ESCUELA DE EDUCACIÓN SUPERIOR TECNOLÓGICA TOULOUSE LAUTREC

Edificio Tacna y Nazarenas: Centro de Bienestar Social para el Emprendimiento y la Integración en el Cercado de Lima

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

PRESENTADA POR

Samira Valentina Perez Herrera
DNI: 72430017, Perú

ASESOR

Jordan Shiro Guillermo Ccoiso Velez de Villa
DNI: 73940826, Perú
ORCID: 0009-0005-7496-9900

JURADO

Juan Miguel Chunga Chunga
Bruno Ferreccio Morante
Jordan Shiro Guillermo Ccoiso Velez de Villa

Lima, septiembre 2026

Proyecto de Innovaci%C3%B3n Edificio tacna Nazarenas.pdf

Desarrollo Educativo S.A. Instituto Toulouse Lautrec

Detalles del documento

Identificador de la entrega
trn:oid:::11391:615599726

Fecha de entrega
19 ago 2026, 9:55 p.m. GMT-5

Fecha de descarga
19 ago 2026, 10:06 p.m. GMT-5

Nombre del archivo
Proyecto de Innovación Edificio tacna Nazarenas.pdf

Tamaño del archivo
14.6 MB

68 páginas

11.000 palabras

64.550 caracteres

13% Similitud general

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

Filtrado desde el informe

- Bibliografía
- Texto citado

Fuentes principales

6%	Fuentes de Internet
1%	Publicaciones
11%	Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

DEDICATORIA

Primeramente, le agradezco a Dios por regalarme la alegría de cumplir este gran anhelo que mi corazón guardaba desde hace tantos años; Su mano ha estado conmigo en cada paso para hacerme llegar hasta aquí.

A mi enamorado, mi compañero, por sostener mi mano e impulsarme a seguir adelante con tanto amor, aun en esos días donde el cansancio pesaba más y donde siempre me recordaba lo capaz que era para lograrlo.

A mi mamá y a mi hermano, mi mayor inspiración, por enseñarme a luchar sin miedo por mis sueños y estar siempre a mi lado.

AGRADECIMIENTO

Deseo expresar mi más sincero agradecimiento a los docentes que formaron parte de este proyecto. Sus valiosos comentarios, observaciones y cada una de las ideas que compartieron conmigo a lo largo de este proceso fueron fundamentales para dar forma y mejorar el resultado final de mi trabajo.

De manera muy especial, agradezco a mi familia. Ellos han sido mi pilar incondicional, animándome siempre a seguir adelante. Soy plenamente consciente de que, para alcanzar esta meta, muchas veces tuvimos que sacrificar tiempo valioso que hubiéramos pasado juntos; sin embargo, su apoyo constante y su comprensión fueron el motor que me permitió no desfallecer. Gracias por creer en mí incluso en los momentos más difíciles.

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 6

2.5 Proceso creativo y experimentos 11

2.5.1 Información sobre el usuario(s) 11

2.5.2 Información sobre el Mercado 15

2.5.3 Concepto y Propuesta de Valor 17

2.5.4 Diseño de producto/servicio 23

2.5.5 Modelo de Negocio 25

2.5.6 Resultados esperados 28

2.5.7 Prototipos desarrollados 31

2.5.8 Experimentos 34

III. Estimación de costos 39

3.1 Presupuesto 39

IV. Conclusiones y recomendaciones 46

V. Referencias Bibliográficas 48

ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen 1 Árbol de Problemas 4

Imagen 2 Mapa de Actores 5

Imagen 3 Cuadro de población económica activa en Perú 7

Imagen 4 Cuadro de contaminación en Lima 8

Imagen 5 Barras de nivel de emprendedores 9

Imagen 6 Barras de nivel de emprendedores 10

Imagen 7 Arquetipo de usuario 12

Imagen 8 Mapa de empatía 14

Imagen 9 Brainstorming y Matriz de Filtración 20

Imagen 10 Rank 21

Imagen 11 Scamper 21

Imagen 12 Rutas de conceptualización 22

Imagen 13 Propuesta de valor 22

Imagen 14 Lean canvas 27

Imagen 15 Business model canvas 28

Imagen 16 Encuesta aplicada 30

Imagen 17 Herramienta de prototipo 32

Imagen 18 Checklist de Prototipado Parte 1 33

Imagen 19 Checklist de Prototipado Parte 2 33

Imagen 20 Tablero UX 36

Imagen 21 Tabla de Creación de Prototipo 36

Imagen 22 Tabla de Control 37

Imagen 23 Tabla de Recepción 37

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Estimación de Costos para acondicionamiento interior 40

Tabla 2 Partida de mobiliario y dotación tecnológica: 41

Tabla 3 Gastos anuales de operación 42

Tabla 4 Costos operativos anuales 44

Tabla 5 Proyección de ingresos acelerada y retorno de inversión 45

I. Información general

1.1 Título del Proyecto de Innovación

Edificio Tacna y Nazarenas: Centro de Bienestar Social para el Emprendimiento y la Integración en el Cercado de Lima

1.2 Resumen del Proyecto de Innovación

El proyecto de innovación Edificio Tacna y Nazarenas: Centro de Bienestar Social para el Emprendimiento y la Integración en el Cercado 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 masificación urbana, inseguridad, ruido y falta de esparcimiento en Tacna-Nazarenas limitan los espacios de capacitación, orientación y comercio, reduciendo las oportunidades laborales, teniendo como población beneficiaria jóvenes y adultos de 18 a 45 años vulnerables que buscan capacitarse y emprender.

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

La solución innovadora presentada en forma de propuesta de valor consiste en formación técnica, soporte psicológico y espacios comerciales compartidos. Este modelo es

accesible e inclusivo impulsa la autonomía económica y empleabilidad de jóvenes y adultos en Lima., se trata de un servicio que integra formación técnica, producción compartida y comercialización directa dentro de un ecosistema físico-digital sostenible. Mediante alianzas, genera ingresos, impulsa el autoempleo y promueve bienestar social integral.

Para la experimentación se diseñaron prototipo de bocetos que detallaban la zonificación, la organización funcional, los flujos de circulación y el aprovechamiento de los espacios interiores orientados al usuario. La validación de esta propuesta se llevó a cabo a través de testeos presenciales y digitales, empleando encuestas y renders 3D. Como resultado, se obtuvo un alto índice de aprobación respecto a la distribución espacial, la usabilidad y la eficiencia de las circulaciones

Se concluye que la solución propuesta la renovación del edificio Tacna y Nazarenas optimiza su infraestructura para convertirse en un centro comercial y urbano dinámico. Impulsa el empleo de jóvenes adultos y asegura su rentabilidad autosustentable mediante membresías y alquileres estratégicos.

1.3 Contextualización del Proyecto de Innovación

Está orientado a los jóvenes y adultos que no cuentan con un trabajo estable o buscan mejorar sus oportunidades, el propósito es brindar formación, capacitación de habilidades productivas que les permita desarrollar y generar ingresos de manera rápida mediante el emprendimiento y el autoempleo.

El pago se realizará por medio de una inscripción por cada participante; esto permitirá acceder a los programas que más le interesa, se contempla la elaboración de trabajos que se

realizarán en el transcurso del aprendizaje lo cuales se venderán en el mismo centro generando un ingreso a cada usuario.

Las promociones de las inscripciones se realizarán mediante redes sociales, campañas informativas y alianzas estratégicas con instituciones públicas, privadas y organizaciones como las ONG, esto permitirá ampliar las convocatorias y facilitará accesos a la población a la que se puedan inscribir y generar el apoyo que contribuya al éxito.

El centro plantea un espacio de orientación y acompañamiento de un psicólogo donde el usuario podrá recibir asesoramiento profesional que contribuya a fortalecer sus emociones y desarrollo profesional, esto genera que el usuario pueda identificar y desarrollar la formación donde mejor se adapte a sus capacidades.

II. Descripción de la innovación

2.1 Planteamiento del Problema

El edificio Tacna - Nazarenas se encuentra afectado por un proceso de saturación urbana que ha priorizado el uso intensivo del espacio, esto ha generado una carencia de infraestructura adecuada para atender las demandas actuales de la población, especialmente en jóvenes y adultos que enfrentan dificultad para acceder al mercado laboral.

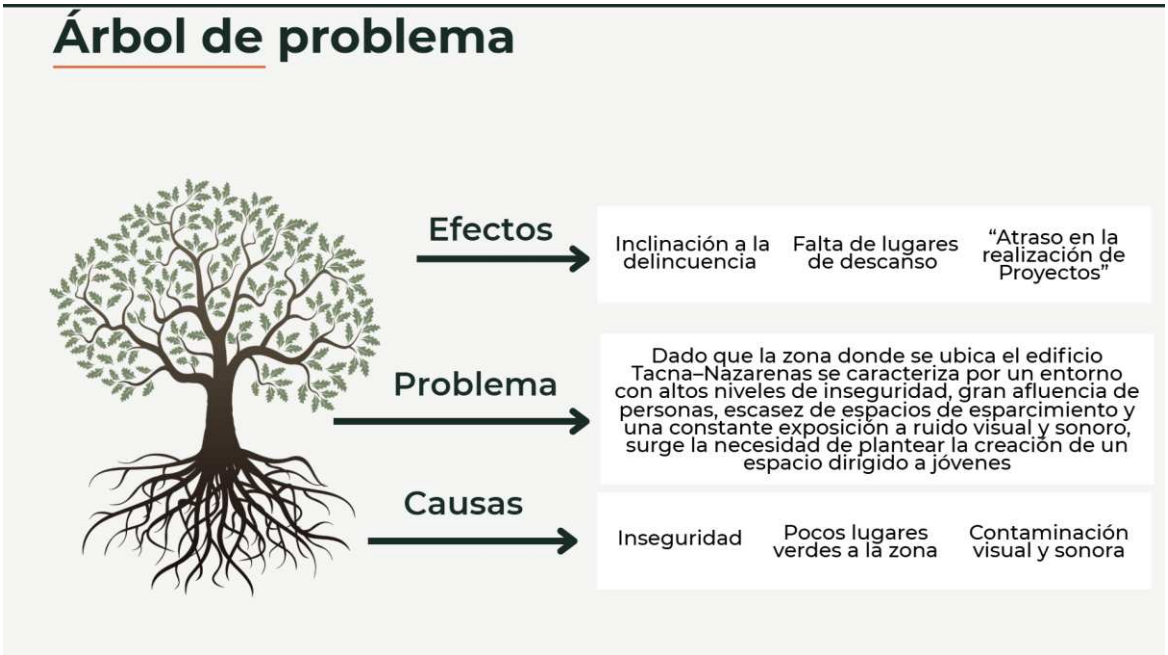
Ante esto surge como una alternativa para mejorar las condiciones económicas y sociales sin embargo el desarrollo de iniciativas se ve limitado por falta de espacios que integren la capacitación, orientación, producción y comercialización para fortalecer las capacidades de los usuarios.

Actualmente en la zona no existe un equipamiento donde articule las áreas de formación, asesoramiento psicológico, producción y espacios comerciales. Esta ausencia dificulta una dinámica socioeconómica que promueve el aprendizaje de la comunidad.

Como consecuencia se reducen las oportunidades de crecimiento personal y profesional donde se limita el desarrollo de habilidades productivas y potencial de emprendimiento de la población, por ello resulta necesario la implementación de un centro de bienestar social capaz de responder a estas necesidades mediante espacios adecuados para la capacitación en el acompañamiento integral y el fortalecimiento de nuevas iniciativas.

Imagen 1

Árbol de Problemas



Nota. Elaboración propia.

2.2 Población beneficiaria

La población está conformada por jóvenes y adultos entre 18 y 45 años, en el distrito del Cercado de Lima y distritos aledaños, pertenecientes al nivel socioeconómico B y C que buscan mejorar sus oportunidades en la formación laboral y profesional, desarrollando

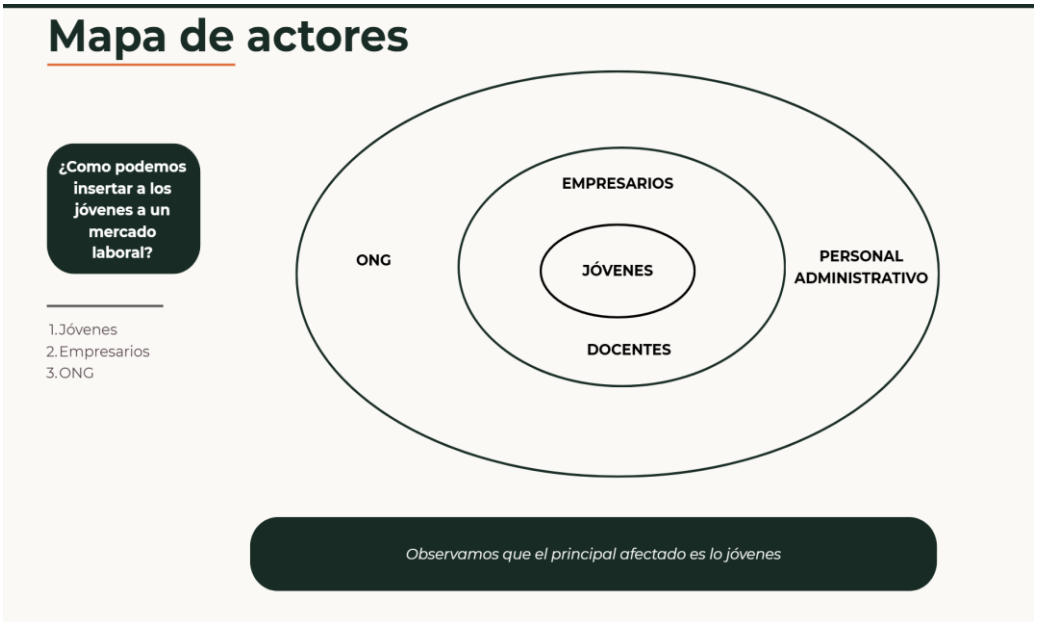
capacidades emprendedoras y fortaleciendo sus competencias para generar ingresos de manera independiente.

Dentro de este grupo se puede identificar dos segmentos principales: los jóvenes que inician su vida laboral y requieren formación, orientación y experiencias para acceder al mercado de trabajo; y los adultos que buscan oportunidad de reinserción laboral generando actualización de conocimientos o el desarrollo de emprendimiento propios que le permitan mejorar su estilo de vida.

De acuerdo con el análisis realizado los jóvenes constituyen la población directamente afectada mientras que los empresarios y ONG actúan como agentes de apoyo para facilitar la integración al mercado laboral, de esta manera, el proyecto promueve el bienestar social a la inclusión económica y el desarrollo sostenible de la comunidad.

Imagen 2

Mapa de Actores



Nota. Elaboración propia.

2.3 Objetivo(s) del proyecto

Transformar el edificio Tacna - Nazarenas en un Centro de Bienestar Social que articule espacios adecuados para las capacitaciones y el acompañamiento integral, se comercializarán los productos realizados por cada usuario inscrito.

Objetivos Específicos:

1.- Diseñar una zona comercial en el primer nivel del edificio destinado a la exhibición de productos generando la venta de los trabajos desarrollados por los usuarios.

2.- Implementar los talleres de capacitación técnicas y productivas orientadas a sectores con alta demanda y crecimiento en el mercado laboral.

3.- Incorporar espacios de apoyo integral incluyendo consultorio de orientación psicológica durante su proceso de formación y desarrollo profesional.

4.- Rediseñar los espacios interiores de edificios mediante una propuesta arquitectónica flexible y sostenible que permita la integración de las actividades formativas y productivas garantizando la adaptabilidad de los ambientes del proyecto a largo plazo.

5.- Promover la integración entre usuarios, empresas, instituciones y organizaciones aliadas generando redes de colaboración que feliciten los accesos y oportunidades laborales, prácticas profesionales y fortalezcan el emprendimiento sostenible.

2.4 Marco referencial

Sabemos que dentro de la ciudad de Lima hay bastante presencia de jóvenes por búsqueda de nuevas oportunidades es así que dentro de una nota de prensa

de INEI dicen lo siguiente:

“Lima Metropolitana concentra la mayor población de jóvenes a nivel nacional La población entre 15 y 29 años de edad que habita en Lima Metropolitana asciende a 2 millones

646 mil, siendo el ámbito con mayor población joven, seguido de los departamentos de La Libertad con 515 mil, Piura con 501 mil, Cajamarca 408 mil y Puno con 402 mil.”

En búsqueda de una mejor oportunidad les mostramos cuales son los porcentajes de empleabilidad siendo el resumen el siguiente:

Según sexo, el 58,3% de la PEA masculina tiene empleo adecuado, superior en 22,3 puntos porcentuales a la PEA femenina (36,0%). Caso contrario ocurre con el subempleo, mayor proporción de PEA femenina se encuentra subempleada 58,3%, siendo 20,3 puntos porcentuales más que la PEA masculina (38,0%)

Se evidencia no solo una desigualdad en el acceso de empleo sino también la necesidad de generar alternativas productivas que permitan mejorar la empleabilidad y las condiciones laborales. Por ello resulta pertinente plantear un espacio que responda a esta problemática integrado funciones productivas y formativas sociales que deben ser alineadas a las características demográficas y laborales.

Imagen 3

Cuadro de población económica activa en Perú

CUADRO N° 5.2
PERÚ: POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA POR NIVELES DE EMPLEO, SEGÚN SEXO Y GRANDES GRUPOS DE EDAD, 2022
(Miles de personas y tasas)

Según sexo / Grupos de edad	Población Económicamente Activa				
	Total de PEA	Población Económicamente Activa ocupada			Desocupada
		Total de ocupados	Con Empleo adecuado	Subempleada 1/	
Total	18 184,3	17 336,5	8 774,6	8 561,9	847,8
Sexo					
Hombre	10 004,9	9 626,0	5 829,0	3 797,0	378,9
Mujer	8 179,4	7 710,5	2 945,6	4 764,9	468,9
Grandes grupos de edad					
De 14 a 24 años	3 073,2	2 793,7	977,5	1 816,2	279,5
De 25 a 44 años	8 694,9	8 320,3	4 863,4	3 456,9	374,5
De 45 a más años	6 416,2	6 222,5	2 933,7	3 288,8	193,7
	Tasas de niveles de empleo (%)				
Sexo					
Hombre	100,0	96,2	58,3	38,0	3,8
Mujer	100,0	94,3	36,0	58,3	5,7
Grandes grupos de edad					
De 14 a 24 años	100,0	90,9	31,8	59,1	9,1
De 25 a 44 años	100,0	95,7	55,9	39,8	4,3
De 45 a más años	100,0	97,0	45,7	51,3	3,0

1/ Comprende: Población subempleada por insuficiencia de horas trabajadas (subempleo visible) y subempleo por ingresos (subempleo invisible).
Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Encuesta Permanente de Empleo Nacional (EPEN).

Nota. Tomado de Ficha técnica de la Encuesta Permanente de Empleo Nacional (EPEN) 2026, por el Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2026, Plataforma digital única del Estado Peruano (https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/4103260/3880733-ficha-tecnica-de-la-encuesta-permanente-de-empleo-nacional-epen-2026.pdf).

Según grupos de edad, mayor proporción con empleo adecuado se observa entre los 25 a 44 años de edad (55,9%), las personas de 45 y más años de edad con 45,7% y los jóvenes con 31,8%. En tanto, el subempleo afectó al 59,1% de la

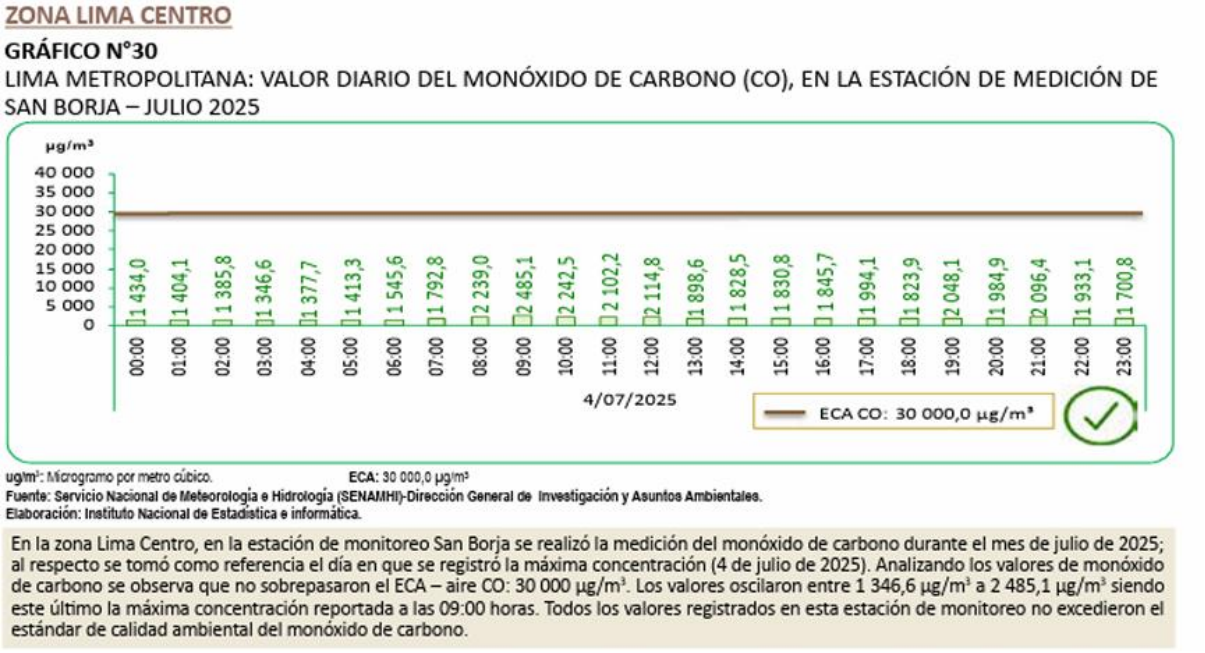
PEA joven (14 a 24 años de edad), al 51,3% de los que tienen de 45 y más años de edad y al 39,8% a los de 25 a 44 años de edad.

Sabemos por distintos medios de comunicación que Lima es una de las ciudades más contaminadas a nivel américa latina.

El Air Quality Life Index (QLI) de 2023 —índice de la Agencia de Protección Ambiental de Estados Unidos para informar la calidad del aire— revela que Lima es la ciudad más contaminada de América Latina, lo que se traduce en un alto número de muertes

Imagen 4

Cuadro de contaminación en Lima

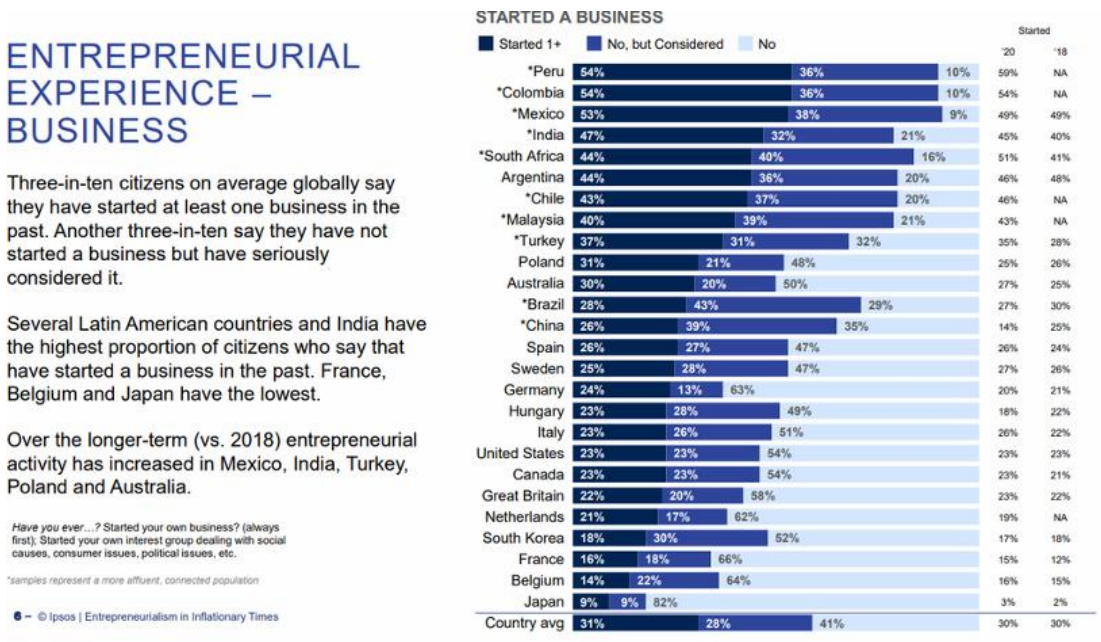


Nota. Tomado de Perú: Indicadores del Mercado Laboral a nivel departamental y de principales ciudades, 2022 (p. 15), por el Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2023, (https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1905/libro.pdf).

Según un reporte de IPSOS de 2019, más de la mitad de peruanos sitúa los parques como su principal espacio de recreación. Pero Lima no tiene suficientes parques o zonas verdes; la OMS recomienda mínimo 9 m2 de área verde por habitante, y sólo 10 de los 50 distritos de Lima Metropolitana alcanzan ese estándar. El nivel de emprendimiento y las aspiraciones de crear negocios varían notablemente de un país a otro. América Latina muestra las tasas más elevadas de personas que han puesto en marcha un emprendimiento, lideradas por Perú y Colombia (ambos con 54 % y México (53 %). En contraste, en economías como Corea del Sur (18 %), Francia (16 %), Bélgica (14 % y Japón (9 %), el porcentaje de población que opta por emprender es considerablemente menor.

Imagen 5

Barras de nivel de emprendedores



Nota. Tomado de Perú: Indicadores del Mercado Laboral a nivel departamental y de principales ciudades, 2022 (p. 15), por el Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2023, (https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1905/libro.pdf).

Imagen 6

Barras de nivel de emprendedores



Nota. Tomado de Perú: Indicadores del Mercado Laboral a nivel departamental y de principales ciudades, 2022 (p. 12), por el Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2023, (https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1905/libro.pdf).

El panorama del emprendimiento en el Perú muestra que un 54 % de la población conectada a internet ya ha creado un negocio propio, mientras que un 36 % contempla seriamente esta alternativa. Dentro del grupo que ya emprendió, las actividades más comunes se dividen entre el comercio de productos —ya sea de forma digital (23 % o física (23 %)—, la elaboración de bienes y manufactura (17 %), y el ofrecimiento de servicios en modalidad

presencial (14 % u online (6 %). Esta tendencia se ve reforzada por la baja percepción sobre el empleo tradicional: apenas un 20 % de los peruanos con internet califica como adecuados los beneficios laborales en el país, lo que convierte al Perú y a Japón en los mercados evaluados (de un total de 28) donde menos personas consideran preferible un empleo formal frente a un negocio propio.

2.5 Proceso creativo y experimentos

2.5.1 Información sobre el usuario(s)

Arquetipo de usuario:

Karina Rodríguez, 18 años, representa a los jóvenes del Cercado de Lima que se encuentran en búsqueda de oportunidades de desarrollo personal y laboral. Ha culminado la educación secundaria y actualmente no cuenta con una ocupación estable, por lo que busca adquirir conocimientos prácticos que le permitan incorporarse al mercado laboral o iniciar un emprendimiento propio.

Su principal motivación es alcanzar estabilidad económica e independencia financiera mediante la creación de un pequeño negocio o el acceso a mejores oportunidades de empleo. Sin embargo, enfrenta diversas dificultades, como la falta de experiencia laboral, el desconocimiento de un oficio específico y la incertidumbre respecto a su vocación profesional.

Karina valora los espacios de formación accesibles, prácticos y orientados a resultados concretos. Busca ambientes que le permitan aprender, desarrollar habilidades productivas, recibir orientación profesional y acceder a oportunidades reales de crecimiento. Asimismo, considera importante contar con una red de apoyo que fortalezca su confianza y le facilite la transición hacia el mundo laboral o emprendedor.

Este perfil representa al usuario principal del proyecto, caracterizado por su interés en la capacitación técnica, la búsqueda de autonomía económica y la necesidad de contar con espacios integrales que combinen formación, producción y oportunidades de comercialización.

Imagen 7

Arquetipo de usuario



Nota. Elaboración propia.

Mapa de empatía:

El usuario objetivo del proyecto corresponde a jóvenes y adultos que buscan mejorar sus oportunidades laborales y alcanzar estabilidad económica mediante la capacitación y el emprendimiento. A través del análisis de empatía se identificaron las siguientes características:

¿Qué piensa y siente?

- Siente preocupación por su situación económica y por la dificultad para acceder a un empleo estable.
- Mejorar su calidad de vida y poder alcanzar independencia financiera.
- Tiene interés en aprender nuevas habilidades y desarrollar proyectos propios.
- Busca confianza y motivación para construir un futuro profesional estable.

¿Qué ves?

- Escasas oportunidades laborales para personas sin experiencia.
- Limitada ofertas de espacios accesibles para capacitaciones y emprendimiento.
- Altos costos en programas especializados de formación.
- Emprendedores que enfrentan dificultad para consolidar sus negocios.

¿Qué oye?

- Recomendaciones sobre la importancia de capacitarse para mejorar las oportunidades.
- Comentarios sobre la competitividad del mercado laboral actual.
- Consejos de familiares y amigos para iniciar un negocio propio.
- La necesidad de poder adquirir nuevas competencias para adaptarse a las demandas del mercado.

¿Qué dice y hace?

- Se busca constantemente oportunidades de empleo y capacitaciones.
- Participación en actividades formativas cuando estas son accesibles.
- Interés por emprender, pero carece de recursos y orientación.

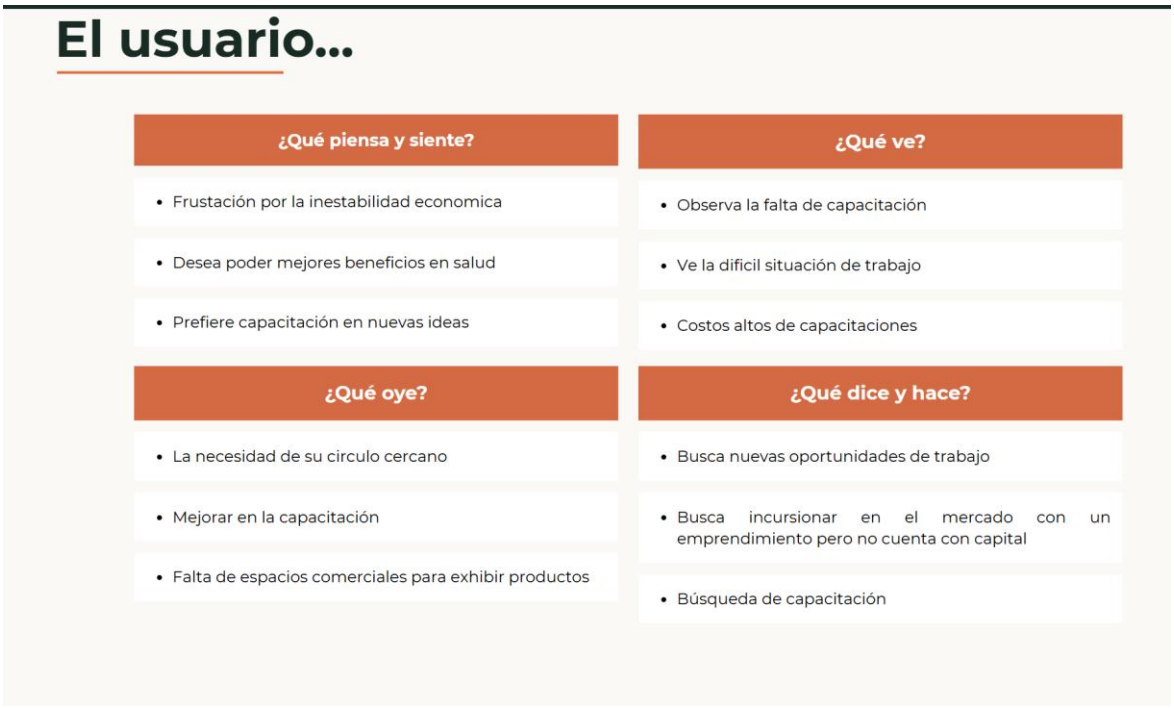
- Comparte ideas y proyectos con personas de su entorno en busca de apoyo.

Necesidades Identificadas

- Formaciones técnicas accesibles a la demanda del mercado laboral.
- Espacios para producir, exhibir y comercializar productos.
- Acompañamiento psicológico, empresarial y profesional.
- Oportunidades para generar ingresos y fortalecer su autonomía.
- Ambientes seguros con condiciones adecuadas de bienestar.

Imagen 8

Mapa de empatía



Nota. Elaboración propia.

Oportunidades para el Proyecto

El análisis urbano evidencia la necesidad de implementar una infraestructura que integre la formación, producción y comercialización de bienestar social en un solo espacio, las características limitan las posibilidades de desarrollo de jóvenes y adultos que buscan incorporarse al mercado laboral.

En respuesta a la problemática el centro de bienestar social integral propone un modelo innovador que permite a los usuarios capacitarse, producir y comercializar dentro del mismo entorno los productos terminados. Esta estrategia va a reducir las barreras de acceso al empleo y emprendimiento fortaleciendo la generación de ingresos y formalización de actividades.

La intervención urbana permitirá la revitalización del edificio transformándolo en un equipamiento de impacto social que impulse la integración comunitaria y pueda dinamizar la economía local mejorando así el estilo de vida de la población, de esta manera el proyecto se consolida como una propuesta de innovación social y desarrollo sostenible en el Cercado de Lima.

2.5.2 Información sobre el Mercado

1. Segmentación y Mercado Objetivo:

El mercado está conformado por hombres y mujeres entre 18 y 45 años de edad, residentes en Cercado de Lima y distritos aledaños pertenecientes principalmente al nivel socioeconómico B. Este segmento se caracteriza por encontrar oportunidades de empleo, capacitaciones técnicas y desarrollo de emprendimiento que les permita alcanzar estabilidad económica e independencia financiera.

Asimismo, el proyecto se dirige a emprendedores independientes, comerciantes y personas interesadas en fortalecer sus competencias laborales mediante programas de formación prácticas. Mediante la etapa inicial se proyecta captar un aproximado del 10% de la población ubicada del área de influencia del eje Tacna-Nazarenas consolidando una comunidad activa de usuarios vinculados a los servicios del centro.

2. Oportunidad de Mercado y Demanda Potencial:

La principal oportunidad de mercado radica en la ausencia de los espacios integrales, actualmente la oferta existente se encuentra entre los centros educativos, talleres independientes y galerías comerciales obligando a los usuarios a desplazarse entre diferentes lugares para desarrollar sus actividades.

El proyecto responde a una demanda creciente de capacitaciones técnicas aplicada a emprendimiento y generación de ingresos proporcionando un modelo innovador que integre la variedad de talleres productivos, esta propuesta facilita la transición de emprendimientos informales hacia modelos de negocios más sostenibles y competitivos.

El crecimiento del emprendimiento y la necesidad de alternativas frente a la limitada oferta de empleo formal respalda la viabilidad de la propuesta especialmente en jóvenes y adultos que buscan mejorar sus condiciones económicas y laborales.

3. Análisis Competitivo:

El mercado presenta una competencia indirecta conformada por instituciones técnicas, centros de capacitaciones privadas y galerías comerciales, estos equipamientos suelen ofrecer servicios aislados y carecen de una estrategia integral que acompañe al usuario durante todo el proceso de aprendizaje.

La principal ventaja competitiva del proyecto es la creación que permita al usuario capacitarse, desarrollar productos, acceder a espacios de venta y recibir acompañamiento

profesional dentro de un mismo entorno, la incorporación de servicios de apoyo psicológico diferenciando la propuesta de los modelos tradicionales existentes.

4. Barreras de Entrada:

Las barreras de entrada corresponden a la inversión requerida para la adecuación arquitectónica y técnica de los espacios productivos como el cumplimiento de las normativas y licencias necesarias para el funcionamiento de una infraestructura de uso mixto que integre las actividades educativas y comerciales.

Para poder reducir los riegos se plantea una implementación por etapas priorizando inicialmente la habilitación de la zona comercial y los talleres de mayor demanda con el objetivo de generar ingresos que permite financiar la expansión progresiva de los demás servicios, adicionalmente se contempla de alianzas estratégicas como instituciones educativas, organización social y profesionales fortaleciendo la sostenibilidad operativa y financiera del proyecto a largo plazo.

2.5.3 Concepto y Propuesta de Valor

A partir de una fase inicial de tormenta de ideas y su posterior evaluación mediante una matriz de filtración por diferenciación y relevancia, se seleccionaron cuatro ejes prioritarios de acción: la implementación de talleres de capacitación en oficios de alta demanda, la oferta de consultoría psicológica orientada al manejo del estrés laboral, la incorporación de módulos de nutrición para promover la salud ocupacional, y la habilitación de espacios de alquiler para negocios alineados a la visión del edificio. El análisis de jerarquización (Ranking) consolida como propuesta central prioritaria los talleres de formación en oficios de alta demanda, seguidos por el soporte en salud mental/estrés laboral y la infraestructura comercial compartida.

Para potenciar la efectividad operativa y pedagógica del modelo, se aplicó la metodología SCAMPER. Esta técnica permitió sustituir el formato de aula tradicional por entornos dinámicos equipados con tecnología interactiva y mobiliario móvil, así como combinar la formación técnica directa con el acompañamiento empresarial continuo. Asimismo, se adaptaron modelos de economía colaborativa mediante redes de apoyo y trabajo compartido, y se optimizó el aprovechamiento del espacio incorporando áreas verdes productivas. Como factor clave de democratización, se eliminaron las barreras económicas de acceso a los talleres, y se reordenó la distribución arquitectónica del edificio por niveles funcionales específicos: formación, producción y exhibición/comercialización.

Es así, la Ruta de Conceptualización consolida la visión integral de la propuesta. Clasificado formalmente como un Centro de Bienestar y Emprendimiento, el espacio se define como una infraestructura orientada a brindar capacitación técnica, talleres prácticos y áreas de producción que impulsan la autonomía económica y la calidad de vida. Su factor diferencial radica en la integración vertical de los procesos de formación, producción y venta en un solo lugar con acceso inclusivo. Ubicado estratégicamente en el Cercado de Lima y enfocado en una población de jóvenes y adultos entre 18 y 45 años con limitadas oportunidades laborales, el concepto central se consolida como un centro integral que impulsa el emprendimiento mediante formación práctica aplicable, promoviendo la generación de empleo independiente, la productividad y el desarrollo social.

La propuesta de valor permite estructurar de manera clara la alineación entre las necesidades específicas del público objetivo y las soluciones concretas planteadas dentro del modelo de negocio.

Por un lado, en la dimensión correspondiente al Perfil del Cliente, se identifican las motivaciones, limitaciones y aspiraciones del usuario. Este segmento está constituido por jóvenes que priorizan la necesidad de capacitarse en plazos breves, generar fuentes de ingresos autónomas e impulsar iniciativas emprendedoras. Sin embargo, su desarrollo se ve constantemente frenado por barreras del entorno socioeconómico, tales como la escasa oferta de empleo formal, la insuficiencia de recursos económicos propios y el acceso restringido a programas de capacitación técnica o especializada de alta calidad. En respuesta a este escenario crítico, los usuarios aspiran no solo a obtener estabilidad financiera, sino a adquirir competencias técnicas y aplicables de forma inmediata que les permitan insertarse con éxito en el mercado y abrirse paso hacia oportunidades reales de crecimiento personal y profesional.

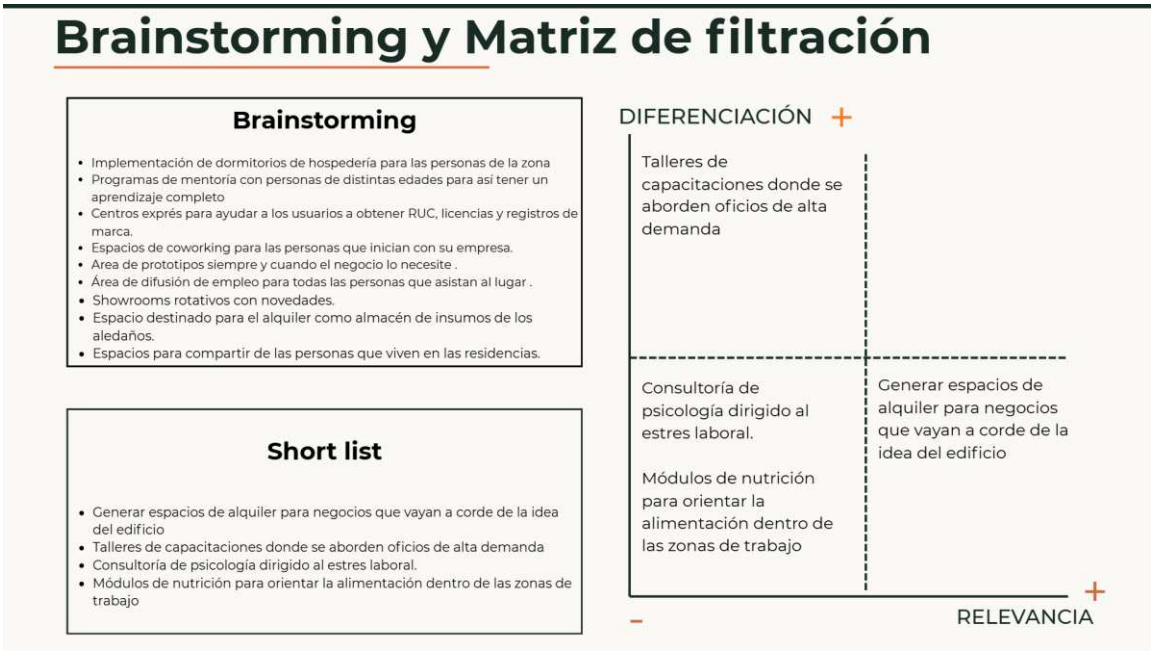
Por otro lado, en la dimensión del Mapa de Valor, la propuesta diseñada responde directamente a cada uno de estos requerimientos mediante un centro integral que combina formación práctica, infraestructura productiva y un ecosistema de soporte al emprendimiento. La solución reduce las barreras identificadas mediante la implementación de programas educativos accesibles y dinámicos, el aprovisionamiento de talleres con infraestructura flexible y equipamiento técnico compartido para la producción, y la facilitación de vitrinas de venta directa que conectan al emprendedor con consumidores reales desde etapas tempranas. Asimismo, el proyecto promueve un entorno propicio para la integración social, el desarrollo de redes de contacto estratégicas y el bienestar integral de los usuarios.

En consecuencia, la propuesta de valor del centro se diferencia por ofrecer un modelo de bajo costo y fácil acceso, un enfoque pedagógico orientado a la empleabilidad real, disponibilidad de herramientas de trabajo colaborativas, y un servicio continuo de

acompañamiento y validación comercial para garantizar la viabilidad y sostenibilidad de los emprendimientos.

Imagen 9

Brainstorming y Matriz de Filtración



Nota. Elaboración propia.

Imagen 10

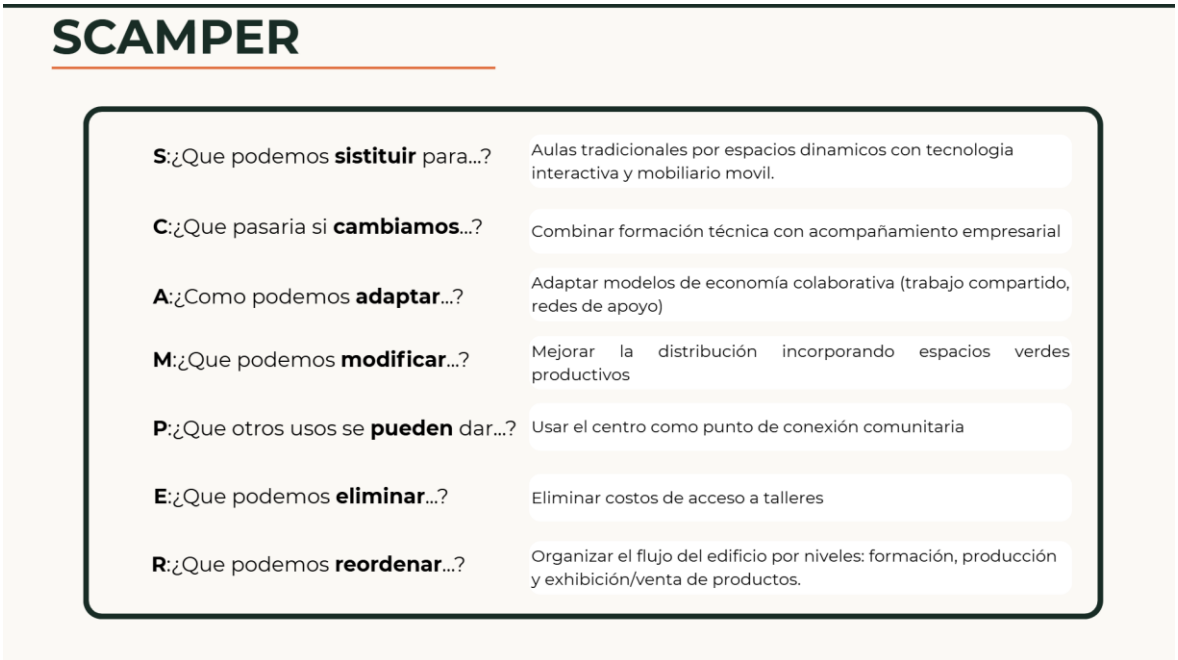
Rank



Nota. Elaboración propia.

Imagen 11

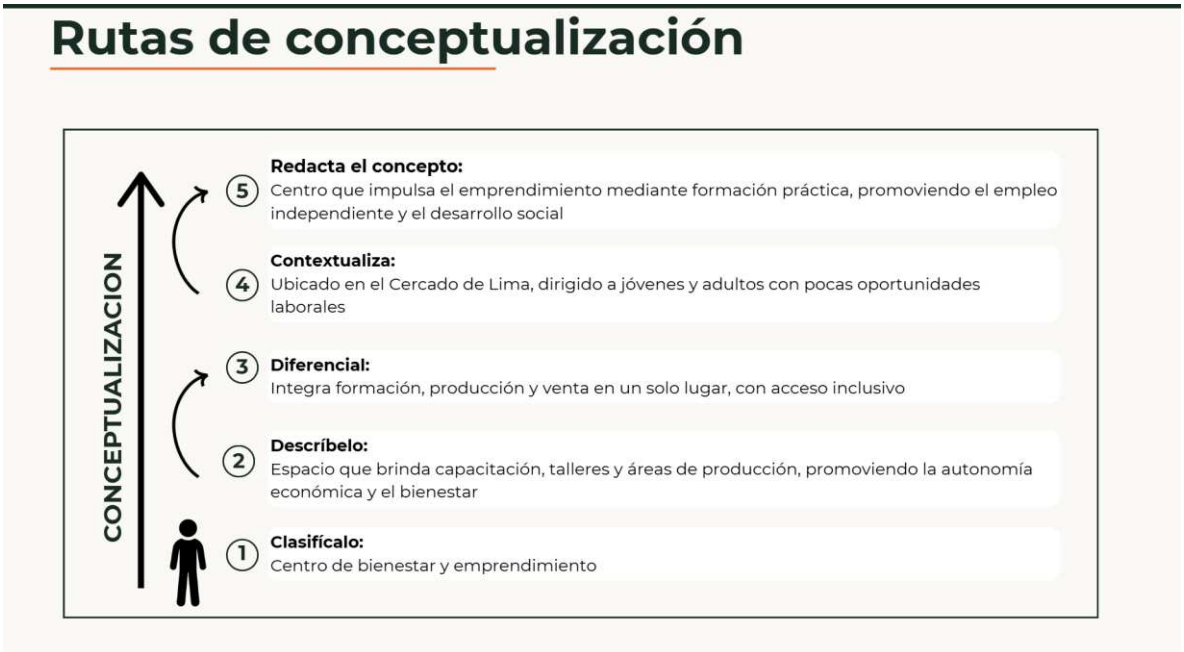
Scamper



Nota. Elaboración propia.

Imagen 12

Rutas de conceptualización



Nota. Elaboración propia.

Imagen 13

Propuesta de valor



Nota. Elaboración propia.

2.5.4 Diseño de producto/servicio

El proyecto se materializa mediante la transformación del edificio Tacna-Nazarenas en un Centro de Bienestar y Emprendimiento, concebido como una infraestructura mixta orientada al desarrollo productivo, social y económico de sus usuarios. La propuesta arquitectónica se organiza mediante una distribución funcional por niveles que integra de manera continua las etapas de formación, producción y comercialización. En la zona de capacitación, el diseño incorpora talleres dinámicos dotados de tecnología interactiva y mobiliario móvil para el aprendizaje práctico en oficios de alta demanda. Para el área productiva, el edificio dispone de talleres técnicos equipados con herramientas e infraestructura compartida que eliminan las barreras económicas de acceso a los medios de trabajo. La dimensión comercial se articula a través de vitrinas de venta directa y espacios de exhibición rotativos que permiten a los emprendedores validar y comercializar sus productos ante clientes reales en el propio establecimiento. Asimismo, el diseño arquitectónico incorpora una zona de bienestar social equipada con consultorios orientados al manejo del estrés laboral, módulos de asesoría nutricional, áreas verdes productivas y espacios de convivencia que fomentan la integración comunitaria. La distribución espacial se ha concebido bajo rigurosos criterios de accesibilidad universal, iluminación natural, ventilación cruzada y confort visual, asegurando un entorno seguro, saludable y flexible ante posibles evoluciones del modelo de negocio

Características digitales de servicios:

El centro incorpora herramientas tecnológicas que le permite optimizar la gestión de los procesos que destacan lo siguiente:

- Plataforma digital para la inscripción, seguimiento y evaluación de los participantes.
- Aplicaciones de monitoreo para el control de actividades y procesos de capacitación.
- Canales digitales de atención para facilitar la comunicación entre usuarios, docentes, proveedores y aliados estratégicos.
- Herramientas digitales para las promociones y comercialización de productos desarrollados dentro del centro.
- Estas soluciones contribuyen a mejorar la eficiencia operativa y la gestión de información y la toma de decisión.

Mecánica del servicio:

Se inicia con el proceso de inscripción de los usuarios a través de una modalidad accesibles y de fácil acceso, los participantes reciben orientación inicial para identificar sus habilidades y objetivos de desarrollo profesional.

Durante su permanencia los usuarios participan en programas de capacitación técnica y formación práctica desarrollando en talleres los trabajos de cada especialidad. De manera complementaria reciben acompañamiento profesional mediante servicios de asesoramiento psicológico.

Los productos generados durante el proceso formativo son comercializados en la zona comercial del edificio permitiendo que los participantes experimenten un ciclo completo de aprendizaje, esto va generar experiencias emprendedoras y favorece el ingreso desde etapas tempranas.

El proyecto se articula con instituciones públicas, empresas privadas y organizaciones sociales que van a contribuir a ampliar las oportunidades de empleo.

Triple balance:

Económico

- Generar oportunidades de autoempleo y emprendimiento sostenible.
- Promueve la formalización de actividades productivas.
- Genera ingresos tanto para los usuarios como para la sostenibilidad operativa.
- Fortalece la economía local mediante la comercialización de productos.

Social:

- Incrementar la empleabilidad de jóvenes y adultos.
- Promueve el desarrollo social y económico de la población.
- Fortalece habilidades técnicas, personales y empresariales.
- Incorpora servicios de bienestar integral mediante apoyo psicológico.

Ambiental:

- Integra áreas verdes y espacios de permanencias que mejoran la calidad ambiental.
- Promueva estrategias de diseños sostenibles, iluminación natural y ventilación cruzada.
- Contribuye a la revitalización urbana mediante la reutilización adaptada a una infraestructura existente.

2.5.5 Modelo de Negocio

El centro opera bajo un modelo de negocio de impacto social orientado a generar beneficios económicos y sociales mediante la capacitación técnica y el fortalecimiento del emprendimiento de los jóvenes y adultos.

El proyecto se fundamenta en el cobro de cuotas de inscripción accesibles para los programas de formación, permite que los usuarios accedan a oportunidades de desarrollo laboral y emprendimiento con una inversión mínima, esto busca garantizar la inclusión de personas con recursos limitados para ampliar el alcance de los servicios ofrecidos.

El valor económico se genera a través de producción y comercialización de bienes desarrollando dentro de los talleres del centro, los productos elaborados por los usuarios serán exhibidos en la zona comercial ubicada en el primer nivel del edificio permitiendo aplicar de manera práctica los conocimientos adquiridos durante el proceso de formación.

El modelo se complementa mediante alianzas estratégicas con el propósito de ampliar la oferta de servicio y facilitar el acceso de oportunidades laborales y optimizar recursos para reducir los costos operativos.

La viabilidad económica del proyecto se plantea una implementación progresiva por etapas en una primera fase donde se va priorizar los espacios con mayor capacidad de generación de ingresos como los talleres y la zona comercial, estos recursos permitirán el financiamiento de las demás áreas del centro incluyendo de la orientación profesional.

La propuesta de valor se basa en la creación que permite a los usuarios aprender, producir, emprender y comercializar dentro de una misma infraestructura y la mejor el estilo de vida de la comunidad.

Fuentes de Ingresos:

- Cuotas de inscripción a programas de capacitación.
- Comercialización de productos elaborados.
- Alquiler temporal de espacios para ferias, exposiciones y eventos.
- Convenios y alianzas con instituciones públicas y privadas.
- Patrocinadores y programas de apoyo al emprendimiento.

Beneficiarios clave:

- Jóvenes y adultos de 18 a 45 años en busca de un empleo.
- Emprendimientos emergentes y comerciantes independientes.
- Instituciones y empresas interesadas en programas de responsabilidad social y desarrollo comunitario.
- Comunidad local de beneficios económicos y sociales.

Impacto esperado:

- Incremento de empleabilidad y formación laboral
- Fortalecimiento del emprendimiento sostenible.
- Generación de ingresos para los participantes.
- Revitalización del edificio mediante un uso productivo y social.
- Contribución al desarrollo económico y bienestar de la comunidad.

Imagen 14

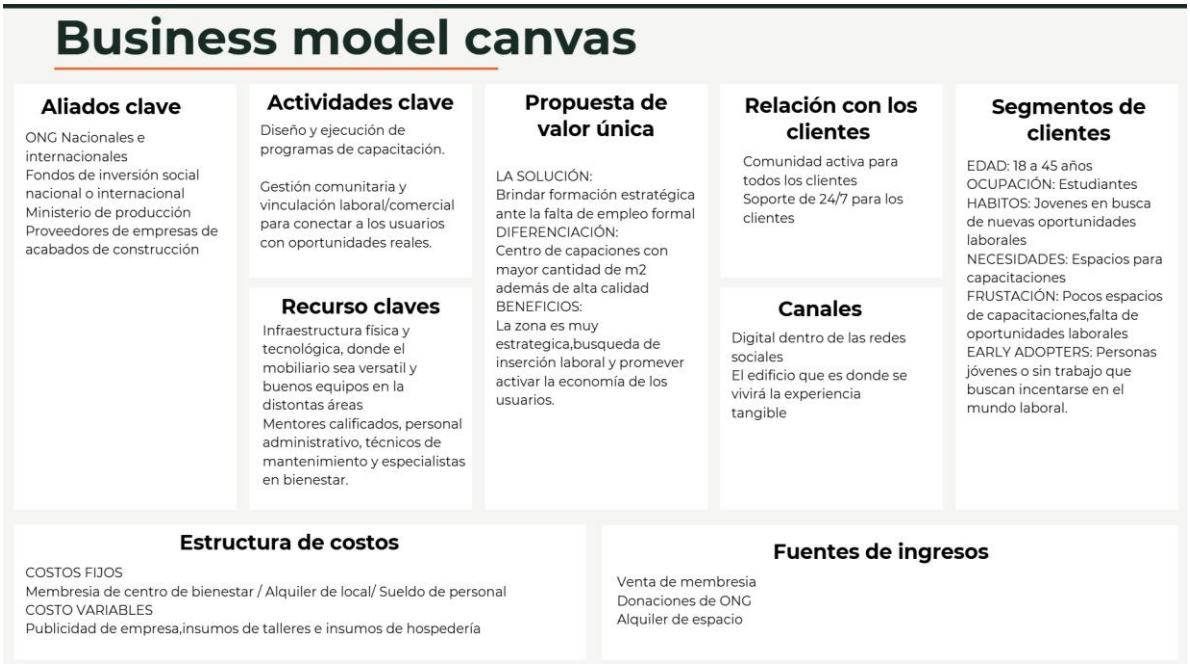
Lean canvas



Nota. Elaboración propia.

Imagen 15

Business model canvas



Nota. Elaboración propia.

2.5.6 Resultados esperados

El proyecto tiene como resultado la consolidación del edificio como un productivo integral que realiza capacitaciones técnicas, producción, comercialización y acompañamiento profesional contribuyendo el desarrollo social a jóvenes y adultos del cercado de lima.

Se espera que los usuarios desarrollen competencias técnicas que les permitan mejorar sus oportunidades de empleabilidad para que puedan acceder a nuevas fuentes de ingresos a través de programas de formación y experiencias prácticas en los talleres productivos, los participantes podrán transformar sus conocimientos en bienes y servicios con potencial de comercialización.

Se espera implementar un modelo de gestión sostenible basado en programas de capacitaciones accesibles y producción interna para generar recursos que contribuyen el

mantenimiento del crecimiento y la continuidad operativa del centro, la formalización del emprendimiento y las redes de colaboración entre los usuarios, empresas e instituciones, de esta manera se espera contribuir a la reducción de las barreras de accesos al empleo y emprendimientos favoreciendo el desarrollo de la comunidad más participativa y productiva. La preceptiva urbana permitirá revitalizar el uso social a que se pueda impulsar la actividad económica local fortaleciendo la integración comunitaria y mejoras en la calidad de vida de los habitantes del entorno, desde el enfoque comercial se espera que la zona de ventas ubicada en el primer nivel funcione como una plataforma permanente de exhibición esto va facilitar el contacto directo entre emprendedores y consumidores.

Indicadores de Impacto Esperado:

Incremento de empleabilidad de los participantes

Creación y fortalecimiento de nuevos emprendimientos

Generación de ingresos mediante la comercialización de productos y servicios

Mayor acceso a programas de capacitaciones

Fortalecimiento del bienestar físico, emocional y social

Contribución de desarrollo económico y social entre emprendedores.

Se formuló 10 preguntas para poder realizar la siguiente encuesta

1.- ¿Actualmente cuenta con un empleo estable?

2.- ¿Le interesaría participar en cursos de capacitación técnica?

3.- ¿Ha intentado iniciar un emprendimiento propio?

4.- ¿Cuál considera que es su principal dificultad para conseguir empleo?

5.- ¿Qué tipo de capacitación le interesaría recibir?

6.- ¿Considera importante contar con apoyo psicológico durante su formación?

7.- ¿Le gustaría contar con un espacio para vender los productos elaborados durante la capacitación?

8.- ¿Con qué frecuencia utilizaría un centro de capacitación y emprendimiento?

9.- ¿Considera que las áreas verdes y espacios de descanso son importantes dentro del centro?

10.- ¿Cree que este proyecto contribuiría a mejorar las oportunidades laborales de los jóvenes y adultos?

El resultado del siguiente diagrama se realizó a 20 personas

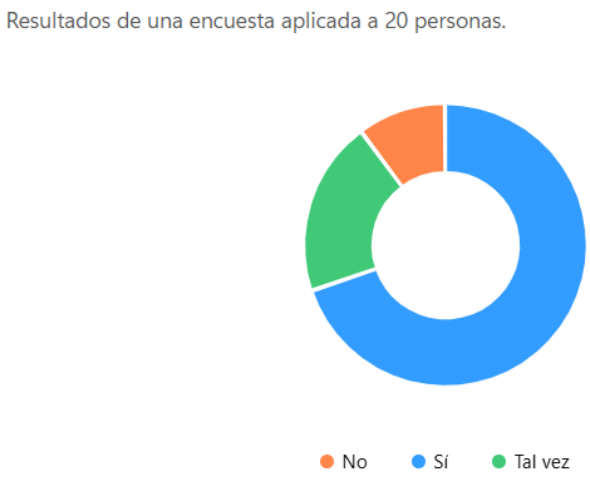
Sí: 14 personas (70%)

Tal vez: 4 personas (20%)

No: 2 personas (10%)

Imagen 16

Encuesta aplicada



Nota: Fuente propia

La mayoría de los encuestadores 70% muestra interés en participar en programas de capacitación técnica lo que evidencia una demanda potencial para los servicios que se ofrecerá en el centro de bienestar, el 10 % manifestó no estar interesado y el 20% aún evalúan la posibilidad de participar.

2.5.7 Prototipos desarrollados

Con el propósito de validar la funcionalidad y normativa de la propuesta se desarrolló un prototipo, esto permitió analizar la organización espacial al funcionamiento de los ambientes y la interacción entre las distintas áreas que conforman el proyecto.

1.- Información general del proyecto:

Se realizó el levantamiento y análisis de las características físicas del terreno y la edificación existente considerando aspectos como ubicación, accesibilidad, dimensiones y estado de conservación potencial de adaptación para el nuevo uso de la propuesta.

2.- Análisis normativo y zonificación:

Se evaluaron los parámetros edificatorios y urbanísticos verificando el cumplimiento de las normas relacionadas con el suelo, seguridad, aforo, evacuación y condiciones, este análisis permite asegurar la compatibilidad de la propuesta con la normativa vigente.

3.- Distribución funcional de los espacios:

Se desarrolló una propuesta de organización especial que integra las áreas de capacitación, producción, comercialización, bienestar y administración, la distribución será rediseñada para optimizar la circulación de los usuarios garantizando la seguridad y permitir la flexibilidad de los ambientes para diferentes actividades y necesidades futuras.

4.- Infraestructura e instalaciones técnicas:

El prototipo plantea un esquema preliminar de las instalaciones de agua, desagüe, energía eléctrica, ventilación, iluminación y sistemas complementarios necesarios para el adecuado funcionamiento del centro, asimismo se consideran los criterios de eficiencia y sostenibilidad en el diseño de las instalaciones.

5.- Validación de la propuesta:

El desarrollo permitió evaluar en las distintas áreas del proyecto y verificar técnica funcional y normativa desde las etapas iniciales del diseño, la validación del modelo de centro de bienestar comprueba que los espacios responden adecuadamente a las necesidades que los usuarios requieren como las capacitaciones, producción y comercialización. De esta manera constituyen herramientas para la toma de decisiones de diseño y para la consolidación de una propuesta arquitectónica innovadora.

Imagen 17

Herramienta de prototipo



Nota. Elaboración propia.

Imagen 18

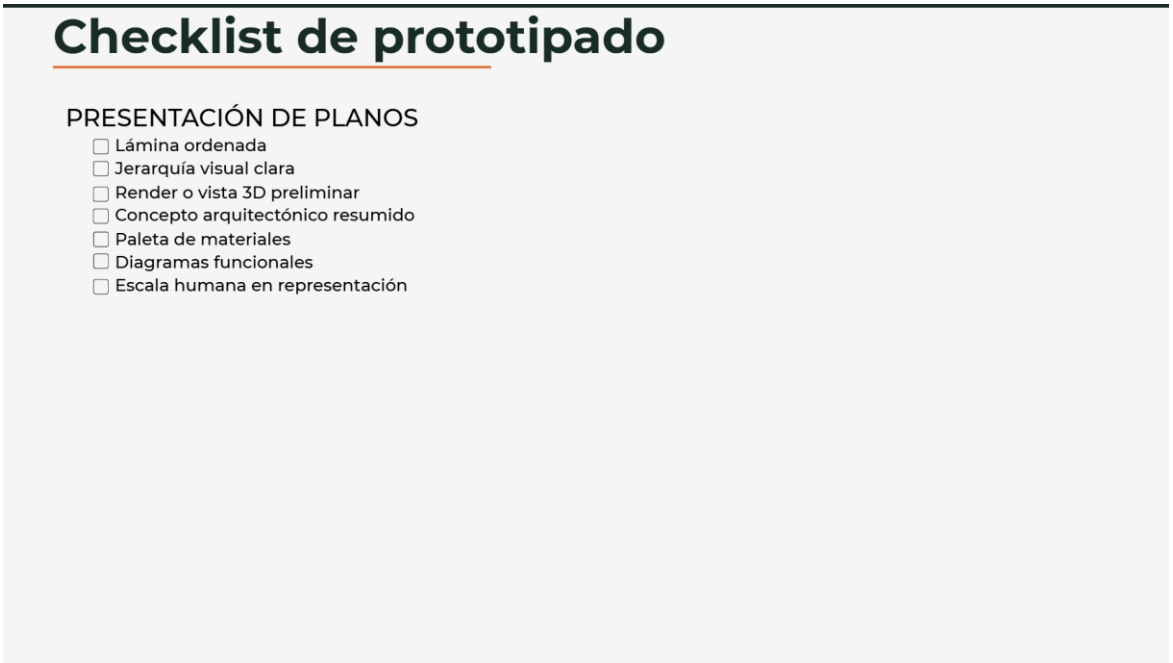
Checklist de Prototipado Parte 1



Nota. Elaboración propia.

Imagen 19

Checklist de Prototipado Parte 2



Nota. Elaboración propia.

2.5.8 Experimentos

El proceso de experimentación del proyecto se articuló mediante el uso de prototipos visuales de baja fidelidad, consistentes en sketches detallados de la zonificación arquitectónica y la distribución funcional de cada piso del edificio Tacna-Nazarenas. Estas herramientas permitieron realizar sesiones de testeo presenciales y digitales con potenciales usuarios y emprendedores de la zona para evaluar la claridad, accesibilidad y eficiencia de los espacios propuestos.

Para medir el nivel de validación de las hipótesis planteadas, se emplearon metodologías como la Malla Receptora de Información y el Tablero de Experiencia de Usuario (UX), complementados con una lista de chequeo (checklist) para evaluar criterios normativos, funcionales y de uso.

Entre los principales hallazgos y métricas del proceso destacan:

Comprensión de la zonificación por niveles: El 85% de los usuarios evaluados comprendió e identificó de forma intuitiva el recorrido funcional del edificio (niveles de formación, producción y exhibición/venta), confirmando la hipótesis de que separar las actividades por pisos mejora la fluidez operativa y evita cruces de circulaciones incomodas.

Aceptación de la infraestructura productiva compartida: Se obtuvo un nivel de aprobación del 90% respecto a la ubicación e integración de los talleres técnicos y áreas de producción, validando la hipótesis de que disponer de herramientas e infraestructura equipada en un solo lugar alivia la barrera del costo inicial de inversión.

Validación de zonas de bienestar e interacción: La incorporación de módulos de salud mental, orientación nutricional y áreas verdes en los niveles superiores fue valorada positivamente por el 80% de los participantes, quienes destacaron que estos ambientes reducen la percepción de estrés térmico, sonoro y visual del entorno urbano de Tacna-Nazarenas.

Oportunidades de mejora identificadas: A través de la malla receptora, los usuarios sugirieron reforzar la accesibilidad universal en las circulaciones verticales y ampliar la visibilidad desde la calle hacia las vitrinas de venta directa en el primer nivel para maximizar la atracción de clientes.

En conclusión, la fase de experimentación con los sketches de zonificación permitió validar la hipótesis central del modelo de negocio: una distribución arquitectónica por niveles optimiza la experiencia del usuario, responde eficientemente a las necesidades de capacitación y emprendimiento, y consolida las bases de un ecosistema sostenible para el desarrollo económico y social de la comunidad.

Imagen 20

Tablero UX



Nota. Elaboración propia.

Imagen 21

Tabla de Creación de Prototipo



Nota. Elaboración propia.

Imagen 22

Tabla de Control



Nota. Elaboración propia.

Imagen 23

Tabla de Recepción



Nota. Elaboración propia.

2.5.9 Resumen del Proyecto de Innovación

La propuesta transforma el edificio Tacna-Nazarenas en un Centro de Bienestar y Emprendimiento, funcionando como una infraestructura de uso mixto que articula la formación, producción y comercialización en un solo entorno. La propuesta de valor ofrece un modelo inclusivo de bajo costo que integra formación técnica práctica, acompañamiento psicológico para el manejo del estrés laboral y espacios de producción equipados. El factor diferencial es la integración vertical de estos procesos, eliminando barreras económicas y facilitando vitrinas de venta directa para que los usuarios puedan comercializar sus productos desde etapas tempranas. El modelo de negocio se fundamenta en un modelo de impacto social con múltiples fuentes de ingresos, tales como cuotas de inscripción accesibles a programas de formación, comercialización de productos fabricados en los talleres, alquiler temporal de espacios y alianzas estratégicas con instituciones públicas y privadas.

La sostenibilidad del proyecto se garantiza mediante una estrategia de autosostenibilidad financiera y operativa. La gestión económica, a través de la diversificación de ingresos por arrendamientos y servicios propios, permite cubrir costos operativos, mantenimiento y generar excedentes para reinversión. Asimismo, el diseño sostenible aplica criterios de eficiencia mediante el uso de sistemas constructivos livianos, iluminación natural, ventilación cruzada y tecnología eficiente para reducir costos fijos y huella ambiental, mientras que la reutilización urbana revitaliza una infraestructura existente en el Cercado de Lima, promoviendo la integración comunitaria.

El plan de actividades contempla una ejecución por etapas, priorizando en la implementación inicial la habilitación de la zona comercial y los talleres de alta demanda para generar ingresos inmediatos que financien la expansión progresiva. La masificación y réplica del modelo incluyen una plataforma digital para la gestión de inscripciones, seguimiento de

procesos y comercialización, facilitando la escalabilidad del servicio y consolidando alianzas para ampliar las convocatorias a jóvenes y adultos de 18 a 45 años en distritos aledaños.

Finalmente, los recursos necesarios comprenden un equipo multidisciplinario integrado por un director, coordinador educativo, psicólogo, nutricionista, personal administrativo, de logística, limpieza, mantenimiento, seguridad y recepción. En cuanto a la remodelación, se requiere ítems de tabiquería, pisos, cielos rasos y servicios renovados, además de equipamiento tecnológico, mobiliario, maquinaria productiva en acero inoxidable y software especializado para el seguimiento de participantes y monitoreo de la gestión.

III. Estimación de costos

3.1 Presupuesto

Se estima los costos del proyecto se considera la adecuación y remodelación del edificio Tacna-Nazarenas para su funcionamiento como centro bienestar social, el presupuesto contempla la implementación de los espacios de capacitación, producción, comercialización, bienestar y administración, así las instalaciones complementarias necesarias para su operación.

Tabla 1

Estimación de Costos para acondicionamiento interior

Concepto	Detalle / Cantidad	Precio unitario (S/)	Subtotal (S/)
Trabajos preliminares	Retiro de revestimientos obsoletos y escombros	-	5,000
Drywall	1,100 m² (muros divisorios interiores)	135 por m²	154,000
Revestimiento de pisos	1,800 m² (toda el área renovada)	98 por m²	180,000
Falso cielos rasos y detalles	900 m² (áreas comunes y técnicas)	80 por m²	72,000
Acabado en pintura	5,500 m² (muros y cielos, 2 manos)	18 por m²	99,000
Electricidad	Renovación de cableado, alumbrado LED, tomas	(Lote)	55,000
Sanitarias	Remodelación baños, tuberías, accesorios	(Lote)	55,000
Costos directos	(Inversión directa en ejecución de obra)		**620,000**
Utilidad diseñador (25%)	Honorarios proyectuales y dirección técnica	25% de S/ 620,000	155,000
Imprevistos (5%)	Fondo para eventualidades técnicas	5% de S/ 620,000	31,000
TOTAL, Remodelación			**806,000**

Nota. Costos estimados según los precios promedio de Lima para el bienio 2025-2026. Se ha integrado un 25% sobre el costo total de obra en concepto de dirección proyectual. La presente estimación no contempla partidas de reforzamiento o modificación estructural.

Esta estimación económica se ha calculado tomando como referencia los precios promedio del mercado en Lima para el período 2025-2026. Asimismo, incluye un recargo del 25% sobre el costo directo de obra por concepto de dirección de proyectos. Se precisa que este presupuesto excluye cualquier trabajo de refuerzo o modificación en la estructura existente.

Además de la infraestructura física, se ha incorporado el equipamiento mínimo de funcionamiento: mobiliario administrativo, de oficinas y de locales de alquiler, así como implementos para aulas y talleres. El rubro de seguridad y tecnología incluye extintores, cámaras de vigilancia, luces de emergencia, sistemas de CCTV y cómputo.

Tabla 2

Partida de mobiliario y dotación tecnológica:

Rubro de Equipamiento	**Detalles principales**	**Monto (S/)**
Oficinas administrativas y privadas	6 oficinas equipadas (S/ 2,000 c/u)	12,000
Aulas de capacitación	60 mesas con sillas para estudiantes, 12 muebles estéticos	38,000
Talleres productivos	10 muebles de cocina en acero inox, 8 equipos de cocina, 6 camillas, 18 escritorios para corte y confección	52,000
Consultorios (Psicología / Nutrición)	Equipamiento completo para 8 consultorios	8,000
Locales comerciales / Exhibición	Estanterías modulares, mostradores, vitrinas de exhibición	11,000
Seguridad	Cámaras de seguridad, luces de emergencia, alarmas, extintores, señalética general	6,000
TOTAL, Equipamiento	*(Asignación para bienes muebles y dotación)*	**127,000**

Nota. Precios estimados con IGV incluido, abarcando despacho, instalación y armado de acuerdo con los requerimientos de cada ítem.

El mobiliario asciende a un costo estimado de S/ 127,000. Sumando la obra de remodelación interior (S/ 806,000) más esta cifra de activos muebles, la inversión inicial requerida se actualiza a S/ 933,000. Esta cifra consolida la habilitación completa para el funcionamiento del centro de 1,800 m², con sus aulas, talleres especializados (gastronomía, estética, confección), consultorios y ambientes administrativos totalmente equipados.

Tabla 3

Gastos anuales de operación

Concepto de gasto	Cantidad / Detalle	Costos mensuales (S/)	Costos anuales (S/)
Personal (planilla):			
Gerente	1 persona × S/ 5,000/mes	5,000	62,500*
Coordinador educativo / social	1 persona × S/ 3,000/mes	3,000	37,500
Psicólogo / Consultor laboral	1 persona × S/ 3,000/mes	3,000	37,500
Nutricionista (medio tiempo)	1 persona × S/ 2,500/mes	2,500	31,250
Asistente administrativo	1 persona × S/ 1,500/mes	1,500	18,750
Asistente de logística	1 persona × S/ 1,300/mes	1,300	16,250
Personal de limpieza / mantenimiento	1 persona × S/ 1,300/mes	1,300	16,250
Personal de seguridad (turnos)	2 personas × S/ 1,300/mes	2,600	32,500
Recepción / Secretaría	1 persona × S/ 1,500/mes	1,500	18,750
Subtotal Sueldos (bruto)	9 personas (equivalente 10 jornales)	**21,700**	–
Cargas sociales (gratificaciones, CTS)	~25% adicional sobre sueldos	+5,425	–
Total, Personal (mensual)	Incluyendo beneficios de ley	**27,125**	**325,500**
Servicios básicos:			
Electricidad	Centro 1,800 m² (iluminación, equipos)	~3,300	~39,600
Agua y alcantarillado	Servicios higiénicos, limpiezas	~550	~6,600
Internet / Teléfono	Conectividad para administración y aulas	~350	~4,200
Mantenimiento (insumos, repuestos)	Limpieza, reparaciones menores	600	7,200

Administración miscelánea	Papelería, transporte, seguros, etc.	550	~6,600
Total (anual)	*(Gastos administrativos y de gestión)*	–	**64,200**
TOTAL, GASTO ANUAL	**Gastos de personal y operativos fijos**	–	**389,700**

Nota. Planilla (con cargas sociales y beneficios legales); servicios básicos y misceláneos proyectados según consumos estándar.

La estimación arroja un egreso operativo anual cercano a los S/ 389,700. De este total, la partida de recursos humanos representa S/ 325,500 al año —incluyendo cargas sociales—, destacando remuneraciones competitivas sobre el promedio legal para garantizar la retención de talento en roles estratégicos. Los rubros de servicios y suministros se basan en estándares de consumo para una superficie de 1,800 m² con uso diurno intensivo.

Con el fin de garantizar la sostenibilidad financiera, el modelo de ingresos se diversifica en varias fuentes: arrendamiento de espacios comerciales, alquiler de oficinas y aulas de capacitación, aportes por talleres especializados y servicios de bienestar a tarifa social. Tras la ampliación de la superficie a 1,800 metros cuadrados, la Tabla 4 presenta una proyección conservadora de los ingresos anuales esperados.

Tabla 4

Costos operativos anuales

Fuente de ingreso	Detalle de cálculo	Ingresos anuales (S/)
Alquiler de locales comerciales	~6 locales comerciales, S/ 1,200/mes c/u	86,400
Alquiler de aulas y salas	Salón multifuncional ~8–10 usos/mes, ~S/ 500 c/u	51,000
Alquiler de oficinas privadas	~5 oficinas para independientes/pymes, S/ 1,300/mes c/u	78,000
Consultas de bienestar (Psicología/Nutrición)	~200 consultas/mes a S/ 20 c/u	48,000
Talleres de capacitación pagados	Talleres especializados, alquiler de equipamiento técnico	15,600
Total, ingresos anuales		**279,000**

Nota. Montos anuales redondeados bajo un escenario inicial moderado y de ocupación progresiva. Los ingresos se sustentan íntegramente en la operación propia del proyecto, sin considerar subsidios o donaciones.

Para evidenciar la viabilidad del proyecto operando solo con sus propios ingresos, se expone un escenario (Tabla 5) que acelera la ocupación efectiva de los espacios. Bajo esta perspectiva, la renta de locales y oficinas se consolida en el corto plazo debido al atractivo comercial de la zona Tacna–Nazarenas, las salas formativas aumentan su tasa de ocupación con el respaldo de instituciones aliadas, y los servicios de bienestar mantienen un flujo constante de atención.

Tabla 5

Proyección de ingresos acelerada y retorno de inversión

Año	Ingresos (S/)	Egresos (S/)	Resultado neto (S/)	Flujo acumulado (S/)
0 (Inversión)	–	**924,000**	**-924,000**	**-924,000**
1	335,000	316,160	+18,840	-905,160
2	418,750	350,805	+67,945	-837,215
3	502,500	385,502	+116,998	-720,217
4	577,875	397,067	+180,808	-539,409
5	647,220	408,979	+238,241	-301,168
6	698,998	421,248	**+277,750**	**-23,418**
7	754,917	433,886	**+321,031**	**+297,613**
8	815,311	446,902	+368,409	+666,022

Nota. Números aproximados en soles peruanos. Supuestos de gastos: planilla al 80% en el primer año, 90% en el segundo y 100% a partir del tercero; inflación del 3% anual desde el tercer año. Se contempla un 20% de eficiencia en energía eléctrica por iluminación LED. Con la capacidad ampliada a 1,800 m², el equilibrio operativo se alcanza desde el primer año y la recuperación total de la inversión se logra holgadamente en el séptimo año.

La puesta en marcha del Centro de Bienestar y Emprendimiento Tacna–Nazarenas demanda una inversión inicial de S/ 933,000. Este monto se divide en S/ 806,000 para obras civiles y acabados en los 1,800 m² de la edificación, y S/ 127,000 para el equipamiento técnico y mobiliario de las áreas operativas. Con un costo de funcionamiento anual estimado en S/ 389,700, el proyecto destaca por su eficiencia en el uso de capital, lograda mediante la aplicación de construcción liviana y materiales de bajo mantenimiento. Gracias a la multiplicidad de fuentes de ingresos (locales, oficinas y capacitación), la iniciativa alcanza su

punto de equilibrio operativo en el año uno y asegura el retorno de la inversión de manera holgada al séptimo año, consolidándose como una propuesta autosostenible que fomenta el desarrollo y el emprendimiento local.

IV. Conclusiones y recomendaciones

4.1 Conclusiones

El proyecto de puesta en valor del edificio "Tacna y Nazarenas" se consolida como un referente comercial y urbano clave en su entorno. Mediante una intervención integral enfocado en el bienestar, el diseño arquitectónico reorganiza los flujos de circulación para optimizar la experiencia de los distintos perfiles de usuarios, transformando la infraestructura existente en un espacio dinámico, funcional y de alto valor para la zona.

A nivel socioeconómico, la propuesta trasciende el beneficio individual al enfocarse directamente en la franja demográfica de jóvenes y adultos de 18 a 45 años. Diseñado como un centro activo de generación de empleo, el proyecto establece una meta operativa de 250 inscritos en sus programas de capacitación, asegurando una inserción efectiva en el mercado laboral que impacta de manera directa en la economía y el desarrollo de las familias locales.

La viabilidad del proyecto se respalda en un modelo de negocio diversificado y financieramente autosustentable. La combinación de un esquema de membresías con el arrendamiento de espacios estratégicos —como consultorios, locales comerciales y aulas equipadas— genera una estructura de ingresos recurrente. Esta liquidez no solo absorbe la totalidad de los costos operativos y el mantenimiento continuo de la infraestructura, sino que también garantiza la reserva de capital necesaria para la reinversión y expansión a corto y largo plazo.

4.2 Recomendaciones

Los espacios al estar dirigido a un público B y C los materiales escogidos para la implementación serán de alto nivel de tránsito para que puedan perdurar en el tiempo además para que sea fácil el mantenimiento. Si bien es un negocio planteado autosustentable lo que debe primar es que se incentive el fomento de trabajo para las personas que requieren mantener una economía.

Se recomienda que dentro del establecimiento se pueda plantear una plataforma virtual o app para todo el tema de las capacitaciones además de tener claro la propuesta de marketing y así salga a flote este modelo de negocio.

La distribución de las aulas de capacitación, áreas comerciales y consultorios debe concebirse mediante un enfoque de flexibilidad espacial y modularidad, empleando sistemas constructivos ligeros y mobiliario adaptable. Esta versatilidad permite reconfigurar los entornos rápidamente según las variaciones en la demanda de los talleres, el volumen de inscritos o los requerimientos de los arrendatarios comerciales, optimizando el uso del área útil sin recurrir a costosas remodelaciones.

Por otro lado, la infraestructura debe integrar criterios de eficiencia energética mediante el uso de iluminación LED con sensores de presencia, grifería con temporizadores y una adecuada ventilación natural. Estas estrategias reducen la huella ambiental del edificio y disminuyen de forma directa los costos fijos de operación y mantenimiento, fortaleciendo la viabilidad económica a largo plazo.

Finalmente, resulta indispensable implementar métricas de impacto social a través de un sistema de indicadores clave que permita evaluar cuantitativamente la tasa de inserción laboral de los egresados, el incremento en el ingreso familiar y la ocupación del inmueble. El

seguimiento de estos datos valida el propósito del modelo, permite ajustar la oferta educativa en tiempo real y abre la posibilidad de concretar alianzas con entidades o fondos de inversión de impacto.

V. Referencias Bibliográficas

Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2023). [Título del Libro / Documento Institucional]. https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1905/libro.pdf

Sistema Regional de Información Ambiental de Piura. (Año de publicación). [Título del Reporte o Documento Estadístico]. Gobierno Regional de Piura. https://siar.regionpiura.gob.pe/documentos/estadisticas/phpyXdBio.PDF

Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2026, marzo). Estadísticas de Seguridad Ciudadana: septiembre 2025 - febrero 2026 (Boletín Técnico N.º 02). https://m.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/boletines/boletin_seguridad_set25_feb26.pdf

Ipsos. (2022, julio). Global Entrepreneurialism Global Report (V2). https://www.ipsos.com/sites/default/files/ct/news/documents/2022-07/Global%20Entrepreneurialism%20Global%20Report%20Final%20July%202022_V2.pdf

VI. Anexos

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 01: Plano Sótano

Anexo 02: Plano Primer Nivel

Anexo 03: Plano Segundo Nivel

Anexo 04: Plano Tercer Nivel

Anexo 05: Plano Cuarto Nivel

Anexo 06: Plano Quinto Nivel

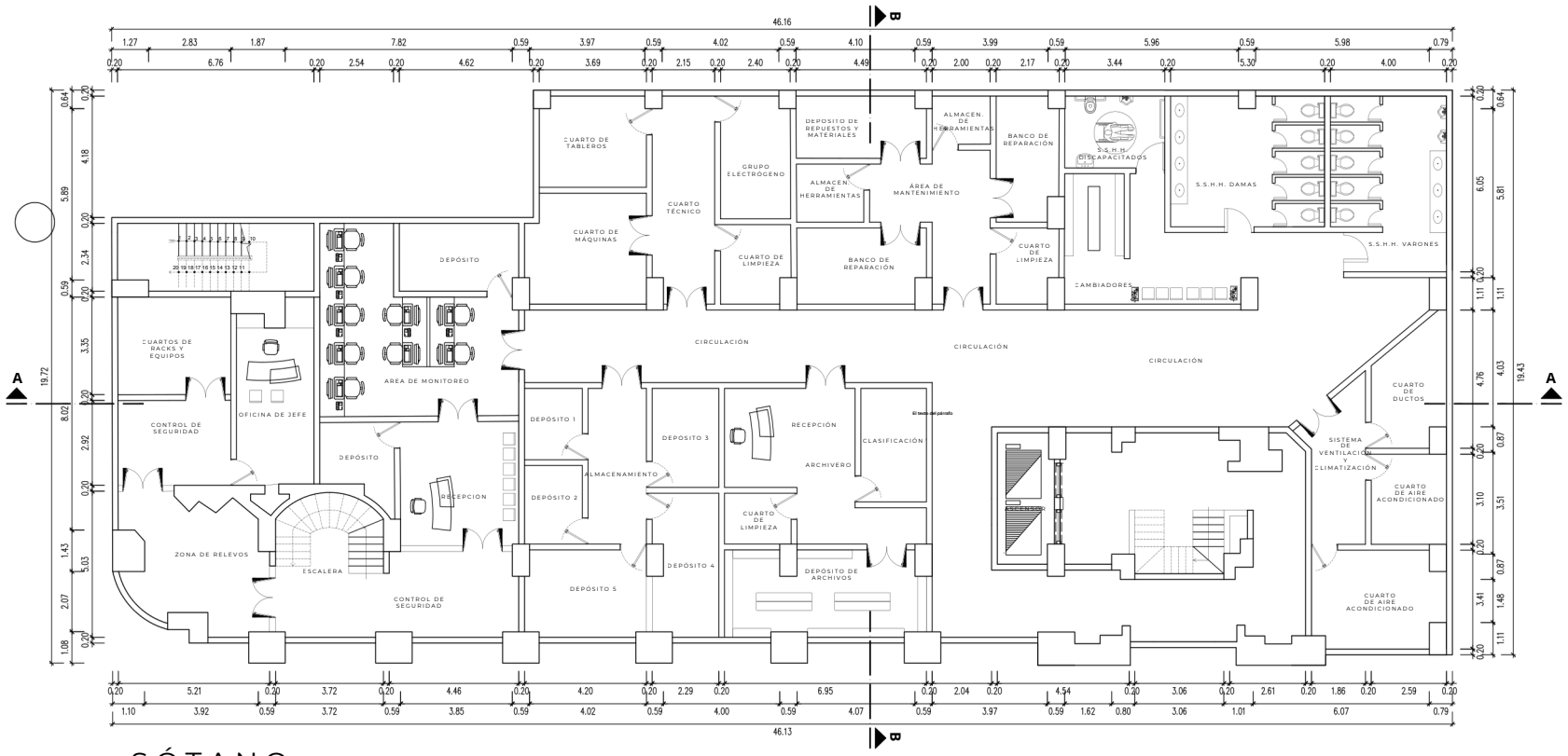
Anexo 07: Modelado en 3D A

Anexo 08: Modelado en 3D B

Anexo 09: Modelado en 3D C

Anexo 10: Modelado en 3D D

ANEXO 1: PLANO SÓTANO



SÓTANO

TOULOUSE TREC

PROYECTO:
EDIFICIO TACNA NAZARENAS

PLANO:
PLANO DE SOTANO

CURSO:
TALLER DE DISEÑO SOSTENEBILIDAD

CARRERA:
ARQUITECTURA DE INTERIORES

DOCENTE:
MARIO ALFREDO HUNG HUNG

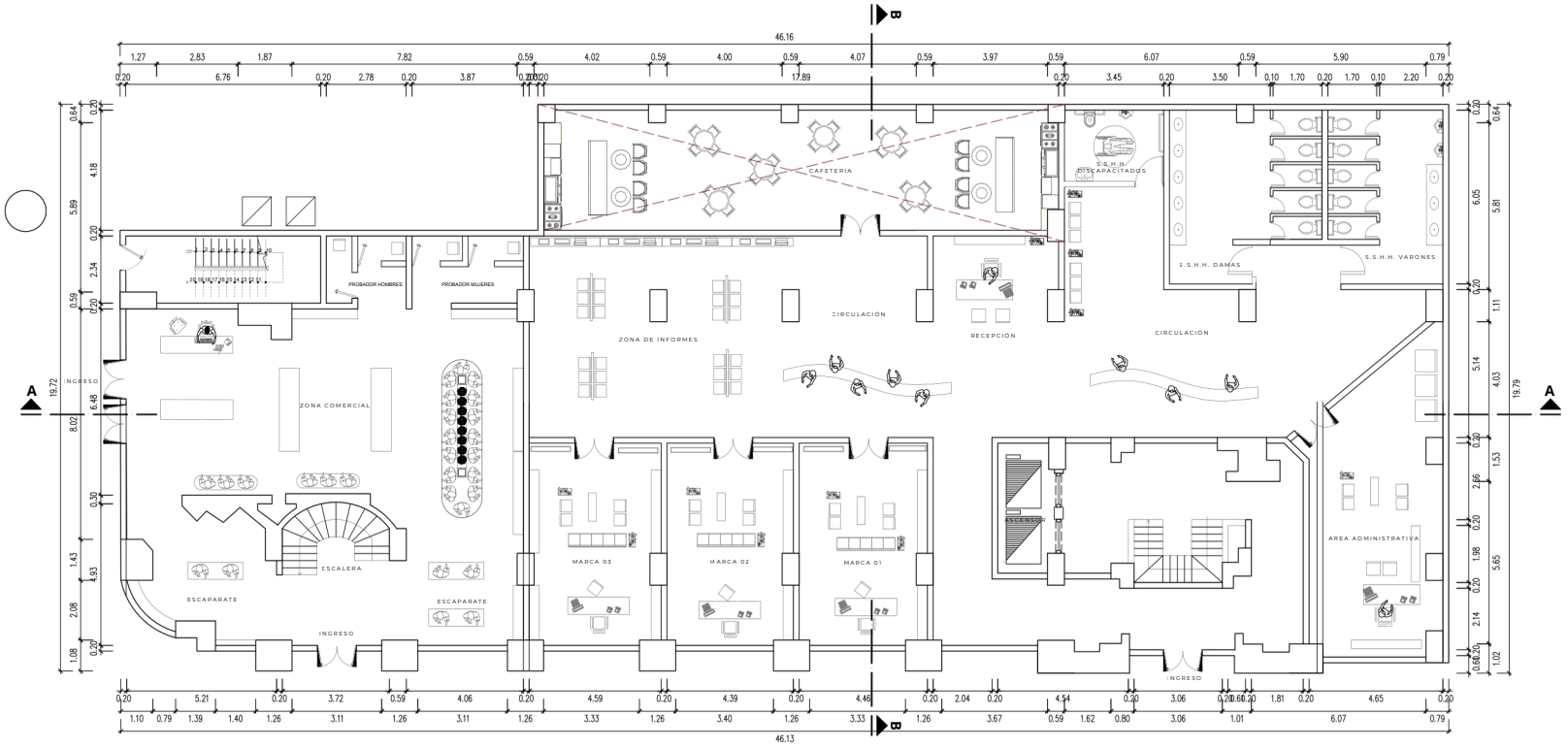
INTEGRANTES:
- JAIME VARGAS
- SAMIRA PEREZ
- BARBARA GARCIA
- ANGELO RODRIGUEZ

ESCALA: 1 / 200

FECHA: 10.12.25

LAMINA: **01**

ANEXO 2: PLANO PRIMER NIVEL



PRIMER NIVEL

TOULOUSE TREC

PROYECTO:
EDIFICIO TACNA NAZARENAS

PLANO:
PLANO DE PRIMER NIVEL

CURSO:
TALLER DE DISEÑO SOSTENEBILIDAD

CARRERA:
ARQUITECTURA DE INTERIORES

DOCENTE:
MARIO ALFREDO HUNG HUNG

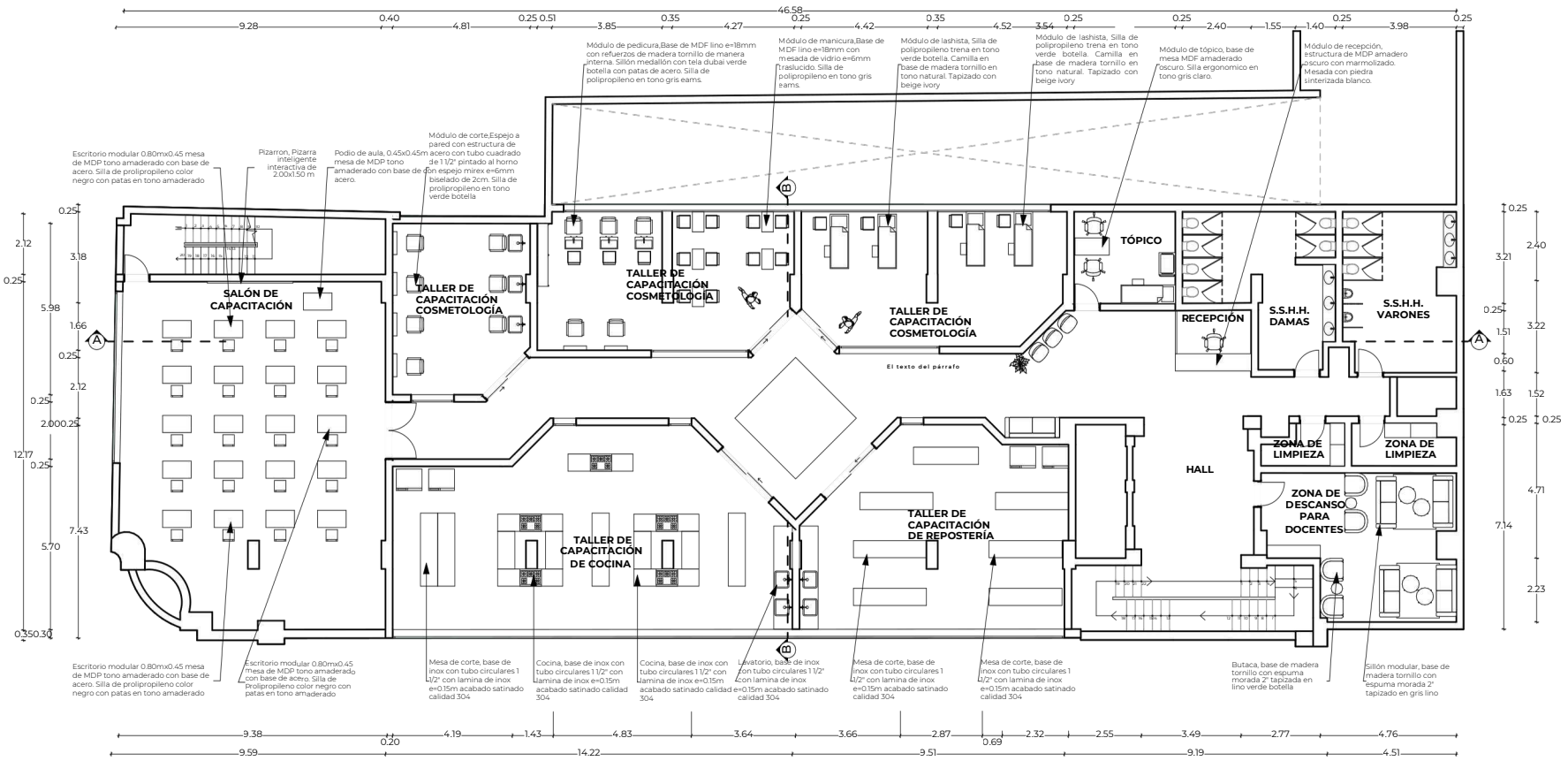
INTEGRANTES:
- JAIME VARGAS
- SAMIRA PEREZ
- BARBARA GARCIA
- ANGELO RODRIGUEZ

ESCALA: 1 / 200

FECHA: 10.12.25

LAMINA: 02

ANEXO 3: PLANO SEGUNDO NIVEL



SEGUNDO NIVEL

TOULOUSE TREC

PROYECTO:
EDIFICIO TACNA NAZARENAS

PLANO:
PLANTA DEL SEGUNDO PISO

CURSO:
TALLER DE DISEÑ O DE SOSTENIBILIDAD

CARRERA:
ARQUITECTURA DE INTERIORES

DOCENTE:
MARIO ALFREDO HUNG HUNG

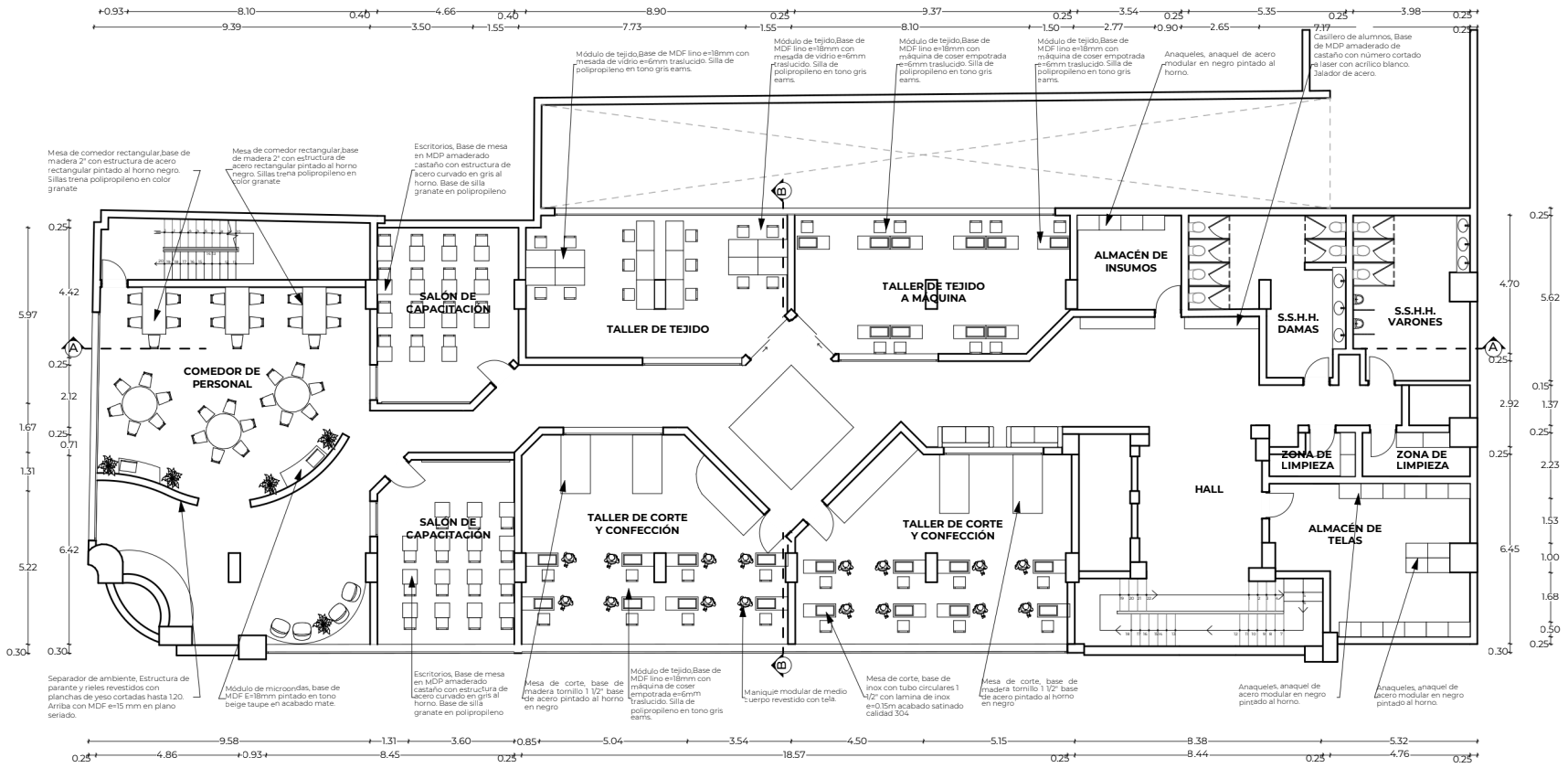
INTEGRANTES:
JAIME VARGAS
SAMIRA PEREZ
BARBARA GARCÍA
ANGELO RODRIGUEZ

ESCALA: **1 / 200**

FECHA: **10.12.25**

LÁMINA:
03

ANEXO 4: PLANO TERCER NIVEL



TERCER NIVEL

TOULOUSE TREC

PROYECTO:
EDIFICIO TACNA NAZARENAS

PLANO:
PLANTA DEL TERCER PISO

CURSO:
TALLER DE DISEÑ O DE SOSTENIBILIDAD

CARRERA:
ARQUITECTURA DE INTERIORES

DOCENTE:
MARIO ALFREDO HUNG HUNG

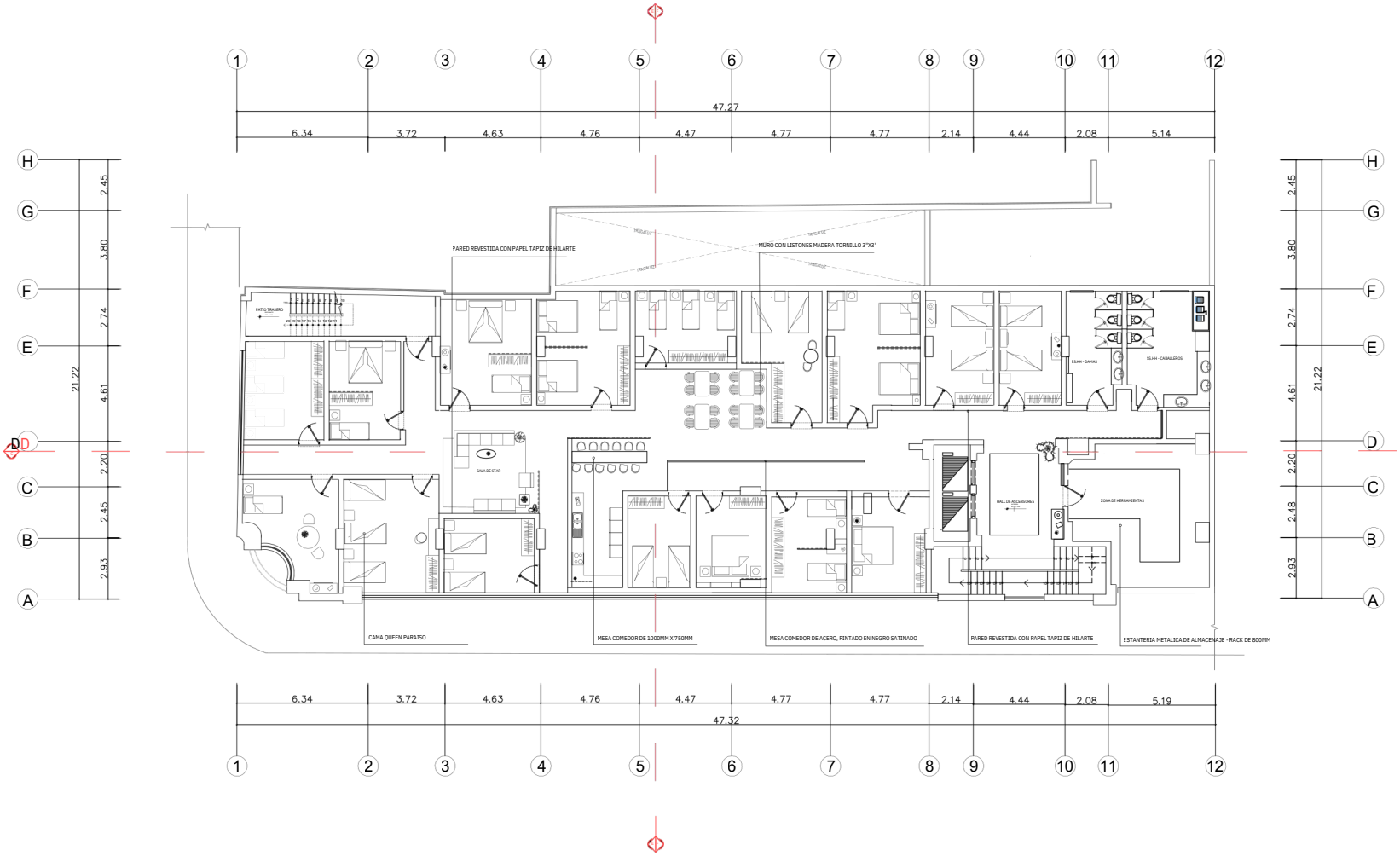
INTEGRANTES:
JAIME VARGAS
SAMIRA PEREZ
BARBARA GARCÍA
ANGELO RODRIGUEZ

ESCALA:
1 / 200

FECHA:
10.12.25

LÁMINA:
04

ANEXO 5: PLANO CUARTO NIVEL



CUARTO NIVEL

TOULOUSE TREC

PROYECTO:
EDIFICIO TACNA NAZARENAS

PLANO:
PLANTA DEL CUARTO PISO

CURSO:
TALLER DE DISEÑO DE SOSTENIBILIDAD

CARRERA:
ARQUITECTURA DE INTERIORES

DOCENTE:
MARIO ALFREDO HUNG HUNG

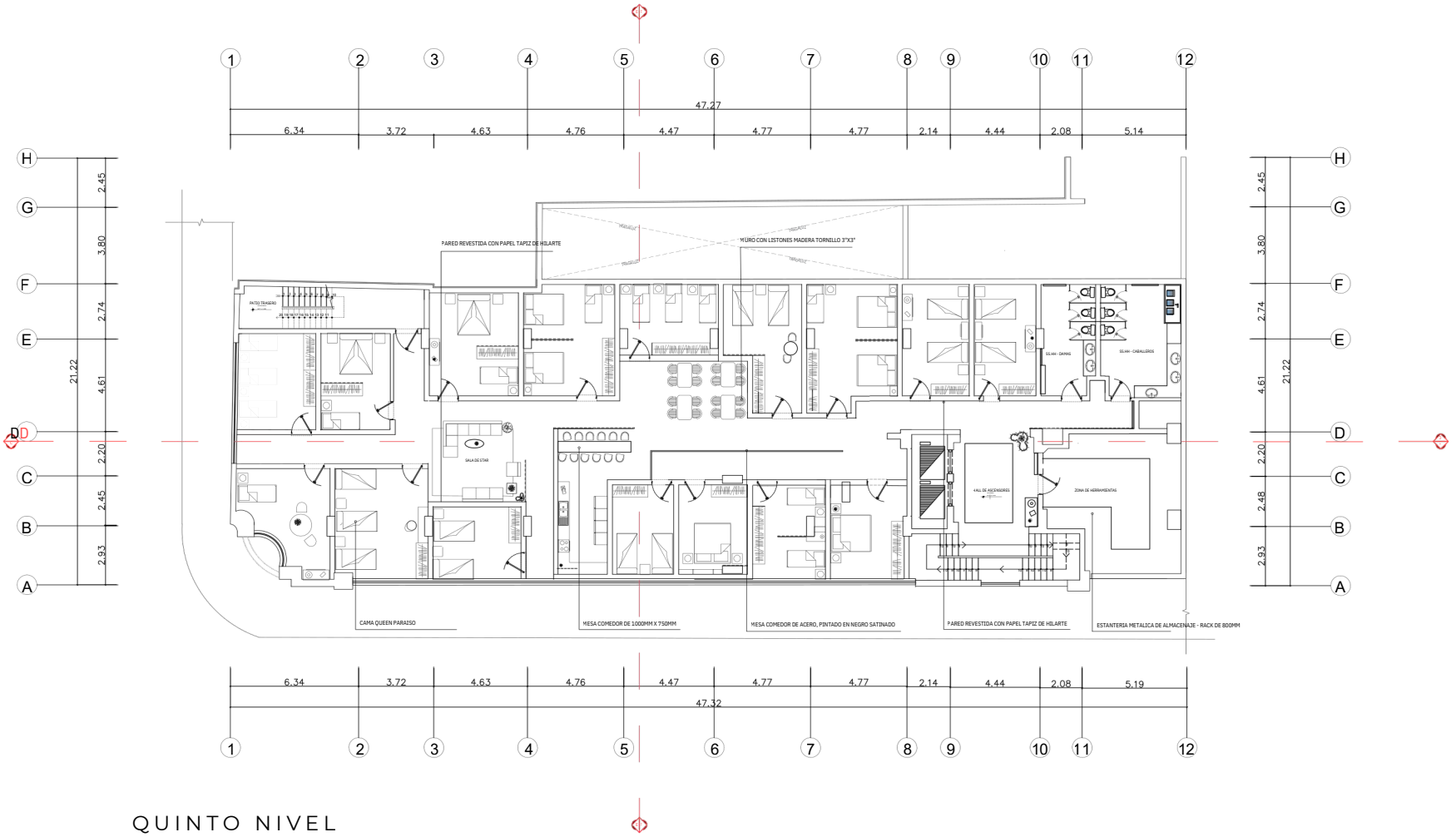
INTEGRANTES:
JAIME VARGAS
SAMIRA PEREZ
BARBARA GARCÍA
ANGELO RODRIGUEZ

ESCALA:
1 / 200

FECHA:
10.12.25

LÁMINA:
05

ANEXO 6: PLANO QUINTO NIVEL



QUINTO NIVEL

TOULOUSE TREC

PROYECTO:
EDIFICIO TACNA NAZARENAS

PLANO:
PLANTA DEL QUINTO PISO

CURSO:
TALLER DE DISEÑ O DE SOSTENIBILIDAD

CARRERA:
ARQUITECTURA DE INTERIORES

DOCENTE:
MARIO ALFREDO HUNG HUNG

INTEGRANTES:
JAIME VARGAS
SAMIRA PEREZ
BARBARA GARCÍA
ANGELO RODRIGUEZ

ESCALA:
1 / 200

FECHA:
10.12.25

LÁMINA:
06

ANEXO 7: MODELADO 3D A



ANEXO 8: MODELADO 3D B



ANEXO 9: MODELADO 3D C



ANEXO 10: MODELADO 3D D

