



BREÑA

ESTRATEGIAS DE GESTION DE PROYECTOS

Arq. Ruth Fernández
Arq. Andy Palomino
Arq. Judith Miranda
Arq. Nadia Motta Valer
Arq. Bach. Jeanpierre S. López Ramírez



INTRODUCCIÓN

OBJETIVOS

CAPITULO I: ANALISIS DEL LUGAR

1. LOCALIZACIÓN Y UBICACIÓN: BREÑA

2. SITUACIÓN Y CONTEXTO: BREÑA – AREA DE INTERVENCION

2.1. URBANO

2.2. SOCIAL

2.3. CULTURAL

2.3. ECONOMICO

2.4. AMBIENTAL

2.5. INSTITUCIONAL

CAPITULO II: DIAGNÓSTICO

3. ANALISIS FODA

CAPITULO III: ESTRATEGIA

4. ENFOQUE ESTRATEGICO

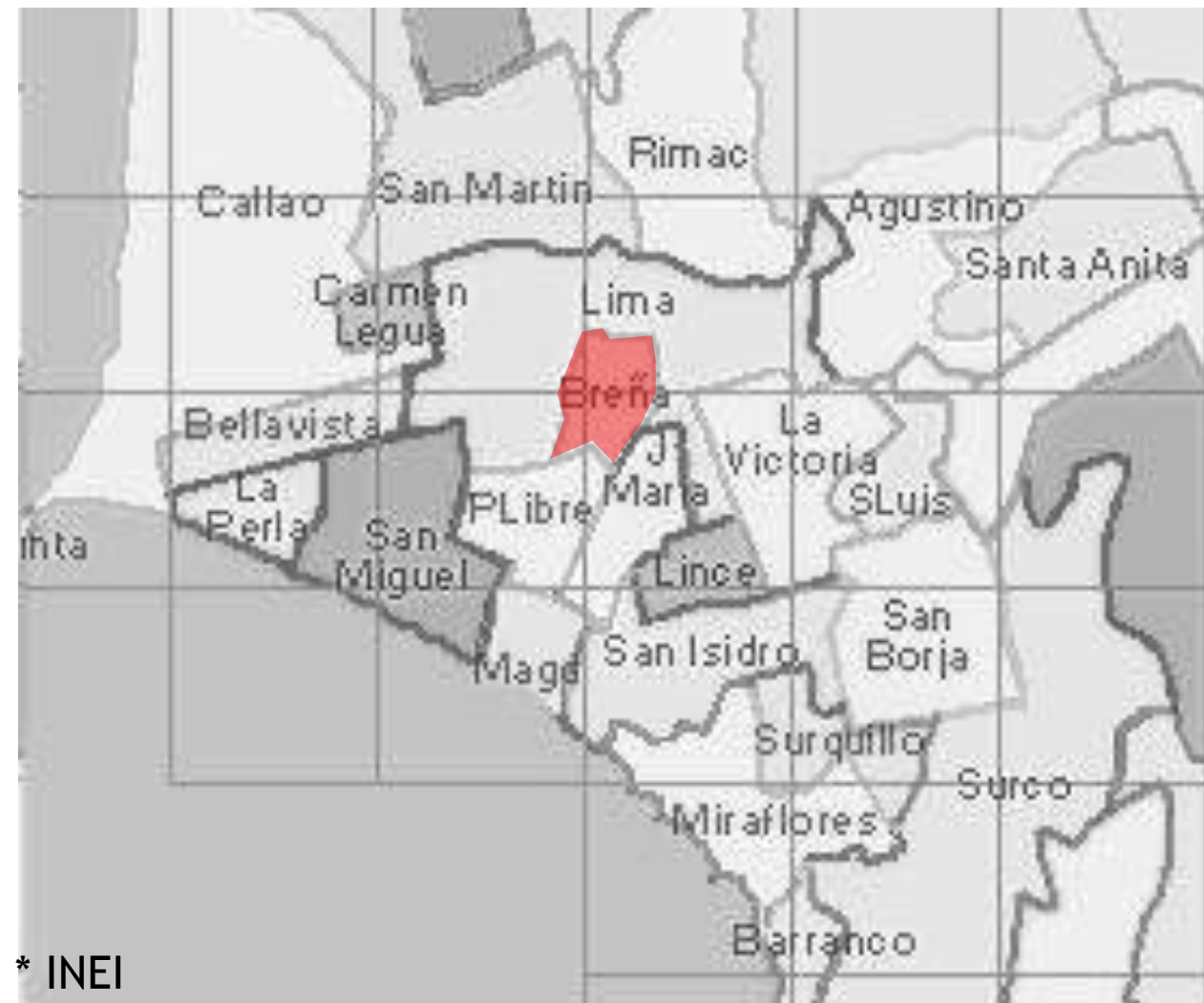
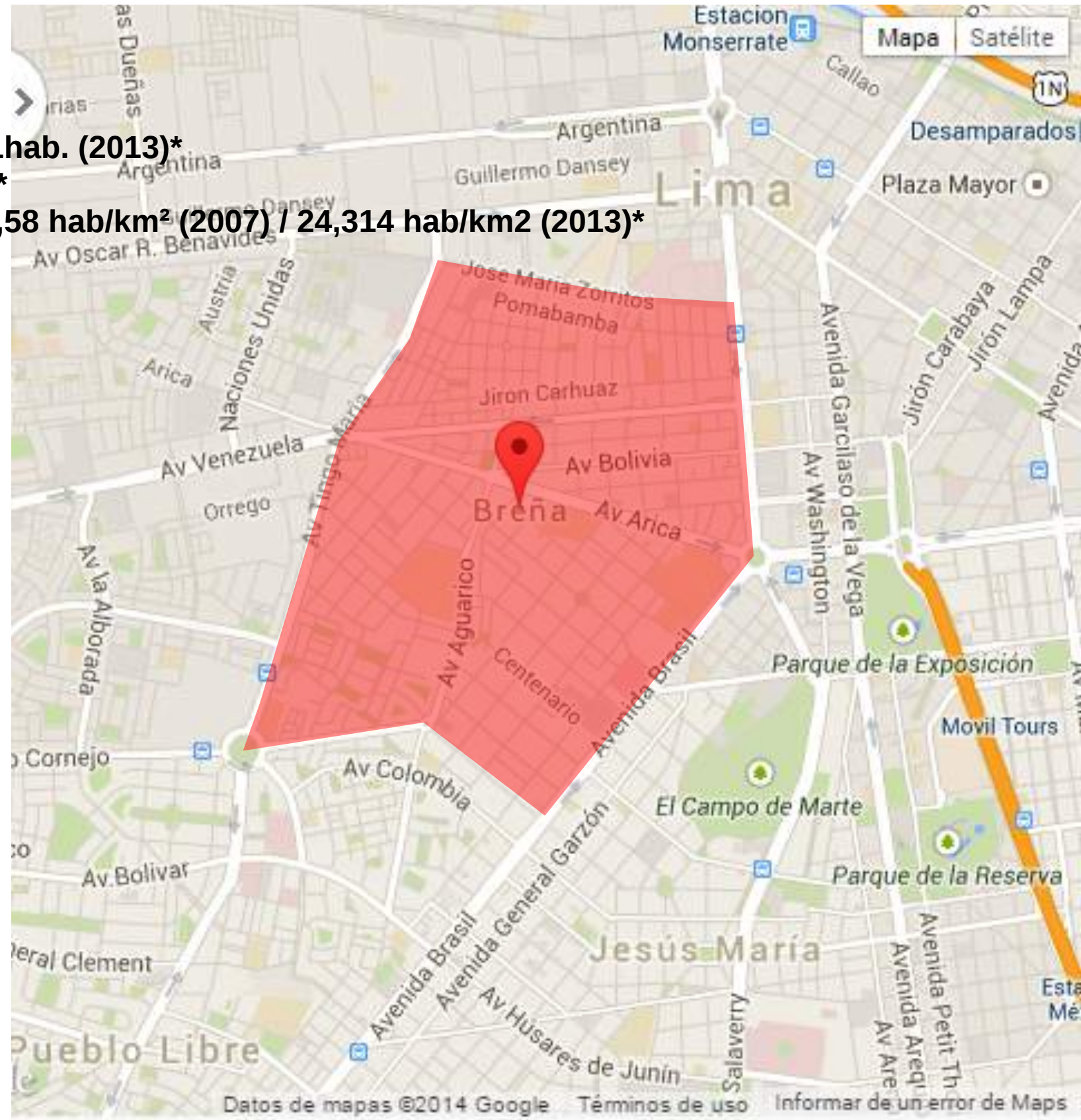
5. MODELO DE GESTIÓN

6. CONCLUSIONES





- País: **Perú**
- Departamento: **Lima**
- Provincia: **Lima**
- Distrito: **Breña**
- Población: **81 909 hab. (2007) / 78 291 hab. (2013)***
- Área verde por habitante: **0,7 m2/hab****
- Densidad: **130 hab/ha.(1980) / 25 437,58 hab/km² (2007) / 24,314 hab/km² (2013)***



* INEI

**Según Anna Zucchetti(Serpar). Fuente: Diario el comercio 2014

• Superficie:

Breña cuenta con una superficies de 3.25 Km2. (325 Ha). Ver tabla 01, donde Breña se ubica en el antepenúltimo lugar por superficie territorial, el ultimo lo tiene el distrito de Lince. Breña tiene tamaño de superficie similar a los distritos de Lince, Barranco, Surquillo, San Luis y Magdalena del Mar; que junto a 11 distritos más forman parte del Área Interdistrital de Lima Centro*.

*Lima Centro está integrada por los siguientes distritos: Surquillo, **Breña**, La Victoria, Lince, Pueblo Libre, San Luis, Rímac, Jesús María, Magdalena del Mar, Lima Cercado, San Miguel, San Borja, Barranco, Miraflores, Santiago de Surco, Chorrillos y San Isidro. (Municipalidad Metropolitana de Lima , 2013)

DISTRITOS	SUPERFICIE TERRITORIAL	
	(km²)	%
CARABAYLLO	346,88	12,34
ANCÓN	298,64	10,68
LURIGANCHO	236,47	8,41
CIENEGUILLA	240,33	8,55
LURÍN	180,26	6,41
PACHACÁMAC	160,23	5,70
PUNTA NEGRA	130,50	4,64
PUNTA HERMOSA	119,50	4,25
SAN JUAN DE LURIGANCHO	131,25	4,67
ATE	77,72	2,76
LA MOLINA	65,75	2,34
CHORRILLOS	38,94	1,38
VILLA MARÍA DEL TRIUNFO	70,57	2,51
SAN MARTÍN DE PORRES	36,91	1,31
COMAS	48,75	1,73
SAN JUAN DE MIRAFLORES	23,98	0,85
SANTIAGO DE SURCO	34,75	1,24
SAN BORJA	9,96	0,35
RÍMAC	11,87	0,42
PUCUSANA	31,66	1,13
SANTA MARÍA DEL MAR	9,81	0,35
PUENTE PIEDRA	71,18	2,53
CHACLACAYO	39,50	1,40
LA VICTORIA	8,74	0,31
SAN MIGUEL	10,72	0,38
VILLA EL SALVADOR	35,46	1,26
SANTA ANITA	10,69	0,38
MIRAFLORES	9,62	0,34
SANTA ROSA	21,50	0,76
INDEPENDENCIA	14,56	0,52
EL AGUSTINO	12,54	0,45
MAGDALENA DEL MAR	3,61	0,13
JESÚS MARÍA	4,57	0,16
SAN LUIS	3,49	0,12
SURQUILLO	3,46	0,12
SAN BARTOLO	45,01	1,60
LOS OLIVOS	18,25	0,65
PUEBLO LIBRE	4,38	0,16
BARRANCO	3,33	0,12
BREÑA	3,22	0,11
SAN ISIDRO	11,10	0,39
LINCE	3,03	0,11

Fuente: Resultados del Censo de 1993 realizado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI)

Tabla 1: Superficie territorial de la Provincia de Lima.

VISION CONCERTADA DE FUTURO AL 2014

Breña será un distrito que tiene fortalecida su tradición e **identidad cultural**, recupera progresivamente sus condiciones de **habitabilidad** dentro de un ambiente ordenado, saludable y **seguro**; constituyéndose en un **centro moderno de servicios** a la salud, educación y comercio; promueve el **ordenamiento del transporte**, la transitabilidad y el **uso intensivo del territorio**. Es un distrito que promueve la **participación ciudadana** y la eficiencia de su **gestión** en el desarrollo local.

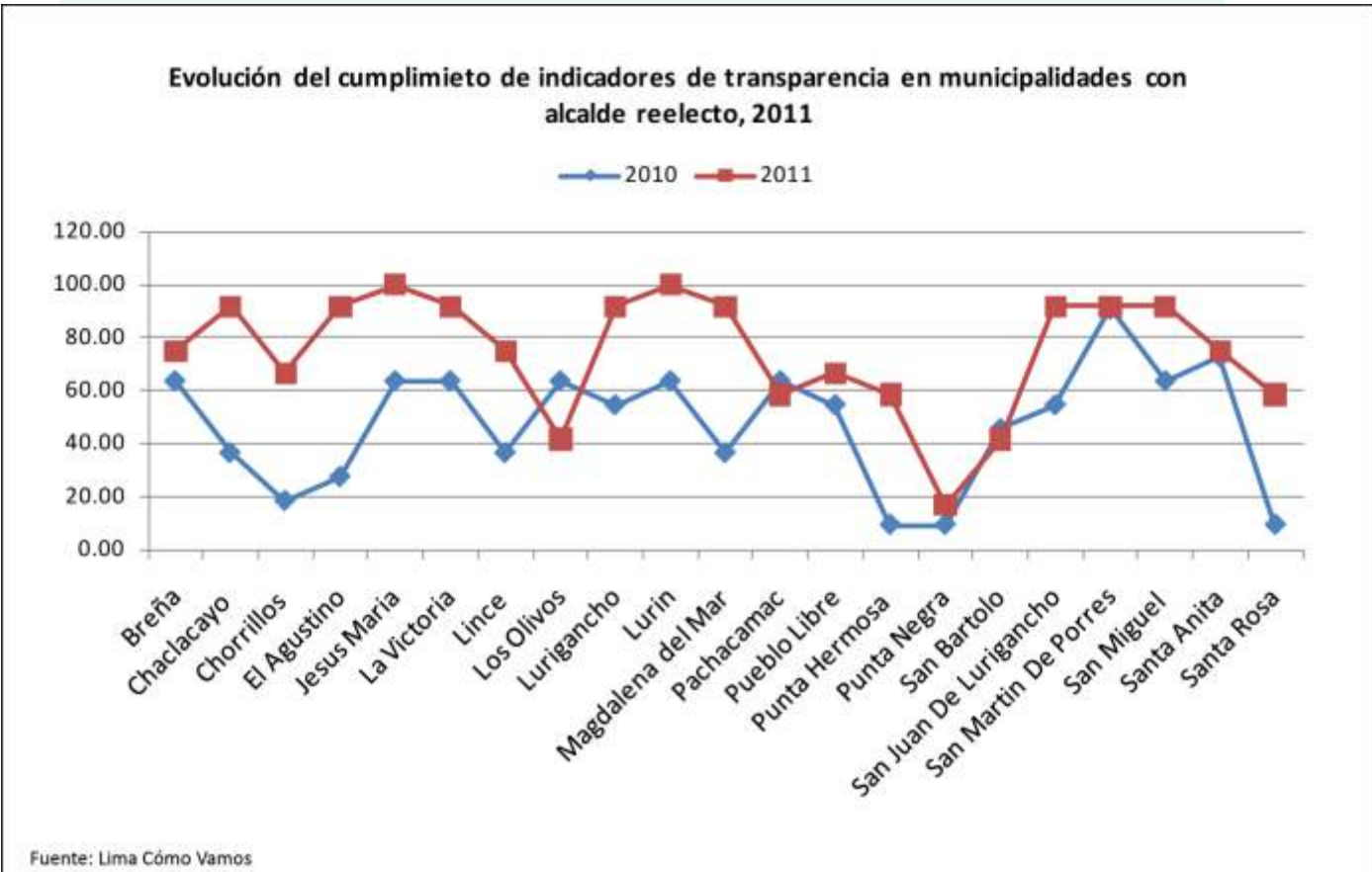
Fuente: Plan Integral de Desarrollo de Breña 2003 (IMP, MDB)



Cuadro N.º D.4.65: Ranking de victimización por distritos de Lima Metropolitana

Ranking: distritos con mayor índice de victimización en el 2011 (hogares con alguna víctima de delito)			Ranking: distritos con menor índice de victimización en el 2011 (hogares con alguna víctima de delito)		
1	Comas y Villa El Salvador	51.6%	1	Lurin	21.8%
2	La Victoria	50.1%	2	Chadacayo	26.6%
3	San Juan de Miraflores	50.0%	3	San Isidro	26.4%
4	San Luis	49.4%	4	Pachacamac	21.8%
5	San Martín de Porres	47.7%	5	Lurigancho-Chosica	29.1%
6	El Agustino	47.6%	6	San Borja	29.3%
7	Los Olivos	46.2%	7	Miraflores	29.7%
8	Cercado	45.8%	8	Chomillos	30.1%
9	San Miguel y San Juan de Lurigancho	43.8%	9	Magdalena	32.1%
10	Breña	43.0%	10	Jesús María	34.3%

Fuente: Segunda Encuesta Metropolitana de Victimización de Ciudad Nuestra - 2012



ROL DE BREÑA

El sector posee un rol respecto a su centralidad como lugar de paso obligado hacia el centro de la ciudad con posibilidades de equipamiento, servicios, usos productivo, habitacional y como parte de la red vial metropolitana con los ejes de la AV, Brasil y Arica, vías proyectadas para el transporte público masivo.

Tabla 2: Rol y funciones de los centros y subcentros del área metropolitana

Centros y subcentros	Rol	Funciones
Lima Centro	Articulador principal del sistema metropolitano	Administrativo, comercial, servicios y financiero
Lima Norte	Articulador principal del área interdistrital	Comercial, productivo del cual una parte se reconvierte a comercial y servicios desconcentrados y agropecuario
Lima Este	Articulador principal del área interdistrital	Comercial, productivo del cual una parte se reconvierte a comercial y servicios desconcentrados
Lima Sur	Articulador principal del área interdistrital	Productivo y comercial en proceso de consolidación, con surgimiento de otros clúster y centros agropecuarios

Fuente: Elaboración Equipo Técnico - IMP

*Lima Centro está integrada por los siguientes distritos: Surquillo, **Breña**, La Victoria, Lince, Pueblo Libre, San Luis, Rímac, Jesús María, Magdalena del Mar, Lima Cercado, San Miguel, San Borja, Barranco, Miraflores, Santiago de Surco, Chorrillos y San Isidro. (Municipalidad Metropolitana de Lima , 2013)

Por Jurisdicción del Distrito:

Por delimitación de las principales vías del Distrito:

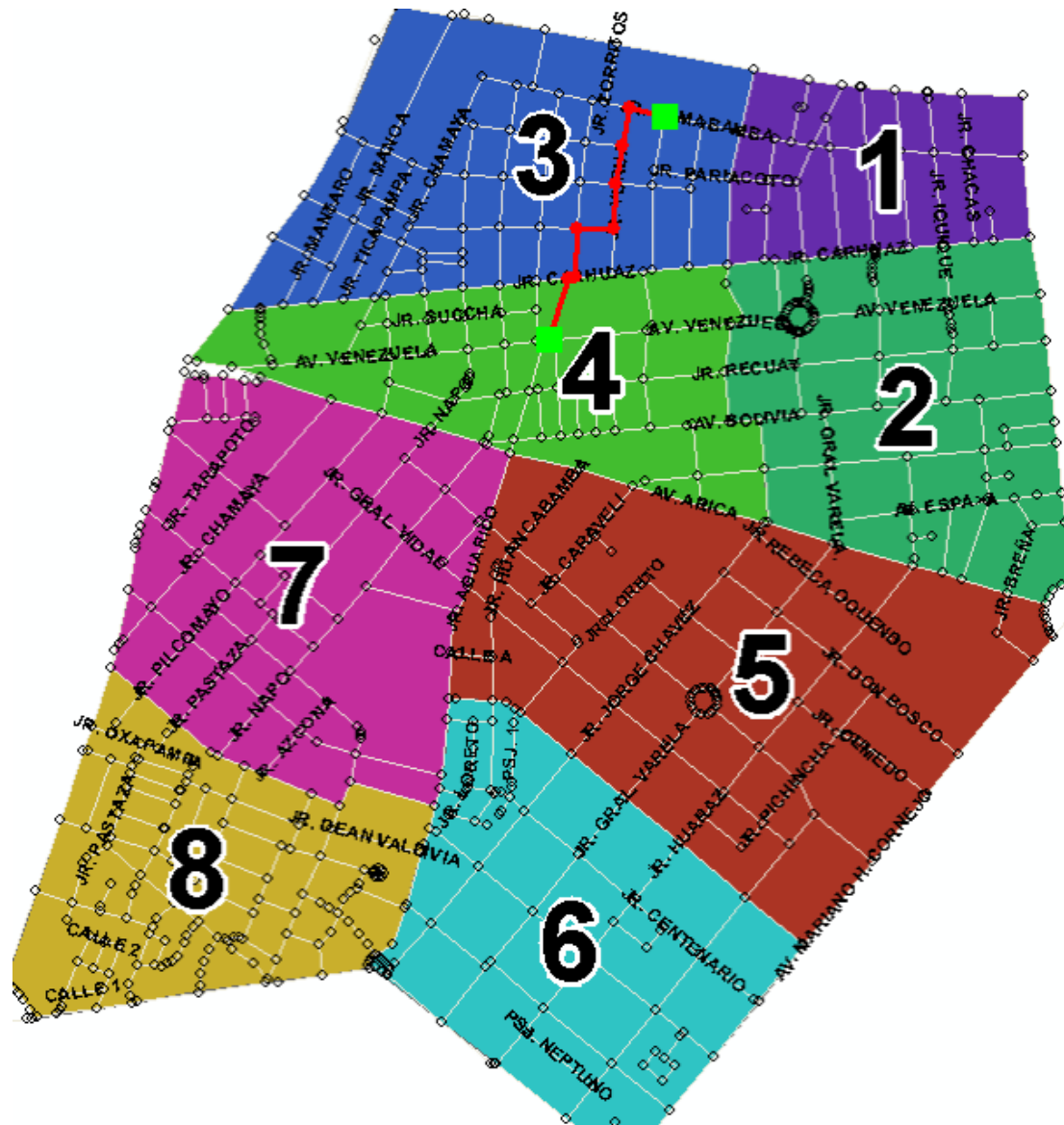
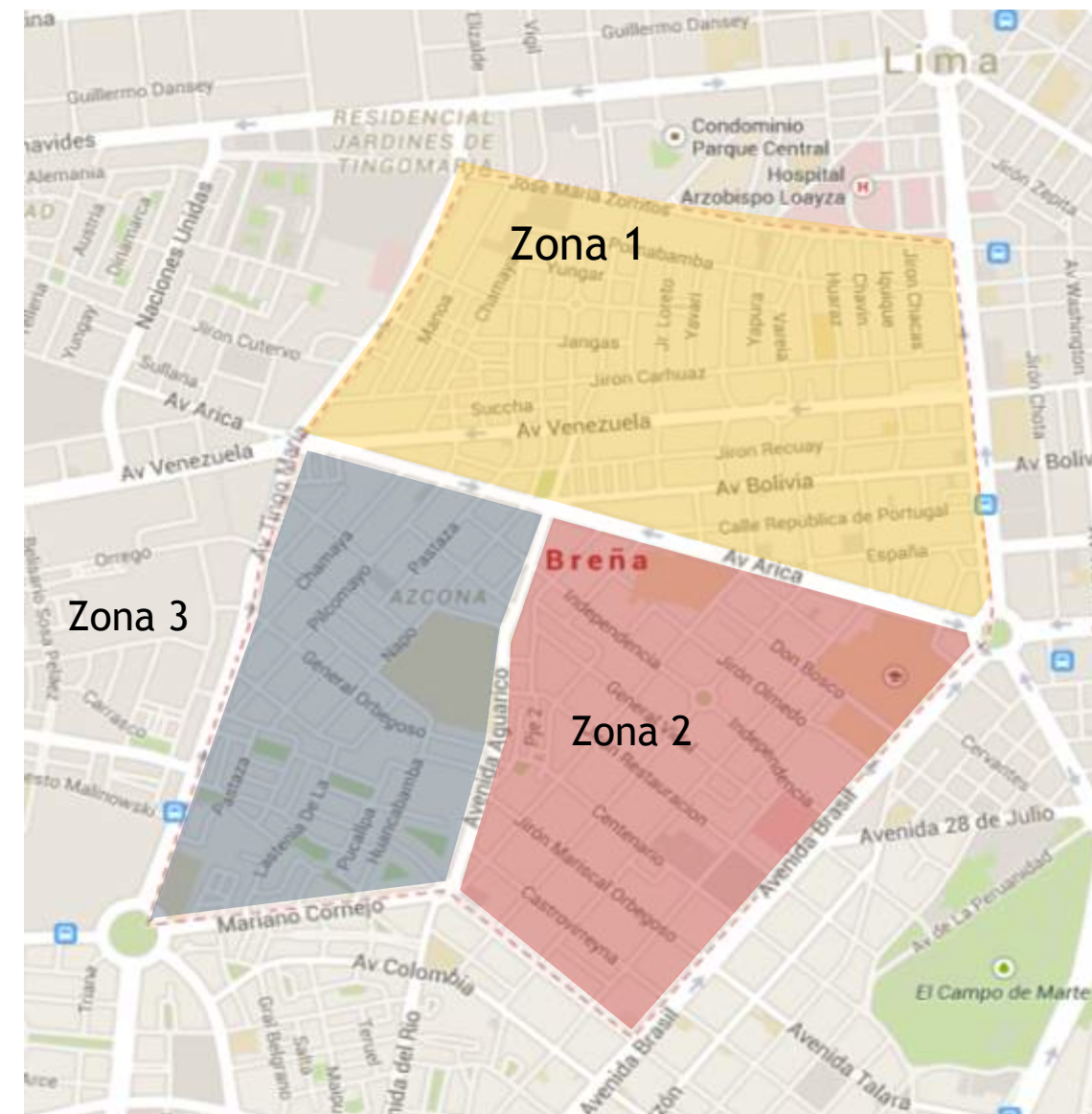


Ilustración 3: Plano de Breña con delimitación por jurisdicción.
Fuente: UNCV. 2011



Fuente: Elaboración propia en base a información de la MDB.

Por Ordenamiento Territorial

Por Juntas Vecinales de Seguridad Ciudadana Por Manzaneo del Distrito:

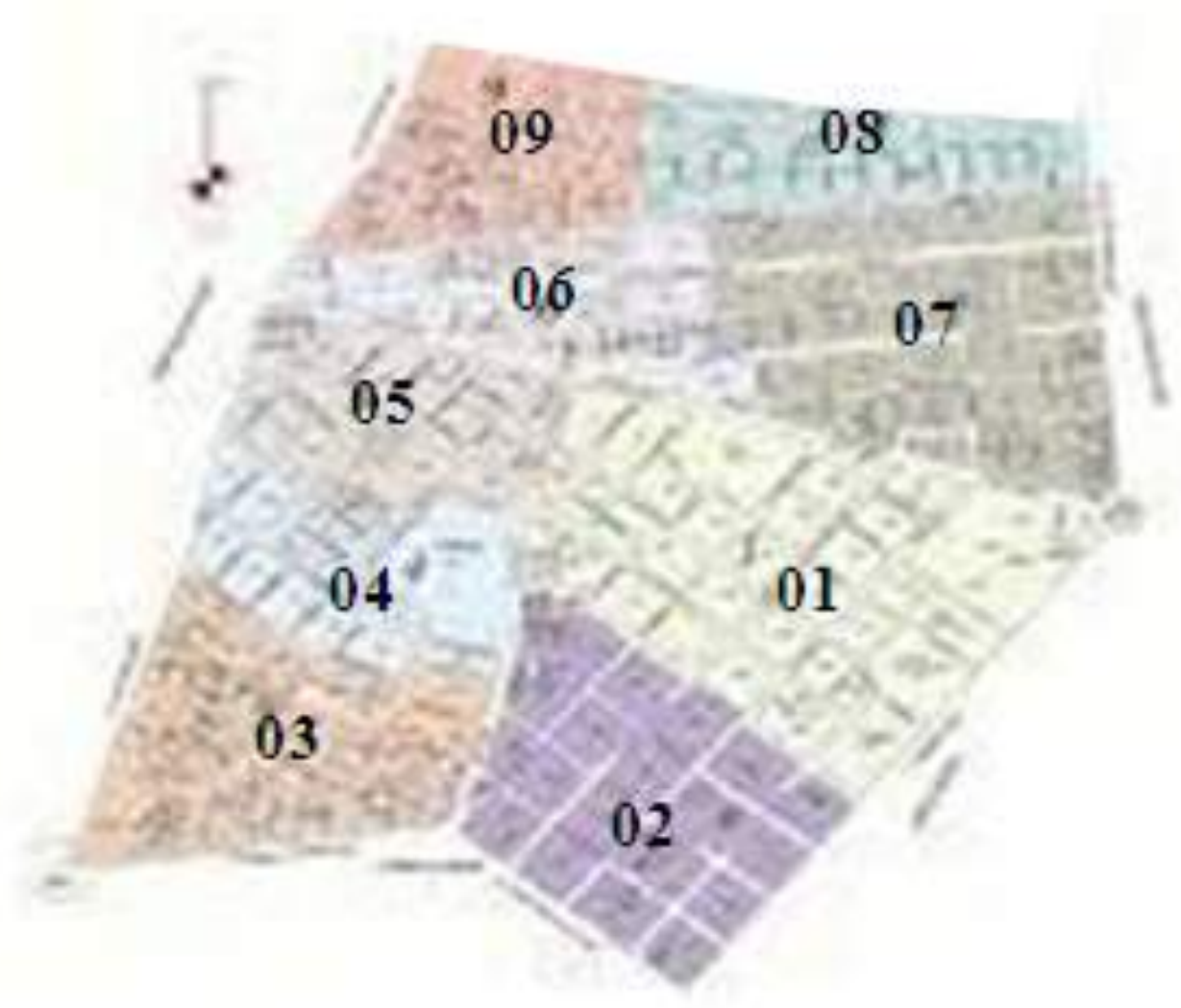


Ilustración 4.1: Mapa de 09 macro zonas de junta vecinal.
Fuente: Municipalidad distrital de Breña

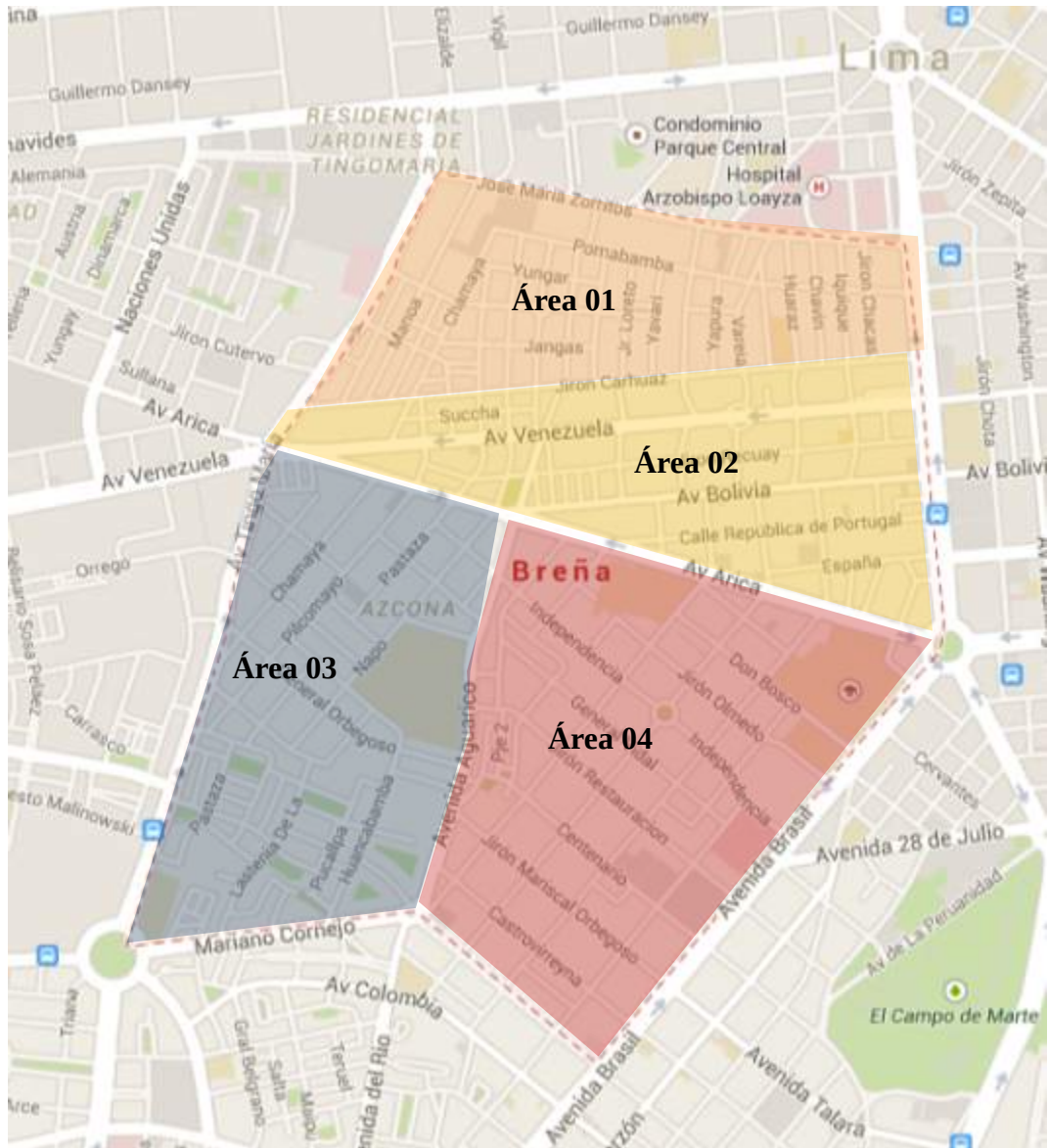


Ilustración 5: Plano de delimitación interior del distrito en función del código de manzaneo.

Fuente: Elaboración propia en base a información de la MDB. 2010

Por Ordenamiento Territorial

Por Saneamiento Legal: El distrito de Breña tiene;

-Diez (10) Urbanizaciones: Urb. Huerta de la Virreina; Urb. Chacra Colorada; Urb. Chacra Colorada (Huerta Izquierda); Urb. Breña, Urb. Garden City; Urb. San Gregorio; Urb. Lotización del Fundo Azcona; Urb. Proveedores Unidos; Urb. Azcona; Urb. Batievski, Urb. Esmeralda; Urb. San Luis Gonzaga (Tres etapas); Urb. Nueva Azcona y Urb. 28 de Julio.

-Dos (02) Pueblos Jóvenes: Pueblo Joven 28 de Julio, Pueblo Joven Nosiglia II

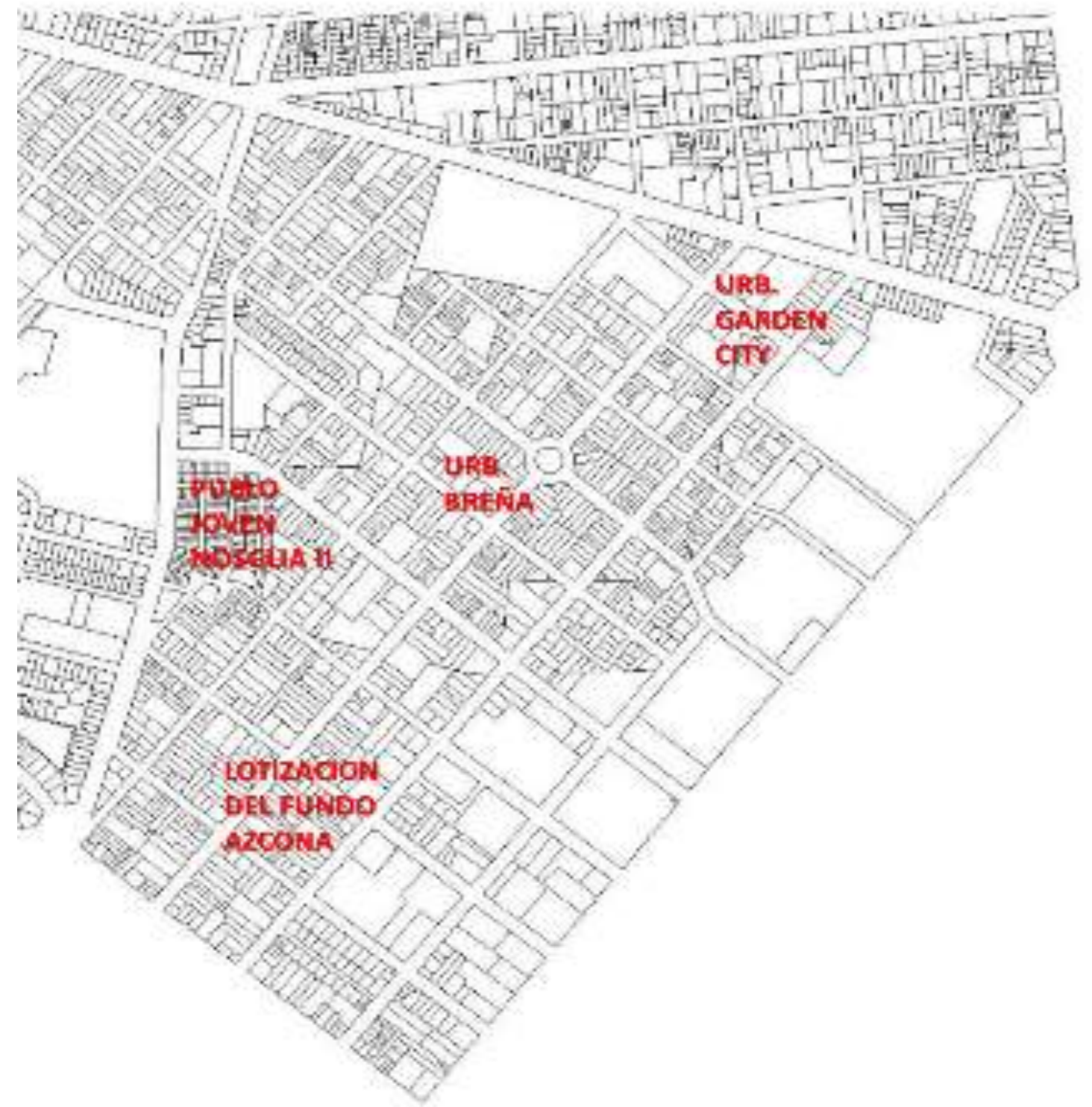


Ilustración 6: Plano del sector 02, según saneamiento legal.
Fuente: Elaboración en base a información de la Municipalidad Distrital de Breña

- Área de Intervención



Zona 2



sectores de Breña (Azcona, Chacra Colorada, Breña)

- Zona 2: Sector Breña se encuentra entre la Av. Brasil, la Av. Arica, Jr. Comandante Pedro Ruiz Gallo, Jr. Loreto y Jr. Aguarico.

Fuente: DIAGNÓSTICO LOCAL PARTICIPATIVO DEL CONSUMO DE DROGAS EN EL DISTRITO DE BREÑA 2005

El Plan Piloto de Lima (1949)

Según el Plan Piloto de Lima, Breña fue pensada como una enorme zona industrial que de este a oeste iba desde la avenida Alfonso Ugarte hasta el Callao, y de norte a sur desde el río hasta el fundo Santa Beatriz. La relativa bonanza económica del Perú como consecuencia de la Segunda Guerra Mundial y de la Guerra de Corea, llevó a la planificación de los espacios para la industria y los conjuntos habitacionales para los trabajadores.

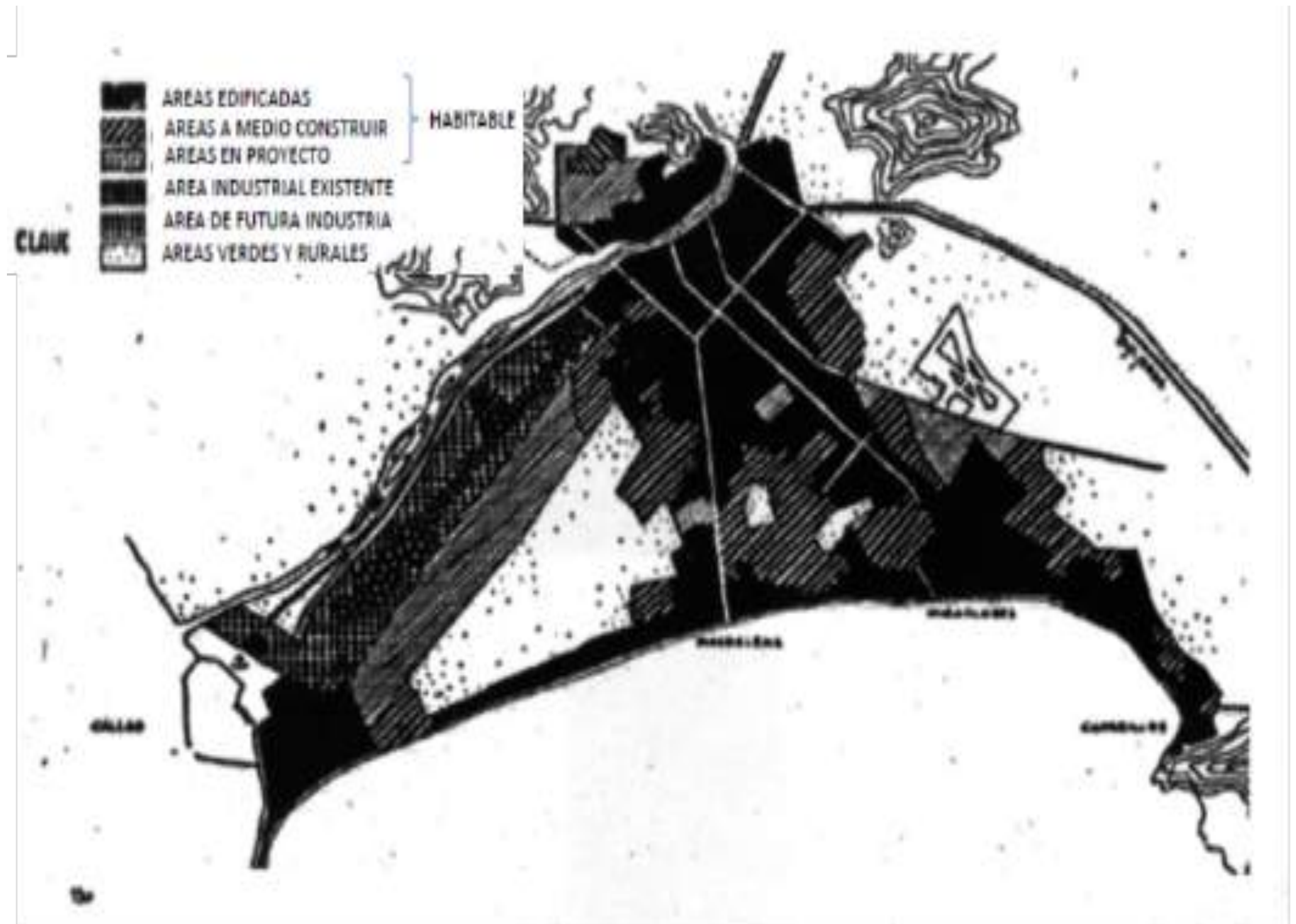


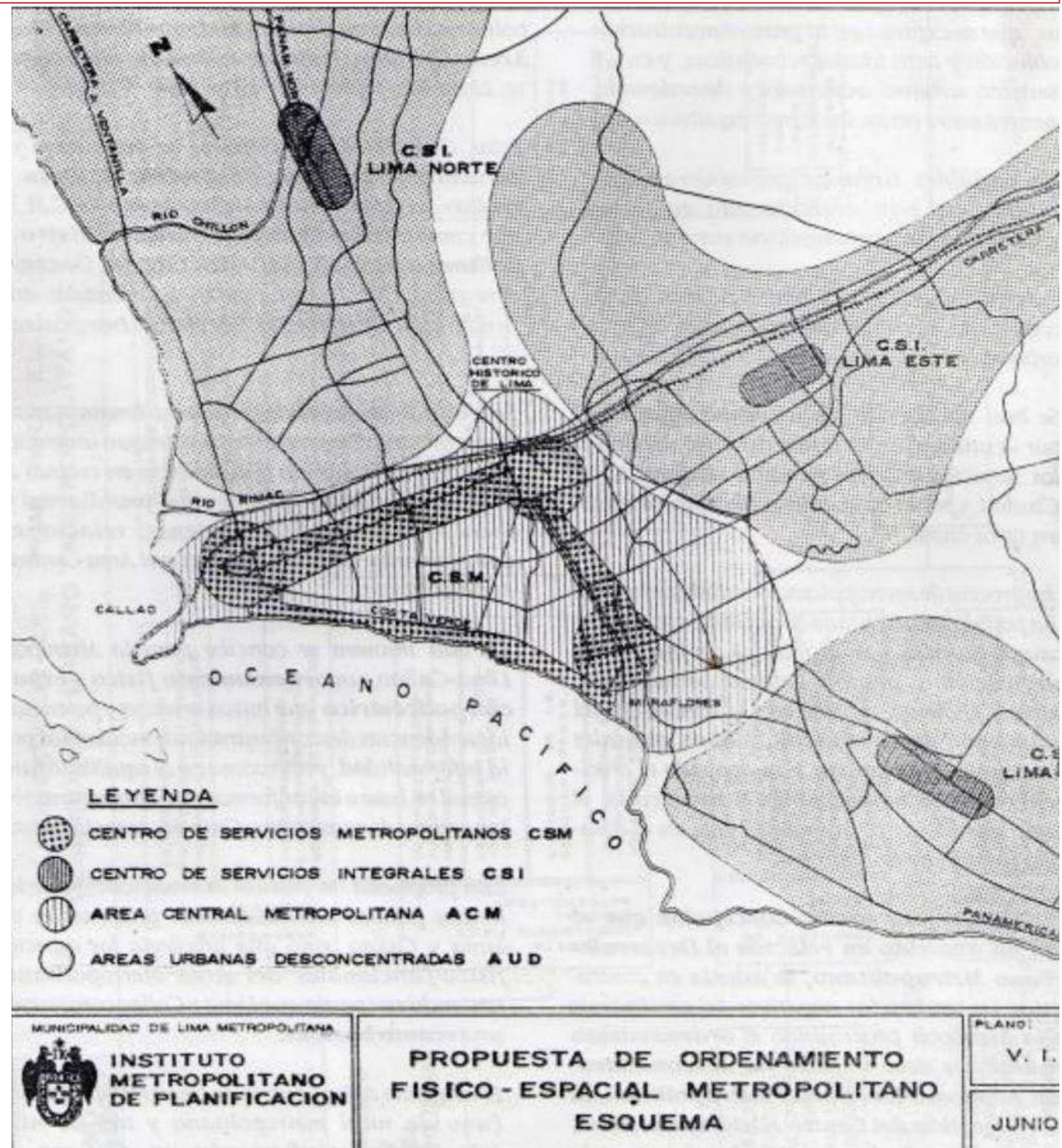
Ilustración 10: PLANO DEL PLAN DE LIMA METROPOLITANA 1949.

Fuente: http://urbvial.blogspot.com/2011/04/plan-piloto-de-lima-1948-onpu_6172.html

PLANDEMET: “FISIONOMIA DE LIMA” 1967

- Visión sistémica de la ciudad
- Tipologización morfológica de los modos de ocupación y conservación de la ciudad. 4 áreas:
 - Áreas nucleares
 - Anillo extra nuclear
 - Áreas periféricas al caso urbano
 - Áreas corredor de los asentamientos nucleares. (ONPU, 1967)

El “anillo extranuclear” está constituido por áreas residenciales implantadas en torno a las nucleares, y se originan por el efecto centrífugo de expulsión de la función vivienda que se produce en estas áreas nucleares. Existen dos formas de anillos extranucleares en función de la mayor o menor distancia del centro. El primero, contiguo al centro



Tendencias, tipologización y segregación socio espacial

- La ciudad ha sido vista como espacio de segregamiento de los estratos altos, medios y bajos. Estos registran modos históricamente diferenciados de ocupación y configuración urbana. (LUGAR-TIPOLOGIAS)
- BREÑA:

Sector de status socio-económico mediano

bajo. Grupo familiar muy pequeño. Población de edad (una gran porción de Tugurios y viejas barriadas).

Tipología predominante

Casas a pie de vereda, quintas, casas de vecindad, “villas”, conventillos, casa inconclusa de barriada.

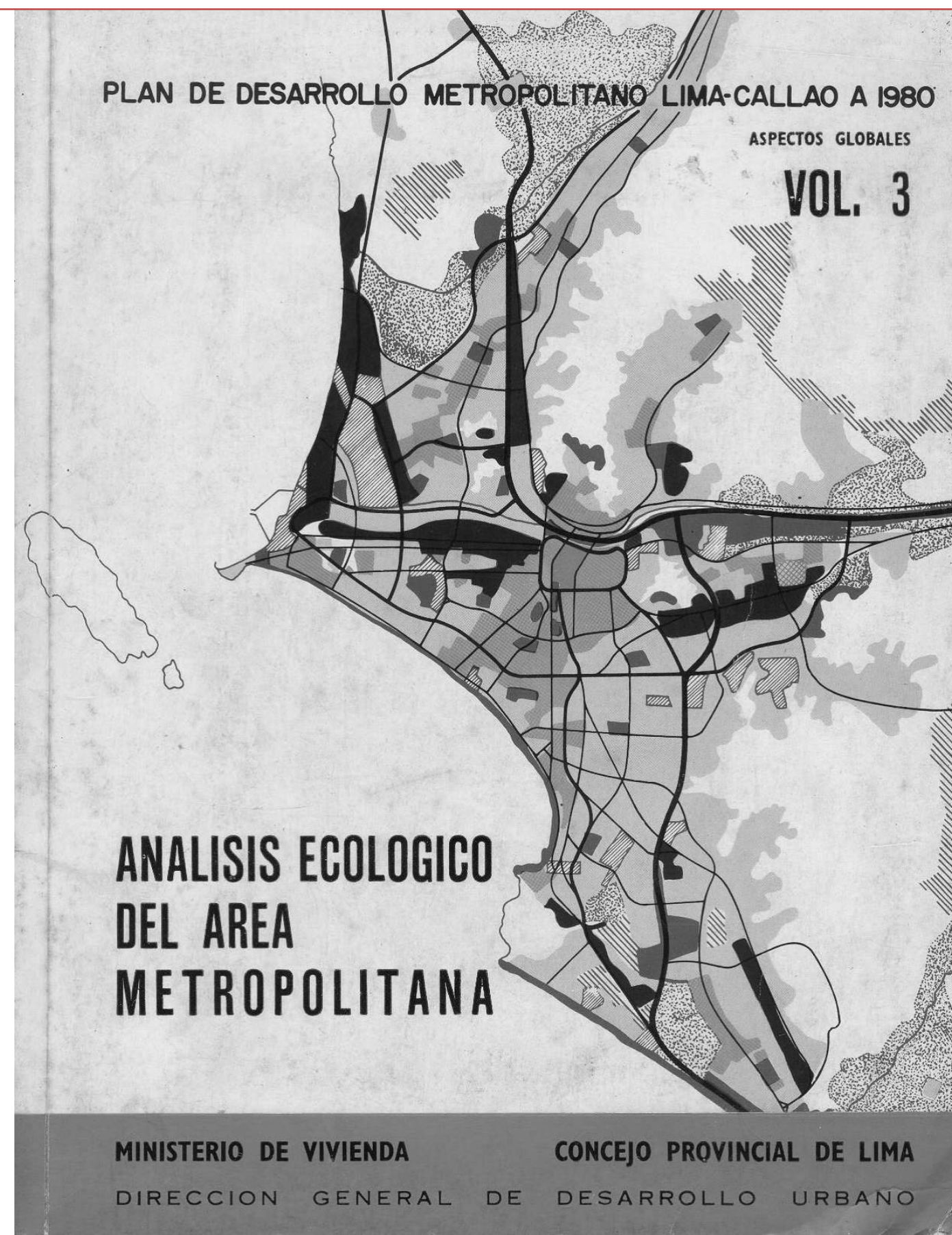


Ilustración 12: Fotografía del ingreso a quinta en el distrito de Breña.
Fuente: El comercio 2010

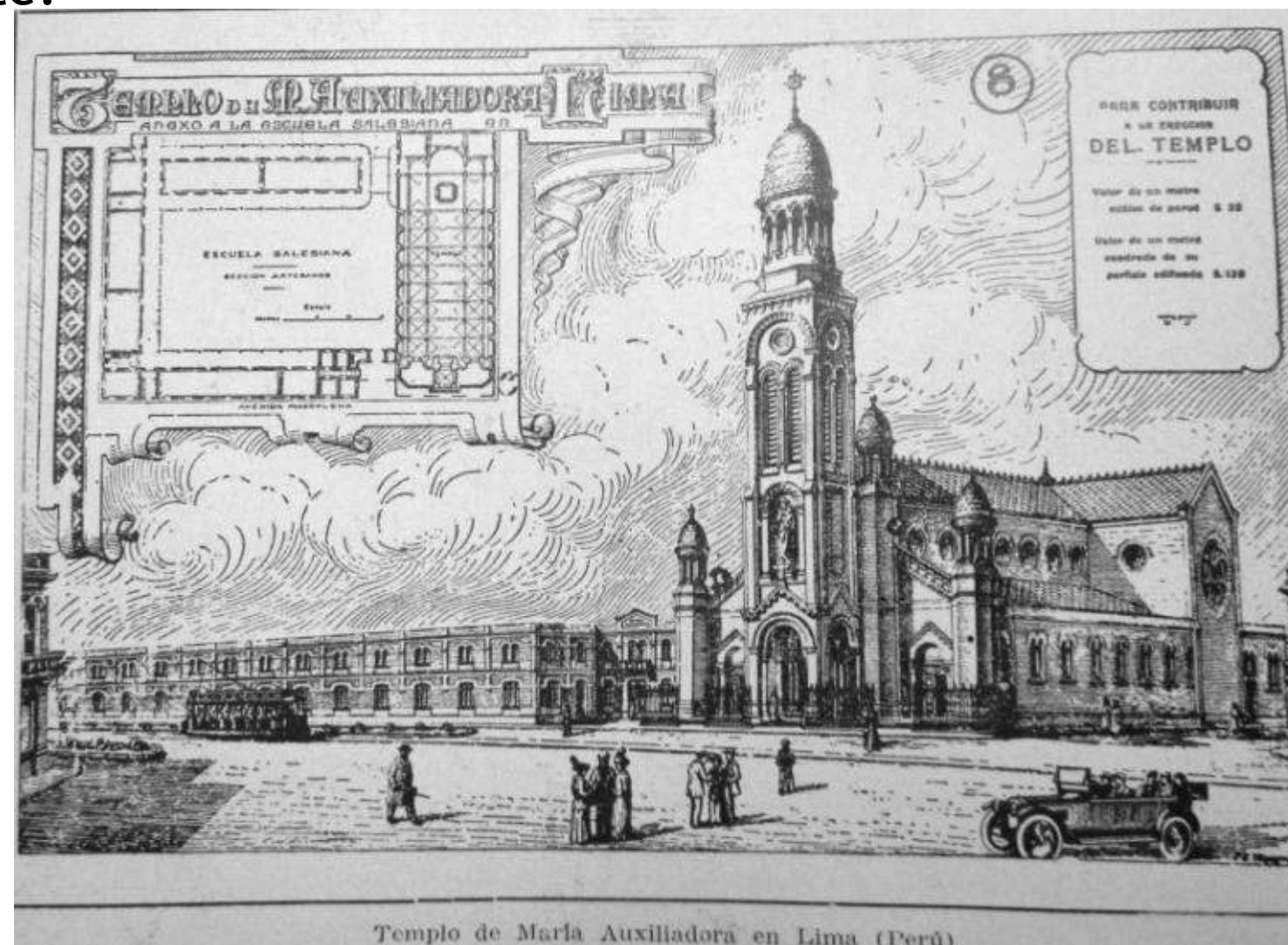
ANALISIS ECOLOGICO URBANO 1980

Esquema de diferenciación de “tipos de barrios”, (PLANDEMET) , cuatro tipos de barrios, los cuales se constituyen a modo de “paisajes urbanos”. Estos son:

- El “cuadrilátero primitivo”: Damero de lima
- Primer anillo de expansión: Rímac, La victoria, Breña, Barrios Altos. 130 hab/ha.
- Segundo anillo de expansión: Lince, pueblo libre,...0-130 hab/ha..



Educativos; Para la Zona 02 se puede apreciar el predominio del uso de Educacional los cuales destacan las instituciones educativas del María Auxiliadora y Don Bosco; también se aprecia más de una decena de instituciones educativas de pequeña área dentro del Sector 02. Cabe destacar las instituciones educativas colindantes al sector de estudio, las cuales tienen relación directa, por cercanía e importancia; entre ellas destaca la Institución Educativa Mariano Melgar y la Universidad Alas Peruanas, quienes están colindantes a la av. Aguarico y Jr. Pedro Ruiz Gallo respectivamente.



Salud; Se destaca el hospital del Niño como principal equipamiento de Salud a nivel nacional, ello ha ayudado a consolidar la residencia de alquiler y los multifamiliares de Mediana y alta densidad. Es importante la influencia que ha tenido este equipamiento para los centros comerciales tradicionales colindantes.



Seguridad; Se destaca la comisaria de Breña, colindante a al Jr. Pedro Ruiz Gallo y la “Compañía de Bomberos Voluntarios Internacional 14” cercana a la av. Arica. Ambas dentro de la Zona de estudio, pero en sus límites sur y norte, respectivamente.



Ilustración 14: Fotografía de la Compañía de Bomberos de Breña.
Fuente: Fotografía propia. 2014

Comunicación; En el distrito de Breña y en el sector 02 se destaca la ubicación del local de la televisora “Global Tv”, dentro de la zona de comercio Zonal (según zonificación vigente).

Recreación; Las principales áreas de recreación del sector (Áreas verdes, plazas y áreas recreativas) se encuentran concentradas en la zona oeste del área de estudio. Se ubica dos áreas verdes de tamaño mínimo y una losa deportiva en el Pueblo Joven Nosiglia II. El vivero Municipal, donde se ubica una piscina municipal, es la principal área verde del sector, sin embargo se encuentra cercado y es de uso restringido. Finalmente el área pública más importante, por el uso constante de sus vecinos y por su importancia histórica, es la Plaza General Pedro Silva (más conocida como plaza Don Bosco).



Ilustración 15: Plano de Breña 1939.

Fuente: <https://pabadal.wordpress.com/category/brena/>

Cultura; Resalta el Centro social cultural musical de breña, el cual tiene una tradición arraigada y fue fundada en los años 70's. Es el principal centro de reunión que rescata las tradiciones de Breña. Actualmente es de uso constante y de amplia promoción en redes sociales y afiches promocionales.



**Ilustración 16: Fachada del Centro Social Cultural Musical Breña.
Fuente: Fotografía Google Maps 2014**

Religión; A modo tradicional destaca la iglesia Don Bosco, como hito del distrito y del sector 02, es la que tiene mayor convocatoria, por su relación con su colegio y el distrito. También se observa una conglomeración de 02 centros de culto, en el eje del jr. Valera y el jr. Restauración, donde se ubica 02 centros de culto evangelista y cristianos.

Instituciones Financieras; Todas las instituciones financieras del sector se ubican dentro o colindantes al área comercial, por seguridad y por complemento de usos.

Comercio; El sector tiene la principales edificaciones comerciales, tanto dentro de un uso mixto (vivienda + comercio vecinal) y de centro comercial a nivel distrital - local. Esta conglomerado entre los ejes varela - Brasil y los ejes castrovirreyna - restauración.

Residencia; Uso de mayoritario en el sector, se destaca la residencial de densidad baja y media. Por efectos del cambio de zonificación se vio la proliferación de residencia de densidad alta en los ejes Valera, y Huaraz.

CASO ESTUDIO: BREÑA

Fernández/ Motta/ Miranda/ López/ Palomino

Fecha: 17.11.2014

ANÁLISIS URBANO: USOS

LEYENDA

EDUCACION

- Inicial, Primaria y Secundaria
- Instituto Superior/Técnico
- Universidad y Facultades

SALUD

- Centro de Salud/ Policlínico (privado)
- Clinicas Privadas
- Hospital General/ Hospital Espdo.

SEGURIDAD

- Cuartel de Bomberos
- Comisaria/ Puesto Policial

COMUNICACIONES

- Correo
- Retransmisora de Television

RECREACION

- Plazas Públicas/ Parques Urbanos
- Plaza de Armas
- Losa Deportiva
- Complejo Deportivo

CULTURA

- Biblioteca Municipal
- Museo Espdo./ Zona Arqueologica

RELIGION

- Iglesia/ Cultos Diversos...
- Basilica

INSTITUCIONES FINANCIERAS

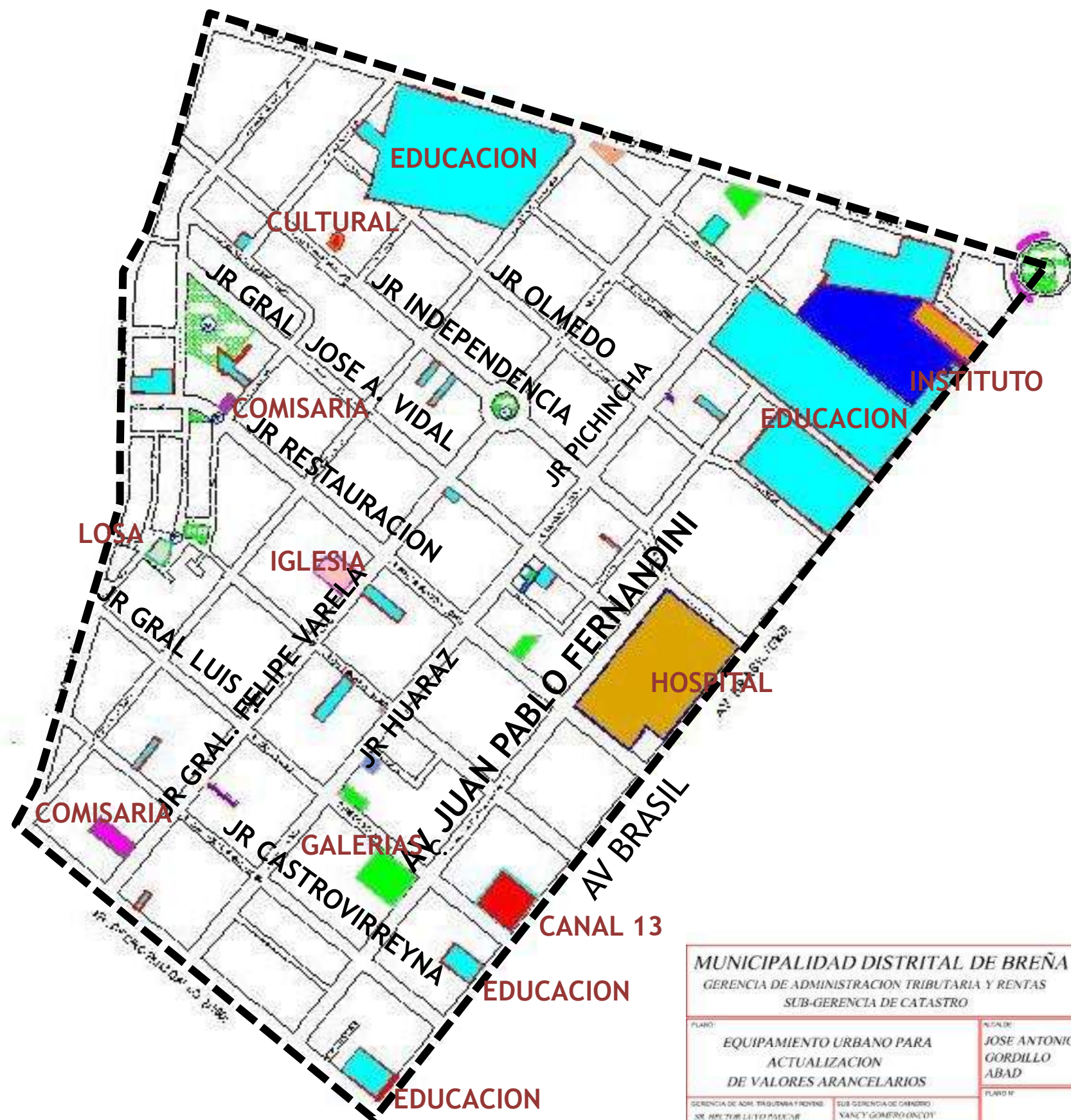
- Cajas Rurales/ Crédito
- Agencias Bancarias
- Galerias Comerciales
- Supermercados

TRANSPORTE

- Agencia de Transporte
- Terminal Terrestre

HOSPEDAJE

- Hotel/ Hostal hasta 2 estrellas/ otros
- Hotel de 3 a 5 estrellas



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BREÑA			
GERENCIA DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA Y RENTAS			
SUB-GERENCIA DE CATASTRO			
PLANO:	EQUIPAMIENTO URBANO PARA ACTUALIZACION DE VALORES ARANCELARIOS		
ALCALDE:	JOSE ANTONIO GORDILLO ABAD		
GERENCIA DE ADM. TRIBUTARIA Y RENTAS:	SILVIA RIVERA LUTERO PADILLA		
SUB GERENCIA DE CATASTRO:	NANCY GOMEZ ORCOT		
FECHA:	FEBRERO 2019		

ORDENANZA 1017: 2007

Reajuste de zonificación

Área de Tratamiento II

Industria elemental a RDA

Objetivo: Promueva la inversión pública - privada por ser de interés local

ORDENANZA 1347: 2010

El proyecto debe considerar retiro mínimo de 5.00m arborizado

Objetivo: Producir aislamiento y mitigar la posible contaminación y riesgos para el área residencial.

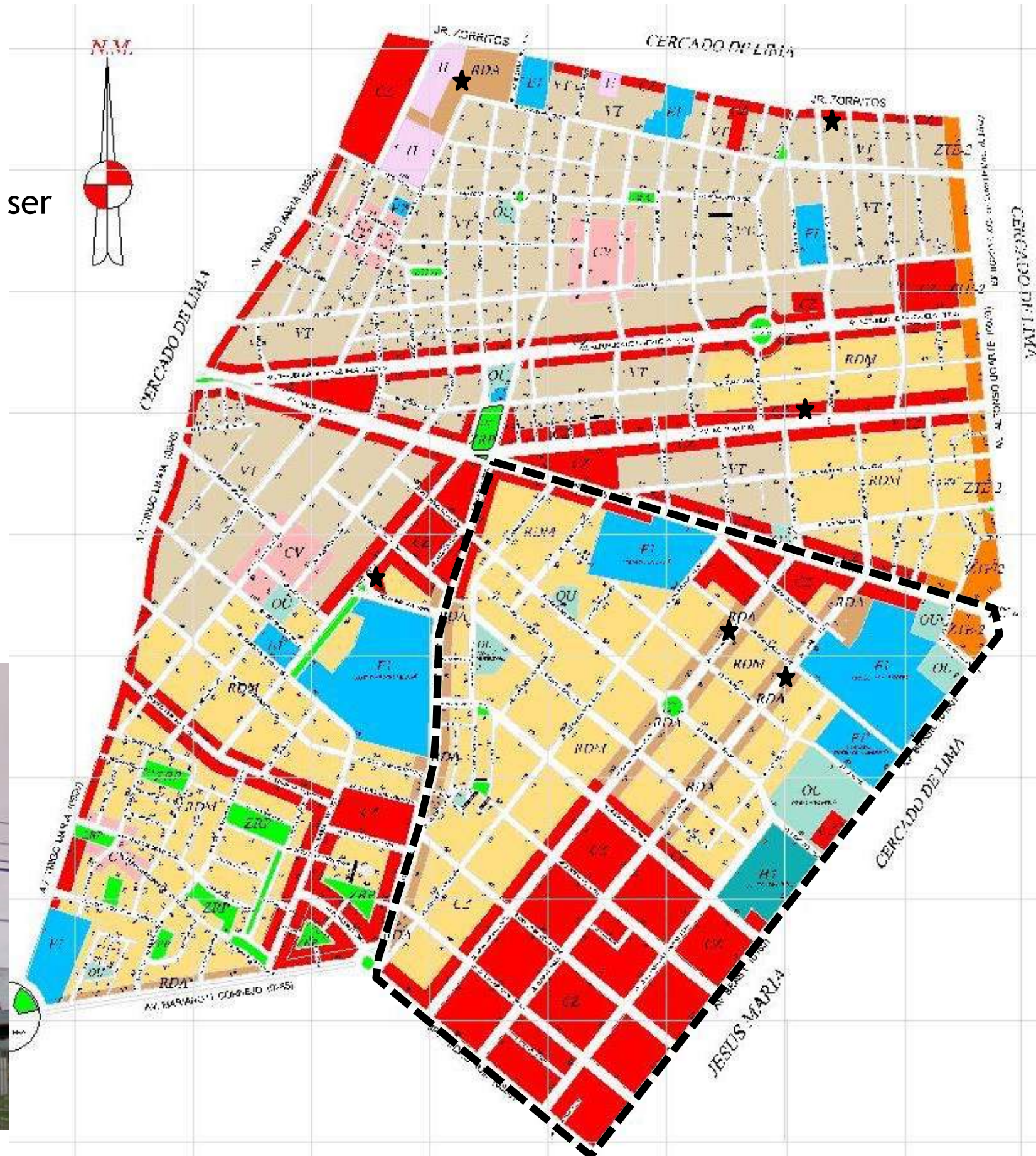
ORDENANZA 1765: 2013

Cambios de vivienda taller a CZ

OU a CZ

RDA a CZ

RDM a RDA



ZONAS RESIDENCIALES

	RDB	Residencial de Densidad Baja
	RDM	Residencial de Densidad Media
	RDA	Residencial de Densidad Alta
	VT	Vivienda Taller

ZONAS COMERCIALES

	CV	Comercio Vecinal
	CZ	Comercio Zonal
	CM	Comercio Metropolitano

ZONAS INDUSTRIALES

	I1	Industria Elemental y Complementaria
	I2	Industria Liviana

ZONAS DE EQUIPAMIENTO

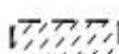
	E1	Educación Básica
	E2	Educación Superior Tecnológica
	E3	Educación Superior Universitaria
	E4	Educación Superior Post Grado
	H2	Centro de Salud
	H3	Hospital General
	H4	Hospital Especializado

	ZRP	Zona de Recreación Pública
---	-----	----------------------------

	OU	Otros Usos
---	----	------------

	ZRE	Zona de Reglamentación Especial
---	-----	---------------------------------

		Zona de Riesgo Geotécnico sujeta a Estudios
---	--	---

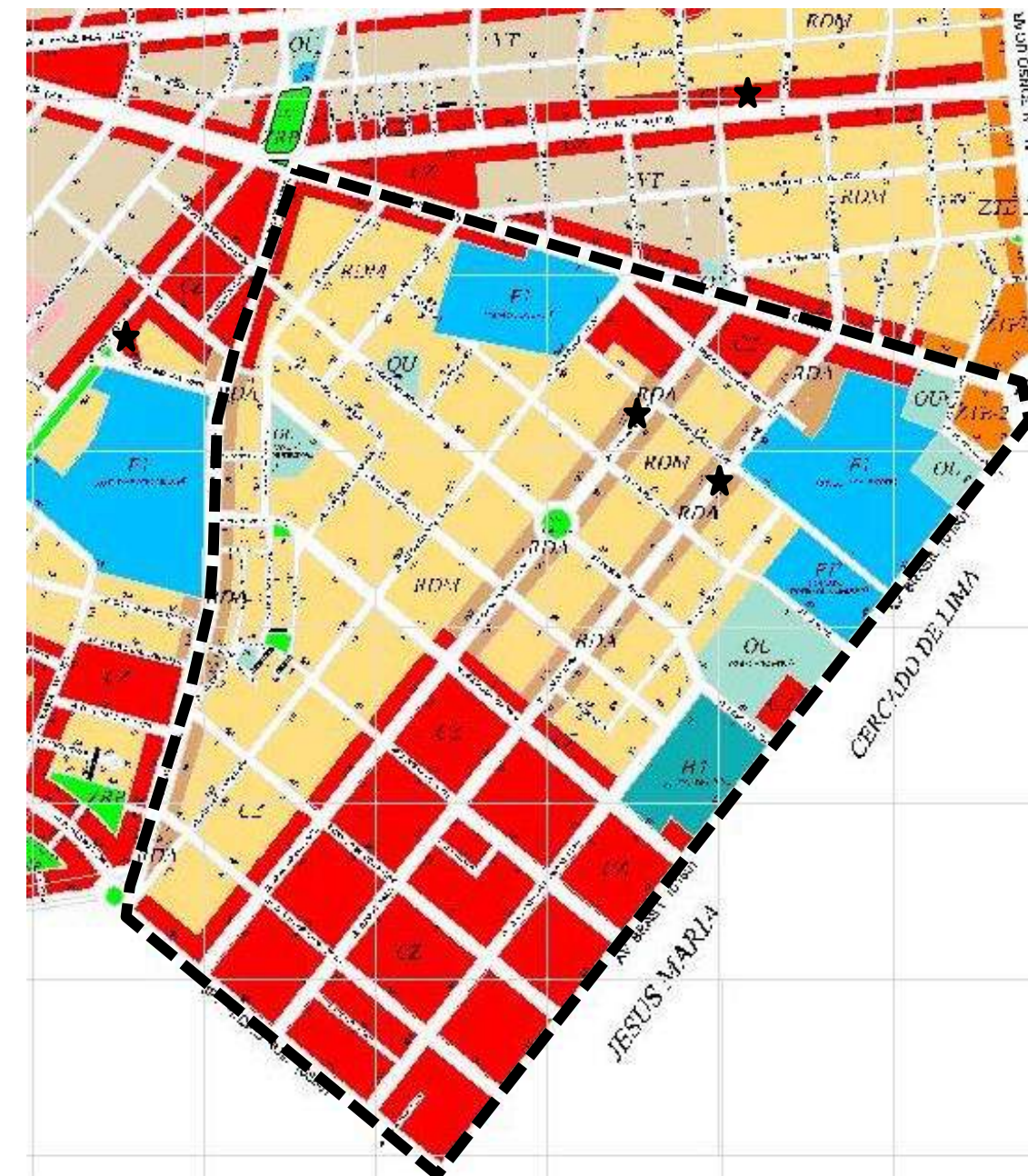
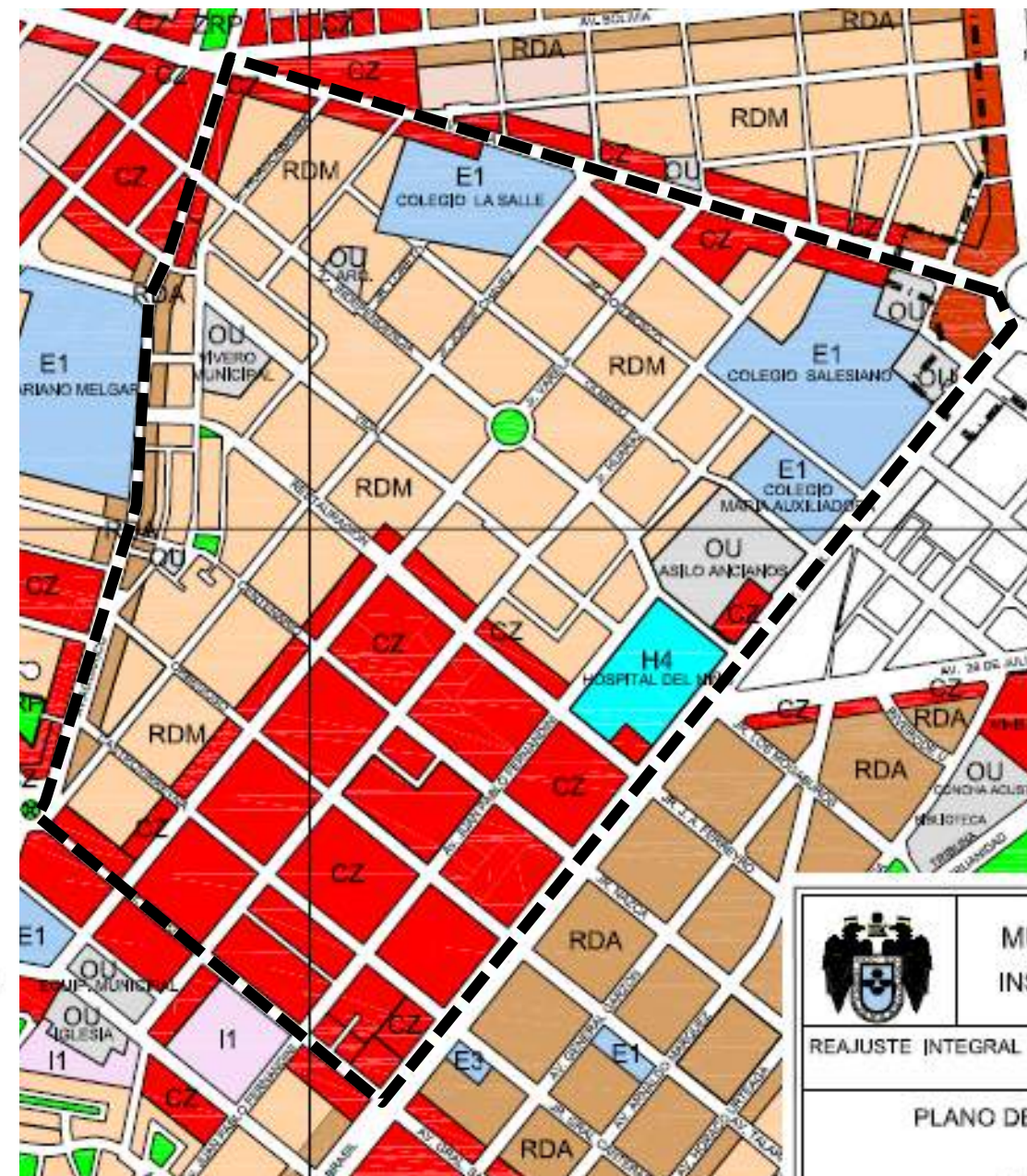
		Zona Monumental (Reglamentación Especial)
---	--	---

		Zona Monumental Máxima Protección (Reglamentación Especial)
---	--	---

		Límite de Área de Tratamiento Normativo
---	--	---

Comparación de zonificación antes de la ORD. 1765.

Los efectos del cambio de zonificación del 2003



- Transporte privado: Todas las vías del sector de estudio tienen accesos al transporte privado, todas las vías interiores al sector de estudio son de 01 sentido, las vías que delimitan el sector (av. aguarico, av. Brasil, av. Arica) son de doble sentido y de carácter interdistrital y hasta metropolitano. Es el transporte que más tráfico tiene, y según horas estratégicas es la que causa la mayor congestión vehicular, se suma la cantidad de autos particulares que se estacionan al lado de las vías que también reducen el área útil de transporte vehicular, se resalta el impacto que ocasiona los estacionamientos de los nuevos centros comerciales (promark, plaza vea, real plaza breña).



Ilustración 20: Fotografía del jr. pablo Fernandini con el jr. Huaraz.

Fuente: Elaboracion propia.

Buses de transporte público: En la zona de estudio se observa dos avenidas principales (av. Brasil y av. Arica) las cuales son las principales catalizadoras del sistema de transporte público y conecta el sector con el Callao - Lima Centro - Lima Sur (hacia la vía expresa) - Lima Norte (a través de la av. Alfonso Ugarte). En el interior del sector 02 se aprecia 02 ejes de transporte público interdistrital, con ruta Callao - Jesús María con vías diferenciadas de “ida” y “vuelta” (Ver ilustración 21, líneas rojas indican el sentido del transporte público). A pesar de atravesar el sector, no es un sistema que cause congestión en el sector, ya que la cantidad de vehículos de la tipología son pocos.

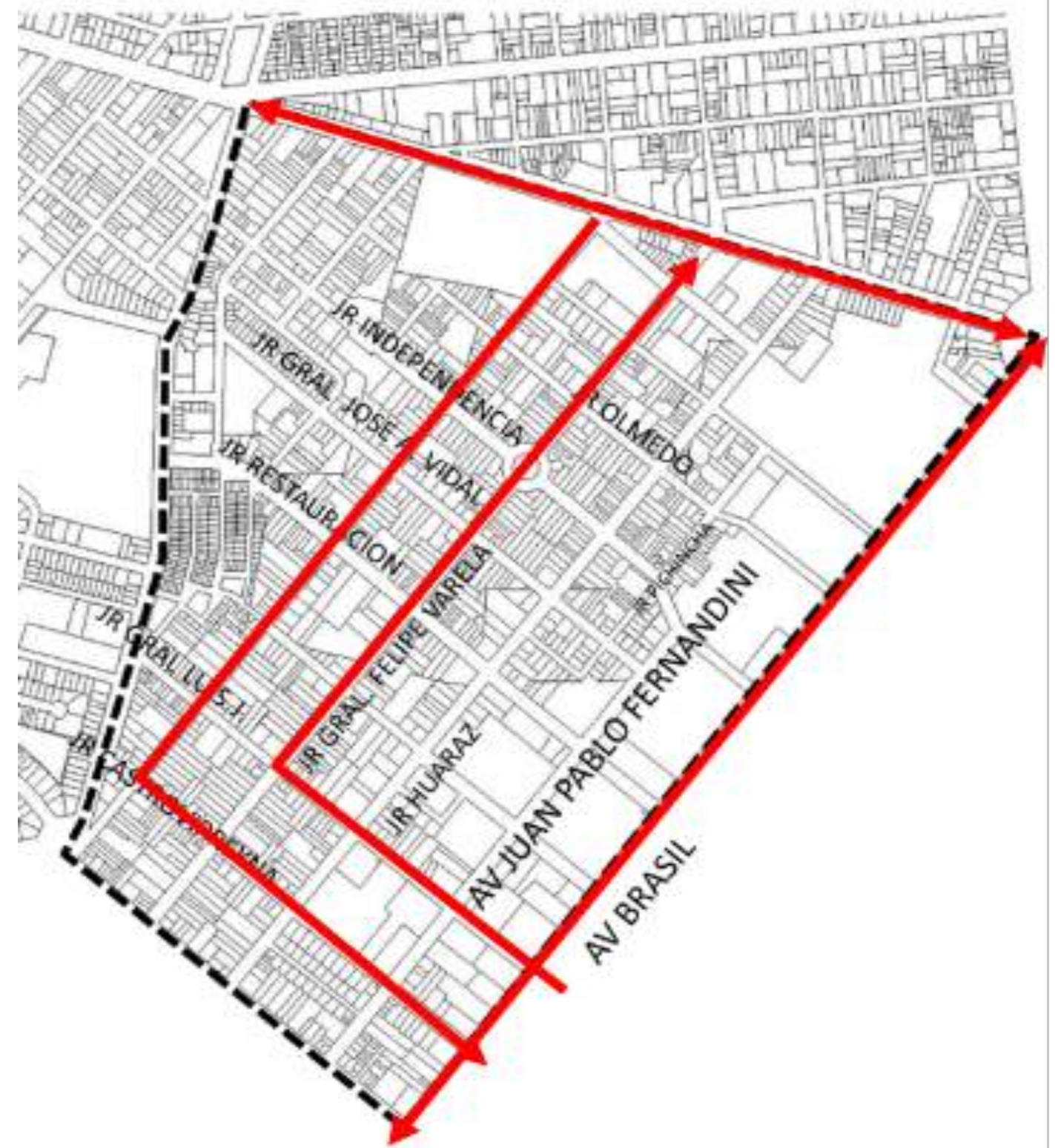


Ilustración 21: Plano de ejes de transporte público del sector.
Fuente: Elaboración propia en base a trabajo de campo. 2014

Motos de transporte público: En el sector proliferan los transportes motorizados tipo Moto taxis, que tienen capacidad para transportar 03 personas, sin embargo se observa que muchos de ellos transportan a más. Es un sistema de transporte que se congrega cerca de las zonas comerciales y también es causante de accidentes y congestiones vehiculares. La mayoría de los vehículos observados en los trabajos de campo pertenecen a una empresa o asociación de transporte. Es usado comúnmente por los pobladores del sector para trasladarse desde los mercados tradicionales y los comercios vecinales.



Ilustración 22: Transporte tipo moto taxi, en el jr Huaraz.

Fuente: Elaboración propia. 2014

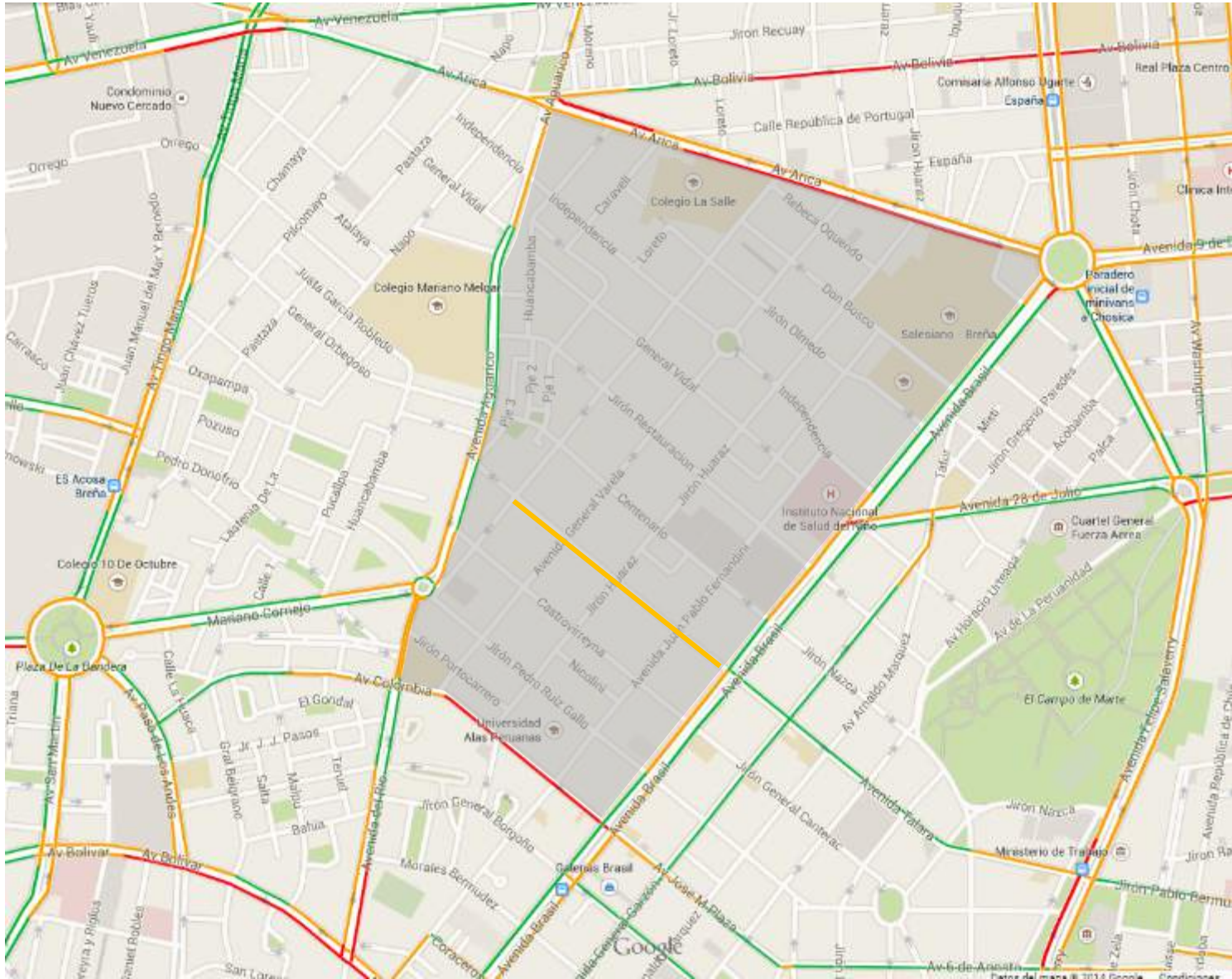
Transporte Logístico: En el sector por ser un área donde el comercio prevalece, la logística para abastecimiento de productos, materiales, etc; se hace con vehículos pesados y de constante abastecimiento; estos usan mayoritariamente el eje Varela (ya que ahí se han asentado una serie de ferreterías que abastecen a la construcciones del sector.); también se observan en el eje huaraz para el abastecimiento de los centros comerciales. Ellos es una carga vehicular a considerar, especialmente porque se puede regular con horarios y vías seleccionadas para este uso.

Peatones: En el sector, entre los centros comerciales de plaza vea y real plaza se ha alterado la vía peatonal, de manera agresiva, se ha disminuido el ancho de vereda y colocado obstáculos “ornamentales” siendo áreas vulnerables y no útiles para la evacuación. La tipología de acera predominante es de 2.00m- 1.00m de ancho, con área verde colindante importante que se aprecia mayoritariamente en las zonas residenciales. En las zonas comerciales ya consolidadas se observa un ancho de vereda de 2.00m, con estacionamientos colindantes, progresivamente se ha ido eliminado el área verde tradicional para dar paso a estos estacionamientos.

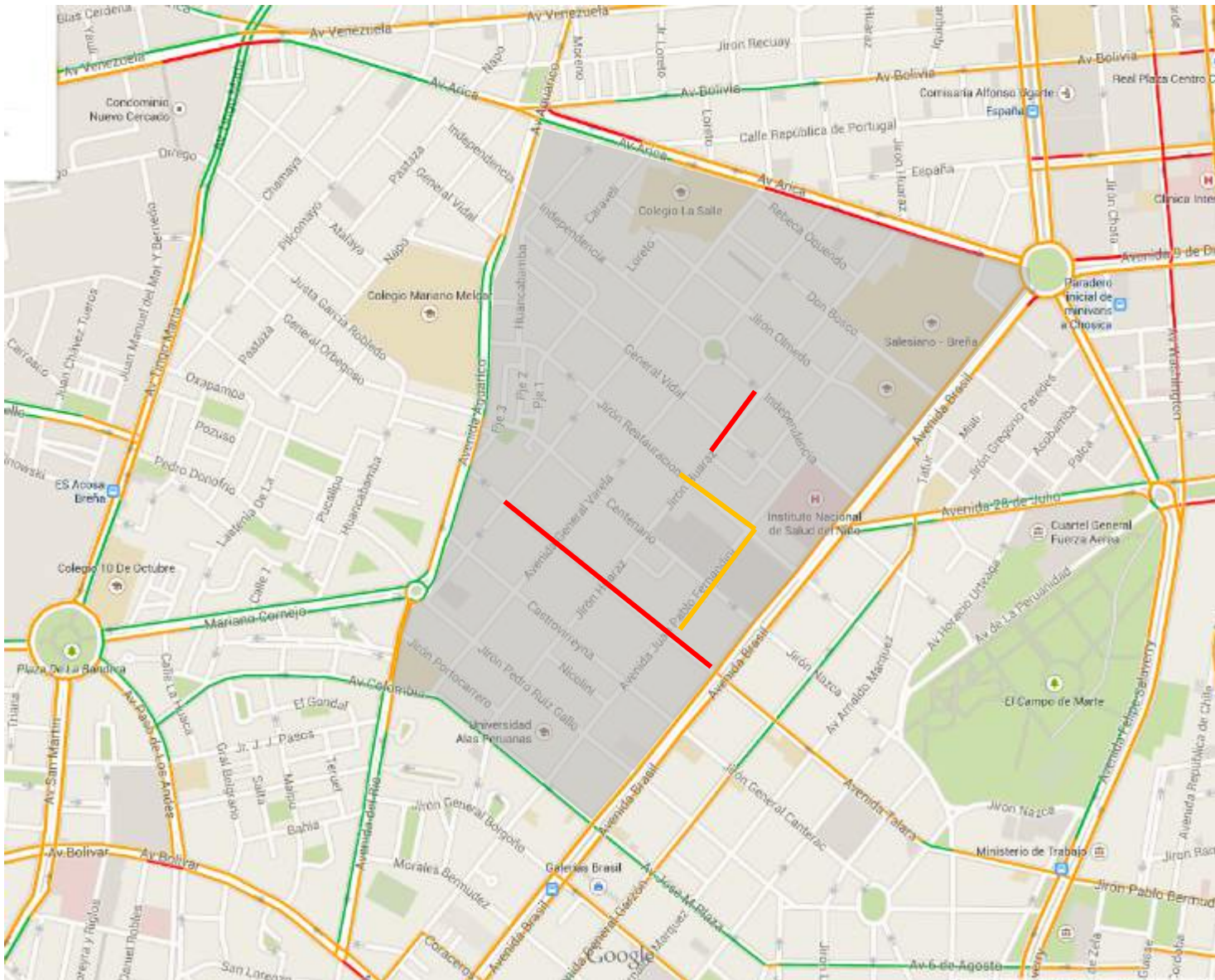


Ilustración 23: Vía peatonal adyacente al nuevo centro comercial plaza vea.

Fuente: Elaboración propia 2014



Lunes 8 am

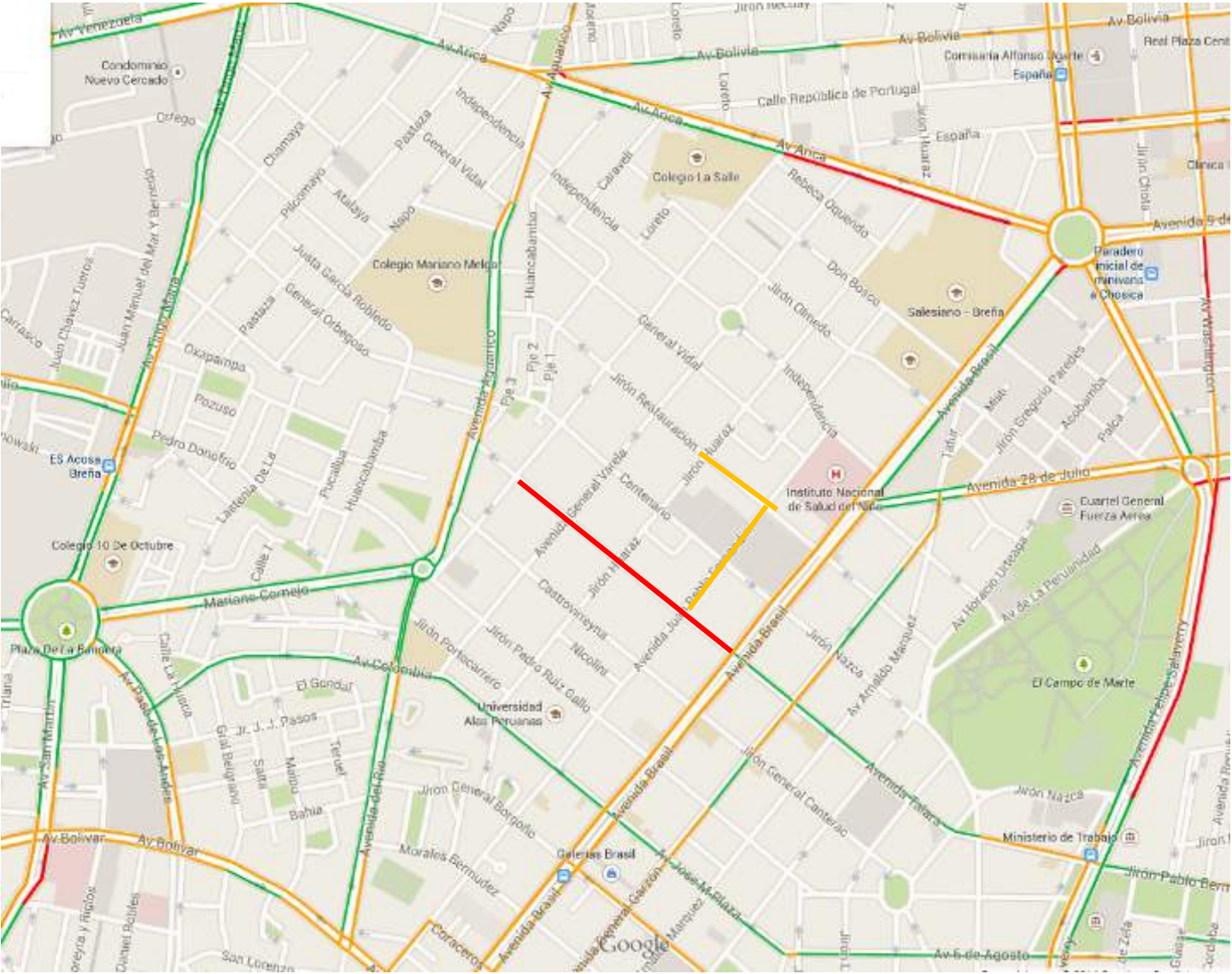


Lunes 6 pm

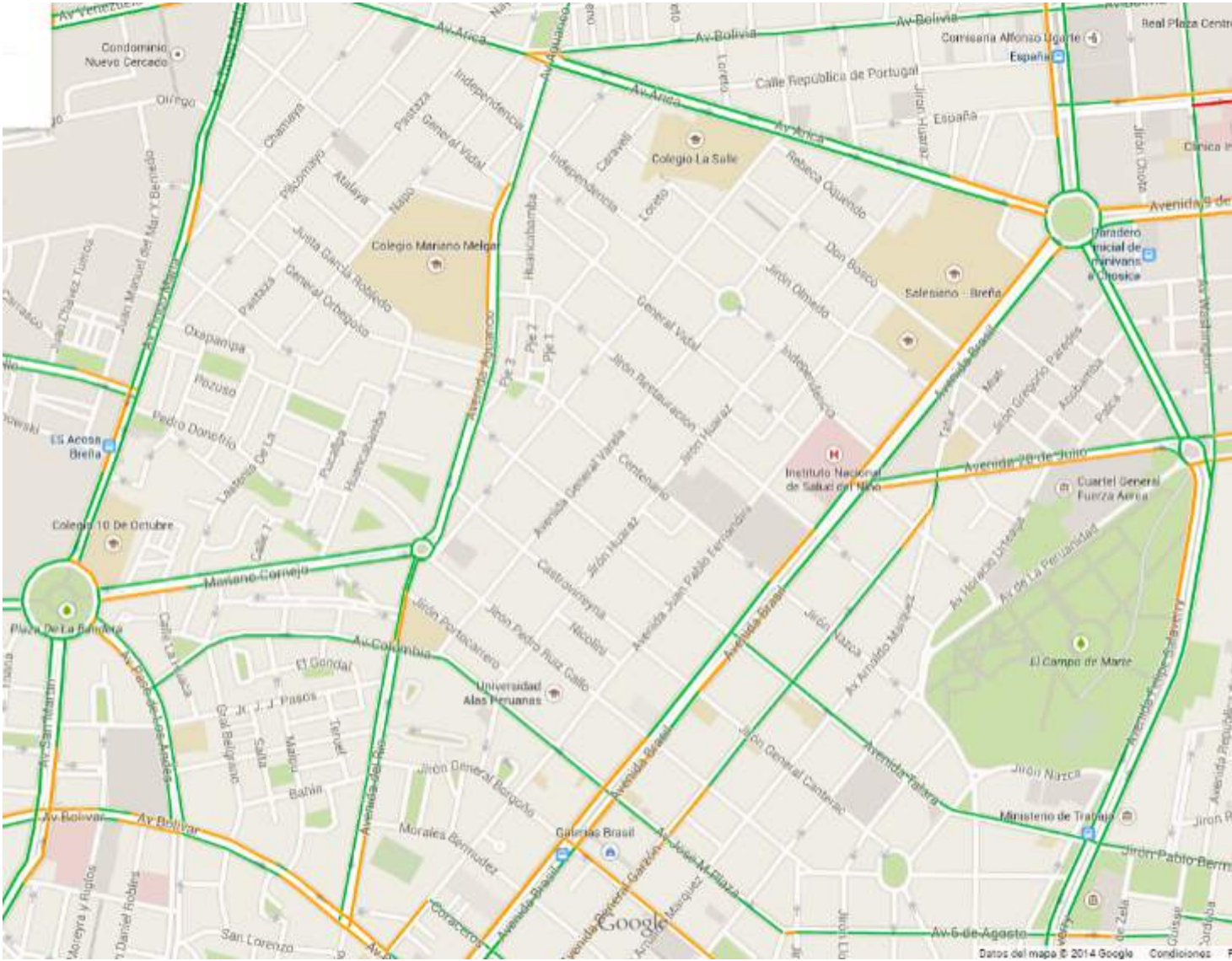
Tráfico

Rápido — — — Lento

 Tráfico en vivo ● Tráfico usual



Sábado 3 pm



Domingo 3 pm

Tráfico

Rápido — — — Lento

 Tráfico en vivo ● Tráfico usual

CASO ESTUDIO: BREÑA

Fernández/ Motta/ Miranda/ López/ Palomino

Fecha: 17.11.2014

ANALISIS URBANO: SISTEMA VIAL



↔ Vías metropolitanas

↔ Vías “distrital”

Breña, es un distrito que se encuentra en el centro de la gran Metrópoli de Lima y tiene Vías troncales como la Avenida Venezuela, Av. Bolivia y Av. Arica, la cruzan transversalmente y en sus extremos este y oeste, las Avenidas Alfonso Ugarte, Brasil y Tingo María, las cuales soportan un alto índice de transporte y tránsito urbano.

•Casas a pie de vereda: Edificaciones en mayor cantidad, en su mayoría de antigüedades mayores a 30 años, sin embargo también se observa esta tipología en casas de no más de 20 años, son esta tipología las que mantienen área verde colindantes a sus veredas, no tienen alturas mayores a 3 pisos. Son parte principal de la identidad edificada del distrito.



Ilustración 26: Viviendas a pie de vereda tradicional y contemporáneas.

Fuente: Elaboración propia 2014

•Quintas, En lá urbanização Breña, es lá microzona donde está lá mayoría de quintas, todas ellas tienen mas de 40 años de construídas, comparten un solo ingreso y servicios básicos. Son en estas áreas donde el município de breña aplica los principales programas sociales.

Los lotes con está tipología tienen áreas mayores a los 300 m², cofopri a otorgado 12 títulos de propiedad para el distrito, entre ellos 03 quintas del distrito.



Ilustración 27: Ingreso a quinta tradicional. Fuente: Elaboración propia

- Casa inconclusa de barriada: Edificaciones de no más de 20 años, existentes tanto en las urbanizaciones como en los pueblos jóvenes del sector, sin embargo en esta última es donde hay mayor cantidad de ellos.



Ilustración 28: Fotografía de viviendas típicas del Pueblo joven del sector.

Fuente: Google earth 2012

- Multifamiliares de densidad Media: En esta categoría están los multifamiliares tradicionales de los años 70's con área de terrenos mayores a 600 m² y multifamiliares contemporáneos pero de lotes de menor área.



Ilustración 29: Fotografía de esquina jr. Huaraz. Fuente: Google earth 2012

- Multifamiliares de densidad alta: Tipología nueva, motivada por los cambios de zonificación del sector, se da con la acumulación de lotes, y llegan a tener 17 niveles y retiros de 5.00m.



Ilustración 30: Multifamiliar en el Sector 02. Fuente: Google Earth. 2014

- Condominios de densidad alta: Tipología no muy común en el sector, pero la tendencia del crecimiento inmobiliario apunta a tener áreas similares; estas áreas tienen espacios libres interiores para los residentes.



Ilustración 31: Condominio paz centenario. Fuente: Google Earth 2014

CASO ESTUDIO BREÑA

Fernández/ Motta/ Miranda/ López/ Palomino

Fecha:

CURSO :

SITUACIÓN DEMOGRÁFICA

PERU , LIMA METROPOLITANA Y DISTRITO DE MIRAFLORES : SUPERFICIE Y POBLACION, 2007

AMBITO	SUPERFICIE * Km2	POBLACION Hab	DENSIDAD Hab/ km2
PERU	1,285,342.19	28,220,764	21.96
LIMA METROPOLITANA 1/	2,811.65	8,482,619	3016.95
DISTRITO DE BREÑA	3.22	78291	24313

FUENTE: INEI

0.11% de superficie
total de territorio

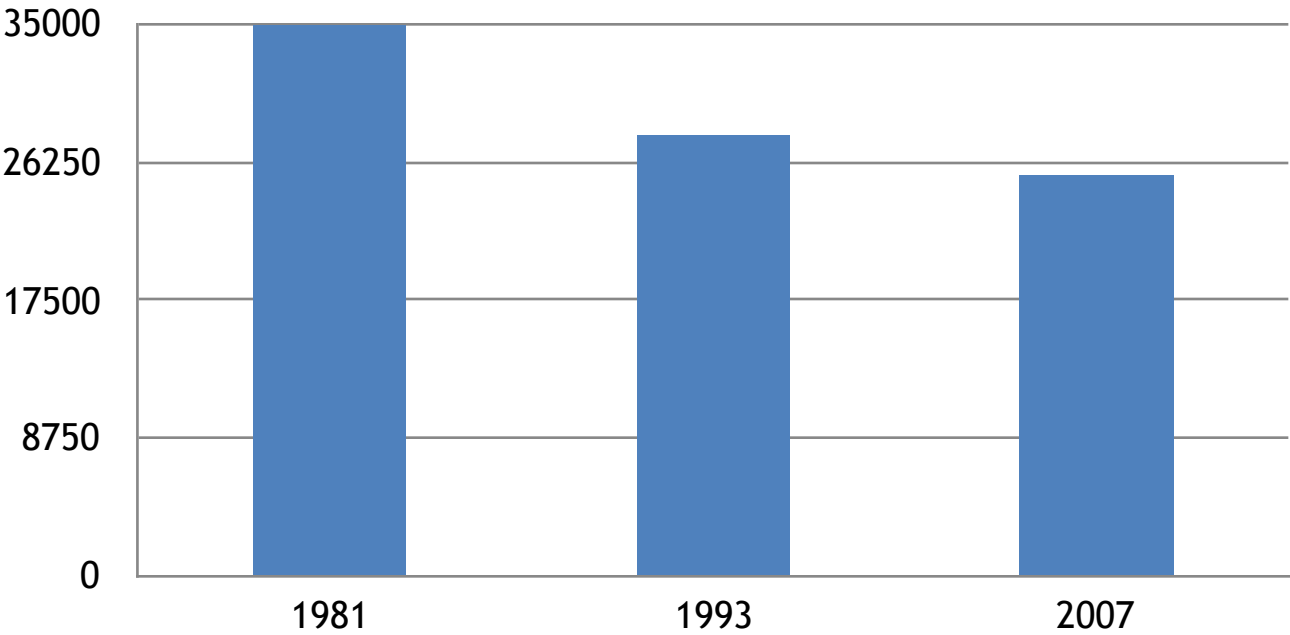
Perú: Distritos de la Provincia de Lima y la Provincia Constitucional del Callao, 2013

Distrito	Población 2013	Distrito	Población 2013
Provincia de Lima		8 617 314	
1 San Juan De Lurigancho	1 047 725	27 Breña	78 291
2 San Martín De Porres	673 149	28 Magdalena Vieja	76 743
3 Ate	592 345	29 Jesús María	71 439
4 Comas	520 403	30 San Luis	57 454
5 Villa El Salvador	445 189	31 San Isidro	55 792
6 Villa María Del Triunfo	433 861	32 Magdalena Del Mar	54 476
7 San Juan De Miraflores	397 113	33 Lince	52 054
8 Los Olivos	360 532	34 Chacabayo	43 271
9 Santiago De Surco	332 725	35 Cieneguilla	41 060
10 Puente Piedra	320 837	36 Ancón	40 951
11 Chorrillos	318 483	37 Barranco	31 298
12 Lima	281 861	38 Santa Rosa	16 447
13 Carabaylo	278 963	39 Pucusana	15 240
14 Santa Anita	218 486	40 San Bartolo	7 233
15 Independencia	216 654	41 Punta Negra	7 215
16 Lurigancho	207 070	42 Punta Hermosa	7 155
17 El Agustino	190 474	43 Santa María Del Mar	1 338
18 La Victoria	178 958	Prov. Const. del Callao	
19 Rímac	169 617	44 Callao	414 249
20 La Molina	162 237	45 Ventanilla	389 440
21 San Miguel	135 226	46 Bellavista	73 489
22 San Borja	111 688	47 La Perla	60 211
23 Pachacamac	111 037	48 Carmen De La Legua Reynoso	41 756
24 Surquillo	92 012	49 La Punta	3 655
25 Miraflores	83 649		
26 Lurin	79 563		

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Perú: Estimaciones y Proyecciones de Población por Sexo, Según Departamento, Provincia y Distrito, 2000 - 2015 - Boletín Especial N° 18.

SITUACIÓN DEMOGRÁFICA

SUPERFICIE Y DESNSIDAD DE LA POBLACIÓN CENSADA
(1981,1993 Y 2007)



FUENTE: Elaboración propia, en base a data INEI. (INEI, 2007)

SOCIAL - CULTURAL

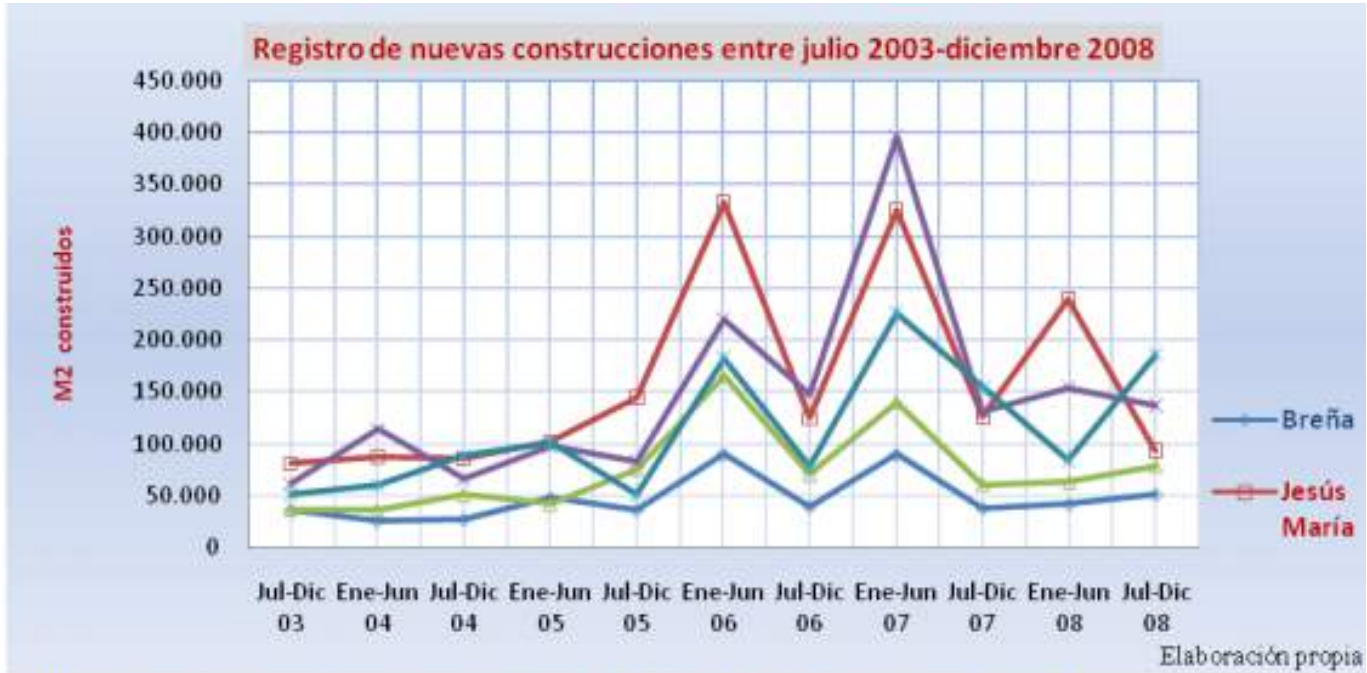
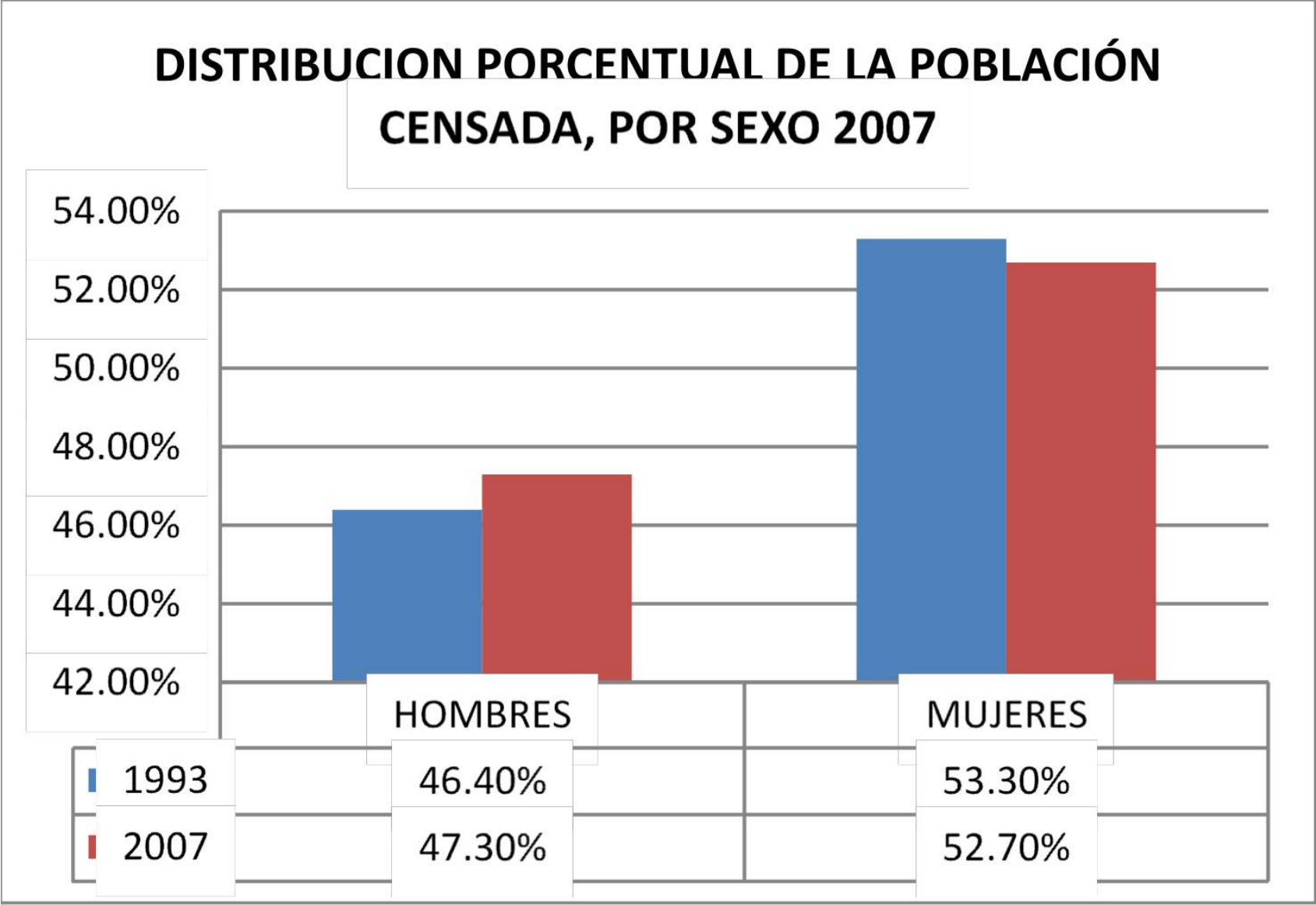


Gráfico No. 5: Registro de nuevas construcciones entre julio 2003-diciembre 2008

FUENTE: http://jdsac.com/jdsalasc/articles/lima_construccion.pdf

SITUACIÓN DEMOGRÁFICA

SOCIAL - CULTURAL

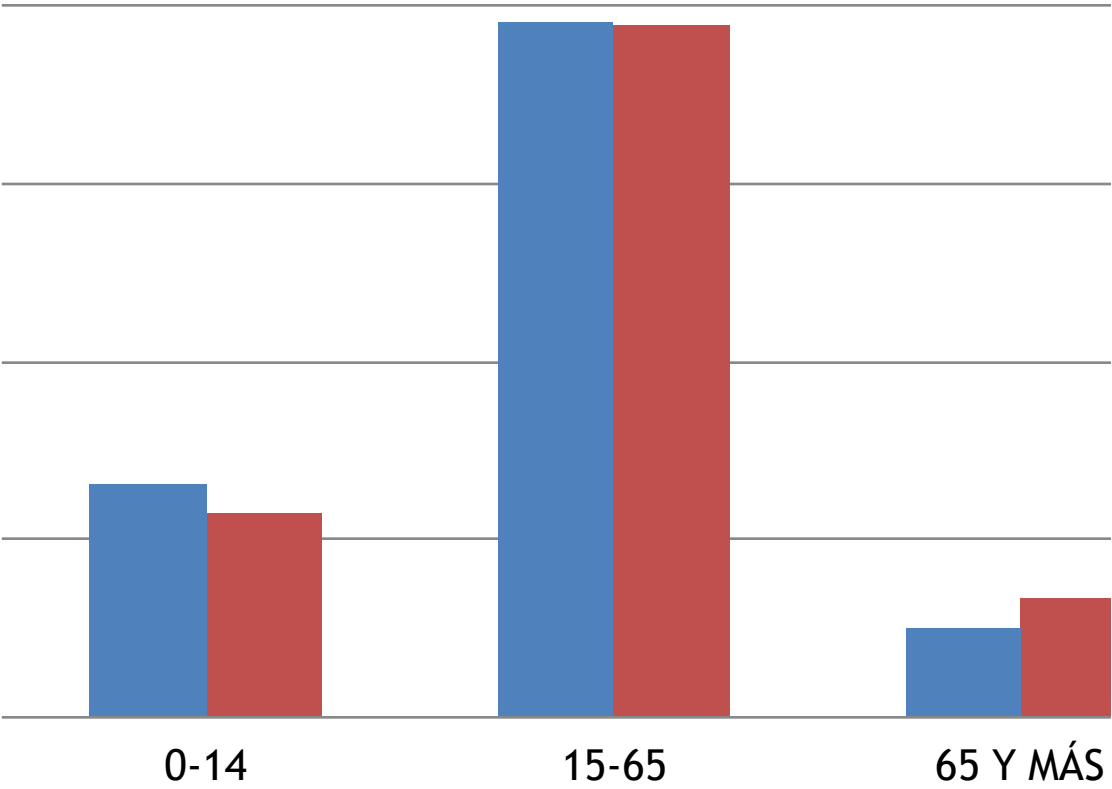


FUENTE: Elaboración propia, en base a data INEI. (INEI, 2007)

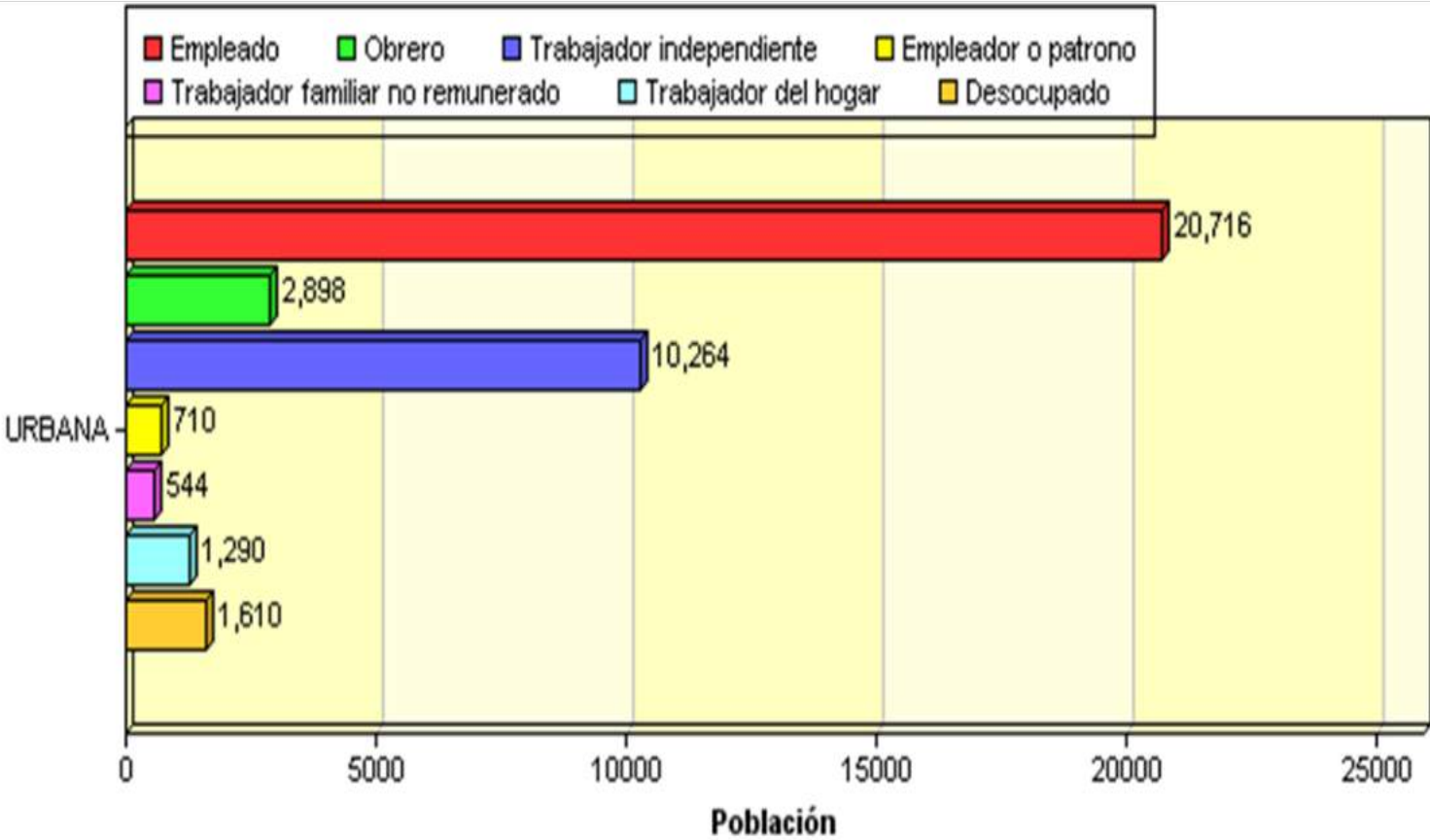
SITUACIÓN DEMOGRÁFICA

SOCIAL - CULTURAL

POBLACIÓN CENSADA, POR
GRANDES GRUPOS DE EDAD DE
BREÑA, 2007

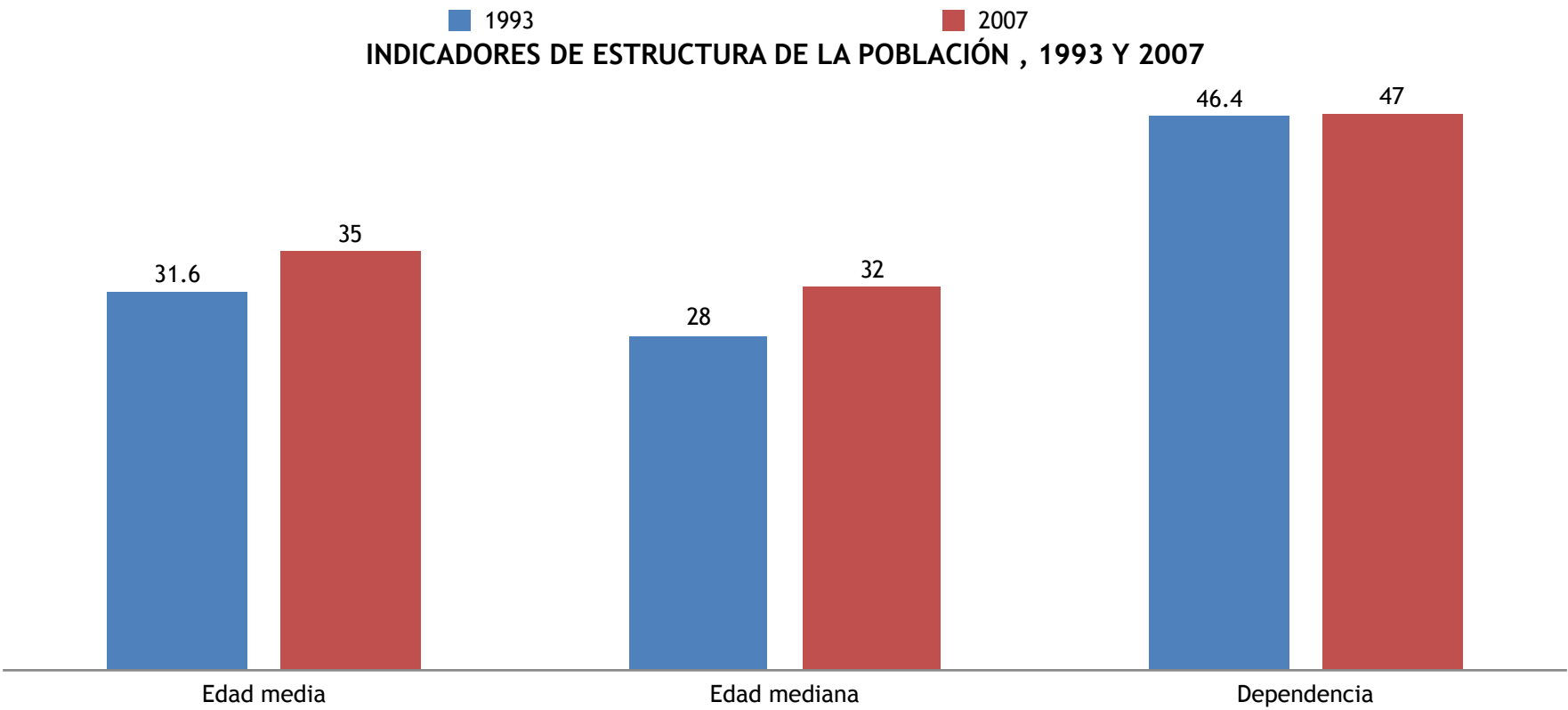


PEA OCUPADA 14 AÑOS A MÁS DE EDAD



SITUACIÓN DEMOGRÁFICA

SOCIAL - CULTURAL

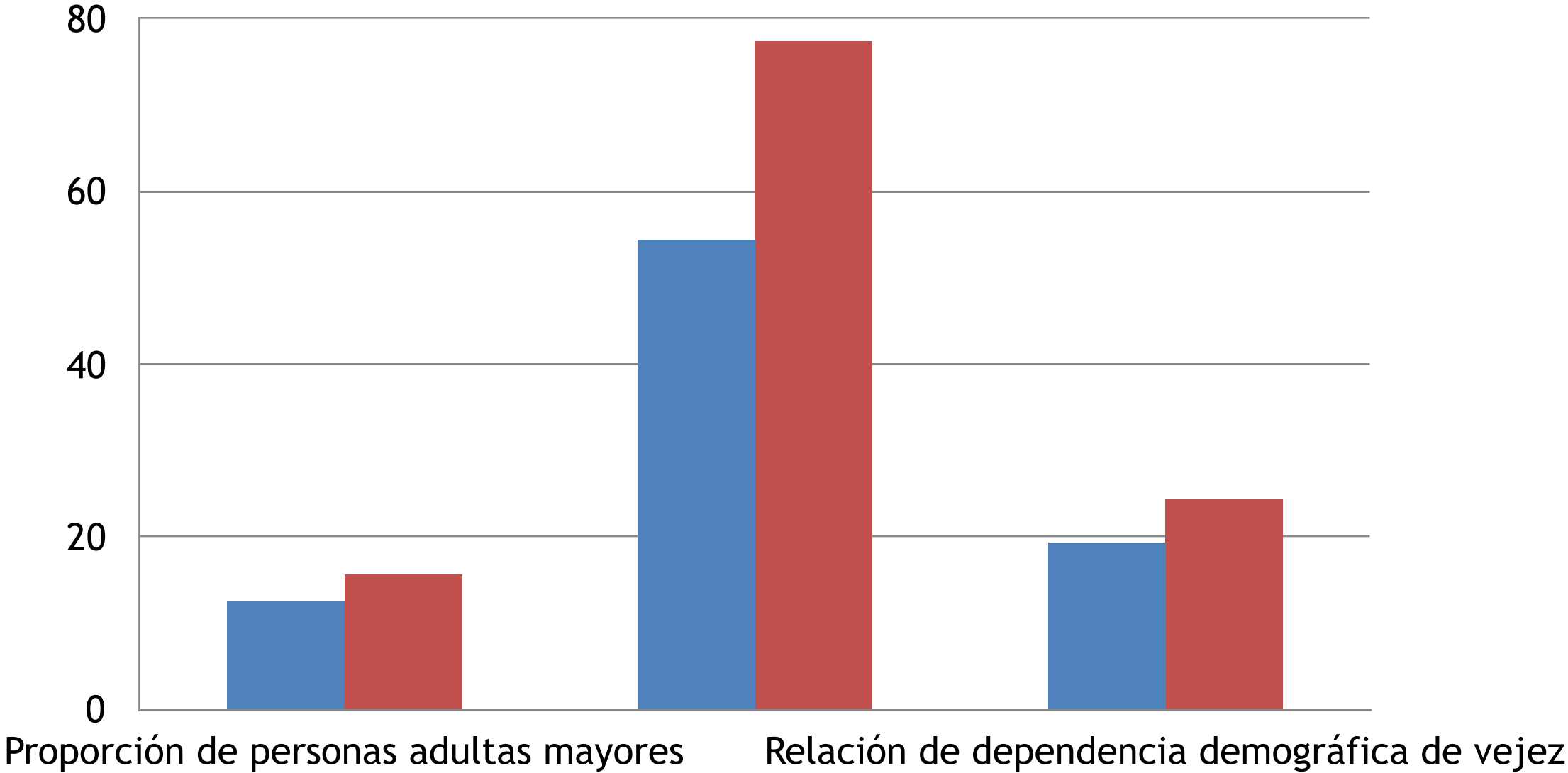


Otro dato interesante nos muestra la edad promedio de la población edad media es de 31.6 en 1993 y de 35 en el 2007, lo cual nos muestra que ha aumentado en 3.4 años, mientras que en la edad mediana se tuvo 28 y 32 años de edad en los años 1993 y 2007 respectivamente. Se considera los indicadores que divide la distribución por edades de una población en dos grupos numéricamente iguales, es decir, la mitad de la población tiene menos edad y la otra mitad tiene más edad que la mediana. Esto explica el aumento de dependencia entre los años 1993 y 2007.

SITUACIÓN DEMOGRÁFICA

SOCIAL - CULTURAL

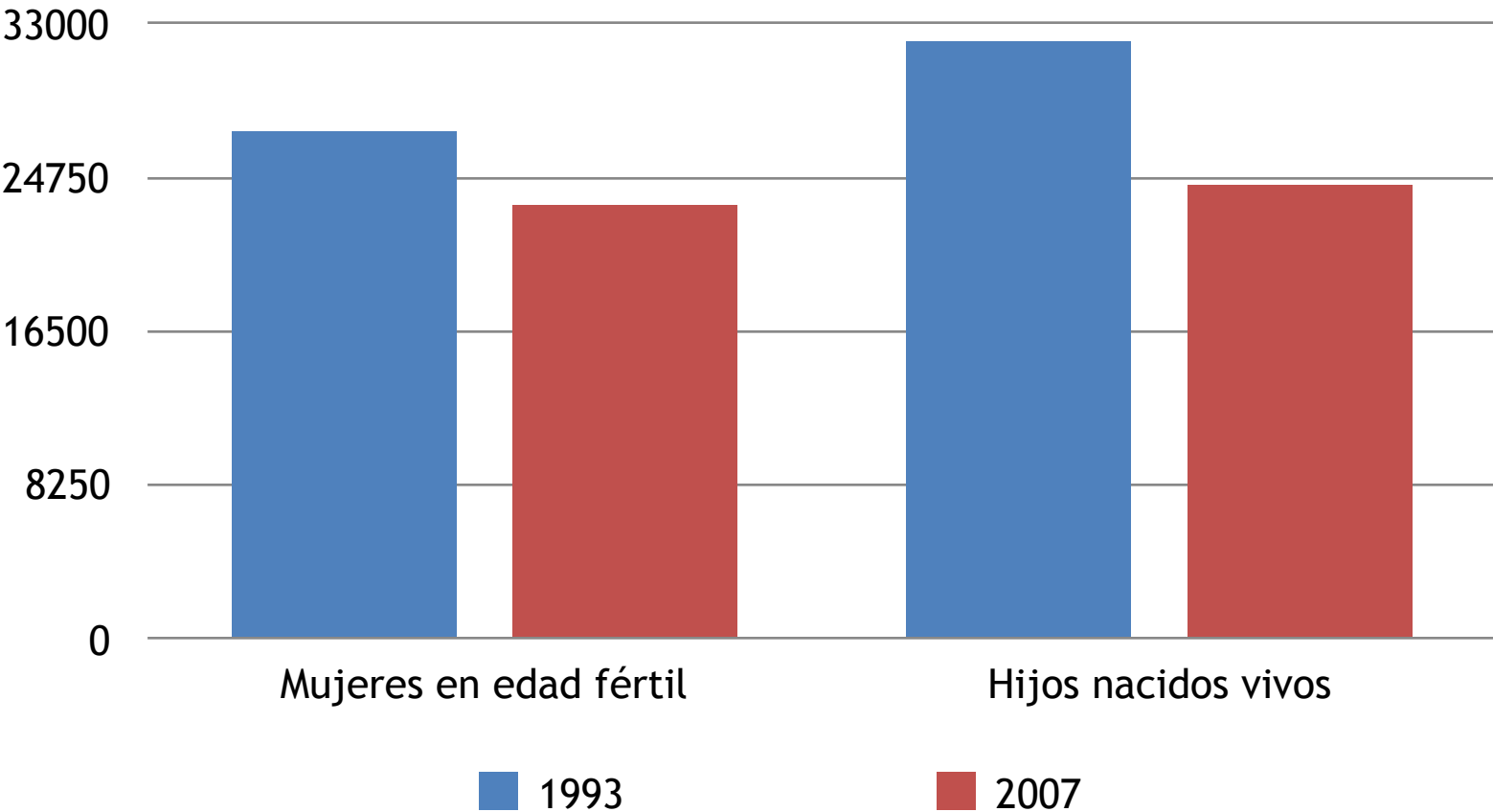
INDICADORES DE ENVEJECIMIENTO DEMOGRÁFICO, 1993
Y2007



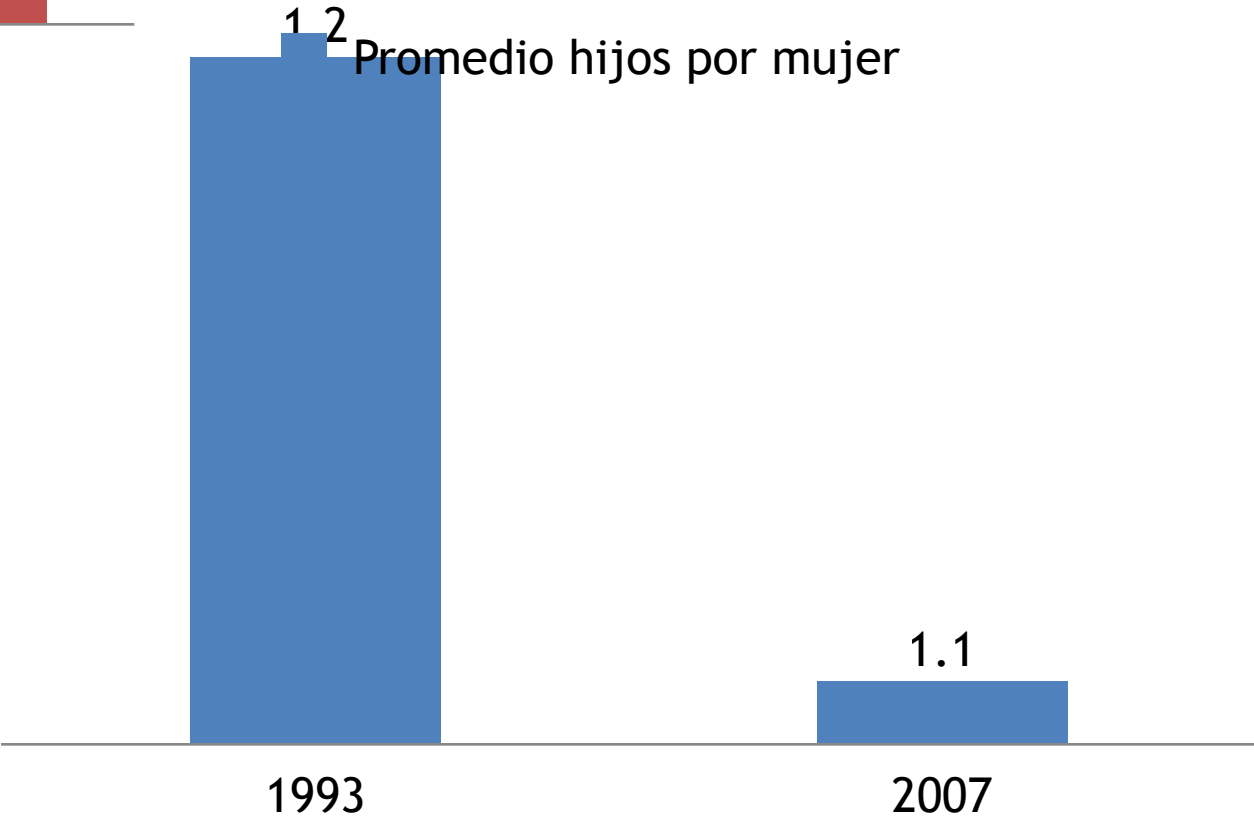
FUENTE: Elaboración propia, en base a data INEI. (INEI, 2007)

SITUACIÓN DEMOGRÁFICA

NÚMERO DE MUJERES EN EDAD FÉRTIL, NÚMERO Y
PROMEDIO DE HIJOS NACIDOS VIVOS POR MUJER, 1993 Y
2007



PROMEDIO HIJOS POR MUJER

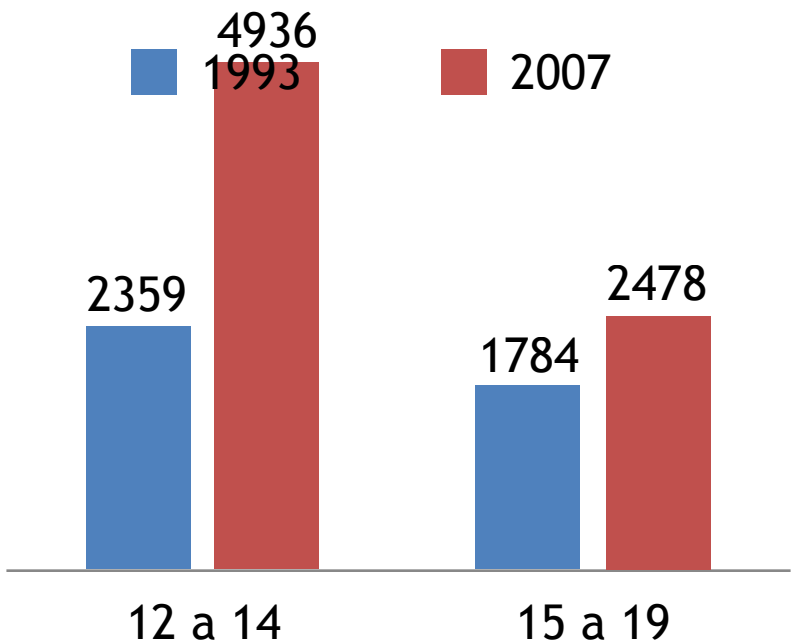


FUENTE: Elaboración propia, en base a data INEI. (INEI, 2007)

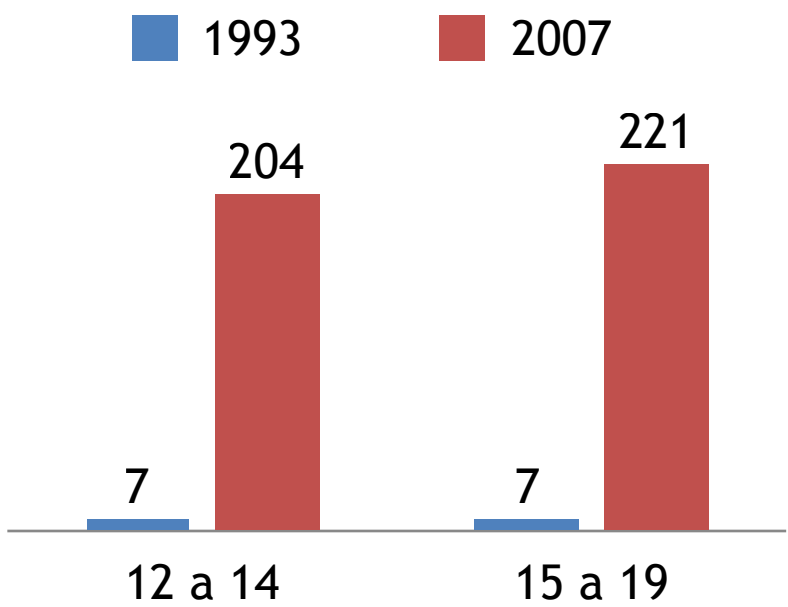
SITUACIÓN DEMOGRÁFICA

SOCIAL - CULTURAL

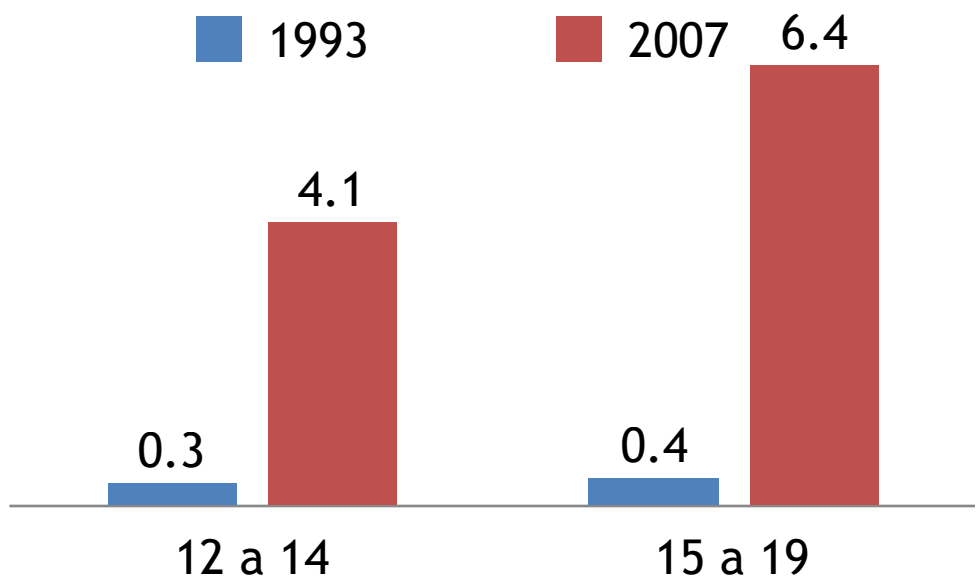
Mujeres adolescentes



Total madres



Porcentaje de madres



En cuanto a mujeres y madres adolescentes de 12 a 19 años según Censo 2007, se tiene del total de madres adolescentes de 12 a 14 años 0.4% y de 15 a 19 Años con un 6.4%. Sin embargo, se tuvo 0,3% de madres adolescentes entre los 12 a 14 años y 4.1% de madres adolescentes de 15 a 19 años de edad, lo cual nos indica que ha aumentado en 0.1% entre madres adolescentes de 12 a 19 años y un 2.3% de madres adolescentes de 12 a 19 años.

FUENTE: Elaboración propia, en base a data INEI. (INEI, 2007)

OFERTA INMOBILIARIA EN BREÑA							
PROMOTOR INMOBILIARIO	PROYECTO DE VIVIENDA	UNIDADES DE VIVIENDAS OFERTADA	TIPO DE VIVIENDA C=CASA D=DPTO.	AREA CONSTRUIDA	Nº DORMIT	COSTO S/.	FINANCIA
	NOMBRE			m2			
GRUPO ORIGEN	RESIDENCIAL REAL I	8	D	61-61	3	198,500-228,500	SCOTIABANK
	RESIDENCIAL REAL	138	D	54.86 - 80.46	2 Y 3	178,200- 333,700	SCOTIABANK
	RESIDENCIAL LA SALLE IV	106	D	47.60 - 75.65	3 Y 3	150,700 - 253,000	SCOTIABANK
	CONDOMINIO EL MIRADOR	20	D	67- 73	3	184,500 - 275,100	BCP
PAZ CENTENARIO	UNICO	1	D	84	3	299,100	BCP
	CLASS	178	D	34 - 71.65	1,2 Y 3	150,700 - 374,400	BCP
O2 INMOBILIARIA	RESIDENCIAL BUENA VISTA	32	D	57.92 - 74.01	2 Y 3	168,000 - 255,500	BCP
ARMAS DOOMO	GARDEN CITY	278	D	36.85 - 73.97	1,2 Y 3	114,000 - 271,000	BCP
LIVIT	MARBELLA	178	D	47.56 - 87.50	1,2 Y 3	130, 000 - 336, 300	BANBIF
GRUPO MG	EDIFICIO CENTENARIO	63	D	68.20 - 83.50	2 Y 3	185,000 - 348,000	BCP

FUENTE:MINISTERIO DE VIVIENDA. CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO 2014



FUENTE:http://jdsac.com/jdsalasc/articles/lima_construccion.pdf
Gráfico No.4: Área total de nueva construcciones en el periodo julio 2003-diciembre 2008



Distribución Porcentual de Niveles Socioeconómicos por Distritos

Zona Geográfica/ Distrito	A1	A2	B1	B2	C1	C2	D	E
ZONA CENTRO	0.0	0.2	5.6	17.1	19.4	22.6	23.9	11.3
Breña	0.0	0.0	6.8	12.7	32.2	38.0	8.2	2.1
Cercado	0.0	0.0	3.8	21.5	16.1	22.5	22.4	13.7
La Victoria	0.0	0.1	6.9	20.6	14.7	21.1	17.3	19.4
Rímac	0.0	0.0	2.1	5.5	26.2	21.6	39.3	5.4
San Luis	0.0	2.0	22.1	29.2	16.4	18.7	9.3	2.3

FUENTE: <http://intranet2.minem.gob.pe/web/archivos/camisea/estudios/redes/aspectos.pdf>

RIESGO DE CONSUMO DE DROGAS A NIVEL BARRIAL



Nº	ZONAS DEL BARRIO
1	Jr. Succha
2	Jr. Pastaza
3	Jr. Recuay
4	Jr. Loreto
5	Jr. Orbegoso
6	Pque Pariacoto
7	Jr. Aguarico
8	Cercado de LIMA periférica de

Zonas de Riesgo por Microcomercialización

Nº	ZONAS DEL BARRIO
1	Jr. Loreto cuadras 1559 – 1561-1563
2	Jr. Azcona 1366
3	Jr. Orbegoso
4	Jr. Napo Cuadra 12
5	Jr. Pomabamba
6	Jr. Restauración
7	Jr. Pariacoto

FUENTE: MUNICIPALIDAD DE BREÑA



Orbegoso

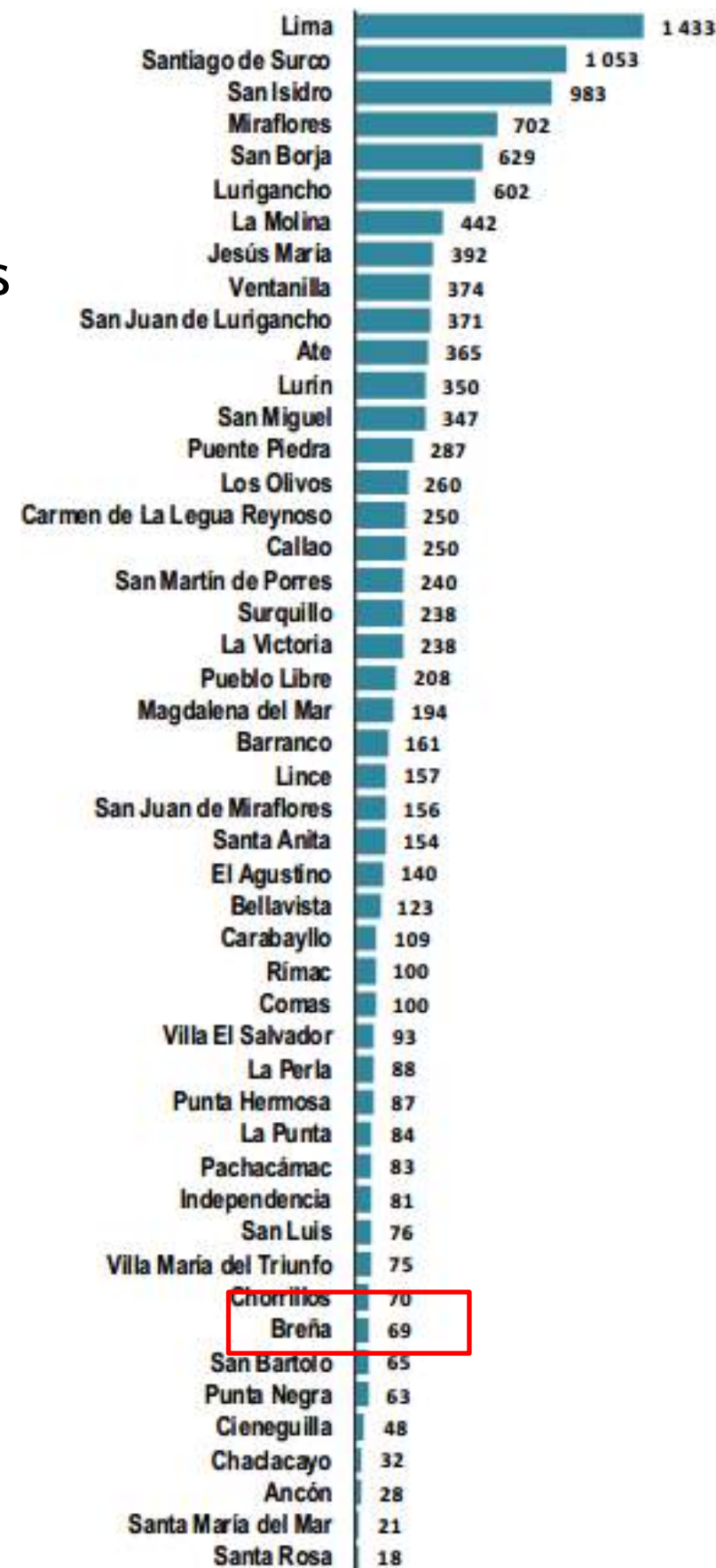
SERVICIO DE SERENAZGO, 2013

(Número de efectivos de serenazgo)

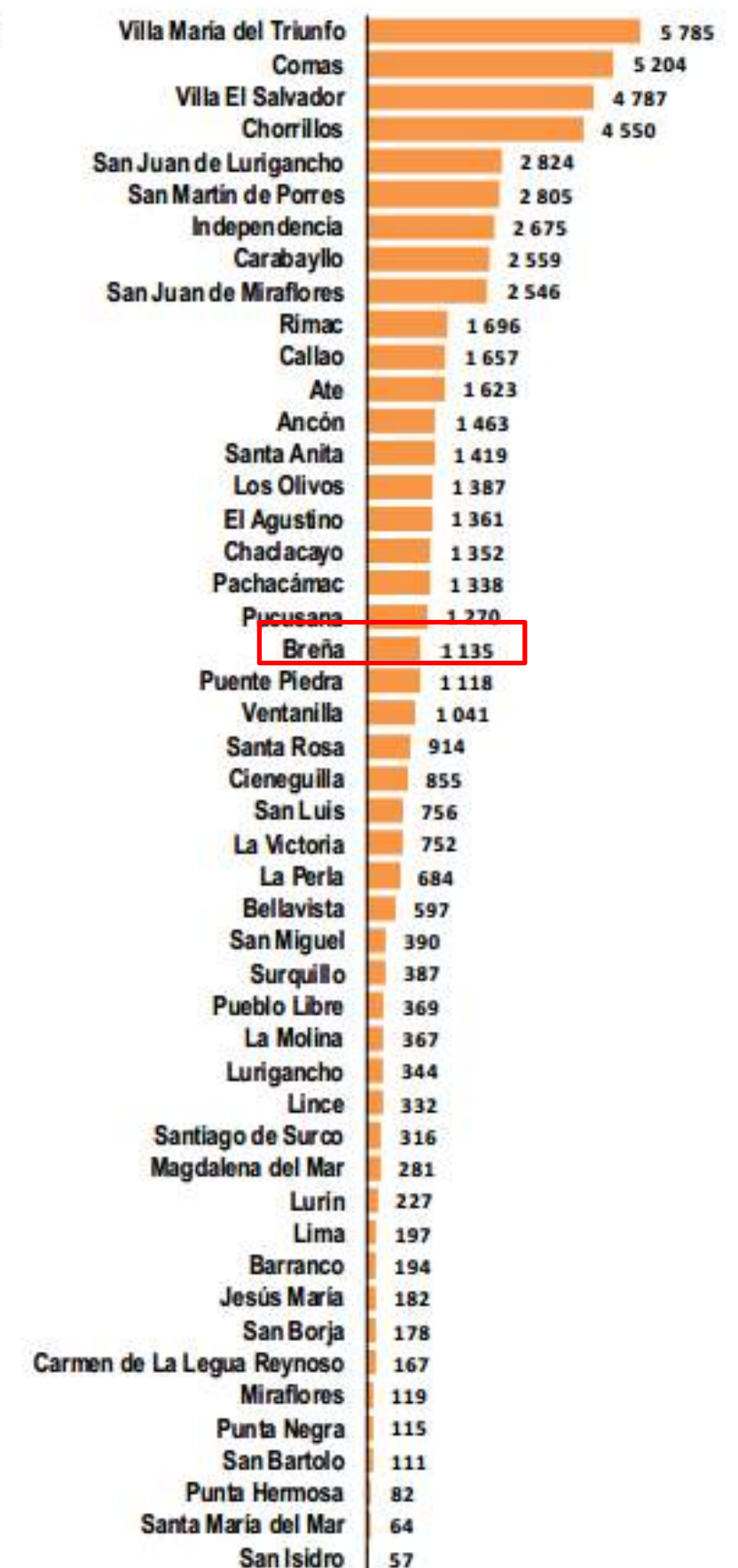
El distrito cuenta con 69 efectivos de serenazgo en su totalidad, de las cuales por cada serenazgo hay 1 serenazgo.



Efectivos de serenazgo



Habitantes por efectivo de serenazgo



RANKING DE VICTIMIZACIÓN POR DISTRITOS DE LIMA METROPOLITANA

Ranking: distritos con mayor índice de victimización en el 2011 (hogares con alguna víctima de delito)			Ranking: distritos con menor índice de victimización en el 2011 (hogares con alguna víctima de delito)		
1	Comas y Villa El Salvador	51.6%	1	Lurin	21.8%
2	La Victoria	50.1%	2	Chadacayo	26.6%
3	San Juan de Miraflores	50.0%	3	San Isidro	26.4%
4	San Luis	49.4%	4	Pachacamac	21.8%
5	San Martín de Porres	47.7%	5	Lurigancho-Chosica	29.1%
6	El Agustino	47.6%	6	San Borja	29.3%
7	Los Olivos	46.2%	7	Miraflores	29.7%
8	Cercado	45.8%	8	Chomillos	30.1%
9	San Miguel y San Juan de Lurigancho	43.8%	9	Magdalena	32.1%
10	Breña	43.0%	10	Jesús María	34.3%

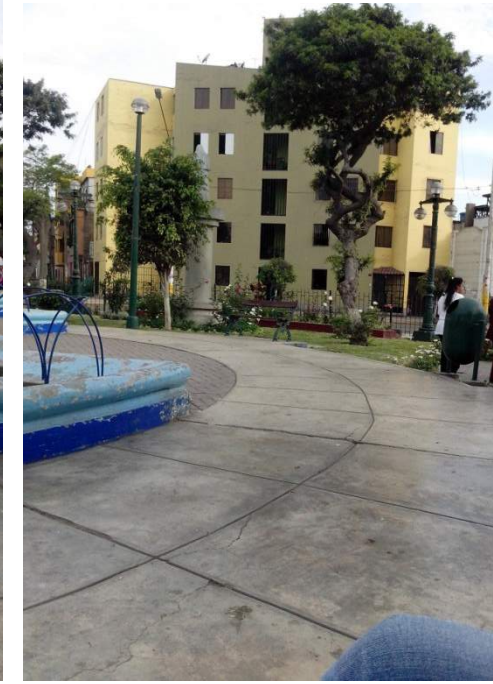
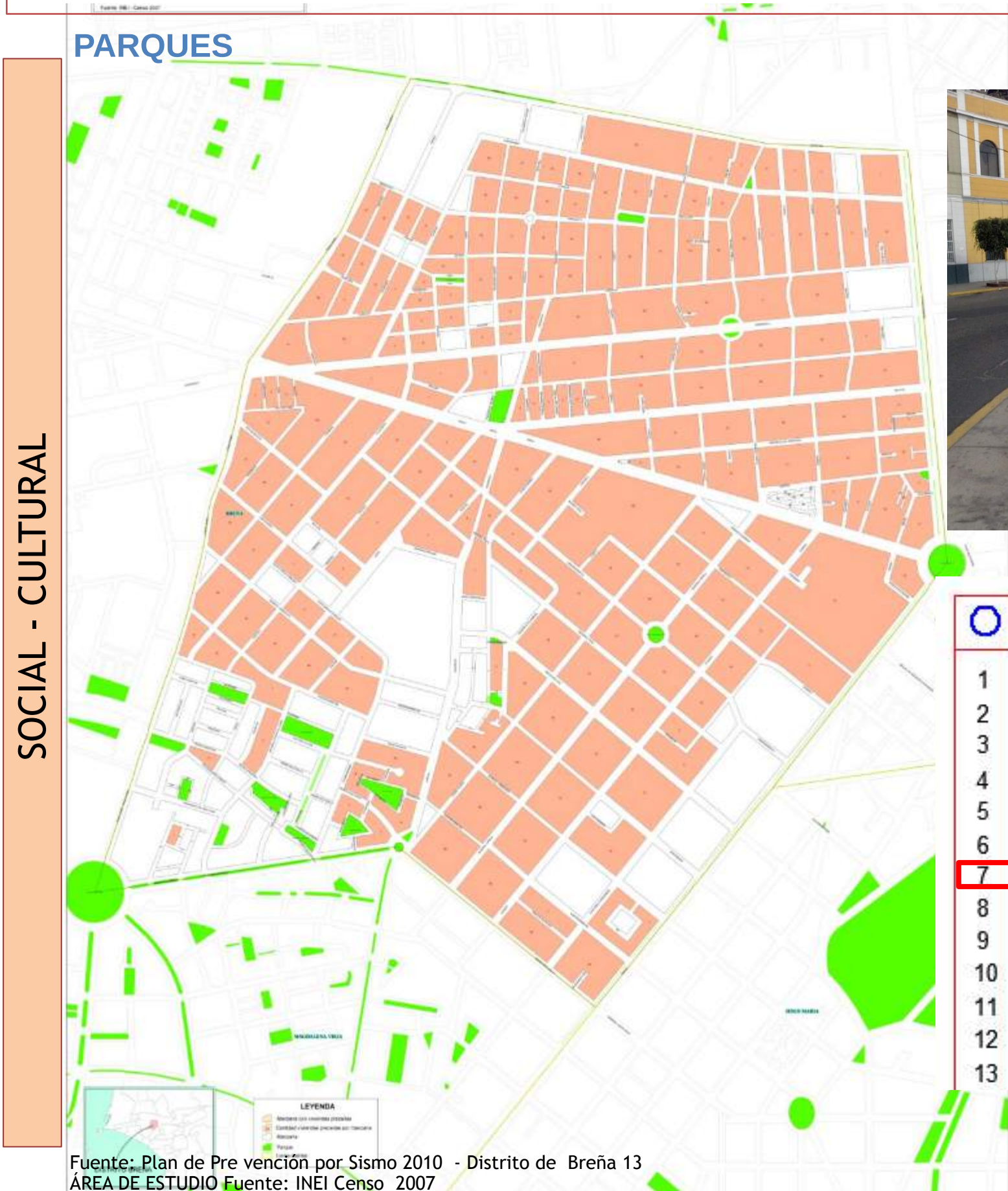
Fuente: Segunda Encuesta Metropolitana de Victimización de Ciudad Nuestra - 2012

ORGANIZACIONES SOCIALES EN LIMA METROPOLITANA

SOCIAL - CULTURAL

Provincia y Distritos	Club de Madres		Comité de Vaso de Leche		Comedor Popular	
	Total	Beneficiarios	Total	Beneficiarios	Total	Beneficiarios
Lima Centro	200	21718	1047	97306	100	63801
Barranco	---	---	24	2215	1	50
Breña	6	300	23	5690	2	300
Jesús María	1	1750	4	1600	4	300
La Victoria	25	750	237	22868	1	51000
Lince	1	40	19	1378	2	80
Lima	80	12000	575	46487	60	9000
Magdalena del Mar	---	---	12	1090	---	---
Magdalena Vieja /Pueblo Libre	---	---	11	1165	2	250
Miraflores	8	258	46	2536	7	421
Rímac	54	5400	---	---	4	1000
San Borja	9	900	12	2169	8	900
San Isidro	---	---	---	---	---	---
San Miguel	6	120	52	4808	8	400
Surquillo	10	200	32	5300	1	100

FUENTE: <http://intranet2.minem.gob.pe/web/archivos/camisea/estudios/redes/aspectos.pdf>



○	PARQUES Y JARDINES
1	OVALO DE VENEZUELA
2	PLAZUELA ESPAÑA
3	PLAZUELA POMABAMBA
4	PLAZUELA PARIACOTO
5	OVALO PARIACOTO
6	PLAZUELA ECHENIQUE N°1
7	PLAZA DON BOSCO
8	PLAZUELA PEDRO RUIZ
9	OVALO PEDRO RUIZ
10	PARQUE LA BANDERA
11	PARQUE T. DE LUZURRIAGA
12	PARQUE NUEVA AZCONA
13	PARQUE OXAPAMPA

14	PARQUE PEDRO D'ONOFRIO
15	PARQU JUAN M. ITURREGUI
16	PARQUE PUCALLPA
17	PARQUE ECHENIQUE 2do
18	PARQUE SOCABAYA
19	PLAZA DE ARMAS LA BREÑA
20	PARQUE NOSIGLIA 2do
21	PARQUE F. DE ORELLANA
22	PARQUE LA JUVENTUD
23	ALAMEDA MAGISTERIAL
24	ALAMEDA 28 DE JULIO
25	VIVERO MUNICIPAL
26	TRIANGULO NAPO
27	PARQUE NOSIGLIA
28	PARQUE MARIA AUXILIADORA

DINÁMICAS SOCIALES

SOCIAL - CULTURAL



TRADICIÓN



- 24 de mayo: María Auxiliadora.
- 28 de agosto: Semana Melgarina: celebraciones por la fundación (1948) del emblemático colegio de Breña, la Gran Unidad Escolar (GUE) Mariano Melgar.
- Noviembre: Señor de los Milagros de Breña, que sale en procesión de la Iglesia de San Pablo y Nuestra Señora del Carmen, ubicada en el jirón Orbegoso. Es organizada por la Hermandad del Señor de los Milagros de Breña, fundada el 10 de noviembre de 1985, siendo su primer

SOCIAL - CULTURAL



Asociación Cultural Defensor
Huancané

Entre los principales clubes sociales peruanos que se ubican en el distrito destacan la Unión de Exalumnos Salesianos, la Asociación de Exalumnos Melgarinos, la Asociación Guadalupana y el Club Ciclista Lima.

CASO ESTUDIO BREÑA

Fernández/ Motta/ Miranda/ López/ Palomino

Fecha:

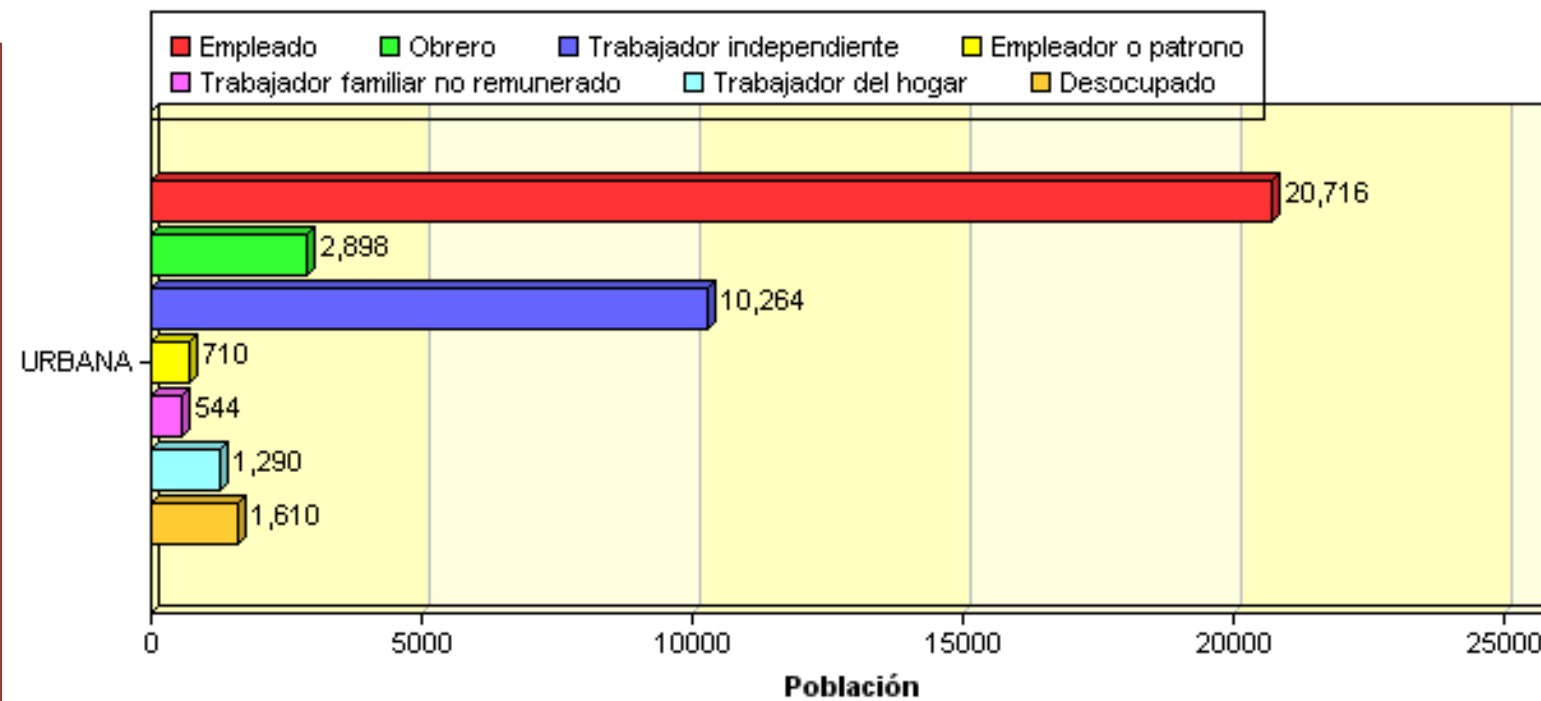
SOCIAL - CULTURAL

PATRIMONIO CULTURAL

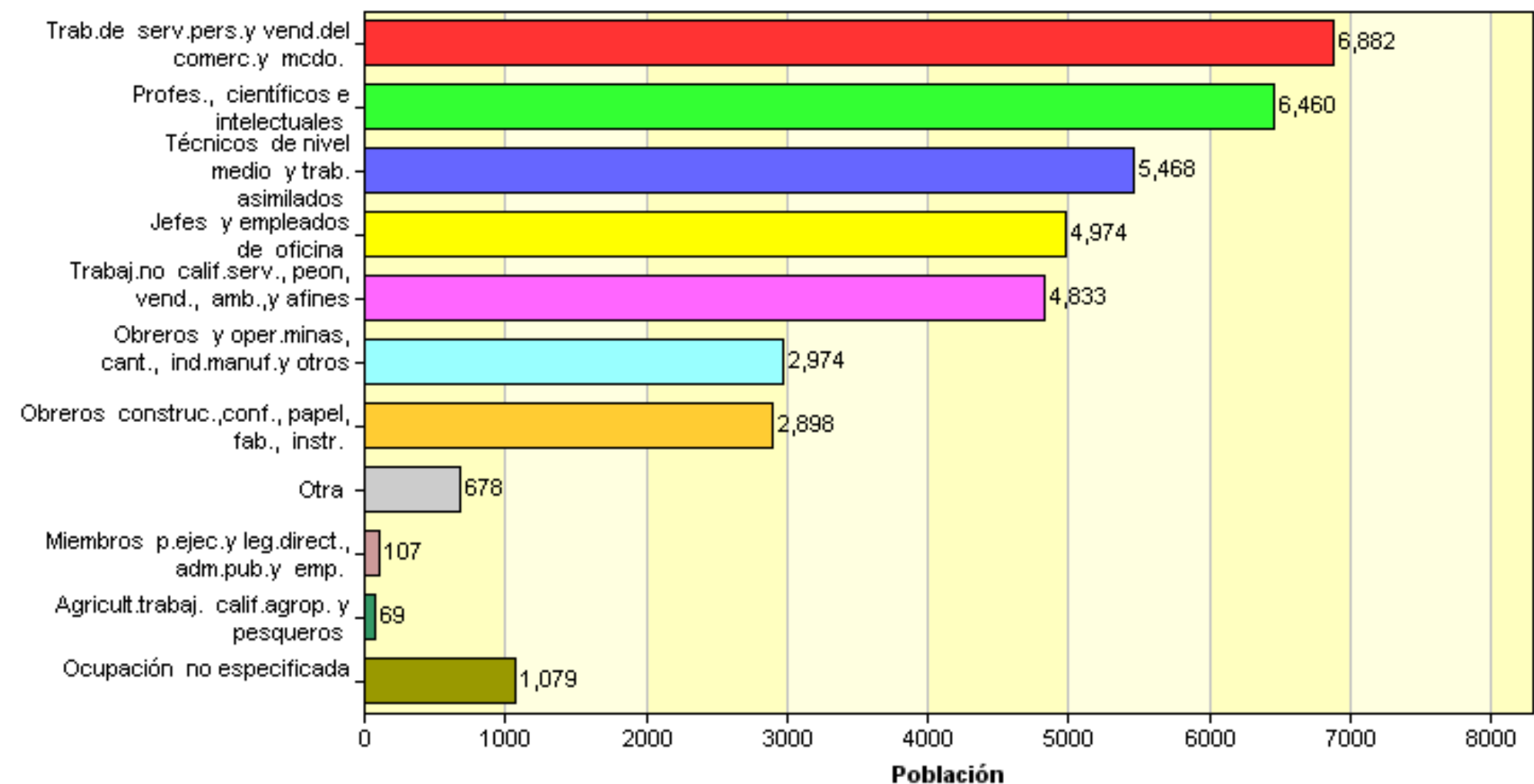


- Museo Interdisciplinario del Colegio la Salle
Instalado adecuadamente como museo didáctico, excelentemente acondicionado; presenta secciones de Paleontología, Arqueología, Fitología, Zoología, etc. Pertenece a la congregación de hermanos de las Escuelas Cristianas de San Juan Bautista de la Salle, y que está ubicado en la Av. Arica 600.
- Basílica “María Auxiliadora” Av. Brasil 210
- Parroquia San Pablo Y Nuestra Señora Del Carmen Jr. Orbegoso 1160

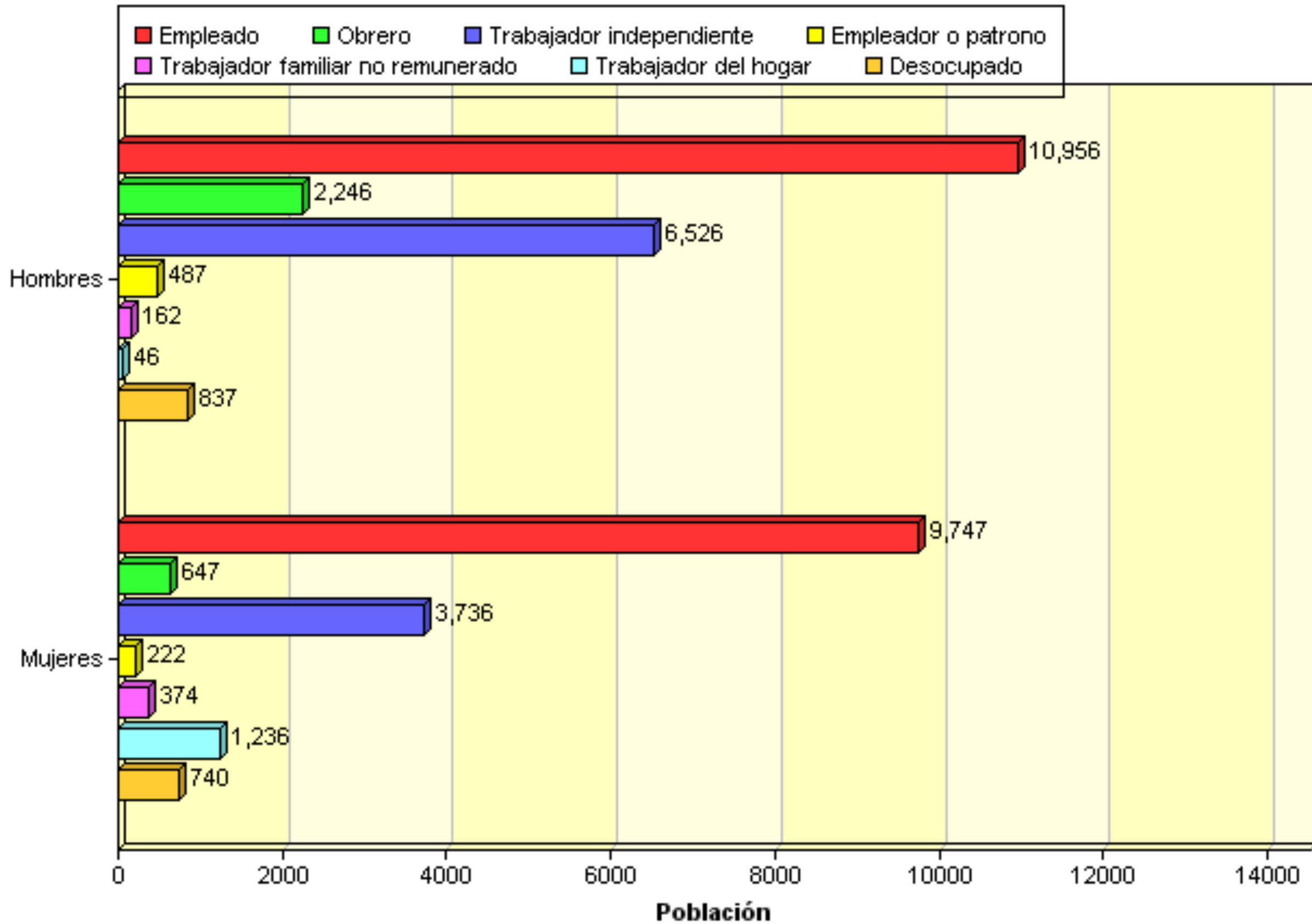
PEA OCUPADA 14 AÑOS A MÁS DE EDAD



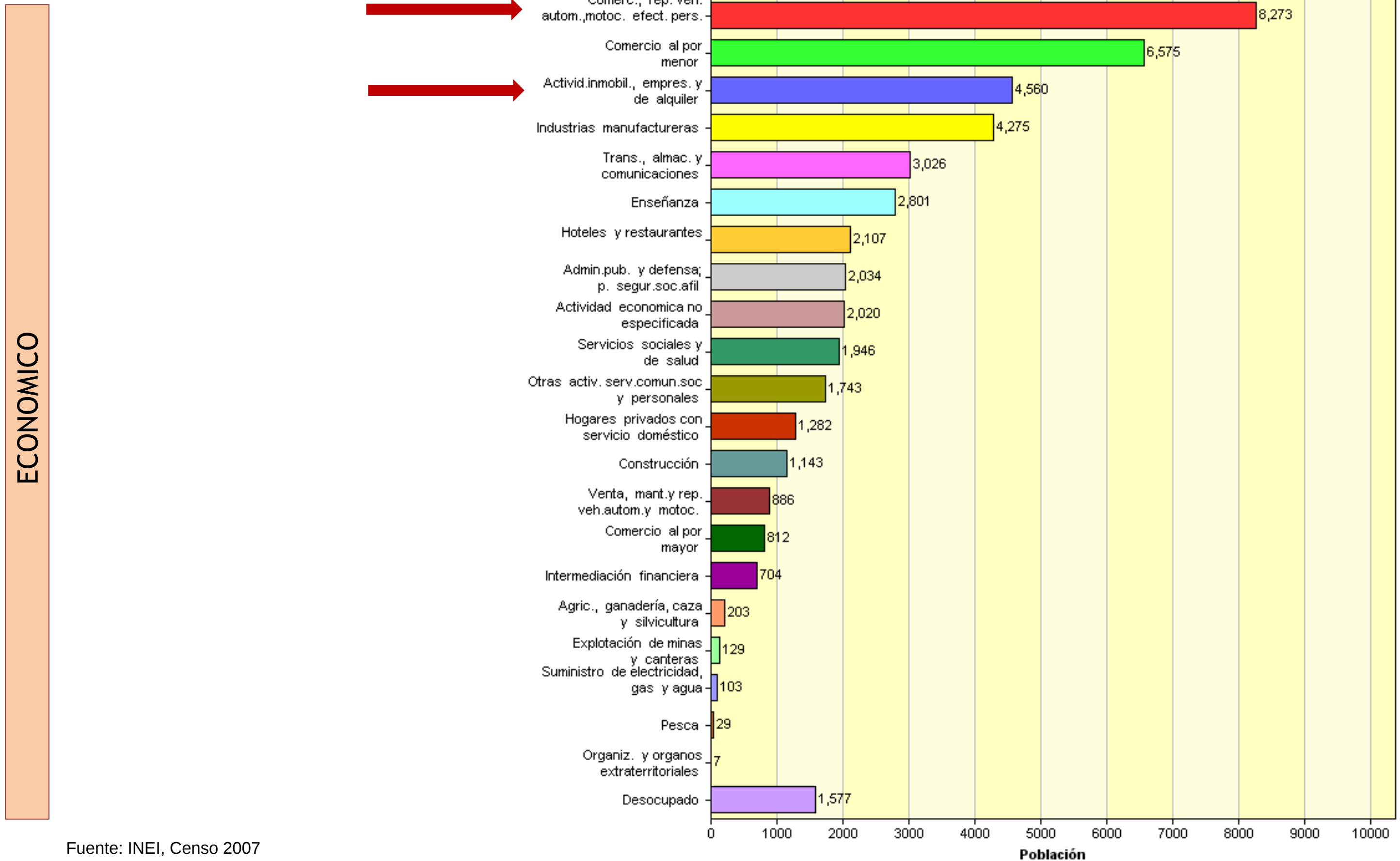
PEA OCUPADA/OCUPACION PRINCIPAL

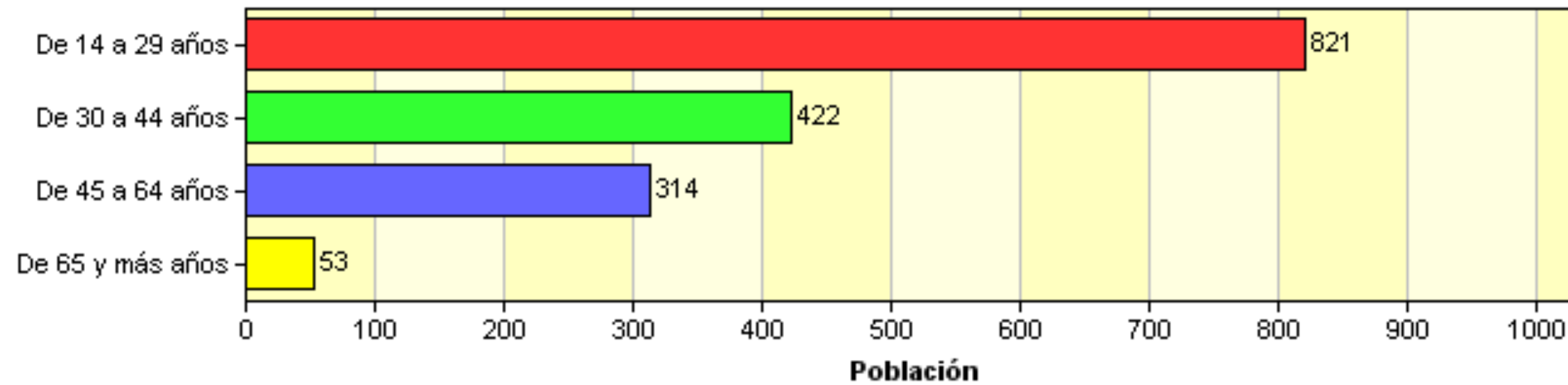
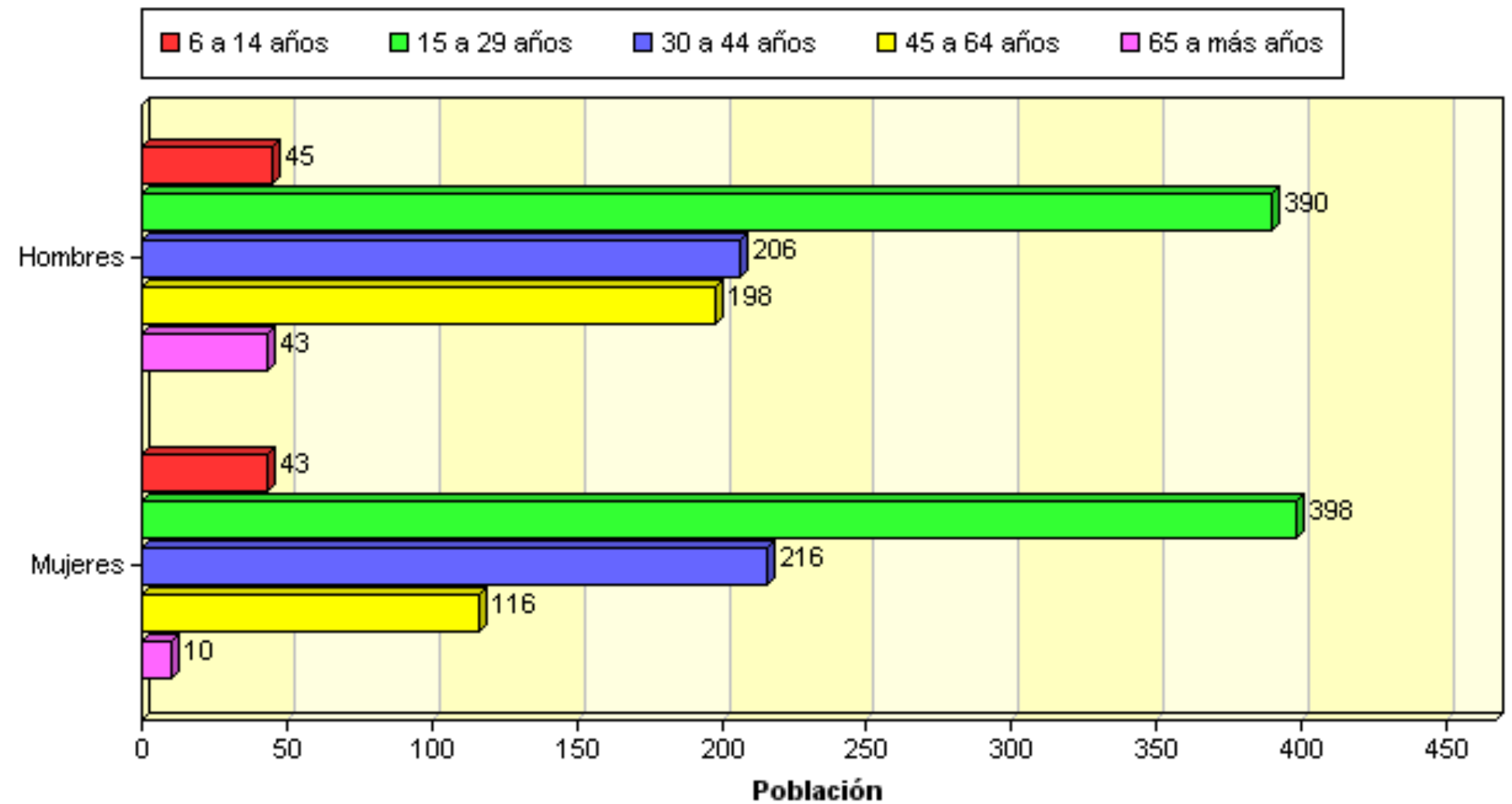


PEA OCUPADA/SEXO/OCUPACION

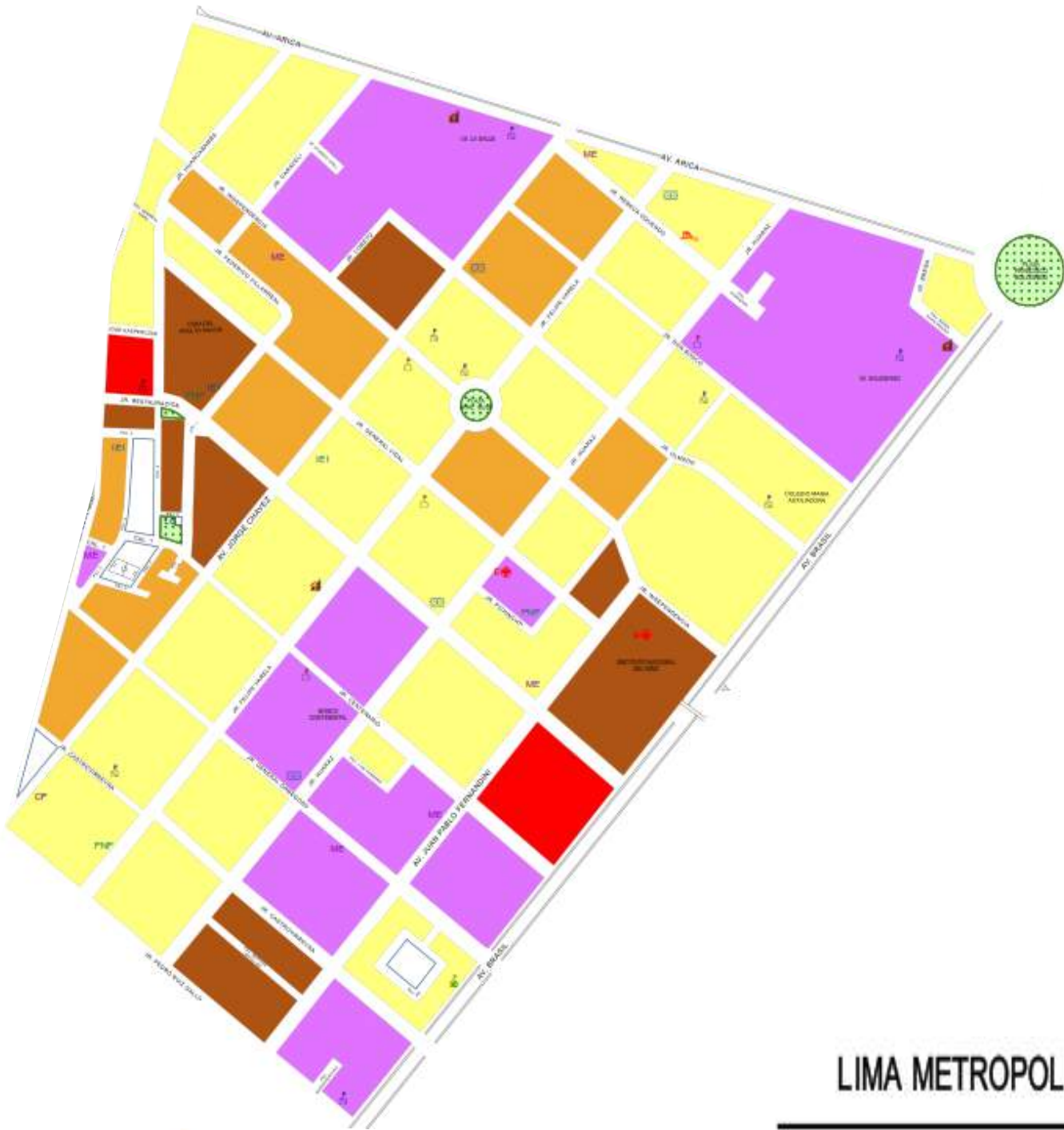


PEA OCUPADA / RAMA ACTIVIDAD ECONOMICA



PEA DESOCUPADA / RANGOS DE EDAD**PEA DESOCUPADA / SEXO / RANGOS DE EDAD**

ECONOMICO



PLANO ESTRATIFICADO A NIVEL DE MANZANA SEGÚN CONCENTRACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS

Trabajadores y Establecimientos (unidades)

	CONCENTRACIÓN	TRABAJADORES	ESTABLECIMIENTOS	MANZANAS
	ALTA	83251	29621	205
	MEDIO ALTA	8286	3686	235
	MEDIO	1824	1048	151
	MEDIO BAJA	481	389	112
	BAJA	122	177	123
	TOTAL	93964	34921	826

Trabajadores y Establecimientos (%)

	CONCENTRACIÓN	% TRABAJADORES	% ESTABLECIMIENTOS	% MANZANAS
	ALTA	88,60	84,82	24,82
	MEDIO ALTA	8,82	10,56	28,45
	MEDIO	1,94	3,00	18,28
	MEDIO BAJA	0,51	1,11	13,56
	BAJA	0,13	0,51	14,89
	TOTAL	100	100	100

LIMA METROPOLITANA: ESTABLECIMIENTOS CENSADOS, SEGÚN DISTRITO, 1993 - 1994 Y 2008

Distrito	1993-1994		2008		Variación intercensal	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Lima Metropolitana	139 106	100,0	342 374	100,0	203 268	146,1
Breña	3 237	2,3	3 951	1,2	714	22,1

LIMA METROPOLITANA: ESTABLECIMIENTOS CENSADOS POR SECTOR ECONÓMICO, SEGÚN DISTRITO, 2008

Distrito	Total		Sector económico					
			Extractivo		Transformación		Servicios	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Lima Metropolitana	342 374	100,0	1 139	100,0	35 870	100,0	305 365	100,0
Breña	3 951	1,2	1	0,1	545	1,5	3 405	1,1

LIMA METROPOLITANA: ESTABLECIMIENTOS CENSADOS POR CLASE DE ORGANIZACIÓN JURÍDICA, SEGÚN DISTRITO, 2008

Distrito	Total	Individuales		Sociedades		Otras clases de organización	
		Absoluto		Absoluto		Absoluto	
		Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Lima Metropolitana	342 374	293 650	100,0	45 595	100,0	3 129	100,0
Breña	3 951	3 157	1,1	708	1,6	86	2,7

CASO ESTUDIO BREÑA

Fernández/ Motta/ Miranda/ López/ Palomino

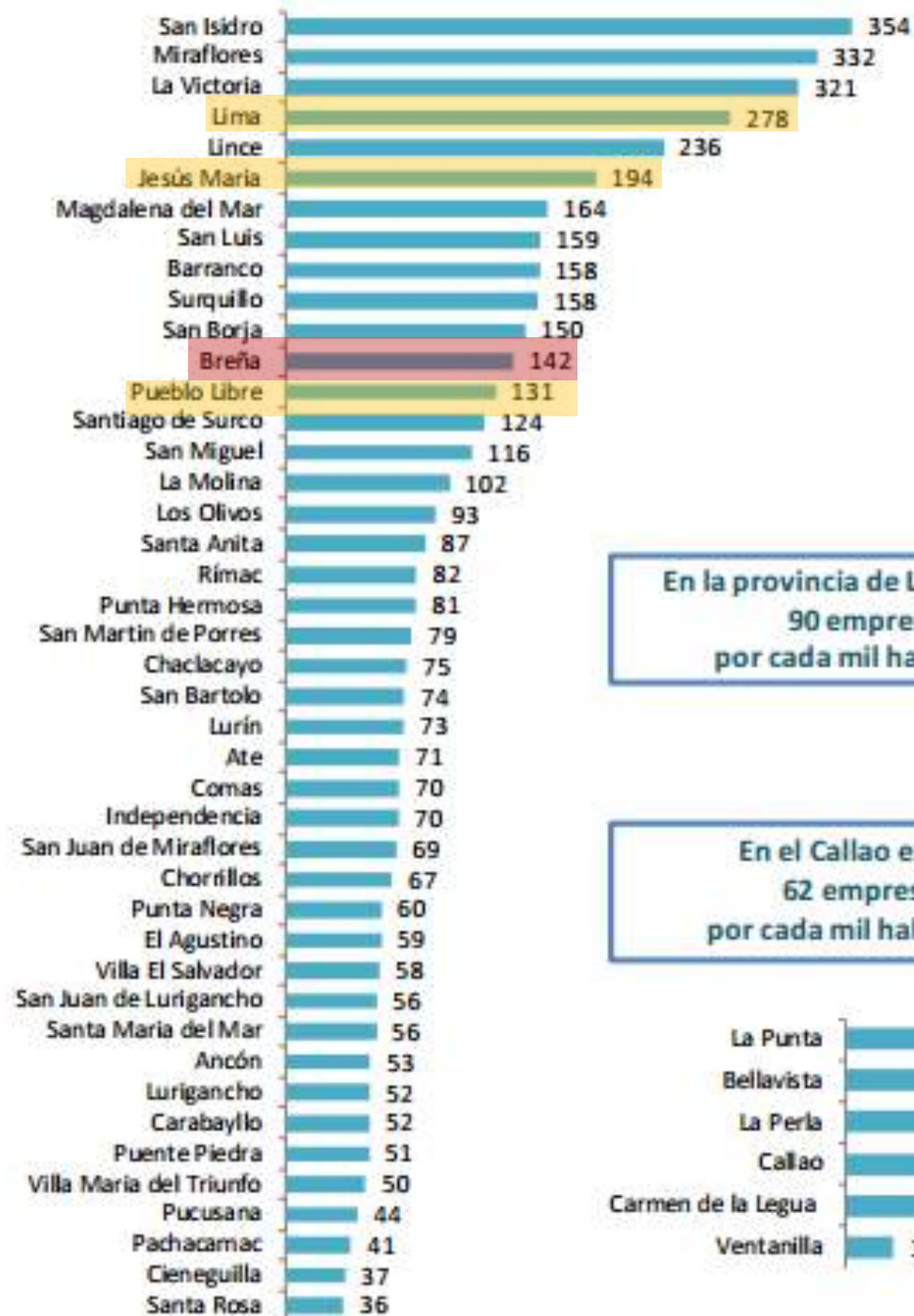
Fecha:

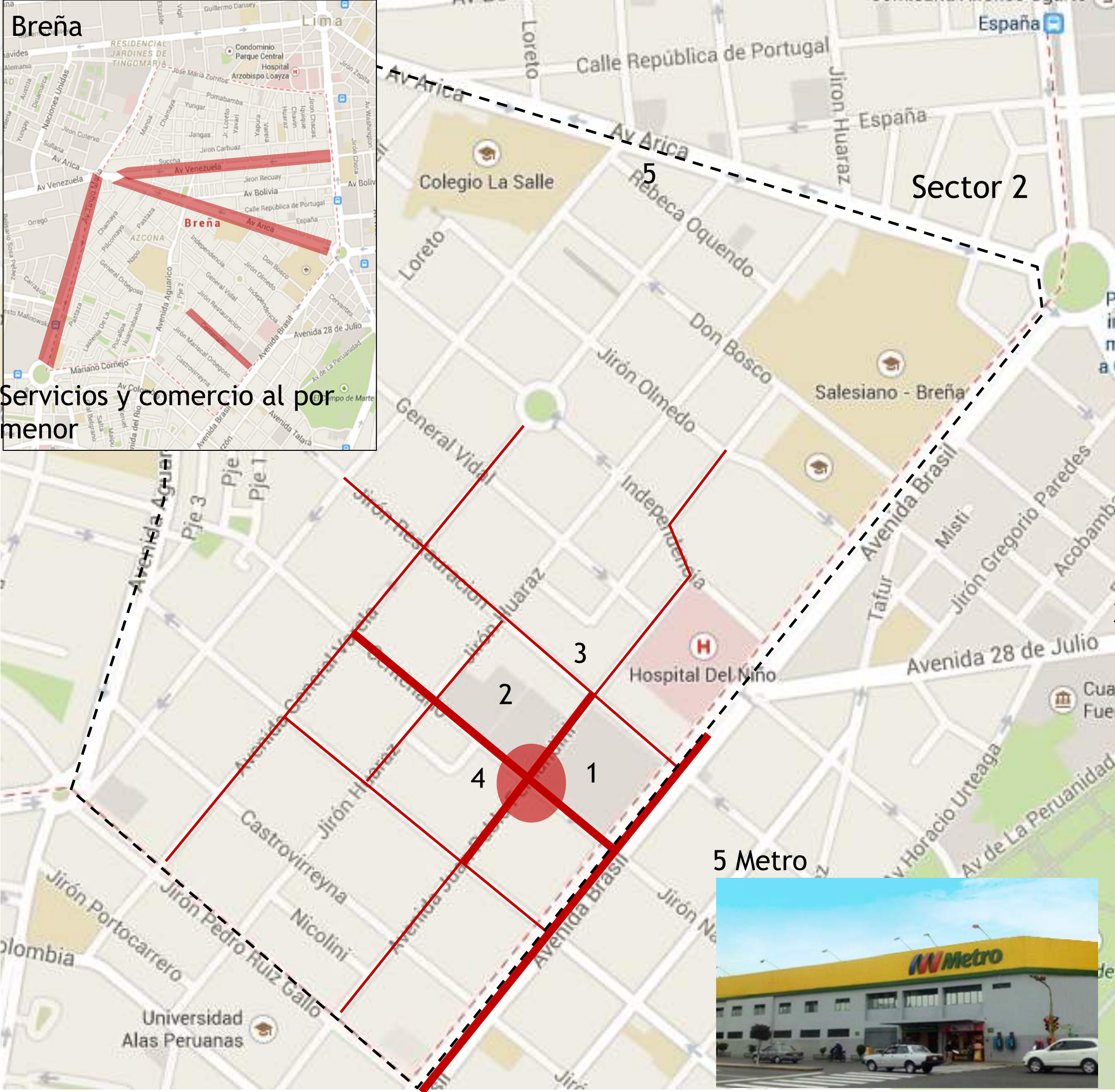
LIMA METROPOLITANA: ESTABLECIMIENTOS INFORMANTES Y PERSONAL
OCUPADO, SEGÚN DISTRITO, 2007

	Distrito	Establecimientos		Personal ocupado		Personal ocupado por establecimiento
		Absoluto	%	Absoluto	%	
	Lima Metropolitana	237 654	100,0	1 400 346	100,0	6
1	Lima	35 094	14,7	176 651	12,6	5
	Ancón	795	0,3	2 002	0,1	3
	Ate	13 072	5,5	101 882	7,3	8
	Barranco	922	0,4	6 314	0,5	7
3	Breña	3 016	1,3	15 440	1,1	5
	Carabayillo	4 302	1,8	9 769	0,7	2
	Chaclacayo	977	0,4	3 371	0,2	3
	Chorrillos	6 384	2,7	44 914	3,2	7
	Cieneguilla	414	0,2	958	0,1	2
	Comas	11 451	4,8	30 767	2,2	3
	El Agustino	3 629	1,5	12 867	0,9	4
2	Independencia	5 587	2,4	20 459	1,5	4
	Jesús María	3 452	1,4	33 956	2,4	10
	La Molina	1 837	0,8	21 459	1,6	12
	La Victoria	22 073	9,3	90 888	6,5	4
	Lince	3 537	1,5	25 631	1,8	7
	Los Olivos	9 177	3,9	36 960	2,6	4
	Lurigancho	3 906	1,6	20 103	1,4	5
	Lurin	1 703	0,7	7 232	0,5	4
4	Magdalena del Mar	2 202	0,9	16 854	1,2	8
	Magdalena Vieja	2 002	0,8	14 311	1,0	7
	Miraflores	6 205	2,6	118 256	8,5	19
	Pachacamac	1 477	0,6	3 480	0,3	2
	Pucusana	695	0,3	1 869	0,1	3
	Puente Piedra	5 286	2,2	15 601	1,1	3
	Punta Hermosa	170	0,1	449	0,0	3
	Punta Negra	133	0,1	464	0,0	3
	Rimac	3 761	1,6	12 322	0,9	3
	San Bartolo	204	0,1	460	0,0	2
	San Borja	2 856	1,2	34 902	2,5	12
	San Isidro	4 303	1,8	152 391	10,9	35
	San Juan de Lurigancho	17 354	7,3	64 601	4,6	4
	San Juan de Miraflores	7 423	3,1	24 755	1,8	3
	San Luis	2 293	1,0	15 382	1,1	7
	San Martín de Porres	13 891	5,8	43 198	3,1	3
	San Miguel	2 862	1,2	29 913	2,1	10
	Santa Anita	4 340	1,8	27 997	2,0	6
	Santa María del Mar	4	0,0	56	0,0	14
	Santa Rosa	165	0,1	353	0,0	2
	Santiago de Surco	6 071	2,6	62 034	4,4	10
	Surquillo	4 222	1,8	50 638	3,6	12
	Villa El Salvador	10 904	4,6	30 824	2,2	3
	Villa María del Triunfo	7 503	3,2	17 613	1,4	2

Fuente: INEI - IV Censo Nacional Económico 2008.

DENSIDAD EMPRESARIAL, 2014 (Por cada mil habitantes)





1 La Rambla



2 Plaza Vea



3 C.C. Las Flores



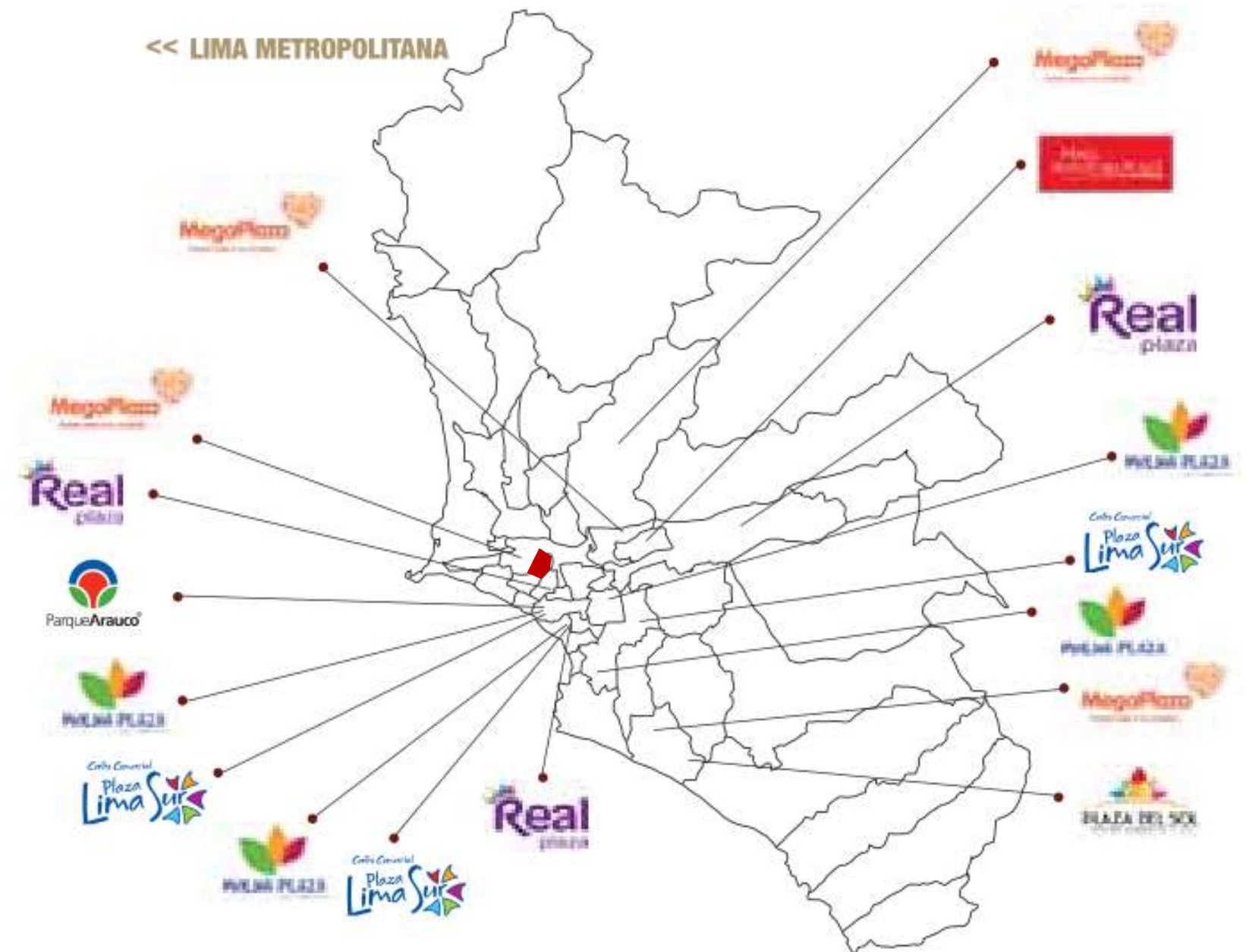
4 Mercado N° 3



5 Metro



Actualmente el Grupo Interbank (Real Plaza), el Grupo Falabella (Open Plaza), Administradora Panamericana (Mega Plaza y Mega Express) y Centenario (Plaza del Sol, Plaza de la Luna y Minka) son los operadores que administran más centros comerciales en todo el país. Entre los cuatro tienen el 58% del sector.



En Lima Metropolitana, como en Breña, el incremento de los centros comerciales ha ido en aumento, esto modifica el comportamiento de las dinámicas económicas en el distrito.



Ciudad	Año	Número de CC
Lima Centro	1976	14
Callao	2001	4
Lima Norte	2002	4
Lima Sur	2005	5
Lima Este	2009	2

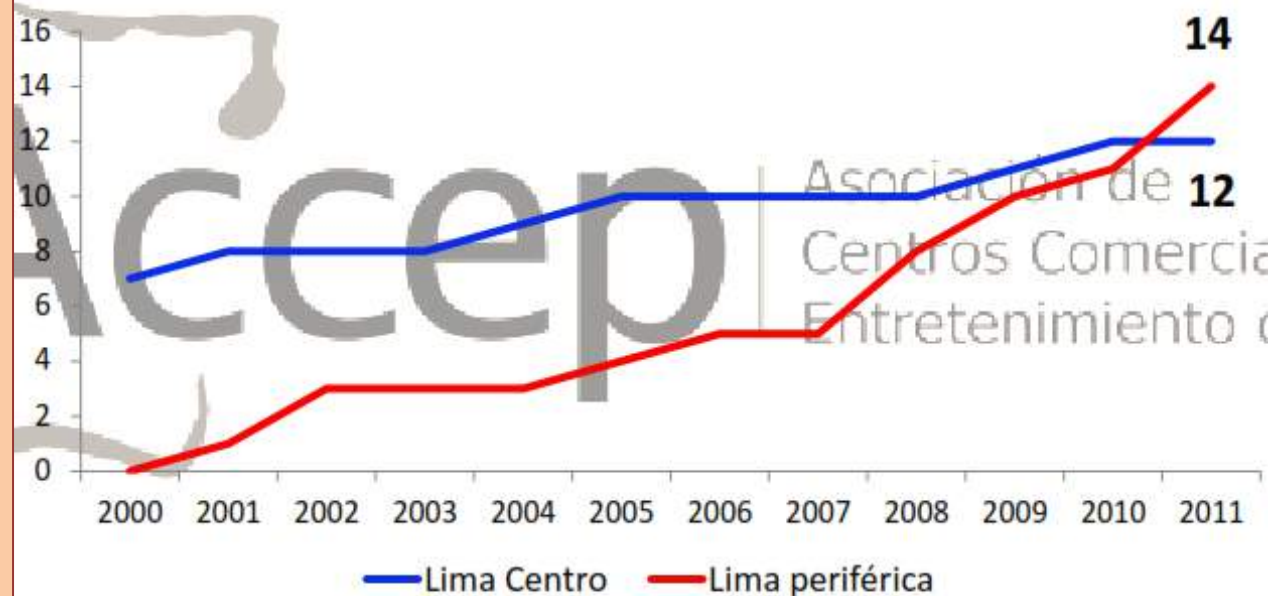
* A junio de 2012.
Fuente: Accep.

Lima Centro ocupa desde 1976 a centros comerciales, pero que ha ido perdiendo protagonismo a través de los años, ya que las Limas periféricas han tenido una evolución en cuanto al mercado de centros comerciales.

Un nuevo centro para los centros comerciales se encuentra en Breña ya que posee una ubicación estratégica en Lima Centro

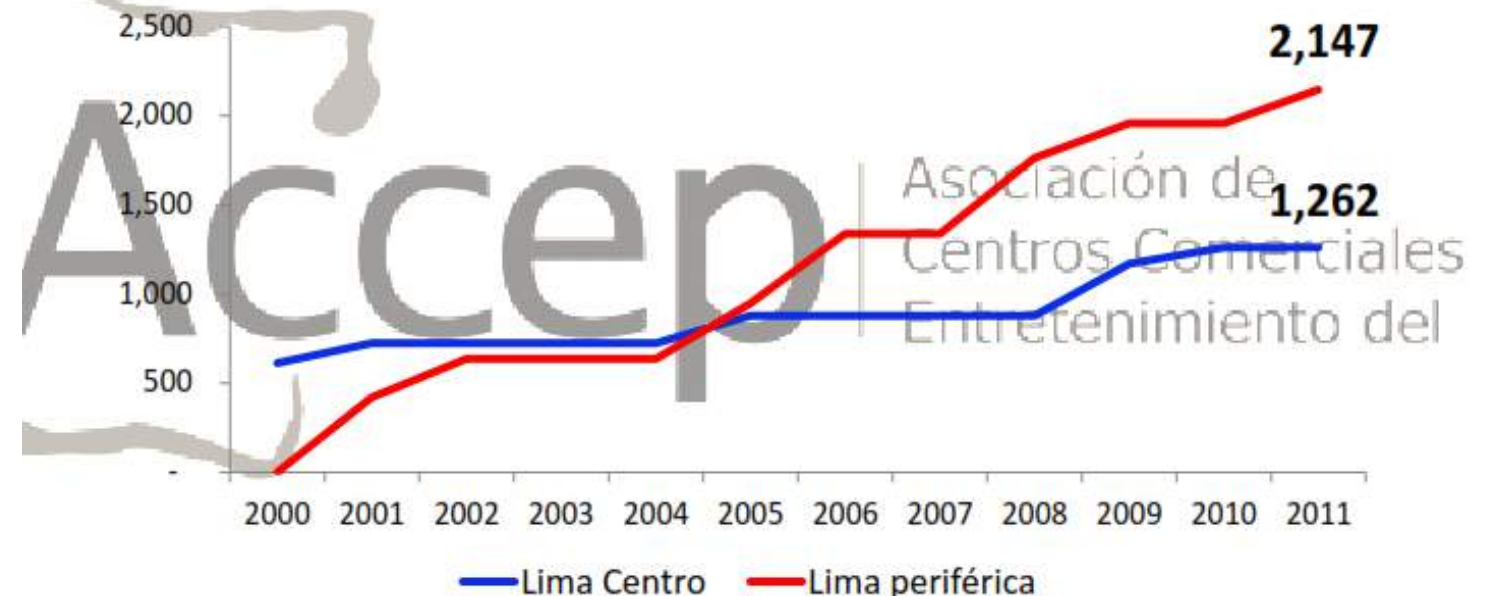
ECONOMICO

Evolución de los centros comerciales en Lima y Callao
(Número de proyectos)



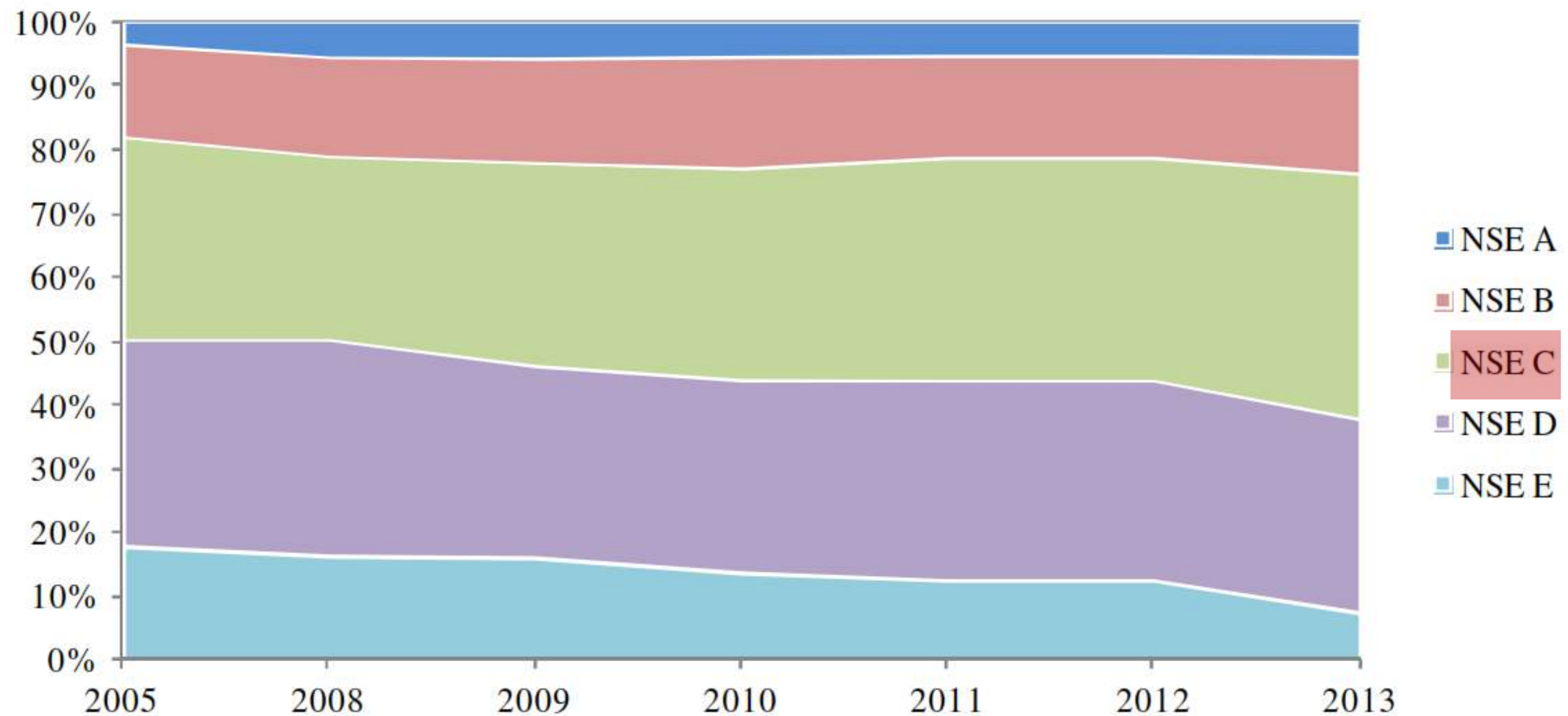
Fuente: Accep.

Población atendida por los centros comerciales en Lima y Callao
(En miles de personas)



Fuente: Accep, INEI.

Evolución de Niveles Socioeconómicos en Lima Metropolitana



Fuente: Asociación Peruana de Empresas de Investigación de Mercados (APEIM). Niveles Socioeconómicos. Elaboración: Equilibrium

CENTRO CÍVICO

El centro comercial del corazón de Lima

Ubicado en pleno centro histórico de Lima, es uno de los cuatro centros comerciales de mayor tráfico y ventas en todo el Perú.



 Cercado de Lima

 Distritos de influencia:
Breña, Jesús María
La Victoria, Pueblo Libre
Rimac



Perfil del Cliente:
Habitantes y hogares
a 20 minutos del centro comercial

630,430
HABITANTES



195,171
HOGARES



Distribución por NSE:

NSE A-B 31%

NSE C 49%

NSE D 14%

NSE E 5%



Ventas anuales:

S/.335MM*

Visitas anuales:

28MM*

Área arrendable:

42,043M²

Tiendas Anclas:

Plaza Vea, Oechsle, Cineplanet, Saga Falabella*

SALAVERRY

Propuesta comercial en exclusiva ubicación

Ubicado estratégicamente en el límite de los distritos de San Isidro y Jesús María, se presentará como uno de los actores de retail más importantes de la capital, con una oferta diferenciada y marcas exclusivas.

ECONOMICO



Jesús María

Distritos de influencia:
San Isidro, Jesús María,
Lince, Magdalena del Mar
San Miguel, Pueblo Libre,
Breña

Lima Moderna

Lima Metropolitana

Perfil del Cliente:

Habitantes y hogares
a 20 minutos del centro comercial

526,862
HABITANTES



150,532
HOGARES



Distribución por NSE:

NSE A 17%

NSE B 65%

NSE C 17%

NSE D 1%



Marcas Anclas:

Oechsle, Ripley, Saga Falabella, Zara,
Plaza Vea, Promart, Cineplanet

Oferta Comercial

- 5 niveles comerciales.
- 3 tiendas por departamentos.
- Un hipermercado.
- 10 salas de cine (salas vip).
- Amplio patio de comidas.
- Una tienda de mejoramiento del hogar.
- Zona financiera.
- Gimnasio.
- Zona de restaurantes gourmet.
- Zona de entretenimiento infantil.
- 200 tiendas especializadas y de servicios.
- Más de 2,000 estacionamientos.

Inversión:

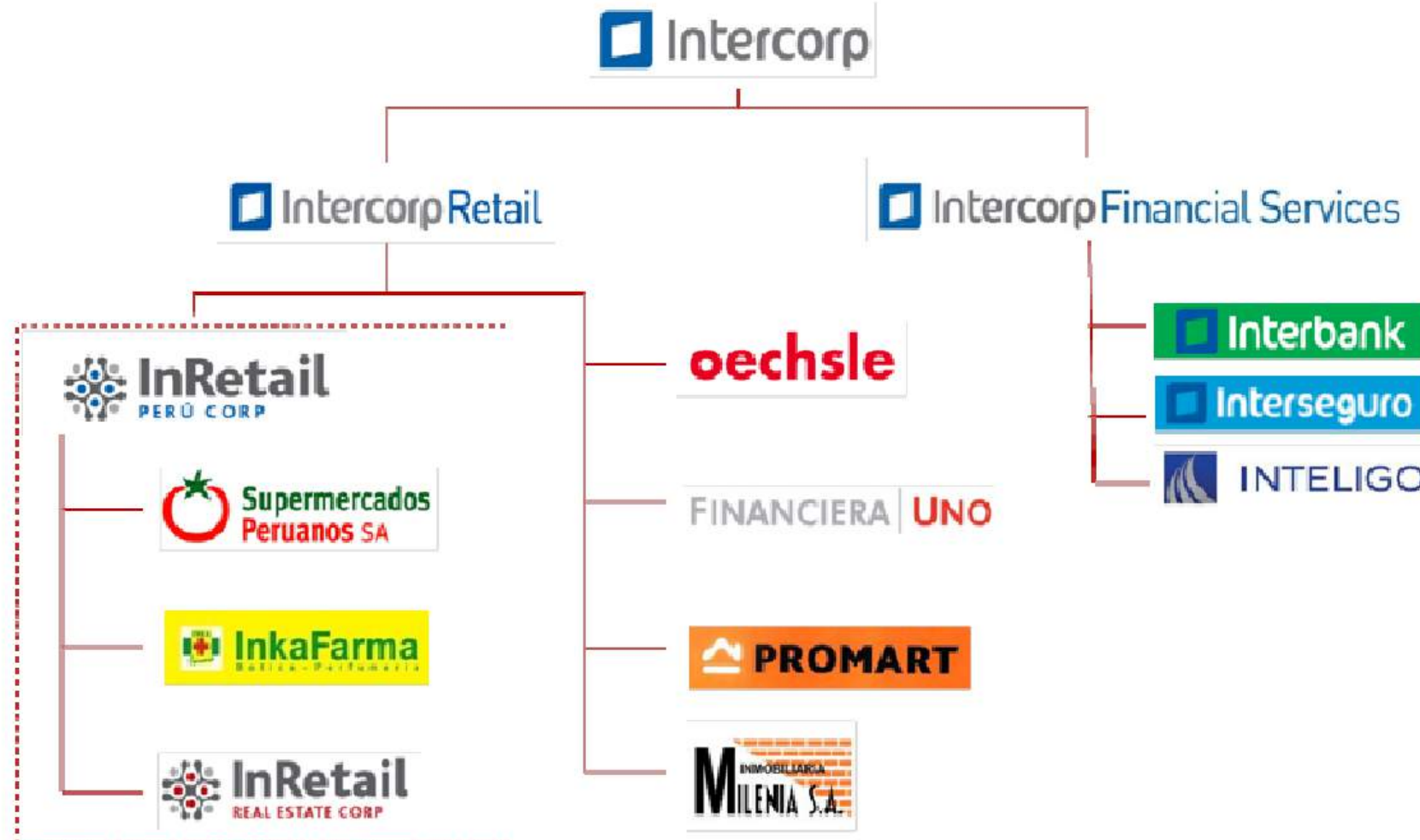
S/.240MM*

Área arrendable:

70,000M²

HIPERMERCADOS PLAZA VEA (Área terreno 30,000 m2)

ECONOMICO



Fuente y elaboración: Financiera Uno



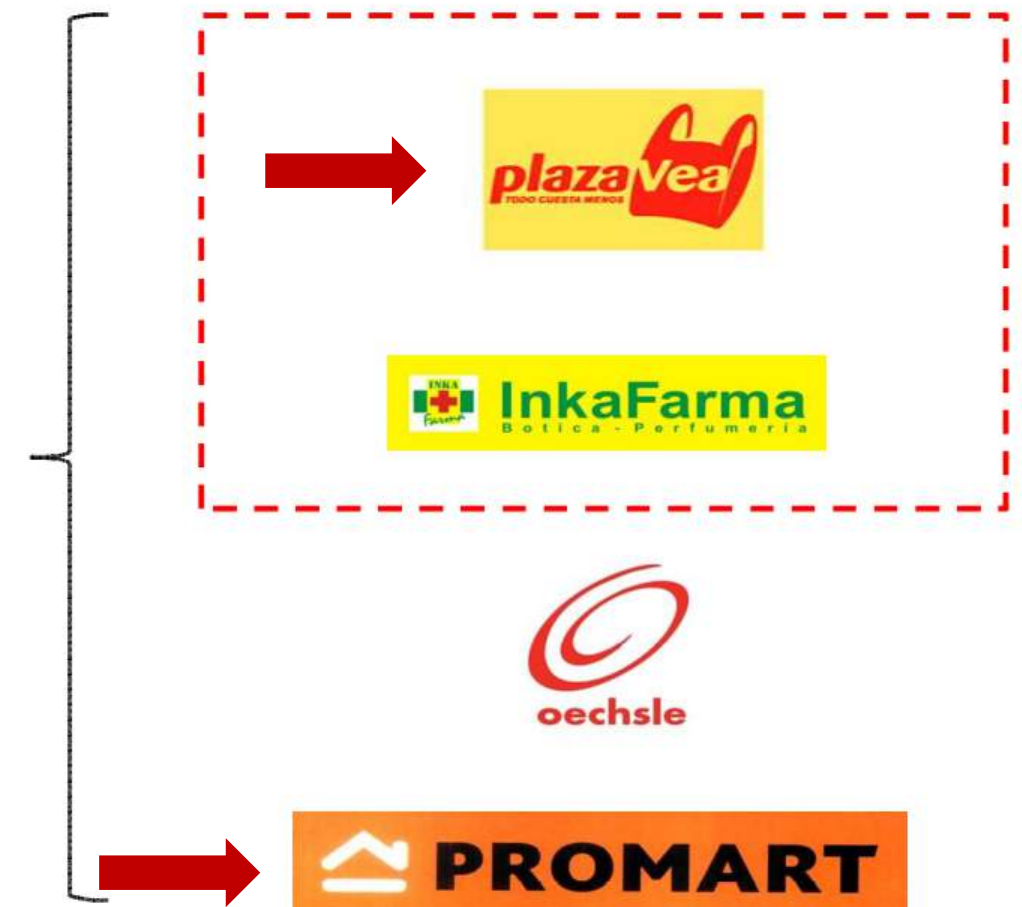
Área de 14,000 m2



Área de 16,000 m2



Elaboración: Equilibrium



TIPOS DE SUPERMERCADOS EN EL PERU

FORMATO	Características	Nombres	Empresa	Nº Tiendas	NSE Objetivo
Hipermercados	Gran variedad de ítems. Venta de perecibles, no perecibles y servicios (patio de comidas, bancos, lavandería, entre otros). Estrategia principal de precios bajos.	Metro Área promedio: 7,000 m ²	Grupo Super. Wong	13	B y C
		Wong Área promedio: 4,900 m ²	Grupo Super. Wong	1	A,B,C y D
		Plaza Vea Área promedio: 3,680 m ²	Supermercados Peruanos	49	A,B,C y D
		Tottus Área: 4,900 m ²	Grupo Falabella	24	A,B,C y D
Supermercados	En este caso, hay dos subformatos: i) ambiente cálido, excelente servicio y precios altos, y ii) variedad de productos con precios más bajos.	Metro Área promedio: 2,100 m ²	Grupo Super. Wong	55	B y C
		Wong Área promedio: 3,000 m ²	Grupo Super. Wong	18	A y B
		Vivanda Área promedio: 1,110 m ²	Supermercados Peruanos	8	A y B
		Plaza Vea Super Área promedio: 1,160 m ²	Supermercados Peruanos	23	B y C
		Tottus Área promedio: 1,470 m ²	Grupo Falabella	11	C y D
		MAKRO Área promedio: 10,000 m ²	Makro Supermayorista S.A.	10	C y D
Tiendas de Descuento	Limitada variedad de productos. Dirigido a segmentos de menores ingresos.	Mass y Economax Área promedio: 890 m ²	Supermercados Peruanos	8	C y D

Fuente: Información pública de GSW, HT y SPSA. Elaboración: Equilibrium

LA RAMBLA BREÑA

ECONOMICO



- El nuevo 'mall' espera recibir entre 450 mil a 500 mil visitantes al mes, según dijo Ricardo Delgado, gerente general de Cúbica.
- Inversión de un poco más de US\$50 millones en sus más de 60 tiendas menores
- Tendrá entre sus tiendas a Paris, Oeschle, Cine Planet, Pardos Chicken, instituto Cibertec y Bodytech.
- Área de terreno de 16,000 m²
- Área construida de 60,000 m² (dos sótanos y cinco pisos)

ECONOMICO

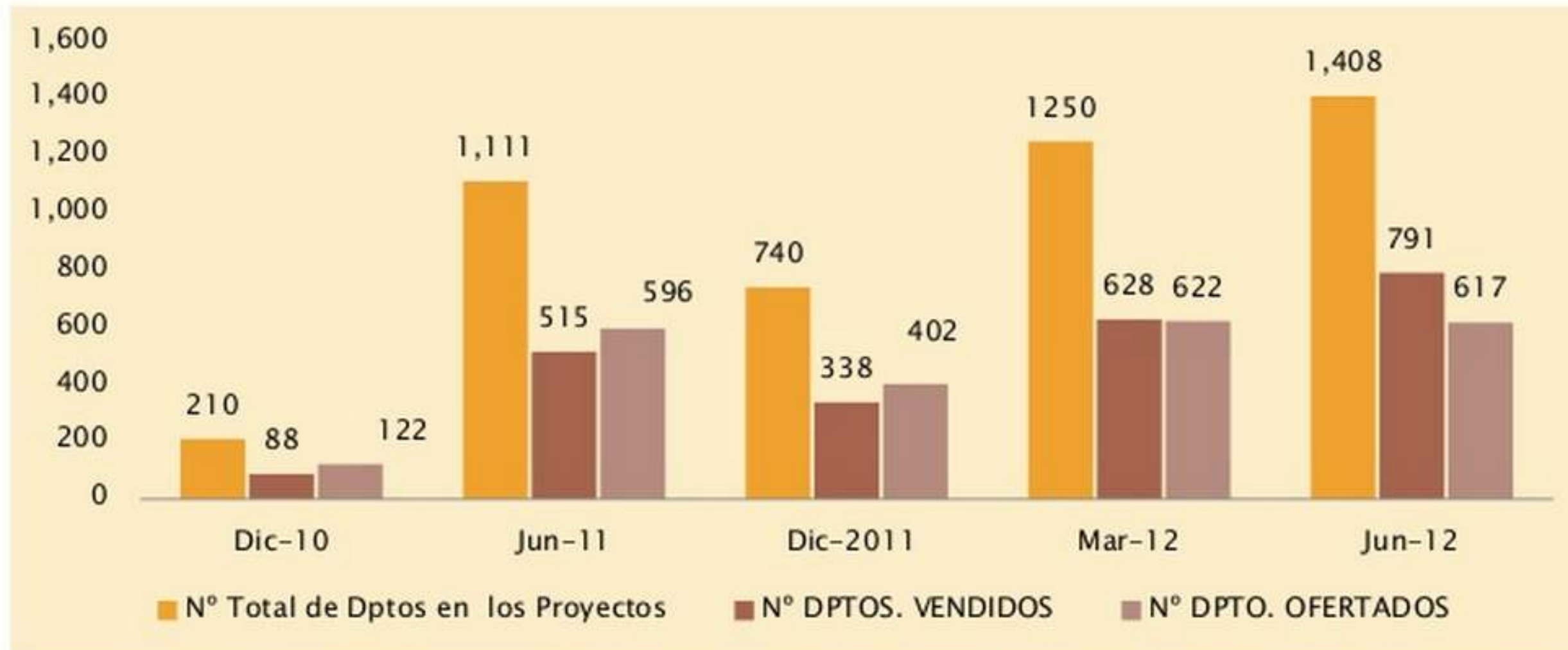
NOMBRE	VISITANTES POR MES (EN MILLONES)				CENTROS COMERCIALES	Nº TIENDAS	FACTURACIÓN (EN MILLONES DE DOLARES)			
	2011	2012	2013	2014			2011	2012	2013	2014
Jockey Plaza Shopping Center	2,5	2,5	2,5	2,5	1	425	625,00	726,00	730,00	829,00
Mega Plaza y Mega Plaza Exp.	3,1	4	4,5	5,5	10	615	407,00	525,00	598,00	829,00
Plaza Lima Sur, Balta Shopping	1	1,2	1,5	1,7	3	242	186,00	214,00	239,00	279,00
La Rambla, Molina Plaza	0,2	0,2	0,9	1,5	2	200	54,00	54,00	107,00	143,00
Mall Aventura Plaza	2,8	3,2	4,2	4,5	4	621	498,00	552,00	716,00	825,00
Open Plaza	3,8	4,4	5,6	6,4	10	537	734,00	854,00	937,00	1.092,00
Larcomar, Lambramani y Lima Outlet Center	1	1	1,1		5		129,00	136,00	157,00	214,00
Plaza Norte	2	2,8	3,5	3,9	1	430	220,00	404,00	543,00	625,00
Plaza San Miguel	2,5	2,5	2,8	3	1	230	462,00	521,00	547,00	591,00

En el siguiente cuadro se aprecia un comparativo entre los principales centros comerciales de Lima Metropolitana y el Grupo Empresarial Breca (Perú), motivo de estudio en este trabajo, donde se aprecia que la cantidad de visitantes y como su facturación son aún bajos a comparación de otros grandes centros comerciales como el Jockey Plaza. A tomar en cuenta los Open Plaza, donde su facturación es de 1092 millones de dólares para el 2014.



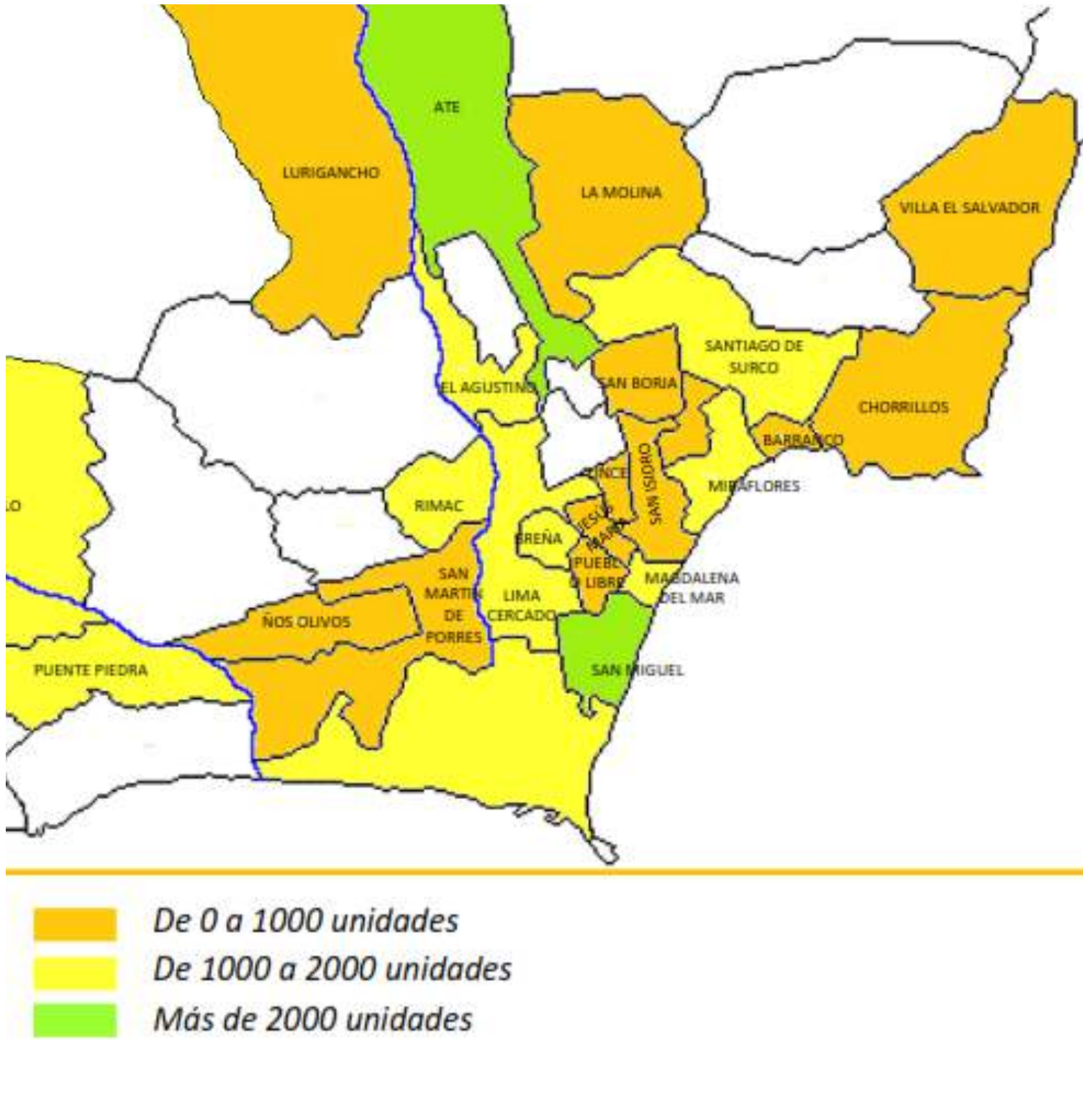
OFERTA INMOBILIARIA BREÑA 2010 - 2012

ECONOMICO



- La oferta en Breña aumentó en 12 % en el 2er trimestre del 2012, esto se debe al ingreso de proyectos nuevos y al lanzamientos de nuevas etapas en los proyectos existentes.

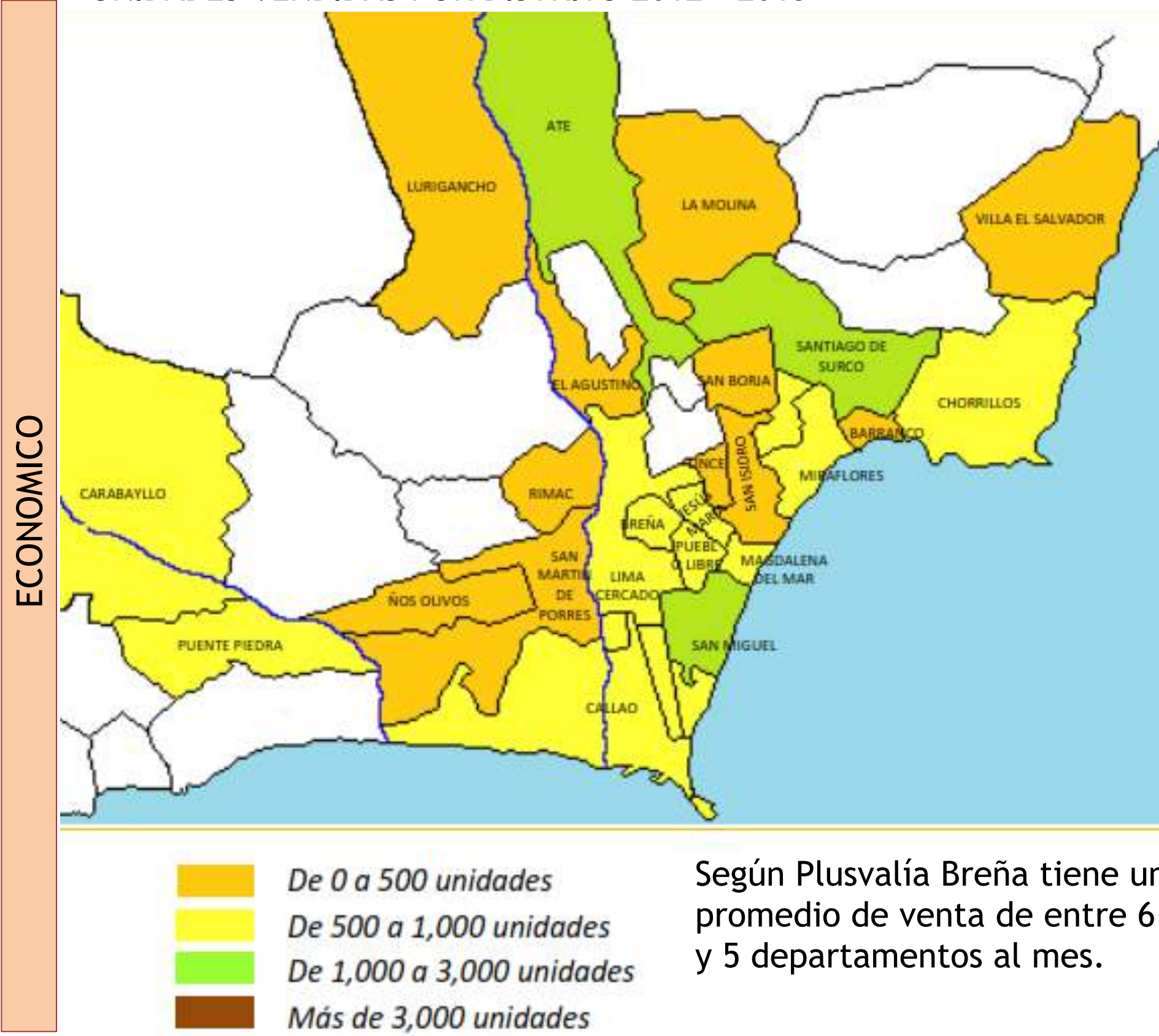
OFERTA INMOBILIARIA POR DISTRITO



Distrito	2012	2013
San Miguel	3,901	2,793
ATE	1,820	2,455
Carabayllo	5,413	1,956
Callao	2,577	1,785
Santiago de Surco	3,195	1,766
Puente Piedra		1,749
Magdalena del Mar	1,391	1,431
Miraflores	2,567	1,377
Breña	1,605	1,130
Lima Cercado	2,405	1,020
El Agustino		1,009
Rimac		1,002
Chorrillos	1,330	988
Jesús María	876	911
Surquillo	743	893
Lurigancho		883
Pueblo Libre	1,153	794
Barranco	752	747
Lince	845	706
San Isidro	807	688
San Borja	793	598
Villa El Salvador		295
San Martin de Porres		235
Los Olivos		156
La Molina	207	103

*Fuente: Layseca Asociados.

UNIDADES VENDIDAS POR DISTRITO 2012 - 2013



Según Plusvalía Breña tiene un promedio de venta de entre 6 y 5 departamentos al mes.

Distrito	2012	2013
San Miguel	195.0	118.1
Santiago de Surco	186.3	114.7
ATE	108.7	100.8
Miraflores	168.4	94.8
Magdalena del Mar	84.3	92.3
Callao	65.2	69.4
Carabayllo	299.6	60.6
Jesús María	38.0	54.9
Pueblo Libre	77.5	52.0
Breña	119.0	50.3
Chorrillos	72.8	47.1
Surquillo	40.0	46.1
Barranco	47.0	46.1
Puente Piedra	56.5	44.1
San Borja	46.8	41.2
El Agustino	69.2	37.7
San Isidro	46.0	37.5
Lima Cercado	130.3	27.3
Rimac	9.3	26.4
Lurigancho	5.2	24.4
Lince	35.7	23.9
Villa El Salvador	13.6	14.4
San Martín de Porres	17.8	13.1
Los Olivos	55.6	7.8
La Molina	12.8	6.3

*Fuente: Layseca Asociados.

PRECIO PROMEDIO S/. X m2 BREÑA

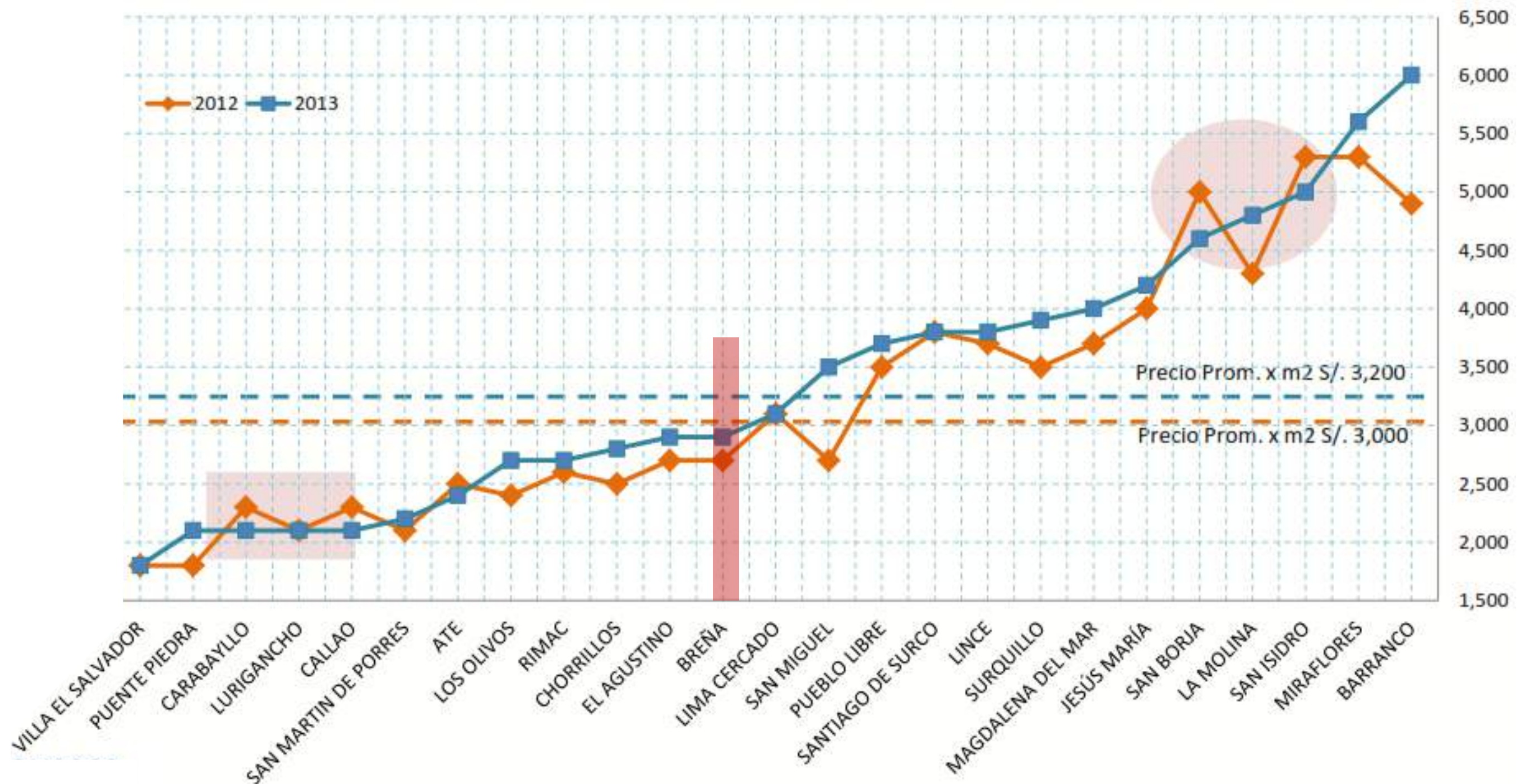


El aumento de precio desde 2012 va ocasionar que los departamentos pasen de 75 m2 a 70 m2 a que puedan entrar en crédito Mivivienda

- ▶ En 2% aumentaron los precio por m2 en el distrito de Breña en el segundo trimestre del 2012 y 39% en los últimos 18 meses

PRECIO POR M2

ECONOMICO



Layseca indicó que las inmobiliarias buscan minimizar el riesgo basadas en la demanda y en la velocidad de venta, por lo que los proyectos de lofts son muy rentables. “En proyectos que presentan lofts, éstos son los primeros que se acaban, son muy apetecibles y tienen mucha demanda”.

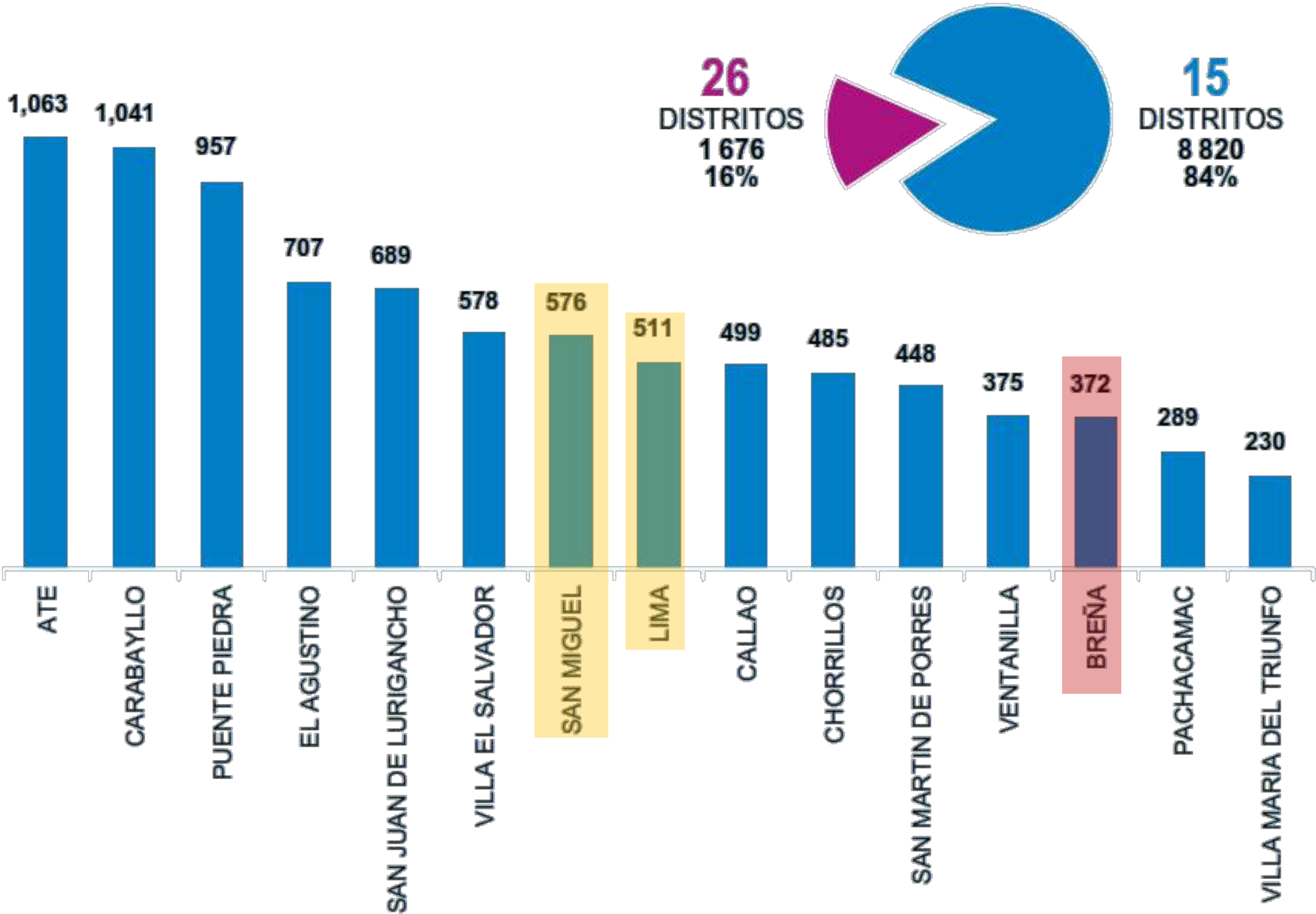
EVOLUCION DE LOS PRECIOS

ECONOMICO

Distrito	Precio promedio (Soles / m2)				Evolución	Crec. Prom. Anual 2013/2010	Var%. 2013/2012
	2010	2011	2012	2013			
BARRANCO	2,800	4,500	4,900	6,000		21.0% ↑	22.4% ↑
MIRAFLORES	3,400	4,400	5,300	5,600		13.3% ↑	5.7% ↑
SAN ISIDRO	3,600	4,600	5,300	5,000		8.6% ↑	-5.7% ↓
SAN BORJA	3,100	3,600	5,000	4,600		10.4% ↑	-8.0% ↓
LA MOLINA	2,800	3,700	4,300	4,800		14.4% ↑	11.6% ↑
JESÚS MARÍA	2,500	3,400	4,000	4,200		13.8% ↑	5.0% ↑
MAGDALENA DEL MAR	2,500	3,000	3,700	4,000		12.5% ↑	8.1% ↑
SURQUILLO	2,600	3,200	3,500	3,900		10.7% ↑	11.4% ↑
LINCE	3,200	4,000	3,700	3,800		4.4% ↑	2.7% ↑
SANTIAGO DE SURCO	2,900	3,400	3,800	3,800		7.0% ↑	0.0% →
PUEBLO LIBRE	2,200	3,100	3,500	3,700		13.9% ↑	5.7% ↑
SAN MIGUEL	2,200	2,400	2,700	3,500		12.3% ↑	29.6% ↑
LIMA CERCADO	1,800	2,800	3,100	3,100		14.6% ↑	0.0% →
BREÑA	2,300	2,500	2,700	2,900		6.0%	7.4% ↑
EL AGUSTINO	0	0	2,700	2,900			7.4% ↑
CHORRILLOS	1,900	2,200	2,500	2,800		10.2%	12.0% ↑
RIMAC	0	0	2,600	2,700			3.8% ↑
LOS OLIVOS	0	0	2,400	2,700			12.5% ↑
ATE	0	0	2,500	2,400			-4.0% ↓
SAN MARTIN DE PORRES	0	0	2,100	2,200			4.8% ↑
CALLAO	0	0	2,300	2,100			-8.7% ↓
LURIGANCHO	0	0	2,100	2,100			0.0% →
CARABAYLLO	0	0	2,300	2,100			-8.7% ↓
PUENTE PIEDRA	0	0	1,800	2,100			16.7% ↑
VILLA EL SALVADOR	0	0	1,800	1,800			0.0% →
LIMA Y CALLAO	2,400	2,400	3,000	3,200		7.5% ↑	6.7% ↑

*Fuente: Layseca Asociados.

VIVIENDAS GENERADAS EN LIMA METROPOLITANA A NIVEL DISTRITAL ^{1/}
2013

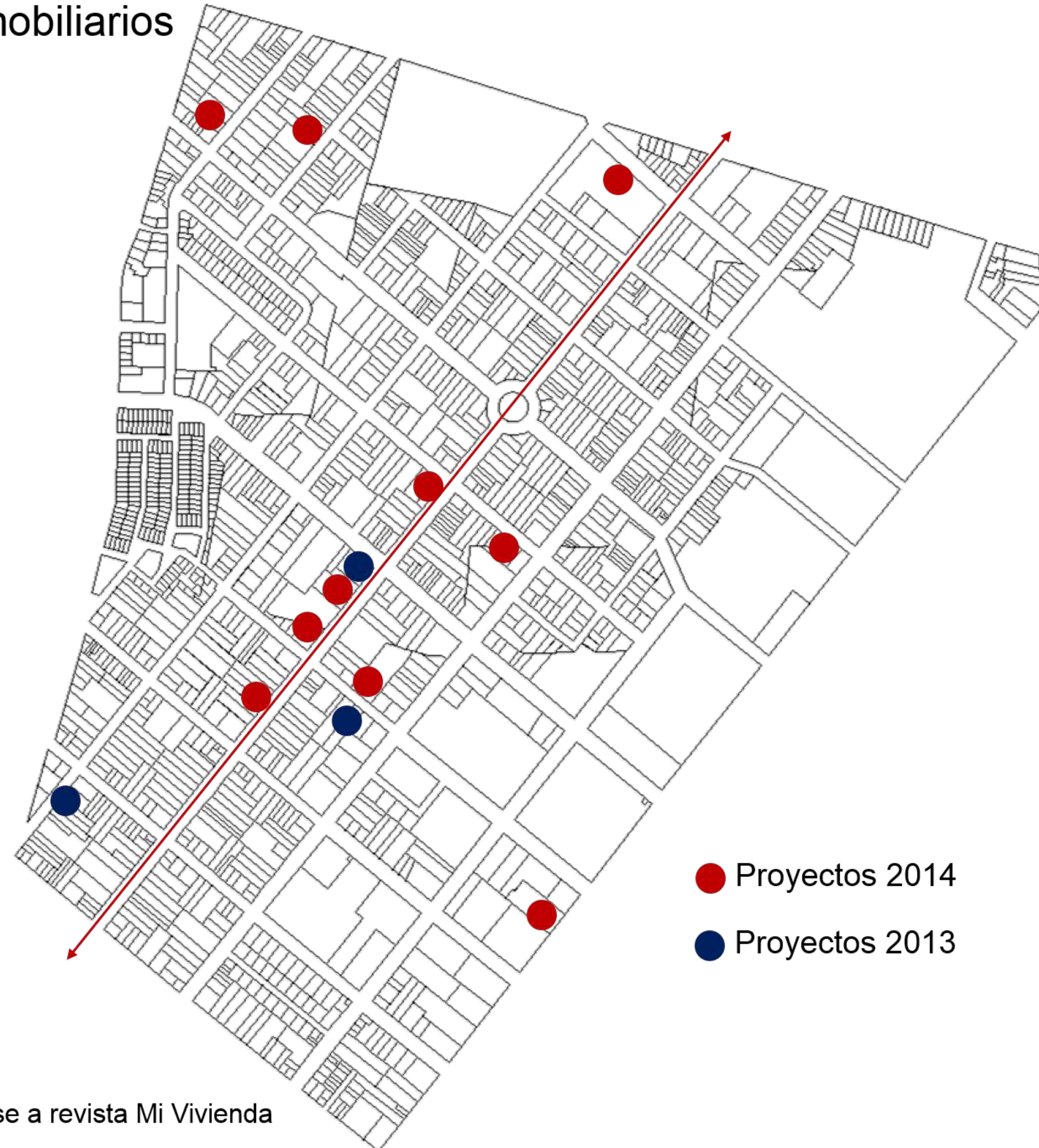


1/ Incluye Nuevo Crédito MIVIVIENDA, AVN y CSP.

Proyectos inmobiliarios

ECONOMICO

En la Av. Valera se ha empezado a tener varios proyectos en el transcurso del año



Fuente: Propia en base a revista Mi Vivienda

AIRE

AV. VARELA

La emisión de gases contaminantes en el aire de la capital sigue siendo excesiva. Solo en los distritos del centro de Lima –que incluye al Cercado, Rímac y Breña, entre otros–, la concentración de partículas sólidas en el aire –fragmentos emitidos por el combustible de los vehículos– supera en 30% lo permitido. (Agosto, 2011)



ZONAS	GRUPO	DISTRITOS
ZONA I	CALLAO	Carmen de la Legua Reynoso, Bellavista, La Punta, La Perla, Callao, Ventanilla.
ZONA II	LIMA SUR	Pachacamac, Villa Maria del Triunfo, Villa el Salvador, Lurín, San Juan de Miraflores, Santiago de Surco, Barranco, Chorrillos, Santa Maria del Mar, San Bartolo, Punta Negra, Punta Hermosa, Pucusana
ZONA III	LIMA NORTE	Ancón, Santa Rosa, Puente Piedra, Carabayllo, Comas, San Martín de Porres, los Olivos, Independencia
ZONA IV	LIMA- ESTE	Cieneguilla, San Juan de Lurigancho, Lurigancho de Chosica, Ate - Vitarte, El Agustino, Santa Anita, La Molina, Miraflores, Surquillo, Santiago de Surco, La Molina.
ZONA V	LIMA CENTRO	Cercado de Lima, Rimac, Breña, Pueblo Libre, Jesús María, La Victoria, San Luis, Lince, San Miguel, Magdalena del Mar, San Isidro, San Borja, Miraflores, Surquillo.

Aunque el Estándar Nacional de Calidad de Aire (ECA) establece un límite de 50 ug/m3 (microgramos por metro cúbico) por día.

Estas partículas son tan finas que se mezclan con el polvo de la calle y pueden ingresar con facilidad al sistema respiratorio.

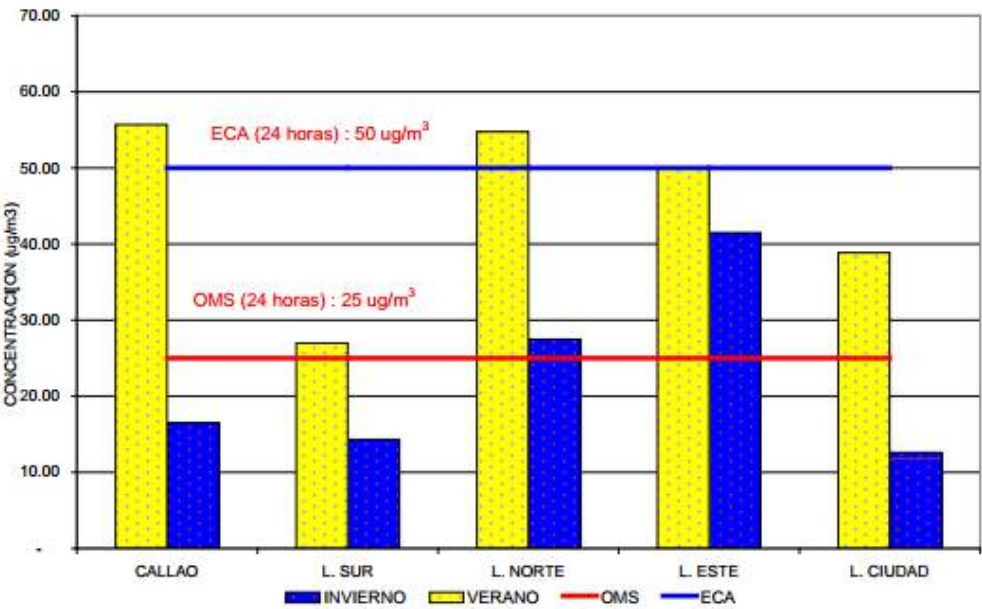
Fuente: ESTUDIO DE SATURACIÓN LIMA METROPOLITANA Y CALLAO AÑO 2011



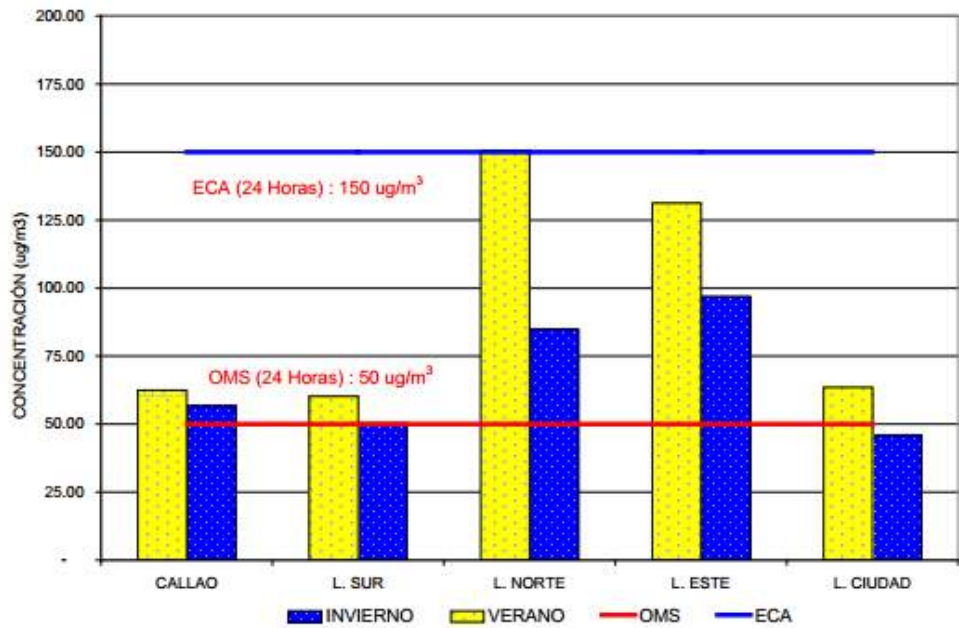
Fuente: <http://peru21.pe/noticia/958317/lima-contaminacion-aire-critica>

AIRE

CONCENTRACIÓN MATERIAL PARTÍCULADO (PM2.5) POR ZONAS – VERANO E INVIERNO 2011



CONCENTRACIÓN MATERIAL PARTÍCULADO (PM10) POR ZONAS – VERANO E INVIERNO 2011

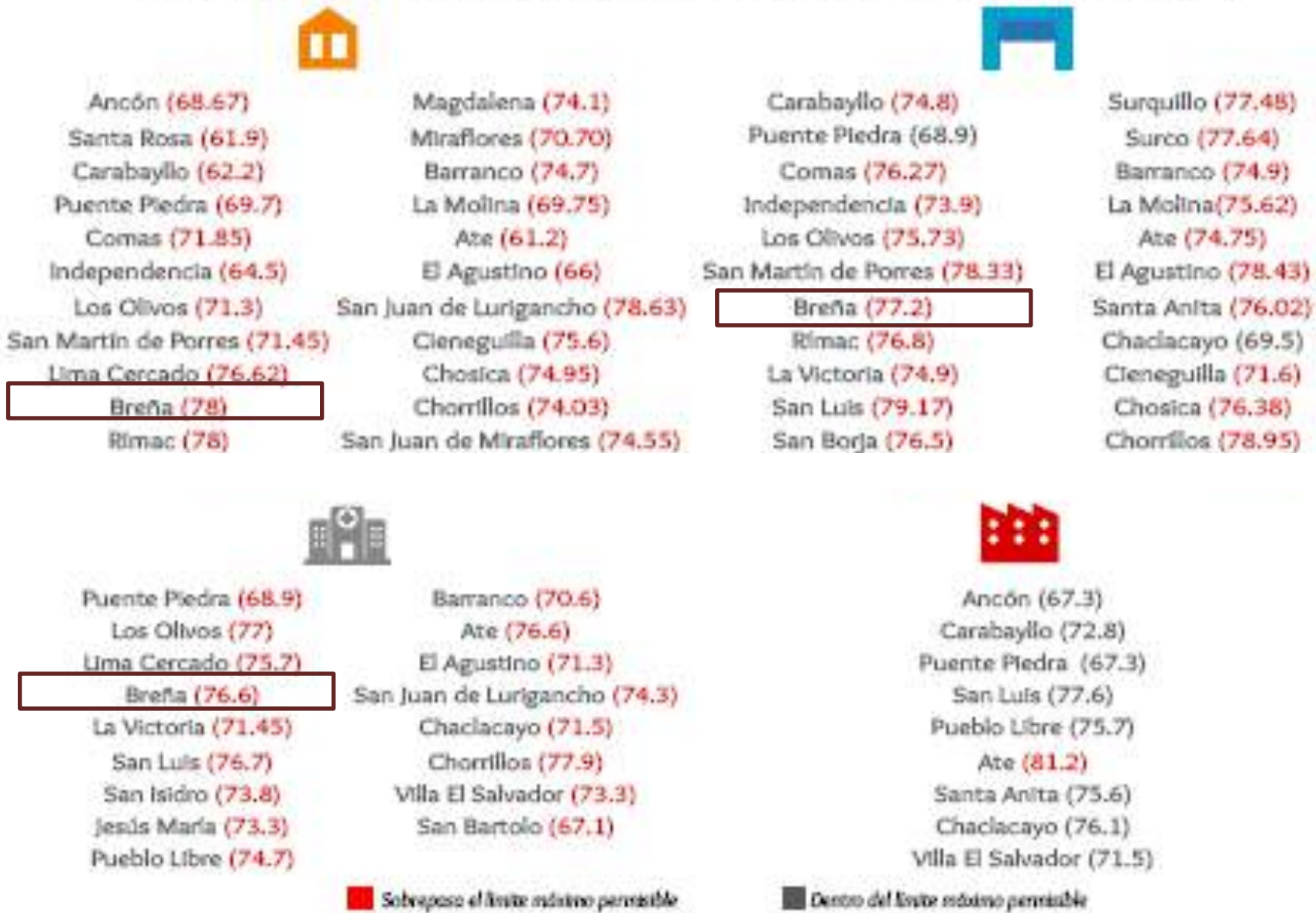


fuente: ESTUDIO DE SATURACIÓN LIMA METROPOLITANA Y CALLAO AÑO 2011

SONIDO



Niveles de ruido en Lima Metropolitana, según distritos que fueron medidos en 2013



*Las mediciones de ruido solo se realizaron en los distritos mencionados y no en los 43 que conforman Lima Metropolitana.

Fuente: OEFA 2013

SUELO

Cuadro 1. Porcentaje de parques contaminados con huevos de *Toxocara* sp. del Cono Oeste de Lima Metropolitana. 1999

Distritos	Nº de parques		Frecuencia $\pm$ IC ¹ (%)
	Muestreados	Positivos	
Breña	4	4	100
Jesús María	4	2	50
La Victoria	12	7	58
Lima	20	10	50
Lince	2	1	50
Magdalena del Mar	2	1	50
Miraflores	13	8	62
Pueblo Libre	11	8	73
San Borja	11	9	82
San Isidro	11	9	82
San Luis	5	4	80
San Miguel	20	13	65
Surquillo	8	2	25
Total	123	78	63 $\pm$ 9

¹Intervalo de confianza del 95%CONTAMINACIÓN DE LOS PARQUES PÚBLICOS DE LOS DISTRITOS DE LIMA OESTE CON HUEVOS DE *Toxocara* sp.

SUELO



Fuente: estudio de Zonas Sísmicas y Mitigación de Desastres realizado por el Centro Peruano Japonés

Fuente: Proyecto INDECI-PNUD-ECHO “Preparación ante desastre sísmico y/o tsunami y recuperación temprana en Lima y Callao”,



SUELO



Horario de servicio de recolección:

Horario de recolección turno noche (10:00 p.m. a 5:00 a.m.)

Horario de recolección de repaso. Día (7:00 a.m. a 2:00 p.m.)

Horario de recolección de mercados y comercios (5:00 p.m. a 10:00 p.m.)

PLAN DE MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS DEL DISTRITO DE BREÑA-LIMA

SUELO

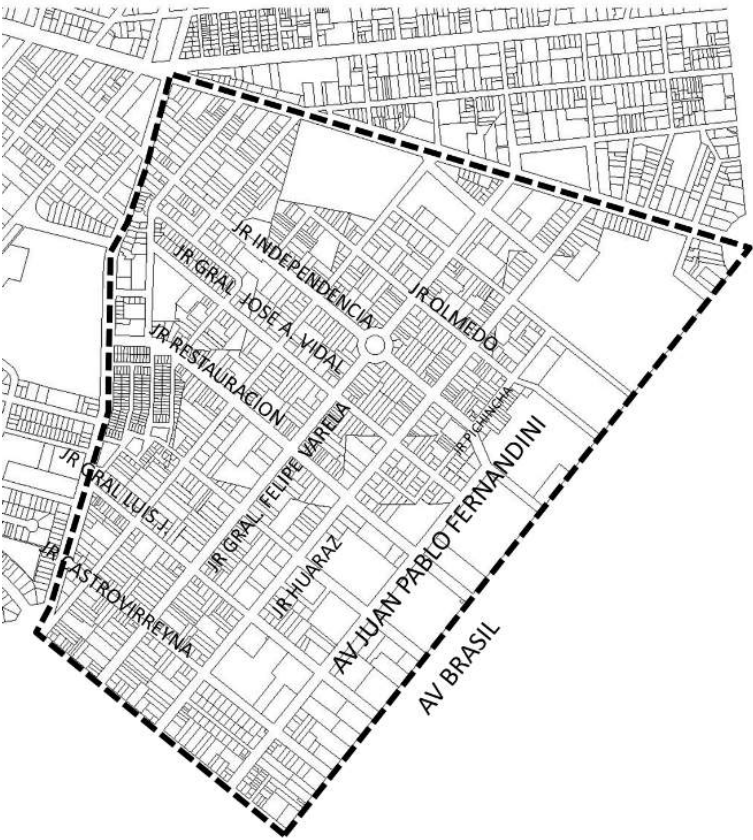
PROGRAMA DE SEGREGACIÓN EN LA FUENTE Y RECOLECCIÓN SELECTIVA DE RESIDUOS SOLIDOS DOMICILIARIOS- BREÑA RECICLA

ACTORES INVOLUCRADOS

- La entidad municipal como eje promotor y ejecutor del programa
- La Gerencia de Servicios a la Ciudad y Medio Ambiente
- El equipo técnico y personal operativo del programa
- La Asociación Civil Recíclame
- La empresa TETRA PACK, Provesur S.A.C, OWENS ILLINOIS S.A.

BENEFICIOS

- Disminución de arbitrios en un 20% del pago anual en el área de limpieza pública a los propietarios de los predios.
- Mejoramiento de áreas verdes en descuido.
- Evacuación de los escombros (desmontes) generados en las viviendas.
- Campaña de Limpieza de techo.
- Limpieza de techo y pintados de fachadas en las quintas y edificios.



SUELO

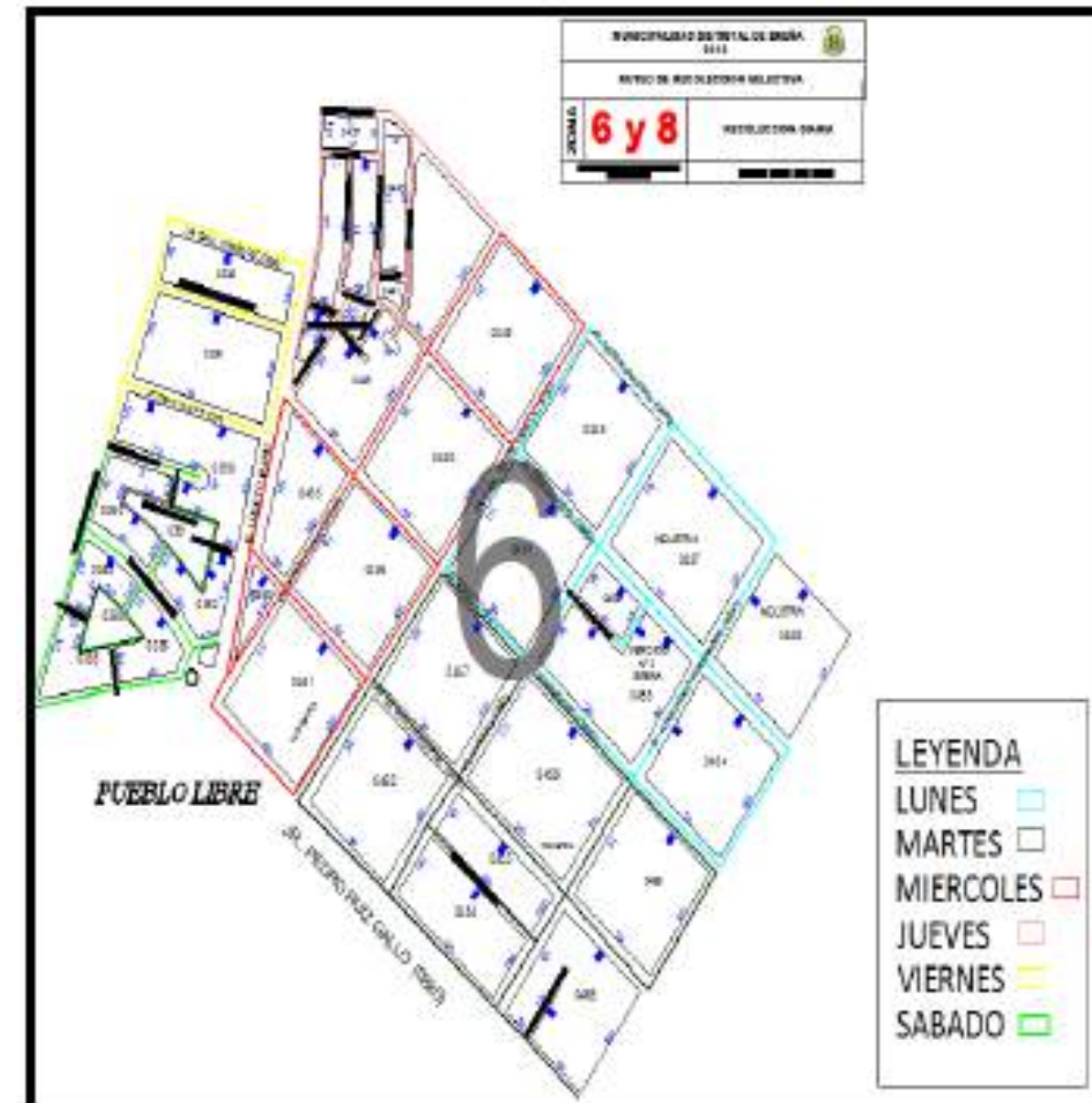
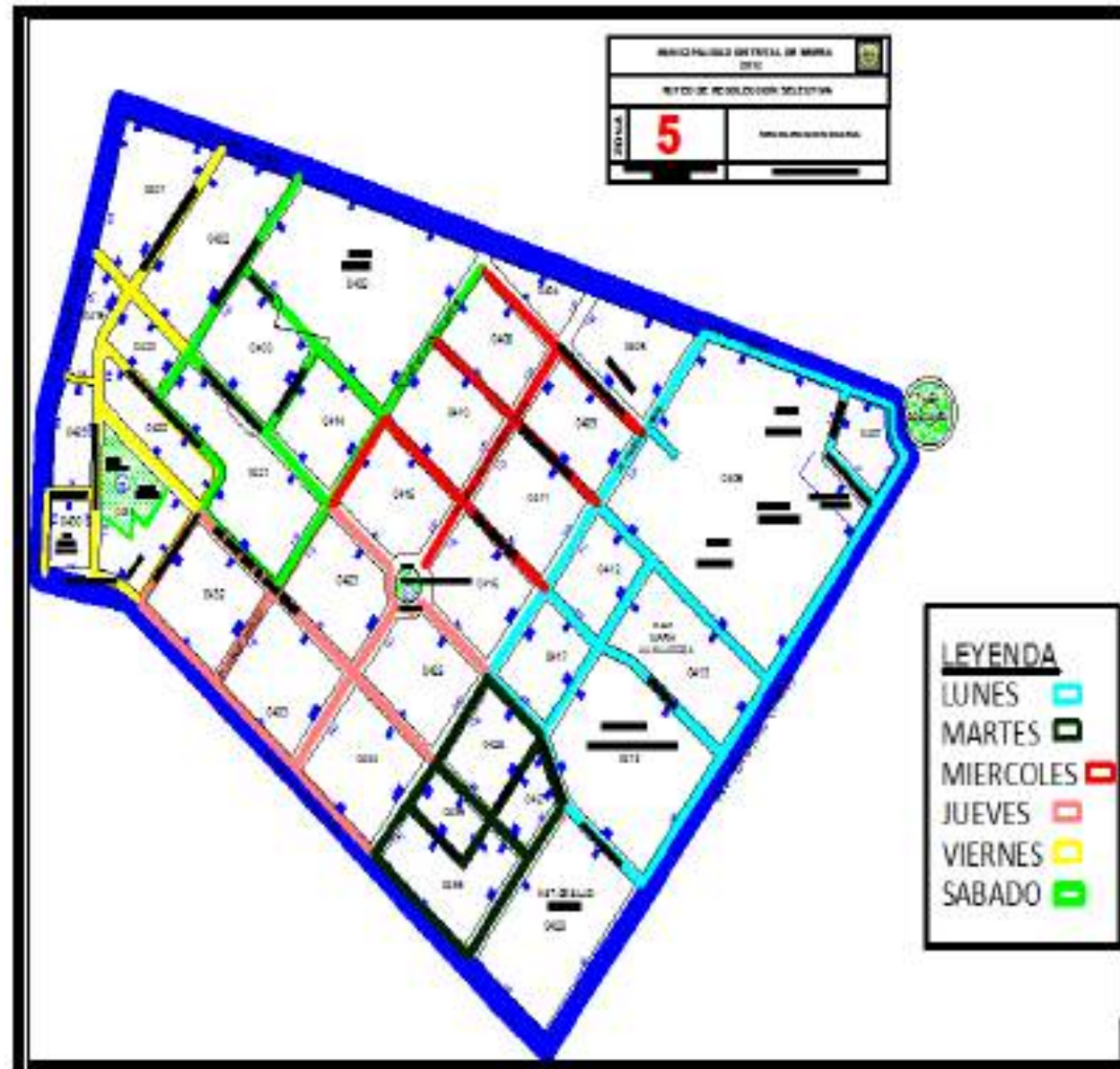
Existe una serie de normas legales que contemplan las funciones y responsabilidades de las Municipalidades en cuanto a Segregación en la Fuente y Recolección de Residuos Sólidos se refiere y son las siguientes:

- Constitución Política del Perú, 1993 (Art. 195 inciso 8).
- Ley General del Ambiente Ley No 28611.
- Ley No 27314, Ley General de Residuos Sólidos modificado por el D. L. No 1065.
- Decreto Supremo No 057-PCM Reglamento de la Ley General de Residuos Sólidos (Art. 16,54 y 55).
- Ley No 29419. Ley que regula la actividad de los recicladores. (Art. 1, etc.).
- Ley No 29332. Ley que crea el Plan de incentivos a la mejora de la gestión municipal.
- Ley No 27972. Ley orgánica de Municipalidades.
- D. S. No 012 -2009 MINAM Política Nacional del Ambiente.
- D.S. No 014 -2011-MINAM Plan de Acción Ambiental -PLANAA PERU 2011- 2021.



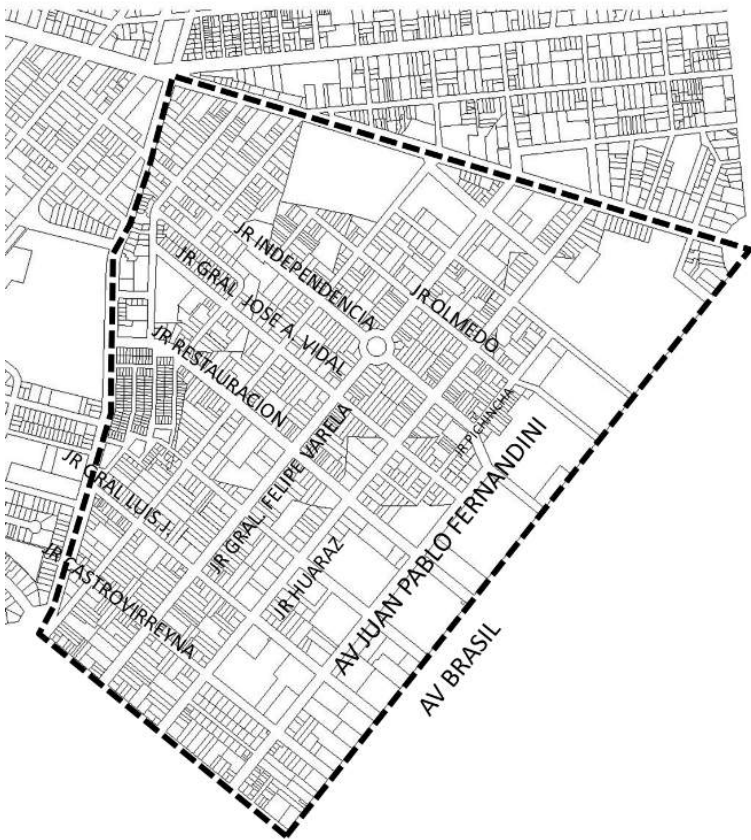
Durante la implementación del Programa de Recolección Selectiva se ha obtenido una aceptación de un 85 % aproximadamente, se han tenido trabas durante la implementación como la atención logística de los implementos y equipo operativo, como consecuencia de esto se han visto casos en que los recicladores informales mal informan y amenazan a los vecinos, lo que también genera deserción en el programa de algunos vecinos.

SUELO



Fuente: PROGRAMA DE SEGREGACIÓN EN LA FUENTE Y RECOLECCIÓN SELECTIVA DE RESIDUOS SOLIDOS DOMICILIARIOS- BREÑA RECICLA

VISUAL

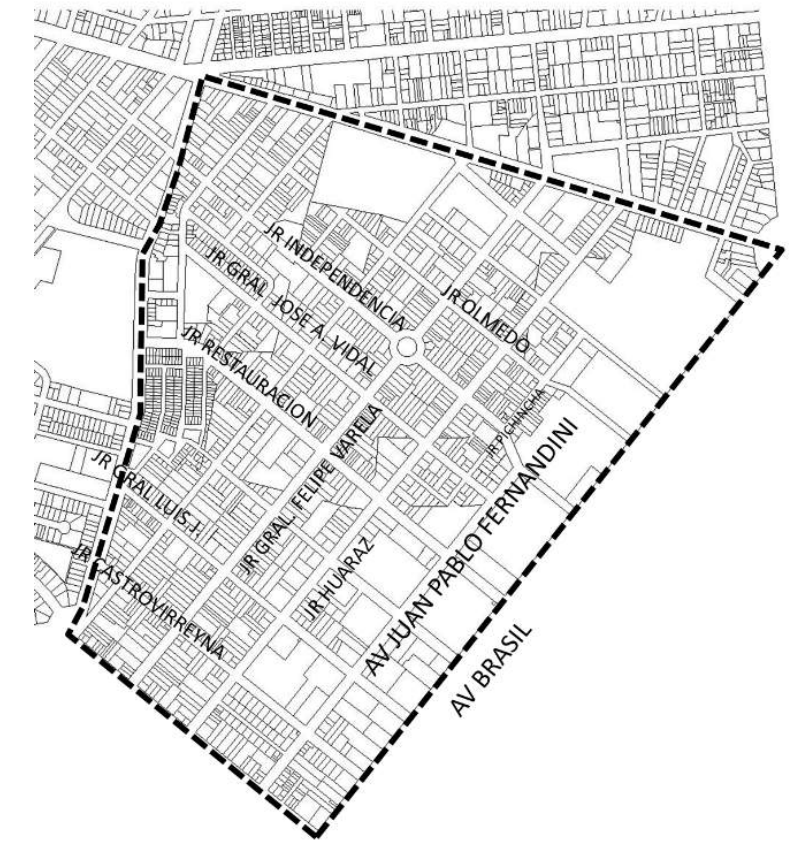


ORDENANZA MUNICIPAL N° 328 -2010 - MDB/CDB 04

Reglamenta el uso de elementos de publicidad exterior, lo que se refiere a avisos publicitarios como vallas y paneles.

Establecer criterios técnicos y estándares de calidad para reducir la ubicación de los avisos publicitarios en zonas residenciales.

VULNERABILIDAD



AREAS VERDES

Conservación y Mantenimiento de áreas verdes

El distrito de Breña requiere un óptimo servicio de conservación y mantenimiento de áreas verdes por lo cual para el año 2013 se ha diseñado el servicio de tres grupos de estas áreas verdes que se mantengan y conserven de la siguiente forma:

a).- Mantenimiento y conservación

b).- Limpieza general y protección en su crecimiento y desarrollo vegetativo.

Jardineras individuales.- Son jardineras de servicio individual en el cual se encuentran plantados árboles tipos ficus, en promedio de crecimiento de 2 a 3 mts. De altura, además existen árboles añejos, frondosos y coposos de diferentes especies los cuales son de gran altura, en la actualidad estas jardineras se encuentran ubicadas en avenidas, calles y jirones de gran parte del distrito.

Jardineras del Servicio Público.- Son jardineras públicas que se han recuperado en el proceso de implementación del programa de arborización y ampliación del pulmón ecológico del distrito y en la cual se han plantado una gran cantidad de diferentes tipos de árboles y arbustos jóvenes.

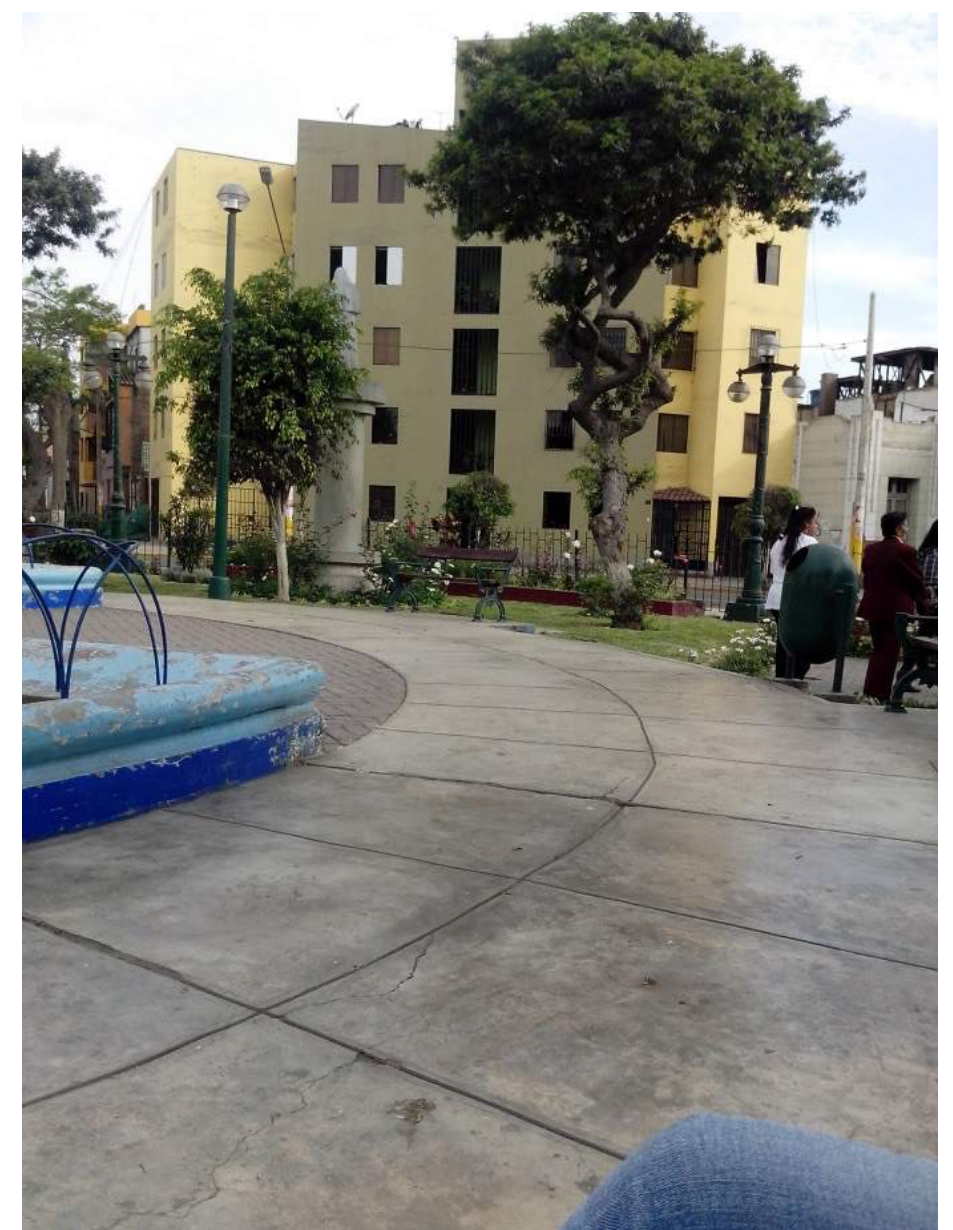


En Lima hay 3 metros cuadrados de área verde por habitante
Fiente: andina.com, nov. 2014

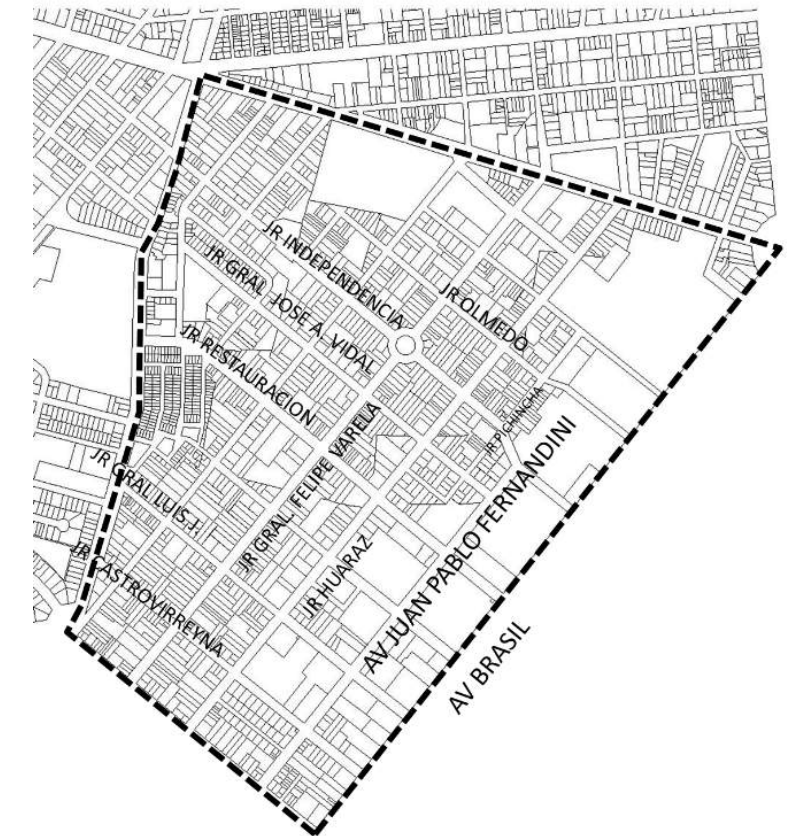
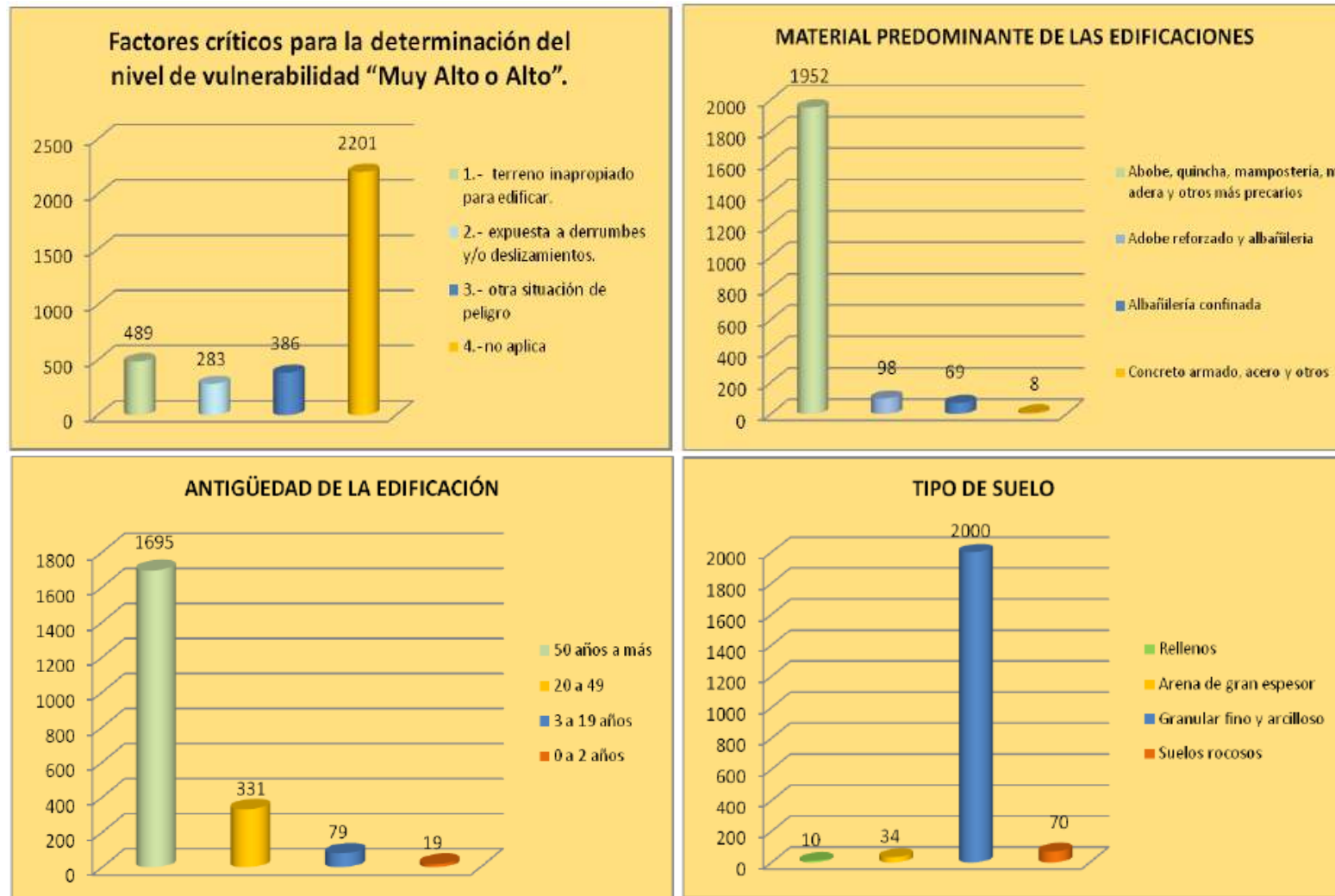
"Breña por ejemplo necesita diseñar otros tipos de estrategias como techos y muros verdes para incrementar sus áreas verdes, mientras que Pachacámac requiere invertir en sus zonas urbanas", precisó La presidente del Servicio de Parques de Lima Metropolitana (Serpar), Anna Zucchetti



OVALO DON BOSCO



VULNERABILIDAD



- Existen 1910 viviendas con un Nivel de vulnerabilidad Muy Alta.
- Existen 195 viviendas con un Nivel de vulnerabilidad Alta.
- Existen 20 viviendas con un Nivel de vulnerabilidad Media.
- Existen 2 viviendas con un Nivel de vulnerabilidad Baja.

Fuente: Plan de Prevención por Sismo 2010 - Distrito de Breña

VULNERABILIDAD

MANZANAS CON VIVIENDAS CON VULNERABILIDAD MUY ALTA



FUENTE: INDECI

FUENTE: INDECI

OBSOLECENCIA DE SERVICIOS



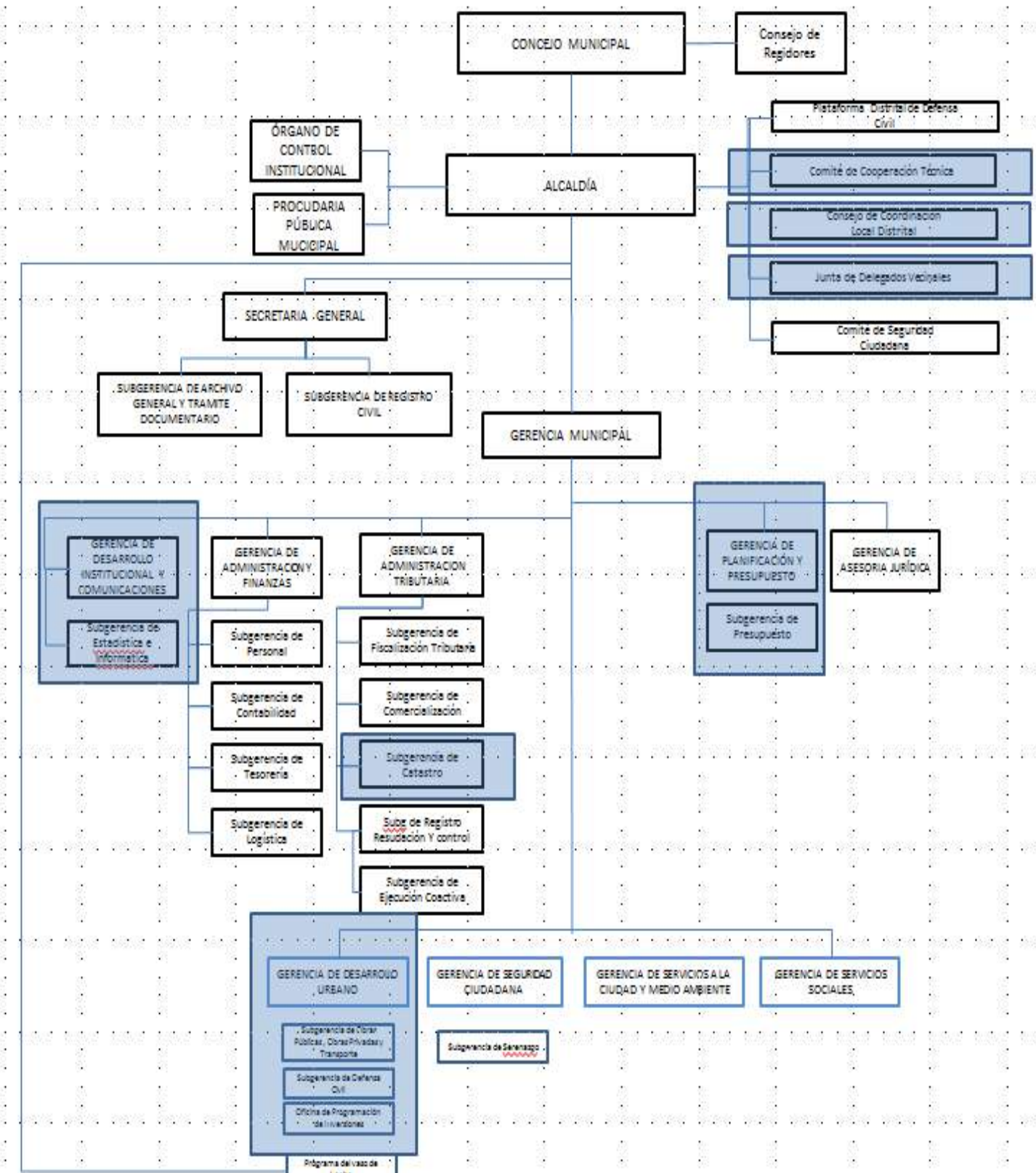
La Municipalidad de Breña es la entidad básica de gobierno local, tiene como función principal el de satisfacer las necesidades de su comunidad y la responsabilidad de realizar los fines previstos en la Ley Orgánica de Municipalidades en el ámbito de su competencia a través de los órganos competentes que la conforman.

Ingreso al año 2014 Municipalidad de Breña:
S/. 24 698,000,90

- Impuestos: S/. 7 775,000,81
- Ingresos No tributarios : S/, 14 344,000,58 (tasas e impuestos)
- Transferencias corrientes: S/, 2 578,000,51 (canon minero, canon hidroenergético, regalías mineras, fondo de compensación municipal y otras cuentas)
- Transferencias de capital S/, 0,00
- Venta de activos S/, 0,00
- Otros : S/, 50,999,10

MOF : Ord 273-2007/MDB-CDB 03/12/2007

Artículo Primero.- APROBAR la modificación de la Ordenanza N° 246-2007/MDB-CDB de fecha 4 de abril del 2007 que aprueba la nueva ESTRUCTURA ORGÁNICA Y EL ORGANIGRAMA DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BREÑA, de acuerdo al Informe N° 087-2007-GPP/MDB de la Gerencia de la Planificación y Presupuesto en cuanto a la DESACTIVACIÓN de la Subgerencia de Limpieza Pública, Áreas Verdes y Medio Ambiente, Subgerencia de Desarrollo Humano, Subgerencia de Operaciones. Asimismo la Subgerencia de Servicios Generales dependiente de la Gerencia de Administración y Finanzas la que pasará a formar parte de la Subgerencia de Logística de la Gerencia de Administración y Finanzas como Unidad de Servicios Generales. REUBICAR a la Subgerencia de Defensa Civil dentro de la Gerencia de Desarrollo Urbano.



Del análisis de este Organigrama y el MOF se determina que existen una serie de Gerencias que tienen funciones de gestión del territorio y del desarrollo urbano de la ciudad de una manera dispersa y que no es posible establecer con ello una gestión local que impulse los proyectos revitalizadores que necesita el distrito.

Entre estas instancias tenemos

ÓRGANOS CONSULTIVOS:

- Comité de cooperación técnica:
- Junta de Delegados Vecinales
- Consejo de Coordinación Local distrital: Encargado del Plan de desarrollo municipal distrital, Elaborar proyectos de inversión, convenios y cooperación. Promover la formación de fondos de inversión

ÓRGANOS DE APOYO QUE REPORTAN A LA GERENCIA MUNICIPAL

- Gerencia de Desarrollo Institucional y comunicaciones: Encargado de formular y elaborar las políticas, objetivos y lineamientos de la cooperación técnica, la promoción y el desarrollo empresarial así como la imagen de la municipalidad de Breña hacia la opinión pública

ÓRGANOS DE LÍNEA:

- Gerencia de Desarrollo Urbano: Encargada de la política de promoción de las inversiones privadas en el campo urbanístico, edificatorio y económico. Supervisar y evaluar el cumplimiento de los proyectos del Plan urbano de Desarrollo
- Subgerencia de Obras Públicas, privadas y transporte: Evaluar y proponer los planes de desarrollo local distrital, lineamientos de política, estrategias, normas y técnicas legales. Evaluación de normas vigentes u proponer alianzas estratégicas velar por el cumplimiento del plan de inversiones. Elaborar proyectos de inversión
- Subgerencia de Defensa Civil
- Subgerencia de Programación de Inversiones

POLITICA DE DESARROLLO INSTITUCIONAL

El Plan Estratégico Institucional de la Municipalidad de Breña al 2014 señala como política de desarrollo institucional: *“Es necesario fortalecer y modernizar la forma de gestión y administración municipal, para ello deberá mejorar la calidad profesional y técnica del trabajador municipal, con el uso intensivo de equipos de informática y con un mayor numero de personal destinado a las áreas de servicio a la comunidad; también deberá mejorar los procedimientos para agilizar la administración y hacerla más eficiente.”*

POLITICAS INSTITUCIONALES

REFORZAR LOS MECANISMOS PARA EL DESARROLLO LOCAL SUSTENTABLE

El accionar municipal se orientará al propósito de impulsar la descentralización económica y socio - cultural en el ámbito de la jurisdicción distrital, como medio para lograr el desarrollo local integral, armónico y sostenido.

ESTABLECER LOS MECANISMOS PARA QUE EL CIUDADANO PARTICIPE ACTIVAMENTE EN LA GESTION MUNICIPAL, CONTROLANDO Y FISCALIZANDO LA CALIDAD DE LOS SERVICIOS.

Coordinar con las organizaciones representativas de la comunidad y generar la participación ciudadana, para la ejecución concertada e integrada del sistemas de planes, en concordancia con los objetivos y orientaciones básicas acordadas por el Concejo Municipal.

DIMENSIONAR LA CAPACIDAD DE OFERTA MUNICIPAL EN RELACION A LAS DEMAS DEMANDAS.

Generar una respuesta positiva al establecimiento y tamaño organizacional institucional, que permita modernizar la administración y gestión municipal, logrando que la atención de las necesidades del ciudadano, se basen en la gerencia estratégica y en el control permanente de calidad de los servicios, reflejados en la revisión permanente de los procesos y bienes públicos, así como en la capacitación de los niveles políticos y gerenciales hasta los niveles operativos, para la administración de la toma de decisiones.

PROMOVER LA CREACION DE NUEVOS ESPACIOS PRODUCTIVOS.

Orientar el fortalecimiento de la institucionalidad y el establecimiento de condiciones de estabilidad normativa y tributaria municipal, haciendo atractiva la inversión privada local, concertando con el sector privado la solución de los problemas de la ciudad, en el marco de la economía de libre mercado.

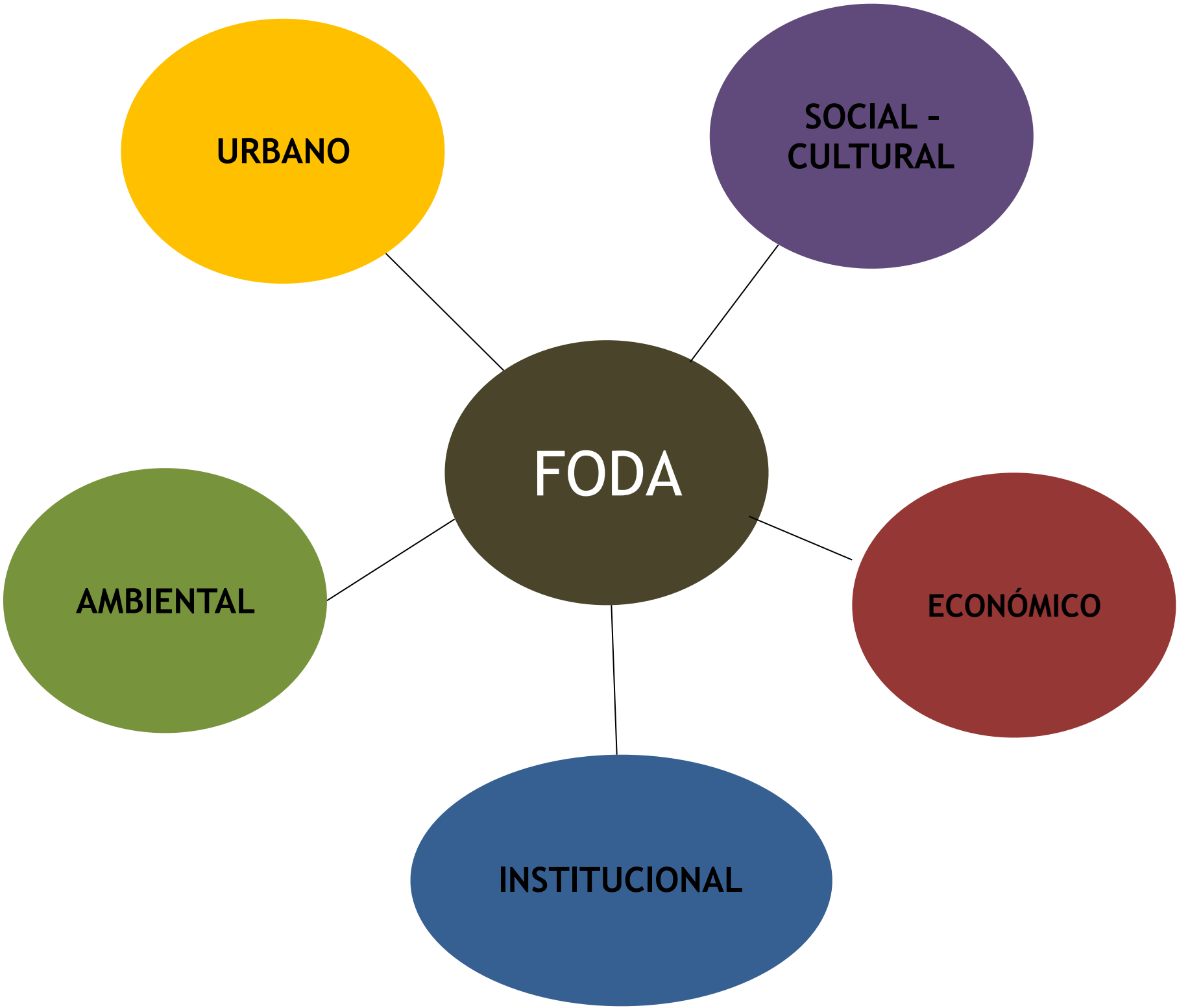
Conclusiones

Desde el punto de vista institucional , la organización dela municipalidad plantea varias instancias encargadas de la gestión y desarrollo urbano del distrito de Breña sin embargo la realidad concreta del distrito no refleja ninguna mejora integral ni ordenada bajo una directriz sino procesos de recuperación aislados y promovidos por la inversión privada . Es necesaria una gestión integral bajo las directrices y lineamientos de lo que necesita el distrito para su desarrollo desde una visión de la ciudad y no de intereses privados.

Las diferentes instancias funcionales de la municipalidad al dedicarse paralelamente a actividades administrativas , por mas que se les haya otorgado funciones especificas de gestión , es muy poco lo que se ha avanzado sobre ello. Es necesaria una entidad que se dedique exclusivamente al desarrollo y gestión del territorio bajo lineamientos específicos de desarrollo del distrito que incorpore aspectos sociales, urbanos, ambientales económicos entre otros, sin obstaculizar las funciones propias de las áreas municipales correspondientes.

Es necesario que la Municipalidad se vea representada por esta instancia nueva, como gestora del suelo bajo un proyecto urbano integral de ciudad. Que provoque compromiso de los actores hacia el bien común y el beneficio de todos , considerando además la rentabilidad para los futuros inversores sin ser por ello , esta la prioridad.

FODA



FODA

	Fortaleza	Oportunidad	Debilidad	Amenazas
URBANO	Centralidad a nivel de Lima Metropolitana	Posibilidad de Integrar la movilidad urbana	Poco espacio publico	Tugurios
	Cercanía a los principales sistemas de transporte masivo	Densificación	Escasez de área verde	viviendas antiguas
	Cercania a vias arterial (Av. brasil)	Acumulación de lotes	Cambio de sección vial por los centros comerciales	Perfil Urbano
	Amplitud de las secciones viales	Oportunidad de Regeneración Urbana en vivienda	Infraestructura urbana deficiente	Edificaciones altas y cerradas
	Sector 02 es el área fundacional de breña	Mejorar los espacios públicos por la importancia de la sección vial	Escasez de mobiliario urbana	Apropiación del espacio publico
	Tendencia de acumulación de lotes	Ambientes urbanos patrimoniales	Congestión vehicular	vulnerabilidad urbana
	Predominio de áreas de verdes en vías Existencias de áreas verdes en secciones viales	Identificación de sectores	Falta de Señalización	
	Parque Don Bosco como espacio publico representativo	Consolidar su carácter de hito (ovalo Don Bosco)	Permeabilidad Urbana	
	Inmuebles con valor patrimonial.	Políticas de Vivienda-alquiler para la población flotante	Muro ciego en los centros comerciales	
	Preponderancia de área residencial	Tener usos mixtos	Deficiente infraestructura	
	Uso mixto = vivienda + comercio	Mejorar las líneas de vida	Sub-utilización de lotes	
	Preponderancia de equipamientos (religiosos, hospitalarios, comisaria, educativo.)	Tratamiento espacial del espacio para discapacitados		
	Predomínio de perfil urbano homogéneo en zonas RDM - RDB			
	Lotes con área mayor 200 m2			

FODA

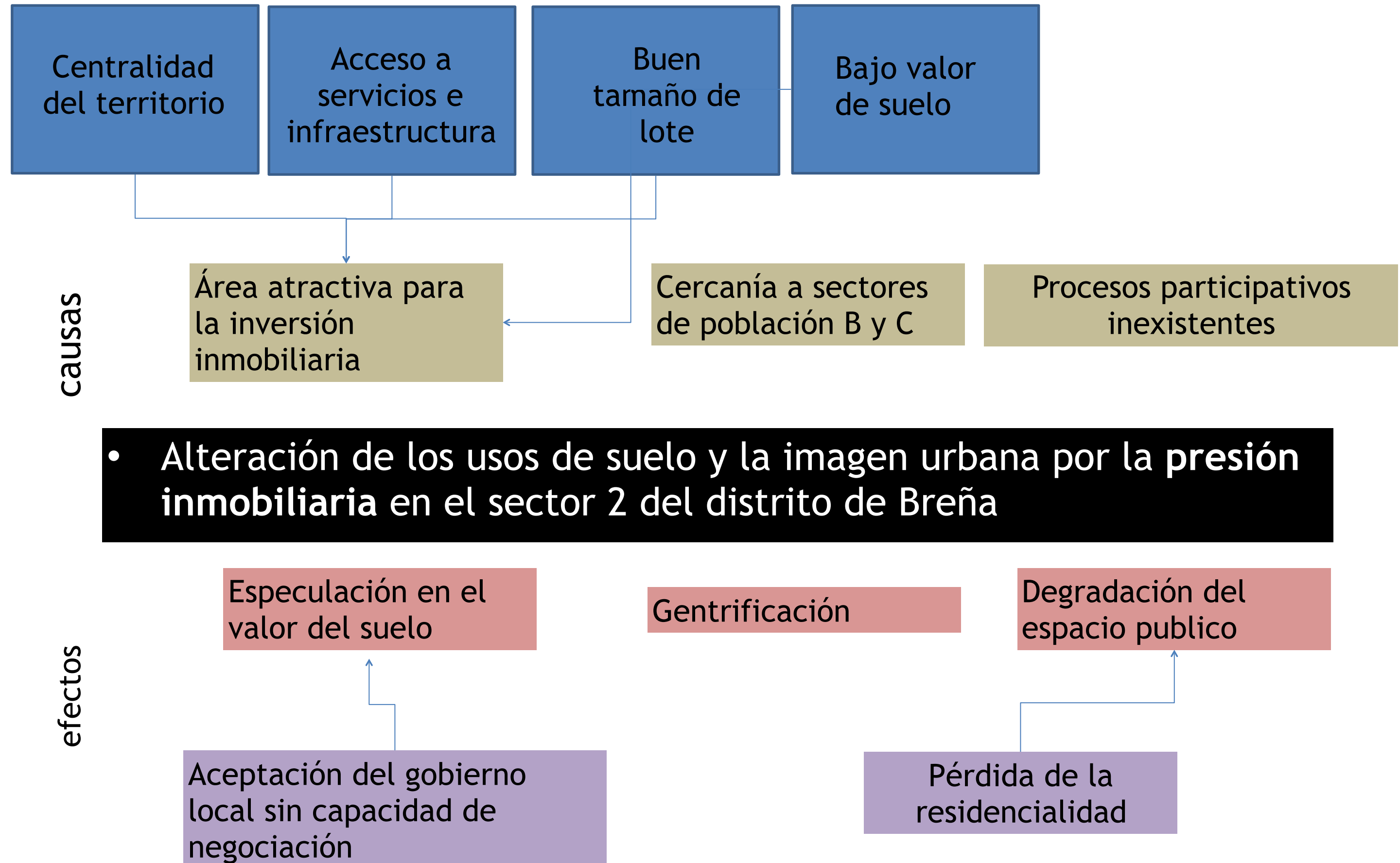
	Fortaleza	Oportunidad	Debilidad	Amenazas
SOCIAL - CULTURAL	Densificación poblacional	Rescatar la identidad del distrito	Modos de vida	Gentrificación
	Población mayoritaria local	Generar espacios deportivos en las instituciones educativas	Desigualdad Social	Despoblamiento
	Carácter de barrio	Participación del adulto mayor en programas sociales	Inseguridad	Perdida de la Identidad
	Área de encuentro en parque don Bosco	Estilos de vida	Poca participación ciudadana	Desinterés de los comerciantes en mejorar su infraestructura
	Interés del vecino por el cuidado del área verde	Negociación por organismos sociales privados	Poca oferta cultural	
	Existencia de eventos culturales	Participación ciudadana en los proyectos regenerativos	población vulnerable	
	Dinámicas sociales en mercados y centros comerciales	Programas de inclusión social	Deserción escolar	
	Asociaciones en mercados tradicionales	Aprovechar tradiciones para crear comunidad		
	Incidencia de población flotante por los equipamientos existentes (educación, salud, comercio)	Inclusión a las asociaciones comerciales en los procesos participativos		

	Fortaleza	Oportunidad	Debilidad	Amenazas
AMBIENTAL	Existencia de arboles	Energías Limpias	Contaminación ambiental(aire, agua, suelo, ruido, visual)	Microclimas
	Buen Asoleamiento en fachadas	Transformación de la industria	Ineficiencia de reciclaje de residuos solidos	Falta de asolamiento interior de predios
			Escasez de área verde	
			Poca limpieza en espacio publico	
			Deficiente servicio de desagüe	

FODA

	Fortaleza	Oportunidad	Debilidad	Amenazas
ECONOMICO	Sector atractivo para la inversión privada: inmobiliaria-comercio	Presencia de conglomerados comerciales	Comercio Informal	Especulación
	Existencia de dinámicas económicas mixtas	De nuevas inversiones comerciales especializadas	Se mantiene la inseguridad	Desaparición del comercio vecinal
	Oferta de vivienda	Consolidar el núcleo comercial		Fuga de inversiones
	Ejes comerciales importantes	plusvalía actual debida a la inversión privada		
	Plusvalía			

	Fortaleza	Oportunidad	Debilidad	Amenazas
INSTITUCIONAL	Programas municipales (multidimensional)	Establecer nuevas reglamentaciones a las nuevas edificación con energías limpias	Cambios de zonificación	Deficiencia institucional
	Reconoce su problemática	Oportunidad Política	Falta de mantenimiento en las áreas verdes	Falta de regulación especifica para el desarrollo inmobiliario del sector
	Presencia de áreas industriales	Plantear nueva reglamentación	Falta de institucionalidad	Descoordinación interinstitucional
		Nueva gestión urbana en el uso de suelo	Volubilidad municipal ante inversión privada	
			Participación ciudadana	
			Inexistencia de políticas sobre patrimonio	
			Poca retribución tributaria	
			Mala distribución de los recursos	

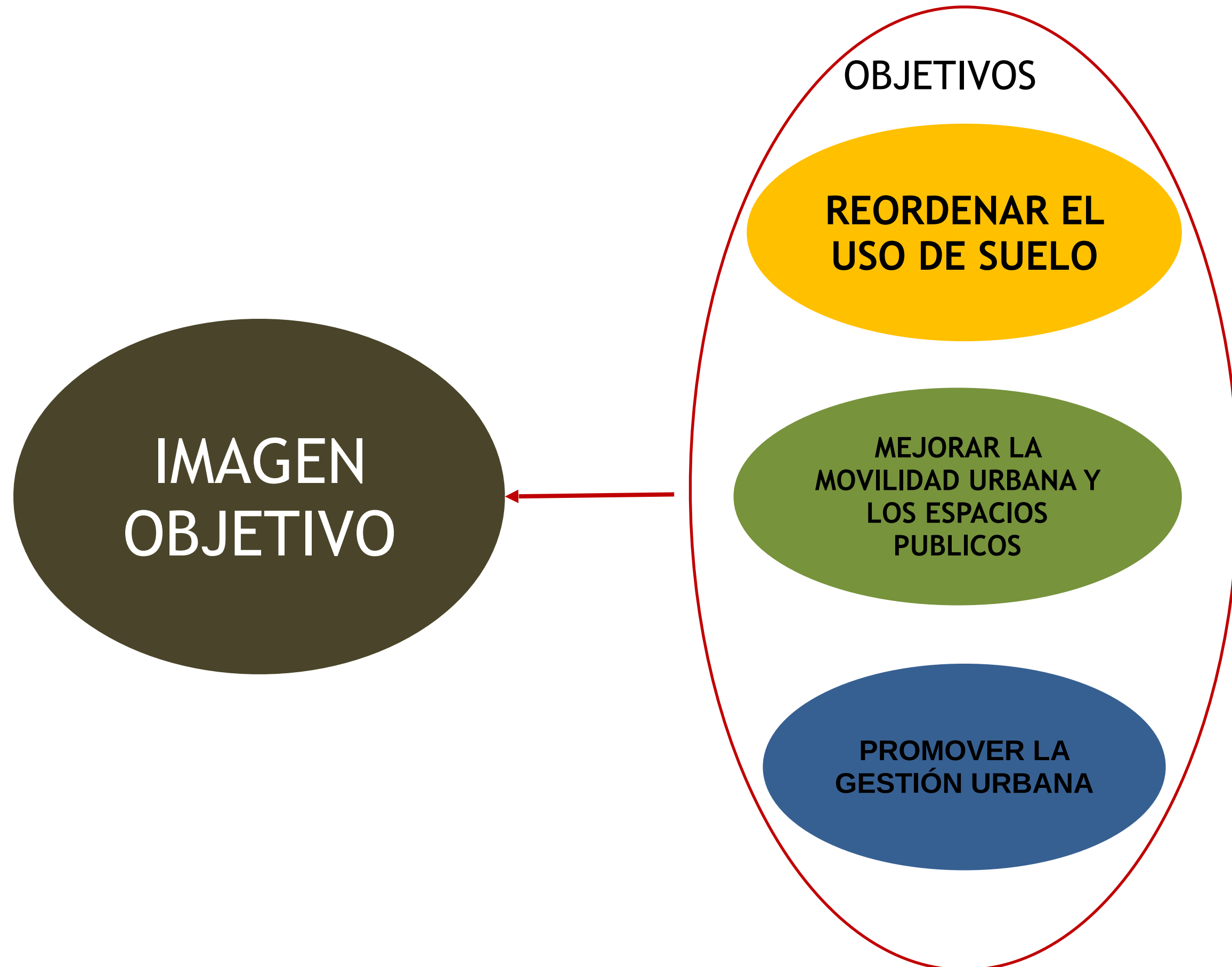


VISION DE DESARROLLO

La visión de desarrollo del sector 2 de Breña se expresa en los roles que este debe asumir a diferentes escalas : la escala metropolitana respondiendo a los desafíos de su centralidad y a escala local respondiendo a las potencialidades y necesidades de su distrito. A la escala metropolitana el sector posee un rol respecto a su centralidad como lugar de paso obligado hacia el centro de la ciudad con posibilidades de equipamiento, servicios, usos productivo, habitacional y como parte de la red vial metropolitana con los ejes de la AV, Brasil y Arica, vías proyectadas para el transporte público masivo. A escala local tiene la posibilidad de subcentro de la ciudad identificándose con actividades especializadas.

IMAGEN OBJETIVO

El sector dos es un área urbana de ordenamiento multifuncional entre dos subsectores diferenciados: El residencial y el de usos mixtos. El sector residencial que revalora su patrimonio existente, protege la residencialidad de sus zonas tradicionales y desarrolla proyectos renovación urbana donde promueve la densificación con calidad urbana. El sector de usos mixtos que desarrolla comercio especializado coexistente en equilibrio con la vivienda, promoviendo el reciclaje urbano. Estos subsectores están reordenados en base al mejoramiento de sus espacios públicos seguros, inclusivos y sostenibles.



ESTRATEGIA	PROBLEMA	OBJETIVO	ESTRATEGIAS	ACCIONES
	Alteración de los usos de suelo y la imagen urbana por la presión inmobiliaria y comercial	Reordenar el uso de suelo	1. Normativo: Ordenanza de sectorización de micro zonas de tratamiento específico.	• Dentro del sector 2 se plantearan cuatro micro zonas . Ver plano 1
			2. Urbano: Identificar y plantear los proyectos catalizadores por micro zona de tratamiento.	Micro zona 1: - Repotenciar el uso comercial de los Mercado flores y Mercado numero tres - Renovacion de Industrias Nico con fines de vivienda universitaria (residencia) y vivienda social. Micro zona 2: Renovacion urbana Nosiglia con fines de vivienda social. Micro zona 3: - Proyecto de remodelación del ovalo Don Bosco - Recuperación de las edificaciones del entorno del ovalo don Bosco. Micro zona 4: - Densificación del Eje Varela con comercio vecinal y residencia de densidad alta. - Rehabilitación del vivero municipal. Ver plano 2
			3. Institucional: involucrar a los actores e involucrados de cada micro zona, para coordinar alianzas estratégicas.	• Convenio con los inversionistas privados • Alianzas con la asociaciones de los mercados.
			4. Social: Insertar a la población en los programas.	•programas de inserción laboral en los nuevos proyectos.
			5. Económico: Especialización de Mercados	• Remodelación y ampliación del mercado numero 3 , Mercado Virgen del Carmen y De las Flores para comercio especializado.
			6. Urbano: Reciclaje de edificios subutilizados	• Reciclaje del Mercado Virgen del Carmen. • Reciclaje de la galería industria record
			7. Urbano: Proteger el ovalo Don Bosco como parte del Ambiente Urbano de Valor.	• Remodelación del ovalo y su entorno
			8. Normativo: Establecer los parámetros normativos, índices de usos de las micro zonas.	
			9. Normativo: Saneamiento físico legal para los programas de regeneración urbana.	• Saneamiento físico legal del barrio de Nosiglia y el área de entorno de valor
			10. Urbano: Planes de Renovacion Urbana y destugurización	• Renovacion urbana Nosiglia con fines de vivienda social.

ESTRATEGIA

PROBLEMA	OBJETIVO	ESTRATEGIAS	ACCIONES
Alteración de los usos de suelo y la imagen urbana por la presión inmobiliaria y comercial.	Mejorar la movilidad urbana* y los espacios públicos.	1. Normativo: Establecer ejes de movilidad integrándolo a los sistemas de transporte metropolitano, mediante ordenanza municipal.	- Eje con sentido hacia Callao a través de Jr. Orbegoso y Aguarico - Eje con sentido a Jesús María Castro Virreina con Jorge Chávez - Establecimiento de ejes de ciclo vías. Ver plano 3
		2. Urbano: Implementar la accesibilidad de los ejes viales con los existentes.	- Modificaciones de secciones viales - Mejorar la accesibilidad para personas con discapacidad - Establecer señalización para la accesibilidad de la movilidad urbana - Implementación de mobiliario urbano
		3. Institucional: Concretar alianzas con las juntas vecinales con los comerciantes para la toma de decisiones referente a la mejora de los espacios públicos.	Convenios con los actores influyentes (La Rambla, Promart, plaza vea etc.)
		4. Económico: Captar la plusvalía de las inversiones para el mantenimiento del espacio publico .	Captar ganancias de los nuevos proyectos EMRU como estacionamientos en altura, parquímetros, etc.

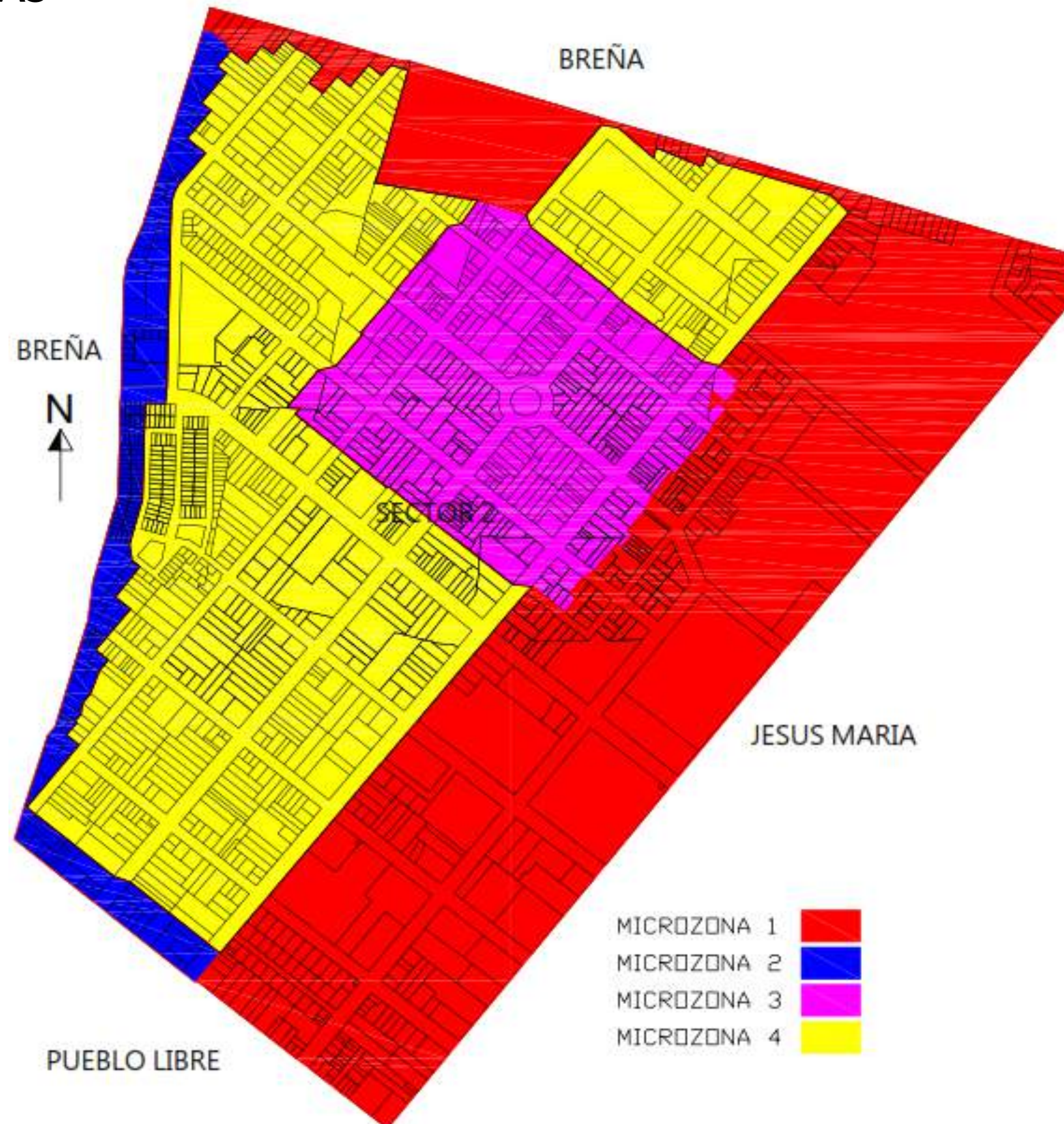
ESTRATEGIA

PROBLEMA	OBJETIVO	ESTRATEGIAS	ACCIONES
Alteración de los usos de suelo y la imagen urbana por la presión inmobiliaria y comercial	Mejorar la calidad ambiental	• Urbano: Modernizar los sistemas de infraestructura de redes de servicio.	• Eliminar el cableado aéreo, ampliación de redes de agua (plantas de tratamiento)
		Normativo: Plantear incentivos para quienes se acojan a los programas y proyectos ambientales	• Reducción de impuestos por incremento de áreas verdes • Integración de la edificación al espacio publico (áreas permeables, arborización etc.) • Eliminación de barreras arquitectónicos (cercos, estacionamientos, muro ciego, etc.)
		Urbano: Establecer incentivos a edificaciones nuevas que promuevan el cuidado del ambiente.	• Uso de energía renovables (paneles fotovoltaicos, paneles solares, aguas grises, etc.)
		4. Ambiental: Implementar áreas verdes	Implementar áreas verdes en las secciones viales remodeladas • uso de los aires (hidroponía en los techos) con fines de desarrollo económico local

ESTRATEGIA

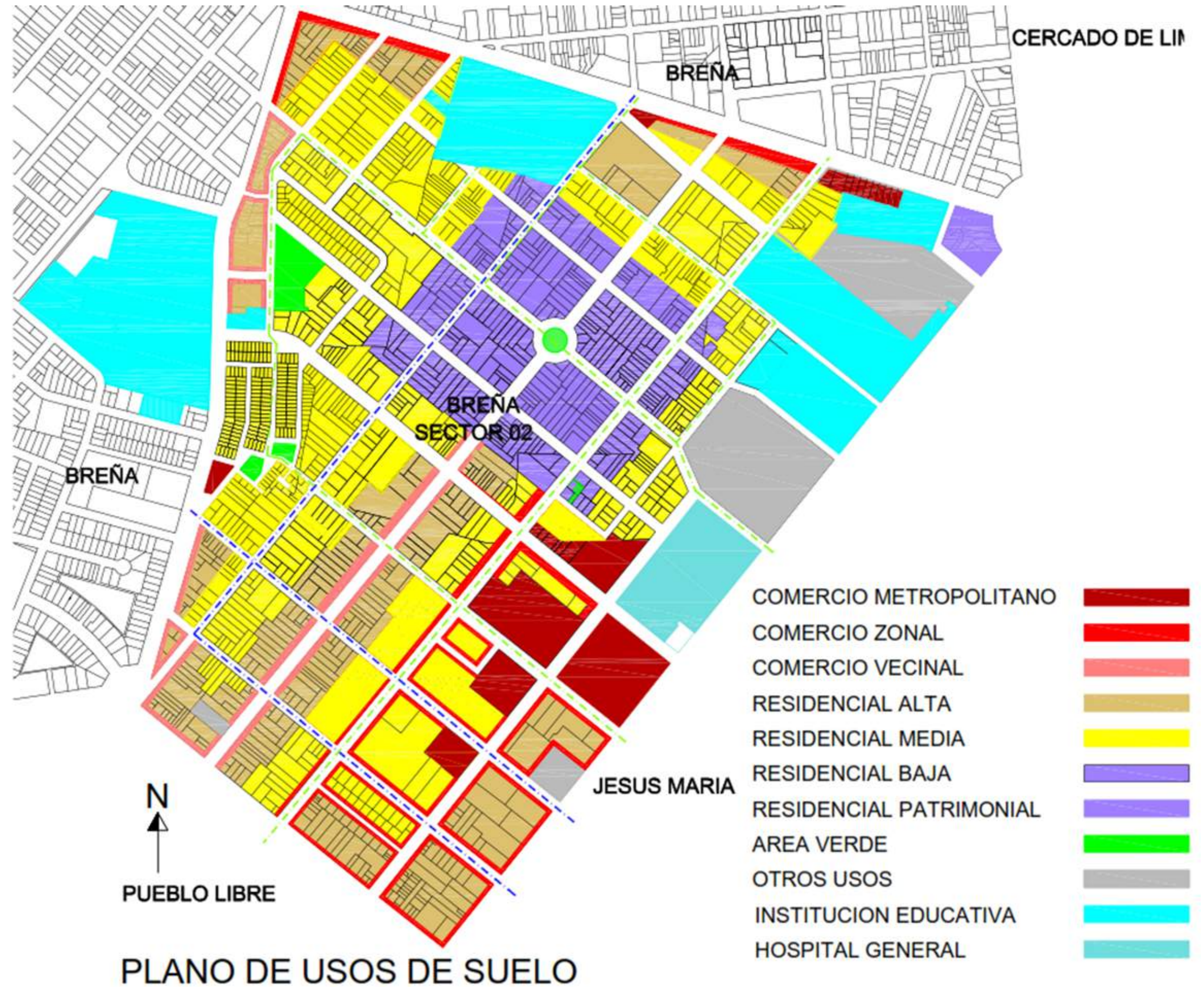
PROBLEMA	OBJETIVO	ESTRATEGIAS	ACCIONES
Alteración de los usos de suelo y la imagen urbana por la presión inmobiliaria y comercial	Promover la gestión urbana	Normativo: Crear un ente gestor del uso de suelo	- Aprobar mediante ordenanza la creación de EMRU - Incorporar a los actores interinstitucionales en el consejo directivo del EMRU
			Ordenanzas de regulación para la inversión privada
		Institucional: Incorporar al sector privado como socio estratégico	- Elaboración de banco de proyectos estratégicos - Alianzas estratégicas : formación de APPs y firma de convenios específicos
		Institucional: Reforzar los mecanismos de participación ciudadana	participación de los actores junta vecinal y la gerencia de participación vecinal.

PLANO 1: MICRO ZONAS

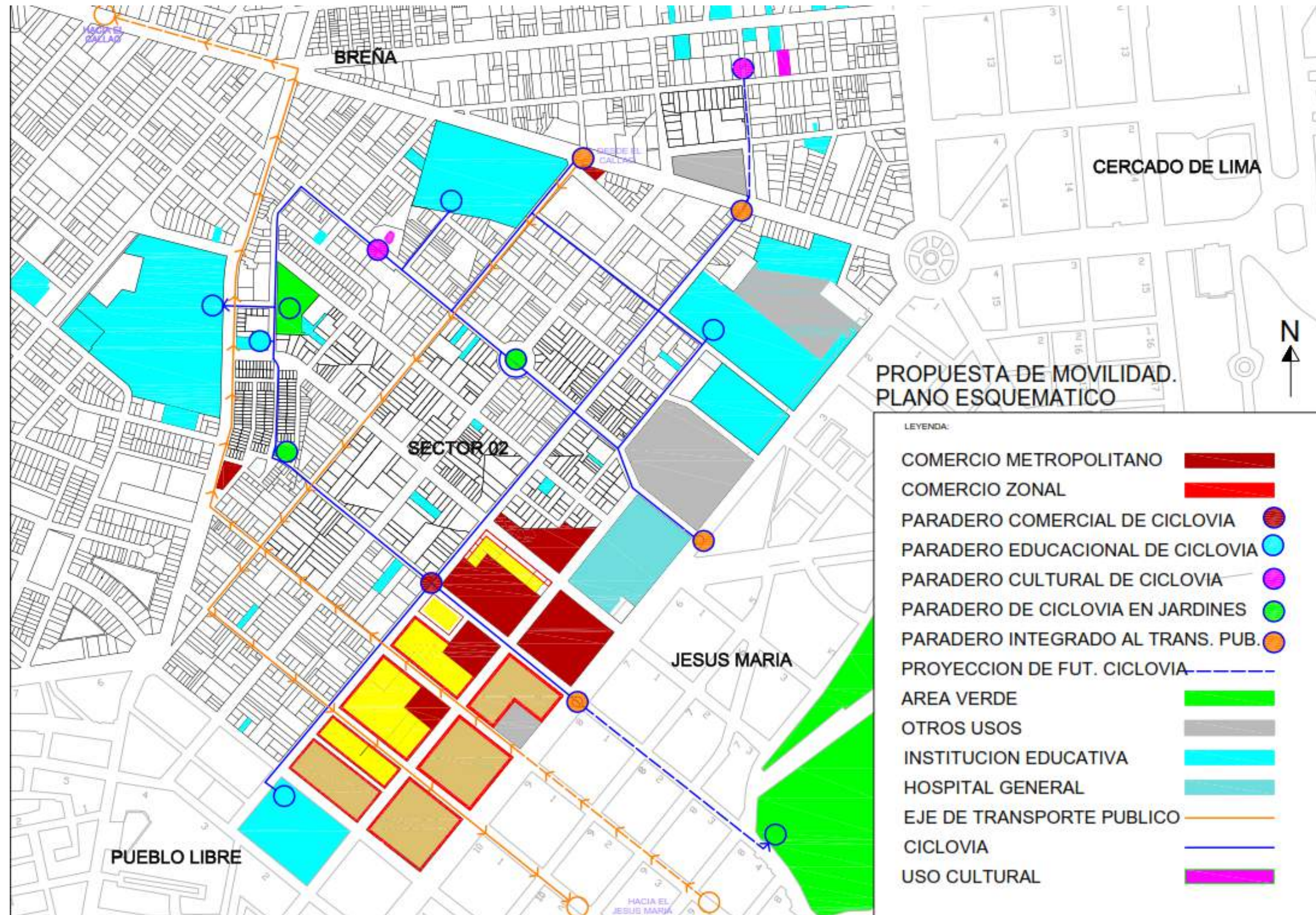


PLANO 2: USOS DE SUELO

ESTRATEGIA

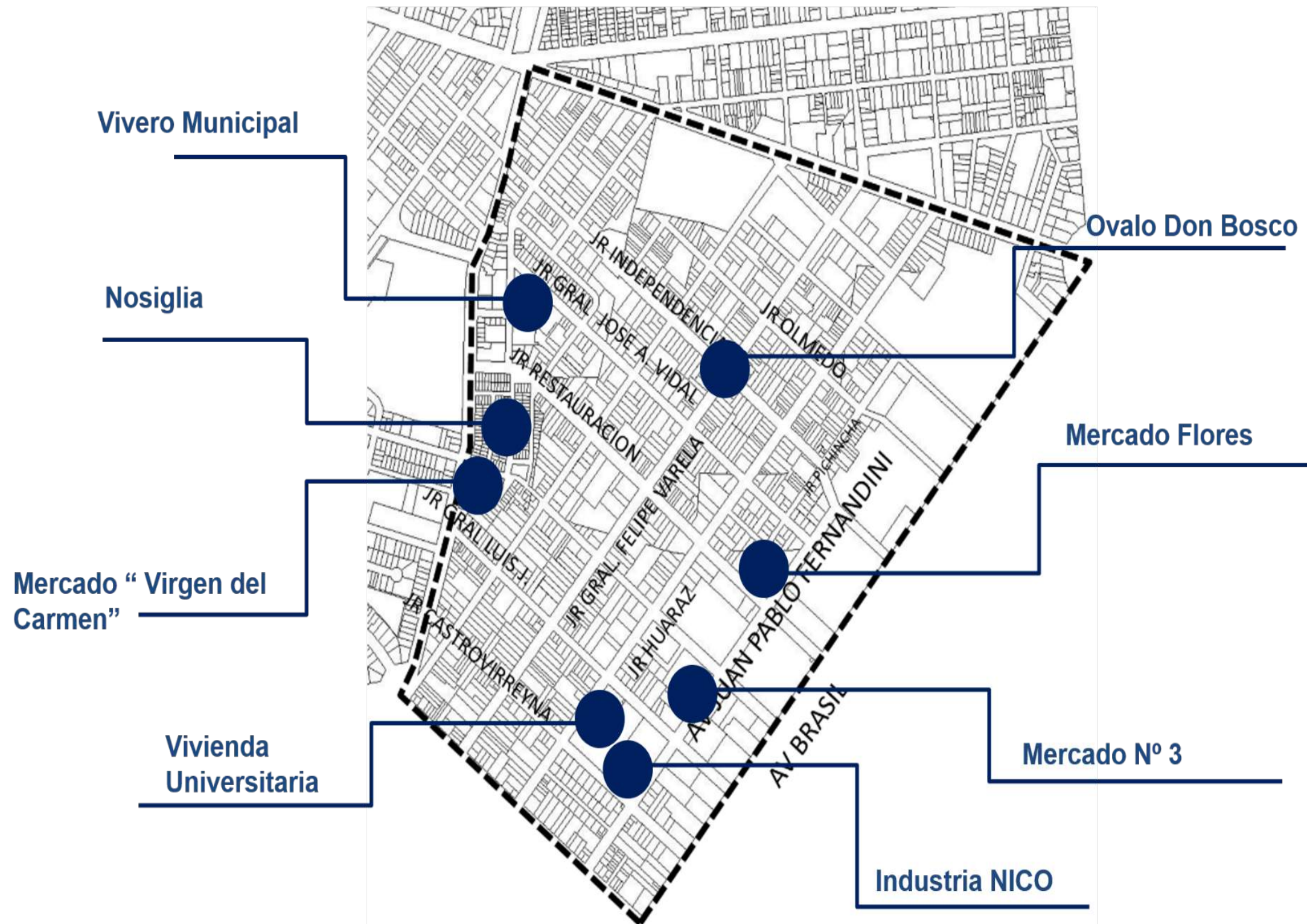


PLANO 3: MOVILIDAD Y ESPACIO PUBLICO



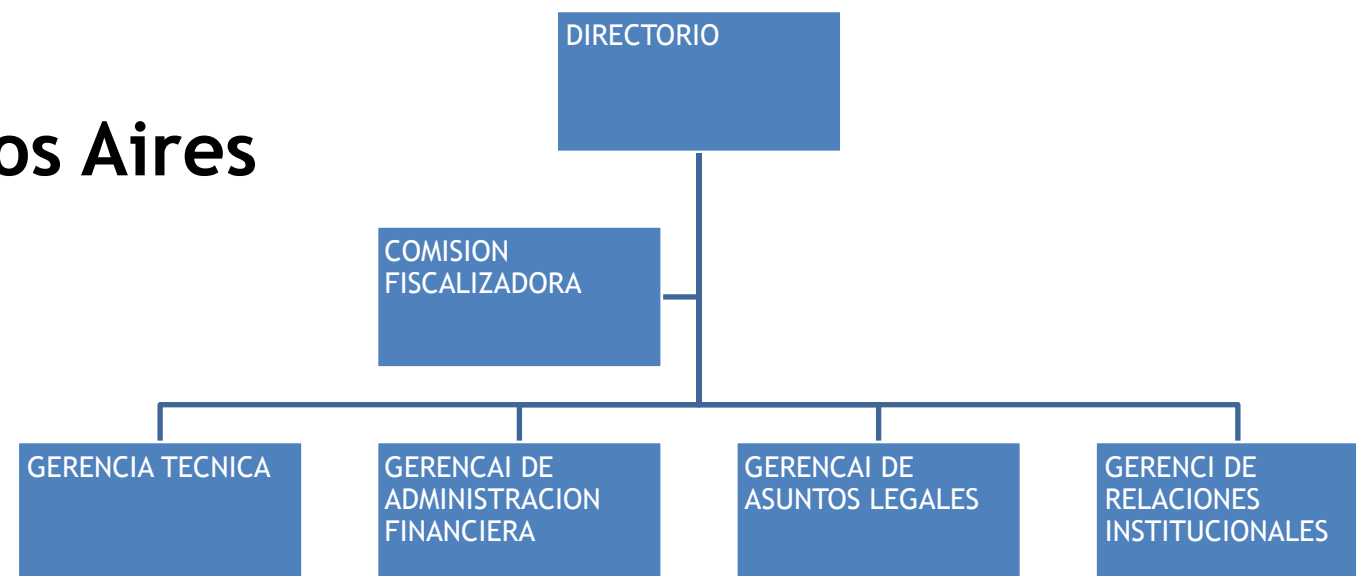
PLANO 4: PROYECTOS CATALIZADORES

PROYECTOS CATALIZADORES



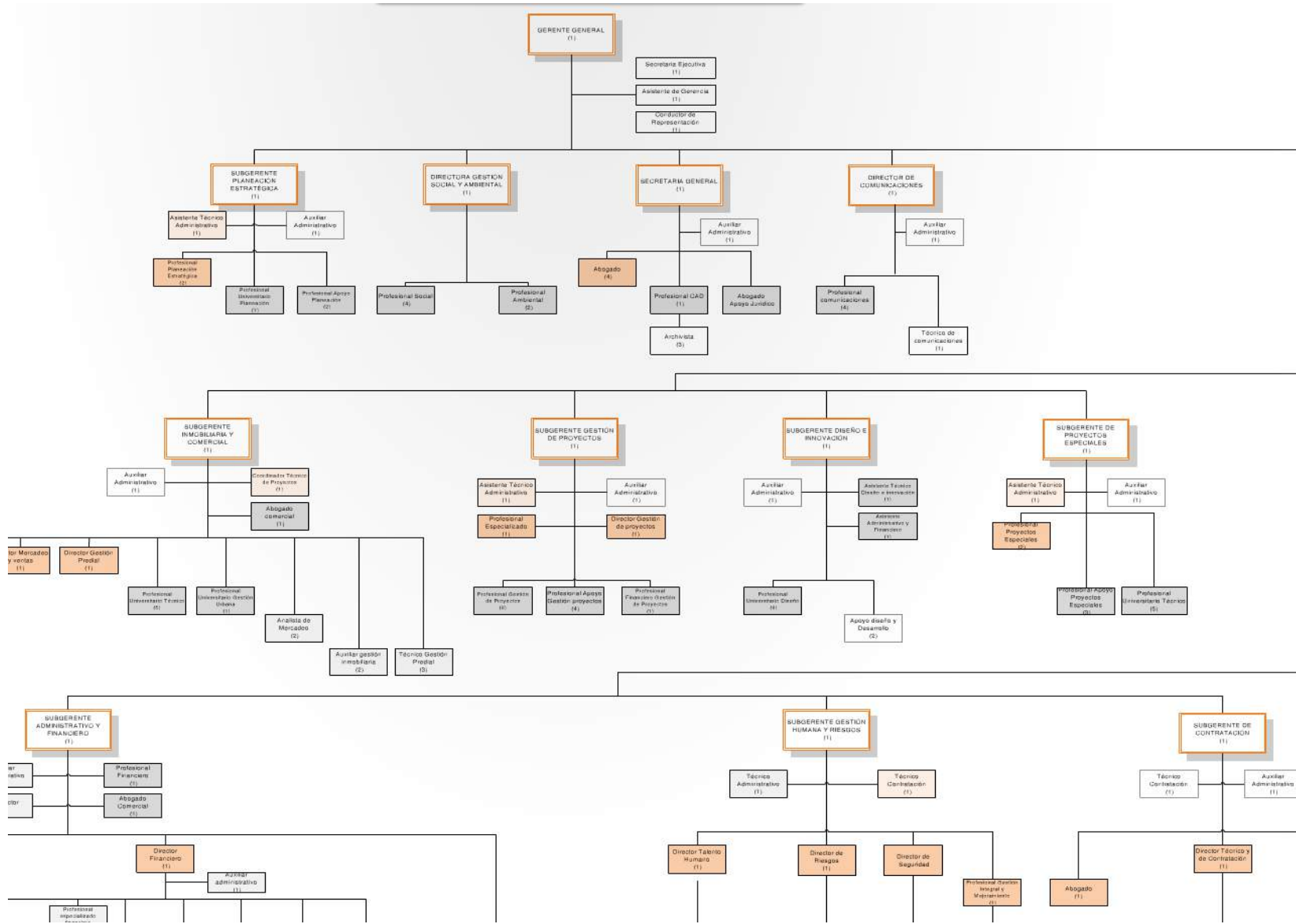
El modelo de Gestión que se plantea, parte de analizar los organigramas funcionales de CAPMSA Corporación Antiguo Puerto Madero S.A; la EDU Empresa de Desarrollo Urbano Medellín-Colombia y EMILIMA Empresa Municipal de Inmobiliaria de Lima como instituciones que gestionan el suelo

CAPMSA-Buenos Aires



La primera de ellas es una sociedad anónima de propiedad estatal que tiene como misión la implementación de proyectos urbanos que contribuyan al mejor desarrollo de las ciudades del país conformada por un Directorio, Comisión Fiscalizadora y tres (3) Gerencias: Gerencia técnica, Gerencia de Asuntos Legales y la Gerencia de relaciones institucionales

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO-MEDELLIN

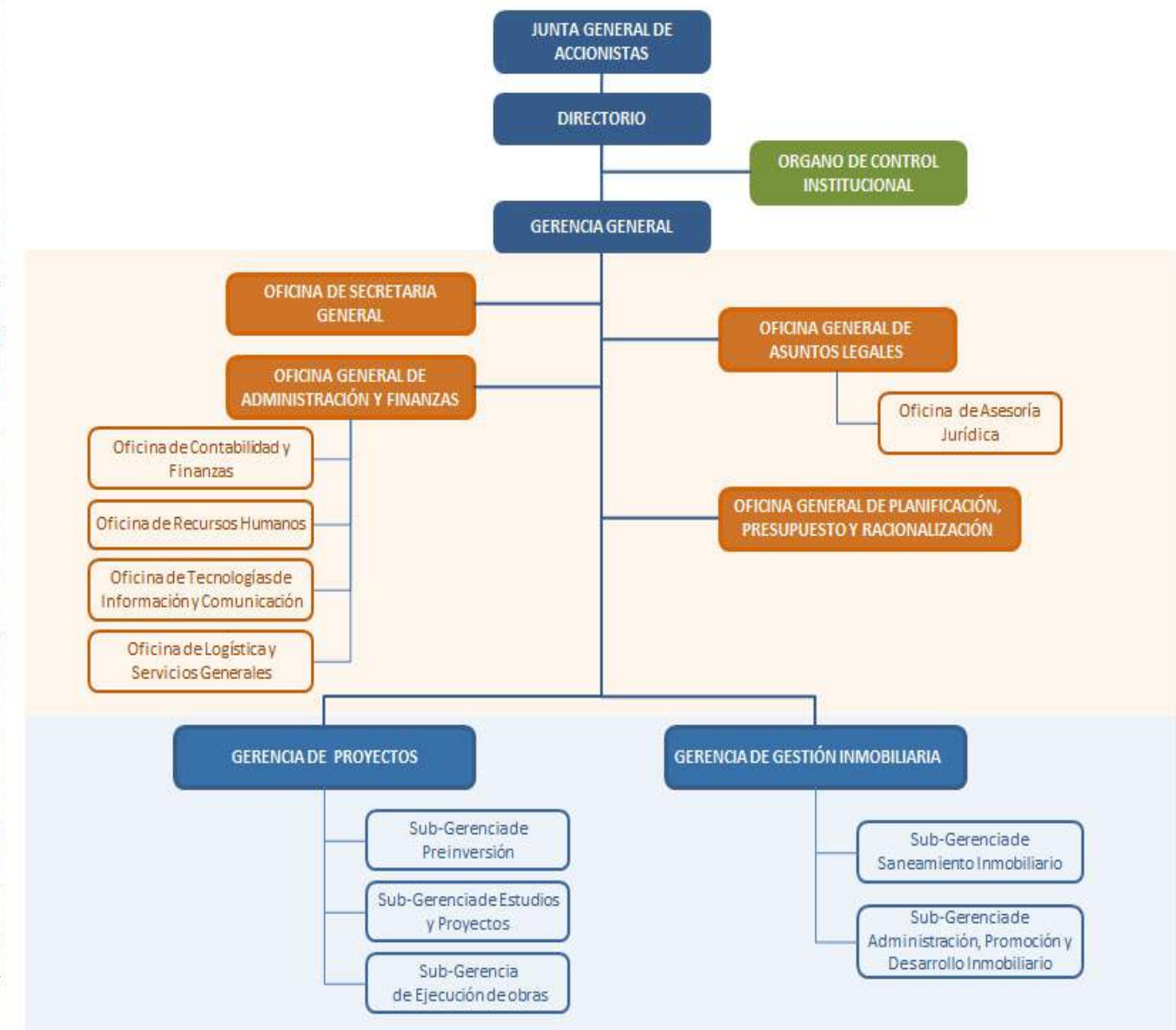


La Empresa de Desarrollo Urbano EDU, es una empresa Industrial y Comercial del Estado con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa y financiera, que tiene como objeto principal la gestión y operación urbana e inmobiliaria, el desarrollo, la ejecución, la asesoría y la consultoría de planes, programas y proyectos urbanos e inmobiliarios en los ámbitos municipal, departamental, nacional e internacional.,

<http://www.edu.gov.co/>

La Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima - EMILIMA S.A., es una empresa municipal de derecho privado encargada de la administración y rentabilización del patrimonio inmobiliario municipal, y del desarrollo de proyectos de renovación urbana con el objetivo de incrementar el valor del centro histórico de Lima conformada por

ESTRUCTURA ORGÁNICA – EMILIMA S.A.



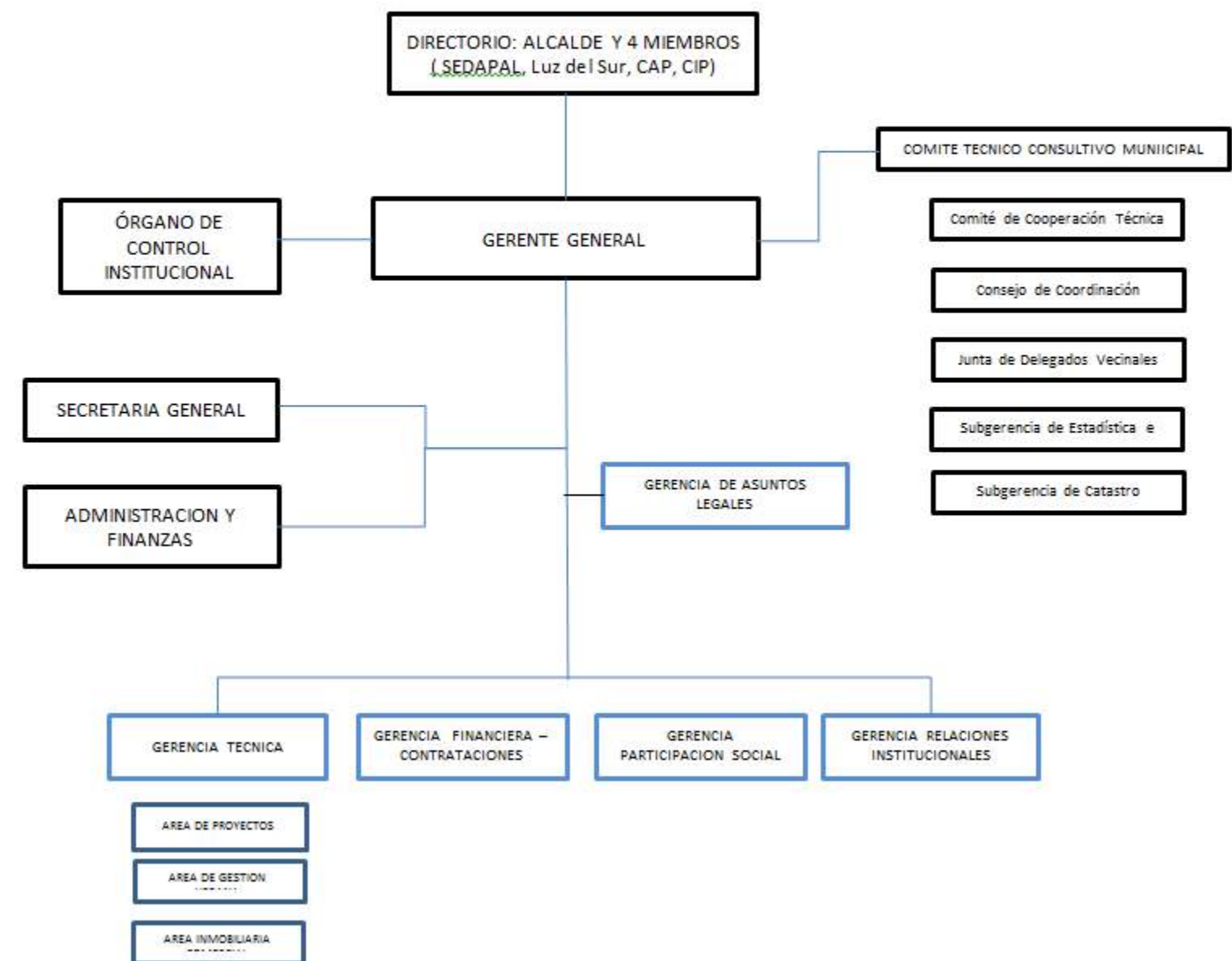
Aprobada el 21 de Setiembre de 2011, mediante Acuerdo N° 01-2011/215 por el Directorio de EMILIMA S.A.

Cada una de estas empresas se presenta como gestora del suelo y en el marco de un proyecto específico, por tanto de las lecciones aprendidas de cada una de ellas la CAPMSA como modelo de gestión ha logrado concretar el proyecto para Puerto Madero sin embargo se ha dejado de lado la parte social; la EDU si bien considera la parte social dentro de sus lineamientos la complejidad de la institución aun no concreta un estudio que resuelva el tema social y económico de Medellín y EMILIMA , Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima, desde el punto de vista institucional se ha vuelto una institución mucho más compleja sin un proyecto integral esta labor se hace mucho mas difícil de gestionar el territorio.

Por tanto considerando lo anteriormente mencionado, el modelo de gestión planteado para el Distrito de Breña considera 3 aspectos importantes:

- Participación activa de la Municipalidad distrital para control de los intereses públicos.
- Organización simple que se concentre en los temas concretos de los proyectos específicos.
- Autonomía para gestionar los proyectos y con capacidad de interactuar a varios niveles de gobierno.

ORGANIGRAMA DE LA EMPRESA DE REGENERACIÓN URBANA DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL BREÑA



Competencias

Formular las políticas de regeneración Urbana a nivel distrital que se deben incluir en el Plan de Desarrollo Urbano Distrital a aprobarse por Ordenanza.

Elaborar y liderar la gestión de proyectos de regeneración urbana específicos que se identifiquen dentro de los planes de desarrollo urbano distrital.

Formulación y firma de convenios interinstitucionales con instituciones públicas y empresas privadas
Realizar alianzas estratégicas, asociaciones a riesgo compartido y suscribir cualquier tipo de convenios o contratos de colaboración empresarial.

Aplicar sistemas de plusvalía como mecanismo de financiación total o parcial de proyectos

Facultad para titularización legalización acumulación, subdivisión e independización de predios que se le otorguen con motivo de concretar la ejecución de un proyecto específico de regeneración urbana.

En la parte Financiera cada proyecto deberá contar con su propio presupuesto.

Con acceso a la información técnica de los órganos de línea (catastro, planeamiento, obras públicas, funcionamiento, ambiente servicios públicos, etc.)

Gestionar acciones y propuestas con los tres niveles de gobierno en temas de regeneración urbana

Función propositiva de ordenanzas y reglamentos respecto a acciones incentivos, impuestos entre otros de regeneración urbana

