

**UNIVERSIDAD RICARDO PALMA**  
**ESCUELA DE POSGRADO**  
**MAESTRÍA EN ARQUITECTURA CON MENCIÓN EN**  
**GESTIÓN EMPRESARIAL**



**TESIS**

para optar el grado académico de Maestro en Arquitectura con mención en  
Gestión Empresarial.

“Factor externo en el valor comercial de la propiedad del remodelado  
parque Central, Estudio de casos: negocios aledaños en Miraflores 2019”

Autor:

Bach. Vera Herrera, Hosler Paul

Asesor:

Dra. Nava Pereyra, Claudia Marie Martina

Lima – Perú

2019

PÁGINA DEL JURADO

---

**Presidente**

---

**Secretario**

---

**Vocal**

## **PRESENTACIÓN**

Señores miembros del Jurado:

Escuela de posgrado de la universidad Ricardo Palma

En cumplimiento a las normas establecidas en el reglamento de grados y títulos para optar el grado de magíster en arquitectura con mención en gestión empresarial de la universidad Ricardo Palma, pongo a su disposición la presente tesis titulada: Factor Externo en el valor comercial de la propiedad del remodelado parque Central, Estudio de casos: negocios aledaños en Miraflores, 2019.

La presente investigación es de enfoque cualitativo de tipo estudio de casos y tiene como objetivo conocer el sentir, el pensar y actuar de las personas, que perciben ciertas condiciones físicas espaciales que diferencian un lugar de otro por factores que vamos a interpretar. El proyecto de investigación consta de VII capítulos:

En el Capítulo I: se presenta el planteamiento del problema de investigación, la descripción y formulación del mismo, el planteamiento del problema general y los problemas específicos, la importancia y justificación del estudio, la delimitación del estudio, el objetivo general y los objetivos específicos. En el Capítulo II: se presentan marco teórico, marco histórico, las investigaciones relacionadas con el tema, la estructura teórica y científica, el marco normativo y la definición de términos básicos. En el Capítulo III: se presenta la metodología del estudio, escenario de estudio, caracterización de sujetos, trayectoria metodológica, técnicas de instrumentos de recolección de datos, tratamiento de la información, mapeo y rigor científico. En el Capítulo IV: se presentan los resultados y análisis de resultados, entrevista, observación y análisis documental. En el Capítulo V: se presenta la discusión de resultados obtenidos. En el Capítulo VI: se presenta las conclusiones de la investigación. En el Capítulo VII: se presentan las recomendaciones de la investigación. Finalmente se presentan las referencias bibliográficas consultadas y los anexos; el cual contiene la matriz metodológica, las guías de entrevista y observación, el registro fotográfico, la ficha de análisis documental y los análisis de los resultados arrojados por el software Atlas Ti versión 7.0

Espero señores miembros del jurado que esta investigación se ajuste a las exigencias establecidas por vuestra universidad y merezca su respectiva aprobación.

Hosler Paul Vera Herrera

Lima, agosto 2019

## **Dedicatoria**

Dedico este esfuerzo realizado con cariño, a las personas que han estado a mi lado apoyándome en todo este trayecto, a mi compañera de vida, a mi hijo Rodrigo que siempre alegra mis días y a mi querida madre. He dado un paso más hacia adelante en la profesión que realizó con vocación y también doy gracias a Dios, por haberme dado la fortaleza física y emocional, para concluir satisfactoriamente esta tarea que emprendí.

## **Agradecimiento**

A mis asesores de tesis, por su dedicada labor en la presente investigación, que, con compromiso y vocación, nos brindaron y facilitaron sus conocimientos para el desarrollo de la tesis, desde la realización del proyecto. Además, el agradecimiento a todas las personas que colaboraron para la realización de esta tesis.

## Tabla de contenidos

PÁGINA DEL JURADO .....	ii
PRESENTACIÓN .....	iii
Dedicatoria.....	v
Agradecimiento.....	vi
Tabla de contenidos .....	vii
Índice de tablas .....	x
Índice de figuras.....	xii
RESUMEN .....	xiv
ABSTRACT.....	xv
INTRODUCCIÓN .....	1
CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	3
1.1 Descripción del Problema.....	4
1.2 Formulación del Problema.....	6
1.2.1 General .....	6
1.2.2 Específicos.....	7
1.3 Importancia y justificación del estudio.....	7
1.4 Delimitación del estudio .....	8
1.5 Objetivos.....	9
1.5.1 General .....	9
1.5.2 Específicos.....	9
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO .....	11
2.1 Marco histórico.....	12
2.2 Investigaciones relacionadas con el tema (Tesis).....	23
2.2.1 Investigaciones internacionales .....	23
2.2.2 Investigaciones nacionales .....	27
2.3 Estructura teórica y científica que sustenta el estudio (Teoría de libros, artículos) .....	29
2.3.1 EL Valor de la Propiedad .....	31
2.3.2 El Valor inmobiliario en el Perú:.....	32
2.3.3 En torno al concepto de Valor .....	48
2.3.4 En torno a la localización .....	53
2.3.6 En torno a la valoración inmobiliaria .....	55

2.3.7	Hacia un parámetro urbano cuantificable .....	60
2.3.8	En torno a la centralidad y la atracción .....	64
2.3.9	Factores externos que inciden en el valor de la propiedad (Teoría base).....	67
2.4	Definición de términos básicos.....	75
2.5	Fundamentos Teóricos (figuras o mapas conceptuales) .....	81
2.6	Variables (definición y operacionalización de variables: Categorías y Subcategorías .....	81
2.6.1	Definición Conceptual:.....	82
2.6.2	Definición Operacional: .....	82
CAPÍTULO III: METODOLOGÍA DEL ESTUDIO .....		84
3.1	Paradigma .....	85
3.2	Tipo de Estudio.....	86
3.3	Diseño (Investigación acción o hermenéutico i sistematización o estudios narrativos o fenomenológicos o análisis de documentos o estudios de caso) ..	88
3.4	Escenario de Estudio .....	90
3.4.1	Localización .....	91
3.4.2	Ubicación.....	92
3.5	Características de la unidad de análisis .....	92
3.6	Plan de análisis o trayectoria metodológica .....	93
3.7	Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	95
3.7.1	Técnica .....	95
3.7.2	Instrumentos de recolección de Datos .....	95
3.8	Tratamiento de la información .....	96
3.8.1	Procesamiento Atlas Ti 7.0.....	97
3.9	Mapeamiento.....	98
3.10	Rigor Científico.....	99
CAPÍTULO IV: RESULTADOS Y ANÁLISIS DE RESULTADOS .....		100
4.1	Entrevista.....	102
4.1.1	Descripción de resultados.....	102
4.2	Análisis de resultados .....	128
CAPÍTULO V: DISCUSIÓN .....		142
VI. CONCLUSIONES .....		150
VII. RECOMENDACIONES .....		153
REFERENCIAS.....		155

ANEXOS .....	162
ANEXO 1. MATRIZ DE CONSISTENCIA .....	163
ANEXO 2. MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN .....	165
ANEXO 3. INSTRUMENTO DE LA INVESTIGACIÓN CUALITATIVA .....	167
ANEXO 4. VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO.....	171
ANEXO 5. ENTREVISTAS POR CATEGORÍAS Y SUB CATEGORÍAS.....	173
ANEXO 6. GUÍA DE OBSERVACIÓN .....	228
ANEXO 7. REGISTRO FOTOGRÁFICO .....	235
ANEXO 8. FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTARIO.....	244

## Índice de tablas

Tabla 1	Porcentajes para el cálculo de la depreciación por antigüedad y estado de conservación según el material estructural predominante para casas y habitación y departamentos para viviendas .....	37
Tabla 2	Porcentajes para el cálculo de la depreciación por antigüedad y estado de conservación según el material estructural predominante para tiendas depósitos, centros de recreación o esparcimiento, clubs sociales o instituciones .....	38
Tabla 3	Porcentajes para el cálculo de la depreciación por antigüedad y estado de conservación según el material estructural predominante para edificios - oficinas.....	39
Tabla 4	Porcentajes para el cálculo de la depreciación por antigüedad y estado de conservación según el material estructural predominante para clínicas, hospitales, cines, industrias, colegios, talleres.....	40
Tabla 5	Grado de Urbanización .....	69
Tabla 6	Calificación.....	69
Tabla 7	Calificación.....	70
Tabla 8	Calificación.....	71
Tabla 9	Calificación.....	71
Tabla 10	Calificación.....	72
Tabla 11	Calificación.....	72
Tabla 12	Grupos socioeconómicos de Chile.....	72
Tabla 13	Ingresos mensuales promedio por hogar .....	73
Tabla 14	Grupos socioeconómicos de Perú .....	73
Tabla 15	Ingresos mensuales promedio por hogar .....	73
Tabla 16	Gasto PROMEDIO mensual en soles .....	74
Tabla 17	Categorías y Subcategorías .....	83
Tabla 18	Codificación de los perfiles .....	92
Tabla 19	Propósitos de las técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	96
Tabla 20	Triangulaciones y unidades de análisis.....	101
Tabla 21	C1Sc1 Pavimentación .....	103
Tabla 22	C1Sc2 Electricidad .....	105
Tabla 23	C1Sc3 Agua potable .....	107

Tabla 24 C1Sc4 Alcantarillado.....	108
Tabla 25 C1Sc5 Gas de ciudad.....	109
Tabla 26 C1Sc6 Arborización.....	110
Tabla 27 C2Sc1 Equipamientos.....	112
Tabla 28 C3Sc1 Tiempo de viaje .....	116
Tabla 29 C4Sc1 Inversión pública.....	119
Tabla 30 C5Sc1 Interés del público .....	123
Tabla 31 C6Sc1 Densidad municipal.....	125
Tabla 32 C7Sc1 Nivel socioeconómico.....	127
Tabla 33 Clasificación de la técnica de la observación razones .....	129
Tabla 34 C1 Urbanización .....	130
Tabla 35 C2 Equipamiento .....	133
Tabla 36 C3 Accesibilidad.....	134
Tabla 37 C4 Desarrollo Sectorial.....	136
Tabla 38 C5 Oferta y Demanda .....	138
Tabla 39 C6 Densidad de Construcción .....	139
Tabla 40 C7 Categorías Sociales .....	140
Tabla 41 Validación del instrumento.....	172

## Índice de figuras

Figura 1. Ránking de Ciudades de América Latina con el metro cuadrado más caro .....	2
Figura 2: Distribución de Nivel Socioeconómico en el Perú 2018.....	74
Figura 3: Factor externo en el valor comercial de la propiedad .....	81
Figura 4: Enfoque cualitativo de investigación .....	85
Figura 5: Metodología del estudio .....	86
Figura 6: Plano Subsectorizado de Miraflores.....	91
Figura 7: Localización del distrito de Miraflores .....	91
Figura 8: Ubicación del distrito de Miraflores.....	92
Figura 9: % por Actividades Comerciales aledañas al parque Central.....	93
Figura 10: Modelo de mapeo sobre el proceso metodológico de estudio de casos .....	98
Figura 11: Triangulación de Métodos, Técnicas e instrumentos en la investigación ...	101
Figura 12: Triangulación de instrumentos en la investigación .....	102
Figura 13: Triangulación de técnicas en la investigación.....	129
Figura 14: Triangulación de técnicas en la investigación.....	141
Figura 15: Urbanización .....	236
Figura 16 : Urbanización .....	236
Figura 17: Urbanización .....	237
Figura 18: Urbanización .....	237
Figura 19: Equipamiento .....	238
Figura 20: Equipamiento .....	238
Figura 21: Accesibilidad.....	239
Figura 22: Accesibilidad.....	239
Figura 23: Desarrollo Sectorial.....	240
Figura 24: Desarrollo Sectorial.....	240
Figura 25: Oferta y Demanda .....	241
Figura 26: Oferta y Demanda .....	241
Figura 27: Densidad Municipal .....	242
Figura 28: Densidad Municipal .....	242
Figura 29: Categorías Sociales .....	243
Figura 30: Categorías Sociales .....	243
Figura 31: Volumen vehicular en horas punta.....	253
Figura 32: Alturas normativas .....	253

Figura 33: Densidad poblacional .....	254
Figura 34:Uso de suelos por ejes .....	254
Figura 35: Red secundaria de agua potable .....	255
Figura 36:Red secundaria de alcantarillado.....	255
Figura 37: Sectores del distrito de Miraflores .....	256
Figura 38: Sub-sectores del distrito de Miraflores.....	256

## RESUMEN

La presente investigación consistió en analizar los factores externos que intervienen en la determinación del valor comercial de una propiedad, la cual está constituido, generalmente, por el valor del terreno, por el valor de lo edificado, y por un valor nacido del análisis y la identificación de características intrínsecas que puedan afectar (incrementar o reducir) directa o indirectamente lo cuantificable. Por tanto, se requirió del conocimiento puntual de parámetros constructivos y cualitativos de la edificación, de factores relativos a su ubicación y situación urbanística, y de otros factores relacionados a lo económico, social y ambiental, estos tres últimos, evaluados según criterios configurados a partir de la realidad del mercado inmobiliario.

La investigación se desarrolló bajo el enfoque cualitativo de tipo estudio de casos, utilizando métodos de análisis, inducción y hermenéutica; usándose técnicas de entrevista, observación y análisis documentario, cuyos instrumentos fueron la guía de entrevista, guía de observación y la ficha de análisis documentario. Las unidades de análisis lo conformaron administradores de los negocios aledaños al parque central de Miraflores. Los resultados que arrojaron las entrevistas fueron analizados con el software Atlas Ti 7.0.

Dentro de la construcción del marco descrito, se buscó precisar los diversos alcances del concepto de valor del inmueble y de su determinación, poniendo énfasis en su indiscutible relación con un mercado singular. Dentro de esas precisiones la investigación reconoció que en nuestro país el valuador es el profesional que determina subjetivamente el valor comercial de un inmueble tomando como base el Reglamento Nacional de Tasaciones, y que este instrumento no contempla algunas externalidades propias del bien y de su situación, por lo que se propuso la descripción e interpretación de algunas de estas, como factores externos en el valor comercial de una propiedad, usando como ejemplo las propiedades aledañas al parque Central de Miraflores.

**Palabras clave:** Factor externo, valor de la propiedad y mercado inmobiliario

## ABSTRACT

The present investigation consisted of analyzing of the external factors that take part in the determination of the commercial value of a property, which is constituted, generally, by the value of the land, the value of the building, and a value born from the analysis and the identification of intrinsic characteristics that may affect (increase or decrease) directly or indirectly the quantifiable. Therefore, was required knowledge of the construction and qualitative parameters of the building, factors related to its location and urban situation, and other factors related to the economy, the social life and the environment, these last three, evaluated according to the reality of the real estate market.

The research was developed under the qualitative approach of case study type, using methods of analysis, induction and hermeneutics; using interviewing techniques, observation and documentary analysis, whose instruments were the interview guide, observation guide and the documentary analysis file. The analysis units were made up of the business administrators adjacent to central park of Miraflores. The results of the interviews were analyzed with Atlas Ti 7.0 software.

Within the construction of the described framework, it was required to specify the various scopes of the concept of value of the property and its determination, emphasizing its unquestionable relationship with a singular market. Within these clarifications, the research recognized that in our country the appraiser is the professional who subjectively determines the commercial value of a property based on the National Appraisal Regulation, and that this instrument does not contemplate some externalities of the property and its situation, therefore, the investigation proposed the description and interpretation of those, as the external factors of the commercial value of a property, using the properties adjacent to the Central park of Miraflores as an example.

**Keywords:** External factor, property value and real estate market.

## INTRODUCCIÓN

El derecho a la propiedad siempre ha sido y será un tema tratado, tanto en la constitución política del Perú como en el código civil, como el derecho real más completo y uno de los más fundamentales para la persona humana (Constitución política del Perú [CPP], 1993).

La propiedad ha sido tradicionalmente un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo. Absoluto porque concede al titular todas las facultades posibles, es decir, de uso, disfrute y disposición del bien objeto del derecho. En nuestra constitución política del Perú se define con mayor alcance en su capítulo III exclusivamente a la propiedad, contemplando desde el artículo 70 al 73, como un derecho inviolable y en donde el Estado garantiza tanto a personas naturales como jurídicas, nacionales como extranjeras las mismas condiciones, dentro de los límites de ley.

Si se piensa y recuerda la imagen que la ciudad ha mostrado en los últimos años y la que proyecta hoy, y estas son luego contrastadas con índices y estadísticas económicas, seguramente se encontrará una relación estrecha entre crecimiento económico y las dinámicas en el mercado de bienes muebles e inmuebles. Se podría decir entonces que estas incidencias son, de cierta manera, una primera manifestación tangible y muy fácilmente asimilable a lo referido al valor y al crecimiento económico.

Evidentemente el sector construcción, que posee una indiscutible presencia en la economía de un país, es sumamente amplio, siendo uno de sus sectores el de los bienes inmuebles urbanos, y este a su vez, puede tener una influencia aun mayor ya que no depende de la producción futura proyectada, sino de que un ciudadano adquiera una o varias unidades. En ese sentido, en lo que va de este siglo la denominada burbuja inmobiliaria estadounidense de 2006 y la crisis financiera internacional de 2008 han mostrado la importancia del mercado inmobiliario, y aunque nuestro país no sufrió sus devastadores efectos como si lo hicieron otros países, incluso más desarrollados, si sufrió una importante desaceleración. La primera, fue el incremento excesivo del precio de los bienes inmuebles generado por la especulación, y el segundo se dio debido al colapso de esta burbuja provocando una crisis hipotecaria, contagiando al sistema financiero estadounidense y luego al internacional.

Ante este panorama, y aunque nuestro país se viene recuperando de la desaceleración, esta investigación, que tiene como tema principal describir e interpretar los factores externos que posibilitan o no una incidencia en el valor comercial de un bien inmueble, se sustenta, en primera instancia, en la importancia que tiene este sector en las diferentes dinámicas económicas del país, sean la productiva, la comercial, la urbana y la social.

Por otro lado, las condiciones de ubicación, accesibilidad y equipamiento, son importantes para determinar cierto desarrollo en el sector, claro está acompañado de obras públicas o privadas que pueda mantener constante el crecimiento y desarrollo del sector, teniendo en cuenta el tiempo de desplazamiento y las condiciones de movilidad libres de obstáculos que dinamicen el flujo de las personas y la constante multiplicación de ambientes comerciales en la búsqueda de expandir sus áreas de influencia, producto de la centralidad de algunos puntos referenciales de las ciudades donde posibilitan la oferta de más espacios comerciales para satisfacer la demanda por mejores productos y servicios en la ciudad.

Finalmente, mientras que la arquitectura y la industria de la construcción buscan incrementar su capacidad de atracción por medio de mejores áreas comunes, crecer verticalmente y densificar la ocupación para aprovechar al máximo un terreno, o mejorar los procesos de eficiencia en el uso de los recursos.

También existen otros factores urbanos, comerciales y sociales que inciden decididamente en el valor comercial de un bien inmueble, y son estos en conjunción con los antes mencionados, los que serán objeto de análisis.

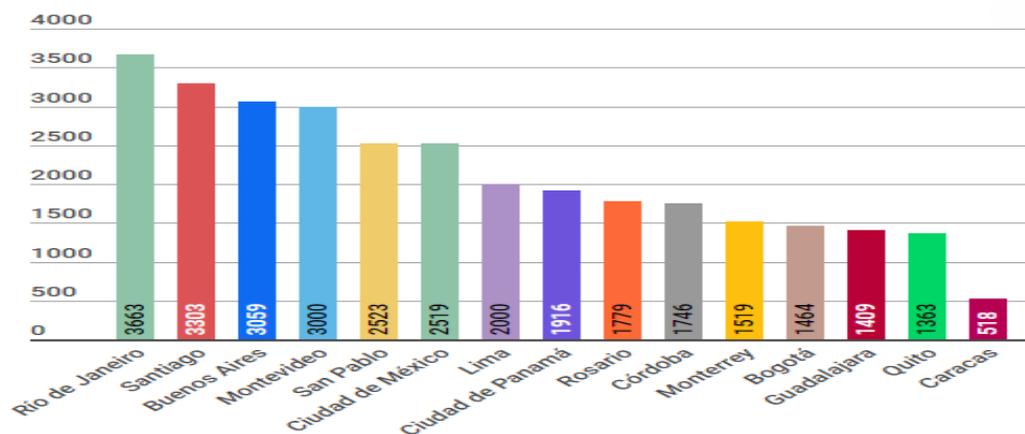


Figura 1. Ránking de Ciudades de América Latina con el metro cuadrado más caro  
Fuente Rial Di Tella-Navent

# **CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.**

## 1.1 Descripción del Problema

Para muchas personas y sobre todo para algunos especialistas de las ciencias económicas el espacio público, aunque tiene un valor paisajístico, social y ambiental, este no se negocia porque no tiene valor en el mercado. Pese a esta situación, se puede calcular las pérdidas económicas cuando estos se dejan de usar por las personas.

Una frase muy conocida es que el espacio público no se vende ni se compra, entonces se abre la interrogante del valor que ejercen estos en una ciudad; sin embargo, cuando se analiza el valor comercial de los predios privados aumentan o disminuyen su valor de acuerdo a la cercanía con los espacios públicos de la ciudad.

La ciudad es el lugar donde habitamos, donde trabajamos, donde nos relacionamos, donde nos trasladamos y tratamos de emplear nuestro tiempo en satisfacer nuestras necesidades, pero también encontramos un lugar fuera de lo privado para experimentar situaciones, es decir cuando entramos en el espacio público podemos percibir sensaciones que nos hagan desear vivirla plenamente o exponernos la menor cantidad de tiempo posible en ellas.

Cuando pensamos en las ciudades como lugares deseables para vivir, nos ponemos a pensar en aquellas que sobresalen por la calidad de sus espacios públicos, para ello, nos bastaría con observar que ocurre en las ciudades y su población para distinguir claramente si cumplen con las condiciones deseadas.

Gehl, (2004, pág. 15) en su capítulo 4 “Actividades exteriores y tendencias arquitectónicas” nos explica como en Europa las ciudades medievales se encuentran bien conservadas y con un crecimiento espontaneo y sobre todo en uso. El entorno físico influye en el alcance y en el carácter de las actividades exteriores, pero debemos observar en qué medida ha influido los principios urbanísticos y las tendencias arquitectónicas en las actividades exteriores, económicas y sociales en los distintos periodos de la historia.

Muchas veces viajando al interior del país, tuve la oportunidad de sentarme en sus parques y plazas principales, observando como a través de los años se hacía más evidente el problema del tránsito y la falta de servicios que hiciera más amigable la estancia en estos espacios públicos, cada vez menos concurridos por las pobres condiciones que ofrecían.

Dentro de esta observación y a pesar de ello, me fui dando cuenta del valor que se va generando alrededor de estos espacios públicos, donde generalmente se desarrollan ejes comerciales de la ciudad, en la mayoría de los casos por ser el centro principal de las capitales de departamento, y en donde se manifiestan muchas actividades sociales, económicas y en algunos casos políticas, como parte de las costumbres y cultura de su población.

(Canestraro, Guardia y Layas, 2014) nos describen en su investigación, un caso analizado en Mar de Plata, donde se produce a partir de la intervención de la entidad pública, inversiones en infraestructura, equipamiento, o por modificación de normas urbanas, que produzcan una revalorización de los inmuebles y cuyo calculo surgirá del diferencial entre el precio de los inmuebles (tierra, construcción y mejoras) antes de la acción pública y el precio del mercado, todo esto como un mecanismo de recuperación o captación de plusvalías establecidas en sus políticas públicas y mediante la legislación respectiva.

Bajo esta motivación nació el interés de estudiar el parque Central de Miraflores en donde la evolución histórica, cultural y arquitectónica, sigue generando dinamismo urbano a lo que se suma la reciente remodelación y construcción de la actual plaza de estacionamiento subterráneo, y la peatonalización de calles del sector, los mismos que posibilitan un impacto económico a los negocios aledaños. Sagner, A. (2011) concluyó en su investigación basada en la descomposición de precios que estos, son explicados por determinantes relacionados al acceso de bienes públicos, el entorno y en menor medida, los atributos físicos de la propiedad.

Sin embargo, una de las interrogantes principales de esta investigación es como se establecen estas condiciones para otorgar objetivamente el valor a un bien inmueble, y en donde el actual reglamento nacional de tasaciones del Perú señala

en su artículo I.04 que estos pueden determinarse aplicando métodos directos (comparación, costo), indirectos (renta, valor actual) u otros debidamente sustentados (criterios sustentados y aplicados por un perito). Además, en el artículo II.A.06 establece que la valuación del predio urbano consiste en la determinación del valor de los todos sus componentes (terreno, edificación, obras complementarias e instalaciones fijas), y en la valuación comercial se usan valores obtenidos de un estudio de mercado. Mientras que el “manual de tasación de la propiedad fiscal”, del ministerio de bienes nacionales del gobierno de Chile, señala que urge la tarea de encontrar valores adecuados, proponiendo precios avalados por una argumentación sustentada y lo más cercana a la realidad; por lo tanto la tasación debe incluir sólo factores objetivos provenientes del análisis de la naturaleza, calidad, valor y utilidad del inmueble sujeto a tasación y que el precio de un inmueble depende de un conjunto de características periféricas o exteriores y propias o intrínsecas Ministerio de bienes nacionales de Chile [MBN], (2007).

Por lo que es necesario determinar sí, las características de este sector, del distrito de Miraflores, como componente del mencionado factor externo, incide en la generación de valor en la propiedad de los predios aledaños; de tal manera que nos permita conocer y analizar cómo estos factores presentes en la zona de estudio, puedan utilizarse para determinar objetivamente el valor comercial de la propiedad.

## **1.2 Formulación del Problema**

El problema de investigación debe ser formulado siguiendo las dos reglas del método científico, la primera establece que le problema debe ser formulado de manera clara, precisa y en forma interrogativa; la segundo prescribe especificar, detallar las características del objeto, problema, lo que en buena cuenta significa derivar del problema general, llamándolo también central, dos o más problemas específicos. Ñaupas, H. (2014)

### **1.2.1 General**

¿Cuál es el factor externo en el valor comercial de la propiedad aledaña al remodelado parque Central en Miraflores 2019?

## **1.2.2 Específicos**

### **Problema específico 1**

¿Cuál es el grado de urbanización aledaña al remodelado parque Central en Miraflores 2019?

### **Problema específico 2**

¿Cuál es el equipamiento aledaño al remodelado parque Central en Miraflores 2019?

### **Problema específico 3**

¿Cuál es la accesibilidad aledaña al remodelado parque Central en Miraflores 2019?

### **Problema específico 4**

¿Cuál es el desarrollo sectorial aledaño al remodelado parque Central en Miraflores 2019?

### **Problema específico 5**

¿Cuál es la oferta y demanda aledaña al remodelado parque Central en Miraflores 2019?

### **Problema específico 6**

¿Cuál es la densidad de construcción aledaña al remodelado parque Central en Miraflores 2019?

### **Problema específico 7**

¿Cuáles son las categorías sociales aledañas al remodelado parque Central en Miraflores 2019?

## **1.3 Importancia y justificación del estudio**

Para Monje, C. (2011, pág. 68), consistió en brindar una descripción sucinta de las razones por las cuales se considera válido y necesario realizar la investigación; dichas razones deben ser convincentes de tal manera que se justifique la inversión de recursos, esfuerzos y tiempo.

La presente justificación se realizará bajo las siguientes justificaciones:

- a. **Justificación teórica.** - todo las teorías y fundamentos analizados e indicados en el presente trabajo de investigación, serán fuentes importantes de sustento para dar rigor científico, con bases teóricas, obtenidas por el libro base para esta investigación, que fundamenten el estudio y que sirvan de referencia para futuras investigaciones.
- b. **Justificación práctica.** - La importancia de la investigación se centró en describir e interpretar las características físicas del sector en la reciente remodelación del parque Central, para determinar cómo intervienen directa o indirectamente con la generación del valor comercial, en las propiedades y/o negocios, para tomarlo en cuenta y que esto posibilite el uso futuro de herramientas más objetivas para determinar el valor comercial de un bien inmueble.
- c. **Justificación Metodológica.** -Esta investigación se desarrolló bajo un diseño cualitativo, de carácter descriptivo e interpretativo, bajo el tipo estudio de casos, con uso de métodos de análisis, documentación y hermenéutica y con técnicas e instrumentos basado en la entrevista, observación y análisis documentario, pudiendo ser empleada como fuente metodológica de futuras investigaciones referentes a los factores externos que contribuyan al valor comercial de la propiedad en un ámbito económico, cultural y social.

#### **1.4 Delimitación del estudio**

- a. **Delimitación espacial.** - espacialmente se ubica en la zona ocho, sub sector B1, específicamente, en el parque central de Miraflores, como principal espacio público del distrito de Miraflores.
- b. **Delimitación temporal.** – se contextualiza en la última remodelación del parque central, para medir los efectos en el presente año 2019.

- c. **Delimitación Social.** - Esta investigación ubicada en el distrito de Miraflores, y en especial en el espacio público de mayor afluencia de la ciudad, como es el parque central de Miraflores, y en donde se desarrollan actividades comerciales para satisfacer al público local y turista.
  
- d. **Delimitación Conceptual;** Esta investigación se basa en conceptos sobre los factores externos que determina el valor de un bien, en este caso un bien comercial. El estudio está dirigido a profesionales y especialistas que se encuentren vinculados al ámbito de la valuación de bienes inmuebles y bienes comerciales.
  
- e. **Delimitación de Contenido;** En esta investigación se utilizó material bibliográfico que trata especialmente sobre el tema de estudio, en donde la información que se obtuvo servirá de apoyo para el proyecto de investigación, y esta a su vez servirá de complemento con la información recogida del trabajo de campo. Cabe recalcar que, las recomendaciones finales de esta investigación se desarrollarán como parte de lineamientos que permitirán generar conocimiento y estrategias al Estado, colegios profesionales, instituciones dedicadas al rubro inmobiliario, empresas constructoras y al público interesado en general a tomar iniciativas y decisiones para normar protocolos que establezcan instrumentos claros para regular el valor del suelo, dejando de lado el libre criterio del valuador y la especulación del suelo.

## **1.5 Objetivos**

### **1.5.1 General**

Describir e interpretar el factor externo en el valor comercial de la propiedad aledaña al remodelado parque Central en Miraflores 2019.

### **1.5.2 Específicos**

#### **Objetivo Especifico 1**

Describir e interpretar el grado de Urbanización aledaña al parque Central en Miraflores 2019

**Objetivo Especifico 2**

Describir e interpretar el Equipamiento aledaño al parque Central en Miraflores 2019

**Objetivo Especifico 3**

Describir e interpretar la Accesibilidad aledaña al parque Central en Miraflores 2019

**Objetivo Especifico 4**

Describir e interpretar el Desarrollo Sectorial aledaña al parque Central en Miraflores 2019

**Objetivo Especifico 5**

Describir e interpretar la Oferta y Demanda aledaña al parque Central en Miraflores 2019

**Objetivo Especifico 6**

Describir e interpretar la Densidad de Construcción aledaña al parque Central en Miraflores 2019

**Objetivo Especifico 7**

Describir e interpretar las Categorías Sociales aledaña al parque Central en Miraflores 2019

## **CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO**

## 2.1 Marco histórico

En el transcurso de la historia de la humanidad, se pueden distinguir una serie de sucesos que marcaron al hombre y su concepto por la propiedad y el valor de ésta.

A continuación en forma muy escueta se muestran los primeros indicios de los conceptos sobre la propiedad de los bienes, según el texto de (Horst Karl, 1983) y referenciado el libro de Valuaciones de inmuebles, tomo 1, segunda edición Pellice, R. (2012).

### **En la Prehistoria**

*El hombre en sus primeras acciones desarrolló habilidades para producir armas de caza, utensilios para la alimentación, sistemas de carga, etc. En todos estos actos y muchos otros invierte una serie de insumos como materiales, tiempo, ingenio, etc. Ese acto de invertir acciones que otros no realizan le dio un sentido de tenencia o propiedad sobre esos elementos. Antes de que surjan las sociedades agrícolas, no había limitaciones sobre el uso de la propiedad, había la suficiente extensión y no había excusa para formar parcelas, fincas o similares. Con el uso de la tierra con vocación agrícola aparecieron distintas clases, clanes o sectas que se confirieron el dominio sobre la tierra: la tierra toma un concepto de bien generador de riqueza.*

*El derecho sobre la propiedad de la tierra aparece en la época de transición del periodo mesolítico al neolítico y con la aparición del arado y la hoz, el inicio de la construcción de viviendas y megalitos (6.000 a.C.) se testifica la definición de propiedad raíz”. según el texto de (Horst Karl, 1983) referenciado por Pellice, R. (2012, pág. 20).*

### **En Babilonia**

*Nemrod (2.640 – 2.575 a.C), fue quien fundó Babilonia, civilización a la cual se le confirió el empleo de la escritura, en sus primeros actos como signos, luego ideogramas y luego en fonogramas, caracteres que se utilizaban para elaborar tablillas, contratos e informes.*

*En las inmediaciones de la ciudad de Teloh, se encontró una reliquia de invaluable valor: una tabla de barro que data de aproximadamente 4000 años a.C. En esta tabla se mostró un plano codificado, la cual simboliza a la ciudad de Dungi, sus parcelas (trapecios, rectángulos), con sus medidas de lado y superficie.*

*Estas tablillas de barro fueron importantes en razón que existía un movimiento inmobiliario, con transferencias frecuentes de tierras (contratos compra venta, cesiones, permutas, préstamos, pagándose en especie o con metales.*

*Los que cultivaron la tierra debían pagar un tributo en proporción al valor que generaba la tierra (ingreso por cosechas). (Horst Karl, 1983) referenciado por Pellice, R. (2012, pág. 20)*

## **En Egipto**

*En Egipto se presentó una acción particular en la cual el rey era un Dios o representante de Dios en la tierra. Bajo ese concepto el rey era el propietario de todo incluyendo la tierra. Por ese motivo éste rentaba este insumo.*

*Luego de la cuarta dinastía, la propiedad inicia una transición de ser objeto de renta al concepto de propiedad pura.*

*Existen evidencias escritas que la revolución en el uso de la tierra, la lleva a cabo Ramses II el grande (siglo XVI a.C.).*

*Según Herodoto: "Sosostris dividió el suelo de Egipto entre los habitantes asignándoles a todos lotes cuadrados de terreno de igual tamaño, y obteniendo su recaudación principal de la renta que los poseedores tenían que pagarle año por año, los lotes tenían lados de 100 codos".*

*En la época de Ptolomeo la tierra se dividía en cinco tipos:*

*Las tierras del rey (tierras de cultivo, incluidas las tierras del desierto)*

*Las tierras asignadas cultivables (tierras que el rey entregaba a sus funcionarios*

*mientras prestan servicio)*

*Las parcelas invendibles (tierras de los soldados)*

*Las tierras del templo*

*Las tierras de personas particulares (sujetas al pago de impuestos)"*

*(Horst Karl, 1983) referenciado por Pellice, R. (2012, pág. 21)*

## **En Roma**

*El derecho romano asignada al primer ocupante de un área le pertenecían la tierra, el agua, el aire y los animales que sobre ésta existiesen (derecho de propiedad exclusiva).*

*Los bienes de un enemigo o un aliado no estaban asegurados de la misma forma.*

*En realidad, los fundamentos del derecho romano, provienen de las llamadas doce tablas, elaboradas por los decenviros (460 a.C.)*

*Estas tablas talladas en mármol presentan los siguientes principios que influyeron en la concepción del derecho privado:*

*La propiedad privada sobre bienes raíces*

*La libertad para disponer de los bienes raíces mediante contratos y documentos*

*El traslado de los bienes por herencia*

*En el periodo 405 – 395 a.C, se da el llamado sitio de Veies, que marca el inicio del expansionismo romano por occidente, que también marca el inicio de la propagación de la jurisprudencia romana, que prácticamente es la base de la mayor parte de las legislaciones de occidente". (Horst Karl, 1983) referenciado por Pellice, R. (2012, pág. 22).*

### 2.1.1 Antecedentes de la Valuación en Latinoamérica

Según Caballer, V. (2008) referenciado por Pellice, R. (2012, pág. 22), “la civilización INCA fueron los primeros tasadores en América Latina. El mercado INCA no tenía moneda ni mercado y su desarrollo sólo podía tener un desempeño eficiente con la participación de los tasadores o llamados Chaninchaqkuna”.

*Estos posteriormente establecieron los primeros catastros en América, para posteriormente seguir con esta técnica, los conquistadores españoles y portugueses en los períodos de la colonia.*

*Durante la época del siglo XX, se generan los primeros centros de estudio y asociaciones de valuadores entre las que se cita a la más antigua como es el Cuerpo técnico de tasadores del Perú (1890). Posteriormente podemos citar las siguientes asociaciones:*

*1949 fundación de la Unión panamericana de asociaciones de valuación UPAV (1949).*

*IBAPE (Instituto brasileño de avaluadores y peritos de ingeniería, que en la época de 1980 se reúne con el resto de asociaciones de valuadores de Brasil. Se destacó el potencial científico de sus valuadores.*

*1981 se creó The International Standards Committee, TIAVSC. Cambia su nombre en 1994 a Comité Internacional de Valuación, IVSC.*

*1965 Soitave (Sociedad de tasadores de Venezuela)*

*Asociación de avaluadores de Paraguay*

*Instituto de avaluadores del Uruguay*

*Asociación nacional de institutos mexicanos de valuación*

*Instituto Argentino de tasaciones (4 de abril de 1957)” referenciado por Pellice, R. (2012, pág. 22).*

Para entender adecuadamente como se desprendió esta investigación, se debe entender cómo surge el concepto de un espacio que generó valor en su momento y como esto da paso luego a nuevos espacios públicos que posibilitan el desarrollo económico del sector y traduciéndola en el aumento del valor de la propiedad por la presencia de ciertos factores externos que se van evidenciando al consolidar, no solo condiciones físicas urbanas, sino también actividades que posibiliten su dinamismo comercial e integración social del espacio.

- **En el Perú**

Para contextualizar el lugar de estudio, se utilizó algunas referencias de autores que en algún momento describieron la historia para enmarcarla en el tiempo y

construyeron la identidad de una ciudad que poco a poco se fue consolidando en un distrito muy particular, pero con condiciones conceptuales y físicas muy similares.

Abraham Valdelomar, en la analogía que compone un sentimiento de identidad, la que posiblemente su frase más celebre fue “el Perú es Lima” y “Lima es el Jirón de la Unión...” Ortega, J. (2008, pág. 13), y aunque no deja de ser cierta su primera proposición donde hace análogos al país con su capital, hoy es posible determinar que la segunda ha cambiado de alguna manera.

Indiscutiblemente la ciudad de Lima puede ser considerada metafóricamente como un dispositivo que contiene, procesa, mezcla e integra los ingredientes de la peruanidad desde hace más de 70 años, pero los distintos procesos urbanos y sociales que ha atravesado para convertirse en el habitat de un tercio de la población del Perú, y poseer el 32.3 % de la población nacional (INEI, 2018).

Esto ha generado que ese posible único o principal centro, que viera en su momento, el escritor iqueño se haya distribuido y diseminado en varios y diversos ámbitos del complejo y sumamente extenso conglomerado urbano y social que es la antigua ciudad de los reyes.

En este contexto propio de la condición metropolitana e incluso de megápolis de la ciudad contemporánea, se podría considerar que en Lima, dentro del conjunto de nuevos focos de actividad, uno de los espacios públicos que ha tomado protagonismo en los últimos años es el parque Central de Miraflores; y se especifica la condición pública y cívica de este espacio en el contexto del constante traspaso e inclusión de la actividad, que era propia de la esfera pública, dentro de grandes edificaciones privadas.

Esta situación vista en los conjuntos arquitectónicos cuyos espacios pueden ser nombrados como “no lugares”, pues son susceptibles de considerarse recintos relacionados al consumo, la diversión o el transporte instantáneos, y serian propios de la sobre modernidad, la abundancia, el exceso y el anonimato. Auge, M. (1994).

Dentro de la historia urbana de nuestra capital, la idea de centralidad nace con la ciudad colonial, la cual “convierte al centro en sinónimo de la ciudad: Lima es el centro y el centro es Lima”. Ludeña, W. (2002, pág. 48); ya que la ciudad se desarrolló primigeniamente dentro de los límites que demarcaba una muralla, el centro de la “Lima 1.0”. De Rivero, M. (2014) permanecerá “inalterado en su lógica inherente hasta décadas después de la declaración de la independencia de España, en 1821, y la demolición de la muralla entre 1870 y 1872.” Ludeña, W. (2002, pág. 48).

Con este punto de partida, y ya situándonos en la transición entre el siglo XIX y las primeras tres décadas del siglo XX, es decir, con los gobiernos de la denominada “Republica Aristocrática” y sobre todo durante el Oncenio de Legía, “el centro republicano es el centro de la diferenciación funcional y del surgimiento de un nuevo poder: el financiero y comercial” Ludeña, W. (2002, pág. 50), y por tanto, las ideas de suburbio y periferia se hacen fuertemente presentes, generando que Lima busque extenderse unidireccionalmente en dirección al mar y sus balnearios, es decir, hacia Miraflores, Barranco, La Punta y Chorrillos. Ludeña, W. (2002, pág. 49).

Cabe agregar que, respecto a este proceso, el arquitecto Ludeña plantea que en la investigación y el estudio de la ciudad no se puede hablar o hacer referencia al centro y la centralidad, desde el territorio, la retórica, o desde los intereses de la identificación con un hito, como es el caso de Valdelomar, ya que la historia urbana republicana de nuestro continente nos ha enseñado que los centros fueron obras del poder.

Teniendo esto claro, y considerando que el momento en el cual se acuñó la famosa frase referida, fue durante la primera mitad del siglo pasado, el peso que seguramente tubo el Jirón de la Unión dentro de la vida social, económica y cultural limeña, y por tanto peruana, debido a que este espacio se caracterizó por acoger varios locales comerciales como cafés, restaurantes, comercios de productos importados e incluso cines, generando que las clases aristocráticas y pudientes de la ciudad frecuentaran la mencionada vía (García W. , 2011).

Pero el valor comercial de la vía no fue la única razón de la proposición de Valdelomar, sino la frecuencia de reuniones y encuentros entre los personajes más ilustres del país en los ámbitos cultural, política, artística y social. Entonces, partiendo de este punto, y con las evidentes diferencias e influencias de cada época, el Parque Central de Miraflores, actualmente conocido como “parque Kennedy”, se presenta como el objeto urbano que amalgama una importante porción de los elementos de la ciudad y sociedad contemporáneas, que en su momento se presentaron en la vía del centro de Lima.

El distrito de Miraflores fue oficialmente fundado el 2 de enero de 1857, durante el gobierno provisional de Ramón Castilla y ante la necesidad de crear las primeras municipalidades establecidas por la Constitución de 1856 (Miraflores M. d., s.f).

El actual parque Central, inicia su historia alrededor del año de 1750 con la plaza de San Miguel y es el resultado de varias ampliaciones, siendo la primera, la unión de la plaza con el “Parque de la glorieta” (Municipalidad de Miraflores, 2015). Posiblemente entre el último decenio del siglo XIX y el primero del siglo pasado, este espacio público toma el nombre de parque Central de Miraflores (Pilco, 2016), en 1939 que se construye el templo de la Virgen Milagrosa proyectado por Ricardo de Jaxa Malachowski (Orrego, 2013) y entre 1941 y 1944 la municipalidad distrital proyectado por Luis Miro Quesada Garland (Rivera & Vela, 2015).

Así también ocurrieron otros eventos importantes en relación a la historia urbana del parque, en 1940 en el gobierno de Manuel Prado Ugarteche, el parque se divide en dos, el triángulo principal y de mayor área tomó el nombre de “7 de Junio”, y el rectángulo menor tomó el nombre de “28 de Julio” (Pilco, 2016).

El nombre de parque Kennedy es tomado en referencia a las buenas relaciones entre el presidente Prado y el Presidente Kennedy quienes en 1962 lograron reunirse en los EEUU. En el año 1963, nuestro país era gobernado por Fernando Belaunde Terry, pero producto de las buenas relaciones que se habían generado durante el gobierno anterior, y ante el asesinato de Kennedy, se decretó luto nacional y en el parque “28 de Julio” se planeó colocar un busto en honor al gobernante fallecido. Es recién en el 2003 que el alcalde Fernando Andrade coloca el busto en

conmemoración a los 40 años del asesinato del famoso John Fitzgerald Kennedy (Ibid, 2016).

El espacio público en mención, con un área aproximada de 22 mil m<sup>2</sup>, se encuentra delimitada por las avenidas Larco y Diagonal y se constituyó a partir de la demolición de las manzanas centrales del distrito (Mejía, 2007). Con el propósito de cercar el parque, Alberto Andrade, antiguo alcalde del distrito, convocó en 1990 a un grupo de cuatro arquitectos para efectuar el proyecto, todo con el objetivo de contrarrestar el deterioro de la seguridad, el incremento en la cantidad de drogadictos que usaban el área para el consumo de sustancias psicotrópicas y de prostitutas que ofertaban sus servicios.

El grupo de arquitectos denominado Arquidea que proyectó el actual parque, propuso un nuevo programa que considere actividades nuevas, así como el diseño de cada uno de los elementos a incluirse, integrando en una sola propuesta, los parques 7 de junio y 28 de Julio. Se tiene entonces que la propuesta final consideró la existencia de dos espacios de recepción e ingreso a manea de plazuelas definidas espacialmente por pórticos, ingresos ubicados en las esquinas de la Av. Larco y Diagonal y de Av. Diagonal y calle Shell, complementándolos con una red interior de caminos, además del tratamiento peatonal de la calle Virgen Milagrosa, de modo que las dos porciones del parque Central, puedan ser vistas como una sola Herrera, C. (2012, pág. 18).

Herrera, C. (2012, pág. 18). indicó que los miembros del grupo buscaron posicionar el proyecto como una propuesta vanguardista por la presencia de nuevos conceptos en relación a mobiliario, equipamiento, modelación del paisaje y tratamiento de elementos de borde, intentando siempre que esta obra se convierta en modelo a ser replicado en otras intervenciones a nivel barrial y distrital, e incluso, en el mejor de los casos, metropolitano.

La arquitecta considera también que la propuesta formal de los nuevos elementos propios del parque conjugaban lo estrictamente funcional con lo imprevisto, aportando una permeabilidad a cada objeto componente de la propuesta; logros obtenidos a pesar de la mínima comunicación entre proyectistas y usuarios durante

la elaboración del proyecto y durante la obligada adecuación del usuario a las nuevas condiciones físicas del conjunto Herrera, C. (2012, pág. 19).

Pero esos no son los únicos aspectos de uso que resaltan en este espacio público, ya que la adecuación de las áreas interiores de las dos porciones del parque y usadas anteriormente en el comercio artesanal, fueron transformadas en plazoletas circundadas por el área verde, interconectándose a las vías peatonales interiores y perimetrales, configurando así, el anfiteatro Chabuca Granda y el espacio circular del parque Kennedy.

Se tiene entonces que partiendo de las condiciones físicas que propone el proyecto, entre los usos previstos y no previstos que han tomado el parque de manera formal, ordenada y fiscalizada, se deben destacar el comercio ambulatorio de comida (a pesar de la algo limitada oferta de opciones), de productos artesanales, sean textiles y/o cerámicos, y de pinturas populares o costumbristas; mientras que por otro lado, destacan las actividades que se realizan, sobre todo, en el pequeño anfiteatro Chabuca Granda, sean cómicos ambulantes, conciertos de grupos musicales de todo género, e incluso suele ser escenario del baile de las parejas mayores; y las actividades puntuales relacionadas a algún evento en particular y de asistencia masiva, como celebraciones, marchas o reuniones espontaneas.

Finalmente, estas actividades, que también son aprovechadas por el turismo, complementan y se articulan a la variada propuesta cultural y localista que incentiva el gobierno municipal, con las áreas de juegos infantiles para los vecinos, con los tours en bus panorámicos, o la sala de arte Luis Miró Quesada Garland, en el edificio municipal.

Sabiendo cómo se relacionan los aspectos espaciales y funcionales del parque propiamente dicho, es necesario aclarar que, para esta investigación, la realidad física de un espacio público no está únicamente determinada por el diseño y tratamiento de su superficie horizontal y los elementos que se posan en él, sino que, son las composiciones volumétricas cuyo plano vertical colinda y limita el ambiente, las que más influencia tienen sobre el espacio cuyo tratamiento es puramente horizontal. Cabe agregar que en la búsqueda de simplificación del

nombramiento de estos conjuntos volumétricos cuya(s) superficie(s) vertical(es) colindan con lo público, se propone la denominación: “arquitectura conformante del espacio público”.

Pero lo interesante de esta investigación es la incidencia de ésta realidad construida sobre lo público, y que, desde una primera observación, puede estar determinada por las capacidades de retención del transeúnte y de concentración de flujos peatonales y vehiculares, es decir, desde la activación y potenciación de las capacidades receptoras del espacio.

La relación entre lo público y lo privado, en este caso equivalente a lo abierto y a lo cerrado, deberá entenderse según lo que planteó Aldo Rossi, quien al hablar de la estructura de los hechos urbanos, explica que la arquitectura de la ciudad puede entenderse como una gran obra de ingeniería y arquitectura, grande y compleja que crece y se construye en el tiempo, y también como perímetros más limitados del propio conjunto urbano, caracterizándose por una arquitectura y forma propia, donde los monumentos se colocan como elementos fijos de la dinámica urbana. Rossi, A. (1966).

Debemos tomar en cuenta es que las relaciones de lo cerrado sobre lo abierto, o de lo privado sobre lo público, no podrían solo entenderse desde ese sentido, sino además desde la identificación de los elementos urbanos que planteó Kevin Lynch en la búsqueda de la “legibilidad” de la ciudad norteamericana en su “Imagen de la ciudad”, pues permite identificar un conjunto de objetos arquitectónicos que de una manera u otra influyen decididamente en los espacios públicos. Lynch, K. (1998).

El urbanista norteamericano usa la identificación de sendas, bordes, barrios, nodos e hitos con un objetivo específico, el cual no es igual al que se plantea en esta investigación, pero siendo su propuesta una metodología que puede ayudar a determinar un punto de partida para entender estas complejas relaciones, se la usará en este punto.

Se tiene entonces que la arquitectura conformante del parque Central de Miraflores, al conformar un ambiente urbano determinado, solapa y superpone algunos de estos

elementos, por un lado se tiene que algunas de las sendas, que serían las vías que lo limitan, se superponen con los bordes; algunos nodos, que serían los ingresos al parque y el anfiteatro Chabuca Granda y la plazoleta Kennedy dentro del conjunto del parque, también vienen a ser hitos; finalmente, los barrios estarán determinados no por una homogeneidad o identidad visual de la arquitectura, sino por las funciones que se aglutinan principalmente y por las sendas y bordes que los limitan.

Ahora bien, la determinación de los hitos, no puede únicamente estar referida a los elementos a los cuales se les ha entregado un significado especial por su uso, sino que también deberá estar referida a aquellas arquitecturas que, por su historia, ubicación y tipología o estilo, se han convertido en referentes indiscutibles de este espacio público.

En base a lo que planteó Ludeña, se recoge que el desarrollo del distrito, ergo del Parque Central, se potenció a partir de la segunda década del siglo pasado (muestra de eso fue el incremento poblacional de 373 % entre los años 20 y los 30) Ludeña, W. (2002, pág. 55), y que arquitectónicamente se presentaron simultáneamente y sucedieron distintas propuestas estilísticas como el palacete tudor, la casa económica art decó, o los chalet neocolonial o neo inca, dándose todos estos bajo el principio rector de la ciudad concebida como obra de arte, la centralidad original de este espacio público fue reforzada por la representación del poder mediante la arquitectura. Ludeña, W. (2002, pág. 56), por tanto, mediante la construcción de edificaciones que pueden ser consideradas como monumentos.

Sabiendo entonces que un monumento puede ser cualquier construcción u obra a la cual una comunidad le ha entregado valor, sea gracias a sus características conmemorativas, artísticas, arquitectónicas, arqueológicas o simbólicas, y que esta consideración podría ser relacionada con la identificación de hitos de la metodología de Lynch, se puede decir que los primeros hitos de este ambiente urbano, sería aquellos que, desde un punto de vista arquitectónico, histórico y estilístico, son susceptibles de considerarse monumentos, y estos son el templo de la virgen milagrosa y a la municipalidad distrital.

Por otro lado, la identificación de hitos no se basa solo en las consideraciones monumentales de una edificación, sino que también se puede agregar a las estilísticas, las volumétricas y tecnológicas, en ese sentido y en base a lo que planteó Ludeña, quien dijo que el plan regulador o plan piloto de la gran Lima de 1949 tuvo una gran inspiración en el movimiento moderno y la arquitectura “Corbuseriana”, y puede incluso considerarse como un homenaje al famoso y cuestionable “plan Voisin” de Paris. Ludeña, W. (2002, pág. 57).

Se pueden identificar como hitos de la arquitectura conformante del parque Central de Miraflores al “Edificio Diagonal” de Enrique Seoane, construido entre 1952 y 1954, y el edificio “El Pacífico” de Fernando de Osma, construido entre 1957 y 1958; y por otro lado, y considerando que existen hitos en el ambiente circundante al de la arquitectura conformante al edificio de la “Tienda Ferrand y Cia.” de Julio Larrañaga y Alberto Menacho, de 1960, y el edificio del “Banco Continental” de Teodoro Cron, de 1959. Universidad de Lima [UL], (2015).

Evidentemente cada uno de estos edificios tiene particularidades, pero es seguramente la sede de la institución bancaria el que llama más la atención por su propuesta brutalista, a pesar de que las otras tres propuestas son una perfecta muestra de cómo se aplicaron los principios de la modernidad arquitectónica y sobre todo de la una modernidad ligada al racionalismo de Le Corbusier.

Finalmente, con los procesos urbanos que siguió sufriendo la ciudad de Lima y el distrito de Miraflores, entre los que resalta el asentamiento de centros comerciales a partir de la década de 1970. Ludeña, W. (2002, pág. 58), la constante renovación edificatoria producida por el crecimiento económico, significó la pérdida de arquitecturas de estilos varios y su reemplazo por edificios de cuestionable calidad espacial, funcional y formal.

Es así que a partir de la segunda mitad de la década de 1990, la adecuación de las edificaciones conformantes del parque Central se acelera y acentúa, resaltando la construcción de las tiendas por departamentos, Ripley ubicado en la calle Shell del 2001 y luego Saga Falabella en el ovalo de Miraflores del 2005, proyectada por Frederick Cooper y Antonio Graña, en el 2012 se inaugura supermercados Wong,

2 años después se desarrolla la remodelación de la Av. Larco en el 2014, y en el 2016 la construcción de los estacionamientos subterráneos del Parque Central.

Esta secuencia de organización espacial y remodelación como un nuevo concepto del espacio público, debe ser considerado o visto no solo como un espacio público cualquiera, sino, desde mi perspectiva físico espacial, como el gran centro comercial (mall center) de la ciudad, y en donde podemos observar muchos de estos elementos que identificamos rápidamente en un espacio híbrido y comercial, que ahora es muy común en nuestras ciudades, pero en forma abierta y dispuesta para la población, donde encierra todo lo que uno necesita en un solo lugar.

Dentro de las características que podemos identificar, alrededor del gran espacio público principal, es la presencia de tiendas anclas, supermercados, cines, tiendas comerciales, agencias bancarias, etc. y además se presenta en algunas calles, alrededor del parque, una situación de patio de comida, muy similar a lo que presentan estos grandes malls y como si fuese por coincidencia, con esta última intervención del parque Central, como para cerrar esta analógica pero de real situación, la presencia de plazas de estacionamiento en subterráneo, administradas casi siempre por una empresa, tercerizando el servicio, como en este caso y encerrando este concepto de espacio híbrido promovido por iniciativas públicas - privadas.

## **2.2 Investigaciones relacionadas con el tema (Tesis)**

### **2.2.1 Investigaciones internacionales**

Carrión (2015) en su investigación “Formación y determinación del valor del suelo: confrontación y discrepancias entre mecanismos de mercado y regulaciones administrativas”. Esta investigación de metodología cualitativa y carácter empírico, propuso sobre la formación del valor del suelo, que depende fundamentalmente de las limitaciones al derecho de la propiedad, de la localización y consecuentemente influenciada de lo social sobre lo urbano. A partir de esto y del estudio de las normas de valorización actuales, se pretende comparar la formación de los valores del suelo con las regulaciones administrativas que determinan ese valor.

La investigación concluye por un lado que las normas para determinar el valor de un bien, no influyen en él, pero que para lograrlo deben actuar sobre los procesos de formación del valor, es decir, actuar sobre las limitaciones al derecho de propiedad, sobre la localización y determinación de zonas de valor, y sobre la misma actuación administrativa. Además de esto, también concluye el valor del suelo depende cuantitativamente de las actuaciones permitidas en el lote, y cualitativamente por las consideraciones subjetivas dependientes de la jerarquización social del espacio urbano.

De la Cierva Rodríguez de Rivas, (2015), en su tesis “Valor inmobiliario y estructura urbana. El análisis del tipo edificatorio como estrategia para la valoración territorial”. Esta investigación de tipo cualitativo, buscó entregar un aporte al campo de la valoración desarrollando una nueva metodología que esté basada en el tipo edificatorio, a través del conocimiento y entendimiento cabal de la estructura urbana.

Compuesta por tres partes, la primera estudia los antecedentes en torno a la valoración en España y Europa, la segunda parte es de fundamentación teórica donde se definen los conceptos de valor, los métodos de valoración, se caracteriza la estructura urbana, se definen tipos edificatorios y se determinan las variables que lo componen. La tercera parte desarrolla el nuevo enfoque cualitativo para la valoración inmobiliaria, tomando en cuenta que la estructura urbana, con sus zonas homogéneas y su producto inmobiliario, permitirá mejorar sustancialmente la valoración de un bien.

Entre sus conclusiones, esta investigación plantea que el valor de un inmueble depende de un conjunto pequeño de características como uso, tipo, tamaño, antigüedad, calidad constructiva y localización, también plantea que la estructura urbana influye significativamente en la zonificación y, por tanto, también en el valor del bien. Finalmente dice que la identificación del tipo edificatorio representativo de una zona mejoraría la aplicación del método de comparación, mostrando también que las variables que actúan sobre el tipo edificatorio, actúan en forma conjunta.

Acuña, L.E. (2015) En su tesis “La densificación y el precio del suelo urbano: el proceso de densificación en el centro ampliado de Bogotá D.C y sus efectos sobre el espacio público de la ciudad y sobre el precio del suelo” y cuya investigación es de carácter exploratorio y cuantitativo se formuló objetivos específicos que consistían en la conceptualización, medición y establecimiento de relaciones entre las diferentes categorías planteadas, buscando una aproximación en la resolución problemática.

Frente a los resultados presentes de la aplicación del método residual se puede aludir que los precios del suelo tienen implícitos unos costos, y que debido a la dificultad de obtener información no es posible conseguirlos, pero si es posible aseverar que los costos evidencian que el valor del lote se establece partir del precio total del inmueble, deduciendo el costo de la construcción, y que estos, están muy por debajo de los precios inmobiliarios de mercado. Lo anterior genera una señal de desarrollo potencial para el constructor, convirtiéndolo en un perseguidor de cuasi rentas, entendidas como el valor de los ingresos adicionales que capta el factor tierra cuando la oferta del mismo no puede aumentarse en el corto plazo.

Hidalgo, S. (2004), en su investigación “Teorías y criterios formativos del valor en bienes inmuebles”, tuvo un enfoque cualitativo, y buscó homogeneizar los procedimientos de valuación de bienes inmuebles creando el cuerpo teórico fundamental para los profesionales de la valuación o tasación. Está estructurado en siete capítulos, el primero es introductorio, el segundo estudia las teorías y criterios de formación del valor, el tercero estudia la naturaleza de los bienes por medio del marco normativo, el capítulo cuatro estudia el uso de suelo, el quinto se enfoca en la valuación y sus procedimientos de acuerdo a variables individuales, el capítulo seis estudia los métodos de valuación en torno a la arquitectura e industria de la construcción, y el capítulo siete entrega como conclusiones, un documento metodológico de teorías, formulas y procedimientos técnicos para la constante revisión por parte de los profesionales responsables.

Saucedo, H. (1998) Este trabajo de investigación “Propuesta de método de valuación por comparación de mercado de bienes inmuebles residenciales no similares por homologación de ventas”, de metodología cualitativa, proporcionó una metodología alternativa para tasadores y valuadores, para, por medio del método de comparación de mercado, encontrar un proceso de homologación que permita valorar un bien de características disimiles a los bienes comparables.

Consta de cinco capítulos y un apartado de conclusiones, en el primero se estudian los antecedentes teóricos en torno a la valuación, en los capítulos dos y tres se describe y comenta respectivamente la metodología de valuación por comparación actual en México, en el capítulo cuarto se describe la propuesta metodológica de homologación, el capítulo cinco presenta un ejemplo de aplicación de la metodología propuesta.

En la última parte, este trabajo concluye que si es posible homologar el valor de un inmueble del cual se conoce el valor, con uno del que se desconoce y que posee diferentes características, por medio de ajustes por cada concepto, entre los que se encuentran la antigüedad, el tipo de venta, el área de construcción, el terreno, la calidad de la construcción, el valor del terreno, la ubicación, los servicios, la edad, el proyecto, las vistas y el estado de conservación, entre otras.

Rodríguez, J.A. (1996) en su tesis “Valoraciones inmobiliarias y fiscalidad”. Siendo una investigación cualitativa, consta de tres partes. La primera es la aproximación teórica al tema, abordando conceptos como bien, bien inmueble, operación inmobiliaria, valor y sus distintas variantes (valor de uso, valor de cambio, valor de mercado, coste, precio, precio, valor actual, valor catastral, valor comprobado), y valoración, para luego estudiar la legislación española en torno al tema.

La segunda parte, que es el análisis empírico, utiliza el catastro y el registro de propiedad, para identificar los componentes del bien inmueble, una vez identificados, se elabora un estudio sobre la evolución y comportamiento de su valor en ciertas ciudades españolas.

La tercera parte es la conclusiva y en esta dice, entre otras cosas, que no existe una técnica o procedimiento general de valoración, que el valor de un inmueble está determinado por la relación entre oferta y demanda, que el precio de los productos urbanos no responde a su utilidad efectiva, que no existe unificación legal para este tipo de propiedad, que la antigüedad del bien influye en el valor.

### **2.2.2 Investigaciones nacionales**

Gamarra, E. (2017). en su investigación “La evasión tributaria respecto del impuesto predial y su impacto en los recursos determinados de la municipalidad provincial de Quispicanchi, periodo 2017”, tuvo por objeto determinar cómo la evasión tributaria respecto el impuesto predial impacta en los recursos determinados de la municipalidad provincial de Quispicanchi, en el periodo 2017.

El presente estudio, se ha desarrollado teniendo en cuenta los lineamientos de la metodología de investigación, que está enmarcado dentro de los avances científicos y tecnológicos que abarca el tema de investigación. El Impuesto Predial, es un impuesto que se crea según la Ley de Tributación Municipal D.S. No 776-EF., es de periodicidad anual y grava el valor de los predios urbanos y rústicos, de propiedad de personas naturales o jurídicas, cuyo destino y administración de los ingresos obtenidos a través de éste impuesto serán destinados como fondos para las municipalidades distritales del país.

Arias, M. (2015). en su investigación “El pago del impuesto predial y su influencia en el desarrollo sostenible en la municipalidad distrital de El Agustino en el periodo 2013”, determinó la relación entre el pago del impuesto predial y el desarrollo sostenible en la jurisdicción distrital de El Agustino, durante el año 2013, realizándose a través de la recaudación de datos a partir de un conjunto de preguntas, tomando una muestra representativa del distrito de El Agustino.

Ésta es una investigación de diseño no experimental de nivel descriptivo – correlacional. La muestra estuvo conformada por ciento veintidós contribuyentes. El instrumento empleado ha sido el cuestionario para medir el grado de satisfacción

del contribuyente en cuanto al pago del impuesto predial y el desarrollo sostenible local. Se realizó el análisis psicométrico para el instrumento bajo los criterios de confiabilidad y validez. Los resultados de la investigación confirman con un coeficiente de correlación de Spearman, estadísticamente muy significativo ( $r = 0.914^{**}$ ,  $p = 0,000 < 0.05$ ), la hipótesis general que existe una relación significativa entre el pago del impuesto predial y el desarrollo sostenible en la jurisdicción distrital de El Agustino en el año 2013.

Torrejón, E.; Santisteban, J. (2015) en su investigación “Propuesta de nueva metodología para calcular el valor comercial de bienes inmuebles en la provincia de Trujillo”, el objetivo de esta investigación, consistió en la búsqueda de un sistema que permita de forma fácil y eficiente el cálculo del valor comercial de bienes inmuebles. Esta propuesta nos demuestra cómo el proceso es la base gravable para fijar el valor del bien y que sirve de soporte para la toma de decisiones óptimas en el desarrollo sostenible del país, convirtiéndolo así en un resultado multipropósito.

Utilizando en el desarrollo de este proyecto la metodología de ciclo de vida, clásico del desarrollo de sistemas, denominado valuación directa, el cual consiste de formatos que evalúan y determinan los valores unitarios del terreno y de la edificación, apoyándose de las tablas de valores unitarios. Se definió como objetivo general aplicar una nueva metodología para calcular el valor comercial de bienes inmuebles en la provincia de Trujillo.

Finalmente, para demostrar los múltiples beneficios de la información realizamos una discusión acerca de la variación en los valores por metro cuadrado de cada zona de Trujillo, así como la variación de estos dentro de cada zona evaluada.

Llanco, R.M. (2014). en su tesis “Variables externas que influyen en el precio de los inmuebles en el centro histórico de la ciudad de Ayacucho periodo 2012”, el diseño metodológico que propuso el autor, reúne las condiciones para ser considerada exploratoria, descriptiva, explicativa y de corte transversal y con un enfoque correlacionar y se basa en determinar cómo las variables externas, influyen en la determinación de los precios de un inmueble ubicado en el centro histórico y cómo repercute este en el efecto negativo de la contaminación visual, provocado

por el cableado aéreo, el área de los predios, la ubicación de estos con respecto al centro histórico y por último la condición de ser considerado monumento histórico sobre el precio del inmueble.

La tesis aplica las técnicas de la estadística, la matemática y la computación para el tratamiento de las variables que influyen en los precios de los inmuebles en el centro histórico, estas variables son cuantitativas, para luego ser procesadas a través de las ecuaciones de regresión que relacionan las variables dependientes, con la variable independiente y con dichas ecuaciones de regresión hacer la prueba o contrastación de las hipótesis.

### **2.3 Estructura teórica y científica que sustenta el estudio (Teoría de libros, artículos)**

El principal fundamento de esta investigación se establece en el factor externo que presenta un sector, ya sea por las condiciones favorables o desfavorables y que pueden ser relevantes, en la fijación del valor comercial de una propiedad. La presencia de estos factores puede promover un impacto en la localización de las personas, empresas e instituciones, esta investigación pretende identificar a un espacio público en especial y como, a partir de sus actividades se ha tornado en, no solo un hito para la ciudad sino también en un propulsor de la economía del sector y de los encuentros de personas además de los usuarios de la zona.

Para producir una adecuada relación entre la oferta de espacios públicos y privados y la demanda por estos bienes, es esencial la coordinación de las instituciones sectoriales con las entidades municipales encargadas del desarrollo local, y a su vez el asesoramiento a éstas en las diversas materias que se requiere estudiar en pos de obtener los resultados esperados y mejorar la calidad de las intervenciones. No debe olvidarse que un espacio sustentable es un espacio que se usa, demostrando así su adecuación a la demanda social, agregando beneficios y rentabilidad a los proyectos en el futuro.

Gutiérrez, J. y Quenguan, L. (2017) Esta es una investigación aplicada al sistema de parques de Bogotá, la cual tiene como objetivo proponer un modelo econométrico de determinación del valor del suelo del espacio público. Dada la complejidad para

valorar el suelo público, la investigación se desarrolla a partir de combinar las determinantes de la teoría de la elección social por medio del teorema de la imposibilidad de Arrow y el modelo de precios (haciendo énfasis en la estructura urbana).

Frente a lo anterior, la Defensoría del Espacio Público de Bogotá ha obtenido, como principal resultado, la evidencia de que existe una alta valoración social del espacio público, poniendo como reto la incorporación de análisis económicos más refinados que describan las diferentes valoraciones que hace la sociedad del espacio público. Así mismo, se encontró que la presencia de espacios públicos en el contexto urbano influye altamente en la determinación de los precios del suelo privado.

Agostini, C. (2008) en su trabajo estima el grado de capitalización del acceso a la red de Metro de Santiago en el precio de las viviendas, investigando las diferencias por línea y por comuna. Para ello, se combinan regresiones hedónicas con estimadores de diferencia simple. Los resultados muestran que departamentos localizados en el área de influencia del Metro presentan un mayor valor promedio de 8,84%, 27,16% y 6,72% para las Líneas 1, 2 y 5 respectivamente. El grado de capitalización al interior de una comuna no es uniforme, sino que depende de la distancia a la estación y la línea que provee el servicio.

La mayoría de los trabajos teóricos y empíricos asumen que los impactos de las facilidades y servicios públicos de transporte son uniformes en el área de servicio. Sin embargo, éste depende tanto de la distancia de la propiedad al acceso a la red de transporte público como de las diferentes valoraciones que tienen los individuos por las distintas características del servicio, en cuyo caso sus efectos no se distribuirían de manera uniforme a lo largo de la zona de servicio. De esta forma, la heterogeneidad de las preferencias por bienes públicos, las distintas calidades de servicio, las características socioeconómicas de los individuos y la escasez relativa de cada uno de los atributos del servicio implican impactos diferenciales en el valor de las propiedades.

Herrera (2005) señala claramente que el espacio público limeño ha sido objeto de numerosos planes e intervenciones. En este marco puede considerarse como obras

de inicio de este fructífero periodo los trabajos de remodelación del Parque Central y la calle 7 de junio emprendido por la Municipalidad de Miraflores en el año 1992. Intervenciones que marcan el inicio del interés edil por la transformación del espacio público como oportunidad para generar impacto social y económica. Ciertamente, los impactos producidos por estas intervenciones desbordaron los límites de lo imaginado, convirtiéndose en no solo un hecho de efecto vecinal, sino de consecuencias directas en redefinición conceptual y operativa de los espacios emblemáticos locales y su imagen irradiadora en la ciudad.

Las obras de estacionamientos subterráneos bajo parques o plazas públicas se han visto desde la década de los 80 en España, siendo que los proyectos tenían ciertos temas obligatorios como estar estratégicamente situados y poseer condiciones tanto de orden técnico como de explotación, que satisfagan y armonicen de la mejor manera los Intereses de la entidad municipal, del concesionario, del usuario y del público en general, lo que obliga a desarrollar para su realización estudios técnico-económicos bastante elaborados (Vicente, 1983).

### **2.3.1 EL Valor de la Propiedad**

Al analizar las implicancias y efectos económicos, sociales y urbanos que puede tener la inserción de nuevos servicios en un sector o área construida, consolidada y que posee una identidad propia, bien ganada en el transcurso de las últimas décadas, una de las primeras ideas que, desde la arquitectura y el análisis urbano nace, aunque desde un punto de vista algo negativo, es la de gentrificación.

Definido por Ardura, A. y Sorando, D. (2018) como el cambio que se produce en la población de los usuarios de un territorio tal que los usuarios son de un estado socioeconómico superior al de los previos, los cuales son desplazados de sus barrios en ese proceso. Explican además que este proceso tendría 4 fases entrelazadas entre sí, el abandono, la estigmatización, la regeneración y la mercantilización; y que su mecanismo básico es la renta, es decir que un territorio que permite comprar barato y, luego de una inversión, vender caro. Cabe agregar que mencionan la incontestable variable de la diversidad contextual Ardura, A. y Sorando, D. (2018, pág. 10).

Según Smith, es la manifestación social y espacial que pone al descubierto el significado de los procesos de cambio económico y cultural de las sociedades contemporáneas y su expresión urbana (Smith, 2002). Y según Erick Clark, la gentrificación “es un proceso que implica un cambio en la población de los usuarios del territorio tal que los nuevos usuarios son de un estatus socioeconómico superior al de los usuarios previos, junto con un cambio asociado al medio construido a través de la reinversión en capital fijo” Clark, E. (2005, pág. 2).

Se puede decir entonces que la gentrificación es la transformación de un ambiente o paisaje urbano que muestra un claro estado de deterioro, y producto de las obras de rehabilitación o regeneración de los espacios públicos y/o las edificaciones del mencionado ambiente, provoca el incremento del costo de vida, provocando la migración de los habitantes tradicionales a las periferias y que los nuevos habitantes del ambiente intervenido posean mayor capacidad económica y adquisitiva. Por tanto, no se trata solo de una transformación de lo construido y lo económico, sino también de lo social y lo cultural por los significantes cambios en la conformación poblacional.

Pero, aunque en el caso del territorio inmediato y mediato del Parque Central de Miraflores se pueden identificar hasta dos de los procesos que pueden ser considerados como propios de este fenómeno (regeneración y mercantilización), lo cierto es que, respecto a los procesos de abandono y estigmatización, si se hubieran producido, no han sido evidentes. Es por tanto un caso urbano sui generis, pues las distintas modificaciones que ha sufrido la arquitectura de este importante espacio público, no solo han incrementado el valor de las propiedades (mercantilizándolas), sino que han sido y son parte de la regeneración de todo el sector de la ciudad que componen. Se podría decir entonces que también puede ser interpretado como un ejemplo exitoso de inversión, pública y privada que han colaborado en la construcción de una gentrificación inversa.

### **2.3.2 El Valor inmobiliario en el Perú:**

En nuestro país no existe una ley que establezca las reglas generales para el uso, gestión y acceso del suelo urbano (existe un proyecto de ley que fue remitido a la

comisión de vivienda y construcción del congreso de la republica el 28 de agosto del 2017), y con un tema complejo como el que se toca en esta investigación, y que se encuentra presente, hasta cierto punto, en el reglamento de acondicionamiento territorial y desarrollo sostenible (aprobado por decreto supremo 022-2016-VIVIENDA), y el plan nacional de desarrollo urbano, territorio para todos (aprobado por decreto supremo 018-2006-VIVIENDA); y sabiendo que en la ley 27117 - Ley general de expropiaciones, en su Título III, referido a la indemnización justipreciada, hace referencia a una “tasación comercial actualizada”, la mejor aproximación para entender la formación o generación del precio del suelo tendrá que partir de este procedimiento, por tanto conviene revisar el reglamento nacional de tasaciones el cual, aprobado por resolución ministerial N° 126-2007-VIVIENDA, en su Título de DISPOSICIONES GENERALES, establece:

- En el Artículo I.03, que los bienes inmuebles son el suelo, el subsuelo, el sobresuelo, y también los derechos sobre inmuebles susceptibles a ser inscritos en el registro.
- En el Artículo I.04 señala estos pueden determinarse aplicando métodos directos (comparación, costo), indirectos (renta, valor actual) u otros debidamente sustentados (criterios sustentados y aplicados por un perito).
- En el Artículo I.07 presenta la diferencia entre las denominaciones de tasación oficial y la comercial, basada en valores oficiales y de mercado, y el Artículo I.11 señala las diferencias entre valor comercial (obtenido de la compra venta en la fecha de valuación) y el valor de realización (obtenido de la aplicación de un factor sobre la base del valor comercial).

En el Título de VALUACIÓN DE PREDIOS URBANOS:

- El Artículo II.A.01 considera predio al terreno, edificaciones e instalaciones fijas permanentes que constituyen parte de ellos y que no pueden ser separados.
- El Artículo II.A.02 dice que el terreno urbano es aquel que está situado en un centro poblado y está destinado a vivienda, comercio, industria o cualquier otro fin urbano.
- Los artículos II.A.03 y II.A.04 establecen que las edificaciones son las construcciones o fábricas en general, y que las obras complementarias e instalaciones fijas son todas las que se encuentran adheridas físicamente al suelo o a la construcción y no pueden ser separadas. También se menciona que

pavimentos y pisos exteriores, y zonas de estacionamiento y de recreación, pertenecen al título de obras complementarias.

- El Artículo II.A.05 dice que los valores arancelarios o valores unitarios oficiales por metro cuadrado de terreno urbano, fueron determinados y aprobados por los dispositivos legales correspondientes de la ex CONATA, hoy Ministerio de Vivienda.
- El Artículo II.A.06 establece que la valuación del predio urbano consiste en la determinación del valor de los todos sus componentes (terreno, edificación, obras complementarias e instalaciones fijas), valores a los que se puede aplicar factores de depreciación por antigüedad y estado de conservación. En la valuación reglamentaria se usan los valores unitarios oficiales, y en la valuación comercial se usan valores obtenidos de un estudio de mercado.
- El Artículo II.A.07, establece que la valuación reglamentaria de obras complementarias e instalaciones fijas, de estar ubicadas en una edificación techada, se valorizará de conformidad a los cuadros de valores unitarios oficiales; caso contrario, se debe realizar el análisis de costos unitarios de las partidas que conforman la obra, pero exclusivamente al costo directo real; a este resultado se le aplicara el factor de oficialización aprobado por dispositivos legales correspondientes.

En el Título de VALUACIÓN DEL TERRENO:

- El Artículo II.C.20 establece que para determinar el valor del terreno (VT), en el caso de una valuación reglamentaria, se tomara como base el valor unitario oficial del terreno urbano; y en el caso de la tasación comercial, se tomara como base el valor unitario obtenido del estudio de mercado inmobiliario de la zona.
- El Artículo II.C.21 dice que a falta de valores unitarios oficiales en el caso de valuaciones reglamentarias o a falta de mercado inmobiliario en la zona en el caso de valuaciones comerciales, se adoptara como tal el que se obtenga por comparación con otro terreno similar (zonificación, infraestructura urbana, nivel socioeconómico) en lugares próximos.
- Los artículos II.C.22, II.C.23, II.C.24 y II.C.25 establecen la valuación de un lote con un solo frente a vía pública, de un lote de terreno urbano que tenga más de un frente a vía pública, de un lote de terreno urbano que tenga frente a un pasadizo común o a vía de dominio privado en condominio, y de un terreno

que no tenga acceso por vía pública ni por vía privada en condominio sino a través de predio de propiedad de terceros mediante una servidumbre de paso respectivamente.

- El Artículo II.C.27 dice que la valuación de los terrenos que tengan un frente menor al lote normativo vigente, será reducida aplicando al valor unitario del terreno el coeficiente  $Fr = \text{frente}/6$ .
- El Artículo II.C.28 dice que la valuación de los terrenos que tengan una profundidad o fondo promedio menor a quince (15) metros, será reducida aplicando al valor unitario del terreno el coeficiente  $Fo = \text{fondo}/15$ .
- El Artículo II.C.29 dice que, si un inmueble se encuentra situado parte en tierra firme y parte en mar, lago o río, solo se considerará como valor del inmueble la parte no inundable del área.
- El Artículo II.C.30 establece la tolerancia aceptable en las diferencias de medición que encuentra un perito con relación a la de los títulos de propiedad.

En el Título de VALUACION DE LAS EDIFICACIONES PRINCIPALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES:

- El Artículo II.D.31 dice que en la valuación de las edificaciones (VE) se incluirá la totalidad de las construcciones existentes, tanto edificaciones principales como las obras complementarias y las instalaciones fijas y permanentes, tomando en cuenta los siguientes factores:

En el caso de la valuación reglamentaria, el área techada (AT) y los valores unitarios de edificación (VUE) serán los valores oficiales aprobados y estén vigentes a la fecha de la valuación; en el caso de la valuación comercial, los que se obtengan como resultado del análisis y estudio del mercado inmobiliario de la zona, aplicando factores de depreciación.

Depreciación (D) por antigüedad y estado de conservación, según el material predominante.

El valor de la edificación (VE) se obtiene deduciendo la depreciación (D) del valor similar nuevo (VSN):

$$VE = VSN - D$$

El valor similar nuevo se obtiene multiplicando el área techada (AT) por el valor unitario de edificación (VUE)

$$VSN = AT \times VUE$$

La depreciación (D) se determina tomando el valor similar nuevo (VSN) un porcentaje (P) por antigüedad y estado de conservación que varía de acuerdo al material de construcción predominante.

$$D = P / 100 \times AT \times VUE$$

El valor de la edificación será el resultado de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$VE = AT \times VUE (1 - P/100)$$

Los porcentajes que se usan para el cálculo de la depreciación aparecen en las tablas N° 1, 2, 3 y 4, según sea el caso.

- El Artículo II.D.32 dice que edificaciones con características o usos especiales, obras complementarias, instalaciones fijas y permanentes, y construcciones inconclusas, se valuarán de acuerdo a los elementos que las conforman; y las depreciaciones serán estimadas por el perito.
- El Artículo II.D.33 establece que una edificación está en desuso cuando ya no se utiliza para el objeto a que fue destinado, valuándola con valor relativo en función de su aprovechamiento o utilización para otros fines, o bien declarándolo sin valor. Tratándose de obras en proceso de edificación o no terminadas, el perito valuará las partes construidas con los valores por partidas o aplicando un precio unitario al área total de la obra.
- El Artículo II.D.34 dice que la depreciación se determinará de acuerdo a los usos predominantes con los porcentajes que se establece en las siguientes tablas:

Las cuatro tablas de depreciación tienen un rango que parte de 5 años hasta los más de 50 años, especificando el material estructural predominante y el estado de conservación. Pudiendo restar entre 87, 90 y porcentajes mayores del valor del predio, dependiendo del material, siendo el más vulnerable, el adobe. Los usos que determinan las tablas de depreciación son: vivienda, comercio y recreación, oficinas, y salud, educación e industria.

Tabla 1

*Porcentajes para el cálculo de la depreciación por antigüedad y estado de conservación según el material estructural predominante para casas y habitación y departamentos para viviendas*

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACION			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	8	20	60
	Adobe	5	15	30	65
Hasta 10 años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	3	11	23	63
	Adobe	10	20	35	70
Hasta 15 años	Concreto	3	8	13	58
	Ladrillo	6	14	53	66
	Adobe	15	25	40	75
Hasta 20 años	Concreto	6	11	16	61
	Ladrillo	9	17	29	69
	Adobe	20	30	45	80
Hasta 25 años	Concreto	9	14	19	64
	Ladrillo	12	20	32	72
	Adobe	25	35	50	85
Hasta 30 años	Concreto	12	17	22	67
	Ladrillo	15	23	35	75
	Adobe	30	40	55	90
Hasta 35 años	Concreto	15	20	25	70
	Ladrillo	18	26	38	78
	Adobe	35	45	60	*
Hasta 40 años	Concreto	18	23	28	73
	Ladrillo	21	29	41	81
	Adobe	40	50	65	*
Hasta 45 años	Concreto	21	26	31	76
	Ladrillo	24	32	44	84
	Adobe	45	55	70	*
Hasta 50 años	Concreto	24	29	34	79
	Ladrillo	27	35	47	87
	Adobe	50	60	75	*
Más de 50 años	Concreto	27	32	37	82
	Ladrillo	30	38	50	90
	Adobe	55	65	80	*

\* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.

NOTA: en el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establecerá a su criterio el porcentaje de depreciación.

Tabla 2

*Porcentajes para el cálculo de la depreciación por antigüedad y estado de conservación según el material estructural predominante para tiendas depósitos, centros de recreación o esparcimiento, clubs sociales o instituciones*

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACION			
		Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo
		%	%	%	%
Hasta 5 años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	8	20	60
	Adobe	7	17	32	67
Hasta 10 años	Concreto	2	7	12	57
	Ladrillo	4	12	24	64
	Adobe	12	22	37	72
Hasta 15 años	Concreto	5	10	15	60
	Ladrillo	8	16	28	68
	Adobe	17	27	42	77
Hasta 20 años	Concreto	8	13	18	63
	Ladrillo	12	20	32	72
	Adobe	22	32	47	82
Hasta 25 años	Concreto	11	16	21	66
	Ladrillo	16	24	36	76
	Adobe	27	37	52	87
Hasta 30 años	Concreto	14	19	24	69
	Ladrillo	20	28	40	80
	Adobe	32	42	57	*
Hasta 35 años	Concreto	17	22	27	72
	Ladrillo	24	32	44	88
	Adobe	37	47	62	*
Hasta 40 años	Concreto	20	25	30	75
	Ladrillo	28	36	48	88
	Adobe	42	52	67	*
Hasta 45 años	Concreto	23	28	33	78
	Ladrillo	35	40	52	*
	Adobe	47	57	72	*
Hasta 50 años	Concreto	26	31	36	81
	Ladrillo	36	44	56	*
	Adobe	52	62	77	*
Más de 50 años	Concreto	29	34	39	84
	Ladrillo	40	48	60	*
	Adobe	57	67	82	*

\* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.

NOTA: en el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establecerá a su criterio el porcentaje de depreciación.

Tabla 3

*Porcentajes para el cálculo de la depreciación por antigüedad y estado de conservación según el material estructural predominante para edificios - oficinas*

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACION			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	8	20	60
	Adobe	9	19	34	69
Hasta 10 años	Concreto	3	8	13	58
	Ladrillo	5	13	25	65
	Adobe	14	24	39	74
Hasta 15 años	Concreto	6	11	16	61
	Ladrillo	9	17	29	69
	Adobe	19	29	44	79
Hasta 20 años	Concreto	9	14	19	64
	Ladrillo	13	21	33	73
	Adobe	24	34	49	84
Hasta 25 años	Concreto	12	17	22	67
	Ladrillo	17	25	37	77
	Adobe	29	39	54	89
Hasta 30 años	Concreto	15	20	25	70
	Ladrillo	21	29	41	81
	Adobe	34	44	59	*
Hasta 35 años	Concreto	18	23	28	73
	Ladrillo	25	33	45	85
	Adobe	39	49	64	*
Hasta 40 años	Concreto	21	26	31	76
	Ladrillo	29	37	49	89
	Adobe	44	54	69	*
Hasta 45 años	Concreto	24	29	34	79
	Ladrillo	33	41	53	*
	Adobe	49	59	74	*
Hasta 50 años	Concreto	27	32	37	82
	Ladrillo	37	45	57	*
	Adobe	54	64	79	*
Más de 50 años	Concreto	30	35	40	85
	Ladrillo	41	49	61	*
	Adobe	59	69	84	*

\* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.

NOTA: en el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establecerá a su criterio el porcentaje de depreciación.

Tabla 4

Porcentajes para el cálculo de la depreciación por antigüedad y estado de conservación según el material estructural predominante para clínicas, hospitales, cines, industrias, colegios, talleres

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACION			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 años	Concreto	0	5	20	59
	Ladrillo	0	12	24	63
	Adobe	9	21	34	69
Hasta 10 años	Concreto	3	10	22	61
	Ladrillo	5	166	28	68
	Adobe	14	26	39	74
Hasta 15 años	Concreto	6	13	25	64
	Ladrillo	9	20	32	72
	Adobe	19	30	44	79
Hasta 20 años	Concreto	9	16	27	67
	Ladrillo	13	24	36	77
	Adobe	24	35	49	84
Hasta 25 años	Concreto	12	18	30	70
	Ladrillo	17	28	40	81
	Adobe	29	40	52	89
Hasta 30 años	Concreto	15	20	32	72
	Ladrillo	21	32	44	83
	Adobe	34	45	59	*
Hasta 35 años	Concreto	18	23	34	75
	Ladrillo	25	36	48	*
	Adobe	39	50	64	*
Hasta 40 años	Concreto	21	26	37	77
	Ladrillo	29	40	52	*
	Adobe	44	54	69	*
Hasta 45 años	Concreto	24	29	39	80
	Ladrillo	33	44	56	*
	Adobe	49	59	74	*
Hasta 50 años	Concreto	27	32	42	*
	Ladrillo	37	48	60	*
	Adobe	54	64	79	*
Más de 50 años	Concreto	30	35	44	*
	Ladrillo	41	52	64	*
	Adobe	60	70	84	*

\* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.

NOTA: en el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establecerá a su criterio el porcentaje de depreciación.

En el Título de VALOR TOTAL DEL PREDIO, se establece:

En el Artículo I.IE.35, que el valor total del predio se obtiene aplicando la siguiente expresión:

$$VTP = VT + VE + VI + VOC$$

Donde:

VTP = Valor total del predio.

VT = Valor del terreno.

VE = Valor de la edificación.

- VI = Valor de las instalaciones fijas del predio.  
VOC = Valor de las obras complementarias

Solo en el caso de valuaciones comerciales, de ser pertinente y debidamente sustentado, el perito añadirá el monto de los bienes intangibles al valor total del predio.

Teniendo que la mayoría de las definiciones que se han recogido se basan u originan en las definiciones que se exponen a partir del artículo 885° de nuestro código civil, libro V - Derechos reales, la revisión de los títulos y artículos que se consideran relevantes para esta investigación, permite decir que este documento puede ser considerado como una herramienta diseñada para brindar una precisa aproximación metodológica para el cálculo del valor de un terreno o edificación en el caso de una valuación reglamentaria u oficial; mientras que para el caso de la valuación comercial, su posicionamiento entrega y presenta solo lineamientos metodológicos generales no obligatoriamente aplicables, entregando, por tanto, libertad de criterio y decisión al profesional responsable que se encargará del procedimiento.

Para este último caso, que es el que compete a la investigación, al interpretar la norma solo como un conjunto de recomendaciones, entre los elementos que componen el valor de un inmueble, algunos son cuantificables y su origen es de fácil rastreo, mientras que otros poseen una naturaleza indiscutiblemente subjetiva, dentro de estos últimos aparece el concepto de “Valor Comercial”, elemento o variable cuya definición, producción y cuantía no se puede realizar de manera precisa desde la norma revisada.

Luego de estas primeras premisas, una primera aproximación objetiva al tema de la valoración inmobiliaria se ha encontrado en el texto “Manual de corretaje inmobiliario – Perú” de Alex Loo, el cual pretende ser una guía práctica para aprender a comprar, vender y alquilar un inmueble dentro del negocio del corretaje. Al hablar del valor de un inmueble, plantea tres conceptos preliminares que son los de valor objetivo, valor de mercado y valor subjetivo. El primero es el valor intrínseco del bien, y por tanto se refiere “al valor que tiene un inmueble por la suma del valor de sus componentes” Loo, A. (2007, pág. 31).

El segundo es planteado como aquel que “se otorga a los bienes respecto de lo que ellos representan en el mercado en un momento dado” Loo, A. (2007, pág. 31), ejemplificando esta definición diciendo que “un local comercial de dos metros cuadrados..., puede objetivamente no valer mucho, sin embargo, su ubicación en una zona de alta afluencia de consumidores le otorga un valor más allá de los materiales de lo que está construido” Loo, A. (2007, pág. 31), por tanto, está determinado por la oferta y la demanda. Y el tercero está definido como el que se origina en una persona en particular, valorándose de acuerdo a la singular posición de una persona y sus consideraciones sentimentales, históricas, subjetivas. Loo, A. (2007)

Por otro lado, Loo también establece la diferencia entre tasación y valuación, empezando por definir la primera diciendo que es el procedimiento por el que se fija oficialmente el precio máximo y mínimo de un bien; por tanto, este procedimiento está relacionado a la intervención oficial u estatal para indicar el valor del inmueble. Agrega además que “el monto que resulta de una tasación es completamente ajeno a las condiciones del mercado para el intercambio de bienes, es decir no toma en cuenta el valor del mercado...” Loo, A. (2007, pág. 32); por tanto, afirma, una tasación “mide el valor objetivo de un bien para efectos legales” Loo, A. (2007, pág. 32).

Cuando se refiere a la valuación, el autor plantea que este procedimiento estima el precio de un inmueble mediante la equivalencia de su valor en moneda, por tanto, “tiene relación directa con el valor de mercado” Loo, A. (2007, pág. 32), y estará estrechamente vinculado a la oferta y la demanda.

Agrega finalmente que ambos procedimientos miden el valor de un bien, pero de modo distinto, teniendo que la tasación se usa para efectos legales, como puede ser el auto avalúo; mientras que la valuación se usa generalmente en la compra venta de un inmueble en el ámbito privado. Loo, A. (2007).

Cabe resaltar que en torno a la valuación, este manual explica dos métodos, el primero es el de costos, según el cual se “calcula el valor de un bien sumando el costo promedio de la construcción más el valor del terreno más la depreciación que

resulte...” Loo, A. (2007, pág. 33). El segundo método es el comparativo, en el cual la determinación del valor de un bien nacerá de la comparación de los precios existentes en el mercado de inmuebles de similares características en uso, densidad, entorno, etc. Loo, A. (2007).

Finalmente, Alex Loo considera que ambos métodos deben ser complementarios para determinar el valor y el precio del bien que quiere ser comercializado, resaltando la importancia del cálculo de la depreciación. Loo, A. (2007).

Como se hace evidente, este manual no presenta los mismos conceptos, desde el punto de vista nominal, que la norma nacional ya citada, pero se puede decir que, al hablar de lo objetivo, lo comercial y lo subjetivo, si hace referencia a las valuaciones reglamentaria y comercial por los alcances ya vistos en ambos documentos. Lamentablemente el concepto de “Valor comercial” sigue sin estar completamente definido, se desconoce su producción y la determinación precisa de su cuantía. Siendo completamente necesario el precisar los alcances de la naturaleza generalmente imprecisa de este concepto, su determinación estaría indiscutiblemente ligada al propio mercado inmobiliario y, por tanto, influenciada por un conjunto de factores entre los que destacan la localización y la oferta y la demanda.

En ese contexto de incertidumbre respecto a su formación, el camino trazado por la norma no ha sido de ayuda, por lo cual se hace necesario buscar una aproximación a ésta desde algún otro punto de vista. Siendo la determinación exacta o procedimental de este valor un problema poliédrico, posiblemente el acercamiento por medio del ámbito impositivo puede entregar nuevas luces al respecto. Se tiene entonces que dentro de los impuestos que los contribuyentes abonan en torno a la propiedad inmobiliaria se encuentran el impuesto general a las ventas (IGV), la alcabala, los arbitrios y el impuesto predial, es en este último en el que se podrían encontrar algunas aproximaciones referidas, aplicables o susceptibles de relación al valor comercial de un predio, terreno o inmueble. Este impuesto, regulado por la ley de tributación municipal, aprobada por decreto legislativo N°776 y sistematizada en el texto único ordenado, aprobado por decreto supremo N° 155-2004-EF, grava el valor de los predios urbanos y rurales o rústicos.

En el artículo 11 del texto se presenta la base imponible para la determinación del impuesto predial, la cual “está constituida por el valor total de los predios del contribuyente ubicados en cada jurisdicción distrital. A efectos de determinar el valor total de los predios, se aplicará los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigentes al 31 de octubre del año anterior y las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación...” (Ministerio de economía y finanzas [MEF], 2004) agrega además, tal como se presenta en el reglamento nacional de tasaciones que las instalaciones fijas también son valorizadas y depreciadas en base al mencionado documento normativo.

Por otro lado y en base al artículo del diario El Comercio (Escalante Rojas, 2015), este tributo tiene como base la declaración jurada de autovalúo que presenta el contribuyente al registrar su propiedad ante la entidad municipal. “En esta declaración se indican las características físicas del predio: área de terreno, área construida, los acabados, instalaciones, la antigüedad, etc. A partir de estos datos se calcula el autovalúo tomando en cuenta los valores arancelarios de terrenos y precios unitarios de construcción que son aprobados para cada ejercicio fiscal por el Ministerio de vivienda, construcción y saneamiento”. El artículo agrega que “el cobro se realiza siguiendo una escala de tres tramos según el valor del predio. Por las primeras 15 UIT que valga el predio se debe pagar un 0,2%, por el tramo que vaya hasta las 60 UIT la tasa será de 0,6%, y por todo el monto que supera las 60 UIT el cobro será de 1%” Escalante, J. (2015).

Por tanto, aunque el reglamento nacional de tasaciones y el texto único ordenado de la ley de tributación municipal tienen como base para la determinación del valor de una propiedad elementos como el área del terreno, la construcción y sus características, no tienen ni plantean injerencia sobre la localización, ni el valor comercial de un predio. Cabe precisar que una aproximación al valor de una localización es planteada en el tributo municipal, aunque de manera tangencial, ya que utiliza los valores arancelarios de Terrenos Urbanos, cuantías determinadas por resoluciones ministeriales.

Es con esto que se puede afirmar que estos dos factores, la localización y el valor comercial de un predio o edificación, son elementos cuya determinación no está

normada en nuestra legislación, motivo por el cual, se hace necesaria la ampliación de la investigación a un ámbito mayor, buscando encontrar aproximaciones que consideren a en estos dos factores, como elementos susceptibles de cuantificación de manera precisa y no dependiente de subjetividades.

Además de las definiciones citadas del Reglamento Nacional de Tasaciones, el Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, y teniendo una base conceptual bastante más amplia con las investigaciones identificadas, se plantea una primera aproximación precisa de los conceptos que se usarán en esta investigación. Este acercamiento nos permite iniciar desde el concepto de bien, el cual según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española (DRAE) se entiende como “patrimonio, hacienda, caudal”, es también “todo aquello que es apto para satisfacer, directa o indirectamente, una necesidad humana”, y también se lo define como las “cosas materiales o inmateriales en cuanto objetos de derecho”.

Cabe agregar que existen otras acepciones que están relacionadas a la propiedad del suelo como las que están referidas a: bienes adventicios, bienes comunales o concejiles, bienes comunes, bienes de abadengo, bienes de abolengo, bienes de aprovechamiento común, bienes de difuntos, bienes de fortuna, bienes de propios, bienes de realengo, bienes dotales, bienes forales, bienes fungibles, bienes gananciales, bienes libres, bienes litigiosos, bienes mostruencos, bienes nacionales, bienes nullius, bienes parafernales, bienes privativos, bienes propios, bienes raíces, bienes relictos, bienes reservables, bienes secularizados, bienes troncales, y bienes vacantes, entre otras.

Pero es la definición de bien inmueble la que interesa a esta investigación ya que está referida a las “tierras, edificios, caminos, construcciones y minas, junto con los adornos o artefactos incorporados, así como los derechos a los cuales atribuye la ley de consideración”, por tanto, se podría decir que se refiere directa o indirectamente a la industria de la construcción y su ámbito, sea el urbano, el arquitectónico y/o el técnico.

Entonces, al tener definiciones que se encuentran referidas a la industria de la construcción, para el desarrollo de los conceptos se deberá hacer un acercamiento al reglamento nacional de edificaciones (2013), por ser la norma de mayor rango

dentro de la legislación nacional en torno a la arquitectura y la construcción. Esta norma dice, en el Título I de generalidades, norma G.040 de definiciones, que: el Catastro es “el registro de o inventario detallado de los bienes inmuebles urbanos, así como del mobiliario y demás componentes de una ciudad”; el Lote es una “superficie de terreno urbano delimitado por una poligonal, definido como resultado de un proceso de habilitación urbana y subdivisión del suelo”; el predio está definido como la “unidad inmobiliaria independiente. Pueden ser lotes, terrenos, parcelas, viviendas, departamentos, locales, oficinas, tiendas o cualquier otro tipo de unidad inmobiliaria identificable”.

Ahora bien, ya que las definiciones presentes en el reglamento nacional de edificaciones relacionan lo edificatorio con lo catastral, se hace conveniente revisar el documento “Catastro urbano municipal – normas técnicas y de gestión reguladoras del catastro urbano municipal”, aprobado por resolución ministerial N° 155 – 2006 – VIVIENDA, compilación normativa que dice, en su Capítulo II, artículo 13° que el lote catastral urbano es “la unidad física menor disponible en una jurisdicción, de la cual es posible tomar datos”. En el artículo 56° nos dice que “los lotes urbanos están conformados por uno o más Predios”. Mientras que el artículo 58° menciona que el Lote de Habilitación Urbana “es la unidad física mínima creada al momento de la habilitación urbana, a la cual se le asigna para efectos de identificación y nomenclatura en letras y/o números”.

Por otro lado, los artículos 88° y 89° del documento indican que “se denomina Lote Catastral a la unidad predial mayor, en que está dividida una manzana catastral... están delimitados por los linderos, elementos que son de carácter legal y delimitan la tenencia, y tienen como mínimo un frente a vía pública”. Y que se denomina predio urbano, a la “unidad física a nivel de lote urbano o lote catastral, con independencia física y legal, a nivel de terreno sin construir o con construcción, ubicado en un contexto urbano”. Finalmente, el artículo 90° dice que “se denomina unidad catastral a la unidad mínima de registro para efectos catastrales, que cuentan con definición física, legal y con uso diferenciado”. Haciendo además las siguientes aclaraciones “un lote de terreno puede constituir una sola unidad catastral, un predio puede constituir una sola unidad catastral, y un predio puede estar compuesto por más de una unidad catastral”.

Por tanto, si existe un ámbito de interés para esta investigación en el cual las distintas definiciones y normas citadas están circunscritas, y actúan e interactúan entre sí junto a la variable económica, este sería el de la operación inmobiliaria, acción en cuyo espectro se pueden encontrar la transmisión o adquisición de terrenos destinados a la construcción, el hecho material de la realización de las obras de urbanización y de construcción de la edificación, y a las operaciones de destino de la edificación. Rodríguez, J.A. (1996), y que puede definirse, tal como plantea la tesis doctoral “Valoraciones Inmobiliarias y Fiscalidad”, como el “ciclo económico de producción de bienes inmuebles de naturaleza urbana, destinados a la vivienda o a la utilización de carácter industrial” Rodríguez, J.A. (1996, pág. 15).

Volviendo a nuestro ámbito, dentro de nuestra legislación, esta interacción o transacción está definida indirectamente en la Ley N°29080 – Ley de creación del registro del agente inmobiliario del Ministerio de vivienda, construcción y saneamiento, la cual dice, en su Título de disposiciones generales, artículo 2°, que la operación inmobiliaria de intermediación es aquella que está relacionada con “la compraventa, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio, o de uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la administración, comercialización, asesoría y consultoría sobre los mismos”. Por tanto, cabe decir que la operación inmobiliaria es el contrato traslativo de dominio, uso o usufructo, pudiendo ser una compraventa, arrendamiento, alquiler u otros.

Según el DRAE, la compraventa es el “hecho o actividad de comprar y vender, especialmente cosas usadas”, el arrendar es “ceder o adquirir por precio el goce o aprovechamiento temporal de cosas, obras o servicios”, y el alquilar es “dar a alguien algo, especialmente una finca urbana, un animal o un mueble, para que use de ello por el tiempo que se determine y mediante el pago de la cantidad convenida”. Por consiguiente, ya visto que la operación inmobiliaria o traslado de dominio pertenece también necesariamente al ámbito de la economía, y que una transacción dentro de esta ciencia es entendida como el intercambio de bienes, servicios o recursos, dentro de los límites del libre mercado, esta operación implicará necesariamente una elección.

En ese sentido, se toma lo dicho por la arquitecta Ana Carrión Ansorena, cuando dice: “la conducta económica consiste en una elección entre distintas alternativas posibles, frente a unos recursos escasos y unas necesidades ilimitadas, lo que implica un juicio, una valoración” Carrión, A. (2015, pág. 8). A partir de esta afirmación, se corrobora una vez más que el concepto de valor, para las competencias de esta investigación, es uno de los más importantes, y es que llegar a él desde otro punto de partida, resalta su trascendencia.

### **2.3.3 En torno al concepto de Valor**

Empezando una vez más en la definición presentada en el diccionario de la real academia de la lengua española, el valor es “el grado de utilidad o aptitud de las cosas para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar o deleite”. El mismo DRAE entrega otras definiciones, pero dentro del grupo de las son de interés se dice que el valor es la “cualidad de las cosas, en virtud de la cual se da por poseerlas cierta suma de dinero o equivalente”; es el “rédito, fruto o producto de una hacienda, estado o empleo”; también es la “equivalencia de una cosa a otra, especialmente hablando de las monedas”; y por último también serían los “títulos representativos o anotaciones en cuenta de participación en sociedades, de cantidades prestadas, de mercaderías, de depósitos y de fondos monetarios, futuros, opciones, etc., que son objeto de operaciones mercantiles”. Cabe decir que estas definiciones, aunque giran en torno a lo económico, no sirven del todo para los objetivos de esta investigación, por lo que se necesitará entender el concepto de valor, pero desde el ámbito específico delimitado por lo inmobiliario.

En ese sentido, una de las primeras especificaciones al respecto es presentada por Santiago Fernández Pirla en el libro “Valoraciones administrativas y de mercado del suelo y las construcciones”, y citado por Rodríguez Delgado, quien dice que “el valor no es otra cosa que la expresión cuantitativa de sus cualidades funcionales, aunque en la mayoría de los casos es el resultado de una situación dada de mercado” Rodríguez, J.A. (1996, pág. 17).

El mismo autor también dice, en una cita de Cristina de la Cierva Rodríguez, que el valor se define como “un fenómeno individual, subjetivo, que depende de la utilidad, y ésta la necesidad que se experimenta, y de la cantidad de ese bien de que

se dispone. Y, por tanto, la utilidad de un mismo bien para un cierto individuo varía, con arreglo a las modificaciones de la intensidad de la necesidad y de la cantidad disponible” De la Cierva, C. (2015, pág. 46). Por lo que, se podría decir que el concepto de valor será tomado, para los efectos de esta investigación, como una expresión cuantitativa o una cantidad que sea equivalente o represente unas cualidades funcionales, de utilidad y/o de necesidad.

Coincide en este punto Ayala, J. (2008) en su definición como “valorar un bien es el resultado de expresar cuantitativamente sus cualidades funcionales, modificando el resultado por las condiciones que el mercado impone en ese lugar y tiempo, además de otras consideraciones técnicas y legales. (...)”. Claro está que lo relativo del valor, ya que no es un valor absoluto, está afectado de la subjetividad del operador que hay que tratar de minimizar, a través de la experiencia del tasador y con gran conocimiento del mercado inmobiliario de la zona o sector donde se encuentre el bien a valorar.

Por otro lado, cuando se trató el tema de operaciones inmobiliarias, en la cita de la arquitecta Ana Carrión Ansorena apareció la expresión “conducta económica”, la cual está referida a una teoría que busca explicar los comportamientos de consumo en base a factores psicológicos. Del mismo modo, cuando se habla de valor, y siendo conscientes que es uno de los conceptos fundamentales e inherentes a las ciencias económicas, su significado contemporáneo se ha construido con el aporte de varias teorías que lo han buscado explicar desde diferentes perspectivas. Entre estas, la tesis “Valor inmobiliario y estructura urbana” reconoce los aportes de Adam Smith, Ricardo, Marx, Jevons, Walras, Marshall, y agrega que en la teoría de la valoración inmobiliaria de España los pioneros fueron Santiago Fernández Pirla y Josep Roca Cladera. De la Cierva, C. (2015).

Empezando por el padre de la economía moderna, Rodríguez Delgado identifica dos ideas aparentemente contrarias en su libro “La riqueza de las naciones”, la primera dice que el valor de los bienes inmuebles es una suma de componentes entre los que se encuentran la renta del suelo, y plantea la fórmula:  $V=S+B+R$ , donde V es el valor de la propiedad, S es la cantidad de salarios y capital, B la cantidad de beneficios y R la renta de la tierra. Mientras que la segunda idea matiza

a esta anterior y dice que “mientras los precios de los bienes urbanos o agrícolas son el producto de salarios y beneficios, las rentas son el efecto. Las rentas no determinan el precio, como otros costes, sino que son determinadas por él” Rodríguez, J.A. (1996, págs. 25-26), identificando y diferenciando cualitativamente los conceptos de renta y los de capital, salarios y beneficios.

En base a los postulados del inglés David Ricardo en su libro “Principios de economía política e imposición”, Rodríguez Delgado dice que la teoría del valor-trabajo, según la cual las cosas valen y se intercambian por precios determinados por la cantidad de trabajo que se ha incorporado en su manufactura, se convierte en la base conceptual del “sistema del coste en la evaluación de los inmuebles” Rodríguez, J.A. (1996), apareciendo factores como la rentabilidad y los costos de transporte. El autor de “Valoraciones inmobiliarias y fiscalidad” agrega que las teorías de rendimiento decreciente y valor marginal harían que Ricardo conceptualice la renta como “la diferencia entre el capital más productivo y el menos productivo”, y en base a todo esto dice que “el valor del suelo, la renta de la tierra, es pues, el residuo una vez pagados los diversos agentes productivos (constructor, trabajadores, etc.), del valor del producto (en nuestro caso viviendas, locales, oficinas, etc.); renta o valor residual que ya es apropiado por el propietario/promotor del suelo en virtud de su posición monopolística” Rodríguez, J.A. (1996, pág. 27).

Luego de revisar “El Capital” de Karl Marx, el mismo autor dice que esta teoría permite “interpretar la formación de valores o precios urbanos con independencia de su coste de ejecución material” Rodríguez, J.A. (1996, pág. 29), llegando a determinarse el valor de la propiedad en base únicamente de la oferta y la demanda, e iniciando el camino de la que denomina “metodología de comparación por el mercado”. Y ya en base a la teoría del valor utilidad de la “Escuela Neoclásica”, Rodríguez Delgado dice que los bienes tendrían valor en base a la utilidad que podría tener en la demanda, y agrega que el “valor de los productos es igual a su coste marginal, es decir, a su coste de producción en las condiciones peores del mercado” Rodríguez, J.A. (1996, pág. 30); con todo esto, la escasez de cierto producto generaría valores de rareza y consecuentemente rentas en relación al valor marginal.

Finalmente concluye que las distintas teorías que analiza en su investigación han aportado en la creación de herramientas operativas y metodológicas, pero que la obtención integral del valor de lo que llama “productos urbanos” nace de la combinación de las metodologías de coste de construcción y la de valoración residual del suelo, esta última relacionada a las rentas.

Desde un punto de vista distinto, Cristina de la Cierva Rodríguez hace precisiones respecto a la evolución histórica de las teorías del valor, menciona a Adam Smith y como expuso las bases de la teoría del valor y la renta; apunta a David Ricardo, su teoría del valor-trabajo, la teoría del rendimiento decreciente y del valor marginal; señala a Karl Marx, su elaboración de la renta absoluta y sus causas artificiales y sociales, además de su aporte en la formación de precios y obtención de rentas en función de la oferta y demanda; y menciona a la escuela neoclásica (Jevons y otros economistas) y su teoría del valor-utilidad, De la Cierva, C. (2015).

Luego de su análisis de esta evolución, la misma publicación presenta otros conceptos de valor entre los que están los de afección, de capitalización, de enajenación, de explotación, de fondo de comercio, de inversión, de liquidación, etc. De la larga lista resaltan el valor catastral, definido como el “valor administrativo fijado objetivamente para cada bien inmueble y que resulta de la aplicación de los criterios de valoración recogidos en la ponencia de valores del municipio correspondiente”; el valor hipotecario, definido como “el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes”; el valor intrínseco, que es “el valor material del inmueble, entendido como suma de suelo y construcción”; el valor de renta, definido como el valor “determinado en función de su capacidad para generar rentas y criterios de rentabilidad u obtención de beneficios”; y valor urbanístico, definido como el valor que “según los criterios de la legislación vigente, tiene el suelo urbano o urbanizable” De la Cierva, C. (2015, págs. 49-52).

Para complementar estas definiciones se agregan tres, la de valor básico del suelo, definido como aquel que esta “determinado en cada polígono según condiciones de uso y volumen permitidas, calculado deduciendo del que resulte del rendimiento óptimo, el coste de las construcciones necesarias para conseguirlo, corrigiéndolo con un índice cuando las construcciones no corresponden al aprovechamiento más idóneo del suelo” Rodríguez, J.A. (1996, pág. 21); y el valor en renta, que es el que “se determina en función de criterios de rentabilidad u obtención de beneficios” Rodríguez, J.A. (1996, pág. 23).

En el caso del valor del suelo, estudiado también por Carrión Ansorena, éste dependerá de dos factores fundamentales que son: las limitaciones o regulaciones al derecho de propiedad sobre el suelo, y la localización e influencia de la configuración social del espacio inmobiliario. Surgen entonces, a partir de estos factores, el valor residual, en el cual lo que vale del suelo es lo que se pueda construir y cuantificar, y el valor de repercusión, que está determinado por la localización y su jerarquía en la estructura social, Carrión A. (2015).

Una primera aproximación a la localización muestra que esta también genera valores, obteniéndose los valores de uso y el de cambio. El primero, según Rodríguez Delgado es aquel “que para la colectividad tiene un inmueble o localización específica” Rodríguez, J.A. (1996), mientras que para Cierva Rodríguez, este es “un valor que va unido al atractivo o a la utilidad del bien” De la Cierva, C. (2015); ambos autores sustentan estas definiciones en la teoría económica clásica de Adam Smith. Respecto al valor de cambio, esta misma autora dice que es “la suma de dinero con la cual, según el mercado, se retribuye la mercancía inmobiliaria” De la Cierva, C. (2015), sustentándose en lo que indica Federico García Erviti (2001) en su texto “Compendio de arquitectura legal. Derecho profesional y valoraciones inmobiliarias”. Pero este valor también está definido, según Rodríguez Delgado, como “la suma de dinero con la cual, según el mercado, se retribuye la mercancía inmobiliaria” Rodríguez, J.A. (1996, págs. 17, 18), todo esto en base a Josep Roca Cladera en su libro “Manual de valoraciones inmobiliarias”.

Se podría decir entonces que el valor de cambio está haciendo referencia a lo que en las ciencias económicas es concebido como precio. Este concepto que según el DRAE es el “valor pecuniario en que se estima algo” o la “contraprestación dineraria”, cuando se refiere a una mercancía urbana, está definido como “la cantidad de dinero que un comprador particular estará dispuesto a recibir en las circunstancias concretas de una transacción” Rodríguez, J.A. (1996, pág. 19), y también como la “cantidad de dinero que un vendedor/comprador particular estará dispuesto a recibir/pagar en las circunstancias concretas de una transacción” De la Cierva, C. (2015). Cabe agregar que esta última definición está dada en base a las conclusiones del “Manual de Valoraciones Inmobiliarias” de Josep Roca Cladera, citado por Cristina de la Cierva Rodríguez.

Finalmente, respecto a lo estrictamente físico y edificatorio, el valor que se refiere a estos temas es el denominado valor intrínseco, mucho más conocido como coste, el cual está definido según el DRAE como el “gasto realizado para la obtención o adquisición de una cosa o de un servicio”, o, refiriéndose al coste de producción, el “conjunto de gastos para la producción de bienes y servicios”. Pero dentro del ámbito que compete, el valor de lo edificado es el conjunto de “gastos en dinero efectuados para la ejecución material del inmueble. Pudiéndose incluir, además de materiales y trabajo, otros gastos de promoción, permisos legales, diseño arquitectónico y dirección técnica de la obra...” Rodríguez, J.A (1996, pág. 19).

#### **2.3.4 En torno a la localización**

Aunque ya se ha visto una primera injerencia de la localización en la generación de valores, este factor es fundamental dentro de toda la investigación. Por tanto, ya teniendo claro que es un factor no tratado en el reglamento nacional de tasaciones, y que únicamente se hace referencia a él dentro de las tablas de valores arancelarios de terrenos urbanos, mostrando su relación con lo tributario, es necesario complementar lo dicho en torno a él.

Partiendo de la investigación De la Cierva Rodríguez, ella dice que los valores son mutables a lo largo del tiempo, pero que esta variación estaría determinada por ciertos factores entre los que se encontrarían, según la tesis doctoral de Roca

Cladera, la accesibilidad, las externalidades urbanísticas, la jerarquización social del espacio urbano, y la segmentación del espacio inmobiliario, entendida por la autora como una consecuencia de los otros tres factores, De la Cierva, C. (2015). Es a partir de este punto que la estructura de los valores y su formación se desplazan en función de la centralidad, y esta a su vez, en función de la demanda. Dice la autora entonces que si el principal valor del suelo es su ubicación, también se transforma, aunque de manera lenta, mientras que “los desplazamientos de valores se producen generalmente debidos a intervenciones más o menos significativas en el territorio de la ciudad” De la Cierva, C . (2015, pág. 58).

Mientras que por el lado de Carrión Ansorena, la autora propone que el valor del suelo estaría determinado por las limitaciones al derecho de la propiedad y por la localización, teniendo que ver, este primer factor, con la intensidad de uso y los usos admitidos que soporta el suelo de acuerdo a su localización, relacionándose así con el coste de oportunidad, que depende de los derechos de uso del propietario, y con las rentas de distinto tipo, componentes del precio del suelo según el artículo “Precio, rentas de suelo y gasto en vivienda” de Luis Ángel Hierro, citado por esta arquitecta, Carrión, A. (2015).

Partiendo entonces de la renta, la determinación de la importancia de una localización, esta estará fijada por ésta y por un factor adicional. la renta es sustentada, según la autora en los postulados de David Ricardo (quien habla de la renta diferencial según rendimientos decrecientes), de Johan Von Thünen (que planteó las teorías de la localización y la de las zonas concéntricas según las cuales la renta varía en función de la distancia con el mercado o punto de intercambio), de Walter Christaller (quien explica la organización de las redes urbanas y los núcleos urbanos como centros de servicio), y de William Alonso (que habla sobre los distintos niveles de satisfacción de necesidades y su influencia en la formación del precio del suelo) Carrión, A. (2015). Cabe precisar que dentro de lo que es la renta, aparece también el concepto de renta diferencial, el cual “tiene relación con la diferente rentabilidad que se puede obtener al construir sobre diferentes terrenos” Carrión, A. (2015, pág. 26)

El segundo punto que se resalta en la investigación citada es el conjunto de relaciones sociales que tienen al espacio urbano como contenedor y sostén de los símbolos de orden, sustentando esta posición en los postulados de Manuel Castells, Jean Lojkine, y Christian Topalov, considerados como miembros de “La Escuela francesa de sociología urbana”, quienes abordan temas como la importancia de la teoría del espacio en el marco de la sociología, el aspecto ecológico y las relaciones socio-económicas entre una comunidad y su espacio urbano, y la formación de los precios urbanos, respectivamente, Carrión, A. (2015). Curiosamente estos dos factores recogidos son refrendados desde el punto de vista de la arquitecta Cristina de la Cierva Rodríguez cuando dice el valor de un bien inmueble está dado por la localización, un componente extrínseco, y las características intrínsecas, De la Cierva, C. (2015), refiriéndose así a las relaciones sociales que se sustentan en el espacio público y también a la renta y el coste.

### **2.3.6 En torno a la valoración inmobiliaria**

Habiéndose revisado lo referente a los valores que intervienen directamente en la valoración de la propiedad, es momento de centrarse en el procedimiento propiamente dicho, en ese sentido y teniendo claro que, en el Reglamento Nacional de Tasaciones, este procedimiento siempre estará condicionado por su finalidad, estableciéndose una primera diferencia entre la tasación comercial y la reglamentaria. Evidentemente, estas dos están basadas casi exclusivamente en la operación inmobiliaria de compra-venta, y en la expropiación respectivamente, pero existen otros fines como pueden ser la obtención de rendimientos, determinar rentas o alquileres, o poner el inmueble como garantía.

Una primera aproximación a este procedimiento se encuentra en lo dicho por María Pilar García Almirall en su artículo “Introducción a la valoración inmobiliaria”, citado por Cierva Rodríguez, quien dice que ésta “debe enterarse como un proceso de cálculo de un valor económico, establecido de acuerdo a unas metodologías de evaluación y a unas técnicas que tratan de construir un valor objetivo, atendiendo a las características propias del bien y de las amenidades de su entorno” De la Cierva, C. (2015, pág. 56).

Mientras que, por el lado de Carrión Ansorena, la arquitecta conceptúa la valoración como “un proceso mediante el cual expresamos en determinadas unidades las características cuantitativas y cualitativas de un objeto percibido dentro de una determinada referencia” Carrión, A. (2015, pág. 23). Agregando además que el concepto parece asentarse en la ciencia económica, aunque es innegable su enfoque interdisciplinar, y en ese sentido menciona que dentro de las distintas teorías sobre el valor, entre las que se tienen la teoría del coste de producción, la teoría del trabajo, o la teoría del grado de utilidad límite, existen dos ingredientes fundamentales para el concepto de valor, estos son la utilidad y la escasez o rareza, ingredientes que son relacionados a los valores de uso y de cambio de Adam Smith, Carrión, A. (2015).

En torno a las técnicas de valoración, Cristina de la Cierva Rodríguez identifica las dos principales. Partiendo de la consideración del valor del inmueble como una totalidad, obtiene la valoración sintética, y partiendo de la consideración del valor total como una suma de componentes, resulta la valoración analítica. La primera está definida como el procedimiento que se basa en la comparación, obteniéndose el valor por contraste con el mercado; mientras que la segunda técnica consiste en la suma de distintos componentes, entre los que están el valor del suelo, el coste de construcción, los gastos de construcción y promoción, y el beneficio o rendimiento, De la Cierva, C. (2015).

Para Rodríguez Delgado, quien asegura que cualquier tipo de tasación está siempre condicionada de una u otra manera por el valor del mercado, las técnicas de Cierva Rodríguez son los procedimientos de estimación del valor o valoración sintética, y el procedimiento de valoración analítica. La sintética es “el procedimiento de venta del metro cúbico de edificación, del metro cuadrado o de espacio o volumen con una determinada posibilidad de aprovechamiento” Rodríguez, J.A. (1996, pág. 37), y puede hacerse en función de alguno de los siguientes elementos: el volumen del edificio, la superficie construida o útil de las plantas del edificio, o los recintos de uso determinado; teniendo que en los dos primeros casos, se aplican los precios unitarios que correspondan, mientras que en el tercer caso, el valor es obtenido en base a la utilidad, Rodríguez, J.A. (1996).

Mientras que, para la valoración analítica, esta se realizará por uno de los siguientes procedimientos: valoración del terreno y de los materiales resultantes de la demolición, valoración del terreno y de la construcción actual, y valoración de la renta que puede ser producida por la construcción (Rodríguez Delgado, 1996). Pero lo más interesante de estos tres casos es que pueden ser expresados en formulas, el primero según la formula  $V=(S+M)-(D+v+t)$ , donde V es la valoración analítica, S es el valor del suelo, M es el valor de los materiales de derribo, D son los gastos de demolición, v son los gastos de venta de materiales aprovechables, y t son los gastos de transporte de escombros; el segundo procedimiento busca obtener el valor del suelo “en base al mejor y más intensivo uso posible, a partir del valor de mercado de un inmueble”; el tercer procedimiento consiste en “capitalizar la renta líquida que se obtenga de un edificio” mediante las operaciones de cálculo de renta integra, gastos anuales y capitalización de la renta al interés medio normal del mercado, Rodríguez, J.A. (1996).

Cabe agregar que el mismo autor considera que los factores que afectan el valor de un inmueble, y por tanto, al valor del suelo, son: propiedad en buenas condiciones, depreciación lenta, emplazamiento adecuado, valoración segura, rentas garantizadas, propiedad atractiva a distintos compradores, adaptación y uso en varias formas, conveniencia para satisfacer necesidades, y rentabilidad garantizada, Rodríguez, J.A. (1996).

Volviendo entonces a la finalidad que pueda tener la tasación, Cierva Rodríguez indica que esta condiciona el método y las técnicas de la valoración, poniendo como ejemplo las valoraciones hipotecarias y catastrales, en las cuales los métodos, principios y procesos son determinados por la legislación y normatividad, mientras que para las valoraciones no sujetas a una norma específica, la valoración y su finalidad, pudiendo encontrar que para un mismo inmueble se pueden encontrar distintas valoraciones, como la del vendedor o para el comprador, De la Cierva, C. (2015), posición que concuerda con lo escrito previamente, luego de haber analizado el Reglamento nacional de tasaciones. Y agrega también que dentro de los principios básicos definidos por los métodos mencionados se tiene que el valor de los inmuebles “está integrado por el valor del suelo y de las construcciones, que para calcular el valor del suelo habrá que tener en cuenta factores como las

circunstancias urbanísticas, la localización o las infraestructuras, y que para determinar el valor de las construcciones los parámetros a considerar serán entre otros el uso, la tipología, la calidad y la antigüedad” De la Cierva, C. (2015, pág. 60).

Con estas dos técnicas o procedimientos claros, se debe mencionar que estos son el producto de una evolución iniciada en las primeras décadas del siglo XX, cuando el método de valoración era el de capitalización de rentas. Es recién a partir de mediados de siglo que Stanley McMichael, en su libro “Tratado de tasación” de 1949, estableció las bases del método del coste mediante el establecimiento del valor de reposición y la correspondiente depreciación, apareciendo los conceptos de valor actual y depreciación. Cabe agregar que los métodos de valoración hipotecaria y catastral son las bases de la valoración inmobiliaria actual y definen las demás metodologías.

En ese sentido, y en vista de que ni el reglamento nacional de tasaciones, ni el cuerpo técnico de tasaciones del Perú presentan procedimientos preestablecidos o información metodológica relevante, se hace necesario recurrir a la sociedad de tasación S.A. de España. Esta institución, homologada en el registro especial del banco de España, dice que los cuatro los principales métodos para calcular el valor de mercado de un inmueble son: El método de comparación, el cual compara un inmueble, valga la redundancia, con un mínimo de 6 inmuebles testigo análogos, obteniendo el valor unitario de del metro cuadrado de inmuebles.

El método residual, que calcula el valor del inmueble con la construcción finalizada y resta los gastos en los que se incurre para llevar a la edificación a su mayor y mejor uso. El método de capitalización, que calcula el valor del inmueble en base a las rentas netas futuras, determinadas por formulas económicas. Y el método de coste que calcula el valor de reemplazar el inmueble a tasar, y se usa combinándolo con el método de comparación (Sociedad de Tasacion S.A., 2018).

Estos cuatro métodos también son identificados por Cristina de la Cierva Rodríguez, quien agrega que el método de comparación se basa en el principio de sustitución, según el cual el valor de un objeto es equivalente al de otros de similares

características, susceptibles de ser sustituidos por aquel; que el método residual busca obtener el “valor de uno de los componentes (generalmente el valor del suelo) a partir del valor del inmueble cuando éste es conocido”; y que el método de coste se basa en sumar “los distintos costes que inciden en la formación de un bien inmueble”, siendo aplicable a todo tipo de edificios y sus elementos, estén en construcción o ya terminados, De la Cierva, C. (2015, págs. 62-76).

Teniendo ya definidos la mayoría de factores que intervienen en la valoración inmobiliaria, pero manteniéndose la duda en torno al valor del mercado y su determinación, Cristina de la Cierva Rodríguez lo define como “el precio más probable por el cual un inmueble se venderá en un mercado caracterizado por un funcionamiento racional (económicamente) por parte de la oferta y de la demanda” De la Cierva, C. (2015), y concluye que este valor está concebido como un valor probable en base a las palabras de García Almirall, quien dice que “debe estimarse el valor del mercado como único valor real en términos económicos, definiendo el valor real de un bien como el que lo cuantifica económicamente y de forma objetiva, atendiendo al conjunto de características cualitativas y cuantitativas del mismo y del entorno en que se encuentra situado” De la Cierva, C. (2015, pág. 81).

Por tanto, sabiendo que este último valor se obtiene generalmente mediante el método de comparación, se puede decir, tomando las palabras de José Rodríguez Delgado, que el valor de un inmueble estará determinado “por la concreta relación oferta/demanda en cada lugar de la estructura urbana”, concluyendo además que “el valor de los inmuebles no está en función exclusiva de su utilidad, sino más precisamente, de su grado de escasez (o abundancia) en relación a su demanda” Rodríguez, J.A. (1996, págs. 32-33).

Finalmente, sabiendo que existen un conjunto de agentes que intervienen en el mercado inmobiliario y que según Carrión Ansorena son el propietario del suelo, el promotor inmobiliario, el usuario del producto terminado, las entidades financieras, los profesionales del urbanismo, la administración pública, y la participación ciudadana, Carrión, A. (2015), cabe mencionar que la diferencia entre el valor de la edificación y el valor del suelo, se encuentra en que el primero está indisolublemente ligado a la industria de la construcción, por tanto y como se ha

visto en el Reglamento Nacional de Tasaciones, depende del tiempo y su material de construcción; mientras que el valor del suelo estaría en función su localización y situación dentro de la ciudad.

### **2.3.7 Hacia un parámetro urbano cuantificable**

Una de las cuestiones que se ha hecho latente en esta investigación es la importancia que tiene la localización dentro de la valoración de un inmueble, lamentablemente, a pesar de haber identificado en los apartados anteriores cuestiones como la accesibilidad, el aspecto ecológico, la segmentación del espacio inmobiliario, la intensidad de uso y los usos admitidos que soporta el suelo, la jerarquización social del espacio urbano, las relaciones sociales y económicas que tienen al espacio público como contenedor, o la importancia de esta en torno a la renta, se podría decir que todos estas cuestiones o factores no se han configurado como parámetros objetivos, generales y cuantificables dentro del proceso de valoración inmobiliaria y que al ser aplicados disminuyan al mínimo la subjetividad presente que nuestra normativa entrega al profesional responsable.

Ahora bien, para hacer posible transformar estas cuestiones referidas a las externalidades urbanísticas y las relaciones socioeconómicas entre comunidad y espacio urbano, en cuantificaciones, habría que entender la ciudad en el sentido que plantea Aldo Rossi en su “Arquitectura de la ciudad”, texto en el que entiende la ciudad como una manufactura dividida en elementos primarios y zona residencial, donde lo colectivo y lo privado, es decir la sociedad y el individuo, se interrelacionan y fusionan en la estructura espacial construida, y donde los hechos urbanos se caracterizan por una arquitectura propia. Rossi, A. (1966).

A partir de esta concepción se pueden empezar a establecer las relaciones entre la estructura urbana y sus propiedades, y las actividades humanas que se apropian del espacio que se forma, y aunque se podría hablar extensamente de este último tema desde puntos de vista sociológicos y antropológicos, la aproximación partirá de las relaciones entre historia de la ciudad, actividades y localización como factor determinante.

En este sentido se ha encontrado la tesis doctoral “Análisis teórico y aproximación práctica a las relaciones entre ciudad y comercio: El caso de la producción, venta y consumo de libros en Barcelona”, realizada por Sergio Moreno Redón, la cual plantea que el comercio es la actividad urbana más importante, así como la principal variable para el mantenimiento de las funciones y las relaciones sociales de la ciudad, Moreno, S. (2011). Sustenta, en base a “Las ciudades” de Chabot de 1948, “Geografía urbana” de Taylor de 1948, y “Geografía urbana” de Jonhson de 1967, que históricamente el mercado siempre fue una institución muy importante de la ciudad, iniciando su relación posiblemente con el propio funcionamiento de la ciudad.

En ese sentido, esta investigación nos dice que Jane Jacobs, en su “The economy of cities” de 1969, postuló que el origen de las ciudades está relacionada a la creación y difusión de la agricultura, es decir que tiene su origen en la actividad de intercambio o comercio; que Lewis Mumford, en su “La ciudad en la historia” de 1961, planteó que la ciudad fue el contenedor que brindó seguridad al comercio, siendo esa la razón de su crecimiento y de establecimiento de una red de ciudades que brinden seguridad al comercio y la distribución; y que Henry Pirenne, en su publicación “Les villes du Moyen Age” de 1926, consideraba que el origen de la ciudad capitalista o resurgimiento de la ciudad medieval se dio gracias a la actividad comercial, Moreno, S. (2011).

Argumentada la relación histórica entre la ciudad y el comercio, corresponde aclarar el panorama en torno a este segundo concepto, según el Diccionario de la Lengua Española y para efectos de esta investigación, se usa la palabra Comercio para referirse a la “compraventa o intercambio de bienes o servicios”, al “conjunto de actividades económicas centradas en el comercio”, a la “tienda, almacén o establecimiento de comercio”, y también al “lugar en que, por abundar las tiendas, suele ser grande la concurrencia de gentes”. Por tanto, se puede decir que se refiere a la acción de intercambio económico, al espacio donde se realiza la actividad y en general a las actividades propias del intercambio económico. Según la tesis doctoral de Moreno Redón, para distinguir entre los tipos de comercio, es necesario agregar adjetivos que designen las diferencias, tales como minorista, mayorista, exterior, interior, cotidiano, ambulante, etc. Moreno, S. (2011)

Por otro lado, la misma investigación doctoral dice, citando el Diccionario de Geografía francés de Alain Mettón del 2005, que el comercio posee una definición tradicional en la cual se lo considera como “la etapa final del proceso productivo”, aceptando dimensiones funcionales, económicas, sociales y espaciales, incorporando “el territorio integrado por las actividades comerciales y las relaciones sociales que se dan en él” Moreno, S. (2011, pág. 95). Es con estas aclaraciones que el documento plantea que la relación entre el comercio o las actividades comerciales, y la ciudad nace de la coincidencia de ambas actividades en el espacio, ergo, se refiere a la localización, y cabe aclarar que se hace referencia tanto al lugar donde se realiza la actividad comercial, como a los factores que la condicionan.

Partiendo de esta relación se dice además que la ciudad puede tener como una de sus funciones principales el ser el mercado, definiendo este término como un concepto económico usado para “designar todos los intercambios entre compradores y vendedores de una manera formal y regulada” Moreno, S. (2011, pág. 99). Se puede decir entonces que la investigación de Moreno Redón considera que la palabra mercado se usa para designar tanto al intercambio como a la concentración, sea económica, social, política o cultural, Moreno, S. (2011).

En torno al mercado, Lewis Mumford dice que el mercado “es un subproducto de la congregación de consumidores, quienes, aparte de hacer negocios, tenían otros motivos para reunirse, como intercambiar opiniones o noticias” Mumford, L. (1961, pág. 185). Y Moreno Redón agrega que el comercio ofrecería, además de la función de intercambio de mercancías, la concentración de personas, la comunicación y el intercambio entre ellas, Moreno, S. (2011). Históricamente, el mercado estuvo ubicado en algún lugar central o cercano a los lugares de poder, sea el ágora, el foro, la plaza mayor, o los centros religiosos respectivamente, todos espacios o edificaciones generadoras de actividad social y comercial gracias a las concentraciones colectivas, por tanto, el mercado se convirtió en una institución complementaria a otras gracias a ser un espacio para la reunión, Mumford, L. (1961).

Cabe agregar que la actividad comercial también ha generado formas arquitectónicas, constructivas y urbanas, donde destacan las galerías cubiertas o “portales”, destinados a proteger las tiendas o la misma actividad comercial y servir a los peatones, las calles comerciales, Mumford, L. (1961) y posteriormente nacen los denominados ejes comerciales, producto del urbanismo moderno y su asignación de zonas y funciones, Moreno, S. (2011). En nuestro país se puede identificar que algunas galerías perimetrales de la Plaza Mayor de Cuzco llevan nombres como Portal Comercio, Portal de Carnes, Portal de Panes, Portal de Harinas, Portal Carrizos, etc., mientras que calles alrededor del mismo espacio público tienen nombres como Heladeros, Plateros, Espaderos, Mantas, o Herrajes.

Si se considera que la mayoría de asentamientos y ciudades y su planeamiento y ordenamiento plantearon la concentración de actividades homólogas o interdependientes y la consecuente aparición de centralidades como una constante, y en concordancia con la tesis doctoral citada, la transformación del concepto de mercado y la infraestructura tradicionalmente relacionada a él, ha propiciado la aparición de hasta tres tipos de “centros” de actividad.

El primero de estos es el centro comercial moderno (mall o plaza), el segundo tipo es el centro financiero contemporáneo, y el tercer tipo sería el eje comercial, Moreno, S. (2011). A pesar de la metamorfosis del concepto, éste será considerado como “un área de concentración de actividades comerciales en la ciudad con características sociales, legales y morfológicas propias” Moreno, S. (2011, pág. 100), cumpliendo de esta manera las funciones urbanas del comercio, las que, tal como dice Moreno Redón, pueden ser de intercambio y anexas. Entre las primeras se tienen a las funciones de Abastecimiento, de Distribución, y las de Acumulación; mientras que en las segundas se tienen a las funciones de Animación y distracción, las de Información, las de Desarrollo Económico, y las de Organización del espacio, Moreno, S. (2011).

Sea el caso que sea, así se reúna en una infraestructura única una gran variedad de productos y servicios de igual o diferente especialidad, o sea mediante la conjunción de varios establecimientos en un solo edificio, se hace referencia no solo al concepto de centralidad por la concentración de actividades y la accesibilidad, sino que

también se hace referencia al concepto de Atracción, Moreno, S. (2011), que desde lo urbano y arquitectónico estaría referida a una forma o espacio que posee o se le atribuye alguna singularidad que agrada al público. A partir de este punto y con el uso de las implicancias que posee el concepto de centralidad, se hace necesario complementar lo ya explorado en torno a la localización, retomando dos casos específicos, los de Johan Von Thünen y de Walter Christaller, y agregar un tercer caso que se considera importante para la construcción de unas variables cuantificables para el proceso de valoración inmobiliaria.

### **2.3.8 En torno a la centralidad y la atracción**

Si la ciudad es “un elemento dinámico y complejo que concentra la mayor parte de las actividades económicas, especialmente las terciarias” Moreno, S. (2011, pág. 263), todas estas no solo condicionan el desarrollo de actividades complementarias o relacionadas, sino que también condicionan la organización e importancia de la ciudad, Moreno, S. (2011).

En ese sentido, habiéndose recogido los planteamientos que dicen, por un lado, que la segmentación del espacio inmobiliario se da por acción de la accesibilidad, las externalidades urbanísticas y la jerarquización del espacio urbano, y por el otro que las limitaciones al derecho de la propiedad tienen que ver con la intensidad de uso y los usos admitidos que soporta el suelo de acuerdo a su localización, se estará haciendo una clara referencia a la idea de centro, y en torno a ella sobresalen:

- **Modelo de Johan Von Thünen**

Según la tesis doctoral de Moreno Redón, este modelo, presentado por Von Thünen en la obra “*El Estado aislado*” de 1826 determinó la organización del uso del suelo agrícola circundante a la ciudad, considerando en sus premisas que para el cumplimiento del modelo, se debe cumplir con: la existencia de un estado aislado; el dominio de ese estado sea ejercido por una ciudad q es el único mercado; la ciudad se ubica en una llanura isotrópica; la ciudad se abastece mediante el intercambio de productos agrícolas e industriales con los agricultores; el transporte de los productos agrícolas al mercado se da por medio de una red de carreteras

densa y cerrada; y que la producción agrícola depende de las necesidades del mercado central y de la maximización de beneficios comunes, Moreno, S. (2011).

los resultados son “*áreas circulares alrededor de la ciudad*” Moreno, S. (2011, pág. 267), demostrando que el valor del suelo aumenta al acercarse a la ciudad. Además, planteó que se forman anillos de uso de suelo, determinados por la renta de localización, factor que dependerá del rendimiento de la producción, precio de venta, coste de producción y costes de transporte. Adicionalmente a esto, propuso situaciones capaces de alterar el modelo descrito, como un río que atraviesa dicho territorio aumentando accesibilidad y reduce los costos de transporte, o una pequeña ciudad con mercado y accesibilidad menores, Moreno, S. (2011).

- Teoría de los Lugares Centrales

Esta teoría, planteada por Walter Christaller en 1933, fue la primera en intentar comprender la naturaleza de los modelos generados en torno a lugares centrales, y tuvo como objetivo “*explicar las leyes que determinan la dimensión y la distribución de las ciudades*” (Moreno Redón, 2011, pág. 269), considerando ciudad y territorio como partes de un sistema con un centro y una periferia, y justificando el modelo con las actividades terciarias. Entre las similitudes que tiene esta teoría con el modelo anterior, se encuentra la consideración del espacio como una llanura uniforme con iguales costos de desplazamiento en todas direcciones y con una población distribuida de manera homogénea, Moreno, S. (2011).

La tesis doctoral de Moreno Redón argumenta que la premisa de la teoría es la consideración de la ciudad como centro, tanto desde una visión geométrica, como y sobre todo desde lo funcional. Este tipo de centralidad está dada por la concentración de bienes y servicios que entrega a su región inmediata. Agrega a esto que la función de centralidad se podría calcular “a partir de la proporción entre los servicios y bienes que proporciona la ciudad, tanto para sus propios residentes como para los visitantes...” Moreno, S. (2011, pág. 269), agregándose como característica importante de este modelo, que el consumidor es quien se acerca al mercado para la adquisición de sus bienes y servicios, Moreno, S. (2011).

Lo anterior es complementado por la existencia de una jerarquía de ciudades dentro de un territorio, donde la categorización estará determinada por las diferentes capacidades de atracción de cada ciudad, donde las más importantes y con regiones complementarias más grandes serán las que posean mayor diversidad de bienes y servicios, Moreno, S. (2011).

Finalmente, para explicar la distribución de las ciudades se generaron tres modelos, el primero está definido según el principio de aprovisionamiento, el cual es “la aplicación perfecta de la premisa que los consumidores se aprovisionan de bienes y servicios en el lugar central más próximo” Moreno, S. (2011, pág. 271); el segundo modelo se basa en el principio de transporte, y dice que “el sistema se organiza para que el tráfico sea lo más eficaz posible” Moreno, S. (2011, pág. 272), haciendo que los lugares centrales de menor jerarquía aparezcan entre los principales; y el tercer modelo se da en base al principio administrativo, y en el cual un lugar central jerárquico logra servir a seis de menor jerarquía, Moreno, S. (2011).

- Teoría de la función de la renta del suelo

Publicada por William Alonso en 1964, propuso un modelo de uso de suelo en las áreas urbanas, basándose en la relación entre la disposición de pago de renta máxima y mínima de las distintas actividades, la accesibilidad, y la cercanía a un centro. Se tiene entonces que según esta teoría, la localización de cierta actividad estará regulada por el precio del suelo, todo esto dentro de la ciudad como manifestación de la acumulación de capital fijo y el depositario de capital simbólico, Moreno, S. (2011).

Por otro lado, si la capacidad de atracción de personas, bienes, servicios, actividades y capital aumenta, la capacidad de generar economías también lo hace, resultando de esta manera que la búsqueda de ubicarse en lugares centrales se relaciona con la capacidad de pagar el precio que sea necesario y así especializar el suelo urbano, Moreno, S. (2011). En ese sentido Moreno Redón dice que “es evidente que en este sentido los lugares centrales salen beneficiados con un número mayor de inversiones, lo cual genera a su vez más valor y mayor atracción”, Moreno, S. (2011, pág. 294).

Respecto a las actividades terciarias, la tesis doctoral sobre relaciones entre ciudad y comercio, recoge que estas suelen ubicarse cerca del centro por su necesidad de accesibilidad, pagando, consecuentemente, altos precios por su locación, mientras que las actividades centrales pueden ubicarse más lejos de los centros. Y aunque la renta ha de disminuir según la lejanía de un centro, esta empieza a incrementarse al acercarse a otras centralidades, sean mono o poli funcionales, Moreno, S. (2011).

Finalmente, Moreno Redón plantea que este modelo también ha sido usado para argumentar en torno a la distribución del comercio que posee dos puntos de referencia en la ciudad, sean vías de intenso tránsito, sea vehicular o peatonal, o que sean vías poseedoras de prestigio urbano reconocido, Moreno, S. (2011).

En este punto se podría decir que estas dos teorías de centralidad y la teoría de la renta recogidas, pueden ser relacionadas y complementadas con las distintas consideraciones previas de la localización. Al ser uno de los factores fundamentales en la formación de diferentes valores del suelo y su variación, la localización de un bien inmobiliario se ha perfilado como el factor que debe convertirse en parámetro cuantificable para cualquier valuación.

Así como las teorías de centralidad permiten entender a cabalidad la relación de este factor con la accesibilidad y con las externalidades urbanísticas, la teoría de renta del suelo, que puede ser interpretada como una teoría de atracción, se relaciona con la jerarquización social del espacio urbano, e incluso puede influir en la regulación al derecho de propiedad al estar relacionada con la especialización del suelo urbano.

### **2.3.9 Factores externos que inciden en el valor de la propiedad (Teoría base)**

Por tanto, cuando hablamos de accesibilidad se estará haciendo referencia a la capacidad de determinado lugar para comunicarse con otros en el menor tiempo y costo; cuando se hable de externalidades urbanísticas, se hará referencia a la presencia de servicios mínimos, equipamiento y otros factores sectoriales como la zonificación; cuando se habla de jerarquización social del espacio urbano, se estará haciendo referencia a los distintos niveles de acceso a bienes y servicios en base al

poder adquisitivo; y al hablar de la influencia en el derecho de propiedad, se hace referencia a los parámetros urbanísticos y edificatorios, entre los que se tiene al alineamiento, coeficientes de edificación, porcentaje de área libre, altura de edificación, etc.

Recalcando entonces que la normativa nacional no toma en cuenta los factores mencionados, se ha logrado ubicar el (Ministerio de bienes nacionales de Chile, 2007) “Manual de tasación de la propiedad fiscal” de 2007, de la División del catastro nacional de los bienes del estado, del ministerio de bienes nacionales del gobierno de Chile, documento en el cual, en su apartado de tasación de inmuebles fiscales urbanos, en su Capítulo II, título de definiciones, dice que los factores externos del sector, son “aquellos que no están relacionados con las características intrínsecas del bien inmueble fiscal urbano, que están referidas al entorno en que se emplaza el inmueble urbano”. Y los factores internos del inmueble son “aquellos que están relacionados con las bondades o carencias propias o intrínsecas del inmueble urbano”.

En el Capítulo II de la segunda parte del manual, en el título de factores que inciden en el valor de los bienes raíces urbanos, se dice que es importante tener en cuenta las tendencias y las condiciones que plantea una ciudad, así como las actividades económicas y culturales, y el origen de los ingresos de la urbe, ya que esto muestra su estabilidad o inestabilidad. Dice además que el mercado inmobiliario reflejará la dinámica y el equilibrio del mercado mediante la subida o bajada de los precios de los bienes.

Con el objetivo de cuantificar los factores que pertenezcan a los factores externos que influyen en el precio de un inmueble, identifica como principales a: la urbanización, el equipamiento, la accesibilidad, el desarrollo sectorial, la oferta y demanda, la densidad de construcción, y las categorías sociales.

A continuación, se describe las categorías que establece el manual de tasación de la propiedad fiscal de Chile.

### 2.3.9.1 Urbanización

Este factor es de relevancia debido a que considera la incidencia de valor que tiene sobre el terreno, el mayor o menor grado de urbanización; y, además, el tiempo de uso, el estado del sistema de servicios y las partidas que comprende la urbanización.

Tabla 5

#### *Grado de Urbanización*

URBANIZACIÓN	% DE INCIDENCIA
Pavimentación	Calzadas..... 28%
	Aceras..... 5%
	Soleras ..... 5%
Electricidad	Aérea ..... 19%
Agua potable	Matriz .....21%
Alcantarillado	Colector ..... 12%
Gas de ciudad	Individual ..... 5%
Arborización	Normal menor ..... 5%
	100%

Fuente: Manual de tasación de la propiedad fiscal de Chile.

Estos porcentajes indican la incidencia sobre el valor de un terreno. Éste aumenta en los porcentajes que se indican cuando los servicios y calidad de las partidas son considerados normales y podrán tener variaciones dependiendo de las mejoras de calidad, medidas, tiempo de uso y estado.

Tabla 6

#### *Calificación*

Sugerencia de calificación	Rangos
100% Urbanizado	10 - 9
Agua, electricidad, alcantarillado	8 - 6
Agua, electricidad	5 - 3
Sin urbanización	2 - 0

Fuente: Manual de tasación de la propiedad fiscal de Chile

### **2.3.9.2 Equipamiento**

En este factor se analizará el equipamiento comunitario presente en el sector y que influye en forma directa al inmueble en estudio. El grado de influencia, su cercanía, importancia, tamaño, prestigio, etc., permiten aplicar un factor positivo o aumento del valor del inmueble.

- Educación
- Comercio
- Abastecimiento alimenticio
- Movilización
- Salud
- Esparcimiento
- Culto
- Cultura

Tabla 7

Calificación

Sugerencia de calificación	Rangos
100% Equipamiento comunitario	10 - 9
80% Equipamiento comunitario	8 - 6
60% Equipamiento comunitario	5 - 4
40% Equipamiento comunitario	3 - 2
20% Equipamiento comunitario	1 - 0

Fuente: Manual de tasación de la propiedad fiscal de Chile

### **2.3.9.3 Accesibilidad**

Es un factor basado en el concepto costo de oportunidad, donde costo de viaje y tiempo desde el origen a destino son variables a considerar. Para los estratos de bajos recursos económicos, la variable se mide exclusivamente en el “costo de viajes”, desde la vivienda al trabajo, o desde la vivienda a los centros de mercados. Para los estratos acomodados la incidencia del costo de viaje es insignificante en comparación al “tiempo de viaje”.

Tabla 8

*Calificación*

Sugerencia de calificación	Rangos
Accesibilidad óptima	10 - 9
Accesibilidad buena	8 - 6
Accesibilidad regular	4 - 2
Accesibilidad deficiente	2 - 0

Fuente: Manual de tasación de la propiedad fiscal de Chile

#### **2.3.9.4 Desarrollo Sectorial**

Este es otro factor que incide en el precio del suelo y se entiende como tal cuando por políticas públicas o externalidades generadas en ciertas zonas, sea por la intervención del gobierno o privados. Esta acción produce beneficios a terceros que, sin esfuerzo de inversión alguno, reciben los plus valores que aumentan el valor de los bienes raíces.

Tabla 9

*Calificación*

Sugerencia de calificación	Rangos
Desarrollo sectorial óptimo	10 - 9
Desarrollo sectorial mediano	8 - 6
Desarrollo sectorial regular	5 - 4
Desarrollo sectorial malo	3 - 1

Fuente: Manual de tasación de la propiedad fiscal de Chile

#### **2.3.9.5 Oferta y demanda**

Este factor está relacionado con la oferta, cantidad de inmuebles que ofrece el mercado y la demanda, interesados en adquirir un inmueble. Cuando existe una alta demanda revelada en un sector, el valor de mercado sube, siempre que la oferta no logre satisfacer dicha demanda.

Contrariamente cuando la oferta supera lo demandado, los valores tienden a bajar. Oferta y demanda deben analizarse en forma conjunta entregando un análisis que refleje el equilibrio o desequilibrio existente en la zona.

Tabla 10

Calificación

Sugerencia de calificación	Rangos
Alto interés	10 - 9
Buen interés	8 - 6
Bajo interés	5 - 4
Desarrollo sectorial malo	3 - 1

Fuente: Manual de tasación de la propiedad fiscal de Chile

### 2.3.9.6 Densidad de construcción

La densidad de construcción es un factor definido por un instrumento de planificación municipal, tenemos densidad alta, media, o baja.

Cabe señalar que, en el nivel socioeconómico alto, la densidad de construcción baja significa un plus, por lo tanto, se debe tener muy en cuenta el nivel socioeconómico del sector donde se encuentra la propiedad a tasar.

Tabla 11

Calificación

Sugerencia de calificación	Rangos
Densidad de construcción alta	10 - 8
Densidad de construcción mediana	7 - 4
Densidad de construcción baja	3 - 1

Fuente: Manual de tasación de la propiedad fiscal de Chile.

### 2.3.9.7 Categorías Sociales

Este factor tiene relación con el nivel socioeconómico de los habitantes del sector, que incide significativamente en el valor de un inmueble. Los grupos socioeconómicos se clasifican de la siguiente manera:

Tabla 12

Grupos socioeconómicos de Chile

Nivel socioeconómico alto	ABC1
Nivel socioeconómico medio	C2
Nivel socioeconómico medio bajo	C3
Nivel socioeconómico bajo	D
Extrema pobreza	E

Fuente: Asociación de Investigadores de Mercado (AIM)

*Tabla 13*  
*Ingresos mensuales promedio por hogar*

Nivel de Ingresos	% a Nivel Nacional	Rangos
ABC1 \$ 5.000.000 y más	5%	10 - 9
C2 \$ 800.000 y más	15%	8 - 7
C3 \$ 500.000 y más	25%	6 - 5
D \$ 300.000 y más	40%	4 - 3
E \$ 150.000 y menos	15%	2 - 1

Fuente: Manual de tasación de la propiedad fiscal de Chile, 2018

Con la finalidad de acercar la teoría a las condiciones del país se obtuvo la siguiente información

*Tabla 14*  
*Grupos socioeconómicos de Perú*

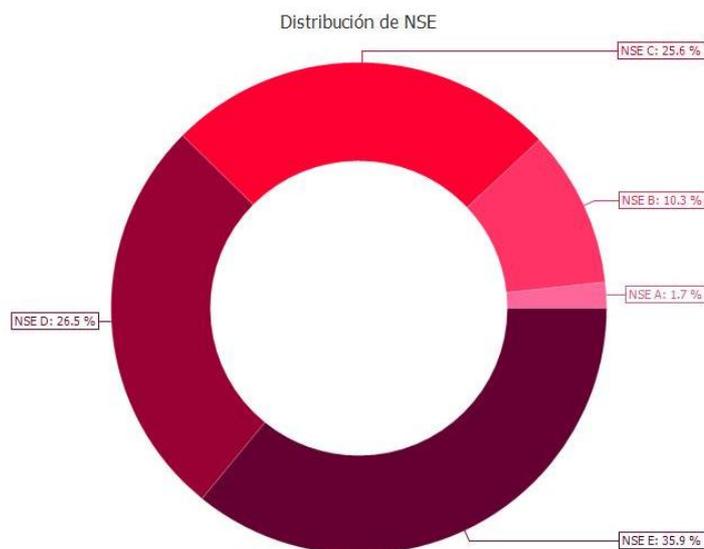
Nivel socioeconómico alto	A
Nivel socioeconómico medio	B
Nivel socioeconómico medio bajo	C
Nivel socioeconómico bajo	D
Extrema pobreza	E

Fuente: Según la Asociación peruana de empresas de investigación de mercado APEIM 2018

*Tabla 15*  
*Ingresos mensuales promedio por hogar*

Nivel de Ingresos	% a Nivel Nacional	Rangos
A S/. 12,923.00 y más	1.7%	10 - 9
B S/. 7,139.00 y más	10.3%	8 - 7
C S/. 4,051.00 y más	25.6%	6 - 5
D S/. 2,529.00 y más	26.5%	6 - 5
E S/. 1,286.00 y menos	35.9%	2 - 1

Fuente APEIM 2018



**Lima/Interior:**  
INTERIOR, LIMA METROPOLITANA, LIMA PROVINCIA

**Ámbito:**  
Rural, Urbano

**Departamento:**  
AMAZONAS, ANCASH, APURIMAC, AREQUIPA, AYACUCHO, CAJAMARCA, CALLAO, CUSCO, HUANCAYELICA, HUANUCO, ICA, JUNIN, LA LIBERTAD, LAMBAYEQUE, LIMA, LORETO, MADRE DE DIOS, MOQUEGUA, PASCO, PIURA, PUNO, SAN MARTIN, TACNA, TUMBES, UCAYALI

Figura 2: Distribución de Nivel Socioeconómico en el Perú 2018

Fuente: APEIM 2018.

Tabla 16  
Gasto PROMEDIO mensual en soles

Gasto PROMEDIO mensual en soles	NSE A	NSE B	NSE C	NSE D	NSE E	Total
Grupo 1 : Alimentos	1,534	1,425	1,193	927	551	922
Grupo 2 : Vestido y Calzado	393	286	188	132	97	154
Grupo 3 : Alquiler de vivienda, Combustible, Electricidad y Conservación de la Vivienda	1,081	615	356	219	97	266
Grupo 4 : Muebles, Enseres y Mantenimiento de la vivienda	909	297	158	112	88	148
Grupo 5 : Cuidado, Conservación de la Salud y Servicios Médicos	692	373	227	136	65	168
Grupo 6 : Transportes y Comunicaciones	1,381	724	347	182	104	273
Grupo 7 : Esparcimiento, Diversión, Servicios Culturales y de Enseñanza	1,343	796	376	176	77	276
Grupo 8 : Otros bienes y servicios	490	311	213	141	79	160
PROMEDIO GENERAL DE GASTO FAMILIAR MENSUAL	7,824	4,829	3,060	2,025	1,158	2,367
PROMEDIO GENERAL DE INGRESO FAMILIAR MENSUAL	12,923	7,139	4,051	2,529	1,286	3,125

Fuente APEIM 2018

## 2.4 Definición de términos básicos

La importancia de la definición precisa de términos básicos en investigación, radica en evitar la ambigüedad de los términos que pueden dar lugar a falsas interpretaciones, que puedan observarse y medirse.

La ambigüedad dificulta establecer un método objetivo y confiable para observar o medir los fenómenos. Explicar los conceptos en lenguaje claro y preciso facilita la conducción de un proyecto de investigación y es indispensable para crear conocimiento científico (Monje, 2011)

**Accesibilidad.** - se define como el acceso o llegada al predio, además la cercanía o colindancia a las principales vías de acceso del sector o zona (Manual de tasaciones de la propiedad fiscal, 2007, pág. 10)

**Antigüedad.** - entendida no como año preciso de construcción sino como intervalo de antigüedad dentro del cual las técnicas y estándares constructivos se pueden considerar asimilables. Se pretende con ello establecer una cierta medida del desfase del tipo edificatorio preexistente con los más modernos, encaminada a evaluar la edad efectiva del inmueble (la cual pondera las reformas y el buen estado de conservación). (García P. , 2007, pág. 46)

**Coste.** - se identifica con los gastos en dinero efectuados para la ejecución material del edificio; en general incluye materiales y salarios. (García P. , 2007, pág. 14)

**Coste del edificio.** - entendido únicamente como el coste de la ejecución material, más gastos y beneficios, imputables exclusivamente a la construcción del edificio. (García P. , 2007, pág. 15)

**Edificación.** - Obra de carácter permanente, cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las instalaciones fijas y obras complementarias adscritas a ella. (Reglamento Nacional de Tasaciones, 2016, pág. 4)

**Edificio.**- es aquella estructura edificada que abarca desde la base de la cimentación hasta la cumbre de la cubierta de una construcción, con sus particulares

características constructivas, cualitativas, antigüedad, conservación, etc. (García P. , 2007, pág. 72)

**Factores externos del sector:** se denominan factores externos del sector a aquellos que no están relacionados con las características intrínsecas del bien inmueble fiscal urbano, que están referidas al entorno en que se emplaza el inmueble urbano. (Manual de tasaciones de la propiedad fiscal, 2007, pág. 74)

**Factores internos del inmueble:** se denominan factores internos del inmueble a aquellos que están relacionados con las bondades o carencias propias o intrínsecas del inmueble urbano. (Manual de tasaciones de la propiedad fiscal, 2007, pág. 79)

**Inmueble.** - se entiende comúnmente, y así se referirá en este texto, como la unidad de suelo y edificación que constituye una entidad en sí indisociable, pues cada edificio, con sus características propias, se asienta sobre una parcela de terreno, que disfruta de un determinado nivel de urbanización y ofrece unas rentas de posición específicas vinculadas a su entorno urbano. (García P. , 2007, pág. 10)

**Instalaciones fijas y permanentes.** - Son todas aquellas instalaciones que forman parte del predio, que no pueden ser separadas de éste sin alterar, deteriorar o destruir el predio. (Reglamento Nacional de Tasaciones, 2016, pág. 4)

**Justiprecio.** - el que se estima para una propiedad a expropiar en el marco de un proceso expropiatorio, que fija el acuerdo entre las partes implicadas o a decisión de los Jurados de Expropiación Forzosa o de los Tribunales de Justicia. (García P. , 2007, pág. 16)

**Localización.** - como factor que aglutina el conjunto de características físicas, sociales, económicas y cualitativo-ambientales del entorno, se encuentra a menudo muy relacionada con las características de los edificios. Es decir, en zonas de alto nivel de calidad ambiental suelen encontrarse las edificaciones con un elevado nivel de calidad constructiva y de acabados. (García P. , 2007, pág. 46)

**Local comercial.** – Unidad edificada que permite el uso independiente, situada generalmente en planta baja o con un acceso directo a la calle, una configuración física y un nivel de habitabilidad (aseo, servicios y suministros) apto para el desarrollo de actividades comerciales (García P. , 2007, pág. 11)

**Precio de un producto inmobiliario.** - se refiere a la cantidad de dinero que retribuye una transacción concreta, por lo que depende del pacto entre comprador y vendedor. (García P. , 2007, pág. 14)

**Plusvalía.**-El diccionario de la Real Academia Española (RAE) se refiere a la plusvalía como el aumento del valor de un objeto o cosa por motivos extrínsecos a ellos. El concepto, también conocido con el nombre de plusvalor, fue desarrollado por el alemán Karl Marx (1818–1883).

**Tasación.** - Es el procedimiento a través del cual el perito tasador inspecciona, estudia y analiza las cualidades y características de un bien en determinada fecha para fijar su valor razonable, de acuerdo a las normas del presente reglamento. En caso que la tasación sea retrospectiva se consideran los valores a la fecha solicitada. (Reglamento Nacional de Tasaciones, 2016, pág. 3)

**Tasación comercial.** - Es la tasación en la que se utilizan valores del libre mercado aplicando métodos directos e indirectos u otros debidamente sustentados. (Reglamento Nacional de Tasaciones, 2016, pág. 4)

**Tasación reglamentaria.** - Es la tasación en la que se utilizan valores correspondientes a los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios. (Reglamento Nacional de Tasaciones, 2016, págs. 3-4)

**Valor Comercial.** - Valor que se obtiene del estudio y análisis del mercado de bienes de similares características u homogenizado al bien tasado, en la fecha de tasación. (Reglamento Nacional de Tasaciones, 2016, pág. 4)

**Valor de cambio.** - entendido como la cantidad de dinero que es necesaria (con toda probabilidad) para adquirir un determinado producto inmobiliario en un mercado urbano. (García P. , 2007, pág. 12)

**Valor de mercado.** - se refiere al precio más probable por el cual un inmueble se venderá, en un mercado caracterizado por un funcionamiento económicamente racional entre oferta y demanda. (García P. , 2007, pág. 14)

**Valor real.** - de un bien es el que lo cuantifica económicamente y de forma objetiva, atendiendo al conjunto de características cualitativas y cuantitativas del mismo y del entorno en el que se halla situado. En una economía de libre mercado el valor de los bienes viene fijado, como se verá más adelante, por el equilibrio entre la oferta y la demanda, siendo la exploración del mercado, el procedimiento más adecuado para cuantificar el valor de un inmueble, por lo que debe estimarse el valor de mercado como único valor real en términos económicos. (García P. , 2007, pág. 8)

**Valor de uso.** - se refiere al valor que para una cierta colectividad tiene un inmueble con una determinada localización donde reside. Valor ligado al atractivo o a la utilidad de este bien de acuerdo a su capacidad de satisfacer adecuadamente las necesidades de sus usuarios. (García P. , 2007, pág. 12)

**Valor de propiedad.** - referido a la unidad de suelo y edificación, incluyendo el valor diferencial atribuible a la localización.

**Valor legal.** - entendido como valor máximo legal, es el que se establece para las viviendas de protección oficial, que viene fijado por el módulo legal vigente, al darles la calificación definitiva. Valor que debe considerarse como máximo valor de venta, mientras disfrute de la calificación de Protección Oficial. (García P. , 2007, pág. 15)

**Valor futuro.** - es aquel que interioriza las expectativas futuras de incremento del valor, de acuerdo a circunstancias ajenas al propio inmueble; por ejemplo, las rentas de posición en su entorno inmediato como consecuencia de actuaciones urbanísticas

o por el propio crecimiento urbano. Es un valor difícilmente tangible en el presente, pero que suele considerarse como potencial de un mercado futuro. (García P. , 2007, pág. 15)

**Valor de inversión.** - se refiere al valor que para un inversor particular debería tener una propiedad inmobiliaria, de acuerdo con sus requerimientos de beneficio sobre la inversión. Es un valor subjetivo, individual, que no refleja en absoluto las condiciones normales del mercado y, por tanto, el valor real del inmueble. (García P. , 2007, pág. 15)

**Valor de fondo de comercio.** - se trata del valor correspondiente a una propiedad inmobiliaria donde se encuentra establecido un negocio que funciona prósperamente. No se refiere únicamente al inmueble, sino que integra la rentabilidad económica que produce (trabajo, equipamiento, acción empresarial, etc.). Puede entenderse, pues, como un derecho al traspaso referido al negocio. (García P. , 2007, pág. 15)

**Valor en renta.** - se refiere al valor de un bien establecido atendiendo a su capacidad de generar rentas, ajustándose a ciertos criterios de rentabilidad u obtención de beneficios. Su estimación es adecuada en edificaciones en régimen de alquiler, mediante la transformación de la renta neta en capital, metodología de capitalización a la que nos referiremos más adelante. (García P. , 2007, pág. 15)

**Valor intrínseco.** - se concibe como el que responde a la naturaleza material del inmueble; suele asimilarse a la cuantía que representa puramente al valor de coste, entendido como costo industrial de construcción del edificio, y al coste efectivo de adquisición del suelo. (García P. , 2007, pág. 15)

**Valor de reposición.** - o de reproducción de un bien inmueble; se refiere al costo de reproducción material de la entidad física (la edificación) atendiendo a los costes materiales y de mano de obra actuales (o referidos a la fecha de valoración) deducidos por la depreciación física apreciada, como consecuencia de su antigüedad y estado de conservación. (García P. , 2007, pág. 16)

**Valor fiscal.** - se refiere al estimado según criterios legales preestablecidos y a efectos impositivos. (García P. , 2007, pág. 16)

**Valor catastral.** - es el establecido por la aplicación de las normas técnicas de valoración específicas para el cálculo del valor catastral, a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles. (García P. , 2007, pág. 16)

**Valor urbanístico.** - es el que se desprende de la aplicación de los criterios establecidos en la legislación vigente, aplicables a suelo urbano o urbanizable a efectos expropiatorios. (García P. , 2007, pág. 16)

**Valor de afección.** - el valor que tiene un determinado inmueble para su propietario; resulta una estimación totalmente subjetiva y no asume criterios económicos. (García P. , 2007, pág. 16)

**Vivienda.** - Unidad edificada de uso independiente que dispone de acceso a la calle, directo (como las unifamiliares o las viviendas en planta baja) o mediante escalera común al edificio, que reúne los requerimientos mínimos de habitabilidad (iluminación y ventilación de cada pieza, cocina, aseo, servicios y suministros...) imprescindibles para el uso residencial. (García P. , 2007, pág. 11)

**Uso.** - al que se destina la edificación (o suelo), distinguiendo entre residencial, comercial, industrial, terciario, etc. (García P. , 2007, pág. 46)

## 2.5 Fundamentos Teóricos (figuras o mapas conceptuales)

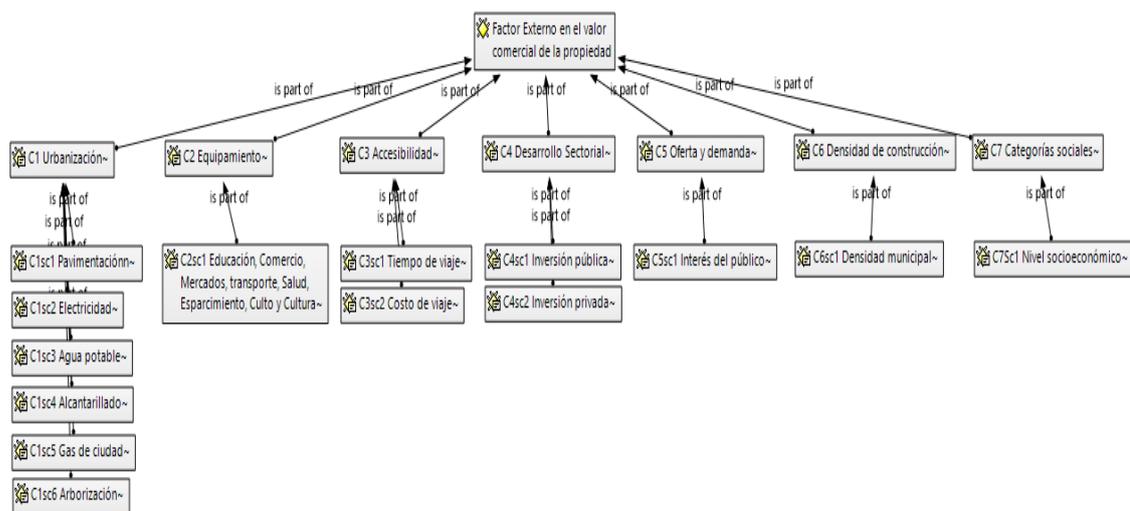


Figura 3: Factor externo en el valor comercial de la propiedad

Fuente: Elaboración propia (Atlas Ti 7.0)

## 2.6 Variables (definición y operacionalización de variables: Categorías y Subcategorías

“Todo cambia, todo se transforma...” Heráclito

(Arias, 2012, pág. 57) Nos dice que, en general, los científicos se ocupan de estudiar fenómenos o cambios que ocurren en la naturaleza, en la sociedad y en el conocimiento. De manera más específica, el científico indaga sobre ciertas propiedades que se modifican a las que se les denomina variables.

(Arias y Monje, 2012) Coinciden en la definición de, Variable como una característica o cualidad; magnitud o cantidad, que puede sufrir cambios, y que es objeto de análisis, medición, manipulación o control en una investigación.

Variable: Factor externo en el valor comercial de la propiedad

Categorías y sub categorías de la variable: Son las siguientes

C1: Urbanización.

C1Sc1.- Pavimentación

C1Sc2.- Electricidad

C1Sc3.- Agua Potable

C1Sc4.- Alcantarillado

C1Sc5.- Gas de Ciudad

C1Sc6.- Arborización

C2: Equipamiento.

C2Sc1.-Educación, Comercio, Abastecimiento Alimenticio, Movilización, Salud, Esparcimiento, Culto, Cultura

C3: Accesibilidad.

C3Sc1.- Tiempo de viaje

C3Sc2.- Costo de viaje

C4: Desarrollo sectorial.

C4Sc1.-Inversión pública

C4Sc2.-Inversión privada

C5: Oferta y demanda.

C5Sc1.- Interés del público

C6: Densidad de construcción.

C6Sc1.- Densidad Municipal

C7: Categorías sociales.

Sc1c7.- Nivel Socio económico

### **2.6.1 Definición Conceptual:**

Se denominan factores externos a aquellos que no están relacionados con las características intrínsecas del bien inmueble fiscal urbano, si no que están referidas al entorno en que se emplaza el inmueble urbano.

### **2.6.2 Definición Operacional:**

El factor externo se debe tener en cuenta para la valuación de un predio o edificación, su determinación no está normada en nuestra legislación, motivo por el cual, se hace necesaria la ampliación de la investigación a un ámbito mayor, buscando encontrar aproximaciones que consideren estas externalidades, como elementos susceptibles de cuantificación de manera precisa y no dependiente de subjetividades.

## Operacionalización de las variables de estudio

*Tabla 17*  
*Categorías y Subcategorías*

Categorías (Dimensiones)	Sub Categorías (Indicadores)	Métodos	Unidad de análisis	Técnicas	instrumento
C1.- Urbanización	C1Sc1.- Pavimentación	M1 Análisis	Administradores de los negocios aledaños al parque Central de Miraflores por actividad comercial	T1	I1 Guía de entrevista
	C1Sc2.- Electricidad	M2 Inducción		Observación	I2 Guía de observación
	C1Sc3.- Agua Potable	M3		T2 Entrevista	I3 Ficha de análisis
	C1Sc4.- Alcantarillado	Hermenéutica		T3 Análisis documentario	I3 Ficha de análisis documentario
	C1Sc5.- Gas de Ciudad				
	C1Sc6.- Arborización				
C2Sc1.-Educación, Comercio, Abastecimiento Alimenticio, Movilización, Salud, Esparcimiento, Culto, Cultura					
C2.- Equipamiento			AR1		
			AR2		
C3.- Accesibilidad	C3Sc1.- Tiempo de viaje		AR3		
	C3Sc2.- Costo de viaje		AV1		
			AV2		
C4.- Desarrollo Sectorial	C4Sc1.-Inversión pública		AV3		
	C4Sc2.-Inversión privada		AF1		
C5.- Oferta y Demanda	C5Sc1.- Interés del público				
C6.- Densidad de Construcción.	C6Sc1.- Municipal	Densidad			
C7.- Categorías Sociales	Sc1c7.- Nivel económico	Nivel Socio			

Fuente: elaboración propia

## **CAPÍTULO III: METODOLOGÍA DEL ESTUDIO**

### 3.1 Paradigma

El paradigma de la investigación es interpretativo por lo que su fin es la comprensión del fenómeno, considerando a la realidad como múltiple, holística y elaborada, siendo sus diseños abiertos desde la globalidad y la contextualización (Ricoy, 2006).

Según la naturaleza del fenómeno estudiado, esta investigación se desenvuelve desde la perspectiva del enfoque cualitativo, dado que este nos permite conocer una realidad desde sus diversas complejidades e interrelaciones.

Martínez (2006a), y Ruedas, Ríos y Nieves (2009), señalan que la investigación cualitativa intenta desentrañar la naturaleza profunda de los fenómenos “[...] aquella que da razón plena de su comportamiento y manifestaciones” (Martínez, 2006a: 28).

En esta investigación se busca entender la realidad del lugar basándose en los factores externo o externalidades que describe el libro base, para descubrir si estas condiciones están presentes en el sector a través de sus categorías y subcategorías.

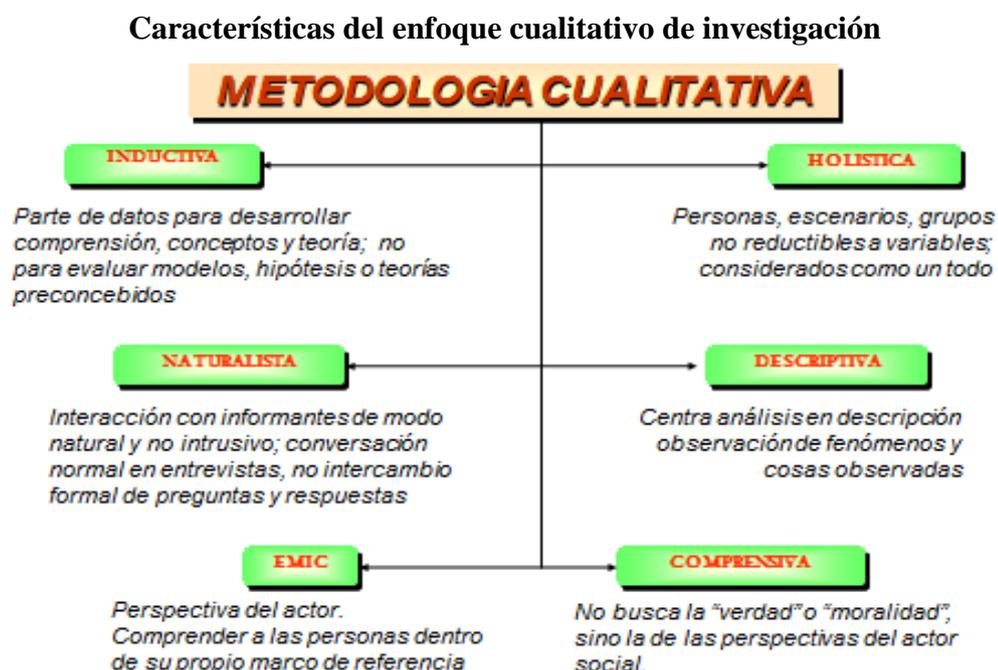
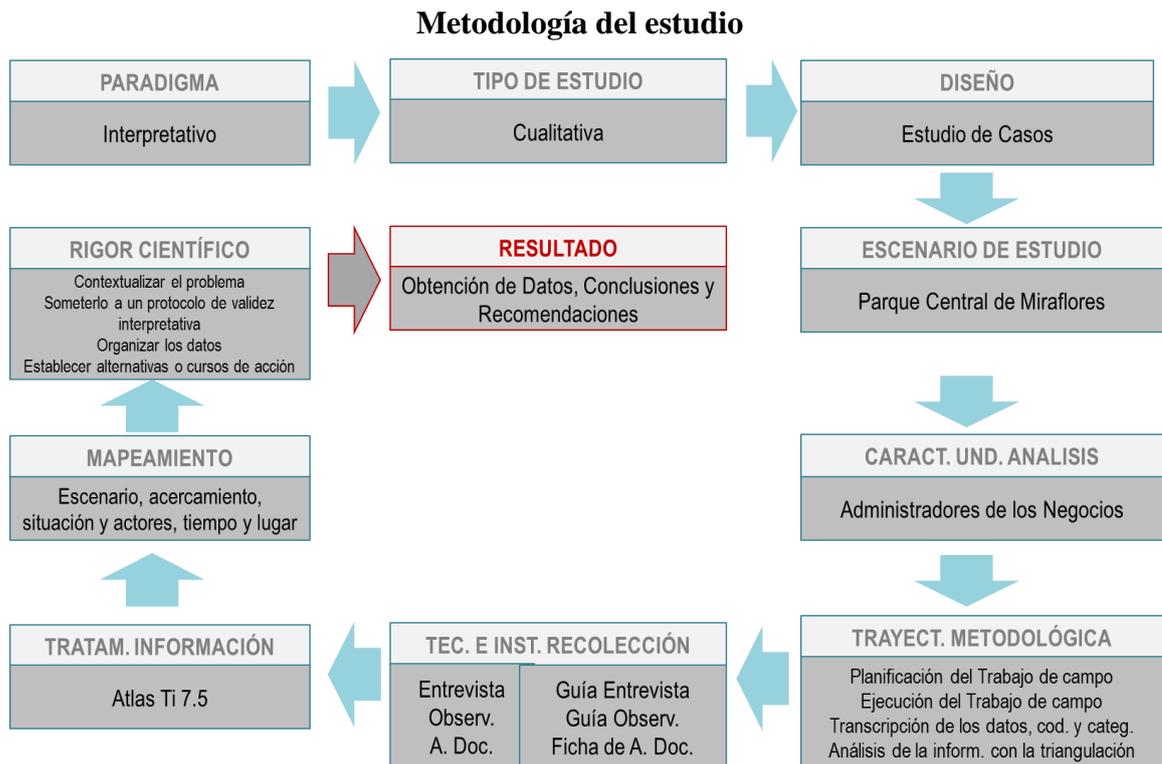


Figura 4: Enfoque cualitativo de investigación

Fuente: (Monje, Metodología de la investigación cuantitativa y cualitativa" guía didáctica, 2011)



*Figura 5: Metodología del estudio*  
Fuente: Elaboración propia

### 3.2 Tipo de Estudio

La investigación se desarrolla bajo el enfoque cualitativo, acorde con Vargas (2011, p. 15) al referirse a este tipo de investigación, se hace uso de la metodología cualitativa, la cual asume una postura epistemológica hermenéutica llamada también “interpretativa”. Así pues, de acuerdo a Guardián-Fernández (2007, p. 58,59) la investigación cualitativa posee las siguientes características del paradigma interpretativo según las siguientes dimensiones:

Por otro lado, en la investigación se han adoptado los siguientes tipos de investigación según Landeau (2007, p. 53) en el libro “Elaboración de trabajos de investigación: a propósito de la falla tectónica de la revolución Bolivariana” y según Supo (2012, p. 1) en su libro “Seminarios de investigación científica: Metodología de la investigación para las ciencias de la salud”:

**Según su naturaleza:** la investigación se desarrollará en base al enfoque cualitativo, acorde con Strauss y Corbin (2002, p. 26 y 27) este tipo de investigación produce hallazgos a los que no se llega por medio de procedimientos estadísticos,

el grueso del análisis es interpretativo, realizado con el propósito de descubrir conceptos y relaciones, y luego organizarlos en un esquema explicativo teórico.

**Según su carácter:** es de tipo descriptivo porque busca especificar propiedades, características y rasgos importantes de situaciones, perfiles de personas, grupos, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis, de acuerdo con Hernández (2006, p. 102). Además, según lo señalado por Deslauriers (2004, p. 6) este tipo de investigación produce y analiza datos descriptivos difícilmente cuantificables como entrevistas, observaciones, fotografías, etc. En la investigación está relacionado a describir el modo de vida y los valores asociados a la vivienda tradicional andina, así como al uso de técnicas de entrevista y observación como parte del trabajo de campo.

**Según su finalidad:** es de tipo básica porque se fundamenta en un argumento teórico para ir construyendo una base de conocimiento que se va agregando a la información previa existente, por lo que refiere Ñaupas et al. (2014, p. 90) la investigación es básica porque sirve de raíz a la investigación aplicada o tecnológica; recibe el nombre de pura, porque está dado por la curiosidad y el gusto de descubrir nuevos conocimientos y es fundamental porque es necesario para el desarrollo de la ciencia, además que sirve de crecimiento para la investigación aplicada o tecnológica.

**Según la intervención del investigador:** es de tipo observacional porque se fundamenta en el análisis de hechos reales a través de trabajo de campo Izcara (2009, p. 68 y 69) “la investigación cualitativa se basa de la observación de la realidad empírica para inferir ideas y generar teorías dentro de una lógica inductiva”, por otro lado según lo señalado por Balcázar (2013, p. 22) “por medio de este tipo de investigación se interpreta la realidad que se está estudiando, próxima al mundo empírico”, además de la organización social y cultural de un grupo.

**Según la planificación de la toma de datos:** es de tipo prospectivo debido a que el estudio se diseña y empieza a desarrollar en el presente, pero la toma de datos de campo se realizará en el mes siguiente.

**Según el número de ocasiones en que se mide la variable:** este de tipo transversal, ya que el estudio se realizará con los datos obtenidos del trabajo de campo y están relacionados a un momento determinado, puntal y específico.

En este sentido esta investigación busca describir e interpretar las características físicas del lugar, que demuestren las particularidades y valores que presenta este sector del distrito de Miraflores que lo hace especial y distintivo.

### **3.3 Diseño (Investigación acción o hermenéutico i sistematización o estudios narrativos o fenomenológicos o análisis de documentos o estudios de caso)**

En la presente investigación se realizará un estudio de casos, en la cual diferentes autores lo definen de esta manera:

Según lo manifestado por (Monje, 2011, pág. 117) el estudio de caso es el examen intensivo y en profundidad de diversos aspectos de un mismo fenómeno o entidad social. Es decir, un examen sistemático de un fenómeno específico, como un programa, un evento, una persona, un proceso, una institución o un grupo social. Un caso puede seleccionarse por ser intrínsecamente interesante se estudia para obtener la máxima comprensión del fenómeno. Los estudios de casos se refieren al análisis de una entidad singular, un fenómeno o unidad social y proporcionan una descripción intensiva y holística del mismo. Su propósito fundamental es comprender la particularidad del caso, el intento de conocer cómo funcionan todas las partes que los componen y las relaciones entre ella para formar un todo.

La mayor parte de la literatura sobre el estudio de casos lo ubica en el marco de la investigación cualitativa y la indagación naturalista. Esto no quiere decir que no se puedan usar datos cuantitativos en un estudio de casos, sino que su sentido y su lógica se enmarca en una visión global de la investigación cualitativa donde lo que interesa es comprender el significado de una experiencia. En contraste con la investigación cuantitativa, la cual desmenuza el fenómeno para examinar sus elementos (que serán las variables del estudio), la investigación cualitativa se esfuerza por, comprender cómo funcionan todas las partes juntas para formar un todo. (Pérez Serrano, 1994)

Por otro lado, destacamos a (Merriam, 1988) nos define el estudio de caso particularista, descriptivo, heurístico e inductivo. Es muy útil para estudiar problemas prácticos o situaciones determinadas. Al final del estudio de caso encontramos el registro del caso, donde se expone éste de forma descriptiva, con cuadros, imágenes, recursos narrativos, etc.

Para (Yin, 1993) se encuentra un estudio de caso único, que se encuentra en un solo caso, justificando las causas del estudio, con carácter crítico y único, dada la peculiaridad del sujeto y objeto de estudio, que hace que el estudio sea irrepetible, y su carácter revelador, permitiendo mostrar a la comunidad científica un estudio que no hubiera sido posible conocer de otra forma. También encontramos el estudio de caso múltiple, donde se usan varios casos a la vez para estudiar y describir una realidad.

El estudio de casos es como un proceso que intenta describir y analizar no pocas veces alguna entidad a medida que se desarrolla a lo largo de un tiempo en términos cualitativos, complejos y comprensivos. Se caracteriza por:

- a. Descripción intensiva, holística y un análisis de una entidad singular, un fenómeno o unidad social, enmarcado en el contexto social donde se produce.
- b. Analiza a profundidad la interacción de los factores que producen cambio, crecimiento o desarrollo de los casos seleccionados.
- c. Utiliza primordialmente un enfoque longitudinal o genético.
- d. Los casos pueden ser grupos (familias, comunidades, etc..) o personas (historias de vida), un programa, un evento, un proceso, una institución.
- e. Utiliza particularmente la observación, las historias de vida, las entrevistas, los cuestionarios, los diarios, autobiografías, documentos personales o colectivos, correspondencias, informes, etc.
- f. Su objetivo básico es comprender el significado de una experiencia.
- g. Aunque hace énfasis en el trabajo empírico, exige un marco de referencia teórica para analizar e interpretar los datos recolectados de los casos estudiados.

Los estudios de casos se agrupan en tres categorías:

Estudio de casos descriptivo. Este, presenta un informe detallado del caso eminentemente descriptivo, sin fundamentación teórica ni hipótesis previas. Aporta información básica generalmente sobre programas y prácticas innovadoras.

Estudio de casos interpretativo. Aporta descripciones densas y ricas con el propósito de interpretar y teorizar sobre el caso. El modelo de análisis es inductivo para desarrollar categorías conceptuales que ilustren, ratifiquen o desafíen presupuestos teóricos difundidos antes de la obtención de la información.

Estudio de casos evaluativo. Este estudio describe y explica, pero además se orienta a la formulación de juicios de valor que constituyan la base para tomar decisiones. En esta investigación se planteó en profundidad observar diversos aspectos del lugar y como estos aspectos analizados posibilitan un resultado positivo en los negocios aledaños al parque Central de Miraflores, diferenciándolo de otros sectores de la ciudad.

### **3.4 Escenario de Estudio**

El escenario de estudio se desarrolla en el distrito de Miraflores, en la ubicación por sector denominado sector “B” y contempla el sub sector “B1” basándose específicamente en la zona denominada por la municipalidad como zona 8A que comprende las Avenidas Ricardo Palma, Av. Paseo de la república, Av. Larco, Av. Diez Canseco, de las cuales se abarcó en este estudio la av. Larco, av. Oscar Benavides (diagonal) y la calle Shell.

## Plano Urbano Distrital de Miraflores

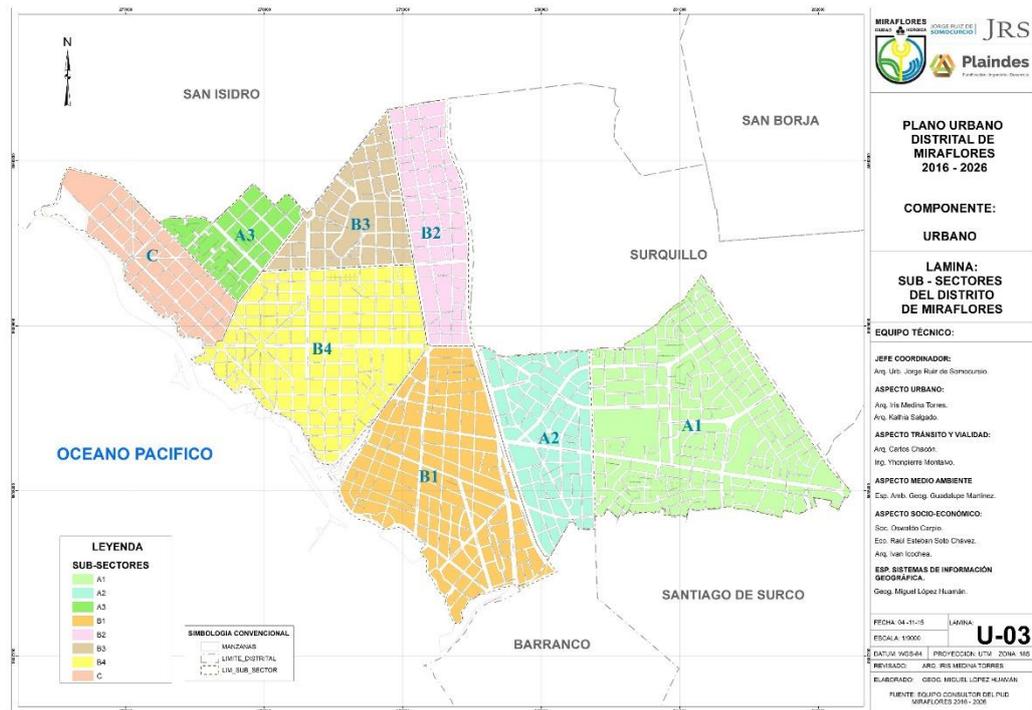


Figura 6: Plano Subsectorizado de Miraflores  
Fuente: Municipalidad de Miraflores

### 3.4.1 Localización

Miraflores es un distrito de la provincia de Lima, se halla ubicado a orillas del mar en la parte Sur de Lima, a unos 8.5 Kilómetros de la Plaza de Armas de Lima, limita al Norte con el distrito de Surquillo y San Isidro, al Sur con el distrito de Barranco, al Este con el distrito de Surquillo y Santiago de Surco y por el Oeste con el Océano Pacífico. Se encuentra a 79 m.s.n.m. y en las coordenadas geográficas 12°7'15.28" de latitud sur y 77°1'44.15" de longitud oeste.



Figura 7: Localización del distrito de Miraflores  
Fuente: Adaptado de google mapas



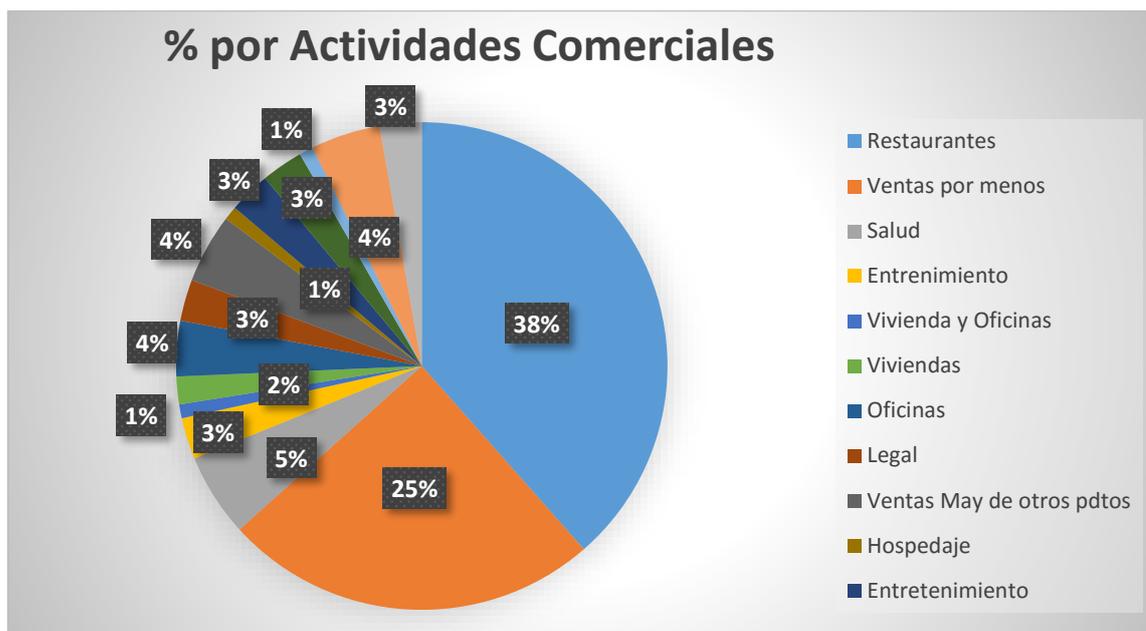


Figura 9: % por Actividades Comerciales aledañas al parque Central  
Fuente: Cuadro de Usos Municipalidad de Miraflores. Elaboración propia

### 3.6 Plan de análisis o trayectoria metodológica

La trayectoria metodológica se desenvuelve en cuatro etapas: la planificación del trabajo de campo, como primera etapa; y se refiere al diseño y construcción de los instrumentos de recojo de información, la ejecución del trabajo de campo, como segunda etapa; que consiste en la aplicación del instrumento en la unidad de análisis, la tercera etapa, es la transcripción de los datos, codificación y categorización; este proceso servirá para transformar en texto, los datos de las grabaciones; realizadas, para codificarlas y categorizarlas y como última etapa, se realizará el análisis de la información a través de la triangulación.

#### a. Planificación del trabajo de campo

En esta primera etapa, iniciará con el diseño y construcción del instrumento para el recojo de la información, como son las guías y formatos de cada instrumento, el cual será realizado teniendo en cuenta el diseño metodológico, propio del estudio de caso. Se ha venido realizando coordinaciones con la administración y seguridad de los locales comerciales, para realizar las entrevistas en el mes de junio del 2019, cabe mencionar que se hicieron las coordinaciones en la visita preliminar al lugar de estudio.

### **b. Ejecución del trabajo de campo**

La presente investigación está comprendida entre el mes de febrero 2109 a Julio 2019, y en el mes de junio el periodo de entrevistas, Así mismo, el trabajo inmerso en el levantamiento de información de campo en la zona de estudio.

### **c. Transcripción de datos, codificación y categorización**

De acuerdo a lo referido por (Katayama, 2014, págs. 97,98), la transcripción es hecha a todo material recolectado como notas de campo, grabaciones, entrevistas, etc., así mismo comenta que está compuesta de sub etapas como : a) Edición; parte en donde se filtra la totalidad de lo recolectado, se revisan y critican aplicando los criterios de representatividad de los datos y fiabilidad de los datos. b) Categorización y codificación; consiste en aplicar varias lecturas integrales y sistemáticas para ir descubriendo unidades significativas o unidades de análisis, de las cuales deben agruparse y asignar a cada categoría una denominación, nombre o notación llamado código. c) Registro datos cualitativos; consiste en la transferencia de los datos cualitativos a un esquema de codificación según las categorías. d) Tabulación de datos; es la presentación de los datos cualitativos de modo organizado de acuerdo con las categorías, pudiendo ser representado mediante cuadros, diagramas y matrices.

### **d. Triangulación**

Según lo mencionado por (Izcara Palacios, 2009, pág. 130) la triangulación consiste en la comprobación de las inferencias extraídas de una fuente de información mediante el recurso a otra, la cual contribuye a solidificar el rigor de la investigación cualitativa. Así mismo, según (Scott y Ramil, 2014, pág. 22) se busca comprobar la validez de la información recopilada por el investigador, y en el estudio de caso esto conlleva a volver a contrastar los datos de la investigación, obtenidos de primera mano sobre el terreno.

Acorde con (Cisterna C., 2005, págs. 61-71) en el proceso de triangulación llevado desde la hermenéutica, comprende la acción de reunión y cruce dialéctico de toda la información pertinente al objeto de estudio y germinada en una investigación por medio de los instrumentos correspondientes, que en esencia constituye el corpus de

resultados de la investigación. Por ello, la triangulación de la información debe realizarse una vez que ha concluido el trabajo de recopilación de la información.

En cuanto al procedimiento práctico para efectuarla pasa por los siguientes pasos: seleccionar la información obtenida en el trabajo de campo; triangular la información por cada estamento; triangular la información entre todos los estamentos investigados; triangular la información con los datos obtenidos mediante los otros instrumentos y; triangular la información con el marco teórico.

### **3.7 Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

#### **3.7.1 Técnica**

(Katayama, 2014, pág. 81) Nos define el concepto de Entrevista Semi estructuradas; Los temas de las entrevistas están establecidos y las preguntas también lo están, aunque se permite que el investigador, según su propio criterio, intercale nuevas preguntas u obvие algunas de las ya establecidas según como marche la entrevista.

Para realizar la entrevista con los actores del estudio, el entrevistador propiciará el dialogo abierto siguiendo algunas preguntas que ayuden a orientar al entrevistado. El propósito es que el entrevistado exponga con libertad sus opiniones, motivaciones, creencias y sentimientos sobre un tema en cuestión.

Para esta entrevista se construyeron preguntas abiertas enfocadas en los lineamientos y conceptos del Manual de tasaciones comerciales de Chile como fundamento teórico del estudio.

#### **3.7.2 Instrumentos de recolección de Datos**

Los instrumentos son la traducción operativa de los conceptos y variables teóricas, defecto, de los objetivos generales y específicos. Si el instrumento es defectuoso o están mal planteadas las preguntas o los criterios para la selección de la información, lo más seguro es que fracase nuestro trabajo, ya que no obtendremos los datos que nos proponemos o en su defecto, los que se consigan, no van a satisfacer nuestras expectativas y necesidades. (Cerde, 1993) Los instrumentos principales que se utilizan en la recopilación de datos, cualquiera sea la modalidad investigativa o paradigma que se adopte, son los siguientes:

- a. Observación
- b. Recopilación o investigación documental
- c. Entrevista
- d. Cuestionario
- e. Encuestas

El investigador cuenta con un instrumento que facilita la entrevista; el cual es una guía de preguntas no estructuradas o semiestructuradas. Las palabras que se usan y la secuencia a seguir quedan a juicio del entrevistador, quien a su vez tiene licencia para enunciar preguntas adicionales que considere relevantes para el estudio (Mejía, 1999).

Para la recolección de datos se empleará una entrevista Semi estructurada, la misma que estará compuesta por 25 ítems (preguntas) las mismas que serán evaluadas y calificadas por juicio de expertos, y a través del estadístico V de aiken se determinarán los ítems a implementar.

Tabla 19

Propósitos de las técnicas e instrumentos de recolección de datos

<b>Técnicas</b>	<b>Instrumentos</b>	<b>Propósitos</b>
<b>Entrevista</b>	Guía de entrevista a los administradores de los negocios por actividad del negocio	Recoger información sobre los factores externos del sector.
<b>Observación</b>	Guía de observación	Observación sistemática y real en el sector de los negocios donde se desarrollan las unidades de análisis.
<b>Análisis documental</b>	Registro Fotográfico	Registrar información documentaria del objeto de estudio y el entorno.

Nota: *Adaptado de la tesis Violencia familiar: Estudio de casos en los usuarios del Ministerio Público de Huaral*, por Valdivia (2016, p. 46). Perú y de *Metodología de la Investigación*, por Hernández et (2006, p. 545). México. McGRAW-HILL.

### 3.8 Tratamiento de la información

Una vez recogida la información, se pudo realizar más preguntas a los participantes, necesario para la investigación, o también dejar de realizar preguntas no relevantes. Las entrevistas fueron grabadas, luego de las entrevistas realizadas a los participantes, se procedió a la transcripción de los datos, tal cual fueron manifestadas, para ello se tuvo que escuchar la grabación repetidas veces, lo cual

demandó tiempo; luego se procedió a la codificación, seguido de la reducción de los datos, para luego ser categorizados de los cuales se obtuvieron las categorías emergentes. Todo el proceso, desde la transcripción hasta la obtención de categorías emergentes, tuvo una duración de un mes y tres semanas.

Es así que el análisis de los datos obtenidos, también cuentan las conductas o sentimientos expresados por los participantes, todo ello anotado en el cuaderno de campo. También al referirnos del llamado “momento hermenéutico” iniciada con la interpretación de la realidad y en el contexto que lleva a los adultos y menores a expresar comportamientos de su realidad.

Con respecto a la triangulación, la primera se hizo entre las entrevistas, coincidiendo la mayoría, seguida de la triangulación entre observaciones, igualmente coincidieron, luego se dio la triangulación entre análisis documental y la última triangulación fue entre entrevista, observación y análisis documental. El análisis e interpretación de la información se basará en las encuestas grabadas, en las conductas observadas apoyados en los apuntes de hechos acontecidos o manifestaciones de sentimientos expresados y cruzados con la información recogida a través de los análisis de documentos.

El “momento hermenéutico” se inició con la interpretación, de la lectura conjunta de la realidad, partiendo de las fuerzas aportadas por el contexto que permiten llevar a cada uno de los adultos y menores a manifestar comportamientos de su realidad. Se considera, que es esta la instancia desde la cual se construye el nuevo conocimiento o los aportes al conocimiento desde la perspectiva de los actores.

### **3.8.1 Procesamiento Atlas Ti 7.0**

El software utilizado es el Atlas Ti 7.0, y es un fuerte grupo de utilidades para el análisis cualitativo de enormes cuerpos de datos textuales, gráficos y de vídeo. Según Oseda, et al. (2018) *“es un programa de análisis cualitativo asistido por computadora (QDA) que permite al investigador asociar códigos, o etiquetas con fragmentos de texto, sonidos, imágenes, dibujos y videos (...) que no pueden ser analizados significativamente con enfoques formales”* (pág. 97). La sofisticación

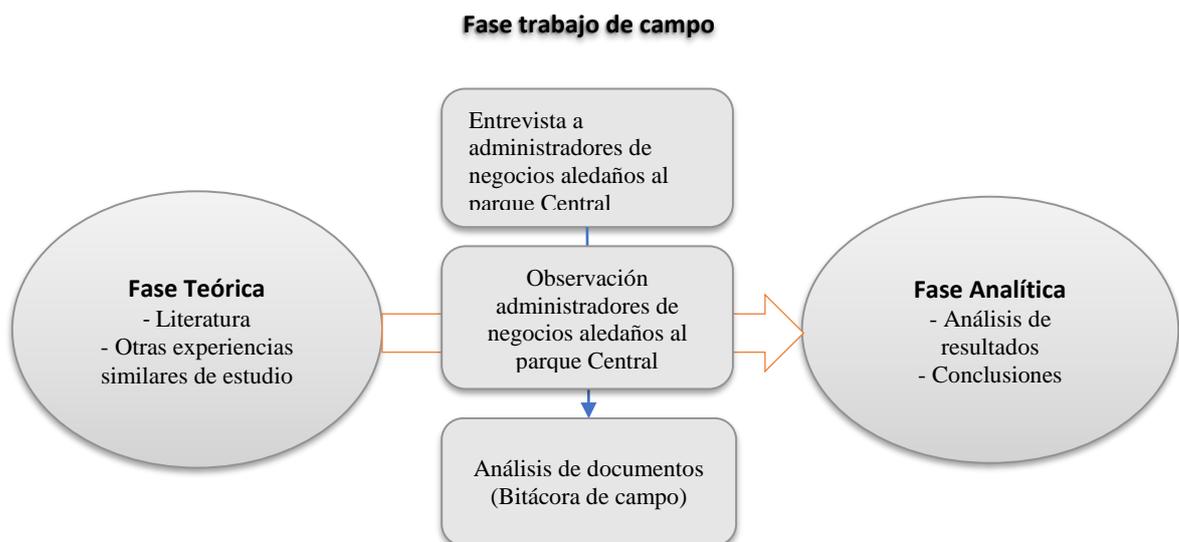
de las utilidades le contribuye a ordenar, reagrupar y administrar su material de forma creativa y, simultáneamente, sistemática.

El análisis temático da un desarrollo completo para detectar varias referencias cruzadas entre los temas que van apareciendo y toda la información, dando permiso vincular numerosos conceptos y opiniones de los competidores y compararlos con los datos que fueron almacenados en diferentes ocasiones, en diferentes instantes a lo largo de la exploración.

Hay muchas coincidencias entre el análisis de contenido y el temático, los dos analizan los datos transversalmente, e identifican patrones y temas, y su primordial distingue radica en que no cuantifica los datos como en el análisis de contenido. Puede ser una utilidad de gran ayuda para obtener y sintetizar cantidad considerable de volumen de datos dado su simplicidad para codificar e investigar contenidos escritos, videos, imágenes, audios, y otros formatos digitales; con la oportunidad de relacionar las categorías con marco teórico de una forma dinámica.

### 3.9 Mapeamiento

En la figura se describe el proceso metodológico a emplearse en la investigación, de acuerdo al tipo de diseño por estudio de caso.



*Figura 10: Modelo de mapeo sobre el proceso metodológico de estudio de casos*

Fuente: Adaptado de “El Estudio de casos como metodología de investigación y su importancia en la dirección y administración de empresas”, por Monge (2010, pág. 50).

### **3.10. Rigor Científico**

El presente estudio tiene rigor científico porque se basa en la validez interpretativa, según (Vargas B., 2011, págs. 15,16) asume una postura epistemológica hermenéutica, en donde el conocimiento es la construcción subjetiva y continua de aquello que le da sentido a la realidad investigada como un todo donde las partes se significan entre sí y en relación con el todo.

La calidad de una investigación depende del rigor con el que se realiza, que condiciona su credibilidad, por ende el procedimiento que se empleará será la triangulación de métodos, el cual acorde con (Izcara Palacios, 2009, pág. 134) consiste en la exploración del material cualitativo a través de la utilización de diferentes métodos de análisis, en relación con la investigación involucra el contraste de las entrevistas, las observaciones y el análisis de documentos, para crear un marco neutral y reducir el componente personalista.

## **CAPÍTULO IV: RESULTADOS Y ANÁLISIS DE RESULTADOS**

Para la descripción de los resultados se utilizó el método de triangulación de datos, para la cual se han utilizado técnicas de entrevistas e instrumentos de recolección de datos, que ayuden a otorgar respuesta al objetivo general que es describir e interpretar el factor externo en el valor comercial de la propiedad aledaña al remodelado parque Central en Miraflores 2019. En la tabla siguiente se muestran las triangulaciones empleadas en la investigación.

Tabla 20  
Triangulaciones y unidades de análisis

Métodos	Unidad de Análisis	Técnicas	Instrumentos
Análisis.	Siete administradores de negocios aledaños al parque central de Miraflores.	Entrevista	Guía de entrevista
Inducción		Observación	Guía de observación
Hermenéutica		Análisis documentario	Ficha de análisis documentario

Nota: Tomado de Anexo A-Matriz Metodológica

Como primer paso, para dar respuesta a los objetivos de la investigación, se realizó la técnica de triangulación de los instrumentos de recolección de datos.

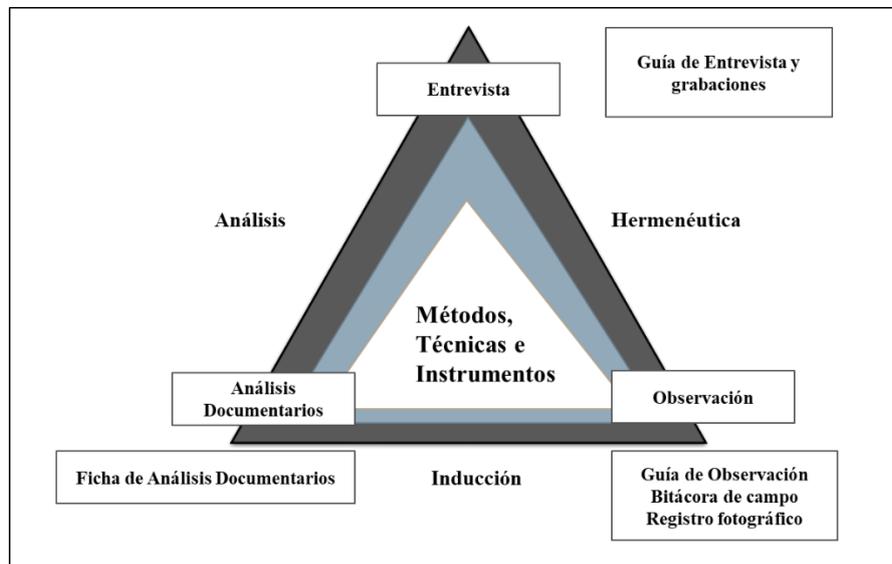
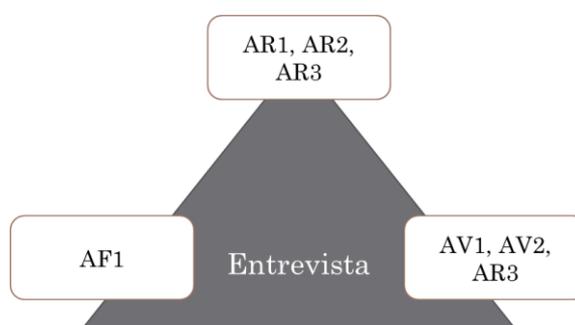


Figura 11: Triangulación de Métodos, Técnicas e instrumentos en la investigación

Fuente: Valdivia, 2016, pág. 55

## 4.1 Entrevista

Para la recopilación de información se aplicaron entrevistas semiestructuradas a siete administradores: Tres administradores de negocios de restaurantes es a quienes denominamos AR1, AR2 y AR3, tres administradores de negocios de ventas al por menor a quienes denominamos AV1, AV2 y AV3, un administradores de negocios de farmacias a quien denominamos AF1, en negocios aledaños al remodelado parque Central de Miraflores; los temas estuvieron orientados a conocer el factor externo en el valor comercial de la propiedad en las que se encontraban laborando, de tal forma que la guía de entrevista estuvo focalizada en recopilar información acorde con las categorías establecidas en la investigación.



*Figura 12: Triangulación de instrumentos en la investigación*

Fuente: Adaptado de la tesis *Violencia familiar: Estudio de casos en los usuarios del Ministerio Público de Huaral*, por (Valdivia, 2016, pág. 55)

Cada administrador fue entrevistado de acuerdo a las pautas de guías de entrevista adjuntas en el Anexo B - Instrumento de la investigación cualitativa, las cuales se elaboraron focalizadas en dar respuestas a las categorías de la investigación, de las cuales se llegó a obtener lo siguiente:

### 4.1.1 Descripción de resultados

Para describir los resultados se trianguló la información brindada por los entrevistados a nivel de subcategorías que evidenció detalladamente la construcción de la categoría, siendo necesario relacionarlo con los objetivos específicos para un mayor entendimiento .

**Objetivo Específico 1:** Describir e interpretar el grado de Urbanización aledaña al parque Central.

Para la primera subcategoría se trianguló los resultados en base a la respuesta de los entrevistados agrupados por la actividad comercial que realizan, quienes manifestaron lo siguiente:

El entrevistado AR1 mencionó que el sector se encuentra en buen estado mientras que los entrevistados AR2 y AR3 comentaron que en las pistas y veredas de su sector se vienen realizando obras de remodelación y que esto será favorable para los negocios.

Para los entrevistados AV1, AV2 y AV3 mencionan que las pistas y veredas se encuentran en buen estado; así como lo mencionado por el entrevistado AF1.

Tabla 21  
C1Sc1 Pavimentación

	¿Cómo están o cómo se encuentran las pistas y veredas en su sector?	¿Cómo piensa usted que se podrían mejorar?
Entrevista 1 AR1	El sector se encuentra en buen estado.	
Entrevista 2 AV1	Por el lado de aquí de Larco las pistas están bien no tiene baches ni huecos, pero cruzando el parque Kennedy están remodelando totalmente Las pistas y veredas y creo que hubiera sido mejor hacerlo por partes para no afectar las ventas de esos negocios.	Lo que he podido observar teniendo poco tiempo en esta tienda, las calles se encuentran en buen estado, pero como te comenté en la avenida del frente se están haciendo mejoras.
Entrevista 3 AF1	Está muy bien las pistas y veredas en este sector.	Yo creo que está muy bien no habría que mejorar nada más
Entrevista 4 AR2	Las pistas se encontraban con algunos desperfectos al momento de cruzar la calle había baches, lo cual impedía el paso tranquilo de carros incluso de las personas y en cuanto veredas en este sector si se encontraban bien estaban con un buen mantenimiento pero que ahora han cambiado por lo que están realizando esta remodelación.	El mantenimiento que le han dado a las pistas ha hecho que esté mucho mejor mucho más liso mejorando el acceso tanto como para personas discapacitadas como también para bicicletas y los scooter que ahora están de moda, ahora lo que es las veredas lo que es las veredas lo que están haciendo ahorita es duplicar el tamaño las veredas para que haya un mejor tránsito de peatones, aunque a mi parecer hubiera preferido que aumentarían la cantidad de carriles o una ciclovía que puede ayudar mucho más a la gente a transportarse.
Entrevista 5 AR3	Como podrás apreciar las pistas y veredas actualmente se encuentran en remodelación en este sector es decir en esta avenida Oscar Benavides y eso no es bueno para los negocios que se encuentran aquí porque de alguna u otra forma es un factor Qué reduce la afluencia de personas, pero sabemos que es momentáneo.	Podría mejorar dándole más espacio y prioridad al peatón, pero cuando se hace una remodelación se debería hacer lo más rápido posible porque eso es un lugar donde transitan mucho las personas, en la parte de arriba ya se está terminando esta remodelación

Entrevista 6 AV2	Actualmente están trabajando en la remodelación de veredas, pero en general, las pistas y veredas alrededor del parque se encuentra muy bien o en perfecto estado.	Yo creo que en esa parte de Miraflores el mantener en un perfecto estado Las pistas es constante, no como en otros lugares que puedes encontrar las pistas con problemas de asfalto.
Entrevista 7 AV3	Se encuentra en buen estado para que pueda transitar la movilidad vehicular y el tránsito peatonal.	Todo está bien, se han hecho muchas mejoras en los últimos años que permite un libre tránsito tanto para vehículos como para los peatones

De acuerdo a lo manifestado por los entrevistados con respecto a la pavimentación cinco de ellos coinciden en afirmar el buen estado que se encuentran las pistas y veredas, solo dos de ellos (AR2 Y AR3) mostraron optimismo con posibilidad de mejora a raíz de la remodelación que se está desarrollando actualmente en su sector, cabe mencionar que el estudio se desarrolló en dos avenidas y una calle que circundan el parque Central, como son: la calle Shell, la Avenida Larco y la Avenida Oscar Benavides (Diagonal), esta última en proceso de remodelación.

Para la segunda subcategoría se trianguló los resultados en base a la respuesta de los entrevistados agrupados por la actividad comercial que realizan, quienes manifestaron lo siguiente:

El entrevistado AR1 y AR2 mencionaron que el servicio de electricidad tanto público como domiciliario es de buena calidad, mientras que AR3 comentó que el servicio de alumbrado público no es malo, pero tiene poca iluminación y que debería mejorar.

Para los entrevistados AV1, opina que el servicio domiciliario es de buena calidad pero que el servicio público presenta baja intensidad lumínica, mientras que los entrevistados AV2 y AV3 mencionan que el servicio de alumbrado se encuentra en buen estado; mientras que el entrevistado AF1, menciona que la intensidad de la luz del servicio público es baja y que debería mejorar.

Tabla 22

*CISc2 Electricidad*

	<b>¿Cómo es el servicio eléctrico en su propiedad?</b>	<b>¿Cómo cree que debería la empresa luz del sur mejorar el servicio?</b>	<b>¿Cómo es el servicio de alumbrado público en su sector?</b>	<b>¿Cómo cree que debería mejorar el servicio?</b>
Entrevista 1 AR1	El servicio eléctrico es bueno no presenta Cortés eléctricos.	No tratamos directamente con la empresa prestadora del servicio lo único que vemos con ellos es que nos abastezcan de luz, pero problemas de luz nunca hemos tenido por esta zona.	El alumbrado público es bueno por las características del mismo distrito hay mucha iluminación exterior.	Estoy de acuerdo con el servicio no se me ocurriría en que podría mejorar ahora.
Entrevista 2 AV1	Es bueno, hasta el momento no hemos tenido problemas con el servicio de electricidad.	Bueno yo creo que está bien como te comenté no hemos tenido problemas con el servicio.	La iluminación de la calle si es un poco baja yo creo que deberían poner más alumbrado como transita un montón de gente y ahora que todos paran pendiente del celular esto les podría generar algún problema igual siento que es muy baja la luz, parecen velas.	Definitivamente debería mejorar, colocando tal vez mayor iluminación.
Entrevista 3 AF1	El servicio es bueno no hemos tenido ningún problema.	Estamos de acuerdo con el servicio como lo he mencionado.	El alumbrado público si es un poco bajo por este sector sobre todo la intensidad de la luz.	Yo creo que, poniendo más postes, o poniendo otro tipo de faros, porque la luz amarilla es muy tenue.
Entrevista 4 AR2	El servicio es bueno, nunca hemos tenido ningún desperfecto.	Bueno las empresas deberían mejorar en cuanto a los cortes de luz que son imprevistos, no nos ha sucedido en el local, pero sí podría mejorar en ese aspecto, en la comunicación.	El servicio es bueno en este sector es muy iluminado eso le permite un mejor desplazamiento al transeúnte tanto en la vía principal es como las alternas.	En mi opinión está correcto el servicio de alumbrado público.
Entrevista 5 AR3	El servicio eléctrico es bueno, no hemos tenido problemas en la actualidad sobre	No hemos tenido problemas como te vuelvo a comentar.	No es malo, pero tiene poca iluminación imagino que con esta remodelación esto mejorará.	Debería tener mayor iluminación porque este sector es un poco oscuro y es un lugar donde se transita bastante.

todo en mi gestión  
en este local.

Entrevista 6 AV2	Aquí es bueno el servicio eléctrico siempre tenemos luz no se ha dado el caso aún de que tengamos alguna deficiencia del servicio, que en otros distritos Sí hemos tenido esos problemas poniendo en riesgo la productividad de las tiendas.	Como ya te había comentado el servicio en este distrito y en particular en este sector es muy bueno.	Aquí el servicio alumbrado público es a partir de las 6 de la tarde en las avenidas principales y sobre todo en el parque cuenta con una buena iluminación.	En general en este sector está muy bien iluminado, Tal vez en algunas calles más pequeñas es un poco menos iluminado y deberían colocar más postes a ciertas distancias donde permita una buena iluminación.
Entrevista 7 AV3	Es muy bueno el servicio eléctrico, si bien es cierto como en todos los sectores se generan bajas de tensión por lo general el servicio es bueno.	Yo creo que el servicio que brinda la empresa de luz es de buena calidad no necesita mejorar hasta el momento.	Es muy bueno el sistema de alumbrado público en las noches. Por lo general hay una buena iluminación.	Como te digo es bueno el servicio, no creo que el estado puede invertir en luces LED que son de mejor calidad por el costo que esto generaría, ojalá en un futuro próximo se pueda dar.

En las respuestas dadas por los entrevistados con respecto a l servicio eléctrico dentro de los negocios, todos confirmaron el buen estado que presenta, sin necesidad de mejoras por parte de la empresa prestadora del servicio, pero a la pregunta por la calidad del servicio de alumbrado público, los entrevistados AV1, AF1 Y AR3 manifestaron preocupación por la baja intensidad de iluminación y recomiendan mejoras para este servicio.

Para la tercera subcategoría se trianguló los resultados en base a la respuesta de los entrevistados agrupados por la actividad comercial que realizan, quienes manifestaron lo siguiente:

Los entrevistados AR1 y AR3 respondieron que el servicio es bueno y su preocupación es que estén abastecidos, y que mientras que el entrevistado AR2 mencionó que el servicio de abastecimiento es inestable, y de baja presión como también lo manifiesta el entrevistado AF1; así mismo para los entrevistados que

AV1, AV2 Y AV3 comentó que el servicio de abastecimiento es bueno y estable, por lo que están satisfechos con el servicio.

Tabla 23

*CISc3 Agua potable*

	<b>¿Cómo es el servicio de agua potable que recibe en su propiedad?</b>	<b>¿Cómo cree que debería mejorar el servicio?</b>
Entrevista 1 AR1	No tenemos ningún problema con el abastecimiento de agua potable lo único que podemos ver aquí es si nos abastecemos y como no tenemos problemas con los pagos del servicio todo está correcto.	Como es un negocio de comidas y como la estructura del negocio es diferente a los demás lo único que nos preocupa es que nos abastezcan de agua y en general es bueno.
Entrevista 2 AV1	El abastecimiento es normal y si en algún momento se presentarán cortes la empresa manda un comunicado.	Estoy de acuerdo con el servicio.
Entrevista 3 AF1	La intensidad del agua es muy baja, hay una falta de presión.	Sedapal podría aumentar la presión de agua porque cae muy poca agua.
Entrevista 4 AR2	Inestable por la misma presión que llega de la calle cómo trabajamos nosotros con nuestras propias bombas si se puede tener un buen manejo cuando usamos solamente la entrada del servicio público de la calle no es muy constante.	Yo creo que deberían mejorar en la presión de agua más porque en este tipo de locales se consume una mayor cantidad de agua que en casas.
Entrevista 5 AR3	No hemos tenido problemas en este local no sé si en otras, pero el servicio está bien en verdad y cuando hemos tenido problemas ha sido solucionados por nuestro equipo de mantenimiento.	Se deberían mejorar en cuanto a la atención y rapidez de la empresa que presta este servicio para solucionar cualquier inconveniente, hace dos o tres semanas aproximadamente el servicio se cortó por 2 días seguidos Pero me imagino que es por los mismos trabajos de remodelación cosa que antes no pasaba pero como te repito se debería dar una solución inmediata porque nosotros nos vemos afectados cuando se va el agua en ese caso damos la solución nosotros vemos la manera pero en ellos está para poder seguir mejorando no está en nuestras manos.
Entrevista 6 AV2	Aquí el servicio es normal en todo el día se cuenta con el agua potable hace tiempo tal vez tuvimos algunos problemas de abastecimiento, pero hoy por hoy contamos con un buen servicio.	Estamos conformes con el servicio
Entrevista 7 AV3	También es muy bueno el servicio y aparte por temas de contingencia tenemos 2 reservorios de 27 metros cúbicos cada uno para tener un respaldo por si escasea el servicio.	El servicio de agua está conforme desde mi punto de vista.

Para las preguntas relacionadas con el servicio de abastecimiento de agua potable, cinco de los siete entrevistados están conformes con el servicio, y los entrevistados AF1 Y AR2, consideran que la presión del agua es baja en sus instalaciones, cabe señalar que los locales de actividad comercial de restaurantes cuentan con un sistema de reserva e impulsión con bombas de agua.

Para la cuarta subcategoría se trianguló los resultados en base a la respuesta de los entrevistados agrupados por la actividad comercial que realizan, quienes manifestaron lo siguiente:

lo entrevistados AR1 y AR3 respondieron que el servicio es bueno en sus locales pero que se ha evidenciado problemas cerca del lugar, posiblemente por los trabajos de remodelación, mientras que el entrevistado AR2 mencionó su conformidad en el sistema, el entrevistado AF1, no comenta ningún problema; así mismo para los entrevistados que AV1, AV2, comentan el buen estado de sistema en sus negocios, pero advierten que cerca del sector se han presentado algunas averías, Y el entrevistado AV3 comentó que el sistema es bueno y que hasta el momento no ha evidenciado problemas de funcionamiento.

Tabla 24

*CISc4 Alcantarillado*

	¿Cómo es el sistema de alcantarillado en su propiedad, presenta averías?	¿Cómo es el sistema de alcantarillado en su sector, en su opinión Cómo debería mejorar?
Entrevista 1 AR1	Dentro de nuestro local funciona bien no tenemos ningún problema con el desagüe.	Fuera del negocio si he percibido algunos problemas, pero algunas cuadras de aquí pero no es recurrente, un tema de alcantarillado es grave, en este sector si se avería, entonces sí deberían tener cuidado con su mantenimiento.
Entrevista 2 AV1	En la propiedad no presenta ningún problema todo está perfecto.	Tenemos solamente un mes aquí no hemos visto ninguna avería, creo que en Benavides sí se han presentado problemas se salió un poco el agua, pero por acá no hemos visto.
Entrevista 3 AF1	No presenta ninguna avería todo está conforme.	El sector tampoco no evidenciado ningún problema con los desagües.
Entrevista 4 AR2	En nuestro local no se presentan averías todo está muy bien.	La verdad no se ha presentado ningún problema en el sistema de alcantarillado del sector.
Entrevista 5 AR3	No presentamos ningún problema hasta el momento en ese local.	Hace algunos días presentó un problema por los mismos trabajos de remodelación en donde ha colapsado el alcantarillado; probablemente hay algunos puntos en lo que es está fallando y la empresa encargada de brindar este servicio debería verificar Y actuar con mayor rapidez porque genera incomodidad a los transeúntes.
Entrevista 6 AV2	Perfecto, todo está operativo no se ha presentado ningún inconveniente Así que estamos conforme con eso.	Aquí alrededor del parque no he percibido ese problema, pero a dos cuadras de aquí en algún momento se ha visto colapsar el desagüe de la calle y eso a veces afectaba porque como estamos de bajada el olor podía llegar hasta acá, pero es muy pocas las veces que se ha visto ese problema lo bueno que toman acción inmediata.
Entrevista 7 AV3	Es muy bueno el sistema de alcantarillado además tenemos un colector cerca normalmente las tiendas usan un sumidero y una bomba que expulsa las aguas grises a la red.	Hasta el momento no hemos podido observar ningún aniego o ninguna fuga por lo general funciona adecuadamente.

De acuerdo a la opinión mostrada por los entrevistados todos afirman que el estado del alcantarillado no presenta problemas en este sector y algunos de ellos manifiestan observar algunos problemas cerca al sector pero que no es recurrente.

Para la quinta subcategoría se trianguló los resultados en base a la respuesta de los entrevistados agrupados por la actividad comercial que realizan, quienes manifestaron lo siguiente:

Todos los entrevistados afirmaron que el sector no cuenta con una red principal de gas, sin embargo, AR1, AR2 y AR3 su actividad comercial es la de restaurante, por lo que están de acuerdo que se implemente con el tiempo la red, del mismo modo los entrevistados AV1 y AV2 comunican que esta red es conveniente para los negocios del rubro de restaurantes; mientras que para AV3 y AF1 por la actividad que ellos manejan, no lo ven necesario para sus negocios.

Tabla 25  
*CIsc5 Gas de ciudad*

	<b>¿Cuenta el sector con la red principal de gas?</b>	<b>¿Considera usted que es importante contar con la red de gas en su propiedad? ¿Porque?</b>
Entrevista 1 AR1	No hay una red principal, pero si te das cuenta todos los negocios tienen un tanque de gas y tenemos un proveedor que nos abastece del combustible.	Sería bueno contar con una red para negocios como éste que son de alimentación porque sería útil y práctico para nosotros utilizar este tipo de servicios.
Entrevista 2 AV1	He visto pasar balones de gas por lo que asumo que no cuenta con una red principal.	Yo creo que en todo sitio debería a ver este servicio te salva de apuros no estás preocupado de que se te acabe el balón de gas, además hay muchos locales de comidas.
Entrevista 3 AF1	No le podría decir desconozco el tema.	Por el rubro que tenemos no es necesario.
Entrevista 4 AR2	El sector no cuenta con una red principal de gas y nosotros no trabajamos con gas.	Creo que en cuestiones de ahorro de dinero es mucho más factible en un largo plazo, sin embargo, la inversión que genera el momento, es costosa por la implementación y porque afecta directamente al negocio como al no abrir con esta implementación no podríamos operar.
Entrevista 5 AR3	No tengo conocimiento de que haya una red principal de gas, pero nuestro local si cuenta con tanques de gas para abastecer nuestro servicio.	En un futuro debería implementarse porque nosotros trabajamos con cocinas y esto sería un ahorro de tiempo y dinero.
Entrevista 6 AV2	En este sector no hay una red de gas.	Para este tipo de local no tal vez para los locales que tienen que ver con comida sería más conveniente porque se podría ahorrar en tiempo y dinero el abastecimiento de este combustible.
Entrevista 7 AV3	El sector no cuenta con una red principal de gas.	Por el rubro del negocio no creo que sea tan importante por lo que no utilizamos este combustible en ninguno de nuestros procesos.

En la pregunta sobre la existencia de una red principal de gas, todos afirmaron no contar con dicha red, sin embargo, los entrevistados con código AR1, AR2 y AR3, y cuya actividad comercial es restaurantes, consideran que debería implementarse esta red principal de gas, y actualmente utilizan sistemas de abastecimiento de combustible, provisionado por empresas particulares del combustible.

Para la sexta subcategoría se trianguló los resultados en base a la respuesta de los entrevistados agrupados por la actividad comercial que realizan, quienes manifestaron lo siguiente:

Los entrevistados AR1 y AR3 manifestaron que debería haber más arborización, en cambio el entrevistado AR2 consideró que es suficiente la cantidad de arborización, mientras que los entrevistados AV1, AV2 y AV3 concuerdan que la cantidad de arborización es suficiente en el sector al igual que el entrevistado AF1.

Tabla 26

*CISC6 Arborización*

	<b>¿Considera que la cantidad de árboles es suficiente en el sector?</b>	<b>A partir de la remodelación del parque ¿cree usted que ha aumentado o disminuido el porcentaje de arborización?</b>
Entrevista 1 AR1	No, creo que faltaría más árboles.	Mi percepción es de que ha disminuido el porcentaje de arborización porque les han dado privilegio a los vehículos y ciclo vías.
Entrevista 2 AV1	Yo creo que es bastante, ya hay un montón de árboles y trae bastantes bichos nosotras que somos todas mujeres no sabemos qué hacer a veces.	Yo creo que sigue igual el porcentaje de arborización es más con esta remodelación han aumentado maceteros con plantas en las veredas, pero en realidad no hace mucha diferencia en este negocio tener más áreas verdes.
Entrevista 3 AF1	Si es suficiente la cantidad de árboles que hay.	Yo creo que aumentado el porcentaje de árboles.
Entrevista 4 AR2	Creo que sí, le da un buen aspecto además el distrito de Miraflores es muy céntrico es turístico y trabaja mucho con paisajes.	Creo que aumentado por lo que estoy viendo se está implementando más árboles de lo que ya había. Cómo están tomando parte de lo que era la pista están agrandando y están colocando más árboles.
Entrevista 5 AR3	Desde mi punto de vista debería haber más árboles.	Había más arborización en esta calle, es más han retirado algunas plantas y macetas que tenía esta avenida, me imagino es por eso, los trabajos de remodelación, pero igual debería haber mucho más verde en este sector, Pero con lo que respecta al parque he visto que se mantiene el porcentaje de arborización con las obras de remodelación del mismo. Para que no se han visto afectados los árboles que ahí había.
Entrevista 6 AV2	Yo creo que tenemos una gran cantidad de árboles, en general	Creo que aún está pendiente los trabajos de remodelación por lo que no te podría dar una respuesta

	Miraflores se preocupa de mantener sus áreas verdes y hasta en las veredas podemos encontrar árboles.	concreta si bien es cierto se han construido sótano de estacionamiento eso no se ha visto afectado con las áreas verdes porque sigue habiendo la misma cantidad de árboles.
Entrevista 7 AV3	Yo creo que sí es suficiente la cantidad de árboles que hay, si hubiera más árboles tránsito sería caótico además tenemos un boulevard que está arborizado.	No ha variado mucho con esta remodelación, se ha mantenido la cantidad de árboles sin sacrificar las áreas verdes.

En este aspecto todos los entrevistados aseguran que la cantidad de árboles es suficiente o hay excesiva cantidad de árboles en el sector, sin embargo, el entrevistado AR3, manifiesta que debería aumentar la cantidad de arborización. Además, cuando se les hizo la consulta sobre el porcentaje de arborización después de la remodelación, la mayoría asegura que se ha mantenido o que ha aumentado, a excepción del entrevistado AR1 que piensa que ha disminuido y el entrevistado AR3 mantiene su posición de que debería aumentar aún más este porcentaje.

**Objetivo Especifico 2:** Describir e interpretar el Equipamiento aledaño al parque Central.

Para estas subcategorías se trianguló los resultados en base a la respuesta de los entrevistados agrupados por la actividad comercial que realizan, quienes manifestaron lo siguiente:

Los entrevistados AR2 y AR3 manifestaron que existen todos los equipamientos mencionados, y aseguran que todos los equipamientos suman en dar valor a sus negocios, en cambio el entrevistado AR1 solo no ubica el equipamiento de educación, sin embargo, también concuerda en que todos los equipamientos dan valor al negocio; mientras que los entrevistado AV2 y AV3, también confirman la presencia de todos los equipamientos, el entrevistado AV1 no está seguro de la presencia de educación dentro del sector, sin embargo los entrevistados AV1 y AV2 coinciden en que todos los equipamientos dan valor a sus negocios, el entrevistado AV3 solo menciona que los supermercados y el mismo parque generan valor en su negocio, en cuanto al entrevistado AF1 concuerda con los entrevistados AR1 y AV1 con respecto a la ubicación del equipamiento de educación, aunque asegura la

presencia de escolares transitando por el sector y considera que todos los equipamientos ayudan a generar valor a todos los negocios. En lo que si todos los entrevistados están de acuerdo es que estar frente al parque central repotencia el valor de sus negocios.

Tabla 27

*C2Sc1 Equipamientos*

	<b>¿Qué equipamiento como Educación, Comercio, Mercados, transporte, Salud, Esparcimiento, Culto y Cultura conoce o identifica en el sector?</b>	<b>De los equipamientos antes mencionados ¿Cuáles cree usted le puede dar mayor valor a su propiedad y cuál de ellos no es compatible con su propiedad?</b>	<b>¿Cree usted qué al ubicarse frente a un parque le da mayor valor a su negocio y/o propiedad? ¿Porque?</b>
Entrevista 1 AR1	Creo que todos estos equipamientos los tiene implementado el distrito, no ubicó educación, Pero culto, cultura, esparcimiento, salud, paraderos, en otras palabras, hay muchos de estos equipamientos en el sector.	Yo diría que el comercio en sí, pero sobre todo las oficinas eso nos favorece, el tema de los estacionamientos y las mejoras del parque también ayudan, y que los paraderos también estén cerca hace que la gente se movilice o se desplace por este lugar y nos hace más visibles.	La verdad que sí por la visual del parque que atrae a un montón de gente de todos los distritos y eso permite que más gente pueda venir a comer a este local si comparamos dos tiendas de Miraflores es muy diferente los clientes que vienen acá, a una tienda que está en Benavides eso nos permite tener mayor variedad de clientes.
Entrevista 2 AV1	Por aquí cerca, la única clínica que he visto está por el malecón, la iglesia que la tenemos al frente de la municipalidad, en abastecimiento alimenticio hay algunos supermercados, paraderos no hay mucho, pero a veces no hacen fluida la circulación, pero de los equipamientos que ha mencionado creo que hay casi todos, aunque no he visto colegio por aquí.	El comercio de comidas rápidas y los paraderos nos ayudan bastante, el estacionamiento también es un factor positivo y sobre todo el parque que genera afluencia. y eso nos permite tener más visitas, todos en realidad dan valor.	Definitivamente sí, cómo lo comenté, esto permite que lleguen más personas y puedan circular por aquí.
Entrevista 3 AF1	He podido observar que se cuenta con todos los equipamientos que me preguntas lo, que sí no estoy segura es el de educación, Aunque si pasan muchos escolares frente a local.	Yo creo que todos estos equipamientos son compatibles, porque todos los usuarios que vienen a estos lugares tienen también las necesidades de comprar medicamentos, además recibimos a muchos turistas.	Si porque este parque es muy concurrido por turistas y visitantes de muchas zonas de la ciudad.
Entrevista 4 AR2	Bueno toda la zona comercial al mismo tiempo es turística, también tiene iglesia dentro del parque,	La verdad al ser un restaurante en teoría y estar ubicado en un lugar tan turístico todo es compatible	Sí por supuesto creo que como ya te lo había dicho antes todos lo nuevo atrae gente, este sector tiene una

	<p>esparcimiento y cultura en el mismo parque por la rotonda que tiene y ahí mismo generan ferias lo cual hace que sea mucho más transcurrido también el sector cuenta con educación hay universidades acá a la vuelta, institutos no exactamente en el parque, pero si en el sector se cuenta con este equipamiento. Podemos decir que tiene todo el equipamiento que has mencionado.</p>	<p>no trabajamos en el mismo rubro no ofrecemos los mismos servicios, pero todo se complementan porque somos un lugar donde va la gente a consumir a distraerse fuera de la actividad que realice donde entonces los negocios se complementan entre sí.</p>	<p>carga extra por lo que es muy turístico es muy transitado es muy céntrico y es parte de la lima moderna le da mucho valor a todo el que apueste por un negocio acá porque no solamente por los clientes internos sino que también tienes clientes extranjeros y casi todos los negocios de este sector son peruanos excepto por algunos, pero se le ofrece esa experiencia a las personas para seguir disfrutando o sintiendo ese concepto de peruanidad que vive el distrito.</p>
Entrevista 5 AR3	<p>En este sector se presentan todos los equipamientos que me has mencionado, pero creo que se deberían mejorar algunos equipamientos como los paraderos.</p>	<p>Lo que nos da mayor valor a este negocio son los centros comerciales y él y el mismo parque que atrae bastante público la misma iglesia las oficinas que se encuentran cerca al sector y que también visita nuestro local el público extranjero las universidades en realidad todo suma para darle valor a este negocio.</p>	<p>En definitiva, si le da mayor valor es un punto de encuentro para muchos visitantes locales y extranjeros Y estos a su vez son potenciales clientes para los negocios que se ubican en el sector.</p>
Entrevista 6 AV2	<p>Bueno en lo que he podido observar aquí, contamos con todos los equipamientos que mencionas en tu pregunta, es más, cerca de aquí, hay varios museos pequeños que ni siquiera conocía.</p>	<p>Cuando empezaron a implementar el corredor azul pensamos que esto iba a afectar a la tienda, porque los paraderos podrían obstaculizar la visual, pero al final lo vimos como una oportunidad para generar más tráfico de personas y esto ha generado mayor afluencia de clientes además cuando se abre otros locales comerciales, hay que verlo como una mejora y no como una competencia, porque esto al final posibilita que haya un mayor público; en otras palabras todos los equipamientos que has mencionado contribuyen a que allá un mayor número de personas y de posibles clientes.</p>	<p>Definitivamente si el que nosotros estemos ubicados aquí, es por todas las condiciones que ofrece, no solamente el sector sino el mismo parque que genera un público local y de turistas que le da un valor agregado a la zona y a nuestros negocios.</p>
Entrevista 7 AV3	<p>Si contamos con todo el equipamiento que me has mencionado, en esta zona.</p>	<p>Los supermercados y sobre todo el parque generan más tránsito y la posibilidad de tener mayores clientes.</p>	<p>Yo creo que sí, el parque por las condiciones que presenta genera un dinamismo comercial único y ahora con estas últimas</p>

Para las respuestas dadas a las preguntas referente a los equipamientos existentes y cuál de estos equipamientos generan mayor valor a los negocios aledaños al parque Central de Miraflores, los entrevistados respondieron que identifican en su mayoría a todos los equipamientos, es decir encuentran dentro del sector los equipamientos de educación, comercio, mercados, transporte, salud, esparcimiento, culto y cultura, los entrevistados con los códigos AR1, AV1 y AF1, ubicados en la Avenida Larco afirman no estar seguros del equipamiento de educación, pese a que uno de ellos (AF1) asegura haber visto pasar por el sector a escolares.

Los equipamientos que más son compatibles con la actividad comercial que realizan, la gran mayoría de los entrevistados contestaron que todos son compatibles con sus negocios (AF1, AR2, AR3, AV2 Y AV3) para los entrevistados AR1 y AV1, coinciden en sus respuestas al precisar que los negocios más compatibles con su actividad comercial son las oficinas, las tiendas comerciales, los estacionamientos, los paraderos y el mismo parque y para el entrevistado AV3, consideran que los supermercados y el mismo parque.

Cuando se les preguntó si al ubicarse frente al parque les agrega mayor valor a sus negocios, todos contundentemente respondieron positivamente, asegurando que el parque genera condiciones especiales por la afluencia de público turista local y extranjero.

**Objetivo Especifico 3:** Describir e interpretar la Accesibilidad aledaña al parque Central

Para estas dos subcategorías se trianguló los resultados en base a la respuesta de los entrevistados agrupados por la actividad comercial que realizan, quienes manifestaron lo siguiente:

Los entrevistados AR1, AR2 y AR3, utilizan transporte público para desplazarse hasta sus centros laborales, los dos primeros les toma entre 20 y 45 minutos para

movilizarse, con un gasto semanal de S/. 60 soles aproximadamente, mientras que el entrevistado AR3 le toma más de una hora de viaje con un gasto aproximado de S/. 50 soles; en cambio los entrevistados AV1 y AV2, quienes se transportan también en servicio público les toma movilizarse también más de una hora y su gasto promedio de S/. 60 soles semanales, sin embargo, el entrevistado AV3, es el único que manifestó utilizar otro tipo de transporte por ubicarse cerca de su centro laboral, utilizando solo 15 minutos para desplazarse y S/, 36 soles a la semana de gastos de movilidad; el entrevistado AF1, también comenta que su medio de transporte habitual es el transporte público, con un tiempo de recorrido aproximado de una hora y con un gasto promedio de S/ 30 soles; además todos aseguraron que al contar con servicios de transportes cada vez más eficientes, beneficia la movilidad de los trabajadores del sector así como a los visitantes.

Tabla 28

C3Sc1 Tiempo de viaje

C3Sc2 Costo de viaje

	<b>¿Qué tipo de transporte utiliza y Cuánto se demora en llegar a tu negocio?</b>	<b>¿Cuál es el beneficio de tener cerca una estación de transporte masivo (Metropolitano) y ahora un estacionamiento subterráneo privado y ciclo vías? ¿por qué?</b>	<b>¿Cuánto es el costo que le genera llegar a su negocio y/o propiedad?</b>
Entrevista 1 AR1	Utilizó transporte público o taxi por la misma zona da igual tomar un bus o un taxi porque el tráfico es el mismo en este sector. El tiempo de viaje es el mismo (entre 30 y 45 min) por la misma congestión que hay, algunas veces caminando puedes llegar más rápido el tener un carril exclusivo para el transporte público complica un poco el desplazamiento de los vehículos dejando solamente uno o dos carriles para los autos particulares.	Tener cerca paraderos del corredor azul, y el mismo Metropolitano generan mayor afluencia del público esto creo que ha permitido que tengamos más clientes.	El costo que me genera llegar aquí por semana aproximadamente 60 soles
Entrevista 2 AV1	Estoy a una hora de distancia de mi casa y me transporto en vehículo público.	Las ciclovías ayudan bastante, porque me es más fácil venir en bicicleta que en bus, el Metropolitano definitivamente sí ayuda a que la gente que trabaja cerca de aquí pueda llegar con mayor facilidad y el Estacionamiento subterráneo ha permitido darle mayor fluidez al sector.	Para llegar a la tienda me toma a veces entre S/. 1.50 o S/. 2 soles
Entrevista 3 AF1	Me transporto en transporte público (combi) y me demoro en llegar aproximadamente una hora.	Es un gran beneficio tener el estacionamiento subterráneo, porque muchos de esos usuarios vienen a comprar, si bien es cierto el metropolitano está a unas cuadras de aquí, no necesariamente vienen por comprar, sino porque están cerca sus trabajos.	Para llegar aquí gasto S/.2.5 soles
Entrevista 4 AR2	Utilizo transporte público y me demoro entre 20 y 45 minutos, dependiendo el tráfico.	Si, las ciclovías te ayuda mucho a poder tener un mayor desplazamiento llegar mucho más rápido, lo que no nos aporta es el estacionamiento	Mensual serán entre 200 y 300 soles

		subterráneo porque el costo según los clientes es muy elevado y al no tener beneficios exclusivos con varios de los locales de acá, nuestros clientes no utilizan este servicio.	
Entrevista 5 AR3	Yo vivo lejos para ser más exactos por el distrito de Los Olivos y utilizó dos tipos de transporte uno es el taxi que lo uso desde mi casa hasta el paradero del Metropolitano y luego desde ahí me vengo hasta la estación Ricardo Palma y cómo estás cerca ya me vengo caminando (1hr 45 min).	A mí y a muchos trabajadores de la zona nos ayuda mucho tener cerca una estación del Metropolitano, con el tema del estacionamiento esto es muy útil para nuestros clientes porque aprovechan en hacer muchas actividades y luego pasar por aquí, teniendo la seguridad de que su vehículo está en un lugar seguro.	En el día me toma Entre 10 y 12 soles
Entrevista 6 AV2	En general utilizó vehículo público porque vivo muy lejos al venir, aquí en las mañanas se puede encontrar tráfico y al salir a partir de las 6 de la tarde también se pone complicado transitar, pero eso es constante en todo Lima y por lo general me demoro entre una hora y hora y media	Definitivamente el Metropolitano te ayuda ahorrar tiempo y utilizó el tren para acercarme hasta acá, y a partir de la estación cabitos utilizó otro transporte público pero estos transportes masivos como el Metropolitano y el metro ayuda a desplazarse con mayor rapidez obtener una vía preferencial; con respecto al estacionamiento subterráneo he escuchado qué es un poco caro y a veces los clientes preguntan si tenemos algún convenio o alguna tarifa especial por ser cliente de la tienda y con respecto a la ciclovía, Yo creo que es un medio de transporte que ayuda a movilizarse con mayor rapidez a las personas y a generar menos tráfico y eso es muy beneficioso para todos.	En promedio 10 soles diarios
Entrevista 7 AV3	Normalmente caminando porque vivo muy cerca estoy a 15 cuadras aproximadamente y si salgo muy tarde tomó un taxi, y me demoro 15 minutos para llegar a mi puesto de trabajo.	Las ciclovías definitivamente, para trasladarse libremente sin tanto problema con el tráfico vehicular, ahora el Metropolitano y el corredor azul ayuda mucho para desplazarnos con mayor rapidez a varios puntos de la ciudad y el estacionamiento subterráneo definitivamente ha permitido el aumento del público consumidor.	6 soles aproximadamente

A la pregunta de qué tipo de transporte utilizan para llegar a sus fuentes de trabajo, estos respondieron en su mayoría que el transporte que los moviliza es el público, como el metropolitano, el corredor azul, la línea uno del metro de Lima, combis y buses de empresas de transporte, a excepción del entrevistado AV3, que, por la cercanía de su vivienda, en algunos casos suele caminar para ir al trabajo, y en algunos casos transporte particular (taxi) como también es el caso de los entrevistados AR1 y AR2. El tiempo que les toma llegar a sus centros de labores en el caso de AV1, AF1, AR3 y AV2 es de más de una hora y en el caso de los entrevistados AR1, AR2 Y AV3 es de 15 a 45 minutos.

El tener cerca una estación del metropolitano, el corredor azul, el metro de Lima, el estacionamiento subterráneo y las ciclo vías ha sido un beneficio para el gran porcentaje de nuestros entrevistados por que movilizan a muchas personas y trabajadores del sector, el entrevistado AR2 y AV2, aseguran que las tarifas del estacionamiento subterráneo son altas y todos los negocios no cuentan con un tipo de beneficio, sin embargo algunos de sus clientes lo utilizan porque les brinda mayor seguridad.

En cuanto al costo de viaje el promedio para todos nuestros entrevistados va entre los 35 Soles a los 60 Soles a la semana, siendo los entrevistados AR3 y AV2 los que gastan más dinero y tiempo en moverse a sus centros laborales.

**Objetivo Especifico 4:** Describir e interpretar el Desarrollo Sectorial aledaña al parque Central

Para estas dos subcategorías se trianguló los resultados en base a la respuesta de los entrevistados agrupados por la actividad comercial que realizan, quienes manifestaron lo siguiente:

Para los entrevistados AR1, AR2 y AR3, si ha generado valor la inversión pública, en cuanto a la inversión privada, son las tiendas por departamento las que ayudan a mayor valor en sus negocios, sin embargo, los entrevistados AR1 y AR3 precisan que no hace falta mayor inversión pública o privada, sin embargo, el entrevistado AR2, sugiere implementar ciclovías y casetas de información.

En cuanto a los entrevistados AV1, AV2 y AV3, también consideran importante la inversión pública generando seguridad y valor en sus negocios, además se refieren a la presencia de tiendas por departamento y supermercados como una fortaleza para atraer mayor cantidad de público, aunque el entrevistado AV1 no necesariamente ese tipo de inversión genera beneficios a su negocio; además coinciden en sus comentarios sobre que es suficiente la inversión pública, pero que se debe dar mejores condiciones a los inversionistas privados para consolidar y generar valor en el sector; mientras que el entrevistado AF1 considera que las obras publicas han posibilitado la generación de valor en el negocio, pero que no necesariamente los supermercados y tiendas por departamento les generan valor, además cree suficiente la inversión que se ha presentado en el sector.

Tabla 29

C4Sc1 Inversión pública

C4Sc2 Inversión privada

	<b>¿Cuál es el valor que ha generado en su propiedad la presencia del estacionamiento subterráneo, el corredor azul y la peatonalización de las calles?</b>	<b>¿Cuál es el valor que ha generado en su negocio o propiedad la aparición de tiendas por departamento y supermercados?</b>	<b>¿Qué otras obras públicas o privadas deberían implementarse para mejorar el valor de su propiedad?</b>
Entrevista 1 AR1	El estacionamiento subterráneo ha ayudado a tener más fluidez de gente porque haciendo un comparativo hace 3 años atrás aproximadamente la venta era menor, y al recuperar espacios para los peatones y más espacio para los vehículos eso nos permite que las personas puedan moverse con tranquilidad y disfrutar de los servicios que ofrecemos.	Las tiendas por departamento ayudan a captar mayor público, y eso es beneficioso para nuestro negocio, recientemente apareció una tienda de tecnología que también ayuda a traer el público que nosotros necesitamos.	Yo creo que es suficiente y eso le da un valor especial por todo lo que presenta este sector.
Entrevista 2 AV1	Como te comenté hace un rato la gente que viene a comprar, comer o pasear por aquí se estaciona abajo del parque y tienen más condiciones seguras para poder caminar y poder acceder a este negocio.	En parte sí y en parte no, nosotros tenemos otra tienda dentro de Ripley y ellos sí les beneficia por lo que acceden mayor cantidad de público.	Yo creo que todo lo que tiene este sector, es más que suficiente, es decir con lo que tiene ya generado bastante valor.
Entrevista 3 AF1	Sí ha generado valor en este negocio porque hay mucha más afluencia de personas gracias a que se le da	No necesariamente, porque en los supermercados tenemos presencia de nuestras tiendas, así que optan por comprar ahí.	Creo que con lo que tiene este sector de Miraflores, es suficiente.

	preferencia y seguridad al peatón.		
Entrevista 4 AR2	En realidad genera un poco más de exclusividad el estacionamiento porque no todos tienden a utilizarlo pero como ya te había mencionado al mismo tiempo solamente buscan ir a lugares donde tengan estos descuentos para hacerlo viable a la persona que lo utiliza, yo creo que en un futuro cuando esté terminado el trabajo de remodelación de veredas va ayudar bastante a que genera una mayor afluencia de personas y para que sea mucho más vistoso para los turistas que se acercan a este distrito le va a generar un valor agregado por ser nuevo todo, lo nuevo atrae jala la vista, en eso va aportar bastante.	Nos ha generado un mayor flujo de transacciones, porque son personas que buscan distraerse comprando lo que necesiten y al momento de salir y querer seguir paseando tienden a buscar un lugar donde relajarse, donde sentarse, porque en esos lugares no lo tienen, simplemente van a comprar, eso es el valor que nos genera.	Una ciclovía es mucho más viable para las personas y es un medio de transporte mucho más saludable y amigable; Además más caseta de información para los turistas para ubicarse mejor porque mucho de ellos no entienden el idioma e intentan conectarse y averiguar, pero no encuentran lugares donde puedan ir para tener una mayor orientación.
Entrevista 5 AR3	En este momento no estoy seguro que haya generado valor por estas obras que estás viendo, pero dentro de poco con esta remodelación va a generar más valor del que ya había ahora en cuanto al estacionamiento subterráneo que brinda seguridad y menos congestión en la vía pública eso creo yo que desde ya está generando valor a este sector.	Definitivamente las tiendas por departamento le dan mucho valor a este a este negocio y este sector, porque generalmente acuden familias y es un punto de encuentro de muchas personas, claro que el parque produce también este tipo de actividades, pero combinadas con la recreación.	En cuanto a las públicas, yo creo que todo está implementado en ese sector, pero en el sector privado se ve mucho más interés en esta zona por las actividades que aquí se generan.
Entrevista 6 AV2	Bueno en cuanto al estacionamiento subterráneo Yo pienso que ha sido una inversión adecuada porque cuando los estacionamientos estaban sobre el parque, generaba mucho caos vehicular y es una oportunidad para que la gente que quiera visitar el parque o los negocios alrededor del parque tengan un lugar seguro donde dejar sus vehículos y pueda recorrer tranquilamente este sector de Miraflores en cuanto a la peatonalización	Es toda una oportunidad para seguir creciendo que más gente venga, si bien es cierto este tipo de negocios ofrecen productos textiles como nosotros y si no encuentran lo que se ajusta a su medida, en tema de costos y calidad, nosotros somos una buena opción para ellos.	Yo creo que todo está bien distribuido y bien ubicado en cuanto a instalaciones y servicios públicos ya el distrito está bien implementado, así que no necesita de otras obras públicas para mejorar, lo que sí la inversión privada para el crecimiento comercial de la zona es muy importante porque permite atraer a un mayor público consumidor.

---

	ayuda mucho para que las personas puedan desplazarse con facilidad y poder disfrutar con más tranquilidad del parque y los negocios alrededor de él.		
Entrevista 7 AV3	El estacionamiento subterráneo ha generado para la tienda mayor número de clientes facilitando la seguridad y tranquilidad de nuestros clientes y permitiendo, con esta peatonalización de las calles, el libre tránsito y desplazamiento de las personas quitándole más espacio al vehículo en superficie.	Definitivamente tener tiendas anclas cómo está y como las de la competencia ayudan a generar clientes potenciales para esta zona esto ha generado el incremento de las ventas en esta tienda y posiblemente en toda la del sector.	Yo creo que estamos bien, con todo lo que tenemos, el corredor azul, El Metropolitano son obras que han ayudado en temas de movilidad.

---

Para todos los entrevistados el estacionamiento subterráneo ha servido para descongestionar al tráfico que existía en el sector, además de brindar mayor seguridad y afluencia de público, aseguran también, que la peatonalización de algunas calles, la remodelación del parque y el mantenimiento constante de pistas y veredas han generado mayor demanda por el público visitante y consumidor de sus productos y servicios.

Además, manifiestan que la inversión privada aporta también para el desarrollo del sector sobre todo con la presencia de tiendas por departamento y en algunos casos los supermercados.

En cuanto a la pregunta de qué obras deberían implementarse en el sector, todos aseguran que son suficientes las obras públicas, pero para el entrevistado AR2 deberían implementar además más ciclo vías y casetas informativas y ven con gran satisfacción en la mayoría de los entrevistados el interés de la inversión privada en este sector que ayuda a consolidar aún más y a dar mayor dinamismo a esta zona comercial.

**Objetivo Especifico 5:** Describir e interpretar la Oferta y Demanda aledaña al parque Central

Para esta subcategoría se trianguló los resultados en base a la respuesta de los entrevistados agrupados por la actividad comercial que realizan, quienes manifestaron lo siguiente:

Los entrevistados AR2 y AR3 no han percibido demandas por alquileres y compras de locales comerciales, estos aseguran que una vez terminado los trabajos de remodelación de su sector, se incrementará el valor del metro cuadrado, el entrevistado AR3, además comentó el interés de abrir un nuevo local comercial en el sector por la demanda existente, pero para el entrevistado AR1 si manifiesta la aparición de tiendas comerciales y se han incrementado las ventas, por lo que considera que esta reciente remodelación impactará en el valor del metro cuadrado; en cuanto a los entrevistados AV1, AV2 y AV3, consideran que si se ha incrementado la demanda a partir de la reciente remodelación, sobre todo en la calle Shell, además el entrevistado AV1 recientemente aperturaron una nueva tienda en el sector, pero no maneja datos sobre el incremento del valor por metro cuadrado, en cambio los otros dos entrevistados sostienen que el valor se está incrementando por el movimiento comercial de la zona donde existe mayor demanda y poca oferta de locales, haciendo más rentable el valor del metro cuadrado; en cambio el entrevistado AF1 tiene conocimiento del interés que existe en la zona por abrir más establecimientos comerciales, sin embargo no tiene información del valor del metro cuadrado.

Tabla 30  
*C5Sc1 Interés del público*

	<b>¿Cómo a partir de la reciente remodelación del parque se ha incrementado la demanda en el alquiler o compra de locales comerciales?</b>	<b>¿Esta remodelación cree usted que ha impactado en el valor del metro cuadrado? ¿por qué?</b>
Entrevista 1 AR1	Si han aparecido nuevas tiendas, Hay mayor competencia, pero igual más ventas, No sabría decirte con exactitud el tema de los alquileres porque nuestro contrato es por 20 años, pero talvez para negocios nuevos se haya incrementado el valor del alquiler.	Definitivamente si, esta zona tiene un poder de atracción para los clientes tanto locales, como extranjeros y esto permite generar más ingresos a los negocios que aquí se posicionan.
Entrevista 2 AV1	No te podría dar un dato exacto, nosotros hemos abierto dos tiendas en el sector, por lo que es muy atractivo por la demanda del público.	Yo no manejo esos datos, no estaría segura de afirmar si ha impactado o no el valor del metro cuadrado.
Entrevista 3 AF1	Tengo entendido que quieren abrir más establecimientos, por lo que hay mucha demanda en este sector.	No manejo esa información.
Entrevista 4 AR2	No he visto oferta de alquiler o compra de locales.	Una vez que terminen los trabajos de remodelación, recién se va a ver el aumento del metro cuadrado, es la percepción que por lo menos a mí me da.
Entrevista 5 AR3	No he visto muchas la verdad, pero creo que dentro de poco van a ver negocios que quieran invertir en esta zona, es más nosotros queremos abrir un segundo local mucho más amplio en este sector. El sector aporta mucho interés para los negocios yo creo que más adelante se va a evidenciar mayor demanda.	Con estas condiciones qué tiene el parque y sobre todo en este sector, donde cada vez acuden más personas yo considero que el valor se va a incrementar.
Entrevista 6 AV2	Hace poco me reincorpore a esta tienda, pero no he visto más tiendas de las que ya había, tal vez para el lado de la calle Shell y Diagonal hayan aparecido más negocios, el tema de alquileres si no podría comentarte porque son otras las áreas que ven ese tema.	Yo creo que sí, esto genera que la gente pueda venir y sentirse segura y esto se refleja con la demanda de público que hemos tenido a partir de estos nuevos servicios de estacionamiento y la prioridad que se le da al peatón.
Entrevista 7 AV3	Por este sector han aparecido nuevos locales comerciales, hay una nueva tienda que abierto hace 2 semanas y que ha captado público interesado. en el tema de alquileres esta tienda es propia, pero en el caso de los locales comerciales por la demanda que actualmente tienen, Esto se debe ver reflejado en el alza de los alquileres.	Bastante, yo creo que sí hay más comercio, hay más movimiento comercial, más demanda y poca oferta entonces esto hace más rentable el valor por metro cuadrado comercial.

Para este punto referente al interés del público en adquirir o alquilar nuevos espacios comerciales a partir de la reciente remodelación la percepción de los entrevistados fue más favorable a la demanda por alquileres que a la presencia de una oferta inmobiliaria, y en algunos casos reconocen la presencia de nuevos comercios.

Pero al preguntar si esta última remodelación ha impactado en el valor del metro cuadrado, los entrevistados AV1 y AF1 no tienen conocimiento del tema, sin embargo, el resto de entrevistados aseguran haber impactado en el valor, porque al tener mayor demanda el sector y poca oferta esto hace más rentable el metro cuadrado de la zona.

**Objetivo Específico 6:** Describir e interpretar la Densidad de Construcción aledaña al parque Central

Para esta subcategoría se trianguló los resultados en base a la respuesta de los entrevistados agrupados por la actividad comercial que realizan, quienes manifestaron lo siguiente:

Los entrevistados AR1, AR2 y AR3 mencionaron desconocer la norma municipal, pero se mostraron de acuerdo que aumentar la altura edificada impacta en el valor del inmueble; del mismo modo los entrevistados AV1, AV2 y AV3 aseguraron no conocer la normativa municipal, sin embargo los entrevistados AV1 y AV3 concuerdan con el impacto de valor de la propiedad con el aumento de la altura de edificación; mientras que el entrevistado AF1 mencionó desconocer la norma y además considerar innecesario el aumento de la altura de edificación.

Tabla 31  
*C6Sc1 Densidad municipal*

	<b>¿Sabe usted hasta que altura le permite Construir la normativa municipal?</b>	<b>¿Cómo impactaría el valor de su propiedad y está aumentaría su altura construida?</b>
Entrevista 1 AR1	La verdad no.	Creo que sí, aunque la municipalidad es muy tediosa cuando se trata de obras de remodelación, pero el crecer en pisos si impactaría el valor de esta propiedad.
Entrevista 2 AV1	No, de ese tema si no tengo conocimiento.	Si aumentaría definitivamente el valor de las propiedades con una mayor altura.
Entrevista 3 AF1	No tengo idea.	Para el formato este negocio no es necesario tener mayor altura.
Entrevista 4 AR2	No para nada.	Eso generaría una mayor afluencia de público y generaría mayor rotación de clientes en la tienda, además de generar mucha más comodidad para nuestros clientes, eso es un impacto positivo para nosotros.
Entrevista 5 AR3	La verdad no sabría decirte hasta qué altura se puede construir por acá.	Sería mucho mejor porque, así como estoy en un piso tenemos deficiencia realmente por el tema del espacio sí podríamos crecer hacia arriba tendríamos muchos más ingresos.
Entrevista 6 AV2	Desconozco.	No sé si en este tipo de negocio impactaría tener más niveles, por lo general es el primer piso la zona que más genera venta, pero tendríamos que hacer una prueba para saber si realmente funcionaría o impactaría en el valor del negocio.
Entrevista 7 AV3	La verdad no tengo conocimiento, pero sé que hay edificios hasta de 20 pisos.	Definitivamente al aumentar el número de pisos aumentaría el valor de esta propiedad.

De acuerdo a la opinión de los entrevistados todos respondieron no conocer la norma municipal en cuanto a altura de edificación, pero a la pregunta si el incremento de altura impacta sobre el valor del bien, la mayoría tuvo una respuesta positiva, considerando que, si agrega valor al inmueble, excepto los entrevistados AF1 y AV2 quienes aseguran que para el tipo de negocio no es necesario el crecimiento vertical.

**Objetivo Especifico 7:** Describir e interpretar las Categorías Sociales aledaña al parque Central

Para esta subcategoría se trianguló los resultados en base a la respuesta de los entrevistados agrupados por la actividad comercial que realizan, quienes manifestaron lo siguiente:

Los entrevistados AR1 y AR3 consideran que el negocio está dirigido al nivel socioeconómico A, B y C, mientras que el entrevistado AR2 manifestó que su negocio está dirigido al segmento A, B, cabe señalar que los tres entrevistados opinaron positivamente en determinar que el nivel socioeconómico del sector influye en el valor del negocio; para los entrevistados AV1, AV2 y AV3 los resultados a esta pregunta difiere en el nivel socioeconómico al que está dirigido, el entrevistado AV1 responde que se direcciona al segmento A, B, C, el entrevistado AV2 comenta que el segmento que manejan es el A, B, mientras que el último de ellos, el entrevistado AV3 mencionó que se dirigen al segmento B, C, en lo que si concuerdan es que el nivel socioeconómico del sector influye en el valor del negocio y a los inmuebles del sector; por otro lado el entrevistado AF1 aseguro que este negocio está dirigido a todo público, sin embargo ubicarse en un sector con un nivel socioeconómico alto influye en dar valor al negocio.

Tabla 32  
C7Sc1 Nivel socioeconómico

	<b>¿Su negocio a qué nivel socioeconómico está dirigido?</b>	<b>¿Cree Usted que el nivel socioeconómico el sector influye en el valor de su inmueble?</b>
Entrevista 1 AR1	Como te comenté hay mucha variedad de clientes de nivel A, B y C.	Del inmueble no sé, pero del negocio sí esto impacta porque las personas tienen un buen poder adquisitivo y esto nos permite aumentar las ventas, una tienda puede tener menos clientes y vender igual que mi tienda, sólo por el hecho de tener un nivel socioeconómico más alto que la de otro sector.
Entrevista 2 AV1	Nuestros precios son bastantes regulares y no tenemos muchas ofertas, sin embargo, nos está yendo muy bien por lo que está dirigido a un segmento A, B y C.	Influye bastante, porque las personas que viven por este sector tienen las condiciones económicas para comprar nuestros productos.
Entrevista 3 AF1	Este negocio está dirigido a todo público, desde los que más tienen, hasta los que menos tienen.	Definitivamente sí, porque ellos son nuestros principales clientes del día a día.
Entrevista 4 AR2	Está dirigido al nivel A, B.	Cada local que se abre o se plantea abrir, se basa en un grupo de personas, se establece a quién te diriges y por qué un negocio está en un lugar específicamente, en realidad este factor tiene mucho que ver ya que este local está orientado a este sector.
Entrevista 5 AR3	Nuestro negocio está dirigido para todos los niveles socioeconómicos, en especial para el segmento A B y C.	Claro que sí, el tener un segmento AB en el sector contribuye con el consumo de nuestros productos, no sólo porque son buenos sino porque brindamos un buen servicio ya que este segmento es el más exigente.
Entrevista 6 AV2	Por estar ubicados en Miraflores, el público al que está dirigido es a un segmento A, B.	Definitivamente influye al 100%, esta no es cualquier zona ya que tiene un poder adquisitivo interesante para el desarrollo económico de este sector.
Entrevista 7 AV3	Está dirigido a un público B, C trabajadores de la zona o residentes que vive muy cerca.	Influye totalmente, esta es una condición importante para poder ubicarnos e invertir en este lugar, además tener fuentes de trabajo como oficinas y bancos con ingresos promedio influyen directamente en dar valor a este negocio y a esta propiedad.

Para esta categoría los entrevistados, respondieron las preguntas a nivel de subcategoría y estas van en función al nivel socio económico, al cual está dirigido su negocio, por lo que en los entrevistados AR1, AV1 y AR3 declaran estar dirigido al segmento A,B, C , mientras que los entrevistados AR2 y AV2 afirman que el enfoque es a un segmento B,C, el entrevistado AV3 aclara que el segmento dirigido

es el C,D y por último el entrevistado AF1 manifiesta que está dirigido a todo segmento.

Para la pregunta que establece el nivel socio económico como factor que influye en el valor del inmueble todos los entrevistados afirmaron que es una condición importante para establecerse en un lugar y asegurar el éxito de del negocio.

#### **4.2 Análisis de resultados**

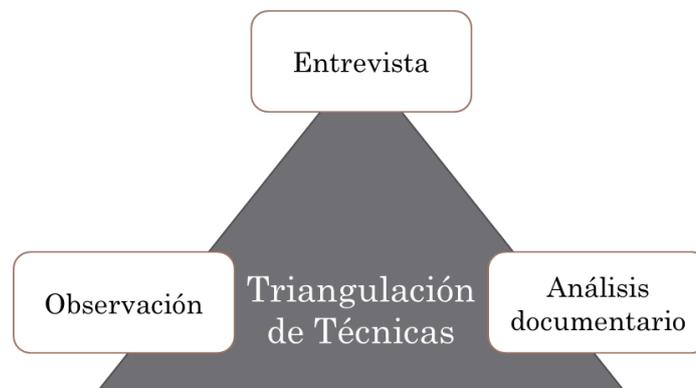
En esta parte, la cual parte de los datos obtenidos realizando la triangulación, en la que se utilizaron las técnicas de entrevista, observación y análisis documental con sus correspondientes instrumentos de recolección de datos, con el objetivo de describir la presencia de las características del factor externo en el valor de la propiedad en el parque Central del distrito de Miraflores.

Para (Trujillo C.;Naranjo M.; Lomas K.; Merlo M., 2019) la observación científica es sistemática, intencionada, ilustrada, selectiva e interpretativa, permitiendo la recolección de datos, para formular conceptos, subcategorías, categorías y finalmente teorías que enriquecerán los procesos de investigación científica. Por lo que a continuación se muestra una tabla de clasificación de la observación para mejor entendimiento del contexto de esta investigación.

Tabla 33

*Clasificación de la técnica de la observación razones*

<b>Criterios</b>	<b>Tipo</b>	<b>Características</b>
<b>Niveles de sistematización de la información</b>	Observación estandarizada o estructurada	Selecciona, registra y codifica eventos.
	Observación no estructurada	Es totalmente flexible, se guía únicamente por el problema a ser estudiado.
<b>Función del observador/ investigador</b>	Observación participante.	El investigador tiene un papel activo dentro del contexto investigado. Su inmersión, le facilita observar en profundidad.
	Observación no participante	El investigador no es parte activa del grupo, intenta ser lo más imparcial en lo observado.
<b>Lugar donde ocurre la investigación</b>	Observación de campo.	La observación se realiza directamente in situ.
	Observación de laboratorio.	Se divide en dos: lugares preestablecidos donde se realiza la observación, o grupos humanos determinados donde se observa su comportamiento.
<b>Por la presencia del investigador</b>	Observación incógnita u oculta.	Los sujetos de estudio desconocen la existencia de un investigador.
	Observación abierta o visible.	Cuando los sujetos de estudio conocen que están siendo observados.



*Figura 13: Triangulación de técnicas en la investigación*

Fuente: Adaptado de la tesis *Violencia familiar: estudio de casas en los usuarios del Ministerio público de Huaral*, por (Valdivia, 2016, pág. 55)

**Objetivo Especifico 1:** Describir e interpretar el grado de Urbanización aledaña al parque Central

Tabla 34  
*C1 Urbanización*

	<b>RESULTADO ENTREVISTA</b>	<b>OBSERVACIÓN DE CAMPO</b>	<b>DE ANALISIS DOCUMENTARIO</b>
C1Sc1 Pavimentación	De acuerdo a lo manifestado por los entrevistados con respecto a la pavimentación cinco de ellos coinciden en afirmar el buen estado que se encuentran las pistas y veredas, solo dos de ellos (AR2 Y AR3) mostraron optimismo con posibilidad de mejora a raíz de la remodelación que se está desarrollando actualmente en su sector, cabe mencionar que el estudio se desarrolló en dos avenidas y una calle que circundan el parque Central, como son: la calle Shell, la Avenida Larco y la Avenida Oscar Benavides (Diagonal), esta última en proceso de remodelación.	Los entrevistados mostraron conocimiento de tema tratado. Las condiciones físicas del pavimento ubicado en la zona de estudio, es de buena condición, sobre todo en sector comprendido por la Avenida Larco y la calle Shell, sin embargo en la Avenida O. Benavides en el momento del estudio se desarrolla la remodelación de sus pistas y veredas, evidenciando el interés del gobierno municipal por tener en perfecto estado sus vías.	Ficha SUNAT Formato de Autorización para entrevista
C1Sc2 Electricidad	En las respuestas dadas por los entrevistados con respecto a l servicio eléctrico dentro de los negocios, todos confirmaron el buen estado que presenta, sin necesidad de mejoras por parte de la empresa prestadora del servicio, pero a la pregunta por la calidad del servicio de alumbrado público, los entrevistados AV1, AF1 y AR3 manifestaron preocupación por la baja intensidad de iluminación y recomiendan mejoras para este servicio.	Los entrevistados mostraron cierto conocimiento en cuanto a la iluminación pública nocturna. El sector presenta un buen nivel de iluminación y tratamiento lumínico, permitiendo efectos muy interesantes que generan sensaciones de calidez y romanticismo al sector. Además, se puede observar que el cableado es manejado en subterráneo, permitiendo una mejor limpieza visual en el espacio	
C1sc3 Agua potable	Para las preguntas relacionadas con el servicio de abastecimiento de agua potable, cinco de los siete entrevistados están conformes con el servicio, y los entrevistados AF1 Y AR2, consideran que la presión del agua es baja en sus instalaciones, cabe señalar que los locales de	Los entrevistados fueron contundentes en sus respuestas, El sector presenta un adecuado sistema de abastecimiento de agua en todo el día, se muestran algunas evidencias de poca presión en los sectores más altos de la zona de estudio, pero muchos de	
C1sc4 Alcantarillado			

	<p>actividad comercial de restaurantes cuentan con un sistema de reserva e impulsión con bombas de agua.</p>	<p>estos negocios cuentan con un sistema de bombeo para hacer más eficiente el servicio.</p>
C1sc5 Gas de ciudad	<p>De acuerdo a la opinión mostrada por los entrevistados todos afirman que es estado del alcantarillado no presenta problemas en este sector y algunos de ellos manifiestan observar algunos problemas cerca al sector pero que no es recurrente.</p>	<p>Los entrevistados comentaron sus experiencias fuera de la zona de estudio, no se encontró información de posibles aniegos en el sector de estudios, pero algunos entrevistados aseguran haber observado algunos casos de inundaciones muy cerca del sector (partes bajas)</p>
C1sc6 Arborización	<p>En la pregunta sobre la existencia de una red principal de gas, todos afirmaron no contar con dicha red, sin embargo, los entrevistados con código AR1, AR2 y AR3, y cuya actividad comercial es restaurantes, consideran que debería implementarse esta red principal de gas, y actualmente utilizan sistemas de abastecimiento de combustible, provisionado por empresas particulares del combustible.</p> <p>En este aspecto todos los entrevistados aseguran que la cantidad de árboles es suficiente o hay excesiva cantidad de árboles en el sector, sin embargo, el entrevistado AR3, manifiesta que debería aumentar la cantidad de arborización. Además, cuando se les hizo la consulta sobre el porcentaje de arborización después de la remodelación, la mayoría asegura que se ha mantenido o que ha aumentado, a excepción del entrevistado AR1 que piensa que ha disminuido y el entrevistado AR3 mantiene su posición de que debería aumentar aún más este porcentaje.</p>	<p>Los entrevistados mostraron conocimiento del tema. El sector no presenta una red de abastecimiento de gas, sin embargo, por el comentario de nuestros entrevistados, los negocios de comidas tienen sus propios tanques de almacenamiento del combustible y es a través de empresas que expenden gas, estos negocios cubren su necesidad</p> <p>Los entrevistados tuvieron ciertas diferencias en sus respuestas. La municipalidad de Miraflores hace un trabajo arduo por mantener sus áreas verdes y en el sector del parque Central nos da una visión real y amplia de su importancia, su trascendencia, y nos permite interactuar con nuestro ecosistema de una manera positiva y constructiva.</p>

En la tabla 34 se discutirá la descripción de la categoría “urbanización”, a las que se llegó a partir del conjunto de datos recopilados en el trabajo de campo, de la contrastación de métodos, previamente codificados y procesados en el programa Atlas Ti 7, se precisa lo siguiente:

De acuerdo a lo contrastado entre la foto 15, 16, 17 y 18 (ver anexo) que muestra la unidad de análisis, la observación realizada del lugar y lo expresado por los entrevistados, en los que claramente se puede interpretar el grado de urbanización que muestra el sector, partiendo del estado de pavimentación se considera que las condiciones físicas de las pistas y veredas se encuentran en excelentes condiciones y que el gobierno local tiene como parte de sus objetivos, el mantenimiento de las mismas.

En lo que se refiere al sistema eléctrico del sector, este se evidencia de buena calidad, tanto en el interior de los inmuebles como en el servicio público y la intensidad de este último responde a tratamientos urbano paisajistas del sector, evidenciando y comprobándose además que el cableado para este servicio es subterráneo, generando un orden y visual positiva.

En relación al sistema de abastecimiento de agua potable, si bien es cierto no se evidencia fotográficamente, este se pudo corroborar en los servicios higiénicos de algunos locales, donde se pudo comprobar la continuidad del servicio, pero en un local que no contaba con un sistema apropiado de reserva e impulsión por bombeo, se presentó baja presión desde el sistema de red pública.

En cuanto al sistema de alcantarillado, por reconocimiento visual, no evidencia ninguna falla, confirmando lo que respondieron los entrevistados.

Para el abastecimiento de gas de ciudad, no se cuenta con una red principal de este servicio, por lo que se pudo constatar que los negocios que se dedican a la actividad comercial de restaurantes, cuentan con un sistema propio para su abastecimiento.

Con respecto a la arborización del sector se comprobó, tanto visual como fotográficamente que se tiene una considerable consideración por el mantenimiento, cuidado y protección de sus áreas verdes.

**Objetivo Especifico 2:** Describir e interpretar el Equipamiento aledaño al parque Central

Tabla 35  
C2 Equipamiento

	<b>RESULTADO ENTREVISTA</b>	<b>OBSERVACIÓN DE CAMPO</b>	<b>ANALISIS DOCUMENTARIO</b>
C2Sc1 Equipamientos	<p>Para las respuestas dadas a las preguntas referente a los equipamientos existentes y cuál de estos equipamientos generan mayor valor a los negocios aledaños al parque Central de Miraflores, los entrevistados respondieron que identifican en su mayoría a todos los equipamientos, es decir encuentran dentro del sector los equipamientos de educación, comercio, mercados, transporte, salud, esparcimiento, culto y cultura, los entrevistados con los códigos AR1,AV1 y AF1, ubicados en la Avenida Larco afirman no estar seguros del equipamiento de educación, pese a que uno de ellos (AF1) asegura haber visto pasar por el sector a escolares.</p> <p>Los equipamientos que más son compatibles con la actividad comercial que realizan, la gran mayoría de los entrevistados contestaron que todos son compatibles con sus negocios (AF1, AR2, AR3, AV2 Y AV3) para los entrevistados AR1 y AV1, coinciden en sus respuestas al precisar que los negocios más compatibles con su actividad comercial son las oficinas, las tiendas comerciales, los estacionamientos, los paraderos y el mismo parque y para el entrevistado AV3, consideran que los supermercados y el mismo parque.</p> <p>Cuando se les preguntó si al ubicarse frente al parque les agrega mayor valor a sus negocios, todos contundentemente respondieron positivamente, asegurando que el parque genera condiciones especiales por la afluencia de público turista local y extranjero.</p>	<p>Un eje tan céntrico de la ciudad y sobre todo del distrito de Miraflores es el parque Central, alrededor de él ponemos observar la presencia de todos los equipamientos urbanos como son Universidades (UDEP), toda la zona de comercio alrededor del parque, supermercados (Wong y Metro) paraderos públicos (metropolitano y corredor azul), Clínicas (Good Hope), Esparcimiento (parque) Culto (Iglesia) y Cultura (museos y parque)</p>	<p>Ficha SUNAT Formato de Autorización para entrevista.</p>

En la tabla 35 se discutirá la descripción de la categoría “equipamiento”, a las que se llegó a partir del conjunto de datos recopilados en el trabajo de campo, de la

contrastación de métodos, previamente codificados y procesados en el programa Atlas Ti 7, se precisa lo siguiente:

De acuerdo a lo contrastado entre la foto 19 y 20 (ver anexo) que muestra la unidad de análisis, la observación realizada del lugar y lo expresado por los entrevistados, en los que claramente se puede interpretar el análisis de equipamiento que muestra el sector, en el que claramente se pudo constatar la presencia de todo equipamiento descrito en las preguntas de la entrevista como son universidades (UDEP), toda la zona de comercio alrededor del parque, supermercados (Wong y Metro) paraderos públicos (metropolitano y corredor azul), clínicas (Good Hope), esparcimiento (parque y juegos infantiles) culto (Iglesia Matriz) y cultura (museos, galerías y parque) y que influye en forma positiva y directa a los negocios del sector, no solo por la cercanía de estos, sino por la calidad y prestigio que estos presentan.

**Objetivo Especifico 3:** Describir e interpretar la Accesibilidad aledaña al parque Central

Tabla 36  
C3 Accesibilidad

	<b>RESULTADO ENTREVISTA</b>	<b>OBSERVACIÓN DE CAMPO</b>	<b>ANALISIS DOCUMENTARIO</b>
C3Sc1 Tiempo de Viaje	A la pregunta de qué tipo de transporte utilizan para llegar a sus fuentes de trabajo, estos respondieron en su mayoría que el transporte que los moviliza es el público, como el metropolitano, el corredor azul, la línea uno del metro de Lima, combis y buses de empresas de transporte, a excepción del entrevistado AV3, que, por la cercanía de su vivienda, en algunos casos suele caminar para ir al trabajo, y en algunos casos transporte particular (taxi) como también es el caso de los entrevistados AR1 y AR2. El tiempo que les toma llegar a sus centros de labores en el caso de AV1, AF1, AR3 y AV2 es de más de una hora y en el caso de los entrevistados AR1, AR2 Y AV3 es de 15 a 45 minutos. El tener cerca una estación del metropolitano, el corredor azul, el metro de Lima, el estacionamiento subterráneo y las ciclo vías ha sido un beneficio para el gran porcentaje de nuestros entrevistados por que	podemos encontrar 3 tipos de transporte eficiente en el lugar como el Metropolitano, el corredor azul y ahora la implementación de ciclo vías, además de erradicar las plazas de estacionamiento en superficie para recuperar el espacio público y reubicarlo en subterráneo para así mejorar el tiempo de transportarse	Ficha SUNAT de Autorización para entrevista
C3Sc2			

Costo de Viaje	<p>movilizan a muchas personas y trabajadores del sector, el entrevistado AR2 y AV2, aseguran que las tarifas del estacionamiento subterráneo son altas y todos los negocios no cuentan con un tipo de beneficio, sin embargo algunos de sus clientes lo utilizan porque les brinda mayor seguridad.</p>	<p>Este factor va en consideración a la distancia del trabajador desde su vivienda a su centro laboral y va depender del tipo de servicio que utiliza para tal fin.</p>
	<p>En cuanto al costo de viaje el promedio para todos nuestros entrevistados va entre los 35 Soles a los 60 Soles a la semana, siendo los entrevistados AR3 y AV2 los que gastan más dinero y tiempo en movilizarse a sus centros laborales.</p>	

En la tabla 36 se discutirá la descripción de la categoría “accesibilidad”, a las que se llegó a partir del conjunto de datos recopilados en el trabajo de campo, de la contrastación de métodos, previamente codificados y procesados en el programa Atlas Ti 7, se precisa lo siguiente:

De acuerdo a lo contrastado entre la foto 21 y 22 (ver anexo) que muestra la unidad de análisis, la observación realizada del lugar y lo expresado por los entrevistados, en los que claramente se puede interpretar el nivel de accesibilidad que muestra el sector, se obtuvo como respuesta que casi todos utilizan transporte público, por residir fuera del Distrito y que utilizan al menos una escala con transporte público masivo y eficiente como es el metropolitano, el metro y el corredor azul, y en algunos casos servicios públicos menos eficientes y el taxi, también pudimos constatar que el estacionamiento subterráneo es favorable en cierta medida a los clientes de estos negocios y que tanto estos estacionamientos como los paraderos del corredor azul, les han generado mayores ingresos.

**Objetivo Especifico 4:** Describir e interpretar el Desarrollo Sectorial aledaña al parque Central

Tabla 37  
C4 Desarrollo Sectorial

	<b>RESULTADO ENTREVISTA</b>	<b>OBSERVACIÓN DE CAMPO</b>	<b>ANALISIS DOCUMENTARIO</b>
C4Sc1 Inversión Pública	Para todos los entrevistados el estacionamiento subterráneo ha servido para descongestionar al tráfico que existía en el sector, además de brindar mayor seguridad y afluencia de público, aseguran también, que la peatonalización de algunas calles, la remodelación del parque y el mantenimiento constante de pistas y veredas han generado mayor demanda por el público visitante y consumidor de sus productos y servicios.	En los últimos años hemos podido observar como el sector se ha venido desarrollando con obras públicas como paraderos del corredor azul, ciclovías, ensanchamiento de las pistas y veredas, estacionamientos en subterráneo (público-privado) peatonalización de las calles, etc., que estimulan al crecimiento del sector.	Ficha SUNAT  Formato de Autorización para entrevista
C4Sc2 Inversión Privada	Además, manifiestan que la inversión privada aporta también para el desarrollo del sector sobre todo con la presencia de tiendas por departamento y en algunos casos los supermercados.  En cuanto a la pregunta de qué obras deberían implementarse en el sector, todos aseguran que son suficientes las obras públicas, pero para el entrevistado AR2 deberían implementar además más ciclo vías y casetas informativas y ven con gran satisfacción en la mayoría de los entrevistados el interés de la inversión privada en este sector que ayuda a consolidar aún más y a dar mayor dinamismo a esta zona comercial.	A partir de la reciente remodelación del parque Central, se ha visto el interés de la inversión privada, con importantes inversiones en comercios (retail, supermercados, tiendas de innovación, franquicias trasnacionales, etc.) repotenciando y fortaleciendo al sector como uno de los principales centros de desarrollo comercial y turístico.	

En la tabla 37 se discutirá la descripción de la categoría “desarrollo sectorial”, a las que se llegó a partir del conjunto de datos recopilados en el trabajo de campo, de la contrastación de métodos, previamente codificados y procesados en el programa Atlas Ti 7, se precisa lo siguiente:

De acuerdo a lo contrastado entre la foto 23 y 24 (ver anexo) que muestra la unidad de análisis, la observación realizada del lugar y lo expresado por los entrevistados, en los que claramente se puede interpretar el desarrollo sectorial que muestra el sector, partiendo desde esta última remodelación donde el gobierno local viene implementando mejoras con obras públicas para el desarrollo sostenible del sector, donde los entrevistados manifiestan positivamente esta labor, donde las obras como la formalización de paraderos del corredor azul, ciclovías, ensanchamiento y mejoras de las pistas y veredas, la peatonalización de las calles, la recuperación del espacio público, el estacionamiento en subterráneo que ha generado más afluencia de público, descongestionamiento del tráfico que se generaba cuando los visitantes estacionaban alrededor del parque y sobre todo seguridad, que estimulan al crecimiento y desarrollo del sector; además creen suficiente este tipo de obras y que esto ha posibilitado la generación de más inversión privada, donde se aprecia la aparición de nuevos locales comerciales como tiendas por departamentos, supermercados, tiendas de innovación, franquicias nacionales y transnacionales repotenciándolo como principal centro de desarrollo comercial y turístico del distrito.

**Objetivo Especifico 5:** Describir e interpretar la Oferta y Demanda aledaña al parque Central

Tabla 38  
C5 Oferta y Demanda

	<b>RESULTADO ENTREVISTA</b>	<b>OBSERVACIÓN DE CAMPO</b>	<b>ANÁLISIS DOCUMENTARIO</b>
C5Sc1 Interés del público	<p>Para este punto referente al interés del público en adquirir o alquilar nuevos espacios comerciales a partir de la reciente remodelación la percepción de los entrevistados fue más favorable a la demanda por alquileres que a la presencia de una oferta inmobiliaria, y en algunos casos reconocen la presencia de nuevos comercios.</p> <p>Pero al preguntar si esta última remodelación ha impactado en el valor del metro cuadrado, los entrevistados AV1 y AF1 no tienen conocimiento del tema, sin embargo, el resto de entrevistados aseguran haber impactado en el valor, porque al tener mayor demanda el sector y poca oferta esto hace más rentable el metro cuadrado de la zona.</p>	<p>Dadas las condiciones del sector y en especial el atractivo parque Central de Miraflores que atrae a turistas locales y extranjeros, ha permitido consolidar a través de los años el comercio local, generando gran expectativa en el interés de inversionistas (demanda) pero con pocas posibilidades de oferta de locales comerciales.</p>	<p>Ficha SUNAT</p> <p>Formato de Autorización para entrevista</p>

En la tabla 38 se discutirá la descripción de la categoría “oferta y demanda”, a las que se llegó a partir del conjunto de datos recopilados en el trabajo de campo, de la contrastación de métodos, previamente codificados y procesados en el programa Atlas Ti 7, se precisa lo siguiente:

De acuerdo a lo contrastado entre la foto 25 y 26 (ver anexo) que muestra la unidad de análisis, la observación realizada del lugar y lo expresado por los entrevistados, en los que claramente se puede interpretar la oferta y demanda que muestra el sector, gracias a las condiciones positivas que demuestra el parque Central de Miraflores, y que permite atraer a muchos turistas locales y extranjeros, ellos percibieron favorablemente la demanda por alquileres y desestimaron la presencia de oferta inmobiliaria, entendiendo que esto impacta y hace más valorable el metro cuadrado del sector.

**Objetivo Especifico 6:** Describir e interpretar la Densidad de Construcción aledaña al parque Central

Tabla 39  
*C6 Densidad de Construcción*

	<b>RESULTADO ENTREVISTA</b>	<b>OBSERVACIÓN DE CAMPO</b>	<b>ANÁLISIS DOCUMENTARIO</b>
C6Sc1  Densidad Municipal	De acuerdo a la opinión de los entrevistados todos respondieron no conocer la norma municipal en cuanto a altura de edificación, pero a la pregunta si el incremento de altura impacta sobre el valor del bien, la mayoría tuvo una respuesta positiva, considerando que, si agrega valor al inmueble, excepto los entrevistados AF1 y AV2 quienes aseguran que para el tipo de negocio no es necesario el crecimiento vertical.	teniendo en cuenta la alta demanda de consumidores locales y extranjeros en el sector, y la poca oferta inmobiliaria, se pretende plantear una interrogante basada en altura edificable para entender cómo reaccionan los negocios, como un ejercicio dentro de esta investigación, no obstante, se observó que la zona presenta una densidad edificatoria baja.	Ficha SUNAT  Formato de Autorización para entrevista.

En la tabla 39 se discutirá la descripción de la categoría “densidad de construcción”, a las que se llegó a partir del conjunto de datos recopilados en el trabajo de campo, de la contratación de métodos, previamente codificados y procesados en el programa Atlas Ti 7, se precisa lo siguiente:

De acuerdo a lo contrastado entre la foto 27 y 28 (ver anexo) que muestra la unidad de análisis, la observación realizada del lugar y lo expresado por los entrevistados, en los que claramente se puede interpretar la densidad de construcción que muestra el sector, teniendo en cuenta la alta demanda de consumidores locales y extranjeros en el sector, y la poca oferta inmobiliaria, se planteó una interrogante basada en altura edificable para entender cómo reaccionan los negocios, y sobre todo el conocimiento de la norma municipal, teniendo como única respuesta negativa, por parte de todos los entrevistados, pero respondieron en su mayoría, positivamente, que una mayor altura edificable mejoraría el valor del metro cuadrado de sus negocios, sin embargo, se observó que la zona presenta una densidad edificatoria baja, que para efectos del sector la hace más valorable.

**Objetivo Especifico 7:** Describir e interpretar las Categorías Sociales aledaña al parque Central

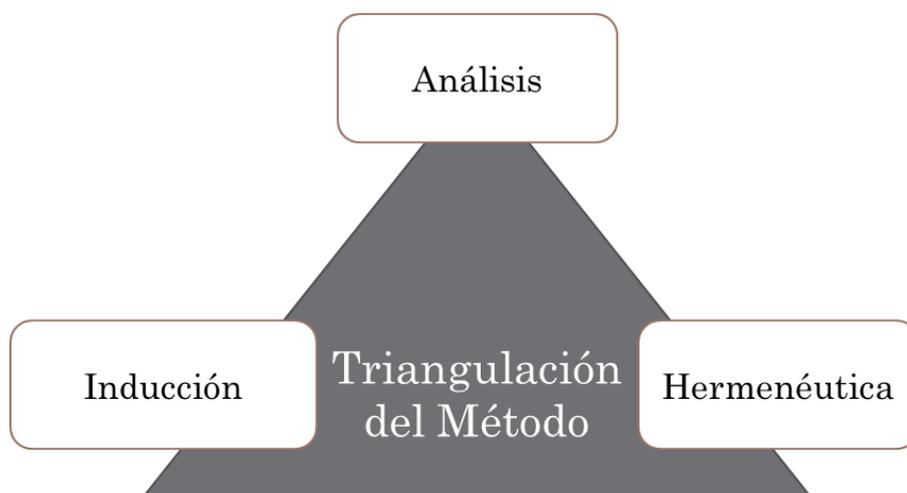
Tabla 40  
C7 Categorías Sociales

	<b>RESULTADO ENTREVISTA</b>	<b>OBSERVACIÓN DE CAMPO</b>	<b>ANALISIS DOCUMENTARIO</b>
C7Sc1 Nivel Socioeconómico	<p>Para esta categoría los entrevistados, respondieron las preguntas a nivel de subcategoría y estas van en función al nivel socio económico, al cual está dirigido su negocio, por lo que en los entrevistados AR1, AV1 y AR3 declaran estar dirigido al segmento A, B, C, mientras que los entrevistados AR2 y AV2 afirman que el enfoque es a un segmento B, C, el entrevistado AV3 aclara que el segmento dirigido es el C, D y por último el entrevistado AF1 manifiesta que está dirigido a todo segmento.</p> <p>Para la pregunta que establece el nivel socio económico como factor que influye en el valor del inmueble todos los entrevistados afirmaron que es una condición importante para establecerse en un lugar y asegurar el éxito de del negocio.</p>	Según nuestros entrevistados, la ubicación de sus negocios responde al nivel socioeconómico de la población del sector, entendiendo así que el nivel determinado por sus ingresos es el segmento AB	Ficha SUNAT Formato de Autorización para entrevista.

En la tabla 40 se discutirá la descripción de la categoría “categorías sociales”, a las que se llegó a partir del conjunto de datos recopilados en el trabajo de campo, de la contratación de métodos, previamente codificados y procesados en el programa Atlas Ti 7, se precisa lo siguiente:

De acuerdo a lo contrastado entre la foto 29 y 30 (ver anexo) que muestra la unidad de análisis, la observación realizada del lugar y lo expresado por los entrevistados,

en los que claramente se puede interpretar las categorías sociales que muestra el sector, donde se estableció que el segmento que más consume sus productos es el nivel socioeconómico A, B, C interpretando que la ubicación de sus negocios responde a este nivel y que el nivel socioeconómico al que pertenecen los residentes del sector es el AB. Se realizó el análisis del material cualitativo a través de la utilización de los métodos: Análisis, Documentación y Hermenéutica, por medio de la triangulación de métodos. Conforme a la información lograda, permitió tener una apreciación real de la información obtenida en la experiencia del trabajo de campo, mediante los distintos métodos y del análisis de datos, sobre el factor externo en el valor comercial de los negocios aledaños al parque Central de Miraflores.



*Figura 14: Triangulación de técnicas en la investigación*

Fuente: Adaptado de la tesis Violencia familiar: estudio de casas en los usuarios del Ministerio público de Huaral, por (Valdivia, 2016, pág. 55)

## **CAPÍTULO V: DISCUSIÓN**

Cuando se trata de valorar una propiedad parece, en un principio, un ejercicio complejo, donde se quiere conocer que factores son los que intervienen en esta tarea, pero cuando se analiza detenidamente se entiende que el valor de una propiedad se determina por el valor del terreno, la edificación y de su estructura urbana como lo define De la Cierva Rodríguez de Rivas, (2015), en su tesis “Valor Inmobiliario y Estructura Urbana. El Análisis del tipo edificatorio como Estrategia para la Valoración Territorial”, quien nos habla de un nuevo enfoque cualitativo para la valoración inmobiliaria, tomando en cuenta que la estructura urbana, con sus zonas homogéneas y su producto inmobiliario, permitirá mejorar sustancialmente la valoración de un bien.

Según el reglamento nacional de tasaciones del Perú, en su título II, tasaciones de predios urbanos, en el capítulo I de disposiciones generales, en su artículo 4 de tasaciones del predio urbano, nos dice que “es el procedimiento para fijar el valor de todos los componentes del predio urbano, en términos de terreno, edificaciones, obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes”., mientras que en el artículo 4.3 nos dice que “en la tasación comercial se estiman los valores en función al análisis de mercado con el método utilizado y los factores que se consideren pertinentes, los mismos que son detallados y justificados por el perito tasador”.

Como se puede observar el reglamento solo especifica el valor de la propiedad en términos de valor del terreno, edificaciones, obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes y en función al análisis de mercado y los factores que considere pertinente y con previa justificación del tasador, es decir en función del criterio del tasador, mientras que el (Ministerio de bienes nacionales de Chile, 2007, pág. 60) “Manual de tasación de la propiedad fiscal” de 2007, de la división del catastro nacional de los bienes del estado, del ministerio de bienes nacionales del gobierno de Chile, y que es el documento base de esta investigación parte del concepto de la tasación, en función a determinar el valor comercial de un bien inmueble, y que debe incluir sólo factores objetivos provenientes del análisis de la naturaleza, calidad, valor y utilidad del inmueble sujeto a tasación, en donde el capítulo II de tasaciones de predios fiscales urbanos, considera dentro de sus definiciones dos factores estrechamente relacionados con el valor de la propiedad y que es parte de la tasación de predios urbanos, como son, los factores externos del sector y los factores internos del inmueble, y que este último se basa en condiciones propias del lugar, y que no es el objeto de estudio, por lo que solo se tomará

en cuenta los factores externos del sector para generar la posibilidad de ofrecer una herramienta cualitativa en la determinación del valor de una propiedad, como lo comenta (Carrión Ansorena, 2015) en su investigación “Formación y determinación del valor del suelo: Confrontación y discrepancias entre mecanismos de mercado y regulaciones administrativas” donde concluye que el valor del suelo depende cuantitativamente de las actuaciones permitidas en el lote, y cualitativamente por las consideraciones subjetivas dependientes de la jerarquización social del espacio urbano.

## **DISCUSIÓN POR CATEGORIAS**

### **C1 URBANIZACIÓN**

Para entender este Factor es necesario citar el significado de la categoría que como dice el (Ministerio de bienes nacionales de Chile, 2007, pág. 78) “Manual de tasación de la propiedad fiscal” de 2007, de la división del catastro nacional de los bienes del estado, del ministerio de bienes nacionales del gobierno de Chileno, es de relevancia porque considera la incidencia de valor que tiene sobre el terreno, el mayor o menor grado de urbanización, su tiempo de uso, el estado de los sistemas de servicio y partidas que comprende la urbanización, esto también se puede encontrar en lo citado anteriormente por (De la Cierva Rodríguez de Rivas, 2015, pág. 60) quien dice que para calcular el valor del suelo habrá que tener en cuenta factores como las circunstancias urbanísticas, la localización o las infraestructuras, en este sentido los entrevistados mencionaron que las subcategorías como pavimentación, electricidad, agua potable, alcantarillado y arborización tienen un grado de satisfacción positivo por las medidas preventivas tomada por la municipalidad y por el constante mantenimiento de estas, (Carrión Ansorena, 2015, pág. 26) William Alonso, este autor habla sobre los distintos niveles de satisfacción de necesidades y su influencia en la formación del precio del suelo. En cuanto al gas de ciudad, comentan los entrevistados, este se ofrece exclusivamente a negocios cuya actividad comercial es la de restaurantes, por lo que cumpliría con lo que se establece en esta categoría de contar al menos con un sistema de abastecimiento individual.

Es decir, contempla lo mencionado por Cierva Rodríguez y establece un resultado positivo en la discusión de esta categoría, según el manual de tasaciones, mientras que en el capítulo II de RNT pág. 7 publicado en el peruano en su artículo 6 se contemplan los aspectos a desarrollar en la memoria descriptiva, en donde el ítem 8 se refiere a la zonificación y uso actual del predio y en el ítem 12 se refiere a las características e infraestructura de servicios urbanos del entorno del predio.

## **C2 EQUIPAMIENTO**

Para esta categoría los entrevistados fueron muy directos en sus respuestas describiendo además de qué manera estos equipamientos aportan en dar valor a sus inmuebles, como lo explica el el (Manual de tasaciones de la propiedad fiscal, 2007, pág. 79) “Manual de tasación de la propiedad fiscal” de 2007, de la división del catastro nacional de los bienes del estado, del ministerio de bienes nacionales del gobierno de Chileno, donde se analiza el equipamiento comunitario presente en el sector y que influye directamente al inmueble de estudio, además explica que el grado de influencia, la cercanía, importancia, tamaño prestigio, permiten aplicar un factor positivo o aumento de valor del inmueble, como lo referencia Ana Carrión (Carrión Ansorena, 2015, pág. 26) en el postulado que mantiene Walter Christaller, quien explica la organización de las redes urbanas y los núcleos urbanos como centros de servicio, o como lo descrito por Sergio Moreno, que las funciones urbanas de comercio pueden ser de intercambio y anexas en donde aparecen en primer lugar las funciones de abastecimiento, de distribución, y las de acumulación; mientras que en las segundas se tienen a las funciones de animación y distracción, las de Información, las de desarrollo económico, y las de organización del espacio, donde estas definiciones nos acercan mucho más a las respuestas de nuestros entrevistados quienes claramente reconocieron la presencia del equipamiento descrito en las preguntas de la guía de entrevista como son universidades (UDEP) y colegios como La Reparación y Juan Bosco, toda la zona de comercio alrededor del parque, supermercados (Wong y Metro) paraderos públicos (metropolitano y corredor azul), clínicas (Good Hope), esparcimiento (parque y juegos infantiles) culto (Iglesia Matriz, Virgen Milagroso) y cultura (museos y parque) asegurando la participación de usuarios locales y extranjeros y que terminan siendo posibles consumidores de los servicios que prestan los negocios aledaños al parque Central de Miraflores, influenciando positivamente al sector, no solo por la cercanía de estos equipamientos, sino por la aceptación, calidad y prestigio que estos presentan.

## **C3 ACCESIBILIDAD**

Para esta categoría el “Manual de tasación de la propiedad fiscal” de 2007, de la división del catastro nacional de los bienes del estado, del ministerio de bienes nacionales del gobierno de Chileno, (Ministerio de bienes nacionales de Chile, 2007, pág. 80), nos dice que este factor se basa en el concepto de costo oportunidad, donde el costo de viaje y el tiempo desde el origen hasta el destino son variables a considerar, como lo menciona también (Carrión Ansorena, 2015, pág. 26) esta vez referencia el postulado de Von Tünem quien planteó las teorías de la localización y la de las zonas concéntricas según las cuales la renta varía en función de la distancia con el mercado o punto de intercambio,

exactamente cumpliendo con las características de localización del parque Central de Miraflores que se ha convertido en el centro del distrito y en la cual los entrevistados respondieron que casi todos utilizan transporte público, por residir fuera del distrito y que utilizan por lo menos un tipo de transporte público masivo y eficiente como es el metropolitano, el metro de Lima y el corredor azul, y en algunos casos servicios públicos menos eficientes y el taxi, muy similar a lo expuesto por Claudio Agostini (Agostini, 2008) que en su trabajo estima el grado de capitalización del acceso a la red de Metro de Santiago en el precio de los inmuebles, investigando las diferencias por línea y por comuna, en donde los resultados mostraron que los inmuebles localizados en el área de influencia del Metro presentan un mayor valor promedio.

También comentaron los entrevistados que el estacionamiento subterráneo es favorable en cierta medida a los clientes de estos negocios y que tanto estos estacionamientos como los paraderos del corredor azul, les han generado mayores ingresos, como lo expuesto por José Rodríguez “sistema del coste en la evaluación de los inmuebles” (Rodríguez Delgado, 1996), apareciendo factores como la rentabilidad y los costos de transporte.

El manual también se refiere a los estratos acomodados, en la cual menciona que para ellos la incidencia del costo de viaje es insignificante en comparación al tiempo de viaje; por tanto, cuando hablamos de accesibilidad se estará haciendo referencia a la capacidad de determinado lugar para comunicarse con otros en el menor tiempo y costo posible.

#### **C4 DESARROLLO SECTORIAL**

Cabe resaltar que desde esta reciente remodelación el gobierno local viene implementando mejoras con obras públicas para el desarrollo sostenible del sector, en donde Sergio Moreno dice que “es evidente que en este sentido los lugares centrales salen beneficiados con un número mayor de inversiones, lo cual genera a su vez más valor y mayor atracción” (Moreno Redón, 2011, pág. 294). Según los entrevistados esta labor realizada por la municipalidad, es positiva, en donde las obras como la formalización de paraderos del corredor azul, ciclovías, ensanchamiento y mejoras de las pistas y veredas, la peatonalización de las calles, la recuperación del espacio público, el estacionamientos en subterráneo que ha generado más afluencia de público, descongestionamiento del tráfico que se generaba cuando los visitantes estacionaban alrededor del parque y sobre

todo seguridad, que estimulan al crecimiento y desarrollo del sector; a aquí podemos mencionar a Herrera (2005) señala claramente que el espacio público limeño ha sido objeto de numerosos planes e intervenciones, desde el año 1992, marcando el inicio del interés edil por la transformación del espacio público como oportunidad para generar impacto social y económica, convirtiéndose en no solo un hecho de efecto vecinal, sino de consecuencias directas en redefinición conceptual y operativa de los espacios emblemáticos locales y su imagen irradiadora en la ciudad; es por ello que los entrevistados, creen suficiente este tipo de obras y que esto ha posibilitado la generación de más inversión privada, donde se aprecia la aparición de nuevos locales comerciales como tiendas por departamentos, supermercados, tiendas de innovación, franquicias nacionales y transnacionales repotenciándolo como principal centro de desarrollo comercial y turístico del distrito, en ese sentido el “Manual de tasación de la propiedad fiscal” de 2007, de la división del catastro nacional de los bienes del estado, del ministerio de bienes nacionales del gobierno de Chileno, (Ministerio de bienes nacionales de Chile, 2007, pág. 80) define que cuando por políticas públicas o externalidades generadas, sea por la intervención del gobierno o privados, esta acción favorece a terceros que, sin esfuerzo de inversión alguno, reciben inconscientemente un plusvalor, aumentando así el valor de los bienes raíces.

## **C5 OFERTA Y DEMANDA**

El valor de un inmueble estará determinado “por la concreta relación oferta/demanda en cada lugar de la estructura urbana”, además “el valor de los inmuebles no está en función exclusiva de su utilidad, sino más precisamente, de su grado de escasez (o abundancia) en relación a su demanda” (Rodríguez Delgado, 1996, págs. 32-33).

Según el “Manual de tasación de la propiedad fiscal” de 2007, de la división del catastro nacional de los bienes del estado, del ministerio de bienes nacionales del gobierno de Chileno, (Ministerio de bienes nacionales de Chile, 2007, pág. 81), este factor está relacionado con la oferta, entendiéndose como la cantidad de inmuebles que ofrece el mercado y la demanda, que vienen a ser los interesados en adquirir un inmueble, y explica que cuando existe una alta demanda en el sector, el valor del mercado sube, como es el caso que comentan los entrevistados y que, gracias a las condiciones positivas que demuestra el parque Central de Miraflores, y que permite atraer a muchos turistas locales

y extranjeros, ellos perciben favorablemente la demanda por alquileres y desestimaron la presencia de oferta inmobiliaria, entendiendo que esto impacta y hace más valorable el metro cuadrado del sector.

## **C6 DENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN**

Este factor hace referencia a los parámetros urbanísticos y edificatorios, que se presentan en un lugar determinado y que depende por lo general de los gobiernos locales teniendo en cuenta el alineamiento de calles, coeficientes de edificación, porcentaje de área libre, altura de edificación, etc. Según el “Manual de tasación de la propiedad fiscal” de 2007, de la división del catastro nacional de los bienes del estado, del ministerio de bienes nacionales del gobierno de Chileno, (Ministerio de bienes nacionales de Chile, 2007, pág. 81), este factor está definido por un instrumento de planificación municipal, en el que tenemos densidad alta, media y baja. Un dato muy importante es el que se obtuvo de la municipalidad de Miraflores, para el sector que comprende nuestro estudio (B1 o Sector 8) los lotes con calificación de zonificación residencial de densidad media - RDM ocupa el 31.13%, los lotes con calificación de zonificación residencial de densidad muy alta - RDMA ocupa un 7.45% y la zona de recreación pública – ZRP, el 2.48%. (Miraflores M. d., 2016); teniendo en cuenta la alta demanda de consumidores locales y extranjeros en el sector, y la poca oferta inmobiliaria, se planteó una interrogante basada en altura edificable para entender cómo reaccionan los negocios, y sobre todo el conocimiento de la norma municipal, teniendo como única respuesta negativa, por el desconocimiento de la norma, por parte de todos los entrevistados, pero respondieron en su mayoría, positivamente, que una mayor altura edificable mejoraría el valor del metro cuadrado de sus negocios, sin embargo, se observó que la zona presenta una densidad edificatoria media baja, que para efectos del sector la hace más valorable. La altura de edificación máxima es 7 pisos para RDM, aprovechada frente a parques y frente a vías locales, estas últimas se encuentra en proceso de transformación de viviendas unifamiliar a multifamiliar (Miraflores M. d., 2016) Ver Plano (figura 33) del Anexo 8.

## **C7 CATEGORÍAS SOCIALES**

Según Erick Clark, la gentrificación “es un proceso que implica un cambio en la población de los usuarios del territorio tal que los nuevos usuarios son de un estatus socioeconómico superior al de los usuarios previos, junto con un cambio asociado al medio construido a través de la reinversión en capital fijo. Según el “Manual de tasación de la propiedad

fiscal” de 2007, de la división del catastro nacional de los bienes del estado, del ministerio de bienes nacionales del gobierno de Chileno, (Ministerio de bienes nacionales de Chile, 2007, pág. 82), este factor tiene relación con el nivel socioeconómico de los habitantes del sector, incidiendo significativamente en el valor de un inmuebles; por lo que los entrevistados mostraron un claro resultado del segmento que esta dirigidos sus negocios, donde se estableció que el segmento que más consume sus productos es el A,B, C interpretando que la ubicación de sus negocios responde a este nivel socioeconómico y que nivel socioeconómico de los residentes del sector es el segmento AB, corroborado por el plan de urbano de Miraflores La población de Miraflores pertenece al estrato socioeconómico medio alto (A, B), con estudios universitarios completos, mantiene un empleo y sueldo fijo, posee vivienda propia totalmente pagada con todos los servicios cubiertos. El nuevo Miraflores tiene un estilo de vida proactivo, es optimista, innovador, trabajador, el dinero es importante para él y valoran mucho el ahorro, son compradores racionales, les importa mucho la calidad del producto, y son muy sociables pues son los ciudadanos que más asisten a actividades recreativas y/o culturales. (Arellano Marketing) (Miraflores M. d., 2016, pág. 28)

## **VI. CONCLUSIONES**

### **PRIMERA**

Para esta primera categoría “Urbanización” los resultados de la entrevista indicaron que para el estado de pavimentación se encuentran en excelentes condiciones, por el nivel de asfaltado de sus pistas, el material y diseño de sus veredas y que el gobierno local tiene como parte de sus objetivos, el mantenimiento de las mismas.

Del mismo modo indicaron que el sistema eléctrico del sector, es bueno, tanto en el interior de los inmuebles como en el servicio público, además el cableado para este servicio es subterráneo, permitiendo un orden visual en el sector.

En relación al sistema de abastecimiento de agua potable, se comprobó la continuidad del servicio, pero se presentó baja presión desde el sistema de red pública.

En cuanto al sistema de alcantarillado, no se evidencia ninguna falla.

Para el abastecimiento de gas de ciudad, no se cuenta con una red principal de este servicio, y los negocios de comidas cuentan con un sistema propio para su abastecimiento. Y por último en la arborización del sector se comprueba el respeto y cuidado de sus áreas verdes, lo que nos permite llegar a la conclusión siguiente:

El objetivo específico 1, que nos dice “describir e interpretar el grado de urbanización aledaña al parque Central en Miraflores 2019” se cumple positivamente de acuerdo al concepto de la categoría que considera la incidencia de valor sobre el terreno, el mayor o menor grado de urbanización, así como su tiempo de uso, estado del sistema de servicios y partidas que lo comprenden.

### **SEGUNDA**

Para esta categoría “equipamiento” los resultados de la entrevista indicaron que, el sector cuenta con todo el equipamiento descrito en el manual de tasaciones de Chile, además este equipamiento se encuentra en perfecto estado de uso y es considerado por los entrevistados, de excelente prestigio, lo que nos permite llegar a la conclusión siguiente:

El objetivo específico 2, que nos dice “describir e interpretar el equipamiento aledaño al parque Central en Miraflores 2019” se cumple de acuerdo al concepto de esta categoría se refiere al equipamiento comunitario del sector y que influye en forma directa a los inmuebles de estudio.

### **TERCERA**

Para esta categoría “accesibilidad” los resultados de la entrevista indicaron que, el sector cuenta con transporte público eficiente y según las teorías descritas en esta investigación de centralidad, genera un impacto positivo en el desarrollo comercial del sector, descrito en el manual de tasaciones de Chile, lo que nos permite llegar a la conclusión siguiente: Objetivo Especifico 3 que nos dice “describir e interpretar la accesibilidad aledaña al parque Central en Miraflores 2019” donde se cumple este factor basado en costo de oportunidad, donde el tiempo y costo de viaje desde el origen hacia el destino son variables importantes a considerar.

### **CUARTA**

Para esta categoría “desarrollo sectorial” los resultados de la entrevista indicaron que, La inversión pública promovida por el gobierno local ha sido significativa para el desarrollo del sector y que ha permitido establecer condiciones favorables para que la inversión privada tenga mayor interés en fortalecer el desarrollo comercial del lugar, descrito en el manual de tasaciones de Chile, lo que nos permite llegar a la conclusión siguiente:

Objetivo Especifico 4 que plantea “describir e interpretar el desarrollo sectorial aledaña al parque Central en Miraflores 2019” siendo el factor más desarrollado en el sector que incide en el precio del suelo y se entiende así, cuando por políticas públicas o externalidades generadas en ciertas zonas, produce beneficios a terceros, por la intervención del gobierno o privados.

### **QUINTA**

Para esta categoría “oferta y demanda” los resultados de la entrevista indicaron que, gracias a las condiciones favorables que presenta el parque Central de Miraflores, permite atraer a turistas locales y extranjeros, se percibe considerablemente la demanda por alquileres de locales comerciales y se visualiza una escasez de oferta inmobiliaria, por lo

que se hace más valorable el metro cuadrado del sector, descrito en el manual de tasaciones de Chile, lo que nos permite llegar a la conclusión siguiente:

Objetivo Especifico 5 que plantea “describir e interpretar la oferta y demanda aledaña al parque Central en Miraflores 2019” cumpliéndose este factor relacionado por la cantidad de inmuebles que ofrece el mercado y el interés de adquirir un inmueble.

## **SEXTA**

Para esta categoría “densidad de construcción” los resultados de la entrevista indicaron que,

Hay cierto desconocimiento de la norma municipal, sin embargo, en la mayoría de los casos ven la altura de edificación como una alternativa para atender la gran demanda que se presenta en el sector, a todo esto, consideran que posibilita el incremento de valor por metro cuadrado de los negocios, lo que nos permite llegar a la conclusión siguiente:

Objetivo Especifico 6 que plantea “describir e interpretar la densidad de construcción aledaña al parque Central en Miraflores 2019” entendiéndose que en un sector cuyo nivel socioeconómico es medio alto, y la densidad de construcción baja, resulta más favorable en el valor comercial del bien.

## **SÉPTIMA**

Para esta categoría “categorías sociales” los resultados de la entrevista indicaron que, Los negocios están dirigidos a los niveles socioeconómicos A, B, C y que la ubicación de los negocios responde al nivel socioeconómico de los residentes del sector, descrito en el manual de tasaciones de Chile, lo que nos permite llegar a la conclusión siguiente:

Objetivo Especifico 7 que plantea “describir e interpretar las categorías sociales aledañas al parque Central en Miraflores 2019” cumpliéndose este factor, al tener relación con el nivel socioeconómico de los habitantes del sector, que incide significativamente en el valor de un inmueble.

## **VII. RECOMENDACIONES**

### **PRIMERA**

Al identificar los “factores externos”, estos deberían ser indiscutiblemente tomados en cuenta dentro de las acciones propias de la tasación comercial de un bien inmueble, para equilibrar el valor de la propiedad con elementos cuantificables. Se considera necesario la futura revisión e inclusión de sus diferentes categorías dentro del reglamento nacional de tasaciones, para establecer las condiciones que determinen objetivamente el valor de un bien inmueble.

### **SEGUNDA**

Se recomienda que los elementos propuestos en esta investigación sean socializados y evaluados participativamente por las distintas instituciones que tienen presencia o influencia dentro del mercado inmobiliario en nuestro país, resaltando como participantes al ministerio de vivienda, construcción y saneamiento, a los colegios profesionales, las asociaciones de empresas inmobiliarias, las entidades financieras y el cuerpo técnico de tasaciones de nuestro país, antes de una necesaria aprobación.

### **TERCERA**

Además de las categorías propias del factor externo que se han identificado (urbanización, equipamiento, accesibilidad, desarrollo sectorial, oferta y demanda, densidad de construcción y categorías sociales), se recomienda agregar la categoría Seguridad como elemento a ser evaluado en la determinación del valor de un bien, fundamentando esta inclusión, por la situación social que vivimos en el país.

### **CUARTA**

Finalmente, se considera necesario desarrollar una herramienta que asegure una tasación objetiva para determinar un factor de incidencia en el valor comercial de la propiedad, además se recomienda el uso de esta investigación como base para futuros estudios, ya que eso permitiría afinar y tener mayor imparcialidad en la determinación del valor de un bien.

## **APORTES**

### **PRIMER**

Crear un precedente en el tema de valuación de un inmueble para establecer indicadores cualitativos y cuantificables del sector.

### **SEGUNDO**

Generar un instrumento que ayude a determinar un factor de incidencia para ponderar objetivamente el valor comercial de un bien inmueble.

### **TERCER**

Establecer el valor real de la propiedad que dependa tanto de las características físicas del bien como de los factores propios del sector y no necesariamente de la oferta y demanda del mercado o la comparación del valor del mismo.

## REFERENCIAS

- Acuña Galindo, L. E. (2015). *La densificación y el precio del suelo urbano: el proceso de densificación en el centro ampliado de Bogotá D.C y sus efectos sobre el espacio público de la ciudad y sobre el precio del suelo*. Bogota.
- Agostini, C. A. (2008). Capitalización Heterogénea de un Bien Semipúblico: El Metro de Santiago. *SCIELO*. doi:<http://dx.doi.org/10.4067/S0717-68212008000100004>
- Arias Gamarra, M. (2015). *El Pago del Impuesto Predial y su Influencia en el Desarrollo Sostenible en la Municipalidad distrital de El Agustino en el periodo 2013*. Tesis de Maestría, Universidad César Vallejo, Lima. Obtenido de <http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/UCV/4711>
- Arias y Monje. (2012). *El Proyecto de Investigación Introducción a la metodología científica*. Caracas: Editorial Episteme.
- Arias, F. G. (2012). *EL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN Introducción a la metodología científica 6a EDICIÓN*. Caracas, Venezuela, Venezuela: Editorial Episteme. doi:ISBN: 980-07-8529-9
- Auge, M. (1994). No Lugares. En M. Auge, *Los no Lugares Espacios del anonimato*. España, Barcelona: gedisa . doi:84-7432-459-9
- Ayala Álvarez, J. (2008). *Valoración inmobiliaria*. Barcelona: Editorial Vértice.
- Borja y Castells. (1998). Local y global. La gestión de las ciudades en la era de la información. *Barcelona:Taurus*, 270.
- Burneo Hurtado, L. (2010). *CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDADANÍA MEDIANTE EL USO COTIDIANO DEL ESPACIO PÚBLICO*. Lima.
- Caballer, V. (2008). *Valoración agraria teoría y práctica, 5ta Edición*. Madrid: Ediciones Mundi prensa, edición española. doi:978-84-8476-345-1
- Canestraro, Guardia y Layas. (Diciembre de 2014). Discusiones en torno a la recuperación de plusvalías urbanas: análisis de instrumentos en el Municipio de General Pueyrredón. *scielo*. Obtenido de [http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2314-02082014000100007](http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2314-02082014000100007)
- Caquimbo Salazar, S. (2007). *El Espacio Público Habitacional como Paisaje Urbano*. Tesis de Maestría, Universidad Nacional de la Plata, La Plata, Argentina.
- Carrión Ansorena, A. (2015). *Formación y Determinación del Valor del Suelo: Confrontación y discrepancias entre mecanismos de mercado y regulaciones*

- administrativas*. Tesis de Doctorado, Universidad Politecnica de Madrid. Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Madrid.
- Cerda, H. (1993). *LOS ELEMENTOS DE LA INVESTIGACIÓN, COMO RECONOCERLOS, DISEÑARLOS Y CONSTRUIRLOS*. Bogota, Colombia: Editorial el Buho LTDA.
- Cisterna C., F. (2005). *Criterios y procedimientos de categorización, triangulación e interpretación en investigación cualitativa*". Bio Bio, Chile: Universidad de BIO BIO.
- Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification: a political challenge. En R. Atkinson, & G. Bridge, *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism* (pág. 2). Londres: Routledge.
- Constitución política del Perú [CPP]. (1993). Editorial del Congreso de la República.
- De Carlos Velarde, P. (2011). *Uso y Percepción de los Espacios Públicos Generados por el Municipio, El caso de la Plaza de Barrio en la Comuna de Vitacura*. Tesis de Maestría, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile.
- De la Cierva Rodríguez de Rivas, C. (2015). *Valor Inmobiliario y Estructura Urbana. El Análisis del tipo edificatorio como Estrategia para la Valoración Territorial*. Tesis de Doctorado, Universidad Politécnica de Madrid – Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Madrid.
- De la Cierva Rodríguez de Rivas, C. (2015). Valor inmobiliario y estructura urbana: el análisis del tipo edificatorio como estrategia para la valoración territorial. *Tesis Doctoral*. Madrid: Universidad Politecnica de Madrid. Escuela Técnica Superior de Arquitectura.
- De Rivero, M. (2014). *"Lima, una ciudad joven construyendo su futuro"*. TEDxTukuy. Obtenido de canal de TEDxTukuy en Youtube: <https://www.youtube.com/watch?v=o-9c24to6-8>
- Delgadillo, Victor. (2014). LA POLÍTICA DEL ESPACIO PÚBLICO Y DEL PATRIMONIO URBANO EN LA CIUDAD DE MÉXICO. DISCURSO PROGRESISTA, NEGOCIOS INMOBILIARIOS Y BUENCOMPORTAMIENTO SOCIAL. *XIII Coloquio Internacional de Geocrítica*, 2.
- Escalante Rojas, J. (11 de Julio de 2015). ¿Cómo se fija el impuesto predial que cobran los municipios? *El Comercio*.

- Gamarra Santisteban, E. (2017). *LA EVASIÓN TRIBUTARIA RESPECTO DEL IMPUESTO PREDIAL Y SU IMPACTO EN LOS RECURSOS DETERMINADOS DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE QUISPICANCHI, PERIODO 2017*. Tesis de Maestría, UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO, Cusco.
- García, F. (2001). *Compendio de Arquitectura legal: derecho profesional y valoraciones inmobiliarias*. Madrid: Celeste Ediciones.
- García, P. (2007). *Introducción a la valoración inmobiliaria*. Barcelona.
- García, W. (2011). "El Perú es Lima, Lima es el jirón de La Union, el jirón de La Union es el Palais Concert y el Palais Concert soy yo". Obtenido de Blog 'Peruano en Asturias': <http://peruanoenasturias.blogspot.com/2011/06/el-peru-es-lima-lima-es-el-jiron-de-la.html>
- Gehl, J. (2004). *La Humanización del Espacio Público*. Barcelona: Editorial Reverté,S.A. ,
- Gialdino, I. V. (2006). *Estrategias de Investigación Cualitativa* (Primera Edición ed.). Barcelona, España: Editorial Gedisa,S.A.
- Gutiérrez, J. y Quenguan, L. (2017). El espacio público en la ciudad:Una aproximación desde los precios hedónicos. *scielo*.
- Hamann Mazuré, J. (2011). *Monumentos Públicos en Espacios Urbanos 1919 - 1930*. Tesis de Doctorado, Universidad de Barcelona, Barcelona.
- Herrera, C. (2012). Espacios Públicos, gestión y renovación urbana en Lima. Procesos e impactos. *Ur[b]es. Revista de ciudad, urbanismo y paisaje*.
- Hidalgo Silvia, L. (2004). *Teorías y Criterios formativos del Valor en Bienes Inmuebles*. Tesis de Maestría, Universidad Autónoma de Nuevo León – Facultad De Arquitectura, Nuevo León, México.
- Horst Karl, D. (1983). *La Valuación de Predios Urbanos*. Mexico D.F.: Editorial Concepto S.A.
- INEI, I. N. (2018). "Perú: Crecimiento y distribución de la población, 2017. Primeros Resultados". Obtenido de sitio web del Instituto Nacional de Estadística e Informática:  
[https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitaes/Est/Lib1530/libro.pdf](https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitaes/Est/Lib1530/libro.pdf)
- Izcara Palacios, S. (2009). *La praxis de la investigación cualitativa: guía para elaborar tesis*. México: Plaza y Valdés, S. A. de C. V.

- Katayama, R. (2014). *Introducción a la Investigación Cualitativa: Fundamentos, métodos, estrategias y técnicas*. Lima, Perú: Fondo Editorial de la UIGV.
- La Rosa González, M. (2014). *La transformación de los Espacios Públicos ocurridas dentro de los contextos del Neoliberalismo y la Inseguridad Ciudadana: Caso del Distrito de Jesús María*. Tesis de Grado, Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima.
- Lara Aguinaga, E. (2014). *RECONOCIMIENTO, USO Y APROPIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EN ASENTAMIENTOS INFORMALES Caso de Estudio: Anexo Rubén Darío, Distrito I Managua, Nicaragua*. Tesis de Maestría, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile.
- Llanco, R. M. (2014). *Variables externas que influyen en el precio de los inmuebles en el centro histórico de la ciudad de Ayacucho periodo 2012*. Lima.
- Loo, A. (2007). *Manual de Corretaje Inmobiliario - Perú*. Editora Digital Tinta Negra.
- Ludeña, W. (2002). Lima: poder, centro y centralidad. Del centro nativo al centro neoliberal. *EURE*, 28(83). doi:10.4067/S0250-71612002008300004
- Lynch, K. (1998). *La imagen de la ciudad*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Mejía, V. (2007). *ILUSIONES A OSCURAS. CINES EN LIMA: CARPAS, GRANDES SALAS Y MULTICINES 1897 - 2007*. Lima: Universidad Ricardo Palma. doi:978-9972-33-585-3
- Merriam, S. (1988). *Case Study Research in Education: A Qualitative Approach*. Jossey-Bass.
- Ministerio de bienes nacionales de Chile. (2007). *Manual de tasaciones de la propiedad fiscal*. Santiago de Chile.
- Ministerio de economía y finanzas [MEF]. (2004). *Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual*. Obtenido de Indecopi:  
<https://www.indecopi.gob.pe/documents/51759/1563085/Texto+%C3%9Anico+Ordenado+de+la+Ley+de+Tributaci%C3%B3n+Municipal.pdf/c1676cee-5bdf-8150-f32e-969ee3296a0b>
- Ministerio de vivienda, c. y. (2013). *Reglamento nacional de edificaciones*. Lima: Megabyte.
- Ministerio de Vivienda, c. y. (2016). *Reglamento Nacional de Tasaciones*. Lima: MVCS.
- Miraflores, M. d. (2016). *Plan Urbano Distrital de Miraflores 2016-2026*. Lima: MPM.

- Miraflores, M. d. (s.f). "*La ciudad - Historia*". Obtenido de sitio web de la  
Municipalidad de Miraflores:  
[http://www.miraflores.gob.pe/\\_contenTempl1.php?idpadre=4951&idcontenido=4967](http://www.miraflores.gob.pe/_contenTempl1.php?idpadre=4951&idcontenido=4967)
- Monje, C. (2011). *Metodología de la investigación cuantitativa y cualitativa" guía didáctica*. Neiva, Colombia: Universidad Surcolombiana.
- Monje, C. (2011). *Metodología de la investigación cuantitativa y cualitativa, guía didáctica*. Neiva: Universidad Surcolombiana.
- Moreno Redón, S. (2011). Análisis teórico y Aproximación práctica a las Relaciones entre ciudad y comercio: El caso de la producción, venta y consumo de libros en Barcelona. *Tesis doctoral*. Barcelona: Universitat de Barcelona.
- Mumford, L. (1961). *La ciudad en la historia*. Buenos Aires: Ediciones Infinito.
- Municipalidad de Miraflores. (2015). "*Parque Central del Miraflores*". Obtenido de canal de la Municipalidad de Miraflores en Youtube:  
<https://www.youtube.com/watch?v=PnoxOAsHsQ0>
- Ñaupas, H. (2014). *Metodología de la investigación cuantitativa - cualitativa y redacción de la tesis*. Bogota: Ediciones de la U.
- Orrego, J. (2013). "*23/01/13: Notas sobre la historia del distrito de Miraflores*". Obtenido de Blog de Juan Luis Orrego. Blog.PUCP:  
<http://blog.pucp.edu.pe/blog/juanluisorrego/2013/01/23/notas-sobre-la-historia-del-distrito-de-miraflores/>
- Ortega, J. (2008). *Cultura y modernización en la Lima del 1900*. Centro de Estudios para el Desarrollo y la Participación, 1986.
- Pellice, R. (2012). *Valuaciones de Inmuebles*. San Juan, Argentina: Editorial de la Universidad Nacional de San Juan.
- Pérez Serrano, G. (1994). *Desafíos de la investigación cualitativa*. 79-136.
- PEREZ SERRANO, G. (1994). *Investigación cualitativa. Retos e interrogantes*. Madrid, España: La Muralla S.A.
- Perú, C. P. (1993). Editorial del Congreso de la República.
- Pilco, H. (2016). "*¿Por qué el Parque Kennedy se llama así? Preguntas & Respuestas 01*". Obtenido de canal Hugox Chugox en Youtube:  
<https://www.youtube.com/watch?v=2IFBcgHpP8Y&t=446s>
- Rabotnikof, N. (2005). En busca de un lugar común: el espaciopúblico en la teoría política contemporánea. En *En busca de un lugar común: el espaciopúblico en*

- la teoría política contemporánea* (pág. 331). México D.F.: Universidad Nacional Autónoma de México. UNAM.
- República, C. d. (2016). Ley de Gestión del Espacio Público.
- Rivera, D., & Vela, F. (2015). "El legado del siglo XX. Los retos para la conservación del patrimonio arquitectónico moderno en el Perú". *Limaq*.
- Rodríguez Delgado, J. A. (1996). *Valoraciones Inmobiliarias y Fiscalidad*. Tesis de Doctorado, Universidad Complutense de Madrid, Madrid.
- Rossi, A. (1966). *La arquitectura de la ciudad*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Rossi, A. (1966). *La arquitectura de la ciudad*. Gustavo Gili.
- Sagner, A. (2011). Determinantes del precio de viviendas en la región metropolitana de Chile. *scielo*. Obtenido de [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2448-718X2011000400813](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2448-718X2011000400813)
- Sampieri, H. (2014). *METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN-Sexta Edición*. México DF: McGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V. doi:ISBN: 978-1-4562-2396-0
- Saucedo Acosta, H. (1998). *Propuesta de Método de Valuación por Comparación de Mercado de Bienes Inmuebles Residenciales no similares por Homologación de Ventas*. Tesis de Maestría, Universidad de Colima – Facultad de Economía, México D.F.
- Scott y Ramil. (2014). *Metodología para el desarrollo de*. Madrid.
- Smith, N. (2002). New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 427-450.
- Sociedad de Tasacion S.A. (20 de Noviembre de 2018). *ST-Sociedad de Tasación*. Obtenido de <https://www.st-tasacion.es/es/>
- Sorando, Daniel; Ardua, Alvaro. (Junio de 2018). Procesos y Dinámicas de Gentrificación en las ciudades españolas. *Papers 60 - Gentrificació i dret a la ciutat*, 10.
- Torrejón, Erick; Santisteban, Juan. (2015). *Propuesta de nueva metodología para calcular el valor comercial de bienes inmuebles en la provincia de Trujillo*. Trujillo.
- Trujillo C.;Naranjo M.; Lomas K.; Merlo M. (2019). *Epistemología, métodos cualitativos, ejemplos prácticos, entrevistas en profundidad*. Imbabura Ecuador: Editorial Universidad técnica del norte.

- Universidad de Lima. (2015). "*Catálogo Movimiento Moderno Perú*". Obtenido de sitio web de Catalogo Movimiento Moderno Perú:  
<http://cammp.ulima.edu.pe/lugares/miraflores/>
- Vara-Horna, A. (2010). *¿Cómo hacer una tesis en ciencias empresariales? Manual breve para los tesis de Administración, Negocios Internacionales, Recursos Humanos y Marketing*. Lima, Perú, Perú: USMP.
- Vargas B., X. (2011). *¿Cómo hacer investigación cualitativa?* Mexico: ETXETA,sc.
- Vasilachis, I. (2006). *Estrategias de Investigación Cualitativa*. Barcelona: Editorial Gedisa,S.A.
- Velarde Herrera, C. (2003). *Intervenciones en el espacio Público con fines de Renovación Urbana. Análisis de Casos en Lima Metropolitana*. Lima.
- Wady, J. (2008). *LA INTERVENCION EN EL ESPACIO PÚBLICO COMO ESTRATEGIA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD DE VIDA URBANA*. Tesis de Maestría, PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA, Bogota.
- Yin, R. (1993). Investigación sobre estudio de caso Diseño y Método. *Applied Social Research Methods Series*.

## **ANEXOS**

## **ANEXO 1. MATRIZ DE CONSISTENCIA**

### Título de la investigación cualitativa:

Factor externo en el valor comercial de la propiedad del remodelado parque Central -  
Estudio de casos: negocios aledaños en Miraflores 2019

<b>Problema General</b>	<b>Objetivo General</b>	<b>Categorías (Dimensiones)</b>	<b>Sub Categorías (Indicadores)</b>
¿Cuál es el Factor externo del valor comercial de la propiedad aledaña al remodelado parque Central –Miraflores 2019?	Describir e interpretar el Factor externo en el valor comercial de la propiedad aledaños al remodelado parque Central – Miraflores 2019.	C1.-Urbanización	C1Sc1.- Pavimentación C1Sc2.- Electricidad C1Sc3.- Agua Potable C1Sc4.- Alcantarillado C1Sc5.- Gas de Ciudad C1Sc6.- Arborización
<b>Problemas Específicos</b>	<b>Objetivos Específicos</b>	C2.- Equipamiento	C2Sc1.- Educación, Comercio, Abastecimiento Alimenticio, Movilización, Salud, Esparcimiento, Culto y Cultura
- ¿Cuál es el grado de Urbanización aledaña al remodelado parque Central –2019?	- Describir e interpretar el grado de Urbanización aledaña al parque Central – 2019	C3.- Accesibilidad	C3Sc1.- Tiempo de Viaje C3Sc2.- Costo de Viaje
- ¿Cuál es el Equipamiento aledaño al remodelado parque Central –2019?	- Describir e interpretar el Equipamiento aledaño al parque Central –2019	C4.- Desarrollo Sectorial	C4Sc1.-Inversión pública C4Sc2.-Inversión privada
- ¿Cuál es la Accesibilidad aledaña al remodelado parque Central –2019?	- Describir e interpretar la Accesibilidad aledaña al parque Central –2019	C5.- Oferta y Demanda	C5Sc1.- Interés del público
- ¿Cuál es el Desarrollo Sectorial aledaño al remodelado parque Central –2019?	- Describir e interpretar el Desarrollo Sectorial aledaña al parque Central	C6.-Densidad de Construcción.	C6Sc1.- Densidad Municipal
- ¿Cuál es la Oferta y Demanda aledaña al remodelado parque Central –2019?	- Describir e interpretar la Oferta y demanda aledaña al parque Central –2019	C7.- Categorías Sociales	C7Sc1.- Nivel Socio económico
- ¿Cuál es la Densidad de Construcción aledaña al remodelado parque Central –2019?	- Describir e interpretar la Densidad de Construcción aledaña al parque Central – 2019		
- ¿Cuáles son las Categorías Sociales aledañas al remodelado parque Central –2019?	- Describir e interpretar las Categorías Sociales aledaña al parque Central –2019		

## **ANEXO 2. MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN**

## Anexo 4: Matriz de operacionalización

Categorías (Dimensiones)	Sub Categorías (Indicadores)	Métodos	Unidad de análisis	Técnicas	instrumento
C1.- Urbanización	Sc1c1.- Pavimentación Sc2c1.- Electricidad Sc3c1.- Agua Potable Sc4c1.- Alcantarillado Sc5c1.- Gas de Ciudad Sc6c1.- Arborización	M1 Análisis M2 Inducción M3 Hermenéutica	Administradores de los negocios aledaños al parque Central de Miraflores por actividad comercial AR1 AR2 AR3 AV1 AV2 AV3 AF1	T1 Entrevista.  T2 Observación.  T3 Análisis documentario.	I1 Guía de entrevista I2 Guía de observación I3 Ficha de análisis documentario
C2.- Equipamiento	Sc1c2.- Educación, Comercio, Abastecimiento Alimenticio, Movilización, Salud, Esparcimiento, Culto, Cultura				
C3.- Accesibilidad	Sc1c3.- Tiempo de Viaje  Sc2c3.- Costo de Viaje				
C4.- Desarrollo Sectorial	Sc1c4.-Inversión pública  Sc2c4.-Inversión privada				
C5.- Oferta y Demanda	Sc1c5.- Interés del público				
C6.- Densidad de Construcción.	Sc1c6.- Densidad Municipal				
C7.- Categorías Sociales	Sc1c7.- Nivel Socio económico				

**ANEXO 3. INSTRUMENTO DE LA INVESTIGACIÓN  
CUALITATIVA**



## Formato de Protocolo de los instrumentos que utilizará

Guía de entrevistas para los administradores de los negocios aledaños al parque Central de Miraflores

**Fecha:** 14 y 15 de mayo del 2019

**Lugar:** Avenida Larco, Avenida Oscar Benavides y Calle Shell

**Hora de Inicio:** 11:00 am

Hora de término: 7:00 pm

**Entrevistador:** Hosler Paul Vera Herrera

**Entrevistado:** 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 (Administradores de negocios)

Estimado señor (srta), se le solicita esta entrevista para conocer su opinión acerca de los Factores externos que posee el parque Central de Miraflores. Es un aporte al proyecto de tesis denominado **Factor externo en el valor comercial de la propiedad del remodelado parque Central - Estudio de casos: negocios aledaños en Miraflores 2019**, del Bachiller Hosler Paul Vera Herrera. Realizaré algunas preguntas para las cuales les pido respondan de manera clara, además para no perder ningún detalle de sus respuestas se les pide su autorización para grabar la entrevista. Agradezco su colaboración.

### Preguntas

#### Grado de Urbanización C1

##### Sc1c1.- Pavimentación

¿Cómo están o como se encuentran las pista y veredas en su sector?

¿Cómo piensa usted que se podrían mejorar?

##### Sc2c1.- Electricidad

¿Cómo es el servicio eléctrico en su propiedad?

¿Cómo cree que debería la empresa Luz del Sur mejorar el servicio?

¿Cómo es el servicio de alumbrado público en su sector?

¿En qué cree que debería mejorar?

##### Sc3c1.- Agua Potable

¿Cómo es el servicio de agua potable que recibe en su propiedad?

¿Cómo cree que debería mejorar el servicio?

### **Sc4c1.- Alcantarillado**

¿Cómo es el sistema de Alcantarillado(desagüe) en su propiedad, presenta averías?

¿Cómo es el sistema de Alcantarillado(desagüe) en su sector, en su opinión como debería mejorar?

### **Sc5c1.- Gas de Ciudad**

¿Cuenta el sector con la red principal de Gas? y

¿Considera usted que es importante contar con la red de gas en su propiedad? ¿Por qué?

### **Sc6c1.- Arborización**

¿considera que la cantidad de árboles es suficiente en el sector?

¿a partir de la remodelación del parque cree usted que ha aumentado o disminuido el porcentaje de arborización?

### **Equipamiento C2**

¿Qué equipamiento como Educación, Comercio, Abastecimiento Alimenticio (Mercados y Supermercados), Movilización (paraderos y estacionamientos), Salud (centros de salud, clínicas), Esparcimiento (parques), Culto (Iglesia) y Cultura conoce o identifica en el sector?

¿de los Equipamientos antes mencionados cuales cree usted le puede dar mayor valor a su propiedad y cuál de ellos no es compatible con su propiedad comercial? ¿Porque?

¿Cree usted que al ubicarse frente a un parque le da mayor valor a su negocio propiedad?

¿Por qué? ¿Comercial? ¿Por qué?

### **Accesibilidad C3**

#### **Sc1c3.- Tiempo de Viaje**

¿Qué tipo de transporte utiliza y cuanto se demora en llegar a su negocio?

¿Cuál es el beneficio de tener cerca una estación de transporte masivo (metropolitano) y ahora un estacionamiento subterráneo privado y las ciclo vías, por qué?

#### **Sc2c3.- Costo de Viaje**

¿Cuánto es el costo que le genera llegar a su negocio y/o propiedad?

## **Desarrollo Sectorial C4**

### **Sc1c4.- Inversión pública**

¿Cuál es el valor que ha generado en su propiedad la presencia del estacionamiento subterráneo y la peatonalización de las calles?

### **Sc2c4.- Inversión privada**

¿Cuál es el valor que ha generado en su negocio o propiedad la aparición de tiendas por departamento y supermercado?

¿Qué otras obras públicas o privadas deberían implementarse para mejorar el valor de su propiedad?

## **Oferta y Demanda C5**

### **Sc1c5.- Interés del público**

¿Cómo a partir de la última remodelación del parque se ha incrementado la demanda en el alquiler o compra de locales comerciales?

¿Esta remodelación cree usted que ha impactado en el valor del m<sup>2</sup>? ¿Por qué?

## **Densidad de Construcción C6**

### **Sc1c6.- Densidad Municipal**

¿Sabe usted hasta que altura le permite construir la normativa municipal?

¿Cómo impactaría el valor de su propiedad si esta aumentaría su altura construida?

## **Categorías Sociales C7**

### **Sc1c7.- Nivel Socio económico**

¿Su negocio a que nivel socioeconómico está dirigido?

¿Cree usted que el nivel socioeconómico del sector influye en el valor de su inmueble?

¿Por qué?

## **ANEXO 4. VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**

Tabla 41

Validación del instrumento

VALIDACION DE INSTRUMENTO CUALITATIVO (Pedro Costa, Cruz Sanchez Gomez, & Martin Cillerros, 2017, págs. 163-164)

Categorías	Sub-Categorías	Métodos	Unidad de Análisis	Técnicas	Instrumentos	Pregunta	Criterios de evaluación			Observación y recomendaciones
							Relevancia	Pertinencia	Susceptibilidad de cambio	
C1.- Urbanización	C1SC1.- Permisación  C1SC2.- Electricidad	M1. Análisis. M2. Documentación. M3. Entrevistas.	Administración de los negocios adyacentes al parque Central de Análisis ARI AR2 AV1 AV2 AV3 AF1	T1 Entrevista. T2 Observación. T3 Análisis documental.	H. Guía de entrevista I2 Registro Fotográfico I3 Ficha de análisis documental.	¿Cómo están o cómo se encasillan las pta y ventas en su sector? ¿Cómo piensa usted que se podría mejorar? ¿Cómo es el servicio eléctrico en su propiedad? ¿Cómo cree que debería la empresa Luz del Sur mejorar el servicio? ¿Cómo es el servicio de alumbrado público en su sector? ¿En qué caso que debería mejorar? ¿Cómo es el servicio de agua potable que recibe en su propiedad? ¿Cómo cree que debería mejorar el servicio? ¿Cómo es el sistema de Alcantarillado (desagüe) en su propiedad, presenta averías? ¿Cómo es el sistema de Alcantarillado (desagüe) en su sector, en su propiedad o debería mejorar? ¿Cuánta el sector con la red principal de Gas? ¿Considera usted que es importante contar con la red de gas en su propiedad? ¿Por qué? ¿considera que la cantidad de cables es suficiente en el sector? ¿En parte de la remodelación del parque cree usted que ha aumentado el número de cables? ¿Qué tipo de cable utiliza? ¿Ejemplos. ¿Alumbrado (paralelos y estacionarios), Salud (centros de salud, clínicas, farmacias, etc.), Cable (teléfono) y ¿Cómo cree que se identifica en el sector? ¿De los Equipamentos más mencionados cuáles cree usted los más compatibles con su propiedad comercial? ¿Por qué? ¿Cree usted que el nivel socioeconómico de su propiedad es mayor valor a su propiedad? ¿Por qué? ¿Cómo? ¿Por qué? ¿Qué tipo de transporte utiliza y cuánto se demora en llegar a su negocio? ¿Cuál es el beneficio de tener cerca una estación de transporte público en un establecimiento, subterráneo, privado y las calles por qué? ¿Cuál es el costo que le genera llegar a su negocio y/o propiedad? ¿Cuál es el valor que ha generado en su propiedad la presencia del estacionamiento subterráneo y la postmodernización de las calles? ¿Cuál es el valor que ha generado en su negocio o propiedad la aparición de bandas por departamento y supermercado? ¿Qué otras obras públicas o privadas deberían implementarse para mejorar el valor de su propiedad? ¿Cómo a partir de la última remodelación del parque se ha incrementado la demanda en el hospital o centros de salud comerciales? ¿Sabe usted hasta que altura le permite construir la normativa municipal? ¿Cómo impactará el valor de su propiedad si esta aumentará su altura comercial? ¿Su negocio o que nivel socioeconómico está dirigido? ¿Cree usted que el nivel socioeconómico del sector influye en el valor de su inmueble? ¿Por qué?				
C2.- Equipamiento	C2SC1.- Edificación, Comercio, Almacenamiento Movilización, Salud, Mantenimiento, Club y Cultura									
C3.- Accesibilidad	C3SC1.- Tiempo de Vaj  C3SC2.- Costo de Vaj									
C4.- Desarrollo Sectorial	C4SC1.- Inversión pública C4SC2.- Inversión privada									
C5.- Oferta y Demanda	C5SC1.- Bienes del público  C5SC2.- Densidad Municipal									
C6.- Densidad de Construcción.	C6SC1.- Nivel Socio Económico									
C7.- Categorías Sociales	C7SC1.- Nivel Socio Económico									

NOMBRE DEL INSTRUMENTO:  
**ORIENTIVO**  
 DISEÑADO A:  
**APPELLIDOS Y NOMBRES DEL EVALUADOR:**  
 Magister  
**GRADO ACADÉMICO DEL EVALUADOR:**  
 Ato (4) - Mordenado (3) - Bajo (2) - No cumple con el criterio (1)

“Ciclo de entrevista”  
 La guía de entrevista tiene como función obtener la información a través del diálogo, entre el entrevistado y el entrevistador.  
 Administradores de los negocios adyacentes al parque Central de Análisis  
 Cruz Venturi, Blanca Flor  
 Magister

**ANEXO 5. ENTREVISTAS POR CATEGORÍAS Y SUB  
CATEGORÍAS**

# CATEGORIAS

## C1 URBANIZACIÓN

### Reporte de consulta ATLAS TI

---

UH: Artículo Atlas II (pvera)vs 7 Julio

File: [C:\Users\pvera\Dropbox\Tesis 2019 URP Mar\05.Avance P. Vera ...\Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio.hpr7]

Edited by: Súper

Date/Time: 2019-07-07 17:58:43

---

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 7 documentos primarios en consulta

42 Citas encontradas por consulta:

"C1 Urbanización"

---

#### **P 1: Caso 1 - 1:3 [El sector se encuentra en buen...] (16:17) (Súper)**

Códigos: [C1sc1 Pavimentación - Familia: C1 Urbanización]

No memos

El sector se encuentra en buen estado.

-se podría mejorar en cuanto a organización de paso de vehículos

#### **P 1: Caso 1 - 1:4 [El servicio eléctrico es bueno...] (20:23) (Súper)**

Códigos: [C1sc2 Electricidad - Familia: C1 Urbanización]

No memos

El servicio eléctrico es bueno no presenta Cortés eléctricos.

-No tratamos directamente con la empresa prestadora del servicio lo único que vemos con ellos es que nos abastezcan de luz, pero problemas de luz nunca hemos tenido por esta zona.

-El alumbrado público es bueno por las características del mismo distrito hay mucha iluminación exterior.

-Estoy de acuerdo con el servicio no se me ocurriría en que podría mejorar ahora.

#### **P 1: Caso 1 - 1:5 [No tenemos ningún problema con.] (26:27) (Súper)**

Códigos: [C1sc3 Agua potable - Familia: C1 Urbanización]

No memos

No tenemos ningún problema con el abastecimiento de agua potable lo único que podemos ver aquí es si nos abastecemos y como no tenemos problemas con los pagos del servicio todo está correcto.

-Como es un negocio de comidas y como la estructura del negocio es diferente a los demás lo único que nos preocupa es que nos abastezcan de agua y en general es bueno.

**P 1: Caso 1 - 1:6 [Dentro de nuestra local función.] (30:31) (Súper)**

Códigos: [C1sc4 Alcantarillado - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Dentro de nuestro local funciona bien no tenemos ningún problema con el desagüe.  
-fuera del negocio si he percibido algunos problemas, pero algunas cuadras de aquí pero no es recurrente, un tema de alcantarillado es grave, en este sector si se avería, entonces sí deberían tener cuidado con su mantenimiento.

**P 1: Caso 1 - 1:7 [No hay una red principal, pero...] (34:35) (Súper)**

Códigos: [C1sc5 Gas de ciudad - Familia: C1 Urbanización]

No memos

No hay una red principal, pero si te das cuenta todos los negocios tienen un tanque de gas y tenemos un proveedor que nos abastece del combustible.  
Sería bueno contar con una red para negocios como éste que son de alimentación porque sería útil y práctico para nosotros utilizar este tipo de servicios.

**P 1: Caso 1 - 1:8 [No, creo que faltaría más árbol...] (38:39) (Súper)**

Códigos: [C1sc6 Arborización - Familia: C1 Urbanización]

No memos

No, creo que faltaría más árboles.  
-Mi percepción es de qué ha disminuido el porcentaje de arborización porque les han dado privilegio a los vehículos y ciclo vías.

**P 2: Caso 2 - 2:3 [Por el lado de aquí de Larco l...] (16:17) (Súper)**

Códigos: [C1sc1 Pavimentación - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Por el lado de aquí de Larco las pistas están bien no tiene baches ni huecos, pero cruzando el parque Kennedy están remodelando totalmente Las pistas y veredas y creo que hubiera sido mejor hacerlo por partes para no afectar las ventas de esos negocios.  
-lo que he podido observar teniendo poco tiempo en esta tienda, las calles se encuentran en buen estado, pero como te comenté en la avenida del frente se están haciendo mejoras.

**P 2: Caso 2 - 2:4 [Es bueno, hasta el momento no ...] (20:23) (Súper)**

Códigos: [C1sc2 Electricidad - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Es bueno, hasta el momento no hemos tenido problemas con el servicio de electricidad.  
-Bueno yo creo que está bien cómo te comenté no hemos tenido problemas con el servicio.  
- La iluminación de la calle si es un poco baja yo creo que deberían poner más alumbrado como transita un montón de gente y ahora que todos paran pendiente del celular esto les podría generar algún problema igual siento que es muy baja la luz, parecen velas.  
-Definitivamente debería mejorar, colocando talvez mayor iluminación.

**P 2: Caso 2 - 2:5 [El abastecimiento es normal y ...] (26:27) (Súper)**

Códigos: [C1sc3 Agua potable - Familia: C1 Urbanización]

No memos

El abastecimiento es normal y si en algún momento se presentarán cortes la empresa manda un comunicado.

-Estoy de acuerdo con el servicio.

**P 2: Caso 2 - 2:6 [En la propiedad no presenta ni...] (30:31) (Súper)**

Códigos: [C1sc4 Alcantarillado - Familia: C1 Urbanización]

No memos

En la propiedad no presenta ningún problema todo está perfecto.

-Tenemos solamente un mes aquí no hemos visto ninguna avería, creo que en Benavides sí se han presentado problemas se salió un poco el agua, pero por acá no hemos visto.

**P 2: Caso 2 - 2:7 [He visto pasar balones de gas ...] (34:35) (Súper)**

Códigos: [C1sc5 Gas de ciudad - Familia: C1 Urbanización]

No memos

He visto pasar balones de gas por lo que asumo que no cuenta con una red principal.

-Yo creo que en todo sitio debería a ver este servicio te salva de apuros no estás preocupado de que se te acabe el balón de gas, además hay muchos locales de comidas.

**P 2: Caso 2 - 2:8 [Yo creo que es bastante, ya ha...] (38:39) (Súper)**

Códigos: [C1sc6 Arborización - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Yo creo que es bastante, ya hay un montón de árboles y trae bastantes bichos nosotras que somos todas mujeres no sabemos qué hacer a veces.

-Yo creo que sigue igual el porcentaje de arborización es más con esta remodelación han aumentado maceteros con plantas en las veredas, pero en realidad no hace mucha diferencia en este negocio tener más áreas verdes.

**P 3: Caso 3 - 3:3 [Está muy bien las pistas y ver.] (16:17) (Súper)**

Códigos: [C1sc1 Pavimentación - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Está muy bien las pistas y veredas en este sector.

-Yo creo que está muy bien no habría que mejorar nada más

**P 3: Caso 3 - 3:4 [El servicio es bueno no hemos ...] (20:23) (Súper)**

Códigos: [C1sc2 Electricidad - Familia: C1 Urbanización]

No memos

El servicio es bueno no hemos tenido ningún problema.

-Estamos de acuerdo con el servicio como lo he mencionado.

- El alumbrado público si es un poco bajo por este sector sobre todo la intensidad de la luz.

-Yo creo que, poniendo más postes, o poniendo otro tipo de faros, porque la luz amarilla es muy tenue.

**P 3: Caso 3 - 3:5 [La intensidad del agua es muy.] (26:27) (Súper)**

Códigos: [C1sc3 Agua potable - Familia: C1 Urbanización]

No memos

La intensidad del agua es muy baja, hay una falta de presión.

-Sedapal podría aumentar la presión de agua porque cae muy poca agua.

**P 3: Caso 3 - 3:6 [No presenta ninguna avería todo...] (30:31) (Súper)**

Códigos: [C1sc4 Alcantarillado - Familia: C1 Urbanización]

No memos

No presenta ninguna avería todo está conforme.

- El sector tampoco no evidenciado ningún problema con los desagües.

**P 3: Caso 3 - 3:7 [No le podría decir desconozco ...] (34:35) (Súper)**

Códigos: [C1sc5 Gas de ciudad - Familia: C1 Urbanización]

No memos

No le podría decir desconozco el tema.

Por el rubro que tenemos no es necesario.

**P 3: Caso 3 - 3:8 [Si es suficiente la cantidad d....] (38:39) (Súper)**

Códigos: [C1sc6 Arborización - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Si es suficiente la cantidad de árboles que hay.

-Yo creo que aumentado el porcentaje de árboles.

**P 4: Caso 4 - 4:3 [Las pistas se encontraban con ...] (20:21) (Súper)**

Códigos: [C1sc1 Pavimentación - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Las pistas se encontraban con algunos desperfectos al momento de cruzar la calle había baches, lo cual impedía el paso tranquilo de carros incluso de las personas y en cuanto veredas en este sector si se encontraban bien estaban con un buen mantenimiento pero que ahora han cambiado por lo que están realizando esta remodelación.

-El mantenimiento que le han dado a las pistas ha hecho que esté mucho mejor mucho más liso mejorando el acceso tanto como para personas discapacitadas como también para bicicletas y los scooter que ahora están de moda, ahora lo que es las veredas lo que están haciendo ahorita es duplicar el tamaño las veredas para que haya un mejor tránsito de peatones, aunque a mi parecer hubiera preferido que aumentarían la cantidad de carriles o una ciclovía que puede ayudar mucho más a la gente a transportarse.

**P 4: Caso 4 - 4:4 [El servicio es bueno, nunca he...] (24:28) (Súper)**

Códigos: [C1sc2 Electricidad - Familia: C1 Urbanización]

No memos

El servicio es bueno, nunca hemos tenido ningún desperfecto.

-Bueno las empresas deberían mejorar en cuanto a los cortes de luz que son imprevistos, no nos ha sucedido en el local, pero sí podría mejorar en ese aspecto, en la comunicación.

- El servicio es bueno en este sector es muy iluminado eso le permite un mejor desplazamiento al transeúnte tanto en la vía principal es como las alternas.

-En mi opinión está correcto el servicio de alumbrado público.

**P 4: Caso 4 - 4:5 [Inestable por la misma presión.] (32:33) (Súper)**

Códigos: [C1sc3 Agua potable - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Inestable por la misma presión que llega de la calle cómo trabajamos nosotros con nuestras propias bombas si se puede tener un buen manejo cuando usamos solamente la entrada del servicio público de la calle no es muy constante.

-Yo creo que deberían mejorar en la presión de agua más porque en este tipo de locales se consume una mayor cantidad de agua que en casas.

**P 4: Caso 4 - 4:6 [En nuestro local no se presenta.] (36:37) (Súper)**

Códigos: [C1sc4 Alcantarillado - Familia: C1 Urbanización]

No memos

En nuestro local no se presentan averías todo está muy bien.

- La verdad no se ha presentado ningún problema en el sistema de alcantarillado del sector.

**P 4: Caso 4 - 4:7 [El sector no cuenta con un re.] (40:42) (Súper)**

Códigos: [C1sc5 Gas de ciudad - Familia: C1 Urbanización]

No memos

El sector no cuenta con una red principal de gas y nosotros no trabajamos con gas.

-Creo que en cuestiones de ahorro de dinero es mucho más factible en un largo plazo, sin embargo, la inversión que genera el momento, es costosa por la implementación y porque afecta directamente al negocio como al no abrir con esta implementación no podríamos operar.

**P 4: Caso 4 - 4:8 [Creo que sí, le da un buen asp...] (46:47) (Súper)**

Códigos: [C1sc6 Arborización - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Creo que sí, le da un buen aspecto además el distrito de Miraflores es muy céntrico es turístico y trabaja mucho con paisajes.

-Creo que aumentado por lo que estoy viendo se está implementando más árboles de lo que ya había Cómo están tomando parte de lo que era la pista están agrandando y están colocando más árboles.

**P 5: Caso 5 - 5:3 [Como podrás apreciar las pistas.] (16:17) (Súper)**

Códigos: [C1sc1 Pavimentación - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Como podrás apreciar las pistas y veredas actualmente se encuentran en remodelación en

este sector es decir en esta avenida Oscar Benavides y eso no es bueno para los negocios que se encuentran aquí porque de alguna u otra forma es un factor Qué reduce la afluencia de personas, pero sabemos que es momentáneo.

-Podría mejorar dándole más espacio y prioridad al peatón, pero cuando se hace una remodelación se debería hacer lo más rápido posible porque eso es un lugar donde transitan mucho las personas, en la parte de arriba ya se está terminando esta remodelación y está quedando muy bonito le han dado mucha más amplitud a la Vereda es mayor a la anterior y creo que va a quedar muy bien este sector y nos va a favorecer a todos

**P 5: Caso 5 - 5:4 [El servicio eléctrico es bueno...] (20:23) (Súper)**

Códigos: [C1sc2 Electricidad - Familia: C1 Urbanización]

No memos

El servicio eléctrico es bueno, no hemos tenido problemas en la actualidad sobre todo en mi gestión en este local.

-No hemos tenido problemas como te vuelvo a comentar.

- No es malo, pero tiene poca iluminación imagino que con esta remodelación esto mejorará.

-Debería tener mayor iluminación porque este sector es un poco oscuro y es un lugar donde se transita bastante.

**P 5: Caso 5 - 5:5 [No hemos tenido problemas en él...] (26:27) (Súper)**

Códigos: [C1sc3 Agua potable - Familia: C1 Urbanización]

No memos

No hemos tenido problemas en este local no sé si en otras, pero el servicio está bien en verdad y cuando hemos tenido problemas ha sido solucionados por nuestro equipo de mantenimiento.

-Se deberían mejorar en cuanto a la atención y rapidez de la empresa que presta este servicio para solucionar cualquier inconveniente, hace dos o tres semanas aproximadamente el servicio se cortó por 2 días seguidos Pero me imagino que es por los mismos trabajos de remodelación cosa que antes no pasaba pero como te repito se debería dar una solución inmediata porque nosotros nos vemos afectados cuando se va el agua en ese caso damos la solución nosotros vemos la manera pero en ellos está para poder seguir mejorando no está en nuestras manos.

**P 5: Caso 5 - 5:6 [No presentamos ningún problema...] (30:31) (Súper)**

Códigos: [C1sc4 Alcantarillado - Familia: C1 Urbanización]

No memos

No presentamos ningún problema hasta el momento en ese local.

-Hace algunos días presentó un problema por los mismos trabajos de remodelación en donde ha colapsado el alcantarillado; probablemente hay algunos puntos en lo que es está fallando y la empresa encargada de brindar este servicio debería verificar Y actuar con mayor rapidez porque genera incomodidad a los transeúntes.

**P 5: Caso 5 - 5:7 [No tengo conocimiento de que h....] (34:35) (Súper)**

Códigos: [C1sc5 Gas de ciudad - Familia: C1 Urbanización]

No memos

No tengo conocimiento de que haya una red principal de gas, pero nuestro local si cuenta con tanques de gas para abastecer nuestro servicio.

-En un futuro debería implementarse porque nosotros trabajamos con cocinas y esto sería un ahorro de tiempo y dinero.

**P 5: Caso 5 - 5:8 [Desde mi punto de vista deberá.] (38:39) (Súper)**

Códigos: [C1sc6 Arborización - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Desde mi punto de vista debería haber más árboles.

-Había más arborización en esta calle, es más han retirado algunas plantas y macetas que tenía esta avenida, me imagino es por eso, los trabajos de remodelación, pero igual debería haber mucho más verde en este sector, Pero con lo que respecta al parque he visto que se mantiene el porcentaje de arborización con las obras de remodelación del mismo Para que no se han visto afectados los árboles que ahí había.

**P 6: Caso 6 - 6:3 [Actualmente están trabajando e....] (16:17) (Súper)**

Códigos: [C1sc1 Pavimentación - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Actualmente están trabajando en la remodelación de veredas, pero en general, las pistas y veredas alrededor del parque se encuentra muy bien o en perfecto estado.

-Yo creo que en esa parte de Miraflores el mantener en un perfecto estado Las pistas es constante, no como en otros lugares que puedes encontrar las pistas con problemas de asfalto.

**P 6: Caso 6 - 6:4 [Aquí es bueno el servicio eléc.] (20:23) (Súper)**

Códigos: [C1sc2 Electricidad - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Aquí es bueno el servicio eléctrico siempre tenemos luz no se ha dado el caso aún de que tengamos alguna deficiencia del servicio, que en otros distritos Sí hemos tenido esos problemas poniendo en riesgo la productividad de las tiendas.

-Como ya te había comentado el servicio en este distrito y en particular en este sector es muy bueno.

- Aquí el servicio alumbrado público es a partir de las 6 de la tarde en las avenidas principales y sobre todo en el parque cuenta con una buena iluminación.

-En general en este sector está muy bien iluminado, Tal vez en algunas calles más pequeñas es un poco menos iluminado y deberían colocar más postes a ciertas distancias donde permita una buena iluminación.

**P 6: Caso 6 - 6:5 [Aquí el servicio es normal en ...] (26:27) (Súper)**

Códigos: [C1sc3 Agua potable - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Aquí el servicio es normal en todo el día se cuenta con el agua potable hace tiempo tal vez tuvimos algunos problemas de abastecimiento, pero hoy por hoy contamos con un buen servicio.

-Estamos conformes con el servicio.

**P 6: Caso 6 - 6:6 [Perfecto, todo está operativo ...] (30:31) (Súper)**

Códigos: [C1sc4 Alcantarillado - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Perfecto, todo está operativo no se ha presentado ningún inconveniente Así que estamos conforme con eso.

-Aquí alrededor del parque no he percibido ese problema, pero a dos cuadras de aquí en algún momento se ha visto colapsar el desagüe de la calle y eso a veces afectaba porque como estamos de bajada el olor podía llegar hasta acá, pero es muy pocas las veces que se ha visto ese problema lo bueno que toman acción inmediata.

**P 6: Caso 6 - 6:7 [En este sector no hay una red ...] (34:35) (Súper)**

Códigos: [C1sc5 Gas de ciudad - Familia: C1 Urbanización]

No memos

En este sector no hay una red de gas.

-Para este tipo de local no tal vez para los locales que tienen que ver con comida sería más conveniente porque se podría ahorrar en tiempo y dinero el abastecimiento de este combustible.

**P 6: Caso 6 - 6:8 [Yo creo que tenemos una gran c....] (38:39) (Súper)**

Códigos: [C1sc6 Arborización - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Yo creo que tenemos una gran cantidad de árboles, en general Miraflores se preocupa de mantener sus áreas verdes y hasta en las veredas podemos encontrar árboles.

-Creo que aún está pendiente los trabajos de remodelación por lo que no te podría dar una respuesta concreta si bien es cierto se han construido sótano de estacionamiento eso no se ha visto afectado con las áreas verdes porque sigue habiendo la misma cantidad de árboles.

**P 7: Caso 7 - 7:3 [Se encuentra en buen estado pa.] (16:17) (Súper)**

Códigos: [C1sc1 Pavimentación - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Se encuentra en buen estado para que pueda transitar la movilidad vehicular y el tránsito peatonal.

-Todo está bien, se han hecho muchas mejoras en los últimos años que permite un libre tránsito tanto para vehículos como para los peatones.

**P 7: Caso 7 - 7:4 [Es muy bueno el servicio eléc.] (20:23) (Súper)**

Códigos: [C1sc2 Electricidad - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Es muy bueno el servicio eléctrico, si bien es cierto como en todos los sectores se generan bajas de tensión por lo general el servicio es bueno.

-Yo creo que el servicio que brinda la empresa de luz es de buena calidad no necesita mejorar hasta el momento.

- Es muy bueno el sistema de alumbrado público en las noches. Por lo general hay una buena iluminación.

-Como te digo es bueno el servicio, no creo que el estado puede invertir en luces LED que son de mejor calidad por el costo que esto generaría, ojalá en un futuro próximo se pueda dar.

**P 7: Caso 7 - 7:5 [También es muy bueno el servir.] (26:27) (Súper)**

Códigos: [C1sc3 Agua potable - Familia: C1 Urbanización]

No memos

También es muy bueno el servicio y aparte por temas de contingencia tenemos 2 reservorios de 27 metros cúbicos cada uno para tener un respaldo por si escasea el servicio.

-El servicio de agua está conforme desde mi punto de vista.

**P 7: Caso 7 - 7:6 [Es muy bueno el sistema de alce..] (30:31) (Súper)**

Códigos: [C1sc4 Alcantarillado - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Es muy bueno el sistema de alcantarillado además tenemos un colector cerca normalmente las tiendas usan un sumidero y una bomba que expulsa las aguas grises a la red.

-Hasta el momento no hemos podido observar ningún aniego o ninguna fuga por lo general funciona adecuadamente.

**P 7: Caso 7 - 7:7 [El sector no cuenta con una re...] (34:35) (Súper)**

Códigos: [C1sc5 Gas de ciudad - Familia: C1 Urbanización]

No memos

El sector no cuenta con una red principal de gas.

-Por el rubro del negocio no creo que sea tan importante por lo que no utilizamos este combustible en ninguno de nuestros procesos.

**P 7: Caso 7 - 7:8 [Yo creo que sí es suficiente l...] (38:39) (Súper)**

Códigos: [C1sc6 Arborización - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Yo creo que sí es suficiente la cantidad de árboles que hay, si hubiera más árboles tránsito sería caótico además tenemos un boulevard que está arborizado.

-No ha variado mucho con esta remodelación, se ha mantenido la cantidad de árboles sin sacrificar las áreas verdes.

## CATEGORIAS

### C2 EQUIPAMIENTO

#### Reporte de consulta ATLAS TI

---

UH: Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio

File: [C:\Users\pvera\Dropbox\Tesis 2019 URP Mar\05.Avance P. Vera ...\Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio.hpr7]

Edited by: Súper

Date/Time: 2019-07-07 18:03:05

---

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 7 documentos primarios en consulta

7 Citas encontradas por consulta:

"C2 Equipamiento"

---

#### **P 1: Caso 1 - 1:10 [Creo que todos estos equipamie..] (47:49) (Súper)**

Códigos: [C2sc1 Educación, Comercio, Mercados, transporte, Salud, Esparcimiento, Culto y Cultura - Familia: C2 Equipamiento]

No memos

Creo que todos estos equipamientos los tiene implementado el distrito, no ubicó educación, Pero culto, cultura, esparcimiento, salud, paraderos, en otras palabras, hay muchos de estos equipamientos en el sector.

-Yo diría que el comercio en sí, pero sobre todo las oficinas eso nos favorece, el tema de los estacionamientos y las mejoras del parque también ayudan, y que los paraderos también estén cerca hace que la gente se movilice o se desplace por este lugar y nos hace más visibles.

- La verdad que sí por la visual del parque que atrae a un montón de gente de todos los distritos y eso permite que más gente pueda venir a comer a este local si comparamos dos tiendas de Miraflores es muy diferente los clientes que vienen acá, a una tienda que está en Benavides eso nos permite tener mayor variedad de clientes.

#### **P 2: Caso 2 - 2:10 [Por aquí cerca, la única clínica.] (47:49) (Súper)**

Códigos: [C2sc1 Educación, Comercio, Mercados, transporte, Salud, Esparcimiento, Culto y Cultura - Familia: C2 Equipamiento]

No memos

Por aquí cerca, la única clínica que he visto está por el malecón, la iglesia que la tenemos al frente de la municipalidad, en abastecimiento alimenticio hay algunos supermercados, paraderos no hay mucho, pero a veces no hacen fluida la circulación, pero de los equipamientos que ha mencionado creo que hay casi todos, aunque no he visto colegio por aquí.

-El comercio de comidas rápidas y los paraderos nos ayudan bastante, el estacionamiento también es un factor positivo y sobre todo el parque que genera afluencia. y eso nos permite tener más visitas, todos en realidad dan valor.

- Definitivamente sí, cómo lo comenté, esto permite que lleguen más personas y puedan circular por aquí.

**P 3: Caso 3 - 3:10 [He podido observar que se cuen...] (47:49) (Súper)**

Códigos: [C2sc1 Educación, Comercio, Mercados, transporte, Salud, Esparcimiento, Culto y Cultura - Familia: C2 Equipamiento]

No memos

He podido observar que se cuenta con todos los equipamientos que me preguntas lo, que sí no estoy segura es el de educación, Aunque si pasan muchos escolares frente a local.

-Yo creo que todos estos equipamientos son compatibles, porque todos los usuarios que vienen a estos lugares tienen también las necesidades de comprar medicamentos, además recibimos a muchos turistas.

- Si porque este parque es muy concurrido por turistas y visitantes de muchas zonas de la ciudad.

**P 4: Caso 4 - 4:10 [Bueno toda la zona comercial a....] (55:57) (Súper)**

Códigos: [C2sc1 Educación, Comercio, Mercados, transporte, Salud, Esparcimiento, Culto y Cultura - Familia: C2 Equipamiento]

No memos

Bueno toda la zona comercial al mismo tiempo es turística, también tiene iglesia dentro del parque, esparcimiento y cultura en el mismo parque por la rotonda que tiene y ahí mismo generan ferias lo cual hace que sea mucho más transcurrido también el sector cuenta con educación hay universidades acá a la vuelta, institutos no exactamente en el parque, pero si en el sector se cuenta con este equipamiento. Podemos decir que tiene todo el equipamiento que has mencionado.

-La verdad al ser un restaurante en teoría y estar ubicado en un lugar tan turístico todo es compatible no trabajamos en el mismo rubro no ofrecemos los mismos servicios, pero todo se complementan porque somos un lugar donde va la gente a consumir a distraerse fuera de la actividad que realice donde entonces los negocios complementan entre sí.

- Sí por supuesto creo que como ya te lo había dicho antes todos lo nuevo atrae gente, este sector tiene una carga extra por lo que es muy turístico es muy transitado es muy céntrico y es parte de la lima moderna le da mucho valor a todo el que apueste por un negocio acá porque no solamente por los clientes internos sino que también tienes clientes extranjeros y casi todos los negocios de este sector son peruanos excepto por algunos, pero se le ofrece esa experiencia a las personas para seguir disfrutando o sintiendo ese concepto de peruanidad que vive el distrito.

**P 5: Caso 5 - 5:10 [En este sector se presentan to...] (47:49) (Súper)**

Códigos: [C2sc1 Educación, Comercio, Mercados, transporte, Salud, Esparcimiento, Culto y Cultura - Familia: C2 Equipamiento]

No memos

En este sector se presentan todos los equipamientos que me has mencionado, pero creo que se deberían mejorar algunos equipamientos como los paraderos.

-Lo que nos da mayor valor a este negocio son los centros comerciales y él y el mismo parque que atrae bastante público la misma iglesia las oficinas que se encuentran cerca al sector y que también visita nuestro local el público extranjero las universidades en realidad todo suma para darle valor a este negocio.

- En definitiva, si le da mayor valor es un punto de encuentro para muchos visitantes locales y extranjeros Y estos a su vez son potenciales clientes para los negocios que se ubican en el sector.

**P 6: Caso 6 - 6:10 [Bueno en lo que he podido obse..] (48:50) (Súper)**

Códigos: [C2sc1 Educación, Comercio, Mercados, transporte, Salud, Esparcimiento, Culto y Cultura - Familia: C2 Equipamiento]

No memos

Bueno en lo que he podido observar aquí, contamos con todos los equipamientos que mencionas en tu pregunta, es más, cerca de aquí, hay varios museos pequeños que ni siquiera conocía.

-Cuando empezaron a implementar el corredor azul pensamos que esto iba a afectar a la tienda, porque los paraderos podrían obstaculizar la visual, pero al final lo vimos como una oportunidad para generar más tráfico de personas y esto ha generado mayor afluencia de clientes además cuando se abre otros locales comerciales, hay que verlo como una mejora y no como una competencia, porque esto al final posibilita que haya un mayor público; en otras palabras todos los equipamientos que has mencionado contribuyen a que allá un mayor número de personas y de posibles clientes.

-Definitivamente si el que nosotros estemos ubicados aquí, es por todas las condiciones que ofrece, no solamente el sector sino el mismo parque que genera un público local y de turistas qué le da un valor agregado a la zona y a nuestros negocios

**P 7: Caso 7 - 7:10 [Si contamos con todo el equipam.] (47:49) (Súper)**

Códigos: [C2sc1 Educación, Comercio, Mercados, transporte, Salud, Esparcimiento, Culto y Cultura - Familia: C2 Equipamiento]

No memos

Si contamos con todo el equipamiento que me has mencionado, en esta zona.

- Los supermercados y sobre todo el parque generan más tránsito y la posibilidad de tener mayores clientes.

- Yo creo que sí, el parque por las condiciones que presenta genera un dinamismo comercial único y ahora con estas últimas mejoras aún más. esto se refleja en el incremento de las ventas y la rentabilidad del negocio.

## CATEGORIAS

### C3 ACCESIBILIDAD

#### Reporte de consulta ATLAS TI

---

UH: Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio

File: [C:\Users\pvera\Dropbox\Tesis 2019 URP Mar\05.Avance P. Vera ...\Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio.hpr7]

Edited by: Súper

Date/Time: 2019-07-07 18:04:06

---

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 7 documentos primarios en consulta

14 Citas encontradas por consulta:

"C3 Accesibilidad"

---

#### **P 1: Caso 1 - 1:12 [Utilizó transporte público o t....] (56:57) (Súper)**

Códigos: [C3sc1 Tiempo de viaje - Familia: C3 Accesibilidad]

No memos

Utilizó transporte público o taxi por la misma zona da igual tomar un bus o un taxi porque el tráfico es el mismo en este sector. El tiempo de viaje es el mismo (entre 30 y 45 min) por la misma congestión que hay, algunas veces caminando puedes llegar más rápido el tener un carril exclusivo para el transporte público complica un poco el desplazamiento de los vehículos dejando solamente uno o dos carriles para los autos particulares.

-Tener cerca paraderos del corredor azul, y el mismo Metropolitano generan mayor afluencia del público esto creo que ha permitido que tengamos más clientes.

#### **P 1: Caso 1 - 1:13 [El costo que me genera llegar ...] (60:60) (Súper)**

Códigos: [C3sc2 Costo de viaje - Familia: C3 Accesibilidad]

No memos

El costo que me genera llegar aquí por semana aproximadamente 60 soles

#### **P 2: Caso 2 - 2:12 [Estoy a una hora de distancia.] (56:57) (Súper)**

Códigos: [C3sc1 Tiempo de viaje - Familia: C3 Accesibilidad]

No memos

Estoy a una hora de distancia de mi casa y me transporto en vehículo público.

-Las ciclovías ayudan bastante, porque me es más fácil venir en bicicleta que en bus, el Metropolitano definitivamente sí ayuda a que la gente que trabaja cerca de aquí pueda llegar con mayor facilidad y el Estacionamiento subterráneo ha permitido darle mayor fluidez al sector.

#### **P 2: Caso 2 - 2:13 [Para llegar a la tienda me tom...] (60:60) (Súper)**

Códigos: [C3sc2 Costo de viaje - Familia: C3 Accesibilidad]

No memos

Para llegar a la tienda me toma a veces entre S/. 1.50 o S/. 2 soles

**P 3: Caso 3 - 3:12 [Me transporto en transporte púb...] (56:57) (Súper)**

Códigos: [C3sc1 Tiempo de viaje - Familia: C3 Accesibilidad]

No memos

Me transporto en transporte público (combi) y me demoro en llegar aproximadamente una hora.

-Es un gran beneficio tener el estacionamiento subterráneo, porque muchos de esos usuarios vienen a comprar, si bien es cierto el metropolitano está a unas cuadras de aquí, no necesariamente vienen por comprar, sino porque están cerca sus trabajos.

**P 3: Caso 3 - 3:13 [Para llegar aquí gasto S/.2.5 ...] (60:60) (Súper)**

Códigos: [C3sc2 Costo de viaje - Familia: C3 Accesibilidad]

No memos

Para llegar aquí gasto S/.2.5 soles

**P 4: Caso 4 - 4:12 [Utiliza transporte público y m....] (64:65) (Súper)**

Códigos: [C3sc1 Tiempo de viaje - Familia: C3 Accesibilidad]

No memos

Utiliza transporte público y me demoro entre 20 y 45 minutos, dependiendo el tráfico.

-Sí, las ciclovías te ayuda mucho a poder tener un mayor desplazamiento llegar mucho más rápido, lo que no nos aporta es el estacionamiento subterráneo porque el costo según los clientes es muy elevado y al no tener beneficios exclusivos con varios de los locales de acá, nuestros clientes no utilizan este servicio.

**P 4: Caso 4 - 4:13 [Mensual serán entre 200 y 300 ...] (68:68) (Súper)**

Códigos: [C3sc2 Costo de viaje - Familia: C3 Accesibilidad]

No memos

Mensual serán entre 200 y 300 soles

**P 5: Caso 5 - 5:12 [Yo vivo lejos para ser más exa...] (56:57) (Súper)**

Códigos: [C3sc1 Tiempo de viaje - Familia: C3 Accesibilidad]

No memos

Yo vivo lejos para ser más exactos por el distrito de Los Olivos y utilizó dos tipos de transporte uno es el taxi que lo uso desde mi casa hasta el paradero del Metropolitano y luego desde ahí me vengo hasta la estación Ricardo Palma y cómo estás cerca ya me vengo caminando (1hr 45 min).

-A mí y a muchos trabajadores de la zona nos ayuda mucho tener cerca una estación del Metropolitano, con el tema del estacionamiento esto es muy útil para nuestros clientes porque aprovechan en hacer muchas actividades y luego pasar por aquí, teniendo la seguridad de que su vehículo está en un lugar seguro.

**P 5: Caso 5 - 5:13 [En el día me toma Entre 10 y 1...] (60:60) (Súper)**

Códigos: [C3sc2 Costo de viaje - Familia: C3 Accesibilidad]

No memos

En el día me toma Entre 10 y 12 soles

**P 6: Caso 6 - 6:12 [En general utilizó vehículo pú...] (58:59) (Súper)**

Códigos: [C3sc1 Tiempo de viaje - Familia: C3 Accesibilidad]

No memos

En general utilizó vehículo público porque vivo muy lejos al venir, aquí en las mañanas se puede encontrar tráfico y al salir a partir de las 6 de la tarde también se pone complicado transitar, pero eso es constante en todo Lima y por lo general me demoro entre una hora y hora y media.

-Definitivamente el Metropolitano te ayuda ahorrar tiempo y utilizó el tren para acercarme hasta acá , y a partir de la estación cabitos utilizó otro transporte público pero estos transportes masivos como el Metropolitano y el metro ayuda a desplazarse con mayor rapidez obtener una vía preferencial; con respecto al estacionamiento subterráneo he escuchado qué es un poco caro y a veces los clientes preguntan si tenemos algún convenio o alguna tarifa especial por ser cliente de la tienda y con respecto a la ciclovia, Yo creo que es un medio de transporte que ayuda a movilizarse con mayor rapidez a las personas y a generar menos tráfico y eso es muy beneficioso para todos.

**P 6: Caso 6 - 6:13 [En promedio 10 soles diarios] (62:62) (Súper)**

Códigos: [C3sc2 Costo de viaje - Familia: C3 Accesibilidad]

No memos

En promedio 10 soles diarios

**P 7: Caso 7 - 7:12 [Normalmente caminando porque v.] (56:57) (Súper)**

Códigos: [C3sc1 Tiempo de viaje - Familia: C3 Accesibilidad]

No memos

Normalmente caminando porque vivo muy cerca estoy a 15 cuadras aproximadamente y si salgo muy tarde tomé un taxi, y me demoro 15 minutos para llegar a mi puesto de trabajo.

-Las ciclovías definitivamente, para trasladarse libremente sin tanto problema con el tráfico vehicular, ahora el Metropolitano y el corredor azul ayuda mucho para desplazarnos con mayor rapidez a varios puntos de la ciudad y el estacionamiento subterráneo definitivamente ha permitido el aumento del público consumidor.

**P 7: Caso 7 - 7:13 [6 soles aproximadamente] (60:60) (Súper)**

Códigos: [C3sc2 Costo de viaje - Familia: C3 Accesibilidad]

No memos

6 soles aproximadamente

## CATEGORIAS

### C4 DESARROLLO SECTORIAL

#### Reporte de consulta ATLAS TI

---

UH: Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio

File: [C:\Users\pvera\Dropbox\Tesis 2019 URP Mar\05.Avance P. Vera ...\Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio.hpr7]

Edited by: Súper

Date/Time: 2019-07-07 18:05:33

---

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 7 documentos primarios en consulta

14 Citas encontradas por consulta:

"C4 Desarrollo Sectorial"

---

#### **P 1: Caso 1 - 1:15 [El estacionamiento subterráneo...] (67:67) (Súper)**

Códigos: [C4sc1 Inversión pública - Familia: C4 Desarrollo Sectorial]

No memos

El estacionamiento subterráneo ha ayudado a tener más fluidez de gente porque haciendo un comparativo hace 3 años atrás aproximadamente la venta era menor, y al recuperar espacios para los peatones y más espacio para los vehículos eso nos permite que las personas puedan movilizarse con tranquilidad y disfrutar de los servicios que ofrecemos

#### **P 1: Caso 1 - 1:16 [Las tiendas por departamento a....] (70:71) (Súper)**

Códigos: [C4sc2 Inversión privada - Familia: C4 Desarrollo Sectorial]

No memos

Las tiendas por departamento ayudan a captar mayor público, y eso es beneficioso para nuestro negocio, recientemente apareció una tienda de tecnología que también ayuda a traer el público que nosotros necesitamos.

-Yo creo que es suficiente y eso le da un valor especial por todo lo que presenta este sector.

#### **P 2: Caso 2 - 2:15 [Como te comenté hace un rato l....] (67:67) (Súper)**

Códigos: [C4sc1 Inversión pública - Familia: C4 Desarrollo Sectorial]

No memos

Como te comenté hace un rato la gente que viene a comprar, comer o pasear por aquí se estaciona abajo del parque y tienen más condiciones seguras para poder caminar y poder acceder a este negocio

#### **P 2: Caso 2 - 2:16 [En parte sí y en parte no, nos....] (70:71) (Súper)**

Códigos: [C4sc2 Inversión privada - Familia: C4 Desarrollo Sectorial]

No memos

En parte sí y en parte no, nosotros tenemos otra tienda dentro de Ripley y ellos sí les beneficia por lo que acceden mayor cantidad de público.

-Yo creo que todo lo que tiene este sector, es más que suficiente, es decir con lo que tiene ya generado bastante valor.

**P 3: Caso 3 - 3:15 [Sí ha generado valor en este n....] (67:67) (Súper)**

Códigos: [C4sc1 Inversión pública - Familia: C4 Desarrollo Sectorial]

No memos

Sí ha generado valor en este negocio porque hay mucha más afluencia de personas gracias a que se le da preferencia y seguridad al peatón

**P 3: Caso 3 - 3:16 [No necesariamente, porque en l....] (70:71) (Súper)**

Códigos: [C4sc2 Inversión privada - Familia: C4 Desarrollo Sectorial]

No memos

No necesariamente, porque en los supermercados tenemos presencia de nuestras tiendas, así que optan por comprar ahí.

-Creo que con lo que tiene este sector de Miraflores, es suficiente.

**P 4: Caso 4 - 4:15 [En realidad genera un poco más...] (75:75) (Súper)**

Códigos: [C4sc1 Inversión pública - Familia: C4 Desarrollo Sectorial]

No memos

En realidad genera un poco más de exclusividad el estacionamiento porque no todos tienden a utilizarlo pero como ya te había mencionado al mismo tiempo solamente buscan ir a lugares donde tengan estos descuentos para hacerlo viable a la persona que lo utiliza, yo creo que en un futuro cuando esté terminado el trabajo de remodelación de veredas va ayudar bastante a que genera una mayor afluencia de personas y para que sea mucho más vistoso para los turistas que se acercan a este distrito le va a generar un valor agregado por ser nuevo todo, lo nuevo atrae jala la vista, en eso va aportar bastante,

**P 4: Caso 4 - 4:16 [Nos ha generado un mayor flujo...] (78:79) (Súper)**

Códigos: [C4sc2 Inversión privada - Familia: C4 Desarrollo Sectorial]

No memos

Nos ha generado un mayor flujo de transacciones, porque son personas que buscan distraerse comprando lo que necesiten y al momento de salir y querer seguir paseando tienden a buscar un lugar donde relajarse, donde sentarse, porque en esos lugares no lo tienen, simplemente van a comprar, eso es el valor que nos genera.

-Una ciclovía es mucho más viable para las personas y es un medio de transporte mucho más saludable y amigable; Además más caseta de información para los turistas para ubicarse mejor porque mucho de ellos no entienden el idioma e intentan conectarse y averiguar, pero no encuentran lugares donde puedan ir para tener una mayor orientación.

**P 5: Caso 5 - 5:15 [En este momento no estoy segur...] (67:67) (Súper)**

Códigos: [C4sc1 Inversión pública - Familia: C4 Desarrollo Sectorial]

No memos

En este momento no estoy seguro que haya generado valor por estas obras que estás viendo, pero dentro de poco con esta remodelación va a generar más valor del que ya había ahora en cuanto al estacionamiento subterráneo que brinda seguridad y menos congestión en la vía pública eso creo yo que desde ya está generando valor a este sector

**P 5: Caso 5 - 5:16 [Definitivamente las tiendas po...] (70:71) (Súper)**

Códigos: [C4sc2 Inversión privada - Familia: C4 Desarrollo Sectorial]

No memos

Definitivamente las tiendas por departamento le dan mucho valor a este a este negocio y este sector, porque generalmente acuden familias y es un punto de encuentro de muchas personas, claro que el parque produce también este tipo de actividades, pero combinadas con la recreación.

-En cuanto a las públicas, yo creo que todo está implementado en ese sector, pero en el sector privado se ve mucho más interés en esta zona por las actividades que aquí se generan.

**P 6: Caso 6 - 6:15 [Bueno en cuanto al estacionami...] (69:69) (Súper)**

Códigos: [C4sc1 Inversión pública - Familia: C4 Desarrollo Sectorial]

No memos

Bueno en cuanto al estacionamiento subterráneo Yo pienso que ha sido una inversión adecuada porque cuando los estacionamientos estaban sobre el parque, generaba mucho caos vehicular y es una oportunidad para que la gente que quiera visitar el parque o los negocios alrededor del parque tengan un lugar seguro donde dejar sus vehículos y pueda recorrer tranquilamente este sector de Miraflores en cuanto a la peatonalización ayuda mucho para que las personas puedan desplazarse con facilidad y poder disfrutar con más tranquilidad del parque y los negocios alrededor de él.

**P 6: Caso 6 - 6:16 [Es toda una oportunidad para s....] (72:73) (Súper)**

Códigos: [C4sc2 Inversión privada - Familia: C4 Desarrollo Sectorial]

No memos

Es toda una oportunidad para seguir creciendo que más gente venga, si bien es cierto este tipo de negocios ofrecen productos textiles como nosotros y si no encuentran lo que se ajusta a su medida, en tema de costos y calidad, nosotros somos una buena opción para ellos.

-Yo creo que todo está bien distribuido y bien ubicado en cuanto a instalaciones y servicios públicos ya el distrito está bien implementado, así que no necesita de otras obras públicas para mejorar, lo que sí la inversión privada para el crecimiento comercial de la zona es muy importante porque permite atraer a un mayor público consumidor.

**P 7: Caso 7 - 7:15 [El estacionamiento subterráneo...] (67:67) (Súper)**

Códigos: [C4sc1 Inversión pública - Familia: C4 Desarrollo Sectorial]

No memos

El estacionamiento subterráneo ha generado para la tienda mayor número de clientes facilitando la seguridad y tranquilidad de nuestros clientes y permitiendo, con esta peatonalización de las calles, el libre tránsito y desplazamiento de las personas quitándole más espacio al vehículo en superficie.

**P 7: Caso 7 - 7:16 [Definitivamente tener tiendas ...] (70:71) (Súper)**

Códigos: [C4sc2 Inversión privada - Familia: C4 Desarrollo Sectorial]

No memos

Definitivamente tener tiendas anclas cómo está y como las de la competencia ayudan a generar clientes potenciales para esta zona esto ha generado el incremento de las ventas en esta tienda y posiblemente en toda la del sector.

-Yo creo que estamos bien, con todo lo que tenemos, el corredor azul, El Metropolitano son obras que han ayudado en temas de movilidad.

## CATEGORIAS

### C5 OFERTA Y DEMANDA

#### Reporte de consulta ATLAS TI

---

UH: Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio

File: [C:\Users\pvera\Dropbox\Tesis 2019 URP Mar\05.Avance P. Vera ...\Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio.hpr7]

Edited by: Súper

Date/Time: 2019-07-07 18:07:27

---

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 7 documentos primarios en consulta

7 Citas encontradas por consulta:

"C5 Oferta y demanda"

---

#### **P 1: Caso 1 - 1:18 [Si han aparecido nuevas tienda...] (78:79) (Súper)**

Códigos: [C5sc1 Interés del público - Familia: C5 Oferta y demanda]

No memos

Si han aparecido nuevas tiendas, Hay mayor competencia, pero igual más ventas, No sabría decirte con exactitud el tema de los alquileres porque nuestro contrato es por 20 años, pero talvez para negocios nuevos se haya incrementado el valor del alquiler.

-Definitivamente si, esta zona tiene un poder de atracción para los clientes tanto locales, como extranjeros y esto permite generar más ingresos a los negocios que aquí se posicionan.

#### **P 2: Caso 2 - 2:18 [No te podría dar un dato exact...] (78:79) (Súper)**

Códigos: [C5sc1 Interés del público - Familia: C5 Oferta y demanda]

No memos

No te podría dar un dato exacto, nosotros hemos abierto dos tiendas en el sector, por lo que es muy atractivo por la demanda del público.

-Yo no manejo esos datos, no estaría segura de afirmar si ha impactado o no el valor del metro cuadrado.

#### **P 3: Caso 3 - 3:18 [Tengo entendido que quieren ab....] (78:79) (Súper)**

Códigos: [C5sc1 Interés del público - Familia: C5 Oferta y demanda]

No memos

Tengo entendido que quieren abrir más establecimientos, por lo que hay mucha demanda en este sector.

-No manejo esa información.

#### **P 4: Caso 4 - 4:18 [No he visto oferta de alquiler..] (86:87) (Súper)**

Códigos: [C5sc1 Interés del público - Familia: C5 Oferta y demanda]

No memos

No he visto oferta de alquiler o compra de locales.

-Una vez que terminen los trabajos de remodelación, recién se va a ver el aumento del metro cuadrado, es la percepción que por lo menos a mí me da.

**P 5: Caso 5 - 5:18 [No he visto muchas la verdad, ...] (78:79) (Súper)**

Códigos: [C5sc1 Interés del público - Familia: C5 Oferta y demanda]

No memos

No he visto muchas la verdad, pero creo que dentro de poco van a ver negocios que quieran invertir en esta zona, es más nosotros queremos abrir un segundo local mucho más amplio en este sector. El sector aporta mucho interés para los negocios yo creo que más adelante se va a evidenciar mayor demanda.

-Con estas condiciones qué tiene el parque y sobre todo en este sector, donde cada vez acuden más personas yo considero que el valor se va a incrementar.

**P 6: Caso 6 - 6:18 [Hace poco me reincorpore a est...] (80:81) (Súper)**

Códigos: [C5sc1 Interés del público - Familia: C5 Oferta y demanda]

No memos

Hace poco me reincorpore a esta tienda, pero no he visto más tiendas de las que ya había, tal vez para el lado de la calle Shell y Diagonal hayan aparecido más negocios, el tema de alquileres si no podría comentarte porque son otras las áreas que ven ese tema.

-Yo creo que sí, esto genera que la gente pueda venir y sentirse segura y esto se refleja con la demanda de público que hemos tenido a partir de estos nuevos servicios de estacionamiento y la prioridad que se le da al peatón.

**P 7: Caso 7 - 7:18 [Por este sector han aparecido ...] (78:79) (Súper)**

Códigos: [C5sc1 Interés del público - Familia: C5 Oferta y demanda]

No memos

Por este sector han aparecido nuevos locales comerciales, hay una nueva tienda que abierto hace 2 semanas y que ha captado público interesado. en el tema de alquileres esta tienda es propia, pero en el caso de los locales comerciales por la demanda que actualmente tienen, Esto se debe ver reflejado en el alza de los alquileres.

-Bastante, yo creo que sí hay más comercio, hay más movimiento comercial, más demanda y poca oferta entonces esto hace más rentable el valor por metro cuadrado comercial.

## CATEGORIAS

### C6 DENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN

#### Reporte de consulta ATLAS TI

---

UH: Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio

File: [C:\Users\pvera\Dropbox\Tesis 2019 URP Mar\05.Avance P. Vera ...\Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio.hpr7]

Edited by: Súper

Date/Time: 2019-07-07 18:08:04

---

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 7 documentos primarios en consulta

7 Citas encontradas por consulta:

"C6 Densidad de construcción"

---

**P 1: Caso 1 - 1:20 [La verdad no. -Creo que sí, au...] (86:87) (Súper)**

Códigos: [C6sc1 Densidad municipal - Familia: C6 Densidad de construcción]

No memos

La verdad no.

-Creo que sí, aunque la municipalidad es muy tediosa cuando se trata de obras de remodelación, pero el crecer en pisos si impactaría el valor de esta propiedad.

**P 2: Caso 2 - 2:20 [No, de ese tema si no tengo co...] (86:87) (Súper)**

Códigos: [C6sc1 Densidad municipal - Familia: C6 Densidad de construcción]

No memos

No, de ese tema si no tengo conocimiento.

-Si aumentaría definitivamente el valor de las propiedades con una mayor altura.

**P 3: Caso 3 - 3:20 [No tengo idea. -Para el format...] (86:87) (Súper)**

Códigos: [C6sc1 Densidad municipal - Familia: C6 Densidad de construcción]

No memos

No tengo idea.

-Para el formato este negocio no es necesario tener mayor altura.

**P 4: Caso 4 - 4:20 [No para nada. - Eso generaría ...] (94:95) (Súper)**

Códigos: [C6sc1 Densidad municipal - Familia: C6 Densidad de construcción]

No memos

No para nada.

- Eso generaría una mayor afluencia de público y generaría mayor rotación de clientes en la tienda, además de generar mucha más comodidad para nuestros clientes, eso es un impacto positivo para nosotros.

**P 5: Caso 5 - 5:20 [La verdad no sabría decirte ha...] (86:87) (Súper)**

Códigos: [C6sc1 Densidad municipal - Familia: C6 Densidad de construcción]

No memos

La verdad no sabría decirte hasta qué altura se puede construir por acá.

-Sería mucho mejor porque, así como estoy en un piso tenemos deficiencia realmente por el tema del espacio sí podríamos crecer hacia arriba tendríamos muchos más ingresos.

**P 6: Caso 6 - 6:20 [Desconozco. - No sé si en este...] (88:89) (Súper)**

Códigos: [C6sc1 Densidad municipal - Familia: C6 Densidad de construcción]

No memos

Desconozco.

- No sé si en este tipo de negocio impactaría tener más niveles, por lo general es el primer piso la zona que más genera venta, pero tendríamos que hacer una prueba para saber si realmente funcionaría o impactaría en el valor del negocio.

**P 7: Caso 7 - 7:20 [La verdad no tengo conocimient.] (86:87) (Súper)**

Códigos: [C6sc1 Densidad municipal - Familia: C6 Densidad de construcción]

No memos

La verdad no tengo conocimiento, pero sé que hay edificios hasta de 20 pisos.

-Definitivamente al aumentar el número de pisos aumentaría el valor de esta propiedad.

## CATEGORIAS

### C7 CATEGORÍAS SOCIALES

#### Reporte de consulta ATLAS TI

---

UH: Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio

File: [C:\Users\pvera\Dropbox\Tesis 2019 URP Mar\05.Avance P. Vera ...\Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio.hpr7]

Edited by: Súper

Date/Time: 2019-07-07 18:08:34

---

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 7 documentos primarios en consulta

7 Citas encontradas por consulta:

"C7 Categorías sociales"

---

#### **P 1: Caso 1 - 1:22 [Como te comenté hay mucha vari...] (94:95) (Súper)**

Códigos: [C7Sc1 Nivel socioeconómico - Familia: C7 Categorías sociales]

No memos

Como te comenté hay mucha variedad de clientes de nivel A, B y C.

-Del inmueble no sé, pero del negocio sí esto impacta porque las personas tienen un buen poder adquisitivo y esto nos permite aumentar las ventas, una tienda puede tener menos clientes y vender igual que mi tienda, sólo por el hecho de tener un nivel socioeconómico más alto que la de otro sector.

#### **P 2: Caso 2 - 2:22 [Nuestros precios son bastantes...] (94:95) (Súper)**

Códigos: [C7Sc1 Nivel socioeconómico - Familia: C7 Categorías sociales]

No memos

Nuestros precios son bastantes regulares y no tenemos muchas ofertas, sin embargo, nos está yendo muy bien por lo que está dirigido a un segmento A, B y C.

-Influye bastante, porque las personas que viven por este sector tienen las condiciones económicas para comprar nuestros productos.

#### **P 3: Caso 3 - 3:22 [Este negocio está dirigido a t....] (94:95) (Súper)**

Códigos: [C7Sc1 Nivel socioeconómico - Familia: C7 Categorías sociales]

No memos

Este negocio está dirigido a todo público, desde los que más tienen, hasta los que menos tienen.

-Definitivamente sí, porque ellos son nuestros principales clientes del día a día.

#### **P 4: Caso 4 - 4:22 [Está dirigido al nivel A, B. -...] (102:103) (Súper)**

Códigos: [C7Sc1 Nivel socioeconómico - Familia: C7 Categorías sociales]

No memos

Está dirigido al nivel A, B.

-Cada local que se abre o se plantea abrir, se basa en un grupo de personas, se establece a quién te diriges y por qué un negocio está en un lugar específicamente, en realidad este factor tiene mucho que ver ya que este local está orientado a este sector.

**P 5: Caso 5 - 5:22 [Nuestro negocio está dirigido ...] (94:95) (Súper)**

Códigos: [C7Sc1 Nivel socioeconómico - Familia: C7 Categorías sociales]

No memos

Nuestro negocio está dirigido para todos los niveles socioeconómicos, en especial para el segmento A B y C.

-Claro que sí, el tener un segmento AB en el sector contribuye con el consumo de nuestros productos, no sólo porque son buenos sino porque brindamos un buen servicio ya que este segmento es el más exigente.

**P 6: Caso 6 - 6:22 [Por estar ubicados en Miraflores...] (96:97) (Súper)**

Códigos: [C7Sc1 Nivel socioeconómico - Familia: C7 Categorías sociales]

No memos

Por estar ubicados en Miraflores, el público al que está dirigido es a un segmento A, B.

-Definitivamente influye al 100%, esta no es cualquier zona ya que tiene un poder adquisitivo interesante para el desarrollo económico de este sector.

**P 7: Caso 7 - 7:22 [Está dirigido a un público B, ...] (94:95) (Súper)**

Códigos: [C7Sc1 Nivel socioeconómico - Familia: C7 Categorías sociales]

No memos

Está dirigido a un público B, C trabajadores de la zona o residentes que vive muy cerca.

-Influye totalmente, esta es una condición importante para poder ubicarnos e invertir en este lugar, además tener fuentes de trabajo como oficinas y bancos con ingresos promedio influyen directamente en dar valor a este negocio y a esta propiedad.

## SUB CATEGORIAS

### C1SC1 PAVIMENTACIÓN

#### Reporte de consulta ATLAS TI

---

UH: Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio

File: [C:\Users\pvera\Dropbox\Tesis 2019 URP Mar\05.Avance P. Vera ...\Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio.hpr7]

Edited by: Súper

Date/Time: 2019-07-07 18:09:54

---

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 7 documentos primarios en consulta

7 Citas encontradas por consulta:

"C1sc1 Pavimentación "

---

#### **P 1: Caso 1 - 1:3 [El sector se encuentra en buen...] (16:17) (Súper)**

Códigos: [C1sc1 Pavimentación - Familia: C1 Urbanización]

No memos

El sector se encuentra en buen estado.

-se podría mejorar en cuanto a organización de paso de vehículos

#### **P 2: Caso 2 - 2:3 [Por el lado de aquí de Larco l...] (16:17) (Súper)**

Códigos: [C1sc1 Pavimentación - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Por el lado de aquí de Larco las pistas están bien no tiene baches ni huecos, pero cruzando el parque Kennedy están remodelando totalmente Las pistas y veredas y creo que hubiera sido mejor hacerlo por partes para no afectar las ventas de esos negocios.

-lo que he podido observar teniendo poco tiempo en esta tienda, las calles se encuentran en buen estado, pero como te comenté en la avenida del frente se están haciendo mejoras.

#### **P 3: Caso 3 - 3:3 [Está muy bien las pistas y ver...] (16:17) (Súper)**

Códigos: [C1sc1 Pavimentación - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Está muy bien las pistas y veredas en este sector.

-Yo creo que está muy bien no habría que mejorar nada más

#### **P 4: Caso 4 - 4:3 [Las pistas se encontraban con ...] (20:21) (Súper)**

Códigos: [C1sc1 Pavimentación - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Las pistas se encontraban con algunos desperfectos al momento de cruzar la calle había baches, lo cual impedía el paso tranquilo de carros incluso de las personas y en cuanto

veredas en este sector si se encontraban bien estaban con un buen mantenimiento pero que ahora han cambiado por lo que están realizando esta remodelación.

-El mantenimiento que le han dado a las pistas ha hecho que esté mucho mejor mucho más liso mejorando el acceso tanto como para personas discapacitadas como también para bicicletas y los scooter que ahora están de moda, ahora lo que es las veredas lo que están haciendo ahorita es duplicar el tamaño las veredas para que haya un mejor tránsito de peatones, aunque a mi parecer hubiera preferido que aumentarían la cantidad de carriles o una ciclovía qué puede ayudar mucho más a la gente a transportarse.

**P 5: Caso 5 - 5:3 [Como podrás apreciar las pistas...] (16:17) (Súper)**

Códigos: [C1sc1 Pavimentación - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Como podrás apreciar las pistas y veredas actualmente se encuentran en remodelación en este sector es decir en esta avenida Oscar Benavides y eso no es bueno para los negocios que se encuentran aquí porque de alguna u otra forma es un factor Qué reduce la afluencia de personas, pero sabemos que es momentáneo.

-Podría mejorar dándole más espacio y prioridad al peatón, pero cuando se hace una remodelación se debería hacer lo más rápido posible porque eso es un lugar donde transitan mucho las personas, en la parte de arriba ya se está terminando esta remodelación y está quedando muy bonito le han dado mucha más amplitud a la Vereda es mayor a la anterior y creo que va a quedar muy bien este sector y nos va a favorecer a todos

**P 6: Caso 6 - 6:3 [Actualmente están trabajando e...] (16:17) (Súper)**

Códigos: [C1sc1 Pavimentación - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Actualmente están trabajando en la remodelación de veredas, pero en general, las pistas y veredas alrededor del parque se encuentra muy bien o en perfecto estado.

-Yo creo que en esa parte de Miraflores el mantener en un perfecto estado Las pistas es constante, no como en otros lugares que puedes encontrar las pistas con problemas de asfalto.

**P 7: Caso 7 - 7:3 [Se encuentra en buen estado pa...] (16:17) (Súper)**

Códigos: [C1sc1 Pavimentación - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Se encuentra en buen estado para que pueda transitar la movilidad vehicular y el tránsito peatonal.

-Todo está bien, se han hecho muchas mejoras en los últimos años que permite un libre tránsito tanto para vehículos como para los peatones.

## SUB CATEGORIAS

### C1SC2 ELECTRICIDAD

#### Reporte de consulta ATLAS TI

---

UH: Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio

File: [C:\Users\pvera\Dropbox\Tesis 2019 URP Mar\05.Avance P. Vera ...\Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio.hpr7]

Edited by: Súper

Date/Time: 2019-07-07 18:10:51

---

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 7 documentos primarios en consulta

7 Citas encontradas por consulta:

"C1sc2 Electricidad "

---

#### **P 1: Caso 1 - 1:4 [El servicio eléctrico es bueno...] (20:23) (Súper)**

Códigos: [C1sc2 Electricidad - Familia: C1 Urbanización]

No memos

El servicio eléctrico es bueno no presenta Cortés eléctricos.

-No tratamos directamente con la empresa prestadora del servicio lo único que vemos con ellos es que nos abastezcan de luz, pero problemas de luz nunca hemos tenido por esta zona.

-El alumbrado público es bueno por las características del mismo distrito hay mucha iluminación exterior.

-Estoy de acuerdo con el servicio no se me ocurriría en que podría mejorar ahora.

#### **P 2: Caso 2 - 2:4 [Es bueno, hasta el momento no ...] (20:23) (Súper)**

Códigos: [C1sc2 Electricidad - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Es bueno, hasta el momento no hemos tenido problemas con el servicio de electricidad.

-Bueno yo creo que está bien como te comenté no hemos tenido problemas con el servicio.

- La iluminación de la calle si es un poco baja yo creo que deberían poner más alumbrado como transita un montón de gente y ahora que todos paran pendiente del celular esto les podría generar algún problema igual siento que es muy baja la luz, parecen velas.

-Definitivamente debería mejorar, colocando talvez mayor iluminación.

#### **P 3: Caso 3 - 3:4 [El servicio es bueno no hemos ...] (20:23) (Súper)**

Códigos: [C1sc2 Electricidad - Familia: C1 Urbanización]

No memos

El servicio es bueno no hemos tenido ningún problema.

-Estamos de acuerdo con el servicio como lo he mencionado.

- El alumbrado público si es un poco bajo por este sector sobre todo la intensidad de la

luz.

-Yo creo que, poniendo más postes, o poniendo otro tipo de faros, porque la luz amarilla es muy tenue.

**P 4: Caso 4 - 4:4 [El servicio es bueno, nunca he...] (24:28) (Súper)**

Códigos: [C1sc2 Electricidad - Familia: C1 Urbanización]

No memos

El servicio es bueno, nunca hemos tenido ningún desperfecto.

-Bueno las empresas deberían mejorar en cuanto a los cortes de luz que son imprevistos, no nos ha sucedido en el local, pero sí podría mejorar en ese aspecto, en la comunicación.

- El servicio es bueno en este sector es muy iluminado eso le permite un mejor desplazamiento al transeúnte tanto en la vía principal es como las alternas.

-En mi opinión está correcto el servicio de alumbrado público.

**P 5: Caso 5 - 5:4 [El servicio eléctrico es bueno...] (20:23) (Súper)**

Códigos: [C1sc2 Electricidad - Familia: C1 Urbanización]

No memos

El servicio eléctrico es bueno, no hemos tenido problemas en la actualidad sobre todo en mi gestión en este local.

-No hemos tenido problemas como te vuelvo a comentar.

- No es malo, pero tiene poca iluminación imagino que con esta remodelación esto mejorará.

-Debería tener mayor iluminación porque este sector es un poco oscuro y es un lugar donde se transita bastante.

**P 6: Caso 6 - 6:4 [Aquí es bueno el servicio eléc...] (20:23) (Súper)**

Códigos: [C1sc2 Electricidad - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Aquí es bueno el servicio eléctrico siempre tenemos luz no se ha dado el caso aún de que tengamos alguna deficiencia del servicio, que en otros distritos Sí hemos tenido esos problemas poniendo en riesgo la productividad de las tiendas.

-Como ya te había comentado el servicio en este distrito y en particular en este sector es muy bueno.

- Aquí el servicio alumbrado público es a partir de las 6 de la tarde en las avenidas principales y sobre todo en el parque cuenta con una buena iluminación.

-En general en este sector está muy bien iluminado, Tal vez en algunas calles más pequeñas es un poco menos iluminado y deberían colocar más postes a ciertas distancias donde permita una buena iluminación.

**P 7: Caso 7 - 7:4 [Es muy bueno el servicio eléct...] (20:23) (Súper)**

Códigos: [C1sc2 Electricidad - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Es muy bueno el servicio eléctrico, si bien es cierto como en todos los sectores se generan bajas de tensión por lo general el servicio es bueno.

-Yo creo que el servicio que brinda la empresa de luz es de buena calidad no necesita mejorar hasta el momento.

- Es muy bueno el sistema de alumbrado público en las noches. Por lo general hay una buena iluminación.

-Como te digo es bueno el servicio, no creo que el estado puede invertir en luces LED que son de mejor calidad por el costo que esto generaría, ojalá en un futuro próximo se pueda dar.

## SUB CATEGORIAS

### C1SC3 AGUA POTABLE

#### Reporte de consulta ATLAS TI

---

UH: Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio

File: [C:\Users\pvera\Dropbox\Tesis 2019 URP Mar\05.Avance P. Vera ...\Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio.hpr7]

Edited by: Súper

Date/Time: 2019-07-07 18:11:20

---

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 7 documentos primarios en consulta

7 Citas encontradas por consulta:

"C1sc3 Agua potable "

---

#### **P 1: Caso 1 - 1:5 [No tenemos ningún problema con.] (26:27) (Súper)**

Códigos: [C1sc3 Agua potable - Familia: C1 Urbanización]

No memos

No tenemos ningún problema con el abastecimiento de agua potable lo único que podemos ver aquí es si nos abastecemos y como no tenemos problemas con los pagos del servicio todo está correcto.

-Como es un negocio de comidas y como la estructura del negocio es diferente a los demás lo único que nos preocupa es que nos abastezcan de agua y en general es bueno.

#### **P 2: Caso 2 - 2:5 [El abastecimiento es normal y ...] (26:27) (Súper)**

Códigos: [C1sc3 Agua potable - Familia: C1 Urbanización]

No memos

El abastecimiento es normal y si en algún momento se presentarán cortes la empresa manda un comunicado.

-Estoy de acuerdo con el servicio.

#### **P 3: Caso 3 - 3:5 [La intensidad del agua es muy ...] (26:27) (Súper)**

Códigos: [C1sc3 Agua potable - Familia: C1 Urbanización]

No memos

La intensidad del agua es muy baja, hay una falta de presión.

-Sedapal podría aumentar la presión de agua porque cae muy poca agua.

#### **P 4: Caso 4 - 4:5 [Inestable por la misma presión...] (32:33) (Súper)**

Códigos: [C1sc3 Agua potable - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Inestable por la misma presión que llega de la calle cómo trabajamos nosotros con

nuestras propias bombas si se puede tener un buen manejo cuando usamos solamente la entrada del servicio público de la calle no es muy constante.

-Yo creo que deberían mejorar en la presión de agua más porque en este tipo de locales se consume una mayor cantidad de agua que en casas.

**P 5: Caso 5 - 5:5 [No hemos tenido problemas en e....] (26:27) (Súper)**

Códigos: [C1sc3 Agua potable - Familia: C1 Urbanización]

No memos

No hemos tenido problemas en este local no sé si en otras, pero el servicio está bien en verdad y cuando hemos tenido problemas ha sido solucionados por nuestro equipo de mantenimiento.

-Se deberían mejorar en cuanto a la atención y rapidez de la empresa que presta este servicio para solucionar cualquier inconveniente, hace dos o tres semanas aproximadamente el servicio se cortó por 2 días seguidos Pero me imagino que es por los mismos trabajos de remodelación cosa que antes no pasaba pero como te repito se debería dar una solución inmediata porque nosotros nos vemos afectados cuando se va el agua en ese caso damos la solución nosotros vemos la manera pero en ellos está para poder seguir mejorando no está en nuestras manos.

**P 6: Caso 6 - 6:5 [Aquí el servicio es normal en ...] (26:27) (Súper)**

Códigos: [C1sc3 Agua potable - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Aquí el servicio es normal en todo el día se cuenta con el agua potable hace tiempo tal vez tuvimos algunos problemas de abastecimiento, pero hoy por hoy contamos con un buen servicio.

-Estamos conformes con el servicio.

**P 7: Caso 7 - 7:5 [También es muy bueno el servic...] (26:27) (Súper)**

Códigos: [C1sc3 Agua potable - Familia: C1 Urbanización]

No memos

También es muy bueno el servicio y aparte por temas de contingencia tenemos 2 reservorios de 27 metros cúbicos cada uno para tener un respaldo por si escasea el servicio.

-El servicio de agua está conforme desde mi punto de vista.

## SUB CATEGORIAS

### C1SC4 ALCANTARILLADO

#### Reporte de consulta ATLAS TI

---

UH: Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio

File: [C:\Users\pvera\Dropbox\Tesis 2019 URP Mar\05.Avance P. Vera ...\Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio.hpr7]

Edited by: Súper

Date/Time: 2019-07-07 18:11:45

---

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 7 documentos primarios en consulta

7 Citas encontradas por consulta:

"C1sc4 Alcantarillado "

---

#### **P 1: Caso 1 - 1:6 [Dentro de nuestro local funcio...] (30:31) (Súper)**

Códigos: [C1sc4 Alcantarillado - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Dentro de nuestro local funciona bien no tenemos ningún problema con el desagüe.  
-fuera del negocio si he percibido algunos problemas, pero algunas cuadras de aquí pero no es recurrente, un tema de alcantarillado es grave, en este sector si se avería, entonces sí deberían tener cuidado con su mantenimiento.

#### **P 2: Caso 2 - 2:6 [En la propiedad no presenta ni.] (30:31) (Súper)**

Códigos: [C1sc4 Alcantarillado - Familia: C1 Urbanización]

No memos

En la propiedad no presenta ningún problema todo está perfecto.  
-Tenemos solamente un mes aquí no hemos visto ninguna avería, creo que en Benavides sí se han presentado problemas se salió un poco el agua, pero por acá no hemos visto.

#### **P 3: Caso 3 - 3:6 [No presenta ninguna avería tod...] (30:31) (Súper)**

Códigos: [C1sc4 Alcantarillado - Familia: C1 Urbanización]

No memos

No presenta ninguna avería todo está conforme.  
- El sector tampoco no evidenciado ningún problema con los desagües.

#### **P 4: Caso 4 - 4:6 [En nuestro local no se present...] (36:37) (Súper)**

Códigos: [C1sc4 Alcantarillado - Familia: C1 Urbanización]

No memos

En nuestro local no se presentan averías todo está muy bien.  
- La verdad no se ha presentado ningún problema en el sistema de alcantarillado del

sector.

**P 5: Caso 5 - 5:6 [No presentamos ningún problema...] (30:31) (Súper)**

Códigos: [C1sc4 Alcantarillado - Familia: C1 Urbanización]

No memos

No presentamos ningún problema hasta el momento en ese local.

-Hace algunos días presentó un problema por los mismos trabajos de remodelación en donde ha colapsado el alcantarillado; probablemente hay algunos puntos en lo que es está fallando y la empresa encargada de brindar este servicio debería verificar Y actuar con mayor rapidez porque genera incomodidad a los transeúntes.

**P 6: Caso 6 - 6:6 [Perfecto, todo está operativo ...] (30:31) (Súper)**

Códigos: [C1sc4 Alcantarillado - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Perfecto, todo está operativo no se ha presentado ningún inconveniente Así que estamos conforme con eso.

-Aquí alrededor del parque no he percibido ese problema, pero a dos cuadras de aquí en algún momento se ha visto colapsar el desagüe de la calle y eso a veces afectaba porque como estamos de bajada el olor podía llegar hasta acá, pero es muy pocas las veces que se ha visto ese problema lo bueno que toman acción inmediata.

**P 7: Caso 7 - 7:6 [Es muy bueno el sistema de alce...] (30:31) (Súper)**

Códigos: [C1sc4 Alcantarillado - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Es muy bueno el sistema de alcantarillado además tenemos un colector cerca normalmente las tiendas usan un sumidero y una bomba que expulsa las aguas grises a la red.

-Hasta el momento no hemos podido observar ningún aniego o ninguna fuga por lo general funciona adecuadamente.

## SUB CATEGORIAS

### C1SC5 GAS DE CIUDAD

#### Reporte de consulta ATLAS TI

---

UH: Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio

File: [C:\Users\pvera\Dropbox\Tesis 2019 URP Mar\05.Avance P. Vera ...\Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio.hpr7]

Edited by: Súper

Date/Time: 2019-07-07 18:12:09

---

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 7 documentos primarios en consulta

7 Citas encontradas por consulta:

"C1sc5 Gas de ciudad "

---

**P 1: Caso 1 - 1:7 [No hay una red principal, pero.] (34:35) (Súper)**

Códigos: [C1sc5 Gas de ciudad - Familia: C1 Urbanización]

No memos

No hay una red principal, pero si te das cuenta todos los negocios tienen un tanque de gas y tenemos un proveedor que nos abastece del combustible.

Sería bueno contar con una red para negocios como éste que son de alimentación porque sería útil y práctico para nosotros utilizar este tipo de servicios.

**P 2: Caso 2 - 2:7 [He visto pasar balones de gas ...] (34:35) (Súper)**

Códigos: [C1sc5 Gas de ciudad - Familia: C1 Urbanización]

No memos

He visto pasar balones de gas por lo que asumo que no cuenta con una red principal.

-Yo creo que en todo sitio debería a ver este servicio te salva de apuros no estás preocupado de que se te acabe el balón de gas, además hay muchos locales de comidas.

**P 3: Caso 3 - 3:7 [No le podría decir desconozco ...] (34:35) (Súper)**

Códigos: [C1sc5 Gas de ciudad - Familia: C1 Urbanización]

No memos

No le podría decir desconozco el tema.

Por el rubro que tenemos no es necesario.

**P 4: Caso 4 - 4:7 [El sector no cuenta con una re...] (40:42) (Súper)**

Códigos: [C1sc5 Gas de ciudad - Familia: C1 Urbanización]

No memos

El sector no cuenta con una red principal de gas y nosotros no trabajamos con gas.

-Creo que en cuestiones de ahorro de dinero es mucho más factible en un largo plazo, sin

embargo, la inversión que genera el momento, es costosa por la implementación y porque afecta directamente al negocio como al no abrir con esta implementación no podríamos operar.

**P 5: Caso 5 - 5:7 [No tengo conocimiento de que h....] (34:35) (Súper)**

Códigos: [C1sc5 Gas de ciudad - Familia: C1 Urbanización]

No memos

No tengo conocimiento de que haya una red principal de gas, pero nuestro local si cuenta con tanques de gas para abastecer nuestro servicio.

-En un futuro debería implementarse porque nosotros trabajamos con cocinas y esto sería un ahorro de tiempo y dinero.

**P 6: Caso 6 - 6:7 [En este sector no hay una red ...] (34:35) (Súper)**

Códigos: [C1sc5 Gas de ciudad - Familia: C1 Urbanización]

No memos

En este sector no hay una red de gas.

-Para este tipo de local no tal vez para los locales que tienen que ver con comida sería más conveniente porque se podría ahorrar en tiempo y dinero el abastecimiento de este combustible.

**P 7: Caso 7 - 7:7 [El sector no cuenta con un re...] (34:35) (Súper)**

Códigos: [C1sc5 Gas de ciudad - Familia: C1 Urbanización]

No memos

El sector no cuenta con una red principal de gas.

-Por el rubro del negocio no creo que sea tan importante por lo que no utilizamos este combustible en ninguno de nuestros procesos.

## SUB CATEGORIAS

### C1SC6 ARBORIZACIÓN

#### Reporte de consulta ATLAS TI

---

UH: Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio

File: [C:\Users\pvera\Dropbox\Tesis 2019 URP Mar\05.Avance P. Vera ...\Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio.hpr7]

Edited by: Súper

Date/Time: 2019-07-07 18:12:36

---

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 7 documentos primarios en consulta

7 Citas encontradas por consulta:

"C1sc6 Arborización "

---

**P 1: Caso 1 - 1:8 [No, creo que faltaría más árbol...] (38:39) (Súper)**

Códigos: [C1sc6 Arborización - Familia: C1 Urbanización]

No memos

No, creo que faltaría más árboles.

-Mi percepción es de que ha disminuido el porcentaje de arborización porque les han dado privilegio a los vehículos y ciclo vías.

**P 2: Caso 2 - 2:8 [Yo creo que es bastante, ya ha...] (38:39) (Súper)**

Códigos: [C1sc6 Arborización - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Yo creo que es bastante, ya hay un montón de árboles y trae bastantes bichos nosotras que somos todas mujeres no sabemos qué hacer a veces.

-Yo creo que sigue igual el porcentaje de arborización es más con esta remodelación han aumentado maceteros con plantas en las veredas, pero en realidad no hace mucha diferencia en este negocio tener más áreas verdes.

**P 3: Caso 3 - 3:8 [Si es suficiente la cantidad d...] (38:39) (Súper)**

Códigos: [C1sc6 Arborización - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Si es suficiente la cantidad de árboles que hay.

-Yo creo que aumentado el porcentaje de árboles.

**P 4: Caso 4 - 4:8 [Creo que sí, le da un buen asp...] (46:47) (Súper)**

Códigos: [C1sc6 Arborización - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Creo que sí, le da un buen aspecto además el distrito de Miraflores es muy céntrico es

turístico y trabaja mucho con paisajes.

-Creo que aumentado por lo que estoy viendo se está implementando más árboles de lo que ya había. Como están tomando parte de lo que era la pista están agrandando y están colocando más árboles.

**P 5: Caso 5 - 5:8 [Desde mi punto de vista debería...] (38:39) (Súper)**

Códigos: [C1sc6 Arborización - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Desde mi punto de vista debería haber más árboles.

-Había más arborización en esta calle, es más han retirado algunas plantas y macetas que tenía esta avenida, me imagino es por eso, los trabajos de remodelación, pero igual debería haber mucho más verde en este sector, Pero con lo que respecta al parque he visto que se mantiene el porcentaje de arborización con las obras de remodelación del mismo. Para que no se han visto afectados los árboles que ahí había.

**P 6: Caso 6 - 6:8 [Yo creo que tenemos una gran c....] (38:39) (Súper)**

Códigos: [C1sc6 Arborización - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Yo creo que tenemos una gran cantidad de árboles, en general Miraflores se preocupa de mantener sus áreas verdes y hasta en las veredas podemos encontrar árboles.

-Creo que aún está pendiente los trabajos de remodelación por lo que no te podría dar una respuesta concreta si bien es cierto se han construido sótano de estacionamiento eso no se ha visto afectado con las áreas verdes porque sigue habiendo la misma cantidad de árboles.

**P 7: Caso 7 - 7:8 [Yo creo que sí es suficiente l....] (38:39) (Súper)**

Códigos: [C1sc6 Arborización - Familia: C1 Urbanización]

No memos

Yo creo que sí es suficiente la cantidad de árboles que hay, si hubiera más árboles tránsito sería caótico además tenemos un boulevard que está arborizado.

-No ha variado mucho con esta remodelación, se ha mantenido la cantidad de árboles sin sacrificar las áreas verdes.

## SUB CATEGORIAS

### C2SC1 Educación, Comercio, Mercados, transporte, Salud, Esparcimiento, Culto y Cultura

#### Reporte de consulta ATLAS TI

---

UH: Artículo Atlas II (pvera)vs 7 Julio

File: [C:\Users\pvera\Dropbox\Tesis 2019 URP Mar\05.Avance P. Vera ...\Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio.hpr7]

Edited by: Súper

Date/Time: 2019-07-07 18:13:26

---

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 7 documentos primarios en consulta

7 Citas encontradas por consulta:

"C2sc1 Educación, Comercio, Mercados, transporte, Salud, Esparcimiento, Culto y Cultura "

---

#### **P 1: Caso 1 - 1:10 [Creo que todos estos equipamie...] (47:49) (Súper)**

Códigos: [C2sc1 Educación, Comercio, Mercados, transporte, Salud, Esparcimiento, Culto y Cultura - Familia: C2 Equipamiento]

No memos

Creo que todos estos equipamientos los tiene implementado el distrito, no ubicó educación, Pero culto, cultura, esparcimiento, salud, paraderos, en otras palabras, hay muchos de estos equipamientos en el sector.

-Yo diría que el comercio en sí, pero sobre todo las oficinas eso nos favorece, el tema de los estacionamientos y las mejoras del parque también ayudan, y que los paraderos también estén cerca hace que la gente se movilice o se desplace por este lugar y nos hace más visibles.

- La verdad que sí por la visual del parque que atrae a un montón de gente de todos los distritos y eso permite que más gente pueda venir a comer a este local si comparamos dos tiendas de Miraflores es muy diferente los clientes que vienen acá, a una tienda que está en Benavides eso nos permite tener mayor variedad de clientes.

#### **P 2: Caso 2 - 2:10 [Por aquí cerca, la única clíni...] (47:49) (Súper)**

Códigos: [C2sc1 Educación, Comercio, Mercados, transporte, Salud, Esparcimiento, Culto y Cultura - Familia: C2 Equipamiento]

No memos

Por aquí cerca, la única clínica que he visto está por el malecón, la iglesia que la tenemos al frente de la municipalidad, en abastecimiento alimenticio hay algunos supermercados, paraderos no hay mucho, pero a veces no hacen fluida la circulación, pero de los equipamientos que ha mencionado creo que hay casi todos, aunque no he visto colegio por aquí.

-El comercio de comidas rápidas y los paraderos nos ayudan bastante, el estacionamiento

también es un factor positivo y sobre todo el parque que genera afluencia. y eso nos permite tener más visitas, todos en realidad dan valor.

- Definitivamente sí, cómo lo comenté, esto permite que lleguen más personas y puedan circular por aquí.

**P 3: Caso 3 - 3:10 [He podido observar que se cuen...] (47:49) (Súper)**

Códigos: [C2sc1 Educación, Comercio, Mercados, transporte, Salud, Esparcimiento, Culto y Cultura - Familia: C2 Equipamiento]

No memos

He podido observar que se cuenta con todos los equipamientos que me preguntas lo, que sí no estoy segura es el de educación, Aunque si pasan muchos escolares frente a local.

-Yo creo que todos estos equipamientos son compatibles, porque todos los usuarios que vienen a estos lugares tienen también las necesidades de comprar medicamentos, además recibimos a muchos turistas.

- Si porque este parque es muy concurrido por turistas y visitantes de muchas zonas de la ciudad.

**P 4: Caso 4 - 4:10 [Bueno toda la zona comercial a....] (55:57) (Súper)**

Códigos: [C2sc1 Educación, Comercio, Mercados, transporte, Salud, Esparcimiento, Culto y Cultura - Familia: C2 Equipamiento]

No memos

Bueno toda la zona comercial al mismo tiempo es turística, también tiene iglesia dentro del parque, esparcimiento y cultura en el mismo parque por la rotonda que tiene y ahí mismo generan ferias lo cual hace que sea mucho más transcurrido también el sector cuenta con educación hay universidades acá a la vuelta, institutos no exactamente en el parque, pero si en el sector se cuenta con este equipamiento. Podemos decir que tiene todo el equipamiento que has mencionado.

-La verdad al ser un restaurante en teoría y estar ubicado en un lugar tan turístico todo es compatible no trabajamos en el mismo rubro no ofrecemos los mismos servicios, pero todo se complementan porque somos un lugar donde va la gente a consumir a distraerse fuera de la actividad que realice donde entonces los negocios complementan entre sí.

- Sí por supuesto creo que como ya te lo había dicho antes todos lo nuevo atrae gente, este sector tiene una carga extra por lo que es muy turístico es muy transitado es muy céntrico y es parte de la lima moderna le da mucho valor a todo el que apueste por un negocio acá porque no solamente por los clientes internos sino que también tienes clientes extranjeros y casi todos los negocios de este sector son peruanos excepto por algunos, pero se le ofrece esa experiencia a las personas para seguir disfrutando o sintiendo ese concepto de peruanidad que vive el distrito.

**P 5: Caso 5 - 5:10 [En este sector se presentan to...] (47:49) (Súper)**

Códigos: [C2sc1 Educación, Comercio, Mercados, transporte, Salud, Esparcimiento, Culto y Cultura - Familia: C2 Equipamiento]

No memos

En este sector se presentan todos los equipamientos que me has mencionado, pero creo que se deberían mejorar algunos equipamientos como los paraderos.

-Lo que nos da mayor valor a este negocio son los centros comerciales y él y el mismo parque que atrae bastante público la misma iglesia las oficinas que se encuentran cerca al

sector y que también visita nuestro local el público extranjero las universidades en realidad todo suma para darle valor a este negocio.

- En definitiva, si le da mayor valor es un punto de encuentro para muchos visitantes locales y extranjeros Y estos a su vez son potenciales clientes para los negocios que se ubican en el sector.

**P 6: Caso 6 - 6:10 [Bueno en lo que he podido obse...] (48:50) (Súper)**

Códigos: [C2sc1 Educación, Comercio, Mercados, transporte, Salud, Esparcimiento, Culto y Cultura - Familia: C2 Equipamiento]

No memos

Bueno en lo que he podido observar aquí, contamos con todos los equipamientos que mencionas en tu pregunta, es más, cerca de aquí, hay varios museos pequeños que ni siquiera conocía.

-Cuando empezaron a implementar el corredor azul pensamos que esto iba a afectar a la tienda, porque los paraderos podrían obstaculizar la visual, pero al final lo vimos como una oportunidad para generar más tráfico de personas y esto ha generado mayor afluencia de clientes además cuando se abre otros locales comerciales, hay que verlo como una mejora y no como una competencia, porque esto al final posibilita que haya un mayor público; en otras palabras todos los equipamientos que has mencionado contribuyen a que allá un mayor número de personas y de posibles clientes.

-Definitivamente si el que nosotros estemos ubicados aquí, es por todas las condiciones que ofrece, no solamente el sector sino el mismo parque que genera un público local y de turistas qué le da un valor agregado a la zona y a nuestros negocios.

**P 7: Caso 7 - 7:10 [Si contamos con todo el equipam...] (47:49) (Súper)**

Códigos: [C2sc1 Educación, Comercio, Mercados, transporte, Salud, Esparcimiento, Culto y Cultura - Familia: C2 Equipamiento]

No memos

Si contamos con todo el equipamiento que me has mencionado, en esta zona.

- Los supermercados y sobre todo el parque generan más tránsito y la posibilidad de tener mayores clientes.

- Yo creo que sí, el parque por las condiciones que presenta genera un dinamismo comercial único y ahora con estas últimas mejoras aún más. esto se refleja en el incremento de las ventas y la rentabilidad del negocio.

## SUB CATEGORIAS

### C3SC1 TIEMPO DE VIAJE

#### Reporte de consulta ATLAS TI

UH: Artículo Atlas II (pvera)vs 7 Julio

File: [C:\Users\pvera\Dropbox\Tesis 2019 URP Mar\05.Avance P. Vera ...\Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio.hpr7]

Edited by: Súper

Date/Time: 2019-07-07 18:14:16

---

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 7 documentos primarios en consulta

7 Citas encontradas por consulta:

"C3sc1 Tiempo de viaje "

---

#### **P 1: Caso 1 - 1:12 [Utilizó transporte público o t....] (56:57) (Súper)**

Códigos: [C3sc1 Tiempo de viaje - Familia: C3 Accesibilidad]

No memos

Utilizó transporte público o taxi por la misma zona da igual tomar un bus o un taxi porque el tráfico es el mismo en este sector. El tiempo de viaje es el mismo (entre 30 y 45 min) por la misma congestión que hay, algunas veces caminando puedes llegar más rápido el tener un carril exclusivo para el transporte público complica un poco el desplazamiento de los vehículos dejando solamente uno o dos carriles para los autos particulares.

-Tener cerca paraderos del corredor azul, y el mismo Metropolitano generan mayor afluencia del público esto creo que ha permitido que tengamos más clientes.

#### **P 2: Caso 2 - 2:12 [Estoy a una hora de distancia ...] (56:57) (Súper)**

Códigos: [C3sc1 Tiempo de viaje - Familia: C3 Accesibilidad]

No memos

Estoy a una hora de distancia de mi casa y me transporto en vehículo público.

-Las ciclovías ayudan bastante, porque me es más fácil venir en bicicleta que en bus, el Metropolitano definitivamente sí ayuda a que la gente que trabaja cerca de aquí pueda llegar con mayor facilidad y el Estacionamiento subterráneo ha permitido darle mayor fluidez al sector.

#### **P 3: Caso 3 - 3:12 [Me transporto en transporte pú...] (56:57) (Súper)**

Códigos: [C3sc1 Tiempo de viaje - Familia: C3 Accesibilidad]

No memos

Me transporto en transporte público (combi) y me demoro en llegar aproximadamente una hora.

-Es un gran beneficio tener el estacionamiento subterráneo, porque muchos de esos usuarios vienen a comprar, si bien es cierto el metropolitano está a unas cuadras de aquí, no necesariamente vienen por comprar, sino porque están cerca sus trabajos.

#### **P 4: Caso 4 - 4:12 [Utiliza transporte público y m....] (64:65) (Súper)**

Códigos: [C3sc1 Tiempo de viaje - Familia: C3 Accesibilidad]

No memos

Utiliza transporte público y me demoro entre 20 y 45 minutos, dependiendo el tráfico.

-Sí, las ciclovías te ayuda mucho a poder tener un mayor desplazamiento llegar mucho más rápido, lo que no nos aporta es el estacionamiento subterráneo porque el costo según los clientes es muy elevado y al no tener beneficios exclusivos con varios de los locales de acá, nuestros clientes no utilizan este servicio.

**P 5: Caso 5 - 5:12 [Yo vivo lejos para ser más exa...] (56:57) (Súper)**

Códigos: [C3sc1 Tiempo de viaje - Familia: C3 Accesibilidad]

No memos

Yo vivo lejos para ser más exactos por el distrito de Los Olivos y utilizó dos tipos de transporte uno es el taxi que lo uso desde mi casa hasta el paradero del Metropolitano y luego desde ahí me vengo hasta la estación Ricardo Palma y cómo estás cerca ya me vengo caminando (1hr 45 min).

-A mí y a muchos trabajadores de la zona nos ayuda mucho tener cerca una estación del Metropolitano, con el tema del estacionamiento esto es muy útil para nuestros clientes porque aprovechan en hacer muchas actividades y luego pasar por aquí, teniendo la seguridad de que su vehículo está en un lugar seguro.

**P 6: Caso 6 - 6:12 [En general utilizó vehículo pú...] (58:59) (Súper)**

Códigos: [C3sc1 Tiempo de viaje - Familia: C3 Accesibilidad]

No memos

En general utilizó vehículo público porque vivo muy lejos al venir, aquí en las mañanas se puede encontrar tráfico y al salir a partir de las 6 de la tarde también se pone complicado transitar, pero eso es constante en todo Lima y por lo general me demoro entre una hora y hora y media.

-Definitivamente el Metropolitano te ayuda ahorrar tiempo y utilizó el tren para acercarme hasta acá, y a partir de la estación cabitos utilizó otro transporte público pero estos transportes masivos como el Metropolitano y el metro ayuda a desplazarse con mayor rapidez obtener una vía preferencial; con respecto al estacionamiento subterráneo he escuchado qué es un poco caro y a veces los clientes preguntan si tenemos algún convenio o alguna tarifa especial por ser cliente de la tienda y con respecto a la ciclovía, Yo creo que es un medio de transporte qué ayuda a movilizarse con mayor rapidez a las personas y a generar menos tráfico y eso es muy beneficioso para todos.

**P 7: Caso 7 - 7:12 [Normalmente caminando porque v....] (56:57) (Súper)**

Códigos: [C3sc1 Tiempo de viaje - Familia: C3 Accesibilidad]

No memos

Normalmente caminando porque vivo muy cerca estoy a 15 cuadras aproximadamente y si salgo muy tarde tomó un taxi, y me demoro 15 minutos para llegar a mi puesto de trabajo.

-Las ciclovías definitivamente, para trasladarse libremente sin tanto problema con el tráfico vehicular, ahora el Metropolitano y el corredor azul ayuda mucho para desplazarnos con mayor rapidez a varios puntos de la ciudad y el estacionamiento subterráneo definitivamente ha permitido el aumento del público consumidor.

## SUB CATEGORIAS

### C3SC2 COSTO DE VIAJE

#### Reporte de consulta ATLAS TI

---

UH: Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio  
File: [C:\Users\pvera\Dropbox\Tesis 2019 URP Mar\05.Avance P. Vera ...\Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio.hpr7]  
Edited by: Súper  
Date/Time: 2019-07-07 18:14:42

---

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 7 documentos primarios en consulta

7 Citas encontradas por consulta:

"C3sc2 Costo de viaje "

---

**P 1: Caso 1 - 1:13 [El costo que me genera llegar.] (60:60) (Súper)**

Códigos: [C3sc2 Costo de viaje - Familia: C3 Accesibilidad]

No memos

El costo que me genera llegar aquí por semana aproximadamente 60 soles

**P 2: Caso 2 - 2:13 [Para llegar a la tienda me tom...] (60:60) (Súper)**

Códigos: [C3sc2 Costo de viaje - Familia: C3 Accesibilidad]

No memos

Para llegar a la tienda me toma a veces entre S/. 1.50 o S/. 2 soles

**P 3: Caso 3 - 3:13 [Para llegar aquí gasto S/.2.5 ...] (60:60) (Súper)**

Códigos: [C3sc2 Costo de viaje - Familia: C3 Accesibilidad]

No memos

Para llegar aquí gasto S/.2.5 soles

**P 4: Caso 4 - 4:13 [Mensual serán entre 200 y 300 ...] (68:68) (Súper)**

Códigos: [C3sc2 Costo de viaje - Familia: C3 Accesibilidad]

No memos

Mensual serán entre 200 y 300 soles

**P 5: Caso 5 - 5:13 [En el día me toma Entre 10 y 1...] (60:60) (Súper)**

Códigos: [C3sc2 Costo de viaje - Familia: C3 Accesibilidad]

No memos

En el día me toma Entre 10 y 12 soles

**P 6: Caso 6 - 6:13 [En promedio 10 soles diarios] (62:62) (Súper)**

Códigos: [C3sc2 Costo de viaje - Familia: C3 Accesibilidad]

No memos

En promedio 10 soles diarios

**P 7: Caso 7 - 7:13 [6 soles aproximadamente] (60:60) (Súper)**

Códigos: [C3sc2 Costo de viaje - Familia: C3 Accesibilidad]

No memos

6 soles aproximadamente

**SUB CATEGORIAS**

**C4SC1 INVERSIÓN PÚBLICA**

**Reporte de consulta ATLAS TI**

---

UH: Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio

File: [C:\Users\pvera\Dropbox\Tesis 2019 URP Mar\05.Avance P. Vera ...\Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio.hpr7]

Edited by: Súper

Date/Time: 2019-07-07 18:15:29

---

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 7 documentos primarios en consulta

7 Citas encontradas por consulta:

"C4sc1 Inversión pública "

---

**P 1: Caso 1 - 1:15 [El estacionamiento subterráneo.] (67:67) (Super)**

Códigos: [C4sc1 Inversión pública - Familia: C4 Desarrollo Sectorial]

No memos

El estacionamiento subterráneo ha ayudado a tener más fluidez de gente porque haciendo un comparativo hace 3 años atrás aproximadamente la venta era menor, y al recuperar espacios para los peatones y más espacio para los vehículos eso nos permite que las personas puedan movilizarse con tranquilidad y disfrutar de los servicios que ofrecemos

**P 2: Caso 2 - 2:15 [Como te comenté hace un rato l....] (67:67) (Súper)**

Códigos: [C4sc1 Inversión pública - Familia: C4 Desarrollo Sectorial]

No memos

Como te comenté hace un rato la gente que viene a comprar, comer o pasear por aquí se estaciona abajo del parque y tienen más condiciones seguras para poder caminar y poder acceder a este negocio

**P 3: Caso 3 - 3:15 [Sí ha generado valor en este n....] (67:67) (Súper)**

Códigos: [C4sc1 Inversión pública - Familia: C4 Desarrollo Sectorial]

No memos

Sí ha generado valor en este negocio porque hay mucha más afluencia de personas gracias a que se le da preferencia y seguridad al peatón

**P 4: Caso 4 - 4:15 [En realidad genera un poco más...] (75:75) (Súper)**

Códigos: [C4sc1 Inversión pública - Familia: C4 Desarrollo Sectorial]

No memos

En realidad genera un poco más de exclusividad el estacionamiento porque no todos tienden a utilizarlo pero como ya te había mencionado al mismo tiempo solamente buscan ir a lugares donde tengan estos descuentos para hacerlo viable a la persona que lo utiliza, yo creo que en un futuro cuando esté terminado el trabajo de remodelación de veredas va a ayudar bastante a que genera una mayor afluencia de personas y para que sea mucho más vistoso para los turistas que se acercan a este distrito le va a generar un valor agregado por ser nuevo todo, lo nuevo atrae jala la vista, en eso va a aportar bastante,

**P 5: Caso 5 - 5:15 [En este momento no estoy seguro...] (67:67) (Súper)**

Códigos: [C4sc1 Inversión pública - Familia: C4 Desarrollo Sectorial]

No memos

En este momento no estoy seguro que haya generado valor por estas obras que estás viendo, pero dentro de poco con esta remodelación va a generar más valor del que ya había ahora en cuanto al estacionamiento subterráneo que brinda seguridad y menos congestión en la vía pública eso creo yo que desde ya está generando valor a este sector

**P 6: Caso 6 - 6:15 [Bueno en cuanto al estacionami...] (69:69) (Súper)**

Códigos: [C4sc1 Inversión pública - Familia: C4 Desarrollo Sectorial]

No memos

Bueno en cuanto al estacionamiento subterráneo Yo pienso que ha sido una inversión adecuada porque cuando los estacionamientos estaban sobre el parque, generaba mucho caos vehicular y es una oportunidad para que la gente que quiera visitar el parque o los negocios alrededor del parque tengan un lugar seguro donde dejar sus vehículos y pueda recorrer tranquilamente este sector de Miraflores en cuanto a la peatonalización ayuda mucho para que las personas puedan desplazarse con facilidad y poder disfrutar con más tranquilidad del parque y los negocios alrededor de él.

**P 7: Caso 7 - 7:15 [El estacionamiento subterráneo.] (67:67) (Súper)**

Códigos: [C4sc1 Inversión pública - Familia: C4 Desarrollo Sectorial]

No memos

El estacionamiento subterráneo ha generado para la tienda mayor número de clientes facilitando la seguridad y tranquilidad de nuestros clientes y permitiendo, con esta peatonalización de las calles, el libre tránsito y desplazamiento de las personas quitándole más espacio al vehículo en superficie.

## SUB CATEGORIAS

### C4SC1 INVERSIÓN PRIVADA

#### Reporte de consulta ATLAS TI

---

UH: Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio

File: [C:\Users\pvera\Dropbox\Tesis 2019 URP Mar\05.Avance P. Vera ...\Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio.hpr7]

Edited by: Súper

Date/Time: 2019-07-07 18:16:11

---

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 7 documentos primarios en consulta

7 Citas encontradas por consulta:

"C4sc2 Inversión privada "

---

**P 1: Caso 1 - 1:16 [Las tiendas por departamento a....] (70:71) (Súper)**

Códigos: [C4sc2 Inversión privada - Familia: C4 Desarrollo Sectorial]

No memos

Las tiendas por departamento ayudan a captar mayor público, y eso es beneficioso para nuestro negocio, recientemente apareció una tienda de tecnología que también ayuda a traer el público que nosotros necesitamos.

-Yo creo que es suficiente y eso le da un valor especial por todo lo que presenta este sector.

**P 2: Caso 2 - 2:16 [En parte sí y en parte no, nos....] (70:71) (Súper)**

Códigos: [C4sc2 Inversión privada - Familia: C4 Desarrollo Sectorial]

No memos

En parte sí y en parte no, nosotros tenemos otra tienda dentro de Ripley y ellos sí les beneficia por lo que acceden mayor cantidad de público.

-Yo creo que todo lo que tiene este sector, es más que suficiente, es decir con lo que tiene ya generado bastante valor.

**P 3: Caso 3 - 3:16 [No necesariamente, porque en l....] (70:71) (Súper)**

Códigos: [C4sc2 Inversión privada - Familia: C4 Desarrollo Sectorial]

No memos

No necesariamente, porque en los supermercados tenemos presencia de nuestras tiendas, así que optan por comprar ahí.

-Creo que con lo que tiene este sector de Miraflores, es suficiente.

**P 4: Caso 4 - 4:16 [Nos ha generado un mayor flujo...] (78:79) (Súper)**

Códigos: [C4sc2 Inversión privada - Familia: C4 Desarrollo Sectorial]

No memos

Nos ha generado un mayor flujo de transacciones, porque son personas que buscan distraerse comprando lo que necesiten y al momento de salir y querer seguir paseando tienden a buscar un lugar donde relajarse, donde sentarse, porque en esos lugares no lo tienen, simplemente van a comprar, eso es el valor que nos genera.

-Una ciclovía es mucho más viable para las personas y es un medio de transporte mucho más saludable y amigable; Además más caseta de información para los turistas para ubicarse mejor porque mucho de ellos no entienden el idioma e intentan conectarse y averiguar, pero no encuentran lugares donde puedan ir para tener una mayor orientación.

**P 5: Caso 5 - 5:16 [Definitivamente las tiendas po...] (70:71) (Súper)**

Códigos: [C4sc2 Inversión privada - Familia: C4 Desarrollo Sectorial]

No memos

Definitivamente las tiendas por departamento le dan mucho valor a este a este negocio y este sector, porque generalmente acuden familias y es un punto de encuentro de muchas personas, claro que el parque produce también este tipo de actividades, pero combinadas con la recreación.

-En cuanto a las públicas, yo creo que todo está implementado en ese sector, pero en el sector privado se ve mucho más interés en esta zona por las actividades que aquí se generan.

**P 6: Caso 6 - 6:16 [Es toda una oportunidad para s....] (72:73) (Súper)**

Códigos: [C4sc2 Inversión privada - Familia: C4 Desarrollo Sectorial]

No memos

Es toda una oportunidad para seguir creciendo que más gente venga, si bien es cierto este tipo de negocios ofrecen productos textiles como nosotros y si no encuentran lo que se ajusta a su medida, en tema de costos y calidad, nosotros somos una buena opción para ellos.

-Yo creo que todo está bien distribuido y bien ubicado en cuanto a instalaciones y servicios públicos ya el distrito está bien implementado, así que no necesita de otras obras públicas para mejorar, lo que sí la inversión privada para el crecimiento comercial de la zona es muy importante porque permite atraer a un mayor público consumidor.

**P 7: Caso 7 - 7:16 [Definitivamente tener tiendas ...] (70:71) (Súper)**

Códigos: [C4sc2 Inversión privada - Familia: C4 Desarrollo Sectorial]

No memos

Definitivamente tener tiendas anclas cómo está y como las de la competencia ayudan a generar clientes potenciales para esta zona esto ha generado el incremento de las ventas en esta tienda y posiblemente en toda la del sector.

-Yo creo que estamos bien, con todo lo que tenemos, el corredor azul, El Metropolitano son obras que han ayudado en temas de movilidad.

## SUB CATEGORIAS

### C5SC1 INTERÉS DEL PÚBLICO

#### Reporte de consulta ATLAS TI

---

UH: Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio

File: [C:\Users\pvera\Dropbox\Tesis 2019 URP Mar\05.Avance P. Vera ...\Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio.hpr7]

Edited by: Súper

Date/Time: 2019-07-07 18:17:35

---

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 7 documentos primarios en consulta

7 Citas encontradas por consulta:

"C5sc1 Interés del público "

---

#### **P 1: Caso 1 - 1:18 [Si han aparecido nuevas tiendas...] (78:79) (Súper)**

Códigos: [C5sc1 Interés del público - Familia: C5 Oferta y demanda]

No memos

Si han aparecido nuevas tiendas, Hay mayor competencia, pero igual más ventas, No sabría decirte con exactitud el tema de los alquileres porque nuestro contrato es por 20 años, pero talvez para negocios nuevos se haya incrementado el valor del alquiler.

-Definitivamente si, esta zona tiene un poder de atracción para los clientes tanto locales, como extranjeros y esto permite generar más ingresos a los negocios que aquí se posicionan.

#### **P 2: Caso 2 - 2:18 [No te podría dar un dato exact...] (78:79) (Súper)**

Códigos: [C5sc1 Interés del público - Familia: C5 Oferta y demanda]

No memos

No te podría dar un dato exacto, nosotros hemos abierto dos tiendas en el sector, por lo que es muy atractivo por la demanda del público.

-Yo no manejo esos datos, no estaría segura de afirmar si ha impactado o no el valor del metro cuadrado.

#### **P 3: Caso 3 - 3:18 [Tengo entendido que quieren ab....] (78:79) (Súper)**

Códigos: [C5sc1 Interés del público - Familia: C5 Oferta y demanda]

No memos

Tengo entendido que quieren abrir más establecimientos, por lo que hay mucha demanda en este sector.

-No manejo esa información.

#### **P 4: Caso 4 - 4:18 [No he visto oferta de alquiler.] (86:87) (Súper)**

Códigos: [C5sc1 Interés del público - Familia: C5 Oferta y demanda]

No memos

No he visto oferta de alquiler o compra de locales.

-Una vez que terminen los trabajos de remodelación, recién se va a ver el aumento del metro cuadrado, es la percepción que por lo menos a mí me da.

**P 5: Caso 5 - 5:18 [No he visto muchas la verdad, ...] (78:79) (Súper)**

Códigos: [C5sc1 Interés del público - Familia: C5 Oferta y demanda]

No memos

No he visto muchas la verdad, pero creo que dentro de poco van a ver negocios que quieran invertir en esta zona, es más nosotros queremos abrir un segundo local mucho más amplio en este sector. El sector aporta mucho interés para los negocios yo creo que más adelante se va a evidenciar mayor demanda.

-Con estas condiciones qué tiene el parque y sobre todo en este sector, donde cada vez acuden más personas yo considero que el valor se va a incrementar.

**P 6: Caso 6 - 6:18 [Hace poco me reincorpore a est...] (80:81) (Súper)**

Códigos: [C5sc1 Interés del público - Familia: C5 Oferta y demanda]

No memos

Hace poco me reincorpore a esta tienda, pero no he visto más tiendas de las que ya había, tal vez para el lado de la calle Shell y Diagonal hayan aparecido más negocios, el tema de alquileres si no podría comentarte porque son otras las áreas que ven ese tema.

-Yo creo que sí, esto genera que la gente pueda venir y sentirse segura y esto se refleja con la demanda de público que hemos tenido a partir de estos nuevos servicios de estacionamiento y la prioridad que se le da al peatón.

**P 7: Caso 7 - 7:18 [Por este sector han aparecido ...] (78:79) (Súper)**

Códigos: [C5sc1 Interés del público - Familia: C5 Oferta y demanda]

No memos

Por este sector han aparecido nuevos locales comerciales, hay una nueva tienda que abierto hace 2 semanas y que ha captado público interesado. en el tema de alquileres esta tienda es propia, pero en el caso de los locales comerciales por la demanda que actualmente tienen, Esto se debe ver reflejado en el alza de los alquileres.

-Bastante, yo creo que sí hay más comercio, hay más movimiento comercial, más demanda y poca oferta entonces esto hace más rentable el valor por metro cuadrado comercial.

## SUB CATEGORIAS

### C6SC1 DENSIDAD MUNICIPAL

#### Reporte de consulta ATLAS TI

---

UH: Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio

File: [C:\Users\pvera\Dropbox\Tesis 2019 URP Mar\05.Avance P. Vera ...\Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio.hpr7]

Edited by: Súper

Date/Time: 2019-07-07 18:18:38

---

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 7 documentos primarios en consulta

7 Citas encontradas por consulta:

"C6sc1 Densidad municipal"

---

**P 1: Caso 1 - 1:20 [La verdad no. -Creo que sí, au...] (86:87) (Súper)**

Códigos: [C6sc1 Densidad municipal - Familia: C6 Densidad de construcción]

No memos

La verdad no.

-Creo que sí, aunque la municipalidad es muy tediosa cuando se trata de obras de remodelación, pero el crecer en pisos si impactaría el valor de esta propiedad.

**P 2: Caso 2 - 2:20 [No, de ese tema si no tengo co...] (86:87) (Súper)**

Códigos: [C6sc1 Densidad municipal - Familia: C6 Densidad de construcción]

No memos

No, de ese tema si no tengo conocimiento.

-Si aumentaría definitivamente el valor de las propiedades con una mayor altura.

**P 3: Caso 3 - 3:20 [No tengo idea. -Para el format...] (86:87) (Súper)**

Códigos: [C6sc1 Densidad municipal - Familia: C6 Densidad de construcción]

No memos

No tengo idea.

-Para el formato este negocio no es necesario tener mayor altura.

**P 4: Caso 4 - 4:20 [No para nada. - Eso generaría ...] (94:95) (Súper)**

Códigos: [C6sc1 Densidad municipal - Familia: C6 Densidad de construcción]

No memos

No para nada.

- Eso generaría una mayor afluencia de público y generaría mayor rotación de clientes en la tienda, además de generar mucha más comodidad para nuestros clientes, eso es un impacto positivo para nosotros.

**P 5: Caso 5 - 5:20 [La verdad no sabría decirte ha.] (86:87) (Súper)**

Códigos: [C6sc1 Densidad municipal - Familia: C6 Densidad de construcción]

No memos

La verdad no sabría decirte hasta qué altura se puede construir por acá.

-Sería mucho mejor porque, así como estoy en un piso tenemos deficiencia realmente por el tema del espacio sí podríamos crecer hacia arriba tendríamos muchos más ingresos.

**P 6: Caso 6 - 6:20 [Desconozco. - No sé si en este...] (88:89) (Súper)**

Códigos: [C6sc1 Densidad municipal - Familia: C6 Densidad de construcción]

No memos

Desconozco.

- No sé si en este tipo de negocio impactaría tener más niveles, por lo general es el primer piso la zona que más genera venta, pero tendríamos que hacer una prueba para saber si realmente funcionaría o impactaría en el valor del negocio.

**P 7: Caso 7 - 7:20 [La verdad no tengo conocimient...] (86:87) (Súper)**

Códigos: [C6sc1 Densidad municipal - Familia: C6 Densidad de construcción]

No memos

La verdad no tengo conocimiento, pero sé que hay edificios hasta de 20 pisos.

-Definitivamente al aumentar el número de pisos aumentaría el valor de esta propiedad.

## SUB CATEGORIAS

### C7SC1 NIVEL SOCIOECONÓMICO

#### Reporte de consulta ATLAS TI

---

UH: Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio

File: [C:\Users\pvera\Dropbox\Tesis 2019 URP Mar\05.Avance P. Vera ...\Articulo Atlas II (pvera)vs 7 Julio.hpr7]

Edited by: Súper

Date/Time: 2019-07-07 18:19:25

---

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 7 documentos primarios en consulta

7 Citas encontradas por consulta:

"C7Sc1 Nivel socioeconómico "

---

**P 1: Caso 1 - 1:22 [Como te comenté hay mucho vari...] (94:95) (Súper)**

Códigos: [C7Sc1 Nivel socioeconómico - Familia: C7 Categorías sociales]

No memos

Como te comenté hay mucha variedad de clientes de nivel A, B y C.

-Del inmueble no sé, pero del negocio sí esto impacta porque las personas tienen un buen poder adquisitivo y esto nos permite aumentar las ventas, una tienda puede tener menos clientes y vender igual que mi tienda, sólo por el hecho de tener un nivel socioeconómico más alto que la de otro sector.

**P 2: Caso 2 - 2:22 [Nuestros precios son bastantes...] (94:95) (Súper)**

Códigos: [C7Sc1 Nivel socioeconómico - Familia: C7 Categorías sociales]

No memos

Nuestros precios son bastantes regulares y no tenemos muchas ofertas, sin embargo, nos está yendo muy bien por lo que está dirigido a un segmento A, B y C.

-Influye bastante, porque las personas que viven por este sector tienen las condiciones económicas para comprar nuestros productos.

**P 3: Caso 3 - 3:22 [Este negocio está dirigido a t....] (94:95) (Súper)**

Códigos: [C7Sc1 Nivel socioeconómico - Familia: C7 Categorías sociales]

No memos

Este negocio está dirigido a todo público, desde los que más tienen, hasta los que menos tienen.

-Definitivamente sí, porque ellos son nuestros principales clientes del día a día.

**P 4: Caso 4 - 4:22 [Está dirigido al nivel A, B. -] (102:103) (Súper)**

Códigos: [C7Sc1 Nivel socioeconómico - Familia: C7 Categorías sociales]

No memos

Está dirigido al nivel A, B.

-Cada local que se abre o se plantea abrir, se basa en un grupo de personas, se establece a quién te diriges y por qué un negocio está en un lugar específicamente, en realidad este factor tiene mucho que ver ya que este local está orientado a este sector.

**P 5: Caso 5 - 5:22 [Nuestro negocio está dirigido.] (94:95) (Súper)**

Códigos: [C7Sc1 Nivel socioeconómico - Familia: C7 Categorías sociales]

No memos

Nuestro negocio está dirigido para todos los niveles socioeconómicos, en especial para el segmento A B y C.

-Claro que sí, el tener un segmento AB en el sector contribuye con el consumo de nuestros productos, no sólo porque son buenos sino porque brindamos un buen servicio ya que este segmento es el más exigente.

**P 6: Caso 6 - 6:22 [Por estar ubicados en Miraflores...] (96:97) (Súper)**

Códigos: [C7Sc1 Nivel socioeconómico - Familia: C7 Categorías sociales]

No memos

Por estar ubicados en Miraflores, el público al que está dirigido es a un segmento A, B.

-Definitivamente influye al 100%, esta no es cualquier zona ya que tiene un poder adquisitivo interesante para el desarrollo económico de este sector.

**P 7: Caso 7 - 7:22 [Está dirigido a un público B, ...] (94:95) (Súper)**

Códigos: [C7Sc1 Nivel socioeconómico - Familia: C7 Categorías sociales]

No memos

Está dirigido a un público B, C trabajadores de la zona o residentes que vive muy cerca.

-Influye totalmente, esta es una condición importante para poder ubicarnos e invertir en este lugar, además tener fuentes de trabajo como oficinas y bancos con ingresos promedio influyen directamente en dar valor a este negocio y a esta propiedad.

## **ANEXO 6. GUÍA DE OBSERVACIÓN**



## Guía de Observación

**Fecha:** 14/05/2019.

**Hora de Inicio:** 11:00 am

**Lugar:** Miraflores  
Herrera

**Hora de término:** 7:00 pm

**Observador:** Hosler Paul Vera

---

### Descripción del Observador:

**Entrevistado 1:** El administrador del negocio fue claro, preciso, y muy colaborativo. Pidió esperarla 15 minutos para poder apoyarme en la entrevista y gentilmente ofreció responder las preguntas en el segundo nivel del restaurante para estar más cómodos y tranquilos para responder.

**Entrevistado 2:** El administrador de la tienda fue claro, preciso, mostró interés en las preguntas.

Se esperó que terminará de atender a un cliente y amablemente respondió a las preguntas mostrando colaboración en todo momento.

**Entrevistado 3:** El administrador de la tienda fue muy puntual es sus respuestas. Fue comunicado para la entrevista a través de personal de la tienda (farmacia) y se acercó con cierta desconfianza al mostrador y respondió a todas las preguntas de manera poco empática.

**Entrevistado 4:** El administrador de la tienda fue claro, preciso, pero no autorizó el uso de su nombre.

Después de más de 20 minutos de espera por temas laborales, atendió las preguntas desde la barra del local y respondió objetivamente, demostrando seguridad en sus respuestas. Se mostró algo incomoda la entrevistada, por los trabajos de remodelación de pistas y veredas que actualmente se están ejecutando en la avenida Oscar Benavides (diagonal)

**Entrevistado 5:** El administrador de la tienda fue claro, preciso, mostró interés en las preguntas.

Después de 45 minutos de espera, atendió la entrevista en la barra exterior, y se tomó su tiempo para responder cada pregunta de manera clara y argumentada. Se mostró algo incómodo pero optimista, el entrevistado, por los trabajos de remodelación de pistas y veredas que actualmente se están ejecutando en la avenida Oscar Benavides (diagonal)

**Entrevistado 6:** El administrador de la tienda fue claro, preciso, mostró interés en las preguntas.

La entrevistada se mostró desconfiada para responder, pero al ver que eran preguntas orientadas al sector y no directamente al negocio se mostró más empática y objetiva en sus respuestas.

**Entrevistado 7:** El administrador de la tienda fue claro, preciso, mostró interés en las preguntas.

La gerente de tienda por temas laborales, se disculpó y pidió a su administrador responder las preguntas, quien se mostró muy colaborativo y preciso en sus respuestas, al final acepto firmar el formato de la entrevista y la selló mostrando mucha formalidad en sus procesos.

### **Conclusiones:**

Las entrevistas fueron dirigidas a los administradores de los negocios aledaños al parque Central de Miraflores, por estar orientados a las operaciones de los locales comerciales, estos accedieron a responder las preguntas, en algunos casos con cierta resistencia para rendir la entrevista, pero cuando se presentó el tema, como preguntas abiertas de percepción del sector, los entrevistados respondieron con mejor actitud y se mostraron colaborativos, en el caso de los entrevistados ubicados en la Avenida Oscar Benavides, mostraron cierta incomodidad por las obras de mejoramiento de pistas y veredas en su sector, pero también se mostraron optimistas por el cambio que esto generaría en corto plazo a sus negocios.



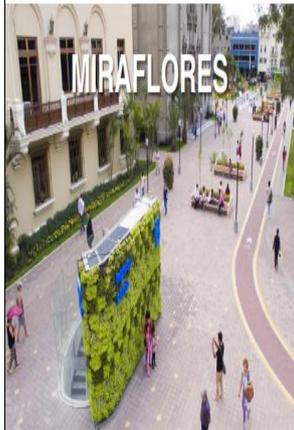
## FICHA DE OBSERVACIÓN DEL SECTOR

FICHA DE OBSERVACIÓN			
	TÍTULO DE INVESTIGACIÓN:	Factor Externo en el valor comercial de la propiedad del remodelado parque Central - Estudio de casos: negocios aledaños- Miraflores 2019	FICHA NRO. 1
	CATEGORÍA	URBANIZACIÓN	
NOMBRE: Negocios aledaños al remodelado parque Central de Miraflores			
CATEGORÍA: C1 URBANIZACIÓN			
SUB CATEGORÍA: C1sc1 Pavimentación			
	SIGNIFICADO	DESCRIPCIÓN	PARAMETRO DEL FACTOR
	<p>Es la capa superior del firme colocada sobre la base y que queda en contacto directo con el tráfico. Parte superior de un firme que debe resistir los esfuerzos producidos por la circulación, proporcionando a ésta una superficie de rodadura cómoda y segura.</p> <p>fuelle:Fundación Laboral de la construcción, Diccionario de la</p>	<p>Las condiciones físicas del pavimento ubicado en la zona de estudio, es de buena condición, sobre todo en sector comprendido por la Avenida Larco y la calle Shell, sin embargo n la Avenida O. Benavides en el momento del estudio se desarrolla la remodelación de sus pistas y veredas, evidenciando el interes del gobierno municipal por tener en perfecto</p>	<p>Para cumplir con las condiciones de esta sub categoria se deberá contemplar el estado actual del pavimento en el sector y las condiciones de mejora que plantea el sector</p>
CATEGORÍA: C1 URBANIZACIÓN			
SUB CATEGORÍA: C1sc2 Electricidad			
	SIGNIFICADO	DESCRIPCIÓN	PARAMETRO DEL FACTOR
	<p>Una instalación eléctrica es el conjunto de circuitos eléctricos que tiene como objetivo dotar de energía eléctrica a edificios, instalaciones, lugares públicos, infraestructuras, etc. Incluye los equipos necesarios para asegurar su correcto funcionamiento y la conexión con los aparatos eléctricos correspondientes.</p> <p>Fuente: wikipedia.org</p>	<p>El sector presenta un buen nivel de iluminación y tratamiento lumínico, permitiendo efectos muy interesante que generan sensaciones se calidez y romanticismo al sector. Ademas se puede observa que el cableado es manejado en subteraneo, permitiendo una mejor limpieza visual en el espacio</p>	<p>Para cumplir con las condiciones de esta sub categoria se deberá contemplar el estado actual del sistema eléctrico e iluminación pública en el sector y las condiciones de mejora que plantea la zona de estudio</p>
CATEGORÍA: C1 URBANIZACIÓN			
SUB CATEGORÍA: C1sc3 Agua potable			
	SIGNIFICADO	DESCRIPCIÓN	PARAMETRO DEL FACTOR
	<p>La red de abastecimiento de agua potable es un sistema de obras de ingeniería, concatenadas que permiten llevar hasta la vivienda de los habitantes de una ciudad, pueblo o área rural con población relativamente densa, el agua potable.</p>	<p>El sector presenta un adecuado sistema de abastecimiento de agua en todo el día, se muestran algunas evidencias de poca presión en los sectores mas altos de la zona de estudio, pero muchos de estos negocios cuentan con un sistema de bombeo para hacer mas eficiente el servicio.</p>	<p>Para cumplir con las condiciones de esta sub categoria se deberá contemplar el estado actual del servicio público de abastecimiento de agua y de la matriz y las posibilidades de mejora de este.</p>

CATEGORÍA: C1 URBANIZACIÓN			
	SUB CATEGORÍA: C1sc4 Alcantarillado		
	SIGNIFICADO	DESCRIPCIÓN	PARAMETRO DEL FACTOR
	<p>o también red de alcantarillado, red de saneamiento o red de drenaje al sistema de tuberías y construcciones usado para la recogida y transporte de las aguas residuales, industriales y pluviales de una población desde el lugar en que se generan hasta el sitio en que se vierten al medio natural o se tratan.</p>	<p>no se encontró información de posibles aniegos en el sector de estudios, pero algunos entrevistados aseguran haber observado algunos casos de inundaciones muy cerca del sector (partes bajas)</p>	<p>Para cumplir con las condiciones de esta sub categoría se deberá contemplar el estado actual del colector y si este en algún momento evidenció problemas.</p>
CATEGORÍA: C1 URBANIZACIÓN			
	SUB CATEGORÍA: C1sc5 Gas de ciudad		
	SIGNIFICADO	DESCRIPCIÓN	PARAMETRO DEL FACTOR
	<p>Consiste en una conducción de tuberías de acero por las que gases combustibles, principalmente el gas natural, circulan a alta presión desde un punto de origen hasta un centro de distribución. Se construyen enterrados en zanjas a una profundidad habitual de un metro y hasta dos metros, dependiendo del terreno y la seguridad.</p>	<p>El sector no presenta una red de abastecimiento de gas, sin embargo por el comentario de nuestros entrevistados, los negocios de comidas tienen sus propios tanques de almacenamiento del combustible y es a través de empresas que expenden gas, estos negocios cubren su necesidad</p>	<p>Para cumplir con las condiciones de esta sub categoría se tomará en cuenta si cuentan con la instalación del sistema ya sea de una red principal o de manera individual</p>
CATEGORÍA: C1 URBANIZACIÓN			
	SUB CATEGORÍA: C1sc6 Arborización		
	SIGNIFICADO	DESCRIPCIÓN	PARAMETRO DEL FACTOR
	<p>La arborización, sobre todo urbana, es el acto de manejar, seleccionar y cuidar las especies forestales que se utilizan en la ciudad. Estas pueden ser árboles, arbustos y palmas las cuales brindan diferentes beneficios a diversas especies, entre ellos, a los humanos.</p>	<p>La municipalidad de Miraflores hace un trabajo arduo por mantener sus áreas verdes y en el sector del parque Central nos da una visión real y amplia de su importancia, su trascendencia, y nos permite interactuar con nuestro ecosistema de una manera positiva y constructiva</p>	<p>Para cumplir con las condiciones de esta sub categoría se analizará el porcentaje de arborización, y si este es suficiente para establecer un grado ecológico favorable para el sector.</p>



FICHA DE OBSERVACIÓN			
TÍTULO DE INVESTIGACION:	Factor Externo en el valor comercial de la propiedad del remodelado parque Central - Estudio de casos: negocios aledaños- Miraflores 2019		FICHA NRO. 2
CATEGORÍA	EQUIPAMIENTO		

NOMBRE:	Negocios aledaños al remodelado parque Central de Miraflores		
	CATEGORÍA: C2 EQUIPAMIENTO		
	SUB CATEGORÍA: C1sc1 Educación, Comercio, Abastecimiento alimenticio, Movilización, Salud, Esparcimiento, Culto, Cultura		
	<b>SIGNIFICADO</b> Es el conjunto de edificios y espacios, predominantemente de uso público, en donde se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, que proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas, sociales, culturales y recreativas	<b>DESCRIPCIÓN</b> Un eje tan centrado de la ciudad y sobre todo del distrito de Miraflores es el parque Central, alrededor de el ponemos observar la presencia de todos los equipamiento urbanos como son Universidades (UDEP), toda la zona de comercio alrededor del parque, supermercados (Wong y Metro) paraderos públicos (metropolitano y corredor azul), Clínicas (Good Hope), Esparcimiento (parque) Culto (Iglesia) y Cultura (museos y parque)	<b>PARAMETRO DEL FACTOR</b> Este Factor analiza el equipamiento existente en el sector y que influye de forma directa al inmueble, su grado de influencia, su cercanía, prestigio, etc., y que permite aplicar un factor positivo o aumento del valor del inmueble o negocio.

NOMBRE:	Negocios aledaños al remodelado parque Central de Miraflores		
	CATEGORÍA: C3 ACCESIBILIDAD		
	SUB CATEGORÍA: C3sc1 Tiempo de viaje		
	<b>SIGNIFICADO</b> Un viaje importa tanto el recorrido geográfico que alguien realiza de un sitio hacia otro, como el tiempo que insume realizar ese trayecto.	<b>DESCRIPCIÓN</b> Podemos encontrar 3 tipos de transporte eficiente en el lugar como el Metropolitano, el corredor azul y ahora la implementación de ciclo vías, además de erradicar las plazas de estacionamiento en superficie para recuperar el espacio público y reubicarlo en subterráneo para así mejorar el tiempo de transportarse	<b>PARAMETRO DEL FACTOR</b> Se basa en el concepto de costo de oportunidad, donde desde el origen al destino son variables a considerar, para los estratos acomodados se tiene mayor importancia al tiempo de viaje.

	CATEGORÍA: C3 ACCESIBILIDAD		
	SUB CATEGORÍA: C3sc1 Costo de viaje		
	<b>SIGNIFICADO</b> Un viaje importa también para determinar los costos de los agentes asociados al desplazamiento hasta un bien o servicio, así como su valoración como bien y comportamiento ante el precio.	<b>DESCRIPCIÓN</b> Este factor va en consideración a la distancia del trabajador desde su vivienda a su centro laboral y va depender del tipo de servicio que utiliza para tal fin.	<b>PARAMETRO DEL FACTOR</b> Se basa en el concepto de costo de oportunidad, para los estratos de bajos recursos económicos, la variable se mide exclusivamente en el costo de viaje, desde la vivienda al trabajo, o desde la vivienda a los centros de comercios.

	CATEGORÍA: C4 DESARROLLO SECTORIAL		
	SUB CATEGORÍA: C4sc1 Inversión pública		
	<b>SIGNIFICADO</b> Es la utilización del dinero recaudado en impuestos, por parte del Gobierno local, regional o nacional, para reinvertirlo en beneficios dirigidos a la población que atiende, representada en obras, infraestructura, servicios, desarrollo de proyectos.	<b>DESCRIPCIÓN</b> En los últimos años hemos podido observar como el sector se ha venido desarrollando con obras públicas como paraderos del corredor azul, ciclovías, ensanchamiento de las pistas y veredas, estacionamientos en subterráneo (público- privado) peatonalización de las calles, etc., que estimulan al crecimiento del sector	<b>PARAMETRO DEL FACTOR</b> Este es otro factor que incide en el precio del suelo y se entiende como tal cuando por políticas públicas o externalidades generadas en ciertas zonas, sea por la intervención del gobierno o privados. Esta acción produce beneficios a terceros que, sin esfuerzo de inversión alguno, reciben los plusvalores que aumentan el valor de los bienes raíces

CATEGORÍA: C4 DESARROLLO SECTORIAL			
	SUB CATEGORÍA: C4sc2 Inversión privada		
	SIGNIFICADO	DESCRIPCIÓN	PARAMETRO DEL FACTOR
	Es muy importante para promover más trabajo, reducir la pobreza, crear más oportunidades y promover el progreso personal y social, familiar y de todo el país. Una mayor inversión privada permite una mayor generación de empleo directa e indirectamente a través de su efecto positivo sobre el crecimiento económico.	A partir de la reciente remodelación del parque Central, se ha visto el interés de la inversión privada, con importantes inversiones en comercios (retail, supermercados, tiendas de innovación, franquicias transnacionales, etc.) repotenciando y fortaleciendo al sector como uno de los principales centros de desarrollo comercial y turístico.	La inversión privada también forma parte de este factor, ya que por las condiciones dadas por la inversión pública, estas pueden desarrollarse para asegurar las inversiones de terceros y hacer que el sector mejore sustancialmente.
CATEGORÍA: C5 OFERTA Y DEMANDA			
	SUB CATEGORÍA: C5sc1 Interés del público		
	SIGNIFICADO	DESCRIPCIÓN	PARAMETRO DEL FACTOR
	La demanda es la cantidad de bienes o servicios que los consumidores están dispuestos a adquirir en el mercado. La oferta es la cantidad de bienes o servicios que pueden venderse a un precio determinado en un momento dado. De la relación existente entre la oferta y la demanda surge el precio de un producto o servicio	Dadas las condiciones del sector y en especial el atractivo parque Central de Miraflores que atrae a turistas locales y extranjeros, ha permitido consolidar a través de los años el comercio local, generando gran expectativa en el interés de inversionistas (demanda) pero con pocas posibilidades de oferta de locales comerciales.	Este factor está relacionado con la oferta, cantidad de inmuebles que ofrece el mercado y la demanda, interesados en adquirir un inmueble. Cuando existe una alta demanda revelada en un sector, el valor de mercado sube, siempre que la oferta no logre satisfacer dicha demanda.
CATEGORÍA: C6 DENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN			
	SUB CATEGORÍA: C6sc1 Densidad municipal		
	SIGNIFICADO	DESCRIPCIÓN	PARAMETRO DEL FACTOR
		Teniendo en cuenta la alta demanda de consumidores locales y extranjeros en el sector, y la poca oferta inmobiliaria, se pretende plantear una interrogante basada en altura edificable para entender como reaccionan los negocios, como un ejercicio dentro de esta investigación, no obstante se observo, que la zona presenta una densidad edificatoria baja.	La densidad de construcción es un factor definido por un instrumento de planificación municipal, tenemos densidad alta, media, o baja. Cabe señalar que en el nivel socioeconómico alto, la densidad de construcción baja significa un plus, por lo tanto se debe tener muy en cuenta el nivel socioeconómico del sector donde se encuentra la propiedad a tasar
CATEGORÍA: C7 CATEGORÍAS SOCIALES			
	SUB CATEGORÍA: C37sc1 Nivel socioeconómico		
	SIGNIFICADO	DESCRIPCIÓN	PARAMETRO DEL FACTOR
	El nivel socioeconómico es la jerarquía que tiene una persona o un grupo con respecto a otro o al resto. Usualmente se mide por el ingreso como individuo y/o como grupo, y otros factores educación y ocupación	Según nuestros entrevistados, la ubicación de sus negocios responde al nivel socioeconómico de la población del sector, entendiendo así que el nivel determinado por sus ingresos es el segmento AB, fuente CPI 2019	Este factor tiene relación con el nivel socioeconómico de los habitantes del sector, que incide significativamente en el valor de un inmueble

## **ANEXO 7. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

## C1. URBANIZACIÓN

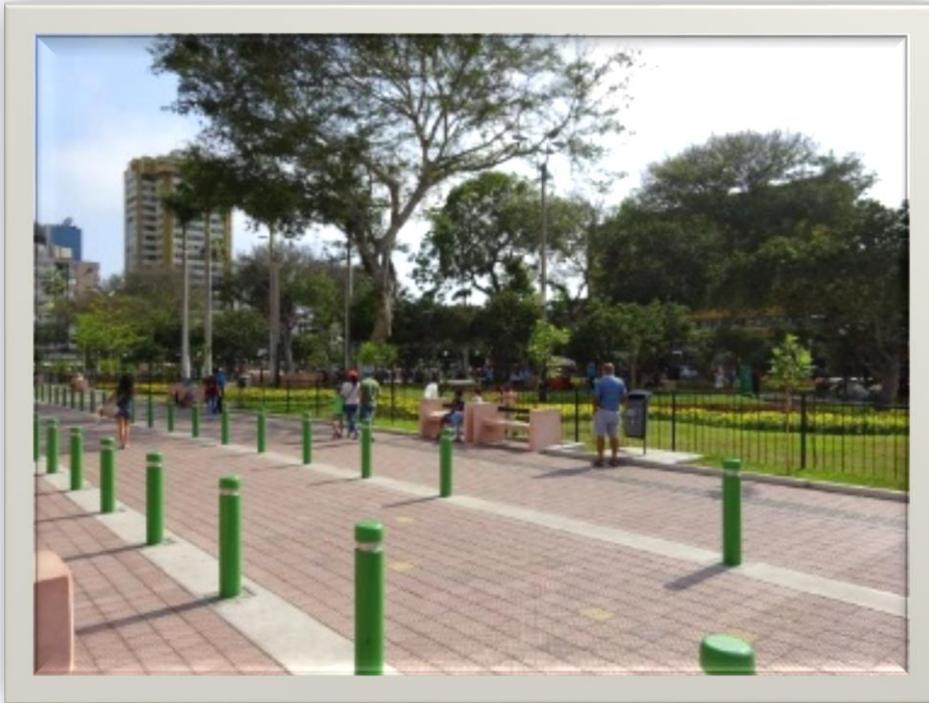


Figura 15: Urbanización

**Nota:** en el caso del estado de conservación y mantenimiento de veredas, se encuentra en óptimas condiciones, observando orden, limpieza y el empleo de buenos materiales.



Figura 16 : Urbanización

**Nota:** esta foto demuestra los trabajos que realiza la municipalidad en las mejoras de pistas y veredas, que recientemente se vienen remodelando en la Avenida Oscar Benavides (Diagonal)

## C1 URBANIZACIÓN



*Figura 17: Urbanización*

**Nota:** en el caso del alumbrado público se observa un tratamiento adecuado, generando sensaciones de calidez y romanticismo en el sector.



*Figura 18: Urbanización*

**Nota:** en esta foto se observa el tratamiento paisajista del sector, como parte primordial de este atractivo espacio público.

## C2 EQUIPAMIENTO



Figura 19: Equipamiento

**Nota:** en esta foto se observa parte del equipamiento del sector, donde se aprecia la Iglesia Matriz, el edificio principal de la municipalidad de Miraflores, una de las grandes tiendas por departamento y el parque como elemento integrador del sector.

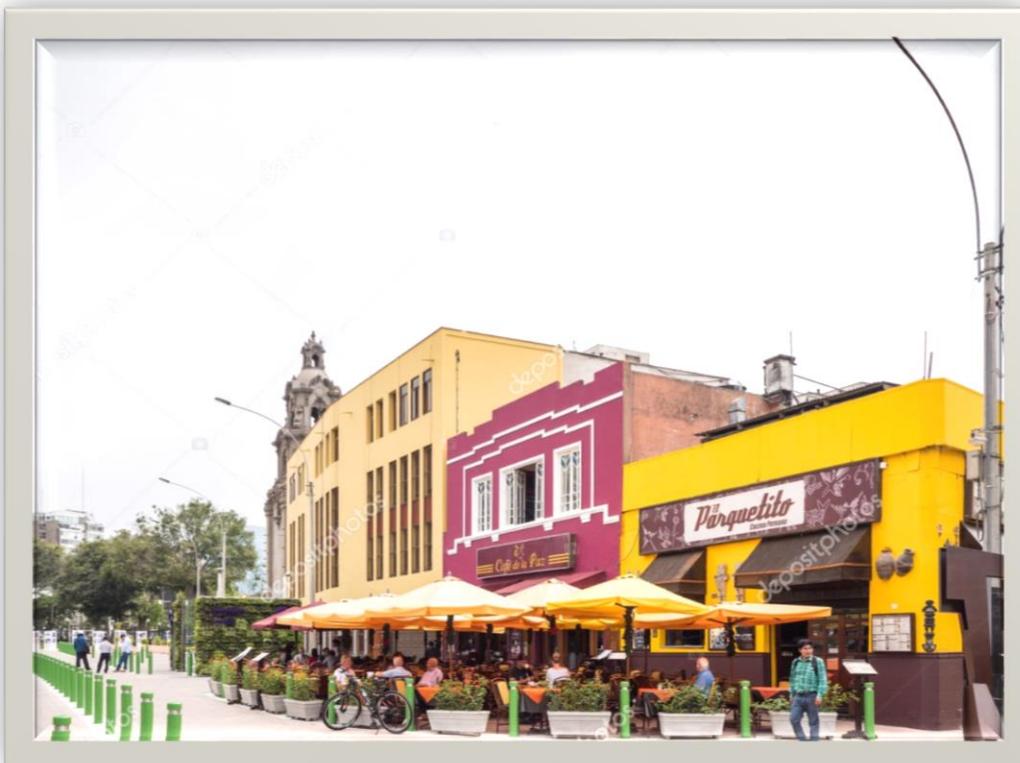


Figura 20: Equipamiento

**Nota:** esta fotografía muestra el comercio local, con negocios que se integran al espacio público para dar exclusividad y preferencia a los visitantes.

### C3 ACCESIBILIDAD



Figura 21: Accesibilidad

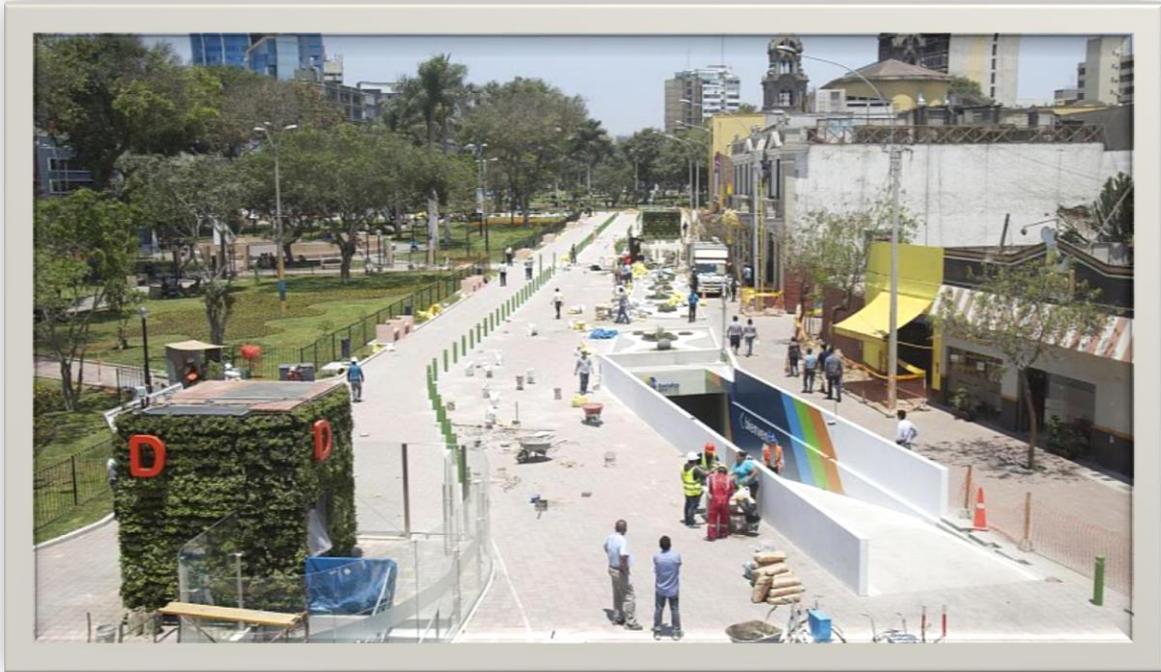
**Nota:** en esta vista se aprecian las arterias que conectan al sector, como son las Avenidas Larco, Oscar Benavides y Ricardo Palma hacia la izquierda Pardo hacia la margen derecha.



Figura 22: Accesibilidad

**Nota:** esta fotografía explica la prioridad que tiene el peatón, contando con amplias veredas, ciclo vías como medio de transporte alternativo además de paraderos del corredor azul, pensando siempre en la accesibilidad de las personas.

## C4 DESARROLLO SECTORIAL



*Figura 23: Desarrollo Sectorial*

Virgen Milagrosa y Lima, para la construcción del estacionamiento subterráneo con iniciativas públicas privadas.



*Figura 24: Desarrollo Sectorial*

**Nota:** Fotografía de la reciente tienda por departamento como parte de la inversión privada que apuesta por el sector.

## C5 OFERTA Y DEMANDA

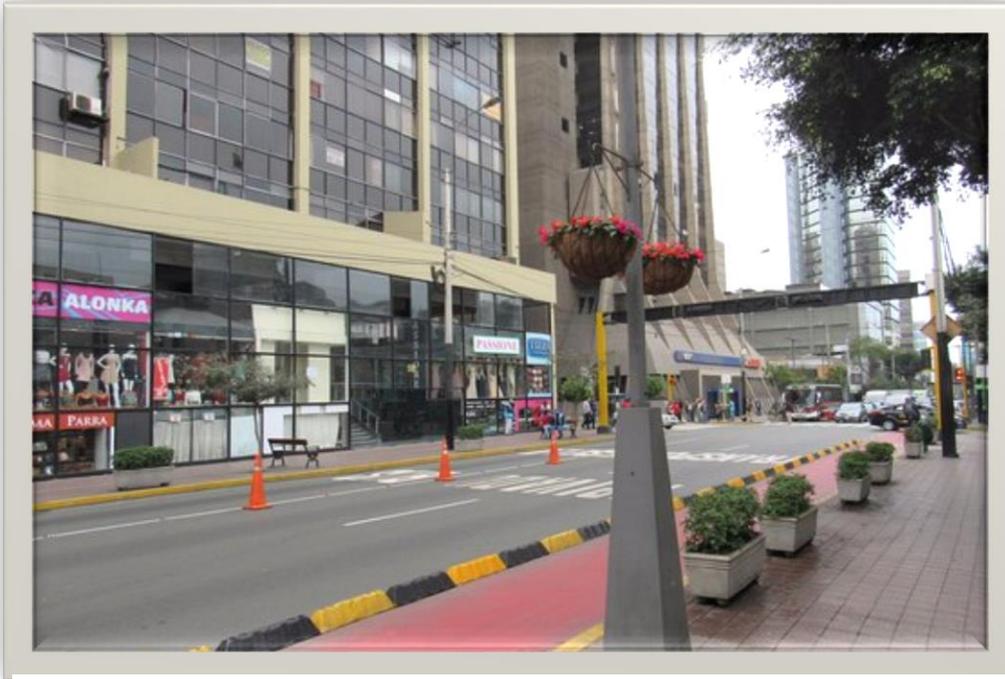


Figura 25: Oferta y Demanda

**Nota:** fotografía de Av. Larco que alberga locales comerciales cada vez más demandadas por las condiciones favorables que presenta el lugar.



Figura 26: Oferta y Demanda

**Nota:** esta imagen muestra el interés del público por los productos que ofrecen los locales comerciales.

## C6 DENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN



*Figura 27: Densidad Municipal*

**Nota:** imagen del sector que presenta baja densidad edificatoria.



*Figura 28: Densidad Municipal*

**Nota:** imagen del sector que presenta baja densidad edificatoria.

## C7 CATEGORÍAS SOCIALES



Figura 29: Categorías Sociales

**Nota:** el espacio público es el elemento integrador de todas las personas, incluso por su condición económica.

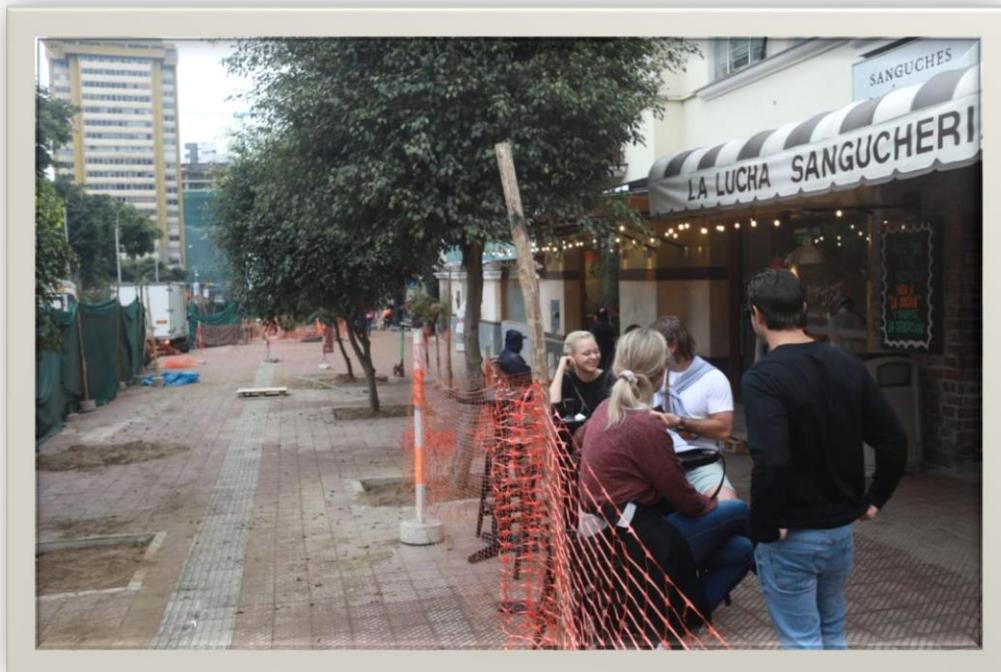


Figura 30: Categorías Sociales

**Nota:** imagen en plena remodelación de la Avenida O. Benavides, donde se muestra un público consumidor de niveles socioeconómicos A y B.

## **ANEXO 8. FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTARIO**



# 1. Ficha RUC

AV2020

BUNAT - Consulta RUC

## Consulta RUC

[Volver](#)

### Resultado de la Búsqueda

**RUC:**  
20101087647 - BEMBOS S.A.C

**Tipo Contribuyente:**  
SOCIEDAD ANONIMA CERRADA

**Nombre Comercial:**  
BEMBOS

**Fecha de Inscripción:**  
27/01/1999

**Estado:**  
ACTIVO

**Condición:**  
HASIDO

**Domicilio Fiscal:**  
JR. CAMINO REAL 1904 LOTE 4 Z.I. PARQUE INDUSTRIAL M24 LIMA - LIMA - SANTIAGO DE SURCO

**Actividad(es) Económica(s):**  
Principal - CIIU 55205 - RESTAURANTES, BARES Y CANTINAS.

### Comprobantes de Pago o/aut. de Impresión (F. 806 u 816):

FACTURA

BOLETA DE VENTA

NOTA DE CREDITO

NOTA DE DEBITO

GUIA DE REMISION - REMITENTE

COMPROBANTE DE RETENCION

### Sistema de Emisión Electrónica:

## Consulta RUC

[Volver](#)**Resultado de la Búsqueda****RUC:**

20547530552 - BIJOU PERU SOCIEDAD ANONIMA CERRADA

**Tipo Contribuyente:**

SOCIEDAD ANONIMA CERRADA

**Nombre Comercial:**

BIJOU PERU SAC

**Fecha de Inscripción:**

09/04/2012

**Estado:**

ACTIVO

**Condición:**

HABIDO

**Domicilio Fiscal:**

CALLE CASUARINA NRO. 291 URB. LOS SAUCES LIMA - LIMA - SURQUILLO

**Actividad(es) Económica(s):**

Principal - CIU 52391 - OTROS TIPOS DE VENTA AL POR MENOR.

**Comprobantes de Pago c/aut. de impresión (F. 808 u 816):**

FACTURA

BOLETA DE VENTA

NOTA DE CREDITO

NOTA DE DEBITO

GUIA DE REMISION - REMITENTE

**Sistema de Emisión Electrónica:**

DESDE LOS SISTEMAS DEL CONTRIBUYENTE. AUTORIZ DESDE 22/03/2018

## Consulta RUC

[Volver](#)**Resultado de la Búsqueda**

**RUC:**  
20512002090 - MIFARMA S.A.C.

**Tipo Contribuyente:**  
SOCIEDAD ANONIMA CERRADA

**Nombre Comercial:**  
BOTICAS MIFARMA, FASA, JUSTO

**Fecha de Inscripción:**  
22/11/2005

**Estado:**  
ACTIVO

**Condición:**  
HABIDO

**Domicilio Fiscal:**  
CAL.VICTOR ALZAMORA NRO. 147 URB. SANTA CATALINA LIMA - LIMA - LA VICTORIA

**Actividad(es) Económica(s):**

Principal - CIIU 52310 - VTA. MIN. PROD. FARMAC. Y ART. TOCADOR.

Secundaria 1 - CIIU 51905 - VTA. MAY. DE OTROS PRODUCTOS.

**Comprobantes de Pago c/aut. de impresión (F. 808 u 816):**

FACTURA

BOLETA DE VENTA

NOTA DE CREDITO

NOTA DE DEBITO

GUIA DE REMISION - REMITENTE

COMPROBANTE DE RETENCION

## Consulta RUC

[Volver](#)

<b>Resultado de la Búsqueda</b>
<b>RUC:</b> 20388820452 - LASINO S.A.
<b>Tipo Contribuyente:</b> SOCIEDAD ANONIMA
<b>Nombre Comercial:</b> STARBUCKS COFFEE
<b>Fecha de Inscripción:</b> 26/05/1998
<b>Estado:</b> ACTIVO
<b>Condición:</b> HABIDO
<b>Domicilio Fiscal:</b> AV. JAVIER PRADO OESTE NRO. 1650 LIMA - LIMA - SAN ISIDRO
<b>Actividad(es) Económica(s):</b> Principal - CIIU 55205 - RESTAURANTES, BARES Y CANTINAS.
<b>Comprobantes de Pago c/aut. de impresión (F. 806 u 816):</b> FACTURA BOLETA DE VENTA NOTA DE CREDITO NOTA DE DEBITO GUIA DE REMISION - REMITENTE COMPROBANTE DE RETENCION
<b>Sistema de Emisión Electrónica:</b>

## Consulta RUC

[Volver](#)**Resultado de la Búsqueda**

**RUC:**  
20800593685 - LUCHA PARTNERS S.A.C.

**Tipo Contribuyente:**  
SOCIEDAD ANONIMA CERRADA

**Nombre Comercial:**  
LA LUCHA,7 SOPAS,REPUBLICA,HER

**Fecha de Inscripción:**  
14/08/2015

**Estado:**  
ACTIVO

**Condición:**  
HABIDO

**Domicilio Fiscal:**  
JR. MANUEL GONZALES PRADA NRO. 500 LIMA - LIMA - SURQUILLO

**Actividad(es) Económica(s):**  
Principal - CIIU 55205 - RESTAURANTES, BARES Y CANTINAS.

**Comprobantes de Pago o/aut. de impresión (F. 808 u 816):**

FACTURA

BOLETA DE VENTA

LIQUIDACION DE COMPRA

NOTA DE CREDITO

GUIA DE REMISION - REMITENTE

**Sistema de Emisión Electrónica:**

DESDE LOS SISTEMAS DEL CONTRIBUYENTE. AUTORIZ DESDE 29/06/2018

## Consulta RUC

[Volver](#)

<b>Resultado de la Búsqueda</b>
<b>RUC:</b> 20100047056 - TOPY TOP S A
<b>Tipo Contribuyente:</b> SOCIEDAD ANONIMA
<b>Nombre Comercial:</b> TOPY TOP
<b>Fecha de Inscripción:</b> 09/10/1992
<b>Estado:</b> ACTIVO
<b>Condición:</b> HABIDO
<b>Domicilio Fiscal:</b> AV. SANTUARIO NRO. 1323 URB. ZARATE (1323-1325 ALT CDRA 12 DE LA AVDA CHIMU) LIMA - LIMA - SAN JUAN DE LURIGANCHO
<b>Actividad(es) Económica(s):</b> Principal - CIU 18100 - FAB. DE PRENDAS DE VESTIR.
<b>Comprobantes de Pago c/aut. de impresión (F. 808 u 816):</b> FACTURA BOLETA DE VENTA NOTA DE CREDITO NOTA DE DEBITO GUIA DE REMISION - REMITENTE COMPROBANTE DE RETENCION
<b>Sistema de Emisión Electrónica:</b>

# Consulta RUC

[Volver](#)

## Resultado de la Búsqueda

**RUC:**  
20493020618 - TIENDAS PERUANAS SA

**Tipo Contribuyente:**  
SOCIEDAD ANONIMA

**Nombre Comercial:**  
OECH3LE

**Fecha de Inscripción:**  
02/07/2008

**Estado:**  
ACTIVO

**Condición:**  
HABIDO

**Domicilio Fiscal:**  
AV. AVIACION NRO. 2405 URB. SAN BORJA (PISO 7) LIMA - LIMA - SAN BORJA

**Actividad(es) Económica(s):**  
Principal - CIIU 52391 - OTROS TIPOS DE VENTA AL POR MENOR.

## Comprobantes de Pago o/aut. de impresión (F. 808 u 816):

FACTURA

BOLETA DE VENTA

NOTA DE CREDITO

NOTA DE DEBITO

GUIA DE REMISION - REMITENTE

COMPROBANTE DE RETENCION

**Sistema de Emisión Electrónica:**





Figura 33: Densidad poblacional

Fuente: Municipalidad Distrital de Miraflores-Plano Urbano Distrital de Miraflores 2016-2016

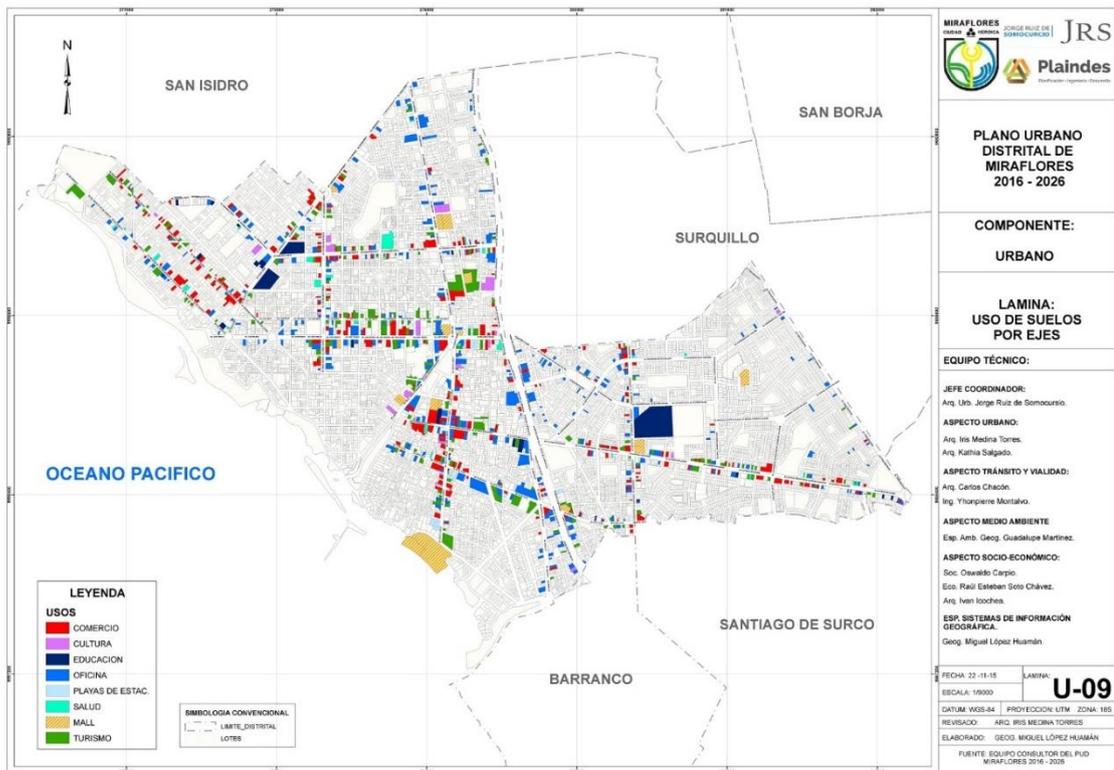


Figura 34: Uso de suelos por ejes

Fuente: Municipalidad Distrital de Miraflores-Plano Urbano Distrital de Miraflores 2016-2016

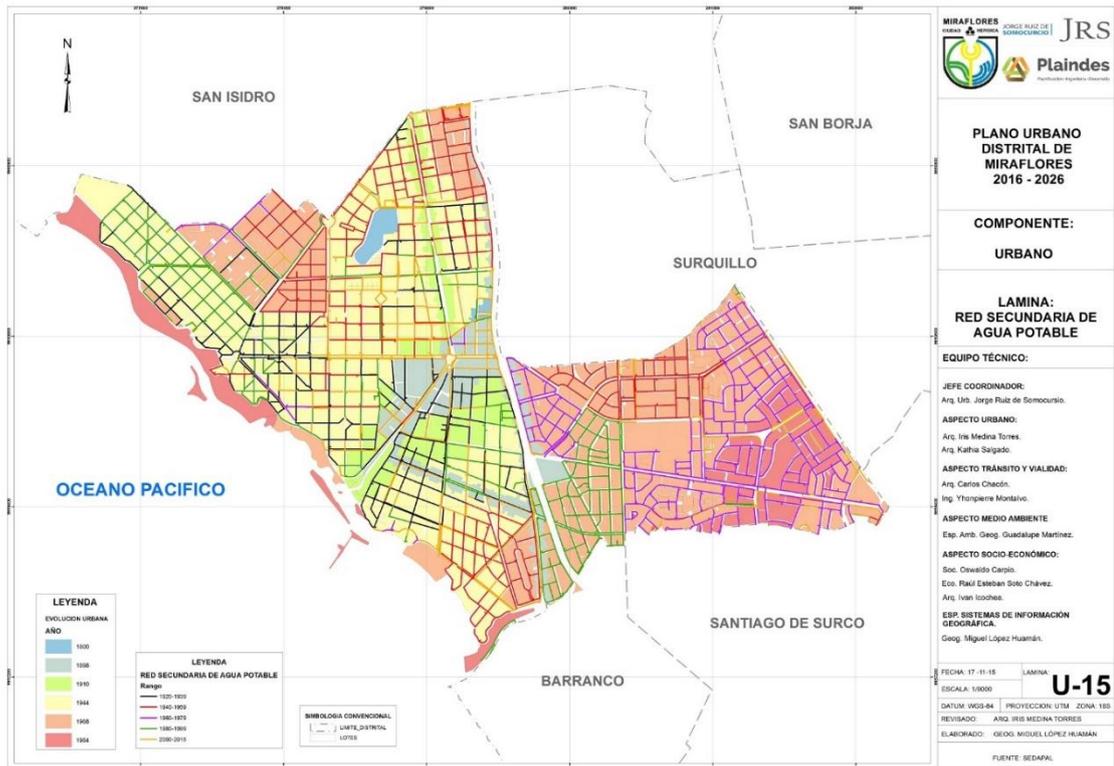


Figura 35: Red secundaria de agua potable

Fuente: Municipalidad Distrital de Miraflores-Plano Urbano Distrital de Miraflores 2016-2016

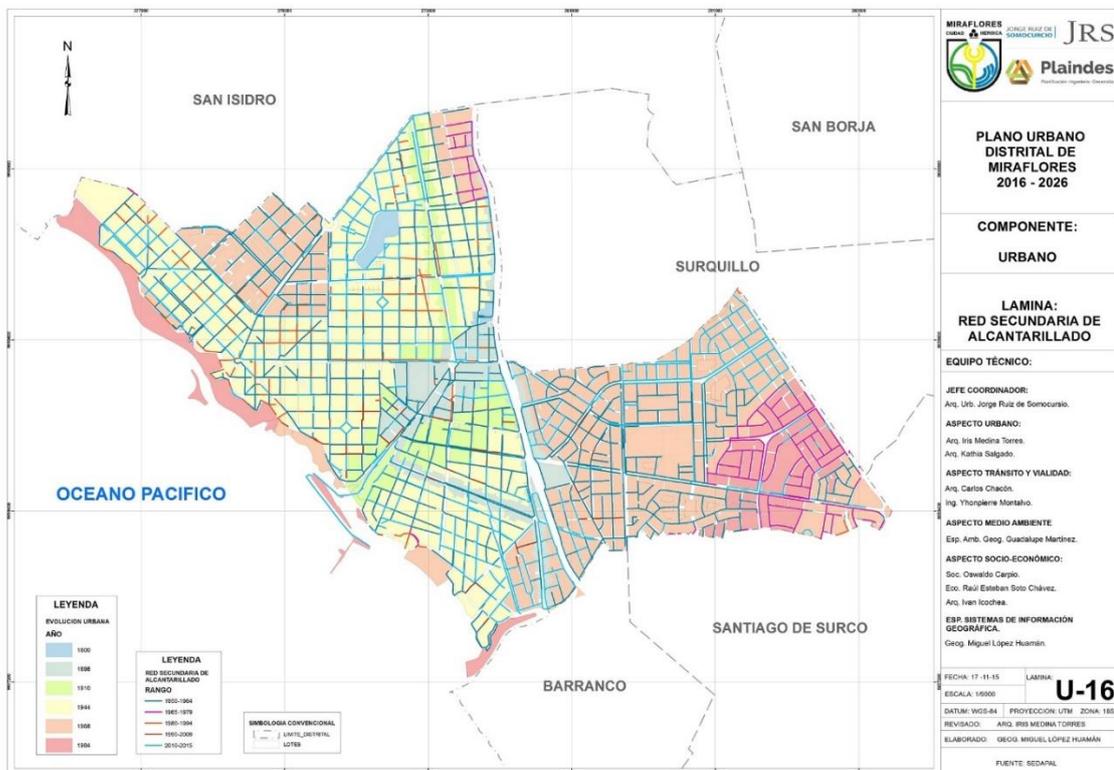


Figura 36: Red secundaria de alcantarillado

Fuente: Municipalidad Distrital de Miraflores-Plano Urbano Distrital de Miraflores 2016-2016

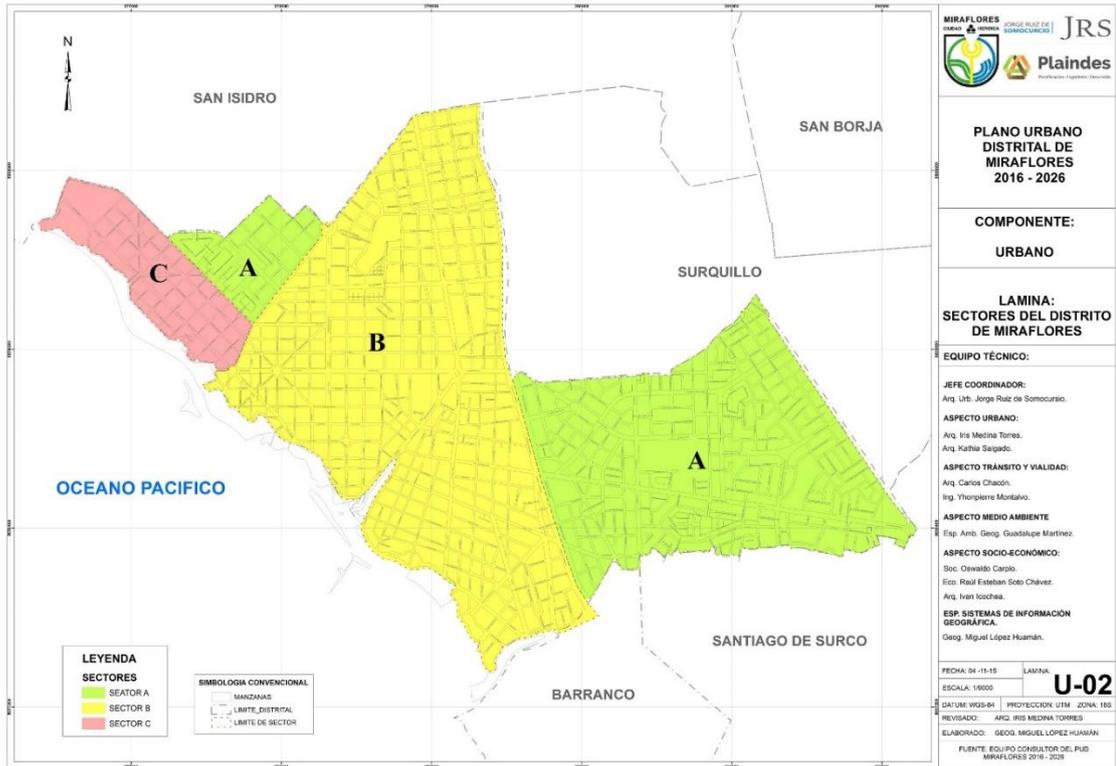


Figura 37: Sectores del distrito de Miraflores

Fuente: Municipalidad Distrital de Miraflores-Plano Urbano Distrital de Miraflores 2016-2016

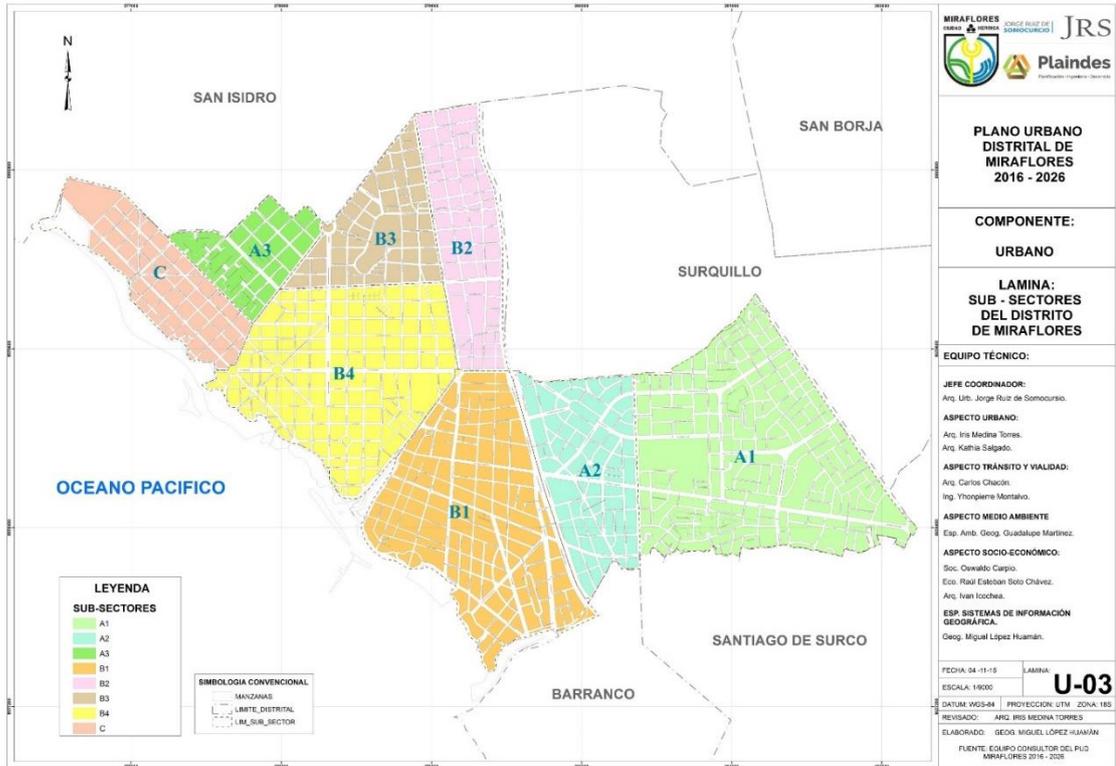


Figura 38: Sub-sectores del distrito de Miraflores

Fuente: Municipalidad Distrital de Miraflores-Plano Urbano Distrital de Miraflores 2016-2016