



**“Mercados de Abastos en Lima Moderna. Propuesta mercado
N° 2 de Surquillo”**

Tesis presentada en satisfacción parcial de los requerimientos para obtener el grado de Magíster en Gestión y Desarrollo Inmobiliario por:

Daniel Leonardo Otárola Pinedo
Henry Fernando Villegas Lainas
Lizet Ysabel Zuñiga Castro

Programa de la Maestría en Gestión y Desarrollo Inmobiliario

Lima, 25 de noviembre de 2013



RESUMEN EJECUTIVO

Maestría en: Magister en Gestión y Desarrollo Inmobiliario
Título de la Tesis: Mercados de Abastos en Lima Moderna.

Propuesta mercado N° 2 de Surquillo

Autores: Daniel Leonardo Otárola Pinedo

Henry Fernando Villegas Lainas

Lizet Ysabel Zuñiga Castro

RESUMEN

El presente estudio, tiene como objetivo, a través de una revisión de los factores externos e internos que involucran la vida de los mercados de abastos, y especialmente el del Mercado Municipal N° 2 de Surquillo, desarrollar una propuesta viable y factible, de valorización del activo inmobiliario, potencialización de la actividad comercial y establecer que lineamientos son replicables, en mercados similares dentro de la denominada Lima Moderna.

En primer lugar, se definen los objetivos, la justificación de los mismos y la metodología a seguir en la presente tesis, continuando con definiciones sobre los mercados, para luego entrar en aspectos generales que afectan a los mismos, a nivel internacional y nacional, apoyándonos en la clasificación de Ipsos apoyo de Lima Moderna, con el fin de ubicarnos dentro del contexto en que nos encontramos; posteriormente presentaremos el análisis y diagnóstico del Distrito y propiamente del Mercado Municipal N° 2 de Surquillo, tanto a su entorno como del mismo mercado, con la finalidad de obtener, de esta manera, las herramientas necesarias para definir los alcances de la propuesta y las peculiaridades que demandaría la revalorización del mercado, a través de un ejercicio económico financiero que sustente la viabilidad del proyecto y finalmente definir aquellas variables que deberían ser consideradas replicables, para la valorización de mercados similares, dentro de la zona antes mencionada.

Por otro lado es importante resaltar que la propuesta planteada, considera los siguientes aspectos:

- Convertir al Mercado Municipal N° 2 de Surquillo en un auténtico centro especializado en productos de compra cotidiana y potencializarlo como referente del comercio de alimentación fresca, sana y diversificada.
- La intervención del mercado no sólo involucra la valorización del activo inmobiliario, sino también de la revitalización de la actividad comercial. La valorización del activo inmobiliario considera demoler el actual mercado, construir una

nueva infraestructura, con todo el equipamiento necesario y maximizar el potencial de uso del terreno, a través del incremento del área comercial, con nuevas tiendas de alquiler y la construcción de edificios, que satisfagan la demanda de oficinas comerciales y viviendas, para de esta manera sustentar económicamente el proyecto; en el caso de las oficinas, se plantea el alquiler y en el caso de viviendas, la venta. Así mismo la revitalización de la actividad comercial, consiste en reforzar las singularidades por las que el mercado de abastos es distinguido, como la venta de productos frescos y sanos, la atención personalizada y familiar, el carácter espontáneo de su escenario arquitectónico, la venta en cantidades necesarias, etc. Y dotarlo de otras herramientas, como una administración centralizada especializada y una imagen integral que lo posiciona comercialmente y le brinde mayor competitividad frente a otros formatos comerciales.

- Es importante indicar que el punto de partida de este proyecto, es el terreno cuya propiedad y usufructo está en manos de la asociación de comerciantes del mercado y de los propietarios de las tiendas que se encuentran alrededor a él, por lo que se parte de la premisa que la propuesta es viable, porque los propietarios han sido receptivos y han aceptado participar, en base a percibir un beneficio posterior, que se debe concretar en una mejor infraestructura, una gestión especializada, un mejor posicionamiento comercial, más competitivo y el aumento de las ventas por una mayor afluencia de clientes.

- Por otro lado la propuesta considera que el mercado y su entorno comercial son indisolubles, por lo que una inversión como la anteriormente descrita debe estar acompañada como condición indispensable: la revitalización del entorno comercial, para lo cual la Municipalidad de Surquillo, se convierte en un socio estratégico, que desde su visión de futuro, planteada en el Plan de Desarrollo Distrital y dentro del marco legal establecido en la Ley Orgánica de Municipalidades, debe tomar acciones de recuperación del espacio público, seguridad ciudadana, mejora del tránsito, vialidad y accesos, acciones de saneamiento, salubridad y salud, entre otros aspectos. El presente estudio, señala a manera de lineamientos que acciones son convergentes, con las competencias del municipio, pero no detalla una propuesta específica, la cual debería estar encaminada a cumplir plazos que coadyuven la operación privada de la propuesta.

- Es importante precisar que el ejercicio económico financiero para evaluar la viabilidad del proyecto, se basa en un programa de áreas general y un esquema de zonificación, ya que no se ha desarrollado un anteproyecto arquitectónico.

Este programa de áreas organiza la manzana de intervención de la siguiente manera: tres sótanos de estacionamientos, un semisótano donde se encuentra ubicado el mercado, dos niveles de tiendas, donde se ubican las tiendas comerciales y servicios complementarios, una torre de oficinas de ocho pisos, en la que, en los primeros niveles, se ubican restaurantes gourmets, y finalmente tres torres de viviendas con departamentos de 70m² en promedio, distribuidos también en ocho niveles, para constituir en total un complejo de 69,360m². Es importante indicar que se contempla con la finalidad de integrarse con el entorno la creación de una plaza en el ingreso principal y abierto al exterior, donde se distribuye la circulación a toda el área comercial del mercado y tiendas del interior. Así mismo se señala que la evaluación económica financiera, ha considerado ratios de construcción sobre la base de proyectos similares. En cuanto a los instrumentos definidos para lograr el modelamiento del caso de negocio, solo se llegarán a enumerar los posibles instrumentos a utilizar, ya sean dentro del sector inmobiliario, financiero o del mercado de capitales, sin llegar a detallarlos.

- Como se ha dicho, si bien no se llega a desarrollar una propuesta a nivel de anteproyecto, si se establecen las pautas y lineamientos conceptuales, sobre los cuales se debería plantear el programa arquitectónico y las características formales, funcionales y estéticas que debería plasmar la creación arquitectónica, tanto hacia el interior, como su relación con el entorno y reforzar de esta manera, el carácter de referente urbano y de lugar espontáneo inclusivo, democratizador, de expresión y encuentro de la comunidad.

- Finalmente la replicabilidad de este estudio, radica en una clasificación previa realizada a los mercados de abastos de Lima Moderna, cuyas variables más importantes consideradas son: terrenos con superficies de aproximadamente 10,000 m², ubicadas en zonas comerciales consolidadas, cuyos parámetros estén definidos como Comercio Zonal, y cuya infraestructura de alguna manera pueda ser sustituida. Las variantes que pudieran tener la propuesta aplicada en otro mercado, se tendrían que reflejar, sobre las peculiaridades de cada uno de los mercados en los que se evalúe la viabilidad.

Con todos estos lineamientos con los que desarrollamos esta propuesta, vemos que es viable y replicable no solo mejorar un mercado, sino el entorno, volviendo un espacio revalorado, mejorando el activo inmobiliario