



FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

PUESTA EN VALOR, RECUPERACIÓN, REMODELACIÓN Y CAMBIO DE USO DEL
EDIFICIO BELÉN, LIMA, PERÚ

Línea de investigación:

Construcción sostenible y sostenibilidad ambiental del territorio

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título Profesional de Arquitecto

Autor:

Martinez Collantes, Daniel Alonso

Asesor:

Vildoso Picón, Luis Fernando

ORCID: 0009-0001-2859-335X

Jurado:

Carvallo Munar, Carlos Paul

Gonzales Díaz, Rina Maritza

Polo Romero, Libertad María S.

Lima - Perú

2024

1A PUESTA EN VALOR, RECUPERACIÓN, REMODELACIÓN Y CAMBIO DE USO DEL EDIFICIO BELÉN, LIMA, PERÚ

INFORME DE ORIGINALIDAD

11%

INDICE DE SIMILITUD

10%

FUENTES DE INTERNET

3%

PUBLICACIONES

4%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	Submitted to National University College - Online	Trabajo del estudiante	1%
2	fdocuments.ec	Fuente de Internet	1%
3	hdl.handle.net	Fuente de Internet	1%
4	silو.tips	Fuente de Internet	1%
5	www.slideshare.net	Fuente de Internet	1%
6	repositorio.unfv.edu.pe	Fuente de Internet	1%
7	repositorio.ulasamericas.edu.pe	Fuente de Internet	<1%
8	www.scribd.com	Fuente de Internet	<1%



Universidad Nacional
Federico Villarreal

VRIN | VICERRECTORADO
DE INVESTIGACIÓN

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

**PUESTA EN VALOR, RECUPERACIÓN, REMODELACIÓN Y CAMBIO DE USO DEL
EDIFICIO BELÉN, LIMA, PERÚ**

Línea de Investigación:

Construcción sostenible y sostenibilidad ambiental del territorio

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título Profesional de Arquitecto

Autor:

Martinez Collantes, Daniel Alonso

Asesor:

Vildoso Picón, Luis Fernando

ORCID: 0009-0001-2859-335X

Jurado:

Carvallo Munar, Carlos Paul

Gonzales Díaz, Rina Maritza

Polo Romero, Libertad María S.

Lima – Perú

2024

Este informe de suficiencia profesional está dedicado a Julia Castro. Gracias por dejar encargado que se me empujen a cumplir los objetivos que tanto deseaste ver.

Este logro se va directo al cielo.

ÍNDICE

RESUMEN	7
ABSTRACT.....	8
I. INTRODUCCIÓN.....	9
1.1. Trayectoria del autor	9
1.1.1. Experiencia profesional	10
1.1.2. Educación superior y educación continua	11
1.2. Descripción de la Empresa / Institución	12
1.2.1. Arte Express y Compañía S.A.C.	12
1.3. Organigrama de la Empresa.....	13
1.3.1. Arte Express y Compañía S.A.C.	13
1.4. Áreas y funciones desempeñadas	15
1.4.1. Arte Express y Compañía S.A.C.	15
II. DESCRIPCIÓN DE UNA ACTIVIDAD ESPECÍFICA	19
2.1. Arte Express y Compañía S.A.C.	19
III. APORTES MÁS DESTACABLES A LA EMPRESA / INSTITUCIÓN.....	21
3.1. Puesta en Valor, Recuperación, Remodelación y Cambio de Uso del Edificio Belén ...	21
3.1.1. Generalidades del proyecto.....	21
3.1.2. Descripción del proyecto	22

3.1.3. Objetivos.....	22
3.1.4. Marco Normativo.....	22
3.1.5. Reseña histórica	24
3.1.6. Diseño original del edificio	25
3.1.7. Distribución arquitectónica y de los materiales del inmueble	28
3.1.8. Sectorización del edificio	30
3.1.9. Evaluación del estado actual y diagnóstico de patologías	33
3.1.10. Propuesta arquitectónica.....	35
IV. CONCLUSIONES	41
V. RECOMENDACIONES.....	42
VI. REFERENCIAS	43
IX. ANEXOS	45

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Organigrama de Artes Express.....	14
Figura 2. Planos del edificio. Izquierda: 1er nivel. Derecha: 2do y 3er nivel.	27
Figura 3. Panel fotográfico de fachadas y exteriores antes y actualidad	28
Figura 4. Muros de albañilería en fachadas y cajas de escaleras	29
Figura 5. Sectorización del Edificio Belén	32
Figura 6. Propuesta arquitectónica. Izquierda arriba: Sótano. Izquierda abajo: 1er nivel. Derecha arriba: 2do y 3er nivel. Derecha abajo: Terraza.....	40

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Experiencia profesional más relevante	10
Tabla 2. Relación de estudios superiores	11
Tabla 3. Relación de certificaciones	11
Tabla 4. Relación de capacitaciones, cursos y talleres	12
Tabla 5. Datos fiscales de Arte Express.....	13
Tabla 6. Detalles del puesto de Arquitecto en Arte Express.....	16
Tabla 7. Funciones del puesto de Arquitecto en Arte Express	16
Tabla 8. Actividades específicas del puesto de Arquitecto en Arte Express	20
Tabla 9. Información general del anteproyecto del proyecto Edificio Compañía de Seguros Internacional	21

RESUMEN

El presente informe para optar el título profesional de Arquitecto mediante la modalidad de suficiencia profesional tiene como finalidad demostrar el dominio de las habilidades necesarias para el ejercicio de la profesión de arquitecto en el campo laboral vigente, se describen las dos experiencias laborales más relevantes como coordinador y/o gestor de proyectos. Mi experiencia laboral relevante para este informe comprende de 4 años 10 meses en la empresa Arte Express y Compañía S.A.C. en donde ejercí el puesto de arquitecto de proyectos en los rubros de Real Estate y Patrimonio Cultural, siendo el Centro Histórico de Lima la zona de acción de los proyectos desarrollados, liderando proyectos de rehabilitación de edificios patrimoniales para su re inserción en un contexto con nuevas normativas y usos. Durante este periodo, mis principales funciones fueron la coordinación y supervisión del proyecto, visita de campo, atención de inspección y clientes, compatibilización de especialidades, actualización de plan de seguridad, gestión de licencia de funcionamiento; y manejo de proveedores y acabados.

Palabras clave: coordinador de proyectos, gestión de proyectos, patrimonio cultural, patrimonio arquitectónico, monumentos.

ABSTRACT

The purpose of the present report to choose the professional title of Architect by means of the modality of professional sufficiency is to demonstrate the mastery of the skills necessary for the exercise of the profession of architect in the current field of work, the two most relevant work experiences as a coordinator and/or project manager are described. My relevant work experience for this report includes 4 years 10 months in the company Arte Express and Company S.A.C. where I held the position of project architect in the sections of Real Estate and Cultural Heritage, the Historical Centre of Lima being the area of action of the projects developed, leading projects of rehabilitation of heritage buildings for their reinsertion in a context with new regulations and uses. During this period, my main functions were project coordination and supervision, field visit, inspection and customer service, specialty matching, security plan updating, operating license management; and supplier and finish management.

Keywords: project coordinator, project management, cultural heritage, architectural heritage and monuments.

I. INTRODUCCIÓN

1.1. Trayectoria del autor

Mi nombre es Daniel Alonso Martínez Collantes, identificado con el DNI. 47398819. Soy natural de Lima, ciudad en la que culminé mi educación básica regular en el año 2007, obteniendo el 2do puesto de mérito de mi promoción.

En el año 2009 postulé a la carrera de arquitectura de la Universidad Nacional Federico Villarreal – UNFV, mediante la modalidad examen especial para primeros puestos de secundaria. Finalicé mis estudios universitarios en diciembre del 2014, consiguiendo el grado de bachiller en arquitectura el 17 de junio del 2015.

Durante mis estudios universitarios desarrollé prácticas preprofesionales en la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. – EMILIMA S.A, empresa de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima. Lugar donde participe del desarrollo del expediente técnico de los proyectos de recuperación y puesta en valor del Eje Monumental Paseo de Aguas, Alameda de los Descalzos y Alameda de los Bobos, Rímac.

Mi experiencia profesional inicia en enero del 2015 en la empresa CIENXCIENTO CONSTRUCCION S.A.C, desarrollando el puesto de asistente de proyectos. Participando en diferentes proyectos inmobiliarios y de diseño interior.

Actualmente, cuento con 09 años de experiencia profesional, siendo mis principales experiencias profesionales las desarrolladas en ARTE EXPRESS Y COMPAÑÍA S.A.C. durante el periodo comprendido entre el 03 de abril del 2017 y el 31 de diciembre del 2021; y en NGR – SERVICIOS COMPARTIDOS DE RESTAURANTES S.A.C. en el periodo comprendido desde el 14 de septiembre del 2022 a la actualidad.

1.1.1. Experiencia profesional

En esta sección se procede a detallar las dos experiencias profesionales más relevantes dentro de mi desarrollo y ejercicio profesional.

Tabla 1.

Experiencia profesional más relevante

Arte Express y Compañía S.A.C.	
Tiempo de ejercicio:	Del 03/04/2017 al 31/12/2021
Cargo / Puesto:	Arquitecto de Proyectos
Tema y/o Rubro:	Inmobiliario, Real Estate, Patrimonio, Conservación y Puesta en Valor.
Funciones:	Coordinación y supervisión del proyecto, visita de campo, atención de inspección y clientes, compatibilización de especialidades, actualización de plan de seguridad, gestión de licencia de funcionamiento, manejo de proveedores y acabados.
Participación	<ul style="list-style-type: none">• Proyecto Popular y Porvenir, Centro Histórico de Lima• Compañía Internacional de Seguros, Centro Histórico de Lima• Puesta en Valor Edificio Belén, Centro Histórico de Lima• Puesta en Valor Edificio Junín, Centro Histórico de Lima• Implementación de Oficina Grupo GSS, Centro Histórico de Lima• Implementación de Oficina Konecta, Centro Histórico de Lima• Desarrollo de cabidas comerciales, proyectos varios

NGR – Servicios Compartidos de Restaurantes S.A.C.	
Tiempo de ejercicio:	Del 14/09/2022 a la actualidad.
Cargo / Puesto:	Gestor de Proyectos de Infraestructura
Tema y/o Rubro:	Gestión, Supervisión, Retail Gastronómico.
Funciones:	Líder del proceso de aperturas de nuevos locales y remodelaciones a nivel nacional de marca de consumo masivo. Gestión y manejo de proveedores, acabados, clientes y áreas de soporte internas. Coordinación y seguimiento del proceso integral de los expedientes de obra con las áreas de store planning y operaciones para los nuevos locales y remodelaciones. Soporte técnico en el proceso de licitación de obra, control de presupuesto de inversión de obra y cumplimiento del plazo.
Participación:	<ul style="list-style-type: none">• Patio de comidas Multimarca– CC Plaza Center San Martín de Porres• Bembo Express - UTP Lima Centro• Patio de Comidas Multimarca – CC Mall Aventura SJL• Bembo Foodcourt – CC Mall Plaza Cayma• Bembo Express – CC Plaza Center Ventanilla

1.1.2. Educación superior y educación continua

En esta sección se procede a detallar la educación superior tomada y las capacitaciones, cursos y/o talleres posteriores a la obtención de grado de bachiller en arquitectura en el 2015.

Tabla 2.

Relación de estudios superiores

Arquitectura	
Tiempo de estudio:	Del 01/04/2009 al 20/12/2014
Institución:	Universidad Nacional Federico Villarreal
Especialización en Archicad 25	
Tiempo de estudio:	De enero a abril del 2022
Institución:	Graphisoft + Inge 3D Perú (Essential Skills, BIM Modeling, Documentation, Scheduling)
Inglés Básico (A2+)	
Tiempo de estudio:	De agosto 2021 a mayo 2022.
Institución:	Euro idiomas
Especialización en Gestión Cultural	
Tiempo de estudio:	De septiembre 2019 a diciembre 2020.
Institución:	Museo de Arte de Lima – MALI + UNESCO Perú

Tabla 3.

Relación de certificaciones

Revitalización Urbana con Industria Culturales y Creativas	
Tiempo de estudio:	Del 23/09 al 17/11 del 2021
Institución:	Banco Interamericano de Desarrollo – BID by INDES
Gestión de Proyectos de Desarrollo – PM4R	
Tiempo de estudio:	Octubre 2021
Institución:	EdX - Banco Interamericano de Desarrollo – BID

Gestión de Proyectos con Metodología Ágiles	
Tiempo de estudio:	Mayo 2020
Institución:	Fundación Telefónica

Tabla 4.

Relación de capacitaciones, cursos y talleres

Tecnología de la Edificación Patrimonial	
Tiempo de estudio:	Junio 2019
Institución:	Unidad de Posgrado, FAUA – Universidad Nacional de Ingeniería

Expedientes Técnicos para edificaciones nuevas y existentes en Zonas Monumentales	
Tiempo de estudio:	Junio 2018
Institución:	Colegio de Arquitectos del Perú – CAP

Residente de Obras en edificaciones	
Tiempo de estudio:	Mayo 2017
Institución:	Colegio de Arquitectos del Perú – CAP

1.2. Descripción de la Empresa / Institución

En este título se procede con la descripción de las dos empresas más relevantes en mi desarrollo profesional como coordinador de proyectos.

1.2.1. Arte Express y Compañía S.A.C.

Arte Express y Compañía SAC, es una empresa inmobiliaria dedicada a la compra, rehabilitación y alquiler de edificios con valor histórico dentro del Centro Histórico de Lima; contribuyendo a la recuperación de este mediante el desarrollo de proyectos de puesta en valor y con la recuperación de edificios emblemáticos venidos a menos a través del tiempo, bien sea por el mal uso al que han sido dedicados, por abandono o simplemente por circunstancias económicas.

Durante los años 2011 y 2021 la empresa consolido dentro de sus activos 32 inmuebles adquiridos de gran valor patrimonial y únicos en su estilo arquitectónico.

Tabla 5.

Datos fiscales de Arte Express

Artes Express y Compañía S.A.C	
Razón Social:	ARTE EXPRESS Y COMPANIA S.A.C.
Nro R.U.C.	20510551363
Dirección Fiscal:	2022 - Jr. Carabaya Nro501 Int.101 Cercado de Lima, Lima, Lima.
Partida Electrónica:	Nro11700043

Debido al contexto extraordinario de la pandemia por la COVID-19, la empresa se ve forzada a cerrar operaciones, puesto a que su principal fuente de ingresos estaba sujeto al alquileres de oficinas a empresas o instituciones públicas. Las cuales, debido a la virtualidad cambiaron sus operaciones a remoto. Solicitando la baja definitiva el 08 de agosto del 2022.

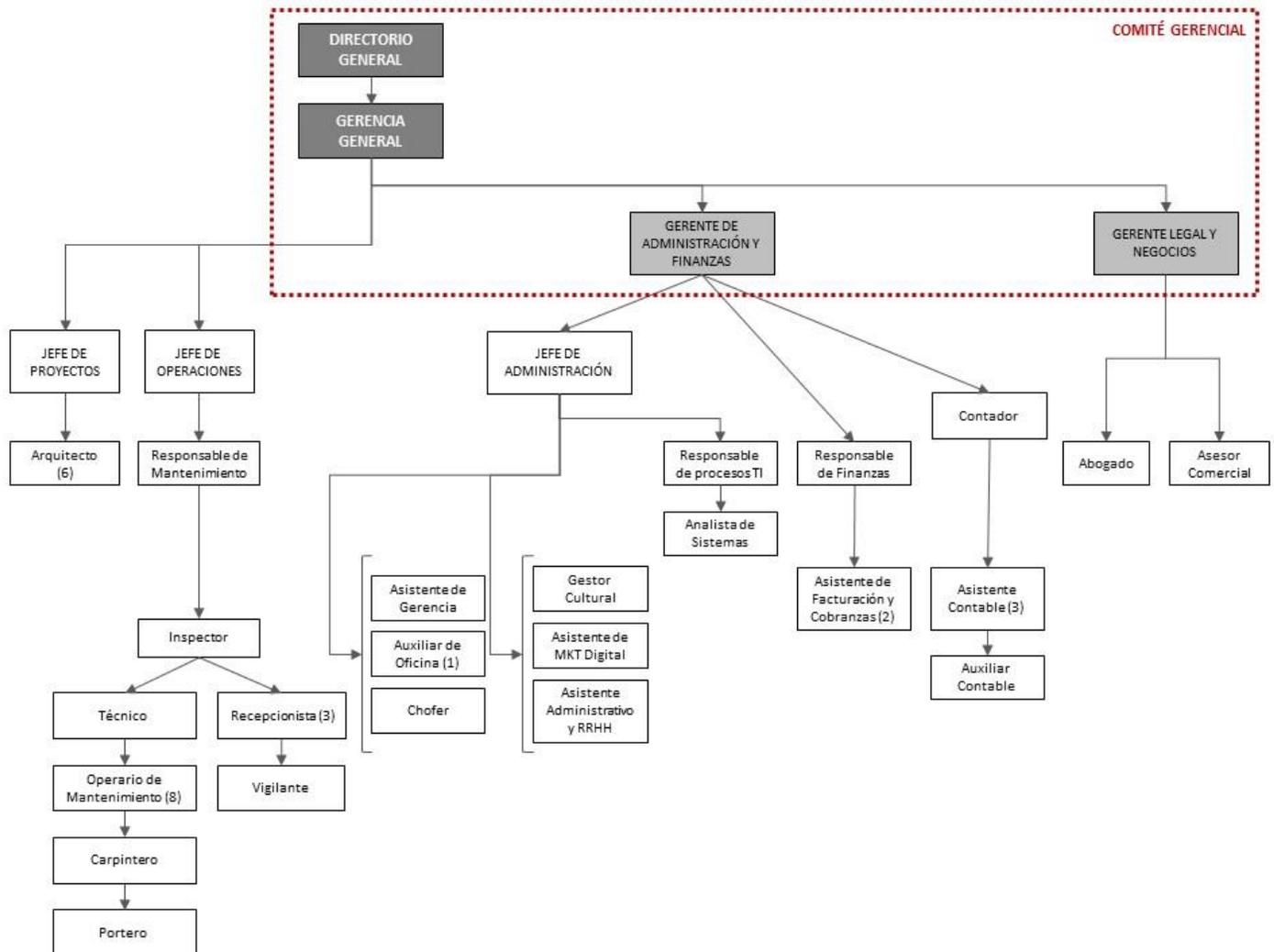
1.3. Organigrama de la Empresa

1.3.1. Arte Express y Compañía S.A.C.

Está conformado por un directorio que alberga a 03 gerencias, la general, de administración y finanzas y la legal y negocios. De la gerencia general se ramifica el área de proyectos y operaciones.

Figura 1.

Organigrama de Artes Express



Nota.

Adaptado de (Arte Express, 2018)

1.4. Áreas y funciones desempeñadas

En este título se describirán las funciones desempeñadas, según lo descrito en el Manual de Organización y Funciones – MOF del puesto que desempeñé en las dos empresas de mayor relevancia en mi desarrollo profesional. Es importante resaltar que el MOF es un documento técnico normativo de gestión institucional en la cual se describen y establecen las funciones básicas, las funciones específicas, las relaciones de autoridad, dependencia y coordinación; así como los requisitos de los cargos en el puesto de trabajo.

1.4.1. Arte Express y Compañía S.A.C.

Según el MOF entregado por la empresa Artes Express y Compañía S.A.C. el 17 de agosto del 2018, el puesto de arquitecto que desempeñé tuvo como misión la elaboración de propuestas de diseño arquitectónico de edificaciones, teniendo como elemento fundamental mantener el diseño arquitectónico original de los inmuebles con valor patrimonial que posee la empresa. Además de realizar la supervisión de los proyectos de implementación y el personal implicado en los mismo.

Tabla 6.*Detalles del puesto de Arquitecto en Arte Express*

Identificación del Puesto	
Nombre del Puesto:	Arquitecto
Gerencia:	Gerencia General
Nivel Jerárquico:	Asesor
Reporta a:	Jefe de Proyectos
Supervisa a:	Personal presente en obras y proyectos, terceros y proveedores
Reemplaza a:	Arquitecto
Reemplazado por:	Arquitecto
Manejo de presupuesto:	No

Nota.*Adaptado de (Arte Express, 2018)***Tabla 7.***Funciones del puesto de Arquitecto en Arte Express*

Descripción de Funciones y responsabilidades		
Funciones Principales	Frecuencia	Impacto
1. Diseñar proyectos, planos arquitectónicos de acuerdo con especificaciones usando Revit, Acrobat y programas adicionales de diseño arquitectónico.	Permanente	Muy Grave
2. Buscar proveedores de diferentes servicios de arquitectura según las necesidades de los proyectos	Permanente	Grave
3. Elaborar y emitir informes de las actividades y proyectos en proceso y/o concluidos.	S	Grave
4. Supervisar los trabajos que se realizan para garantizar que se cumpla el periodo de tiempo establecido	Permanente	Grave

Nota.*Adaptado de (Arte Express, 2018)*

Además, es importante detallar que los indicadores de evaluación en este puesto de trabajo fueron el cumplimiento de plazos exigidos para la entrega de planos y diseños arquitectónicos; la satisfacción del usuario interno (jefe de Proyectos - Gerencia General); el 100% de los proyectos supervisados; y el 100% de los proyectos con informes de calidad, de avance y cierre de obra.

Las responsabilidades que asumí dentro del puesto de arquitecto en Arte Express fueron:

- Por toma de decisiones: Cargo de nivel profesional, de complejidad media toma de decisiones administrativas en la empresa.
- Por manejo de información confidencial: Cargo de nivel profesional, de complejidad alta que maneja información de la empresa.
- Por manejo de contactos internos: Cargo de nivel profesional, de complejidad media que exige contacto interno para su departamento.
- Por manejo de contactos externos: Cargo de nivel profesional, de complejidad media que exige contacto externo para su desempeño.
- Por supervisión de personal: Cargo de nivel profesional, de complejidad media. Recibe requerimientos gerenciales.
- Por materiales, herramientas, equipos y/o maquinarias: Cargo de nivel profesional, de complejidad media, dispone de los recursos básicos para el desempeño de sus funciones.
- Por valores: Cargo de nivel profesional, de complejidad media.

Finalmente, se describe que las competencias requeridas para el puesto de Arquitecto en Arte Express y Compañía, requiere de: orientación de metas, flexibilidad, creatividad e innovación, trabajo en equipo, liderazgo, resolución analítica de problemas, gestión de recursos y auto gestión de tiempo y prioridades.

Además, es importante comentar que la intensidad de la supervisión recibida del puesto que desempeño es estandarizada, debido a que el cargo está sujeto a prácticas y procedimientos estandarizados y/o instrucciones generales de trabajos y/o supervisión sobre el avance del trabajo y sus resultados. Es por ello, que el puesto debe responder a las siguientes necesidades:

- Nivel de comunicación básica: Cortesía, tacto y eficacia en el trato con otros en las relaciones cotidianas de trabajo, incluyendo manejo de contactos para requerir o proporcionar información.
- Experiencia en áreas de infraestructura, preferentemente en el sector restaurantes (no excluyente)
- Conocimiento de los principios y prácticas para diseño de locales; y de las normas de regulación y seguridad vigentes.
- Excelentes habilidades organizativas y de gestión del tiempo, con capacidad para priorizar recursos de forma eficaz.
- Capacidad para gestionar y entregar múltiples proyectos simultáneamente.

II. DESCRIPCIÓN DE UNA ACTIVIDAD ESPECÍFICA

La descripción de las funciones específicas de mi experiencia profesional está descrita en el Manual de Organización y Funciones – MOF del puesto que desempeñé.

2.1. Arte Express y Compañía S.A.C.

El puesto de Arquitecto que desempeñé en Arte Express tuvo como actividades específicas la coordinación y supervisión del proyecto asignado a nivel 360. Es decir, desde la visita al inmueble con el cliente hasta la entrega llave en mano del proyecto en caso se implemente. Todo el proceso vivo del proyecto incluía visitas a campo, atención de inspección y clientes, desarrollo de cabidas comerciales, de acuerdo con lo coordinado por el posible cliente y el jefe de proyectos del área, desarrollo del anteproyecto, desarrollo el expediente de arquitectura, coordinación del desarrollo y compatibilización de especialidades, actualización de plan de seguridad, trámites municipales y/o en el ministerio de cultura. De llevarse a cabo la implementación del proyecto y de acuerdo con su complejidad, lideraba el concurso de licitación de proveedores, supervisión de obra, control del cronograma de obra, gestión de acabados, gestión de licencia de funcionamiento, y servicio de post venta por responsabilidad profesional.

Es importante destacar que, la cantidad de proyectos que cada Arquitecto desarrollaba en paralelo dependía la complejidad y el tipo de intervención. Además, al tratarse de actividades dentro del Centro Histórico de Lima, las implementaciones se realizaban en un horario especial, con mayor fiscalización que en otros distritos. Elevando el grado de complejidad del trabajo.

Tabla 8.*Actividades específicas del puesto de Arquitecto en Arte Express*

Descripción de las actividades específicas		
Funciones Específicas	Frecuencia	Impacto
1. Planifica y coordina la elaboración de proyectos arquitectónicos y de ingeniería tales como estructura, hidráulica, electricidad, aire acondicionado, etc.	Periódico	Grave
2. Buscar proveedores para los diferentes servicios de ingeniería que requiera cada proyecto.	Periódico	Considerable
3. Planear, asesorar y colaborar en el diseño de proyectos de obras tales como: Edificios de todas las clases, parques, plazas y jardines, así como remodelaciones que sean necesarias	Permanente	Considerable
4. Coordinar el diseño y desarrollo de planos.	Permanente	Considerable
5. Coordinar las operaciones (realización de Gantt de proyecto).	M	Considerable
6. Coordinar el trabajo con otros arquitectos, ingenieros y jefe de proyectos para comprobar el cumplimiento de normas y procedimientos.	Permanente	Grave
7. Llevar el control del desempeño del personal bajo su responsabilidad y del cumplimiento de sus actividades	D	Grave
8. Distribuir y supervisar las actividades del personal que esté a su cargo	Permanente	Grave
9. Participar en la negociación con proveedores para la ejecución de proyectos	Periódico	Considerable
10. Estar al tanto del cronograma de pago de los proveedores para evitar atrasos en pagos y transmitir información a los mismos.	Permanente	Considerable
11. Gestionar diversos trámites y permisos ante Municipalidad y Ministerio de Cultura	Periódico	Grave
12. Asesorar a arrendatarios con proyectos y remodelaciones que deseen realizar	Periódico	Leve
13. Cumplir con las normas y procedimientos- en materia de seguridad integral, establecidos por la organización	D	Muy Grave
14. Asesorar al área comercial cuando se estén presentando los espacios para alquiler a potenciales clientes	Periódico	Considerable

Nota.

Adaptado del MOF – Gerencia General (Arte Express, 2018)

III. APORTES MÁS DESTACABLES A LA EMPRESA / INSTITUCIÓN

En este capítulo se describirán los proyectos en los que mi participación tomó un rol principal y se destacó por las buenas prácticas y resultados finales.

3.1. Puesta en Valor, Recuperación, Remodelación y Cambio de Uso del Edificio Belén

3.1.1. Generalidades del proyecto

Tabla 9.

Información general del anteproyecto del proyecto Edificio Belén

Puesta en Valor, Recuperación, Remodelación y Cambio de Uso del Edificio Belén	
Del edificio Original	
Propietario del inmueble:	Edificio Belén
Año de construcción:	1929
Tipo de inmueble:	Comercio + Vivienda Multifamiliar
Ubicación:	Av. Uruguay, Av. Paraguay, Jr. Tambo de Belén (antes Jr. Belén) y Jr. Camaná (antes Jr. Jacinto López), Cercado de Lima
Área total de inmueble:	1,428.57 m ²
De la propuesta de Puesta en Valor, Recuperación y Cambio de Uso	
Propietario del inmueble:	Arte Express y Compañía S.A.C.
Año de expediente:	2019
Tipo de inmueble:	Comercio + Oficinas
Ubicación:	Av. Uruguay, Av. Paraguay, Jr. Tambo de Belén (antes Jr. Belén) y Jr. Camaná (antes Jr. Jacinto López), Cercado de Lima
Zonificación:	Zonificación ZTE I (Zona de Tratamiento Especial 1)
Del Expediente técnico y proyectistas	
Tipo de trámite:	Anteproyecto en consulta – Municipalidad de Lima
Modalidad de aprobación:	Tipo C – Aprobación de proyecto con evaluación de comisión técnica
Área techada total:	2,178.11 m ²
Expediente Arquitectura:	Arq. Luciana Soldi Rubio – CAP Nro9805 Equipo de proyectos de Arte Express y Compañía S.A.C.
Expediente Seguridad:	Arq. Luciana Soldi Rubio – CAP Nro9805 Equipo de proyectos de Arte Express y Compañía S.A.C.

Nota.

Adaptado (Arte Express, 2021)

3.1.2. Descripción del proyecto

El anteproyecto Remodelación del Edificio Belén responde a la decisión de Arte Express y Compañía SAC, de volver a poner en funcionamiento un edificio con tanto valor histórico, estético y social y poder así seguir contribuyendo con la recuperación general del Centro Histórico de Lima.

3.1.3. Objetivos.

El objetivo principal de este proyecto es la recuperación del inmueble y su inclusión como elemento económicamente activo en la Zona Monumental de Lima. Mientras que los secundarios son:

- Reforzar y adecuar el edificio estructuralmente de acuerdo con los índices máximos de resistencia y deformación según los usos planteados para el proyecto.
- Devolverle los espacios originales al primer piso, con las medidas y normas requeridas en la actualidad.
- Recuperar la fachada original del inmueble, con la restauración del muro perimetral, el demolido de los vanos tapiados, la recuperación de la carpintería y las mansardas existentes y la preparación de los materiales para darle más años de vida a la misma fachada.
- Intervenir los pisos superiores para poder darle una nueva adecuación a diversos usos y poder así adaptarlo a las necesidades y demandas actuales de oficinas.

3.1.4. Marco Normativo.

Se respetará los principios emitidos en las cartas internacionales de restauración y las normas emitidas por el Ministerio de Cultura.

Las intervenciones propuestas se basan en un análisis histórico, tipológico y de factibilidad.

El marco legal que determina las actuaciones a realizar en los inmuebles que conforman el proyecto está constituido por:

- Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.
- Ley No. 27580, Ley que dispone medidas de protección que debe aplicar el INC para la ejecución de obras en bienes culturales Inmuebles virreinales y republicanos integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, aprobado mediante Resolución Directoral Nacional N° 061/ICN, de fecha 26 de enero de 2005.
- Directiva Técnica N° 001-2005-INC/DREPH-GG Criterios generales de intervención en bienes inmuebles virreinales y republicanos integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, aprobado mediante Resolución Directoral Nacional N° 061/ICN de fecha 26 de enero de 2005.
- Resolución Suprema 2900-72-ED que declara la Zona Monumental de Lima como bien integrante del patrimonio cultural de la Nación.
- R.M. N 1251-85-ED del 27 de noviembre de 1985, en la que se declara como bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación al inmueble ubicado en el Jr. Jacinto López, esquina con Belén y Uruguay (Edificio Belén), Cercado de Lima
- Norma Técnica del Reglamento Nacional de Edificaciones. – A-140: Bienes Culturales – E.080: Adobe – E.102: Diseño y Construcción con Madera – E.110: Vidrios – E.060: Adecuación Arquitectónica para Personas con Discapacidad- RM N° 069- 2001-MTC/15.04
- Reglamento Nacional de Edificaciones – Normas A.010, A.070 y A.130
- Nivel de riesgo: De acuerdo con el numeral 5.2.2. De la NPT 350.043-1

- Referente a Señales de Evacuación: Normas INDECOPI 399.010, 399.012, 399.009, 399.010-1.
- NFPA 101: Código de Seguridad Humana.
- NFPA 13: Código de Rociadores
- NFPA 72: Código de Alarmas de incendio

3.1.5. Reseña histórica

El edificio Belén se encuentra emplazado en donde antiguamente las órdenes Dominica y Mercedaria tenían sus iglesias de recoleta, debido a lo apartado del terreno del centro de la ciudad.

En el siglo XIX estas órdenes deciden dejar sus propiedades y las ceden a la congregación de los Sagrados Corazones, quienes conservan estas fincas hasta comienzos del siglo XX, momento en el que empiezan las reformas para urbanizar la ciudad y la apertura de avenidas divide en terreno en donde se encontraba el Colegio y Convento Belén.

La congregación decide mudarse y vende el terreno a las hermanas María Luisa Inurritegui de Cassinelli y Esther Inurritegui de Ferrand, quienes le encargan la obra al arquitecto Rafael Marquina y construyen el edificio en el año 1929, según las características descritas en la partida registral del inmueble:

Sobre la integridad del inmueble al que pertenece esta partida, sus propietarias Doña María Luisa Inurritegui de Cassinelli y a Doña Esther Inurritegui de Ferrand, han hecho construir un edificio de tres pisos en frente a la AV DEL PROGRESO, AV CENTRAL y en la de VÍCTOR FAJARDO Y TAMBO DE BELÉN, estando preparado el primer piso para almacenes y el segundo y tercero para casas habitaciones (...).

El edificio fue diseñado con la finalidad de funcionar como almacenes y locales comerciales en el primer piso y como departamentos en renta en los pisos superiores y fue administrado por la empresa Edificio Belén Sociedad Anónima.

A mediados de los años cincuenta, el predio es vendido a la Compañía de Seguros El Porvenir, que cambió de razón social a Compañía de Seguros La Popular y por último a la Compañía de Seguros para la vida Popular y Porvenir, empresa a la que le perteneció y que siguió administrándolo, hasta su venta a la Inmobiliaria Milenia en el año 2000. Durante los últimos años, el alquiler de locales comerciales en la primera planta se mantuvo, mientras que los pisos superiores se utilizaron como oficinas.

La empresa Arte Express y Compañía SAC, adquiere el edificio en el 2018, con el fin de remodelarlo y rehabilitarlo para darle uso nuevamente.

3.1.6. Diseño original del edificio

El edificio Belén se encuentra construido sobre un terreno cuadrangular irregular de 1428.57 m² y un perímetro de 157.10 ml. Está compuesto por cuatro fachadas que dan hacia la Av. Uruguay, Av. Paraguay, el Jr. Tambo de Belén (antes Jr. Belén) y la Jr. Camaná (antes Jr. Jacinto López).

El primer piso del edificio Belén, fue diseñado para albergar almacenes y locales comerciales. Los locales comerciales tenían un ingreso común y público, según lo detalla la declaratoria de fábrica escrita en Registros Públicos: *“El acceso al patio central se daba a través de la calle Tambo de Belén y por medio de este se ingresaba a los locales comerciales que lo rodeaban.”*

Los ingresos y salidas del área privada se encuentran distribuidos alrededor de todo el edificio, con dos salidas de servicio hacia los jirones Tambo de Belén y Camaná y la tercera que llegaba hasta el ingreso principal, que se ubica en la esquina de las avenidas Uruguay y Paraguay y que cuenta con la escalera central de distribución.

En el ingreso principal se podía encontrar una escalera imperial, de mármol y fierro, que distribuía, a través de un claustro, hacia los departamentos del segundo y tercer piso.

El segundo y tercer piso eran de plantas típicas y todos los departamentos diseñados tenían la distribución característica de la época, con habitaciones sucesivas y dos núcleos de servicio para abastecer a la toda la vivienda.

El ingreso de los departamentos contaba con un vestíbulo que distribuía hacia los ambientes principales y hacia los corredores de servicio de las viviendas.

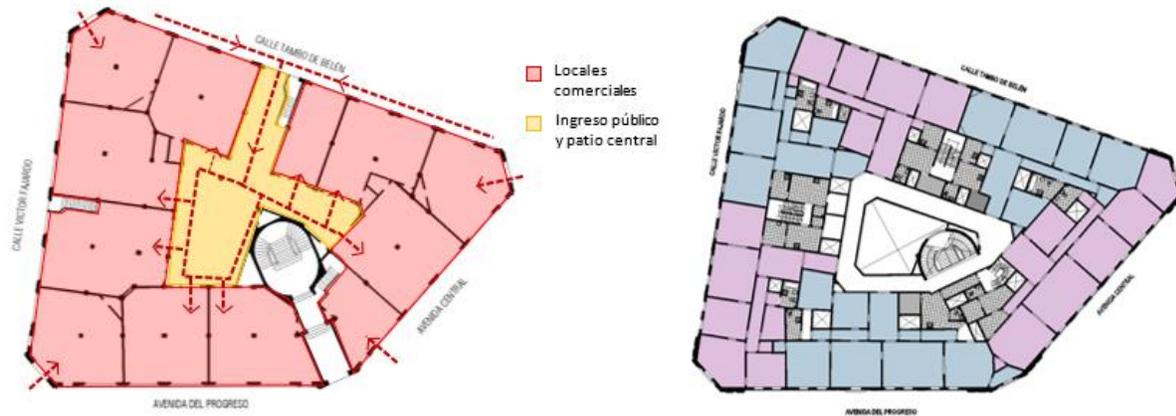
Los ambientes más importantes se encontraban en la primera crujía de la edificación, la externa, en esta podíamos encontrar el salón, el comedor y la habitación principal.

La crujía interna, comprendía las zonas de servicios y más habitaciones en la misma vivienda.

La terraza contaba con cuatro mansardas que terminaban de componer la fachada, cada una en una esquina del edificio. Estas mansardas tenían una función decorativa, como era la costumbre de la época; por este motivo, su uso diario era de almacén y zonas de servicio para el edificio.

Figura 2.

Planos del edificio. Izquierda: 1er nivel. Derecha: 2do y 3er nivel.



Nota.

Adaptado de (Arte Express, 2018)

El edificio en la actualidad está casi deshabitado. En el primer piso se encuentra dos locales comerciales en uso, un banco y una tienda de copiadoras (en trámites de mudanza), mientras que los demás espacios están ya sin inquilinos. El segundo y tercer piso se conservan sin uso desde hace ya varios años, sin daños mayores, pero tampoco sin intervenciones para detener los deterioros.

Figura 3.

Panel fotográfico de fachadas y exteriores antes y actualidad



Nota.

Adaptado de (Arte Express, 2018)

3.1.7. Distribución arquitectónica y de los materiales del inmueble

El edificio denominado Belén fue una de las primeras edificaciones en presentar tanto en su uso arquitectónico como en su sistema estructural una configuración mixta, dado que su primer piso se destinó al uso de tiendas de comercio y almacenes; para lo cual, se optó por una planta libre lograda en base a pórticos de concreto armado y sobre los cuales descansa una losa de transferencia.

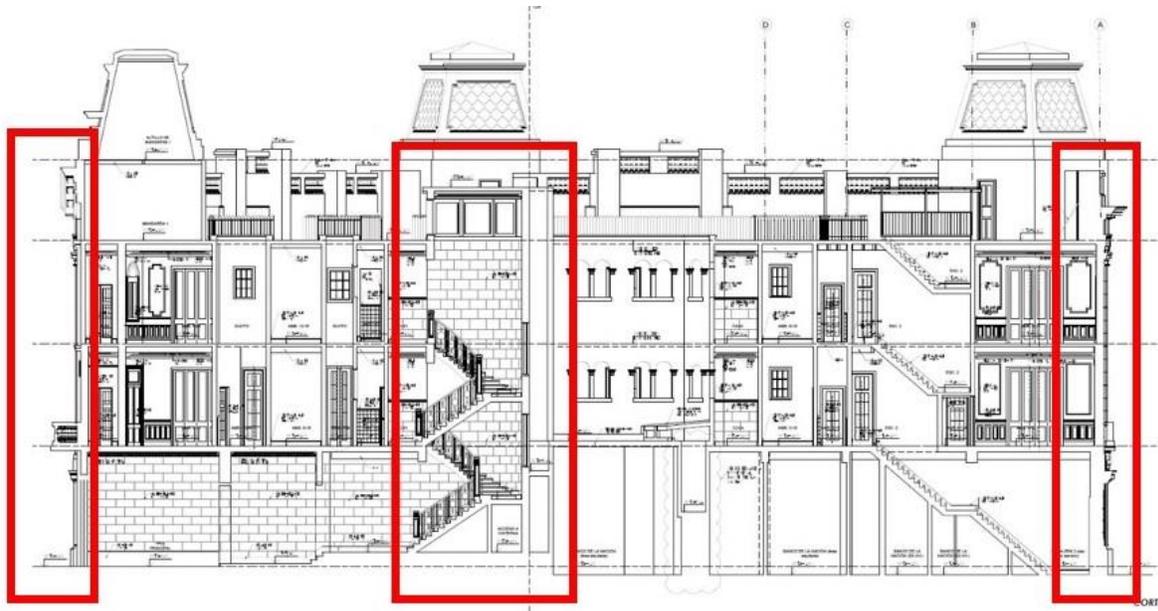
El segundo piso fue destinado a funcionar como vivienda. Sus muros se apoyan en la losa de concreto armado sustentada sobre los pórticos del primer nivel, esta losa tuvo la particularidad de permitirle al proyectista no tener que recurrir a una continuidad arquitectónica ni estructural, lo

que facilitó la mezcla de usos, entre el primer nivel de comercio y los pisos superiores destinados a vivienda que poseen planta típica.

La configuración del primer piso es de planta libre, lograda con columnas de concreto armado, teniendo también la presencia de muros de albañilería en el vestíbulo de ingreso hacia las viviendas y en la caja de escaleras principal que conecta el primer, segundo y tercer piso. Además, todo el perímetro de la fachada es de albañilería, hecho que se repite en los 3 niveles de la edificación.

Figura 4.

Muros de albañilería en fachadas y cajas de escaleras



Nota.

Adaptado de (Arte Express, 2018)

Los pisos superiores se destinaron como uso de viviendas, proyectados con seis departamentos por piso, los cuales son delimitados con muros a base pies derechos, spandex metal y recubrimiento de yeso.

Asimismo, cuentan con entretechos a base de vigería de madera, esta característica tanto de muros y entretechos no se da en las zonas húmedas de la vivienda, tales como cocinas, baños y lavanderías; en estos ambientes vemos la presencia de albañilería (losa de cemento) dentro de los muros ya descritos y el uso de concreto armado en sus entretechos, los cuales además poseen un encimado a base de cascajo apisonado con tierra y un contrapiso de tres cm. a base de mortero de cemento y arena gruesa para el asentado de las losetas de acabado. Lo más resaltante de este encimado, es que se concibió para el recorrido de las redes sanitarias destinadas a desagüe, las cuales son de fierro fundido.

En estos dos niveles, los cuales se apoyan sobre la losa de concreto que cubre toda el área comercial, se aprecia claramente la toma de partido del arquitecto proyectista, la cual consiste en organizar los departamentos y circulaciones en tres sectores o anillos.

3.1.8. Sectorización del edificio

Primer anillo: Es el sector externo colindante a la fachada, el cual posee una geometría uniforme y en donde se ha colocado las áreas sociales tales como salas, comedores, cuartos principales y algunos cuartos secundarios, con el fin de obtener en estos ambientes la mejor iluminación y ventilación natural. Algo importante es que esta zona tiene correlación estructural con las columnas inferiores del primer nivel.

Segundo sector: Ubicado en la zona intermedia de la edificación, donde se colocan los vestíbulos de ingreso, estudio, cuartos secundarios, zonas de lavado de menaje, cocinas,

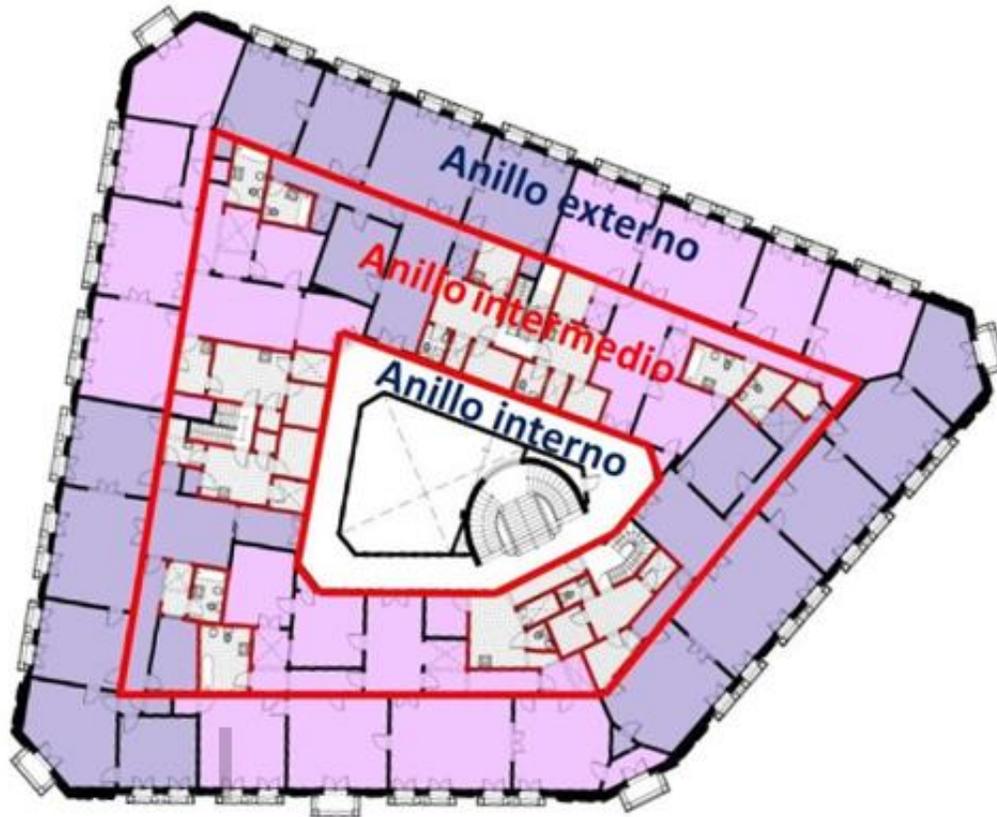
lavandería, baños de servicio y dormitorios de servicios, los cuales poseen ventilación e iluminación natural por patios muy reducidos. En varios casos las ventanas de los ambientes no dan directamente al ducto si no que existe un área de circulación entre ambos, pues en este sector el proyectista ha colocado todos los núcleos de baños, cocinas y lavanderías de cada unidad de vivienda en ambos extremos de éstas, con el fin de lograr una nuclearización de zonas húmedas. Cabe mencionar que solo hay un montante de desagüe por cada núcleo de zonas húmedas a pesar de que sean dos unidades de viviendas diferentes.

A diferencia del primer anillo, se debe mencionar que la distribución de los muros no es correlativa con la del primer piso; lo que nos confirma uno de los primeros casos de losas de transferencia en el Perú.

Tercer sector: Definido en el anillo interno de la edificación. Es en donde se da la circulación para el ingreso a las unidades de vivienda. Este sector, tiene como apoyo, el muro perimétrico del patio principal en uno de sus extremos.

Figura 5.

Sectorización del Edificio Belén



Nota.

Adaptado de (Arte Express, 2018)

El primer anillo carga daños propios de una edificación de la época de un inmueble de este tipo, tales como ataque xilófago, fisuras en sus paredes, las cuales se dan a partir del encuentro de los dinteles y los pies derechos.

El factor de deterioro con mayor incidencia es la pudrición de la madera estructural, por la humedad que se ha filtrado desde el entrepiso del núcleo contiguo.

3.1.9. Evaluación del estado actual y diagnóstico de patologías

El primer anillo carga daños propios de una edificación de la época de un inmueble de este tipo, tales como ataque xilófago, fisuras en sus paredes, las cuales se dan a partir del encuentro de los dinteles y los pies derechos. El factor de deterioro con mayor incidencia es la pudrición de la madera estructural, por la humedad que se ha filtrado desde el entrepiso del núcleo contiguo.

En el segundo anillo la problemática principal es el alto porcentaje de humedad y filtraciones en todos los núcleos húmedos del edificio; debido a que, pese a la antigüedad de las instalaciones de agua y desagüe, estas no han tenido cambios ni mantenimientos periódicos.

Según esto, las patologías y factores de deterioro que se encontraron en el edificio son:

- La utilización de fierro fundido en las tuberías de desagüe, tanto en la red horizontal para cada departamento y en la red vertical de los montantes, presentan masivamente un alto grado de deterioro, manifiesto a través del tiempo por oxido, a lo que debemos sumar el deterioro de la red por la presencia de caliche en el agua de Lima.
- Los cambios en las redes de agua también han sido un factor de deterioro, pues se introdujeron nuevas tuberías de agua caliente, así como la instalación de termas, lo que generó nuevos empalmes entre tuberías metálicas y de PVC, y afectó en el tiempo a los muros de soporte.
- Debido a la presencia de daños en las tuberías de fierro fundido, se ha encontrado reparaciones rudimentarias, realizadas sin mano de obra calificada, lo puede haber generado las filtraciones actuales del edificio y todas sus consecuencias.
- Debemos acotar también que se está utilizando solo una montante para cada encuentro de departamentos, esto quiere decir que dos baterías de ambientes, que requieren redes de

desagües, descargan por una sola montante, sobrepasando las unidades de descarga para una montante de diámetro de 3”.

- Uno de los factores más importantes de daños en el edificio ha sido el poco mantenimiento que se le ha dado a las instalaciones sanitarias, que como suele ocurrir en muchas edificaciones similares, son las que más daños generan con el paso del tiempo.
- Otro de los problemas es la distancia entre equipos dentro de los mismos núcleos, al no satisfacer la pendiente necesaria se ha tenido que dejar sin recubrimiento a los fierros lisos de la losa de concreto armado donde se sustentan estos ambientes.
- Se tiene presencia de filtraciones de desagüe en los tramos horizontales. Estas filtraciones se desplazan con facilidad dentro del cascajo usado para el encimado y atacan directamente la losa de concreto armado de apoyo, la cual carga con daños severos por oxidación en sus fierros lisos.

La zona que presenta más deterioro a nivel estructural es el anillo central por lo antes expuesto, debido al daño de sus elementos estructurales por humedad, generada por un mantenimiento deficiente y carente de calificación, el mal dimensionamientos de las redes de desagüe y la poca pendiente en las mismas. Esto lo podemos percibir en todas las evaluaciones hechas a los núcleos húmedos, en donde se atestigua la afección de las losas de estos ambientes, de los muros, cabezas de viguetas y soleras altas y bajas contiguas a los puntos dañados en estos sectores.

La humedad se ha extendido hacia el anillo exterior e interior, con mayor incidencia en los límites al anillo central.

Las fallas en el anillo central, donde se ubican los núcleos húmedos, han provocado el asentamiento de este. Estas fallas están causando un efecto en cadena, el cual se evidencia en

fisuras, que tienen como común denominador los dinteles de los vanos de las zonas sociales que se ubican en la crujía perimetral.

Considerando que todo elemento de concreto armado masivo para este tipo de tecnología constructiva sirve como diafragma rígido ante sismos, se recomienda la consolidación del anillo central o zona de núcleos húmedos, para un mejor comportamiento antisísmico de la edificación, sumados a elementos rigidización vertical, lo cual se informara en la evaluación estructural.

Debemos indicar que esta intervención de consolidación sugerida abarca una serie de intervenciones que van, desde el desmontaje especializado, reforzamiento estructural y mejoramiento de la capacidad de carga, hasta la adecuada recomposición arquitectónica, dirigida al mejoramiento del comportamiento antisísmico del edificio.

3.1.10. Propuesta arquitectónica

El anteproyecto Remodelación del Edificio Belén, presenta una propuesta de intervención que respeta las características de la edificación, propone reforzar toda la estructura del edificio, plantea la recuperación de elementos importantes, modifica parte del diseño para poder volverlo accesible para las personas con discapacidad y propone renovarlo para reinsertarlo, según las demandas de espacios actuales, a la vida diaria de la ciudad.

Para esta propuesta se tiene previstos los siguientes puntos:

- Reforzar y preparar para el nuevo uso toda la estructura según las cargas que tendrá el edificio y regido por las normas exigidas por el RNE.
- Insertar escaleras de evacuación con las dimensiones mínimas requeridas según las normas.

- Adecuar los accesos y circulaciones verticales para permitir el ingreso de personas con discapacidad a todos los ambientes de la propuesta. Para esto se ha previsto la inserción de un ascensor.
- La detección completa de todas las fallas y daños que afecten al edificio, el diagnóstico de estas y una propuesta integral para solucionar todos estos problemas que puedan comprometer más su estado.
- Liberar el edificio de todos los elementos que hayan sido añadidos en intervenciones sin planificación ni autorización, para poder trabajar sobre la base original de este.
- Separar los elementos dañados e irrecuperables del edificio, para evitar que siga el deterioro o que se generen daños más complejos y cargas adicionales a las existentes.
- Reconocer y conservar los elementos más importantes de la edificación, para recuperar su valor y principales características.
- Renovar el edificio con la suma de acciones previas detalladas y con la redistribución de nuevos espacios para así poder darle una nueva utilidad y hacerlo más flexible a los distintos posibles ocupantes de este.

El anteproyecto de “Remodelación del edificio Belén”, plantea la recuperación del edificio, rescatando y conservando sus principales elementos, liberándolo de los factores de riesgo y renovándolo para darle un nuevo uso según las necesidades actuales de ocupación.

Sótano. La propuesta contempla un sótano técnico, para poder ubicar en este espacio las cisternas y el cuarto de bombas, necesarios para cubrir la demanda del edificio según los cálculos efectuados por los especialistas. El ingreso a esta zona será restringido y a través de la escalera de evacuación N°2, ubicada hacia el pasaje Tambo de Belén.

Primer piso. El diseño en el primer piso propone recuperar, según las demandas actuales de ocupación, el planteamiento original del inmueble; para esto, se proyecta la conservación de los muros originales de ladrillo y la demolición de todos los elementos que han sido construidos en diversas intervenciones, muchas sin licencias, desde los tabiques internos de drywall, hasta las puertas y las ventanas tapiadas de la fachada.

Al ser uno de los principales objetivos la recuperación de las características principales del edificio se ha propuesto recuperar el patio central que, por las continuas modificaciones de los locales a lo largo de los años, se ha perdido y techado.

Se propone cinco locales, hacia el pasaje Tambo de Belén y la avenida Paraguay y un banco ubicado en la esquina opuesta del edificio, los cuales tendrán los accesos necesarios directamente desde la calle.

La intervención de la escalera central es de recuperación completa de sus materiales y estado original. Se plantea la restauración de la escalera, desde el reforzamiento estructural (en caso lo necesite), hasta la recuperación del mármol de sus pasos y del hierro forjado de su baranda.

Se propone un ascensor que se integra al ingreso principal y el que le dará accesibilidad a todo el conjunto.

También se plantea un área de servicio, ubicada en la crujía hacia el jirón Camaná, en donde se ubica todos los ambientes eléctricos (subestación, grupo electrógeno, cuarto de tableros), el cuarto de basura y los vestidores para hombres y mujeres.

En los frentes hacia el Jr. Camaná y el Jr. Tambo de Belén están quedando las rutas de escape de las dos escaleras necesarias para cumplir con los requisitos de seguridad del inmueble.

Segundo y tercer piso. La propuesta en los pisos superiores contempla la rehabilitación completa de la primera crujía del edificio, la redistribución de la tabiquería y ambientes del anillo central de cada planta, la creación de dos núcleos de área común en donde se encontrarán los baños, cuartos de limpieza, cuartos técnicos para las oficinas y escaleras de evacuación y la recuperación del corredor y escalera principal del edificio, la cual distribuye a todos los pisos.

El proyecto surge para abastecer la nueva demanda de oficinas al estilo *coworking*, en donde diversas empresas pueden interactuar y compartir ideas y espacios comunes a lo largo de la jornada de trabajo.

Para este fin se ha propuesto conservar la crujía externa y utilizar las divisiones de espacios para delimitar salas de reuniones y oficinas privadas para un rango de entre cuatro y veinte personas.

Luego de la liberación de las zonas húmedas y dañadas del edificio, se ha conseguido un espacio amplio en donde se propone el pool de oficinas, la recepción, los ingresos y las zonas de descanso de cada piso. También en este sector se ha propuesto las áreas comunes y escaleras de evacuación, que satisfarán la demanda por piso de cada oficina.

En la llegada de la escalera principal se propone la apertura del espacio, para tener un vestíbulo al cual pueda llegar también el ascensor proyectado.

Terraza. El área de la terraza plantea la utilización de las mansardas para servir como kitchenettes para las oficinas previamente descritas y para la instalación de equipos de aire acondicionado y extracciones en donde se necesite.

Para esto se propone liberar esta área de todas las farolas existente y solo subir los ductos propuestos hacia este nivel. El proyecto ha sectorizado las áreas técnicas para que no haya ningún problema con la circulación pública en este piso.

Los accesos se dan a través del ascensor y se ha propuesto que la escalera de evacuación llegue hasta este nivel para poder tener una ruta segura de escape. Se ha propuesto dos baños contiguos a la caja de la escalera de evacuación N°1.

En respuesta al estado de conservación del inmueble, y la necesidad de darle un nuevo impulso y utilidad para la demanda actual de usos en Lima, se ha propuesto recuperar el comercio, del planteamiento inicial, del primer piso para repotenciar la zona en la que se encuentra; desmontar todos los elementos dañados que producen una carga innecesaria y perjudicial (en los pisos superiores) para la estructura del edificio y liberar esta zona para crear nuevos ambientes y darle un nuevo uso al edificio.

Figura 6.

Propuesta arquitectónica. Izquierda arriba: Sótano. Izquierda abajo: 1er nivel. Derecha arriba: 2do y 3er nivel. Derecha abajo: Terraza.



Nota.

Adaptado de (Arte Express, 2018)

IV. CONCLUSIONES

A través del presente informe de suficiencia profesional para optar el título profesional de Arquitecto se demuestra, de forma descriptiva, el dominio de las habilidades necesarias para el ejercicio de la profesión de arquitecto en el campo laboral vigente.

- Del anteproyecto de Puesta en Valor, Recuperación, Remodelación y Cambio de Uso del Edificio Belén, en Arte Express, se destaca un enfoque de sensibilidad hacia la conservación del patrimonio arquitectónico, combinado con una visión contemporánea necesaria para integrar los elementos históricos con soluciones modernas, preservando la esencia del lugar mientras se les otorga una nueva vida a los edificios.
- Asimismo, el dominio de la profesión en adaptar y proponer los sistemas de seguridad vigentes en edificios que, por su contexto histórico, no contaban con la tecnología actual. De este punto, es relevante mencionar que, el profesional en arquitectura asume el rol de líder de proyecto, mediante la coordinación multidisciplinaria con todos los profesionales que intervienen en este tipo de proyectos.

En síntesis, el proyecto presentado evidencia un nivel destacado de competencia profesional en el ámbito de la arquitectura, destacándose especialmente por la complejidad intrínseca de los proyectos del sector patrimonio arquitectónico.

V. RECOMENDACIONES

Basándonos en la evaluación detallada del proyecto presentado, se formula la siguiente recomendación con el fin de continuar mejorando y fortaleciendo la práctica profesional en el campo de la arquitectura:

- Se recomienda fomentar la colaboración interdisciplinaria con profesionales de campos relacionados, como ingenierías y diseño interior. Esta colaboración puede enriquecer la conceptualización y ejecución de los proyectos arquitectónicos complejos como la puesta en valor y rehabilitación de edificios, como en proyectos que albergan varias especialidades.
- Se recomienda realizar una investigación histórica del inmueble a intervenir, con miras a sustentar la propuesta con base histórica y del diseño original. Además, se recomienda revisar los títulos archivados de la partida registral del inmueble, con miras a entender las intervenciones y sustentarlas con la comisión revisora.
- En el proyecto descrito en este informe, la colaboración interdisciplinaria fue fundamental. El rol que asumí fue de gestor líder del proyecto, siendo el nexo de comunicación entre los diferentes agentes que participaron en el anteproyecto de Puesta en Valor, Recuperación, Remodelación y Cambio de Uso del Edificio Belén.

VI. REFERENCIAS

- Ministerio de Vivienda, C. y. (11 de febrero de 2021). Modificación de la Norma Técnica A.070: Comercio del Reglamento Nacional de Edificaciones. *El Peruano*.
<https://www.gob.pe/institucion/vivienda/informes-publicaciones/2309793-reglamento-nacional-de-edificaciones-rne>
- Ministerio de Vivienda, C. (1 de julio de 2021). Norma Técnica A.140: Bienes Culturales Inmuebles del Reglamento Nacional de Edificaciones. *El Peruano*.
<https://www.gob.pe/institucion/vivienda/informes-publicaciones/2309793-reglamento-nacional-de-edificaciones-rne>
- Ministerio de Vivienda, C. y. (8 de julio de 2021.). Norma Técnica A.010: Condiciones generales de diseño del Reglamento Nacional de Edificaciones. *El Peruano*.
<https://www.gob.pe/institucion/vivienda/informes-publicaciones/2309793-reglamento-nacional-de-edificaciones-rne>
- Ministerio de Vivienda, C. y. (s.f.). Norma Técnica A.080: Oficinas del Reglamento Nacional de Edificaciones. *El Peruano*. <https://www.gob.pe/institucion/vivienda/informes-publicaciones/2309793-reglamento-nacional-de-edificaciones-rne>
- Ministerio de Vivienda, C. y. (s.f.). Norma Técnica A.130: Requisitos de Seguridad del Reglamento Nacional de Edificaciones. *El Peruano*.
<https://www.gob.pe/institucion/vivienda/informes-publicaciones/2309793-reglamento-nacional-de-edificaciones-rne>
- Perú, C. d. (6 de diciembre de 2001). Ley Nro27580 Ley que dispone medidas de protección que debe aplicar el Instituto Nacional de Cultrua para la ejecución de obras en bienes culturales

inmuebles. *El Peruano*. <https://www.gob.pe/institucion/cultura/informes-publicaciones/2026276-niveles-de-servicio-y-estandares-de-calidad-asociados-al-servicio-de-interpretacion-cultural-a-traves-de-patrimonio-historico-inmueble>

Perú, C. d. (21 de julio de 2004). *Gobierno del Perú*. Ley Nro28296 Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación: <https://www.gob.pe/institucion/congreso-de-la-republica/normas-legales/2338623-28296>

Perú, G. d. (1972). *Resolución Suprema Nro2900-72-ED que declara la Zona Monumental de Lima como bien integrante del patrimonio cultural de la Nación*. Ministerio de Educación, Lima, Perú.

IX. ANEXOS

- Anexo A - Hoja de vida / CV – Daniel Martinez

Daniel Martinez C.

Arquitecto, Gestor de proyectos, Retail, Coordinación.
Lima, Perú

+51 958 058 496
dani.martinezcollantes@gmail.com
www.wa.me/+51958058496
www.linkedin.com/in/daniel-martinez-c

Coordinador de proyectos con +7 años de experiencia en proyectos inmobiliarios, retail y corporativos. Desarrollo de propuestas de cabidas comerciales; gestión de proveedores, acabados y clientes. He participado en el todo el proceso del plan de expansión de aperturas y remodelación de la marca peruana Bembos. Cuento con conocimientos en elaboración de capex, cronogramas, liquidaciones de obra y atención de inspecciones ITSE. Gestión y manejo de proveedores, acabados, clientes y áreas de soporte internas.

Experiencia Laboral

Aptitudes

ACTUAL
Abril 2024

Tiendas 3A - Grupo AJE
Supervisor de construcción

Coordinador de proyectos y supervisor de construcción de las nuevas tiendas de la marca. Gestión y manejo de proveedores, acabados, clientes y áreas de soporte internas. Optimización de procesos constructivos, entregas de proyectos en el plazo acordado y control del capex de inversión.

Abril 2024
Set. 2022

NGR - NG Restaurants S.A.
Gestor de proyectos de infraestructura - Bembos

Líder del proceso de aperturas de nuevos locales y remodelaciones a nivel nacional. Gestión y manejo de proveedores, acabados, clientes y áreas de soporte internas. Coordinación y seguimiento del proceso integral de los expedientes de obra con las áreas de store planning y operaciones para los nuevos locales y remodelaciones. Soporte técnico en el proceso de licitación de obra, control de capex de inversión de obra y cumplimiento del plazo.

Set. 2022
Febrero 2022

PROPERLAK S.A.C.
Arquitecto de proyectos

Dic. 2021
Abril 2017

ARTE EXPRESS Y COMPAÑÍA S.A.C.
Arquitecto coordinador de proyecto

Coordinación y supervisión del proyecto, visita de campo, atención de inspección y clientes, compatibilización de especialidades, actualización de plan de seguridad, gestión de licencia de funcionamiento, manejo de proveedores y acabados.

- Implementación Plaza Veá Av. Nicolás de Piérola, Centro de Lima
- Centro Comercial Urban Hall: Damero café, Munaska Makis, San Antonio, Mr. Sushi, Zbook)

Marzo 2017
Julio 2016

QRI HERMANOS S.A.C. - Arquitecto y Asistente de proyectos

Junio 2016
Enero 2015

CIENTXCIENTO CONTRUCCION S.A.C. - Asistente de proyectos

- Gestión de proyectos
- Coordinación y seguimiento
- Supervisión de proyectos
- Comunicación
- Trabajo en equipo
- Organización
- Resolución de problemas
- Responsabilidad y compromiso
- Facilidad de adaptación
- Soluciones creativas
- Manejo de la presión

Habilidades

Idiomas

- Español – Nativo
- Inglés – B1

Programas y softwares

- AutoCAD - Avanzado
- Archicad 25 - Avanzado
- Sketch Up + V-Ray - Avanzado
- Office 365 – Avanzado
- Twinmotion – Intermedio

Formación

Arquitectura

Universidad Nacional Federico Villarreal
Abril 2009 – Diciembre 2014

BIM Modeling Archicad 25

Inge 3D + Graphisoft. Abril 2022

Gestión de proyectos (PM4R)

BID. Octubre 2021

Gestión de proyectos con metodologías ágiles

Fundación Telefónica. Mayo 2020

- Anexo B – Constancia de trabajos en Arte Express y Compañía S.A.C.



CONSTANCIA DE TRABAJO

Lima, 31 de diciembre de 2021

A quien corresponda,

Por medio de la presente se deja constancia que el señor DANIEL ALONSO MARTINEZ COLLANTES, identificado con DNI: 47398819, ha laborado en la empresa Arte Express y Compañía SAC, como Arquitecto en el área de Proyectos, desde el 03 de abril del 2017 hasta el 31 de diciembre del 2021.

Se extiende la presente constancia a solicitud del interesado y para los fines pertinentes.

Atentamente

Luciana Soldi Rubio
Arte Express y Compañía SAC

- Anexo C – Ficha Ruc de Arte Express y Compañía S.A.C.

15/3/24, 22:41

SUNAT - Consulta RUC

Consulta RUC

Resultado de la Búsqueda
Número de RUC: 20510551363 - ARTE EXPRESS Y COMPAÑIA S.A.C. EN LIQUIDACIÓN
Tipo Contribuyente: SOCIEDAD ANONIMA CERRADA
Nombre Comercial: -
Fecha de Inscripción: 06/04/2005 Fecha de Inicio de Actividades: 07/04/2005
Estado del Contribuyente: BAJA DEFINITIVA Fecha de Baja: 24/03/2023
Condición del Contribuyente: HABIDO
Domicilio Fiscal: CAL LOS CRISANTEMOS NRO. 255 URB. JARDINES VIRU (ALTURA CRUCE AV. FAUCETT Y VENEZUELA) PROV. CONST. DEL CALLAO - PROV. CONST. DEL CALLAO - BELLAVISTA
Sistema Emisión de Comprobante: COMPUTARIZADO Actividad Comercio Exterior: SIN ACTIVIDAD
Sistema Contabilidad: COMPUTARIZADO
Actividad(es) Económica(s): Principal - 6810 - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS <hr/> Secundaria 1 - 4799 - OTRAS ACTIVIDADES DE VENTA AL POR MENOR NO REALIZADAS EN COMERCIOS, PUESTOS DE VENTA O MERCADOS
Comprobantes de Pago c/aut. de impresión (F. 806 u 816):

FACTURA
BOLETA DE VENTA
NOTA DE CREDITO
NOTA DE DEBITO
GUIA DE REMISION - REMITENTE
Sistema de Emisión Electrónica: FACTURA PORTAL DESDE 02/09/2016 BOLETA PORTAL DESDE 25/10/2017 DESDE LOS SISTEMAS DEL CONTRIBUYENTE. AUTORIZ DESDE 15/10/2018 SEE-FACTURADOR . AUTORIZ DESDE 28/04/2017
Emisor electrónico desde: 02/09/2016
Comprobantes Electrónicos: FACTURA (desde 02/09/2016),BOLETA (desde 25/10/2017)
Afiliado al PLE desde: 01/01/2014
Padrones: NINGUNO
Fecha consulta: 15/03/2024 22:08

- Anexo D – Manual de organización y funciones (MOF), Arte Express y Compañía S.A.C.

I. IDENTIFICACIÓN DEL PUESTO	NOMBRE DEL PUESTO:	ARQUITECTO
<p style="text-align: center;">Ubicación en Organigrama</p> 	<p>Gerencia:</p> <p>Nivel Jerárquico:</p> <p>Reporta a:</p> <p>Supervisa a:</p> <p>Reemplaza a:</p> <p>Reemplazado por:</p> <p>Manejo de Presupuesto:</p>	<p>GERENTE GENERAL</p> <p>Asesor</p> <p>Jefe de proyectos</p> <p>Personal presente en las obras y proyectos</p> <p>Arquitecto</p> <p>Arquitecto</p> <p>No</p>

II. MISIÓN DEL PUESTO

Elaborar propuestas de diseño de edificaciones, teniendo como elemento fundamental mantener el diseño arquitectónico original. Realizar supervisión de los proyectos y el personal implicado en los mismos.

III. DESCRIPCIÓN DE FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES

A. FUNCIONES PRINCIPALES		FRECUENCIA	Impacto No cumple
1	Diseñar proyectos, planos arquitectónicos de acuerdo con especificaciones usando REVIT, ACROBAT Y PROGRAMAS ADICIONALES DE DISEÑO.	Permanente	Muy grave
2	Buscar proveedores de diferentes servicios de arquitectura según las necesidades de los proyectos.	Permanente	Grave
3	Elaborar y emitir informes de las actividades y proyectos en proceso y/o concluidos.	S	Grave
4	Supervisar los trabajos que se realizan para garantizar que se cumpla el periodo de tiempo establecido.	Permanente	Grave

B. FUNCIONES ESPECÍFICAS		FRECUENCIA	Impacto No cumple
1	Planifica y coordina la elaboración de proyectos arquitectónicos y de ingeniería tales como estructura hidráulica, electricidad, aire acondicionado, etc.	Periódico	Grave
2	Buscar proveedores para los diferentes servicios de ingeniería que requiera cada proyecto.	Periódico	Considerable
3	Planear, asesorar y colaborar en el diseño de proyectos de obras tales como: Edificios de todas las clases, parques, plazas y jardines, así como remodelaciones que sean necesarias.	Permanente	Considerable
4	Coordinar el diseño y desarrollo de planos.	Permanente	Considerable
5	Coordinar las operaciones (realización de GANTT por proyecto)	M	Considerable
6	Coordinar el trabajo con otros arquitectos, ingenieros y jefe de proyectos para comprobar el cumplimiento de normas y procedimientos.	Permanente	Grave
7	Llevar el control del desempeño del personal bajo su responsabilidad y del cumplimiento de sus actividades	D	Grave
8	Distribuir y supervisar las actividades del personal que este a su cargo.	Permanente	Grave
9	Participar en la negociación con proveedores para la ejecución de proyectos.	Periódico	Considerable
10	Estar al tanto del cronograma de pago de los proveedores para evitar atrasos en pagos y transmitir información a los mismos.	Permanente	Considerable
11	Gestionar diversos trámites y permisos ante municipalidad y ministerio de cultura.	Periódico	Grave
12	Asesora a arrendatarios con proyectos y remodelaciones que deseen realizar.	Periódico	Leve
13	Cumplir con las normas y procedimientos en materia de seguridad integral, establecidos por la organización.	D	Muy grave
14	Asesorar al área de mantenimiento si lo requieren en algunos de sus proyectos o actividades	Periódico	Considerable
18	Apoyar al área comercial cuando se estén presentado los espacios para alquilar a potenciales clientes	Periódico	Considerable

IV. INDICADORES	
1	Cumplimiento de plazos exigidos para la entrega de planos y diseños arquitectónicos
2	Satisfacción del usuario interno (jefe de proyectos – Gerencia General)
3	100% de proyectos Supervisados.
4	100% de proyectos con informes de calidad de avance y cierre de obra.

V. RIESGOS Y/O PUNTOS CRÍTICOS DEL PUESTO	
1	Incumplimiento en los plazos de entrega de planos y diseños arquitectónicos.
2	Falta de supervisión de los proyectos y actividades realizadas en los proyectos que tenga a cargo
3	Errores en el diseño de los edificios o proyectos a cargo
4	Incumplimiento de las normal de seguridad y salud laboral

VI. FORMACIÓN ACADÉMICA Y CONOCIMIENTOS REQUERIDOS		
Profesión:	Arquitectura.	
Grado de Instrucción: (Marcar con "x" según corresponda)	Especificar	
Secundaria:		
Técnico: (Estudiante, Egresado, Titulado)		Licenciado
Universitario: (Estudiante, Egresado, Bachiller, Titulado, Colegiado)	X	Arquitectura
Postgrado: (Especialización, Diplomado, Máster, Maestría)	X	Diseño de edificaciones
Otros Cursos: (Seminarios, Cursos, Taller)	X	Logística Planificación estratégica Programas especializados de arquitectura
Informática: Nivel de Office	X	Avanzado
Informática: Otros Programas	X	Revit Acrobat Programas adicionales de diseño
Idiomas: Inglés	X	Avanzado
Otros:		

VII. RELACIONES DE TRABAJO SIGNIFICATIVAS: ¿Con quién interactúa esta posición regularmente?		
RELACIONES	PUESTOS / ÁREAS / ENTIDADES	FINALIDAD
Internas	Jefe de proyectos	Informe del progreso de las actividades, proyectos u obras que tiene a cargo. Entrega de planos y diseños Coordinación de las actividades y proyectos en marcha.
	Jefe de Operaciones	Coordinar si requiere asesoría en algún proyecto o actividad de mantenimiento o renovación de edificios o espacios.
	Comercial	Colaboración al momento de presentar espacios en alquiler a potenciales clientes.
Externas	Proveedores	Solicitar cotizaciones para diferentes servicios de arquitectura o ingeniería Supervisión de las actividades que realicen en las obras o proyectos a cargo
	Clientes	Solo si es necesaria una asesoría para remodelación o implementación de los espacios alquilados

VIII. EXPERIENCIA REQUERIDA		TIEMPO	EN QUE ÁREAS / PUESTOS
Interna	Mínima	-----	-----
	Deseable	-----	-----
Externa	Mínima	-----	-----
	Deseable	3 años	Arquitectura Logística Proyectos arquitectónicos

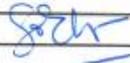
IX. TOMA DE DECISIONES (Marca con una X aquella opción que describa en mejor medida el grado de AUTORIDAD o TOMA DE DECISIONES otorgadas al puesto.	
COMPLEJIDAD DE LOS PROBLEMAS	
	No requiere toma de decisiones: Trabajo idéntico donde la solución requiere una simple elección entre cosas aprendidas, sin necesidad de emplear juicio propio.
	Decisiones simples apoyadas en procedimientos o normas: Trabajos semejantes donde la solución requiere elegir entre cosas aprendidas y dadas bajo patrones claramente establecidos.
	Decisiones complejas producto de juicio propio: Trabajos diferentes que presentan algún aspecto nuevo y cuya solución exige analizar entre el conjunto de cosas aprendidas o una nueva solución producto experiencias anteriores.

X	Decisiones complejas que involucran análisis de impacto: Trabajos diferentes en las que la solución innovadora requiere un pensamiento analítico, interpretativo, evolutivo y/o constructivo, incorporando elementos nuevos a la solución y exigiendo ponderar las consecuencias.
	Decisiones complejas relacionadas a la visión de la empresa: Trabajos diferentes en las que la solución innovadora requiere desarrollar estrategias simples que conllevan a la resolución de problemas complejos.

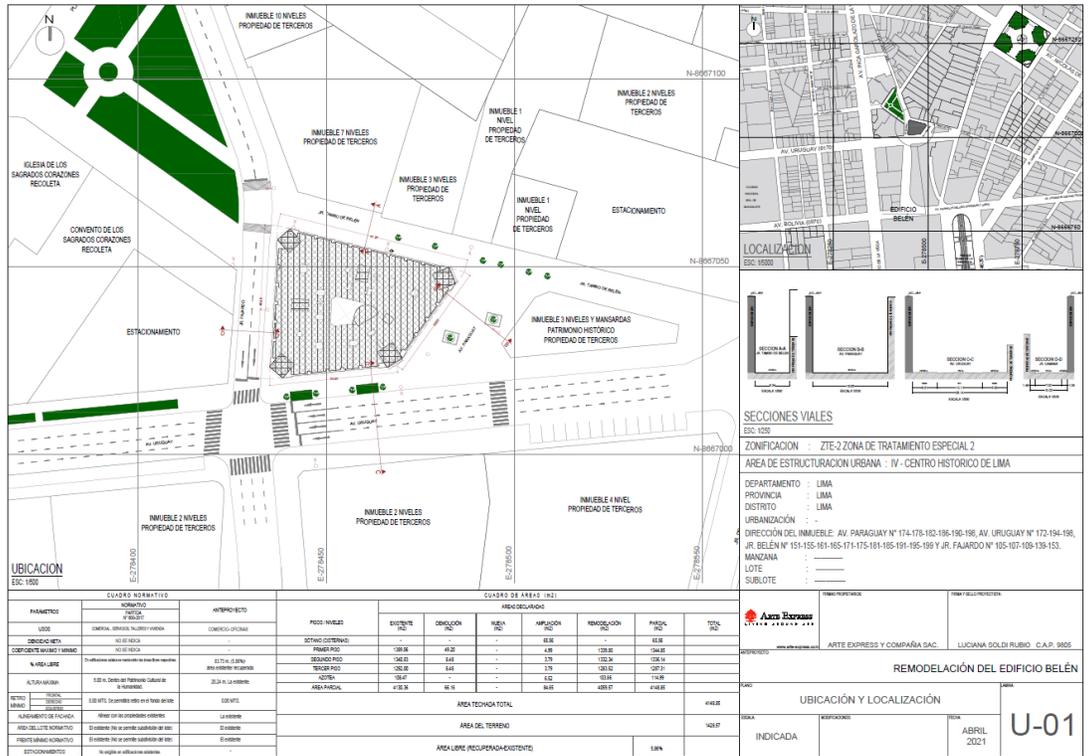
X. RESPONSABILIDADES	
1	POR TOMA DE DECISIONES: Cargo de Nivel Profesional, de Complejidad media toma decisiones administrativas en la empresa.
2	POR MANEJO DE INFORMACIÓN CONFIDENCIAL: Cargo de Nivel Profesional, de Complejidad Alta que maneja Información Confidencial.
3	POR MANEJO DE CONTACTOS INTERNOS: Cargo de Nivel Profesional, de Complejidad media que exige contacto Interno para su desempeño
4	POR MANEJO DE CONTACTOS EXTERNOS: Cargo de Nivel Profesional, de Complejidad media que exige contacto Externo para su desempeño
5	POR SUPERVISIÓN DE PERSONAL: Cargo de Nivel Profesional, de Complejidad Media, Recibe requerimientos Gerenciales
6	POR MATERIALES, HERRAMIENTAS, EQUIPOS Y/O MAQUINARIAS: Cargo de Nivel Profesional, de Complejidad media, dispone de los recursos básicos para el desempeño de sus funciones.
7	POR VALORES: Cargo de Nivel Profesional, de Complejidad media.

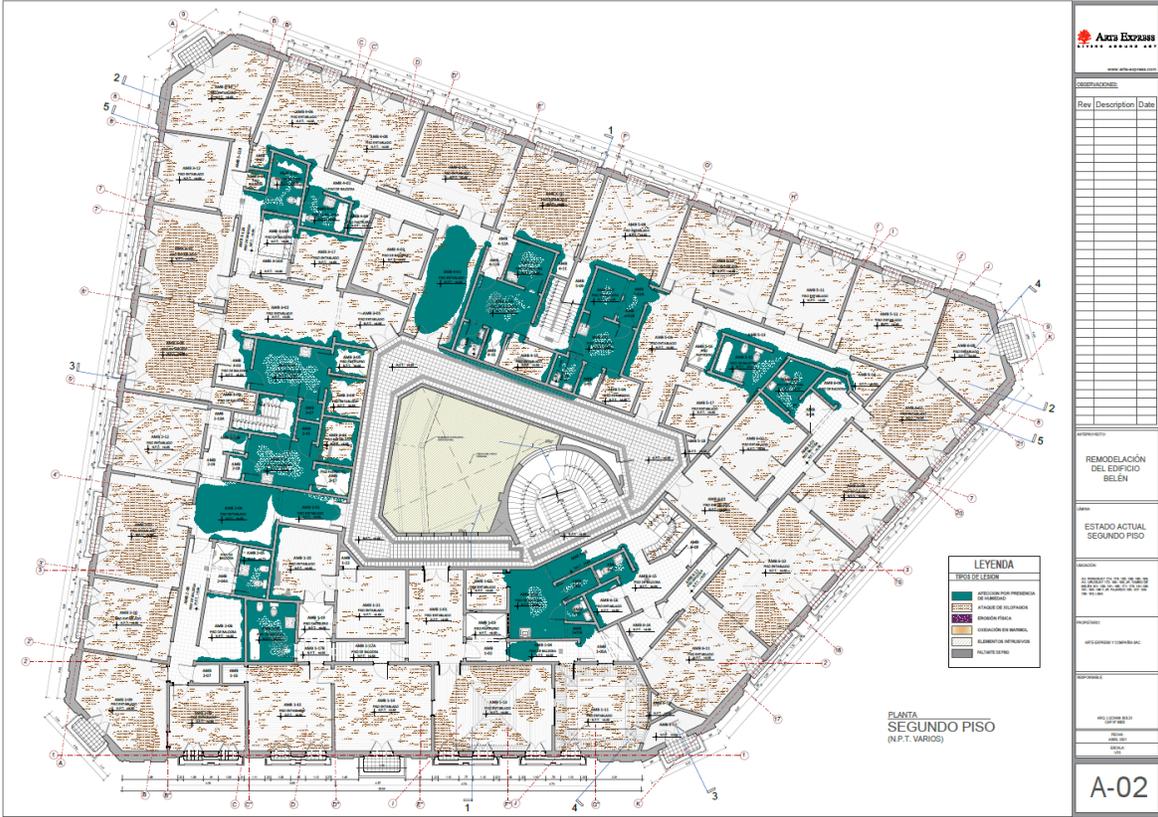
XI. CONDICIONES DE TRABAJO (Características del escenario de Trabajo)	
Escenario de Trabajo	De Campo
Grado de Accidentabilidad	medio
Riesgos de Accidentes (IPER)	Considerable
Permiso para conducir (Tipo)	No Requiere
Disponibilidad para viajar	No Requiere
Equipos para entregar por ARTE EXPRESS	Computadora o Laptop, Celular, Herramientas, Usuario para el acceso a la información, Uniformes, Equipos de seguridad.

XII. COMPETENCIAS REQUERIDAS PARA EL PUESTO	
1	Orientación a las metas.
2	Flexibilidad.
3	Creatividad e innovación.
4	Trabajo en equipo.
5	Liderazgo.
6	Resolución analítica de problemas.
7	Gestión de recursos.
8	Auto Gestión de tiempo y prioridades

REVISIÓN DEL DOCUMENTO	
Aprobación del jefe: Jefe de Proyectos/ Gerente General	Conformación y aceptación del ocupante del puesto
Nombre: Luciana Soldi	Nombre:
Fecha: 24/08/2018	Fecha:
Firma: 	Firma:

- Anexo E – Expediente técnico del Anteproyecto de Puesta en Valor, Recuperación, Remodelación y Cambio de Uso del Edificio Belén – Arte Express 2019







Azra Express

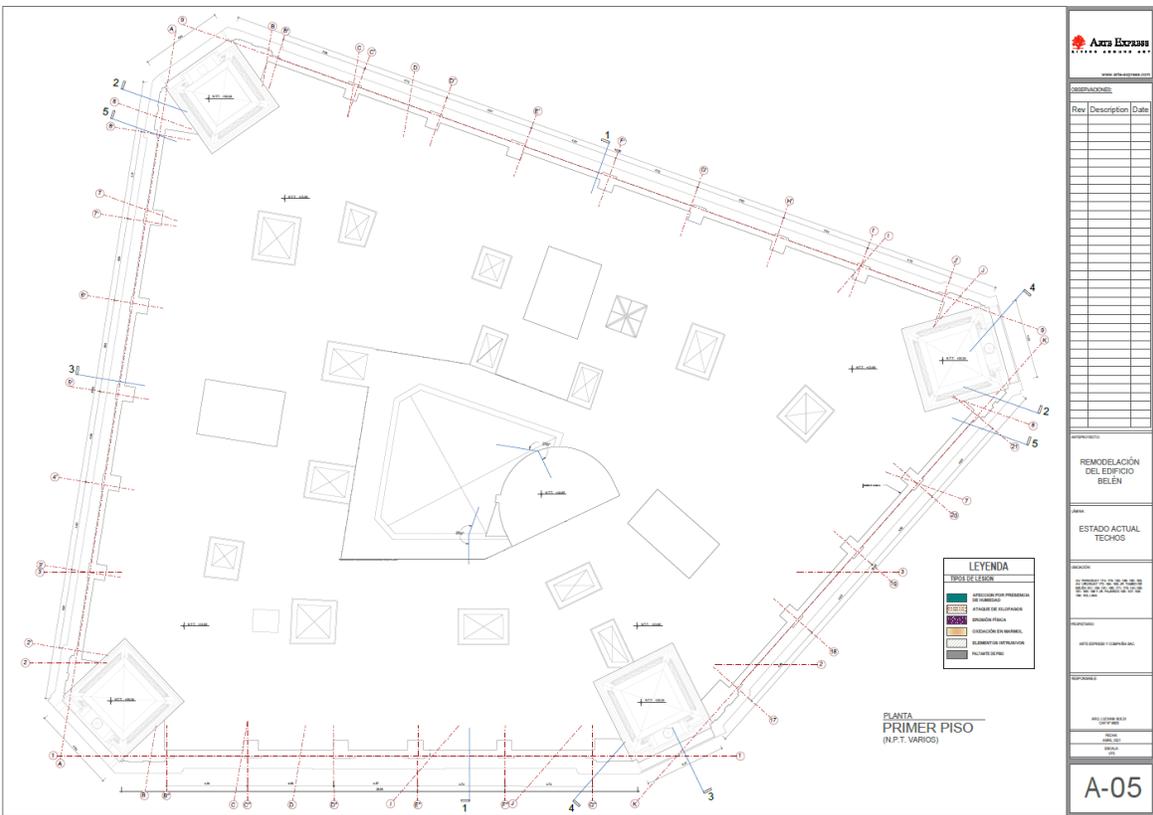
www.azraexpress.com.br

REMODELACIÓN DEL EDIFICIO BELÉN

ESTADO ACTUAL AZOTEA

PLANTA AZOTEA (N.P.T. VARIOS)

A-04



Azra Express

www.azraexpress.com.br

REMODELACIÓN DEL EDIFICIO BELÉN

ESTADO ACTUAL TECHOS

PLANTA PRIMER PISO (N.P.T. VARIOS)

A-05

