

# FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

Carrera de Arquitectura y Urbanismo

“DESARROLLO, ANÁLISIS Y GESTIÓN EN  
PROYECTOS DE EDIFICACIONES INDUSTRIALES,  
RESIDENCIALES Y PLANEAMIENTO URBANO EN  
LURIN, SAN BARTOLO, CHILCA, ICA Y CALLAO  
2020-2023”

Trabajo de suficiencia profesional para optar el título profesional  
de:

ARQUITECTA

Autor:

Karla Patricia Alvarado Carbajal

Asesor:

Arq. Yonel Yupanqui Losno

<https://orcid.org/0000-0002-5830-5291>

Lima - Perú

2023

"DESARROLLO, ANALISIS Y GESTION EN PROYECTOS DE EDIFICACIONES INDUSTRIALES, RESIDENCIALES Y PLANEAMIENTO URBANO EN LURIN, SAN BARTOLO, CHILCA, ICA Y CALLAO 2020-2023"

INFORME DE ORIGINALIDAD



FUENTES PRIMARIAS

<b>1</b>	<b>cdn.www.gob.pe</b> Fuente de Internet	<b>1</b> %
<b>2</b>	<b>hdl.handle.net</b> Fuente de Internet	<b>1</b> %
<b>3</b>	<b>www.municallao.gob.pe</b> Fuente de Internet	<b>&lt;1</b> %
<b>4</b>	<b>dataonline.gacetajuridica.com.pe</b> Fuente de Internet	<b>&lt;1</b> %
<b>5</b>	<b>www.mef.gob.pe</b> Fuente de Internet	<b>&lt;1</b> %
<b>6</b>	<b>www.scribd.com</b> Fuente de Internet	<b>&lt;1</b> %
<b>7</b>	<b>PROGRAMACION Y CONSULTA INGENIEROS SOCIEDAD ANONIMA CERRADA. "EIA del Proyecto Construcción de una Fábrica para la Producción de Tejidos Denin/Índigo-</b>	<b>&lt;1</b> %

## ÍNDICE

<b>INFORME DE SIMILITUD .....</b>	<b>2</b>
<b>DEDICATORIA.....</b>	<b>3</b>
<b>AGRADECIMIENTO.....</b>	<b>4</b>
<b>ÍNDICE DE TABLAS .....</b>	<b>7</b>
<b>ÍNDICE DE EXPEDIENTES TÉCNICOS .....</b>	<b>8</b>
<b>ÍNDICE DE FIGURAS .....</b>	<b>10</b>
<b>RESUMEN .....</b>	<b>16</b>
<b>CAPITULO I. Introducción.....</b>	<b>17</b>
1.1. Descripción de las empresas.....	17
<b>CAPÍTULO II. Experiencia profesional .....</b>	<b>20</b>
2.1. Descripción de la experiencia profesional en la elaboración y gestión de expedientes.....	20
2.2. Expedientes Urbanísticos .....	22
2.3. Expedientes Edificatorios .....	41
2.4. Gestión administrativa y municipal .....	48
2.5. Expedientes Independientes .....	55
<b>CAPÍTULO III. Proyectos con participación más significativa.....</b>	<b>58</b>

3.1.	Descripción de la Participación en la Elaboración y Desarrollo en Proyectos Más Significativos .....	58
3.2.	Expedientes Urbanísticos .....	59
3.3.	Expedientes Edificatorios .....	102
<b>CAPÍTULO IV. Síntesis .....</b>		<b>122</b>
<b>CAPÍTULO V. Conclusiones y Recomendaciones.....</b>		<b>133</b>
<b>CAPITULO VI. Documentos Sustentarios y Referencias .....</b>		<b>137</b>
<b>ANEXOS .....</b>		<b>139</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1</b> Misión y Visión de la empresa.....	19
<b>Tabla 2</b> Vistas en 3D de la vivienda unifamiliar Palmira, realizado por la Bachiller para presentación de proyecto a LOS PORTALES, en fecha junio 2023. ....	57
<b>Tabla 3</b> Ficha técnica de expediente técnico de cambio de zonificación en Subtanjalla. ....	59
<b>Tabla 4</b> Ficha técnica de expediente técnico de análisis urbano en el Callao. ....	74
<b>Tabla 5</b> Ficha técnica de expediente técnico de cambio de zonificación en el Callao. ....	75
<b>Tabla 6</b> Ficha técnica de expediente técnico de Expediente de Proyecto Edificatorio de Planta Industrial. ....	102
<b>Tabla 7</b> Fases para el desarrollo de expediente técnico de proyecto y anteproyecto de arquitectura y seguridad de la planta industrial. ....	104
<b>Tabla 8</b> Actividades a cargo de la autora para el expediente de anteproyecto de fábrica industrial de cerámicos en fecha abril 2023.....	106
<b>Tabla 9</b> Planes de la Ley DUS, las cuales forman parte de la experiencia profesional de la autora. ....	133

## ÍNDICE DE FIGURAS

<b>Figura 1</b>	Organigrama de equipo Inversiones Urbanas y Territoriales S.A.C. ....	17
<b>Figura 2</b>	Fotografía en conjunto con arquitectos que forman parte de la empresa. ....	18
<b>Figura 3</b>	Procedimientos de un predio rustico hasta la etapa edificatoria. ....	21
<b>Figura 4</b>	Fte. 051-2021, Alcances del servicio de la empresa para Menorca Inversiones SAC. ....	22
<b>Figura 5</b>	Plano número 6 – satelital, el cual forma parte del expediente técnico N°1 – Anexo 2 ....	24
<b>Figura 6</b>	Etapas de un expediente técnico desde procedimiento de tablero ....	25
<b>Figura 7</b>	Fte. 002-2022, Alcances del servicio de la empresa para Menorca Inversiones SAC. ....	26
<b>Figura 8</b>	Fotografías del predio y colindancias con habilitaciones urbanas, la cual forma parte del expediente técnico Anexo 3. ....	27
<b>Figura 9</b>	Plano de Ubicación y localización, la cual forma parte del expediente técnico Anexo 3. ....	28
<b>Figura 10</b>	Plano de Integración Urbana, la cual forma parte del expediente técnico Anexo 3. ....	29
<b>Figura 11</b>	FTE 051-2021, Alcances del servicio de la empresa para Nisa Inmuebles SAC.....	30
<b>Figura 12</b>	Desarrollo de dos etapas para expediente análisis urbano.....	31
<b>Figura 13</b>	Etapas de la propuesta realizado por la empresa de fecha 2022. ....	32
<b>Figura 14</b>	FTE 051-2021, Alcances del servicio de la empresa para Nisa Inmuebles SAC.....	33
<b>Figura 15</b>	Etapas de un expediente técnico desde procedimiento de tablero ....	34
<b>Figura 16</b>	Plano de Ubicación y localización, el cual forma parte del expediente técnico presentado a la municipalidad, realizado por la bachiller en fecha 2022 (ver expediente técnico anexo 5).....	35
<b>Figura 17</b>	FTE 076-2020, Alcances del servicio de la empresa para Propietarias de 1 predio ubicado en San Bartolo, cuyo Representante es el Sr. José Luna Calderón. (Ver Anexo 6) .....	36
<b>Figura 18</b>	Actas de reuniones de equipo técnico urbanista con especialistas (Ing. Juber Ruiz - riesgos) y propietario.....	38
<b>Figura 19</b>	Plano de determinación de áreas efectos a cambio de zonificación. ....	39
<b>Figura 20</b>	Plano de Ubicación, que forman parte del expediente Anexo 6, realizado por la presente autora.....	40

<b>Figura 21</b>	Plano de Propuesta de cambio de Zonificación, que forman parte del expediente Anexo 6, realizado por la presente autora.....	40
<b>Figura 22</b>	FTE 053A-2022, Alcances del servicio de la empresa para Porcelanato Latino. ....	41
<b>Figura 23</b>	Conformación de equipo para proyecto edificatorio de planta industrial. ....	43
<b>Figura 24</b>	Fotografía actual del predio tomada en fecha 2023.....	43
<b>Figura 25</b>	Plano Master plan del conjunto de planta industrial.....	44
<b>Figura 26</b>	FTE 048-2021, Realizada por la empresa, el cual contiene los alcances del servicio a realizar para la empresa Arca Continental (Corporación Lindley SAC). ....	45
<b>Figura 27</b>	Etapas de desarrollo de expediente técnico de recepción de obra de habilitación urbana. ....	46
<b>Figura 28</b>	Fotografía de la autora con equipo técnico (Arq. Sonia Sánchez) en levantamiento de campo para el proyecto de Recepción de habilitación urbana para la empresa Corporación Lindley de fecha 2021.....	47
<b>Figura 29</b>	Plano de Trazado y lotización, el cual forma parte del expediente Anexo 8.....	47
<b>Figura 30</b>	Acta de visita 1 al Municipio de San Bartolo realizado por el bachiller de fecha 2021. (Anexo 9).....	48
<b>Figura 31</b>	Gráfico de procedimiento en base a la Ordenanza 2086-MML, la cual regula el procedimiento de cambio de zonificación, realizado por la autora para el expediente anexo 6. ....	49
<b>Figura 32</b>	Gráfico de cronología de gestión, realizado por la autora para presentaciones ante comisiones técnicas del municipio .....	50
<b>Figura 33</b>	Diagrama de estrategia de gestión según DS.022-2016-VIVIENDA, informe realizado por el bachiller en fecha junio 2022.....	51
<b>Figura 34</b>	<i>Carta poder de la empresa Nisa Inmuebles a favor de la autora como parte de área técnica del proyecto. (Ver anexo 10).....</i>	52
<b>Figura 35</b>	Cargo de ingreso a la Municipalidad Distrital de Pucusana, de la empresa Arca Continental (Corporación Lindley SAC).....	54
<b>Figura 36</b>	Plano de planta primer y segundo piso de vivienda unifamiliar, realizado por la autora. (ver anexo 11).....	56
<b>Figura 37</b>	Plano de cortes de vivienda unifamiliar, realizado por la autora. (ver anexo 11).....	56
<b>Figura 38</b>	Etapas de desarrollo de cada proyecto más significativo a cargo de la autora. ....	58
<b>Figura 39</b>	Etapas de un expediente técnico desde procedimiento de tablero, primera etapa...60	
<b>Figura 40</b>	Fotografía Satelital de Subtanjalla, Ica año 2003 (Línea amarilla – Carretera Panamericana Sur).....	61

<b>Figura 41</b> Fotografía Satelital de Subtanjalla, Ica año 2021 (Línea amarilla – Carretera Panamericana Sur) .....	61
<b>Figura 42</b> Fotografía satelital y ubicación de los 5 predios de cambio de zonificación, realizado por la autora en el año 2022, el cual forma parte del expediente técnico normativo del título. ..	62
<b>Figura 43</b> Fotografías de 4 de los 5 predios actuales, realizado por la autora en el año 2022, el cual forma parte del expediente técnico normativo del título. ....	63
<b>Figura 44</b> Pie de porcentajes de usos de suelo actuales en el área materia de estudio, realizado por la autora en el año 2022. ....	64
<b>Figura 45</b> Plano N°8 de levantamiento de usos actuales, alturas de edificación colindantes a los predios, realizado por la autora en el año 2022, el cual forma parte del expediente técnico normativo del título.....	65
<b>Figura 46</b> Fotografías de la urbanización La florida de Ica donde se evidencia la tenencia de servicios básicos de energía y agua, realizado por la autora en el año 2022. ....	66
<b>Figura 47</b> Etapas de un expediente técnico desde procedimiento de tablero, segunda etapa, desarrollo .....	67
<b>Figura 48</b> Plano de Propuesta de Zonificación del Plan Director de Desarrollo Agro Urbano de Ica 1999-2020.....	68
<b>Figura 49</b> Plano 01 de ubicación y localización, realizado por la autora, el cual forma parte del expediente técnico (Ver anexo 2), de fecha marzo 2022.....	70
<b>Figura 50</b> Etapas de un expediente técnico desde procedimiento de tablero, Ingreso y gestión municipal.....	70
<b>Figura 51</b> Áreas de Gestión Municipal de un expediente de carácter urbano y actividades a realizar de parte del encargado de cada proyecto, en este caso la autora en la Municipalidad de Subtanjalla .....	71
<b>Figura 52</b> Solicitud N°1 de parte de Menorca inversiones hacia la gerencia de Desarrollo urbano .....	72
<b>Figura 53</b> Procedimiento de gestión desde el ingreso del expediente realizado por la autora en fecha mayo 2023 para presentación ante el alcalde de Ica. ....	73
<b>Figura 54</b> Componentes del expediente técnico para presentación Municipal.....	74
<b>Figura 55</b> Etapas de proyecto análisis urbano de un predio ubicado en el Callao, realizado por la autora en fecha 2022 .....	76
<b>Figura 56</b> Componentes de análisis técnico normativo, realizado por la autora, el cual forma parte del expediente técnico Anexo 4, de fecha junio 2022.....	77



<b>Figura 57</b> Cuadro de clasificación vial, el cual forma parte del Certificado de Zonificación y Vías N°160-2018-MPC-GGDU-GPU/C del expediente anexo 4. ....	78
<b>Figura 58</b> Memoria técnica normativa en la cual se muestran los Derechos adquiridos, recabados por la autora. ....	79
<b>Figura 59</b> Solicitudes de acceso a la información pública hacia la municipalidad provincial y al Gobierno Regional del Callao. ....	80
<b>Figura 60</b> Información recabada en Levantamiento de campo de fecha mayo 2022, realizado por la autora.....	82
<b>Figura 61</b> Collage de fotografías tomadas en campo por la autora en fecha 02 de mayo de 2022, la cual forma parte del expediente anexo 4.....	82
<b>Figura 62</b> Consolidación de los Usos del suelo, análisis realizado por la autora en fecha mayo 2022, la cual forma parte del expediente de Análisis urbano.....	83
<b>Figura 63</b> Usos del suelo colindantes al predio y secciones viales existentes, análisis realizado por la autora en fecha mayo 2022, la cual forma parte del expediente de Análisis urbano.....	84
<b>Figura 64</b> Presentación de Vistas satelitales del predio en 2003, realizado por la autora, de fecha marzo 2022, la cual forma parte del expediente análisis entrega a propietario.....	85
<b>Figura 65</b> Presentación de Vistas satelitales del predio en 2009 al 2022, realizado por la autora, de fecha marzo 2022, la cual forma parte del expediente análisis entrega a propietario. ....	85
<b>Figura 66</b> Presentación de conclusiones y vista satelital del predio al 2022, realizado por la autora, de fecha marzo 2022, la cual forma parte del expediente análisis entrega a propietario. ....	86
<b>Figura 67</b> Sustentos incluidos dentro de Memoria Técnica Normativa .....	86
<b>Figura 68</b> Zonificación propuesta del PDU de la Provincia Constitucional del Callao 2011-2022 (actualmente suspendida).....	88
<b>Figura 69</b> Casuísticas y Estrategia de Gestión realizado por la autora, el cual forma parte del expediente análisis urbano entregado al propietario en fecha junio 2022.....	89
<b>Figura 70</b> Casuísticas de cambio de zonificación incluidas en presentaciones, realizado por la autora.. ....	89
<b>Figura 71</b> Cuadro de estrategia de gestión según lo indicado en el DS. 022-2016-VIVIENDA, la cual forma parte del expediente análisis urbano, realizado por el bachiller en fecha mayo 2022. ....	90
<b>Figura 72</b> Cronograma de gestión según D.S. 022-3016-VIVIENDA, realizado por el bachiller en fecha mayo 2022. ....	90

<b>Figura 73</b> Cuadro comparativo de tipos de industria en el callao, realizado por el bachiller en fecha mayo 2022. ....	92
<b>Figura 74</b> Actas de reunión de coordinación con el propietario.....	93
<b>Figura 75</b> Plano de propuesta de cambio de zonificación, realizado por la autora, el cual forma parte del expediente técnico, anexo 4.....	94
<b>Figura 76</b> Plano de zonificación vigente realizado por la autora en fecha 2022, el cual forma parte del expediente técnico, anexo 5.....	95
<b>Figura 77</b> Cargo de ingreso del expediente técnico a la Municipalidad Provincial del Callao...96	
<b>Figura 78</b> Acta de reunión N°9 informe de visita al Municipio del callao marzo 2023 .....	97
<b>Figura 79</b> Collage de fotografías de Inspección ocular de fecha 11 de abril del 2023, en conjunto con la Municipalidad Provincial del Callao. Fuente propia, fotografías tomadas por el bachiller en fecha abril 2023 .....	98
<b>Figura 80</b> Plano A-05, Plano satelital y levantamientos de usos de suelo colindantes, realizado por la bachiller, el cual forma parte del expediente técnico, anexo 5.....	99
<b>Figura 81</b> Fotografías de la autora elaborando los planos y memoria para el levantamiento de observaciones de la municipalidad provincial del callao, junio 2023.....	100
<b>Figura 82</b> Fotografías de coordinaciones de equipo técnico para el expediente técnico normativo.....	101
<b>Figura 83</b> Línea de tiempo de gestión del expediente de cambio de zonificación en la Municipalidad Provincial de Callao, desarrollado por la autora en fecha Junio 2023.....	101
<b>Figura 84</b> Conformación de equipo técnico para proyecto edificatorio de planta industrial ....	103
<b>Figura 85</b> Procedimiento de expediente para fábrica de cerámicos.....	104
<b>Figura 86</b> Plano A02, Master plan del proyecto edificatorio de planta industrial, el cual forma parte del expediente técnico anexo 7, realizado por el equipo de arquitectos el cual conforma la autora, en abril 2023 .....	107
<b>Figura 87</b> Predio de propiedad de Porcelanato Latino SAC, donde se ubicará la planta industrial de cerámicos, realizada en levantamiento de campo de fecha 2022 por el equipo proyectista. ....	108
<b>Figura 88</b> Proceso de fabricación de un cerámico incluido en la memoria técnica normativa	109
<b>Figura 89</b> Programación de ambientes y cuadro de áreas incluido en la memoria técnica normativa.....	110
<b>Figura 90</b> Fotografías de coordinación interna de equipo Inversiones urbanas y territoriales	111

<b>Figura 91</b>	Índice incluido en la memoria técnica normativa, el cual forma parte del expediente técnico anexo 7, realizado por la autora en fecha mayo 2023.....	113
<b>Figura 92</b>	Cuadro de aforo incluido en la memoria técnica normativa, el cual forma parte del expediente técnico anexo 7, realizado por la autora en fecha mayo 2023.....	114
<b>Figura 93</b>	Plano A09, Planta de pisos y planta de ambientes interiores de la nave industrial sin incluir la maquinaria, el cual forma parte del expediente técnico anexo 7. ....	115
<b>Figura 94</b>	Plano S01, plano de seguridad integral, el cual incluye los cuadros y cálculos realizados por la autora, el cual forma parte del expediente técnico anexo 7. ....	116
<b>Figura 95</b>	Fotografías de participación en coordinación de equipo técnico con los propietarios de Porcelanato Latino SAC, en fecha 19 de abril del 2023. ....	117
<b>Figura 96</b>	Carta poder de representación de Luz Olivares a favor de la Bachiller Karla Alvarado. ....	119
<b>Figura 97</b>	ANEXO XIII – Acta de verificación y Dictamen edificación, Anteproyecto Porcelanato Latino SAC, de parte de la Comisión Técnica .....	119
<b>Figura 98</b>	Fotografías de la Bachiller realizando el levantamiento de observaciones del expediente de Anteproyecto Edificatorio. ....	120
<b>Figura 99</b>	Dictamen conforme de expediente de anteproyecto por la Municipalidad de Chilca .....	121
<b>Figura 100</b>	Línea de tiempo de expediente técnico de planta industrial realizado por la autora en fecha junio 2023.....	121

## RESUMEN

El presente trabajo logra recabar los diferentes documentos, conocimientos y técnicas de experiencia laboral que han sido adquiridas – por mi persona – como Bachiller en la carrera de Arquitectura y Urbanismo, desde del año 2020, principalmente en la empresa “Inversiones Urbanas y territoriales S.A.C”, “Instituto Peruano del Territorio y la Ciudad”, y en proyectos urbanos y edificatorios del territorio nacional, respecto de los cuales formé mi desarrollo profesional, específicamente en el área de arquitectura y planeamiento, conforme se indica en mi Curriculum vitae (ver Documento Sustentatorio N°1).

El presente trabajo, se sustenta en un total de 11 expedientes técnicos que acreditan mi participación profesional, de los cuales: (i) 5 son de carácter Urbano; (ii) 2 son de carácter edificatorio; (iii) 3 corresponden al ámbito de Gestión Municipal; y, (iv) 1 es de carácter edificatorio, el cual corresponde a un proyecto independiente. Los proyectos de carácter urbano son expedientes técnicos municipales de procedimientos de cambio de zonificación, planeamiento integral y análisis técnico urbanístico. La participación de esta autora en los proyectos mencionados fue sustentar cada expediente en base al marco técnico normativo vigente, realizar un levantamiento de campo, conjuntamente con los diferentes arquitectos especialistas de cada tema, quienes laboran en la empresa “Inversiones Urbanas y territoriales S.A.C”. En relación a los proyectos de carácter edificatorio, los mismos corresponden a expedientes técnicos municipales de proyectos industriales y habilitación urbana, desarrollados dentro del marco normativo vigente.

Finalmente, se incluyen un total de 7 conclusiones y 4 recomendaciones.

## **NOTA**

El contenido de la investigación no se encuentra disponible en **acceso abierto**, por determinación de los propios autores amparados en el Texto Integrado del Reglamento RENATI, artículo 12.

## CAPITULO VI. Documentos Sustentarios y Referencias

1. Carta Aval N°1 – Arq. Luis Alberto Espinoza de la Grecca - Expediente de cambio de zonificación de Zona Agrícola a Residencial de Densidad Media, de Menorca Inversiones SAC.
2. Carta Aval N°2 – Arq. Cesar Barrezueta Nieva - Expediente de Planeamiento Integral con fines residenciales, de Menorca Inversiones SAC.
3. Carta Aval N°3 – Arq. Luz Olivares Solorzano - Expediente Análisis y cambio de zonificación de un predio de Educación a Industria Elemental y Liviana, de Nisa Inmuebles
4. Carta Aval N°4 – Arq. Mario Mindreau Zegarra - Expediente Cambio de zonificación de Zona de Riesgo Geotécnico y Zona de recreación – playas a Residencial de Densidad Media y Zona de Habilitación Recreacional, de José Antonio Luna Calderón.
5. Carta Aval N°5 – Propietario José Antonio Luna Calderón - Gestion de Expediente Cambio de zonificación de Zona de Riesgo Geotécnico y Zona de recreación – playas a Residencial de Densidad Media y Zona de Habilitación Recreacional, de José Antonio Luna Calderón.
6. Carta Aval N° 6 – Propietaria Yongli Liang – Gestion y participación de reuniones con entidades gubernamentales del expediente de Anteproyecto Edificatorio de planta industrial de cerámicos.
7. Carta Aval N°7 – Arq. Sonia Romero Ramírez - Expediente de Anteproyecto Edificatorio de planta industrial de cerámicos, especialidad de seguridad.
8. Carta Aval N°8 – Arq. Luz Olivares Solorzano- Expediente de Anteproyecto y Proyecto Edificatorio de planta industrial de cerámicos, especialidad de arquitectura.
9. Carta Aval N°9 – Arq. Tereas Romero Maldonado – Expediente de Recepción de obra de Habilitación Urbana con variaciones – modificaciones no sustanciales.

10. Carta Aval N°10 - Arq. Sonia Romero Ramírez – Proyecto Vivienda unifamiliar
11. Documento sustentatorio (DS) N°1 – Curriculum vitae Alvarado Karla
12. Documento sustentatorio (DS) N°2 – Carta Poder a favor de Karla Alvarado de parte de la arquitecta Luz Olivares como representante de arquitectura para el expediente de anteproyecto edificatorio de planta industrial de cerámicos.
13. Documento sustentatorio (DS) N°3 – Presentación de expediente de cambio de zonificación de 5 predios en Subtanjalla de Menorca Inversiones, en la cual fui en representación del área técnica.
14. Documento sustentatorio (DS) N°4 – Solicitud de rectificación de área indicada en ordenanza 013-2022-MDS, de expediente de cambio de zonificación de 5 predios en Subtanjalla de parte de Menorca Inversiones, en la cual la bachiller figura como parte del área técnica de contacto.
15. Documento sustentatorio (DS) N°5 – Cargo de ingreso Arca Continental incluyendo nombre de bachiller
16. Documento sustentatorio (DS) N°6 – Cargo de ingreso Lindley proyectista incluyendo nombre de bachiller