



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA**

Impacto de la regeneración urbana en la dinámica comercial del
damero del Distrito de Magdalena del Mar- Lima, 2020-2022.

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:
Arquitecto**

AUTORES:

De Lama Loayza, Dante Gonzalo (orcid.org/0000-0001-7027-2544)
Granados Requejo, Franz Alexander (orcid.org/0000-0001-9427-4536)

ASESORES:

Mag. Espinola Vidal, Juan José (orcid.org/0000-0001-7733-7558)
Dra. Bustamante Dueñas, Isis (orcid.org/0000-0001-6155-1429)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Urbanismo Sostenible

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Desarrollo Sostenible y adaptación al cambio climático

LIMA – PERÚ
2022

Dedicatoria

A mis padres y abuelos por el apoyo incondicional, quienes guiaron mi camino gracias a sus valores y enseñanzas, formando un hombre optimista, perseverante y autodidacta que busca mejorar cada día.

De lama Loayza Dante Gonzalo

A mi amada madre, por su cariño, formación en valores, paciencia justa, apoyo incondicional, y fuerza para seguir adelante, siendo mejor cada día.

Granados Requejo Franz Alexander

Agradecimiento

Agradecemos a nuestros docentes y casa de estudios Universidad César Vallejo que nos permitió forjar la profesión de Arquitecto y de la misma manera a todos los vecinos y comerciantes del área de estudio de Magdalena del Mar que nos brindaron su tiempo y solidaridad para el desarrollo de la presente investigación.

Índice de contenidos

	Pág.
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenidos	iv
Índice de figuras	v
Resumen	vi
Abstract	vii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	5
III. METODOLOGÍA	14
3.1 Tipo y diseño de investigación	14
3.2 Categorías, Subcategorías y matriz de categorización	14
3.3 Escenario de estudio.....	19
3.4 Participantes	21
3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	22
3.6 Procedimientos	23
3.7 Rigor científico	23
3.8 Método de análisis de la información	24
3.9 Aspectos éticos	24
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	26
V. CONCLUSIONES	37
VI. RECOMENDACIONES	39
REFERENCIAS.....	41
ANEXOS	50

Índice de figuras

	Página
Figura 1: Delimitación de la zona de Estudio	19
Figura 2: Ubicación de la zona de Estudio	19
Figura 3: Esquema de la interacción de los grupos de estudio	20
Figura 4: Intervenciones realizadas sobre la accesibilidad, infraestructura y mobiliario urbano	30
Figura 5: Intervenciones realizadas sobre la infraestructura comercial	33

Resumen

En la presente investigación se tuvo como objetivo determinar el impacto de la regeneración urbana implementada en el damero del distrito de Magdalena del Mar en la dinámica comercial de la zona. Para el desarrollo del estudio se utilizó un enfoque cualitativo, de tipo básica, diseño fenomenológico; el escenario de estudio fue el Damero Comercial de Magdalena del Mar; se contó con la participación de 89 comerciantes, 15 clientes, 15 vecinos y 1 personal de la Municipalidad de Magdalena del Mar. Los datos fueron recolectados mediante un cuestionario, guía de entrevista semiestructurada y ficha de observación. Se concluyó que, la intervención basada en regeneración urbana aplicada en el damero de Magdalena del Mar ha tenido resultados parciales en la dinámica comercial de la zona. Las intervenciones en el damero comercial han generado resultados positivos en relación a la dinámica comercial, como el desarrollo de espacios más atractivos y mejora de la competitividad de la zona; sin embargo, no ha incrementado el potencial comercial.

Palabras clave: Regeneración urbana, dinámica comercial, atractivo comercial, potencial comercial, competitividad.

Abstract

In the present investigation, the objective was to determine the impact of the urban regeneration implemented in the checkerboard of the district of Magdalena del Mar in the commercial dynamics of the area. For the development of the study, a qualitative approach was used, of a basic type, phenomenological design; the study scenario was the Commercial Checkerboard of Magdalena del Mar; 89 merchants, 15 clients, 15 neighbors and 1 staff from the Municipality of Magdalena del Mar participated. The data was collected through a questionnaire, a semi-structured interview guide and an observation sheet. It was concluded that the intervention based on urban regeneration applied in the Magdalena del Mar checkerboard has had partial results in the commercial dynamics of the area. Interventions in the commercial checkerboard have generated positive results in relation to commercial dynamics, such as the development of more attractive spaces and improvement of the area's competitiveness; however, it has not increased the commercial potential.

Keywords: Urban regeneration, commercial dynamics, commercial attractiveness, commercial potential, competitiveness.

I. INTRODUCCIÓN

En las últimas décadas las ciudades han experimentado una importante expansión, como parte del crecimiento y desarrollo tecnológico, económico y social, dando origen a nuevos y complejos sistemas urbanos (Andrade et al., 2019). En este contexto, ante la creciente demanda de espacios para el desarrollo de las principales actividades urbanas, las zonas céntricas de las ciudades con el paso de los años han ido perdiendo su potencial urbanístico, comercial y económico, generando tugurización, deterioro y decadencia de estos espacios (Sushobhan & Uday, 2021). En esta línea, una de las estrategias que se han empezado a utilizar en diversas partes del mundo para contrarrestar la decadencia y el deterioro de determinadas zonas urbanas es la regeneración urbana.

La regeneración urbana representa un conjunto de actividades integradas que están orientadas a dar solución a los problemas urbanos, actuando de manera simultánea en elementos físicos, sociales y económicos (Botero et al., 2020). En este sentido, estos procesos representan una estrategia para regenerar zonas urbanas sostenibles, optimizando los servicios, equipamientos y cuidado del medio ambiente (Martí & García, 2018). Sobre ello, una de las actividades donde la regeneración urbana tiene un mayor impacto es el comercio, razón por la cual la dinámica comercial ha incorporado nuevos formatos, espacios y modalidades, repercutiendo en las relaciones entre clientes, comerciantes, inversores, proveedores y comunidad en general (Carreño & Alfonso, 2018).

En las principales ciudades de Europa y Estados Unidos se han implementado procesos de regeneración de los centros urbanos, como un enfoque para volver a utilizar el potencial comercial de determinadas zonas (He et al., 2020). En este escenario, ciudades como Leeds, Manchester, Charleroi, Bruselas, Copenhague, Rotterdam, Dortmund, Turín, Oporto y Malmo, buscan regenerar el centro de sus ciudades con el propósito de recuperar y mejorar la dinámica comercial, que ha sido amenazada por el rápido crecimiento de los proyectos comerciales periféricos (Lange, 2018; Reyes et al., 2021; Arriaga & Jerí, 2022).

La regeneración urbana ocupa un lugar central dentro de las estrategias orientadas a alcanzar la sostenibilidad urbana en diferentes países del mundo; en esta línea, la Unión Europea ha implementado una serie de políticas (Carta de Aalborg) para atender a una planificación urbana sostenible y establecer directrices para una regeneración urbana integrada (Declaración de Toledo), así como programas de financiación para su ejecución (Acero et al., 2019). Esto permite abordar los problemas urbanos desde una perspectiva intersectorial y no como un problema territorial aislado, con el propósito de reintegrar zonas, espacios y actividades que se encuentran en decadencia en comparación con otras áreas de la ciudad (Grijalba et al., 2020). Sobre ello, Chang et al. (2020) sostuvieron que para que estas estrategias de regeneración sean sostenibles, tienen que ir de la mano con el desarrollo de la dinámica comercial de las ciudades, debido a que son variables que están estrechamente relacionadas.

En el ámbito latinoamericano, en un contexto de grandes brechas de desigualdad, más del 70% de la población viven en zonas urbanas, donde existen una serie de problemáticas relacionadas al deterioro de las áreas del centro de las ciudades, crecimiento acelerado de las zonas periféricas, desarrollo de grandes centros comerciales y urbanísticos lejos de las zonas céntricas, déficit de planificación, falta de políticas hacia un desarrollo sostenible de las ciudades, entre otras (Sandoval & Sarmiento, 2021). En este contexto, la regeneración urbana aparece como una necesidad imperiosa para revertir la realidad de zonas urbanas consideradas en declive, como medida para recuperar y mejorar las actividades comerciales (Mithun et al., 2021). Al respecto, a pesar de existir diferentes iniciativas de los gobiernos, la realidad muestra un desfase importante con los objetivos planteados; donde muchas de las acciones implementadas no han tenido el efecto que alcanzaron países de Europa (Paquete, 2020).

En el ámbito nacional, el país ha experimentado un crecimiento acelerado a partir del año 2000, generando cambios en la dinámica económica, comercial y demográfica, donde no se ha evidenciado respuestas para contrarrestar un desarrollo expansivo de las ciudades (Vega et al., 2017). Sobre ello, es necesario implementar procedimientos y acciones que permitan revertir el deterioro urbano que se observa especialmente en zonas céntricas, recuperando espacios y

actividades comerciales (Sánchez & Donovan, 2018). En el país son escasos los lugares donde se ha aplicado la regeneración urbana de manera integral, los casos documentados corresponden a la recuperación de espacios públicos y renovación urbana, donde no se han considerado elementos relacionados a la dinámica comercial.

A nivel local, Magdalena del Mar es un distrito donde más del 65% de las actividades económicas corresponde al comercio, alojamientos y restaurantes, el cual cuenta con un centro comercial adyacente al Mercado Magdalena; la zona ha tenido una reducción de su importancia interdistrital, generado por ciertas condiciones de tugurización y deterioro urbano (Municipalidad de Magdalena, 2016). Sobre ello, ha existido iniciativas de la municipalidad relacionadas con la regeneración urbana, como la implementación de terrazas gastronómicas, restauración de alamedas, recuperación de espacios públicos, mantenimiento de los monumentos y mejora del paisaje urbanístico, pero existe una gran distancia del distrito seguro, sostenible y competitivo, que aspira convertirse al 2030. En este sentido, el distrito se ha visto sobrepasado por las exigencias y demandas del crecimiento comercial y social, disminuyendo su capacidad competitiva frente a otros distritos como San Miguel, San Isidro, Jesús María o Miraflores.

Estos cambios generados en los últimos años, ha tenido un impacto sobre el atractivo y potencial comercial de la zona, demandando el desarrollo de nuevos espacios, equipamiento e infraestructura. Esto como respuesta a la problemática que se observó años atrás en el mercado, centro comercial y tiendas, que se caracterizaban por tener infraestructura en pésimas condiciones, problemas de dimensionamiento y falta de organización. Dichas condiciones limitaron la capacidad de desarrollo y crecimiento comercial de la zona. Por consiguiente, en el presente estudio se pretende analizar los procesos de regeneración urbana (social, físico-espacial y ambiental) que se vienen desarrollando dentro del damero del distrito de Magdalena del Mar y analizar el impacto que ha tenido sobre la dinámica comercial.

De lo antes mencionado se planteó la siguiente pregunta de investigación: ¿Cuál es el impacto de la regeneración urbana implementada en el damero del distrito de Magdalena del Mar en la dinámica comercial de la zona?; en cuanto a

los problemas específicos se formuló: a) ¿Cuál es el impacto de la regeneración urbana en el aspecto social, físico-espacial y ambiental del damero del distrito de Magdalena del Mar?, b) ¿Cuál es el impacto de la regeneración urbana en el potencial comercial, atractivo comercial y la competitividad del damero del distrito de Magdalena del Mar?

En cuanto a la justificación, el estudio presenta un valor teórico, implicancia práctica y relevancia social. En primer lugar, a nivel teórico la investigación aporta información estructurada respecto a la regeneración urbana y la dinámica comercial del distrito de Magdalena del Mar; dicha información es importante porque en la actualidad no existen datos documentados sobre el tema de estudio. En segundo lugar, la investigación posee implicancia práctica, porque el análisis se realiza sobre procesos que ya han sido implementados, de modo que el estudio contribuye a verificar si la aplicación de la estrategia de regeneración urbana permitió resolver los problemas relacionados a la dinámica comercial del damero del distrito de Magdalena del Mar; además, los resultados permitirán a la municipalidad planificar y diseñar alternativas de solución y planes de mejora continua, para lograr una mayor eficacia de las estrategias de regeneración urbana.

También posee relevancia social, porque los hallazgos del estudio están orientados hacer hincapié y aportar a solución de una problemática relacionada a la implementación de estrategias de regeneración urbana en el damero comercial de Magdalena del Mar, la cual posee un gran impacto en el contexto social. Por otro lado, el estudio es importante porque se contó con la participación e interés de la población (vecinos, comerciantes, clientes).

Para la investigación se formuló como objetivo general determinar el impacto de la regeneración urbana implementada en el damero del distrito de Magdalena del Mar en la dinámica comercial de la zona. Asimismo, se planteó como objetivos específicos: a) determinar el impacto de la regeneración urbana en el aspecto social, físico-espacial y ambiental del damero del distrito de Magdalena del Mar, b) determinar el impacto de la regeneración urbana en el potencial comercial, atractivo comercial y la competitividad del damero del distrito de Magdalena del Mar.

II. MARCO TEÓRICO

En el presente apartado, se describen los estudios previos realizados sobre el tema y los principales fundamentos teóricos de las variables. En cuanto a los antecedentes de investigación, en el ámbito nacional Huatuco (2021) en Lima, realizó un análisis de uso de la regeneración urbana integral en centros históricos desde el año 2000 – 2019. Estudio correspondió a una revisión sistémica, usando el análisis documental como técnica de recolección de datos. Se concluyó que, la regeneración urbana en los últimos 20 años ha tenido un importante desarrollo a nivel teórico especialmente en Europa, siendo considerada como una estrategia eficaz para orientar a las ciudades hacia un crecimiento económico sostenible. Sin embargo, en la práctica en el medio local no se han evidenciado resultados significativos respecto al impacto de la regeneración en el desarrollo comercial de determinadas zonas, la mayoría de los estudios tienden a ser propuestas o planes de intervención.

En el estudio de Vargas y Cuevas (2020) en el Callao, se tuvo como objetivo analizar el impacto de las estrategias de renovación urbanística y social del barrio de Castilla – Callao, desde la percepción de los residentes. En el estudio se utilizó procedimientos cualitativos, donde se recolectaron los datos mediante entrevistas semiestructuradas, observación y revisión documental. Los resultados dan muestra que el proyecto denominado Monumental Callao realizado para recuperar espacios públicos e integrar a una comunidad de vecinos, artistas, empresarios, autoridades y otros; mediante la implementación de restaurantes, galerías, tiendas, actividades de entretenimiento y estacionamientos; además, de las limitaciones para la utilización del espacio público, invisibilización de las actividades sociales y prohibición del comercio ambulatorio. En este sentido, las estrategias utilizadas para renovar y revitalización del barrio de Castilla ha brindado mayor higienización de los espacios, comodidad y seguridad a los turistas, mejorando el atractivo y la dinámica comercial de la zona.

Por su parte, Bravo (2019) en Iquitos, analizó la regeneración urbana de la zona alta y baja del distrito de Belén. Para la investigación se usó un enfoque mixto, de tipo aplicado, explicativo; el caso de estudio correspondió al análisis la zona alta y baja del distrito Belén. Los datos sobre las variables se recolectaron usando la

encuesta, entrevista y análisis documental. Se concluyó que, la implementación de estrategias de regeneración orientadas a desarrollar infraestructura turística con el propósito de generar una mayor integración de la ciudad, dotando de un malecón en paralelo al río Itaya, representa una estrategia eficaz para mejorar el flujo de turistas, el potencial comercial, mediante la implementación de un centro comercial y negocios sostenibles, favoreciendo el desarrollo económico y social de la zona de estudio.

En el ámbito internacional, Artze (2021) en Cuba, se propuso analizar la implementación de un modelo de regeneración urbana del Boulevard de Santa Clara, como estrategia para mejorar la gestión sostenible de la zona. El estudio se desarrolló bajo un enfoque mixto, de tipo exploratorio; utilizando la observación y la encuesta como procedimientos de recolección de datos, aplicado al caso Boulevard Santa Clara. Se concluyó que, las estrategias de regeneración urbana, donde utiliza el planteamiento, enfoque participativo e integral, obtuvieron un impacto positivo en la dinámica comercial de las calles que son objeto de intervención; además, mediante las estrategias participativas se desarrolló un sentimiento de pertenencia, mejoró la calidad de vida e inclusión.

En esta línea, Reyes et al., (2020) en México, se propuso analizar el impacto de la regeneración urbana en el desarrollo del centro histórico de Morelia. El estudio en mención fue realizado bajo un paradigma cualitativo, de tipo descriptivo y explicativo; donde se analizó el centro histórico de la ciudad de Morelia, el cual ha estado involucrado en diferentes procesos de regeneración urbana. Para la medición de las variables de estudio, se utilizó fichas de observación, guía de entrevista y análisis documental. Se concluyó que, el centro histórico ha estado expuesta a diversas intervenciones urbanas, lo cual ha generado una mayor valorización y desarrollo comercial de la zona, como resultado de la aplicación de una serie de estrategias que se han orientado a aprovechar el espacio público; además, se ha logrado mejorar la identidad cultural y la capacidad turística.

De igual manera, Cedillo et al., (2020) en su investigación realizada en Ecuador, se tuvo como objetivo identificar la asociación entre la regeneración urbana y el desarrollo del potencial del centro histórico de Cuenca. El estudio se desarrolló utilizando un enfoque mixto, descriptivo, usando dos instrumentos para

conocer la percepción de los usuarios respecto a los proyectos de regeneración aplicados en la zona. Se concluyó, que los procesos de regeneración desarrollados en la zona están relacionados con una mejora en la dinámica comercial, social y cultural, permitiendo mejorar el potencial de la zona, el sentido de pertenencia y valoración hacia la zona de estudio. Asimismo, se sostuvo que este tipo de estrategia involucrar acciones integrales, orientadas a alcanzar un desarrollo sostenible en la zona.

En el estudio de Navas (2018) en Ecuador, se analizó los efectos de la regeneración urbana en Guayaquil y Barcelona, sobre la dinámica empresarial. Donde se analizó desde un enfoque mixto, la problemática relacionada al Malecón 2000 De Guayaquil y de la Villa Olímpica de Barcelona. Se concluyó que, el desarrollo de proyectos de regeneración urbana en las zonas analizadas, donde se utilizaron estrategias de regeneración urbana bajo un modelo de gestión urbana empresarial, permitió mejorar el espacio público como impulsor de la capacidad empresarial, teniendo un impacto positivo en el potencial comercial; el cual en los años anteriores se había visto afectada por el deterioro del espacio público, disminuyendo su competitividad frente a otros establecimientos comerciales de la ciudad.

Por otro lado, Rodríguez (2020) en España, analizó el modelo de planificación estratégica y regeneración urbana en Nantes y su impacto en el equilibrio económico, social y urbano. En la investigación se usó una metodología cualitativa y exploratoria; donde se hizo un análisis del caso de Alston en la Ciudad de Nantes, donde desde 1989 se implementó un modelo de planificación estratégica empresarial, como medida para revertir el deterioro de los espacios urbanos. En el estudio se concluyó que, el modelo aplicado sobre planificación flexible representó una estrategia fundamental para recuperar zonas urbanas y superar los efectos negativos del deterioro urbanístico. Por otro lado, la estrategia aplicada mejoró la competitividad y desarrollo económico de la localidad; además, la ciudad ha obtenido indicadores favorables de empleo, educación, desarrollo social y económico.

En cuanto a la fundamentación teórica, el presente estudio se enmarca dentro del Enfoque de Desarrollo Urbano Sostenible, desde donde se promueve

una perspectiva estratégica del desarrollo de las ciudades, se fomenta la integración de los diversos niveles territoriales, la participación de diferentes actores y de la ciudadanía, integración de los sectores involucrados para superar las limitaciones políticas, promueve la integración de las fuentes de financiación y orientación a los resultados, mediante el seguimiento y la evaluación (Fioretti et al., 2020). Desde esta visión, el desarrollo urbano sostenible es considerado clave para responder a las necesidades presente y futuras, siendo entendido un modelo para alcanzar el progreso económico de manera responsable y armoniosa en relación a la dinámica social y el medio ambiente (Mattioli, 2021).

El desarrollo urbano sostenible está orientado a alcanzar el equilibrio entre los componentes sociales, económicos y ambientales, para responder a las necesidades de los habitantes y mejorar la calidad de vida. Para ello, busca estructurar y fortalecer la capacidad productiva – económica de las ciudades, aprovechando sus potencialidades, recursos y atractivos locales, generando empleo y mayores ingresos para las personas, empresas e instituciones públicas, repercutiendo en la mejora de los servicios, infraestructura y equipamiento urbano (Ornés, 2014). En este sentido, los gobernantes deben fomentar un desarrollo urbano caracterizado por un uso responsable de los recursos, donde se cuente con la infraestructura eficiente, óptimos servicios a la ciudadanía, con menor contaminación y mejora de las áreas verdes (Heras et al., 2020).

Dichos lineamientos establecen un marco de referencia para la planificación y desarrollo de estrategias urbanas, adaptable y flexible a cada realidad y territorio. Estos planteamientos son utilizados para mejorar elementos de la economía, problemáticas ambientales de las ciudades y mejorar la calidad de vida de las personas (Flor et al., 2018). En este sentido, en el presente estudio se aborda la problemática relacionada a la dinámica comercial, la cual es definida como la interacción de una variedad de factores, modalidades y elementos relacionados a la comercialización de productos o prestación de servicios (Stefoni et al., 2021).

Por su parte, Zanotti y Schorr (2022) sostuvieron que la dinámica comercial se refiere a aquellos aspectos relacionados al desarrollo comercial de las ciudades, donde se considera el potencial comercial, atracción de inversionistas, organización y funcionamiento de los centros de comercio. También puede ser explicada como

la interacción y cambios que se producen en la oferta y demanda de productos o servicios en un espacio determinado (Gasca, 2017). Sobre ello, el comercio es un elemento que se encuentra estrechamente relacionado con el desarrollado urbano, provee vitalidad, rentabilidad y dinamismo, mejorando la competitividad de las ciudades (Rattanawiboonsom et al., 2021). En este sentido, las intervenciones que se realizan en las ciudades generan un impacto en las actividades comerciales, de igual manera, los cambios en la dinámica comercial favorecen el desarrollo de las ciudades (Thilini & Nishani, 2019).

Uno de los modelos utilizados para impulsar el desarrollo urbano y mejorar la dinámica comercial es el Modelo Estratégico del Comercio, el cual está alienado al desarrollo sostenible de las ciudades (Efroymsen et al., 2017). Desde esta perspectiva el comercio es considerado como un elemento estratégico de las ciudades, el cual no solo asume un rol de intermediario económico, sino también un aspecto importante en el desarrollo social, cultural y turístico (Flor et al., 2018). La mirada estratégica del comercio en las ciudades, permite dinamizar las actividades comerciales, promueve la diversificación económica, mejora las condiciones de vida de las personas y crea mejores oportunidades de desarrollo (Talle et al., 2019).

El Modelo Estratégico del Comercio, sostiene que una ciudad atractiva es una ciudad competitiva y posicionada, lo cual atrae a mayor número de personas, mejorando el atractivo comercial (Stefoni et al., 2021). En este sentido, se establece una relación de interdependencia entre el desarrollo urbano y el comercio, sosteniendo que para alcanzar un desarrollo sostenible de las ciudades se debe diseñar estrategias integrales donde se consideren elementos urbanísticos y comerciales (Simó et al., 2018). Para ello, es importante analizar las demandas actuales de los consumidores y diseñar una oferta articulada, que permita responder a las necesidades, dentro de un espacio urbano (Carreño & Alfonso, 2018). El comercio como una estrategia integral permite diseñar y organizar las actividades comerciales desde una perspectiva global de oferta, donde se incluyan diversos tipos de servicios, entretenimiento, arte y cultura (Escobedo, 2021).

Siguiendo la línea teórica, se determina tres dimensiones para analizar la dinámica comercial de las ciudades: a) Potencial comercial, el cual describe la

capacidad de un determinado lugar para ofrecer una variedad de productos y servicios, ampliando la probabilidad de obtener mayores beneficios económicos; b) Atractivo comercial, describe un conjunto de características de una zona comercial que genera interés y agrado en los inversores, comerciantes y clientes; c) Competitividad, son aquellas características de una zona comercial, orientadas a proporcionar una oferta diferenciada y competitiva frente a las alternativas de la competencia; en esta dimensión se analiza las ventajas y desventajas del intercambio comercial, en relación a otros centros de comercio de la ciudad (Stefoni et al., 2021).

En referencia a las intervenciones orientadas a mejorar el desarrollo de las ciudades y la dinámica comercial, en los últimos años una estrategia que ha obtenido resultados satisfactorios es la regeneración urbana. La cual es conceptualizada como una estrategia aplicada de manera integrada y continua, que tiene como propósito reconstruir los espacios urbanos de manera física y mejorar las condiciones sociales, económicas y medioambientales (Bustos y Castrillo, 2020). Esta representa una intervención de manera integral sobre espacios urbanos degradados, hacia el desarrollo de ciudades atractivas, sostenibles, integradas y con mayor identidad (Baeza et al., 2021).

La regeneración urbana es un conjunto de prácticas que se aplican a determinadas zonas degradadas o en crisis, con el propósito de solucionar una variedad de problemáticas que pueden llevar a una zona a la decadencia (Gilmour & Simpson, 2021). Sobre ello, estas estrategias tienden a actuar fundamentalmente sobre los espacios públicos a través de intervenciones físicas, buscando ser una herramienta para la transformación integral en un área urbana deteriorada (Tiboni et al., 2020). En este sentido, describe la transformación de espacios urbanos, un lugar donde las personas puedan vivir, trabajar, estudiar y divertirse de manera segura, con una mirada positiva y próspera del futuro; dichas características permiten recuperar la identidad y sentido de pertenencia a las ciudades (Martins & dos Santos, 2019).

Los procesos de regeneración se orientan a renovar, revitalizar y rehabilitar los espacios urbanos, para mejorar la habitabilidad, la cohesión social, la economía y orientar a la ciudad a un desarrollo sostenible (Dorota & Obracht, 2020). Es

importante destacar que, mediante los procesos de regeneración urbana, las ciudades logran recuperar y mejorar el desarrollo económico, bajo un enfoque de sostenibilidad y permite integrar diferentes aspectos de un área específica, (Wang & Fukuda, 2019). En relación al comercio, Rubenstein (s.f, citado en Opfermann, 2021) sostuvo que el desarrollo de centros comerciales para peatones, está siendo una importante estrategia para regenerar las áreas urbanas; aumentando la competitividad de los centros comerciales céntricos, con los que se encuentran en las zonas periféricas.

La regeneración urbana es aplicado fundamentado en el Enfoque integrado de la regeneración urbana, la cual es descrita como un proceso planificado que permite intervenir en las ciudades desde un total funcional, concibiendo a la misma como un organismo urbano, con el propósito de buscar un desarrollo pleno y equilibrar la complejidad y diversidad de las estructuras sociales, económicas, urbanas y a la vez lograr una mayor ecoeficiencia ambiental (Bustos y Castrillo, 2020). Consiste en una estrategia orientada al desarrollo urbano de manera sostenible, inclusivo e inteligente, donde se incluye la interrelación y articulación de elementos económicos, sociales y ambientales, con un alcance a corto, mediano y largo plazo, además de una actuación hacia una escala zonal, regional y nacional (Acero et al., 2019; Serrano y Soto, 2020).

Este enfoque fue desarrollado en Europa, considerando como referencia la Declaración de Toledo, donde se establecen las bases para la regeneración urbana integrada (Narciso, 2018). En dicho documento se sostiene que estos procedimientos deben considerar mayor atención a las zonas degradadas y vulnerables, orientar los procesos a la mejora de la economía, la ecoeficiencia y la cohesión social en las ciudades; involucrar al sector público y privado, renovar y rehabilitar las viviendas existentes; mejorar los espacios públicos y paisajística; la intervención debe considerar en todo momento tener el menor impacto ambiental y promover la biodiversidad (Doménico et al., 2018).

La regeneración urbana toma como base el enfoque integrado de la sostenibilidad que se describe en la Carta de Leipzig, donde se plantea las ciudades sostenibles como aquellos espacios donde se integran aspectos espaciales, temporales y sectoriales (López y Díaz, 2020). Desde esta perspectiva la

regeneración es un instrumento para rediseñar y rehabilitar los espacios públicos, viviendas, mejorar las condiciones de habitabilidad, fomentar el empleo y el desarrollo de entornos sostenibles. Esto implica tener una visión integral de la organización y desarrollo de la ciudad, como un sistema complejo y dinámico (Bustos & Castrillo, 2020).

Dentro del enfoque integrado de regeneración, se consideran algunos elementos considerados claves: a) perspectiva holística, el cual consiste en desarrollar las diferentes áreas de la sostenibilidad; b) articulación de las escalas espaciales y temporales; c) la ciudad es resultado de una construcción social; d) la ciudad como un todo (Huatuco, 2021). En este sentido, para obtener resultados consistentes y convergentes, se requiere del desarrollo de un compromiso y responsabilidad compartida de los agentes y actores de la sociedad.

La regeneración urbana considera un conjunto de estrategias como: a) Renovación urbana, que describe un conjunto de intervenciones pertenecientes aspectos físicos y sociales, donde se realiza actividades de derribo y reemplazo de edificaciones y equipamiento urbano, con el propósito de modernizar de manera física y social espacios urbanos deteriorados; b) Revitalización urbana, representa un conjunto de procedimientos enmarcados dentro de la esfera económica y social, orientados a intervenir en la degradación de las áreas urbanas, buscando dar una nueva vida y volviéndolas más atractivas para los residentes; c) Rehabilitación urbana, intervenciones enmarcadas dentro de la esfera física, económica y social, que tiene como propósito la recuperación arquitectónica y social de las zonas degradadas, que incluye viviendas y espacios públicos (Moya & Diez del Pablo, 2012).

Del enfoque integrado la regeneración urbana puede ser descrita mediante el análisis de tres dimensiones: Social, físico-espacial y ambiental.

La regeneración social hace referencia a un conjunto de estrategias y actividades implementadas para desarrollar y mejorar la vida en la comunidad, mediante el diseño e implementación de espacios y equipamiento que favorezca la interacción, cohesión y participación social. Dichas estrategias promueven la

creación de espacios seguros, inclusivos, entornos equitativos, que favorece la identidad y el desarrollo cultural de las ciudades (Bustos & Castrillo, 2020).

La regeneración físico espacial, conjunto de estrategias y actividades que van orientados a desarrollar y mejorar las características arquitectónicas y urbanísticas de una determinada zona, para alcanzar una mayor integración, accesibilidad y vitalidad. Dicha dimensión está compuesta por el espacio público, equipamiento, calles, viviendas, servicios públicos, que son el soporte para el desarrollo de actividades comerciales, ambientales y socioculturales (Bustos & Castrillo, 2020).

La regeneración ambiental, describe un conjunto de estrategias que tiene como propósito implementar actividades, espacios y equipamiento con características de sostenibilidad, orientados al uso eficiente de recursos, manejo adecuado de residuos, promoción de un transporte alternativo, revitalización de espacios y fomento de la biodiversidad urbana (Bustos & Castrillo, 2020).

III. METODOLOGÍA

3.1 Tipo y diseño de investigación

3.1.1 Tipo

En la investigación se utilizó el enfoque cualitativo, el cual busca recolectar, analizar e integrar información proveniente de instrumentos cualitativos, con el propósito de realizar un análisis reflexivo y profundo de un tema de interés (Cohen, 2019). En este tipo de procedimientos se realiza un análisis de discursos, opiniones, imágenes, gráficos, etc., para explicar y describir las características de un fenómeno de estudio.

En lo que respecta al tipo, la investigación es básica o también conocida como teórica, la cual tiene como propósito incrementar la información y datos acerca de una o más variables, sin generar o alterar sus características en la realidad estudiada (Valderrama, 2016).

3.1.2 Diseño

En la investigación se utilizará un diseño fenomenológico, el cual tiene como propósito describir, comprender y explicar las experiencias de los participantes, su relación con el medio ambiente donde se desarrollan los hechos. En este sentido, este tipo de diseño busca construir conocimientos sobre un determinado tema de estudio desde la perspectiva colectiva, orientando los procedimientos investigativos al análisis de los discursos y percepciones que poseen las personas sobre una variable que es objeto de análisis (Suárez et al., 2016).

3.2 Categorías, Subcategorías y matriz de categorización

3.2.1 Variable 1: Regeneración urbana

La regeneración Urbana es conceptualizada como una estrategia aplicada de manera integrada y continua, que tiene como propósito reconstruir los espacios urbanos de manera física y mejorar las condiciones sociales, económicas y medioambientales (Bustos & Castrillo, 2020).

La regeneración urbana fue medida mediante la aplicación de una guía de entrevista, cuestionario y ficha de observación a los comerciantes y clientes de la zona de estudio, los cuales permitieron describir los procesos de regeneración implementados en el damero del distrito de Magdalena del Mar, a través del análisis de las dimensiones regeneración social, físico-espacial y ambiental.

Categorías.

Las categorías de la regeneración urbana, son definidos desde la postura del Enfoque Integrado de Regeneración Urbana. Desde los planteamientos de Bustos y Castrillo (2020), los cuales se describen a continuación:

Efecto social: Cohesión social, inclusión e identidad.

Efecto físico-espacial: Accesibilidad, infraestructura y mobiliario urbano.

Efecto ambiental: fomento del reciclaje, manejo de residuos sólidos y mejora de las áreas verdes.

3.2.2 Variable 2: Dinámica comercial

Es definida como la interacción de una variedad de factores, modalidades y elementos relacionados a la comercialización de productos o prestación de servicios en un espacio determinado (Stefoni et al., 2021).

La dinámica comercial fue descrita mediante las respuestas obtenidas de la aplicación de un guía de entrevista, un cuestionario y una ficha de observación a los comerciantes, clientes y vecinos del damero comercial de Magdalena del Mar, que permitió describir la situación comercial mediante el análisis de las dimensiones planificación comercial, ventaja competitiva y diversificación.

Categorías

Las categorías de la dinámica comercial son definidos desde la postura del Enfoque estratégico del comercio.

Potencial comercial: fomento de la inversión, mejora de la infraestructura comercial, mejora de la logística.

Atractivo comercial: modernización de la estructura comercial, diseño comercial atractivo, desarrollo de actividades de entretenimiento y ocio.

Competitividad: espacios confortables, innovación tecnológica, diversificación de las actividades.

Tabla 1

Matriz de categorización

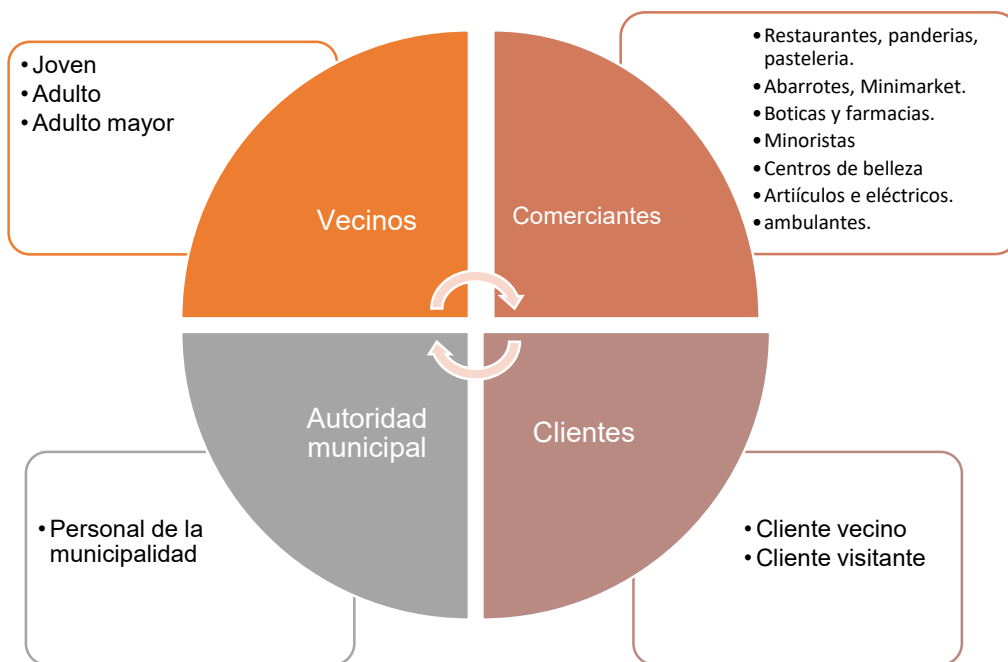
Problemas	Objetivos	Variables	Categorías	Subcategorías	Fuentes	Perfil	Técnicas
<p>Problema general</p> <p>¿Cuál es el impacto de la regeneración urbana implementada en el damero del distrito de Magdalena del Mar en la dinámica comercial de la zona?</p> <p>Problemas específicos</p> <p>a) ¿Cuál es el impacto de la regeneración urbana en el aspecto social, físico-espacial y ambiental del damero del distrito de Magdalena del Mar?</p>	<p>Objetivo general</p> <p>Determinar el impacto de la regeneración urbana implementada en el damero del distrito de Magdalena del Mar en la dinámica comercial de la zona.</p> <p>Objetivos específicos:</p> <p>a) Determinar el impacto de la regeneración urbana en el aspecto social, físico-espacial y ambiental del damero del distrito de</p>	Regeneración urbana	Efecto social	-Impacto en la cohesión social	-Vecinos	P1, P2, P3,P4,P5,P6	Guía de entrevista semiestructurada
				-Fomento de la inclusión	Vecinos	P1, P2, P3,P4,P5,P6	Guía de entrevista semiestructurada
				-Fortalecimiento de la identidad	Vecinos	P1, P2, P3,P4,P5,P6	Guía de entrevista semiestructurada
			Aspectos físico espacial	-Accesibilidad	-comerciantes -Observación de campo -personal municipal	P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P16	-Encuesta -ficha de observación
				-Infraestructura	-comerciantes -Observación de campo -personal municipal	P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P.16	-Encuesta -ficha de observación
				-Mobiliario urbano	-Observación de campo -comerciantes	P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13	-Encuesta -guía de entrevista -ficha de observación
			Efecto ambiental	-Fomento del reciclaje	-Vecinos -comerciantes -Personal municipal	P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9,P10, P11,P12,P13 , P16	-Guía de entrevista semiestructurada -Encuesta
				-Manejo de residuos	-Vecinos -comerciantes -personal municipal	P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9,P10,	-Guía de entrevista semiestructurada -Encuesta

b) ¿Cuál es el impacto de la regeneración urbana en el potencial comercial, atractivo comercial y la competitividad del damero del distrito de Magdalena del Mar?	Magdalena del Mar.					P11,P12, P13, P16	
				-Mejora de las áreas verdes	-Vecinos -comerciantes	P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9,P10, P11, P12,P13	-Guía de entrevista semiestructurada -Encuesta
	b) Determinar el impacto de la regeneración urbana en el potencial comercial, atractivo comercial y la competitividad del damero del distrito de Magdalena del Mar.	Dinámica comercial	Potencial comercial	Fomento de la inversión.	-comerciantes -personal municipal	P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P16	-Encuesta -entrevista semiestructurada
				Mejora de la Infraestructura comercial	-comerciantes - Observación de campo -personal municipal	P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P16	-Encuesta -ficha de observación -entrevista semiestructurada
				Mejora de la logística	-Comerciantes -personal municipal	P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P16	-Encuesta -Guía de entrevista semiestructurada
			Atractivo comercial	Modernización de la estructura comercial	-comerciantes	P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13	-Encuesta -Entrevista semiestructurada
				Diseño comercial atractivo	-clientes	P14, P15	-Guía de entrevista semiestructurada
				Desarrollo de actividades de entretenimiento y ocio.	-clientes	P14, P15	-Guía de entrevista semiestructurada
			Competitividad	Espacios confortables	-clientes	P14, P15	-Guía de entrevista semiestructurada
				Innovación tecnológica	-clientes	P14, P15	-Guía de entrevista semiestructurada
				Diversificación de las actividades.	-clientes	P14, P15	-Guía de entrevista semiestructurada

En el escenario de estudio interactúan diversos grupos de análisis, los cuales están categorizados como vecinos, comerciantes, clientes y autoridades municipales. En lo que respecta a los vecinos, para el estudio se categorizó como vecinos jóvenes (19-26 años), vecinos adultos (27-60 años), vecinos adultos mayores (61-más). En lo referente a los comerciantes, se categorizó como: Comerciantes Restaurantes, panadería, pastelería; Comerciantes de abarrotes y minimarket; Comerciantes Boticas, farmacias y servicios relacionados a salud; Comerciantes minoristas de mercado; Comerciantes que centros de belleza, barberías, peluquerías; Comerciantes venta de artículos eléctricos, artesanías, vidrio, entre otros; comerciantes ambulantes. En el grupo de clientes, se consideró a los clientes vecinos y clientes visitantes; finalmente, se consideró a la autoridad municipal. Dichos grupos coexisten e interactúan de manera dinámica y constante (figura 3).

Figura 3

Esquema de la interacción de los grupos de estudio



3.4 Participantes

En el presente estudio se tuvo como participantes, 89 comerciantes, 15 clientes, 15 vecinos de la zona aledaña al damero comercial del Distrito de Magdalena del Mar; asimismo, se contó con la participación de 1 funcionario de la municipalidad. En el caso de los comerciantes se les aplicó una encuesta, cuya ficha técnica se presenta en los anexos del presente trabajo (anexo 3).

Los participantes fueron organizados utilizando los siguientes perfiles, para facilitar su análisis:

Vecinos:

P1=Vecinos jóvenes (19-26años)

P2=Vecinos adultos. (27-60 años)

P3=Vecinos adulto mayor (61 años a más)

P4= Vecino adulto mayor Dirigente (61 años a más)

P5=Vecino adulto Arquitecto (27-60 años)

P6=Vecino adulto mayor Arquitecto (61 años a más)

Comerciantes:

P7=Comerciantes Restaurantes, panadería, pastelería.

P8=Comerciantes de abarrotes y minimarket

P9=Comerciantes Boticas, farmacias y servicios relacionados a salud.

P10=Comerciantes minoristas de mercado

P11=Comerciantes que centros de belleza, barberías, peluquerías.

P12=Comerciantes venta de artículos eléctricos, artesanías, vidrio, entre otros.

P13= comerciantes ambulantes

Clientes:

P14= Cliente vecino

P15= Cliente visitante

Personal municipal:

P16= Personal municipal

3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

3.5.1 Técnicas

Las técnicas que se utilizaron en los procesos de recolección de información fueron las siguientes:

Encuesta, describe un procedimiento donde la información se recolecta mediante un formulario que contiene preguntas y respuestas diseñadas previamente, aplicado a un grupo de personas ya sea de manera individual o colectiva con el propósito de conocer la percepción u opinión respecto a un tema de análisis (Yuni & Urbano, 2014).

Entrevista semiestructurada, procedimiento flexible y dinámico, que permite recolectar información de manera oral y personalizada sobre una variable o fenómeno de interés. Este procedimiento, se realiza mediante una conversación entre el investigador y los sujetos que componen la muestra, con el objetivo de obtener datos relevantes sobre el tema de estudio (Álvarez, 2020).

Observación; procedimiento donde el investigador presencia el fenómeno de estudio de manera directa, tomando notas del comportamiento y elementos que interactúan en la problemática, donde se utilizan indicadores o criterios previamente definidos (Yuni y Urbano, 2014).

3.5.2 Instrumentos

Los instrumentos que se utilizaron para la presente investigación son:

Cuestionario, representa un recurso utilizado por el investigador en el trabajo de campo para registrar la medición de una variable, el cual estuvo compuesta por una lista de preguntas y respuestas, donde las personas expresan su opinión respecto a los enunciados planteados (Hernández & Mendoza, 2018). Dicho instrumento estuvo compuesto por 10 preguntas, contestadas mediante una escala tipo Likert de cinco respuestas (Totalmente de acuerdo – Totalmente en desacuerdo).

Guía de entrevista (semiestructurada), fue utilizada para registrar la información de las entrevistas realizadas, dicho documento estuvo conformado por una lista de preguntas abiertas, para ser exploradas y utilizadas por el investigador (Álvarez,

2020). En la investigación se aplicaron dos guías de entrevista semiestructurada, la primera dirigida a los vecinos la cual estuvo compuesta por 6 preguntas y la segunda guía de entrevista orientada a recolectar datos de los clientes, conformada por 5 preguntas.

Ficha de observación, describe un recurso utilizado por el investigador, para registrar la información obtenida a través de un proceso minucioso del problema de estudio, en la misma zona de análisis (Yuni & Urbano, 2014). Estas fichas de observación fueron utilizadas para evaluar la realidad estudiada desde la perspectiva de los propios investigadores (autores del presente estudio), la cual estuvo orientada a evaluar 4 indicadores específicos.

3.6 Procedimientos

El proceso de recolección de información contó con los siguientes procedimientos: a) Se diseñó los perfiles de la población de estudio; b) se elaboró las guías de entrevista (vecinos y clientes), cuestionario (comerciantes) y ficha de observación de acuerdo a las categorías y subcategorías a medir; c) se procedió aplicar las entrevistas a los vecinos y clientes, de manera simultánea, se aplicaron los cuestionarios a los comerciantes; d) los datos recolectados fueron organizados en matrices para su posterior análisis.

3.7 Rigor científico

El rigor científico describe los procedimientos que se han tenido en cuenta en las diversas etapas del estudio, con la finalidad de realizar un trabajo de calidad y ajustarse a la rigurosidad científica de toda investigación. Se consideró el criterio de dependencia, para ello se realizó un análisis minucioso de la información y siguió la metodología planteada, en ese sentido, los resultados pueden ser revisables por otros investigadores y llegar a conclusiones congruentes. De igual manera, se cumplió el criterio de credibilidad, en el estudio se han analizado las experiencias de los vecinos, comerciantes, clientes y del personal municipal, mediante una estructuración de las categorías y subcategorías de las variables y el diseño de perfiles de los participantes; para dicho propósito se registró la información en las guías y fichas utilizadas, se realizaron transcripciones textuales de los instrumentos

utilizados, se realizó la triangulación de los datos y se discutieron los resultados encontrados con otros estudios.

Por otro lado, se cumplió el criterio de transferencia, los resultados encontrados contribuyen al conocimiento de las variables y pueden ser replicados en otros contextos; para cumplir con dicho criterio, se describió de manera precisa el lugar de estudio y las características de los participantes; asimismo, se indica las respuestas de los informantes y se analizó la representatividad de los datos. Finalmente, se consideró el criterio de confirmabilidad, durante el desarrollo del estudio se ha controlado y reducido posibles sesgos personales; para lo cual se realizó descripción de las características de los participantes, uso instrumentos de medición para recolectar la información, la transcripción de las entrevistas es tal cual lo manifestado por los informantes y se describieron el contexto en el cual fue realizada la investigación.

3.8 Método de análisis de la información

Los datos recolectados serán analizados usando métodos cualitativos, entre ellos: a) análisis descriptivo, utilizado para interpretar los datos recolectados de la encuesta, mediante el cual se logró conocer la percepción de los comerciantes sobre el tema de estudio; b) Análisis de discurso, procedimientos orientados analizar los discursos que han sido recabados mediante el uso de la entrevista y la observación, donde se interpreta la información explícita e implícita de las fuentes de información; c) triangulación de datos, utilizado para integrar y comparar la información proveniente de las diferentes fuentes, llegando a responder los objetivos del estudio (Valderrama, 2016).

3.9 Aspectos éticos

El desarrollo de la investigación consideró los diferentes aspectos éticos de una investigación científica, con el propósito de que los procedimientos se ajusten a determinados principios que rigen los estudios donde participan personas. Se consideró el principio de autonomía, indicando que los comerciantes, clientes,

vecinos y el personal municipal participaron de manera voluntaria y consciente, siendo informados previamente sobre los objetivos del estudio, utilizando para ello un consentimiento informado. Asimismo, se respetó el principio de justicia, durante las actividades del estudio se tuvo un trato igualitario a todos los participantes, mostrando cordialidad, disposición, brindándoles las mismas oportunidades y sin realizar distinción de ningún tipo (Piña, 2017).

Se consideró también el principio de beneficencia, el desarrollo de la investigación respondió a las necesidades de la población de estudio, donde un grupo representativo de ellas se muestran en desacuerdo con las intervenciones realizadas, por ende, los hallazgos permitirán diseñar propuestas de mejora con la finalidad de ofrecer mayores beneficios para los vecinos, comerciantes y clientes del damero comercial de Magdalena del Mar. Además, se consideró el principio de no maleficencia, explicando que los procedimientos realizados en el estudio (recolección de datos), no generó ningún daño físico o psicológico a las personas, tampoco se ha afectado la imagen de las instituciones y comercios participantes (Piña, 2017).

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

En el presente apartado se describen los resultados encontrados, los cuales se obtuvieron realizando un análisis de discursos, análisis descriptivo y una triangulación de datos, haciendo uso de matrices de análisis. Asimismo, los hallazgos se compararon con otros estudios y con referentes teóricos que fundamentan las variables analizadas.

4.1 Regeneración urbana y dinámica comercial

El análisis de las entrevistas aplicadas a los vecinos, clientes, la encuesta aplicada a comerciantes y las observaciones realizadas en el damero del distrito de Magdalena del Mar, permiten determinar que la intervención basada en regeneración urbana aplicada en el damero de Magdalena del Mar ha tenido resultados parciales en la dinámica comercial de la zona. Esto quiere decir que, la estrategia aplicada de manera integrada y continua, que tiene como propósito regenerar los espacios urbanos de manera física y mejorar las condiciones sociales, económicas y medioambientales (Bustos & Castrillo, 2020); ha tenido un impacto parcial en la dinámica comercial, que incluye la interacción de una variedad de factores, modalidades y elementos relacionados a la comercialización de productos o prestación de servicios en un espacio determinado (Stefoni et al., 2021).

Estos hallazgos van en la misma línea del estudio de Bravo (2019), donde determinó que la implementación de estrategias de regeneración contribuyó a la mejora de la dinámica comercial de la zona de intervención. De igual manera, en otros contextos Navas (2018), identificó que el desarrollo de proyectos de regeneración urbana, mejora el espacio público como impulsor de la capacidad y atractivo comercial, aumentando el número de clientes y su competitividad frente a otros centros de comercio. Sobre ello, las intervenciones basadas en regeneración deben ser abordadas desde un enfoque integral, donde se considere abarcar el problema desde una perspectiva holística, articular las escalas espaciales y temporales, considerar la ciudad como un todo y es resultado de una construcción social (Huatuco, 2021).

Las acciones implementadas por la municipalidad de Magdalena han permitido tener un mayor orden, organización y limpieza, mejorando el atractivo comercial de los jirones y calles que conforman el damero, donde se puede apreciar la inclusión de terrazas gastronómicas y la peatonalización de algunos jirones, convirtiendo del lugar en una zona más segura y tranquila, lo cual es valorado por la mayoría de vecinos, clientes y comerciantes. Estas mejoras han tenido un impacto positivo sobre todo en el rubro gastronómico, generando nuevos espacios para que las personas puedan comer, conversar y pasar momentos gratos.

En el damero comercial de Magdalena del Mar no se han evidenciado cambios significativos en lo que respecta al potencial comercial como efecto de las acciones de regeneración. Esto, se explica porque no se han complementado con acciones orientadas a fomentar la inversión, ni se ha generado cambios en la infraestructura de la zona, lo que se ha realizado es mejorar el orden, la limpieza, la organización. Asimismo, las restricciones vehiculares han generado un problema para el abastecimiento de los negocios y limita el acceso para clientes que acuden en vehículos. En lo que respecta a la competitividad, las acciones han permitido ofrecer a los clientes y visitantes espacios confortables y agradables, de la mano con una amplia oferta de productos, hace que la zona sea preferida en comparación a otros centros comerciales. Sin embargo, una de las principales dificultades es el acceso vehicular, la falta de estacionamientos la pone en desventaja frente a otros centros de comercio de la ciudad.

Lo descrito concuerda con lo mencionado por Rubenstein (s.f, citado en Opfermann, 2021) quien sostuvo que el desarrollo de centro comerciales para peatones, está siendo una importante estrategia para regenerar las áreas urbanas, desarrollando espacios atractivos y confortables en zonas urbanas céntricas. Asimismo, Artze (2021) en su estudio concluyó que las estrategias de regeneración urbana, donde utiliza el planeamiento, enfoque participativo e integral son los que poseen mejores resultados en la dinámica comercial de la zona de intervención. En este sentido, en el damero comercial se han obtenido resultados positivos en relación a la dinámica comercial, como desarrollar espacios más atractivos y mejorar la competitividad de la zona, pero estas acciones no han estado articuladas a un plan integral que incluya otros aspectos importantes como la gestión vehicular

integrada, desarrollo de estacionamientos, fomento de transporte alternativo, aumentar la capacidad de inversión de los comerciantes e involucrar a toda la zona comercial a crear negocios sostenibles.

4.2 Impacto de la regeneración urbana en el aspecto social, físico-espacial y ambiental

En lo que respecta al análisis del impacto que ha tenido la regeneración urbana en los diferentes ámbitos del damero de Magdalena del Mar, en el aspecto social las intervenciones realizadas permiten una mejor interacción dentro de los espacios del damero comercial, algunas medidas han contribuido a desarrollar espacios más inclusivos y el orden y organización ha mejorado la percepción positiva de los vecinos sobre la zona. Asimismo, en el aspecto ambiental se han obtenido resultados favorables para el fomento del reciclaje, mejora de las áreas verdes y un mejor manejo de residuos sólidos. No obstante, en relación a los aspectos físico-espaciales, las acciones no han tenido un efecto positivo en lo referente a la accesibilidad, infraestructura y mobiliario urbano.

Estas estrategias de intervención están orientadas a un desarrollo pleno y equilibrar la complejidad y diversidad de las estructuras sociales, económicas, urbanas y a la vez lograr una mayor ecoeficiencia ambiental (Bustos y Castrillo, 2020). Los resultados concuerdan con lo encontrado por Bravo (2019) quien determinó que las intervenciones realizadas usando regeneración, ha contribuido a mejorar la integración de los espacios de la ciudad, favoreciendo el desarrollo social de los vecinos y mejorar las condiciones ambientales de la zona de intervención. Por su parte, Vargas y Cuevas (2020) determinaron que las estrategias de regeneración permitieron recuperar espacios públicos e integrar a una comunidad de vecinos, artistas, empresarios, autoridades del barrio Castilla del Callao; brindado mayor higienización de los espacios, comodidad y seguridad.

En el estudio de Rodríguez (2020) el modelo aplicado sobre planificación flexible representó una estrategia fundamental para recuperar zonas urbanas y superar los efectos negativos del deterioro urbanístico; la estrategia aplicada obtuvo indicadores favorables de desarrollo social. En esa dirección, Reyes et al., (2020) las intervenciones urbanas realizadas, han mejorado la identidad cultural de los

vecinos a su comunidad. Sin embargo, difiere de lo encontrado por Cedillo et al., (2020) donde se determinó que las estrategias de intervención tuvieron un impacto positivo en la identidad y sentido de pertenencia de las personas que viven en los alrededores de la zona de intervención.

En el plano social, desde la perspectiva de la población de estudio, se identificó que las actividades realizadas por la municipalidad, ha generado espacios que permite que las personas acudan a comprar y utilizar los diferentes servicios de manera tranquila, segura y compartir momentos agradables, ya sea de manera individual o grupal, generando mejores condiciones para la interacción e integración con la familia, amigos y vecinos. Por otro lado, ha tenido un impacto positivo parcial en la inclusión social, debido a que las medidas implementadas como la peatonalización, las rampas de acceso, mayor amplitud de las veredas, han beneficiado a personas que padecen algún tipo de discapacidad o problema motor. Sin embargo, algunos entrevistados (dirigente y especialista) sostienen que algunas restricciones de las calles, perjudican a determinados grupos, como familias que vienen de otros distritos en vehículos o aquellos que acuden con adultos mayores.

Las iniciativas son consideradas positivas para el desarrollo social, pero a la vez insuficientes, las cuales no forman parte de una política integral de inclusión, cohesión y fortalecimiento de la identidad. La mayoría de las acciones representan requisitos básicos de todo espacio; por ello, es que se observa que falta complementar con un sistema de transporte, con diseño de calles, veredas, mobiliario inclusivo; faltan implementar espacios, mecanismos, señalizaciones, instrumentos para personas con otro tipo de dificultades, como discapacidad visual y auditiva, este grupo no han sido considerado. De igual manera, si bien las mejoras en el orden, estética, organización y seguridad, generan una percepción positiva de los vecinos, los procesos de regeneración han estado orientadas a mejorar aspectos comerciales, no han considerado los valores, costumbres, la realidad de la zona y otros elementos que brinden mayor sentido de pertenencia y orgullo como vecino de Magdalena.

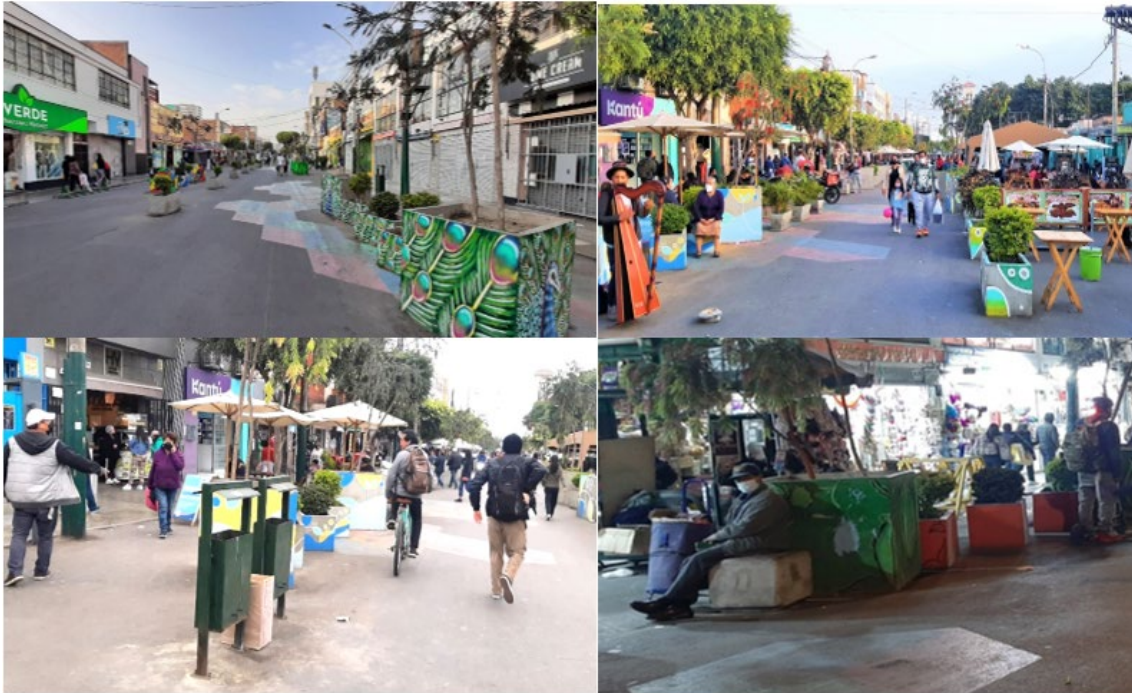
En cuanto al análisis de los procesos de regeneración urbana implementados en Magdalena del Mar y su impacto en los aspectos físicos-espaciales, las acciones

no han tenido un efecto positivo en lo referente a la accesibilidad, infraestructura y mobiliario urbano. La mayoría de los comerciantes (35.6%) consideran que las modificaciones realizadas han favorecido de manera parcial al acceso de servicios y actividades que se ofrecen en el damero comercial. En la relación a la restricción del acceso vehicular la mayoría de los comerciantes (23.3%) como medida que ha favorecido el aumento de clientes y ventas en comparación a años anteriores. De igual manera, en cuanto a la infraestructura, la mayoría de los comerciantes (51.1%) encuestados se muestran parcialmente de acuerdo con que las mejoras realizadas en el damero comercial (Anexo 05).

Sobre ello, de acuerdo a las entrevistas y observación de campo en la zona de estudio se han ampliado los espacios de las veredas, inclusión de rampas, implementación de ciclovías y se han limitado el acceso vehicular en algunos jirones; sin embargo, estas modificaciones no han beneficiado a todos los comerciantes y clientes. Sobre todo, las limitaciones del acceso vehicular han afectado aquellos comerciantes y clientes que usaban su vehículo para ir al damero comercial. Esto porque la infraestructura solo se han aplicado acciones de revitalización, lo que se ha realizado es pintado, señalización y embellecimiento, sobre la infraestructura existente. Por otro lado, en la zona, se han implementado maceteros, bancas de concreto y tachos de basura a lo largo de la vía; las cuales no cumple con ergonomía para el confort de los usuarios; asimismo, se encuentran contaminados en la parte inferior por falta de mantenimiento y porque frecuentemente mascotas y perros callejeros lo usan como urinario, convirtiéndolos en unos focos infecciosos (figura 4).

Figura 4

Intervenciones realizadas sobre la accesibilidad, infraestructura y mobiliario urbano



Nota: Extraído de las fichas de observación

En cuanto al análisis de los procesos de regeneración urbana implementados en Magdalena del Mar y su efecto en el ambiente; la intervención a favorecido el reciclaje, donde la mayoría de los vecinos consideran que, si se han fomentado actividades y se han implementado medidas como implementación de tachos, el no uso de bolsa de plástico, el uso de bolsas biodegradables, la municipalidad da incentivos. En lo referente al tema de manejo de residuos sólidos, las intervenciones han permitido dar un mayor orden, limpieza, se han implementado tachos, horarios para el recojo de residuos por parte de la municipalidad, se ha solucionado de manera general el tema de la basura en los alrededores del damero comercial. Sobre la mejora de las áreas verdes, se han producido mejoras, mediante la implementación de maceteros, lo cual no se puede visualizar o a tenido un impacto importante; porque, más ha servido para mejorar la imagen y estética de la zona.

Sobre la intervención si bien han tenido un resultado positivo, aún son estrategias que carecen de una intervención integral, falta mayor consciencia de las personas y por parte de la municipalidad integrar las diversas actividades, muchas de ellas funcionan de manera desarticulada. Esto es respaldado por la mayoría de los

comerciantes (37,8%), que se encuentran parcialmente de acuerdo con las estrategias para el fomento del reciclaje en los procesos implementados por la municipalidad en los últimos años en el damero comercial. Por otro lado, las dificultades relacionadas al manejo de residuos sólidos están en la capacidad y forma de los contenedores, que no se adecúan a las necesidades de la población o en algunos casos pueden generar accidentes (cortes); a pesar de ello, la mayoría de los encuestados (50%) se muestran totalmente de acuerdo con el manejo de residuos sólidos a raíz de las acciones implementadas por la municipalidad en los alrededores del damero comercial. En cuanto a las dificultades generadas en el fomento de áreas verdes en la zona, muchos de los maceteros se encuentran descuidados y con falta de mantenimiento, se carece de actividades educativas y de concientización que complementen dichas iniciativas. Por ello, a pesar de ser una buena iniciativa aún es insuficiente, se deben desarrollar y crear más zonas verdes compuestas por aumento de árboles, plantas, flores, etc. Al respecto, la mayoría de comerciantes (42.2%) se encuentra en desacuerdo con los cambios implementados en el damero comercial para mejorar las áreas verdes (Anexo 05).

De lo mencionado, los procesos de regeneración urbana implementados en el damero comercial de Magdalena del Mar han estado dirigidos a mejorar los aspectos comerciales, acciones que han favorecido al orden, limpieza, organización, por ello, ha tenido un impacto positivo en los componentes social y ambiental. Sin embargo, esto no ha formado parte de una política integral de desarrollo urbano, muchas de las mejoras no han respondido a las necesidades de la zona y otras no han tenido el impacto que se pretendía. Al respecto, Bustos y Castrillo (2020) sostuvo que para implementar medidas eficaces de regeneración es importante intervenir en las ciudades desde un total funcional, concibiendo a la misma como un organismo urbano, con el propósito de buscar un desarrollo pleno y equilibrar la complejidad y diversidad de las estructuras sociales, económicas, urbanas y a la vez lograr una mayor ecoeficiencia ambiental.

4.2 Impacto de la regeneración urbana en el potencial comercial, atractivo comercial y la competitividad

En lo referente al análisis de la regeneración urbana y su impacto en las categorías de la dinámica comercial, en los últimos años se ha logrado mejorar el atractivo comercial, ha aumentado el número de visitantes, por la incorporación de las terrazas gastronómicas, la peatonalización, volviendo un lugar más transitable, seguro y ordenado, sin presencia de ambulantes y caos vehicular. Asimismo, se ha contribuido a mejorar la competitividad, ofreciendo espacios confortables, mayor tranquilidad y la amplia oferta de productos y servicios, hace que muchos clientes y vecinos otorguen una mayor valoración en comparación con otros centros de comercio. Sin embargo, en lo que respecta al potencial comercial las condiciones son similares a años anteriores, no se ha fomentado la inversión, se han realizado ligeras mejoras en la infraestructura (restaurantes) y la logística es un problema que aún no se ha solucionado.

Los hallazgos concuerdan con las investigaciones de Reyes et al., (2020) quien sostuvo que la intervención urbana ha generado una mayor valorización y desarrollo comercial de la zona, como resultado de la aplicación de una serie de estrategias que se han orientado a aprovechar el espacio público. Asimismo, Rodríguez (2020) las zonas que fue objeto de análisis mejoraron considerablemente su atractivo comercial, competitividad y desarrollo económico, como resultado de las intervenciones realizadas por los gobiernos locales. En esta línea, en Bravo (2019) se determinó que la implementación de estrategias de regeneración orientadas a desarrollar infraestructura turística, ha contribuido a mejorar el potencial comercial y aumentó el flujo de clientes, favoreciendo el desarrollo sostenible de los comercios y negocios de la zona. De lo encontrado, las intervenciones con un enfoque integral permitirán tener resultados en todos los procesos y elementos de la dinámica comercial, aspectos que en la intervención en el damero comercial de Magdalena del Mar no se han tenido en cuenta, las acciones han estado dirigidas a mejorar solo el atractivo comercial de la zona.

En relación al potencial comercial, en la zona no se ha fomentado la inversión a través de ayudas de las instituciones públicas o privadas para mejorar los

comercios de la zona; sobre ello, la mayoría de los comerciales (31,1%) se mostró parcialmente de acuerdo con el fomento de la inversión a raíz de las mejoras realizadas en el damero comercial. En la infraestructura comercial, las intervenciones (restaurantes) han realizado mejoras, ampliaciones e implementación de terrazas; al respecto, la mayoría de los comerciantes (38.9%) está parcialmente de acuerdo con dichas iniciativas; esto fue confirmado con las observaciones de campo realizadas, especialmente en la cuadra 7 del Jr. Leoncio Prado (figura 5). De igual manera, en relación al tema de logística, desde la perspectiva de los entrevistados, las limitaciones de acceso de algunas vías si han creado dificultades para el abastecimiento de mercaderías e insumos; sobre este punto, los comerciantes se muestran totalmente en desacuerdo (85.6%) frente a que las mejoras realizadas por la municipalidad en el damero comercial (Anexo 05).

Figura 5

Intervenciones realizadas sobre la infraestructura comercial



Nota: extraído de las fichas de observación

En lo referente al análisis del atractivo comercial del damero comercial, los entrevistados sostuvieron que en los últimos años ha aumentado el número de visitantes, por la incorporación de las terrazas gastronómicas, la peatonalización, volviendo un lugar más transitable, seguro y ordenado, lo cual ha generado

espacios más atractivos y modernos para los vecinos y visitantes de otros distritos aledaños. Sin embargo, consideran que este nuevo diseño de la zona ha beneficiado solo a los restaurantes con terrazas gastronómicas. Por ello, en la encuesta a comerciantes en su mayoría (33.3%), se muestran en desacuerdo con las estrategias implementadas por la municipalidad en los últimos años (Anexo 05).

En lo que respecta al análisis de la competitividad del damero comercial, desde la perspectiva de los entrevistados, el diseño de espacios confortables, como las terrazas gastronómicas es una estrategia que genera espacios agradables y amenos, donde se puede interactuar, reunir o conversar; especialmente para la población juvenil. En cuanto a la implementación de innovación tecnológica, desde la perspectiva de los entrevistados dentro del damero comercial en la actualidad la mayoría de los negocios han implementado pagos virtuales a través de tarjetas de crédito, aplicativos del celular, la implementación de sistema de delivery; a representado aportes de la innovación tecnológica a la dinámica comercial de la zona. En relación a la diversificación de actividades, desde la perspectiva de los entrevistados se sostiene que las mejoras han permitido ampliar la diversidad de actividades, mediante el orden y organización, permite hacer compras en un mismo lugar y a precios competitivos, ya no es necesario ir a otros distritos.

En el damero comercial si bien se ha mejorado los espacios y se intentado mejorar el confort, el mobiliario implementado tiende a no ser muy cómodo, se carecen de criterios técnicos y representan acciones que no forman parte de una planificación integral. Sobre la innovación tecnológica, las mejoras se han dado como parte de los avances tecnológicos y por las necesidades producidas durante la pandemia por COVID-19, no se atribuye a acciones implementadas por la municipalidad; por lo contrario, los espacios no fueron planificados considerando dicha realidad, por lo que, actualmente se ven muchos de los vehículos usados por delivery en espacios prohibidos o interrumpiendo los pasos peatonales. Finalmente, si bien se cuenta con amplia variedad de oferta de productos y servicios, de buena calidad, para niños, adolescentes, adultos y adultos mayores; se considera una de las principales desventajas la falta de estacionamientos y las limitaciones para los vehículos.

De lo mencionado, se debe establecer una relación de interdependencia entre el desarrollo urbano y los diferentes elementos de la dinámica comercial, sosteniendo que para alcanzar un desarrollo sostenible de las ciudades se debe diseñar estrategias integrales donde se consideren elementos urbanísticos y comerciales (Simó et al., 2018). Para ello, es importante analizar las demandas actuales de los consumidores, diseñar una oferta articulada, diseñar espacios que respondan a las necesidades de las personas y todo ello integrado a las políticas de desarrollo como ciudad.

V. CONCLUSIONES

Primera

En referencia al objetivo general, se determinó que la intervención basada en regeneración urbana aplicada en el damero de Magdalena del Mar ha tenido resultados parciales en la dinámica comercial de la zona. Las intervenciones en el damero comercial han generado resultados positivos en relación a la dinámica comercial, como el desarrollo de espacios más atractivos y mejora de la competitividad de la zona; sin embargo, estas acciones no han estado articuladas a un plan integral que incluya otros aspectos importantes como la gestión vehicular integrada, desarrollo de estacionamientos, fomento de transporte alternativo, aumentar la capacidad de inversión de los comerciantes e involucrar a toda la zona comercial a crear negocios sostenibles.

Segunda

En relación al objetivo específico 1, se identificó el impacto de la regeneración urbana en los diferentes ámbitos del damero de Magdalena del Mar, en el aspecto social las intervenciones realizadas permiten una mejor interacción dentro de los espacios del damero comercial, algunas medidas han contribuido a desarrollar espacios más inclusivos, el orden y organización ha mejorado la percepción positiva de los vecinos sobre la zona. Asimismo, en el aspecto ambiental se han obtenido resultados favorables para el fomento del reciclaje, mejora de las áreas verdes y un mejor manejo de residuos sólidos. No obstante, en relación a los aspectos físicos-espaciales, las acciones no han tenido un efecto positivo en lo referente a la accesibilidad, infraestructura y mobiliario urbano.

Tercera

En lo que respecta al objetivo específico 2, se determinó el impacto de la regeneración urbana en las categorías de la dinámica comercial, donde se identificó que en los últimos años se ha logrado mejorar el atractivo comercial, ha aumentado el número de visitantes, por la incorporación de las terrazas gastronómicas, la peatonalización, volviendo un lugar más transitable, seguro y ordenado, sin presencia de ambulantes y caos vehicular. Asimismo, se ha contribuido a mejorar

la competitividad, ofreciendo espacios confortables, mayor tranquilidad y la amplia oferta de productos y servicios, hace que muchos clientes y vecinos otorguen una mayor valoración en comparación con otros centros de comercio. Sin embargo, en lo que respecta al potencial comercial las condiciones son similares a años anteriores, no se ha fomentado la inversión, se han realizado ligeras mejoras en la infraestructura (restaurantes) y la logística es un problema que aún no se ha solucionado.

VI. RECOMENDACIONES

Primera

A las autoridades de la Municipalidad de Magdalena del Mar, se recomienda realizar un diagnóstico situacional en base a los resultados encontrados en el presente estudio, con el propósito de identificar las necesidades de mejora relacionada a la dinámica comercial, debido a que se identificó que las intervenciones realizadas basadas en regeneración urbana no han mejorado el potencial comercial del damero de Magdalena del Mar. En esta línea, es necesario implementar un Proyecto de Desarrollo Urbano Integral que aborde la problemática desde un enfoque más amplio, donde se considere aparte de mejorar el atractivo urbano, optimizar los procedimientos de gestión vehicular, ampliar la disponibilidad de estacionamientos, promover e implementar un sistema de transporte alternativo articulado, fomentar la inversión, entre otras.

Segunda

Al área de gestión urbana de la Municipalidad de Magdalena del Mar, se recomienda desarrollar estrategias de regeneración urbana orientadas a desarrollar y mejorar los espacios, desarrollando y dando mantenimiento a la infraestructura de la zona, implementando mobiliario urbano de acuerdo a las necesidades de la población y mejorando la accesibilidad para los clientes, proveedores y vecinos de la zona. Dichas estrategias deberán formar parte de un Proyecto de Desarrollo Urbano Integral, donde se consideren otros elementos como mejoras en la dinámica social, ambiental, comercial y económica.

Tercera

Al área de gestión urbana de la Municipalidad de Magdalena del Mar se recomienda el diseño e implementación de un Plan Estratégico Comercial orientado a mejorar la dinámica comercial como estrategia para lograr el desarrollo urbanístico de la zona. Dichos procedimientos deben formar parte de un plan de desarrollo integral, donde se consideren incrementar el potencial comercial, a través del desarrollo y mejora de la infraestructura comercial, dar facilidades financieras y préstamos a los comerciantes para la inversión, además, se deben optimizar los accesos al damero

comercial, porque actualmente uno de los principales problemas es el tema relacionado al tráfico y la falta de estacionamientos sobre todo para los clientes que van desde otro distrito.

REFERENCIAS

- Acero, G., Díaz, P. & Hernández, P. (2019). *Planificación urbana integral, aprendiendo de Europa*. <https://gaue.diba.cat/wp-content/uploads/2020/01/62439.pdf>
- Andrade, D., De Souza, S. & Gomes, C. (2019). Temporal analysis of urban expansion in the municipalities of the Paraíba Paulista Valley. *Revista de Geografia da UFC*, 18 (2). <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=273658428002>
- Arriagada, C., & Jeri, T. (2022). Revitalización de barrios patrimoniales en áreas metropolitanas: Propuestas de monitoreo y gestión integrada. *Estoa*, 11(21), 103-116. <https://doi.org/10.18537/est.v011.n021.a09>
- Artze, G. (2021). La regeneración urbana del Boulevard de Santa Clara, vía para gestionar la resiliencia del patrimonio. *Arquitectura y Urbanismo*, 42 (3), 63-79. <https://rau.cujae.edu.cu/index.php/revistaau/article/view/653/609>
- Baeza, F., Alejandra, V., González, F., Orlando, L., Valdebenito, R., Cortinez, A., & Diez, A. (2021). The Regeneración Urbana, Calidad de Vida y Salud - RUCAS project: A Chilean multi-methods study to evaluate the impact of urban regeneration on resident health and wellbeing. *BMC Public Health*, 21, 1-15. <https://doi.org/10.1186/s12889-021-10739-3>
- Barrero, S., Braulio, F., Ilaya, C., Canaviri, R., & Thellaeche, J. (2015). *Dinámicas de comercialización*. https://alternativascc.org/wp-content/uploads/2018/05/Estudio-de-Dinamicas-de-Mercado_La-Paz-y-El-Alto-2016.pdf
- Botero, M., Bragaglia, F., Caruso, N., Datola, G. & Dell'Anna, F. (2020). Experimenting community impact evaluation (CIE) for assessing urban regeneration programmes: The case study of the area 22@ Barcelona. *Cities*, 99. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.102464>

- Bravo, E. (2019). Regeneración urbana de la zona alta y baja del distrito de Belén en la ciudad de Iquitos. *Limaq*, 7 (5), 31-61. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=74144116>
- Bustos, M. & Castrillo, M. (2020). Luces y sombras de la regeneración urbana: perspectivas cruzadas desde Latinoamérica y Europa. *Revista INVI*, 35 (100), 1-19. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582020000300001>
- Carreño, C., & Alfonso, W. (2018). Relación entre los procesos de urbanización, el comercio internacional y su incidencia en la sostenibilidad urbana. *Cuadernos De Vivienda y Urbanismo*, 11(22). <https://doi.org/10.11144/javeriana.cvu11-22.rpuc>
- Cedillo, A., Izquierdo, M., Jiménez, V., Cabrera, N., (2021). Regeneración urbana, sentido de pertenencia y apropiación en áreas patrimoniales, Estudio de cuatro espacios públicos del centro histórico de Cuenca. *Uazuay*, 81 -107. https://revistas.uazuay.edu.ec/flip/daya/11/daya_11_05.pdf
- Chang, N., Hossain, U., Valencia, A., Qiu, J. & Kapucu, N. (2020). The role of food-energy-water nexus analyses in urban growth models for urban sustainability: A review of synergistic framework. *Sustainable Cities and Society*, 63. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2020.102486>
- Cohen, C. (2019). Metodología de la Investigación, ¿Para qué?, la producción de los datos y los diseños. Teseo.
- Colacios, R., & Mendoza, C. (2017). Uso e interacción social en el espacio público: El caso del polígono de vivienda Sant Cosme, Barcelona. *Urbano*, 36, 16-77. <https://www.redalyc.org/pdf/198/19853617007.pdf>
- Córdoba, R. & Durán, M. (2019). Retos de los Objetivos de Desarrollo Sostenible en ciudades y territorios del siglo XXI. *Territorios en formación*, 15. <https://doi.org/10.20868/tf.2019.15.3971>.
- Domenico, G., Cassone, G., & Margherita, M. (2018). Integrated urban regeneration policy and soft mobility planning for transport energysaving. *Instrumentation, Measure, Metrologie*, 17(4), 527-547. <https://doi.org/10.3166/i2m.17.527-547>

- Dorota, Z., & Obracht, H. (2020). Urban regeneration in urban functional areas in Poland as an instrument of implementation of the EU cohesion policy. *Growth and Change*, 51(1), 278-301. <https://doi.org/10.1111/grow.12361>
- Efroymsen, R., Dale, V., & Langholtz, M. (2017). Socioeconomic indicators for sustainable design and commercial development of algal biofuel systems. *Global Change Biology.Bioenergy*, 9(6), 1005-1023. <https://doi.org/10.1111/gcbb.12359>
- Escobedo, D. (2021). Políticas urbanísticas y culturales en las desigualdades de los centros patrimonio de la humanidad. el caso de San Miguel de Allende, México. *Desacatos*, (67), 66-81, 213-214.
- Espinoza, A. & Fort, R. (2020). *Mapeo y tipología de la expansión urbana en el Perú*.
http://repositorio.grade.org.pe/bitstream/handle/20.500.12820/632/Espinoza_Fort_GRADEADI_expansionurbana.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Fioretti, C., Pertoldi, M., Busti, M. y Van Heerden, S. (2020). *Manual de estrategias de desarrollo urbano sostenible*.
https://urban.jrc.ec.europa.eu/urbanstrategies/static/data/pdf/ES_MANUAL%20DE%20ESTRATEGIAS%20DE%20DESAROLLO%20URBANO%20SOSTENIBLE.pdf
- Flor, E., Rivera, J., & Araque, W. (2018). Sostenibilidad integrada de las organizaciones de la sociedad civil en Ecuador: Entre la supervivencia y la extinción. *Gobernar*, 2(3), 7. <https://doi.org/10.22191/gobernar/vol2/iss3/5>
- Gasca, J. (2017). Centros comerciales de la ciudad de México: El ascenso de los negocios inmobiliarios orientados al consumo. *EURE, Revista Latinoamericana De Estudios Urbano Regionales*, 43(130), 73-96.
- Gilmour, D., & Simpson, E. (2021). Urban regeneration indicators: A proxy for assessing common good. *Emerald Open Research*, 2. <https://doi.org/10.35241/emeraldopenres.14099.1>

- Gómez, A., Rolong, G. & Therán, K. (2021). Procesos de regeneración urbana en asentamiento humanos informales en América Latina. *Ciudad y Territorio*, 53 (209), 759 – 776. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.209.09>
- Grijalba, O., Urrutia, N., Eizaguirre, A., Irulegi, O., & Hernandez, R. (2020). Impact of the Public Management Model on the Implementation of Urban Regeneration Policies: Evidence of the Case of the Basque Country, Spain. *Planning Practice & Research*, 35 (3), 302-319. <https://doi.org/10.1080/02697459.2020.1744315>
- He, Q., He, W., Song, Y., Wu, J., Yin, C. & Mou, Y. (2020). The impact of urban growth patterns on urban vitality in newly built-up areas based on an association rules analysis using geographical big data. *Land Use Policy*, 78, 726-738. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.07.020>
- Heras, D., Adame, S., Cadena, E., Campos, J. (2020). Sustentabilidad del desarrollo urbano en la Megalópolis de México: perspectiva desde el análisis espacial. *Economía, Sociedad y Territorio*, 20 (62), 89- 122. <https://doi.org/10.22136/est20201441>
- Hernández, R. y Mendoza, C (2018). *Metodología de la investigación, las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. Mc Graw Hill
- Huatuco, C. (2021). La teoría de la mezcla de usos en la regeneración urbana integral de los centros históricos (2000-2019). *Devenir*, 8 (16), 79-96. <https://doi.org/10.21754/devenir.v8i16.1040>
- Hurtado, F. (2020). Methodological Foundations of Research: The Genesis of New Knowledge. *Scientific*, 5 (16), <https://doi.org/10.29394/Scientific.issn.2542-2987.2020.5.16.5.99-119>
- Lange, A. (2018). Architecture as an apparatus of urban regeneration: 20 years of the Bilbao Guggenheim museum. *Bitácora Urbano Territorial*, 28(2), 115-123. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v28n2.70153>

- López, M., & Díaz, V. (2020). The importance of the participatory dimension in urban resilience improvement processes. *Sustainability*, 12(18), 7305. <https://doi.org/10.3390/su12187305>
- Martí, P., & García, C. (2018). Waterfronts in spanish cities: New urban spaces. *Bitácora Urbano Territorial*, 28 (3), 71-79. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v28n3.72186>
- Martins, M., & dos santos, L. (2019). Urban regeneration in the brazilian urban policy agenda. *European Planning Studies*, 27(6), 1129-1145. <https://doi.org/10.1080/09654313.2019.1598021>
- Mattioli, L. (2021). Objetivos del desarrollo sostenible em el marco de la escala local-barrial. Caso del Barrio “Virgen de Lourdes” em San Juan-Argentina. urbe. *Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 5 (13), e20190358. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.013.20190358>
- Mejía, J., & Quintero, S. (2020). Comprensión de las ciudades contemporáneas como estructuras organizacionales. aporte a la categoría de ciudades inteligentes. *Cuadernos De Vivienda y Urbanismo*, 13. <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu13.ccce>
- Mithun, S., Sahana, M., Chattopadhyay, S., Johnson, B., Khaled, M., & Avtar, R. (2021). Monitoring metropolitan growth dynamics for achieving sustainable urbanization (SDG 11.3) in Kolkata metropolitan area, India. *Remote Sensing*, 13(21), 4423. <https://doi.org/10.3390/rs13214423>
- Municipalidad de Magdalena del Mar (2016). *Plan de desarrollo local concertado del Distrito de Magdalena del Mar*. http://www.munimagdalena.gob.pe/storage/portal_transparencia/planeamiento_organizacion/pdc/pdc_26_07_16.pdf
- Narciso, C. (2018). Estructura ecológica urbana: Planeamiento y gestión urbana en la ciudad de México 1. *Estoa*, 7(12), 137-147. <https://doi.org/10.18537/est.v007.n012.a12>

- Navas, M. (2019). La regeneración urbana implementada en Guayaquil y Barcelona. Desvelando la retórica proyectual del espacio público. *Bitácora Urbano Territorial*, 29 (3), 91 -100. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n3.70047>
- Opfermann, L. (2021). Walking in jozi: Guided tours, insecurity and urban regeneration in inner city Johannesburg. *Global Policy*, 12, 41-52. <https://doi.org/10.1111/1758-5899.12809>
- Ornés, S. (2014). La gestión urbana sostenible: conceptos, rol del gobierno local y vinculación con el marketing urbano. *Provincia*, 31, 147-171. <https://www.redalyc.org/pdf/555/55532603006.pdf>
- Ortiz, C., Jiménez, D., & Jaramillo, M. (2019). Diversificación productiva y cambio estructural en economías cerradas y abiertas. *Lecturas De Economía*, 91, 11-39. <https://doi.org/10.17533/udea.le.n91a01>
- Paquete, C. (2020). Regeneración urbana: un panorama latinoamericano. *Revista INVI*, 35 (100), 38-61. 10.4067/S0718-83582020000300038
- Peremiquel, L. (2020). Hacia una regeneración urbana 2.0. Barcelona como referencia. *Revista INVI*, 35(100), 199-217. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582020000300199>
- Piña, J. (2017). Ethics in Postgraduate Research. *Educare Electronic Journal*, 21 (2), 1-25. <http://dx.doi.org/10.15359/ree.21-2.12>
- Rattanawiboonsom, V. (2021). Dynamics of commercial banking services through supply chain management in Thailand during a pandemic situation: an analysis. *Academy of Entrepreneurship Journal*, 27, 1-10. <https://www.abacademies.org/articles/dynamics-of-commercial-banking-services-through-supply-chain-management-in-thailand-during-a-pandemic-situation-an-analysis-11557.html>
- Reyes, A., Rosas, F. y Pérez, C. (2020). Incidencia de la intervención urbana en el desarrollo turístico del Centro Histórico de Morelia, Michoacán.

Revista de Urbanismo, 42,105-119. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2020.52348>

Reyes, A., Rosas, F., Pérez, C., & Calderón, J. (2021). Intervención urbana y desarrollo turístico: Propuesta de un modelo de análisis en centros históricos. *EURE, Revista Latinoamericana De Estudios Urbano Regionales*, 47(141), 71-93. <https://doi.org/10.7764/EURE.47.141.04>

Rodríguez, E. (2020). *La planificación estratégica y regeneración urbana de Nantes*. *Revista de investigación y arquitectura contemporánea UDC*, 10 (2). <https://doi.org/10.174979/bac.2020.10.0.7263>

Sánchez, R. & Donovan, M. (2018). *Propuestas de ordenamiento urbano territorial en Lima, Perú*. BID

Sandoval, V. & Sarmiento, J. (2018). Una mirada desde la gobernanza del riesgo y la resiliencia urbana en América Latina y el Caribe: los asentamientos informales en la nueva agenda urbana. *REDER*, 2 (1), 38 – 53. <https://doi.org/10.55467/reder.v2i1.10>

Serrano, B., & Soto, T. (2020). Oportunidades que presenta la georreferenciación de los registros de edificios. *Informes De La Construcción*, 72(559) <https://doi.org/10.3989/ic.71336>

Simó, M., Casellas, A., & Avellaneda, P. (2018). Comercio minorista y peatonalización: Evolución y adaptación en la ciudad costera de Malgrat de mar (Barcelona). *Anales De Geografía De La Universidad Complutense*, 38(1), 219-238. <https://doi.org/10.5209/AGUC.60476>

Stefoni, C., Mardones, P., & Valdebenito, F. (2021). Dinámicas de integración comercial “por arriba” y “por abajo” entre las zonas francas de ciudad del este (Paraguay) e Iquique (Chile). *Revista De Estudios Sociales*, (75), 15-15–29. <https://doi.org/10.7440/res75.2021.03>

Suárez, N., Sáenz, J., & Mero, J. (2016). Elementos esenciales del diseño de la investigación. Sus características. *Dominio de las Ciencias*, 2, 72-85. <http://dominiodelasciencias.com/ojs/index.php/es/index>

- Sushobhan, M., & Uday, C. (2021). Modelling urban growth using urban growth deterministic model in kolkata metropolitan area: A geo-statistical approach. *Modeling Earth Systems and Environment*, 7(4), 2241-2249. <https://doi.org/10.1007/s40808-020-00985-6>
- Talle, M., Wiréhn, L., Ellström, D., Hjerpe, M., Hüge, M., Jensen, P., & Metson, G. (2019). Synergies and trade-offs for sustainable food production in sweden: An integrated approach. *Sustainability*, 11(3), 601. <https://doi.org/10.3390/su11030601>
- Thilini, M., & Nishani, C. W. (2019). Risk assessment in commercial real estate development: An application of analytic network process. *Journal of Property Investment & Finance*, 37(5), 427-444. <https://doi.org/10.1108/JPIF-01-2019-0002>
- Tiboni, M., Botticini, F., Sousa, S., & Jesus-Silva, N. (2020). A systematic review for urban regeneration effects analysis in urban cores. *Sustainability*, 12(21), 9296. <https://doi.org/10.3390/su12219296>
- Valderrama, S. (2016). *Pasos para elaborar proyectos de investigación científica*. San Marcos
- Vargas, J., & Cuevas, E. (2020). Gentrificación e higienización del espacio en Callao - Perú, Barrio de Castilla. *Bitácora Urbano Territorial*, 30 (83), 191 – 204. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v30n3.86206>
- Vega, P. (2017). La dimensión urbana de las centralidades de Lima Norte: cambios y permanencias en la estructura metropolitana. *IEURE*, 43 (129), 5-25. <https://www.scielo.cl/pdf/eure/v43n129/art01.pdf>
- Wang, Y., & Fukuda, H. (2019). Sustainable urban regeneration for shrinking cities: A case from japan. *Sustainability*, 11(5), 1505. <https://doi.org/10.3390/su11051505>
- Zanotti, G., & Schorr, M. (2022). Dinámica comercial externa empresarial de argentina en el gobierno de cambiamos (2015-2019). *Apuntes Del*

CENES, 41(73),

1-27.

<https://doi.org/10.19053/01203053.v41.n73.2022.12979>

ANEXOS

Anexo 01: Tabla de categorización

Línea de investigación	Tema de investigación	Título de investigación	Problema general	Problemas específicos	Objetivo general	Objetivos específicos	Variables	Categorías	Subcategorías	Fuentes	Perfil	Preguntas	Técnicas
Urbanismo Sostenible	Regeneración urbana	Impacto de la regeneración urbana en la	¿Cuál es el impacto de la regeneración	a) ¿Cuál es el impacto de la regeneración urbana en el aspecto social, físico-espacial y ambiental del damero del distrito de Magdalena del Mar??	Determinar el impacto de la regeneración urbana en el aspecto social, físico-espacial y ambiental del damero del distrito de Magdalena del Mar.	Regeneración urbana	Efecto social	-Impacto en la cohesión social	-Vecinos	P1, P2, P3,P4,P5, P6	1	Guía de entrevista semiestructurada	
								-Fomento de la inclusión	Vecinos	P1, P2, P3,P4,P5, P6	1	Guía de entrevista semiestructurada	
	-Fortalecimiento de la identidad							Vecinos	P1, P2, P3,P4,P5, P6	1	Guía de entrevista semiestructurada		
	-Accesibilidad							-comerciantes - Observación de campo -personal municipal	P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P16	2	-Encuesta -ficha de observación		
	-Infraestructura							-comerciantes - Observación de campo -personal municipal	P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P.16	2	-Encuesta -ficha de observación		
	Dinámica comercial				Determinar el impacto de la regeneración		Aspectos físico espacial	-Mobiliario urbano	- Observación de campo	P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13	2	-Encuesta -ficha de observación	

		dinámica comercial del damero del Distrito de Magdalena del Mar-Lima.	urbana implementada en el damero del distrito de Magdalena del Mar en la dinámica comercial de la zona?		urbana implementada en el damero del distrito de Magdalena del Mar en la dinámica comercial de la zona. la zona			Efecto ambiental	-Fomento del reciclaje	-Vecinos - comerciantes -Personal municipal	P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9,P10, P11,P12, P13, P16	2	-Guía de entrevista semiestructurada -Encuesta
									-Manejo de residuos	-Vecinos - comerciantes -personal municipal	P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9,P10, P11,P12, P13, P16	2	-Guía de entrevista semiestructurada -Encuesta
									-Mejora de las áreas verdes	-Vecinos - comerciantes	P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9,P10, P11, P12,P13	2	-Guía de entrevista semiestructurada -Encuesta
			b) ¿Cuál es el impacto de la regeneración urbana en el potencial comercial, atractivo comercial y la competitividad del damero del distrito de Magdalena del Mar?		Determinar el impacto de la regeneración urbana en el potencial comercial, atractivo comercial y la competitividad del damero del distrito de Magdalena del Mar..	Dinámica Comercial	Potencial comercial	Fomento de la inversión.	- comerciantes -personal municipal	P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P16	3	-Encuesta -entrevista semiestructurada	
								Mejora de la Infraestructura comercial	- comerciantes - Observación de campo -personal municipal	P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P16	3	-Encuesta -ficha de observación -entrevista semiestructurada	
								Mejora de la logística	- Comerciantes -personal municipal	P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P16	2	-Encuesta -Guía de entrevista semiestructurada	
							Atractivo comercial	Modernización de la estructura comercial	- comerciantes	P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13	2	-Encuesta -Entrevista semiestructurada	
								Diseño comercial atractivo	-clientes	P14, P15	1	-Guía de entrevista	

													semiestructurada					
													Desarrollo de actividades de entretenimiento y ocio.	-clientes	P14, P15	1	-Guía de entrevista semiestructurada	
													Competitividad	Espacios confortables	-clientes	P14, P15	1	-Guía de entrevista semiestructurada
														Innovación tecnológica	-clientes	P14, P15	1	-Guía de entrevista semiestructurada
														Diversificación de las actividades.	-clientes	P14, P15	1	-Guía de entrevista semiestructurada

Anexo 02: Instrumentos de recolección de datos

Guía de entrevista (vecinos)

Edad	Joven (19-26)	
	Adulto (27-60)	
	Tercera edad (61 a más)	
Sexo	Femenino	
	Masculino	
Lugar de residencia:		

Variable	Categoría	Subcategoría	Preguntas
Regeneración urbana	Efecto social	Impacto en la cohesión social	¿Considera que las mejoras realizadas en el damero comercial, favorece la interacción y las relaciones interpersonales (vecinos, clientes, vecinos)?
		Fomento de la inclusión	¿Considera que los espacios y equipamientos diseñados para las personas vulnerables son utilizados de manera adecuada?
		Fortalecimiento de la identidad	¿De qué manera los cambios realizados en el damero comercial fortalecen el sentido de pertenencia al distrito?
	Efecto ambiental	Fomento del reciclaje	¿considera que los procesos implementados por la municipalidad en los últimos años en el damero comercial, incluye estrategias para el fomento del reciclaje?
		Manejo de residuos	¿A raíz de las acciones implementadas por la municipalidad en los alrededores del damero comercial, han mejorado el manejo de residuos sólidos?
		Mejora de las áreas verdes	¿Los cambios implementados por la municipalidad en el damero comercial han permitido mejorar las áreas verdes de la zona?

Guía de entrevista (Clientes)

Tipo de cliente	Cliente vecino	Cliente visitante
Edad		
Sexo		
Lugar de residencia:		

Variable	Categoría	Subcategoría	Preguntas
Dinámica comercial	Atractivo comercial	Diseño comercial atractivo	¿Las estrategias implementadas en los últimos años en el damero comercial, han mejorado el atractivo comercial de la zona?
		Desarrollo de actividades de entretenimiento y ocio.	¿los cambios en el damero comercial, han incluido el desarrollo de actividades de entretenimiento y ocio?
	Competitividad	Espacios confortables	¿considera que el damero comercial ofrece espacios confortables y agradables, en comparación a los comercios de otros distritos?
		Innovación tecnológica	¿Considera que la innovación tecnológica es un factor que lo diferencia al damero comercial de Magdalena del Mar?
		Diversificación de las actividades.	¿Para usted, considera que una de las ventajas competitivas del damero comercial, es la diversidad de servicios y actividades que se puede realizar?

Guía de entrevista (comerciantes)

	Restaurantes, panadería, pastelería	
	Abarrotes y minimarket	
	Boticas, farmacias, serv. Salud	
	Minoristas de mercado	
	Centros de belleza, barberías, peluquerías	
	Artículos eléctricos, artesanías, vidrio, entre otros.	
	ambulantes	
Edad		
Sexo	Femenino	
	Masculino	
Lugar de residencia:		

Variable	Categoría	Subcategoría	Preguntas
Regeneración urbana	Aspectos físico espacial	Accesibilidad	¿En comparación a años anteriores, las últimas intervenciones de la municipalidad han mejorado los accesos al damero comercial de Magdalena del mar? ¿Cuál es su opinión respecto a las modificaciones y restricciones para el acceso vehicular al damero comercial?
		Infraestructura	¿Qué impacto ha tenido las mejoras realizadas sobre la infraestructura urbana (pistas, veredas, edificaciones), dentro del Damero Comercial de Magdalena?
Dinámica comercial	Potencial comercial	Fomento de la inversión	¿Ha evidenciado en los últimos años que la municipalidad, instituciones financieras y otros organismos, han fomentado la inversión en el damero comercial? ¿De qué manera?
		Mejora de la infraestructura comercial	¿Qué efecto ha tenido las mejoras realizadas en los últimos años en la infraestructura comercial de la zona (edificaciones, accesos, terrazas, etc.)?
		Mejora de la logística	¿Considera que las mejoras realizadas por la municipalidad en el damero comercial, ha favorecido el abastecimiento (compra) y distribución (venta) de mercaderías?
	Atractivo comercial	Modernización de la estructura comercial	¿Considera que las acciones implementadas en el damero comercial en los últimos años, ha permitido mejorar el diseño, organización y orden de las actividades comerciales de la zona?

Guía de entrevista (Personal municipal)

Edad		
Sexo	Femenino	
	Masculino	
Lugar de residencia:		
Cargo que ocupa:		
Tiempo de servicio:		

Variable	Categoría	Subcategoría	Preguntas
Regeneración urbana	Aspecto físico – espacial	Accesibilidad	En relación a las mejoras realizadas en el damero comercial ¿Qué acciones se consideraron para mejorar la accesibilidad? ¿considera que ha tenido resultados favorables?
		Infraestructura	¿Qué mejoras se ha realizado en la infraestructura del damero comercial de Magdalena del mar?
	Efecto ambiental	Reciclaje y manejo de residuos sólidos	¿Las mejoras implementadas sobre el reciclaje y manejo de residuos en el damero comercial, están alineadas a las Medidas de Ecoeficiencia propuestas por el Ministerio del Ambiente?
Dinámica comercial	Potencial comercial	Fomento de la inversión	¿La municipalidad en cooperación con otras instituciones han fomentado la inversión en el Damero comercial? ¿De qué manera?
		Infraestructura comercial	En relación a la infraestructura comercial, ¿Las mejoras realizadas, hacía que tipo de negocio a estado dirigidas?
		Mejora de la Logística	¿La intervención realizada en el damero comercial, ha considerado la mejora del abastecimiento y distribución de insumos, materias primas y productos para los comercios de la zona?

Encuesta (comerciantes)

Tipo de comercio	Restaurantes, panadería, pastelería	Abarrotes y minimarket	Boticas, farmacias, serv. Salud			
	Minoristas de mercado	Centros de belleza, barberías, peluquerías.	Artículos eléctricos, artesanías, vidrio, entre otros.			
	ambulantes	Otros:				
Edad						
Sexo						
Dirección del comercio:						
Preguntas		Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	En desacuerdo	Totalmente en desacuerdo
1. ¿Considera que los espacios desarrollados en el damero comercial en los últimos años, han facilitado el acceso servicios y actividades que se ofrecen?						
2. ¿la restricción del acceso vehicular en el damero comercial ha favorecido al aumento de clientes y ventas en comparación de los años anteriores a la intervención municipal?						
3. ¿Los cambios realizados en el damero comercial, han permitido mejorar la infraestructura urbana de la zona en comparación a los años anteriores a la intervención municipal?						
4. ¿considera que los procesos implementados por la municipalidad en los últimos años en el damero comercial, incluye estrategias para el fomento del reciclaje?						
5. ¿A raíz de las acciones implementadas por la municipalidad en los alrededores del damero comercial, han mejorado el manejo de residuos sólidos?						
6. ¿Los cambios implementados por la municipalidad en el damero comercial han permitido mejorar las áreas verdes de la zona?						
7. ¿Las mejoras realizadas en el damero comercial han favorecido al fomento de la inversión de las instituciones públicas y privadas?						
8. ¿Las acciones implementadas por la municipalidad han permitido ampliar y mejorar la infraestructura comercial del damero comercial?						
9. ¿Las mejoras realizadas por la municipalidad en el damero comercial, ha favorecido el abastecimiento de mercaderías y la entrega de productos o bienes a los clientes?						
10. ¿Las estrategias implementadas por la municipalidad en los últimos años, ha favorecido la modernización de la estructura comercial (¿organización y orden?						

Ficha de observación (observación de campo)

Dirección:	
Día:	
Hora:	
Observador:	
1. Se han realizado modificaciones, para mejorar el acceso a los servicios y actividades dentro del damero comercial.	
Año 2020	Año 2022
Observaciones	Observaciones

Dirección:	
Día:	
Hora:	
Observador:	
2. La infraestructura se encuentra en buen estado (edificaciones, calles, servicios básicos)	
Año 2020	Año 2022
Observaciones	Observaciones

Dirección:	
Día:	
Hora:	
Observador:	
3. Mobiliario adecuado en las diferentes calles del damero comercial.	
Año 2020	Año 2022
Observaciones	Observaciones

Dirección:		
Día:		
Hora:		
Observador:		
4. Mejoras a la infraestructura comercial.		
	Año 2020	Año 2022
	Observaciones	Observaciones

Anexo 03: Ficha técnica de la encuesta

Ficha técnica:

Nombre del instrumento: Encuesta de opinión sobre los procesos de regeneración urbana en la dinámica comercial.

Autores: De Lama Loayza Dante Gonzalo
Granados Requejo Franz Alexander

Fecha: octubre del 2022.

Administración: Individual y colectiva

Tiempo: sin tiempo límite

Numero de preguntas: 10

Escala de respuesta: Likert

Población: 3611 comerciantes

Número de locales comerciales: 2716

Tipos de comercio: salones de belleza, barberías, boticas, restaurantes, venta de ropa, calzado y juguetes, tiendas de artículos tecnológicos, abarrotes, entre otros.

Dirección de los comercios: Jr. San Martín, Jr. José Galvez, Jr. Bolognesi, Jr. Enrique Echenique, Jr. Ramón Castilla, Jr. Leoncio Prado y Jr. Tacna.

Tamaño muestral: 88 comerciantes, estimado mediante fórmula para poblaciones finitas, a un 90% de confianza y 10% de margen de error.

PERFIL	FUENTE DE INFORMACIÓN	ASPECTOS FÍSICO ESPACIAL		POTENCIAL COMERCIAL		ATRATIVO COMERCIAL	
		ACCESIBILIDAD	INFRAESTRUCTURA	FOMENTO DE LA INVERSIÓN	MEJORA DE LA INFRAESTRUCTURA COMERCIAL		MEJORA DE LA LOGISTICA
P7-COMERCIANTE RESTAURANTES,PA NADERIA,PASTELE RIA	JESUS ALBERTO BIANCAS LLACZA	Las personas que llegan al centro comercial ahora tienen muchas más opciones que cuando se abrió, hay diferentes servicios de comida, genera más opciones para los comerciantes, más puntos de trabajo, para el área gastronómica no ha beneficiado mucho porque el tráfico genera que el mercado en un aspecto más reducido que a lo visto anterior a la construcción de personas, ahora con la implementación de estas terrazas gastronómicas podría estar mejor a más gente. Con respecto a la restricción del acceso vehicular esto ha generado que esta zona se convierta en un lugar generando un ambiente más agradable para apoyar en turismo, ya sea que para los demás comerciantes como por ejemplo, la zona tiene un punto de abarrote antes la gente venía con sus autos y compraban más mercancías para otros comercios que ingresar al auto, los comerciantes habían poco a poco, entonces podían algunos y beneficia a otros.	En cuanto a infraestructura urbana como plazas y veredas ha mejorado, han abarrotado las plazas, pintadas como la implementación de estas terrazas gastronómicas podría estar mejor a más gente. Con respecto a la restricción del acceso vehicular esto ha generado que esta zona se convierta en un lugar generando un ambiente más agradable para apoyar en turismo, ya sea que para los demás comerciantes como por ejemplo, la zona tiene un punto de abarrote antes la gente venía con sus autos y compraban más mercancías para otros comercios que ingresar al auto, los comerciantes habían poco a poco, entonces podían algunos y beneficia a otros.	La municipalidad no ha apoyado en términos de capacitaciones, como de defensa civil, no cuando de algún caso se está abarcando, también en el término de limpieza, de cómo atender al público, de limpiar cada día y ver días que cada negocio cocina, en estas partes como ayuda. En términos de funcionamiento básico ya en términos individual de cada comerciante, pero en el término de capacitaciones no tiene su apoyo en ese aspecto.	Algunos comercios a partir de este cambio han aumentado las ventas por día para el área gastronómica esto es más un cliente dentro la gente que entra y se de tienda en tienda, pero con respecto a que se haya remodelado edificaciones comerciales no tiene su apoyo en esta intervención no ha visto.	Por mi parte no he tenido problemas con el tema del abastecimiento de los insumos del restaurante, pero sí me he abastecido a los demás comerciantes que tienen sus puntos de abarrote en tiendas más cercanas, pero esto en términos más de organizar.	En comparación a años anteriores antes era un mercado frito con mucha del tráfico de vehículos y líneas de transporte público, de repente se hanaba de mucho arribo entonces por los autos, fueron cortados las líneas de transporte, pero con esta intervención veo el cambio comercial mucho más ordenado.
P8-COMERCIANTE ABARROTES Y MINIMARKET	JUAN SALAZAR SALAZAR	Antes cuando había acceso vehicular la circulación de ventas era mejor, facilitaba al comerciante, pero cuando comenzó el acceso vehicular en época de pandemia, las ventas empezaron a bajar, entonces ahora tengo que tener toda la carga de que compare a sus vehículos entonces que están a 2 cuerdas generando que lleguen a un lugar más económico y cómodo, entonces ahora para nosotros nos afecta porque hace que tengamos ventas. Las ventas que han bajado la restricción vehicular en el comercio, ahora que ha bajado ya no venimos por el tema del auto, pero hay otros comercios a los que nos afectan ya no son las mismas de antes.	En infraestructura urbana todo está igual, solo han mejorado las áreas verdes con vegetación, pero de allí a que haya más espacios y veredas. En cuanto a la restricción del acceso vehicular esto ha generado que esta zona se convierta en un lugar generando un ambiente más agradable para apoyar en turismo, ya sea que para los demás comerciantes como por ejemplo, la zona tiene un punto de abarrote antes la gente venía con sus autos y compraban más mercancías para otros comercios que ingresar al auto, los comerciantes habían poco a poco, entonces podían algunos y beneficia a otros.	A nosotros no es con el fomento de inversión por parte de alguna empresa.	Lo que ha mejorado es el sector gastronómico porque antes los restaurantes tenían un punto de abarrote que es más un cliente dentro la gente que entra y se de tienda en tienda, pero con respecto a que se haya remodelado edificaciones comerciales no tiene su apoyo en esta intervención no ha visto.	A estar cortado la vía es un poco difícil a estar, tanto el tema de proveedores de insumos para la cocina a materias, el abastecimiento de materias, para la entrega a 2 cuerdas de nuestro negocio, pero cuando me compran la cantidad para no tener que estar haciendo todo el día y luego con capacidad en el abarrote para comprar con capacidad, antes, todo era mucho más lento y fácil en este aspecto.	En orden al, antes había muchas opciones vehicular, de repente a la restricción, ahora todo está más restringido, pero cuando se abarrote tiene su apoyo a su centro, se abarrote una cosa pero que genera problemas en otra, más lento y fácil en este aspecto.
P9-COMERCIANTE BOTICAS, FARMACIAS Y SERVICIOS RELACIONAS A LA SALUD	MARIBEL RAMOS HUMAN	En cuanto a accesibilidad no nos ha beneficiado mucho, cuando había acceso vehicular a nosotros recibíamos más clientes, pero que había más movimiento, ahora cuando hay restricción de accesibilidad ya no venimos por el tema del auto, pero hay otros comercios a los que nos afectan ya no son las mismas de antes.	Ha mejorado en el aspecto de implementación de espacios con vegetación, ha visto que han pintado las plazas, corte seco todo lo han mejorado. El cambio que ha beneficiado es la restricción de acceso vehicular y separación de hechas en veredas y.	En nuestro caso no ha habido fomento de inversión por parte de la municipalidad o entidades financieras.	Lo que ha visto que ha mejorado son las terrazas de los negocios, pero no ha beneficiado en ese aspecto, la implementación de las terrazas gastronómicas que ha beneficiado a los comerciantes de restaurantes, lo que sí ha beneficiado a los demás comerciantes es la implementación de una zona de parking cercano para que la gente que venga en auto pueda hacer sus compras con facilidad.	En nuestro caso el tema de proveedores para el tema de insumos para la cocina a materias, no nos ha beneficiado porque en la botica está en toda la entrega desde la compra al área personal del abastecimiento por parte de los proveedores que son otros negocios y farmacias que están ubicadas al centro de toda la implementación de la zona, lo que sí ha beneficiado es el tema de la logística, pero esto es un poco difícil el tema del abastecimiento, por lo cual ahora tendré un proveedor en carretera.	En cuanto a la organización de las terrazas gastronómicas, sea en una terraza y bonito pero en el tema de espacio es diferente, también antes era impactante a partir de este cambio.
P10-COMERCIANTE S MINORISTAS DE MERCADO	SONIA NAVARRO ESCOBEDO	Con el cierre vehicular se ha perdido un poco el movimiento, antes cuando había acceso vehicular se iba a comprar más cosas, ahora que hay restricción de accesibilidad ya no venimos por el tema del auto, pero hay otros comercios a los que nos afectan ya no son las mismas de antes.	No ha habido cambio alguno en mejoras de veredas, ya no venimos por el tema del auto, pero hay otros comercios a los que nos afectan ya no son las mismas de antes.	En mi caso no ha sido fomento de inversión en mi negocio.	En cuanto a edificaciones sigue igual, lo que ha beneficiado es la implementación de una zona de parking cercano para que la gente que venga en auto pueda hacer sus compras con facilidad.	De que se ha organizado es un tema que ha organizado, pero de nada sirve si ya no tenemos clientela, porque no hay clientes, pero cuando se abarrote tiene su apoyo a su centro, se abarrote una cosa pero que genera problemas en otra, más lento y fácil en este aspecto.	
P11-COMERCIANTE BELLEZA,BARBERIA S,PELUCUERAS	NATALIA CARRON TARAZONA	Quizá para lo que tienen el rubio de comida si les ha beneficiado, pero para nosotros no ha participado al tema de implementación de terrazas gastronómicas, entonces para nosotros es un cliente dentro la gente que entra y se de tienda en tienda, pero con respecto a que se haya remodelado edificaciones comerciales no tiene su apoyo en esta intervención no ha visto.	En lo que respecta plazas y veredas no hay cambio alguno, solo han mejorado las áreas verdes con vegetación, ha visto que han pintado las plazas, corte seco todo lo han mejorado. El cambio que ha beneficiado es la restricción de acceso vehicular y separación de hechas en veredas y.	No, no ha habido fomento de inversión en mi negocio comercial.	No ha beneficiado porque al cambio que se ha implementado para el abastecimiento de materias, para la entrega a 2 cuerdas de nuestro negocio, pero cuando me compran la cantidad para no tener que estar haciendo todo el día y luego con capacidad en el abarrote para comprar con capacidad, antes, todo era mucho más lento y fácil en este aspecto.	El orden y organización si parece ya no hay, antes había muchas opciones vehicular, de repente a la restricción, ahora todo está más restringido, pero cuando se abarrote tiene su apoyo a su centro, se abarrote una cosa pero que genera problemas en otra, más lento y fácil en este aspecto.	
P12-COMERCIANTE S VENTA DE ARTICULOS ELECTRICOS, ARTICULOS VIDRIO, ENTRE OTROS	ADRIAN TEOFILO QUIRQUE	Yo que más movimiento genera a la zona del mercado, no ha beneficiado mucho, cuando había acceso vehicular a nosotros recibíamos más clientes, pero que había más movimiento, ahora cuando hay restricción de accesibilidad ya no venimos por el tema del auto, pero hay otros comercios a los que nos afectan ya no son las mismas de antes.	Esta zona si lo han mejorado es lo que respecta a pintar las plazas, pintar las veredas y hechas, pero no ha beneficiado en ese aspecto, la implementación de las terrazas gastronómicas que ha beneficiado a los comerciantes de restaurantes, lo que sí ha beneficiado a los demás comerciantes es la implementación de una zona de parking cercano para que la gente que venga en auto pueda hacer sus compras con facilidad.	No, cada quien ha estado adelante por sus propios, pero en dividir inversión por parte de alguna empresa no es ha beneficiado.	No ha beneficiado porque al cambio que se ha implementado para el abastecimiento de materias, para la entrega a 2 cuerdas de nuestro negocio, pero cuando me compran la cantidad para no tener que estar haciendo todo el día y luego con capacidad en el abarrote para comprar con capacidad, antes, todo era mucho más lento y fácil en este aspecto.	El orden y organización si parece ya no hay, antes había muchas opciones vehicular, de repente a la restricción, ahora todo está más restringido, pero cuando se abarrote tiene su apoyo a su centro, se abarrote una cosa pero que genera problemas en otra, más lento y fácil en este aspecto.	
P13-COMERCIANTE S AMBULANTE	ISABEL BAUTISTA TINEO	Antes mi punto ambulante de los demás comercios se abarrote ubicado en el área de la terraza de implementación de terrazas gastronómicas, entonces para nosotros es un cliente dentro la gente que entra y se de tienda en tienda, pero con respecto a que se haya remodelado edificaciones comerciales no tiene su apoyo en esta intervención no ha visto.	No ha beneficiado, lo que sí ha beneficiado es la restricción de acceso vehicular y separación de hechas en veredas y.	No, cada quien ha estado adelante por sus propios, pero en dividir inversión por parte de alguna empresa no es ha beneficiado.	En este aspecto yo no he visto mucho abarrote, pero cuando me compran la cantidad para no tener que estar haciendo todo el día y luego con capacidad en el abarrote para comprar con capacidad, antes, todo era mucho más lento y fácil en este aspecto.	El orden y organización si parece ya no hay, antes había muchas opciones vehicular, de repente a la restricción, ahora todo está más restringido, pero cuando se abarrote tiene su apoyo a su centro, se abarrote una cosa pero que genera problemas en otra, más lento y fácil en este aspecto.	

ACCESIBILIDAD	INFRAESTRUCTURA	MOBILIARIO URBANO	MEJORA DE LA INFRAESTRUCTURA COMERCIAL
<p>En comparación a años anteriores se observa, ampliaciones en existen ampliaciones en los jirones de la zona del damero los cuales están delimitados con bolardos color negro, este espacio es a nivel asfáltico y no de la vereda siendo el espacio peatonal dividido por el nivel de altura donde además existen árboles. Algunas de las calles han sido cerradas para el acceso vehicular, es de uso peatonal y se han incluido ciclo vías para el acceso de vehículos alternativos (Escoters, bicicletas). Se han incluido rampas, las cuales están ubicadas en las esquinas y parte media de las cuadras y puertas de ingreso al mercado. Se observa también, que las limitaciones de restricción de acceso vehicular, estas tienen un uso distinto al cual fue proyectado, siendo parqueo de vehículos menores de servicio de delivery o casuales clientes.</p>	<p>En comparación al año 2020, que era un jirón de uso vehicular, no existían mobiliarios urbanos para el peatón a lo largo de la vía. En la actualidad se convirtió en vía peatonal implementando mobiliarios urbanos como maceteros, bancas de concreto y tachos de basura a lo largo de la vía peatonal. Si bien se ha implementado mobiliario urbano en la zona, esta tiende a ser poco funcional y no cumple con criterios de ergonomía.</p>	<p>En el Jr. Leoncio Prado, Actualmente se convirtió en vía peatonal la cuadra 7 y 8 implementando mobiliarios urbanos como maceteros, bancas de concreto y tachos de basura a lo largo de la vía. La cuales no cumple con ergonomía para el confort de los usuarios; asimismo, se encuentran contaminados en la parte inferior por falta de mantenimiento y porque frecuentemente mascotas y perros callejeros lo usan como urinario, convirtiéndolos en unos focos infecciosos.</p>	<p>En el año 2020 la infraestructura que rodeaba al damero, era utilizado por estacionamientos y tránsito de transporte público y privado. En la actualidad algunas de las calles se convirtieron en vía peatonal y se han aplicado acciones en la infraestructura comercial, las intervenciones (restaurantes) han realizado mejoras, ampliaciones e implementación de terrazas, favoreciendo al sector gastronómico.</p>

Anexo 05: Resultados de encuesta

1. ¿Considera que los espacios desarrollados en el damero comercial en los últimos años, han facilitado el acceso servicios y actividades que se ofrecen?

	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	6	6,7
En desacuerdo	17	18,9
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	32	35,6
De acuerdo	28	31,1
Totalmente de acuerdo	7	7,8
Total	90	100,0

En lo que respecta a los espacios desarrollados en el damero comercial en los últimos años, han facilitado el acceso servicios y actividades que se ofrecen. El 35.6% de los encuestados se muestra ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 31.1% de acuerdo, el 18.9% está en desacuerdo, el 7.8% está totalmente de acuerdo y el 6.7% manifiesta un total desacuerdo.

2. ¿la restricción del acceso vehicular en el damero comercial ha favorecido al aumento de clientes y ventas en comparación de los años anteriores a la intervención municipal?

	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	19	21,1
En desacuerdo	20	22,2
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	21	23,3
De acuerdo	20	22,2
Totalmente de acuerdo	10	11,1
Total	90	100,0

El 23.3% se muestra ni de acuerdo ni en desacuerdo, seguido de un 22.2% que está de acuerdo, otro 22.2% está en desacuerdo, un 21.1% sostuvo estar en total desacuerdo y solo un 11.1% se muestra totalmente de acuerdo.

3. ¿Los cambios realizados en el damero comercial, han permitido mejorar la infraestructura urbana de la zona en comparación a los años anteriores a la intervención municipal?

	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	3	3,3
En desacuerdo	22	24,4
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	46	51,1
De acuerdo	16	17,8
Totalmente de acuerdo	3	3,3
Total	90	100,0

El 51.1% se mantiene en una postura ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 24.4% está en desacuerdo, el 17.8% estuvo en desacuerdo, un 3.3% está en total acuerdo y un 3.3% se muestra totalmente en desacuerdo.

4. ¿considera que los procesos implementados por la municipalidad en los últimos años en el damero comercial, incluye estrategias para el fomento del reciclaje?

	Frecuencia	Porcentaje
En desacuerdo	7	7,8
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	34	37,8
De acuerdo	23	25,6
Totalmente de acuerdo	26	28,9
Total	90	100,0

El 37.8% no está ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 28.9% está totalmente de acuerdo, el 25.6% está de acuerdo y solo un 7.8% está en desacuerdo.

5. ¿A raíz de las acciones implementadas por la municipalidad en los alrededores del damero comercial, han mejorado el manejo de residuos sólidos?

	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	3	3,3
En desacuerdo	3	3,3
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	11	12,2
De acuerdo	28	31,1
Totalmente de acuerdo	45	50,0
Total	90	100,0

El 50.0% está totalmente de acuerdo, el 31.1% se muestra de acuerdo, un 12.2% se considera ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 3.3% está en desacuerdo y un 3.3% está en total desacuerdo.

6. ¿Los cambios implementados por la municipalidad en el damero comercial han permitido mejorar las áreas verdes de la zona?

	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	7	7,8
En desacuerdo	38	42,2
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	35	38,9
De acuerdo	7	7,8
Totalmente de acuerdo	3	3,3
Total	90	100,0

El 42.2% está en desacuerdo, el 38.9% se encuentra ni de acuerdo ni en desacuerdo, un 7.8% se muestra en total desacuerdo, otro 7.8% está de acuerdo y un 3.3% se encuentra totalmente de acuerdo.

7. ¿Las mejoras realizadas en el damero comercial han favorecido al fomento de la inversión de las instituciones públicas y privadas?

	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	14	15,6
En desacuerdo	25	27,8
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	28	31,1
De acuerdo	19	21,1
Totalmente de acuerdo	4	4,4
Total	90	100,0

Un 31.1% se encuentra ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 27.8% en desacuerdo, el 21.1% está de acuerdo, un 15.6% manifiesta un total desacuerdo y solo un 4.4% está totalmente de acuerdo.

8. ¿Las acciones implementadas por la municipalidad han permitido ampliar y mejorar la infraestructura comercial del damero comercial?

	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	4	4,4
En desacuerdo	25	27,8
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	35	38,9
De acuerdo	22	24,4
Totalmente de acuerdo	4	4,4
Total	90	100,0

El 38.9% está ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 27.8% está en desacuerdo, un 24.4% se muestra de acuerdo, un 4.4% está totalmente de acuerdo y un 4.4% está en total desacuerdo.

9. ¿Las mejoras realizadas por la municipalidad en el damero comercial, ha favorecido el abastecimiento de mercaderías y la entrega de productos o bienes a los clientes?

	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	77	85,6
En desacuerdo	9	10,0
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	2	2,2
De acuerdo	2	2,2
Total	90	100,0

El 85.6% considera esta en total desacuerdo, un 10.0% está en desacuerdo, un 2.2% se muestra ni de acuerdo ni en desacuerdo y un 2.2% de acuerdo.

10. ¿Las estrategias implementadas por la municipalidad en los últimos años, ha favorecido la modernización de la estructura comercial (¿organización y orden?)



	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente en desacuerdo	5	5,6
En desacuerdo	30	33,3
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	24	26,7
De acuerdo	23	25,6
Totalmente de acuerdo	8	8,9
Total	90	100,0

El 33.3% está en desacuerdo, el 26.7% ni de acuerdo ni en desacuerdo, 25.6% de acuerdo, 8.9% está totalmente de acuerdo y un 5.6% se muestra en total desacuerdo.

Anexo 06: Resultados de la aplicación de las fichas de observación


Ficha de observación N°1 Accesibilidad

Dirección:	Jr. San Martín (cuadra 6) cruce con Jr. Leoncio Prado.
Día:	05 de octubre 2022.
Hora:	03:25 pm.
Observadores:	Dante Gonzalo De Lama Loayza / Franz Alexander Granados Requejo
1. Se han realizado modificaciones, para mejorar el acceso a los servicios y actividades dentro del damero comercial.	
Año 2020	Año 2022
 <p style="text-align: right;"><i>Fuente Google maps (2020)</i></p>	 <p style="text-align: right;"><i>Fuente propia</i></p>
Observaciones	Observaciones
<p>La imagen referencial es a la altura de la cuadra 6 del jirón San Martín cruce con Jr. Leoncio Prado donde el acceso era delimitado entre el desnivel de la vereda peatonal y el asfalto para tránsito vehicular que era el que ocupaba más espacio.</p>	<p>En la fotografía se observa actualmente que existen ampliaciones en el jirón de la zona del damero los cuales están delimitados con bolardos color negro, este espacio es a nivel asfáltico y no de la vereda siendo el espacio peatonal dividido por el nivel de altura donde además existen árboles. En otro lado hay un paradero de "mototaxis" ocupando el ancho destinado para peatonales al mismo nivel asfáltico. En cuanto a las rampas solo existe en las esquinas que son para cruces de calles.</p>

Dirección:	Jr. Leoncio Prado (cuadra 8) cruce con Jr. San Martín.
Día:	05 de octubre 2022.
Hora:	03:26 pm.
Observadores:	Dante Gonzalo De Lama Loayza / Franz Alexander Granados Requejo
1. Se han realizado modificaciones y acciones, para mejorar el acceso a los servicios y actividades dentro del damero comercial.	
Año 2020	Año 2022
 <p style="text-align: right; font-size: small;">Google</p> <p style="text-align: right;"><i>Fuente Google maps (2020)</i></p>	 <p style="text-align: right;"><i>Fuente propia</i></p>
Observaciones	Observaciones
<p>La imagen referencial es a la altura de la cuadra 8 del jirón Leoncio Prado cruce con Jr. San Martín donde el acceso era delimitado entre el desnivel de la vereda peatonal y el asfalto para tránsito vehicular donde existían estacionamientos en los lados de la vía, sumado un total de amplio espacio para el acceso vehicular.</p>	<p>En la fotografía se observa actualmente que la vía está cerrada en su totalidad y el acceso es peatonal el cual determina la zona del damero comercial, delimitados con un cerco no permanente (vallas metálicas), esta vía es a nivel asfáltico en su mayoría y no de la vereda siendo el espacio peatonal dividido por el nivel de altura donde además existen árboles. En cuanto a las rampas solo existe en las esquinas que son para cruces de calles / jirones.</p>

Dirección:	Jr. Francisco Bolognesi (cuadra 5).	
Día:	05 de octubre 2022.	
Hora:	03:41 pm.	
Observadores:	Dante Gonzalo De Lama Loayza / Franz Alexander Granados Requejo	
1. Se han realizado modificaciones, para mejorar el acceso a los servicios y actividades dentro del damero comercial.		
Año 2020	Año 2022	
 <p style="text-align: right;"><i>Fuente Google maps (2020)</i></p>	 <p style="text-align: right;"><i>Fuente propia</i></p>	
Observaciones	Observaciones	
<p>La imagen referencial es a la altura de la cuadra 5 del jirón Francisco Bolognesi cruce frente al parque Tupac Amaru, donde el acceso era delimitado entre el desnivel de la vereda peatonal y el asfalto donde existía zona de estacionamiento seguidos de la vía de mediano tránsito, sumado un total de amplio espacio para el acceso vehicular.</p>	<p>En la fotografía se observa actualmente que la zona que anteriormente era para estacionamientos está cerrada convirtiéndolo en camino peatonal, pero por las limitaciones de restricción de acceso vehicular, estas tienen un uso distinto al cual fue proyectado, siendo parqueo de vehículos menores de servicio de delivery o casuales clientes. En cuanto a las rampas estas están ubicadas en las esquinas y parte media de las cuadras y puertas de ingreso al mercado.</p>	

Ficha de Observación N°2 Infraestructura

Dirección:	Jr. Leoncio prado cuadra 8
Dia:	03 de octubre 2022.
Hora:	03:10 pm.
Observadores:	Dante Gonzalo De Lama Loayza / Franz Alexander Granados Requejo
2. infraestructura urbana (edificaciones, calles, servicios básicos)	
Año 2020	Año 2022
 <p style="text-align: right;"><small>Google</small> <i>Fuente Google maps (2020)</i></p>	 <p style="text-align: right;"><i>Fuente propia</i></p>
Observaciones	Observaciones
<p>En el año 2020 la infraestructura urbana del jr. Leoncio prado se encontraba en un estado regular y era de uso vehicular.</p>	<p>Actualmente la cuadra 7 y 8 del jr. Leoncio prado se convirtió en vía peatonal y se han aplicado acciones de revitalización, lo que se ha realizado es pintado, señalización y embellecimiento, sobre la infraestructura existente.</p>



Ficha de Observación N°3 Mobiliario Urbano

Dirección:	Jr. Leoncio Prado cuadra 7
Día:	07 de octubre 2022.
Hora:	03:10 pm.
Observadores:	Dante Gonzalo De Lama Loayza / Franz Alexander Granados Requejo
3. Mobiliario urbano en las diferentes calles del damero comercial.	
Año 2020	Año 2022
 <p style="text-align: right;"><i>Fuente Google maps (2020)</i></p>	 <p style="text-align: right;"><i>Fuente propia</i></p>
Observaciones	Observaciones
En el año 2020 todo era vía vehicular desde la cuadra 7 y 8, no existían mobiliarios urbanos para el peatón a lo largo de la vía.	Actualmente se convirtió en vía peatonal la cuadra 7 y 8 implementando mobiliarios urbanos como maceteros, bancas de concreto y tachos de basura a lo largo de la vía.

Dirección:	Jr. Leoncio prado cuadra 8
Dia:	04 de octubre 2022.
Hora:	4:00 pm - 06:41 pm.
Observadores:	Dante Gonzalo De Lama Loayza / Franz Alexander Granados Requejo

3. Mobiliario urbano en las diferentes calles del damero comercial.

Maceteros	Bancas
 <p style="text-align: right;"><i>Fuente Propia</i></p>	 <p style="text-align: right;"><i>Fuente propia</i></p>
Observaciones	Observaciones
<p>Se ha podido apreciar que a lo largo del Jr. Leoncio prado hay maceteros con diseños en pinturas, y otros como en esta cuadra que están en su color natural de concreto, cumplen su función de albergar vegetación, pero por la parte inferior se sigue visualizando el deterioro por parte de humedad ocasionado por la misma filtración de la evacuación del agua de las plantas y por la orina de animales.</p>	<p>Bancas de concreto no cumple con ergonomía para el confort de los usuarios.</p>

Dirección:	Jr. Leoncio prado cuadra 7
Día:	29 de septiembre 2022.
Hora:	02:20 pm.
Observadores:	Dante Gonzalo De Lama Loayza / Franz Alexander Granados Requejo
3. Mobiliario urbano en las diferentes calles del damero comercial.	
Estacionamiento de bicicletas	Tachos de basura
 <p style="text-align: right;"><i>Fuente propia</i></p>	 <p style="text-align: right;"><i>Fuente propia</i></p>
Observaciones	Observaciones
Integración de zona de estacionamiento para bicicletas, en las esquinas de la cuadra 7 y 8 con capacidad de 2 bicicletas cada una.	contenedores pequeños de residuos sólidos generales instalados durante la intervención 2021 dentro de la zona denominada “damero comercial”, el cual denota poca capacidad, con un diseño de estructura metálica con cuerpo de acabados en punta no redondeados y techo 2 aguas con grosor muy delgado, este por su forma puede considerarse riesgoso y peligroso para los transeúntes ya que pueden sufrir accidentes de corte.

Dirección:	Jr. Ramón castilla cuadra 7
Día:	06 de octubre 2022.
Hora:	02:40 pm.
Observadores:	Dante Gonzalo De Lama Loayza / Franz Alexander Granados Requejo

3. Mobiliario urbano en las diferentes calles del damero comercial.

Año 2020	Año 2022
 <p style="text-align: right;"><i>Fuente Google maps (2020)</i></p>	 <p style="text-align: right;"><i>Fuente propia</i></p>
<p style="text-align: center;">Observaciones</p>	<p style="text-align: center;">Observaciones</p>
<p>En el año 2020 todo era vía vehicular, no existían mobiliarios urbanos para el peatón a lo largo de la vía.</p>	<p>Actualmente se convirtió en vía peatonal implementando mobiliarios urbanos como maceteros, bancas de concreto y tachos de basura a lo largo de la vía peatonal.</p>

Dirección:	Jr. Ramón castilla cuadra 7
Día:	06 de octubre 2022.
Hora:	02:30 pm.
Observadores:	Dante Gonzalo De Lama Loayza / Franz Alexander Granados Requejo
3. Mobiliario urbano en las diferentes calles del damero comercial.	
Bancas	Maceteros
	
<i>Fuente propia</i>	<i>Fuente propia</i>
Observaciones	Observaciones
Bancas de concreto no cumple con ergonomía para el confort de los usuarios, se encuentran en desuso por que las personas no desean usar asientos incomodos y contaminados por orina de animales.	maceteros a lo largo de la vía peatonal, actualmente se encuentran contaminados en la parte inferior por por falta de mantenimiento y porque frecuentemente mascotas y perros callejeros lo usan como urinario, convirtiéndolos en un foco infeccioso.

Ficha de Observación N°4 Infraestructura comercial

Dirección:	Jr. Leoncio prado cuadra 7
Dia:	03 de octubre 2022.
Hora:	03:10 pm.
Observadores:	Dante Gonzalo De Lama Loayza / Franz Alexander Granados Requejo
4. infraestructura comercial	
Año 2020	Año 2022
 <p style="text-align: right;"><i>Fuente Google maps (2020)</i></p>	 <p style="text-align: right;"><i>Fuente propia</i></p>
Observaciones	Observaciones
<p>En el año 2020 la infraestructura comercial de la cuadra 7 del jr. Leoncio prado se encontraba de uso vehicular y se usaba más para estacionamiento del mercado.</p>	<p>Actualmente la cuadra 7 del jr. Leoncio prado se convirtió en vía peatonal y se han aplicado acciones en la infraestructura comercial, las intervenciones (restaurantes) han realizado mejoras, ampliaciones e implementación de terrazas, favoreciendo al sector gastronómico.</p>



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA**

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, ESPINOLA VIDAL JUAN JOSE, docente de la FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA de la escuela profesional de ARQUITECTURA de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA NORTE, asesor de Tesis Completa titulada: "Impacto de la regeneración urbana en la dinámica comercial del damero del Distrito de Magdalena del Mar- Lima, 2020-2022.", cuyos autores son DE LAMA LOAYZA DANTE GONZALO, GRANADOS REQUEJO FRANZ ALEXANDER, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 9.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis Completa cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

LIMA, 22 de Noviembre del 2022

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
ESPINOLA VIDAL JUAN JOSE DNI: 08518979 ORCID: 0000-0001-7733-7558	Firmado electrónicamente por: JESPINOLAV el 27- 11-2022 03:10:51

Código documento Trilce: TRI - 0449615