



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

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

**Impacto de cambios de usos de suelo en la calidad de vida  
urbana de la urbanización Viña Alta, La Molina**

**AUTORA:**

**Puente Noriega, Leonor Angela (ORCID: 0000-0002-9544-0900)**

**ASESOR:**

**Mtro. Galvez Nieto, Alexander Junior's (ORCID: 0000-0001-8526-0124)**

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

**Urbanismo Sostenible**

**LIMA - PERÚ**

**2022**

Dedicatoria  
A mi familia y amigos, especialmente  
mis padres que han sido el pilar  
fundamental en mi carrera con su apoyo  
incondicional.

**La autora.**

Agradecimiento  
A Dios, familia, amigos y profesores por  
todos los consejos impartidos durante  
este hermoso camino.

**La autora.**

## Índice de contenidos

Carátula .....	i
Dedicatoria .....	ii
Agradecimiento .....	iii
Índice de contenidos .....	iv
Índice de tablas .....	v
Índice de figuras .....	vi
Resumen .....	vii
Abstract .....	viii
I. INTRODUCCIÓN .....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	3
III.METODOLOGÍA.....	8
3.1. Tipo y diseño de investigación .....	8
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización. ....	9
3.3. Escenario de estudio.....	9
3.4. Participantes .....	10
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	10
3.6. Procedimientos: .....	11
3.7. Rigor científico: .....	11
3.8. Método de análisis de la Información:.....	12
3.9. Aspectos éticos:.....	12
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN .....	13
V. CONCLUSIONES .....	22
VI. RECOMENDACIONES.....	25
REFERENCIAS.....	27
ANEXOS	

## Índice de tablas

<b>Tabla 1</b> <i>Consolidado de opinión de expertos</i> .....	11
--	----

## Índice de figuras

<b>Figura 1.</b> <i>Plano de ubicación de la zona de estudio</i> .....	9
<b>Figura 2.</b> <i>Plano de zonificación del año 2013 y 2021</i> .....	14
<b>Figura 3.</b> <i>Planos de zonificación y usos de suelo</i> .....	15
<b>Figura 4.</b> <i>Imagen urbana, cambio de uso en el predio</i> .....	17
<b>Figura 5.</b> <i>Imagen urbana, cambio de uso en el predio</i> .....	17
<b>Figura 6.</b> <i>Imagen urbana, estado de conservación de la edificación</i> .....	18
<b>Figura 7.</b> <i>Sección vial existente, Av. Los Olivos</i> .....	18
<b>Figura 8.</b> <i>Estacionamiento en la vía pública (av. Los Olivos)</i> .....	19

## **Resumen**

La acelerada expansión urbana en todo el mundo ha generado diversos retos para las condiciones de habitabilidad de las personas. En ese sentido en el Perú se añade la problemática de la informalidad en el desarrollo de nuevas zonas urbanas, las cuales han variado los usos de suelo de acuerdo a las necesidades de la población. Por lo que el presente trabajo tuvo como fin determinar el impacto que generan los cambios de usos de suelo en la calidad de vida urbana de la urbanización Viña Alta, ubicada en el distrito de La Molina.

Es así que se empleó la metodología de enfoque cualitativo no experimental, de tipo fenomenológico encuestas, utilizando fichas de campo, analizando la normativa vigente y haciendo encuestas a la población mayor de 18 años que habita en la zona de estudio.

Y finalmente se alcanzó identificar los impactos que producen los cambios de usos de suelo especialmente en el ámbito urbano-ambiental y económico de la comunidad. Por lo que se recomienda una integración entre las entidades a cargo de los temas urbanos con la población para así lograr un equilibrio y un desarrollo urbano eficaz.

Palabras Claves: cambios de uso de suelo, calidad de vida urbana, informalidad.

## **Abstract**

The rapid urban expansion throughout the world has generated various challenges for the living conditions of people. In this sense, in Perú, the problema of informality in the development of new urban áreas is added, which have varied land uses according to the need of the population. Therefore, the purpose of this work was to determine the impact generated by changes in land use in the quality of urban life of th Viña Alta urbanization, located in the district of La Molina.

Thus, the non-experimental qualitative approach methodology was used of the phenomenological type surveys, using field records, analyzing current regulations and conducting surveys of the population over 18 years of age living in the study área.

And finally, it was possible to identify the impacts produced by changes in land use, especially in the urban-environmental and economic sphere of the community. Therefore, an integration between the entities in charge of urban issues with the population is recommended in order to achieve a balance and effective urban development.

Keywords: changes land use, quality of urban life, informality.

## I. INTRODUCCIÓN

El acelerado crecimiento urbano que viene experimentando el mundo como resultado de los cambios globales y locales, está afectando el desarrollo de las zonas urbanas y la calidad de vida de los que habitan en ellas.

La ONU (2018) reveló que “el 55% de las personas, viven en ciudades y se estima que esta proporción aumentara un 13% para el 2050. Siendo América Latina y el Caribe el segundo continente del planeta con las áreas más urbanizadas” (pp.1-2)

De acuerdo a la ONU-Habitat (2018),” la población urbana se ha incrementado de manera notable en los países con ingresos medios y bajos, y ya que siguen esta dirección, es importante tener en cuenta las condiciones de la vivienda, el transporte, la energía, la educación, servicios sanitarios y el trabajo para poder cubrir las necesidades de los habitantes”.

Asimismo, según Espinoza & Fort (2020), “en el Perú va en aumento la expansión urbana de una forma tan rápida, que supera al promedio 30% en comparación con otros países de Latinoamérica, siendo Lima la ciudad con mayor nuevo suelo urbano en las dos últimas décadas. Y lo más preocupante es que el 90% de esta expansión es informal” (pp.9-10)

En tal sentido, Lima es el resultado de un boom demográfico ocurrido durante la segunda parte del siglo XX a partir del centralismo excesivo del país y el paulatino desarrollo comercial e industrial de la ciudad, lo que atrajo las migraciones del campo a la ciudad, así como la población rural que escapó del conflicto armado interno. Es desde el año 2000 que la migración hacia Lima disminuyó notablemente, siendo las dinámicas internas de la ciudad las que han moldeado el variado y complicado escenario que hoy conocemos (García, et al., 2015, p.228)

Es el caso del distrito de La Molina, un distrito caracterizado por ser altamente residencial, en donde se puede incluso encontrar áreas que solo albergan viviendas, sin embargo la falta de ordenamiento territorial y gestión del suelo de algunos sectores, originó que se establezcan asentamientos humanos

informales siguiendo el patrón de otros distritos de Lima, los que se ejecutaron de acuerdo a criterios fuera de la ley y en muchos casos expuestos a una serie de riesgos físicos.

Así pues, en el proceso de consolidación de estos barrios de origen informal, los pobladores establecieron su comunidad de acuerdo a sus necesidades, creando así comercios que satisficieran la demanda local, al no contar con equipamientos. Y como resultado, estos nuevos comercios de escala local nacieron en las viviendas como espacios acondicionados por los habitantes.

Específicamente en el barrio de Viña Alta, zona materia de estudio de la presente investigación se puede observar la transformación que ha sufrido el territorio desde su creación en el año 1967, y cómo esas variaciones han afectado la calidad de vida de los habitantes y el entorno urbano.

Por tanto, la **justificación** de la investigación se enfocó en estudiar este importante fenómeno y cómo influye en las condiciones de habitabilidad de los pobladores. Ya que desde el ámbito urbano resulta importante, porque permitió obtener **aportes teóricos** que proporcionen una mejor práctica de planeamiento territorial, así como incorporar normas especiales para la regulación del crecimiento urbano, a partir de la relación que existe entre estas categorías.

Asimismo, es de suma importancia conocer instrumentos que nos permitan analizar esta problemática urbana, pues en la actualidad no hay muchos estudios al respecto, por lo que, además, propone servir de base para futuras investigaciones en donde se pueda continuar analizando el tema con las ideas presentadas.

Es por ello que este trabajo tuvo **objetivo principal** determinar el impacto que genera el cambio de uso de suelo en la calidad de vida urbana de los habitantes de la urbanización Viña Alta, La Molina.

Para conseguir tal fin se determinó los tipos de usos de suelo y cómo influyen en el ámbito económico de la urbanización, Asimismo, se determinó cómo afecta la intensidad del suelo en la imagen urbana.

Y por último se determinó como la gestión del suelo afecta el ámbito social de la urbanización Viña Alta.

## **II. MARCO TEÓRICO**

Las investigaciones sobre el cambio del uso del suelo relacionado a la calidad de vida urbana no se han desarrollado en el ámbito internacional y nacional, sin embargo, hay investigaciones semejantes que analizan los cambios de usos de suelo en el espacio urbano, relevantes en el análisis de las dinámicas presentadas, como señala Pérez (2018) quien estudió las dinámicas del uso de suelo urbano presentadas en zonas delimitadas, representativas de la localidad de Kennedy, Bogotá D.C, con el fin de determinar las transformaciones urbanas generales causadas por los cambios de uso de suelo, logrando identificar las características de estos cambios, lo que le permitió determinar y clasificar los principales fenómenos que se presentan. Además de corroborar las falencias de las herramientas existentes para el control urbano, debido a la falta de actualización permanente de la normativa en las unidades de planeamiento zonal.

Para este análisis empleó la metodología aplicada, descriptiva y analítica de enfoque cualitativo y cuantitativo, donde describe la problemática con el fin de estudiar los fenómenos que se presentan por el cambio de usos de suelo, así como la recolección de información, lo que le permitió identificar determinar y relacionar datos recopilados, con lo que estableció un modelo aplicable a otras ciudades.

Asimismo, Alvarado y Araya (2014) investigaron los cambios de usos y crecimiento urbano en Guatemala con la finalidad de reconocer los temas más importantes para el ordenamiento territorial y así conocer otros usos que se podían realizar, obteniendo como resultado que el crecimiento urbano había dado inicio al fenómeno de la conurbación, además de notar un desplazamiento de la población de zonas residenciales a nuevas zonas urbanas a causa de que fueron ocupadas para actividades comerciales. Lo que demuestra cómo estas dinámicas afectan a los habitantes de una comunidad.

La metodología utilizada para el análisis fue utilizar fotografías aéreas de diversos años y ortofotos las cuales fueron digitalizadas y en un mapa de tonalidades grises para ser comparadas entre si y servir de base para discutir las variables del estudio.

Para Gallardo (2014) investigar sobre los cambios de usos de suelo tuvo como objetivo principal averiguar sobre la transformación de estos en la comunidad de Madrid por un lapso de más de tres décadas y desarrollar modelos de simulación para usarlas como herramienta en la planificación territorial.

Para llevar a cabo este estudio utilizó matrices de tabulación cruzada y cruce de mapas de usos de suelo, además de imágenes aéreas y técnicas para analizar la frecuencia de cambios, la intensidad, la inestabilidad temporal y la agregación categórica.

Señalando como conclusión de la investigación a la expansión urbana descontrolada. Y como consecuencia una importante producción de residuos urbanos e industriales, por lo que propone implementar políticas permitan el crecimiento proporcionado respetando el medio ambiente.

Por su parte Arias (2016), analizó los elementos que establecieron los cambios de uso del suelo urbano en el barrio la Ford de la ciudad de Sincelejo en un periodo de 25 años. Por lo que realizó un estudio de campo con observación directa y recolección de información a través de levantamientos del área de estudio para revelar la disposición espacial del problema, la variabilidad e intensidad en términos de predios y áreas afectadas. Además de tomar las versiones de las personas que intervinieron en estos procesos.

Al final del estudio descubrió que estos cambios afectaron al sector de la población en zonas residenciales de ingreso alto y medio alto, además de que la mayoría de los predios sufrieron algunas modificaciones y cambiaron a un uso diferente al residencial. Un aspecto importante en esta investigación fue la percepción negativa por parte de los residentes en medio de todo este proceso, lo que finalmente los obligó a migrar hacia espacios con áreas más grandes.

Hernández (2018), elaboró un análisis de los principales impactos socioambientales con respecto al cambio de uso de suelo, en los procesos de urbanización y desarrollo inmobiliario en la ciudad de Ica durante en un periodo de 14 años, en parte del área que ocuparon las parcelas en la hacienda San José.

La metodología que empleó fueron técnicas de investigación cualitativa y entrevistas realizadas en campo y así como el análisis de imágenes satelitales para reconocer la cantidad de hectáreas agrícolas que cambiaron a zonas urbanas. Esto determinó que el cambio de usos de suelo ha generado cambios ambientales como en el aspecto social. Además que al no contar con una planificación los impactos negativos se incrementan en el medio ambiente perjudicando los recursos naturales necesarios para la subsistencia de la población.

Algo semejante investigo López (2018), para quien fue importante establecer la relación entre el desarrollo urbano y la calidad de vida de los personas del distrito de Comas. Utilizando la metodología hipotético-deductivo, básica, no experimental y transversal. Como conclusión principal manifestó que existe una fuerte relación entre ambas variables, en otras palabras si se tiene un alto desarrollo urbano pues habrá una buena calidad de vida para las personas que habitan dicho territorio.

En cuanto a la estructura teórica y científica que sustenta el presente estudio, se tiene que:

Para la ONU (1976) el desarrollo del hombre depende con suma importancia del territorio donde habita y por esta razón unos de los objetivos de esta entidad es mejorar las políticas de asentamientos humanos.

Muchos autores definen el uso del suelo a la función que le da el hombre a un terreno o superficie de la Tierra. Para Chapín y Stuart (citados por Humberto y Mendoza, 2014) además “hay que tener en cuenta lo que permita la normativa y la clasificación del suelo”. (pp. 5-6). No obstante Pulgarín y Vélez (2019), señalan que “es importante conocer las condiciones del hábitat con la que se interactúa”.

Para Chen (2021) el uso de la tierra es el resultado espacial de las actividades humanas, ya que son las que impulsan los cambios sociales, el crecimiento económico y el cambio urbano.

Además menciona que los elementos de la tipología del uso del suelo son: *la función*, que es lo que la gente hace en el suelo, una de las más comunes son la función residencial y la comercial; la *intensidad*, que es la fuerza de uso; la

*conectividad*, que refleja como las piezas de tierra se conectan; la *probabilidad*, que es la posibilidad de que un evento suceda, que a su vez está relacionado con la frecuencia y la confianza; la *escala del tiempo y espacio*, que indica el nivel de detalle de la información sobre el uso del suelo, que aumenta a medida que el nivel de preocupación desciende espacial ( global, estado, región, a nivel de ciudad, vecindario, a nivel de lote) o temporalmente ( décadas, años, meses, días)

Del mismo modo en relación a los conceptos de cambio de usos del suelo la mayoría de investigadores lo precisan como la adjudicación de un espacio que se puede transformar y mutar. Es por ello que Velázquez, Bocco y Siebe (2014), sostienen que incluso “se puede definir como desarrollo en algunos casos”. De acuerdo con estos conceptos. Hersperger, et al. (2018) señalan además que “la planificación influye en los patrones de usos de la tierra”

En cuanto a la planificación Pulgarín y Vélez (2019), afirman que el ordenamiento territorial es un proceso de planificación que consiste en administrar y organizar los usos del suelo a través de políticas de ámbito espacial, sociocultural y ambiental (p.25)

Es importante resaltar que en el marco normativo nacional la Ley N° 31313 de 25 de julio del 2021, Ley de Desarrollo Sostenible con respecto a la gestión del suelo, sostiene que es todo aquel acto por el que se cumple con los instrumentos técnicos y jurídicos de la Planificación urbana.

Para Jones y Clark (citado por Briassoulis, 2020), la modificación de un determinado uso del suelo puede conllevar cambios en la intensidad de este uso así como variaciones de sus atributos característicos tales como cambios de áreas residenciales de bajos ingresos a áreas residenciales de altos ingresos. Asimismo Briassoulis (2020), señala que los impactos del cambio de uso de la tierra se clasifican en términos generales en ambientales y socioeconómicos.

Frente a estos conceptos Nuissl y Siedentop (2021) señalan que el cambio de uso de suelo produce cambio de densidades, altera los patrones de uso de suelo y genera un desarrollo social próspero y dinámico, ya que las ciudades de bajas densidades y de desarrollos urbanos dispersos son más costosas. Mencionan además que los impactos a causa de estas dinámicas pueden ser ecológicos,

económicos y sociales. Para ellos las dimensiones de uso del suelo se enumera de la siguiente manera: cobertura terrestre o superficie, patrón del uso de la tierra e intensidad de uso (densidad urbana).

Por otra parte sostienen la noción de que el principio de la planificación es la gestión del suelo, el comportamiento de los actores y usuarios de la tierra.

Frente a estos impactos proponen un ordenamiento territorial basado en los conceptos de ciudades compactas, el empleo de usos mixtos y la regeneración urbana.

Sobre la calidad de vida los autores vienen desarrollando nuevas definiciones, en la medida que van estudiando nuevos aspectos e indicadores en diferentes ciudades del mundo. Para Covas, Hernández y López (2017) al satisfacer las necesidades básicas de las personas se produce el bienestar de las mismas. Asimismo sostienen que esta satisfacción, varía en relación al contexto y al medio donde se encuentren. (p. 194)

Por su parte Alguacil (2014) concuerda con estas ideas y además agrega que la calidad de vida está relacionada con la combinación de valores latentes y que las necesidades se adaptan a las diferentes realidades en la que nos encontramos a lo largo de nuestras vidas. (pp.5-6)

Del mismo modo Jiménez & Gonzales (2014) opinan que la calidad de vida está condicionada a la forma de vida de cada individuo en un ámbito social definido. Bajo esta premisa dependerá del entorno y la interacción con este, que la persona tenga una vida digna.

No obstante, Murgaš y Klobucnik (2018), señalan que la calidad de vida y la calidad de vida urbana son dos nociones diferentes, mientras que la primera se refiere a un individuo, la segunda se refiere al lugar donde vive el individuo, es decir la satisfacción con la calidad de vida en la ciudad y la calidad de lugar en ella.

Valdivia, Peña & Huaco (2020) afirman que la calidad de vida urbana es una variable con relación directa a la satisfacción de necesidades y al bienestar, que engloba múltiples dimensiones con aspectos subjetivos así como objetivos, que se resumen como condiciones de vida más la satisfacción con la vida.

La ONU (1992) consideró tres dimensiones generales: a) factor ambiental, formado por el espacio físico de la ciudad, b) factor económico, que se refiere a las variables que intervienen en el bienestar económico de los habitantes y c) factor social, constituido por elementos de hábitat urbano y que permiten la interacción entre las personas.

Del mismo modo Valdivia, Peña & Huaco (2020) dividen las dimensiones: a) Urbana ambiental, b) dimensión social y c) dimensión económica. Cada una a su vez es interpretada bajo dos visiones: Subjetiva y objetiva, cada cual compuesta por “n” cantidad de indicadores, y cada indicador será medido por una escala y un intervalo de medición.

En conclusión, ante la diversidad de estudios y en relación a la problemática de informalidad de acceso al uso del suelo urbano, como consecuencia de la expansión urbana en Latinoamérica (Martino, 2019, pp.2-4), las teorías más relevantes para la investigación son el uso del suelo de Chen, el cambio de uso del suelo de Briassoulis y la calidad de vida urbana de Murgaš y Klobucnik.

### **III.METODOLOGÍA**

#### **3.1. Tipo y diseño de investigación**

En este trabajo se utilizó el tipo de investigación aplicada, ya que se determinó a través de una metodología la resolución de un problema concreto. (Concytec 2018).

El diseño de Investigación empleado fue fenomenológico, según Martens (2015) y Álvarez-Gayou (2003), el cual se caracteriza por describir y entender los fenómenos desde el punto de vista de cada participante y desde la perspectiva construida colectivamente, y se basa en el análisis de discursos y temas, así como en la búsqueda de sus posibles significados.

### **3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización.**

Las categorías estudiadas fueron:

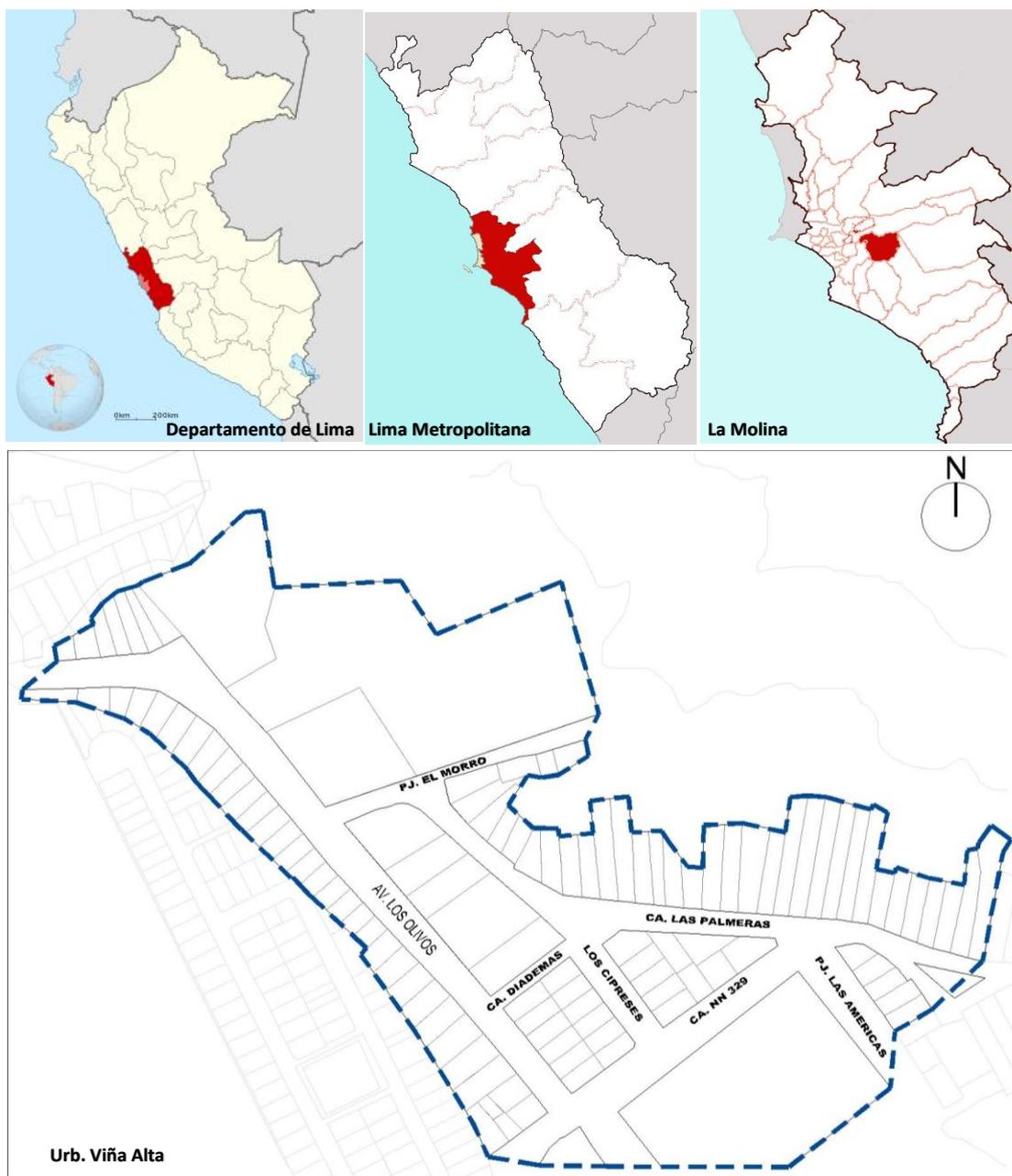
- a. **Cambios de usos de suelo**, el espacio que se puede transformar, mutar y que puede entender como desarrollo. (Velázquez, Bocco y Siebe, 2014). Sus subcategorías son la gestión del suelo, tipología de usos de suelo, intensidad de uso de suelo.
- b. **Calidad de vida urbana**, es una variable con relación directa a la satisfacción de necesidades y al bienestar, que engloba múltiples dimensiones con aspectos subjetivos, así como objetivos, que se resumen como condiciones de vida más la satisfacción con la vida. (Valdivia, Peña & Huaco, 2020). Sus subcategorías son dimensión urbano-ambiental, dimensión económica y dimensión social. Están desarrolladas en la matriz de categorización (Anexo N°01)

### **3.3. Escenario de estudio**

Se ubica en el distrito de La Molina, específicamente en la Urbanización Viña Alta etapa II, que cuenta con 104 lotes urbanos destinados al uso residencial desde su creación, un equipamiento de salud, 3 lotes destinados al equipamiento comercial, un centro comunal, y áreas verdes. La avenida más importante y que la conecta a otras áreas del distrito es la avenida Los Olivos, y es aquí donde se desarrolla la mayor actividad económica y social del área. Los habitantes están organizados a través de una asociación de pobladores, mediante la cual velan por el desarrollo de la zona. La población es en su mayoría joven y adulta (18 - 45 años), provenientes de las regiones andinas del país, y se encuentran dentro del nivel socioeconómico C y D. La mayor actividad económica es el comercio a nivel local.

### **Figura 1**

## Plano de ubicación de la zona de estudio



### 3.4. Participantes

Para el presente trabajo de investigación se entrevistó a personas mayores de 18 años que vivían o trabajan en la zona de estudio, principalmente a los que se encontraron en la Av. Los Olivos.

### 3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

- Las técnicas a emplear serán: la observación, la entrevista, y el análisis de documentos.

- Instrumentos de recolección de datos: ficha de cuestionario, ficha de observación de campo, fotografía. (Anexo N°02)

### 3.6. Procedimientos:

Con el fin de alcanzar los objetivos del presente trabajo de investigación, se procedió a utilizar la observación con el instrumento denominado fichas de observación, que fueron útiles para resolver las interrogantes para las dimensiones de cambios de usos de suelo y calidad de vida urbana.

Asimismo, mediante la encuesta se empleó la herramienta denominada cuestionario a los habitantes de forma presencial, con la finalidad de evaluar la percepción de la calidad de vida urbana.

En complemento a estas técnicas se analizaron los documentos, en los que se compararon los planos de zonificación del área de estudio de datas distintas, para observar los cambios a través del tiempo.

### 3.7. Rigor científico:

Se obtuvo la confiabilidad mediante la desarrollo de las técnicas e instrumentos de investigación, en el caso de la encuesta se validó a través de un juicio de expertos, conformado por tres arquitectos, los cuales le otorgaron la credibilidad al trabajo. (Anexo N°03)

**Tabla 1**

*Consolidado de opinión de expertos*

Indicadores	Criterios	Arq. Susana Ramirez de la Torre	Arq. Magaly Rosario Jara	Arq. Wilder Mendoza	Promedio del % de puntuación asignada por expertos
-------------	-----------	---------------------------------------	--------------------------------	------------------------	--

Claridad	El vocabulario aplicado es adecuado para el grupo de investigación	92%	98%	96%	95.3%
Suficiencia	El número de ítems propuestos es suficiente para medir la variable	94%	95%	94%	94.3%
Consistencia	Tiene una base teórica y científica que la respalda	94%	98%	98%	96.6%
Coherencia	Entre el objetivo y el problema existe coherencia	96%	98%	98%	97.3%
Promedio de porcentajes		94%	97.25%	96.5%	95.87%

### **3.8. Método de análisis de la Información:**

Dado el enfoque cualitativo de la investigación se realizó una contrastación de información, entre el marco teórico y los datos recabados para resolver las interrogantes sobre las categorías del cambio de uso de suelo y calidad de vida urbana.

### **3.9. Aspectos éticos:**

La presente investigación consideró los siguientes principios:

Que lo vertido en esta investigación es de mi autoría y que no ha sido utilizado anteriormente, lo que la hace original.

La tesis se basó en todos los testimonios recolectados en el campo de estudio, sin omitir datos en favor del estudio, aplicando la veracidad.

Se respetó el derecho de autor a través de las citas bibliográficas en la totalidad de la investigación.

La autora se comprometió a guardar confidencialidad de todos los datos recopilados de los participantes.

#### **IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

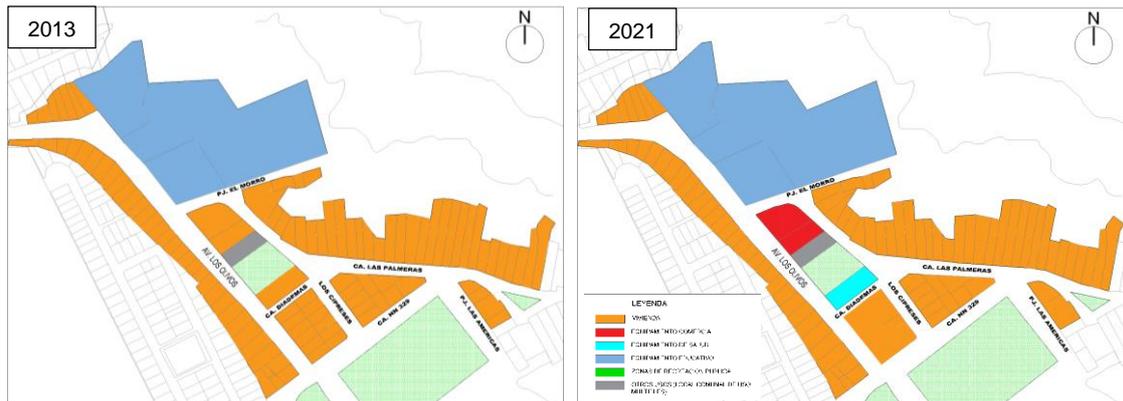
De acuerdo al procesamiento de datos obtenidos orientados a los objetivos trazados para determinar el impacto de los cambios de usos de suelo en la calidad de vida urbana de la urbanización Viña Alta, se muestran los resultados según fichas de observación del lugar de estudio, el cuestionario realizado a los habitantes de la urbanización Viña Alta y análisis de documentos.

##### **Tipos de usos de suelo y el ámbito económico**

Con relación a los usos de suelo se realizó una comparación entre los planos de zonificación correspondientes a los años 2013 y 2021, donde se observó que la urbanización Viña Alta comprende la siguiente zonificación : residencial, comercial, educativo, salud, recreación pública y otros usos (Figura 2)

## Figura 2

Planos de zonificación del año 2013 y 2021



Nota. Ord. 1661-2013-MML y el plano N° 003-2021-MDLM-GDU

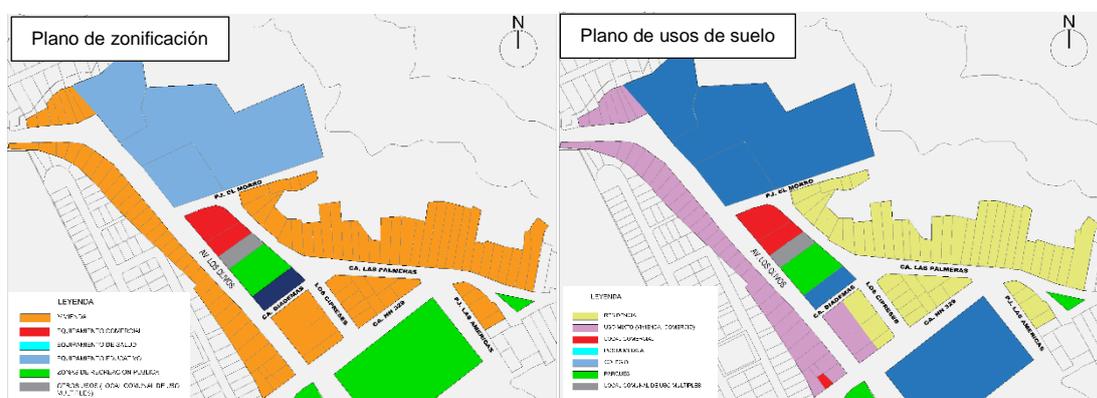
Esta zonificación está regulada mediante la ordenanza N° 1661-2013-MML y el Decreto de Alcaldía N° 010-216-MDLM. Ambas normas establecen los estándares y niveles operacionales de las actividades residenciales y comerciales del desitrito de la Molina. Y en el caso de la urb. Viña Alta, la zonificación aprobada sólo permite en los lotes con zonificación RDM (residencial de densidad media) el uso de vivienda unifamiliar o multifamiliar, a excepción de las edificaciones que cuenten con licencia de edificación aprobada para uso comercial. Escenario que no se da en los predios ya que son de origen informal, es decir las edificaciones se construyeron sin licencia municipal y sin cumplir los parámetros urbanísticos. A la fecha solo cuentan con una habilitación urbana de oficio desde el año 2021, por lo que no han regularizado la situación legal edificatoria de los predios. En este contexto la población ha venido transgrediendo la normativa durante años, ya que la demanda de la población y su crecimiento impulsó a que se desarrollara un eje comercial en la Av. Los Olivos, avenida principal donde se ubican los colegios, centro de salud y mercado local, en donde las edificaciones que en sus inicios eran solo viviendas, y ahora en la actualidad funcionan como viviendas/comercios.

En ese sentido gracias a las fichas de campo se observó como la actividad económica se estableció y modificó el entorno a través del tiempo.

Asimismo la mayoría estuvo de acuerdo en que no es necesario trasladarse a otras zonas fuera de la urbanización para adquirir productos de primera necesidad e incluso acceder a servicios básicos o ir a trabajar. Lo que se confirmó con las fichas de observación de campo, ya que se encontraron diversos tipos de comercios como bodegas, minimarkets, farmacias, cafeterías, peluquerías, consultorios médicos, centros educativos, bazares, etc. (figura 3).

### Figura 3

#### Planos de zonificación y usos de suelo



Plano de zonificación aprobado en plano N° 003-2021-MDLM-GDU y plano de usos de suelo hecho en base a la observación de campo.

Lo cual permite a los vecinos tener una gran variedad de opciones. Sin embargo en relación al equipamiento de salud, la mitad de los encuestados mencionó que los costos son altos y que no pueden acceder a los servicios que brinda, y en más de una oportunidad recibieron una mala atención por parte de los encargados.

De acuerdo a estos resultados se determinó la relación entre los tipos de usos de suelo y el ámbito económico en la urbanización Viña Alta, comparándolos con las teorías más relevantes de la investigación, como Pulgarin y Vélez (2019) quienes señalan que el uso del suelo resulta ser la interacción del hombre con las condiciones del hábitat en el que se desarrolla, lo que se evidencia en los datos recogidos, ya que tanto en las encuestas como en las fichas de observación las respuestas más frecuentes están orientadas a las diversas

actividades que los vecinos desarrollan en la comunidad. En ese sentido, según Murgaš y Klobucnik (2018) la calidad de vida urbana es la satisfacción con la calidad de vida en la ciudad y la calidad de lugar en ella, lo que coincide con lo que manifestaron la mayoría de los pobladores en relación al ámbito económico, al encontrar todo lo necesario en el mismo lugar para satisfacer sus necesidades básicas. Claro con la salvedad de que algunos equipamientos como el de salud pueden mejorar.

En base a lo antes mencionado se logró identificar que los vecinos de la urbanización Viña Alta no cumplen el marco legal establecido por la municipalidad en cuanto a los usos permitidos, puesto que en sus viviendas realizan actividades comerciales en simultáneo, ya que la demanda de la población así lo amerita.

Dado que desde ya hace más de una década en muchos de los casos, estos predios vienen ejerciendo ambas actividades.

Entonces surge la interrogante de ¿por qué la municipalidad aprueba un reglamento de usos de suelo que no se ajusta a la realidad del lugar?

Los motivos pueden estar relacionados a diversas razones, uno de ellos es que en el distrito de la Molina predomina el uso residencial, y las gestiones municipales a lo largo de los años han manifestado como uno de sus objetivos principales, mantener esta tendencia, sin tener en cuenta la dinámica real de los pobladores con el territorio.

Por otra parte esto evidencia que no se tiene una data actualizada de los predios, es decir no hay un levantamiento catastral que refleje las características reales de esta urbanización.

### **Intensidad de uso de suelo y la dimensión urbana ambiental**

En cuanto a la intensidad de uso de suelo, entendemos por este concepto al uso predominante que establece el destino urbanístico de una zona y que como consecuencia se permite en toda la zona reglamentaria. En efecto se observó en las fichas de campo que la mayoría de lotes en el área de estudio son de uso mixto, es decir son lotes que desarrollan de manera simultánea las actividades de vivienda y las de comercio, como se deja ver en la figura 3. Casi en todos los

lotes estudiados los primeros pisos están destinados a locales comerciales, y los pisos superiores a viviendas de tipo unifamiliar y multifamiliar. Esta actividad se ha ido incrementando en el tiempo en la medida que la urbanización se ha desarrollado y densificado y parece ser el patrón que se quiere repetir en los lotes restantes, como se observa en la Figura 4 y 5. Esta información estuvo en concordancia con las respuestas de los vecinos a través de la encuesta realizada, donde ellos admiten en la mayoría de casos que utilizan sus viviendas para emprender sus negocios.

### Figura 4

*Imagen urbana, cambio de uso en el predio*



### Figura 5

*Imagen urbana, cambio de uso en el predio.*



*Nota.* Tomado de Google Earth y foto tomada por la autora.

Asimismo en cuanto a la dimensión urbano ambiental, las fichas de observación arrojaron que el estado de conservación de las viviendas en general es de regular a malo. Muchas de las edificaciones no cuentan con techos, ventanas, puertas, barandas, etc., y en los últimos pisos falta culminar la construcción. (ver figura 6). Se identificó también a través de las encuestas que existe hacinamiento en la mayor parte de los predios. Según los encuestados esto se debería a los cambios realizados en las infraestructuras que se modificaron de viviendas unifamiliares a multifamiliares sin asesoramiento técnico, y una vez más de manera informal, sin respetar los criterios y requisitos establecidos por el reglamento nacional de edificaciones para el diseño y ejecución de las construcciones.

### **Figura 6**

*Imagen urbana, estado de consevación de las edificaciones*

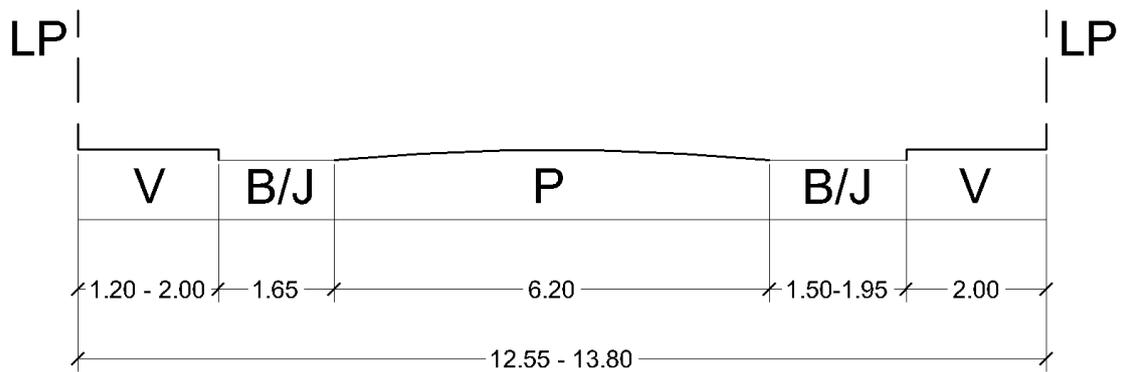


*Nota: fotos tomadas por la autora*

Del mismo modo se observó que en la mayoría de predios hay un déficit de estacionamientos, por lo que los autos son ubicados en las bermas laterales de la vía principal, Av. Los Olivos, sin embargo esta berma no cuenta con el ancho mínimo de 2.50 m (ver figura 7), por ende los vehículos invaden parte de la pista o la vereda. (ver figura 8).

### **Figura 7**

*Sección vial existente Av. Los Olivos*



*Nota: plano N° 003-2021-MDLM-GDU*

### Figura 8

*Estacionamientos en la vía pública (Av. Los Olivos)*



*Nota: fotos tomadas por la autora*

En base a estos resultados se determinó la relación entre la intensidad del uso del suelo y la imagen urbana en la urbanización Viña Alta, por lo que se procedió a constatar esta información con la teoría de Nuisl y Sidentop (2021) quienes mencionaron que el cambio de uso de suelo altera las densidades y modifica los patrones de uso de suelo, lo que a su vez concuerda con lo explicado por Jones y Clark (citado por Briassoulis, 2020) quienes señalan que la modificación del uso de suelo puede conllevar a cambios en la intensidad de uso y variaciones en las características de los mismos, lo que se reflejó en la mayoría de respuestas

obtenidas, en donde los vecinos estuvieron de acuerdo en que existe hacinamiento en varias viviendas de la urbanización, debido a que los propietarios modifican las viviendas para uso comercial y densifican los espacios que originalmente fueron construidos para una sola familia.

Y como se observó en las fichas de campo la mayoría de estas construcciones se encuentran en mal estado de conservación generando una mala imagen urbana de la zona, y lo más preocupante poniendo en riesgo la integridad física de los que habitan en ella.

En ese sentido Valdivia, Peña y Huaco (2020) señalan que la calidad de vida urbana se relaciona directamente con la satisfacción de necesidades y el bienestar, este último no está cubierto como lo reflejan las características de la imagen urbana del lugar, pues presenta un ambiente que no es adecuado para el desarrollo de las personas.

### **La gestión del suelo y el ámbito social**

De acuerdo a los datos obtenidos en el cuestionario aplicado a los vecinos de Viña Alta, así como en la observación de campo por medio de las fichas, la gestión del suelo, está a cargo del gobierno local (Municipalidad distrital de La Molina), el cual ha aprobado normas que regulan los usos de suelo así como estándares de calidad y niveles operacionales para las actividades urbanas. Sin embargo en la práctica los pobladores transgreden estas normas al no ajustarse a sus necesidades, como señalaron la mayoría de vecinos en el cuestionario.

Además se identificó que los vecinos están organizados a través de una asociación de pobladores, desde la fundación de la comunidad. Y que a través de ella, administran recursos propios para el mejoramiento de la zona. Cuentan con una oficina ubicada en la Av. Los Olivos, y realizan sus reuniones en el local comunal.

Entre las obras realizadas por la asociación resaltan la construcción del centro educativo, el local comunal y la posta de salud.

Se evidenció en la mayoría de respuestas del cuestionario que, los vecinos se reúnen en juntas vecinales periódicamente para tratar temas de mejoras para la comunidad.

En el ámbito social con relación a la percepción de integridad social se identificó que los vecinos al formar parte de una organización, están involucrados en la toma de decisiones de los proyectos de la comunidad.

Asimismo se evidenció el vínculo y/o parentesco que existe entre los pobladores, muchas de las familias fundadoras siguen viviendo en la zona, y ahora son sus hijos y nietos quienes han construido sus viviendas en los aires de los predios. La mayoría de niños asiste al colegio local y los pobladores compran sus productos en los comercios locales, es decir que la mayoría de habitantes se conocen entre sí, y esto se vio reflejado al preguntarles por la percepción de seguridad en la zona, ya que la mayoría manifestó que es un lugar seguro.

En base a lo antes mencionado se pudo determinar el vínculo entre la gestión del suelo y el ámbito social, ya que como señalaron Nuissl y Siedentop (2021) son los habitantes y usuarios del suelo así como el gobierno local (distrital en este caso), los principales actores que definen la dinámica del suelo, lo que se comprobó de acuerdo al instrumento utilizado. Y a su vez se destaca la participación que tienen los vecinos en la toma de decisiones de su comunidad, ya que ellos han sido los que han organizado el uso del suelo en la comunidad y en conjunto mediante su asociación de pobladores lograron convertirse en una urbanización, como también lo afirmó Chen (2021), quien mencionó que son las actividades humanas las que impulsa los cambios urbanos.

Existe también coincidencia con lo estipulado por Jimenez y Gonzales (2014) sobre la calidad de vida de cada individuo en la medida que este interactúe con su entorno para que tenga una vida apropiada, ya que al mantener fuertes vínculos entre sí, y estar todos encaminados hacia el mismo objetivo mantienen un ambiente seguro para vivir.

## V. CONCLUSIONES

Ante la interrogante trazada ¿Cuál es el impacto que generan los cambios de usos de suelo en la calidad de vida urbana de los habitantes de la urbanización Viña Alta? El impacto se evidenció a través de los indicadores observados en la zona de estudio, donde la problemática propone desafíos para una mejor gestión del suelo y adecuadas condiciones de habitabilidad.

Para determinar los **tipos de usos de suelo** y su influencia en el **ámbito económico** de la urbanización Viña Alta, se analizó el actual marco normativo, y se identificó que la comunidad cuenta con una zonificación aprobada que les permite acceder a ciertos usos de suelo, sin embargo el reglamento es transgredido por lo habitantes en la mayoría de los casos.

Esto sucede porque si bien hay una zonificación establecida para actividades permitidas según la ubicación del predio, existen restricciones que legalmente no permiten desarrollar usos mixtos en un mismo predio. Por ejemplo en los lotes con zonificación residencial no se pueden desarrollar actividades comerciales, y en esta comunidad según lo aprobado por la ordenanza municipal, solo hay tres lotes con zonificación comercial, lo que no abastece la demanda de la población.

Esto determinó que las leyes no marchan a la par del crecimiento urbano, y por ende reflejan que además no hay un buen control urbano ni data actualizada que sirva como herramienta para elaborar planes urbanos.

Asimismo evita dinamizar la actividad comercial y la promoción de empleos locales.

Para determinar cómo afecta la **intensidad del uso del suelo** en la **imagen urbana**, se identificó que el desarrollo y crecimiento se ha generado de manera desordenada y sin tener adecuados principios técnicos a nivel individual y colectivo, al ser esta comunidad producto de una expansión urbana informal.

Además las actividades a las que se dedican los habitantes han ido mutando en función a diferentes factores a lo largo del tiempo, pues originalmente se construyeron edificaciones para uso de vivienda, que era el uso predominante de la zona, sin embargo al albergar a más población, surgieron nuevas necesidades y usos complementarios, lo que motivó que en las viviendas se realicen de manera simultánea actividades comerciales.

Lo que determinó la modificación del paisaje urbano en cuanto al nivel de alturas y alineamiento de fachadas, ya que en los predios donde se presentan ambos usos, el primer piso es de uso comercial y los superiores para el uso de vivienda.

Igualmente se observó que alrededor de la mitad de las edificaciones aún siguen en proceso de construcción, pues no cuentan con techos, ventanas, puertas, barandas, etc., es decir que no presentan espacios apropiados para albergar a personas de forma adecuada.

Del mismo modo se identificó la falta de estacionamiento en la mayoría de predios, lo que genera la ocupación de la berma lateral para estacionar autos o realizar la descarga de mercadería en los negocios. Y que muchas veces impide transitar de manera segura por las veredas.

Por tanto se concluyó que la imagen urbana se ve afectada y degradada por el desarrollo de usos complementarios sin un planeamiento urbano adecuado.

Para determinar cómo la **gestión del suelo** afecta en el **ámbito social**, se consultó a los vecinos mediante un cuestionario en donde se identificó como el actor principal encargado de la administración de la zona a la asociación de

pobladores de Viña Alta, la cual se encarga de organizar a los vecinos con temas relacionados a la comunidad, mediante constantes reuniones de juntas vecinales.

Asimismo se observó que existe una gran integración social entre los vecinos, ya que la mayoría de ellos se conocen entre si y en alguno casos comparten algun vínculo o parentesco.

Finalmente como conclusión general se determinó que los cambios de usos de suelo generaron impactos negativos y desfavorables, específicamente en el ámbito urbano, ambiental y económico de la población, ya que las dinámicas realizadas por los habitantes en sus predios ponen en riesgo su bienestar y seguridad, asi como la degradación del entorno en el que se desarrollan.

Entre los impactos mas relevantes se determinaron los siguientes:

- El incremento del uso comercial de los predios ha propiciado que los propietarios habiten en infraestructuras inadecuadas, poniendo en riesgo su integridad física.
- La falta de control urbano en el distrito ha permitido la informalidad, afectando al crecimiento ordenado de la urbanización.
- La falta de normativa actualizada en concordancia con las tendencias actuales afectan la plusvalía de los predios.
- La falta de integración de las autoridades ediles con la comunidad, desfavorecen el conocimiento de los procedimientos formales para los pobladores.
- El uso del espacio público para fines comerciales es un peligro latente para los vecinos y degrada el paisaje urbano.
- Los planes urbanos de usos de suelo, ajenos a la realidad de la población afectan directamente a las actividades económicas de la población.
- La falta de programas urbanos que sensibilicen a los pobladores sobre el uso adecuado del espacio público afecta el entorno en el que habitan disminuyendo su calidad de vida.

Teniendo en cuenta las consideraciones aquí planteadas proporcionará a los gestores y a quienes posean el poder de decisión, contar con un horizonte más amplio para diseñar y edificar ciudades que respondan a las necesidades de las poblaciones.

## **VI. RECOMENDACIONES**

### **Se recomienda a la Municipalidad distrital de la Molina**

- Realizar un levantamiento catastral y mantener una data actualizada de los predios.
- Incluir la problemática de la zona y sus necesidades para desarrollar los planes de desarrollo urbano local.
- Desarrollar un reajuste integral de zonificación con los usos que la población ya está ejecutando teniendo en cuenta las nociones de ciudades compactas y usos mixtos.
- Ejecutar un control urbano anual.
- Elaborar campañas de sensibilización sobre la autoconstrucción
- Sensibilizar a la población sobre temas urbanos.
- Promover la formalidad en los procesos urbanos.

### **Al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento**

- Actualizar el reglamento nacional de edificaciones enfocados en las viviendas de usos mixto.
- Establecer un marco normativo sobre ciudades compactas adecuado a la realidad nacional.

- Elaborar manuales técnicos de autoconstrucción

### **Al Colegio de arquitectos del Perú**

- Desarrollar iniciativas de innovación para temas urbanos.
- Desarrollar convocatorias nacionales como concursos para elaborar proyectos urbanos y arquitectónicos que resuelvan la problemática de usos mixtos.
- Realizar charlas y congresos sobre temas urbanos actuales con ponentes extranjeros y nacionales especialistas en el tema.

### **A la Asociación de Pobladores de Viña Alta**

- A involucrarse en temas urbanos.
- Participar en las capacitaciones y charlas que convoque el gobierno local y entes del estado.
- Buscar asesoramiento profesional para elaborar proyectos edificatorios y urbanos.
- Respetar y cumplir la normativa vigente.

### **A las escuelas de arquitectura y urbanismo del Perú**

- Incentivar a los estudiantes a investigar sobre temas urbanos que no han sido desarrollados en el país.
- En general a promover la investigación de temas urbanos ya que hay muy poca información en comparación con proyectos arquitectónicos.

En este punto se hace mención de que al elaborar el presente trabajo de investigación no se encontró información nacional con respecto a las categorías estudiadas. Tendiendo que recurrir a fuentes internacionales.

Se recomienda continuar investigando sobre el tema de los cambios de usos de suelo y los impactos que generan en los habitantes en otras regiones del país, para así tener una visión más amplia de las dinámicas de suelo urbano a nivel nacional.

## REFERENCIAS

- Admasu, T.G. (2015) Urban land use dynamics, the nexus between land use pattern and its challenges: The case of Hawassa city, Southern Ethiopia. *Land Use Policy*, 45, 159-175
- Alguacil Gomez, J. (2014). La calidad de vida y el tercer sector : nuevas dimensiones de la complejidad. boletin CF+S.
- Alvarado-Quiroa, H.O., & Araya-Rodríguez, F. (2014). Cambios de uso de suelo y crecimiento urbano. Estudio de caso en los municipios conurbados de la Mancomunidad Metrópoli de Los Altos, Quetzaltenango, Guatemala. *Revista Tecnología en Marcha*, 27(1), pág.-104.
- Arias Rivero, C.A. (2016). Cambios en el uso del suelo urbano en el centro de la ciudad de Sincelejo : El caso del barrio de La Ford (Master Thesis, Universidad del Norte)
- Bhatti. S. S, Tripathi, N. K, Nagai, M., & Nitivattananon, V. (2017) Spatial Interrelationships of quality of life with land use/land cover, demography and urbanization. *Social Indicators research*, 132(3), 1193-1216.
- Briassoulis, H. (2020) Analysis of land use change: Theoretical and modeling approaches
- Chen, L. (2014). Redefining the typology of land use in the age of big data (Doctoral dissertation, Massachusetts Institute of Technology)

- Covas Varela, D., Hernandez Perez, G., & Lopez Calaña, D. M. (2017). Evaluacion de la calidad de vida urbana en la ciudad de Cienfuegos desde una dimension subjetiva. *Univeridad y Sociendad - Revista Cientifica de la Universidad Cienfuegos*.
- Complete Communities (s.f.) *Mixed Used Development*. University of Delaware. <https://www.completecommunitiesde.org/planning/landuse/mixed-use-development/>
- Delsante, I., Bertolino, N., Bugatti, A., & Cristina, M. L. (2014). Indicators for urban quality evaluation at district scale and relationships with health and wellnes perception.
- Espinoza, A., & Fort, E. (2020). Mapeo y Tipologia de la Expansion Urbana en el Perú. *GRADE*, 9-10.
- Gallardo Beltrán, M. (2014). *Cambios de usos del suelo y simulación de escenarios en la comunidad de Madrid*. [Tesis de Doctorado, Universidad Complutense de Madrid]
- Garau, C., & Pavan, V. M. (2018). Evaluating urban quality: Indicators and assessment tolos for smart sustainable cities. *Sustainability*, 10(3), 575.
- Garcia, R., Miyashiro, J., Rubio, D., Santa Cruz, P., & Marces, R. (2015). Perú hoy: Desarrollo o Crecimiento urbano en Lima: El caso de los distritos del sur. *Peru Hoy*, 25 pp.
- Gu, W., Guo, J., Frank, K., & Chan, E. H. (2016). Dynamic land use change and sustainable urban development in a third-tier city within Yangtze Delta. *Procedia Environmental Sciences*, 36, 98-105.
- Hamam Serag El Din, Ahmed Shalaby, Hend Elsayed Farouh & Sarah A. Elariane (2013) Principles of urban quality of life for a neighborhood, *HBRC Journal*, 9:1, 86-92, DOI: 10.1016/j.hbrcj.2013.02.007
- Hernandez Puma, M.D.R. (2018) *Análisis de los impactos socioambientales y la percepción de la población del cambio de uso de suelo de zona Agícola a zona urbana en el desarrollo urbano e inmobiliario del distrito de Ica, Perú:*

*el caso de la hacienda San José, periodo 2003 al 2017.* [Tesis de Maestria, Pontificia Universidad Católica del Perú]

Hersperger, A. M., Oliveira, E., Pagliarin, S., Palka, G., Verburg, P., Bolliger, J., & Grădinaru, S. (2018). Urban land-use change: The role of strategic spatial planning. *Global Environmental Change*, 51, 32-42.

Holguín, D., Peña, J, &, Domínguez, A (2021). Estructura urbana y cambio en el uso del suelo para Bogotá entre 2007 y 2017.

Humberto, J. T., & Hiutron, J. A. (2014). Uso de suelo, imapcto y su regulacion en la Colonia Roma (2000-2014).

Jimenez, W., & Gonzales, J. (2014). Calidad de vida urbana : una propuesta para su evaluacion.

Jordán del Rio, J. (2019). La configuración del paisaje urbano como síntoma de un modelo económico.

Keshtkaran, R. (2019). Urban Landscape: A review of key concepts and main purposes. *International Journal of Development and Sustainability*, 8(2), 141-168.

Kim, JH, Hipp, Basolo, V., & Dillon, HS. (2018). Land Use Change Dynamics in Southern California: Does Geographic Elasticity Matter? *Journal of Plannig Education and Research*, 38(1), 39-53.  
<http://dx.doi.org/10.1177/0739456X16688252> Retrieved from <https://escholarship.org/uc/item/8550k364>

Lanfranchi, G., Granero, G., Duarte, Juan. (2018). Hacia una legislacion del habitat en Argentina.

Ley N°31313, de 25 de julio, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, Diario el Peruano, 25 de julio del 2021, pp.5-29, recuperada de: <https://busquedas.elperuano.pe/download/url/ley-de-desarrollo-urbano-sostenible-ley-n-31313-1976352-2>

López, W. (2017). La informalidad urbana y los procesos de mejoramiento barrial

- Mouratidis, K. (2021). Urban planning and quality of life: A review of pathways linking the built environment to subjective well-being. *Cities*, 115, 103229.
- Murgaš, F. & Klobučník, M. (2018) Quality of life in the city, quality of urban life or well-being in the city: Conceptualization and case study. *Ekología*, 37(2), 183-200.
- Nuissl H., Siedentop S. (2021) Urbanisation and Land Use Change. In *Sustainable Land Management in a European Context*. (pp-. 75-99). Springer, Cham.
- ONU. (16 de mayo de 2018). Naciones Unidas , Departamento de Asuntos Economicos y Sociales. Obtenido de [www.un.org.mx](http://www.un.org.mx)
- Orellana, A., Vicuña, M., Moris R. (2017). Planificación urbana y calidad de vida: aproximación al estado de la planificación local en Chile.
- Organización de Naciones Unidas. (1976). Principios Generales. 36-37. Vancouver.
- Pérez Velandia, J. C., (2019). *Las Dinámicas del Uso del Suelo Urbano – Caso de estudio Localidad de Kennedy – Bogotá D.C.* [Tesis de Maestría, Universidad Piloto de Colombia]
- Pulgarin, R., & Vélez, C. (2019). El uso del suelo: concepto potencial en la enseñanza de la geografía y la formación ciudadana. *Anekumene Revista virtual de geografía y educación SECCIÓN: Educación y espacio* Número 18/ISSN: 2248-5376.
- Stanford University School of Engineering. (5 de diciembre de 2016). *Mike Lepech: How do you quantify urban quality of life?* [Archivo de video]. Youtube. <https://www.youtube.com/watch?v=3stAknK3sW4>
- Valdivia, A., Peña, L., & Huaco, M. (2020). Instrumento de medición del Índice de Calidad de Vida Urbana: Barrios Urbano Marginales, Perú. *Revista de Ciencias Sociales*.
- Velazquez , A., Bocco, G., & Siebe, C. (2014). Cambios de uso de suelo
- Villavicencio, Johanna. (2020). Uso del suelo en la planificación urbana.

Węziak-Białowska, D. (2016). Quality of life in cities—Empirical evidence in comparative European perspective. *Cities*, 58, 87-96.E

## ANEXOS

### ANEXO N° 01 Matriz de consistencia

PROBLEMAS	OBJETIVOS	CATEGORÍAS
<p><b>Problema general</b></p> <p>¿Cuál es el impacto que generan los cambios de uso de suelo en la calidad de vida urbana de los habitantes de la urbanización Viñas Altas?</p>	<p><b>Objetivo General</b></p> <p>Determinar el impacto que genera los cambios de uso de suelo en la calidad de vida urbana de los habitantes de la urbanización Viñas Altas</p>	<p><b>INDEPENDIENTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Cambio de uso de suelo</li></ul>
<p><b>Problemas secundarios</b></p> <p>¿Cuáles son los tipos de usos de suelo y cómo influyen en el ámbito económico de la urbanización Viña Alta?</p> <p>¿Cómo afecta la intensidad de usos de suelo en la imagen urbana de la urbanización Viña Alta?</p> <p>¿De qué forma la gestión del suelo afecta el ámbito social de la urbanización Viña Alta?</p>	<p><b>Objetivos específicos</b></p> <p>Determinar los tipos de usos de suelo y cómo influyen en el ámbito económico de la urbanización Viña Alta</p> <p>Determinar cómo afecta la intensidad de usos de suelo en la imagen urbana de la urbanización Viña Alta.</p> <p>Determinar de qué forma la gestión del suelo afecta el ámbito social de la urbanización Viña Alta.</p>	<p><b>DEPENDIENTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Calidad de vida urbana</li></ul>

## Anexo N°02

### Matriz de categorización apriorística

CATEGORÍAS DE ESTUDIO	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	SUBCATEGORÍAS	INDICADORES	TÉCNICA
<b>Cambios de uso de suelo</b>	<p>“Dinámica de las prácticas de apropiación del territorio”</p> <p>“ se expresa por transformación, transición, mutación y en ocasiones como desarrollo</p> <p>(Alejandro Velazquez, Gerardo Bocco, Christina Siebe, 2014)</p>	<p>Usos de suelo</p> <p>Intensidad de usos de suelo</p> <p>Gestión del suelo</p>	<p>Tipos de usos de suelo</p> <p>Cantidad por tipo de usos de suelo</p> <p>Densidad de población</p> <p>Nivel de aplicación de normas</p> <p>Nivel de satisfacción con la administración del suelo</p>	<p>Observación</p> <p>Análisis de documentos</p> <p>Encuesta</p>
<b>Calidad de vida urbana</b>	<p>“Es una variable con relación directa a la satisfacción de necesidades y al bienestar, que engloba múltiples dimensiones con aspectos subjetivos así como objetivos, que se resumen como condiciones de vida más la satisfacción con la vida. Valdivia, Peña &amp; Huaco (2020)</p>	<p>Urbano - Ambiental</p> <p>Social</p> <p>Económica</p>	<p>Calidad de la infraestructura</p> <p>Percepción de la imagen urbana</p> <p>Percepción de integridad social</p> <p>Percepción de seguridad y orden local</p> <p>Nivel de satisfacción con la economía del lugar</p> <p>Nivel de satisfacción con los servicios públicos</p>	<p>Observación</p> <p>Análisis de documentos</p> <p>Encuesta</p>

## Anexo N°03

### Validación del instrumento de investigación mediante juicio de expertos

#### I. DATOS INFORMATIVOS

APELLIDO Y NOMBRE DEL INFORMANTE	CARGO O INSTITUCIÓN DONDE LABORA	NOMBRE DEL INSTRUMENTO DE EVALUACIÓN	AUTOR DEL INSTRUMENTO
Ramírez de la Torre, Susana	Subgerente de Habilitación Urbana, Planeamiento y Catastro Urbano	Cuestionario	Leonor A. Puente Noriega
TÍTULO: Impacto de Cambios de Usos de Suelo en la Calidad de Vida Urbana de la Urbanización Viñas Altas, La Molina			

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	Deficiente 0 – 20%	Regular 21 – 40 %	Buena 41 – 60 %	Muy buena 61 – 80%	Excelente 81 – 100%
1. CLARIDAD	El vocabulario aplicado es adecuado para el grupo de investigación					92%
2. SUFICIENCIA	El número de ítems propuestos es suficiente para medir la variable					94%
3. CONSISTENCIA	Tiene una base teórica y científica que la respalda					94%
4. COHERENCIA	Entre el objetivo y problema existe coherencia					96%

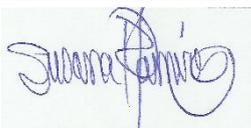
#### III. OPINIÓN DE APLICACIÓN

Observaciones:

Aplicable      ( ) Aplicable después de corregir      ( ) No aplicable

#### IV. PROMEDIO DE VALIDACIÓN

94%

Lima, 04 de marzo del 2022	N° DNI	Firma del Experto	Teléfono
	10475239		945103864



## I. DATOS INFORMATIVOS

APELLIDO Y NOMBRE DEL INFORMANTE	CARGO O INSTITUCION DONDE LABORA	NOMBRE DEL INSTRUMENTO DE EVALUACIÓN	AUTOR DEL INSTRUMENTO
Rosario Jara, Lucy Magali	Arquitecta, Municipalidad de La Molina	Cuestionario	Leonor A. Puente Noriega
<b>TÍTULO: Impacto de Cambios de Usos de Suelo en la Calidad de Vida Urbana de la Urbanización Viñas Altas, La Molina</b>			

## II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	Deficiente 0 – 20%	Regular 21 – 40 %	Buena 41 – 60 %	Muy buena 61 – 80%	Excelente 81 – 100%
1. CLARIDAD	El vocabulario aplicado es adecuado para el grupo de investigación					98%
2. SUFICIENCIA	El número de ítems propuestos es suficiente para medir la variable					95%
3. CONSISTENCIA	Tiene una base teórica y científica que la respalda					98%
4. COHERENCIA	Entre el objetivo y problema existe coherencia					98%

## III. OPINIÓN DE APLICACIÓN

Observaciones:

Aplicable       Aplicable después de corregir       No aplicable

## IV. PROMEDIO DE VALIDACIÓN

97.25%

Lima, 04 de marzo, 2022	N° DNI	Firma del Experto	Teléfono
	10007406		991234166



## I. DATOS INFORMATIVOS

APELLIDO Y NOMBRE DEL INFORMANTE	CARGO O INSTITUCIÓN DONDE LABORA	NOMBRE DEL INSTRUMENTO DE EVALUACIÓN	AUTOR DEL INSTRUMENTO
Mendoza Silva, Wilder	Arquitecto, Municipalidad de La Molina	Cuestionario	Leonor A. Puente Noriega
<b>TÍTULO: Impacto de Cambios de Usos de Suelo en la Calidad de Vida Urbana de la Urbanización Viñas Altas, La Molina</b>			

## II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	Deficiente 0 – 20%	Regular 21 – 40 %	Buena 41 – 60 %	Muy buena 61 – 80%	Excelente 81 – 100%
1. CLARIDAD	El vocabulario aplicado es adecuado para el grupo de investigación					96%
2. SUFICIENCIA	El número de ítems propuestos es suficiente para medir la variable					94%
3. CONSISTENCIA	Tiene una base teórica y científica que la respalda					98%
4. COHERENCIA	Entre el objetivo y problema existe coherencia					98%

## III. OPINIÓN DE APLICACIÓN

Observaciones: \_\_\_\_\_

Aplicable      ( ) Aplicable después de corregir      ( ) No aplicable

## IV. PROMEDIO DE VALIDACIÓN

96.5%

Lugar y fecha	Lima, 04 de marzo, 2022	N° DNI	Firma del Experto
Lima, 04 de marzo del 2022	41976348		995545067



## Anexo N°04

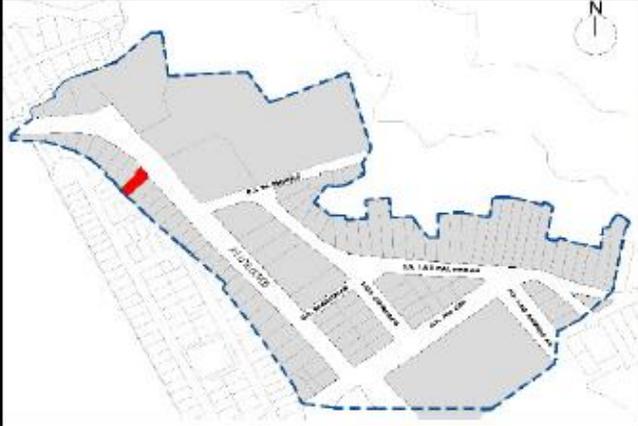
Instrumento de recolección de datos: Ficha de observación de campo

FICHA DE OBSERVACIÓN DE CAMPO	
<div style="display: flex; align-items: center;">  <span style="font-weight: bold;">UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO</span> </div>	<p>FECHA :</p>
<p>FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA</p>	<p>IMPACTO DE LOS CAMBIOS DE USO DE SUELO EN LA CALIDAD DE VIDA URBANA DE LOS HABITANTES DE LA URBANIZACION VIÑAS ALTAS</p>
N° DE MANZANA:	
N° DE LOTE:	
TIPO DE EDIFICACION:	
AÑO DE CONSTRUCCION:	
USO DE SUELO PERMITIDO:	
USO DE SUELO VERIFICADO:	
N° DE ESTACIONAMIENTOS	
N° DE PISOS:	
CUMPLE CON LAS NORMATIVAS:	
ESTADO	BUENO
	REGULAR
	MALO
OBSERVACION:	

FICHA DE OBSERVACION DE CAMPO		
 <b>UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO</b>	FECHA : 12/03/2022	
FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERIA	IMPACTO DE LOS CAMBIOS DE USO DE SUELO EN LA CALIDAD DE VIDA URBANA DE LOS HABITANTES DE LA URBANIZACION VIÑAS ALTAS	
		
N° DE MANZANA:	U	
N° DE LOTE:	4	
TIPO DE EDIFICACION:	CASA HABITACION	
AÑO DE CONSTRUCCION:	1986	
USO DE SUELO PERMITIDO:	VIVIENDA	
USO DE SUELO VERIFICADO:	VIVIENDA - COMERCIO	
N° DE ESTACIONAMIENTOS	0	
N° DE PISOS:	3	
CUMPLE CON LAS NORMATIVAS:	NO	
ESTADO	BUENO	
	REGULAR	X
	MALO	
OBSERVACION:	EL USO DE COMERCIO SE DESARROLLA EN EL PRIMER PISO	

FICHA DE OBSERVACION DE CAMPO		
 <b>UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO</b>	FECHA : 12/03/2022	
FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERIA	IMPACTO DE LOS CAMBIOS DE USO DE SUELO EN LA CALIDAD DE VIDA URBANA DE LOS HABITANTES DE LA URBANIZACION VIÑAS ALTAS	
		
N° DE MANZANA:	U	
N° DE LOTE:	5	
TIPO DE EDIFICACION:	CASA HABITACION	
AÑO DE CONSTRUCCION:	1987	
USO DE SUELO PERMITIDO:	VIVIENDA	
USO DE SUELO VERIFICADO:	VIVIENDA - COMERCIO	
N° DE ESTACIONAMIENTOS	0	
N° DE PISOS:	4	
CUMPLE CON LAS NORMATIVAS:	NO	
ESTADO	BUENO	X
	REGULAR	
	MALO	
OBSERVACION:	EL USO DE COMERCIO SE DESARROLLA EN EL PRIMER PISO	

FICHA DE OBSERVACION DE CAMPO

 <b>UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO</b>		FECHA : 12/03/2022
FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERIA		IMPACTO DE LOS CAMBIOS DE USO DE SUELO EN LA CALIDAD DE VIDA URBANA DE LOS HABITANTES DE LA URBANIZACION VIÑAS ALTAS
		
N° DE MANZANA:		U
N° DE LOTE:		6
TIPO DE EDIFICACION:		CASA HABITACION
AÑO DE CONSTRUCCION:		1986
USO DE SUELO PERMITIDO:		VIVIENDA
USO DE SUELO VERIFICADO:		VIVIENDA - COMERCIO
N° DE ESTACIONAMIENTOS		0
N° DE PISOS:		2
CUMPLE CON LAS NORMATIVAS:		NO
ESTADO	BUENO	
	REGULAR	
	MALO	X
OBSERVACION:		EL USO DE COMERCIO SE DESARROLLA EN EL PRIMER PISO

FICHA DE OBSERVACION DE CAMPO	
 <b>UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO</b>	FECHA : 12/03/2022
FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERIA	IMPACTO DE LOS CAMBIOS DE USO DE SUELO EN LA CALIDAD DE VIDA URBANA DE LOS HABITANTES DE LA URBANIZACION VIÑAS ALTAS
	
N° DE MANZANA:	U
N° DE LOTE:	7
TIPO DE EDIFICACION:	CASA HABITACION
AÑO DE CONSTRUCCION:	1983
USO DE SUELO PERMITIDO:	VIVIENDA
USO DE SUELO VERIFICADO:	VIVIENDA - COMERCIO
N° DE ESTACIONAMIENTOS	0
N° DE PISOS:	2
CUMPLE CON LAS NORMATIVAS:	NO
ESTADO	BUENO
	REGULAR
	MALO
OBSERVACION:	EL USO DE COMERCIO SE DESARROLLA EN EL PRIMER PISO

FICHA DE OBSERVACION DE CAMPO



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FECHA : 12/03/2022

FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERIA

IMPACTO DE LOS CAMBIOS DE USO DE SUELO EN LA CALIDAD DE VIDA URBANA DE LOS HABITANTES DE LA URBANIZACION VIÑAS ALTAS



N° DE MANZANA:	U
N° DE LOTE:	8
TIPO DE EDIFICACION:	CASA HABITACION
AÑO DE CONSTRUCCION:	1986
USO DE SUELO PERMITIDO:	VIVIENDA
USO DE SUELO VERIFICADO:	VIVIENDA - COMERCIO
N° DE ESTACIONAMIENTOS	0
N° DE PISOS:	2
CUMPLE CON LAS NORMATIVAS:	NO
ESTADO	BUENO
	REGULAR
	MALO
OBSERVACION:	EL USO DE COMERCIO SE DESARROLLA EN EL PRIMER PISO

FICHA DE OBSERVACION DE CAMPO

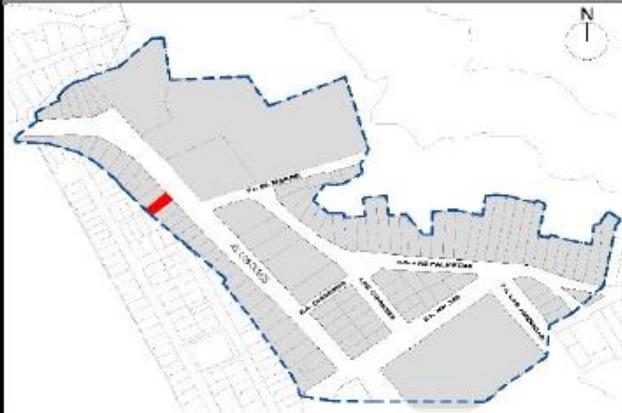


UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FECHA : 12/03/2022

FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERIA

IMPACTO DE LOS CAMBIOS DE USO DE SUELO EN LA CALIDAD DE VIDA URBANA DE LOS HABITANTES DE LA URBANIZACION VIÑAS ALTAS



N° DE MANZANA:	U	
N° DE LOTE:	9	
TIPO DE EDIFICACION:	CASA HABITACION	
AÑO DE CONSTRUCCION:	1991	
USO DE SUELO PERMITIDO:	VIVIENDA	
USO DE SUELO VERIFICADO:	VIVIENDA - COMERCIO	
N° DE ESTACIONAMIENTOS	0	
N° DE PISOS:	3	
CUMPLE CON LAS NORMATIVAS:	NO	
ESTADO	BUENO	
	REGULAR	X
	MALO	
OBSERVACION:	EL USO DE COMERCIO SE DESARROLLA EN EL PRIMER PISO	

FICHA DE OBSERVACION DE CAMPO

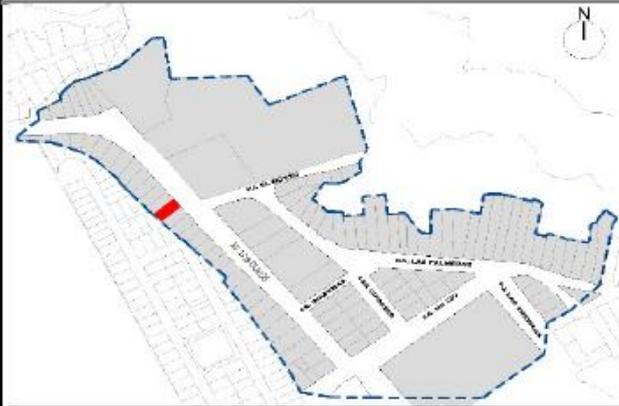


UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FECHA : 12/03/2022

FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERIA

IMPACTO DE LOS CAMBIOS DE USO DE SUELO EN LA CALIDAD DE VIDA URBANA DE LOS HABITANTES DE LA URBANIZACION VIÑAS ALTAS



N° DE MANZANA:	U	
N° DE LOTE:	10	
TIPO DE EDIFICACION:	CASA HABITACION	
AÑO DE CONSTRUCCION:	1994	
USO DE SUELO PERMITIDO:	VIVIENDA	
USO DE SUELO VERIFICADO:	VIVIENDA - COMERCIO	
N° DE ESTACIONAMIENTOS	0	
N° DE PISOS:	2	
CUMPLE CON LAS NORMATIVAS:	NO	
ESTADO	BUENO	
	REGULAR	X
	MALO	
OBSERVACION:	EL USO DE COMERCIO SE DESARROLLA EN EL PRIMER PISO	

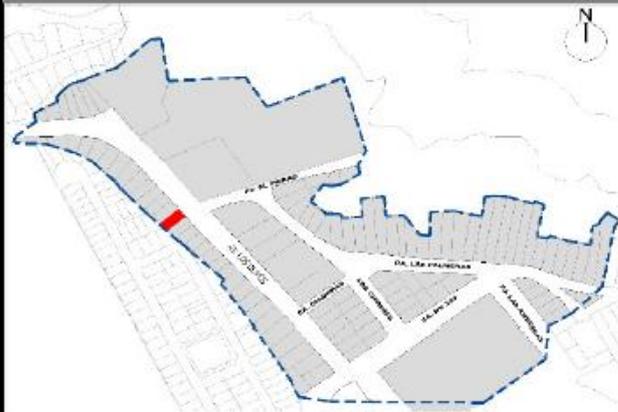
FICHA DE OBSERVACION DE CAMPO



FECHA : 12/03/2022

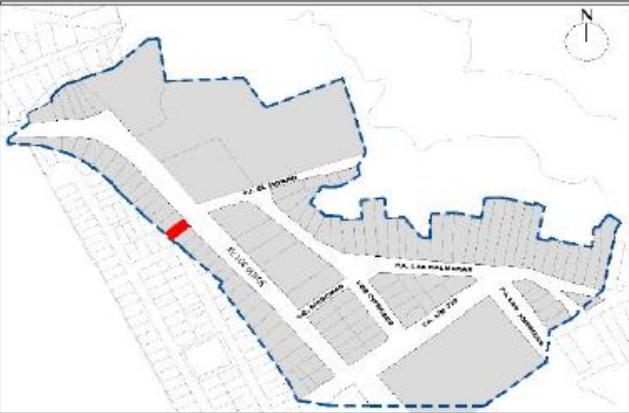
FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERIA

IMPACTO DE LOS CAMBIOS DE USO DE SUELO EN LA CALIDAD DE VIDA URBANA DE LOS HABITANTES DE LA URBANIZACION VIÑAS ALTAS



N° DE MANZANA:	U
N° DE LOTE:	11
TIPO DE EDIFICACION:	CASA HABITACION
AÑO DE CONSTRUCCION:	1983
USO DE SUELO PERMITIDO:	VIVIENDA
USO DE SUELO VERIFICADO:	VIVIENDA - COMERCIO
N° DE ESTACIONAMIENTOS	0
N° DE PISOS:	2
CUMPLE CON LAS NORMATIVAS:	NO
ESTADO	BUENO
	REGULAR
	MALO
	X
OBSERVACION:	EL USO DE COMERCIO SE DESARROLLA EN EL PRIMER PISO

**FICHA DE OBSERVACION DE CAMPO**

 <b>UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO</b>		FECHA : 12/03/2022
FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERIA		IMPACTO DE LOS CAMBIOS DE USO DE SUELO EN LA CALIDAD DE VIDA URBANA DE LOS HABITANTES DE LA URBANIZACION VIÑAS ALTAS
		
N° DE MANZANA:		U
N° DE LOTE:		12
TIPO DE EDIFICACION:		CASA HABITACION
AÑO DE CONSTRUCCION:		1995
USO DE SUELO PERMITIDO:		VIVIENDA
USO DE SUELO VERIFICADO:		VIVIENDA - COMERCIO
N° DE ESTACIONAMIENTOS		0
N° DE PISOS:		2
CUMPLE CON LAS NORMATIVAS:		NO
ESTADO	BUENO	
	REGULAR	X
	MALO	
OBSERVACION:		EL USO DE COMERCIO SE DESARROLLA EN EL PRIMER PISO

FICHA DE OBSERVACION DE CAMPO



FECHA : 12/03/2022

FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERIA

IMPACTO DE LOS CAMBIOS DE USO DE SUELO EN LA CALIDAD DE VIDA URBANA DE LOS HABITANTES DE LA URBANIZACION VIÑAS ALTAS



N° DE MANZANA:	U	
N° DE LOTE:	13	
TIPO DE EDIFICACION:	CASA HABITACION	
AÑO DE CONSTRUCCION:	1988	
USO DE SUELO PERMITIDO:	VIVIENDA	
USO DE SUELO VERIFICADO:	VIVIENDA - COMERCIO	
N° DE ESTACIONAMIENTOS	0	
N° DE PISOS:	3	
CUMPLE CON LAS NORMATIVAS:	NO	
ESTADO	BUENO	
	REGULAR	X
	MALO	
OBSERVACION:	EL USO DE COMERCIO SE DESARROLLA EN EL PRIMER PISO	

**FICHA DE OBSERVACION DE CAMPO**

 <b>UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO</b>		FECHA : 12/03/2022
FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERIA		IMPACTO DE LOS CAMBIOS DE USO DE SUELO EN LA CALIDAD DE VIDA URBANA DE LOS HABITANTES DE LA URBANIZACION VIÑAS ALTAS
		
N° DE MANZANA:		U
N° DE LOTE:		14
TIPO DE EDIFICACION:		CASA HABITACION
AÑO DE CONSTRUCCION:		1982
USO DE SUELO PERMITIDO:		VIVIENDA
USO DE SUELO VERIFICADO:		VIVIENDA - COMERCIO
N° DE ESTACIONAMIENTOS		0
N° DE PISOS:		1
CUMPLE CON LAS NORMATIVAS:		NO
ESTADO	BUENO	
	REGULAR	X
	MALO	
OBSERVACION:		EL USO DE COMERCIO SE DESARROLLA EN EL PRIMER PISO

FICHA DE OBSERVACION DE CAMPO



FECHA : 12/03/2022

FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERIA

IMPACTO DE LOS CAMBIOS DE USO DE SUELO EN LA CALIDAD DE VIDA URBANA DE LOS HABITANTES DE LA URBANIZACION VIÑAS ALTAS



N° DE MANZANA:	U
N° DE LOTE:	15
TIPO DE EDIFICACION:	CASA HABITACION
AÑO DE CONSTRUCCION:	1988
USO DE SUELO PERMITIDO:	VIVIENDA
USO DE SUELO VERIFICADO:	VIVIENDA - COMERCIO
N° DE ESTACIONAMIENTOS	0
N° DE PISOS:	1
CUMPLE CON LAS NORMATIVAS:	NO
ESTADO	BUENO
	REGULAR
	MALO
OBSERVACION:	EL USO DE COMERCIO SE DESARROLLA EN EL PRIMER PISO

FICHA DE OBSERVACION DE CAMPO



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FECHA : 12/03/2022

FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERIA

IMPACTO DE LOS CAMBIOS DE USO DE SUELO EN LA CALIDAD DE VIDA URBANA DE LOS HABITANTES DE LA URBANIZACION VIÑAS ALTAS



N° DE MANZANA:	U	
N° DE LOTE:	16	
TIPO DE EDIFICACION:	CASA HABITACION	
AÑO DE CONSTRUCCION:	1988	
USO DE SUELO PERMITIDO:	VIVIENDA	
USO DE SUELO VERIFICADO:	VIVIENDA - COMERCIO	
N° DE ESTACIONAMIENTOS	0	
N° DE PISOS:	3	
CUMPLE CON LAS NORMATIVAS:	NO	
ESTADO	BUENO	
	REGULAR	X
	MALO	
OBSERVACION:	EL USO DE COMERCIO SE DESARROLLA EN EL PRIMER PISO	

FICHA DE OBSERVACION DE CAMPO



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FECHA : 12/03/2022

FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERIA

IMPACTO DE LOS CAMBIOS DE USO DE SUELO EN LA CALIDAD DE VIDA URBANA DE LOS HABITANTES DE LA URBANIZACION VIÑAS ALTAS



N° DE MANZANA:	U
N° DE LOTE:	17
TIPO DE EDIFICACION:	CASA HABITACION
AÑO DE CONSTRUCCION:	1990
USO DE SUELO PERMITIDO:	VIVIENDA
USO DE SUELO VERIFICADO:	VIVIENDA - COMERCIO
N° DE ESTACIONAMIENTOS	0
N° DE PISOS:	3
CUMPLE CON LAS NORMATIVAS:	NO
ESTADO	BUENO
	REGULAR
	MALO
OBSERVACION:	EL USO DE COMERCIO SE DESARROLLA EN EL PRIMER PISO

FICHA DE OBSERVACION DE CAMPO		
 <b>UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO</b>	FECHA : 12/03/2022	
FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERIA	IMPACTO DE LOS CAMBIOS DE USO DE SUELO EN LA CALIDAD DE VIDA URBANA DE LOS HABITANTES DE LA URBANIZACION VIÑAS ALTAS	
		
N° DE MANZANA:	U	
N° DE LOTE:	18	
TIPO DE EDIFICACION:	CASA HABITACION	
AÑO DE CONSTRUCCION:	1986	
USO DE SUELO PERMITIDO:	VIVIENDA	
USO DE SUELO VERIFICADO:	VIVIENDA - COMERCIO	
N° DE ESTACIONAMIENTOS	0	
N° DE PISOS:	3	
CUMPLE CON LAS NORMATIVAS:	NO	
ESTADO	BUENO	
	REGULAR	X
	MALO	
OBSERVACION:	EL USO DE COMERCIO SE DESARROLLA EN EL PRIMER PISO	

FICHA DE OBSERVACION DE CAMPO



FECHA : 12/03/2022

FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERIA

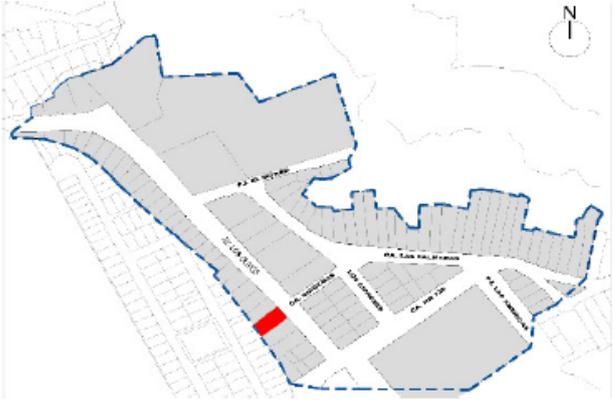
IMPACTO DE LOS CAMBIOS DE USO DE SUELO EN LA CALIDAD DE VIDA URBANA DE LOS HABITANTES DE LA URBANIZACION VIÑAS ALTAS



N° DE MANZANA:	U	
N° DE LOTE:	22	
TIPO DE EDIFICACION:	CASA HABITACION	
AÑO DE CONSTRUCCION:	1988	
USO DE SUELO PERMITIDO:	VIVIENDA	
USO DE SUELO VERIFICADO:	VIVIENDA - COMERCIO	
N° DE ESTACIONAMIENTOS	0	
N° DE PISOS:	3	
CUMPLE CON LAS NORMATIVAS:	NO	
ESTADO	BUENO	
	REGULAR	X
	MALO	
OBSERVACION:	EL USO DE COMERCIO SE DESARROLLA EN EL PRIMER PISO	

**FICHA DE OBSERVACION DE CAMPO**

 <b>UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO</b>		FECHA : 12/03/2022
FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERIA		IMPACTO DE LOS CAMBIOS DE USO DE SUELO EN LA CALIDAD DE VIDA URBANA DE LOS HABITANTES DE LA URBANIZACION VIÑAS ALTAS
		
N° DE MANZANA:		U
N° DE LOTE:		23
TIPO DE EDIFICACION:		CASA HABITACION
AÑO DE CONSTRUCCION:		1987
USO DE SUELO PERMITIDO:		VIVIENDA
USO DE SUELO VERIFICADO:		VIVIENDA - COMERCIO
N° DE ESTACIONAMIENTOS :		0
N° DE PISOS:		3
CUMPLE CON LAS NORMATIVAS:		NO
ESTADO	BUENO	
	REGULAR	X
	MALO	
OBSERVACION:		EL USO DE COMERCIO SE DESARROLLA EN EL PRIMER PISO

FICHA DE OBSERVACION DE CAMPO		
 <b>UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO</b>	FECHA : 12/03/2022	
FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERIA	IMPACTO DE LOS CAMBIOS DE USO DE SUELO EN LA CALIDAD DE VIDA URBANA DE LOS HABITANTES DE LA URBANIZACION VIÑAS ALTAS	
		
N° DE MANZANA:	U	
N° DE LOTE:	24	
TIPO DE EDIFICACION:	CASA HABITACION	
AÑO DE CONSTRUCCION:	1996	
USO DE SUELO PERMITIDO:	VIVIENDA	
USO DE SUELO VERIFICADO:	VIVIENDA - COMERCIO	
N° DE ESTACIONAMIENTOS :	0	
N° DE PISOS:	2	
CUMPLE CON LAS NORMATIVAS:	NO	
ESTADO	BUENO	
	REGULAR	X
	MALO	
OBSERVACION:	EL USO DE COMERCIO SE DESARROLLA EN EL PRIMER PISO	

FICHA DE OBSERVACION DE CAMPO



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FECHA : 12/03/2022

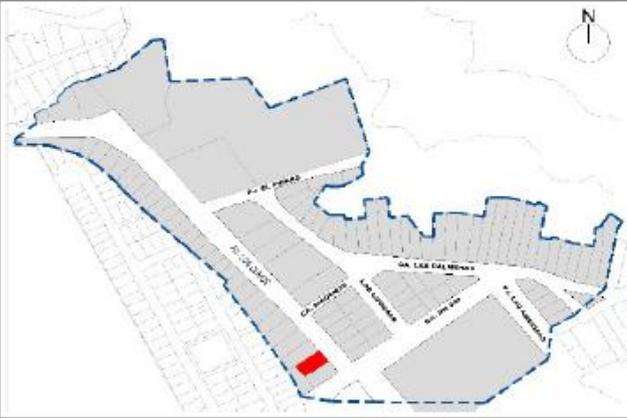
FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERIA

IMPACTO DE LOS CAMBIOS DE USO DE SUELO EN LA CALIDAD DE VIDA URBANA DE LOS HABITANTES DE LA URBANIZACION VIÑAS ALTAS



N° DE MANZANA:	U	
N° DE LOTE:	25	
TIPO DE EDIFICACION:	CASA HABITACION	
AÑO DE CONSTRUCCION:	1996	
USO DE SUELO PERMITIDO:	VIVIENDA	
USO DE SUELO VERIFICADO:	VIVIENDA - COMERCIO	
N° DE ESTACIONAMIENTOS :		
N° DE PISOS:	2	
CUMPLE CON LAS NORMATIVAS:	NO	
ESTADO	BUENO	
	REGULAR	X
	MALO	
OBSERVACION:	EL USO DE COMERCIO SE DESARROLLA EN EL PRIMER PISO	

FICHA DE OBSERVACION DE CAMPO		
 <b>UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO</b>	FECHA : 12/03/2022	
FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERIA	IMPACTO DE LOS CAMBIOS DE USO DE SUELO EN LA CALIDAD DE VIDA URBANA DE LOS HABITANTES DE LA URBANIZACION VIÑAS ALTAS	
		
N° DE MANZANA:	U	
N° DE LOTE:	26	
TIPO DE EDIFICACION:	CASA HABITACION	
AÑO DE CONSTRUCCION:	1989	
USO DE SUELO PERMITIDO:	VIVIENDA	
USO DE SUELO VERIFICADO:	VIVIENDA - COMERCIO	
N° DE ESTACIONAMIENTOS :	0	
N° DE PISOS:	2	
CUMPLE CON LAS NORMATIVAS:	NO	
ESTADO	BUENO	X
	REGULAR	
	MALO	
OBSERVACION:	EL USO DE COMERCIO SE DESARROLLA EN EL PRIMER PISO	

FICHA DE OBSERVACION DE CAMPO		
 UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO	FECHA : 12/03/2022	
FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERIA	IMPACTO DE LOS CAMBIOS DE USO DE SUELO EN LA CALIDAD DE VIDA URBANA DE LOS HABITANTES DE LA URBANIZACION VIÑAS ALTAS	
		
N° DE MANZANA:	U	
N° DE LOTE:	27	
TIPO DE EDIFICACION:	CASA HABITACION	
AÑO DE CONSTRUCCION:	1995	
USO DE SUELO PERMITIDO:	VIVIENDA	
USO DE SUELO VERIFICADO:	VIVIENDA - COMERCIO	
N° DE ESTACIONAMIENTOS :	0	
N° DE PISOS:	2	
CUMPLE CON LAS NORMATIVAS:	NO	
ESTADO	BUENO	X
	REGULAR	
	MALO	
OBSERVACION:	EL USO DE COMERCIO SE DESARROLLA EN EL PRIMER PISO	

FICHA DE OBSERVACION DE CAMPO		
 <b>UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO</b>	FECHA : 12/03/2022	
FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERIA	IMPACTO DE LOS CAMBIOS DE USO DE SUELO EN LA CALIDAD DE VIDA URBANA DE LOS HABITANTES DE LA URBANIZACION VIÑAS ALTAS	
		
N° DE MANZANA:	U	
N° DE LOTE:	28	
TIPO DE EDIFICACION:	CASA HABITACION	
AÑO DE CONSTRUCCION:	1996	
USO DE SUELO PERMITIDO:	VIVIENDA	
USO DE SUELO VERIFICADO:	VIVIENDA - COMERCIO	
N° DE ESTACIONAMIENTOS :	0	
N° DE PISOS:	3	
CUMPLE CON LAS NORMATIVAS:	NO	
ESTADO	BUENO	X
	REGULAR	
	MALO	
OBSERVACION:	EL USO DE COMERCIO SE DESARROLLA EN EL PRIMER PISO	

## Cuestionario para conocer la percepción de los habitantes de Viña Alta con respecto a la Calidad de Vida Urbana

A continuación, se les presenta una serie de ítems a las cuales Ud. Deberá responder marcando una (X) la alternativa que usted considere correcta:

1. En total desacuerdo
2. En desacuerdo
3. Ni acuerdo Ni desacuerdo
4. De acuerdo
5. Totalmente de acuerdo

N°	CALIDAD DE VIDA URBANA	1	2	3	4	5
1	Identifica diferentes usos de suelo (residencial, comercial, educativo, salud, recreación pública, otros) en la urb. Viña Alta					
2	Dentro de las zonas residenciales no existen comercios					
3	Existen normas para la construcción de viviendas en Viña Alta					
4	Los ciudadanos de Viña Alta cumplen las normas para la construcción de sus viviendas					
5	No hay contaminación sonora (por ruidos) en Viña Alta					
6	No existe hacinamiento en las viviendas de la zona(entendiendo por hacinamiento cuando un conjunto de personas que habitan en una vivienda que no está físicamente preparada para albergarlos)					
7	No hay inseguridad ciudadana en la urb. Viña Alta					
8	Hay reuniones de juntas vecinales periódicamente para tratar de mejorar la comunidad					
9	En el día a día no es necesario trasladarse a otro distrito para satisfacer necesidades básicas como compras de la canasta familiar, ropa, artículos del hogar, ir a trabajar.					
10	Viña Alta cuenta con adecuada infraestructura de salud					

Nota: Modelo tomado Tesis de Maestría en Gestión Pública UCV 2018.