



FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

CENTRO DE CO-WORKING

EN EL DISTRITO DE SAN ISIDRO, CIUDAD DE LIMA

PRESENTADO POR LA BACHILLER:

ANDREA MARTINA SOLANGE PADILLA NAVARRETE

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

ARQUITECTO

ICA-PERÚ

2017

DEDICATORIA

A Mamá y a Papá

Por siempre estar conmigo, brindarme tanto amor

Y enseñarme a esforzarme y trabajar duro,

Pero, sobre todo, por ser los seres humanos más

Maravillosos que conozco.

A Rosi, Leo y Sol

Por ser los hermanos que nunca tuve,

Y la familia que generosamente me puso Dios.

AGRADECIMIENTOS

Agradecer a mis maestros,
por transmitirme todos sus conocimientos y darme las
herramientas necesarias para desarrollarme como
profesional.

A mis padres,
Por el apoyo y amor incondicional
Y sobre todo a Dios,
Por todas las bendiciones
que ha colocado en mi camino

RESUMEN

En esta tesis, se realiza el estudio del distrito de San isidro (en la ciudad de Lima) considerando su categoría de “centro de negocios” y enfocándonos en la falta de espacios de trabajo para el sector de trabajadores independientes; el cual va creciendo en porcentaje cada año.

Este trabajo comprende una investigación presencial de la zona, la realización de entrevistas , además de referencias a datos estadísticos proveniente tanto de la municipalidad del distrito ,como de INEI y modelos extranjeros , todas estas fuentes de investigación han permitido la realización un diseño del espacio preciso , considerando todas las variables , desde la diversidad de profesiones comprendidas en el término “ trabajador independiente”, hasta la versatilidad del cada uno de los espacios y sus características multifuncionales .

Así pudiendo dar solución y una posibilidad asequible de un centro de trabajo para los trabajadores independientes, la cual es igual de versátil, que sus carreras y su forma de trabajo.

Palabras clave: Co-Working , trabajadores independientes , módulo , profesiones liberales.

ABSTRACT

This paper develops the studies of San isidro district (Located in Lima) as the main “business center” , focusing in the lack of working spaces for the freelancers ; which percentage grows constantly every year.

This dissertation includes an investigation in situ , interviews and references to data found on the city hall, the INEI (National institute of statistics) and international models of work.

All these sources allows a precise design of the project, takin in consideration all the variables, from the diversity that comprehends the term “freelance”, to the diversity in each of every space and their multifunctionality.

In this way, we can bring a solution with a possibility of a work center for freelancers, which as versatile as their careers and their work methods.

Key words: Co-working, freelance, module, liberal professions

SUMARIO

DEDICATORIA.....	II
AGRADECIMIENTO.....	III
RESUMEN.....	IV
ABSTRACT.....	V
SUMARIO.....	VI
ÍNDICE DE CONTENIDO POR CAPÍTULO Y TÍTULO.....	VII
ÍNDICE DETALLADO DE CONTENIDOS.....	X
LISTA DE CUADROS Y GRÁFICOS.....	XV

INTRODUCCIÓN.....	XIV
CAPÍTULO I : PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO.....	01
CAPITULO II : MARCO TEÓRICO.....	06
CAPÍTULO III : MARCO REFERENCIAL PARA LA PROPUESTA DE INTERVENCIÓN.....	20
CAPÍTULO IV : MARCO CONCEPTUAL.....	26
CAPÍTULO V : ANÁLISIS DEL ESPACIO FÍSICO.....	45
CAPÍTULO VI : PROYECTO ARQUITECTÓNICO.....	56

FUENTES DE INFORMACIÓN

ANEXOS

ÍNDICE DE CONTENIDOS POR CAPÍTULO Y TÍTULO

DEDICATORIA.....	II
AGRADECIMIENTO.....	III
RESUMEN.....	IV
ABSTRACT.....	V
SUMARIO.....	VI
INDICES DE CONTENIDO POR CAPÍTULO Y TÍTULO.....	VII
ÍNDICE DETALLADO DE CONTENIDOS.....	X
LISTA DE CUADROS Y GRÁFICOS.....	XV
<hr/>	
<u>INTRODUCCIÓN</u>	XIV
<u>CAPÍTULO I : PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO</u>	01
1.1- Tema.....	01
1.2- Planteamiento de problema.....	02
1.3- Objetivos.....	02
1.4- Alcances.....	03
1.5- Limitaciones.....	03
1.6- Metodología.....	04
<u>CAPÍTULO II : MARCO TEÓRICO</u>	06
2.1- Base Teórica.....	06
2.2- Base Conceptual.....	14
<u>CAPÍTULO III : MARCO REFERENCIAL PARA LA PROPUESTA DE INTERVENCIÓN</u>	20
3.1- Antecedentes.....	20
3.2- Proyectos.....	22

<u>CAPÍTULO IV : MARCO CONCEPTUAL</u>	26
4.1- Desarrollo Empresarial en San Isidro.....	26
<u>CAPÍTULO V : ANÁLISIS DEL ESPACIO FÍSICO</u>	45
5.1- Evolución del Distrito.....	45
5.2- Localización y Límites.....	47
5.3- Zonificación.....	48
5.4- Uso de Suelo.....	49
5.5- Estructura Vial.....	50
5.6- Clima.....	52
5.7- Perfil del Usuario Potencial.....	53
<u>CAPÍTULO VI : PROYECTO ARQUITECTÓNICO</u>	56
6.1- Condiciones de Diseño.....	56
6.2- Ubicación.....	56
6.3- Área.....	59
6.4- Dimensiones.....	60
6.5- Accesibilidad de Servicios Básicos.....	60
6.6- Entorno Inmediato.....	61
6.7- Perfil Urbano.....	63
6.8- Accesibilidad.....	64
6.9- Normatividad.....	65
6.10- Descripción General.....	65
6.11- Composición.....	66
6.12- Acceso.....	75

6.13-	Flujo de Circulación Interna.....	76
6.14-	Circulación Vertical.....	81
6.15-	Seguridad y evacuación	82
6.16-	Materiales.....	87
6.17-	Fachadas.....	88
6.18-	Interiores.....	90
6.19-	Programa Arquitectónico.....	96
6.20-	Cuadro de Áreas.....	100
<hr/>		
	<u>FUENTES DE INFORMACIÓN</u>	102
1.-	Bibliografía.....	102
2.-	Webgrafía.....	102
	<u>ANEXOS</u>	103
1.-	Cuadros y gráficos.....	103
2.-	Otros documentos.....	106

ÍNDICE DETALLADO DE CONTENIDOS

DEDICATORIA.....	II
AGRADECIMIENTO.....	III
RESUMEN.....	IV
ABSTRACT.....	V
SUMARIO.....	VI
INDICES DE CONTENIDO POR CAPÍTULO Y TÍTULO.....	VII
ÍNDICE DETALLADO DE CONTENIDOS.....	X
LISTA DE CUADROS Y GRÁFICOS.....	XV
<hr/>	
<u>INTRODUCCIÓN</u>	XIV
<u>CAPÍTULO I : PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO</u>	01
1.1- Tema.....	01
1.2- Planteamiento de problema.....	02
1.3- Objetivos.....	02
1.3.1- Generales.....	02
1.3.2- Específicos.....	03
1.4- Alcances.....	03
1.5- Limitaciones.....	03
1.6- Metodología.....	04
<u>CAPÍTULO II : MARCO TEÓRICO</u>	06
2.1- Base Teórica.....	06
2.2- Base Conceptual.....	14
<u>CAPÍTULO III : MARCO REFERENCIAL PARA LA PROPUESTA DE INTERVENCIÓN</u>	20

3.1-	Antecedentes.....	20
3.2-	Proyectos.....	22
<u>CAPÍTULO IV : MARCO CONCEPTUAL</u>		26
4.1-	Desarrollo Empresarial en San Isidro.....	26
4.1.1-	Densidad Poblacional y PEA.....	26
4.1.2-	Crecimiento Poblacional.....	34
4.1.3-	Densidad Empresarial.....	36
	-Empresas por habitantes	
	-Empresa por km ²	
4.1.4-	Centro Empresarial en San Isidro.....	38
4.1.5-	Tipos de Oficinas.....	39
4.1.6-	Análisis Vial.....	40
<u>CAPÍTULO V : ANÁLISIS DEL ESPACIO FÍSICO</u>		45
5.1-	Evolución del Distrito.....	45
5.2-	Localización y Límites.....	47
5.3-	Zonificación.....	48
5.4-	Uso de Suelo.....	49
5.5-	Estructura Vial.....	50
5.6-	Clima.....	52
5.7-	Perfil del Usuario Potencial.....	53
5.7.1-	Profesional Independiente.....	53
<u>CAPÍTULO VI : PROYECTO ARQUITECTÓNICO</u>		56
6.1-	Condiciones de Diseño.....	56

6.2-	Ubicación.....	56
6.3-	Área.....	59
6.4-	Dimensiones.....	60
6.5-	Accesibilidad de Servicios Básicos.....	60
6.6-	Entorno Inmediato.....	61
	6.6.1- Comercios.....	61
	6.6.2- Comercio (Establecimiento Comercial).....	61
	6.6.3- Centro Educativo.....	62
	6.6.4- Oficinas.....	62
6.7-	Perfil Urbano.....	63
6.8-	Accesibilidad.....	64
	6.8.1- Descripción de vías principales.....	64
6.9-	Normatividad.....	65
6.10-	Descripción General.....	65
	6.10.1- Descripción y clasificación de ambientes.....	65
6.11-	Composición.....	66
	6.11.1- Punto de Partida.....	66
	6.11.2- Visuales.....	66
	6.11.3- Zonificación.....	70
6.12-	Acceso.....	75
6.13-	Flujo de Circulación Interna.....	76
6.14-	Circulación Vertical.....	81
6.15-	Seguridad y evacuación	82

6.16-	Materiales.....	87
6.17-	Fachadas.....	88
6.18-	Interiores.....	90
6.19-	Programa Arquitectónico.....	96
6.20-	Cuadro de Áreas.....	100
<hr/>		
	<u>FUENTES DE INFORMACIÓN</u>	102
1.-	Bibliografía.....	102
2.-	Webgrafía.....	102
	<u>ANEXOS</u>	103
1.-	Cuadros y gráficos.....	103
2.-	Otros documentos.....	106

INTRODUCCIÓN

Últimamente el mundo laboral del país ha cambiado drásticamente. Los nuevos profesionales requieren una mayor libertad para poder expresarse como individuos, existen más carreras enfocadas en la creatividad y menos en la presión de un trabajo “de oficina”.

La nueva mentalidad de los jóvenes profesionales involucra mucho los niveles de comodidad y estrés en el ambiente de trabajo, motivo por el cual, muchos deciden soltarse de las riendas de un sistema grande y corporativo.

Este proyecto quiere proporcionar un espacio ideal para el profesional trabajador, creativo y proactivo, cumpliendo con todas las necesidades de el mismo, así, tratando de introducir una metodología de trabajo reciente: “El sistema Co-working”, el cual no solo permite un reajuste en costos, sino que permite un ambiente más libre y con menor carga de estrés, que proporciona mayor actividad y, por consiguiente, mejores resultados para el trabajo.

LISTA DE CUADROS Y GRÁFICOS

- Gráfico 1 – Población del distrito de San Isidro (INEI)
- Gráfico 2- Categoría de ocupación (Municipalidad de San Isidro)
- Cuadro 1 -PEA (INEI)
- Cuadro 2- Ingreso promedio mensual (INEI)
- Cuadro 3-PEA según ramas (INEI)
- Cuadro 4-Lima centro PEA por distrito (INEI)
- Cuadro 5-Escenario del sector económico por años (international labor organization)
- Gráfico 3-PEA oferta mínima y oferta insatisfecha (INEI)
- Cuadro 6-Características socioeconómicas poblador de San Isidro/ nivel A-B (INEI)
- Cuadro 7-Proyección poblacional San Isidro 2000-2015 (INEI)
- Gráfico 4-Proyección población San isidro 2000-2015 (INEI)
- Gráfico 5-Composición Población de San Isidro por sexo (INEI)
- Cuadro 8-Densidad empresarial por Hab. (INEI)
- Gráfico 6-Densidad empresarial por km² (INEI)
- Plano 1-Sistema Vial San isidro (Plan urbano Municipalidad San Isidro)
- Cuadro 9- Listado de Vías San Isidro (Plan urbano Municipalidad San Isidro)
- Plano 2-Zonificación San Isidro (Plan urbano Municipalidad San Isidro)
- Plano 3- Uso de Suelo San Isidro (Plan urbano Municipalidad San Isidro)
- Plano 4- Vías autorizadas para circulación de transporte público de San isidro (Plan urbano Municipalidad San Isidro)
- Plano 5-Esquema vial de circulación de transporte de carga (Plan urbano Municipalidad San Isidro)
- Plano 6- Déficit de estacionamiento en vía pública (Plan urbano Municipalidad San Isidro)
- Plano 7- Ubicación Proyecto (Google earth)

- Plano 8- Entradas de proyecto (Google earth)
- Plano 9-Dimensiones de proyecto (Google earth)
- Plano 10- Entorno inmediato comercio (Google maps)
- Plano 11-- Entorno inmediato establecimientos comerciales (Google maps)
- Plano 12- Entorno inmediato centro educacionales (Google maps)
- Plano 13 y 14- Entorno inmediato oficinas (Google maps)
- Gráfico7- Altura máxima de edificación permitida (Plan urbano San Isidro)

CAPÍTULO I:

PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO

1.1-Tema

Los espacios de coworking son oficinas compartidas en las que profesionales autónomos, teletrabajadores y empresarios se dan cita para trabajar, y donde los gestores del espacio intentan conectar y crear oportunidades profesionales y personales entre y para sus miembros. En su mayoría se trata de profesionales que no necesitan más que un portátil, un teléfono y una buena conexión a internet para poder realizar su trabajo.

No existe una definición “fija” del Coworking, porque está cambiando con el tiempo y cubre muchas realidades. Pero resumiendo, podemos decir que:

- Coworking, traducido literalmente, significa “Cotrabajar”. En efecto, el Coworking es una nueva manera de trabajar, colaborativa, intercambiando conocimientos, para que todos salgan ganando.
- Un “Espacio de Coworking” es un sitio que, según el tipo de espacio, sólo ofrece puestos de trabajo sin más, o puede ofrecer más: cursos gratuitos o de pago, directorio de miembros, eventos de networking, etc.
- No existe un prototipo de espacio de Coworking, sino varios modelos de “espacios de Coworking”: algunos se centran en dar tranquilidad a sus miembros, otros al contrario ofrecen un ambiente siempre en movimiento, algunos se centran en freelance, otros en emprendedores, etc.

1.2-Planteamiento de Problema

-Problema General:

Existe un déficit de 1/3 de espacios para la población de trabajadores independientes, de profesiones liberales; que actualmente no cuentan con un espacio de trabajo adecuado que satisfaga las necesidades en cuanto a ambientes de trabajo, establecer relaciones de negocios, capacitación profesional y descanso; que permitan un buen desarrollo académico y profesional.

-Problemas específicos:

- Uso de espacios públicos inadecuados como espacios de trabajo, debido al déficit de espacios asequibles para profesionales liberales.
- El uso de espacios inadecuados para trabajar, reduce los niveles de productividad laboral entre los profesionales liberales.
- A falta de espacios asequibles de trabajo, se dificulta la creación de relaciones laborales con otros profesionales.

1.3-Objetivos

1.3.1-Generales

Diseñar un espacio arquitectónico que satisfaga las necesidades de trabajo, relaciones de negocios, capacitación profesional y descanso, para

el trabajador independiente de profesiones liberales, así cubrir el déficit respecto a falta de espacios y aumentar la productividad laboral.

1.3.2-Específicos

- Diseñar espacios para satisfacer las necesidades de espacios de trabajo.
- Crear un espacio que pueda cumplir con las múltiples necesidades del usuario y aumente la productividad laboral.
- Implementar espacios comunes, que permitan la interrelación y creación de relaciones laborales entre los profesionales liberales independientes.

1.4-Alcances

Corto Plazo

- Estudio de la zona, la economía y los diferentes tipos de usuarios (y necesidades de cada uno)
- Análisis antropométrico

Mediano Plazo

- La investigación tiene como finalidad el diseño de un edificio que deberá de satisfacer las necesidades de los usuarios, así como poder transformarse para cumplir múltiples necesidades.

Largo Plazo

- Poder convertirse en un centro que pueda satisfacer más necesidades y cuente con características más complejas.

1.5-Limitaciones

- No entra en consideración como posible usuario a profesionales del área médica, debido a que en esos casos se necesita un tratamiento especial en la edificación; lo cual no es compatible con las funciones ya consideradas para el proyecto.
- No se puede hacer una intervención del área que lo rodea, ya que la zona de san isidro cuenta con un plan urbano completo.

1.6-Metodología

-Tipo de investigación:

La investigación descriptiva

Trabaja sobre realidades de hecho y su característica fundamental es la de presentar una interpretación correcta. Esta puede incluir los siguientes tipos de estudios: Encuestas, Casos, Exploratorios, Causales, De Desarrollo, Predictivos, De Conjuntos, De Correlación.

-Nivel de Investigación

Descriptivo

Se utiliza para describir los parámetros y cambios en la situación laboral independiente y como se ve afectada con las situaciones actuales.

Relacional

Relaciona la falta de ciertos factores, con los resultados de la situación laboral

Explicativo

Establece relación causa-efecto sobre las condiciones de trabajo independiente.

-Método de investigación:

Método Hipotético-deductivo

Un investigador propone una hipótesis como consecuencia de sus inferencias del conjunto de datos empíricos o de principios y leyes más generales. En el primer caso arriba a la hipótesis mediante procedimientos inductivos y en segundo caso mediante procedimientos deductivos. Es la vía primera de inferencias lógico deductivas para arribar a conclusiones particulares a partir de la hipótesis y que después se puedan comprobar experimentalmente.

-Técnicas:

-Observación No participante:

Se realizó una visita a el único modelo referente sobre oficinas/espacio que trabajen con el sistema co-working: “Residencia” en Av. Reducto 1518 Miraflores, para observar y tomar en cuenta la manera en la que este lugar se desarrolla, además de las necesidades sobre infraestructura, servicio y ubicación.

-Entrevista No estructurada

Se tuvo una entrevista con una de las encargadas (Srta. Rosario); quien se encarga de manejar y enseñar los espacios de Residencia; la cual me concedió una entrevista explicando la forma de trabajo, cuáles son los beneficios y me mostró cómo funcionaban las instalaciones.

-Instrumentos:

-Libreta de campo

-Fichas de censos (municipalidad de San Isidro)

-Cuestionario directo a Srta. Rosario

-Fuentes:

-Fuentes Primarias

Información obtenida por la encargada de Residencia gracias a la entrevista elaborada, observación y recolección de fotos y datos en el lugar de referencia. Además del audio grabado donde se lleva la entrevista a cabo.

-Fuentes Secundarias

Información obtenida desde la página web de Residencia Co-working , además de la información obtenida de la página web de la Municipalidad de San Isidro , donde se encuentran proporcionados los datos sobre el crecimiento poblacional , la situación laboral , el crecimiento económico , etc.

CAPÍTULO II:

MARCO TEÓRICO

2.1-Base Teórica

Libros e investigaciones:

E-Book: The Start of Co-working (From the guy that started it)

Autor: Brad Neuberg

Dirección: http://codinginparadise.org/ebooks/html/blog/start_of_coworking.html

“El primer espacio de coworking fue el espacio Coworking San Francisco en espiral Muse (no la Fábrica de sombreros como ha sido mal impresa a veces). [...] Yo estaba hablando con Elana Auerbach y mencionó mi idea de coworking y que necesitaba espacio asequible. [...] La única cosa sin embargo era que tendría que configurar el espacio de cada uno de esos días y luego romper todo abajo ya que no podía salir de las adiciones permanentes...”

Proveniente del creador del concepto de Co-working, este e-book nos lleva por el proceso de creación del sistema, desde como una necesidad nos lleva a crear soluciones momentáneas y luego, perfecciona dichas ideas para convertirlas en soluciones permanentes; en este caso; dando paso a el nuevo concepto de trabajo que está modificando la forma en la que se veía la el concepto de trabajo.

Investigación: The Co-Working Space concept – A CINE term project

Autor: Anne Leforeister

Institución: CINE , febrero 2009

“The co-working space has been inspired by open source software precepts and dot-com boom. Typically, independent contractors, freelancers, entrepreneurs and work-at-home professionals were sick to work in isolation and were looking for human interaction. They were seeking an alternative to coffee shops [...] But co-working space is a different concept. “Co-workers” want to make connections, fostering collaboration and sharing knowledge. Co-working gathers people who work independently, but who share values and look for the synergies that a common space shared with talented people can bring.”

Este estudio nos presenta por qué en los últimos años, el sistema de Coworking se ha vuelto tan popular, en una sociedad donde el trabajador se encuentra hartado del aislamiento en el espacio de trabajo, tratando de huir del mismo yendo a cafeterías y bibliotecas en busca de contacto con otros seres humanos. Por lo cual este sistema se les hace tan atractivo: porque pueden pasar tiempo trabajando y rodeándose de personas talentosas que no solo evitan un aislamiento y stress, sino que aportan a un desarrollo más productivo del trabajo, a la producción de nuevas ideas y el intercambio de conocimientos.

Investigación: El Coworking: Un Nuevo concepto de organización del trabajo

Autor: Jon Gorostiza Araujo

Institución: Universidad del país vasco

“El ser humano cambia en su forma de comprender el entorno, en la manera de pensar. A lo largo del tiempo se atraviesan procesos de adaptación más rápidos o

lentos que, fruto de la meditación o de la propia supervivencia y presión del entorno [...]. Se entiende que el trabajo y su forma de organización, también serán concebidos de manera diferente como parte de ese todo (entorno) al que pertenecen. Es desde esta visión de creciente adaptación evolutiva a un entorno que impone retos al ser humano individual y colectivo como queremos proponer la visión del coworking: una nueva etapa en el continuo de las formas en las que se ha organizado socialmente el trabajo.”

Hablando de Co-working netamente como concepto de trabajo , podemos ver que proviene de un proceso de cambios ,en el cual el ser humano va evolucionando , comprendiendo mejor su entorno y sus capacidades lo cual ocasiona que ; ya sea por comprensión o por supervivencia; deba modificar sus formas de vivir , organizar y trabajar , convirtiéndolas en mejores versiones que le permitan superar las dificultades con mejores resultados , por lo cual , hablando del coworking como nuevo concepto de trabajo , es una modificación del sistema tradicional de trabajo , que permite repotenciar las cualidades y resultados del ser humano como parte de la sociedad de trabajo.

Teorías y Paradigmas:

Inicio como término “Co-Working” y como nueva división del trabajo

Se acepta que Brad Neuberg, basándose en el concepto de coworking que Bernie DeKovenen había acuñado en 1999, fue el primer creador de un espacio coworking.

Neuberg dejó su trabajo en una gran compañía para iniciar su carrera freelance. Viendo que echaba en falta compartir impresiones y proyectos con los demás, fundó en 2005 el primer espacio coworking, el Hat Factory, y se convirtió en el principal promotor de este modelo colaborativo de trabajo, que va mucho más allá de compartir, sin más, un espacio de trabajo: en los centros de coworking se fomenta el intercambio de ideas entre los coworkers, el emprendimiento y la colaboración para desarrollar proyectos que de forma aislada no se podrían abarcar, bien por falta de recursos o por falta de los conocimientos necesarios.

Silicon Valley : Centro tecnológico y de negocios

La ubicación de las industrias de alta tecnología en el valle se debió, en gran medida, a William Shockley y Frederick Terman.

Terman, profesor de la Universidad de Stanford, consideró que una vasta zona sin utilizar de propiedad de la universidad sería perfecta para el desarrollo inmobiliario e intelectual y estableció un programa para incentivar a los estudiantes graduados a quedarse allí, proveyéndoles de capital de riesgo. Uno de los principales éxitos en la historia del programa fue que logró convencer a dos graduados: William Hewlett y David Packard, quienes conformarían la empresa Hewlett-Packard, la cual se convertiría en una de las primeras firmas tecnológicas que no estaban directamente relacionadas con la NASA o la Marina estadounidense.

En 1951 el programa se amplió nuevamente, creando el "Parque Industrial de Stanford" (Stanford Industrial Park en inglés), que consistía en una serie de pequeños edificios industriales que eran alquilados a muy bajo coste a compañías técnicas. En 1954 se instituyó The Honors Cooperative Program, actualmente llamado coop, para permitirle a los empleados a tiempo completo de las compañías obtener títulos universitarios estudiando en un régimen de media jornada. Las primeras compañías firmaron acuerdos de cinco años en los cuales establecían que pagarían el doble de la matrícula por cada estudiante para cubrir los gastos. Hacia mediados de los 50 la estructura de lo que posteriormente permitiría la creación del "valle" se encontraba en una etapa ascendente gracias a los esfuerzos de Terman.

Conceptos referentes a arquitectura:

Arquitectura Estereotómica

En palabras de Alberto Campo Baeza:

«Entiendo por arquitectura estereotómica aquella en que la fuerza de la gravedad se transmite de una manera continua, en un sistema estructural continuo y donde la continuidad constructiva es completa. Es la arquitectura masiva, pétreo, pesante, la que se asienta sobre la tierra como si de ella naciera. Es la arquitectura que busca la luz, que perfora sus muros para que la luz entre en ella. Es la arquitectura

del podio, del basamento, del estilóbato. Es para resumirlo, la arquitectura de la cueva. En una arquitectura estereotómica, la gravedad se transmite en masa, de una manera continua, en un sistema estructural continuo donde la continuidad constructiva es «completa», donde todo trabaja fundamentalmente a compresión. Prácticamente toda la historia de la arquitectura está constituida por edificios en que esto es axial. Con muros masivos de piedra o de ladrillo se conformaban los recintos. Y al llegar a la cubierta, los arcos las bóvedas y las cúpulas aparecían como inventos formales capaces de hacer que todo aquello constituyera un espacio cerrado en continuidad. “Este tipo de arquitectura se basa en un sistema continuo, donde la gravedad se reparte por igual, por lo tanto esto permite un estilo más libre , donde se le puede sacar mayor provecho a espacios muy amplios y una mayor cantidad de iluminación .

Arquitectura Polivalente

Denominado así por englobar aspectos sociales, económicos, funcionales y ambientales, se asevera que la interacción de estos factores proporciona plusvalía al proyecto.

La Polivalencia es un atributo que permite la multifuncionalidad y la adaptación en la que el usuario participa proponiendo un uso según le convenga, apropiándose así de esta Arquitectura, haciendo de ella su hogar, su patrimonio y además su estabilidad.

Este concepto explica el tener un espacio que pueda ser transformado para diversos usos, el uso del espacio no se encuentra definido por el mismo, sino, que el usuario tiene la potestad de dale el uso que sea necesario, en el momento que crea necesario.

Diseño Modular de edificios

El diseño modular se puede ver en algunos edificios, especialmente edificios modulares. Los edificios modulares (y también casas modulares) generalmente consisten en piezas universales (o módulos) que son fabricados en una planta y luego se envían a un sitio de construcción donde se ensamblan en una variedad de disposiciones.

Los edificios modulares se pueden aumentar o reducir de tamaño por la adición o eliminación de ciertos componentes. Esto se puede hacer sin alterar las porciones más grandes de la construcción. Los edificios modulares pueden también experimentar cambios en la funcionalidad utilizando el mismo proceso de agregar o quitar componentes modulares.

Por ejemplo, un edificio de oficinas se puede construir con piezas modulares, tales como paredes, marcos, puertas y ventanas. El interior de la oficina puede ser particionada (o dividido) con más paredes y equipadas con escritorios, computadoras, y todo lo que se necesita un espacio de trabajo funcional. Si la oficina tiene que ser ampliada o redividirlo para dar cabida a los empleados, componentes modulares, tales como paneles de la pared se pueden agregar o cambiar de lugar para hacer los cambios necesarios sin alterar todo el edificio. Más tarde, esta misma oficina se puede dividir y ser reorganizado para formar un espacio comercial, sala de conferencias o cualquier otro tipo de edificio con los mismos componentes modulares que se formó originalmente el edificio de oficinas. El nuevo edificio puede ser reformado con todos los elementos necesarios para llevar a cabo sus funciones deseadas.

Conceptos referentes a equipamiento:

Trabajo en equipo

El trabajo en equipo de acuerdo a lo señalado por Ander-Egg (2001) es una acción en conjunta mediante la convergencia de diferentes actividades, habilidades y conocimientos o también, dicho de otro modo, se trata de un pequeño grupo de personas que, con conocimientos y habilidades complementarias, unen sus habilidades para lograr determinados objetivos y realizar actividades orientadas hacia la consecución de los mismos. Si bien dentro de un coworking cada uno trabaja en sus respectivos proyectos, existen instancias donde todos los integrantes estas involucrados unos con otros, para la realización de un proyecto en común, vale decir, existe un apoyo comunitario y colaborativo para que cada negocio surja en el mercado.

Maxwell (2007), define que el equipo en trabajo divide el esfuerzo y multiplica su efecto, esto porque:

- Los equipos involucran más personas, por tanto obtienen más recursos, más ideas y energías, algo que no se posee en un individuo.

- Los equipos de trabajo aprovechan al máximo el potencial de líder y minimizan sus debilidades. Las fortalezas y las debilidades están más expuestas en los individuos.

- Los equipos proveen múltiples perspectivas de cómo satisfacer la necesidad o alcanzar la meta, presentando varias alternativas para cada situación. La posición individual con frecuencia no es tan amplia o tan profunda como la de un grupo cuando enfrenta problemas.

- Los equipos comparten el mérito por las victorias y la culpabilidad por las pérdidas. Esto fomenta una unidad genuina y una comunidad auténtica. Los individuos toman el mérito y la culpa por si solos. Esto fomenta el orgullo y a veces una sensación de fracaso.

- Los equipos hacen que sus líderes sean responsables por la meta. Los individuos que no tienen ninguna corrección pueden cambiar la meta sin ninguna responsabilidad.

- Los equipos sencillamente pueden hacer más que un individuo.

Otros Conceptos:

Redes de trabajo: Es un ambiente de trabajo que favorece el flujo e intercambio de información. Este tipo de forma de trabajo favorece las relaciones laborales y la mejora de los trabajos desarrollados por cada uno de los que conforman dicha red de trabajo.

Aprendizaje: El aprendizaje es el proceso a través del cual se adquieren o modifican habilidades, destrezas, conocimientos, conductas o valores como resultado del estudio, la experiencia, la instrucción, el razonamiento y la observación. Este proceso puede ser analizado desde distintas perspectivas, por lo que existen distintas teorías del aprendizaje. El aprendizaje es una de las

funciones mentales más importantes en humanos, animales y sistemas artificiales. En el aprendizaje intervienen diversos factores que van desde el medio en el que el ser humano se desenvuelve, así como los valores y principios que se aprenden en la familia en ella se establecen los principios del aprendizaje de todo individuo y se afianza el conocimiento recibido que llega a formar parte después como base para los aprendizajes posteriores.

Interacción social: Es la capacidad de interactuar y establecer relaciones de confianza y afecto con adultos y pares, compartiendo, participando y colaborando en actividades grupales. La interacción social determina formas de comportamiento, de relaciones sociales entre los individuos, estos y los grupos, las instituciones y la propia comunidad donde interactúan.

TIC: Las Tecnologías de la Información y la Comunicación, también conocidas como TIC, son el conjunto de tecnologías desarrolladas para gestionar información y enviarla de un lugar a otro. Abarcan un abanico de soluciones muy amplio. Incluyen las tecnologías para almacenar información y recuperarla después, enviar y recibir información de un sitio a otro, o procesar información para poder calcular resultados y elaborar informes. Esta revolución ha sido propiciada por la aparición de la tecnología digital. La tecnología digital, unida a la aparición de ordenadores cada vez más potentes, ha permitido a la humanidad progresar muy rápidamente en la ciencia y la técnica desplegando nuestra arma más poderosa: la información y el conocimiento.

Hoy en día es imposible encontrar un solo instituto dedicado a investigar la ciencia y evolucionar la técnica que no disponga de los mejores y más sofisticados dispositivos de almacenamiento y procesado de información.

Pero no sólo eso, las Tecnologías de la Información y la Comunicación han transformado la gestión de las empresas y nuestra manera de hacer negocios para:

- Comunicarnos con nuestros clientes
- Gestionar los pedidos y las ventas
- Promocionar nuestros productos
- Relacionarnos con la administración pública

En todas las áreas de la gestión empresarial, las Tecnologías de la Información y la Comunicación han transformado nuestra manera de trabajar liberándonos de las cargas más pesadas, optimizando nuestros recursos y haciéndonos más productivos. Gracias a ellas, somos capaces de producir mucho más, de mejor calidad, invirtiendo mucho menos tiempo.

2.2-Base Conceptual

-Co-Working:

El coworking (cotrabajo) es una forma de trabajo que permite a profesionales independientes, emprendedores y pymes de diferentes sectores compartir un mismo espacio de trabajo, tanto físico como virtual, para desarrollar sus proyectos profesionales de manera independiente, a la vez que fomentan proyectos conjuntos. El neologismo cotrabajo es la traducción en español al término coworking, pero el término coworking es más aceptado que el término cotrabajo.

El coworking permite compartir oficina y constituye una propuesta más elaborada que los de los denominados cibercafés, entornos en los que también se cuenta con conexión a Internet.

El coworking fomenta las relaciones estables entre profesionales de diferentes sectores que pueden desembocar en relaciones cliente-proveedor. En todo caso es frecuente que se genere un sentimiento de pertenencia a una comunidad, más allá de las vinculaciones efectivas, entre los trabajadores que frecuentan los espacios de coworking.

Los centros de coworking, destinados principalmente a profesionales de Internet, diseñadores, programadores, escritores, periodistas, etc., proporcionan, generalmente, un escritorio individual, acceso a Internet y otros servicios.

Con decenas de espacios ubicados en países como Estados Unidos, Reino Unido, Francia, España, Alemania, Australia, Argentina, México, entre otros, este tipo lugares es utilizado por profesionales nómadas que viajan por todo el mundo y llevan consigo sólo ordenadores portátiles para llevar a cabo su labor.

Las incubadoras de empresas y los centros de negocios no parecen encajar en el modelo coworking, ya que a menudo no fomentan la vida social, en colaboración, ni las prácticas de gestión cercanas a las de una cooperativa, incluida una atención especial en la comunidad.

El coworking ofrece una solución para el problema de aislamiento que supone para muchos trabajadores independientes, o incluso microempresas, la experiencia del trabajo en casa.

-Oficinas de Co-Working:

La oficina tradicional corporativa que todos conocemos a día de hoy y, a la que muchas personas van a trabajar todos los días, muta y evoluciona, para convertirse en un espacio de trabajo comunitario en el que los freelance, autónomos y trabajadores independientes disponen de un espacio profesional para trabajar y desarrollar sus proyectos.

El coworking ofrece a estos profesionales, por primera vez, toda la infraestructura técnica que necesitan para trabajar, sin tener que asumir el coste tan elevado que significa, hoy en día tener una oficina propia. Reunirte con clientes en cafeterías o trabajar desde casa, pasa a la historia ahora que los espacios de coworking ponen tan sencillo tener una oficina y una imagen profesional.

Aunque sin duda, las diferencias más importantes que separan al coworking del concepto tradicional de oficina, se centran en la posibilidad de compartir tu día a día con otros profesionales y, de esta manera, enriquecerte del cocktail de profesiones, ideas y nacionalidades que se mezclan en un entorno que poco tiene ya que ver con lo que conoces por oficina.

La flexibilidad y la ausencia de compromisos a largo plazo, el concepto de comunidad y el deseo de colaboración, son los motores de un lugar de trabajo vibrante en el que siempre hay cosas nuevas que aprender y posibilidades, para crecer haciendo nuevos contactos o participando de los proyectos de otros coworkers.

Las nuevas profesiones se mezclan con profesiones tradicionales aportando oxígeno y experiencia en un entorno en el que la actividad es constante y contagiosa.

El ambiente desenfadado, abierto y positivo en el que se enmarca el coworking invita a sus usuarios, los coworkers, a unirse a una comunidad de profesionales desde el primer día de su incorporación. Su diseño es una dinámica que invita a los coworkers a dejar de lado el individualismo, para sumarse a una idea de superior, el colectivo.

-Profesionales Independientes

Se denomina freelance (o trabajador autónomo, por cuenta propia o trabajador independiente) a la persona cuya actividad consiste en realizar trabajos propios de su ocupación, oficio o profesión, de forma autónoma, para terceros que requieren sus servicios para tareas determinadas, que generalmente le abonan su retribución no en función del tiempo empleado sino del resultado obtenido, sin que las dos partes contraigan obligación de continuar la relación laboral más allá del encargo realizado. Otras veces pueden firmar contratos por obra o trabajo y cobrar por tiempo, sobre todo en el mundo de las tecnologías de la información.

-Profesiones liberales

Según el Diccionario de la Real Academia Española, profesiones liberales son aquellas actividades en las cuales predomina el ejercicio del intelecto, que han sido reconocidas por el Estado y para cuyo ejercicio se requiere la habilitación a través de un título académico. En consecuencia, quien tenga como actividad exclusivamente la prestación de servicios inherentes a una profesión liberal, entendida como aquella en la cual predomina el ejercicio del intelecto, reconocida por el Estado y para cuyo ejercicio se requiere la obtención de un título académico (ingeniero, médico, abogado, entre otros. Si además de su profesión se dedicara al ejercicio de actividades calificadas por la ley como mercantiles, deberá efectuar su matrícula mercantil como comerciante.

-Jardín Vertical / Muro Verde

Un jardín vertical consiste en tapizar muros con plantas que pueden crecer en distintos medios de cultivo. Pueden prosperar en un sustrato liviano, con algún tipo de suelo natural, o en fibras sintéticas específicas adosadas a bastidores resistentes y de bajo peso.

Podemos tener jardines verticales llamados hidropónicos, en los que las raíces de las plantas crecen en un medio inerte, como puede ser un fieltro no tejido de poliamida, polietileno o poliéster, lana de roca y espumas técnicas, como poliuretano y poliurea. En estos jardines verticales todos los nutrientes son aportados vía riego y es clave que funcione correctamente para el éxito del mismo.

El otro tipo de jardín vertical es el de sustrato, en el que las raíces crecen en un medio artificial (armado) poroso con algún porcentaje orgánico más o menos elevado, alivianado con perlita y turba. Los nutrientes también se pueden aportar vía riego en mayor o menor porcentaje, pero no son tan imprescindibles para el funcionamiento por la mínima capacidad de retención que posee.

Es común que las instalaciones de caños de agua distribuyan el líquido en la parte superior de la pared y posteriormente éste se difunda por gravedad a través del sustrato o las fibras. Se arma un circuito cerrado para recolectar el agua sobrante y volver a utilizarla mediante una bomba de recirculación desde un colector.

Beneficios para la salud:

- 1m² de cobertura vegetal genera el oxígeno requerido por una persona en todo el año. (Darlington, 2001)
- 1m² de cobertura vegetal atrapa 130 gramos de polvo por año. (Darlington, 2001)
- Un edificio de 4 plantas (60m²) con una fachada portadora de este sistema filtra al año 40 toneladas de gases nocivos. (Wolverton et al. 1989)
- Un edificio de 4 plantas (60m²) con una fachada portadora de este sistema es capaz de atrapar y procesar 15 kg de metales pesados. (Darlington, 2001)

- Mejora el rendimiento y reduce malestares de las personas que tienen vegetación en su lugar de trabajo. (Lohr et al.. 1996; Bringslimark, et al. 2007)
- El aislante vegetal reduce hasta 10 decibelios la contaminación sonora. (Akira Hoyano (Profesor, Tokyo Institute of Technology))

Beneficios directos:

- Ahorran espacio: Los muros de plantas se cuelgan verticalmente, aprovechando un espacio ya existente previamente.
- Ahorran tiempo: No es necesario eliminar malas hierbas.
- Ahorran dinero: Reducen hasta 5 grados la temperatura interior de un edificio en verano así como la mantienen en invierno, ahorrando hasta 500€/m² al año. (Akira Hoyano, profesor del Tokyo Institute of Technology)
- Ahorran agua: Los consumos de agua son equilibrados y optimizados debido a la posibilidad de instalar un circuito cerrado de riego.
- Ahorran mantenimientos: No atraen ni permiten la proliferación de insectos y bacterias puesto que este sistema aporta un repelente biológico.

Beneficios funcionales:

- Revalorización del edificio, mediante una mejora estética del mismo.
- Integración arquitectónica y mejora paisajística del edificio.
- Camuflaje y mejora de paredes o muros dañados, rotos o simplemente con terminaciones poco estéticas.
- Creación de separación de áreas con vegetación.
- Bloqueo de las vistas entre dos casas.
- Muralla verde antivandálica y antigraffitis, ya que produce un efecto disuasorio
- Gran adaptabilidad: En interior, en exterior, con cualquier forma, cualquier terminación.

-Área de Capacitación

La capacitación como todo proceso educativo cumple una función eminente; la formación y actualización de los recursos humanos, reditúa en el individuo como progreso personal y en beneficio de sus relaciones con el medio social. En la sociedad actual, la capacitación es considerada como una forma extraescolar de aprendizaje, necesaria para el desarrollo de cuadros de personal calificado e indispensable para responder a los requerimientos del avance tecnológico y elevar la productividad en cualquier organización. Una empresa que lleva a cabo acciones de capacitación en base a situaciones reales orientadas hacia la renovación de los conocimientos, habilidades y actitudes del trabajador, no solamente va a mejorar el ambiente laboral, sino que además obtendrá un capital humano más competente.

La capacitación como todo proceso educativo cumple una función eminente; la formación y actualización de los recursos humanos, reditúa en el individuo como progreso personal y en beneficio de sus relaciones con el medio social. En la sociedad actual, la capacitación es considerada como una forma extraescolar de aprendizaje, necesaria para el desarrollo de cuadros de personal calificado e indispensable para responder a los requerimientos del avance tecnológico y elevar la productividad en cualquier organización. Una empresa que lleva a cabo acciones de capacitación en base a situaciones reales orientadas hacia la renovación de los conocimientos, habilidades y actitudes del trabajador, no solamente va a mejorar el ambiente laboral, sino que además obtendrá un capital humano más competente.

CAPITULO III:

MARCO REFERENCIAL PARA LA PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

3.1-Antecedentes

La nueva división del trabajo

Ha surgido una nueva frontera tecnológica en el capitalismo avanzado con eje en EE.UU. que también abarca a China. El corolario es una nueva división internacional del trabajo que está más allá de las cadenas globales de producción y que se sustenta en la capacidad de creación autóctona de cientos de miles de nuevos empresarios, tanto en la sociedad norteamericana como en el interior de China.

Esta nueva frontera tecnológica implica una pauta superior de la acumulación capitalista, que está más allá de la internacionalización de la producción y de la globalización de las finanzas que se han desarrollado en los últimos 20 años, cuyos protagonistas son las empresas transnacionales (88.000 en 2014) y sus asociadas o afiliadas (600.000), que procesan segmentos especializados de la producción en el mundo entero.

A partir del colapso de Lehman Bros. (15/09/08), surgió en el mundo un impulso extraordinario a la innovación descentralizada desde la base, constituido por adaptaciones, ajustes y modificaciones de la tecnología más avanzada.

Los nuevos emprendedores (+4,6 millones despuntaron en China el año pasado, con 25/34 años de edad promedio) disponen de una alta cultura digitalizada, e innovan a través de un proceso constante de imitación recíproca y de intercambio de individuos e ideas, por definición transnacional.

China tiene 290.000 universitarios en EE.UU. en 2015, y los graduados desde 1978 superan los 3 millones. La mitad de los empresarios de Silicon Valley nacieron en India; y 40% de los estudiantes de las universidades de la Costa Oeste de EE.UU. son asiáticos.

Por eso, 16,2% de las patentes de alta tecnología otorgadas el año pasado en EE.UU. tienen un titular radicado en el país y otro en Asia, el doble que en 2000. Silicon Valley está hoy más vinculada a Bangalore y Shenzhen que a los clusters de Nueva York o Boston.

El impulso innovador de los nuevos emprendedores chinos es obra de una opción deliberada de inversión. La República Popular gradúa 8 millones de universitarios por año, y destina US\$250.000 millones anuales para ello, canalizados a través de 2.409 universidades –25 de nivel mundial–, el doble que en 2005. No había allí ningún PhD en ciencias duras en 1978, y graduó 25% más que EE.UU. en 2014. Su stock de egresados sería de 270 millones en 2030, más que la fuerza de trabajo norteamericana y abarcaría 20% de la población.

EE.UU. es un país excepcional. Esta es la marca distintiva de su civilización; y los líderes de la nueva frontera global son start-ups estadounidenses convertidos en

actores mundiales (Apple, Amazon, Google, Microsoft). El rasgo característico de la sociedad norteamericana –país frontera por definición– es su apertura al mundo; y el mundo le responde volcándose a él. El año pasado recibió 4 millones de inmigrantes y la población nacida en el extranjero es hoy de 56 millones, la cifra más elevada en relación con la originaria de su historia. EE.UU. es una versión abreviada de la sociedad mundial.

El cruce entre la ampliación del sistema y la multiplicación de los protagonistas (intensidad) es el impulso crucial del alza de la productividad en el capitalismo avanzado; y esa intensidad, en términos de flujos, es el auge exponencial de la información devenida conocimiento. Lo cuantitativo se tornó cualitativo.

La información es una forma de energía, y sus derivados son la iniciativa y la capacidad de acción. Este es el núcleo del fenómeno humano, dice Teilhard.

La nueva frontera tecnológica se parece a la democracia local de EE.UU., que admiró Sarmiento en 1847: “(...) esa cosa loca, anárquica, llena de vida”, dijo.

3.2-Proyectos

-HAT FACTORY (primer Co-working)





(Imagen 1 y 2)

801 Minnesota State 8 , San Francisco CA 20th & 22th St. dogpatch ,Potrero hill

Este es el primer Co-working que ha existido, debido a que era el primero, el lugar no tiene una distribución de espacios muy clara, es una casa la cual ha sido adaptada a través del mobiliario, para que puedan trabajar varias personas en el mismo lugar. No contaba con mucha comodidad o espacio libre para transitar. Pero, aun así, mantenían incentivado el sentido de comunidad (base para un co-working).

Los ambientes de trabajo cuentan con una sala espaciosa la cual permite colocar mesas largas, libreros y sillas para los usuarios, también hay un espacio pequeño para un proyector.

-We Are Building.Co



(Imagen 3 y 4)

350 Lincoln Road, Miami Beach, FL 33139

We are Building es uno de los Co-working más modernos y mejor equipados de los que actualmente existen. Está especializado en Startups, pero también tienen usuarios de diferentes rubros y categorías. Cuenta con varios niveles, cada uno caracterizándose por los espacios amplios, con pocos muros y techo expuesto; la

mayoría de las separaciones son hechas con mamparas de piso a techo, lo cual da una sensación de privacidad, pero no se exclusión.

Tiene zonas de trabajo abiertas, salas para descanso, terraza con jardines, múltiples salas de reuniones, además de espacios para compañías que necesitan cierto nivel de privacidad. También cuenta con una cocina/cafetería, zonas para los invitados y un salón grande para conferencias, eventos y capacitaciones.

Este edificio aparte de estar pensado al detalle, para satisfacer al usuario, cuenta con amplio espacio para transito e incentivar la relación entre usuarios. Se destaca por tener espacios que permiten e ingreso de luz natural, techos amplios y colores vivos.

CAPÍTULO IV:

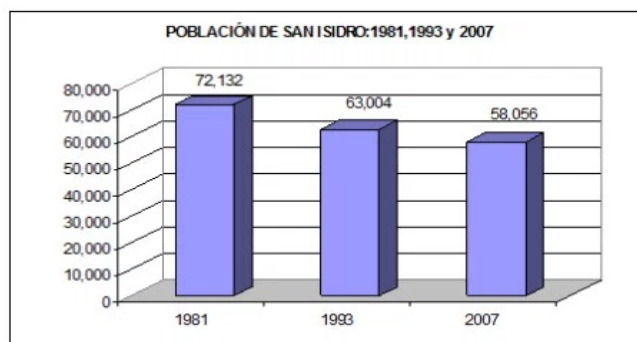
MARCO CONCEPTUAL

4.1-Desarrollo Empresarial en San Isidro

4.1.1-Densidad Poblacional y PEA

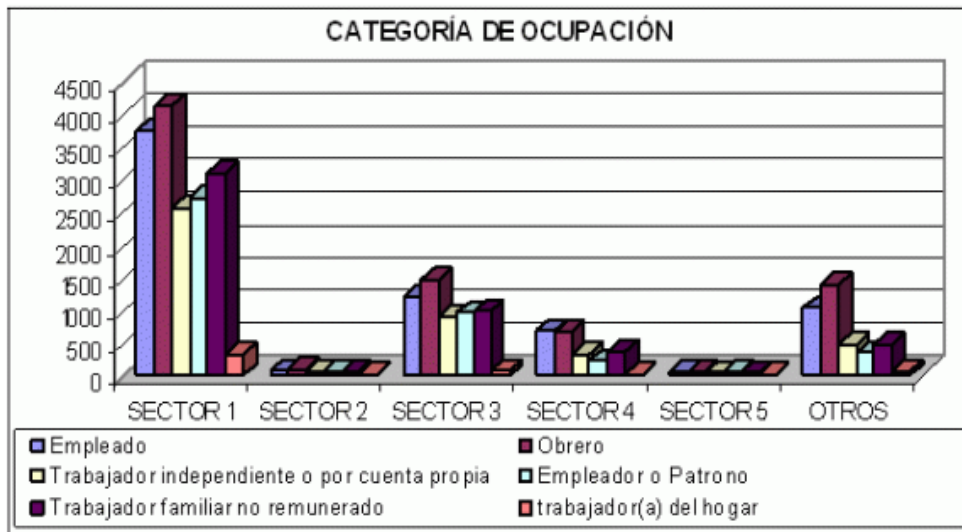
Población del distrito de San Isidro: 1981,1993 y 2007

Número de habitantes					
DESCRIPCIÓN	1981	1993	2007	VARIACIÓN	
HABITANTES	72,132	63,004	58,056	-12.65%	-7.85%



FUENTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA ? CENSOS NACIONALES 1981,1993 y 2007

(Gráfico 1)



(Gráfico 2)



(Cuadro 1)

INGRESO PROMEDIO MENSUAL PROVENIENTE DEL TRABAJO DE LA POBLACIÓN OCUPADA URBANA, SEGÚN RAMAS DE ACTIVIDAD, 2009-2014

Ramas de Actividad	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Lima Metropolitana	1 311.1	1 275.7	1 386.3	1 508.8	1 554.1	1 656.0
Ramas de actividad						
Manufactura	1 351.0	1 248.5	1 399.4	1 396.6	1 498.4	1 577.8
Construcción	1 458.0	1 339.9	1 511.2	1 640.9	1 864.8	1 929.9
Comercio	1 066.6	1 026.2	1 196.3	1 238.3	1 343.5	1 347.0
Servicios	1 333.6	1 358.5	1 412.3	1 598.0	1 591.7	1 741.3
Otros 1/	2 865.2	1 797.0	2 368.1	2 906.8	2 658.3	2 920.1

Nota técnica 1: Para el cálculo del ingreso promedio mensual se excluye al trabajador familiar no remunerado y a los practicantes que no tienen ningún ingreso. Asimismo se excluye a las personas con ingresos mayores a 25,000 nuevos soles.

Nota técnica 2: Se ha considerado la CIU rev. 4 para las ramas de actividad.

1/ Está constituido por las actividades extractivas como: Agricultura, Pesca y Minería.

(cuadro 2)

POBLACIÓN ECONOMICAMENTE ACTIVA OCUPADA, SEGÚN RAMAS DE ACTIVIDAD Y ÁMBITO GEOGRÁFICO, 2009-2014

(Miles de personas)

Ramas de actividad/ Ámbito geográfico	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Lima Metropolitana 2/	4 495.2	4 661.7	4 746.1	4 885.6	4 891.0	4 869.5
Agricultura, Pesca y Minería	60.3	67.8	65.1	65.4	66.3	54.9
Manufactura	740.5	735.3	700.2	808.2	715.0	700.4
Construcción	297.3	355.4	344.5	351.4	350.4	354.2
Comercio	912.5	1 000.8	1 027.0	1 105.0	1 191.0	1 139.9
Transportes y Comunicaciones	448.5	473.6	505.7	514.2	497.7	496.8
Otros servicios 1/	2 036.1	2 028.7	2 103.7	2 041.5	2 070.5	2 123.2

(cuadro 3)

UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS
FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

TEMA: CENTRO DE CO-WORKING EN EL DISTRITO DE SAN ISIDRO, CIUDAD DE LIMA

Área Lima Centro-PEA ocupada distrital, oferta de trabajo y PEA remanente mínima

Distrito	PEA ocupada del distrito	# de puestos de trabajo ¹	Oferta mínima insatisfecha del mercado laboral distrital
Barranco	15,530	6,341	9,189
Breña	36,422	14,363	22,059
Jesús María	30,159	32,971	-2,812
La Victoria	88,216	93,964	-5,748
Lima	127,692	173,006	-45,314
Lince	26,507	22,122	4,385
Magdalena del Mar	23,422	14,405	9,017
Miraflores	42,310	123,854	-81,544
Pueblo Libre	33,915	14,113	19,802
Rímac	73,400	12,012	61,388
San Borja	49,374	32,409	16,965
San Isidro	28,849	145,235	-116,386

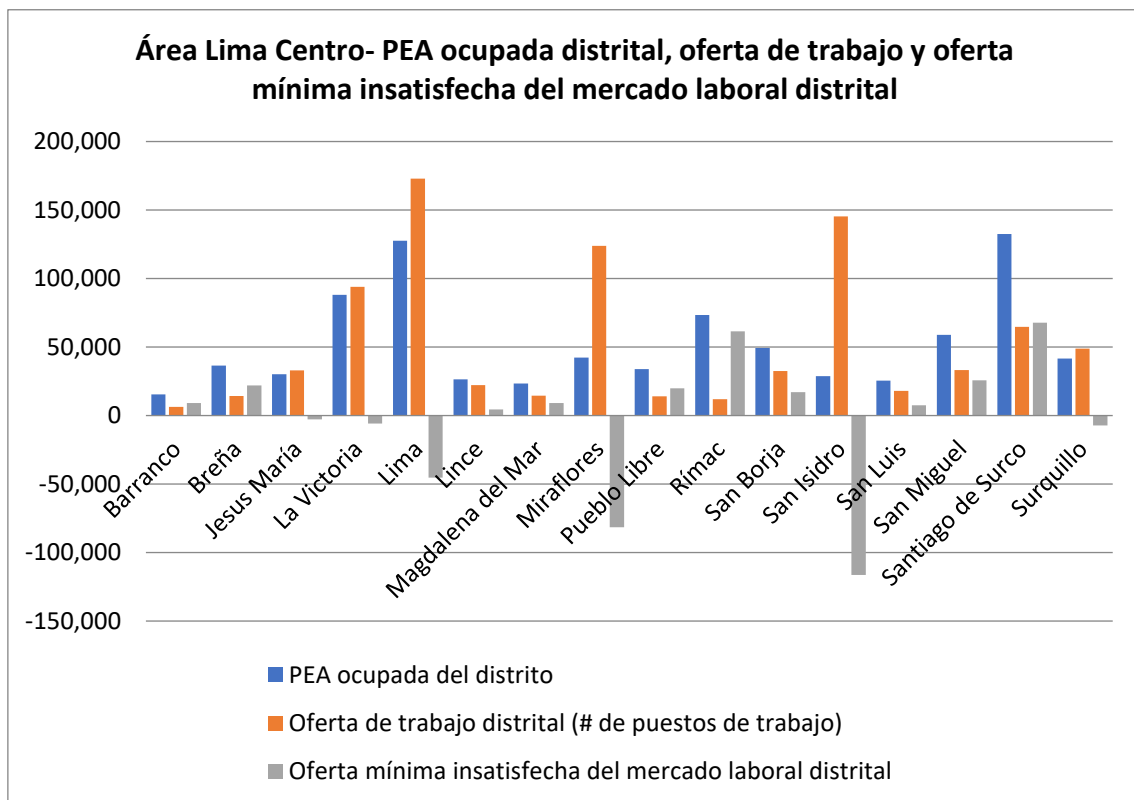
(cuadro 4)

		Escenario base (0)	Pesimista (1)	Pesimista (2)	Optimista (3)
Sector económico	2011	2020	2020	2020	2020
Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	3,24	2,25	2,24	2,30	2,25
Alquiler de vivienda	0,32	0,24	0,24	0,24	0,23
Comercio	20,14	14,07	13,82	13,37	14,31
Const. maquinaria no eléctrica	0,58	0,35	0,36	0,36	0,34
Const. maquinaria y equipo eléctrico	0,20	0,08	0,08	0,08	0,08
Const. materiales de transporte	0,23	0,12	0,12	0,12	0,11
Construcción	7,06	11,46	11,76	11,87	11,18
Educación privada	6,75	8,03	8,24	8,33	7,83
Elaboración de bebidas y productos del tabaco	0,18	0,10	0,10	0,10	0,10
Elaboración y refinación de azúcar	0,12	0,07	0,07	0,07	0,07
Extracción de minerales	0,59	0,97	0,80	0,39	1,13
Extracción de petróleo y gas	0,17	0,08	0,07	0,07	0,08
Fabricación otros productos manufact. diversos	0,96	1,10	0,99	1,06	1,20
Fabricación otros productos químicos	0,34	0,14	0,14	0,14	0,14
Fabricación productos de caucho y plástico	0,38	0,16	0,16	0,16	0,17
Fabricación productos farmacéuticos y medicamentos	0,32	0,11	0,12	0,12	0,11
Fabricación productos metálicos diversos	1,01	0,49	0,49	0,48	0,50
Fabricación productos mineros no metálicos	0,43	0,38	0,39	0,39	0,38
Fabricación productos químicos básicos y abonos	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00
Fabricación de calzado	0,34	0,10	0,10	0,10	0,09
Fabricación de otros productos alimenticios	1,05	1,26	1,25	1,28	1,28
Fabricación de prendas de vestir	2,78	2,13	2,01	2,11	2,24
Fabricación de productos lácteos	0,18	0,16	0,16	0,16	0,16
Fabricación de textiles	1,79	2,37	2,25	2,35	2,48

Impresión y edición	0,80	0,45	0,45	0,45	0,45
Industria de la madera y muebles	1,35	2,12	2,14	2,17	2,10
Molinería y panadería	1,13	1,62	1,65	1,67	1,59
Pesca	0,20	0,22	0,19	0,21	0,24
Preparación de cueros y productos de cuero	0,23	0,07	0,07	0,07	0,07
Producción y distribución de electricidad y agua	0,19	0,12	0,11	0,11	0,12
Productores de seguros	0,33	0,29	0,29	0,29	0,29
Productores de servicios financieros	0,94	0,80	0,79	0,77	0,82
Restaurantes y hoteles	7,43	7,41	7,38	7,54	7,44
Salud privada	2,38	3,09	3,18	3,21	3,01
Servicios mercantes prestados a hogares	5,25	4,65	4,71	4,78	4,60
Servicios no mercantes prestados a hogares	5,64	6,89	7,07	7,15	6,71
Servicios gubernamentales	6,73	9,31	9,56	9,67	9,07
Servicios prestados a empresas	8,18	6,85	6,75	6,65	6,95
Transportes y comunicaciones	9,62	9,64	9,48	9,35	9,80

Estimaciones para los distintos escenarios.
Fuente: Elaboración propia.

(cuadro 5)



(Gráfico 3)

- En el total del área, la PEA ocupada es de 834,337 y la cantidad de puestos de trabajo ocupados es 849,545.

- Se puede apreciar que algunos distritos presentan una oferta desatendida o no satisfecha (valores negativos), como los distritos de Jesús María, La Victoria, Cercado de Lima, Miraflores, **San Isidro** y Surquillo, *siendo el distrito de San Isidro el que presenta mayor oferta insatisfecha o remanente mínimo, con 116,386 plazas de trabajo no ocupadas por residentes del distrito, seguido por Miraflores con 81,544 y Cercado de Lima con 45,314 plazas de trabajo.*
- En los distritos mencionados es lógicamente apreciado que reciben a diario apreciables masas de fuerza laboral como consecuencia de los procesos de commuting o viajes diarios al trabajo del remanente mínimo de la PEA ocupada distrital que desarrollan los distritos de su entorno o área o de otras áreas.
- Los distritos que ostentan el mayor número de puestos de trabajo son: Lima con 173,006 puestos, **San Isidro con 145,235 puestos**, Miraflores con 123,854 y La Victoria con 93,964 puestos de trabajo a nivel distrital.
- Los distritos con menor remanente de PEA ocupada son: Lince con 4,385, San Luis con 7,538 y Barranco con 9,189 personas.
- Los distritos con menor oferta insatisfecha son: Jesús María con 2,812, La Victoria con 5,748 y Surquillo con 7,314 personas.

**UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS
FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA**

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

TEMA: CENTRO DE CO-WORKING EN EL DISTRITO DE SAN ISIDRO, CIUDAD DE LIMA

Características predominantes	Medio Alto/ Alto	Medio	Bajo	Bajo Inferior	Marginal
1.- Zona de residencia					
Zonas distritales	Zona 7	Zonas 6 y 7	Zonas 1, 2, 4, 5, 8 y 10	Zonas 1, 2, 4, 5 y 9	Zonas 1, 3, 5 y 9
Distritos	San Isidro, San Borja, Santiago de Surco, La Molina y Miraflores.	Surco, San Miguel, Pueblo Libre, Jesús María, Los Olivos, Lince, La Molina.	Comas, Los Olivos, S.M.P., Cercado, Rimac, Breña, La Victoria, San Luis, Callao. S.J.M.	S. J. L. Comas, S.M.P. Cercado, Rimac, Ate, El Agustino, S. Anita, S. J. M. V.E.S y V.M.T	Ventanilla, Puente Piedra, S. J. L., V. E. S., V. M.T. Ate y Chaclacayo
2.- Vivienda					
Adquisición de la vivienda	Compra			Compra Invasión	Invasión
Paredes exteriores	Ladrillo revestido				Ladrillo s/ revestir
Techos de la vivienda	Ladrillo revestido			Ladrillo revestido Ladrillo s/ revestir	Calamina Esteras
Pisos de la vivienda	Parquet		Cemento		Tierra
Nº de habitaciones	Más de 7	5	4	3	2
Nº de baños	Más de 2	2	1		1 (57.7%) 0 (42.3%)
3.- Bienes y Servicios					
Automóvil	98.4%	47.8%	17.9%	6.8%	0%
Computadora	95.9%	53.5%	12.6%	1.9%	0%
Lavadora	100%	78.5%	33.2%	5.2%	0%
Teléfono fijo normal	93.4%	77.1%	43.6%	15.3%	0.9%
Cable	95.1%	71.2%	26.2%	7.2%	0.8%
Internet	76.2%	16%	1.8%	0%	0%
Servicio doméstico	96.7%	48.4%	5.7%	0.6%	0%
4.- Características del Jefe de familia					
Educación	Superior Univ. 64.8% Post Grado 35.2%	Superior Universitaria 72.8%	Sec. Com. 32.7% Superior Universitaria 26.6%	Sec. Completa 43.9%	Hasta Secundaria Incompleta 77.4%
Ocupación	Mando medio y profesional indep. 66.4% Altos Cargos 23.8%	Personal de oficina y administrativo 52.6% Mando medio y profesional indep. 35.0%	Personal calificado 47.5% Personal de oficina y adm. 43.2%	Personal calificado 59.4% Personal sin calificar 27.6%	Personal sin calificar, personal de servicio 74.8%
5.- Ingreso familiar mensual					
Ingreso familiar mensual	Más de S/.6000	S/. 2,000 a S/. 6,000	S/. 840 a S/.2000	Entre S/. 420 y S/. 1,200	Hasta S/. 840

(cuadro 6)

Perfil de comportamiento del poblador en San Isidro (Nivel socio económico B /A

- Perfil Educativo y Ocupacional del Jefe de Familia
- En este segmento el Jefe de Familia tiene en promedio un nivel educativo de Licenciatura o mayor. Los jefes de familia de nivel AB se desempeñan

como grandes o medianos empresarios (en el ramo industrial, comercial y de servicios); como gerentes, directores o destacados profesionistas. Normalmente laboran en importantes empresas del país o bien ejercen independientemente su profesión.

- Perfil del Hogar
- Los hogares de las personas que pertenecen al nivel AB son casas o departamentos propios de lujo que en su mayoría cuentan con 6 habitaciones o más, dos 2 ó 3 baños completos, el piso de los cuartos es de materiales especializados distintos al cemento y todos los hogares de este nivel, tienen boiler.
- En este nivel las amas de casa cuentan con una o más personas a su servicio, ya sean de planta o de entrada por salida.
- Los hijos de estas familias asisten a los colegios privados más caros o renombrados del país, o bien a colegios del extranjero.
- Artículos que posee
- Todos los hogares de nivel AB cuentan con al menos un auto propio, regularmente es del año y algunas veces de lujo o importados, y tienden a cambiar sus autos con periodicidad de aproximadamente dos años. Los autos usualmente están asegurados contra siniestros.
- Servicios
- En lo que se refiere a servicios bancarios, estas personas poseen al menos una cuenta de cheques (usualmente el jefe de familia), y tiene más de 2 tarjetas de crédito, así como seguros de vida y/o de gastos médicos particulares.
- Diversión/Pasatiempos
- Las personas de este nivel asisten normalmente a clubes privados. Suelen tener casa de campo o de tiempo compartido. Además, más de la mitad de la gente de nivel alto ha viajado en avión en los últimos 6 meses, y van de vacaciones a lugares turísticos de lujo, visitando al menos una vez al año el extranjero y varias veces el interior de la república. La televisión ocupa parte del tiempo dedicado a los pasatiempos, dedicándole menos de dos horas diarias.

4.1.2-Crecimiento Poblacional

Con una población estimada de 58,056 habitantes, San Isidro ocupa el primer puesto en el Índice de Desarrollo Humano de los distritos del Perú, con 0.8085. Está habitado fundamentalmente por familias de nivel socioeconómico medio-alto y alto. Su área total es de 11,1 kilómetros cuadrados, se ubica a 109 m.s.n.m.

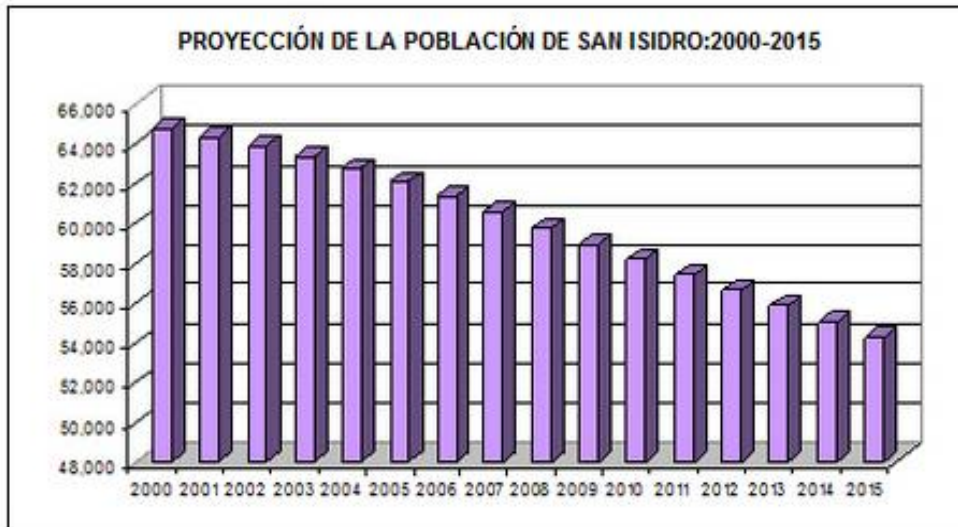
PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN DEL DISTRITO DE SAN ISIDRO: 2000, 2015

Número de habitantes

Años	Hombre	Mujer	TOTAL
2000	28,096	36,645	64,741
2001	27,900	36,409	64,309
2002	27,679	36,143	63,822
2003	27,434	35,846	63,280
2004	27,167	35,518	62,685
2005	26,878	35,159	62,037
2006	26,560	34,761	61,321
2007	26,216	34,328	60,544
2008	25,859	33,876	59,735
2009	25,500	33,420	58,920
2010	25,150	32,973	58,123
2011	24,810	32,535	57,345
2012	24,472	32,098	56,570
2013	24,134	31,658	55,792
2014	23,793	31,213	55,005
2015	23,447	30,759	54,206

FUENTE: ESTIMACIONES Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN POR SEXO, SEGÚN DEPARTAMENTO, PROVINCIA Y DISTRITO: 2000 2015 INEI

(Cuadro7)



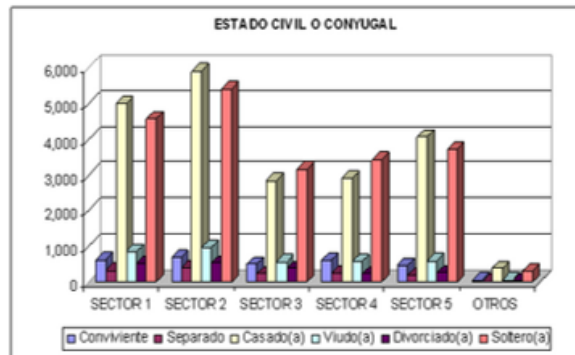
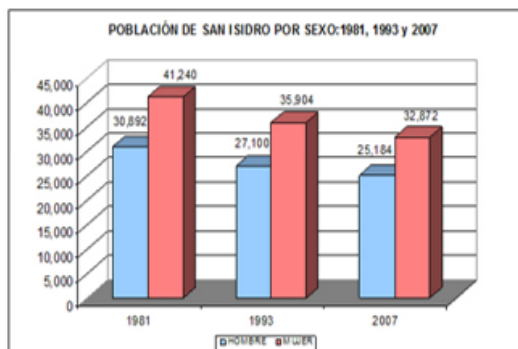
FUENTE: ESTIMACIONES Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN POR SEXO, SEGÚN DEPARTAMENTO, PROVINCIA Y DISTRITO: 2000 2015 INEI

(Gráfico 4)

Composición de la población por sexo

Descripción	1981	1993	2007
Hombre	30,892	27,100	25,184
Mujer	41,240	35,904	32,872
Total	72,132	63,004	58,056

FUENTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA CENSOS NACIONALES 1981,1993 y 2007



(Gráfico 5)

4.1.3-Densidad Empresarial

-Empresas por Hab.

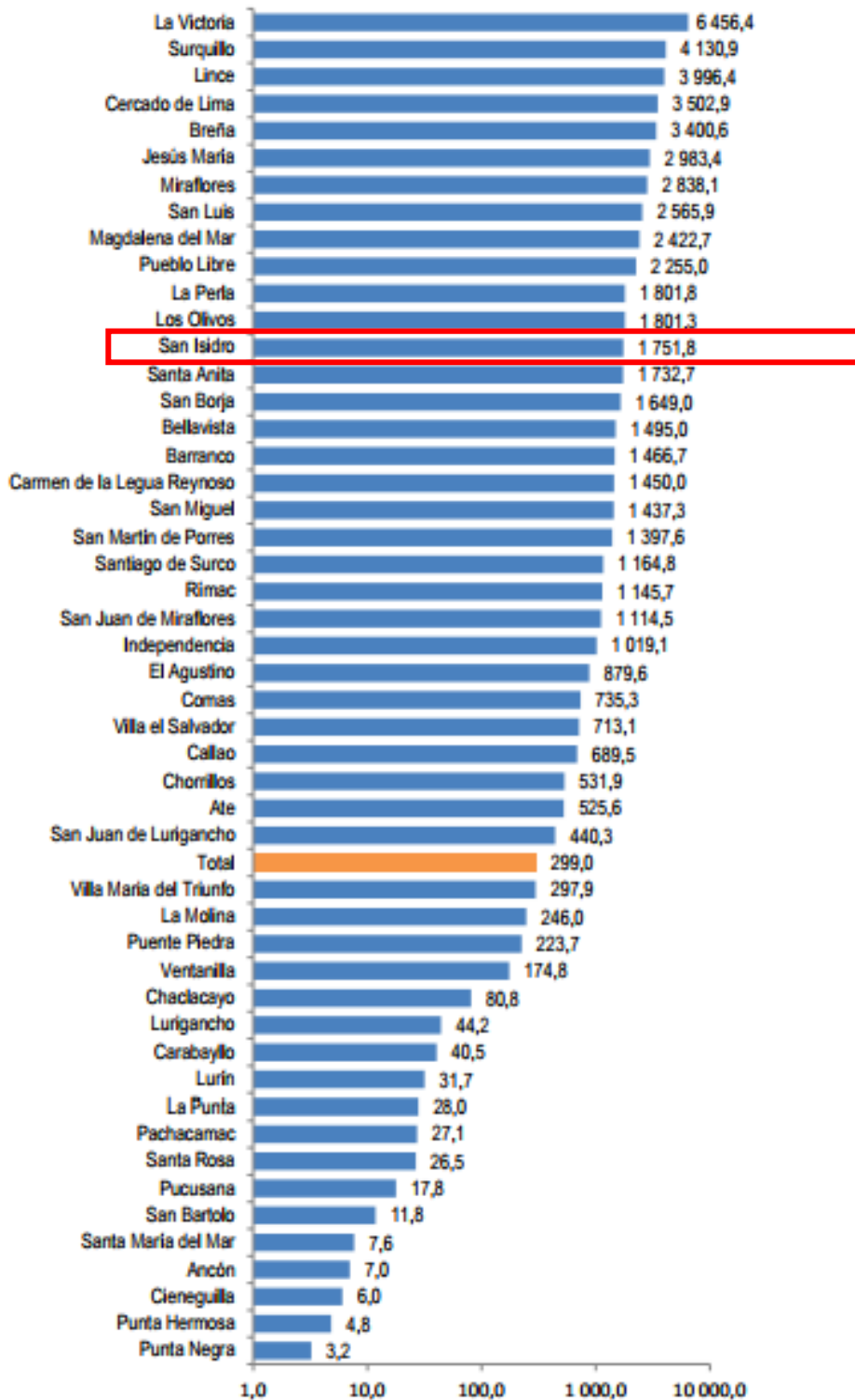
LIMA METROPOLITANA: DENSIDAD EMPRESARIAL, SEGÚN ÁREA INTERDISTRITAL Y DISTRITOS, 2013

Área interdistrital/Distritos	2 013	Estructura porcentual 2013	Densidad empresarial (Empresa / mil hab.)
Total	842 522	100,0	87,8
Lima Centro	340 572	100,0	188,6
Barranco	4 884	1,4	156,0
Breña	10 950	3,2	139,9
Cercado de Lima	76 994	22,6	273,2
Jesús María	13 634	4,0	190,8
La Victoria	56 429	16,6	315,3
Lince	12 109	3,6	232,6
Magdalena del Mar	8 746	2,6	160,5
Miraflores	27 303	8,0	326,4
Pueblo Libre	9 877	2,9	128,7
Rímac	13 599	4,0	80,2
San Borja	16 424	4,8	147,1
San Isidro	19 445	5,7	348,5
San Miguel	15 408	4,5	113,9

(cuadro 8)

-Empresas por KM2

LIMA METROPOLITANA: DENSIDAD EMPRESARIAL, SEGÚN DISTRITOS, 2013
(Empresas por Km²)



(Gráfico 6)

4.1.4-Centro Empresarial en San Isidro

San Isidro es el centro financiero de Lima, los principales rubros económicos que presentan una alta actividad son el comercio y los servicios. Está considerado como uno de los distritos financieros más importantes de Sudamérica. Se aprecian en el distrito diversas sedes de empresas nacionales y transnacionales; muchas de las cuales se encuentran ubicadas en modernos edificios construidos en diferentes sectores.

San Isidro es el centro financiero de Lima, los principales rubros económicos que presentan una alta actividad son el comercio y los servicios. Está considerado como uno de los distritos financieros más importantes de Sudamérica. Se aprecian en el distrito diversas sedes de empresas nacionales y transnacionales; muchas de las cuales se encuentran ubicadas en modernos edificios construidos en diferentes sectores.

El distrito es la sede central de los mayores bancos del país como el Banco de Crédito del Perú, Interbank, Banco de la Nación, Banco Continental, MiBanco, HSBC, Citibank, Banco Interamericano de Finanzas, Banco Financiero, Banco de Comercio, Banco GNB y Scotiabank. San Isidro también es sede de las mayores compañías aseguradoras, las cuales incluyen Rimac Seguros, Mapfre Perú, Interseguro, Pacifico Seguros y La Positiva. También muchas otras empresas tienen su oficina central en este distrito: Entel, Saga Falabella, Claro, BDO Consulting & Outsourcing, Ernst & Young, KPMG, GSK, Banco Falabella, Bristol Myers Squibb, Tottus, Boehringer Ingelheim, Ripley, 3M, Brahma, Novartis, PriceWaterhouseCoopers entre otros

4.1.5-Tipos de Oficinas

Oficinas Abiertas: Son aquellas en las que los empleados, ubicados detrás de un mostrador, tienen constante contacto con el público para solucionar diferentes inquietudes, reclamos, trámites, pudiendo o no estar relacionada a un producto en particular, o servicio determinado.

Oficinas Cerradas: Son oficinas privadas, a diferencia de las anteriores. En éstas, los empleados pasan sus horas debatiendo entre ellos qué tipo de productos generar para la compañía a la que representan, o realizando cada uno sus distintas rutinas laborales. Tienen más contacto con sus jefes, puesto que ellos los evalúan constantemente, y si bien la carga laboral es estricta y demandante, estos empleados no conviven con las desgastantes demandas de los clientes.

Oficina Ejecutiva: Compradas por determinadas empresas que las equipan y las amueblan con el fin de darlas en alquiler a diversos departamentos, locales, y/o pymes que no pueden acceder a una propia, y necesitan del espacio por determinado periodo de tiempo.

En muchos casos se produce un amontonamiento de empleados que produce una baja de productividad en los mismos, y hasta llega a desmotivar a los trabajadores el aumento de hurtos producidos en estos tipos de “mega oficinas”.

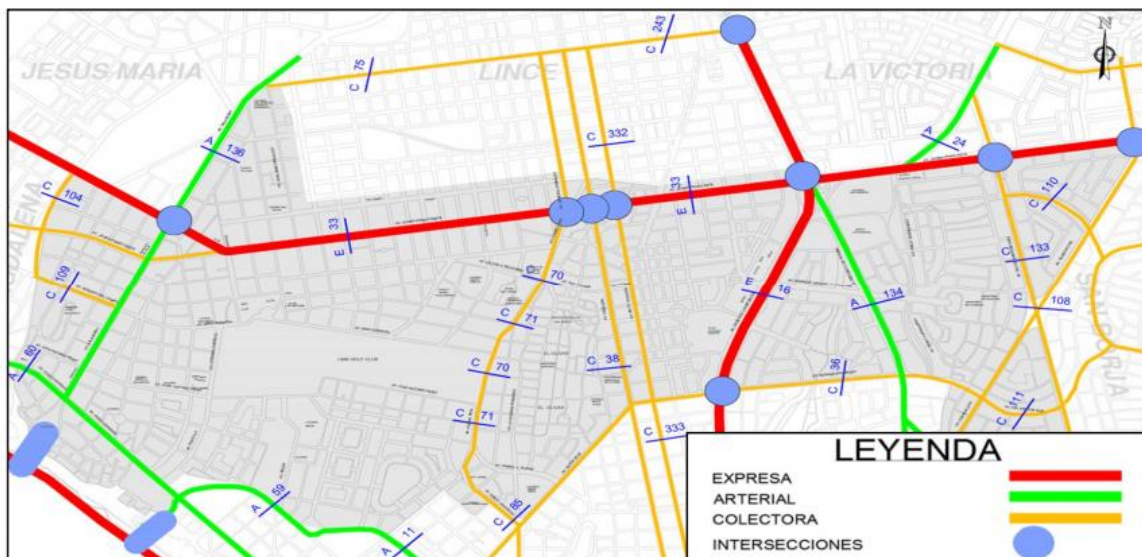
Oficina virtual: Evitan las incidencias que pueden llegar a producirse en las ejecutivas. Se le brinda determinado espacio a un empleado equipado con la tecnología necesaria para la realización de su labor. Por otro lado se les otorga a muchos trabajadores la posibilidad de trabajar desde su casa a través de la computadora en determinado horario, o en el que le resulte más cómodo. Es un estilo laboral mucho más flexible, y más característico de empresas modernas.

Oficina moderna: Aquella que al igual que muchas de las oficinas virtuales cuenta con avanzados recursos materiales para la mejora de la productividad. Todos y cada uno de los insumos tecnológicos son de última generación, y la flexibilidad de la jornada laboral es aún mayor. Además de que el principal fin de estas es apostar por brindarles las mayores comodidades a sus empleados, para que estos dejen el

estrés de lado y multipliquen la productividad laboral; típico de empresas del sector tecnológico y de Internet, como es el caso de Google.

4.1.6-Análisis Vial

PLANO DEL SISTEMA VIAL DE SAN ISIDRO



(Plano 1)

LISTADO DE VIAS				
Nº	Sección	Via	Tramo	Mts.
EXPRESAS				
01	E-06	Circuito de Playas	Regatas - Marbella	34.00 - 67.00
02	E-16	Paseo de la República	Pza. Grau - Rep. de Panamá	72.00
03	E-33	Prado, Javier	Sánchez Carrión - Pan. Sur	
ARTERIALES				
04	A-11	Angamos	Del Ejercito - Santa Cruz	25.00 - 30.00
05	A-59	Ejercito	Jr. Polar - Malecón	30.00 - 33.00
06	A-134	República de Panamá	Ovalo Balta - Aramburu	28.00 - 35.00
07	A-136	Salaverry	Ejercito - Pza. Jorge Chávez	40.00
COLECTORA				
08	C-36	Aramburu	Arequipa - Pas. de la República	30.00
09	C-37	Arenales	28 de Julio - Javier Prado	20.00
10	C-38	Arequipa	28 de Julio - Pardo	29.00 - 30.00
11	C-70	Camino Real	Javier Prado - Paz Soldán	15.00
1			Paz Soldán - Choquehuanca	30.00
			Choquehuanca - Pezet	15.00
			Pezet - Cavenecia	30.00
13	C-85	Cavenecia Emilio	Camino Real - Ovalo Gutiérrez	21.00
14	C-109	Del Campo, Alberto	Salaverry - De Aliaga Juan	20.00
15	C-110	Del Parque Norte	Gálvez Barnechea - Guardia Civil	29.00 - 60.00
16	C-142	Guardia Civil	Calle 4 - Prolg. Paseo de la República	40.00
17	C-259	Prado, Javier	Sánchez Carrión - Brasil	35.00
18	C-310	Santa Cruz	Arequipa - Pardo	22.00
19	C-332	Petit Thouars	28 de Julio - Chichón	20.00

Fuente: Sistema Vial Metropolitano - Ordenanza N° 341-MML y sus modificatorias.

(Cuadro 9)

Análisis vial, proveniente de la Municipalidad de San Isidro:

Bajo esta estructura vial se puede apreciar que si bien el distrito posee vías del tipo expresa, arterial y colectora que lo atraviesan de norte a sur y viceversa, carece de vías que lo atraviesan en sentido este-oeste y oeste - este, limitándose sólo a las vías de la periferia como son la Av. Javier Prado (tipo expresa) y el eje Aramburu – Santa Cruz (tipo colectora).

Dicho problema se acentúa aún más debido a que la Av. Javier Prado viene funcionando actualmente como una vía arterial dado que aún no se han desarrollado las obras de infraestructura que eviten los cruces a nivel y que cumplan la función de vía rápida, con un acondicionamiento acorde al de una vía expresa, siendo esto competencia directa de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

De acuerdo a la norma antes citada la Municipalidad Metropolitana de Lima, tiene injerencia directa sobre la red vial básica (vías expresas, arteriales y colectoras), mientras que las vías locales de San Isidro son de responsabilidad directa del municipio distrital, lo que en la práctica no se observa ya que es San Isidro quien se encarga del mantenimiento, señalización y administración de la red vial metropolitana, dentro de su jurisdicción.

Contexto Local. -

Dentro de este contexto, las vías no disponen de una clasificación específica, sin embargo, se presentan diversas características de acuerdo básicamente a sus condiciones operativas y a como vienen siendo empleadas dentro del entorno local, destacándose la presencia de ejes distritales y vías distritales.

Ejes distritales: Estarían conformadas por vías o grupo de estas, que interconectan directa o indirectamente las vías del distrito de San Isidro con los ejes metropolitanos, siendo alguna de ellas empleadas por el servicio de transporte público, presentando flujos vehiculares altos. Las condiciones de tránsito en estos ejes son bastante similares al de los ejes metropolitanos sobre todo en las horas punta, alcanzando su capacidad vial máxima, debido a que son empleadas como

rutas alternas hacia los diferentes puntos de destino de los usuarios dentro del distrito y/o fuera de él, pudiéndose destacar los siguientes ejes:

Conexión Norte – Sur y Sur Norte

- Portillo
- Flores – Prescott
- Belén
- Santo Toribio
- Rivera Navarrete
- Pablo Carriquiry
- Los Conquistadores
- Paseo Parodi – Fuentes
- Las Begonias

Conexión Oeste – Este y Este – Oeste

- Dos de Mayo
- Jorge Basadre
- Alberto del Campo – Miro Quesada Pezet
- Canaval Moreyra – Juan de Arona – Paz Soldán – Víctor A. Belaunde – Jorge Basadre Del Parque Norte
- Choquehuanca – La Habana – República de Colombia – Augusto Tamayo Canaval Moreyra
- Andrés Reyes – Seminario

Vías Distritales: Se han considerado dentro de esta clasificación a las vías locales que en determinados momentos tienen alto volumen de tráfico constituido principalmente por vehículos con origen y/o destino dentro del Distrito de San Isidro o que sirven de acceso a los ejes metropolitanos y distritales, cuyos flujos vehiculares en las horas punta alcanzan la capacidad vial máxima.

El tránsito en estas vías tiene en la mayor parte del día condiciones aceptables, con excepción de las horas punta y en las intersecciones con los ejes metropolitanos

y/o distritales y algunas veces con otras vías de igual condición. Entre estas vías distritales podemos señalar las siguientes:

- Cádiz
- Los Castaños
- Jacinto Lara
- Las Palmeras
- Santo Toribio
- Los Libertadores
- Francisco Masías
- Las Camelias
- Alayza y Paz Soldán
- Nicolás de Rivera
- Lizardo Alzamora
- República de Colombia
- Álvarez Calderón Pardo y Aliaga
- Tudela y Varela
- Belén
- Miguel Dasso
- Las tordillas
- Ricardo Angulo
- Derteano

Vías Locales: Avenidas o calles con moderado volumen de tráfico, constituido principalmente por vehículos con origen y/o destino en San Isidro, que en determinados lugares y momentos específicos se pueden acercar a la capacidad de la vía (en las condiciones actuales), dentro de esta clase se encontraría el resto de las vías del distrito.

Interruptores Urbanos (barreras urbanas):

La red vial de San Isidro está afectada por dos tipos de barreras, aquellas consolidadas por su propia tipología vial (vías expresas) y aquellas que presentan condiciones de uso de suelo como grandes áreas recreacionales que constituyen parte importantísima del sistema ecológico no solo del distrito si no de parte de la zona sur, que de alguna manera no han permitido enlazar correctamente la trama vial entre dos zonas cercanas, propiciando la falta de continuidad vial en su recorrido.

Bajo este contexto es identificable cuatro (04) interruptores urbanos:

- Dos de ellas en función a su condición de Vía Expresa (Av. Javier Prado y Av. Paseo de la República), cuya consolidación como vía rápida, ha limitado los puntos de accesibilidad entre un sector y otro.

- Y las otras dos zonas constituidas por el Bosque El Olivar y el Lima Club Golf, que, si bien poseen una gran ocupación del territorio, tiene detrás una clara función urbana relacionada a la preservación del área verde y recreativa, por lo que su limitada accesibilidad, no debe estar sujeta a la construcción de nueva infraestructura vial.

CAPITULO V:

ANÁLISIS DEL ESPACIO FÍSICO

5.1-Evolución del Distrito

Mixtura de modernidad e historia virreinal, el distrito de San Isidro se levanta sobre lo que fueron los fundos rústicos de San Isidro y San José de Huatica o Miraflores, asentados en la región precolombina de Huatica, que en lengua indígena significa: Ciudad del Mal Espíritu, donde se había establecido el Señorío de los Huallas que tuvo como cacique a Puglia Caxa. En tiempos de la colonia, al hacerse el primer reparto de tierras, la región Huallas fue adjudicada al muy noble señor Nicolás de Ribera, El Mozo, fundador de la Ciudad de los Reyes.

En 1559, don Antonio de Ribera, Procurador General, Alcalde y Maestro de Campo de Gonzalo Pizarro, trajo los primeros olivos que dieron lugar al nacimiento del Bosque “El Olivar”. Esta hermosa heredad, antes de tomar el nombre de su propietario el Conde de San Isidro, quien la adquirió en 1777, llevó el de sus

anteriores dueños, entre ellos el de Martín Morón, don Pedro de Olavarrieta, don Tomás de Zumarán y don Antonio del Villar. En 1853, pasó a poder de don Gregorio Paz Soldán, y finalmente a manos de los señores Moreyra y Paz Soldán.

En 1920, se formó la “Compañía Urbanizadora San Isidro Limitada”, encomendándose el proyecto de urbanización al escultor Manuel Piqueras Cotoí, quien concibió un plano variado e irregular con el afán de conseguir un barrio pintoresco y seguramente con la ilusión de que presentara un aspecto arquitectónico de cierta unidad y carácter.

La primera urbanización se extendió alrededor de El Olivar a lo largo de la Avenida “Los Conquistadores” y del óvalo ubicado en la cuadra 28 de la Avenida Arequipa. Dentro del mismo parque se separaron para la venta 41 manzanas de diversos tamaños, con un área de 22,400 m². En 1924, se autorizó la creación de la urbanización Orrantia, que constituyó un barrio de importancia con una avenida de primera categoría, como Javier Prado. En 1925 se creó la urbanización Country Club, con el edificio y el campo de polo respectivamente, que formaron otro centro de gravedad del distrito.

Posteriormente, las urbanizaciones de San Isidro, Orrantia y Country Club se segregaron de Miraflores y pasan a formar el nuevo distrito creado por D.L. 7113 del 24 de abril de 1931 y cuyo primer concejo edil se instaló el 2 de mayo del mismo año, siendo su primer alcalde el Dr. Alfredo Parodi.

Actualmente, San Isidro se ha convertido en uno de los distritos más pujantes del país; sin embargo, a pesar de la modernidad que lo caracteriza, aún conserva importantes legados de nuestra cultura indígena y colonial que, combinados con los más refinados diseños arquitectónicos, lo convierten en uno de los más hermosos, tradicionales e históricos distritos de Lima Metropolitana.

Hoy apreciamos una jurisdicción que tiene un interés turístico por su belleza urbanística y por su historia que ha dejado testimonio de su importancia en épocas de especial trascendencia para la evolución de nuestra nacionalidad.

El distrito de San Isidro fue creado por Decreto Ley N° 7113 del 24 de abril de 1931, siendo su primer alcalde el Dr. Alfredo A. Parodi, y se constituyó en base a parte

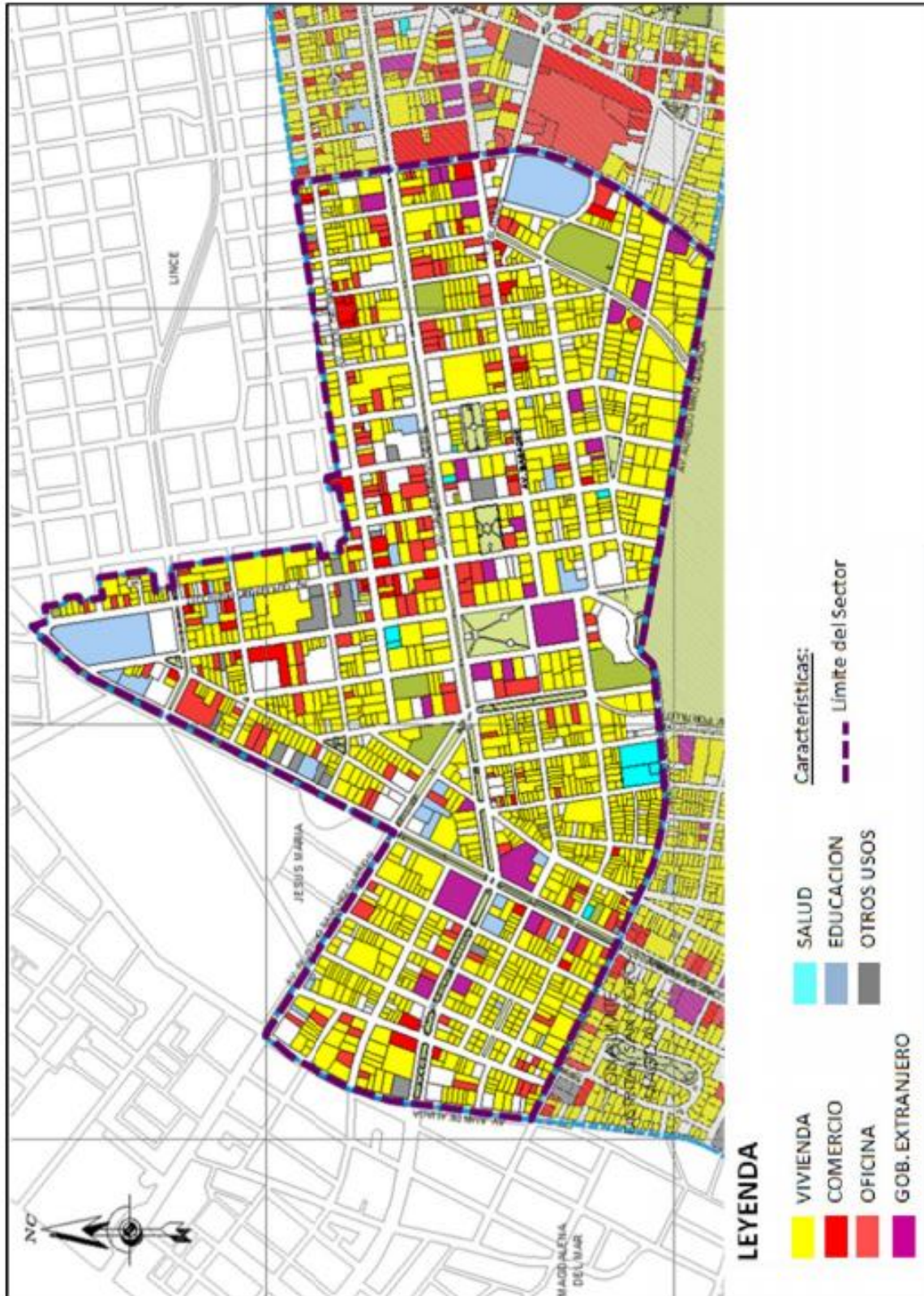
de la hacienda El Olivar y a las urbanizaciones de Orrantía y Country Club. Limita al norte con los distritos de Lince y La Victoria, al Este con San Borja, al Sur con Surquillo y Miraflores, y al Oeste con Magdalena del Mar y el Océano Pacífico.

5.2-Localización y Límites

El distrito se encuentra ubicado políticamente en el departamento de Lima, dentro de la Región de Lima Metropolitana, provincia de Lima y al sur oeste del centro histórico de Lima Metropolitana. Tomando en consideración los hitos limítrofes, el distrito se ubica desde la Longitud 77°00'76" Oeste hasta la Longitud 77°06'18" Oeste y desde la Latitud 12°08'51" Sur hasta la Latitud 12°11'14" Sur.

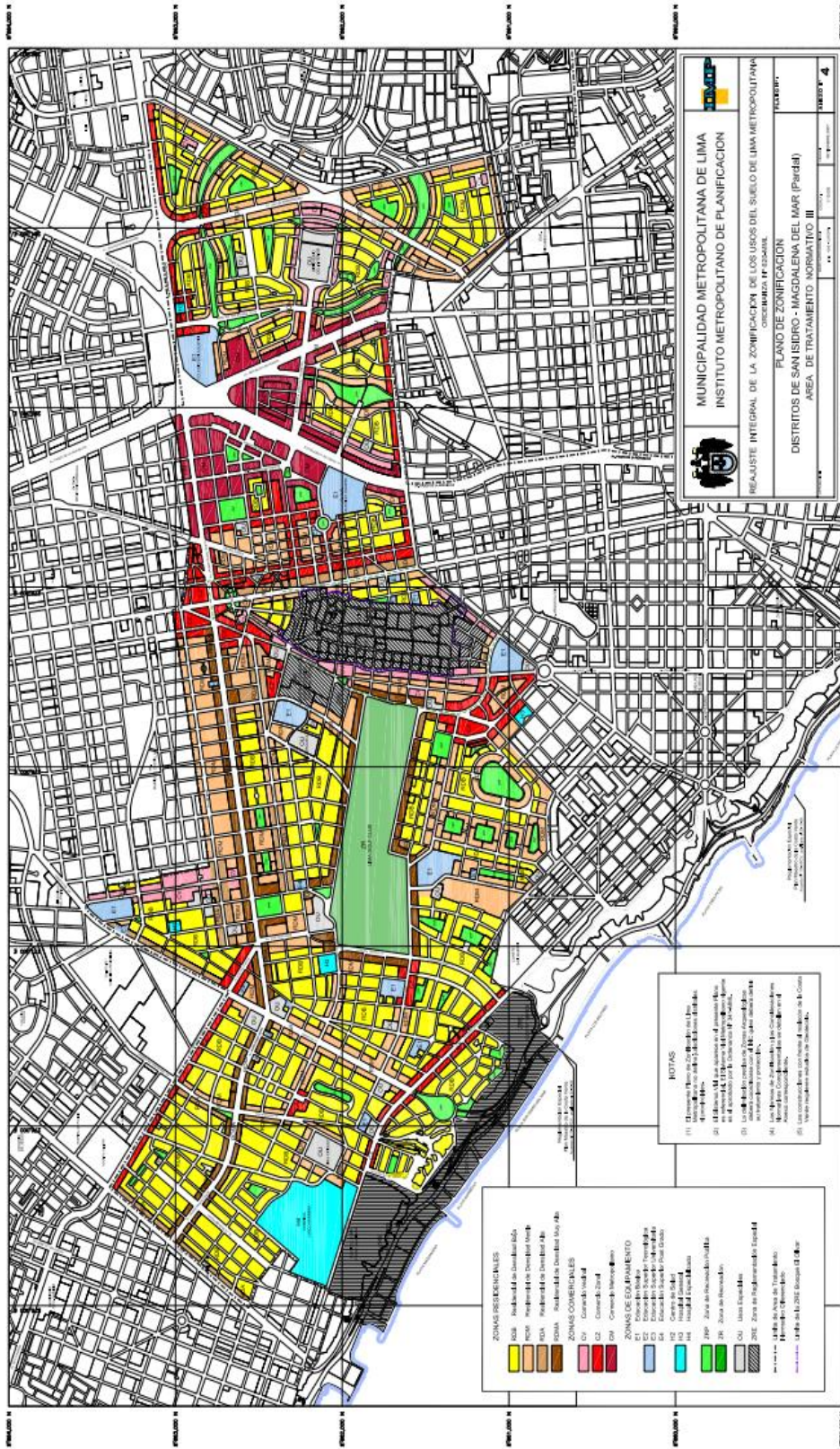
Limita al norte con los distritos de Lince, La Victoria y Jesús María, al este con San Borja, al sur con Surquillo y Miraflores y al oeste con Magdalena del Mar y el Océano Pacífico.

5.3-Zonificación



(Plano 2)

5.4- Uso de Suelo



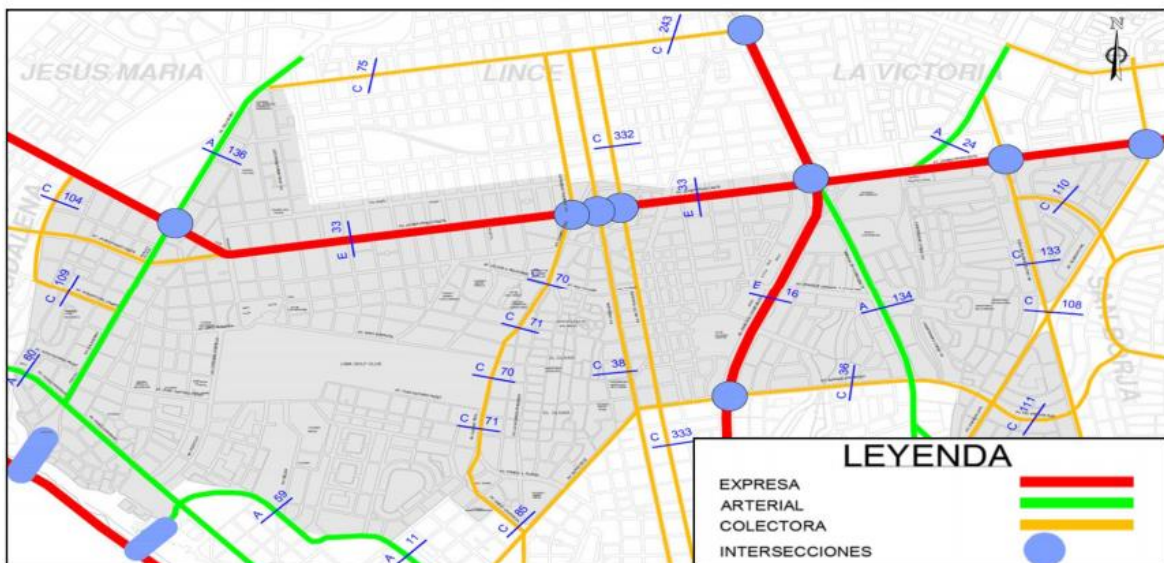
(Plano 3)

ZONAS RESIDENCIALES	
	RDB Residencial de Densidad Baja
	RDM Residencial de Densidad Media
	RDA Residencial de Densidad Alta
	RDMA Residencial de Densidad Muy Alta
ZONAS COMERCIALES	
	CV Comercio Vecinal
	CZ Comercio Zonal
	CM Comercio Metropolitano
ZONAS DE EQUIPAMIENTO	
	E1 Educación Básica
	E2 Educación Superior Tecnológica
	E3 Educación Superior Universitaria
	E4 Educación Superior Post Grado
	
	H2 Centro de Salud
	H3 Hospital General
	H4 Hospital Especializado
	ZRP Zona de Recreación Pública
	ZR Zona de Recreación
	OU Usos Especiales
	ZRE Zona de Reglamentación Especial
	Limite de Area de Tratamiento Normativo Diferenciado
	Limite de la ZRE Bosque El Olívar

NOTAS
(1) El presente Plano de Zonificación de Lima Metropolitana no define jurisdicciones distritales ni provinciales.
(2) El Sistema Vial que aparece en el presente Plano es referencial. El Sistema Vial Metropolitano vigente es el aprobado por la Ordenanza N° 341-MML.
(3) La delimitación precisa de Zonas Arqueológicas deberá coordinarse con el INC quien deberá definir su tratamiento y protección.
(4) Las Normas de Zonificación y las Consideraciones Normativas Complementarias se detallan en el Anexo correspondiente.
(5) Las construcciones con frente al malecón de la Costa Verde requieren estudios de Geotecnia.

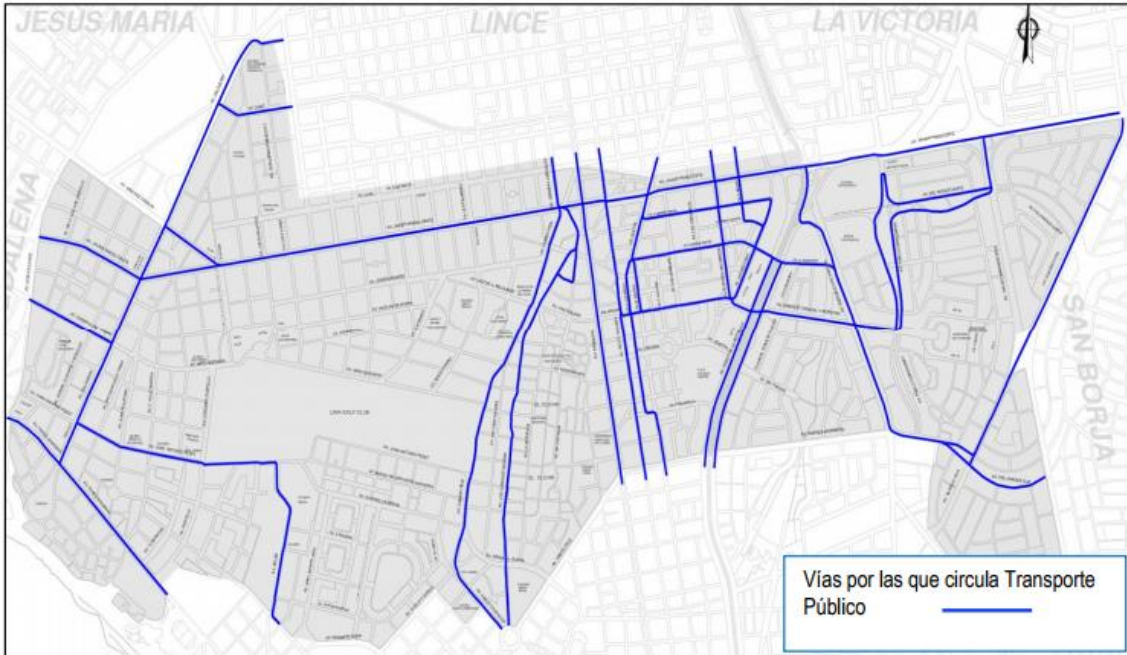
5.5-Estructura Vial

PLANO DEL SISTEMA VIAL DE SAN ISIDRO



(Plano 1)

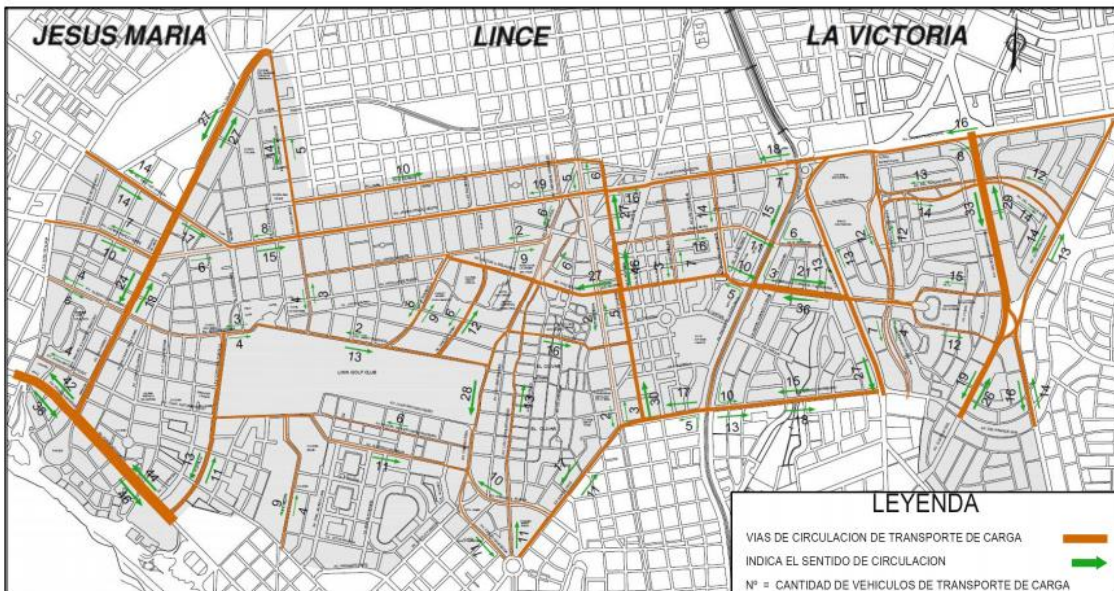
Esquema de las vías autorizadas para la circulación del Transporte Público en San Isidro



Fuente: Gerencia de Transporte Urbano - MML

(Plano 4)

Esquema Vial de la Circulación del Transporte de Carga



Fuente: Plan Vial 2004

(plano 5)



(plano 6)

5.6-Clima

La temperatura media anual de la costa del Litoral Limeño, donde se ubica el distrito de San Isidro es de 18°C. La temperatura máxima en los meses veraniegos puede llegar a los 30°C y la mínima a los 12°C en época invernal. El distrito de San Isidro por estar ubicado en la franja costera, tiene un clima del tipo árido, con deficiencia de lluvias durante todo el año; solo se presentan lloviznas ligeras entre abril y diciembre, con un ambiente atmosférico húmedo. Las sensaciones de calor o frío se dan de acuerdo a las estaciones correspondientes, están en función de la alta humedad atmosférica que domina el ambiente de la capital. En el distrito se distinguen cuatro estaciones habituales, verano, otoño, invierno y primavera con los siguientes promedios de temperatura diaria:

- Verano: Enero a marzo: 21°C a 29 °C.
- Otoño: Abril a junio: 17°C a 27 °C.
- Invierno: Julio a setiembre: 12°C a 19°C.
- Primavera: Octubre a diciembre: 16°C a 24°C.

5.7-Perfil del Usuario Potencial

5.7.1-Profesional Independiente/Liberal

Se denomina profesión liberal a aquella actividad personal en la que impera el aporte intelectual, el conocimiento y la técnica.

Igualmente las profesiones liberales tienen una característica muy particular como lo es la remuneración de quienes las ejercen, ya que teniendo en cuenta que no están subordinados, su remuneración no es salario en los términos del código sustantivo del trabajo sino que su remuneración se realiza mediante el pago de honorarios, lo que supone que no existe un contrato laboral sino un Contrato de servicios, el cual está regulado por la legislación civil. En el caso que un profesional ejerza su actividad mediante un Contrato de trabajo, si bien no dejan de ser actividades civiles propias de una profesión liberal, si pierden su carácter de liberales, pues éstas suponen el ejercicio independiente y la remuneración mediante honorarios.

Para trabajar como autónomo en una de las profesiones liberales se requieren, en la mayoría de los casos, estudios universitarios. No obstante, también se pueden adquirir los conocimientos necesarios para poder realizar una actividad por cuenta ajena como profesional liberal a través de una actividad profesional o estudiando por su cuenta. Sin embargo, el nivel de conocimiento adquirido debe ser igual al del estudio universitario. A continuación, aparecen ejemplos de profesiones liberales y sus necesidades.

-Diseñador Gráfico: Es una profesión cuya actividad consiste en concebir, organizar, proyectar y realizar comunicaciones visuales, producidas en general por medios industriales y destinadas a transmitir mensajes específicos a grupos sociales y con objetivos claros y determinados. Esta actividad posibilita comunicar gráficamente ideas, hechos y valores procesados y sintetizados en términos de forma y comunicación, factores sociales, culturales, económicos, estéticos y tecnológicos. También se conoce con el nombre de diseño en comunicación visual, debido a que algunos asocian la palabra gráfico únicamente a la industria gráfica, y entienden que los

mensajes visuales se canalizan a través de muchos medios de comunicación, y no solo los impresos.

-Fotógrafo: Es aquella persona cuya actividad artística u ocupación consiste en tomar fotografías mediante el uso de una cámara o de otro dispositivo capaz de almacenar una réplica bidimensional de la realidad.

-Cineasta: es la persona que dirige la filmación de una película, da instrucciones a los actores, decide la puesta de cámara, supervisa el decorado y el vestuario, y todas las demás funciones necesarias para llevar a buen término el rodaje.

Previamente habrá intervenido en numerosas labores, principalmente la realización del guion técnico (encuadre, plano, movimientos de cámara, objetivo y angulación), como la selección o casting de los actores y de los demás profesionales, los escenarios naturales en los que se rodará la película, los decorados, o la redacción final del guion.

-Arquitecto/ diseñador de interiores: El profesional que se encarga de proyectar, diseñar, construir, y mantener edificios, ciudades y estructuras de diverso tipo. Su arte se basa en reflexionar sobre conceptos del habitar bajo necesidades sociales. Es un profesional de alto nivel de estudios superiores, con una profunda formación técnica artística y social. Proyectar edificaciones, espacios urbanos o varias estructuras, y velar por el adecuado desarrollo de su construcción, es la consecuencia de dicha reflexión.

-Programador: es aquella persona que escribe, depura y mantiene el código fuente de un programa informático, es decir, el conjunto de instrucciones que ejecuta el hardware de una computadora, para realizar una tarea determinada.

-Diseñador de Moda: se encarga de diseño de ropa y accesorios creados dentro de las influencias culturales y sociales de un período específico. Representa el estilo e idea del diseñador según su talento y conocimientos. No debe confundirse con el corte y confección o la sastrería, pues aunque el diseño de moda esté muy ligado a estos, en realidad es una tarea distinta.

-Sociólogo: El sociólogo es un analista e investigador de la sociedad. Cómo está conformada y los problemas de tipo social, cultural, económico, político e institucional dentro de ella considerando cómo inciden sus influencias culturales e históricas.

Con esas investigaciones es posible conocer las tendencias existentes y de ahí planificar las acciones que organismos públicos o privados deben realizar.

-Contador: El contador público es el profesional dedicado a aplicar, manejar e interpretar la contabilidad de una organización o persona, con la finalidad de producir informes para la gerencia y para terceros (tanto de manera independiente como dependiente), que sirvan para la toma de decisiones. Lleva los libros o registros de contabilidad de una empresa, registrando los movimientos monetarios de bienes y derechos.

-Mercadólogo: Especialista en manejos estratégicos de comercialización, aplicando disciplinas administrativas, contables, creativas, psicológicas y de obtención de información a fin de generar estrategias que te ayuden a un mejoramiento de las relaciones de intercambio.

-Abogado: Es aquella persona que ejerce profesionalmente la defensa jurídica de una de las partes en juicio, así como los procesos judiciales y administrativos ocasionados o sufridos por ella. Además, asesora y da consejo en materias jurídicas.

CAPÍTULO VI:

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

6.1-Condiciones de Diseño

Referente a la situación del terreno y la zona, en el terreno se encuentra una casa la cual se demolerá para darle paso a la construcción del este proyecto, la zona se encuentra con todos los servicios, pistas y veredas en excelente estado. El predio se encuentra nivelado y en condiciones óptimas para una nueva construcción

6.2-Ubicación

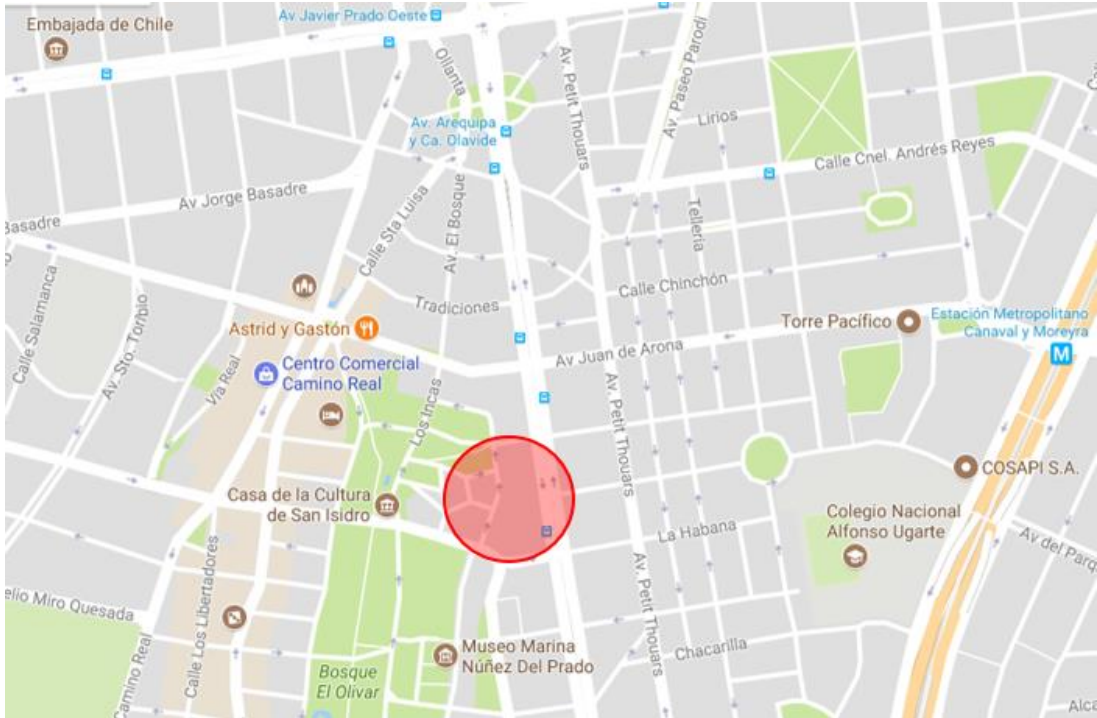
Avenida Arequipa cuadra 33, San Isidro, Lima

Descripción: cruce de Cuadra 33 de Av. Arequipa con Av. República de Colombia.
Certificado de Parámetros para 7 Pisos Hacia Av. Arequipa y 5 pisos para Ca. Aspillaga.

UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS
FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

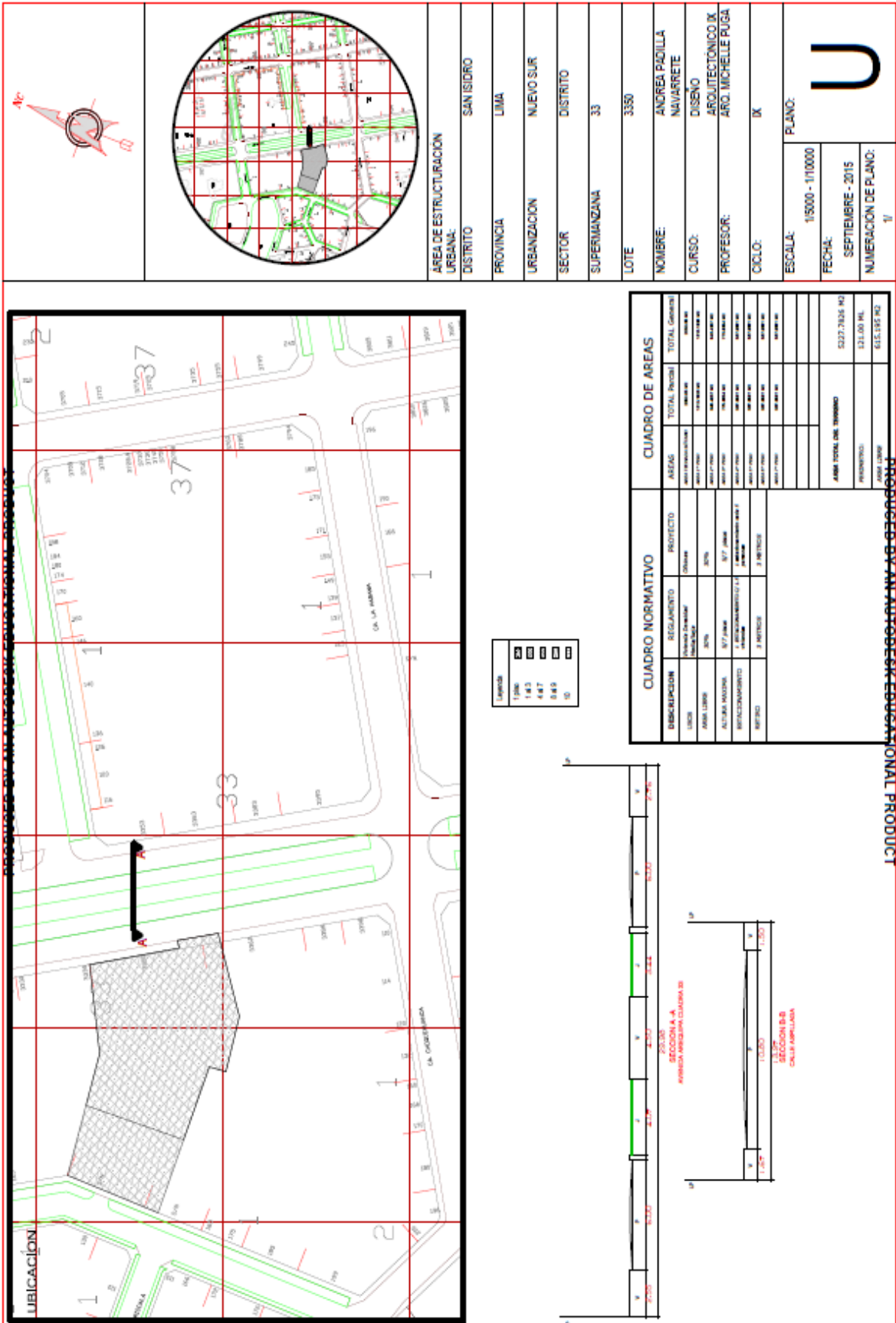
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

TEMA: CENTRO DE CO-WORKING EN EL DISTRITO DE SAN ISIDRO, CIUDAD DE LIMA



(Plano 7)





6.3-Área

El Terreno del proyecto cuenta con un área de 2050 m²



(Plano 8)

6.4-Dimensiones



(Plano 9)

- Frente: 35.63 m.l.
- Posterior: 25.52 m.l.
- Derecho: 57.58 m.l.
- Izquierdo: 77.12 m.l.

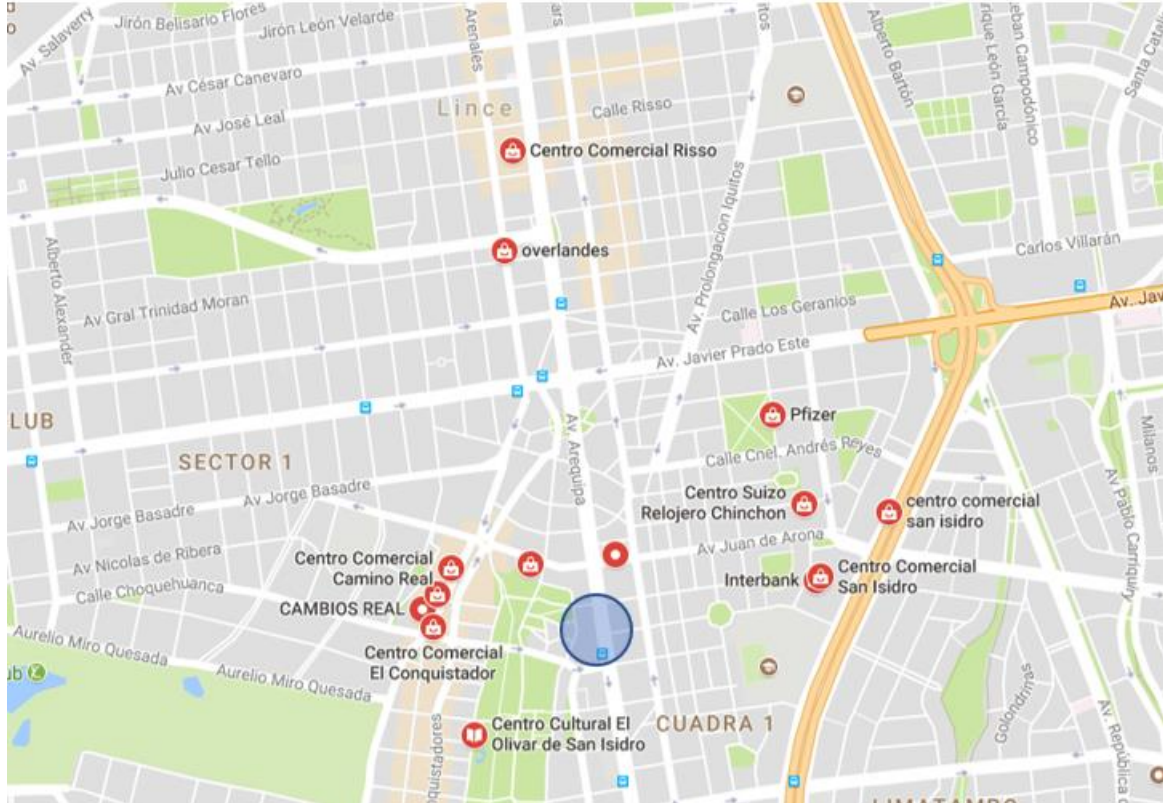
6.5-Accesibilidad de Servicios Básicos

El distrito de San Isidro cuenta con todos los servicios básicos como:

- Luz
- Agua
- Desagüe
- Telefonía
- Internet
- Gas
- Pistas y Veredas

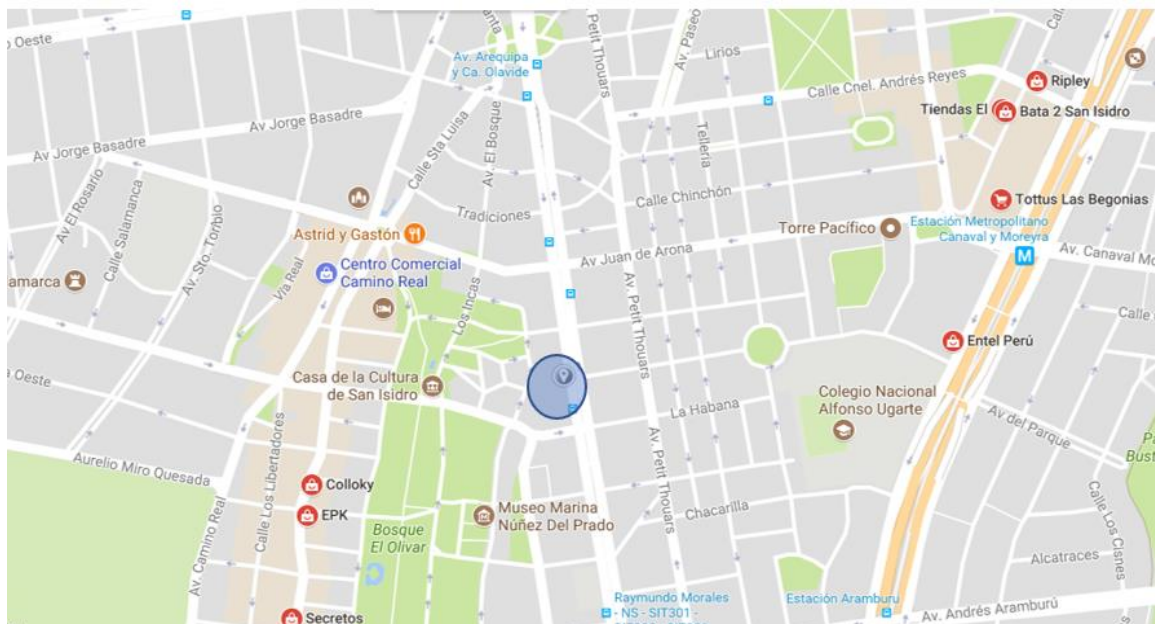
6.6-Entorno Inmediato

6.6.1-Comercios



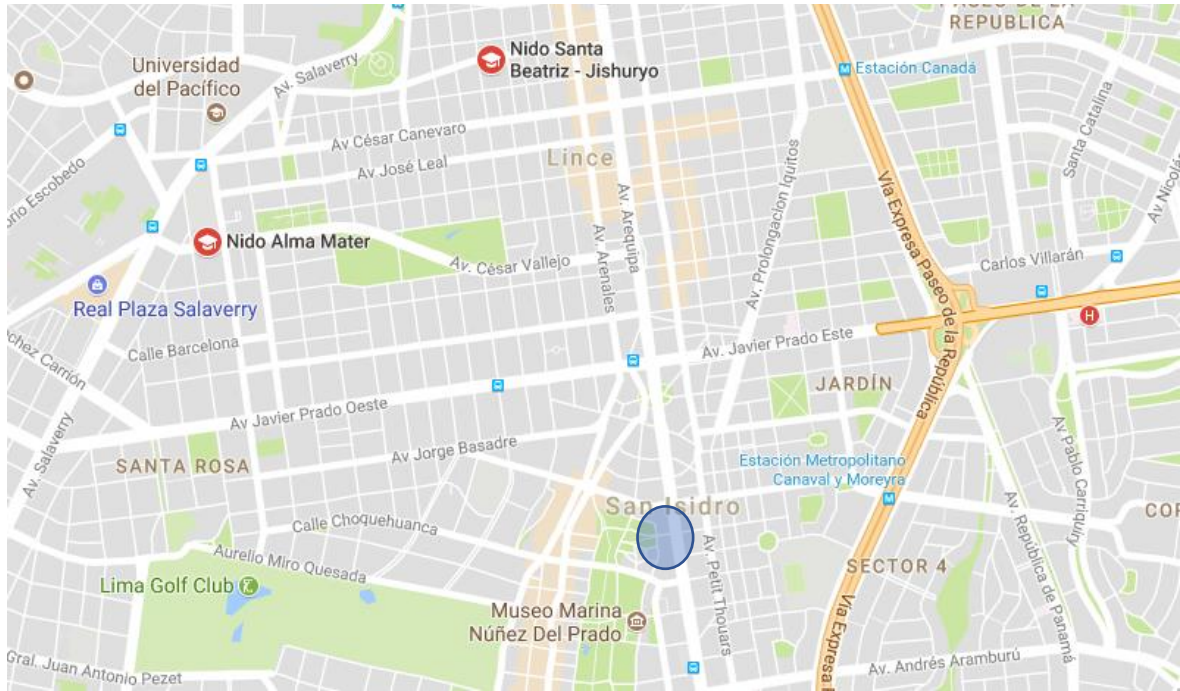
(Plano 10)

6.6.2-Comercio (establecimiento comercial)



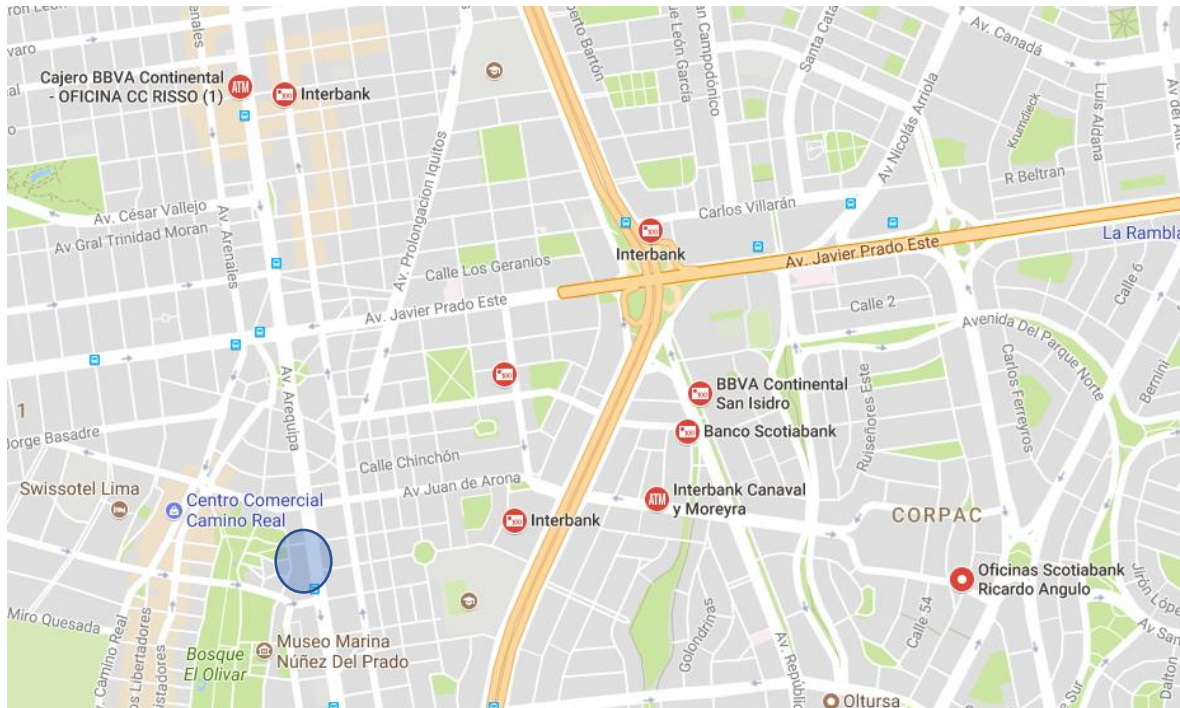
(Plano 11)

6.6.3-Centro educacional

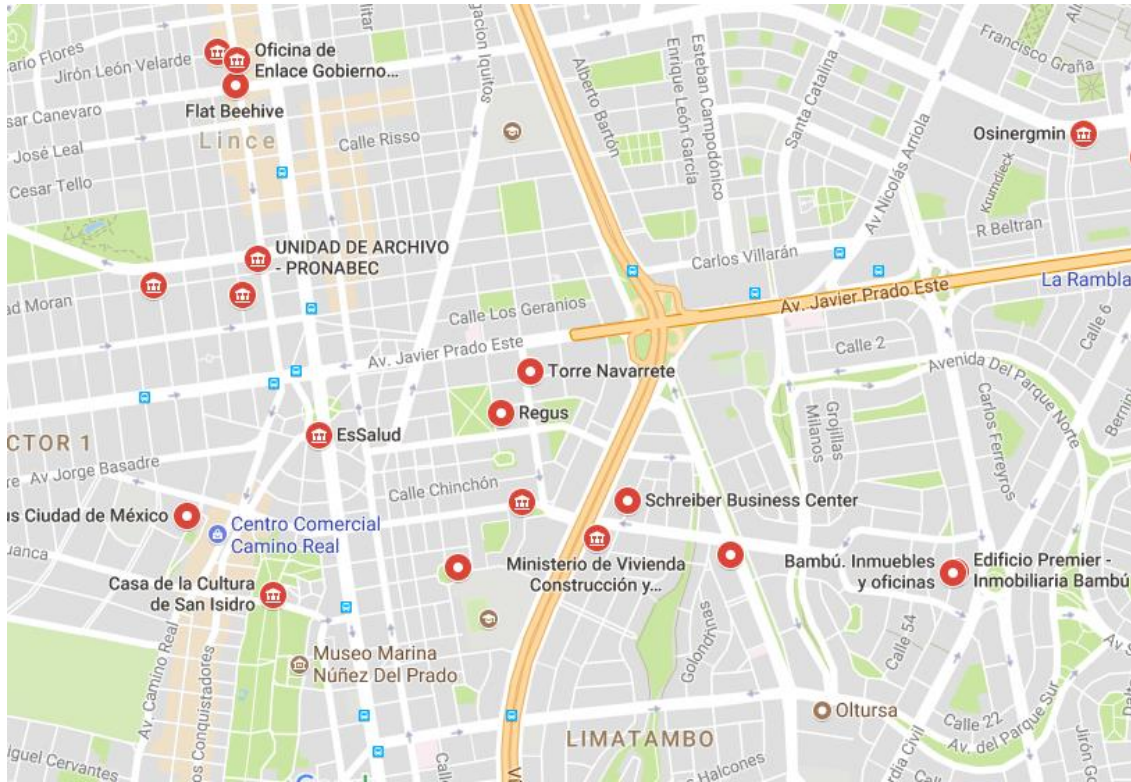


(Plano 12)

6.6.4-Oficinas



(Planos 13)



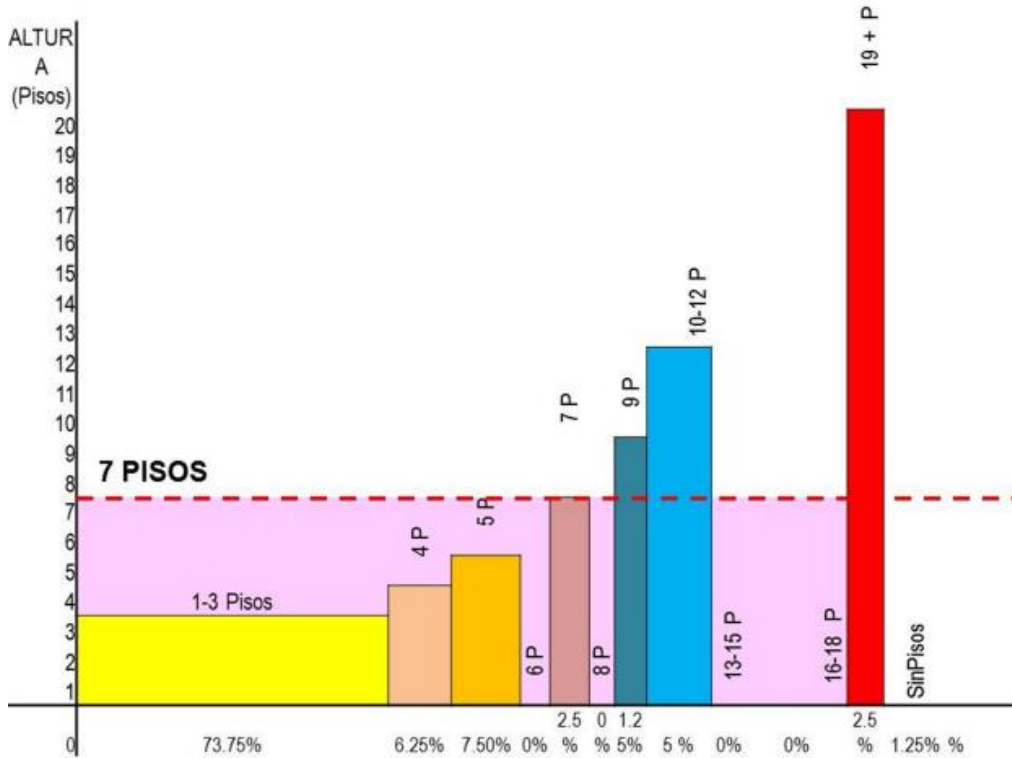
(Planos 14)

6.7-Perfil Urbano

SECTOR 3: AV. AREQUIPA Tramo comprendido entre Av. Aramburú y Plaza Bollar (Oeste)

Según la Ordenanza 1067-MML que aprueba el Plano de Altura específicas de edificación, indica como altura máxima de 7 pisos sobre la Av. Arequipa Oeste; siendo esta la altura permitida encontramos un 2.50% edificaciones que alcanzan alturas de 19 a más pisos, 5.00% edificaciones que alcanzan alturas de 10 a 12 pisos, un 1.20% edificaciones de 9 pisos, excediendo la norma establecida. Un 2.5% de edificaciones de 7 pisos, encontramos un 13.75% edificaciones de 4 a 5 pisos, siendo la tendencia predominante de 1 a 3 pisos con un 73.75%. De los gráficos de análisis, se observa una holgura para el desarrollo en alturas de hasta 7 pisos en un 73.75% (30 predios) de un total de 40 predios que existen.

**Av. Arequipa
(Tramo Aramburu y Plaza Bollar)**



(Gráfico 7)

6.8-Accesibilidad

6.8.1-Descripción y clasificación de vías principales

El distrito de San Isidro nace, se desarrolla y consolida urbanísticamente como un distrito residencial de baja densidad, de alta calidad residencial y con una población perteneciente prioritariamente a los sectores socioeconómicos A y B, por consiguiente, la infraestructura vial siempre ha estado dimensionada para atender un parque automotor reducido y de escasa movilidad. La problemática relacionada a la vialidad del distrito, se envuelve en el contexto Metropolitano, el cual trasciende sobre el entorno urbano local; así como también los aspectos fundamentales de la infraestructura vial, uso y estado de conservación.

Los ejes de desarrollo, generados por las vías principales, como entes articuladores definen los lineamientos que conforman la delimitación de espacios urbanos

homogéneos; al mismo tiempo trasladan sus impactos sobre los ambientes residenciales del distrito.

Por lo que, los ejes viales importantes tales como la Av. Arequipa, Av. Petit Thouars, Av. Arenales, Av. Camino Real, Av. Javier Prado, Av. Jorge Basadre, Av. Santa Cruz, Av. Salaverry, entre otros, eran suficientes para atender la demanda vehicular interdistrital, dejando a las vías locales la atención de los sectores de actividad interna.

Esta situación no se refleja actualmente debido al desarrollo de las actividades urbanas del distrito, a su crecimiento como principal Centro Financiero y a su tendencia al crecimiento vertical con la construcción de edificios con uso de oficinas, comercio, etc. lo cual ha generado un incremento sustancial de la población flotante al ser uno de los principales centros atractores y generadores de viajes.

6.9-Normatividad

Este proyecto cumple con las normas establecidas en el **RNE A.080 OFICINAS (ANEXO 01)** y con el punto **3.4 Los Retiros, Alturas y Áreas Libres de las edificaciones (ANEXO 02)** perteneciente al plan urbano de San Isidro 2012-2022

6.10-Descripción General

6.10.1-Descripción y clasificación de ambientes

El proyecto gira en base a dos tipos de ambientes: los ambientes de trabajo y los ambientes de descanso.

Dicho esto, también cuenta con áreas de limpieza, servicios higiénicos, zonas administrativas, entre otras.

Este proyecto se caracteriza por la dinámica, el movimiento y la unión, lo cual se puede ver reflejado en los amplios espacios y la inclusión de muchas fuentes de luz natural. A su vez, la presencia de mobiliario llamativo e innovador, acompañado de pisos simples (cemento pulido) y paredes neutrales (colores neutros, aplicaciones en madera, paredes verdes) balancean el concepto de un espacio dinámico, pero

que a su vez proporciona cierto nivel de relajó; tratando de plasmar que “el lugar de trabajo no debe de ser estresante, también puede ser alegre y relajante”.

Aparte, el proyecto cuenta con una zona pública, donde se ubican las salas de reuniones y la sala de conferencia. Esta zona se presenta más ordenada, tratando de; a través de colores y mobiliario; separar la parte pública de la parte privada (perteneciente a los usuarios constantes).

Todas las zonas se caracterizan por tener mobiliarios adaptables y con más de un uso, esto permite reiterar la idea de unión entre los usuarios, de incentivar las relaciones laborales: en el caso de las zonas de trabajo, se usan mesas hexagonales, las cuales son fáciles de unir en una infinidad de combinaciones. En el caso de las zonas de descanso, se usan muebles apilables y con diferentes niveles, las cuales pueden ser modificados para variar la cantidad de personas usándolos, o para poder realizar varias actividades simultáneamente.

Finalmente, el exterior del edificio se compone de paredes blancas, muros verdes y muros cortina con vidrios reflejantes, los cuales ayudan a que el edificio pueda compenetrarse con su entorno inmediato.

6.11-Composición

6.11.1-Punto de partida

Esta principalmente basado en la idea de traer en manera arquitectónica, todo lo que comprende el concepto de Co-working como una nueva forma de trabajo. Tratar de plasmar movimiento, sociabilidad y comunidad en el diseño del proyecto, pero a su vez con espacios limpios y simples que pudieran servir para diferentes usos y además hacer sentir a gusto a los usuarios.

6.11.2-Visuales

La inspiración para el volumen, se basa en la arquitectura moderna, además de influencias de otros co-workings internacionales y una idea de mimetización con el ambiente de San Isidro.





UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS
FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

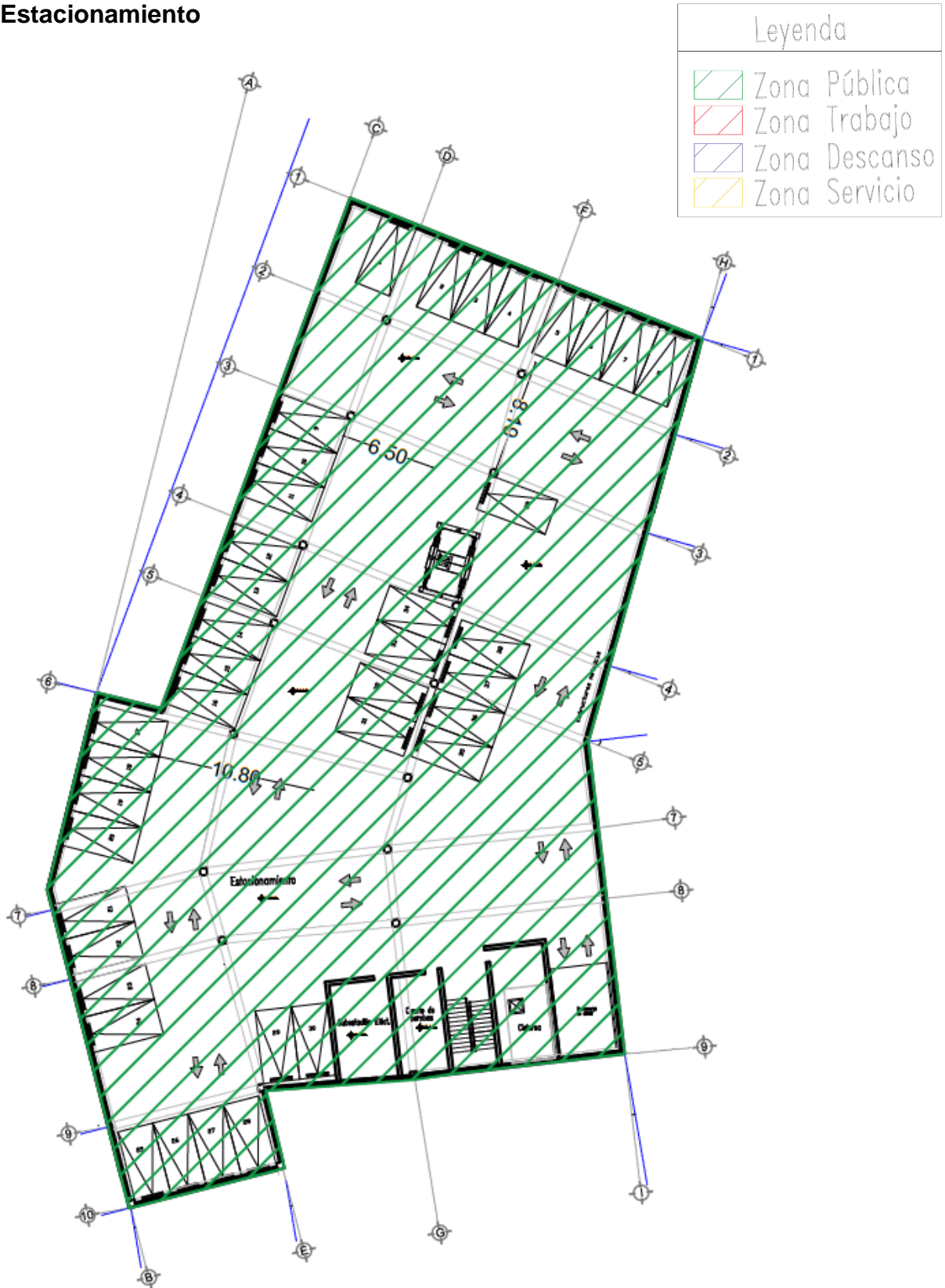
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

TEMA: CENTRO DE CO-WORKING EN EL DISTRITO DE SAN ISIDRO, CIUDAD DE LIMA

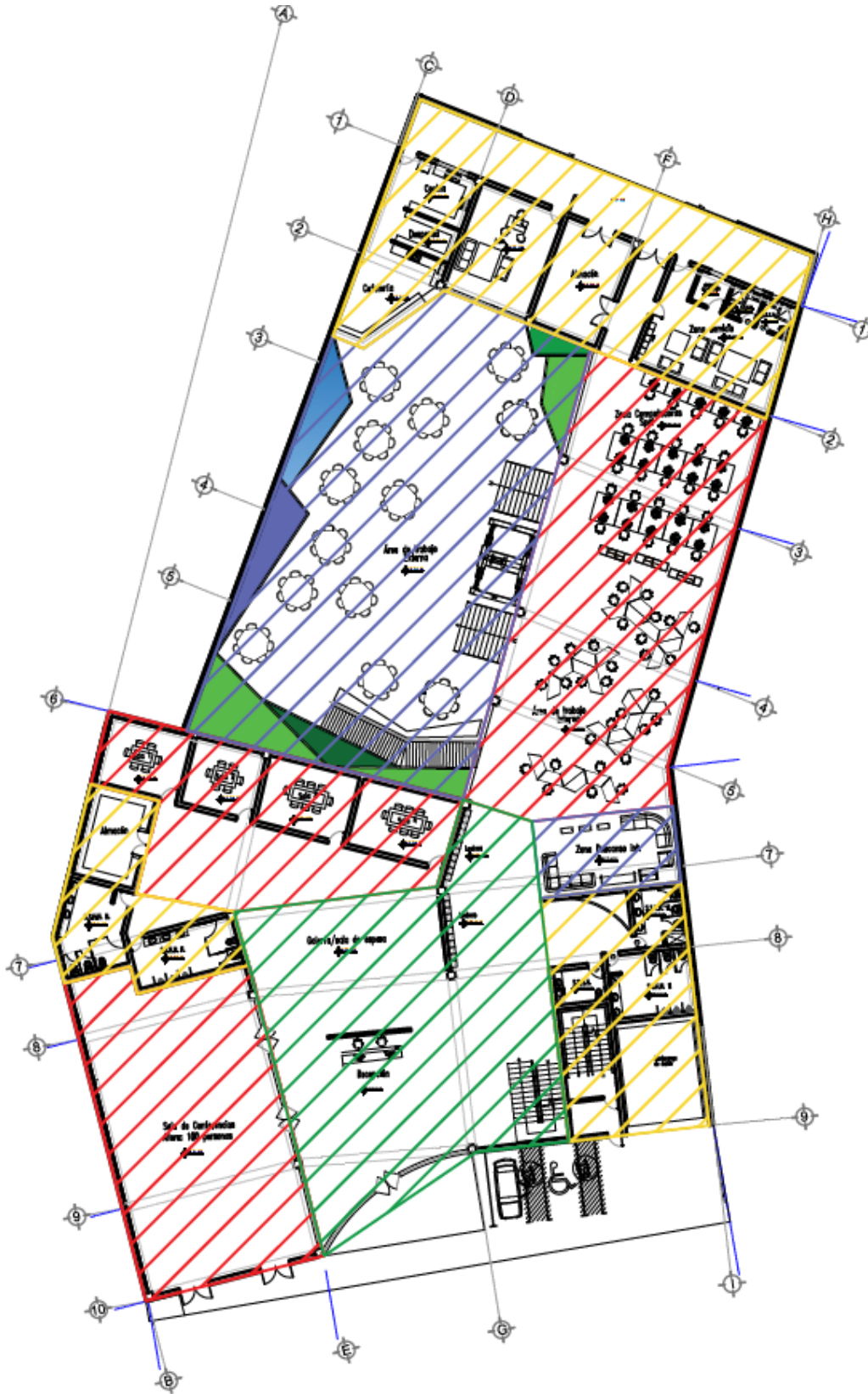


6.11.3-Zonificación

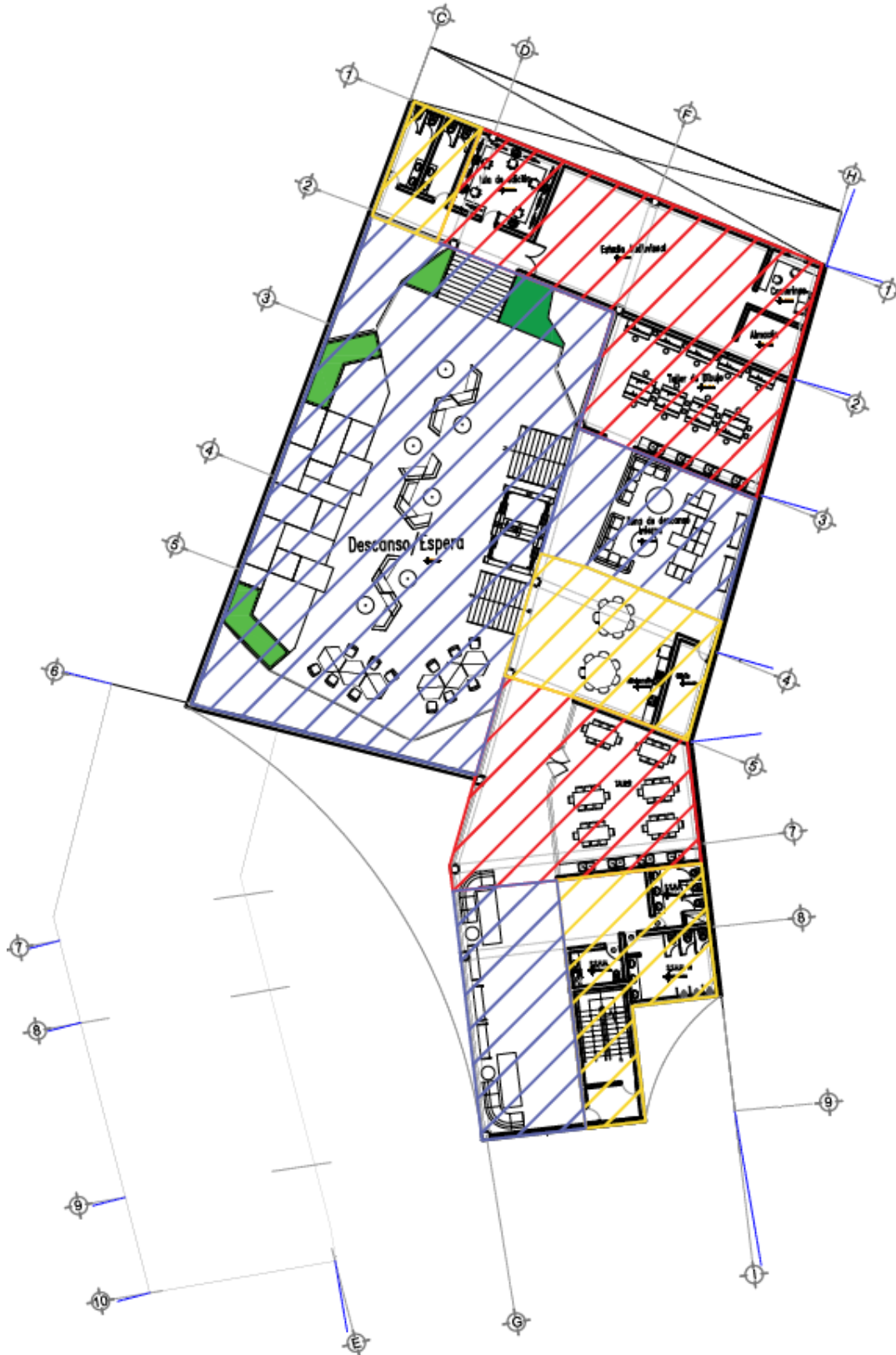
Estacionamiento



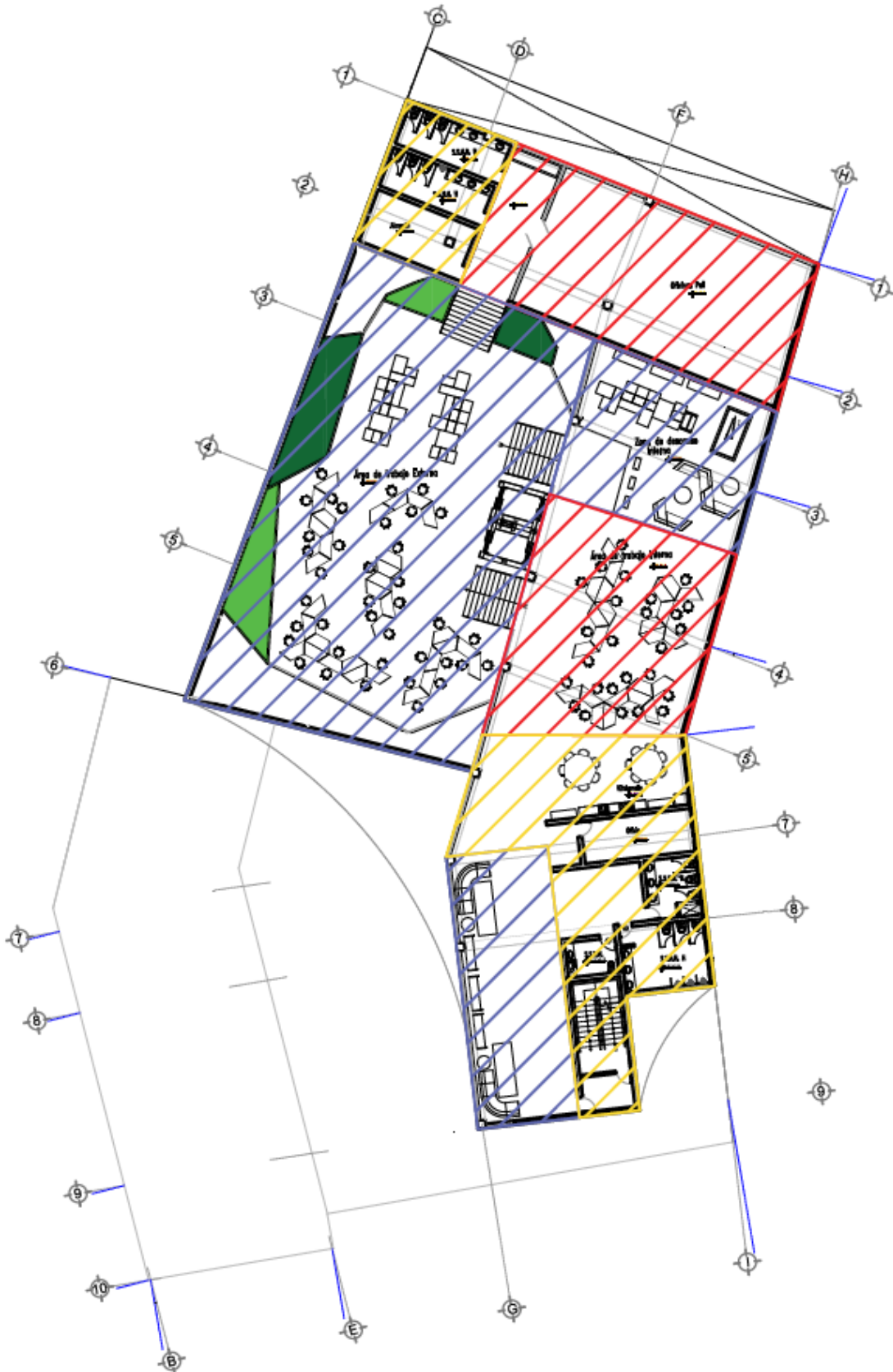
Primera Planta



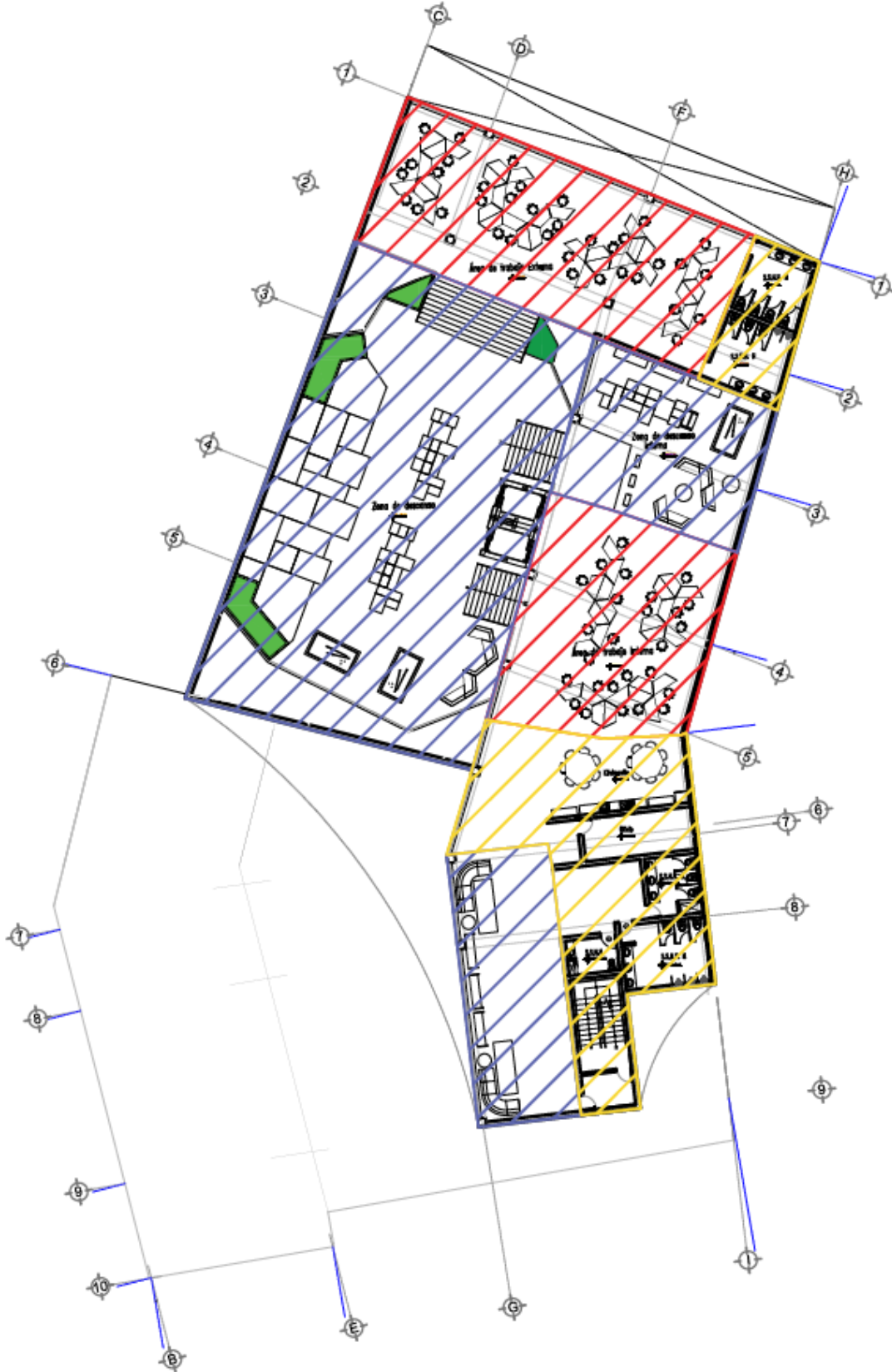
Segunda Planta



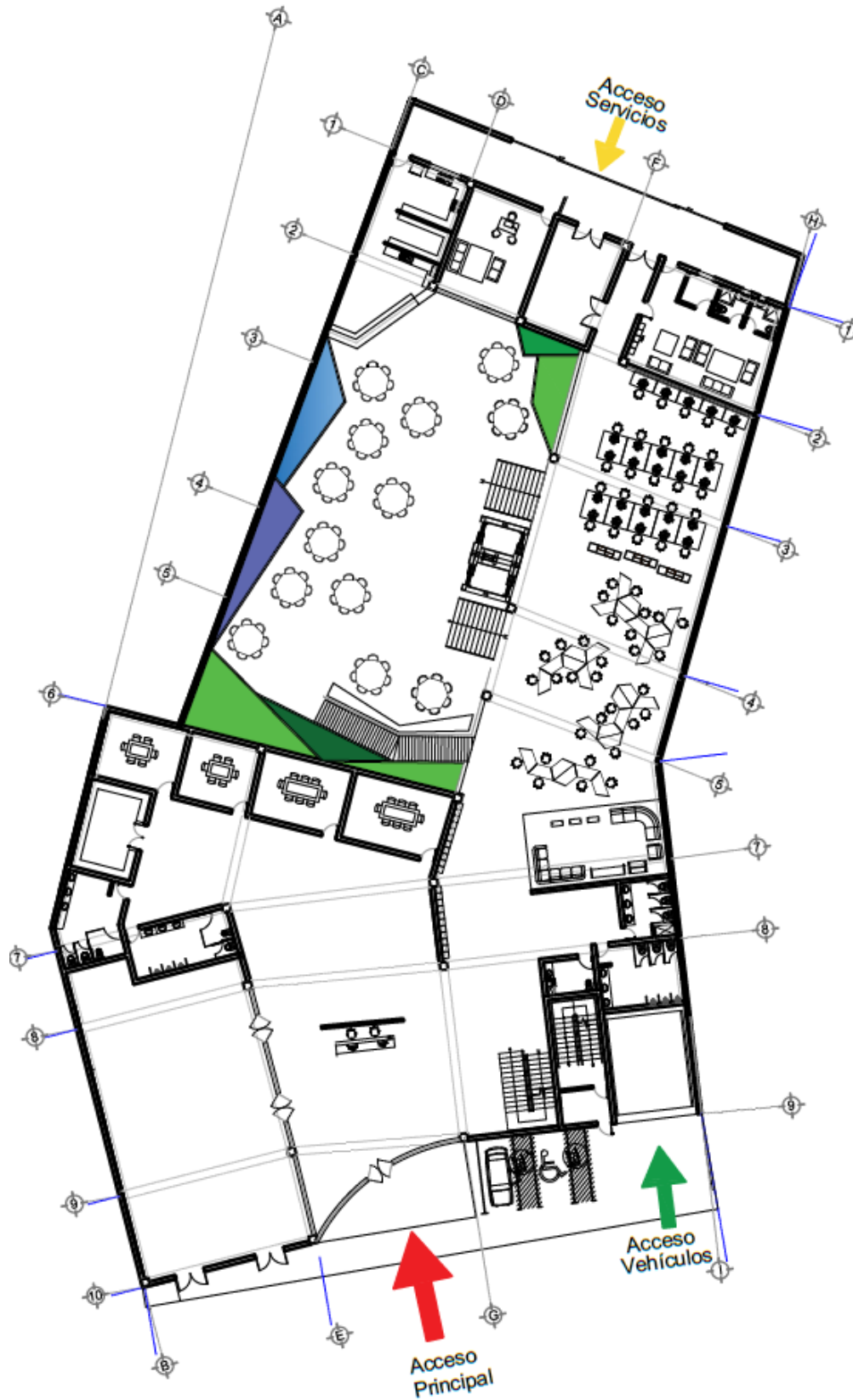
Tercera Planta



Cuarta Planta (típica desde el 4to hasta el 7mo)

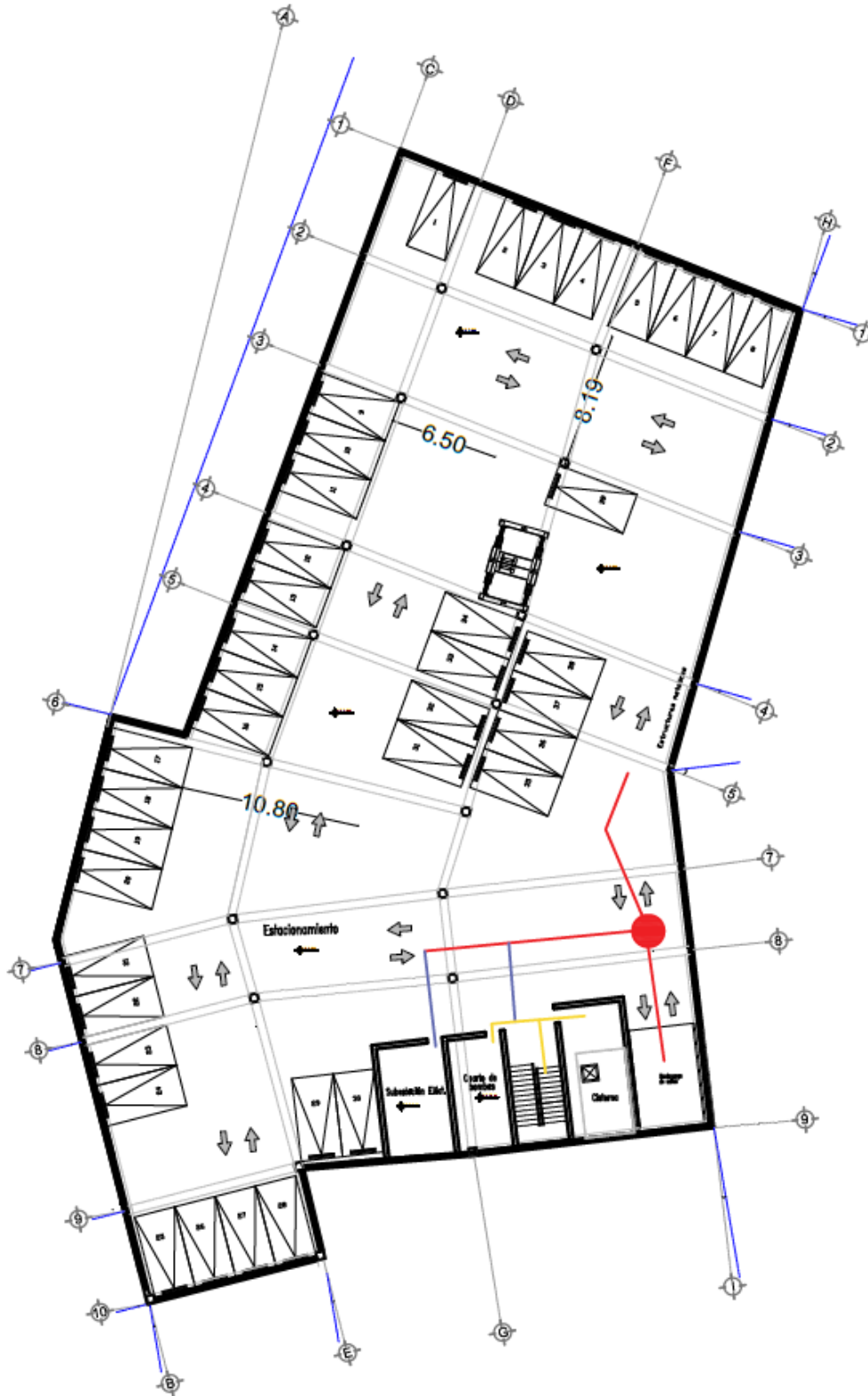


6.12- Acceso

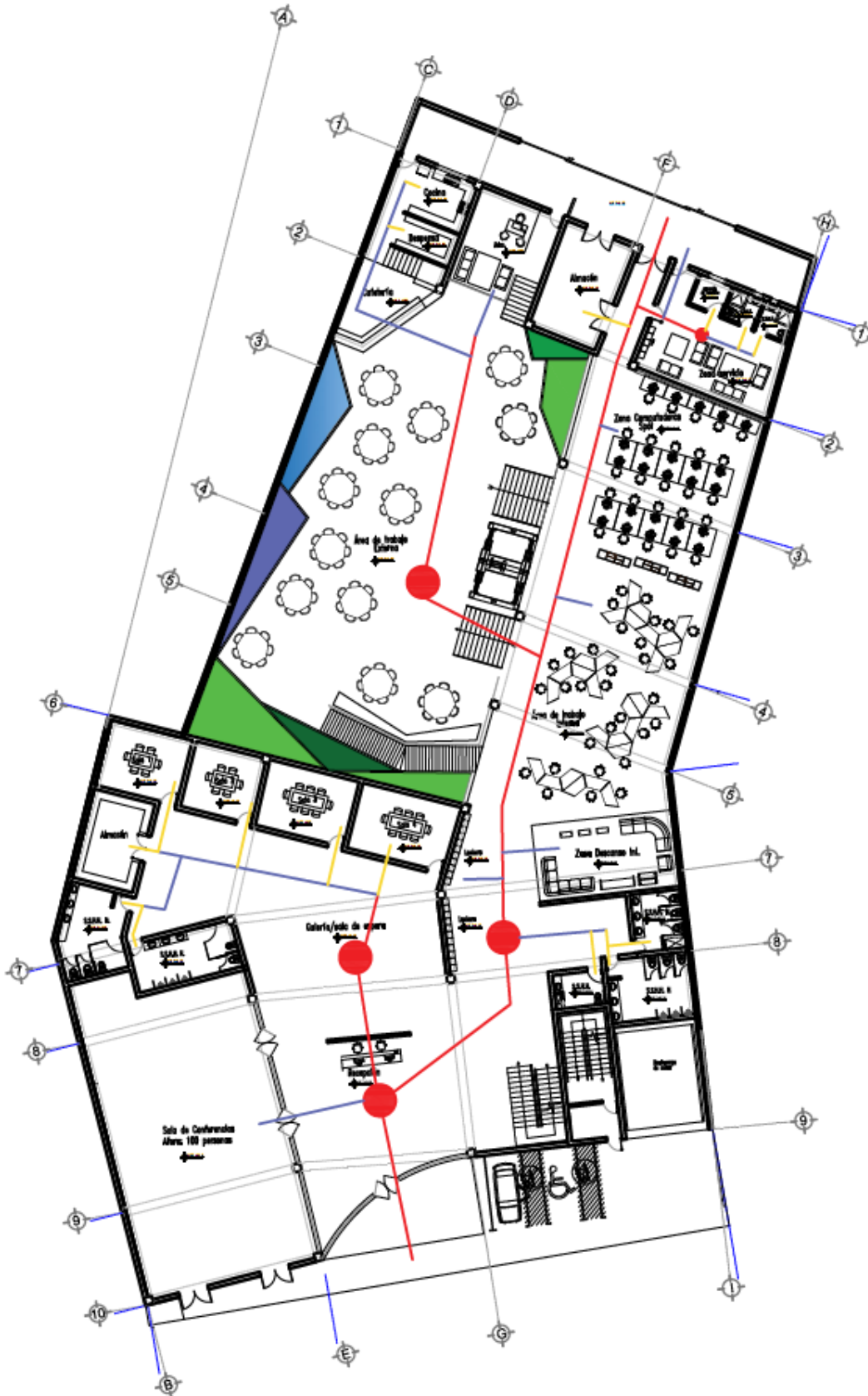


6.13-Flujo de Circulación Interna

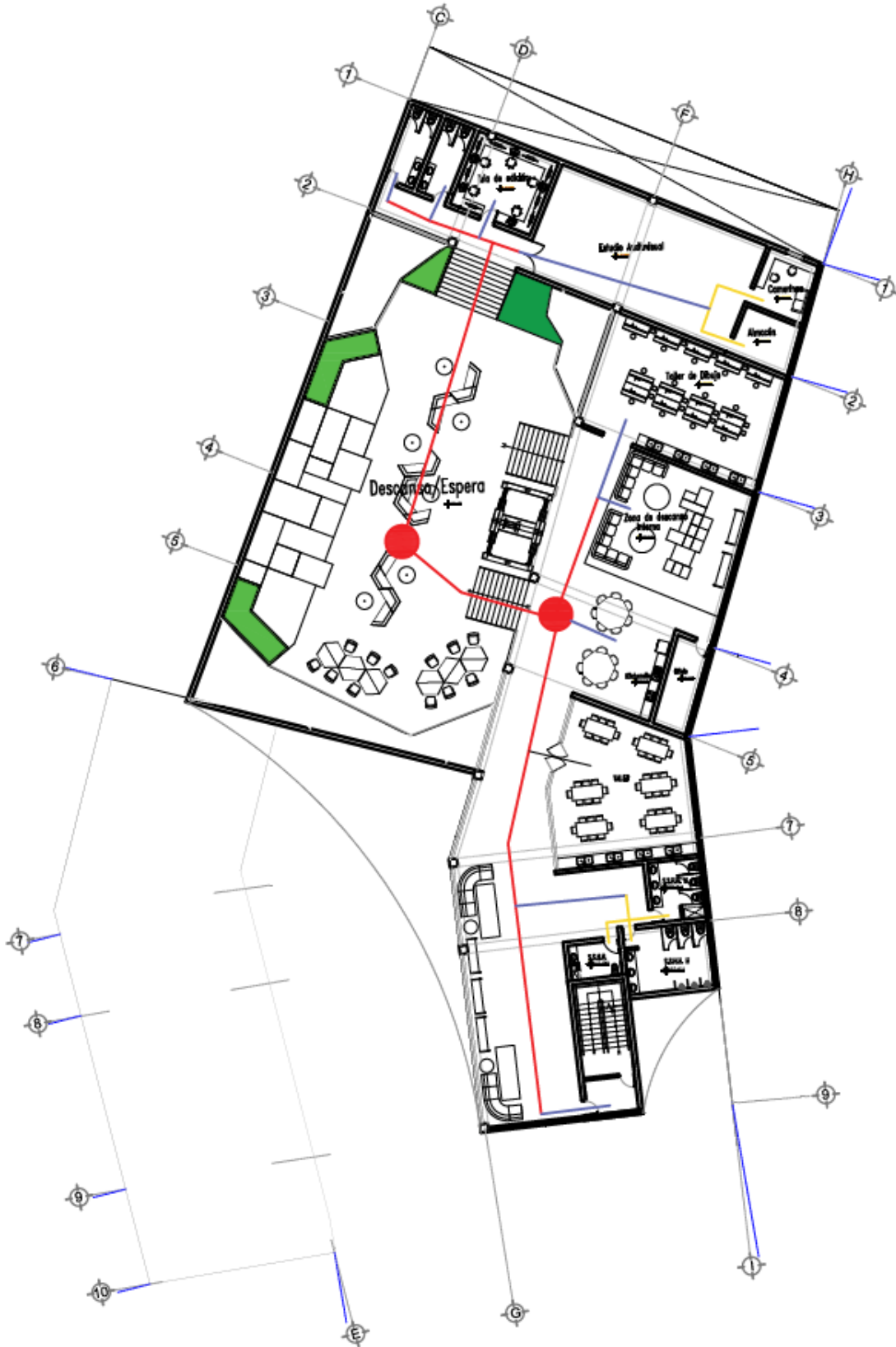
Estacionamiento



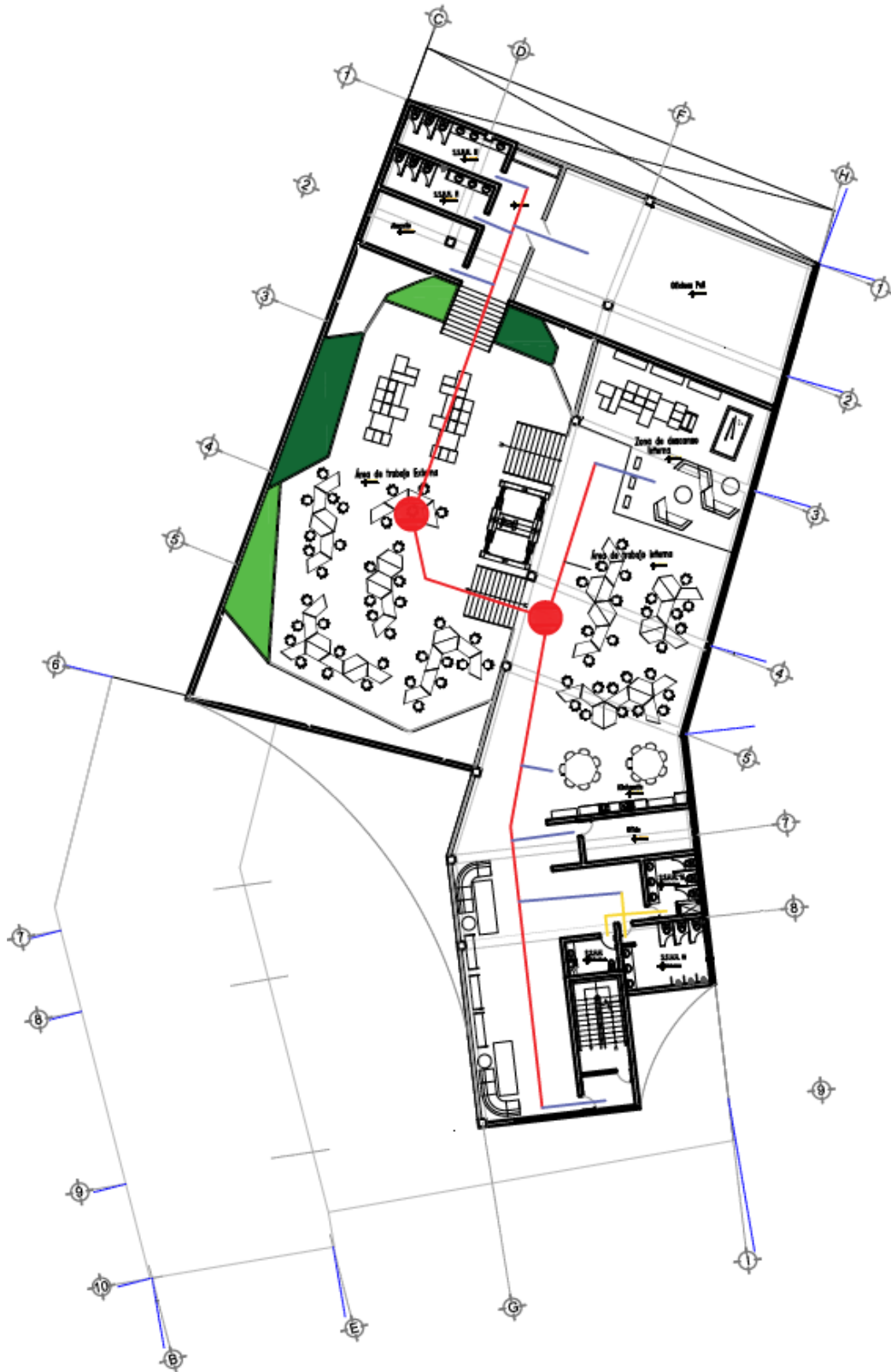
Primera Planta



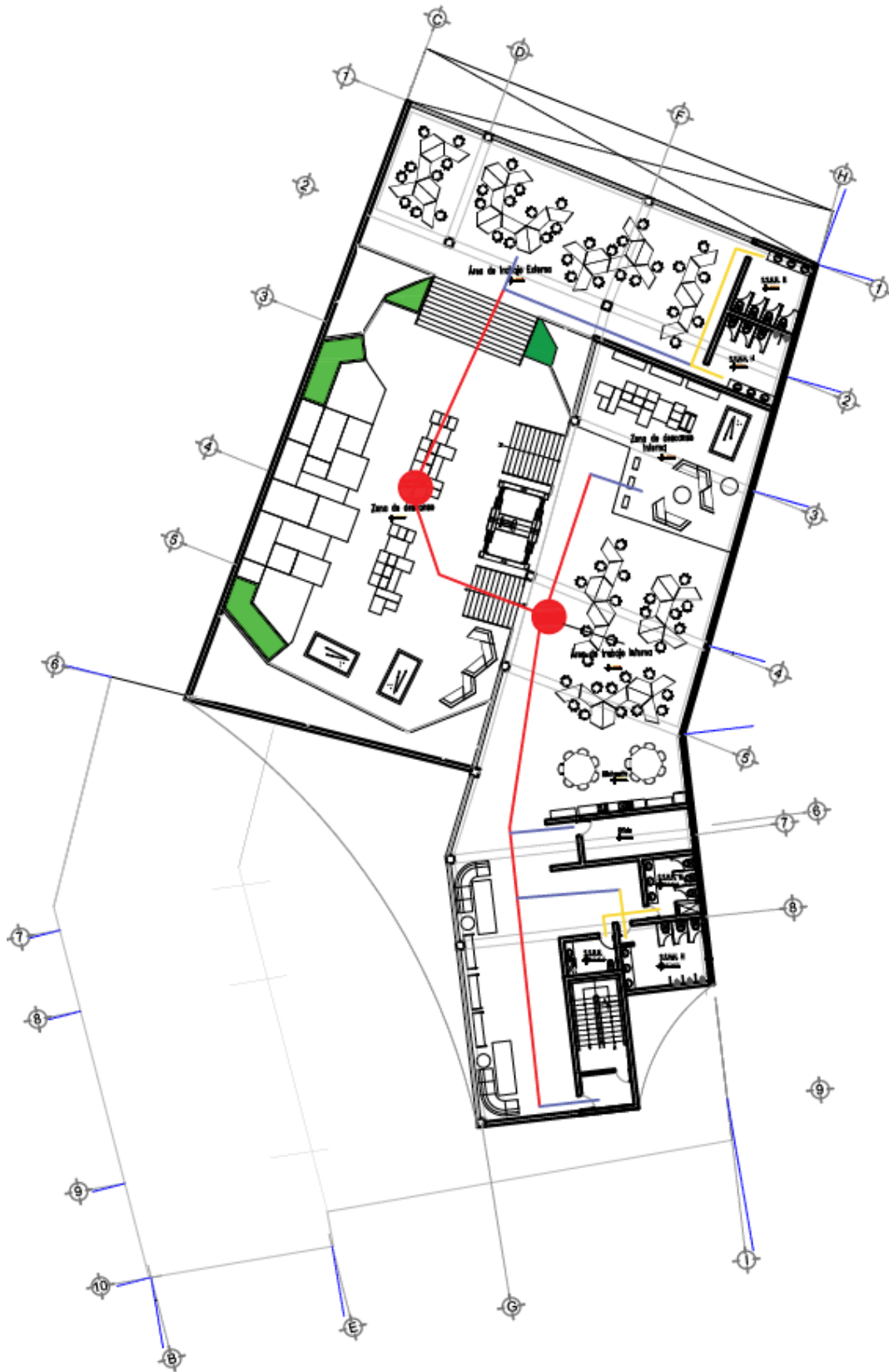
Segunda Planta



Tercera Planta



Cuarta Planta (típica de 4to a 7mo)



6.14-Circulación Vertical

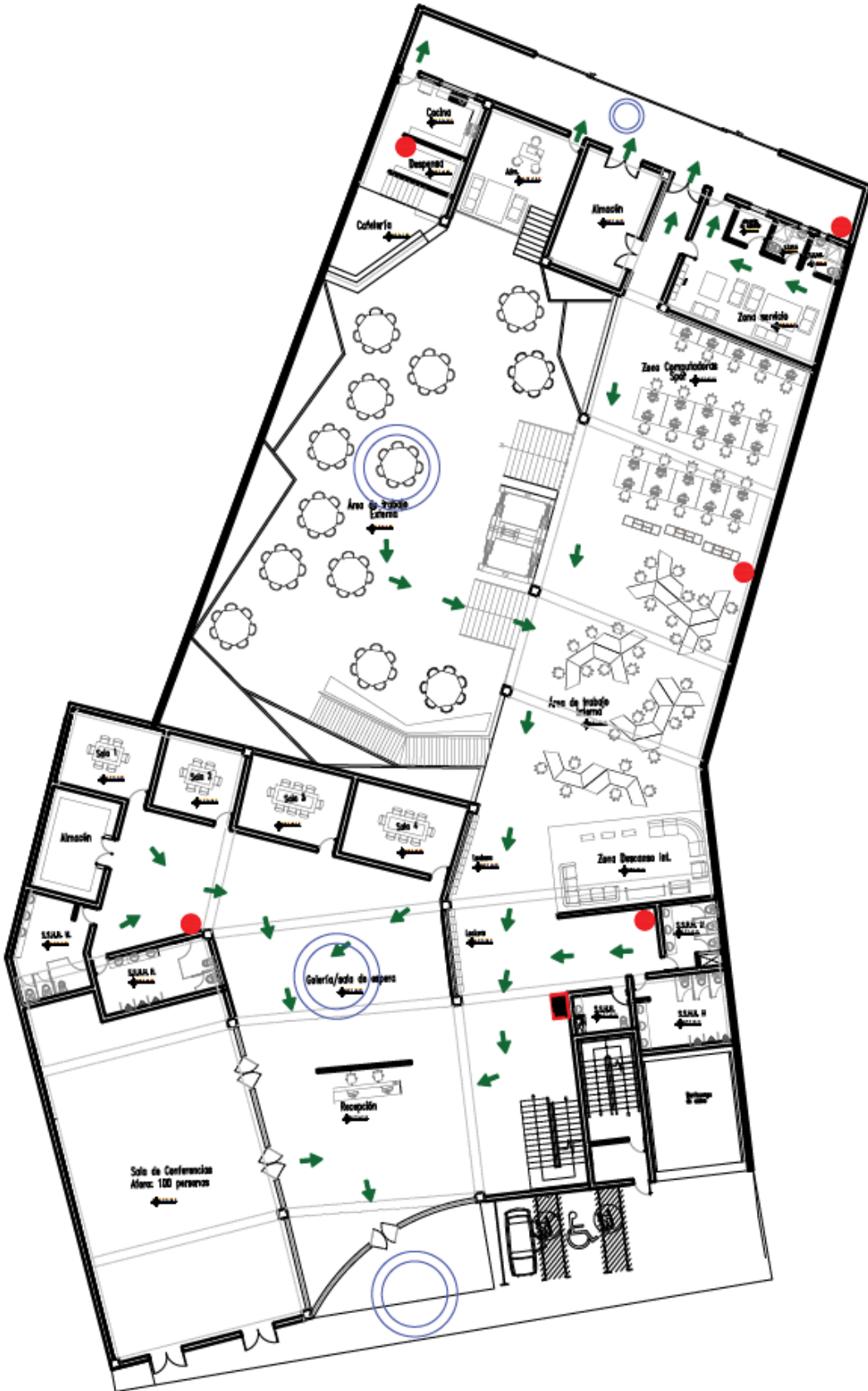


6.15-Seguridad y evacuación

Estacionamiento



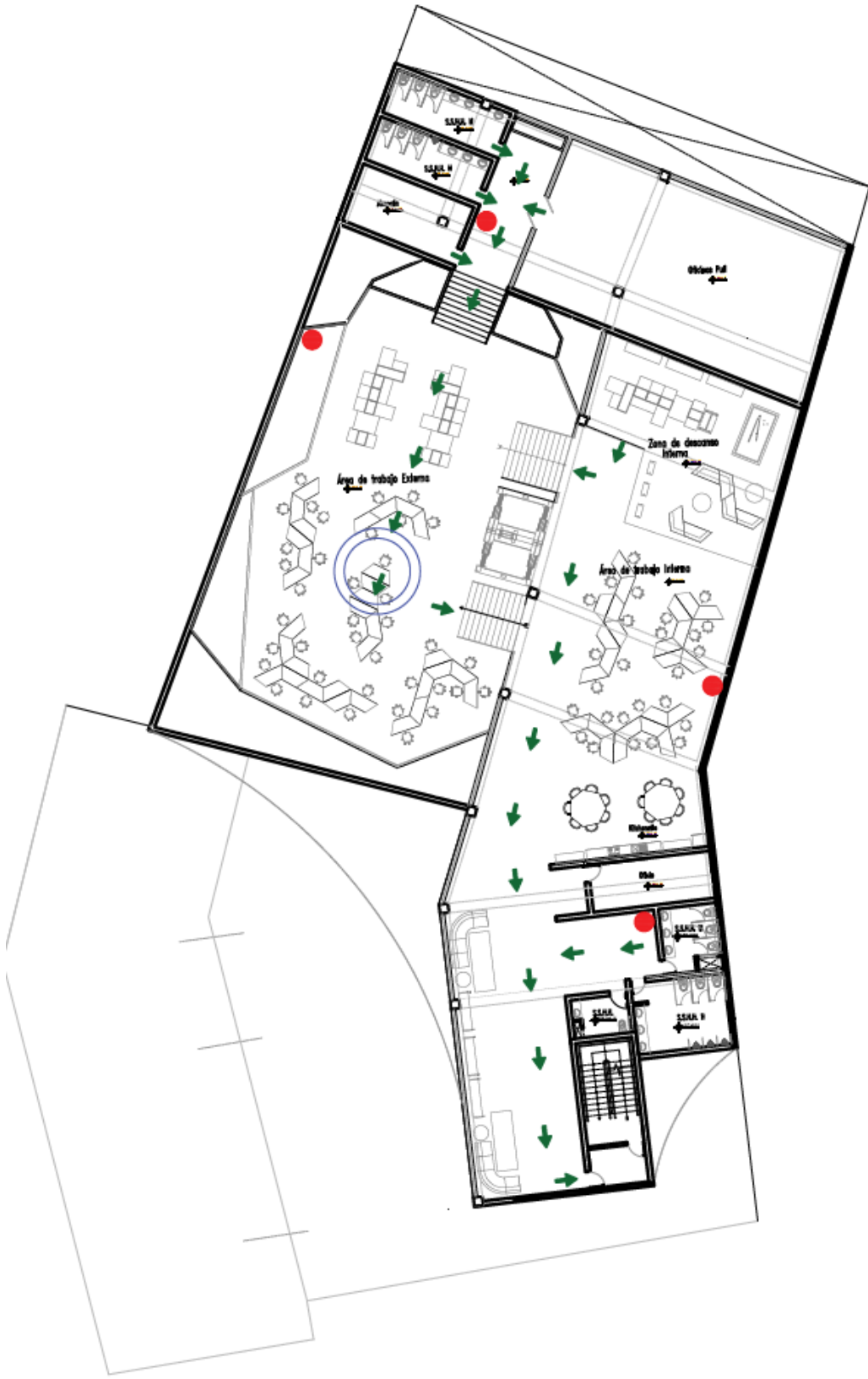
Primera Planta



Segunda Planta



Tercera Planta



Cuarta Planta (típica 4to a 7mo piso)



6.16-Materiales

El proyecto tiene como principal material placas de concreto y muros cortinas, ambos ayudan a proporcionar movimiento al exterior del proyecto, además gracias a la inclusión de vidrio, los usuarios pueden percibir una sensación de integración con el entorno, están a su vez, en el espacio seguro que es el edificio.

También cuenta con muros verdes verticales, dos naturales: uno en el exterior y otro en el interior, y pequeñas aplicaciones de césped falso en diversas partes del proyecto. El uso de este material también tiene como propósito incentivar la sensación de encontrarse en el exterior, además de proporcionar un ambiente tranquilo y relajado.

Pisos: La mayoría de los pisos se componen de cemento pulido, se ha optado por un material simple para no sobrecargar la visual del proyecto, se cuenta con una variedad de mobiliarios lúdicos con colores dinámicos, los cuales mantiene un balance con la simplicidad del suelo neutro.

En el caso de las salas de reuniones y la sala de conferencias, se optó por porcelanato gris claro, para que exista una leve diferenciación de texturas entre los ambientes, ya que ambos ambientes representan actividades más formales.

Finalmente, las zonas de trabajo externas tienen un piso de tablonetes de madera reciclada, esta alternativa de pisos permite conectar al usuario con el exterior, aprovechando la vista cercana a el bosque El Olivar, tratando de repetir la sensación de encontrarse en el exterior estando a su vez en un ambiente cerrado.

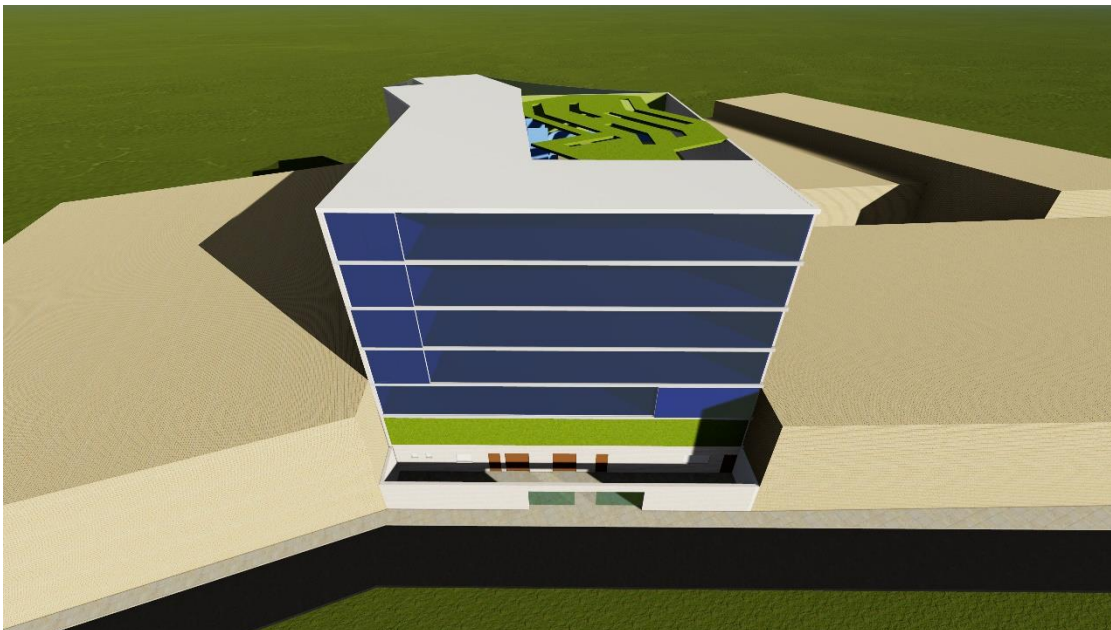
Paredes: Las paredes son neutrales, en una variación de blancos y grises , para contrarrestar el mobiliario llamativo y dinámico , en el caso de las zonas de trabajo externas tienen aplicaciones metálicas , y las zonas de trabajo internas cuentan con revestimiento de ladrillo artesanal pintado de blanco para añadir textura , sin saturar visualmente el ambiente

6.17-Fachadas

Principal



Posterior



6.18-Interiores

-Recepción



-Zona de descanso externa





-Zona de descanso interna





-Taller





-Sala de reuniones



-Zona de trabajo interna



-Zona de computadoras Spot



-Zona de trabajo externa



6.19-Programa Arquitectónico

Zonas	Ambientes	N° Ambientes	Usuarios	Actividades	Equipamiento	Área m2	Parcial m2	Sub total m2	
Adm	Administración	1	3	-Dirigir -Solucionar problemas -Conversar	-Escritorio -sillas -sillones -mesa de centro -libreros	34	34	34	
	Zona servicio + S.S.H.H. +Almacén	1	12	-Descansar -asearse -cambiarse	-Sillones -Mesas de centro -lockers -T.V. -Duchas -Inodoros -Lavatorios	54.34	54.34	927.5	
Zona de Servicio	Almacén General	1	3	-Guardar mobiliarios y reservas	-Estantes	28.31	28.31		
	Almacén de salas de reuniones	1	2	-Almacenar mobiliarios	-Estantes	20.37	20.37		
	Cafetería +Cocina +Despensa	1	5	-Cocinar -lavar -cortar -calentar -almacenar insumos -servir -recibir platos -atender	-Cocina -Refrigeradora -lavabos -Estantes -Barra	52.44	52.44		
	S.S.H.H Mujeres	14	4	-Necesidades fisiológicas -lavarse las manos	-Inodoros -Lavatorios	10.66	149.24		
	S.S.H.H Hombres	14	4	-Necesidades fisiológicas -lavarse las manos	-Inodoros -Lavatorios -Urinarrios	18.73	262.22		

UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS
FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

TEMA: CENTRO DE CO-WORKING EN EL DISTRITO DE SAN ISIDRO, CIUDAD DE LIMA

S.S.H Inklusivo	7	1	-Necesidades fisiológicas lavarse las manos	-lavatorio -inodoro -barras de soporte	6.12	42.84
	6	2	-Lavar -Picar -Calentar comida -Cocinar	-Lavatorio -Cocina -Refrigeradora -Estantes	11.01	66.06
	6	1	-Almacenar suplementos de limpieza	-Estantes	16.17	97.02
	1	2	-Controlar el sistema eléctrico	-Maquinaria	26.73	26.73
	1	2	-Regular las tuberías	-Bombas	22.16	22.16
	1	2	-Supervisar el nivel de agua del edificio		29.55	29.55
	1	2	-Recibir mobiliario e insumos		76.22	76.22
	1	40	-Estacionar autos		1716	1716
	1	5	-Proporcionar Información -Resolver dudas	-Escritorio -Sillas -Computadoras	67	67
	1	20	-Esperar -Observar la galería	-Parantes móviles	78.75	78.75
Zona Área Común	1	22	-Guardar pertenencias	-Lockers	13.43	13.43
	6	25	-Trabajar -Conversar -Usar Laptops	-Mesas hexagonales -Sillas con ruedas	116.13	696.78
	6	29	-Trabajar -Conversar -Usar Laptops	-Mesas hexagonales -Sillas con ruedas	185.53	1113.18
Zona Trabajo					2597.92	

UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS
FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

TEMA: CENTRO DE CO-WORKING EN EL DISTRITO DE SAN ISIDRO, CIUDAD DE LIMA

Zona Computadoras Spot	1	25	-Usar computadoras de escritorios	-Mesas individuales -Computadoras de escritorio -Sillas con ruedas -Libreros	101.66	101.66
Sala de reunión	4	6	-Mantener conversaciones -Trabajar -Realizar reuniones de trabajo	-Mesa -Sillas con ruedas	21.81	87.24
Sala de Conferencias+ almacén	1	1	-Realizar exposiciones -Sentarse -Escuchar -Trabajar	-Bancas contiguas -Proyector	193.49	193.49
Estudio Audiovisual+ Camerino +almacén	1	1	-Realizar grabaciones -Tomar fotografías -Hacer arreglos -Realizar maquillaje y peinados -Armar escenarios	-Sillas -Racks -Soft box -Luces -Mesa	108.53	108.53
Taller de dibujo	1	1	-Dibujar -Diseñar	-Mesas de dibujo -Bancos altos -Tachos -Lavatorios	74.05	74.05
Taller	1	1	-Realizar actividades manuales	-Mesas -Sillas -Lavatorios	66.28	66.28
Oficinas pull+ almacén	1	1	-Armar oficinas -conversar -Realizar reuniones -Almacenar divisores	-Divisores de ambientes -mesas -sillas con ruedas	156.71	156.71

Zona descanso		Comensales/sala de descanso	1	72	-Comer -Trabajar -Conversar	-Mesas hexagonales -Sillas	275.77	275.77	
		Sala de descanso externa	6	25	-Descansar -Leer -Conversar -Jugar -Ver TV	-Muebles variados -Mesas de juegos	302.83	1816.98	
		Sala de descanso interna	7	18	-Descansar -Leer -Conversar -Jugar -Ver TV	-Muebles variados -Columpios -Puffs -Mesas de centro -TV	84.03	588.21	
		Biblioteca	6	8	-Leer	-Mueble -puffs -librerías	48.11	288.66	
		TOTAL=8404.22							2969.62

6.20-Cuadro de Áreas

Zonas	Ambientes	N° Ambientes	Perímetro	Área m2	Circulación 15%	Parcial m2	Subtotal m2
Adm.	Administración	1	23.76	34	5.1	34	34
Zona de Servicio	Zona servicio + S.S.H.H. +Almacén	1	29.67	54.34	8.15	54.34	927.5
	Almacén General	1	28.83	28.31	4.24	28.31	
	Almacén de salas de reuniones	1	18.39	20.37	3.05	20.37	
	Cafetería +Cocina +Dispensa	1	31.50	52.44	7.86	52.44	
	S.S.H.H Mujeres	14	13.06	10.66	1.59	149.24	
	S.S.H.H Hombres	14	17.45	18.73	2.80	262.22	
	S.S.H.H Inclusivo	7	10.08	6.12	0.91	42.84	
	Kitchenette	6	19.74	11.01	1.65	66.06	
	Oficio	6	17.94	16.17	2.42	97.02	
	Subestación Eléctrica	1	21.36	26.73	4.00	26.73	
	Cuarto de Bombas	1	20.11	22.16	3.54	22.16	
	Cisterna	1	23.16	29.55	4.43	29.55	
Patio de Descargas	1	56.86	76.22	11.43	76.22		
Zona Área Común	Estacionamiento	1	206.25	1716	257.4	1716	1875.18
	Recepción	1	33.93	67	10.05	67	
	Galería/espera	1	34.53	78.75	11.81	78.75	
	Lockers	1	22.16	13.43	2.01	13.43	
Zona Trabajo	Zonas de trabajo interno	6	42.99	116.13	17.41	696.78	2597.92
	Zonas de trabajo externas	6	60.17	185.53	27.82	1113.18	

UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS
FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

TEMA: CENTRO DE CO-WORKING EN EL DISTRITO DE SAN ISIDRO, CIUDAD DE LIMA

	Zona Computadoras Spot	1	41.63	101.66	15.24	101.66	
	Sala de reunión	4	18.92	21.81	3.27	87.24	
	Sala de Conferencias + almacén	1	59.86	193.49	29.02	193.49	
	Estudio Audiovisual+ Camerino +almacén	1	46.08	108.53	16.27	108.53	
	Taller de dibujo	1	35.44	74.05	11.10	74.05	
	Taller	1	32.13	66.28	9.94	66.28	
	Oficinas pull+ almacén	1	65.06	156.71	23.50	156.71	
Zona descanso	Comensales/sala de descanso	1	93.28	275.77	41.36	275.77	2969.62
	Sala de descanso externa	6	78.02	302.83	45.42	1816.98	
	Sala de descanso interna	7	39.60	84.03	12.60	588.21	
	Biblioteca	6	21.92	48.11	7.21	288.66	

FUENTES DE INFORMACIÓN

1.-Bibliografía

- Reglamento Nacional de Edificaciones
- Reglamento Nacional de Construcción Ilustrado

2.-Webgrafía

- inei.gob.pe
- ilo.org
- msi.gob.pe
- codinginparadise.org/ebooks/html/blog/start_of_coworking.html
- maps.google.com
- building.com

ANEXOS

1.-cuadros y gráficos

-Cuadro 3

POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA OCUPADA, SEGÚN RAMAS DE ACTIVIDAD Y ÁMBITO GEOGRÁFICO, 2009 – 2014

(Miles de personas)

Ramas de actividad/ Ámbito geográfico	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Total	14 757.7	15 089.9	15 307.3	15 541.5	15 683.6	15 796.9
Agricultura, Pesca y Minería	4 115.4	4 042.3	4 142.7	4 038.9	4 047.9	4 113.6
Manufactura	1 604.5	1 640.7	1 548.2	1 626.5	1 590.2	1 506.5
Construcción	738.2	842.1	866.2	917.6	974.7	1 014.4
Comercio	2 542.0	2 648.3	2 789.4	2 938.8	3 009.3	3 007.2
Transportes y Comunicaciones	1 110.7	1 130.4	1 226.0	1 190.3	1 205.1	1 270.0
Otros servicios 1/	4 646.9	4 785.9	4 734.9	4 829.4	4 856.5	4 885.2
Lima Metropolitana 2/	4 495.2	4 661.7	4 746.1	4 885.6	4 891.0	4 869.5
Agricultura, Pesca y Minería	60.3	67.8	65.1	65.4	66.3	54.9
Manufactura	740.5	735.3	700.2	808.2	715.0	700.4
Construcción	297.3	355.4	344.5	351.4	350.4	354.2
Comercio	912.5	1 000.8	1 027.0	1 105.0	1 191.0	1 139.9
Transportes y Comunicaciones	448.5	473.6	505.7	514.2	497.7	496.8
Otros servicios 1/	2 036.1	2 028.7	2 103.7	2 041.5	2 070.5	2 123.2

-Cuadro 4

Área Lima Centro-PEA ocupada distrital, oferta de trabajo y PEA remanente mínima

Distrito	PEA ocupada del distrito	# de puestos de trabajo ¹	Oferta mínima insatisfecha del mercado laboral distrital
Barranco	15,530	6,341	9,189
Breña	36,422	14,363	22,059
Jesús María	30,159	32,971	-2,812
La Victoria	88,216	93,964	-5,748
Lima	127,692	173,006	-45,314
Lince	26,507	22,122	4,385
Magdalena del Mar	23,422	14,405	9,017
Miraflores	42,310	123,854	-81,544
Pueblo Libre	33,915	14,113	19,802
Rímac	73,400	12,012	61,388
San Borja	49,374	32,409	16,965
San Isidro	28,849	145,235	-116,386
San Luis	25,476	17,938	7,538
San Miguel	58,885	33,104	25,781
Santiago de Surco	132,591	64,805	67,786
Surquillo	41,589	48,903	-7,314
Lima Centro	834,337	849,545	

-Cuadro 8

Área interdistrital/Distritos	2 013	Estructura porcentual 2013	Densidad empresarial (Empresa / mil hab.)
Total	842 522	100,0	87,8
Lima Norte	167 776	100,0	69,1
Ancón	2 095	1,2	51,2
Carabaylo	14 038	8,4	50,3
Comas	35 848	21,4	68,9
Independencia	14 838	8,8	68,5
Los Olivos	32 874	19,7	91,2
Puente Piedra	15 926	9,5	49,6
San Martín de Porres	51 587	30,7	76,6
Santa Rosa	570	0,3	34,7
Lima Centro	340 572	100,0	188,6
Barranco	4 884	1,4	156,0
Breña	10 950	3,2	139,9
Cercado de Lima	76 994	22,6	273,2
Jesús María	13 634	4,0	190,8
La Victoria	56 429	16,6	315,3
Lince	12 109	3,6	232,6
Magdalena del Mar	8 746	2,6	160,5
Miraflores	27 303	8,0	326,4
Pueblo Libre	9 877	2,9	128,7
Rímac	13 599	4,0	80,2
San Borja	16 424	4,8	147,1
San Isidro	19 445	5,7	348,5
San Miquel	15 408	4,5	113,9

2.-Otros Documentos

ANEXO 01

NORMA A.080

OFICINAS

CAPITULO I

ASPECTOS GENERALES

Artículo 1.- Se denomina oficina a toda edificación destinada a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de gestión, de asesoramiento y afines de carácter público o privado.

Artículo 2.- La presente norma tiene por objeto establecer las características que deben tener las edificaciones destinadas a oficinas:

Los tipos de oficinas comprendidos dentro de los alcances de la presente norma son:

- Oficina independiente: Edificación de uno o más niveles, que puede o no formar parte de otra edificación.
- Edificio corporativo: Edificación de uno o varios niveles, destinada a albergar funciones prestadas por un solo usuario.

CAPITULO II

CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y FUNCIONALIDAD

Artículo 3.- Las condiciones de habitabilidad y funcionalidad se refieren a aspectos de uso, accesibilidad, ventilación e iluminación.

Las edificaciones para oficinas, deberán cumplir con los requisitos establecidos en la Norma A.010 "Consideraciones Generales de Diseño" y en la Norma A.130 "Requisitos de Seguridad".

Artículo 4.- Las edificaciones para oficinas deberán contar con iluminación natural o artificial, que garantice el desempeño de las actividades que se desarrollarán en ellas.

La iluminación artificial recomendable deberá alcanzar los siguientes niveles de iluminación en el plano de trabajo:

Áreas de trabajo en oficinas 250 luxes

Vestíbulos 150 luxes

Estacionamientos 30 luxes

Circulaciones 100 luxes

Ascensores 100 luxes

Servicios higiénicos 75 luxes

Artículo 5.- Las edificaciones para oficinas podrán contar optativa o simultáneamente con ventilación natural o artificial.

En caso de optar por ventilación natural, el área mínima de la parte de los vanos que abren para permitir la ventilación, deberá ser superior al 10% del área del ambiente que ventilan.

Artículo 6 - El número de ocupantes de una edificación de oficinas se calculará a razón de una persona cada 9.5 m².

Artículo 7.- La altura libre mínima de piso terminado a cielo raso en las edificaciones de oficinas será de 2.40 m.

Artículo 8.- Los proyectos de edificios corporativos o de oficinas independientes con mas de 5,000 m² de área útil deberán contar con un estudio de impacto vial que proponga una solución que resuelva el acceso y salida de vehículos.

CAPITULO III

CARACTERISTICAS DE LOS COMPONENTES

Artículo 9.- Las edificaciones para oficinas, independientemente de sus dimensiones deberán cumplir con la norma A.120 “Accesibilidad para personas con discapacidad”

Artículo 10.- Las dimensiones de los vanos para la instalación de puertas de acceso, comunicación y salida deberán calcularse según el uso de los ambientes a los que dan acceso y al número de usuarios que las empleará, cumpliendo los siguientes requisitos:

a) La altura mínima será de 2.10 m.

b) Los anchos mínimos de los vanos en que se instalarán puertas serán:

Ingreso principal 1.00 m.

Dependencias interiores 0.90 m

Servicios higiénicos 0.80 m.

Artículo 11.- Deberán contar con una puerta de acceso hacia la azotea, con mecanismos de apertura a presión, en el sentido de la evacuación.

Artículo 12.- El ancho de los pasajes de circulación dependerá de la longitud del pasaje desde la salida más cercana y el número de personas que acceden a sus espacios de trabajo a través de los pasajes.

Artículo 13.- Las edificaciones destinadas a oficinas deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) El número y ancho de las escaleras esta determinado por el cálculo de evacuación para casos de emergencia.

b) Las escaleras estarán aisladas del recinto desde el cual se accede mediante una puerta a prueba de fuego, con sistema de apertura a presión (barra antipánico) en la dirección de la evacuación y cierre automático. No serán necesarias las barras antipánico en puertas por las que se evacuen menos de 50 personas.

CAPITULO IV DOTACIÓN DE SERVICIOS

Artículo 14.- Los ambientes para servicios higiénicos deberán contar con sumideros de dimensiones suficientes como para permitir la evacuación de agua en caso de aniegos accidentales.

La distancia entre los servicios higiénicos y el espacio más alejado donde pueda trabajar una persona, no puede ser mayor de 40 m. medidos horizontalmente, ni puede haber más de un piso entre ellos en sentido vertical.

Artículo 15.- Las edificaciones para oficinas, estarán provistas de servicios sanitarios para empleados, según lo que se establece a continuación:

Número de ocupantes Hombres Mujeres Mixto

De 1 a 6 empleados 1L, 1u, 1l

De 7 a 20 empleados 1L, 1u, 1l 1L,1l

De 21 a 60 empleados 2L, 2u, 2l 2L, 2l

De 61 a 150 empleados 3L, 3u, 3l 3L, 3l

Por cada 60 empleados adicionales 1L, 1u, 1l 1L,1l

L: Lavatorio U: Urinario I: Inodoro

Artículo 16.- Los servicios sanitarios podrán ubicarse dentro de las oficinas independientes o ser comunes a varias oficinas, en cuyo caso deberán encontrarse en el mismo nivel de la unidad a la que sirven, estar diferenciados para hombres y mujeres, y estar a una distancia no mayor a 40m. medidos desde el punto más alejado de la oficina a la que sirven.

Los edificios de oficinas y corporativos contarán adicionalmente con servicios sanitarios para empleados y para público según lo establecido en la Norma A.070 "Comercio" del presente Reglamento, cuando se tengan previstas funciones adicionales a las de trabajo administrativo, como auditorios y cafeterías.

Artículo 17.- La dotación de agua a garantizar para el diseño de los sistemas de suministro y almacenamiento son:

Riego de jardines 5 lts. x m² x día

Oficinas 20 lts. x persona x día

Tiendas 6 lts. x persona x día

Artículo 18.- Los servicios higiénicos para personas con discapacidad serán obligatorios a partir de la exigencia de contar con tres artefactos por servicio, siendo uno de ellos accesible a personas con discapacidad.

En caso se proponga servicios separados exclusivos para personas con discapacidad sin diferenciación de género, este deberá ser adicional al número de aparatos exigible.

Artículo 19.- Las edificaciones de oficinas deberán tener estacionamientos dentro del predio sobre el que se edifica. El número mínimo de estacionamientos quedará establecido en los planes urbanos distritales o provinciales.

La dotación de estacionamientos deberá considerar espacios para personal, para visitantes y para los usos complementarios.

Artículo 20.- Cuando no sea posible tener el número de estacionamientos requerido dentro del predio, por tratarse de remodelaciones de edificaciones

construidas al amparo de normas que han perdido su vigencia o por encontrarse en zonas monumentales, se podrá proveer los espacios de estacionamiento en predios cercanos según lo que norme la Municipalidad Distrital respectiva en la que se encuentre la edificación.

Artículo 21.- Deberá proveerse espacios de estacionamiento accesibles para los vehículos que transportan o son conducidos por personas con discapacidad, a razón de 1 cada 50 estacionamientos requeridos.

Su ubicación será la más cercana al ingreso y salida de personas, debiendo existir una ruta accesible.

Artículo 22.- Los estacionamientos en sótanos que no cuenten con ventilación natural, deberán contar con un sistema de extracción mecánica, que garantice la renovación del aire.

Artículo 23.- Se proveerá un ambiente para basura de destinará un área mínima de 0.01 m³ por m² de área de útil de oficina, con un área mínima de 6 m².

ANEXO 02

3.4.1 Los Retiros Municipales

Los retiros municipales se definen como la separación obligatoria entre la línea de propiedad y la línea municipal (línea paralela al eje de la vía, que determina el límite hasta donde es posible edificar); tomada ésta distancia en forma perpendicular a ambas líneas y a todo lo largo del frente o de los frentes del lote. Tipos de retiros x Retiro frontal, se encuentra dentro de propiedad privada y forma parte del área libre que se exige en los parámetros urbanísticos y edificatorios.

x Retiro lateral, es la separación entre el lindero lateral del lote y la línea de edificación, tomada esta distancia en forma perpendicular a ambas líneas.

x Retiro Posterior, es la separación entre el lindero posterior o fondo del lote y la línea de Edificación, tomada esta distancia en forma perpendicular a ambas líneas y en la extensión que determinen los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios. Según el Art. 11 Retiros Municipales en Zonificación Residencial del D.A. 02-2012 MSI, establecidos en el anexo 03 algunas excepciones, indica los siguientes retiros:

x Frente a pasaje peatonal: 1.50 m.

x Frente a parque: 3.00 m.

x (Frontal, Lateral, o Posterior)

x Frente a avenida (Arteriales o colectoras) 5.00 m.

x Frente a vías expresas: 10.00 m.

x Frente a calle y demás tipologías de vías: 3.00 m.

Excepcionalmente para la evaluación de propuestas de Anteproyecto y/o Licencias de Edificación, tomando en consideración la composición y perfil urbano de la vía así como el grado de consolidación de las edificaciones existentes, el Art. 11.1 del D.A. 02-2012 MSI indica que la Gerencia de Desarrollo Urbano previo informe sustentatorio de la Subgerencia de Catastro Integral, determinará el retiro municipal diferente al retiro municipal normativo de la vía que deberá aplicar la edificación propuesta. No es aplicable la exigencia de retiros laterales, salvo el caso de predios

con frente de lote igual o mayor a 25.00 m. que se proyecten con una altura mayor a los 21.00 m. y colinden con edificaciones existentes con alturas iguales o mayores que hayan dejado un retiro lateral normativo; sin embargo, frente al desarrollo de edificaciones multifamiliares y/o edificios corporativos de alturas superiores a los 50.00 m. amerita revisar la norma de los retiros laterales.