distribución funcional de cada nivel, donde cada espacio ha sido diseñado considerando las necesidades específicas de las familias beneficiarias y la operatividad del complejo. Desde la planta baja dedicada al comercio formal hasta los pisos residenciales con espacios comunes, pasando por las áreas de capacitación, salud y servicios administrativos, el diseño responde a la lógica de un ecosistema donde la vivienda, el trabajo y el cuidado infantil conviven de forma coordinada y accesible, como se evidencia en la Figura 6, a continuación.

Figura 6

Programa arquitectónico Centro Fénix



Nota. Elaboración propia.

2.5.5 Modelo de Negocio

El modelo de negocio del Centro Fénix se sustenta en un esquema de ingresos mixto, en el que el financiamiento público y de cooperación internacional coexisten de manera simultánea y permanente con los ingresos generados por las propias actividades comerciales internas del complejo. Esta combinación responde al carácter social de la propuesta: dado que las familias beneficiarias acceden a tarifas reducidas y subsidiadas, no resulta realista ni deseable proyectar una sustitución progresiva del financiamiento público por ingresos propios, sino mantener ambas fuentes articuladas de forma estable a lo largo del tiempo.

El segmento de clientes, recuperando el análisis desarrollado en el apartado 2.5.1, está conformado por tres grupos: las familias en situación de vulnerabilidad socioeconómica vinculadas al comercio informal del Centro Histórico de Lima, principal población beneficiaria; los comerciantes informales del entorno que acceden a los stands y talleres formativos; y los transeúntes, residentes y usuarios del entorno del edificio, beneficiarios indirectos de la mejora urbana. La propuesta de valor, desarrollada en el apartado 2.5.3, consiste en la integración de vivienda digna, generación de autonomía económica y protección infantil dentro de un mismo ecosistema, lo que diferencia al Centro Fénix de los programas fragmentados existentes.

Los canales mediante los cuales el complejo llega a sus beneficiarios y aliados son principalmente presenciales: la coordinación directa con la Municipalidad Metropolitana de Lima y el Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables para la selección de familias residentes, la difusión del programa entre comerciantes informales del entorno mediante visitas de campo, y la feria de emprendimiento dominical como canal de visibilización ante la comunidad y los visitantes del Centro Histórico. La relación con los beneficiarios se sostiene mediante acompañamiento social continuo durante su estancia, mientras que con las entidades aliadas se mantiene a través de convenios de cooperación y reportes periódicos de impacto.

El flujo de ingresos combina dos fuentes permanentes. La primera es el financiamiento público y la cooperación internacional, que cubre la inversión inicial de habilitación del edificio y sostiene de forma estructural los servicios sociales, educativos y de salud, dado su carácter no lucrativo. La segunda es la renta de las unidades comerciales y talleres a tarifa reducida, junto con los ingresos generados por la feria de emprendimiento dominical, que se

destinan a cubrir parte de los costos operativos del complejo (mantenimiento, servicios básicos, coordinación) sin trasladar esa carga a las familias beneficiarias. Los recursos clave para sostener este modelo incluyen la infraestructura del Edificio Tacna–Nazarenas, el equipo profesional de acompañamiento social y técnico, y los convenios institucionales vigentes. Las actividades clave comprenden la gestión de la convivencia y los servicios del complejo, la coordinación de talleres y capacitaciones, y la organización de la feria dominical. Los aliados clave son la Municipalidad Metropolitana de Lima, el Ministerio de Cultura, el Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables, y organizaciones no gubernamentales como INFANT Perú, identificadas previamente en el análisis de mercado. La estructura de costos contempla costos fijos de personal y mantenimiento, costos variables ligados a los servicios sociales y educativos, y costos de inversión inicial vinculados a la habilitación patrimonial del edificio, los cuales se detallan en la sección de estimación de costos del presente informe. A manera de esquema se desarrolló el Tablero de Modelo de Negocio (Figura 7).

Figura 7

Herramienta Tablero de modelo de negocio



Nota. Elaboración propia, basado en la metodología Toulouse Thinking.

2.5.6 Resultados esperados

Una vez en funcionamiento, el Centro Fénix transforma la rutina diaria de las familias beneficiarias. Las madres y padres que hoy dependen del comercio ambulante para sobrevivir acceden a un espacio de venta formal dentro del propio complejo, sin necesidad de desplazarse largas distancias ni de exponer a sus hijos a las dinámicas inseguras de la calle. Mientras los adultos trabajan en los talleres productivos o atienden sus puestos de comercio formal, los niños y adolescentes permanecen en la guardería o en la escuela de arte y refuerzo escolar, en horarios coordinados con la jornada laboral de sus familias. La feria de emprendimiento dominical se convierte en un punto de encuentro entre las familias residentes, los comerciantes informales del entorno y la comunidad del Centro Histórico, fortaleciendo los vínculos económicos y sociales del sector.

Entre los impactos cuantitativos esperados se proyecta que las familias residentes en el complejo, estimadas según la capacidad habitacional del edificio, dejen de depender de los ingresos generados por la participación laboral de sus hijos menores, reduciendo de forma directa el número de niños en situación de trabajo infantil informal en su entorno inmediato. Asimismo, se espera una reducción de los costos de transporte y de las horas dedicadas al desplazamiento que actualmente enfrentan las familias que viajan diariamente desde distritos como San Juan de Lurigancho, al contar con vivienda temporal dentro del propio Centro Histórico. En cuanto a impactos cualitativos, se proyecta un fortalecimiento del vínculo familiar al eliminar la necesidad de que los adultos dispersen a sus hijos durante la jornada de venta, una mayor sensación de seguridad y estabilidad para los niños al contar con espacios de cuidado y aprendizaje permanentes, y una reducción de la incertidumbre económica que hoy caracteriza la vida cotidiana de estas familias.

Estos resultados proyectados responden directamente al problema identificado en el apartado 2.1 y al objetivo general del proyecto: reducir la exposición de menores al trabajo informal mediante la articulación de vivienda, producción y soporte social. La coherencia entre el problema, la solución propuesta y los resultados esperados se sostiene en que cada componente del Centro Fénix —vivienda, talleres, protección infantil y servicios sociales— incide de forma directa sobre alguna de las causas estructurales que hoy obligan a las familias a involucrar a sus hijos en el comercio callejero, evitando proyectar beneficios que la propuesta no tenga capacidad real de generar.

2.5.7 Prototipos desarrollados

El proceso de prototipado del Centro Fénix se desarrolló en dos niveles sucesivos, siguiendo la escala de fidelidad propuesta por la metodología Toulouse Thinking.

El primer nivel corresponde a un sketch, presentado en las Figuras 8 y 9 de la presenta sección: un boceto de la fachada del Edificio Tacna–Nazarenas y un boceto de la propuesta de espacio interior. De acuerdo con la metodología Toulouse Thinking, el sketch constituye la representación inicial del concepto, elaborada mediante dibujo a mano, que permite visualizar y tomar las primeras decisiones sobre la propuesta sin aún incorporar el detalle técnico de planos constructivos o modelado tridimensional definitivo. El sketch buscó probar la pertinencia general de la propuesta arquitectónica: la relación entre la fachada patrimonial conservada y los nuevos usos internos. Su objetivo fue comunicar la idea de manera comprensible para obtener una primera retroalimentación antes de avanzar hacia niveles de mayor definición. Aplicando el checklist de prototipado (Figura 18), el sketch cumple con los criterios correspondientes a su nivel: hace tangible el concepto al darle forma visual a la propuesta de uso mixto; permite contar la idea por sí solo, ya que comunica con claridad la relación entre fachada patrimonial y programa interno; y posibilita una primera evaluación cualitativa por parte de terceros, como se detalla en el apartado de Experimentos.

El segundo nivel corresponde a un prototipo de alta definición, conformado por un conjunto de planos arquitectónicos y renders de la propuesta final desarrollados durante el curso de Taller de Diseño y Sostenibilidad del ciclo previo, los cuales se incorporan al presente expediente en esta instancia (Figuras 10, 11, 12, 13, 14 y 15). Este material incluye planimetría completa elaborada a partir de planos históricos del Edificio Tacna–Nazarenas obtenidos de la Municipalidad Metropolitana de Lima, así como renders tridimensionales (Figuras 16 y 17) que permiten visualizar la propuesta de intervención interior y exterior con un nivel de detalle significativamente mayor al del sketch inicial. Aplicando el checklist de prototipado (Figura 18), este nivel cumple con la totalidad de los criterios correspondientes: hace tangible el concepto con alta fidelidad visual, permite contar la idea de forma autónoma, posibilita la evaluación de aspectos concretos del diseño por parte de terceros y facilita su presentación ante el jurado. Es importante señalar que, dado que la planimetría se elaboró sobre fuentes documentales históricas y no sobre un levantamiento arquitectónico directo del

edificio, los metrados y dimensiones tienen carácter referencial, aspecto que se aborda en las recomendaciones del presente informe.

A continuación, las Figuras 8 y 9, muestran el prototipo de baja fidelidad; y las Figuras 10 a la 17, muestran el prototipo de alta fidelidad. Posteriormente, la figura 18, muestra el Checklist del prototipo.

Figura 8

Modelo de baja fidelidad: Boceto de la fachada Edificio Tacna-Nazarenas



Nota. Elaboración propia.

Figura 9

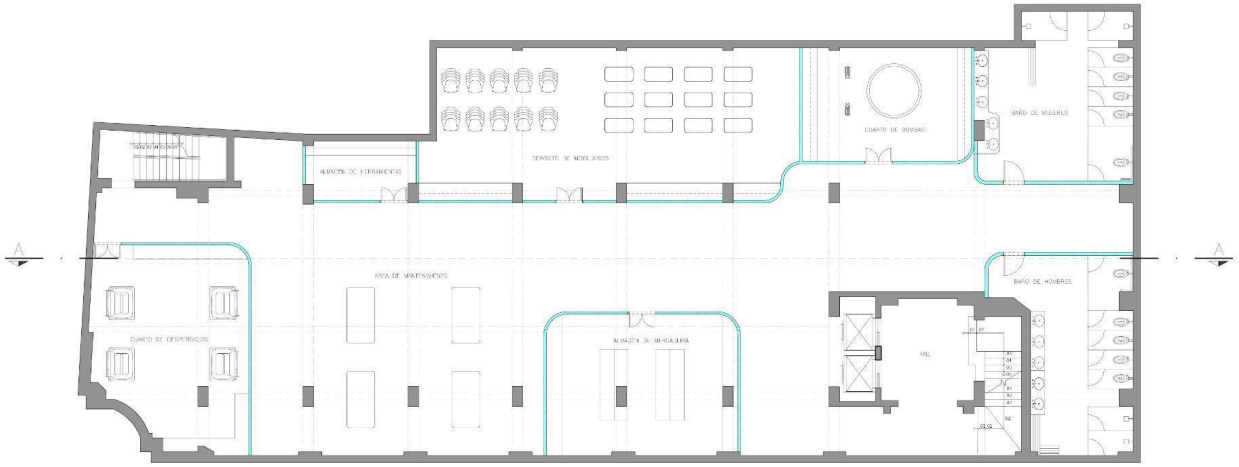
Modelo de baja fidelidad: Boceto de propuesta de sala común.



Nota. Elaboracıon propıa.

Figura 10

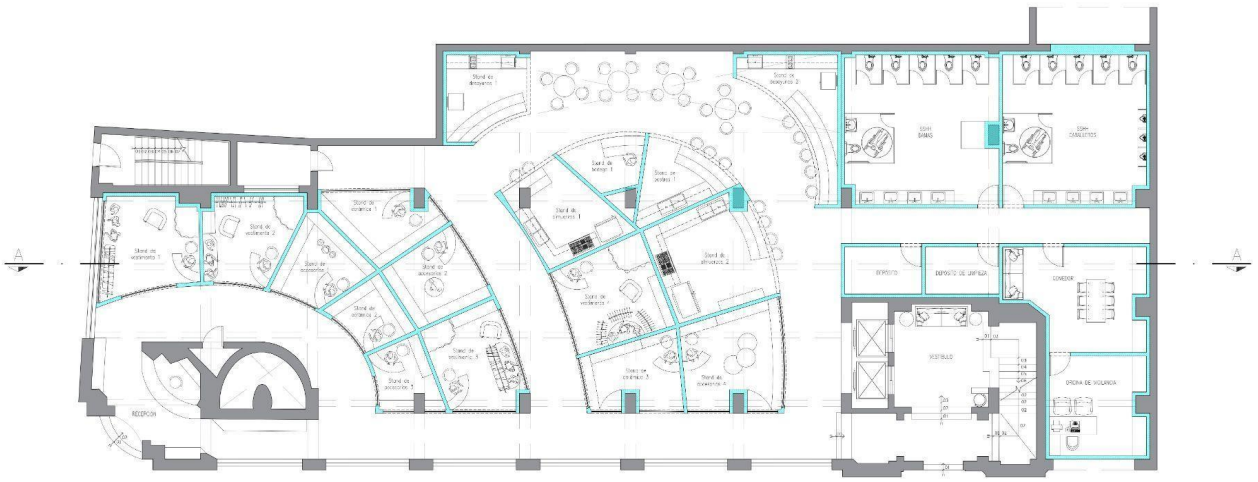
Modelo de alta fidelidad: Plano de distribución del sótano.



Nota. Elaboración propia, a partir de planimetría de archivo público.

Figura 11

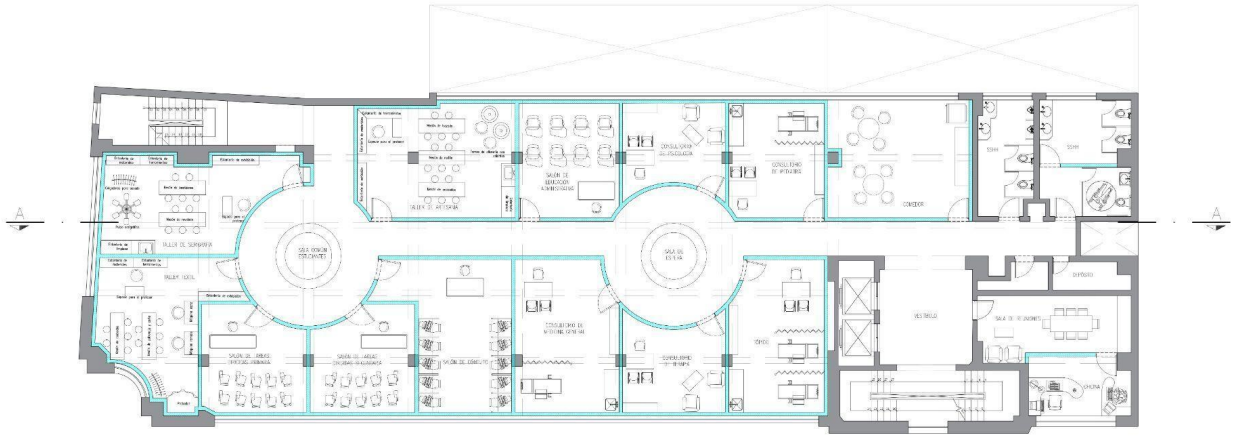
Modelo de alta fidelidad: Plano de distribución del primer piso..



Nota. Elaboración propia, a partir de planimetría de archivo público.

Figura 12

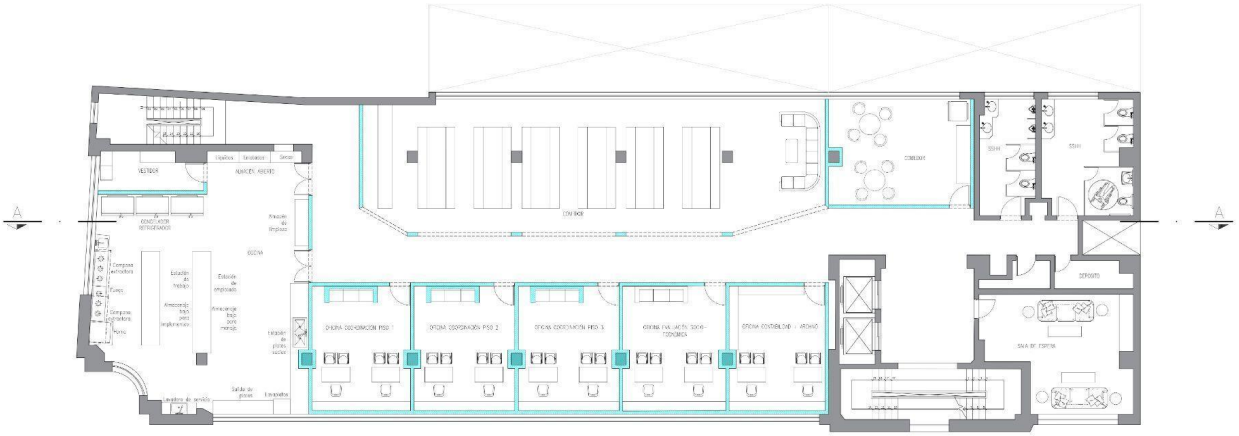
Modelo de alta fidelidad: Plano de distribución del segundo piso.



Nota. Elaboración propia, a partir de planimetría de archivo público.

Figura 13

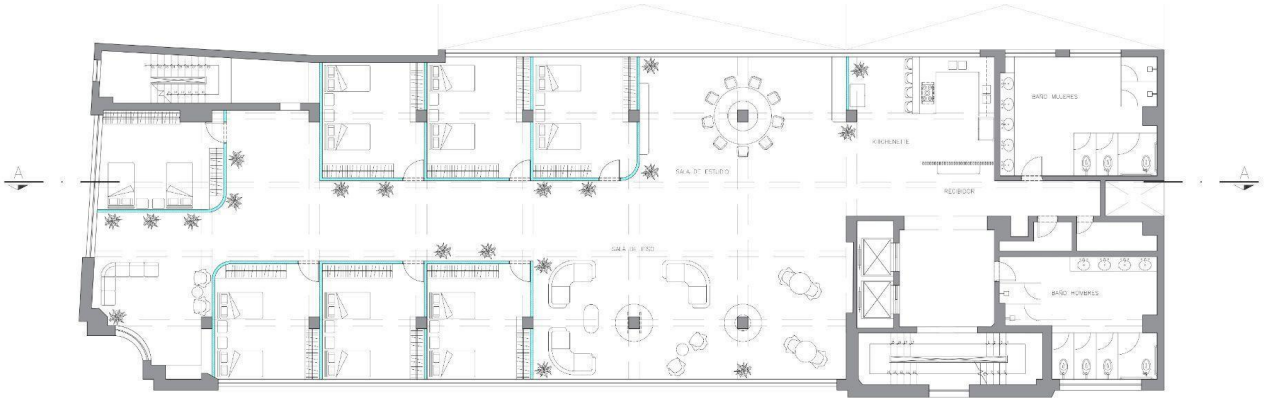
Modelo de alta fidelidad: Plano de distribución del tercer piso.



Nota. Elaboración propia, a partir de planimetría de archivo público.

Figura 14

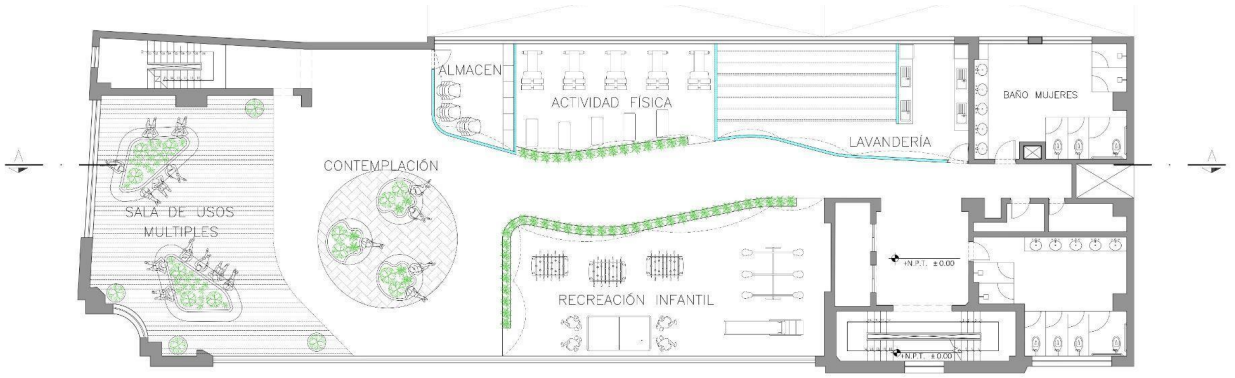
Modelo de alta fidelidad: Plano de distribución del cuarto, quinto y sexto piso (planta típica).



Nota. Elaboración propia, a partir de planimetría de archivo público.

Figura 15

Modelo de alta fidelidad: Plano de distribución del séptimo piso terraza.



Nota. Elaboración propia, a partir de planimetría de archivo público.

Figura 16

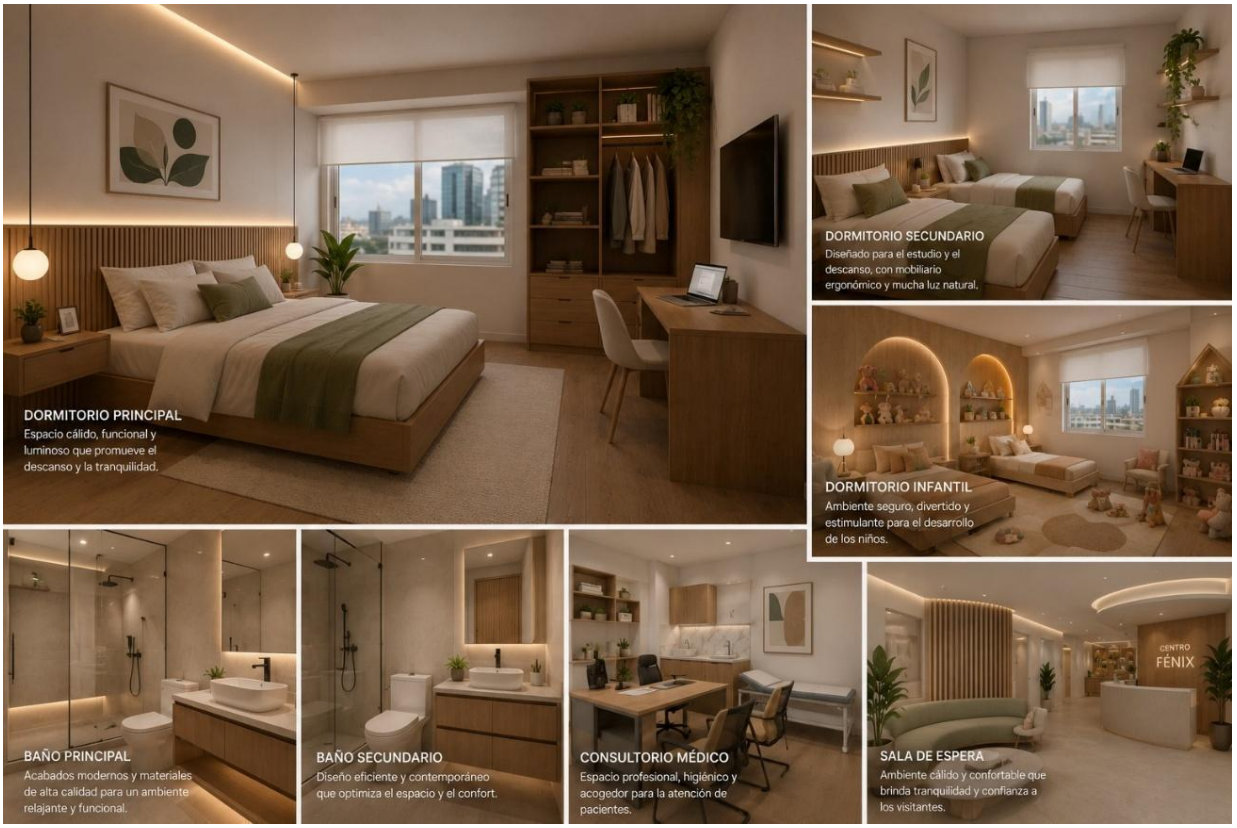
Modelo de alta fidelidad: Renders de espacios sociales: Comedor, sala de estudio, kitchenette y terraza.



Nota. Elaboración propia, levantamiento 3D.

Figura 17

Modelo de alta fidelidad: Renders de espacios privados: Habitaciones, baños, consultorios y lobby.



Nota. Elaboración propia, levantamiento 3D.

Figura 18

Herramienta checklist de prototipado.

Checklist de prototipado

Punto del checklist	Sketch	Alta definición
Hace tangible el concepto		
Le da forma al concepto	✓	✓
Permite contar la idea por sí solo	✓	✓
Permite experimentar (según nivel)	—	✓
Se puede evaluar y validar		
Evidencia lo que es relevante para los usuarios	—	✓
Hace posible validar con terceros (según nivel)	✓	✓
Hace posible obtener retroalimentación	—	✓
Hace posible entender qué funciona y qué no	—	✓
¿Comunica?		
Sirve para mostrar lo que se puede hacer (según nivel)	—	✓
Se puede evaluar rápido	✓	—
Comunica y posibilita compartir con el equipo o público	✓	✓

Resultado esperado: el prototipo de alta definición cumple 10/10 puntos — coherente con lo exigido para su nivel.

Nota. Elaboración propia, basado en la metodología Toulouse Thinking.

2.5.8 Experimentos

El principal experimento de validación del diseño del Centro Fénix se desarrolló durante el curso de Taller de Espacios Inteligentes del ciclo previo, en el cual la propuesta de diseño —incluyendo planos y modelado tridimensional, base directa de los bocetos presentados en las Figuras 8 a la 17 — fue sometida a un proceso de revisión crítica individual con el docente del curso a lo largo de aproximadamente dos meses, culminando en una presentación final. Esta experimentación, aunque no se realizó con el usuario final de la propuesta, constituye una validación experta sostenida sobre la viabilidad y coherencia del diseño arquitectónico que sustenta al Centro Fénix.

Aplicando la herramienta del tablero UX, tal como puede verse en la figura 19, se identificó que el momento de mayor fricción en la experiencia proyectada del diseño se ubicaba en la articulación funcional entre los distintos usos del programa arquitectónico, es decir, en cómo conviven dentro de un mismo edificio la vivienda, los talleres productivos, el comercio formal y los espacios de protección infantil sin que unos interfieran negativamente con otros. La hipótesis de partida era que la distribución inicial de ambientes permitía una convivencia funcional adecuada entre estos usos; el método empleado para contrastarla fue la revisión crítica individual de planos y modelado 3D con el docente especialista, complementada con la presentación final ante el curso.

Sistematizando la retroalimentación recibida mediante una tabla receptora, se observó lo siguiente. Como lo que funciona, el docente validó la pertinencia general del concepto de uso mixto y la conservación de la fachada patrimonial del Edificio Tacna–Nazarenas. Como críticas, se señalaron observaciones puntuales sobre la funcionalidad del programa arquitectónico, particularmente en la forma en que se organizaban los distintos usos dentro del edificio, las cuales fueron levantadas progresivamente a lo largo de las sesiones de revisión. Como dudas, surgieron preguntas relacionadas con la viabilidad de compatibilizar ambientes productivos y residenciales dentro de una misma estructura patrimonial. Como nuevas ideas, se incorporaron ajustes a la distribución de ambientes orientados a mejorar la relación entre los espacios productivos, sociales y habitacionales, los cuales quedaron reflejados en la versión final de los planos y el modelado presentados en la sustentación del curso, y que constituyen la base de los bocetos incluidos en este informe.

Como aprendizaje principal de este experimento, se confirmó que el concepto general del Centro Fénix era viable desde una perspectiva de diseño arquitectónico, pero que requería un trabajo iterativo de ajuste fino en la organización del programa de usos para asegurar su funcionalidad, aprendizaje que fue incorporado de manera progresiva hasta la presentación final del curso. La decisión tomada a partir de estos hallazgos fue mantener la estructura de cinco zonas descrita en el apartado 2.5.4, depurando la organización interna de cada una para optimizar su convivencia funcional.

Como segundo experimento de validación, se realizaron entrevistas directas a cuatro personas en situación de trabajo callejero en el entorno del Centro Histórico de Lima: tres menores de edad (Leonel, 11 años; José, 8 años; Camila, 16 años) y una adulta (Carla, 25

años). Este experimento buscó validar, directamente con representantes del usuario objetivo, la pertinencia de la propuesta y su capacidad de responder a necesidades reales percibidas por la propia comunidad. Las entrevistas se realizaron de forma presencial, con cinco preguntas abiertas orientadas a explorar la valoración de la iniciativa, los cambios positivos esperados, la disposición a participar, las sugerencias de mejora y la potencial replicabilidad del modelo.

La hipótesis que guiaba este experimento era que las personas que trabajan en situación de informalidad en el Centro Histórico percibirían como necesaria y relevante una propuesta que integre vivienda, formación y espacios comunitarios en la zona. Los resultados de las entrevistas confirmaron esta hipótesis de forma unánime: los cuatro entrevistados valoraron positivamente la iniciativa y expresaron disposición a participar de sus actividades. Leonel (11) destacó el valor educativo del proyecto y su potencial para apoyar trayectorias profesionales que hoy le resultan económicamente inalcanzables. José (8) enfatizó el impacto sobre niños que abandonan la escuela por razones económicas y propuso incluir una biblioteca y una cancha deportiva. Camila (16) señaló la importancia de contar con espacios que eviten que los jóvenes del entorno tomen caminos equivocados, y propuso incorporar talleres de danza y un área de atención psicológica para adolescentes. Carla (25) vinculó la propuesta con la necesidad de acceso a salud y formación, y sugirió ampliar la oferta con actividades artísticas como teatro y danzas.

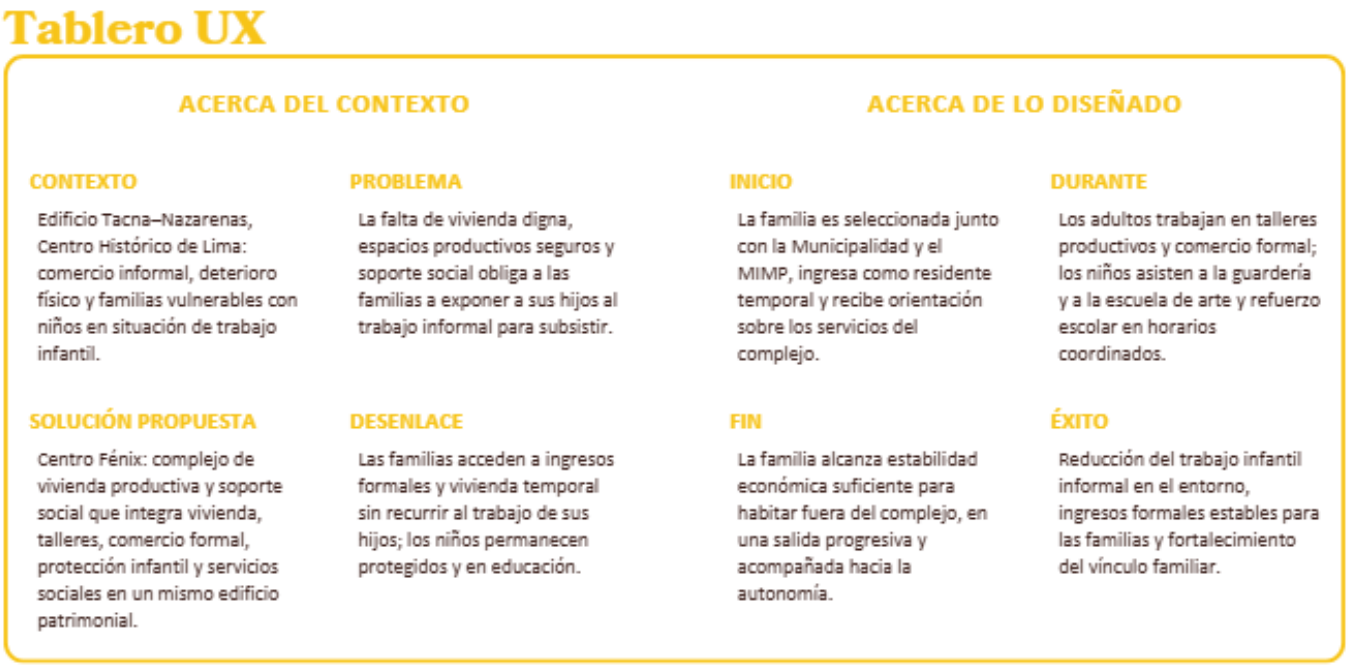
Sistematizando los hallazgos mediante la tabla receptora, se identificó lo siguiente. Como lo que funciona: el concepto fue comprendido con facilidad por todos los entrevistados sin necesidad de explicaciones adicionales, lo que valida su claridad comunicativa; y la disposición a participar fue explícita en los cuatro casos. Como críticas implícitas: ninguno de los entrevistados cuestionó la iniciativa, pero las respuestas de los menores evidencian que su valoración se concentra en el componente educativo y recreativo, lo que sugiere que la comunicación del proyecto hacia este público debe priorizar esas dimensiones por encima de la vivienda o el comercio formal. Como nuevas ideas: las propuestas espontáneas de los entrevistados (biblioteca, cancha deportiva, talleres de danza, atención psicológica para adolescentes, servicios de salud y actividades artísticas) confirman la pertinencia de los componentes ya contemplados en el programa del Centro Fénix y abren la posibilidad de enriquecer la oferta del espacio en iteraciones futuras. Respecto a la replicabilidad, todos los entrevistados indicaron que la iniciativa debería extenderse más allá del Centro Histórico,

hacia otros distritos de Lima con problemáticas similares, lo que valida el potencial de escalabilidad del modelo. Como métrica de resultado, el 100% de los entrevistados (4 de 4) expresó una valoración positiva de la propuesta y disposición directa o condicional a participar de sus actividades.

El aprendizaje principal de este segundo experimento es que la propuesta del Centro Fénix resuena de forma directa con las necesidades y aspiraciones de las personas que viven la problemática desde adentro, validando el insight clave identificado en la etapa de investigación. Adicionalmente, las sugerencias recibidas enriquecen el programa con elementos que ya estaban contemplados (psicología, arte, deporte) y refuerzan la decisión de mantenerlos en el diseño. Como próximo paso, se proyecta ampliar el universo de entrevistas para incorporar voces de adultos con mayor experiencia en el comercio informal y de representantes de entidades sociales que trabajan en el Centro Histórico, con el fin de triangular la validación desde distintos ángulos y robustecer la propuesta hacia las etapas finales del proyecto. Como evidencia, se presenta el Tablero UX (Figura 19).

Figura 19

Herramienta checklist de prototipado.



Nota. Elaboración propia, basado en la metodología Toulouse Thinking.

III. Estimación de costos

3.1 Presupuesto

El presupuesto se estructuró a partir de las 12 partidas técnicas del proyecto, tomando como referencia precios unitarios y metrados de un presupuesto público disponible en el SEACE (obra de ampliación, remodelación e implementación de la EAP de Ingeniería Geográfica de la UNMSM), adaptados a los metrados propios del edificio Tacna–Nazarenas, complementados con precios de la revista Costos de mayo 2026. El presupuesto es referencial y no incluye cronograma de inversión. A continuación el resumen de presupuesto por partidas (Tabla 1)

Tabla 1

Resumen de presupuesto por partidas.

Partida	Subtotal (S/)
01. Obras preliminares	S/ 96,760.00
02. Demoliciones y acondicionamiento	S/ 282,024.00
03. Tabiquería, muros y cielos	S/ 612,460.00
04. Pisos, zócalos y acabados	S/ 987,905.00
05. Carpintería y mobiliario fijo	S/ 672,410.00
06. Vidrios, aluminio y barandas	S/ 474,460.00
07. Instalaciones eléctricas e iluminación	S/ 389,200.00
08. Instalaciones sanitarias y equipamiento húmedo	S/ 186,330.00
09. Climatización y ventilación	S/ 151,880.00
10. Terraza, jardinería y equipamiento exterior	S/ 338,975.00
11. Mobiliario suelto y equipamiento	S/ 395,980.00
12. Seguridad, señalética y cierre	S/ 88,700.00
COSTO DIRECTO	**S/ 4,677,084.00**
GASTOS GENERALES (10%)	**S/ 467,708.40**
UTILIDAD (10%)	**S/ 467,708.40**
SUBTOTAL SIN IGV	**S/ 5,612,500.80**
IGV (18%)	**S/ 1,010,250.14**
TOTAL GENERAL	**S/ 6,622,750.94**

Nota. Elaboración propia. Este presupuesto no incluye cronograma de inversión.

A continuación se aprecia el detalle de la partida 01. Obras preliminares (Tabla 2)

Tabla 2

Detalle por partida: 01. Obras preliminares.

Ítem	Descripción	Und.	Metrado	P.U. (S/)	Parcial (S/)	Notas / sustento
01.01	Movilización, instalación provisional, herramientas y protección de áreas comunes	glb	1.00	S/ 18,500.00	**S/ 18,500.00**	Edificio intervenido en varios niveles; incluye protección de circulaciones y ascensores.
01.02	Cerco temporal interior, señalización de obra y rutas de seguridad	glb	1.00	S/ 7,200.00	**S/ 7,200.00**	Obra en edificio en uso / zona de alto tránsito.
01.03	Limpieza inicial, despeje de mobiliario existente y traslado interno	m²	3,800.00	S/ 4.80	**S/ 18,240.00**	Área aproximada útil de intervención.
01.04	Trazo, replanteo y verificación de niveles por planta	m²	3,800.00	S/ 3.90	**S/ 14,820.00**	Plantas escala 1:50.
01.05	Plan de seguridad, salud y gestión de residuos de obra	glb	1.00	S/ 9,500.00	**S/ 9,500.00**	Incluye documentación básica y control de residuos.
01.06	Fletes verticales y acarreo interno por edificio de 6 pisos + terraza	glb	1.00	S/ 28,500.00	**S/ 28,500.00**	Considera traslado por ascensor/escaleras y horarios restringidos.
				SUBTOTAL OBRAS PRELIMINARES	**S/ 96,760.00**	

Nota. Elaboración propia.

A continuación se aprecia el detalle de la partida 02. Demoliciones y acondicionamiento (Tabla 3)

Tabla 3

Detalle por partida: 02. Demoliciones y acondicionamiento.

Ítem	Descripción	Und.	Metrado	P.U. (S/)	Parcial (S/)	Notas / sustento
02.01	Retiro de pisos existentes deteriorados en áreas interiores	m²	2,600.00	S/ 18.50	**S/ 48,100.00**	Interiores principales y circulaciones.
02.02	Picado superficial y preparación de losa para nuevo piso	m²	3,150.00	S/ 13.20	**S/ 41,580.00**	Incluye limpieza de superficie y nivelación menor.
02.03	Retiro de falsos cielos y elementos livianos existentes	m²	1,180.00	S/ 15.80	**S/ 18,644.00**	Sólo donde se replantea iluminación/cielo.
02.04	Remoción parcial de tabiquería liviana existente	m²	380.00	S/ 28.00	**S/ 10,640.00**	Zonas de reorganización de stands, consultorios y habitaciones.
02.05	Retiro de puertas, mamparas, aparatos sanitarios y accesorios existentes	glb	1.00	S/ 18,600.00	**S/ 18,600.00**	Alcance global por remodelación.
02.06	Resane de muros, columnas y vanos posteriores a demolición	m²	1,450.00	S/ 24.50	**S/ 35,525.00**	Antes de acabados.
02.07	Eliminación de desmonte y residuos en botadero autorizado	m³	145.00	S/ 95.00	**S/ 13,775.00**	Incluye bolsas, acarreo y transporte.
02.08	Tratamiento de humedad puntual y sellado en sótano	m²	180.00	S/ 62.00	**S/ 11,160.00**	Sótano: mantenimiento / almacenes.
02.09	Nivelación general con mortero autonivelante en interiores	m²	2,400.00	S/ 35.00	**S/ 84,000.00**	Base para porcelanato/SPC según plano de pisos.
SUBTOTAL DEMOLICIONES Y ACONDICIONAMIENTO					**S/ 282,024.00**	

Nota. Elaboración propia.

A continuación se aprecia el detalle de la partida 03. Tabiquería, Muros y Cielos (Tabla 4)

Tabla 4

Detalle por partida: 03. Tabiquería, Muros y Cielos.

Ítem	Descripción	Und.	Metrado	P.U. (S/)	Parcial (S/)	Notas / sustento
03.01	Tabique drywall 1 cara/2 caras con estructura galvanizada 89 mm y placa ST/RH según ambiente	m²	1,550.00	S/ 115.00	**S/ 178,250.00**	Consultorios, oficinas, dormitorios, salas y servicios.
03.02	Tabique curvo drywall con estructura flexible y acabado listo para pintura	m²	420.00	S/ 165.00	**S/ 69,300.00**	Curvas de stands y circulación según plano.
03.03	Refuerzo interior para fijación de mobiliario/mamparas en drywall	m	520.00	S/ 38.00	**S/ 19,760.00**	Requerido para mobiliario fijo y puertas.
03.04	Cielo raso drywall liso con estructura galvanizada	m²	1,220.00	S/ 98.00	**S/ 119,560.00**	Principalmente piso 1 y zonas comunes.
03.05	Cielo raso técnico registrable 60x60 en servicios y áreas técnicas	m²	360.00	S/ 115.00	**S/ 41,400.00**	Baños, depósitos, tópico, apoyo técnico.
03.06	Cajillos, cenefas y encuentros curvos en drywall	m	420.00	S/ 72.00	**S/ 30,240.00**	Remates curvos de diseño.
03.07	Revestimiento de columnas con listones decorativos MDF/Pelikano	m²	240.00	S/ 245.00	**S/ 58,800.00**	Columnas en estudio, dormitorios y sala de piso.
03.08	Revoque, masillado y sellado de superficies existentes	m²	3,100.00	S/ 18.50	**S/ 57,350.00**	Preparación de paredes antes de pintura.
03.09	Revestimiento mural acústico/textil en salas de estudio y dormitorios	m²	280.00	S/ 135.00	**S/ 37,800.00**	Confort y absorción básica.
SUBTOTAL TABIQUERÍA, MUROS Y CIELOS					**S/ 612,460.00**	

Nota. Elaboración propia.

A continuación se aprecia el detalle de la partida 04. Pisos, zócalos y acabados (Tabla 5)

Tabla 5

Detalle por partida: 04. Pisos, zócalos y acabados.

Ítem	Descripción	Und.	Metrado	P.U. (S/)	Parcial (S/)	Notas / sustento
04.01	Porcelanato Celima 120x120 o similar, tránsito comercial, colocado con pegamento flexible	m²	1,850.00	S/ 185.00	**S/ 342,250.00**	Piso principal de comercio, comedor y circulación.
04.02	Porcelanato antideslizante en baños y áreas húmedas	m²	420.00	S/ 148.00	**S/ 62,160.00**	SSHH, kitchenette, lavandería, cocina.
04.03	Piso SPC / porcelanato tipo madera en biblioteca, estudio y dormitorios	m²	1,280.00	S/ 135.00	**S/ 172,800.00**	Según renders de estudio/salas.
04.04	Deck WPC exterior para terraza y zona recreativa	m²	310.00	S/ 280.00	**S/ 86,800.00**	Terraza recreativa y usos múltiples.
04.05	Piso porcelanato exterior antideslizante en terraza	m²	260.00	S/ 165.00	**S/ 42,900.00**	Zonas de contemplación y tránsito.
04.06	Contrazócalo porcelanato H=10 cm	m	1,450.00	S/ 28.00	**S/ 40,600.00**	Perímetro de ambientes.
04.07	Zócalo sanitario/porcelanato en baños y cocina H=1.20-1.80 m	m²	520.00	S/ 118.00	**S/ 61,360.00**	Áreas húmedas.
04.08	Enchape porcelanato/mármol sinterizado en kitchenette y barra	m²	115.00	S/ 265.00	**S/ 30,475.00**	Kitchenette con acabado tipo mármol.
04.09	Pintura látex low-VOC en muros interiores, 2 manos	m²	4,800.00	S/ 18.50	**S/ 88,800.00**	Criterio LEED indicado en memoria.
04.10	Pintura látex lavable en cielos rasos	m²	1,580.00	S/ 16.50	**S/ 26,070.00**	Cielos interiores.
04.11	Pintura elastomérica exterior / zonas de terraza	m²	780.00	S/ 26.50	**S/ 20,670.00**	Muros de terraza y parapetos.
04.12	Sellador y barniz protector para elementos de madera/listones	m²	310.00	S/ 42.00	**S/ 13,020.00**	Columnas y mobiliario visto.
SUBTOTAL PISOS, ZÓCALOS Y ACABADOS					**S/ 987,905.00**	

Nota. Elaboración propia.

A continuación se aprecia el detalle de la partida 05. Carpintería y mobiliario fijo (Tabla 6).

Tabla 6

Detalle por partida: 05. Carpintería y mobiliario fijo.

Ítem	Descripción	Und.	Metrado	P.U. (S/)	Parcial (S/)	Notas / sustento
05.01	Stands comerciales en melamina RH Pelíkano FSC con estructura, repisas y mostrador	und	18.00	S/ 6,800.00	**S/ 122,400.00**	Piso 1: artesanías, vestimenta, cerámica, accesorios, comida.
05.02	Stands de comida con tablero inox 304, lavadero, repisas y frente melamínico	und	8.00	S/ 9,200.00	**S/ 73,600.00**	Piso 1.
05.03	Mueble recepción curvo con acabado melamínico y frente decorativo	und	1.00	S/ 18,500.00	**S/ 18,500.00**	Ingreso principal.
05.04	Biblioteca mural de melamina/MDF con iluminación LED integrada	m²	42.00	S/ 820.00	**S/ 34,440.00**	Estudio/biblioteca según render.
05.05	Biblioteca circular/columna con repisas curvas y tablero MDF	und	1.00	S/ 24,800.00	**S/ 24,800.00**	Sala de estudio.
05.06	Mesa circular de estudio con núcleo de biblioteca	und	1.00	S/ 15,500.00	**S/ 15,500.00**	Mesa principal de estudio.
05.07	Mueble kitchenette alto/bajo en melamina RH alto brillo + madera	m	8.50	S/ 2,350.00	**S/ 19,975.00**	Kitchenette renderizada.
05.08	Isla de cocina con estructura melamínica y revestimiento tipo mármol	und	1.00	S/ 18,500.00	**S/ 18,500.00**	Kitchenette.
05.09	Tablero de cuarzo/superficie sólida para kitchenette e isla	m²	10.50	S/ 1,650.00	**S/ 17,325.00**	Mesadas.
05.10	Closets/armarios para dormitorios en melamina RH	m	45.00	S/ 1,450.00	**S/ 65,250.00**	Pisos 4-6.
05.11	Cabeceras, veladores y repisas integradas en dormitorios	jgo	18.00	S/ 2,300.00	**S/ 41,400.00**	Pisos 4-6.
05.12	Mesas largas de comedor con estructura metálica y tablero fenólico/melamina	und	12.00	S/ 1,850.00	**S/ 22,200.00**	Comedor piso 3.
05.13	Bancas lineales de listones MDF/madera para comedor	und	24.00	S/ 850.00	**S/ 20,400.00**	Comedor.
05.14	Jardineras/muebles bajos interiores en MDF revestido	und	18.00	S/ 920.00	**S/ 16,560.00**	Comedor y zonas comunes.

05.15	Bancas curvas tapizadas alrededor de columnas	und	6.00	S/ 4,200.00	**S/ 25,200.00**	Sala de piso/render.
05.16	Panelería decorativa tipo listón en muros	m²	160.00	S/ 210.00	**S/ 33,600.00**	Biblioteca, salas y columnas.
05.17	Puertas interiores MDF/melamina con marco y herrajes	und	72.00	S/ 980.00	**S/ 70,560.00**	Consultorios, oficinas, dormitorios, servicios.
05.18	Puertas para baños con protección contra humedad	und	28.00	S/ 1,150.00	**S/ 32,200.00**	SSHH y áreas húmedas.
SUBTOTAL CARPINTERÍA Y MOBILIARIO FIJO					**S/ 672,410.00**	

Nota. Elaboración propia.

A continuación se aprecia el detalle de la partida 06. Vidrios, aluminio y barandas (Tabla 7)

Tabla 7

Detalle por partida: 06. Vidrios, aluminio y barandas.

Ítem	Descripción	Und.	Metrado	P.U. (S/)	Parcial (S/)	Notas / sustento
06.01	Mamparas interiores de vidrio laminado/templado con perfilería de aluminio	m²	320.00	S/ 520.00	**S/ 166,400.00**	Recuperación de luz natural y visuales.
06.02	Ventanas de aluminio y vidrio, ajuste/reposición parcial	m²	420.00	S/ 490.00	**S/ 205,800.00**	Fachadas largas y ventilación.
06.03	Baranda de vidrio templado laminado en terraza con herrajes inox	m	62.00	S/ 920.00	**S/ 57,040.00**	Terraza.
06.04	Puertas de vidrio/aluminio para accesos de áreas comunes	und	12.00	S/ 2,850.00	**S/ 34,200.00**	Accesos interiores.
06.05	Espejos para baños y vestidores	m²	38.00	S/ 290.00	**S/ 11,020.00**	Servicios y vestidores.
SUBTOTAL VIDRIOS, ALUMINIO Y BARANDAS					**S/ 474,460.00**	

Nota. Elaboración propia.

A continuación se aprecia el detalle de la partida 07. Instalaciones eléctricas e iluminación (Tabla 8).

Tabla 8

Detalle por partida: 07. Instalaciones eléctricas e iluminación.

Ítem	Descripción	Und.	Metrado	P.U. (S/)	Parcial (S/)	Notas / sustento
07.01	Canalización eléctrica EMT/PVC empotrada y aparente según ambiente	m	3,400.00	S/ 22.00	**S/ 74,800.00**	Todos los niveles intervenidos.
07.02	Cableado eléctrico THW/LSOH para alumbrado y tomacorrientes	m	9,800.00	S/ 7.80	**S/ 76,440.00**	Circuitos generales.
07.03	Tableros eléctricos secundarios por nivel	und	7.00	S/ 3,850.00	**S/ 26,950.00**	Pisos 1-6 y terraza.
07.04	Puntos de alumbrado LED empotrado/downlight	pto	390.00	S/ 165.00	**S/ 64,350.00**	Planos de techo e iluminación.
07.05	Luminaria downlight LED 12-18W instalada	und	390.00	S/ 95.00	**S/ 37,050.00**	Iluminación general.
07.06	Tiras LED cálidas en mobiliario y nichos	m	220.00	S/ 58.00	**S/ 12,760.00**	Bibliotecas, kitchenette, stands.
07.07	Luminarias colgantes decorativas	und	24.00	S/ 380.00	**S/ 9,120.00**	Kitchenette, comedor, estudio.
07.08	Tomacorrientes dobles empotrados y salida estabilizada	pto	310.00	S/ 145.00	**S/ 44,950.00**	Oficinas, consultorios, dormitorios.
07.09	Puntos de red/datos para oficinas, consultorios y aulas	pto	120.00	S/ 185.00	**S/ 22,200.00**	Cableado y placas.
07.10	Sistema de emergencia: luces de emergencia y señalización iluminada	und	64.00	S/ 220.00	**S/ 14,080.00**	Plano de seguridad.
07.11	Pruebas, puesta en marcha y rotulado de circuitos	glb	1.00	S/ 6,500.00	**S/ 6,500.00**	Entrega de instalaciones.
SUBTOTAL INSTALACIONES ELÉCTRICAS E ILUMINACIÓN					**S/ 389,200.00**	

Nota. Elaboración propia.

A continuación se aprecia el detalle de la partida 08. Instalaciones sanitarias y equipamiento húmedo (Tabla 9).

Tabla 9

Detalle por partida: 08. Instalaciones sanitarias y equipamiento húmedo.

Ítem	Descripción	Und.	Metrado	P.U. (S/)	Parcial (S/)	Notas / sustento
08.01	Red de agua fría/caliente para baños, kitchenette y cocina	m	650.00	S/ 48.00	**S/ 31,200.00**	Pisos con baños/cocina/lavandería.
08.02	Red de desagüe PVC sanitaria	m	520.00	S/ 58.00	**S/ 30,160.00**	Servicios existentes y nuevos puntos.
08.03	Aparatos sanitarios eficientes: inodoro, lavatorio, urinario según ambiente	und	62.00	S/ 720.00	**S/ 44,640.00**	WaterSense/IAPMO indicado como criterio.
08.04	Griferías ahorradoras y accesorios sanitarios	und	82.00	S/ 285.00	**S/ 23,370.00**	Baños y lavaderos.
08.05	Lavaderos inox para cocina/stands con grifería	und	14.00	S/ 980.00	**S/ 13,720.00**	Cocina y stands comida.
08.06	Impermeabilización de baños, cocina y lavandería	m²	520.00	S/ 72.00	**S/ 37,440.00**	Áreas húmedas.
08.07	Prueba hidráulica, desinfección y entrega	glb	1.00	S/ 5,800.00	**S/ 5,800.00**	Cierre de instalaciones.
SUBTOTAL INSTALACIONES SANITARIAS Y EQUIPAMIENTO HÚMEDO					**S/ 186,330.00**	

Nota. Elaboración propia.

A continuación se aprecia el detalle de la partida 09. Climatización y ventilación (Tabla 10)

Tabla 10

Detalle por partida: 09. Climatización y ventilación.

Ítem	Descripción	Und.	Metrado	P.U. (S/)	Parcial (S/)	Notas / sustento
09.01	Equipos split/ducto decorativo 18,000-24,000 BTU instalados	und	18.00	S/ 3,850.00	**S/ 69,300.00**	Planos de aire acondicionado piso 1 y áreas críticas.
09.02	Tubería de cobre, drenaje y cable de comunicación para A/A	m	420.00	S/ 95.00	**S/ 39,900.00**	Interconexión de equipos.
09.03	Rejillas de ventilación y renovación puntual	und	36.00	S/ 280.00	**S/ 10,080.00**	Áreas interiores sin ventilación natural.

09.04	Extracción mecánica en cocina, baños y kitchenette	und	18.00	S/ 1,450.00	**S/ 26,100.00**	Incluye extractor, ducto corto y rejilla.
09.05	Campana extractora para cocina demostrativa	und	1.00	S/ 6,500.00	**S/ 6,500.00**	Kitchenette/cocina.
SUBTOTAL CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN					**S/ 151,880.00**	

Nota. Elaboración propia.

A continuación se aprecia el detalle de la partida 10. Terraza, jardinería y equipamiento exterior (Tabla 11)

Tabla 11

Detalle por partida: 10. Terraza, jardinería y equipamiento exterior.

Ítem	Descripción	Und.	Metrado	P.U. (S/)	Parcial (S/)	Notas / sustento
10.01	Jardineras de concreto armado/enchapadas con microcemento	m	96.00	S/ 650.00	**S/ 62,400.00**	Terraza y zonas verdes.
10.02	Impermeabilización de jardineras con drenaje	m²	185.00	S/ 82.00	**S/ 15,170.00**	Prevención de filtraciones.
10.03	Sustrato, geotextil y grava de drenaje	m³	48.00	S/ 285.00	**S/ 13,680.00**	Jardineras exteriores.
10.04	Plantas ornamentales resistentes para interior/exterior	und	360.00	S/ 42.00	**S/ 15,120.00**	Terraza, sala y comedor.
10.05	Sistema de riego manual/semiautomático por goteo	glb	1.00	S/ 9,800.00	**S/ 9,800.00**	Jardineras de terraza.
10.06	Tensoestructura / toldo vela con estructura metálica	m²	210.00	S/ 390.00	**S/ 81,900.00**	Cubierta sombra terraza.
10.07	Estructura metálica tubular para sombra y soporte	kg	1,850.00	S/ 14.50	**S/ 26,825.00**	Terraza.
10.08	Juegos infantiles certificados: resbaladera, trepadores y barras	glb	1.00	S/ 48,500.00	**S/ 48,500.00**	Zona recreación infantil.
10.09	Mesa de ping pong exterior	und	1.00	S/ 4,500.00	**S/ 4,500.00**	Terraza.
10.10	Mesas de fulbito	und	3.00	S/ 2,800.00	**S/ 8,400.00**	Terraza.
10.11	Equipos de actividad física exterior	und	6.00	S/ 4,200.00	**S/ 25,200.00**	Zona actividad física.

10.12	Bancas exteriores de madera/plástico reciclado	und	12.00	S/ 1,450.00	**S/ 17,400.00**	Terraza y contemplación.
10.13	Iluminación exterior IP65 en terraza	pto	42.00	S/ 240.00	**S/ 10,080.00**	Luminarias y canalización.
SUBTOTAL TERRAZA, JARDINERÍA Y EQUIPAMIENTO EXTERIOR					**S/ 338,975.00**	

Nota. Elaboración propia.

A continuación se aprecia el detalle de la partida 11. Mobiliario suelto y equipamiento (Tabla 12).

Tabla 12

Detalle por partida: 11. Mobiliario suelto y equipamiento.

Ítem	Descripción	Und.	Metrado	P.U. (S/)	Parcial (S/)	Notas / sustento
11.01	Sillas de estudio/comedor tapizadas o polipropileno alto tránsito	und	180.00	S/ 290.00	**S/ 52,200.00**	Comedor, aulas y estudio.
11.02	Sillas lounge / butacas para sala de piso	und	32.00	S/ 780.00	**S/ 24,960.00**	Sala de piso.
11.03	Sofás curvos sala lounge	und	6.00	S/ 5,500.00	**S/ 33,000.00**	Sala de piso.
11.04	Mesas auxiliares y de centro	und	24.00	S/ 650.00	**S/ 15,600.00**	Salas y consultorios.
11.05	Escritorios para oficinas/consultorios	und	48.00	S/ 850.00	**S/ 40,800.00**	Piso 2 y 3.
11.06	Sillas operativas para oficinas	und	92.00	S/ 420.00	**S/ 38,640.00**	Oficinas y consultorios.
11.07	Camas literas/dormitorios con colchonería básica	und	42.00	S/ 1,650.00	**S/ 69,300.00**	Pisos 4-6.
11.08	Equipamiento kitchenette: refrigeradora, horno, microondas, cocina, campana	glb	1.00	S/ 28,500.00	**S/ 28,500.00**	Según render de kitchenette.
11.09	Equipamiento de cocina comunitaria: mesones, refrigeración y apoyo	glb	1.00	S/ 62,000.00	**S/ 62,000.00**	Piso 3 cocina.
11.10	Macetas decorativas interiores	und	48.00	S/ 260.00	**S/ 12,480.00**	Renders.
11.11	Textiles, cojines y complementos decorativos	glb	1.00	S/ 18,500.00	**S/ 18,500.00**	Sala, estudio y dormitorios.
SUBTOTAL MOBILIARIO SUELTO Y EQUIPAMIENTO					**S/ 395,980.00**	

Nota. Elaboración propia.

A continuación se aprecia el detalle de la partida 12. Seguridad, señalética y cierre (Tabla 13).

Tabla 13

Detalle por partida: 12. Seguridad, señalética y cierre.

Ítem	Descripción	Und.	Metrado	P.U. (S/)	Parcial (S/)	Notas / sustento
12.01	Señalética de evacuación, aforo, zonas seguras y directorio por piso	und	150.00	S/ 48.00	**S/ 7,200.00**	Plano seguridad.
12.02	Extintores PQS/CO2 con gabinete y soporte	und	36.00	S/ 320.00	**S/ 11,520.00**	Distribución de seguridad.
12.03	Detectores de humo y alarma audiovisual básica	pto	92.00	S/ 260.00	**S/ 23,920.00**	Sistema de seguridad básico.
12.04	Cámaras CCTV y puntos de control	pto	28.00	S/ 620.00	**S/ 17,360.00**	Seguridad espacial y visual.
12.05	Limpieza fina, retiro de protección y entrega de obra	m²	3,800.00	S/ 5.50	**S/ 20,900.00**	Entrega final.
12.06	Dossier final: planos as-built, manuales y garantías	glb	1.00	S/ 7,800.00	**S/ 7,800.00**	Cierre documental.
SUBTOTAL SEGURIDAD, SEÑALÉTICA Y CIERRE					**S/ 88,700.00**	

Nota. Elaboración propia.

IV. Conclusiones y recomendaciones

4.1 Conclusiones

El objetivo general del proyecto —diseñar un complejo de vivienda productiva y centro de soporte social en el Edificio Tacna–Nazarenas que contribuya a la erradicación progresiva del trabajo infantil informal mediante la integración de estrategias espaciales, sociales y productivas— se ha cumplido en su totalidad a nivel de propuesta de diseño. El Centro Fénix constituye una respuesta arquitectónica coherente, fundamentada en investigación de campo, validada por expertos y respaldada por la valoración positiva de los propios usuarios objetivo, que articula en una misma infraestructura las dimensiones habitacional, productiva y de protección infantil que la problemática identificada demanda.

Respecto a los objetivos específicos, el grado de cumplimiento varía según el alcance previsto para cada uno. El primer objetivo, analizar las dinámicas del comercio informal y su relación con las condiciones de vivienda y el trabajo infantil, se cumplió íntegramente durante la etapa de investigación: la observación directa en el entorno del edificio y las entrevistas a usuarios reales permitieron identificar con precisión los mecanismos que

vinculan la precariedad habitacional, la informalidad económica y la participación de menores en el trabajo callejero, sintetizados en el insight clave que orientó todo el proceso de diseño. El segundo objetivo, definir criterios de diseño integral que articulen vivienda, espacios productivos y servicios de apoyo social, se cumplió a través del proceso de conceptualización documentado en el apartado 2.5.3 y materializado en el programa arquitectónico de cinco zonas descrito en el apartado 2.5.4, cuya coherencia funcional fue validada mediante revisión experta sostenida.

Los objetivos específicos tercero, cuarto y quinto —incorporar espacios de atención social, educativa y de cuidado infantil; aplicar estrategias de sostenibilidad y eficiencia ambiental; y evaluar el impacto potencial del proyecto como modelo replicable— corresponden a fases de implementación y evaluación que trascienden el alcance temporal del presente proyecto de investigación. No obstante, en las etapas de investigación, ideación y diseño desarrolladas hasta esta instancia, se sentaron las bases necesarias para su cumplimiento futuro: el programa arquitectónico integra de forma explícita las zonas de protección infantil, formación y servicios sociales requeridos por el tercer objetivo; los criterios de sostenibilidad ambiental están incorporados tanto en el concepto como en el diseño de producto descritos en los apartados 2.5.3 y 2.5.4; y el potencial de replicabilidad del modelo fue validado de forma espontánea por la totalidad de los usuarios entrevistados, quienes señalaron que la iniciativa debería extenderse a otros edificios históricos y distritos de Lima. En este sentido, puede afirmarse que los fundamentos de estos tres objetivos han sido establecidos con solidez, quedando su verificación empírica condicionada a la ejecución efectiva del proyecto.

En conjunto, los hallazgos del proyecto confirman que el trabajo infantil informal en el Centro Histórico de Lima es una problemática estructural que no puede resolverse desde una sola dimensión, y que la arquitectura, cuando se concibe desde una perspectiva integral y centrada en el usuario, tiene capacidad real de incidir en sus causas de fondo. La recuperación adaptativa del Edificio Tacna–Nazarenas como ecosistema de oportunidades establece además un precedente sobre cómo intervenciones en el patrimonio edificado pueden generar simultáneamente impacto social, económico y ambiental en contextos urbanos consolidados.

4.2 Recomendaciones

En primer lugar, se recomienda ampliar el proceso de validación con usuarios hacia perfiles que aún no han sido consultados en esta etapa: adultos con mayor trayectoria en el

comercio informal del Centro Histórico, representantes de organizaciones sociales que operan en la zona como INFANT Perú, y técnicos del Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables. Esta triangulación permitirá identificar tensiones o brechas en el diseño que no son visibles desde la perspectiva de los usuarios más jóvenes entrevistados, y enriquecerá la propuesta de cara a las etapas finales del proyecto.

En segundo lugar, se recomienda desarrollar nueva planimetría, ya que los planos y renders desarrollados en el curso de Taller de Espacios Inteligentes como prototipo de alta definición dentro del expediente, se elaboraron a partir de planos históricos obtenidos de la Municipalidad de Lima y no de un levantamiento arquitectónico directo del edificio, los metrados y dimensiones consignados tienen carácter referencial. Por ello, se recomienda que, como paso previo a cualquier etapa de implementación, se realice un levantamiento in situ del Edificio Tacna–Nazarenas que permita corroborar, ajustar o corregir los planos existentes, asegurando que la propuesta de diseño se sustente en información técnica verificada y no solo en fuentes documentales históricas.

En tercer lugar, se recomienda iniciar una exploración temprana de los mecanismos de financiamiento disponibles, identificando convocatorias de cooperación internacional vigentes -como las de la Agencia de Cooperación Internacional del Japón (JICA) o el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) en materia de vivienda social y patrimonio urbano- así como los requisitos técnicos y legales del Ministerio de Cultura para intervenciones en inmuebles declarados patrimonio cultural, con el fin de alinear el desarrollo del expediente técnico a esas exigencias desde el inicio.

En cuarto lugar, dado que todos los usuarios entrevistados señalaron que la iniciativa debería replicarse más allá del Centro Histórico, se recomienda documentar desde esta etapa los criterios de selección del edificio y los principios de diseño que hacen viable el modelo, con miras a construir una guía de replicabilidad que pueda ser adoptada por otras instituciones o municipalidades en contextos urbanos con problemáticas similares.

Finalmente, se recomienda incorporar desde las etapas tempranas de implementación un sistema de seguimiento de indicadores de impacto social que permita medir de forma periódica la reducción efectiva del trabajo infantil entre las familias beneficiarias, la permanencia escolar de los menores y la evolución de los ingresos familiares, como evidencia cuantitativa del triple impacto proyectado por el proyecto.

V. Referencias Bibliográficas

Aramburú, C. E. (2024). El trabajo infantil en el Perú. Centro de Investigaciones Sociológicas, Económicas, Políticas y Antropológicas – CISEPA, Pontificia Universidad Católica del Perú. https://cisepa.pucp.edu.pe/novedades-y-eventos/novedades/el-trabajo-infantil-en-el-peru/

Banco Interamericano de Desarrollo. (s.f.). Vivienda y desarrollo urbano. https://www.iadb.org/es/sectores/vivienda-y-desarrollo-urbano/vision-general

Congress for the New Urbanism. (s.f.). What is New Urbanism? https://www.cnu.org/resources/what-new-urbanism

INFANT Perú. (s.f.). Quiénes somos. https://www.infantperu.org/

Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2022). Encuesta Nacional de Hogares sobre Condiciones de Vida y Pobreza – ENAHO 2022. https://www.datosabiertos.gob.pe/dataset/encuesta-nacional-de-hogares-enaho-2022-instituto-nacional-de-estad%C3%ADstica-e-inform%C3%A1tica-0

Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2023). Producción y empleo informal en el Perú: Cuenta Satélite de la Economía Informal 2022-2023. https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/7448702/6344108-produccion-y-empleo-informal-en-el-peru-cuenta-satelite-de-la-economia-informal-2022-2023.pdf

Jacobs, J. (1961). The death and life of great American cities. Random House.

JICA – Agencia de Cooperación Internacional del Japón. (s.f.). Perú. https://www.jica.go.jp/peru/

Lefebvre, H. (1969). El derecho a la ciudad (M. Gaviria y J. González-Pueyo, Trads.). Ediciones Península. (Obra original publicada en 1968)

Ministerio de Cultura del Perú. (s.f.). Centro Histórico de Lima. https://www.cultura.gob.pe/

Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables. (s.f.). Servicios y programas. https://www.mimp.gob.pe/

Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo. (s.f.). Impulsa Perú. https://www.trabajo.gob.pe/archivos/file/SNIL/normas/2012-09-10_299-2012-EF_1456.pdf

Municipalidad Metropolitana de Lima. (s.f.). Centro Histórico de Lima. https://www.munlima.gob.pe/

Organización Internacional del Trabajo. (2020). Trabajo infantil: Causas y consecuencias (Página institucional). https://www.ilo.org/es/topics/child-labour

Organización de las Naciones Unidas. (2015). Objetivos de Desarrollo Sostenible. https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/

Ortiz Flores, E. (2012). Producción social de la vivienda y el hábitat: Bases conceptuales y correlación con los procesos habitacionales. Habitat International Coalition – América Latina.

Osterwalder, A., y Pigneur, Y. (2010). Business model generation: A handbook for visionaries, game changers, and challengers. John Wiley & Sons.

Pontificia Universidad Católica del Perú. (s.f.). Reconversión del Puericultorio Pérez Araníbar: Complejo urbano de recuperación familiar (Proyecto académico). Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

Programa Techo Propio – Fondo MiVivienda. (s.f.). ¿Qué es Techo Propio? https://www.mivivienda.com.pe/portalweb/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=30

Ries, E. (2011). The lean startup: How today's entrepreneurs use continuous innovation to create radically successful businesses. Crown Business.

Elemental. (s.f.). Quinta Monroy (Proyecto). https://www.elementalchile.cl/en/projects/quinta-monroy/

Fondo MiVivienda. (s.f.). Bono del Buen Pagador – Techo Propio. https://www.mivivienda.com.pe/

Via Verde. (s.f.). Via Verde: South Bronx affordable housing (Proyecto). Dattner Architects / Grimshaw Architects. https://www.dattner.com/project/via-verde/

VI. Anexos

6.1 Anexo 1 - Encuestas

Transcripción de entrevistas.

N°	Nombre	Edad	Pregunta 1: ¿Opinas que es una necesidad tener en esta ubicación (Centro de Lima) un edificio que una la vivienda social, stands de la comunidad y espacios para formación de niños y adultos?	Pregunta 2: ¿Qué cambios positivos crees que traería a la comunidad esta iniciativa?	Pregunta 3: ¿Participarías de forma directa con las actividades de este espacio?	Pregunta 4: ¿Qué idea aportarías a esta iniciativa para hacerla más completa?	Pregunta 5: ¿Crees que esta iniciativa debería replicarse en otros edificios históricos del centro de Lima?
1	Leonel	11	Está bien, es una ayuda para los niños que no pueden pagar una escuela	Esto ayudaría a lograr lo que él quiere ser, que es Ingeniero Civil, pero sabe que los sueldos de sus padres no alcanzan para pagar esta carrera porque es costosa.	Sí participaría, sería un honor para él y una gran ayuda.	Sí, en especial en las zonas que no hay mucha plata.	No responde, pero indica que su nucleo familiar está conformado por madre, hermana y sobrino.
2	José	8	Está bien que le ayudaría porque es para una mejor educación y que es lo que está necesitando. Estaría bien que haya deporte y escuela.	Le parece algo bueno porque hay niños que dejan el colegio y no pueden formarse por falta de plata y les cuesta continuar en el colegio por falta de plata.	Claro, sí le gustaría que se construya el proyecto y ver cómo se hace.	Agregaría un cuarto de libros de lectura porque le gusta las matemáticas, CTA y religión porque son los cursos que más le gustan y el inglés. Además de que tenga una cancha deportiva.	Le gusta el proyecto y no solo en el centro de Lima, sino en todo Lima porque hay varios niños que no estudian.
3	Camila	16	Bien, le gusta leer y su curso favorito es comunicación y le gustaría que este proyecto se haga.	"Bueno, sería hermoso porque a veces los muchachos se desvían del camino" e indica que varios de sus amigos con los que ha trabajado cerca ya tomaron otros caminos (entendemos que se perdieron en vicios)	Si le ayudaría mucho a los adolescentes y participaría porque le gusta la danza, le gustaría que hubiese ese tipo de taller y también voleybol porque le gusta.	Le gustaría que hubiese un área de psicología que se enfoque en trabajar con los adolescentes	Indica que si sería útil para ella y sus amigos.
4	Carla	25	Indica que le parece bien y ayudaría a los que lo necesitan, y podría ayudarlos a salir adelante.	Para los jóvenes ya que tendrán estudios pero también salud para los adultos y niños.	Si en un futuro se da sí le gustaría participar.	También se puede considerar salud, estudio, deporte, pero sería importante que hayan actividades más artísticas como teatro y danzas.	En distintos distritos sería necesario, no solo en el centro de lima sino en muchos distritos hay personas que necesitan esta ayuda.

Nota. Elaboración propia.

Imágenes referenciales de niños entrevistados



Nota. Foto tomada en los alrededores del Edificio Tacna - Nazarenas.

Imágenes referenciales de niños entrevistados.



Nota. Foto tomada en los alrededores del Edificio Tacna - Nazarenas.