



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

ESCUELA DE POSGRADO

**PROGRAMA ACADÉMICO DE MAESTRÍA EN
ARQUITECTURA**

Modelo de gentrificación productiva para el mejoramiento de
las Calles, Algarrobos, Tumbos, Zapotes y Huabos, Santa
Victoria - Chiclayo

TESIS PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE:

Maestra en Arquitectura

AUTORA:

Santa Cruz Mora, Angela Isabel (orcid.org/0000-0003-3771-4405)

ASESOR:

Mg. Pisfil Benites, Nilthon Ivan (orcid.org/0000-0002-2275-7106)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Urbanismo Sostenible

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Desarrollo sostenible y adaptación al cambio climático

CHICLAYO – PERÚ

2019

DEDICATORIA

Isabel y Miguel Ángel, mis padres.

Isabela y Camila, mis hijas.

La autora.

AGRADECIMIENTO

A mi padre, que desde el cielo fue mi guía, fortaleza y quien me enseñó que poco a poco se llega lejos y que todo esfuerzo tiene su recompensa.

A mi madre, por su paciencia, amor incondicional y apoyo en el proceso.

A mis hijas, por su tolerancia y amor.

A ti, por impulsarme a mi superación.

A mis maestros y compañeros quienes compartieron sus conocimientos y experiencias a lo largo del proceso.

La autora.

DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD DEL ASESOR



ACTA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE TESIS

Yo, Nilthon Ivan Pisfil Benites, Asesor del curso de desarrollo del trabajo de investigación y revisor de la tesis del estudiante, Angela Isabel Santa Cruz Mora, titulada: **MODELO DE GENTRIFICACIÓN PRODUCTIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LAS CALLES, ALGARROBOS, TUMBOS, ZAPOTES Y HUABOS, SANTA VICTORIA - CHICLAYO** constato que la misma tiene un índice de similitud de **6%** verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin.

El suscrito analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

Chiclayo, 18 de agosto de 2019



Mg. Nilthon Ivan Pisfil Benites
DNI: 42422376

CAMPUS CHICLAYO
Carretera Pimentel km. 3.5.

DECLARATORIA DE ORIGINALIDAD DEL AUTOR

DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD

Yo, **Angela Isabel Santa Cruz Mora**, egresado del programa de maestría en Arquitectura de la Universidad César Vallejo S.A.C. Chiclayo, identificado con DNI N° 44285762.

DECLARO BAJO JURAMENTO QUE:

1. Soy autora de la tesis titulada "Modelo de Gentrificación Productiva para el mejoramiento de las Calles, Algarrobos, Tumbos, Zapotes y Huabos, Santa Victoria - Chiclayo".
2. La misma que presento para optar el grado de maestra en arquitectura.
3. La tesis presentada es auténtica, siguiendo un adecuado proceso de investigación, para la cual se han respetado las normas internacionales de citas y referencias para las fuentes consultadas.
4. La tesis presentada no atenta contra derechos de terceros.
5. La tesis no ha sido publicada ni presentada anteriormente para obtener algún grado académico previo al título profesional.
6. Los datos presentados en los resultados son reales, no han sido falsificados, ni duplicados, ni copiados.

Por lo expuesto, mediante la presente asumo frente LA UNIVERSIDAD cualquier responsabilidad que pudiera derivarse por la autoría, originalidad y veracidad del contenido de la tesis, así como por los derechos sobre la obra y/o invención presentada. En consecuencia, me hago responsable frente a LA UNIVERSIDAD y frente a terceros, de cualquier daño que pudiera ocasionar a LA UNIVERSIDAD o a terceros, por el incumplimiento de lo declarado o que pudiera encontrar causa en la tesis presentada, asumiendo todas las cargas pecuniarias que pudieran derivarse de ello. Así mismo, por la presente me comprometo a asumir además todas las cargas pecuniarias que pudieran derivarse para LA UNIVERSIDAD en favor de terceros con motivo de acciones, reclamaciones o conflicto derivados del incumplimiento de lo declarado o las que encontraren causa en el contenido de la tesis.

De identificarse algún tipo de falsificación o que el trabajo de investigación haya sido publicado anteriormente; asumo las consecuencias y sancione que de mi acción se deriven, sometiéndome a la normatividad vigente de la Universidad César Vallejo S.A.C Chiclayo; por lo que, LA UNIVERSIDAD, podrá suspender el grado y denunciar tal hecho ante las autoridades competentes, ello conforme a la Ley 27444 del Procedimiento Administrativo General.

Chiclayo, 18 de Agosto del 2019.



Angela Isabel Santa Cruz Mora

DNI: 44285762

ÍNDICE DE CONTENIDOS

CARÁTULA.....	i
DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD DEL ASESOR	iv
DECLARATORIA DE ORIGINALIDAD DEL AUTOR	v
ÍNDICE DE CONTENIDOS	vi
ÍNDICE DE TABLAS	vii
ÍNDICE DE FIGURAS	vii
RESUMEN	viii
ABSTRACT	ix
INTRODUCCIÓN	1
MARCO TEÓRICO.....	4
METODOLOGÍA.....	13
3.1. Tipo y diseño de investigación	13
3.2. Escenario de estudio:.....	19
3.3. Población, muestra, muestreo, unidad de análisis	19
3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	19
3.5. Procedimientos	20
3.6. Método de análisis de datos.....	21
3.7. Aspectos éticos	22
RESULTADO	23
DISCUSIÓN	27
CONCLUSIONES.....	30
RECOMENDACIONES	31
PROPUESTA.....	32
REFERENCIAS.....	40
ANEXOS	49

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Matriz lógica de operacionalización y operativización de variable dependiente.....	21
Tabla 2. Matriz lógica de operacionalización y operativización de variable independiente.....	21
Tabla 3. Valoración del Caos Vehicular	23
Tabla 4. Valoración del proceso de la ocupación urbana.....	25
Tabla 5. Discusión de resultados del caos vehicular.....	27
Tabla 6. Discusión de resultados proceso de ocupación urbana	28
Tabla 7. Discusión de resultado de variable dependiente.....	29
Tabla 8. Discusión de resultado de variable dependiente.....	29

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Área de estudio	2
Figura 2. Sectores residenciales de las clases medias y altas La Candelaria	4
Figura 3. Localización de actividades económicas,2012.....	6
Figura 4. Gráfico Rent Gap	7
Figura 5. Empresas afectadas por el proyecto 22 Barcelona.....	8
Figura 6. Congestión vehicular.....	9
Figura 7. Comportamiento como bucles cibernéticos auto generadores, sin límite en el horizonte temporal, en tanto no se desnaturalice.....	13
Figura 8. Elaboración del modelo problémico y generación del modelo teórico.....	15
Figura 9. Generación del modelo teórico-práctico.....	16
Figura 10. Generación del modelo práctico.....	17
Figura 11. Generación del Modelo Problémico, Modelo Teórico, Modelo Teórico-Práctico y del Modelo Práctico o Aplicativo.....	18
Figura 12. Ficha de observación	20
Figura 13. Valoración del caos vehicular.....	24
Figura 14. Valoración de la ocupación urbana	26
Figura 15. Componentes primarios de la propuesta.....	32
Figura 16. Propuesta teórica	33
Figura 17. Propuesta de modelo físico.....	34
Figura 18. Modelo de propuesta.....	36
Figura 19. Desarrollo Zona Gastronómica.....	37
Figura 20. Desarrollo Zona Cultural	38
Figura 21. Desarrollo Residencial	39
Figura 22. Desarrollo Zona Religiosa-Recreativa.....	39

RESUMEN

El cambio de uso de suelo y el incremento de las actividades comerciales actuales influyen en el aumento del valor del suelo, por ende, de los servicios básicos, de las tasas de impuestos y el de las edificaciones existentes en la zona. El propósito de esta investigación es analizar y entender, las alteraciones de uso de suelo, así como también, las alteraciones que se han venido dando en la vivienda y el comercio en el área de estudio, lo que de la mano conlleva a una ocupación distinta de la vía pública y a la degradación del espacio público, debido a que los residentes no se sienten dueños de su espacio, para de esta manera proponer un modelo de gentrificación productiva. La investigación es de tipo cualitativa, en donde como población se toman los 119 lotes ubicados dentro del sector de estudio; se usaron diferentes técnicas de recolección de datos como: fichas de observación, fichas de análisis, registro fotográfico y entrevistas, arrojando como resultado que el sector de estudio se encuentra en un proceso de gentrificación. Es importante mencionar que este modelo de propuesta de gentrificación productiva puede replicarse en cuanto se encuentren las condiciones mencionadas en el estudio.

Palabras clave: Gentrificación, transformaciones, comercio, espacio público, vía pública.

ABSTRACT

The change in land use and the increase in current commercial activities influence the increase in the value of the land, therefore, of basic services, tax rates and the value of existing buildings in the area. The purpose of this research is to analyze and understand the alterations in land use, as well as the alterations that have been occurring in housing and commerce in the study area, which together lead to a different occupation of public roads and the degradation of public space, because residents do not feel ownership of their space, in order to propose a model of productive gentrification. The research is of a qualitative type, where the 119 lots located within the study sector are taken as population; different data collection techniques were used such as: observation sheets, analysis sheets, photographic record and interviews, resulting in the study sector is in a process of gentrification. It is important to mention that this model of productive gentrification proposal can be replicated as soon as the conditions mentioned in the study are met.

Keywords: Gentrification, transformations, commerce, public space, public roads.

I. INTRODUCCIÓN

Al hablar de gentrificación podemos encontrar distintas realidades problemáticas en cuanto a este proceso. A nivel global la gentrificación está vista o entendida como el aburguesamiento de los barrios debido a un proceso de mutación de los mismos (Sequera, 2020; Figueroa, 2018; Fernández, 2020). Sin embargo, encontramos que en Europa se desarrolla una gentrificación asistida en base a la denominada cuarta ola de gentrificación; en la primera ola de gentrificación entre 1968-1972, llamada gentrificación esporádica, segunda ola entre 1978 y 1988, conocida como gentrificación de expansión, la tercera ola entre 1994 y 1999, gentrificación de retorno y gran expansión y por último la cuarta ola, que es conocida como un proceso de hiperexpansión y mutación, la cual deja de lado el referente clásico y empieza abarcar diferentes frentes como áreas urbanas, rehabilitaciones, obra nueva, residencias fijas y temporales, comercio, etc; esto sin dejar la constante del desalojo de los antiguos residentes de los barrios (Sánchez, 2023; Goyanes, 2022; Matthew, 2020).

Pudiéndose, entonces, entender la gentrificación también como una especie de catalizador urbano y además explicarse también como un fenómeno que abarca, oferta y demanda y la producción y el consumo en el ámbito económico y cultural (Duarte and Dávila, 2018; Yonfá, 2020; Lara et al., 2018).

La gentrificación en Latino América, en algunos países como México y Colombia, se da a manera de rearticulación y puesta en valor del patrimonio cultural, en los casos estudiados en Argentina (San Telmo, La Boca), se tiene como patrón de gentrificación el ámbito cultural relacionado con un ícono cultural como lo es el Tango (Glaeser, 2018; Yonfá, 2020; Gloria et al., 2019). Por lo tanto, según Sánchez (2021) en estos casos rehabilitar el patrimonio como patrón de modelo de gentrificación, funciona como un catalizador urbano.

En el Perú, no se conoce el término gentrificación como tal, sino se entiende como una puesta en valor, renovación y rehabilitación de zonas marginadas, esto guiado siempre por la oferta y la demanda.

En la ciudad de Chiclayo, principalmente en zona de Santa Victoria se puede identificar la existencia de un patrón gentrificador, por el cual se generan concentraciones e intercambios de diferentes actividades, podemos decir que este patrón está compuesto de diferentes elementos como concentradores urbanos, viviendas, comercios y espacios públicos.

Esta investigación ayudará a entender e identificar los patrones gentrificadores que se encuentran dentro de la zona; de esta manera poder plantear un modelo de gentrificación productiva para el mejoramiento de las Calles, Algarrobos, Tumbos, Zapotes y Huabos, Santa Victoria - Chiclayo.

Figura 1.
Área de estudio



Nota. Elaboración Propia

Entonces, una vez entendida la problemática, se puede plantear la pregunta, ¿De qué manera ayudaría la elaboración un modelo de gentrificación productiva para el mejoramiento de las Calles Algarrobos, Tumbos, Zapotes y Huabos, Santa Victoria - Chiclayo? Así mismo, las preguntas específicas son:

- Elaborar un marco teórico como fundamento conceptual y de análisis de la investigación presentada.

- Desarrollar un análisis urbano e identificar los cambios de uso de suelo en el sector de las Calles Los Algarrobos, Los Tumbos, Los Zapotes y Los Huabos de la Urbanización Santa Victoria.
- Realizar un diagnóstico del análisis de las alteraciones urbanas, proceso de ocupación urbana y cambio de uso de suelo en el sector de las Calles Los Algarrobos, Los Tumbos, Los Zapotes y Los Huabos de la Urbanización Santa Victoria.
- Realizar la discusión de resultados del análisis de la presente investigación.
- Elaborar la propuesta de modelo de gentrificación productiva en el sector de las Calles Los Algarrobos, Los Tumbos, Los Zapotes y Los Huabos de la Urbanización Santa Victoria.

Como objetivo general de este estudio se tiene, elaborar un modelo de gentrificación productiva en el sector ubicado dentro de la calle Los Algarrobos, Los Tumbos, Los Zapotes y Los Huabos de la Urbanización Santa Victoria, y como objetivos específicos, se tiene:

- Elaborar un marco teórico como fundamento conceptual y de análisis de la investigación presentada.
- Desarrollar un análisis urbano e identificar los cambios de uso de suelo en el sector de las Calles Los Algarrobos, Los Tumbos, Los Zapotes y Los Huabos de la Urbanización Santa Victoria.
- Realizar un diagnóstico del análisis de las alteraciones urbanas, proceso de ocupación urbana y cambio de uso de suelo en el sector de las Calles Los Algarrobos, Los Tumbos, Los Zapotes y Los Huabos de la Urbanización Santa Victoria.
- Realizar la discusión de resultados del análisis de la presente investigación.
- Elaborar la propuesta de modelo de gentrificación productiva en el sector de las Calles Los Algarrobos, Los Tumbos, Los Zapotes y Los Huabos de la Urbanización Santa Victoria.

La investigación realizada por Moledo (2019) se propone analizar el proceso de gentrificación en el barrio de Orzán, España, donde se verifica que las percepciones personales de los residentes en el barrio son diferentes acerca de los aspectos positivos y negativos del proceso de gentrificación de Orzán. Desde una perspectiva de etnografía, se da cuenta del alcance de las transformaciones comerciales, hosteleras, así como de sus residentes en el espacio urbano.

En la investigación de Parralejo (2021) se analizó el impacto espacial del turismo en los centros históricos de ciudades turísticas que han ganado interés público. En ciudades donde la economía se fundamenta en actividades como el turismo, se presentan problemas sociales y políticos asociados a la necesidad de mantener las actividades como fuente de trabajo. Se analizó la relación entre los procesos sociodemográficos urbanos y turísticos considerando el censo poblacional y el padrón de habitantes, demostrando asociación entre estos procesos, entre ellos el incremento de la población adulta mayor y el incremento de residentes extranjeros.

Para el año 98 este barrio presenta un gran deterioro de su zona residencial e infraestructura urbana, falta de equipamiento y bajo potencial en el comercio, así como la degeneración del barrio.

Es por estas razones que se plantea la rehabilitación, recuperando la vitalidad del barrio, y así evitar la migración de la vecindad, poniendo en valor la cultura, imagen y calidad urbana, a través de la inversión pública se consiguió generar nuevas actividades socioeconómicas y así invitar al ingreso de nuevas generaciones al barrio.

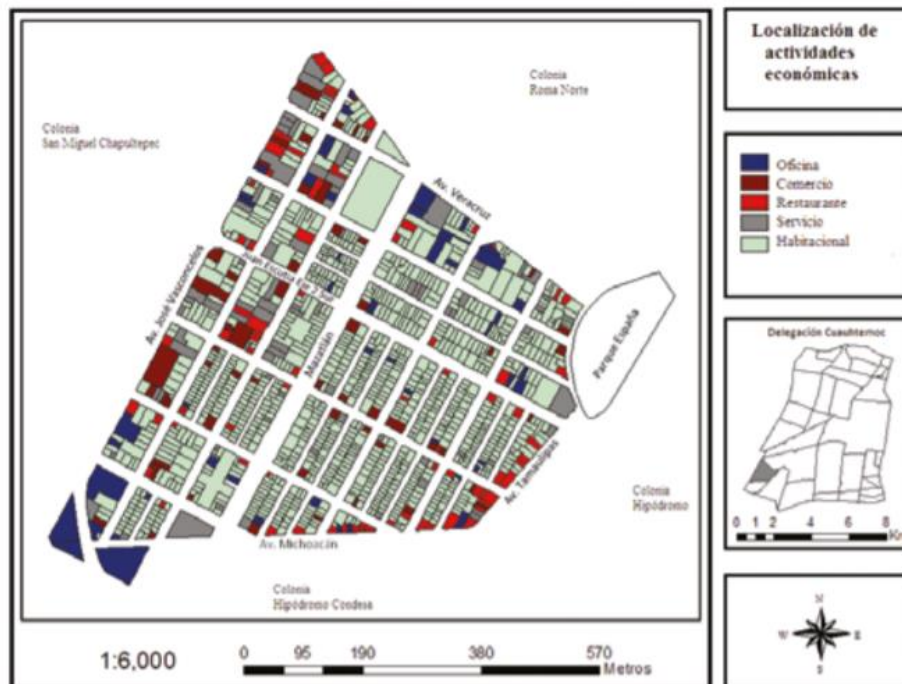
Por lo tanto, en este caso podemos hablar de gentrificación como la revitalización de un barrio degradado, convirtiéndolo en un barrio para la promoción cultural y construyendo una identidad nueva de barrio (Kuri, 2016).

Se entiende que los cambios sociales y demográficos, las inversiones de capital y los cambios de en la imagen urbana, son los elementos que se presentan en estos casos de manera distinta en cada uno, evidenciando un proceso de gentrificación, en este caso se toma como referente los casos de los barrios de Palermo y la colonia Condesa (*ver figura 3*), donde se muestran alteraciones en el uso de suelo y la estructuración sociodemográfica, que se presentan en los últimos 20 años,

todo esto como consecuencia de las inversiones de capital, transformando la apariencia de los barrios e impactando la imagen urbana.

Figura 3.

Localización de actividades económicas, 2012



Nota. La gentrificación de la colonia condesa, ciudad de México. aporte para una discusión desde Latinoamérica

Este estudio está apoyado por teorías, las cuales dan las pautas e indicadores para la identificación del proceso de gentrificación en el área de estudio.

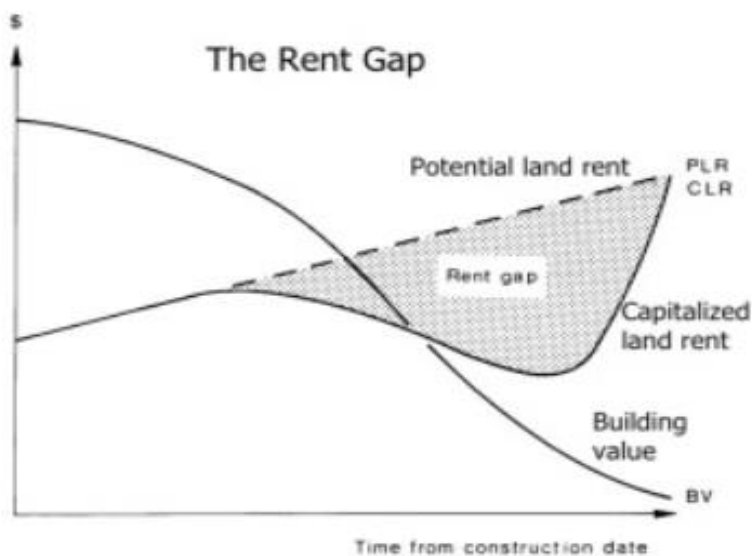
En la Teoría Gentrificación – Rent Gap se dan a conocer cuáles deben ser las condiciones económicas para que se dé el proceso de gentrificación, se basa en la brecha de la renta del suelo y explica que esta debe ampliarse (Sequera, 2020).

La brecha de renta viene a ser la diferencia entre la renta actual y la renta potencial de un bien, esta renta potencial, se logra generando un desplazamiento de los inquilinos actuales y reemplazando la ocupación del suelo por nuevos negocios e inversiones públicas y privadas, y de esta manera lograr un uso más rentable principalmente en los centros de las ciudades (Ardura and Sorando, 2018; de Souza, 2021; Svalova 2018).

Se genera especulación por el potencial de la renta, se inicia la capitalización y se rompen las comunidades, deja de existir el sentido de barrio, se crean barreras financieras y culturales y esto en conjunto nos lleva a iniciar un proceso de gentrificación (Gatica, 2022; Figueroa, 2018).

Por lo tanto, de esta teoría podemos sacar los siguientes indicadores: Rent Gap, Gentrificación y Capitalización.

Figura 4.
Gráfico Rent Gap



Nota. Erick Clark, Conflictos Ambientales

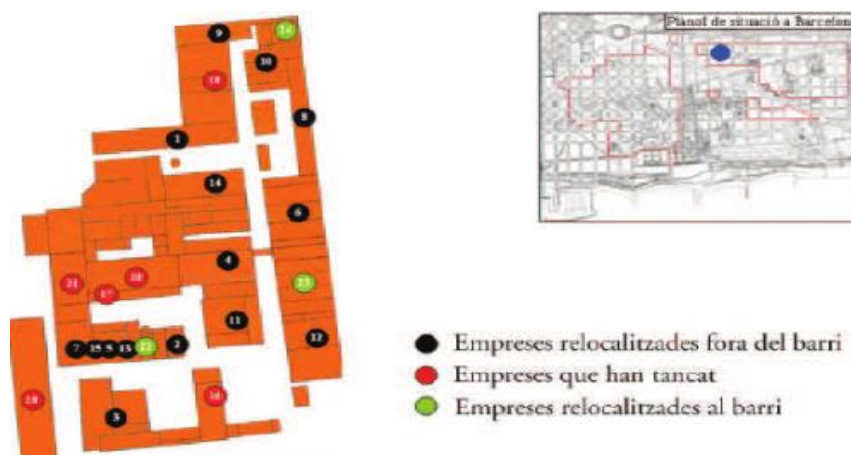
Como segunda teoría, se ha considerado la Teoría de Renovación Urbana y Gentrificación, donde se indica la gentrificación como una parte de las nuevas dinámicas que reestructura el espacio urbano, el que se encuentra en un cambio constante (Aa, 2018; Zapata, 2018).

Muestra cuatro dimensiones que, integradas e interrelacionadas, ayudan a estudiar la gentrificación; la primera dimensión es la *expulsión de residentes*; donde según los estudios de Humberto y Pinilla (2019) se puede establecer la densidad de la población de la vecindad y/o barrio y las mutaciones en su componente social, si se logra identificar qué tipo de residentes ha abandonado el barrio y cuáles son los nuevos residentes (Figueroa, 2018; Sequera, 2020; Laskar, 2023). La segunda dimensión es el *aumento del valor del suelo*; esto se sostiene en la teoría sobre la

brecha de la renta y la desvalorización del suelo, donde tomamos como agente comparativo el valor del suelo antes y posteriormente a la aplicación de los planes de renovación urbana (Coraggio and Muñoz, 2018; Valdebenito et al., 2023; Zjalic et al., 2023). Como tercera dimensión, se tiene a las *transformaciones de uso*; esto es producido por el cambio de las normas en lo que se refiere al uso de suelo, mayor porcentaje de uso comercial, usos mixtos, etc, todo esto da como consecuencia transformaciones urbanas y la sustitución o expulsión de las actividades productivas, para dar paso a nuevas (Kabisch et al., 2018; Fouseki et al., 2021; Alaily-Mattar and Thierstein, 2021). Por último, se considera como cuarta dimensión la *transformación del entorno urbano*; los cambios en el paisaje urbano devienen de ciertas alteraciones de la ciudad, lo que nos hace ver la transformación de la identidad de un lugar. (ver figura 5); estas dimensiones en conjunto van dando la pauta en los cambios y transformaciones de las ciudades, las cuales se dan a raíz de la renovación urbana y gentrificación (Lerch, 2023; Schmitz et al., 2023; Kang et al., 2023).

Por todo lo expuesto se debe decir que la gentrificación es un estudio, no netamente urbano, sino geográfico y socioeconómico, que se apoya y complementa con la renovación urbana, para así insertarnos en una nueva estructuración de las ciudades (Lambio et al., 2023; Víctor, 2015). De esta teoría tenemos los siguientes indicadores: Alza en el precio del suelo, cambio de uso de suelo, transformación del paisaje urbano, expulsión de residentes.

Figura 5.
Empresas afectadas por el proyecto 22 Barcelona



Nota. Gentrificación productiva, desindustrialización y relocalización industrial

Como segunda teoría, se consideró la Teoría de Flujos donde se encuentra la manera de estructurar el flujo vial tomando en cuenta los conflictos vehiculares (ver figura 8), el desplazamiento, el flujo e intensidad del tráfico en intervalos de tiempo y horarios, todo esto a través de la observación espacial y temporal (Schaposnik 2021; Sequera, 2014; Slater, 2017).

Los indicadores que podemos tomar de esta teoría, son los siguientes: Flujo vial, desplazamiento vehicular e intensidad de tráfico.

Figura 6.
Congestión vehicular



Nota. Google earth

Por lo tanto, tomando en cuenta casos de estudios anteriores y las diferentes teorías estudiadas, se puede extraer términos que ayudarán a enfocar y entender el estudio en mención, los cuales se describen a continuación:

Rent Gap: Medición de diferencia entre el valor actual de un bien y el valor potencial del mismo, considerando el mejor uso del suelo (Madrigal and Cobos, 2022; Cervero, 2015; Reyes, 2017).

Gentrificación: Proceso de reparar, reconstruir y revalorar viviendas y negocios en un área deteriorada, acompañado de la influencia de la clase media o de agentes influyentes, lo que resulta en el desplazamiento de los residentes (Kabisch et al., 2018; Monserrat, 2012).

Transformación del paisaje urbano: Es el proceso por el cual el paisaje geográfico se ve modificado por los diferentes procesos urbanos que se acercan a

las periferias, dándose nuevas configuraciones territoriales (Mohammed Al-Hasani, 2021).

Flujo vial: Cantidad de vehículos que transitan (Gatica, 2022; Méndez, 2017).

Catalizador urbano: Espacio público donde encontramos cualidades formales, patrimoniales, pero sobretodo social, generador de actividades sociales (HSeoudy et al., 2022; Maimunah, 2015).

Rehabilitación urbana: Proceso de reinversión y mejora de ámbitos urbanos degradados (HSeoudy et al., 2022; Anwar et al., 2022).

Uso de suelo: Término que se utiliza para determinar zonas dentro de un plan urbano (Abrita et al., 2023; Latina, 2017).

Densificación: Concepto que se refiere al uso intensivo del suelo urbano (Abrita et al., 2023; Wicki et al., 2022).

Mutación urbana: Cambio de la estructura urbana provocado por algún factor resultando en modificación en términos morfológicos (de Koning et al., 2022; Long, 2023).

Desplazamiento: Proceso por el cual el vecindario es obligado a retirarse de sus residencias por condiciones que afectan su entorno (Chapple and Loukaitou-Sideris, 2019).

Espacio público: Se refiere al área o lugar que está abierto accesible a las personas de todo género y clase social (de Koning et al., 2022; Gibson, 2011).

Regeneración urbana integrada: Estrategia urbana usada para redireccionar el decaimiento de la ciudad (García-Villalba, 2020; Kury, 2016).

Renovación urbana: Proceso por el cual se rezonifica la ciudad, para la mejora de un área (Chowdhury et al., 2023; Gatica, 2011).

Remodelación urbana: Proceso de derribo y reedificación, sin seguir esquemas tipológicos existentes (Chowdhury et al., 2023; Song, 2020).

Revitalización urbana: Conjunto de estrategias de gestión urbana para el desarrollo socio ambiental, cultural, etc, de áreas urbanas abandonadas (Zheng and Masrabaye, 2023).

Revalorización urbana: Aumento de valor de los suelos como resultado de una serie de actuaciones sobre el territorio (Zheng and Masrabaye, 2023; Guo et al., 2023).

Espacio urbano: Espacios al aire libre encontrados entre edificaciones, que permiten la interacción social (Lerch, 2023; García-Doménech, 2016).

Tomando en cuenta lo expuesto anteriormente y regresando a nuestra área de estudio, se encuentra que, en el sector comprendido en las calles Los Algarrobos, Los Tumbos, Los Zapotes y Los Huabos de la Urbanización Santa Victoria, se observan las viviendas adecuadas a locales comerciales, incremento de edificios multifamiliares, pistas y veredas en mal estado, ocupación de vía pública por elementos ajenos a su uso e incremento de comercio; debido al aumento de alquileres y venta inmobiliaria, cambio de zonificación, reducción de vía por vehículos estacionados, cambio de uso de las viviendas y demanda de nuevos servicios; ocasionando congestión vehicular y alteración de proceso de ocupación urbana; como consecuencia se tiene el cambio de la morfología urbana en el de estudio.

A continuación, se explican las distintas dimensiones en las que se justifica el estudio:

Dimensión Social: La gentrificación urbana conlleva el desarrollo de nuevos concentradores urbanos vistos como elementos que generan actividades y usos distintos a los de vivienda generando con ello un cambio económico y social, el cual puede traer consecuencias positivas y negativas.

Dimensión Urbana: como herramienta de gestión de la ciudad, se puede definir como un proceso continuo de desarrollo y comercialización del territorio. En el centro del City Marketing está el producto "ciudad" y su venta, en términos de marketing. Cuando nos referimos a la "venta" de la ciudad no lo estamos haciendo en términos económicos, sino de satisfacción de sus ciudadanos, de atracción de talento y riqueza, de generación de estima y emoción.

Dimensión Económica: trata de estudiar los sistemas económicos que se producen en los núcleos de población y proyecta dicho análisis a la elaboración de las estrategias económicas urbanas, y su concreción en el planeamiento urbanístico, mediante proyectos y programas.

Como punto de partida de esta investigación, y teniendo en cuenta las problemáticas presentadas, se plantea la hipótesis de investigación; si se construye un modelo teórico de análisis de la alteración morfológica de la actividad urbana, fundamentado en la teoría de gentrificación y renovación urbana, integradas con las herramientas de análisis de la alteración de la actividad comercial, análisis de la alteración de uso de suelo y análisis de la congestión vehicular; acompañada de sistematizaciones, sistematización del caos vehicular y sistematización de la alteración de proceso de ocupación urbana; que permita elaborar un modelo de análisis de la morfología alterada de la actividad urbana; entonces se podrá clasificar e identificar la transformación de las edificaciones del sector ubicado dentro de las calles Los Algarrobos, Los Tumbos, Los Zapotes y Los Huabos de la urbanización Santa Victoria; así cómo entender las causas del caos vehicular y la alteración del proceso de ocupación urbana, para generar una propuesta de Modelo GENTRIFICACION PRODUCTIVA en el sector ubicado dentro de la calle Los Algarrobos, Los Tumbos, Los Zapotes y Los Huabos de la urbanización Santa Victoria.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

Esta investigación se realizará mediante el tipo de estudio cualitativo pues se basa en la observación del objeto de estudio, crítico ya que se analizará la información recogida y es propositivo (Crossman, 2019) porque busca llegar a una reflexión y así plantear una posible propuesta de solución al problema encontrado (Bairagi and Munot, 2019; Karamagi, 2021; Gonzalez, 2020).

Para el diseño de esta investigación se utilizó la técnica de facto percepción, la cual se basa en exponer los problemas que se pueden reconocer a primera vista (De Sordi, 2021).

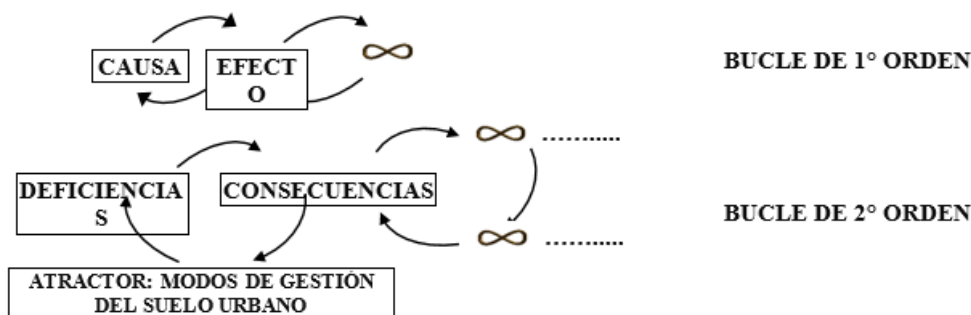
La técnica consta de cinco etapas:

- Se identifica los problemas que observamos en el sector de estudio.
- Se describe el debido a qué, se ocasionan dichos problemas.
- Se identifican cuáles son las consecuencias de estos problemas.
- Se exponen las consecuencias que todo esto puede traer.
- Se explica el propósito final del problema en su conjunto, es decir, lo que puede llegar a ocasionar de manera general.

En esta técnica, también se encuentran los bucles de causa – efecto, con los cuales se indica que toda deficiencia tiene una consecuencia, por lo tanto, cada problemática y/o deficiencia que se identifique, reflejará a lo que puede llegar a convertirse el sector de estudio.

Figura 7.

Comportamiento como bucles cibernéticos auto generadores, sin límite en el horizonte temporal, en tanto no se desnaturalice



Nota: Adaptado de Mario Uldarico Vargas

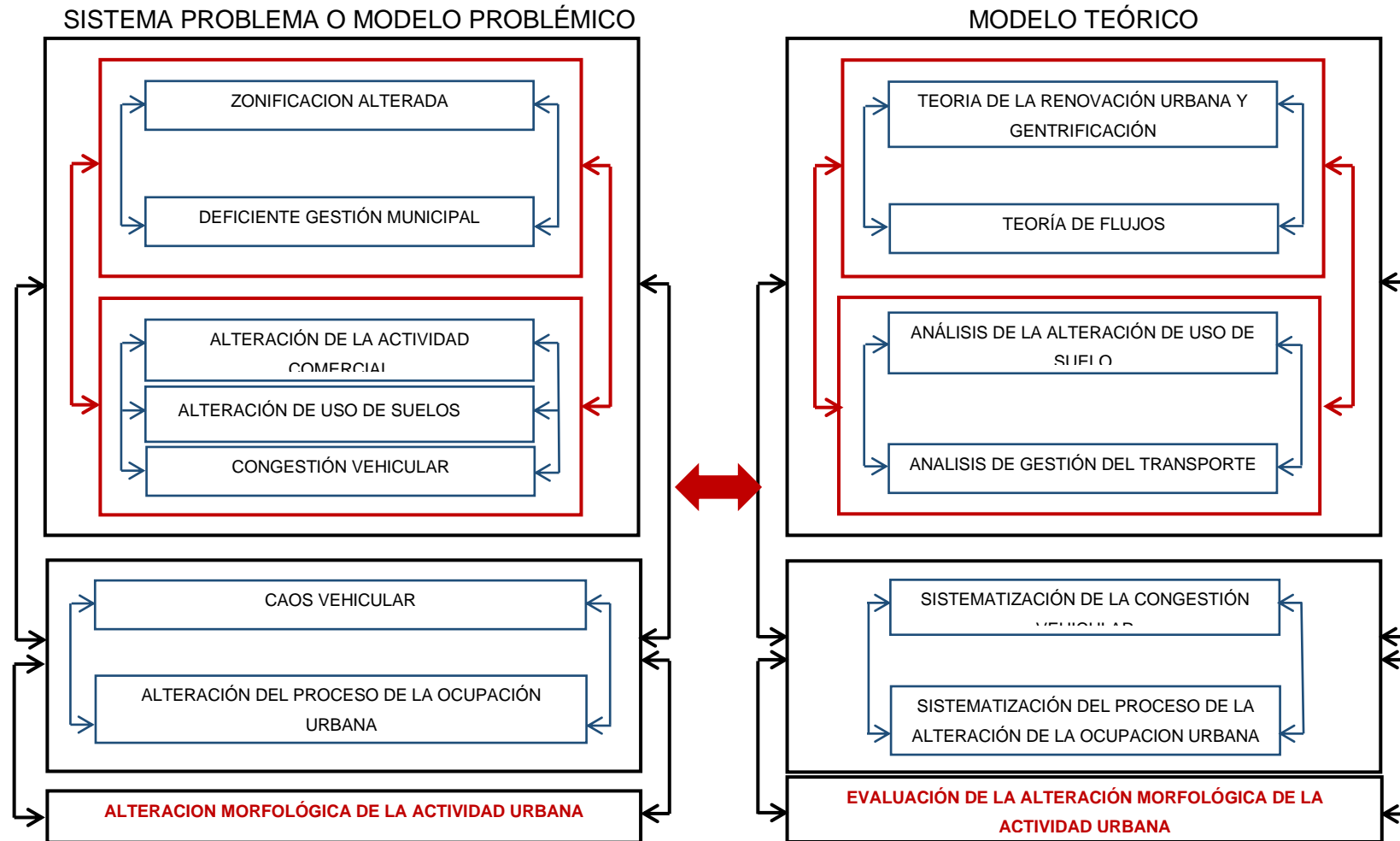
Para concluir con el diseño de la investigación se trabajó con un modelo de sistemas, los cuales nos permiten ordenar la investigación de la siguiente manera:

- Realizar un Modelo Problemático.
- Generar un Modelo Teórico.
- Plantear un modelo Teórico – Práctico, lo que nos llevará a un Modelo Práctico.

Para mejor entendimiento, ver los siguientes gráficos.

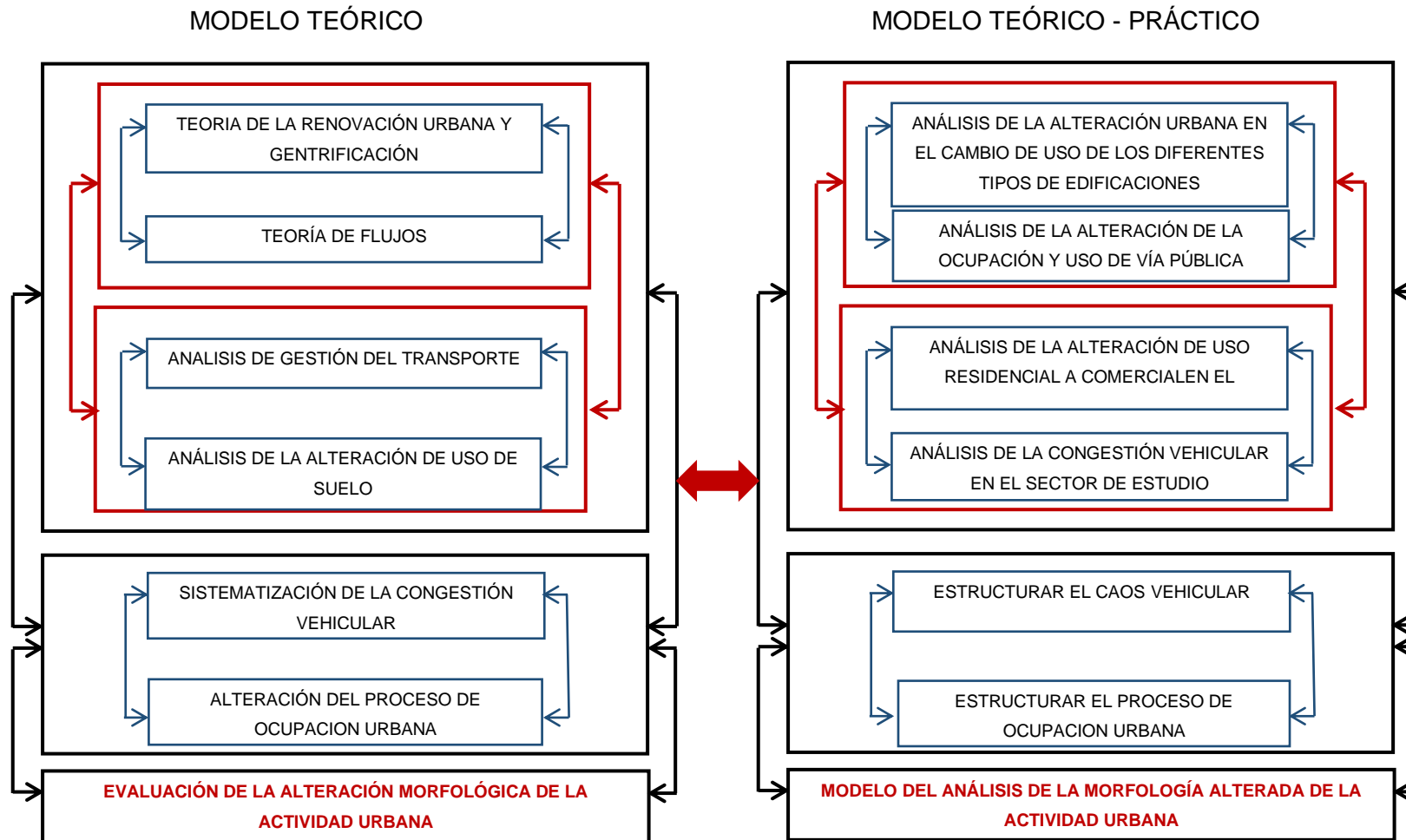
Figura 8.

Elaboración del modelo problémico y generación del modelo teórico



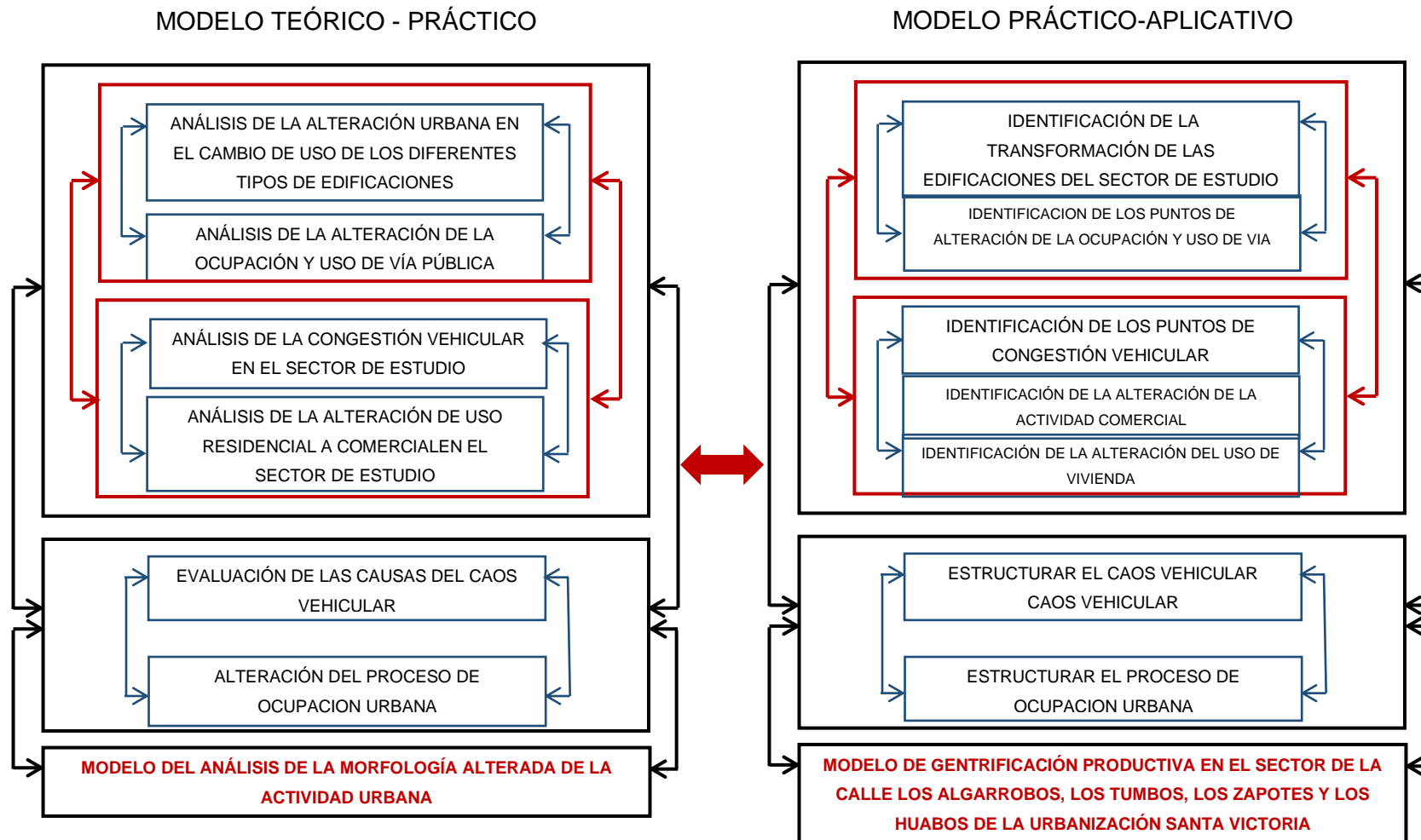
Nota. Esquema del problema y modelo teórico

Figura 9.
Generación del modelo teórico-práctico



Nota. Esquema del modelo teórico y modelo teórico práctico

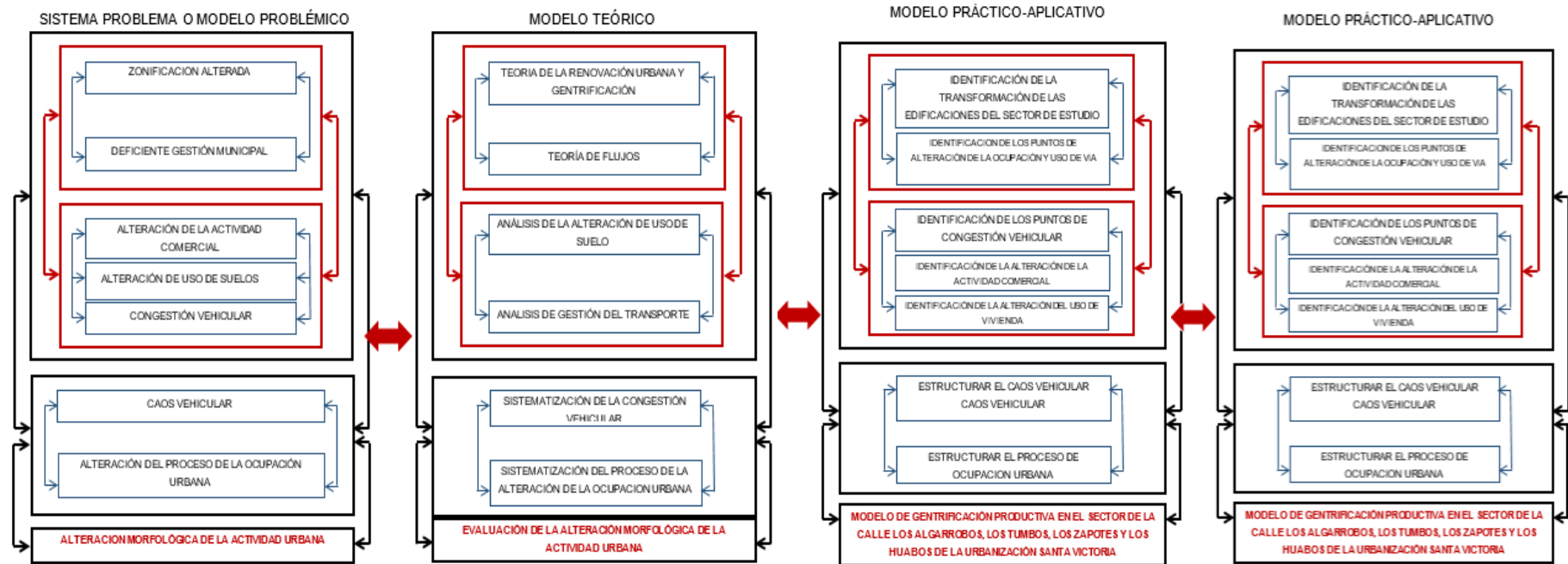
Figura 10.
Generación del modelo práctico



Nota. Esquema del modelo teórico-práctico

Figura 11.

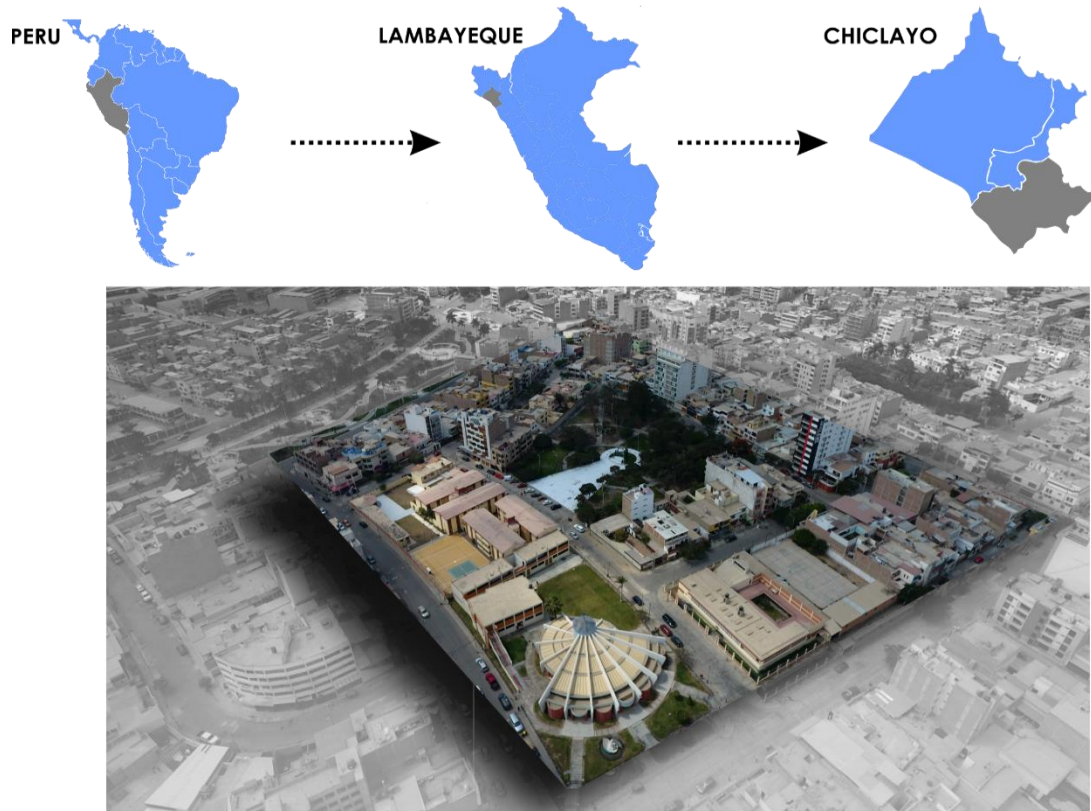
Generación del Modelo Problémico, Modelo Teórico, Modelo Teórico-Práctico y del Modelo Práctico o Aplicativo.



Nota. Esquema de la metodología aplicada

3.2. Escenario de estudio:

El área de estudio se encuentra delimitada por las calles Los Algarrobos, Los Tumbos, Los Zapotes y Los Huabos, ubicadas en la urbanización Santa Victoria.



3.3. Población, muestra, muestreo, unidad de análisis

Como población y muestra se tomarán los 119 lotes ubicados en el sector de estudio. La unidad de análisis son los lotes.

3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Para la recolección de los datos para esta investigación se realizó una investigación de campo en varias visitas a la zona de estudios. Se realizó el recorrido del lugar, haciendo el reconocimiento de las manzanas y sus espacios públicos. Se realizó un registro fotográfico y se hicieron varias visitas a la municipalidad para obtener la información del sector, ordenanzas municipales y entrevistas a los funcionarios (Bairagi and Munot, 2019).

El instrumento utilizado en las visitas de campo han sido las fichas de observación, las cuales permitieron obtener los siguientes datos: identificar las transformaciones de las edificaciones, identificar los puntos de alteración de

ocupación de vía, identificar los puntos de congestión vehicular, identificar la alteración de la actividad comercial y uso de vivienda. (ver anexo 2)

Figura 12.
Ficha de observación

"Modelo de Gentrificación Productiva para el mejoramiento de las Calles, Algarrobos, Tumbos, Zapotes y Huabos, Santa Victoria - Chiclayo"																																																									
Arq. Angela Isabel Santa Cruz Mora																																																									
Ficha 01: Perfiles – Alturas de Edificaciones																																																									
		<p>FOTOS</p> 																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>LOTE</th> <th>1 NIVEL</th> <th>2 NIVELES</th> <th>3 NIVELES</th> <th>4 NIVELES</th> <th>5 A MÁS NIVELES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>	LOTE	1 NIVEL	2 NIVELES	3 NIVELES	4 NIVELES	5 A MÁS NIVELES																																																	<p>CONCLUSIONES</p>		<p>F-00</p>
LOTE	1 NIVEL	2 NIVELES	3 NIVELES	4 NIVELES	5 A MÁS NIVELES																																																				

Nota. Instrumento elaborado por la autora.

También se realizó entrevista a algunos trabajadores municipales, encargados del área de desarrollo urbano. (ver anexo 3)

Las fichas y entrevistas fueron validadas por expertos en el tema, éstas fichas se hicieron de acuerdo a la necesidad de la investigación. (Ver Anexo 4)

3.5. Procedimientos

Matriz lógica de investigación:

Variables:

- Variable Independiente** – Morfología de la actividad urbana.
- Variable Dependiente** – Gentrificación productiva.

Operacionalización:

Tabla 1.

Matriz lógica de operacionalización y operativización de variable dependiente

VARIABLE DEPENDIENTE	INDICADORES	UNIDAD DE MEDIDA	HERRAMIENTAS – INSTRUMENTOS DE CAMPO			
			Diseño Gráfico	Registro Fotográfico	Ficha de Observación	Análisis Documentario
Gentrificación Urbana Productiva	Teoría de la renovación urbana y gentrificación.	Nominal				x
	Teoría de flujos.	Nominal				x
	Análisis de la alteración de la actividad comercial.	Ordinal	x	x	x	
	Análisis de la alteración de uso de suelo	Ordinal	x	x	x	
	Análisis de la gestión del transporte	Nominal	x	x	x	

Nota. Elaboración propia

Tabla 2.

Matriz lógica de operacionalización y operativización de variable independiente.

VARIABLE INDEPENDIENTE	INDICADORES	UNIDAD DE MEDIDA	APLICACIÓN DE HERRAMIENTAS – INSTRUMENTOS DE CAMPO			
			Diseño Gráfico	Registro Fotográfico	Ficha de Observación	Análisis Documentario
MORFOLOGÍA DE LA ACTIVIDAD URBANA	Zonificación alterada.	Nominal	x	x	x	
	Deficiente gestión municipal.	Nominal				x
	Alteración de la actividad comercial.	Ordinal	x	x	x	
	Alteración de uso de suelo.	Ordinal	x	x	x	
	Congestión vehicular	Ordinal	x	x	x	
	Caos vehicular	Ordinal	x	x	x	
	Alteración del proceso de ocupación urbana	Ordinal	x	x	x	

Nota. Elaboración propia

3.6. Método de análisis de datos

Para la recolección de datos se recorrió el sector de estudio haciendo el reconocimiento de cada cuadra y realizando un registro fotográfico; también se recolectó datos en la municipalidad y se revisó el PDU de la ciudad. La información recolectada se trabajó para obtener fichas que nos brindarán los siguientes datos:

- La alteración de la actividad comercial.
- La alteración de uso de suelo.
- La congestión y caos vehicular
- La alteración de proceso de ocupación urbana
- La transformación de las edificaciones.
- La alteración del proceso de ocupación urbana.
- La alteración de la vivienda.

3.7. Aspectos éticos

Confidencialidad: Todos los datos conseguidos para la investigación y los datos consignados en ella, serán tratados en absoluta confidencialidad y usados expresamente para este trabajo.

Derechos de autor: La presente investigación se basa en búsqueda de información y conocimiento para construir uno propio que se reflejará en la presente tesis, en todos los casos se respetará los principios de Derechos de Autor.

Citaciones: Toda la referencia usada para esta investigación será citada, siguiendo los estándares APA.

Veracidad: Toda la información consignada en la presente investigación es verdadera y ha sido validada por expertos en el tema.

IV. RESULTADO

Caos vehicular

Con el uso de las fichas de recolección de datos, se realizó la siguiente valoración:

Tabla 3.
Valoración del Caos Vehicular

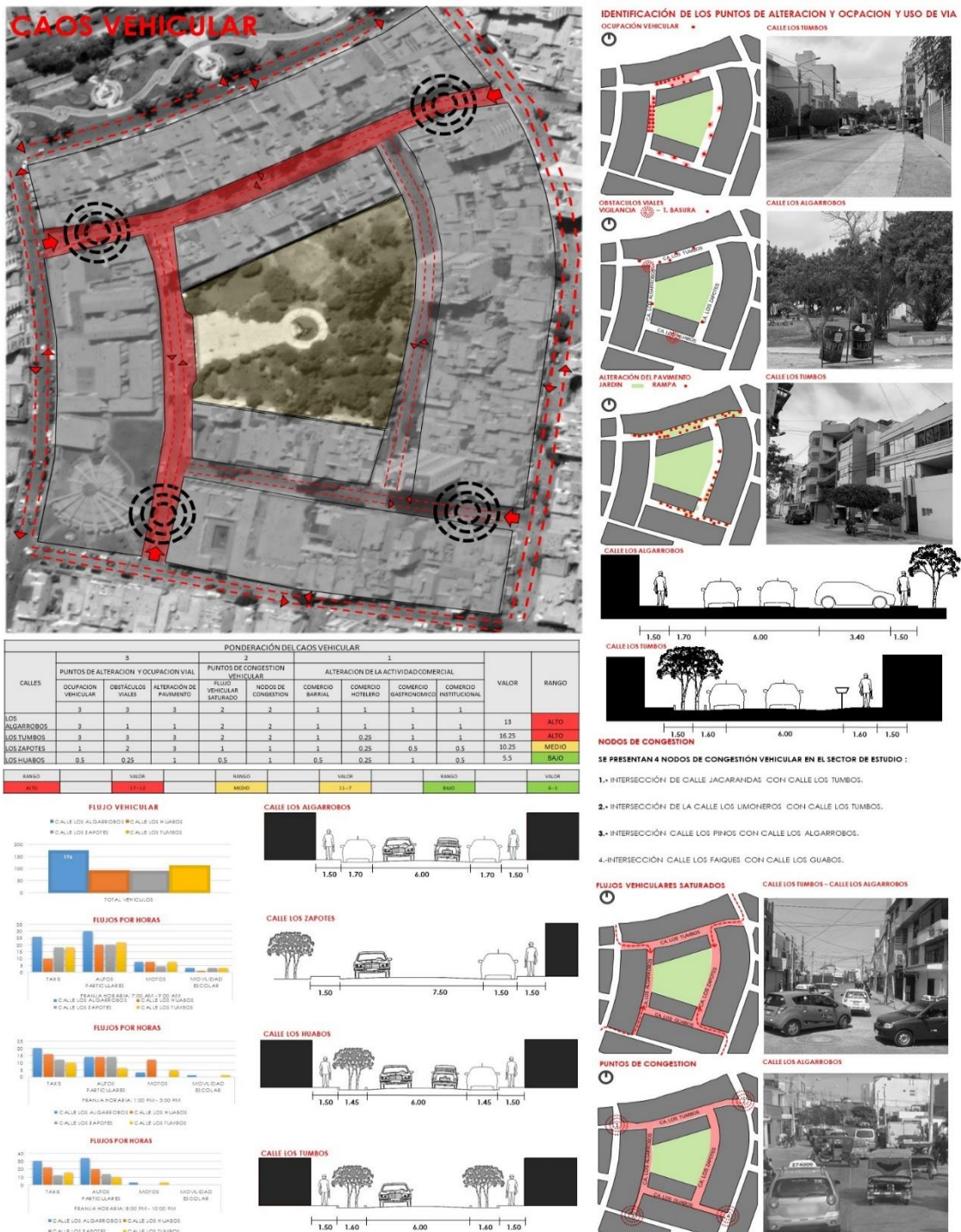
CALLES	3			2		1				VALOR	RANGO
	puntos de alteracion y ocupacion vial			puntos de congestion vehicular		alteracion de la actividad comercial					
	ocupación vehicular	obstáculos viales	alteración de pavimento	flujo vehicular saturado	nodos de congestion	comercio barrial	comercio hotelero	comercio gastronomico	comercio institucional		
	3	3	3	2	2	1	1	1	1		
LOS ALGARROBOS	3	1	1	2	2	1	1	1	1	13	ALTO
LOS TUMBOS	3	3	3	2	2	1	0.25	1	1	16.25	ALTO
LOS ZAPOTES	1	2	3	1	1	1	0.25	0.5	0.5	10.25	MEDIO
LOS GUABOS	0.5	0.25	1	0.5	1	0.5	0.25	1	0.5	5.5	BAJO

Nota. Valoración: Bajo: 1-6 Medio: 6-11 Alto: 12-17

En el sector, de acuerdo a la valoración realizada considerando los siguientes aspectos: ocupación vehicular, obstáculos viales, alteración de pavimento, puntos de congestión vehicular y la alteración de la actividad comercial, lo cual se resume en el siguiente gráfico:

Figura 13.

Valoración del caos vehicular



Nota. Vista del caos vehicular

Proceso de la ocupación urbana

Con el uso de las fichas de recolección de datos, se realizó la siguiente valoración:

Tabla 4.

Valoración del proceso de la ocupación urbana

MZ	1		2		3				VALOR	RANGO
	TRANSFORMACION MORFOLOGICA DE EDIFICACIONES		ALTERACION DE USO DE VIVIENDA		ALTERACION DE ACTIVIDAD COMERCIAL					
	CON CAMBIO	INCREMENTO DE NIVELES	COMERCIO	MULTIFAMILIAR	COMERCIO BARRIAL	COMERCIO HOTELERO	COMERCIO GASTRONOMICO	COMERCIO INSTITUCIONAL		
1	1	2	2	3	3	3	3			
A	1	0.5	0.5	0.25	0.5	3	1	1	7.75	MEDIO
B	1	1	2	2	1	2	3	1	13	ALTO
C	1	1	1	2	1	1	1	3	11	ALTO
D	0.5	0.5	0.5	1	0.5	0.25	0.5	0.25	4	BAJO
E	1	0.5	2	1	1	0.5	3	0.5	9.5	ALTO

Nota. Valoración: Bajo: 1-4 Medio:5-8 Alto: 9-13

En el sector de estudio se encontraron transformaciones morfológicas de edificaciones, cambio de estructura e incremento de niveles; alteración de uso de vivienda y alteración de la actividad comercial.

Esto se ve reflejado en el siguiente gráfico:

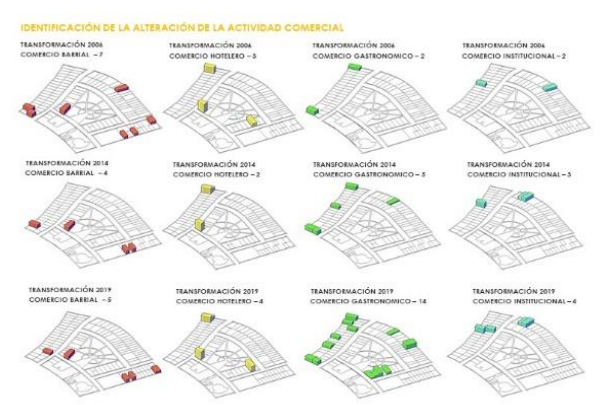
Figura 14.

Valoración de la ocupación urbana



PONDERACIÓN DEL PROCESO DE OCUPACIÓN URBANA

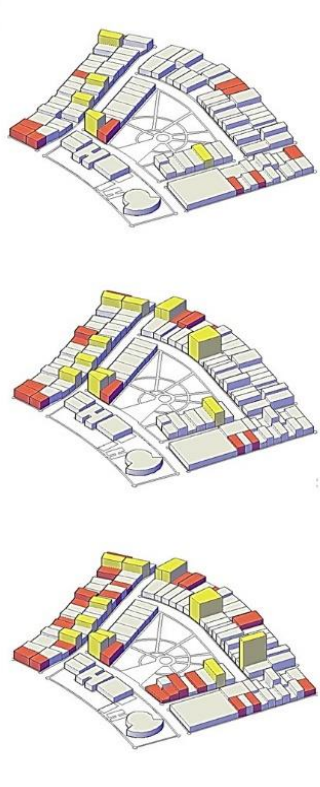
MZ	1 TRANSFORMACIÓN MORFOLÓGICA DE EDIFICACIONES CON CAMBIO		2 ALTERACIÓN DE USO DE VIVIENDA		3 ALTERACIÓN DE ACTIVIDAD COMERCIAL		VALOR	RANGO		
	INCREMENTO DE NIVELES	COMERCIO	MULTIFAMILIAR	COMERCIO BARRIAL	COMERCIO HOTELERO	COMERCIO GASTRONÓMICO			COMERCIO INSTITUCIONAL	
A	1	0.5	2	2	3	3	1	7.75	MEDIO	
B	1	1	2	2	1	2	3	1	13	ALTO
C	1	1	1	2	1	1	3	11	ALTO	
D	0.5	0.5	0.5	1	0.5	0.25	0.5	4	BAJO	
E	1	0.5	2	1	1	0.5	3	9.5	ALTO	



TRANSFORMACIÓN MORFOLÓGICA DE LAS EDIFICACIONES



TRANSFORMACIÓN DEL USO DE VIVIENDA



Nota. Vista de la ocupación urbana.

V. DISCUSIÓN

Tabla 5.

Discusión de resultados del caos vehicular

RESULTADOS	TEORIAS	DISCUSIÓN	CONCLUSIÓN DE LA DISCUSIÓN	COMPONENTES PRIMARIOS DE LA PROPUESTA
Los rangos en la alteración de actividades comerciales son altos, lo que incrementa el porcentaje de ocupación vial y desplazamiento vehicular.	Teoría de flujos: flujo vial, desplazamiento vehicular, intensidad de tráfico	Los rangos en la alteración de actividades comerciales son altos, lo que incrementa la intensidad del tráfico, contraponiéndose a la teoría de flujos ya que presenta deficiencias en el flujo vial y desplazamiento vehicular.	Se concluye que las alteraciones en las actividades como el cambio de uso residencial a comercial e incremento de la densidad poblacional, genera nodos de congestión vehicular y una modificación en el flujo vehicular de la zona.	Estrategias para mejoramiento de accesibilidad vehicular.
Las ordenanzas municipales que regulan el flujo vehicular y desplazamiento no se cumplen.	Teoría de flujos: flujo vial, desplazamiento vehicular, intensidad de tráfico	Las propuestas del área de tránsito de la MPCH que intervienen la zona de estudio no han sido ejecutadas debidamente contrastando con la teoría de flujos la cual estructura los flujos para ser aplicados en los planes de ordenamiento vial.	Deficiente gestión y fiscalización de las ordenanzas municipales.	Desarrollo de capacidades de las autoridades competentes.
En el 100% de las calles del área de estudio se presenta alteración de pavimento y obstáculos viales.	Teoría de flujos: flujo vial, desplazamiento vehicular, intensidad de tráfico	En el 100% de las calles del área de estudio se presenta alteración de pavimento y obstáculos viales, contrastando con la teoría de flujos, presentando deficiencias en el flujo vial y desplazamiento vehicular.	Deficiente control y fiscalización en las intervenciones realizadas en las áreas de uso vehicular.	Propuesta de mejoramiento de flujo y desplazamiento vial.

Fuente. Extraído de la aplicación del instrumento

Tabla 6.*Discusión de resultados proceso de ocupación urbana*

RESULTADOS	TEORIAS	DISCUSIÓN	CONCLUSIÓN DE LA DISCUSIÓN	COMPONENTES PRIMARIOS DE LA PROPUESTA
El 28% de las viviendas han cambiado de uso a comercio y el 7% de ellas se han transformado en edificios multifamiliares.	Teoría de Gentrificación-Rent Gap: rent gap, gentrificación, capitalización.	El 28% de las viviendas han cambiado de uso a comercio y el 7% de ellas se han transformado en edificios multifamiliares, lo que genera un diferencial de renta en el total de edificaciones de área, contrastándose a la teoría de gentrificación - rent gap, al no cumplir con el proceso de gentrificación y centrifugación con deficiencias en su rent gap y capitalización.	El cambio de uso de las viviendas en el área de estudio y el incremento en el diferencial de la renta de las edificaciones influye negativamente a los residentes de las aún viviendas que no cambiaron de uso, ya que la tasa de los servicios aumenta y en el tiempo esto obliga a los residentes a migrar.	Estrategia para desarrollo de gentrificación productiva.
El 100% de las manzanas en el área de estudio presenta cambio morfológico en sus edificaciones.	Teoría de Renovación Urbana y Gentrificación: alza de precio, del suelo, cambio de uso de suelo, transformación del paisaje urbano, expulsión de residentes.	El 100% de las manzanas en el área de estudio presenta cambio morfológico en sus edificaciones, lo que nos indica transformación del paisaje urbano, contrastando con la teoría de renovación y gentrificación urbana, al presentarse deficiencias en la expulsión de los residentes y el alza en el precio del suelo.	El cambio morfológico de las edificaciones en cuanto a incremento de niveles, afirma variación el perfil urbano y densificación en la zona de estudio, sin embargo no se da una correcta mixtura entre expulsión y centrifugación de residentes y no se normaliza el alza en el precio del suelo.	Estrategia para la expulsión y mixtura de los residentes.
El 60% del total de manzanas que conforman el área de estudio presentan un rango alto en el proceso de transformación de ocupación urbana.	Teoría de Renovación Urbana y Gentrificación: alza de precio, del suelo, cambio de uso de suelo, transformación del paisaje urbano, expulsión de residentes.	El 60% del total de manzanas que conforman el área de estudio presentan un rango alto en el proceso de transformación de ocupación urbana y cambio de uso de suelo, sin embargo presenta deficiencia en el alza de precio de suelo y expulsión de residentes, en contraste con la teoría de renovación urbana y gentrificación.	Se puede afirmar que la zona de estudio ha iniciado un proceso de gentrificación, debido a que con el pasar de los años esta, ha pasando de ser una zona netamente residencial a convertirse en una zona comercial, cambiando la dinámica social y urbana.	Propuesta de zonificación por usos de suelo, sectorizando según las actividades y dinámica social.

Fuente. Extraído de la aplicación del instrumento

Tabla 7.*Discusión de resultado de variable dependiente*

VARIABLE DEPENDIENTE	INDICADORES	UNIDAD DE MEDIDA	HERRAMIENTAS – INSTRUMENTOS DE CAMPO				Conclusión
			Diseño Gráfico	Registro Fotográfico	Ficha de Observación	Análisis Documentario	
Gentrificación Urbana Productiva	Teoría de la renovación urbana y gentrificación.	Nominal	Incorrecto	Incorrecto	Incorrecto	Realizado	Deficiente conocimiento y aplicación de teorías
	Tería de flujos.	Nominal	Incorrecto	Incorrecto	Incorrecto	Realizado	
	Análisis de la alteración de la actividad comercial.	Ordinal	Realizado	Realizado	Realizado	Incorrecto	
	Análisis de la alteración de uso de suelo	Ordinal	Realizado	Realizado	Realizado	Incorrecto	
	Análisis de la gestión del transporte	Nominal	Realizado	Realizado	Realizado	Incorrecto	

Fuente. Extraído de la aplicación del instrumento**Tabla 8.***Discusión de resultado de variable dependiente*

VARIABLE INDEPENDIENTE	INDICADORES	UNIDAD DE MEDIDA	APLICACIÓN DE HERRAMIENTAS – INSTRUMENTOS DE CAMPO				Conclusión
			Diseño Gráfico	Registro Fotográfico	Ficha de Observación	Análisis Documentario	
MORFOLOGÍA DE LA ACTIVIDAD URBANA	Zonificación alterada.	Ordinal	Realizado	Realizado	Realizado	Incorrecto	El sector presenta deficiencia por presentar alteración de uso de suelo y alteraciones en las actividades comerciales, también presenta deficiencia en la gestión del transporte
	Deficiente gestión municipal.	Nominal	Incorrecto	Incorrecto	Incorrecto	Realizado	
	Alteración de la actividad comercial.	Ordinal	Realizado	Realizado	Realizado	Incorrecto	
	Alteración de uso de suelo.	Ordinal	Realizado	Realizado	Realizado	Incorrecto	
	Congestión vehicular	Ordinal	Realizado	Realizado	Realizado	Incorrecto	
	Caos vehicular	Ordinal	Realizado	Realizado	Realizado	Incorrecto	
	Alteración del proceso de ocupación urbana	Ordinal	Realizado	Realizado	Realizado	Incorrecto	

Fuente. Extraído de la aplicación del instrumento

VI. CONCLUSIONES

1. Se elaboró un marco teórico como soporte conceptual para los análisis realizados, utilizando las siguientes teorías: Teoría Gentrificación – Rent Gap, Teoría de la Renovación Urbana y Gentrificación, Teoría de Flujos.
2. Se desarrolló un análisis urbano y se identificó los cambios de uso de suelo en el sector de estudio, concluyendo que en su mayoría las edificaciones han cambiado de uso de vivienda a uso de comercio gastronómico, comercio barrial y también comercio institucional.
3. Se realizó el diagnóstico de la investigación identificando la problemática del sector comprendido en las calles Los Algarrobos, Los Tumbos, Los Zapotes y Los Huabos, las causas y efectos de las transformaciones urbanas y ocupación de la vía pública. El resultado del estudio del caos vehicular y ocupación de vía pública, ayudó a entender que las vías han sido ocupadas por elementos dispuestos por los vecinos, acortando la sección de vía y ocasionando una deficiencia en el flujo vehicular. Por lo que se puede entender que el sector de estudio ha sufrido cambios marcados en cuanto a uso de suelo y transformaciones en las edificaciones y actividades, los cuales no han sido controlados, teniendo una deficiente planificación urbana afectando el buen desarrollo de la zona y por el contrario degradándola.
4. Se realizó la discusión de resultados obtenidos del estudio del caos vehicular y el proceso de ocupación urbana.
5. Se planteó la propuesta de modelo de gentrificación productiva que promueve la renovación y reestructuración completa e integral del sector en estudio, pudiendo ser replicado en zonas donde se encuentre problemáticas similares.

La zonificación planteada nos brinda un sector con actividades de uso mixto vinculadas entre sí, para reactivar los espacios públicos, los cuales actualmente carecen de uso. Con la aplicación del modelo de gentrificación productiva, se logra controlar el incremento de valor del suelo, se aplica la renovación y regeneración urbana de manera que se evita que más residentes de las zonas anexas se retiren de la mismas, perdiendo el sentido de los barrios residenciales, por lo tanto, se concentran las actividades para que sirvan a un radio determinado de la ciudad.

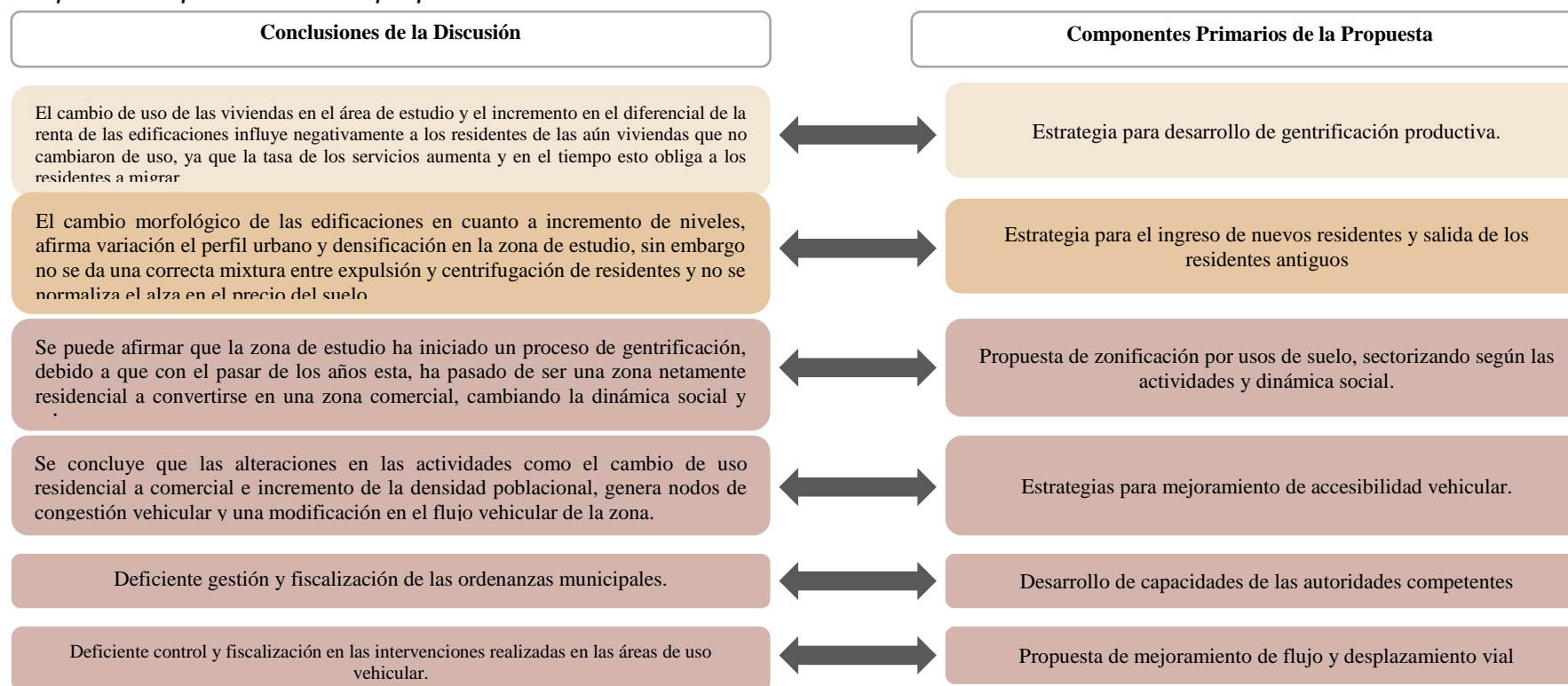
VII. RECOMENDACIONES

1. Se debe promover el trabajo en conjunto del gobierno municipal con la población de la zona, para lograr la sensibilización y les permita ser parte de la propuesta planteada.
2. Es necesario trabajar en la sensibilización del poblador, para que pueda entender el potencial que se tiene en la zona y construir junto con ellos modelos de espacios de ocio, recreación y despertar el sentido de pertenencia para el cuidado de los mismos.
3. Crear alianzas estratégicas entre instituciones públicas y privadas para el financiamiento de los proyectos en conjunto a manera de inversión a mediano y largo plazo.
4. Trabajar conjuntamente con instituciones culturales, las cuales ayuden a desarrollar espacios públicos adecuados para el desarrollo de las actividades planteadas.
5. Se deben plantear cambio de políticas en la gestión municipal, en pro del mejoramiento de nuestra ciudad.

VIII. PROPUESTA

La propuesta se plantea a partir de las conclusiones de la discusión de resultados para generar los siguientes componentes primarios:

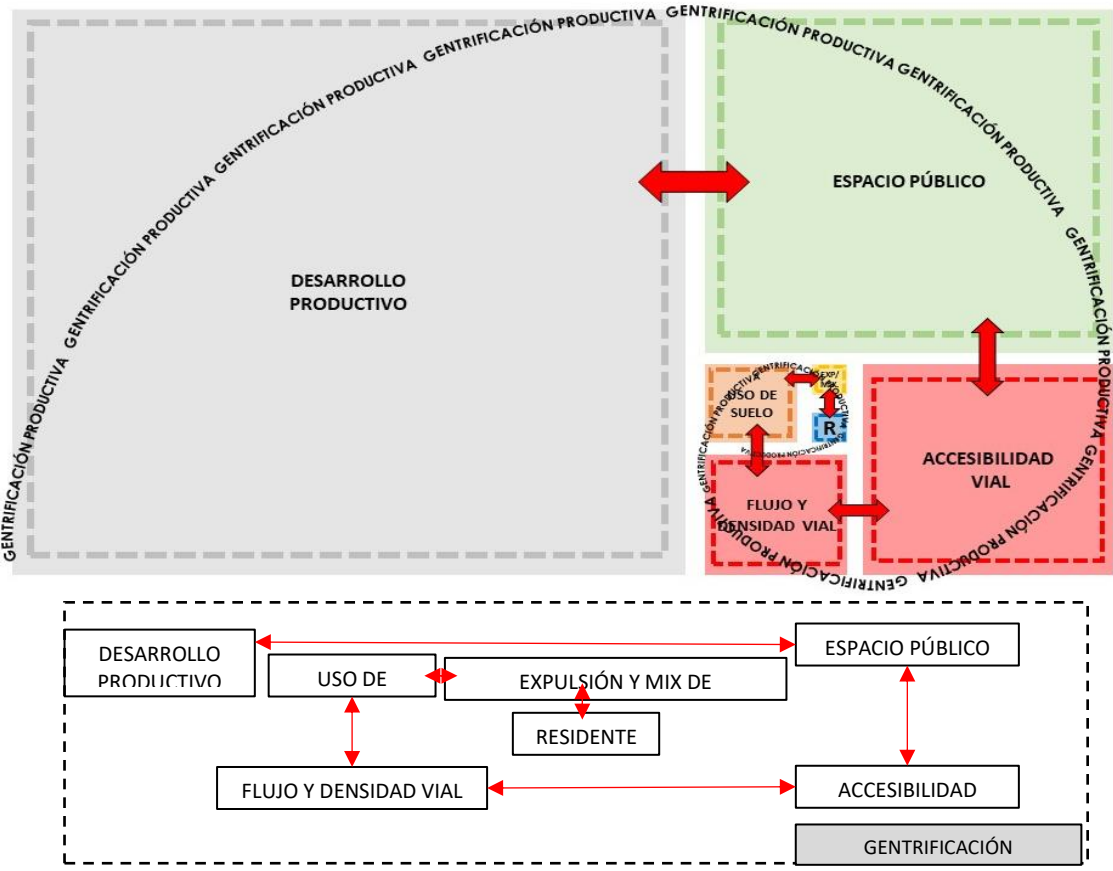
Figura 15.
Componentes primarios de la propuesta



Nota. Propuesta elaborada por la autora

Modelo teórico de la propuesta:

Figura 16.
Propuesta teórica



Nota. Modelo aplicado

Modelo Físico

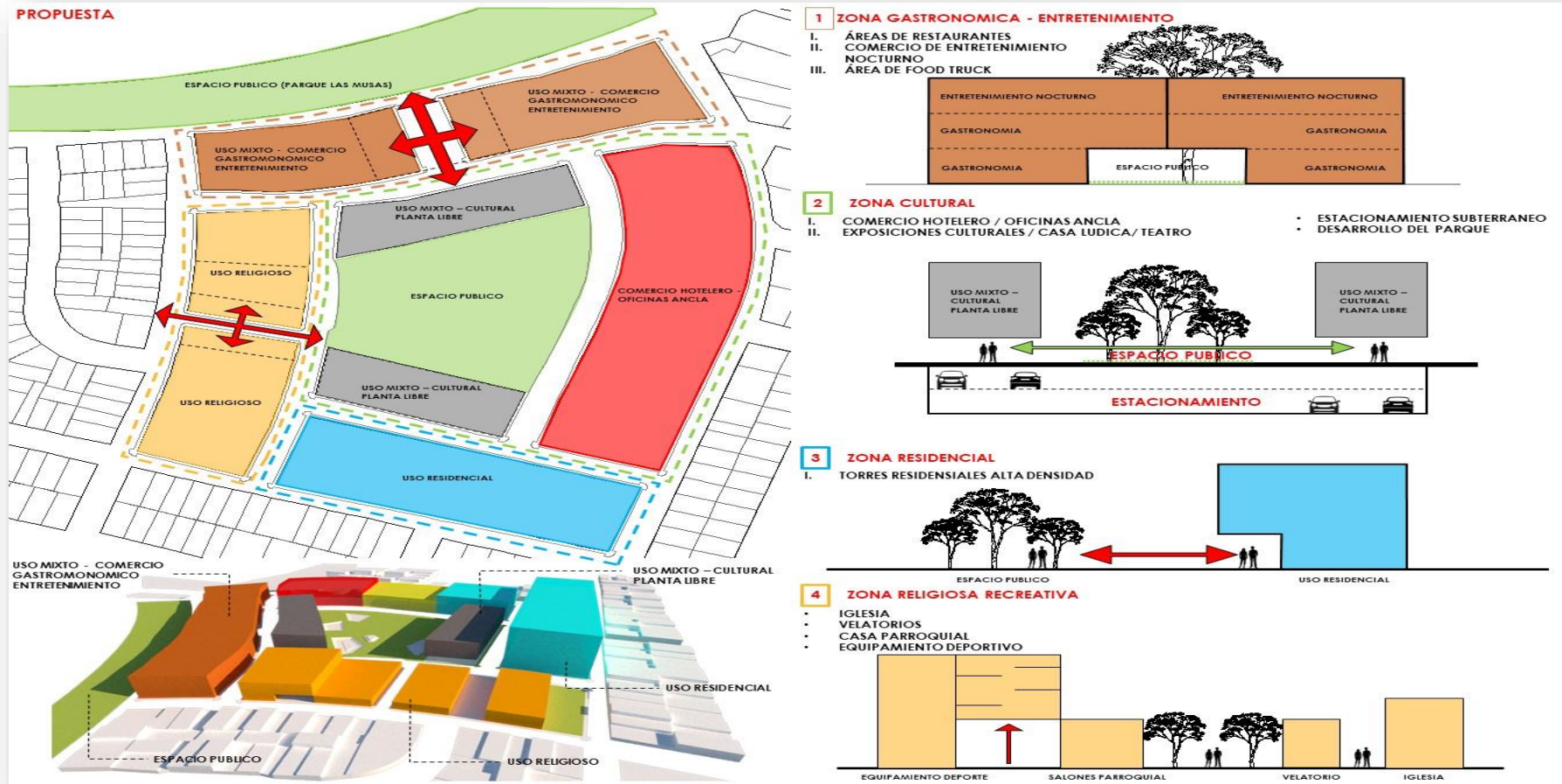
La propuesta de Gentrificación Urbana Productiva en el sector ubicado en las Calles, Algarrobos, Tumbos, Zapotes y Huabos, Santa Victoria – Chiclayo busca desarrollar el potencial de la zona de manera ordenada y productiva, considerando que los sectores colindantes a esta, ya han dejado de ser zonas netamente residenciales para convertirse en una suerte de zona comercial mal llevada.

Este proyecto apunta a una reestructuración y reorganización de las manzanas, tomando en cuenta distintas actividades que ya se realizan dentro del sector, considerando como elemento principal organizador al espacio público dentro de él (Parque Mariano Santos), para lograr conectar los diferentes programas planteados, así como también lograr cohesionar con el espacio público próximo a él (Paseo Las Musas) dando un mayor dinamismo al sector.

Para lograr este modelo de gentrificación productiva, se propone zonificar las manzanas y ordenar las actividades: comercio gastronómico, comercio hotelero y oficinas, zona cultural, zona religiosa y zona residencial; brindando a los residentes y visitantes espacios integrados y dinámicos. Plantear bolsa de estacionamiento debajo del espacio público y así evitar la ocupación de la vía pública para un mejor flujo vehicular. Reactivar y potenciar el espacio público e integrarlo con los distintos programas para fomentar la permanencia de residentes y visitantes.

El objetivo de esta propuesta es tener un modelo de Gentrificación Productiva que se pueda replicar en diferentes sectores donde se encuentren problemáticas similares. A continuación, se presenta la propuesta con la zonificación de los programas a desarrollarse.

Figura 18.
Modelo de propuesta

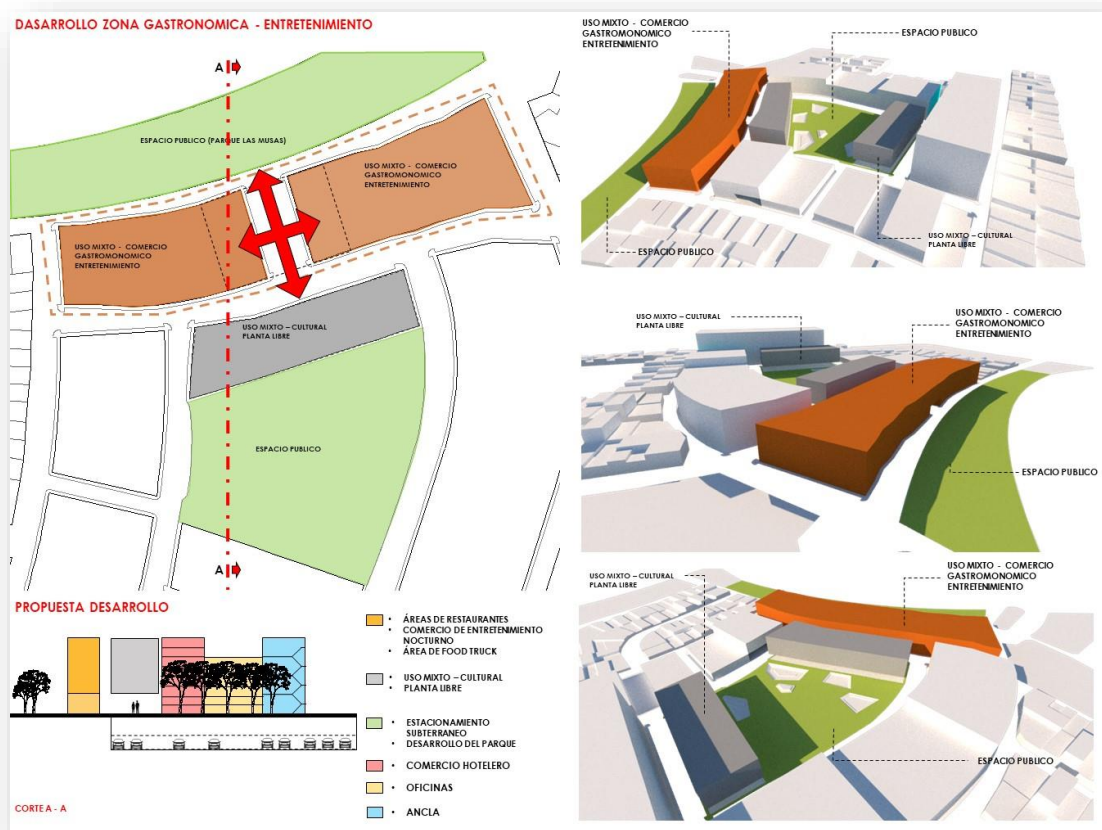


Nota. Modelo propuesto

Modelo Práctico

Se han considerado las 5 manzanas que delimitan el sector comprendido entre las calles Los Algarrobos, Los Tumbos, Los Huabos y Los Zapotes, en la manzana comprendida entre la calle Los Tumbos y La Florida, se propone transformar la manzana y hacerla de un uso de comercio gastronómico y de entretenimiento, considerando que actualmente en esta zona las actividades que se desarrollan son nocturnas, así mismo, esta nueva configuración de manzana se integrará mediante una planta libre con el parque Mariano Santos y se logrará la apertura y sinergia hacia El Paseo Las Musas, logrando una conexión entre ambos espacios públicos.

Figura 19.
Desarrollo Zona Gastronómica



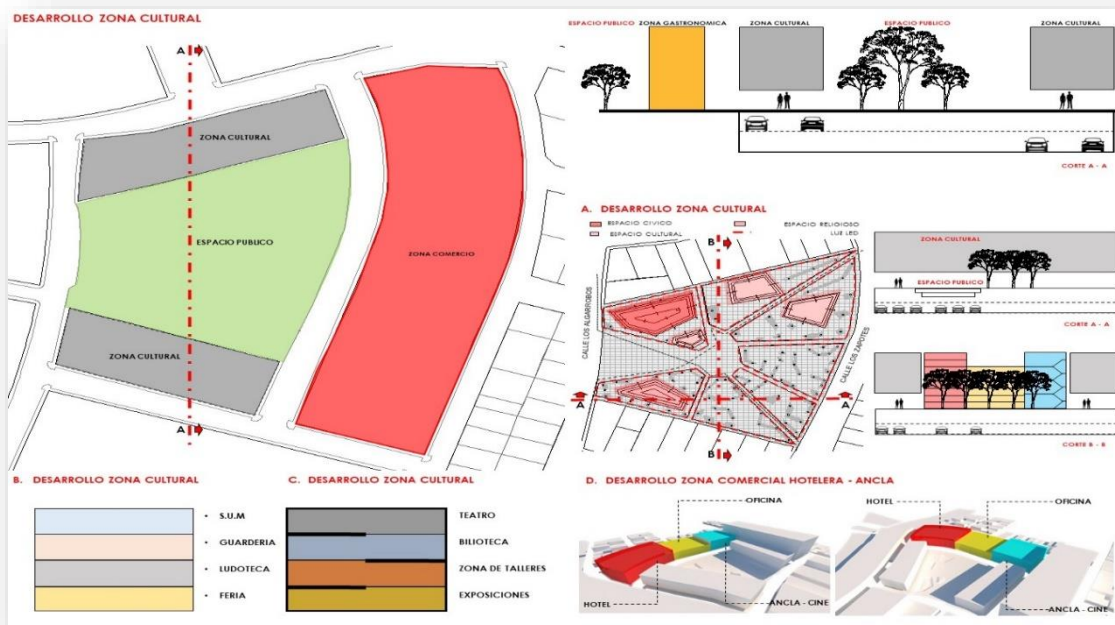
Nota. Visa del desarrollo de la zona gastronómica

En el área comprendida entre las calles Los Zapotes y los Faiques, se genera un área de comercio hotelero y oficinas el cual se une al parque Mariano Santos, a través de la peatonalización de la calle los Zapotes, convirtiéndola en una gran alameda integrada al parque donde se plantean áreas de estancia y mobiliario

urbano adecuado para el aprovechamiento y estancia de los visitantes y transeúntes, así mismo a este espacio se unirán los bloques de las manzanas que se encuentran anexados al parque, donde se propone transformar esos dos bloques en edificios culturales, ambos contemplando planta libre para generar la conexión total con las demás actividades, no dar la espalda a estas y lograr una aproximación al Paseo Las Musas.

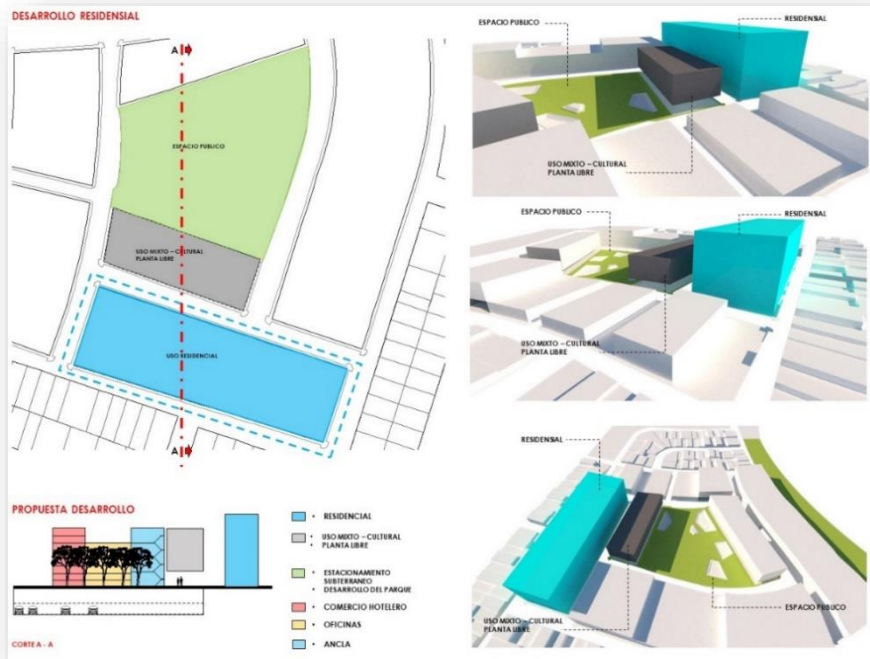
La zona residencial está dispuesta en la manzana ubicada entre las calles Los Huabos y Los Pinos, esta contempla edificios de densidad alta para residentes nuevos y actuales, dichos edificios también se asocian al espacio público central, este espacio público se desarrollará de tal manera que sea el espacio articulador del modelo propuesto, en él se plantea arborización como elemento tamizador y controlador de luz y sombra, que en conjunto con el mobiliario adecuado permitan la permanencia del peatón, espacios recreativos para niños y adultos, espacios culturales, módulos de venta colocados estratégicamente para evitar la informalidad y con esto lograr reactivar el espacio público. Debajo de este, se ha dispuesto la zona de estacionamiento el cual contará con dos niveles, esto para evitar la invasión de la vía pública y mantener el orden buscado.

Figura 20.
Desarrollo Zona Cultural



Nota. Propuesta de la autora

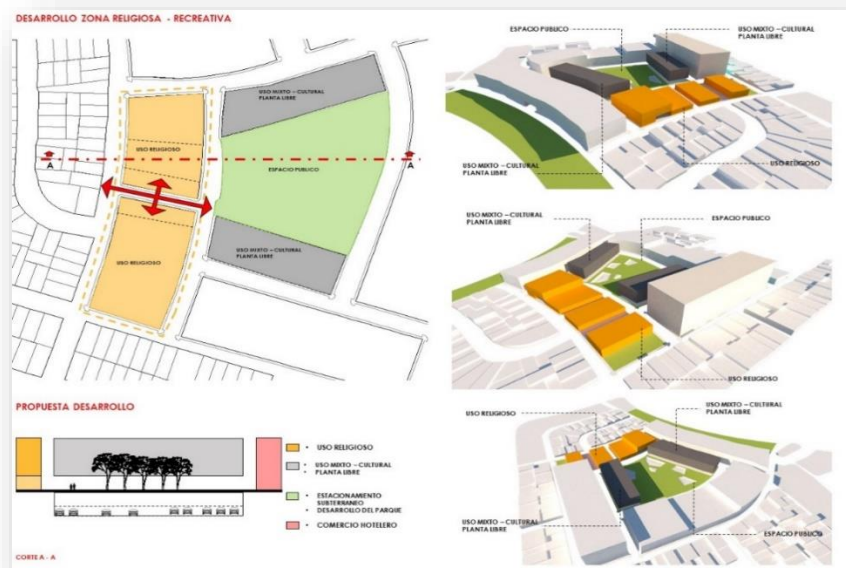
Figura 21.
Desarrollo Residencial



Nota. Propuesta de la autora

Finalmente, en la manzana destinada a las actividades religiosas, se ha mantenido y se complementa con un edificio de fines deportivos, asimismo se ha aperturado la manzana para lograr el vínculo con las calles anexas e invitar al peatón a hacer uso de los espacios.

Figura 22.
Desarrollo Zona Religiosa-Recreativa



Nota. Propuesta de la autora

REFERENCIAS

- Aa, V. V. (2018). Políticas Locales de Clima y Energía: Teoría y Práctica. INAP. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=718412>
- Abrita, M. B., Vignandi, R. S., Centurião, D. A. S., Rondina Neto, A., Pereira, A. P. C., Espindola Junior, G., Marques, N., Weber, V. A. de M., & Maciel, R. F. (2023). Dynamics of local productive arrangements in the municipalities of Mato Grosso do Sul considering the transformations of the Bioceanic Corridor. *PLoS One*, 18(4), e0284023. <https://europepmc.org/article/pmc/pmc10081740>
- Alaily-Mattar, N., & Thierstein, A. (2021). *Urban Transformations through Exceptional Architecture*. Routledge. <https://www.routledge.com/Urban-Transformations-through-Exceptional-Architecture/Alaily-Mattar-Thierstein/p/book/97803677113744>
- Anwar, F., Razaq, S., Yasmeen, R., & Rathore, F. A. (2022). Interdisciplinary inpatient rehabilitation of acquired brain injury - Part II - a proposed model of care for Pakistan. *Journal of the Pakistan Medical Association*, 72(12), 2573–2575. <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/37246697/>
- Ardura, Á., & Sorando, D. (2018). *First we take Manhattan*. LOS LIBROS DE LA CATARATA. https://www.catarata.org/libro/first-we-take-manhattan_44548/
- Bairagi, V., & Munot, M. V. (2019). *Research Methodology: A Practical and Scientific Approach*. CRC Press. <https://www.routledge.com/Research-Methodology-A-Practical-and-Scientific-Approach/Bairagi-Munot/p/book/9780815385615>
- Chapple, K., & Loukaitou-Sideris, A. (2019). *Transit-Oriented Displacement or Community Dividends?: Understanding the Effects of Smarter Growth on Communities*. MIT Press. <https://mitpress.mit.edu/9780262536851/transit-oriented-displacement-or-community-dividends/>
- Chowdhury, S., Kain, J.-H., Adelfio, M., Volchko, Y., & Norrman, J. (2023). Transforming brownfields into urban greenspaces: A working process for stakeholder analysis. *PLoS One*, 18(1), e0278747. <https://journals.plos.org/plosone/article?id=10.1371/journal.pone.0278747>

- Coraggio, J. L., & Muñoz, R. (2018). Economía de las ciudades de América Latina hoy: Enfoques multidisciplinares. Volumen 1. <https://www.ungs.edu.ar/wp-content/uploads/2019/08/9789876303965-completo-1.pdf>
- Crossman, A. (2019). Understanding Purposive Sampling. Obtenido de <https://www.thoughtco.com/purposive-sampling-3026727>
- de Koning, R. E., Heldal, R., & Tan, W. (2022). Spatial data and workflow automation for understanding densification patterns and transport energy networks in urban areas: The cases of Bergen, Norway, and Zürich, Switzerland. *Data in Brief*, 42, 108290. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2352340922004929>
- De Sordi, J. O. (2021). *Design Science Research Methodology: Theory Development from Artifacts*. Springer Nature. https://books.google.com/books/about/Design_Science_Research_Methodology.html?id=4wBBEAAAQBAJ
- de Souza, M. (2021). *La Crisis Urbana En Barcelona*. Martín de Souza. https://books.google.com/books/about/La_Crisis_Urbana_en_Barcelona.html?id=H0KNzgEACAAJ
- Duarte, N. C. V., & Dávila, H. V. T. (2018). Bordes Urbanos: Procesos de construcción territorial. http://artes.bogota.unal.edu.co/assets/cdm/docs/publicaciones/bordes_urbanos.pdf
- Fernández, J. S. (2020). Gentrificación: capitalismo cool, turismo y control del espacio urbano. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7849530.pdf>
- Figuerola, Ó. (2018). Cambios socioespaciales en las ciudades latinoamericanas: ¿procesos de gentrificación? U. Externado de Colombia. <https://publicaciones.uexternado.edu.co/gpd-cambios-socioespaciales-en-las-ciudades-latinoamericanas-procesos-de-gentrificacion-9789587725933.html>
- Fouseki, K., Guttormsen, T. S., & Swensen, G. (2021). *Heritage and Sustainable Urban Transformations: Deep Cities*. Routledge. <https://www.routledge.com/Heritage-and-Sustainable-Urban->

Transformations-Deep-Cities/Fouseki-Guttormsen-Swensen/p/book/9780367784980

García-Doménech, S. (2016). EL ESPACIO PÚBLICO COMO CATALIZADOR DE LA ARQUITECTURA, EL. España: Departamento de Edificación y Urbanismo. Universidad de Alicante. <https://core.ac.uk/download/pdf/39136611.pdf>

García-Villalba, O. C. (2020). Resilient Urban Regeneration in Informal Settlements in the Tropics: Upgrading Strategies in Asia and Latin America. Springer Nature. https://www.researchgate.net/publication/331888312_Resilient_Urban_Regeneration_in_Informal_Settlements_in_the_Tropics_Upgrading_Strategies_in_Asia_and_Latin_America

Gatica, Y. C. (2022). Nuevos habitantes del centro de Santiago. Editorial Universitaria de Chile. <https://agronomia.uchile.cl/g127496>

Gatica, Y. C. (2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago. Revista EURE (Vol.XXXVII,Nº112), 89-113. http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612011000300005

Gibson, J. (2011). Teoría de Flujos Vehiculares. Chile: Universidad de Chile. https://www.academia.edu/18576563/Teor%C3%ADa_de_flujos_vehiculares

Glaeser, E. (2018). El triunfo de las ciudades: Cómo nuestra gran creación nos hace más ricos, más listos, más sostenibles, más. TAURUS. <https://www.iberlibro.com/9788430608096/triunfo-ciudades-C%C3%B3mo-nuestra-gran-8430608095/plp>

Gloria, H. G., Claudia, A. M., & Juana M, H. Q. (2019). Manual de derecho urbano. Editorial Universidad del Rosario. <https://editorial.urosario.edu.co/gpd-manual-de-derecho-urbano.html>

Gonzalez, W. J. (2020). Methodological Prospects for Scientific Research: From Pragmatism to Pluralism. Springer Nature. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8576244>

- Goyanes, E. S. (2022). Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana: (Comentario sistemático al Texto Refundido de 30 de octubre de 2015). ARANZADI / CIVITAS. <https://skeelo.com/products/ley-de-suelo-y-rehabilitacion-urbana-comentario-sistemico-al-texto-refundido-de-30-de-octubre-de-2015>
- Janoschka, M. (2015). La Gentrificación en América Latina. (G. H. Alejandra Marulanda Hernández, Entrevistador). https://www.academia.edu/43086460/LA_GENTRIFICACION_EN_AMERICA_LATINA_Entrevista_a_Michael_Janoschka
- Guo, W., Yang, G., Li, G., Ruan, L., Liu, K., & Li, Q. (2023). Remote sensing identification of green plastic cover in urban built-up areas. *Environmental Science and Pollution Research International*, 30(13), 37055–37075. <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/36565426/>
- HSeoudy, M., El Menshawy, A., & El Adawy, A. (2022). A transit map for micro-scale urban development in Alexandria, Egypt. *F1000Research*, 11, 1429. <https://f1000research.com/articles/11-1429>
- Humberto, & Pinilla, R. (2019). Teoría y práctica del análisis de conflictos ambientales complejos: El caso de San Isidro Patios en Bogotá. Editorial Pontificia Universidad Javeriana. <https://skeelo.com/products/teoria-y-practica-del-analisis-de-conflictos-ambientales-complejos-el-caso-de-san-isidro-patios-en-bogota>
- Kabisch, S., Koch, F., Gawel, E., Haase, A., Knapp, S., Krellenberg, K., Nivala, J., & Zehndorf, A. (2018). *Urban Transformations: Sustainable Urban Development Through Resource Efficiency, Quality of Life and Resilience*. Springer. <https://www.htw-berlin.de/forschung/online-forschungskatalog/publikationen/publikation/?eid=11644>
- Kang, D., Lee, H., Bae, H., & Jeon, J. (2023). Comparative insight of pesticide transformations between river and wetland systems. *The Science of the Total Environment*, 879, 163172. <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/37003314/>
- Karamagi, R. (2021). *Scientific Research Methods*. Lulu Press, Inc. <https://www.kobo.com/es/es/ebook/scientific-research-methods>

- Kuri, P. R. (2016). La reinención del espacio público en la ciudad fragmentada. México.
http://ru.iis.sociales.unam.mx/bitstream/IIS/5190/1/reinven_esp_pub.pdf
- Lambio, C., Schmitz, T., Elson, R., Butler, J., Roth, A., Feller, S., Savaskan, N., & Lakes, T. (2023). Exploring the Spatial Relative Risk of COVID-19 in Berlin-Neukölln. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 20(10). <https://doi.org/10.3390/ijerph20105830>
- Lara, M. A. C., Padilla, R. D., Sardo, D. E., Farah, C. P., Franz, G., Gatica, G. V., Guidobono, M. F., Vélez, A. E. B., Velásquez, L. C., Hamdi, N. K., Aguilar, N. M. S., & Morales, M. B. C. (2018). Sustentabilidad y territorio: Herramientas para la gestión sustentable del hábitat. ITESO. <https://repositorioslatinoamericanos.uchile.cl/handle/2250/2818802?show=full>
- Laskar, M. H. (2023). Examining the emergence of digital society and the digital divide in India: A comparative evaluation between urban and rural areas. *Frontiers in Sociology*, 8, 1145221. <https://www.frontiersin.org/articles/10.3389/fsoc.2023.1145221/full>
- Lerch, M. (2023). The end of urban sprawl? Internal migration across the rural-urban continuum in Switzerland, 1966-2018. *Population, Space and Place*, 29(1), e2621. <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1002/psp.2621>
- Long, L. A. N., Krause, R. M., Arnold, G., Swanson, R., & Fatemi, S. M. (2023). The networked micro-decision context: a new lens on transformative urban governance. *Urban Transformations*, 5(1), 9. <https://urbantransformations.biomedcentral.com/articles/10.1186/s42854-023-00054-y>
- López-Gay A., Sales-Fava J., Solana-Solana M., Fernández A. y Peralta A. (2021). El avance de la gestrificación en Barcelona y Madrid, 2011-2019: Análisis socio espacial a partir de un índice de gestrificación. *Estudios geográficos* 82 (291). <https://estudiosgeograficos.revistas.csic.es/index.php/estudiosgeograficos/article/view/1064/1292>

- Madrigal, J. A., & Cobos, C. F. (2022). Fundamento y límites constitucionales de la fiscalidad patrimonial. ARANZADI / CIVITAS. <https://www.thomsonreuters.es/es/tienda/duo-papel-ebook/fundamento-y-limites-constitucionales-de-la-fiscalidad-patrimonialduo-/p/10019583>
- Matthew, H. (2020). GRINGOLANDIA. MIGRACION NORTE-SUR Y DESIGUALDAD GLOBAL. Siglo del Hombre Editores. https://abyayala.org.ec/producto/gringolandia-migracion-norte-sur-y-desigualdad-global/?_wpnonce=81ea81ec1f
- Mohammed Al-Hasani, M. K. (2021). The Transformation of the Urban Landscape in the Old City of Baghdad Between 1854 -2009. https://www.researchgate.net/publication/325723986_Urban_Heritage_and_Conservation_in_the_Historic_Centre_of_Baghdad
- Moledo N. (2019). Gentrification process in the district of orzán (a coruña): neighbourhood perception and critical analysis of an urban transformation phenomenon. España. https://ruc.udc.es/dspace/bitstream/handle/2183/22288/MoledoMarino_Noa_TFG_2018.pdf?sequence=2&isAllowed=y
- Latina, C. B. (2017). Crecimiento urbano u acceso a oportunidades: undesafio para América Latina. Bogotá : CAF. <https://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1090/RED%202017%20esp.pdf>
- Maimunah Ramlee, D. O. (2015). Revitalization or Urban Public Spaces: An overview. Iran: Asian Conference on Environment.Behaviour Studies. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1877042815048351>
- Méndez Bravo, F. J. (2017). “Dinámica de transformación del paisaje rural a urbano y su incidencia en la producción agrícola-ganadera del Distrito Metropolitano de Quito. caso de estudio parroquias Cumbayá y Amaguaña entre los años 1970- 2015”. Ecuador: Pontificia Universidad Católica de Ecuador. <http://repositorio.puce.edu.ec/handle/22000/14437>
- Montserrat Pallares-Barbera, A. C. (2012). “Gentrificació productiva, desindustrialització i relocalització industrial. Treballs de la Societat Catalana

de Geografía, 27-52.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4051825>

N. Cervero Sánchez, L. A. (2015). Remodelación, Transformación y Rehabilitación. Tres formas de intervenir en la Vivienda Social del siglo xx. España: Informes de la Construcción.
<https://informesdelaconstruccion.revistas.csic.es/index.php/informesdelaconstruccion/article/view/4087>

Reyes, J. H. (2017). Mutaciones Urbanas, Estrategias de diseño para ciudades intermedias en proceso de metropolización. Colombia: Universidad Nacional de Colombia. <https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/59713?show=full>

Sanchez, E. J. (2018). De la renovacion urbana a la gentrificacion: estudio de caso para el centro historico de Bogotá, la candelaria. Bogotá-Colombia: Universidad de la Salle. <https://ciencia.lasalle.edu.co/economia/582/>

Sánchez, A. J. C. (2023). Comentarios a la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. ARANZADI / CIVITAS. <https://www.dykinson.com/libros/comentarios-a-la-ley-de-suelo-y-rehabilitacion-urbana/9788411258005/>

Sanchez, I. A. (2021). Patrimonio y ciudad: Homenaje a José María Manjavacas, un antropólogo comprometido. ESIC. <https://www.dykinson.com/libros/patrimonio-y-ciudad/9788413779799/>

Schaposnik, V. (2021). Arquitectura: investigación, teoría, proyecto. Nobuko. <https://www.perlego.com/es/book/2825175/arquitectura-investigacin-teora-proyecto-pdf>

Schmitz, T., Lakes, T., Manafa, G., Lambio, C., Butler, J., Roth, A., & Savaskan, N. (2023). Exploration of the COVID-19 pandemic at the neighborhood level in an intra-urban setting. *Frontiers in Public Health*, 11, 1128452. <https://www.frontiersin.org/articles/10.3389/fpubh.2023.1128452/full>

Sequera, J. (2020). Gentrificación: Capitalismo cool, turismo y control del espacio urbano. LOS LIBROS DE LA CATARATA. Segur, S. (2015). Nuevas urbanizaciones costeras, ¿gentrificación turística en la bahía de Coquimbo? REVISTA DE URBANISMO Nº12. https://www.catarata.org/libro/gentrificacion_108954/

- Sequera, J. (2014). Gentrificación en el Centro Histórico de Madrid: el caso de Lavapiés. Portugal: FCSH, Universidade Nova de Lisboa (Portugal). https://www.academia.edu/6784068/Gentrificaci%C3%B3n_en_el_Centro_Hist%C3%B3rico_de_Madrid_el_caso_de_Lavapi%C3%A9s
- Slater, T. (2017). Clarifying Neil Smith's Rent Gap Theory of Gentrification. *TU Tracce Urbane - Revista transdisciplinaria italiana de estudios urbanos*. https://rosa.uniroma1.it/rosa03/tracce_urbane/article/view/13923
- Song, J. (2020). *Global Tokyo: Heritage, Urban Redevelopment and the Transformation of Authenticity*. Palgrave Macmillan. <https://dokumen.pub/global-tokyo-heritage-urban-redevelopment-and-the-transformation-of-authenticity-1st-ed-9789811534942-9789811534959.html>
- Svalova, V. (2018). *Risk Assessment*. IntechOpen. <https://www.intechopen.com/books/6213>
- Valdebenito, R., Angelini, F., Schmitt, C., Baeza, F., Cortinez-O'Ryan, A., González, F., & Vives-Vergara, A. (2023). [Developing tools to study the health impact of urban transformations in high vulnerability contexts: the RUCAS study]. *Cadernos de saude publica*, 39(4), e00148322. <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/37132718/>
- Victor Delgadillo, I. D. (2015). *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. México: Universidad Nacional Autónoma de México. http://www.rniu.buap.mx/infoRNIU/feb16/4/lib_perspectivas-estudio-gentrificacion-mx-al.pdf
- Wicki, M., Hofer, K., & Kaufmann, D. (2022). Planning instruments enhance the acceptance of urban densification. *Proceedings of the National Academy of Sciences of the United States of America*, 119(38), e2201780119. <https://www.pnas.org/doi/10.1073/pnas.2201780119>
- Yonfá, E. C. (2020). *Patrimonio inmaterial en el Ecuador: una construcción colectiva*. SciELO - Editorial Abya-Yala. <https://books.scielo.org/id/jnkmq>
- Zheng, B., & Masrabaye, F. (2023). Sustainable brownfield redevelopment and planning: Bibliometric and visual analysis. *Heliyon*, 9(2), e13280. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2405844023004875>

Zapata, M. C. (2018). Clases sociales, renovación urbana y gentrificación. Miradas desde américa latina . Quid 16. <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/2901>

Zjalic, D., Perilli, A., Nachira, L., Lanza, T. E., Santoli, G., Paladini, A., Ricciardi, W., & Cadeddu, C. (2023). Increasing urban health awareness in adolescents using an interactive approach: evidence from a school-based pre-post pilot study in Rome, Italy. BMC Public Health, 23(1), 855. https://academic.oup.com/eurpub/article/32/Supplement_3/ckac131.153/6766562

ANEXOS


Anexo 1: Diseño de Investigación

SE OBSERVA	DEBIDO A	OCACIONANDO	CONSECUENCIA	PROPÓSITO
Ocupación de vía pública por vehículos Incremento de edificios multifamiliares Viviendas adecuadas a locales comerciales Incremento de comercio	Reducción de vía por vehículos Aumento de alquileres y venta inmobiliaria Cambio de uso de las viviendas Demanda de nuevos servicios Cambio de zonificación	Congestión vehicular Alteración de proceso de ocupación urbana	Cambio de la morfología urbana	Alteración del desarrollo urbano




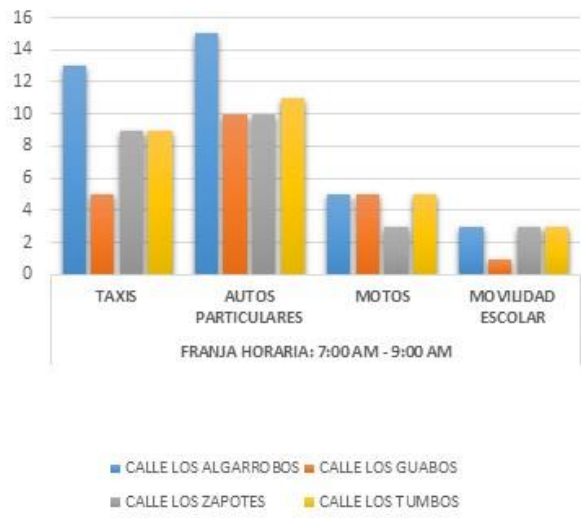

Anexo 02: Fichas de observación: Clasificación de Edificaciones

<p style="text-align: center;">"Modelo de Gentrificación Productiva para el mejoramiento de las Calles, Algarrobos, Tumbos, Zapotes y Huabos, Santa Victoria - Chiclayo"</p>																						
<p>Arq. Angela Isabel Santa Cruz Mora</p>																						
<p>Ficha 01: CLASIFICACIÓN DE EDIFICACIONES- MZ A/B/C/D/E</p>																						
<p>CLASIFICACION DE EDIFICACIONES</p> <p> ■ COM. GASTRON. ■ COM. HOTELERO ■ EDUCACIÓN ■ OFICINA ■ MULTIFAMILIAR ■ UNIFAMILIAR </p>																						
<p>COMENTARIOS:</p>																						
<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100%;"> <thead> <tr> <th>LOTES</th> <th>COM. GASTRON.</th> <th>COM. HOTELERO</th> <th>EDUCACIÓN</th> <th>OFICINA</th> <th>MULTIFAMILIAR</th> <th>UNIFAMILIAR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">119</td> <td style="text-align: center;">16</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">11</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">75</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">13%</td> <td style="text-align: center;">3%</td> <td style="text-align: center;">3%</td> <td style="text-align: center;">9%</td> <td style="text-align: center;">7%</td> <td style="text-align: center;">63%</td> </tr> </tbody> </table>	LOTES	COM. GASTRON.	COM. HOTELERO	EDUCACIÓN	OFICINA	MULTIFAMILIAR	UNIFAMILIAR	119	16	3	3	11	8	75		13%	3%	3%	9%	7%	63%	<p>F-01</p>
LOTES	COM. GASTRON.	COM. HOTELERO	EDUCACIÓN	OFICINA	MULTIFAMILIAR	UNIFAMILIAR																
119	16	3	3	11	8	75																
	13%	3%	3%	9%	7%	63%																

Anexo 03: Fichas de observación: Densidad de estacionamiento




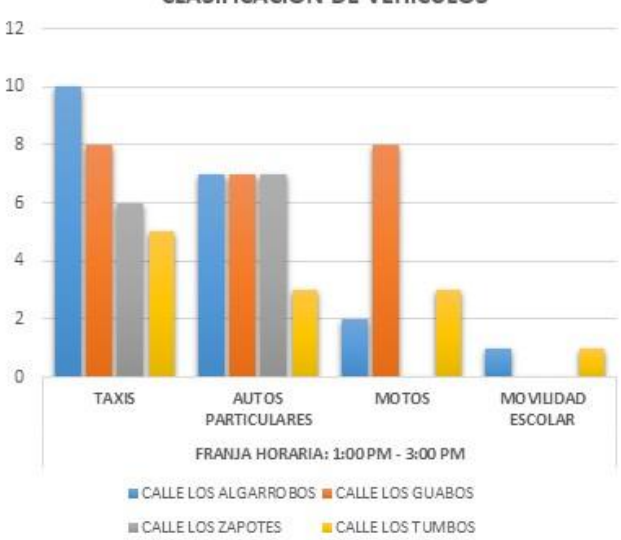

<p>“Modelo de Gentrificación Productiva para el mejoramiento de las Calles, Algarrobos, Tumbos, Zapotes y Huabos, Santa Victoria - Chiclayo”</p>																																							
<p>Arq. Angela Isabel Santa Cruz Mora</p>																																							
<p>Ficha 02: DENSIDAD DE ESTACIONAMIENTO</p>																																							
	 																																						
<p>Franja horaria: 7:00 – 9:00 am</p> <p>AUTOS ESTACIONADOS</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ CALLE LOS ALGARROBOS ■ CALLE LOS GUABOS ■ CALLE LOS ZAPOTES ■ CALLE LOS TUMBOS 	<p>Franja horaria: 1:00 – 3:00 pm</p> <p>AUTOS ESTACIONADOS</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ CALLE LOS ALGARROBOS ■ CALLE LOS GUABOS ■ CALLE LOS ZAPOTES ■ CALLE LOS TUMBOS 	<p>Franja horaria: 8:00 – 10:00 pm</p> <p>AUTOS ESTACIONADOS</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ CALLE LOS ALGARROBOS ■ CALLE LOS GUABOS ■ CALLE LOS ZAPOTES ■ CALLE LOS TUMBOS 																																					
<p>COMENTARIOS:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: small;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">7:00 am - 9:00 am</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">1:00 pm - 3:00 pm</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">8:00 pm - 10:00 pm</th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">AUTOS ESTACIONADOS</th> <th></th> <th style="text-align: center;">AUTOS ESTACIONADOS</th> <th></th> <th style="text-align: center;">AUTOS ESTACIONADOS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CALLE LOS ALGARROBOS</td> <td style="text-align: center;">31</td> <td>CALLE LOS ALGARROBOS</td> <td style="text-align: center;">26</td> <td>CALLE LOS ALGARROBOS</td> <td style="text-align: center;">29</td> </tr> <tr> <td>CALLE LOS GUABOS</td> <td style="text-align: center;">7</td> <td>CALLE LOS GUABOS</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td>CALLE LOS GUABOS</td> <td style="text-align: center;">13</td> </tr> <tr> <td>CALLE LOS ZAPOTES</td> <td style="text-align: center;">13</td> <td>CALLE LOS ZAPOTES</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td>CALLE LOS ZAPOTES</td> <td style="text-align: center;">15</td> </tr> <tr> <td>CALLE LOS TUMBOS</td> <td style="text-align: center;">19</td> <td>CALLE LOS TUMBOS</td> <td style="text-align: center;">17</td> <td>CALLE LOS TUMBOS</td> <td style="text-align: center;">20</td> </tr> </tbody> </table>			7:00 am - 9:00 am		1:00 pm - 3:00 pm		8:00 pm - 10:00 pm			AUTOS ESTACIONADOS		AUTOS ESTACIONADOS		AUTOS ESTACIONADOS	CALLE LOS ALGARROBOS	31	CALLE LOS ALGARROBOS	26	CALLE LOS ALGARROBOS	29	CALLE LOS GUABOS	7	CALLE LOS GUABOS	6	CALLE LOS GUABOS	13	CALLE LOS ZAPOTES	13	CALLE LOS ZAPOTES	10	CALLE LOS ZAPOTES	15	CALLE LOS TUMBOS	19	CALLE LOS TUMBOS	17	CALLE LOS TUMBOS	20	<p>F-02</p>
7:00 am - 9:00 am		1:00 pm - 3:00 pm		8:00 pm - 10:00 pm																																			
	AUTOS ESTACIONADOS		AUTOS ESTACIONADOS		AUTOS ESTACIONADOS																																		
CALLE LOS ALGARROBOS	31	CALLE LOS ALGARROBOS	26	CALLE LOS ALGARROBOS	29																																		
CALLE LOS GUABOS	7	CALLE LOS GUABOS	6	CALLE LOS GUABOS	13																																		
CALLE LOS ZAPOTES	13	CALLE LOS ZAPOTES	10	CALLE LOS ZAPOTES	15																																		
CALLE LOS TUMBOS	19	CALLE LOS TUMBOS	17	CALLE LOS TUMBOS	20																																		

Anexo 04: Fichas de observación: Clasificación de tránsito de vehículos (7:00 am-9:00am)

<p style="text-align: center;">“Modelo de Gentrificación Productiva para el mejoramiento de las Calles, Algarrobos, Tumbos, Zapotes y Huabos, Santa Victoria - Chiclayo”</p>																														
<p>Arq. Angela Isabel Santa Cruz Mora</p>																														
<p>Ficha 03: CLASIFICACION DE TRANSITO DE VEHICULOS (7:00 am-9:00 am)</p>																														
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">  </div> <div style="width: 45%;">  </div> </div>																														
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 55%;"> <h3 style="text-align: center;">CLASIFICACIÓN DE VEHÍCULOS</h3>  <table border="1" style="margin-top: 10px; width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>TAXIS</th> <th>AUTOS PARTICULARES</th> <th>MOTOS</th> <th>MOVILIDAD ESCOLAR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CALLE LOS ALGARROBOS</td> <td>13</td> <td>15</td> <td>5</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>CALLE LOS GUABOS</td> <td>5</td> <td>10</td> <td>5</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>CALLE LOS ZAPOTES</td> <td>9</td> <td>10</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>CALLE LOS TUMBOS</td> <td>9</td> <td>11</td> <td>5</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div style="width: 40%;">  </div> </div>			TAXIS	AUTOS PARTICULARES	MOTOS	MOVILIDAD ESCOLAR	CALLE LOS ALGARROBOS	13	15	5	3	CALLE LOS GUABOS	5	10	5	1	CALLE LOS ZAPOTES	9	10	3	3	CALLE LOS TUMBOS	9	11	5	3				
	TAXIS	AUTOS PARTICULARES	MOTOS	MOVILIDAD ESCOLAR																										
CALLE LOS ALGARROBOS	13	15	5	3																										
CALLE LOS GUABOS	5	10	5	1																										
CALLE LOS ZAPOTES	9	10	3	3																										
CALLE LOS TUMBOS	9	11	5	3																										
<p>COMENTARIOS:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="4">FRANJA HORARIA: 7:00 AM - 9:00 AM</th> </tr> <tr> <th>TAXIS</th> <th>AUTOS PARTICULARES</th> <th>MOTOS</th> <th>MOVILIDAD ESCOLAR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CALLE LOS ALGARROBOS</td> <td>13</td> <td>15</td> <td>5</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>CALLE LOS GUABOS</td> <td>5</td> <td>10</td> <td>5</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>CALLE LOS ZAPOTES</td> <td>9</td> <td>10</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>CALLE LOS TUMBOS</td> <td>9</td> <td>11</td> <td>5</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>			FRANJA HORARIA: 7:00 AM - 9:00 AM				TAXIS	AUTOS PARTICULARES	MOTOS	MOVILIDAD ESCOLAR	CALLE LOS ALGARROBOS	13	15	5	3	CALLE LOS GUABOS	5	10	5	1	CALLE LOS ZAPOTES	9	10	3	3	CALLE LOS TUMBOS	9	11	5	3
	FRANJA HORARIA: 7:00 AM - 9:00 AM																													
	TAXIS	AUTOS PARTICULARES	MOTOS	MOVILIDAD ESCOLAR																										
CALLE LOS ALGARROBOS	13	15	5	3																										
CALLE LOS GUABOS	5	10	5	1																										
CALLE LOS ZAPOTES	9	10	3	3																										
CALLE LOS TUMBOS	9	11	5	3																										

F-03

Anexo 05: Fichas de observación: Clasificación de tránsito de vehículos (1:00pm-3:00pm)

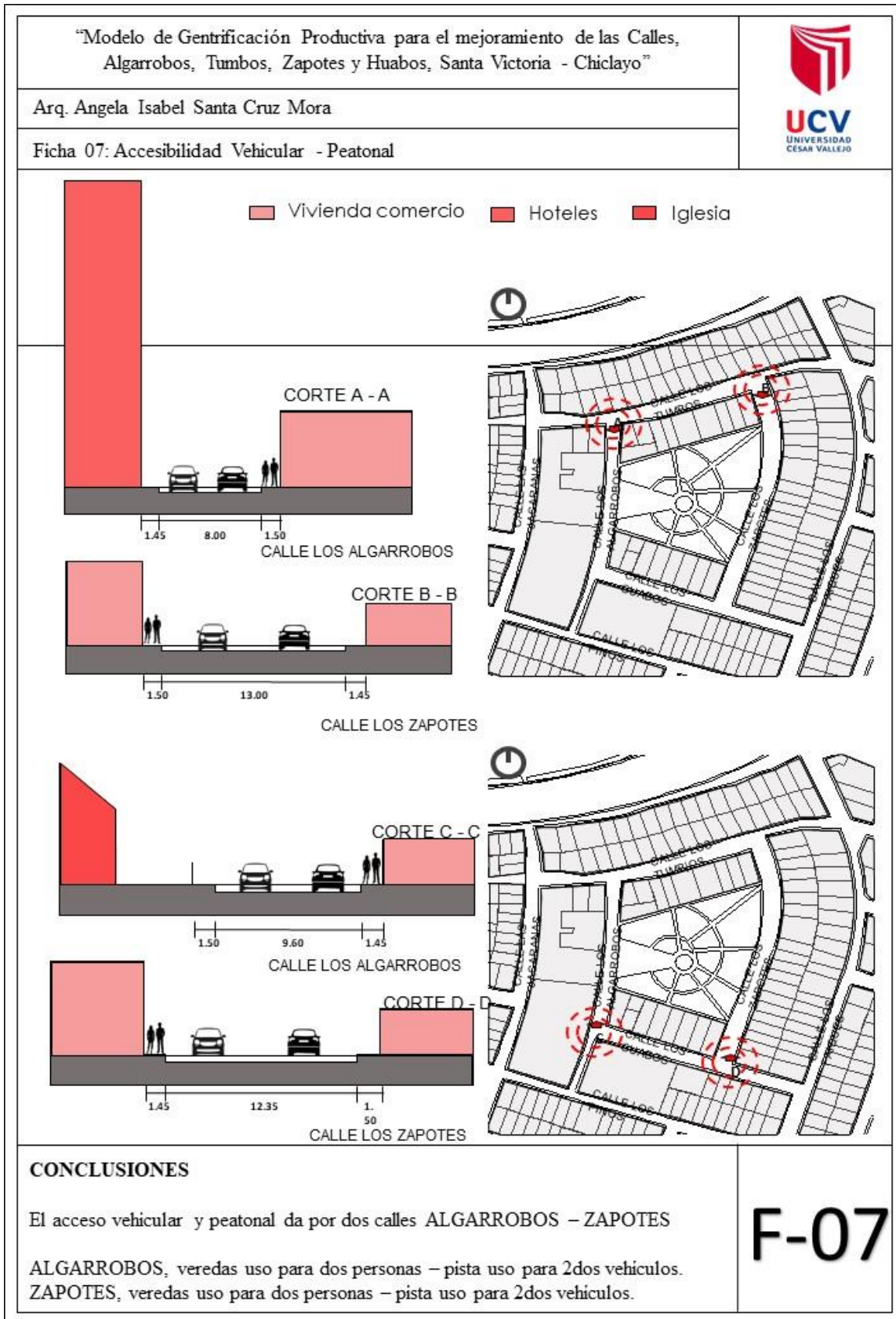
<p style="text-align: center;">"Modelo de Gentrificación Productiva para el mejoramiento de las Calles, Algarrobos, Tumbos, Zapotes y Huabos, Santa Victoria - Chiclayo"</p>																														
<p>Arq. Angela Isabel Santa Cruz Mora</p>																														
<p>Ficha 04: CLASIFICACION DE TRANSITO DE VEHICULOS (1:00pm-3:00pm)</p>																														
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">  </div> <div style="width: 45%;">  </div> </div>																														
<p style="text-align: center;">CLASIFICACIÓN DE VEHICULOS</p>  <p style="text-align: center;">FRANJA HORARIA: 1:00 PM - 3:00 PM</p>	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;">   </div>																													
<p>COMENTARIOS:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="4">FRANJA HORARIA: 1:00 PM - 3:00 PM</th> </tr> <tr> <th>TAXIS</th> <th>AUTOS PARTICULARES</th> <th>MOTOS</th> <th>MOVILIDAD ESCOLAR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: left;">CALLE LOS ALGARROBOS</td> <td>10</td> <td>7</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">CALLE LOS GUABOS</td> <td>8</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">CALLE LOS ZAPOTES</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">CALLE LOS TUMBOS</td> <td>5</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>		FRANJA HORARIA: 1:00 PM - 3:00 PM				TAXIS	AUTOS PARTICULARES	MOTOS	MOVILIDAD ESCOLAR	CALLE LOS ALGARROBOS	10	7	2	1	CALLE LOS GUABOS	8	7	8	0	CALLE LOS ZAPOTES	6	7	0	0	CALLE LOS TUMBOS	5	3	3	1	F-04
		FRANJA HORARIA: 1:00 PM - 3:00 PM																												
	TAXIS	AUTOS PARTICULARES	MOTOS	MOVILIDAD ESCOLAR																										
CALLE LOS ALGARROBOS	10	7	2	1																										
CALLE LOS GUABOS	8	7	8	0																										
CALLE LOS ZAPOTES	6	7	0	0																										
CALLE LOS TUMBOS	5	3	3	1																										

Anexo 07: Fichas de observación: Valoración Flujo Vehicular

<p>“Modelo de Gentrificación Productiva para el mejoramiento de las Calles, Algarrobos, Tumbos, Zapotes y Huabos, Santa Victoria - Chiclayo”</p>																											
<p>Arq. Angela Isabel Santa Cruz Mora</p>																											
<p>Ficha 06: VALORACION FLUJO VEHICULAR</p>																											
<p>TOTAL VEHICULOS</p> <p> ■ CALLE LOS ALGARROBOS ■ CALLE LOS GUABOS ■ CALLE LOS ZAPOTES ■ CALLE LOS TUMBOS </p>																											
<p>COMENTARIOS:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>7:00 - 9:00 AM</th> <th>1:00 - 3:00 PM</th> <th>8:00 - 10:00 PM</th> <th>TOTAL VEHICULOS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CALLE LOS ALGARROBOS</td> <td>98</td> <td>64</td> <td>96</td> <td>176</td> </tr> <tr> <td>CALLE LOS GUABOS</td> <td>46</td> <td>48</td> <td>55</td> <td>91</td> </tr> <tr> <td>CALLE LOS ZAPOTES</td> <td>59</td> <td>36</td> <td>41</td> <td>89</td> </tr> <tr> <td>CALLE LOS TUMBOS</td> <td>70</td> <td>39</td> <td>49</td> <td>111</td> </tr> </tbody> </table>			7:00 - 9:00 AM	1:00 - 3:00 PM	8:00 - 10:00 PM	TOTAL VEHICULOS	CALLE LOS ALGARROBOS	98	64	96	176	CALLE LOS GUABOS	46	48	55	91	CALLE LOS ZAPOTES	59	36	41	89	CALLE LOS TUMBOS	70	39	49	111	<p>F-05</p>
	7:00 - 9:00 AM	1:00 - 3:00 PM	8:00 - 10:00 PM	TOTAL VEHICULOS																							
CALLE LOS ALGARROBOS	98	64	96	176																							
CALLE LOS GUABOS	46	48	55	91																							
CALLE LOS ZAPOTES	59	36	41	89																							
CALLE LOS TUMBOS	70	39	49	111																							

Anexo 08: Fichas de observación: Flujo Vehicular - Peatonal

<p>“Modelo de Gentrificación Productiva para el mejoramiento de las Calles, Algarrobos, Tumbos, Zapotes y Huabos, Santa Victoria - Chiclayo”</p>	
<p>Arq. Angela Isabel Santa Cruz Mora</p>	
<p>Ficha 06: Flujo Vehicular - Peatonal</p>	
<p>El sector de estudio está ubicado al sur de la ciudad de Chiclayo consta de un sistema de viviendas comercio, multifamiliares y espacios públicos.</p> <p> Por el norte : Calle Los Tumbos Por el sur : Calles Los Guabos Por el este : Calle Los Zapotes Por el oeste : Calle Los Algarrobos </p>	
<p>CONCLUSIONES</p> <p>El acceso vehicular y peatonal con mayor movimiento se da por dos calles ALGARROBOS – ZAPOTES, desde la Av. La Libertad y Calle La Florida.</p>	<p>F-06</p>



Anexo 10: Entrevista validada

TITULO DE LA TESIS: "Modelo de Gentrificación Productiva para el mejoramiento de las Calles, Algarrobos, Tumbos, Zapotes y Huabos, Santa Victoria - Chiclayo"

NOMBRE DEL INSTRUMENTO: Entrevista

Nombre del Entrevistado:

Cargo laboral: _____ Institución: _____

Fecha: _____ Hora Inicio: _____ Hora finalización: _____

1. ¿ Conoce Ud. la teoría de renovación urbana y gentrificación?

2. ¿ Se aplica en el área municipal la gestión de los procesos?

3. ¿ Se ha realizado un análisis de la alteración de uso de suelo?

4. ¿ Se ha realizado un análisis de la gestión del transporte?

VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

Relación la hipótesis		Relación con formulación		Relación con los objetivos		Relación con las variables	
SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO

NOMBRE DEL INSTRUMENTO: **INDICADOR (Ficha de recolección de datos)**

OBJETIVO: Recolección de información sobre la morfología de edificaciones, usos de suelo y transitabilidad y actividad en el área de estudio.

DIRIGIDO A: Población (Lotes)

VALORACIÓN DEL INSTRUMENTO:

Deficiente	Regular	Bueno	Muy bueno	Excelente

APELLIDOS Y NOMBRES DEL EVALUADOR: MARIO ULDARICO VARGAS SALAZAR

GRADO ACADÉMICO DEL EVALUADOR: MAGISTER EN GESTIÓN URBANO AMBIENTAL.



Mario U. Vargas Salazar
ARQUITECTO C.A.P. 7064

TITULO DE LA TESIS: "Modelo de Gentrificación Productiva para el mejoramiento de las Calles, Algarrobos, Tumbos, Zapotes y Huabos, Santa Victoria - Chiclayo"

NOMBRE DEL INSTRUMENTO: Entrevista

Nombre del Entrevistado:

Cargo laboral: _____ Institución: _____

Fecha: _____ Hora Inicio: _____ Hora finalización: _____

1. ¿ Conoce Ud. la teoría de renovación urbana y gentrificación?

2. ¿ Se aplica en el área municipal la gestión de los procesos?

3. ¿ Se ha realizado un análisis de la alteración de uso de suelo?

4. ¿ Se ha realizado un análisis de la gestión del transporte?

VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

Relación la hipótesis		Relación con formulación		Relación con los objetivos		Relación con las variables	
<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>	NO

NOMBRE DEL INSTRUMENTO: **INDICADOR (Ficha de recolección de datos)**

OBJETIVO: Recolección de información sobre la morfología de edificaciones, usos de suelo y transitabilidad y actividad en el área de estudio.

DIRIGIDO A: Población (Lotes)

VALORACIÓN DEL INSTRUMENTO:



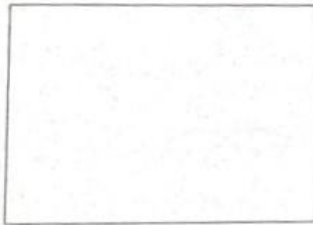
Deficiente	Regular	Bueno	Muy bueno	Excelente
				<input checked="" type="checkbox"/>

APELLIDOS Y NOMBRES DEL EVALUADOR: NILTHON IVAN PISFIL BENITES

GRADO ACADÉMICO DEL EVALUADOR: MAESTRO EN GESTION Y POLITICAS PÚBLICAS

(Firma)
Mg. C.P.C. Nilthon Ivan Pisfil Benites
 COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICOS DE LAMBAYEQUE
 N° DE COLEGIADO: 4104-2013

MATRIZ DE VALIDACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS

"Modelo de Gentrificación Productiva para el mejoramiento de las Calles, Algarrobos, Tunbos, Zapotes y Haabos, Santa Victoria - Chiclayo"						
Arq. Angela Isabel Sarza Cruz Mora						
Ficha 01: Perfiles - Alturas de Edificaciones						
			FOTOS			
LOTE	1 NIVEL	2 NIVELES	3 NIVELES	4 NIVELES	5 A MÁS NIVELES	
CONCLUSIONES						F-00

VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

Relación la hipótesis		Relación con formulación		Relación con los objetivos		Relación con las variables	
SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO



NOMBRE DEL INSTRUMENTO: **INDICADOR (Ficha de recolección de datos)**
 OBJETIVO: Recolección de información sobre la morfología de edificaciones, usos de suelo y transitabilidad y actividad en el área de estudio.
 DIRIGIDO A: Población (Lotes)
 VALORACIÓN DEL INSTRUMENTO:

Deficiente	Regular	Bueno	Muy bueno	Excelente

APELLIDOS Y NOMBRES DEL EVALUADOR: MARIO ULDARICO VARGAS SALAZAR
 GRADO ACADÉMICO DEL EVALUADOR: MAESTRO EN GESTIÓN URBANO AMBIENTAL.


 Mario U. Vargas Salazar
 ARQUITECTO C.A.P. 7064

MATRIZ DE VALIDACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS

"Modelo de Gentrificación Productiva para el mejoramiento de las Calles, Algarrobos, Tumbos, Zapotes y Huabos, Santa Victoria - Chiclayo"		 UCV <small>UNIVERSIDAD CAYASHANA</small>			
Arq. Angela Isabel Santa Cruz Mora					
Ficha 01: Perfiles - Alturas de Edificaciones					
	FOTOS <div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>				
LOTE	1 NIVEL	2 NIVELES	3 NIVELES	4 NIVELES	5 A MÁS NIVELES
CONCLUSIONES					F-00

VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

Relación la hipótesis		Relación con formulación		Relación con los objetivos		Relación con las variables	
				SI	NO	SI	NO
SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO

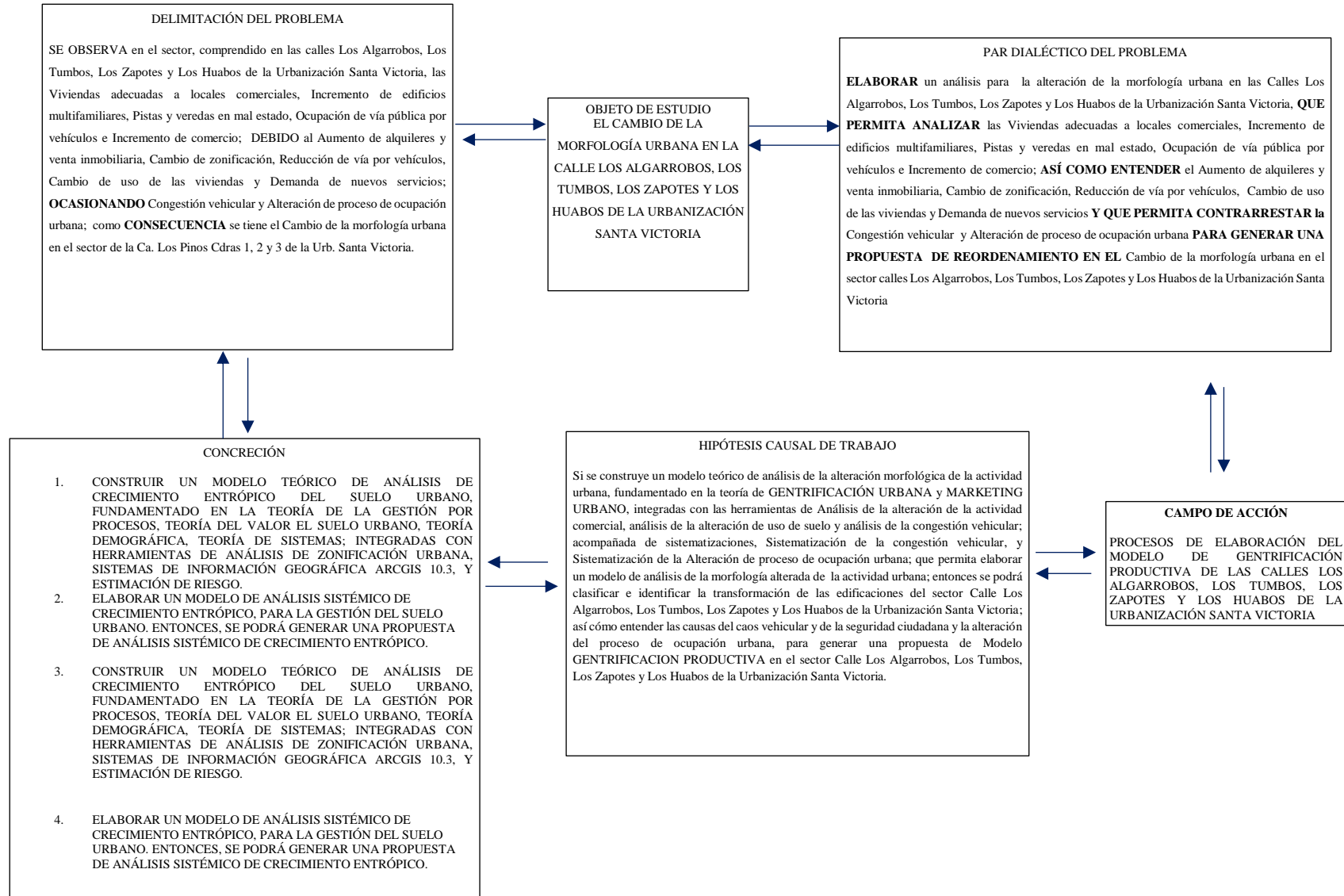
NOMBRE DEL INSTRUMENTO: INDICADOR (Ficha de recolección de datos)
OBJETIVO: Recolección de información sobre la morfología de edificaciones, usos de suelo y transitabilidad y actividad en el área de estudio.
DIRIGIDO A: Población (Lotes)
VALORACIÓN DEL INSTRUMENTO:

Deficiente	Regular	Bueno	Muy bueno	Excelente

APELLIDOS Y NOMBRES DEL EVALUADOR: NILTHON IVAN PISFIL BENITES
GRADO ACADÉMICO DEL EVALUADOR: MAESTRO EN GESTION Y POLÍTICAS PÚBLICAS.

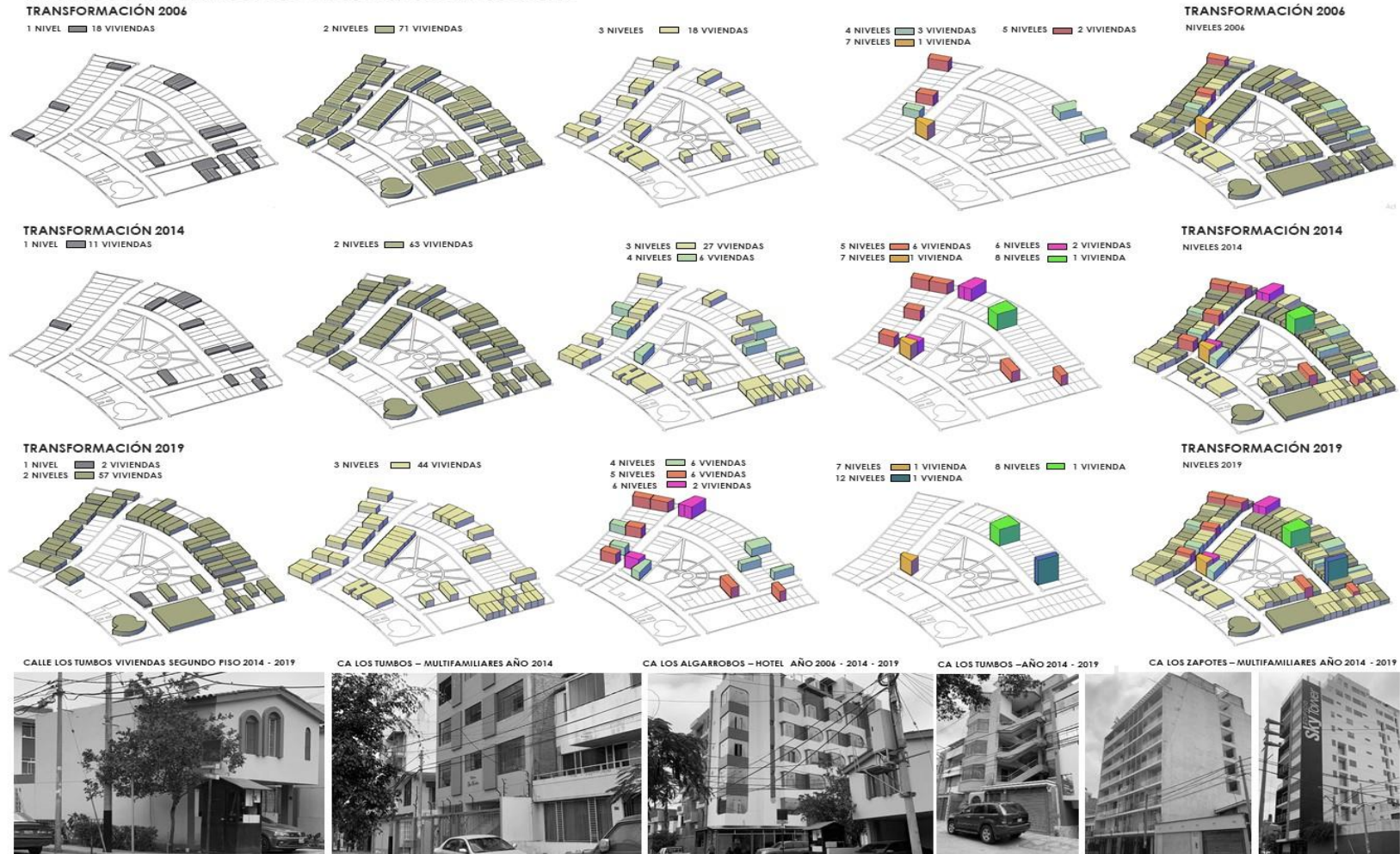

Mg. C.P.C. Nilton Ivan Pisfil Benites
 COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICOS DE LAMBAYEQUE
 N° DE COLEGIATURA: 04-3013

Anexo 12: Matriz lógica de investigación



Anexo 13: Láminas de análisis: Transformación morfológica de las edificaciones

TRANSFORMACIÓN MORFOLOGICA DE LAS EDIFICACIONES



"MODELO DE GENTRIFICACIÓN PRODUCTIVA PARA MEJORAMIENTO DE LAS CALLES, ALGARROBOS, TUMBOS, ZAPOTES Y HUABOS, SANTA VICTORIA - CHICLAYO"

CATEDRA: MG. MARIO ULDARICO VARGAS SALAZAR
MG. NILTHON IVÁN PISFIL BENITES

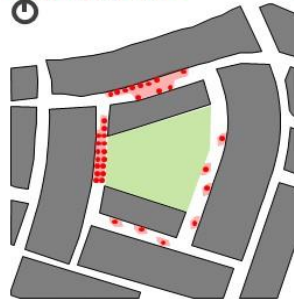
MAESTRANTE: ARQ. ANGELA ISABEL SANTA CRUZ
MORA
LAMINA SINTESIS



Anexo 14: Láminas de análisis: Puntos de alteracion y alteración y ocupación y uso de via

IDENTIFICACIÓN DE LOS PUNTOS DE ALTERACION Y OCPACION Y USO DE VIA

Ocupación vehicular •



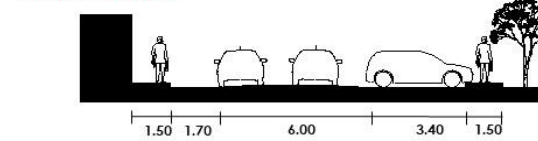
CALLE LOS TUMBOS



CALLE LOS ALGARROBOS



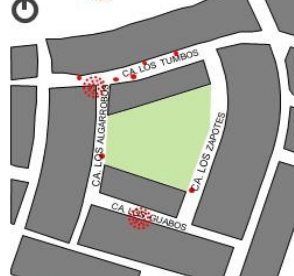
CALLE LOS ALGARROBOS



CALLE LOS TUMBOS



OBSTACULOS VIALES
VIGILANCIA • T. BASURA •



CALLE LOS ALGARROBOS



CALLE LOS ZAPOTES



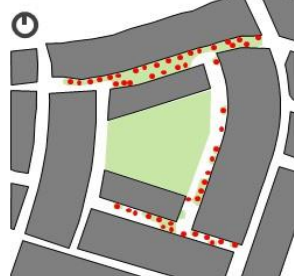
CALLE LOS GUABOS



CALLE LOS ALGARROBOS



ALTERACIÓN DEL PAVIMENTO
JARDIN • RAMPA •



CALLE LOS TUMBOS



CALLE LOS GUABOS



CALLE LOS ZAPOTES



"MODELO DE GENTRIFICACIÓN PRODUCTIVA PARA MEJORAMIENTO DE LAS CALLES, ALGARROBOS, TUMBOS, ZAPOTES Y HUABOS, SANTA VICTORIA – CHICLAYO"

CATEDRA: MG. MARIO ULDARICO VARGAS SALAZAR
MG. NILTHON IVÁN PISFIL BENITES

MAESTRANTE: ARQ. ANGELA ISABEL SANTA CRUZ
MORA
LAMINA SINTESIS



Anexo 15: Láminas de análisis: Identificación de puntos de congestión

IDENTIFICACIÓN DE PUNTOS DE CONGESTION VEHICULAR

FLUJOS VEHICULARES SATURADOS



CALLE LOS TUMBOS – CALLE LOS ALGARROBOS



CALLE LOS ALGARROBOS

CALLE LOS TUMBOS – CALLE LOS ZAPOTES



CALLE LOS GUABOS – CALLE LOS ALGARROBOS



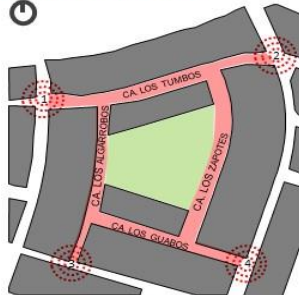
CALLE LOS TUMBOS

CALLE LOS GUABOS – CALLE LOS ZAPOTES



ACCESOS

PUNTOS DE CONGESTION



LOS ACCESOS PRINCIPALES A LA ZONA DE ESTUDIO SON:

AVENIDA LA FLORIDA
AVENIDA LA LIBERTAD

NODOS DE CONGESTION

SE PRESENTAN 4 NODOS DE CONGESTION VEHICULAR EN EL SECTOR DE ESTUDIO :

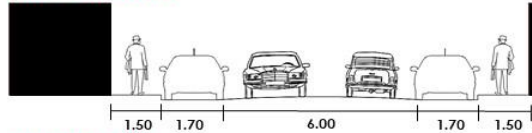
1.- INTERSECCIÓN DE CALLE JACARANDAS CON CALLE LOS TUMBOS.

2.- INTERSECCIÓN DE LA CALLE LOS LIMONEROS CON CALLE LOS TUMBOS.

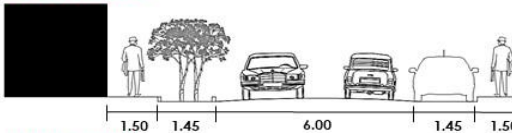
3.- INTERSECCIÓN CALLE LOS PINOS CON CALLE LOS ALGARROBOS.

4.- INTERSECCIÓN CALLE LOS FAIQUES CON CALLE LOS GUABOS.

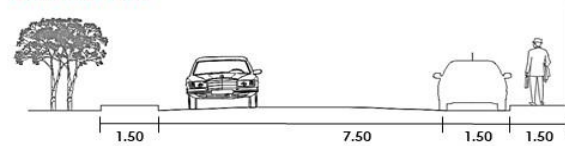
CALLE LOS ALGARROBOS



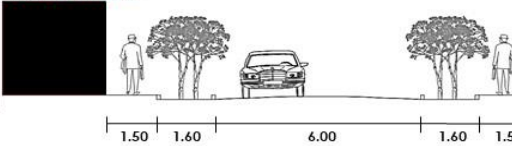
CALLE LOS GUABOS



CALLE LOS ZAPOTES



CALLE LOS TUMBOS



"MODELO DE GENTRIFICACIÓN PRODUCTIVA PARA MEJORAMIENTO DE LAS CALLES, ALGARROBOS, TUMBOS, ZAPOTES Y HUABOS, SANTA VICTORIA – CHICLAYO"

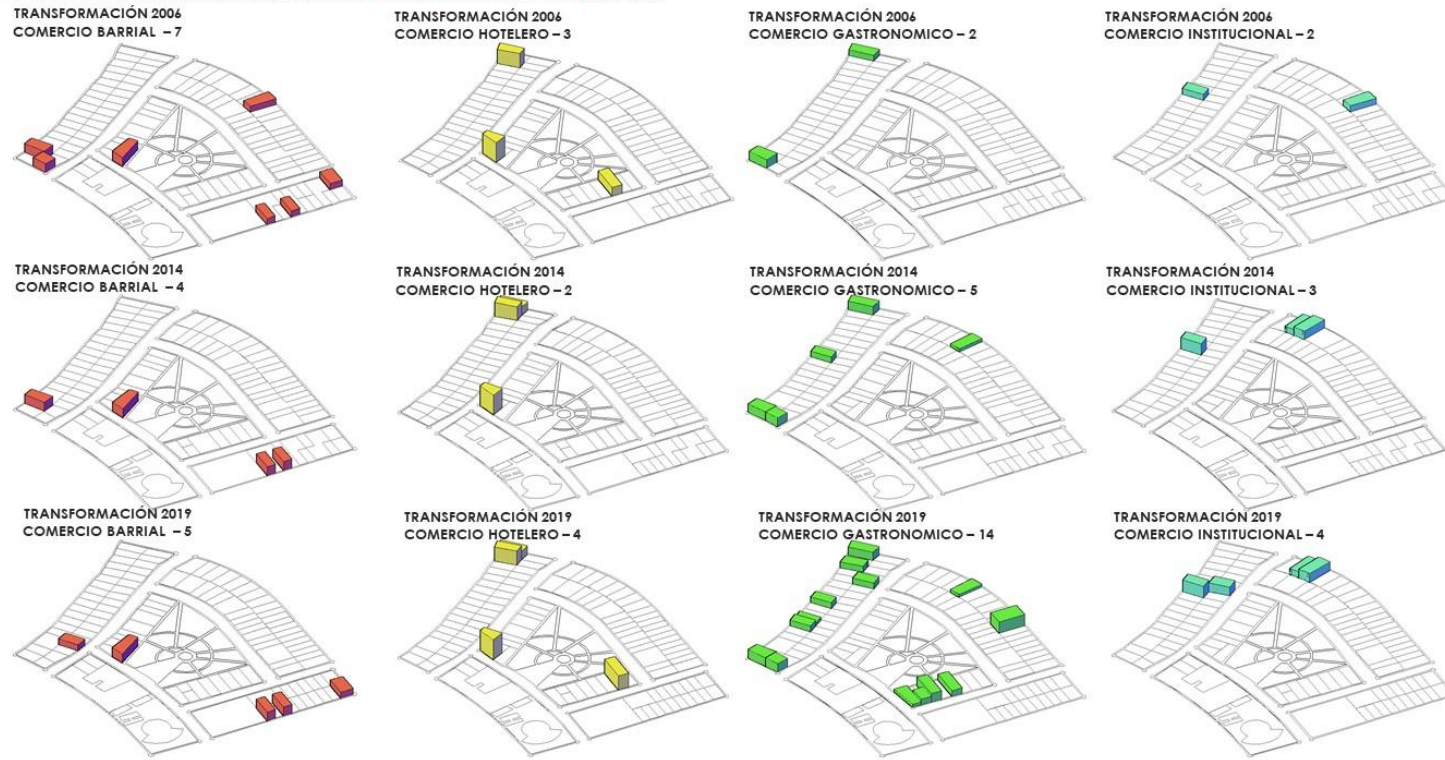
CATEDRA: MG. MARIO ULDARICO VARGAS SALAZAR
MG. NILTHON IVÁN PISFIL BENITES

MAESTRANTE: ARQ. ANGELA ISABEL SANTA CRUZ
MORA
LAMINA SINTESIS



Anexo 16: Láminas de análisis: identificación de la actividad comercial

IDENTIFICACIÓN DE LA ALTERACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL



"MODELO DE GENTRIFICACIÓN PRODUCTIVA PARA MEJORAMIENTO DE LAS CALLES, ALGARROBOS, TUMBOS, ZAPOTES Y HUABOS, SANTA VICTORIA - CHICLAYO"

CATEDRA: MG. MARIO ULDARICO VARGAS SALAZAR
MG. NILTHON IVÁN PISFIL BENITES

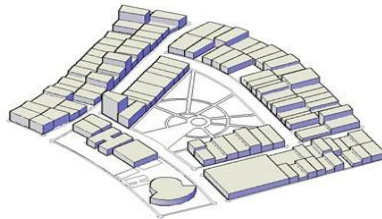
MAESTRANTE: ARQ. ANGELA ISABEL SANTA CRUZ
MORA
LAMINA SINTESIS



Anexo 17: Láminas de análisis: Identificación de la transformación del uso de vivienda

IDENTIFICACIÓN DE LA TRANSFORMACIÓN DEL USO DE VIVIENDA

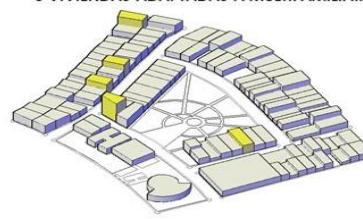
EDIFICACIONES 2006



ALTERACIÓN DE VIVIENDAS 2006
10 VIVIENDAS ADAPTADAS AL COMERCIO



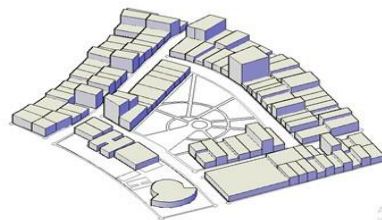
ALTERACIÓN DE VIVIENDAS 2006
5 VIVIENDAS ADAPTADAS A MULTIFAMILIARES



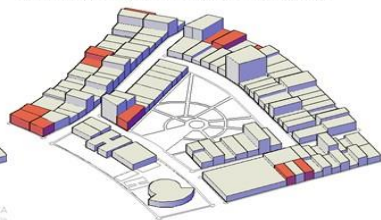
CALLE LOS ALGARROBOS (HOTEL) 2006



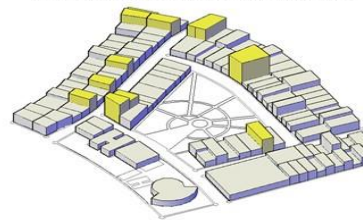
EDIFICACIONES 2014



ALTERACIÓN DE VIVIENDAS 2014
12 VIVIENDAS ADAPTADAS AL COMERCIO



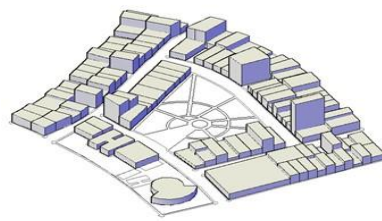
ALTERACIÓN DE VIVIENDAS 2014
11 VIVIENDAS ADAPTADAS AL COMERCIO



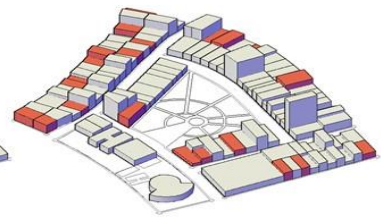
CALLE LOS TUMBOS (MULTIFAMILIAR) 2019



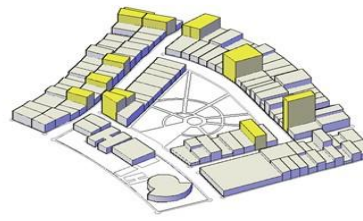
EDIFICACIONES 2019



ALTERACIÓN DE VIVIENDAS 2019
22 VIVIENDAS ADAPTADAS AL COMERCIO 2019



ALTERACIÓN DE VIVIENDAS 2019
12 VIVIENDAS ADAPTADAS AL COMERCIO 2019



CALLE LOS ZAPOTES (MULTIFAMILIAR) 2019



"MODELO DE GENTRIFICACIÓN PRODUCTIVA PARA MEJORAMIENTO DE LAS CALLES, ALGARROBOS, TUMBOS, ZAPOTES Y HUABOS, SANTA VICTORIA – CHICLAYO"

CATEDRA: MG. MARIO ULDARICO VARGAS SALAZAR
MG. NILTHON IVÁN PISFIL BENITES

MAESTRANTE: ARQ. ANGELA ISABEL SANTA CRUZ
MORA
LAMINA SINTESIS

