



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA

Mercado Inmobiliario y el Cambio de Patrón de Ocupación, Zona 5 y
6 del Distrito de Breña – Periodo 2012 al 2022

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

AUTORES:

Castillo Vasquez, Loli (orcid.org/0000-0001-8691-6965)

Maguiña Ponce, Luis Edison (orcid.org/0000-0002-6498-0322)

ASESOR:

Mgtr. Espinola Vidal, Juan Jose (orcid.org/0000-0001-7733-7558)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Urbano Sostenible

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Desarrollo Sostenible y Adaptación al Cambio Climático

LIMA - PERÚ

2022

Dedicatoria

A nuestros padres y hermanos, por el enorme apoyo que nos brindaron día a día y la motivación que nos dieron en el proceso de la elaboración de la tesis, para que sigamos adelante en la finalización de este trabajo y todo el esfuerzo que nos ofrecieron en este largo camino de nuestra carrera universitaria.

Agradecimiento

Nuestro enorme agradecimiento al Mgtr. Arq. Juan José Espinola Vidal, que nos orientó en la elaboración de esta investigación, por los consejos y el apoyo constante que nos brindó y a todas las personas que hicieron posible para concluir de la mejor manera la presente investigación.

Índice de contenidos

| | |
|---|------------|
| Dedicatoria..... | ii |
| Agradecimiento..... | iii |
| Índice de contenidos..... | iv |
| Índice de tablas..... | v |
| Índice de imágenes | v |
| Resumen | vi |
| Abstract..... | vii |
| I. INTRODUCCIÓN | 1 |
| II. MARCO TEÓRICO | 9 |
| III. METODOLOGÍA | 16 |
| 3.1 Tipo y diseño de investigación | 16 |
| 3.2 Categorías, subcategorías y matriz de categorización | 17 |
| 3.4 Participantes | 27 |
| 3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos..... | 28 |
| 3.6 Procedimientos..... | 30 |
| 3.7 Rigor científico | 31 |
| 3.8 Métodos de análisis de la información..... | 32 |
| 3.9 Aspectos éticos | 32 |
| IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN | 33 |
| IV. CONCLUSIONES | 44 |
| IV. RECOMENDACIONES | 46 |
| REFERENCIAS | 47 |
| ANEXOS | 55 |

Índice de tablas

| | |
|---|----|
| Tabla 1: Variable dependiente - Mercado inmobiliario..... | 17 |
| Tabla 2: Variable independiente – Patrón de ocupación | 22 |
| Tabla 3: Fuente de información - Participantes | 28 |

Índice de imágenes

| | |
|---|----|
| Imagen 1: Figura de ocupación urbana de las favelas Vila Nova Jaguaré en Sao Paulo | 2 |
| Imagen 2: Patrón de ocupación de la idea rectora de Brasilia | 2 |
| Imagen 3: Esquema de evolución urbanística de Lima 1821 - 2000 | 3 |
| Imagen 4: Primera etapa (1905) y segunda etapa (1949) del distrito de Breña | 4 |
| Imagen 5: Tercera etapa (1968) y cuarta etapa (2005) del distrito de Breña | 5 |
| Imagen 6: Trazo de las avenidas principales y vías de transporte del distrito de Breña..... | 5 |
| Imagen 7: Zona 5 y 6 del distrito de Breña..... | 6 |
| Imagen 8: Casones y quintas - Zona 5 y 6..... | 6 |
| Imagen 9: Posicionamiento de los centros comerciales (CC. Rambla - Promart) .. | 7 |
| Imagen 10: Edificios multifamiliares - Zona 5 y 6 | 7 |
| Imagen 11: Primera etapa de expansión (1905) - Cuarta etapa (2005) | 26 |
| Imagen 12: Zona de estudio..... | 27 |
| Imagen 13: Edificaciones construidas entre el 2012 al 2022 - Zona 5 y 6 | 33 |
| Imagen 14: Casonas, quintas – Edificaciones - Zona 5 y 6..... | 34 |
| Imagen 15: Zonificación vigente - cambio de Zonificación | 35 |
| Imagen 16: Edificaciones de gran altura - Residencial de Densidad Alta (RDA) - Zona 5 y 6 | 38 |
| Imagen 17: Paradero de transporte público formal (Av. Brasil) e informal (Av. Arica) | 41 |
| Imagen 18: Equipamientos urbanos - Centros Comerciales - Zona 5 y 6 | 42 |
| Imagen 19: Modos de transporte - Buses, couster, mototaxis..... | 42 |
| Imagen 20: Líneas de transporte público | 43 |

Resumen

El presente estudio tiene como objetivo conocer sobre el impacto que tuvo el mercado inmobiliario en el cambio de patrón de ocupación, zona 5 y 6 del distrito de Breña - periodo 2012 al 2022. De carácter específica busca determinar de qué manera la condición socioeconómica influye en la modificación de tipología de vivienda, seguido de como las dinámicas del mercado influyen en la modificación de los usos de suelo y por último de qué manera las estrategias inmobiliarias influyen en la evolución de la movilidad urbana. La metodología se realizó bajo el enfoque cualitativo longitudinal y con diseño de investigación fenomenológico, según los resultados obtenidos indican que el impacto que desarrolla el mercado inmobiliario en el cambio de patrón de ocupación, ha generado distintos efectos, concluyendo que el posicionamiento del mercado inmobiliario en estos 10 años ha generado una imagen de modernidad, con el desarrollo comercial y el aprovechamiento de las grandes manzanas que permite un adecuado crecimiento vertical, contando con un total de 40 edificaciones construidas, registrando la cifra más alta en el año 2017, con un total de 8 edificaciones construidas, representando un 20% del mercado inmobiliario en la zona 5 y 6 del distrito de Breña.

Palabras claves: Mercado inmobiliario, Patrón de ocupación, usos de suelo.

Abstract

The objective of this study is to learn about the impact that the real estate market had on the change in the occupancy pattern, zone 5 and 6 of the district of Breña - period 2012 to 2022. Of a specific nature, it seeks to determine how the socioeconomic condition influences the the modification of housing typology, followed by how market dynamics influence the modification of land uses and finally how real estate strategies influence the evolution of urban mobility. The methodology was carried out under the longitudinal qualitative approach and with a phenomenological research design, according to the results obtained, they indicate that the impact that the real estate market develops in the change of occupation pattern, generates different effects, concluding that the positioning of the real estate market in these 10 years has generated an image of modernity, with commercial development and the use of large blocks that allows adequate vertical growth, with a total of 40 buildings built, registering the highest figure in 2017, with a total of 8 buildings built, representing 20% of the real estate market in zone 5 and 6 of the district of Breña.

Keywords: Real estate market, occupation pattern, land uses.

I. INTRODUCCIÓN

Desde la creación de las ciudades y sus expansiones a lo largo de la historia, han mostrado constantes cambios en sus patrones de ocupación, determinando así sus propias características específicas dentro de la propia ciudad, de esta proviene otros elementos similares, no iguales, que son particulares, únicos y característicos. (Arvizu García, 2008). En la actualidad, las ciudades vienen presenciando una etapa de modernización y cambios representados en la imagen urbana, que terminan reemplazando las diversas tipologías de viviendas antiguas posicionadas en el tiempo, transformando tanto en el aspecto urbano, social y económico, siendo importante destacar el posicionamiento que ha venido teniendo el mercado inmobiliario en las últimas décadas.

El crecimiento del mercado inmobiliario en Lima metropolitana, ha generado una postura de posición y dominio territorial, encontrándose en la búsqueda constante de terrenos o espacios con la finalidad de construir más proyectos, especialmente en los distritos céntricos, donde el patrón de ocupación empieza a cambiar adquiriendo nuevas características urbanas, dichos cambios con la finalidad de generar nuevas zonas residenciales con sus propias actividades. (Águila & Prada Trigo, 2020, pág. 39) Esto ha provocado también que el mercado inmobiliario sea un factor de cambio que termina reemplazando las diversas tipologías de viviendas, mostrando una nueva imagen en el patrón de ocupación, que con el tiempo este patrón termine buscando satisfacer las distintas necesidades de la ciudad, “provocando que estas se adapten concibiendo los modos de vida de sus ciudadanos.” (Alanis Trujano, 2014, pág. 14)

En el contexto regional, en Brasil un caso de patrón de ocupación es la formación de las favelas, siendo un proceso que se llegó a consolidar y de forma histórica, motivado a los problemas sociales y a la falta de acceso a una vivienda. Según Zuquim & Neves (2017) nos dice que, el patrón de ocupación en sus primeras expansiones fue desordenado, especialmente en los barrios pobres en la que se llegó a consolidar, ya sea por la exclusión y la desigualdad, que negaba a un sector el acceso a una vivienda. (pág. 101)

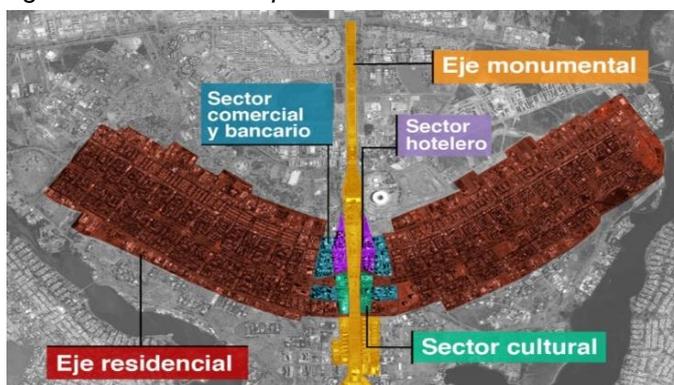
Imagen 1: Figura de ocupación urbana de las favelas Vila Nova Jaquaré en Sao Paulo



Fuente: (Zuquim & Neves Brandao, 2017)

Otro caso, es el proceso que se dio en la nueva capital Brasilia, el patrón de ocupación inicial fue la de integrar todos los estados federales como nueva capital, planificando el centro en 5 ejes urbanos. El eje monumental, el eje comercial (económico y bancario), el eje monumental, el eje cultural y por último el eje residencial, esta última teniendo una expansión urbana territorial acelerado debido a los cambios de uso de suelo y al desarrollo económico de la ciudad. Según el arquitecto Costa & Morales (2020) nos dice lo siguiente, el proyecto era de sentido trascendental donde se ordenaría de manera eficaz el patrón de ocupación de Brasilia, dividido por un conjunto de actividades de manera organizacional con la finalidad de desarrollar el mercado inmobiliario de la ciudad.

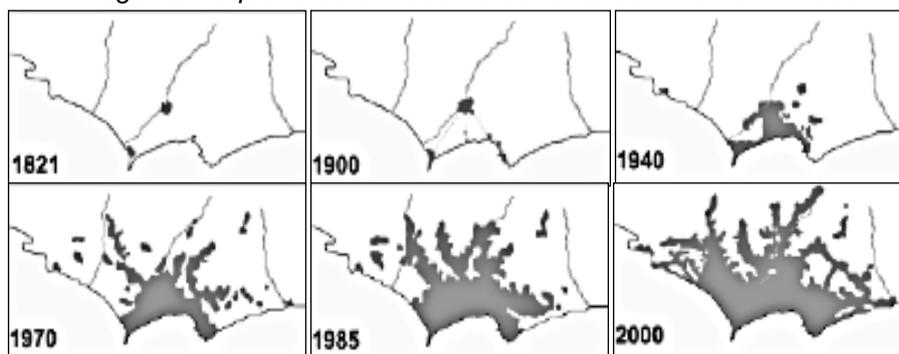
Imagen 2: Patrón de ocupación de la idea rectora de Brasilia



Fuente: (Costa & Morales, 2020)

La ciudad de Lima o ciudad de los Reyes, se fundó en el año 1535 y desde su fundación la ocupación de los primeros lotes, cuadras o manzanas fue con una trama cuadriculada llamada “el damero de Pizarro”, este proceso de desarrollo y expansión territorial fue muy acelerado en sus periferias, que no fueron atendidas a tiempo por el gobierno, mostrando nuevos patrones de ocupación urbana en la capital, consecuencia a los cambios constantes en el uso de suelo y actividades, adaptándose a las nuevas necesidades sociales y urbanísticas. Según el arquitecto y urbanista peruano, Ludeña (2006) nos comenta que, las primeras intenciones por ordenar las distribuciones territoriales, así como la ocupación urbana que determinaban la actividad socio espacial de Lima se encuentran en formulaciones recién en la primera mitad del siglo XX. (pág. 38)

Imagen 3: Esquema de evolución urbanística de Lima 1821 - 2000



Fuente: (Ludeña Urquiza, 2006)

El proceso de urbanización en Lima metropolitana y el desarrollo de la industria en 1940, inducido a los bienes de consumo, formaron parte del crecimiento de los sectores de servicios en la capital y esto denotó en los primeros cambios de algunas zonas urbanas con la finalidad de posicionar las fábricas de producción, estos cambios de patrones de ocupación transformarían las actividades de producción que antes se desarrollaban, atrayendo la migración de personas desde las provincias, momento donde comenzó el hacinamiento poblacional y a la creación de los barrios obreros. Como nos comenta el historiador y profesor Contreras (1994) “Antiguas actividades artesanales se transformaron o fueron desplazadas, emergiendo además renglones nuevos de ocupación. Se posicionaron fábricas de textilera, fideos, fósforos, cigarros, ladrillos, bebidas, golosinas, ropa, sombreros, calzado y se desarrolló un circuito bancario y de transporte.” (pág. 10) Dichos cambios de patrones de ocupación, adoptaría nuevas

características, apareciendo lo que se conocería como los barrios obreros de la Victoria, Breña y Lince, cambiando las zonificaciones en dichos distritos de Lima. Siendo estos barrios o espacios habitacionales una realidad dinámica y multidimensional, que dependería únicamente de la producción industrial y de las actividades que estas podrían albergar. Esta tendencia provocaría que el crecimiento en la expansión territorial de Lima, sea de manera horizontal, originando también el proceso de una incorrecta densificación del centro limeño siendo el caso que el conjunto habitacional planteado responda a esta necesidad de densidad minimizando los espacios. (Vicente Hurtado, 2020, pág. 4) En este contexto, se daría el reconocimiento y la fundación del “distrito de Breña durante el gobierno del presidente Manuel A. Odría, el 15 de Julio de 1949, por ley N° 11059” (Municipalidad Distrital de Breña, s.f.), el significado del nombre del distrito está relacionado a la hacienda que antes existía en esta zona de la ciudad, con la finalidad de abarcar determinadas actividades de desarrollo social, económica e industrial.

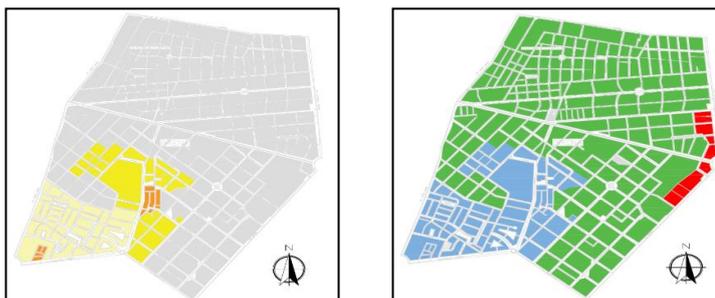
Imagen 4: Primera etapa (1905) y segunda etapa (1949) del distrito de Breña



Fuente: (Ludeña Urquiza, 2006)

El distrito de Breña cuenta con una superficie de 3.25Km² (325 Ha) en sus inicios, fue planificado con la finalidad de concentrar el desarrollo industrial que se venía generando en Lima Metropolitana, formándose también los barrios obreros en las cercanías de las industrias que no se llegó a concretar en su totalidad, dicha proyección también abarcaría un conjunto de tipologías, entre haciendas, casonas y quintas, que en su mayoría era destinadas para los trabajadores y la población migratoria de diversas provincias.

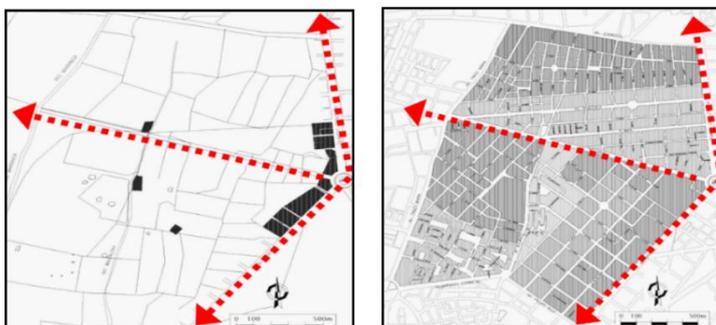
Imagen 5: Tercera etapa (1968) y cuarta etapa (2005) del distrito de Breña



Fuente: (Ludeña Urquiza, 2006)

Esto provocaría que el patrón de ocupación urbana en sus primeras etapas sea de grandes manzanas, así como el posicionamiento de algunas industrias cercanas a las principales vías de transporte específicamente en la zona 5 y 6 del distrito de Breña, siendo delimitada por las av. Arica, av. Brasil, av. Pedro Ruiz Gallo y el Jr. Aguarico.

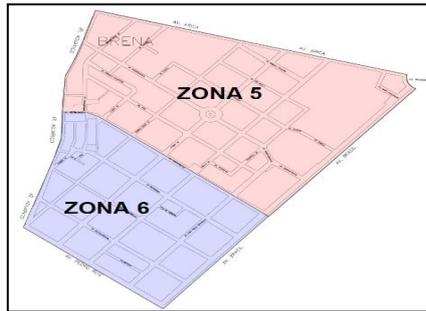
Imagen 6: Trazo de las avenidas principales y vías de transporte del distrito de Breña



Fuente: (Ludeña Urquiza, 2006)

El distrito de Breña pasaría por una etapa de reutilización del suelo y se mantendría así, hasta la última década con el retiro de la industria que marcó el inicio de los cambios en los patrones de ocupación que se dieron en la zona 5 y 6 del distrito, desarrollándose en gran medida el mercado inmobiliario y el posicionando los centros comerciales como La Rambla, Plaza Vea y Promart, así como los edificios y condominios, reemplazando las antiguas tipologías de viviendas existente, que predominaba más por el crecimiento horizontal. “Esto incitó que en el distrito se produjera un cambio de patrón de uso de suelo, debido al crecimiento de la densidad poblacional, descontrolando así las actividades del comercio y el desgaste de la cultura existente.” (Lindo Quispe, 2021)

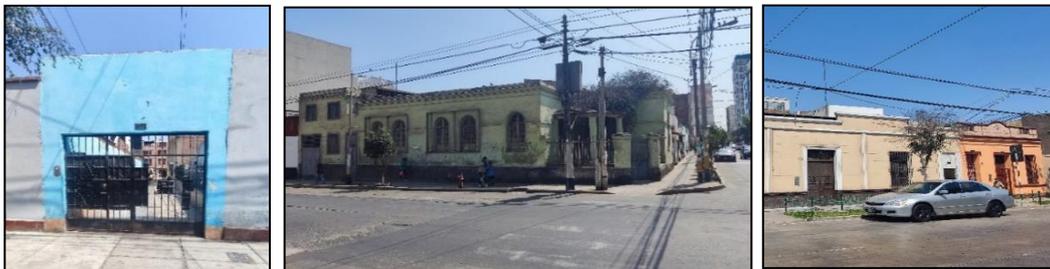
Imagen 7: Zona 5 y 6 del distrito de Breña



Fuente: Municipalidad Distrital de Breña (MDB)
Elaboración: Propia

Las primeras ocupaciones de la zona 5 y 6 del distrito de Breña, fueron pensadas tanto para la producción de la industria como para los obreros, esto conllevó a que las primeras ideas de ocupación surgieran las casonas tradicionales, seguido de las primeras quintas, conocidas posteriormente como barrios obreros, como nos lo dice Ludeña (2006), antes de que se estableciera el concepto de barriada, estas eran conocidas como urbanizaciones clandestinas que se establecieron en varios distritos y formaron parte de la nueva tipología de ocupación urbana. (pág. 42) Albergando gran parte del crecimiento poblacional que se daría motivado por el desarrollo económico e industrial en los años 50.

Imagen 8: Casones y quintas - Zona 5 y 6

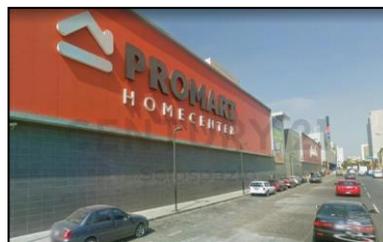


Fuente: Fotografía propia (Trabajo de campo)
Elaboración: Propia

Las tipologías de viviendas establecidas en el distrito de Breña quedaron arcaicas, que con el tiempo ya no establecían el confort habitacional de tener muchas familias en una misma vivienda, provocando el hacinamiento, a medida que se iban consolidando la zona 5 y 6. (Aquino Condozo, 2020) El mercado inmobiliario ha mostrado un interés para el desarrollo de nuevos proyectos en el distrito, aprovechando los cambios de zonificaciones y usos de suelos promovidas por la municipalidad de Breña en estas últimas décadas, como la Ordenanza

Municipal 1017 (2007), la Ordenanza Municipal 1347 (2010) y la Ordenanza Municipal 1765 (2013).

Imagen 9: Posicionamiento de los centros comerciales (CC. Rambla - Promart)



Fuente: Google maps
Elaboración: Propia

La aparición del mercado inmobiliario en el proceso de inversión, en las últimas décadas han sido tan rentables que han visto en ellas como propuesta de ganancias económicas, aplicando estrategias de posicionamiento y reemplazando otras tipologías de viviendas antiguas. (Aquino Condozo, 2020, pág. 19) Estas transformaciones han permitido que muchas inmobiliarias se establecieran en las zonas 5 y 6.

Imagen 10: Edificios multifamiliares - Zona 5 y 6



Fuente: Fotografía propia (Trabajo de campo)
Elaboración: Propia

Así mismo el posicionamiento del mercado inmobiliario ha transformado a Breña en uno de los distritos céntricos con el índice más alto de inversión comercial de Lima Metropolitana, subiendo el valor del metro cuadrado, desde el año 2012 de US\$212 hasta los US\$1536. (Gestión Inmobiliaria, 2016) Evidenciando los impactos en el patrón de ocupación con la sustitución de las diversas tipologías de viviendas antiguas con la llegada del mercado inmobiliario, transformando el aspecto urbano del distrito.

Por lo tanto, en la presente investigación se plantea el siguiente **problema general**, ¿Qué impacto tuvo el mercado inmobiliario en el cambio de patrón de ocupación, zona 5 y 6 del distrito de Breña - periodo 2012 al 2022? **El problema específico 1** es: ¿De qué manera la condición socioeconómica influye en la modificación de tipología de vivienda, zona 5 y 6 del distrito de Breña - periodo 2012 al 2022? **El problema específico 2** es: ¿De qué manera las dinámicas del mercado influyen en la modificación de los usos de suelo, zona 5 y 6 del distrito de Breña - periodo 2012 al 2022? **El problema específico 3** es: ¿De qué manera las estrategias inmobiliarias influyen en la evolución de la movilidad urbana, zona 5 y 6 del distrito de Breña - periodo 2012 al 2022?

La presente investigación tiene una justificación teórica, porque se busca saber el impacto que ha tenido el posicionamiento del mercado inmobiliario en el cambio patrón de ocupación, partiendo desde un periodo de tiempo, el propósito que tiene la investigación es la de otorgar conocimiento con el fin de poder abordar una comparación con otros estudios que pueden presentar el mismo fenómeno, desarrollado desde un punto vista urbanístico.

El estudio tiene como **objetivo general**: Analizar qué impacto tuvo el mercado inmobiliario en el cambio de patrón de ocupación, zona 5 y 6 del distrito de Breña - periodo 2012 al 2022; **El objetivo específico 1**: Analizar de qué manera la condición socioeconómica influye en la modificación de tipología de vivienda, zona 5 y 6 del distrito de Breña - periodo 2012 al 2022; **El objetivo específico 2**: Analizar de qué manera las dinámicas del mercado influyen en la modificación de los usos de suelo, zona 5 y 6 del distrito de Breña - periodo 2012 al 2022; **El objetivo específico 3**: Analizar de qué manera las estrategias inmobiliarias influyen en la evolución de la movilidad urbana, zona 5 y 6 del distrito de Breña - periodo 2012 al 2022.

II. MARCO TEÓRICO

Para la presente investigación se tuvo como prioridad la búsqueda de antecedentes que tengan relación de estudio, tanto en el ámbito internacional, como nacional, con el fin de explicar el impacto del mercado inmobiliario con los cambios de patrón de ocupación en la zona 5 – 6 del distrito de Breña. Para Prada, Aravena, & Barra (2021), en su artículo científico, realizado en la ciudad de Concepción, nos menciona que la transformación que ha tenido la ciudad, ha desarrollado un conjunto de tipologías, originado por la migración de obreros, trabajadores de otras provincias en la búsqueda de conseguir un trabajo estable con la necesidad de adquirir una vivienda cercana, contribuyendo preferentemente a la expansión del área urbana, el crecimiento metropolitano y de ocupación, siendo los trabajadores y sus familias el objetivo clave por parte de estas empresas inmobiliarias como principales consumidores de este mercado, ya sea por la compra de departamento o de una vivienda. Así mismo para Arceo (2012), en su artículo científico, también nos menciona que el mercado inmobiliario ha extendido el fraccionamiento cerrado de algunas ciudades representando una segregación espacial, como el crecimiento acelerado en la ciudad, que termina rompiendo el trazo urbano ortogonal y regular característico que tuvo alguna vez, en estas últimas décadas, más aún cuando la propia población tiene como argumento de preferencia alejarse de los problemas sociales como la inseguridad, justificando este nuevo proceso de ocupación, con la aparición de estos condominios o edificios residenciales que en apariencia protegen y disminuye la convivencia social.

Dicha división, a la larga rompe con cualquier diseño predecesora y se termina formando una ciudad entre fracciones, separadas que no se relacionan entre sí, no hay comunidad social, formando elementos aislados como ocupación. Es importante también detallar lo que nos dice Rodríguez (2019), en su investigación para alcanzar el doctorado en Derecho y Ciencias Políticas, donde se demuestra que los grupos sociales de ingreso bajos, medios o medios bajos, son los más afectados, debido a que estos no ostentan las condiciones solicitada para acceder a la oferta de un departamento o una vivienda privada, donde el patrón de ocupación llega a sobrepasar en las periferias, sobrepoblando el espacio, produciendo lo que se conoce como aglomeramiento o hacinamiento poblacional,

tomándose medidas para incentivar el posicionamiento y desarrollo del sector inmobiliario y de las facilidades para acceder a una vivienda, sobre todo aquellas que ofrezcan oportunidades para el financiamiento a las familias. Seguidamente Holguín, Peña, & Domínguez (2021), en su artículo científico, llevada a cabo en la Universidad de los Andes, nos menciona que el mercado inmobiliario busca posicionarse en espacios urbanos donde puedan desarrollarse de manera acelerada, además de la concentración de las viviendas en zonas estratégicas que se vinculen al acceso del transporte público y privado, mostrando un cambio generalizado de manzanas con predominancia a la residencia y la actividad comercial.

Para Carpio (2018), su investigación para poder obtener el título de Maestría en Ciencias Sociales con Mención en Sociología, dicha contribución del mercado inmobiliario constituye las diferencias sociales en el espacio de la ciudad a través de la oferta particulares de vivienda, es decir, podemos afirmar que existe una incidencia de las dinámicas del mercado inmobiliario y en la distribución de los grupos sociales, siendo ambos solamente aspectos particulares de la urbanización. Por consiguiente, Cáceres (2019) en su artículo científico para obtener el grado de Licenciado, llevado a cabo en la Pontificia Católica del Perú, nos menciona que el sector inmobiliario en estos últimos años, ha abarcado un conjunto de ordenanzas que ha permitido la expansión territorial en las periferias, además de centrarse en el posicionamiento de viviendas con nuevas tipologías, mostrando los cambios de este dinamismo dentro del propio mercado, para incentivar a la compra y venta de nuevos proyectos inmobiliarios, legislado a políticas que puedan implementarse en el sector económico. Del mismo modo Vargas & Córdova (2018), con su investigación para obtener el grado de Magister en Gestión y Dirección de Empresas Constructoras e inmobiliarias, determina que el gobierno desarrolla e interviene trabajando en políticas que ayuden a la transformación del sector. Así como nos dice Aquino (2020), que abordó esta investigación para optar el grado académico de Maestro de Gerencia de la construcción moderna, las estrategias que aplican las inmobiliarias determinan oportunamente en el posicionamiento de estas nuevas construcciones de viviendas multifamiliares en los distritos. Sin embargo, para Cruz, Sánchez, & Tumbé (2015), la presente investigación para

obtener el grado de Magister en Administración Estratégica de Empresas, nos menciona que aún existe barreras para permitir ese desarrollo económico en la construcción inmobiliaria, que dicho proceso se sigue transformando dentro del espacio urbano, con la aparición de nuevas tipologías y la contribución que pueda desarrollar el estudio del sector inmobiliario. Por otro lado, Retamozo (2017) en su investigación para obtener el grado de Magister en Gestión y Dirección de Empresas Constructoras e inmobiliarias, nos menciona, para los usuarios el proyecto inmobiliario de viviendas no es una mejor alternativa económica, prefiriendo acceder a estas posibilidades por medio de un alquiler, que comprar una vivienda.

El mercado inmobiliario, está conformada por los terrenos y de otros bienes o recursos que puedan tener un valor patrimonial para la compra y venta, permaneciendo inmóviles en su ubicación original, caracterizándose más el sector de la construcción que puede ser cambiante pero que el terreno o espacio siempre se mantendrá en su lugar. (Nuñez Tabales, 2007, pág. 9) Esto para entender que cualquier bien patrimonial ha tenido un valor comercial desde su creación dentro de las ciudades, formando parte de la composición urbana con sus respectivas características arquitectónicas.

Esta situación también ha marcado la tendencia de transformación que ha tenido el inmueble a lo largo de la historia, si bien antes no se le conocía como mercado inmobiliario, sino más como un término de propiedad privada, hogar, vivienda, esta cambió siendo un término acuñado recientemente en las últimas décadas como la burbuja inmobiliaria o el boom inmobiliario, debido al fuerte posicionamiento y dinamismo comercial que se viene generando en los centros urbanos de las diversas ciudades, donde se proyectan las edificaciones de gran altura, mostrando una imagen urbana de modernidad y desarrollo económico.

Así mismo el mercado inmobiliario termina siendo un conjunto de bienes posicionados en una misma zona, conllevando a formar un espacio urbano colectivo donde se acomodan las diversas tipologías de viviendas, con un determinado valor esencial para la propiedad, conteniendo una dinámica cambiante de transacciones para la compra y venta de un inmueble y la aplicación de

estrategias según el posicionamiento que toma una propiedad. (Nuñez Tabales, 2007, pág. 9) De la misma forma esto ha permitido que las edificaciones modernas muestren nuevas tipologías de viviendas donde se busque un crecimiento vertical a la falta de espacio y de aprovechar al máximo los m², lanzando proyectos urbanos que interactúan con todo el entorno que lo rodea.

Este interés determina a las agencias inmobiliarias a la constante búsqueda de un espacio disponible y dicha acción concreta puede jugar a favor o en contra de los intereses en el desarrollo de una ciudad. Permitiendo tener un rol importante en el desarrollo urbano, socioeconómica y social, este último se caracteriza por proporcionar a la persona de un bien que tiene un valor económico. (Roig Hernando, 2015) Dicha proyección de las edificaciones modernas dentro de las ciudades también marca un desarrollo sostenible y de impulso económico para las actividades comerciales, permitiendo que el sector de la construcción genere un crecimiento en el PBI, que pueda beneficiar a la propia economía del país, todo esto también ha fijado en que las agencias inmobiliarias sigan implementando constantemente de estrategias que les permitan un adecuado posicionamiento y que pueda facilitar el acceso a una vivienda para los diversos grupos sociales. Del mismo modo, por la importancia que esta tiene, al proporcionar un espacio apto para vivir, que brinde seguridad, confort y calidad de vida para la realización de sus actividades siendo el participante fundamental dentro del desarrollo de una ciudad, trayendo consigo el impacto de las diferentes conductas y estrategias inmobiliarias, así como la construcción, las gestiones documentarias, la valorización de la propiedad y la inversión. (Royston, 2009) Esto también conlleva a que el posicionamiento del sector inmobiliario pueda generar cambios en el patrón de ocupación que transformen completamente las actividades que se dan en un determinado lugar, desde la modificación de usos de suelo y la muestra de una nueva imagen urbana.

Así mismo el sociólogo y agente inmobiliario Kim (2018) detalla que, la propiedad de la vivienda en una familia ha servido durante mucho tiempo como un fuerte mecanismo de motivación para alcanzar un estatus social, desde la condición socioeconómica (estabilidad) y el estado de su propia vivienda. Es así como el mercado inmobiliario termina siendo una meta por parte de las familias que busca

obtener una vivienda que mejore ese estatus o el posicionamiento de estas edificaciones cercanas a su hogar que terminan incrementando el valor comercial a la vivienda.

El sector inmobiliario es una dinámica cambiante, abarcando un conjunto de actividades, tanto sea a nivel de la producción, como de la comercialización, cumpliendo funciones residenciales y de inversión, depende tanto de factores macroeconómicos como microeconómicos. De igual forma las políticas económicas, monetarias y financieras nacionales, son criterios de valorización y parte del desarrollo de esas dinámicas del mercado. (Wolniak, Marcin, & Anna, 2020) Cabe resaltar que los mercados inmobiliarios locales tienen sus propias características dependiendo de su ubicación, ya sea por la diversidad de la oferta y demanda de apartamentos que esta puede estar en el mercado inmobiliario de forma condicionante a la estructura económica del sector. Siendo una de las razones por las que los precios de las viviendas pueden estar auto correlacionados espacialmente a los valores de las propiedades en el mismo vecindario capitalizando las comodidades de la ubicación compartida. (Bello, Mohammed, & Sanni, 2020)

De la misma forma, el mercado inmobiliario considera un conjunto de estrategias que les permita estar a la vanguardia, es por ello que las agencias están en constante actualización, buscando tener un posicionamiento adecuado de los proyectos inmobiliarios dentro del espacio urbano, entre lo más factible es la cercanía de equipamientos urbanos públicos y privado, que puedan manifestar una percepción de seguridad y de otorgar una adecuada calidad de vida a los ciudadanos. (Roulac, 1996) Dichas estrategias también enmarcan el tipo de estudio que puedan mostrar las inmobiliarias, porque la ocupación de estas edificaciones puede llegar a plasmar una nueva imagen urbana, transformando el estado de las calles, jirones y avenidas, este proceso de cambio urbano contribuye a mostrar otros tipos características en el patrón de ocupación dentro de la propia ciudad.

Para el arquitecto Arvizu (2008) el patrón de ocupación es aquel componente que contrasta distintos modelos en un grupo, estableciendo las características habituales. Por lo tanto, de esta proviene otros elementos similares, no iguales, que

son particulares, únicos y característicos. (pág. 8) Significando que, los patrones de ocupación dentro de una ciudad actúan o son categorizados por sus diversas características, tanto como en el aspecto social, ya sea en el comportamiento de las personas en su conjunto, que van relacionadas a la identidad; y en cuanto a la estructura urbana, es más por la composición arquitectónica que reside en la zona, formando parte de un patrón de ocupación que no termina siendo igual a otra.

Para el arquitecto y matemático Christopher (1997), nos dice que, el patrón de ocupación es la cualidad sin nombre que se manifiesta a través del carácter de los espacios, terrenos, edificios o las ciudades urbanas ya establecidas; generando sus propias características en el diseño urbano y arquitectónico. (pág. 75) Esto van desde el posicionamiento del mercado inmobiliario y las características que pueden tener las diversas edificaciones, reguladas dentro de un marco normativo, que permita regir el control para la realización de las diversas actividades. Son espacios urbanísticos que están en disposición del ciudadano, cada uno de estas con sus propias características, generando diversas actividades de ocupación, contribuyendo a formar una ciudad y derivando el uso del suelo de un conjunto de patrones arquitectónicos. (Christopher, 1977) Este desarrollo se atribuye en lo que se conoce como funciones municipales o de gobernabilidad, donde se dispone que la planificación de una ciudad.

Los patrones de ocupación son los comportamientos específicos en las que se acomodan los espacios urbanos y arquitectónicos, igualmente los elementos que los componen, destacando características específicas urbanísticos como la tipología, el uso del suelo y la accesibilidad. (Arvizu García, 2008, pág. 8) Siendo primordial en el desarrollo de una ciudad, donde se debe regir bajo una zonificación que permita una adecuada organización de las diversas actividades, sean de condiciones de habitabilidad, comercial, educación, salud, recreacional o industrial, todo ello formando parte de un patrón de ocupación, que puede llegar a cambiar con el tiempo para adaptar nuevas características. Los patrones es una estructura dinámica con desarrollo de la ciudad que se encuentra en constante evolución mediante necesidades evaluando características de la estructura urbana del entorno. (Serdar Kaya & Fulin Bolen, 2017) de acuerdo con el arquitecto, así se

podrá generar la factibilidad en el proceso de transformación, siguiendo diferentes intervenciones de cambios.

Siendo con los años un reflejo de patrón de identidad y cultural, influenciadas también con el poder político y del desarrollo urbano, con los cambios de normativos urbanísticos para la transformación de cualquiera actividad, posicionándose una tendencia de ocupación, el desarrollo social y económico de la ciudad. (Ramos, Berroterán, & Virginia Najul, 2013, pág. 20) Esto obedece a los cambios de patrones de ocupación que se están dando en la actualidad, adquiriendo una nueva forma de urbanismo donde se determina las condiciones para el posicionamiento de las nuevas tipologías de viviendas modernas, como nos dice el arquitecto Arvizu (2008), de alguna forma se rescata estos patrones espaciales de décadas pasadas con una larga tradición para aplicar nuevos modelos de desarrollo arquitectónico en la concepción de una ciudad moderna, así como los cambios de usos de suelo que permita dicho progreso. (pág. 8) Esto con la finalidad de no desaparecer en su totalidad las distintas tipologías de viviendas antiguas, que puedan alterar de forma drástica el desarrollo de nuevas propuestas urbanas. (Jeddi Farzaneh, Daryani, & M. Morkhberkia, 2017) Los diversos desarrollos en un patrón urbano generan un crecimiento físico espacial, organizando actividades diferentes el uno del otro. La ubicación espacial, el sistema del transporte cada uno de ellos influenciada por criterios da una aportación al patrón y forma urbana.

Así mismo, el patrón como espacio de acontecimientos son elementos principales que destacan en una ciudad, la aplicación constante del uso de suelo para determinar cualquier actividad de ocupación, representa que dos espacios aparentemente semejantes albergarán dinanismos diferentes, por lo tanto, darán lugar a patrones diferentes. Generalmente presenta una tendencia decreciente en forma urbana asociando el uso de suelo, la población y las actividades económicas, factores que dan forma a la distribución de la accesibilidad puntos de interés a una superficie construida proporcionado el desarrollo de un patrón urbano. (Zehui Li, Limin Jiao, Boen Zhang, Gang Xu, & Jiafeng Liu, 2021) Estos patrones involucran a la vez la idea de regeneración y de particularidad. (Christopher, 1977)

Dicha ocupación actualmente, está compuesta por diversas tipologías de edificaciones y conceptos de tendencia socioeconómica que puede ser representada con la forma de vivir de sus ciudadanos, el uso del suelo que se da en un determinado lugar, así como la evolución de movilidad urbana, generando distintas imágenes de patrones. (Arvizu García, 2008) Esto medida que la forma urbana evoluciona, se visualiza ilustrando un patrón de urbanización desarrollando conexiones con el transporte a través de las redes de calles y los modos de transporte que organizan y restringe una dinámica lógica y espacial valorizando el sistema de la movilidad urbana. (Geoff, 2019)

III. METODOLOGÍA

3.1 Tipo y diseño de investigación

El enfoque de la investigación es **cualitativo**, se consigue información narrativa que enuncia opiniones, pensamientos y aspectos diferentes que conviene evaluar e interpretar con los datos alcanzados, todo esto de forma simultánea para ayudar descubrir fenómenos desde la perspectiva de quienes las habitan e indagando patrones y contrastes. (Hernández Sampieri & Mendoza Torres, 2018)

En cuanto al tipo de investigación es **básica**, porque está encaminada a la búsqueda de nuevos conocimientos sin una finalidad práctica específica e inmediata. Busca principios y leyes científicas, pudiendo organizar una teoría científica. (Sánchez Carlessi, Reyes Romero, & Mejía Sáenz, 2018), por otra parte, es de **nivel explicativa**, porque se enuncia cuestiones acerca de las causas de los fenómenos en exposición, tratando de identificar relaciones de causalidad. (Sánchez Carlessi, Reyes Romero, & Mejía Sáenz, 2018)

En cuanto al diseño es **fenomenológico**, debido a que describe y comprende experiencias de los participantes, relacionando información en común de tales vivencias con respecto a la transformación de las zonas (Hernández Sampier, Fernandez Collado, & Baptista Lucio, 2014). **Longitudinal**, porque la será con datos recogidos durante un período de tiempo determinado, estudiando los procesos de cambio. (Tam Málaga, Vera, & Oliveros Ramos, 2008)

3.2 Categorías, subcategorías y matriz de categorización

Tabla 1: Variable dependiente - Mercado inmobiliario

| Variable 1 | Categorías | Subcategorías |
|----------------------|---------------------------|--|
| Mercado inmobiliario | Condición socioeconómica | Estabilidad económica |
| | | Segregación social |
| | | Estado de la vivienda |
| | Dinámicas del mercado | Criterios de valorización del suelo |
| | | Oferta y demanda del suelo |
| | | Criterios de ubicación |
| | Estrategias inmobiliarias | Percepción de seguridad |
| | | Equipamiento urbano |
| | | Estado de las calles, jirones y avenidas |

La primera categoría, **la condición socioeconómica**, siendo una definición compleja de precisar, es la representación multidimensional ya sea por su estructura social, su clase social o el estatus socioeconómico que puede ser representada hacia una persona, familia, o en su conjunto en un determinado lugar. (León & Collahua, 2016) Según el sociólogo Sorense Bottger nos dice que, la condición o nivel socioeconómica debe ser vista desde su esencia y posicionamiento dentro de una comunidad, como la segregación social, sirviendo de base para identificar las diversas desigualdades que se van dando en diferentes grupos, surgiendo distintas posiciones que van formando lo que se conoce como matriz social. (Sorense Bottger, 1994) Teniendo en cuenta que la condición socioeconómica tiene diversas características o posturas como la estabilidad económica – social, todo ello contribuye a formar estas posibles dimensiones o jerarquías siendo consideradas para la estratificación social al interior de cada sociedad, delimitando la noción de estatus. (León & Collahua, 2016) Por su parte el sociólogo estadounidense Parsons (1967) sostiene que el posicionamiento dentro de una sociedad, debe ser considerado con criterios de valoración según el desarrollo que mantenga un determinado sector, desde la transformación que pueda tener sus ciudadanos y el aporte que pueda ser reconocido por sus gobiernos como un mérito proporcional, marcando una jerarquía social. (Parsons, 1967) De esta forma, se tiene una apreciación de la condición socioeconómica implicando las características y el ordenamiento de los individuos dentro de una ciudad, involucra diversas características como la estabilidad, la segregación y el estado en la que se encuentra el conjunto. En plano conceptual tenemos 3

subcategorías, la primera subcategoría **la estabilidad económica** es la situación que representa un equilibrio en los recursos económicos que puede exponer una persona o un conjunto, sin mostrar grandes variaciones que sean negativas para su convivencia, como el desempleo, los gastos y la inflación, que son medidores importantes para determinar dicha estabilidad dentro de un país. (Westricher, 2019) La segunda subcategoría **la segregación social** es el nivel donde dos o más conjuntos sociales se encuentran de manera dividida uno del otro, en fragmentos diferentes dentro del espacio urbano. (Massey & Denton, 1988, pág. 282) Bajo este término, es la ocupación de una determinada zona mostrando las mismas condiciones sociales, ya sea por origen étnico, condición socioeconómica, religioso, cultural, entre otros. Y por último el **estado de la vivienda**, para conocer este concepto claro, se debe tener en cuenta que significa la palabra estado, según la RAE nos dice que, es la situación en la que se encuentra alguien o algo, y en específico cada uno de sus características que determina el modo de ser o estar. (Real Academia Española, 2001) La vivienda es un espacio o zona cerrada, que se encuentra protegido que se edifica con la finalidad de ser habitado. Este tipo de edificación brinda protección a sus habitantes y les resguarda de cualquier condición climática, además de suministrar el cuidado del espacio e intimidad, brindando el confort de desenvolver cualquier actividad cotidiana. (Pérez Porto & Gardey, 2010). El estado de vivienda son las características en la que se encuentra, mostrando la condición situacional incluyendo a las personas que las habitan.

La segunda categoría, **las dinámicas del mercado**, que tiene una definición muy generalizada en el tema económico y en su progreso a través de la historia, especialmente si hablamos sobre el negocio del mercado de tierra o del mercado inmobiliario como parte del desarrollo de las ciudades. Para las primeras teorías sobre las dinámicas del mercado se usaron referentes como la del economista, filósofo y sociólogo Karl Marx sobre la renta de tierras, siendo el eje de análisis y formulaciones como la producción del espacio construido y sus dinámicas heterogeneidad socio espacial de las ciudades. (Jaramillo González, 2009) Para el economista y urbanista Jaramillo (2009), las dinámicas del mercado apuntan a la complejidad de representarse dentro del suelo urbanizado por medio de estrategias que se aplican en el valor comercial, los precios del terreno, del bien edificado, no

solamente siendo el precio de una mercancía, sino una manifestación de ganancia no solo a su propietario, sino contribuyendo al desarrollo económico de la ciudad. (pág. 10) Hace más de 60 años, en las ciudades latinoamericanas el urbanismo no tenía una dirección definida acerca del proceso en el mercado inmobiliario, siendo ineficiente en la desarrollo social y operativo, era más de tendencias o estilos, [...] haciendo evidente que no existía el mercado inmobiliario como inversión. (Jaramillo González, 2009) Las ciudades articulaban y se expandían a un ritmo acelerado pidiendo la intervención del estado para no solo suministrar espacios de tierras, sino desarrollar las necesidades de los ciudadanos en obtener una vivienda digna para vivir, surgiendo la aparición del mercado inmobiliario, así como la importancia que tendrían estas nuevas dinámicas en el desarrollo comercial y económico. (Jaramillo González, 2009) Las dinámicas del mercado están manejadas por la oferta y la demanda que pueda existir en un determinado sector y se describe por tener una lista de consumidores viables que muestran una prioridad de adquirir alguna propiedad, por medio de un contrato de compra y venta con el proveedor. (Brun, 2011) Actualmente la dinámica del mercado inmobiliario es una diligencia que va en paralelo con el sector de la construcción, el comercio y el desarrollo económico de un país, teniendo en consideración los impactos que pueda tener la bolsa de valores, el nivel microeconómico y macroeconómico, por eso es transcendental entender la realidad del mercado internacional y local y cómo funciona todo ello. (Vargas & Patiño, 2011) Indistintamente, estas dinámicas del mercado se caracterizan por el cambio constante de sus precios, así como la valorización que pueda adquirir por su buena ubicación, la oferta y demanda que exista en la zona, creando nuevos impactos y transformaciones de las ciudades con el pasar de los años, mostrando las distintas actividades del uso del suelo, así como las modalidades de adquirir un bien comercial a partir de un estudio de estas características para la fijación de los precios. (Jaramillo González, 2009) En el plano conceptual tenemos 3 subcategorías, la primera subcategoría, **los criterios de valorización del suelo**, especialmente del suelo urbano se debe a que es un bien comerciable, como resultado a un conjunto de criterios que pueden determinar dicho valor dentro del mercado urbano, la intervención de diversos capitales financieros, de agentes inmobiliarios y políticas económicas nacionales e internacionales que mantienen al margen las estimaciones del precio real. (Dillon,

Cossio, & Pombo, 2014) Los criterios de esta valorización tienen que ver muchos factores como la escasez del suelo urbano disponible, la falta de espacio o terreno para poder ejercer algún proyecto arquitectónico, [...] la transformación de la zona con proyectos comerciales, siendo el indicador más relevante en la valorización del suelo la oferta y demanda, sujeta a la económica y su comportamiento dentro del mercado, que permiten fijar los precios y el valor comercial. (Dillon, Cossio, & Pombo, 2014) La segunda subcategoría **la oferta y demanda** es el concepto primordial donde se refiere al comportamiento en el mercado comercial. Esta idea muestra la dependencia que existe entre la demanda de un bien y la cantidad final ofrecida de un producto asumiendo el costo final en la que se puede vender dicho bien. (Sevilla Arias, 2015) La oferta y la demanda del suelo, se caracteriza por tener un conjunto de compradores que muestran la necesidad de obtener un terreno, venderla o disfrutar de este bien, todo ello por medio de una transacción o acuerdo de negocio con el vendedor. (Brun, 2011) Todo ello se relaciona al comportamiento de los precios que puede tener dentro del mercado inmobiliario. Y por último tenemos **los criterios de ubicación**, la ubicación de un inmueble es un aspecto fundamental en el mercado inmobiliario y que se debe considerar ante una inversión, quizás uno de los factores de influencia que determina el confort y calidad de vida de las personas que habiten dicho hogar, los criterios de ubicación tiene que abarcar un conjunto de puntos satisfactorias a las necesidades, como los centros educativos cercanos, los espacios públicos, la movilidad, la accesibilidad, los puntos de entretenimiento, así como la seguridad de la zona, (Schwarzkopf, 2020) además de otros servicios complementarios que puedan ser aprovechados por su cercanía. La valorización de un inmueble dependerá mucho si es que aumenta o disminuya dependiendo del lugar donde se encuentre ubicado. Como consecuencia para las agencias inmobiliarias es muy importante tener en cuenta el factor de la ubicación y el entorno que lo rodea, ya que se trata de un factor clave en el mercado. (Schwarzkopf, 2020)

La tercera categoría, **las estrategias inmobiliarias**, que es un conjunto de pautas que centran el trabajo a desarrollar por parte del mercado inmobiliario con la finalidad de captar cualquier oferta y demanda en el sector y de las características que puede formar parte en la valorización del suelo comercial, del inmueble

construido o por construir, en base a los estudios que estas agencias inmobiliarias realizan con la finalidad de proyectarse dentro la ciudad ya planificada. (Bueno Manzanares, 2009) Estas estrategias inmobiliarias en la actualidad, tienen como función 2 tareas importantes dentro del mercado inmobiliario; la primera, es la búsqueda de espacios, terrenos, viviendas con ciertas características específicas de actividades, con una ubicación especial y que, por medio de la intervención de las constructoras o agencias inmobiliarias, dicha zona se valoriza en términos comerciales y forme un hito importante para la ciudad. El segundo objetivo de estas estrategias, tiene que ver con los cambios de zonificación para las edificaciones, esto ocurre cuando un conjunto de barrios identificados presenta algún tipo o efecto de segregación espacial o hacinamiento por parte de las familias, sobreexplotando el uso del suelo, esto se ve en la necesidad de densificar en altura para que abarque más personas y así, estas constructoras puedan suplir la demanda, convirtiendo dichas viviendas unifamiliares de crecimiento horizontal a edificios modernos con crecimiento vertical. (Jaramillo González, 2005) En el plano conceptual tenemos 3 subcategorías, la primera subcategoría **la percepción de seguridad**, según Arias (2020), es la evaluación y calificación de la sensación de peligrosidad, con ciertos niveles de clasificación, además de otros criterios que pueden ser considerados como el ruido, la contaminación, la accesibilidad y equipamientos urbanos que rodean el entorno y nos da la percepción de nuestra vida diaria. (Arias, 2020) Al hablar de seguridad tenemos que tener en cuenta que toda percepción puede ser de forma individual o colectiva, marcando una definición en determinados lugares de recorrido, como la conservación de las viviendas, el mantenimiento de las vías, el nivel del ruido, la iluminación, los mobiliarios, las señalizaciones, etc. (Arias, 2020) La segunda subcategoría, **el equipamiento urbano**, es todo aquel edificio, instalación o espacio abierto de carácter público, con el objetivo de brindar las necesidades básicas para que el ser humano pueda realizar actividades recreativas, cuyo valor de uso es predominantemente público, donde se proveen servicios a la población. (SEDESOL, 2004) Tiende a ser un conjunto donde ofrece distintas actividades individuales o colectivas, siendo complementario dentro de la vida de sus ciudadanos, siendo de carácter públicos, estando ubicados equitativamente dentro de las zonas urbanas. Y por último el **estado de calles, jirones y avenidas**, la palabra estado, según la RAE nos dice que, es la situación

en la que se encuentra alguien o algo, y en específico cada uno de sus características que determina el modo de ser o estar. (Real Academia Española, 2001) La calle es la imagen urbana de un perfil de la vía entre edificios, viviendas y las fachadas. (Real Academia Española, 2001) Jirón es una vía urbana dispuesta por muchas calles o trechos entre esquinas. (Real Academia Española, 2001) Mientras que la avenida es una gran vía amplia y ancha, que representa un hito importante para los diversos sistemas de movilidad urbana, como la circulación peatonal o vehicular dentro de una ciudad, es común que las avenidas suelen tener doble sentido de circulación, a diferencia de las calles o jirones. (Pérez Porto & Gardey)

Tabla 2: Variable independiente – Patrón de ocupación

| Variable 2 | Categorías | Subcategorías |
|---------------------|---------------------------------------|--|
| Patrón de ocupación | Modificación de tipología de vivienda | Tipología de vivienda |
| | | Normas municipales |
| | | Cambios en la tipología |
| | Modificación de los usos del suelo | Usos del suelo |
| | | Estructura urbana |
| | | Cambios en los usos del suelo |
| | Evolución de la movilidad urbana | Paraderos de transporte público |
| | | Modos de transporte |
| | | Valoración del sistema de Movilidad urbana |
| | | Rutas de transporte |

La primera categoría, **la modificación de tipología de vivienda**, que condiciona un estilo de vida, basándose en la necesidad de cada integrante, presentado innovaciones. la transformación se basa en una gran mejora en función de que cada vivienda que sea autosuficiente “las actuales las tipologías se basan en grandes estrategias proyectuales conformadas por cuatro criterios fundamentales, la atención a la diversidad, teniendo en cuenta a los núcleos familiares, las condiciones del entorno urbano y su relación con el contexto, uso de la tecnología y materiales adecuados y el insumo energético y la correcta utilización de los recursos con el máximo ahorro energético” (Romano, 2019). Puesto que habitamos en lugares con constante cambios, teniendo en cuenta varios factores, económicos sociales y culturales. El autor nos menciona que las tipologías es un conjunto de dinámica que pasa a una transformación de la yuxtaposición, la

superposición y la articulación que son elementos que a través de la interpretación racional la esencia reduce el complejo de semejanzas o equivalencias de los rasgos generales que siempre se optó. (Galeana Cruz, 2008) De este se modo las modificaciones y mejores tipologías de viviendas implementa una mayor versatilidad y función, logrando articular actividades cotidianas y comunitarias, desarrollando la integración las actividades día a día como el ocio, la cultura, la educación y el trabajo, todo dentro de un mismo espacio. La modificación de tipologías es evidenciada que los continuos cambios dirigidos por el estado, son parcialmente unitarias, obedeciendo regularizaciones, decretos y reglamentos dictados por el gobierno.(García Vásquez, 2015). En el plano conceptual tenemos 3 subcategorías, la primera subcategoría, **la tipología de vivienda**, es un elemento indispensable dentro de una estructura urbana, significando un derecho social que dispone un lugar donde se dispone aislar buscando un espacio adecuado, interpretando un objetivo, definiendo un catálogo de prototipos resolviendo un esquema de necesidades. La tipología es una característica o elemento que determina las configuraciones de un objeto, permitiendo establecer ideas de descripción, en el caso de una vivienda, es efectuar una comparación de dichas características. (Galeana Cruz, 2008). La segunda subcategoría, **normas municipales**, son reglas documentadas y aplicadas por aprobación de concejos gubernamentales, buscando el correcto proceso administrativo. Los temas administrativos referentes a la función interna municipal, los solventa por medio de resoluciones aprobados por los miembros del concejo gubernamental. (El Peruano) El apartado de la ley orgánica N° 27972, nos dice que, dichas normas municipales especifican las situaciones mediante la conformidad, siendo su cumplimiento de prioridad obligatoria y su violación conduce a cualquier tipo de sanción, sin perjuicio de originar gestiones judiciales sobre las compromisos civiles y penales. (El Peruano) Y la tercera subcategoría **los cambios de tipología**, esta determinado en las modificaciones que puede ser considerado parte de la evolución de diversos espacios, terrenos, o bienes, con un agregado de antecedente conceptual indispensable y que se puede considerar como una referencia al proyectar alguna nueva propuesta. (Galeana Cruz, 2008). Como el autor nos menciona, la tipología de vivienda presenta en un constaste transformación la cual se establece como

subcategoría de la referente variable, estableciendo condiciones urbanas articulando criterios para mantenerse ligada a los requerimientos sociales.

La segunda categoría **la modificación de los usos de suelo** reconfigura funciones indicando un planeamiento estratégico eficaz en el espacio urbano, valorando un proyecto normativo y aplicativo, así mismo existe referentes a los usos de suelos, como la organización del suelo urbano que permita el interés en el desarrollo de las actividades comerciales y de habitabilidad, considerando el espacio como zona comercial o residencial. (Capel, pág. 31) El crecimiento poblacional presenta un desarrollo obligatorio de edificaciones, nuevas creaciones incesantes que permitan incrementar el desarrollo en el uso de suelo. Estableciendo nuevos criterios de urbanización. Los usos de suelo, que presentan hoy en día las urbes metropolitanas están relacionados por la transformación demográfico y el desarrollo de actividades económicas, en dependencia con los requerimientos y por la importancia de posicionarse una distribución más eficaz para dicho desarrollo. (Capel, pág. 88). El desarrollo de la economía del urbanismo a diversos factores como las modificaciones de uso de suelo como parte complementaria a una economía en una escala mayor. El cambio procedente con la regeneración y la re reutilización del suelo urbano a través de una transformación de una imagen urbana existente y la proyección de otras edificaciones nuevas, y por los cambios constante en la dinámica del mercado sobre el costo y la aplicación en la trama urbanística, (Capel, pág. 31) permitiendo abordar diversas formas de crecimiento urbano. En el plano conceptual tenemos 3 subcategorías, la primera subcategoría, **usos de suelo**, para implementar propuestas urbanas y edificar se establece en un plan urbano, el procedimiento de usos del suelo, determina el uso, la actividad, el desarrollo y la aplicación normativa, pero en forma generalizada, constituyendo una nueva etapa y de cambio para la zonificación. Formando parte de un desarrollo integral, y se sitúa formar propuestas para determinar el patrón con la finalidad del posicionamiento industrial, comercial, residencial, facilitando el progreso de ocupación en la ciudad. (Acuña Vigil, 2006) La segunda subcategoría, **estructura urbana**, es lo que compone una ciudad, patrones que organiza zonas concéntricas, extensión de comunidades, observando actividades en zonas, determinando el desarrollo y condiciones diferentes entre grupos de sociedad,

fuerzas competitivas económicas, donde cada zona registra existencia de segregación social, relacionando la cultura, lenguaje y las razas. (Álvarez de la Torre, 2017) y la tercera subcategoría, **cambios en los usos del suelo**, determinan a partir de un crecimiento poblacional y las necesidades, generan la aparición de centralidades locales. Generando transformación espacial categorizando espacios de niveles socioeconómicos de alguna manera ocasionando segregación y auto segregación por gestiones de demanda inmobiliaria. (Aravena Toledo, 2014)

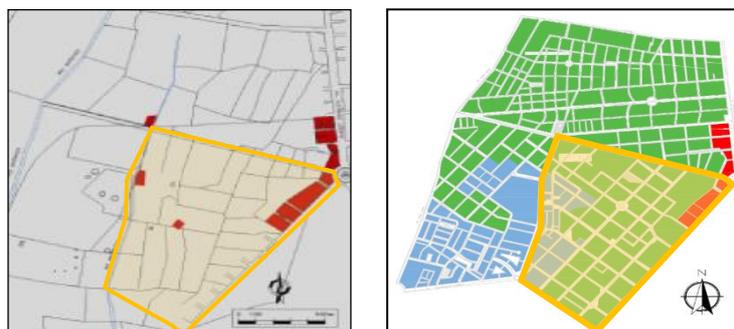
La tercera categoría es **la evolución de la movilidad urbana** responde a una gran demanda, el crecimiento de la ciudad, la ciudad moderna implica mayor demanda de movilidad, generando la transformación de la ciudad. (Jiménez Romera, 2015) Generando una dispersión urbana, un nuevo patrón de circulación peatonal, ciclismo, transporte público, etc. La relación directa da un evidente cambio entre la evolución de la movilidad urbana y el desarrollo urbano mostrando fuertes diferencias que sufren las ciudades sin un ordenamiento, las áreas metropolitanas analizadas evidentemente que ha desarrollado procesos sociales, económicos y de la influencia de la política (LATINA BANCO DE DESARROLLO DE AMÉRICA, 2011, pág. 312), se considera si la movilidad aumenta puede surgir consecuencias contrarias, una concentración de aumento de servicios y dispersión urbana (Jiménez Romera, 2015) . Para una evolución de movilidad urbana se deberá plantear posibles estrategias, aproximarse por la vía de comparación con otros escenarios territoriales como de otros servicios con éxito de planificación y gestión. (Bonifaz, y otros, 2016). Por otro lado, sostiene que los modos de transporte caracterizan una función que desempeña la movilidad, de esta manera efectiva la valorización de sistema de la movilidad urbana, es positiva generando oportunidades para los ciudadanos. (Bonifaz, y otros, 2016). En el plano conceptual tenemos 4 subcategorías, la primera subcategoría, paraderos de transporte público, conforma uno de los componentes del transporte complementado partes del carácter físico urbano, que conforman medios y facilidades mínimas, para el desplazamiento de la población entre un origen y un destino, relacionando sus estaciones y mantenimientos de los vehículos. (Mundó Tejada, 2002) La segunda subcategoría, **modos de transporte**, entre ellos los más eficientes cuenta el transporte público y los modos no motorizados como la bicicleta y La caminata que

es un modo alternativo de movilidad urbana que concilia todos los aspectos de la planeación, ya que funciona como modo de desplazamiento sobre el espacio público – colectivo de la ciudad. (Serrano Romero, 2018). La tercera categoría, **la valoración del sistema de movilidad urbana** compone una estructura social, económica y cultural. El sistema permite incrementar la productividad directa e indirecta, pero también pone en riesgo la permanencia de determinadas actividades tradiciones. (Bonifaz, y otros, 2016) y la cuarta categoría, **las rutas de transporte** definen una red estructural urbana. Condiciona un diseño y una conexión estratégica, que permite facilitar interrelaciones entre distintos puntos de la ciudad conllevando una función y el posicionamiento de acciones de los elementos del sistema, físico en el cual desarrolla una integración urbana. (Mundó Tejada, 2002).

3.3 Escenario de estudio

El distrito de Breña cuenta con 8 zonas determinadas, las primeras expansiones urbanas se dieron en lo que hoy se conoce como la zona 5 y 6, presentando mayor transformación durante este periodo de tiempo ante todo el distrito, que se encuentra limitado por la av. Arica, la av. Brasil, la av. Aguarico y el Jr. Pedro Ruiz Gallo, por sus cercanías a las principales avenidas dichas zonas estarían conformadas por grandes manzanas, donde se posicionaría las primeras industrias como la fábrica textil San Jacinto, así como un conjunto de tipologías de viviendas de crecimiento horizontal, cercanas a las industrias.

Imagen 11: Primera etapa de expansión (1905) - Cuarta etapa (2005)



Fuente: (Ludeña Urquiza, 2006)

El distrito de Breña pasaría por una etapa de reutilización del suelo y se mantendría así por muchas décadas, hasta el año 2012 con el retiro de la industria posicionada en la zona 5 y 6 del distrito, marcando el inicio de los cambios de patrón de ocupación, con el posicionamiento del mercado inmobiliario y la aparición nuevos proyectos, como edificaciones modernas y grandes condominios que planteaba una idea de crecimiento vertical, reemplazando las antiguas tipologías de viviendas existentes, como las casonas y las quintas de adobe.

Imagen 12: Zona de estudio



Fuente: Municipalidad Distrital de Breña (MDB)
Elaboración: Propia

3.4 Participantes

Los participantes o actores principales consisten en conocer sus actividades diarias, modo de vida y sus ideas de la habitualidad de su territorio dando a conocer sus diferentes perspectivas, (Melgar Ceballos, 2004) que nos permite comprender cualquier situación y establecer estrategias sobre el cambio de una realidad conocido. (Martín Gutierrez, 2007). De acuerdo con los autores se aplica esta intervención a los participantes que nos ayuda a profundizar y comprender diferentes perspectivas y describir la realidad. Esta investigación tiene como actor fundamental a las personas de la tercera edad, con un mínimo de 50 años residiendo dentro de la zona 5 y 6 del distrito de Breña, específicamente a las familias que se encontraron ubicados dentro de las tipologías de viviendas, como casonas y las quintas, ya que se analizó los cambios de patrón de ocupación en la evolución del distrito, sin embargo, también se consideró a las personas mayores de 30 años residentes cercanas a los centros comerciales y edificios modernos, con la finalidad de tener otras perspectivas de los participantes.

Tabla 3: Fuente de información - Participantes

| ITEM | FUENTE DE INFORMACIÓN | EDAD | GENERO / OCUPACIÓN | ZONA | TURNO | HERRAMIENTA |
|------|-----------------------|------|--------------------------------|------|--------|-----------------------------|
| 1 | ADULTO TERCERA EDAD 1 | 75 | MASCULINO (JUBILADO) | 6 | TARDE | ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA |
| 2 | ADULTO TERCERA EDAD 2 | 65 | MASCULINO (CERRAJERO) | 6 | NOCHE | ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA |
| 3 | ADULTO TERCERA EDAD 3 | 61 | MASCULINO (CAMBISTA) | 6 | TARDE | ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA |
| 4 | ADULTO 1 | 51 | FEMENINO (AMA DE CASA) | 5 | MAÑANA | ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA |
| 5 | ADULTO 2 | 58 | FEMENINO (AMA DE CASA) | 5 | TARDE | ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA |
| 6 | ADULTO 3 | 50 | FEMENINO (COMERCIANTE) | 6 | MAÑANA | ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA |
| 7 | ADULTO 4 | 55 | MASCULINO (COMERCIANTE) | 5 | NOCHE | ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA |
| 8 | ADULTO 5 | 48 | FEMENINO (COMERCIANTE) | 5 | NOCHE | ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA |
| 9 | ADULTO 6 | 35 | FEMENINO (AMA DE CASA C/ HIJO) | 6 | TARDE | ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA |
| 10 | ADULTO 7 | 36 | MASCULINO (PROFESOR) | 6 | TARDE | ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA |

En su totalidad se realizaron 10 entrevistas, 03 personas de la tercera edad, 07 adultos (03 amas de casa, 03 comerciantes y 01 profesor), se buscó a los participantes considerando los años de vivencia que tenían en las zonas. Por lo que la muestra ha sido elegida a criterio de los investigadores, teniendo en cuenta la opinión de las personas de la tercera edad (65 – 75 años) que fueron fundamentales para recabar los datos históricos, así como los grandes cambios que ha tenido las zonas 5 y 6 del distrito de Breña en el periodo 2012 al 2022.

3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Las técnicas que se aplicaron en el presente estudio fueron análisis de observación, análisis documental, análisis de planos, análisis fotográficos y las entrevistas (semiestructurada).

Análisis de observación, consiste para captar la realidad, se compone en la herramienta diaria para entrar en contacto con los fenómenos, guiada por los procesos de observación que el investigador efectúa sobre su entorno. (Yuni & Urbano, 2014, pág. 40) Se realizó un conjunto de fichas con un formato para la recopilación de datos obtenidos por medio de la observación con el recorrido por las zonas 5 y 6 del distrito de Breña. **(Ver Anexo 16)**

El **análisis documental** radica en explorar punto por punto la información existente de documentaciones nacionales o institucionales en vistas de obtener información significativa que apoye la investigación. (Huacac García, 2020) En esta investigación se realizó la búsqueda de documentación de gestiones municipales, tanto en la Municipalidad Metropolitana de Lima y la Municipalidad Distrital de

Breña, específicamente de las zonas 5 y 6, así como la biblioteca del colegio Salesiano San Francisco de Sales, con la recopilación de datos históricos y evolutivos, inclusive mucho antes de la fundación del distrito. **(Ver Anexo 17)**

Análisis de planos, se realizó con la finalidad de ubicar y distinguir un análisis de acuerdo a los datos obtenidos sobre el patrón de ocupación y de los cambios que tuvo la zona 5 y 6 del distrito de Breña. **(Ver Anexo 18)** Las **fichas fotográficas**, sirvieron como complemento a las fichas de observación y se recopiló información a través de las imágenes y fotografías, detallando los cambios en el patrón de ocupación. **(Ver Anexo 20)**

La **entrevista** consiste en la plática personalizada entre un entrevistador y de uno o diferentes entrevistados o participantes claves para brindar la información necesaria para la investigación (Huacac García, 2020, pág. 158) En esta investigación se aplicó la entrevista semiestructurada a los participantes seleccionados, con el objetivo de analizar qué impacto tuvo el mercado inmobiliario en el cambio de patrón de ocupación del sector 5 y 6 del distrito de Breña durante el periodo 2012 al 2022. **(Ver Anexo 4)**

Los instrumentos que se presentaron en esta investigación son:

- **Guía de entrevista Semiestructurada**

Entrevistados:

- C. R. V. (75)
- T. V. G. (65)
- A. E. H. (61)
- E. C. S. M. (51)
- R. C. V. (58)
- S. T. R. (50)
- M. F. M. (55)
- L. M. S. (48)
- C. G. F. (35)
- A. S. P. (36)

Finalidad: Analizar qué impacto tuvo el mercado inmobiliario en el cambio de patrón de ocupación, zona 5 y 6 del distrito de Breña - periodo 2012 al 2022

Modo de aplicación: Individual

Interpretación: Clara y concisa de manera comprensiva.

- **Fichas de observación y fotográfico.**

Finalidad: Analizar qué impacto tuvo el mercado inmobiliario en el cambio de patrón de ocupación, zona 5 y 6 del distrito de Breña - periodo 2012 al 2022

Modo de aplicación: Recorrido en los Jr. Centenario, Jr. Castro virreyña, Jr Restauración, Jr. Independencia, jr. Olmedo, jr. Rebeca Oquendo.

- **Elaboración de planos.**

Finalidad: Analizar qué impacto tuvo el mercado inmobiliario en el cambio de patrón de ocupación, zona 5 y 6 del distrito de Breña - periodo 2012 al 2022

Modo de elaboración: Se realizó en programas de AutoCAD de acuerdo a la información obtenido de análisis documental y análisis de observación y análisis fotográfico.

3.6 Procedimientos

Ante todo, se creó los formatos y las guías necesarios para la recopilación de información, preparando un plan de trabajo de campo y de los materiales requeridos para realizar el llenado de las fichas, como los lapiceros, los porta papeles, la cámara fotográfica, la movilidad y la impresión. Luego, se efectuó un recorrido en toda la zona de estudio, preparados con cartas de presentación, así como la exposición del carnet universitario y el carnet de vacunación, para generar confianza en la población estudiada. En los días de los recorridos de la zona 5 y 6, se realizó el llenado de las fichas de observación conforme a la vigilancia que se efectuaba, así mismo se producía la toma de fotografías para complementar las fichas de observación, durante el trabajo de campo también se seleccionó a los entrevistados con la programación de la cita dependiendo de la disponibilidad de horario. Para todo ello se procedió a realizar también la guía de la entrevista semiestructurada conforme a las categorías, subcategorías y sus respectivas dimensiones, buscando opiniones de valoración por parte del usuario.

Llegado el día acordado para las entrevistas, de manera presencial se le consultó a los entrevistados si podíamos realizar el uso de la grabadora de voz, con la finalidad de hacer la entrevista con una herramienta confiable para guardar toda información y posteriormente transcribirla a la ficha de la entrevista de forma

individual. En caso no se pudiera realizar la grabación se preparó los lapiceros, el tablero porta papel y las hojas impresas para ser llenadas de forma manual.

Los documentos conseguidos para la investigación, se hizo a través del contacto presencial a las instituciones, la Municipalidad Distrital de Breña, para la confiabilidad de la información proporcionada por esta, así como de las páginas web institucionales, que son de transparencia y de libre acceso al investigador.

Con el trabajo de campo ya ejecutado y el llenado de las fichas de información, se procedió a la elaboración de los planos de la zona 5 y 6, con la finalidad de tener todos los datos complementarios actualizados y de los cambios presentados, apoyados por las documentaciones municipales, los planos de zonificación y cambios de usos de suelo en el periodo de estudio. También se procedió con la triangulación de datos, “consistente en comparar datos provenientes de distintas fuentes y que se refieren a la misma acción o al mismo acontecimiento.” (Yuni & Urbano, 2014, pág. 36) Debido a que en las entrevistas semiestructuradas se encontró diversidad en las respuestas, que debían de ser comparadas con las otras herramientas utilizadas en el trabajo de campo, que planteaban otras perspectivas para nuestra investigación.

3.7 Rigor científico

La investigación debe perseguir los pasos de la ciencia, por lo que, debe ser primordialmente metódica, sistemática, rigurosa y objetiva (Huacac García, 2020), en tal sentido, esta investigación ha recogido paulatinas mejoras en su fundamentación teórica, en sus aspectos metodológicos, así como en la obtención de información durante todo el proceso, por lo que tiene una validez científica, al implementar diversas estrategias al investigar al fenómeno y así obtener una mayor validez al resultado. “El criterio que normalmente se usa para que se pueda evaluar una calidad científica de una investigación cualitativa y su rigor científico, es por medio de la credibilidad, la dependencia, la transferibilidad y auditabilidad” (Salgado Lévano, 2007) La **credibilidad** en la investigación estuvo establecida en una comunicación constante con los entrevistados, siendo fundamental que nos muestren sus experiencias vividas y porque han estado en relación con el fenómeno de estudio, donde al final toda la información recogida pudo ser

convertida en hallazgos importantes para nuestra investigación. La **dependencia**, estuvo basada en la estrategia que se buscó para obtener una estabilidad en los resultados, planteados a partir de un orden en las categorías y a través de un formato o guía elaborada para la recolección, como las entrevistas semiestructuradas, siendo organizadas de manera programada, con la finalidad de adaptarnos a la disponibilidad de horario del entrevistado y de manera individual, para obtener información precisa y confiable. La **transferibilidad** en la investigación estuvo establecida en los cambios de patrón de ocupación y la percepción y perspectiva de los participantes que se encuentran dentro de la zona de estudio, el cual sirve para expandir los resultados de la investigación a diversas zonas. La **auditabilidad**, estuvo en la transparencia del proceso, donde se ha realizado un registro y sistematización de todos los datos recogidos en las entrevistas, fichas de observación, fotográficas y documentación.

3.8 Métodos de análisis de la información

Para esta investigación, se utilizó el método de análisis hermenéutica, conocida también como análisis de discurso o de texto, (Sánchez Carlessi, Reyes Romero, & Mejía Sáenz, 2018) ya que, por medio de este análisis, se analizó e interpretó cada resultado obtenido de las entrevistas a profundidad, semiestructuradas, además del levantamiento de información de las fichas de observación, fotográficas, elaboración de planos y documentación.

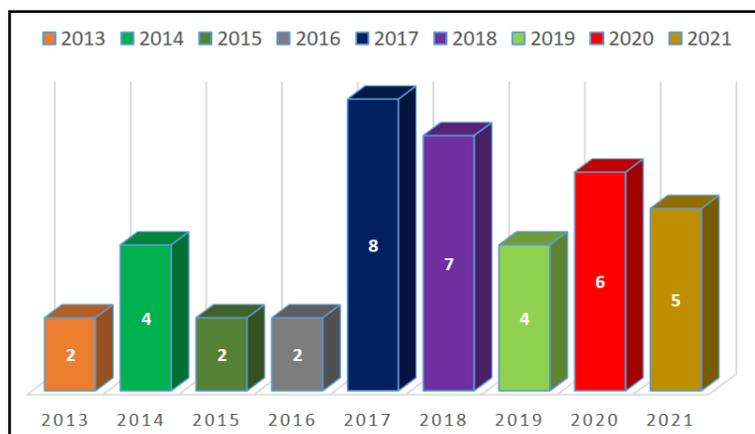
3.9 Aspectos éticos

En el desarrollo de la investigación, con el respeto correspondiente y el derecho de las autorías, basado en el código de ética de la Universidad César Vallejo del artículo 22 de la ley 30220, según SUNEDU, en el cual se declara la originalidad del proyecto de investigación plasmando las fuentes obtenidas por medio de la guía de las normativas APA y en la recopilación de información de campo se ha tenido en cuenta los principios éticos del investigador manteniendo la transparencia hacia los entrevistados, contando con el permiso para realizar las respectivas grabaciones con la finalidad del responder al objetivo general planteados en la presente investigación. En tal sentido, se mantiene la confiabilidad de los participantes.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

1.- Según los datos y testimonios recogidos, se han reconocido que el posicionamiento del mercado inmobiliario ha influenciado en los cambios de patrón de ocupación, teniendo un gran impacto en el desarrollo de las actividades de la zona de estudio, siendo muy notorio en los últimos 10 años, proyectándose un crecimiento vertical con estas nuevas tipologías, llegando a contar con un total de 40 edificaciones, registrando la cifra más alta en el año 2017, con un total de 8 edificaciones construidas, representando un 20% del mercado inmobiliario en la zona 5 y 6 del distrito de Breña. (Municipalidad Distrital de Breña) **(Ver anexo 15)**

Imagen 13: Edificaciones construidas entre el 2012 al 2022 - Zona 5 y 6

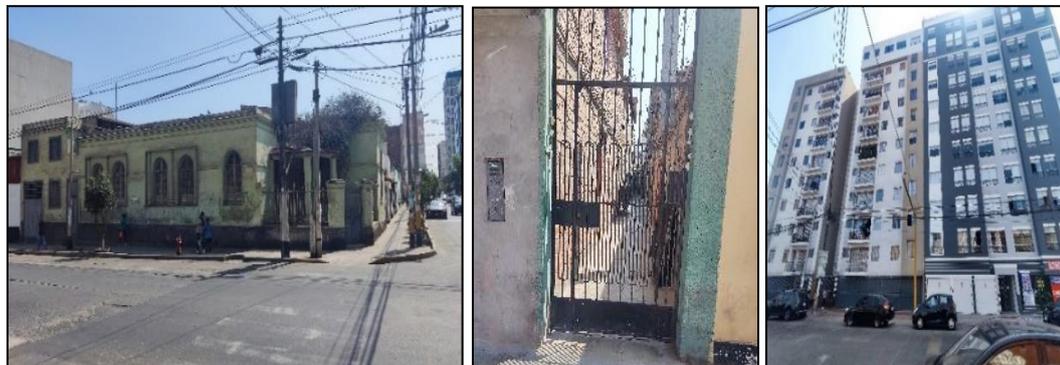


Fuente: (Municipalidad Distrital de Breña)
Elaboración: Propia

Esto ha generado que muchas de las casonas y quintas, sean reemplazadas por estas edificaciones modernas, tipologías de viviendas que ya estaban establecidas en el proceso de expansión dentro de la zona, originado a una proyección inicial del distrito de desarrollar el proceso industrial, pero que hoy se ve evidenciado este cambio de patrón de ocupación inicial. “El distrito fue pensado para ser una zona industrial y el posicionamiento de los barrios, pero ya con el retiro de estas industrias, se terminaron construyendo los centros comerciales modernos, muchas viviendas han sido modificadas” C. R. (comunicación personal, 4 de mayo 2022). Se concuerda con lo que dice el entrevistado, con el inicio del retiro de las industrias, comenzó el posicionamiento de nuevos proyectos inmobiliarios,

reemplazando muchas de las tipologías de vivienda ya existentes, por edificaciones modernas.

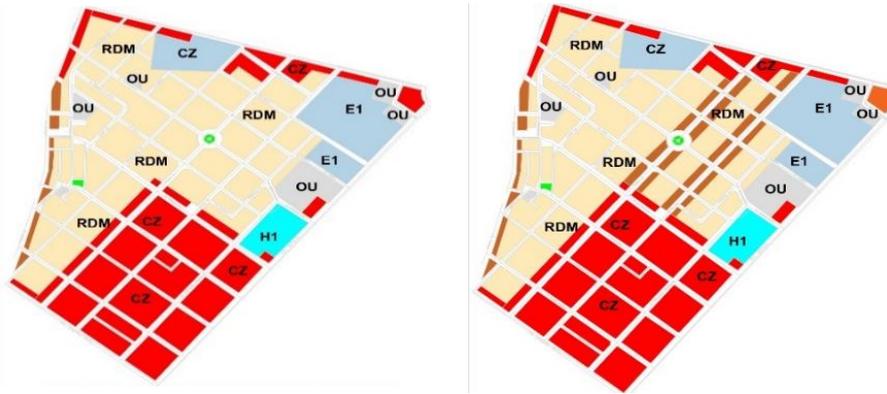
Imagen 14: Casonas, quintas – Edificaciones - Zona 5 y 6



Fuente: Fotografía propia (Trabajo de campo)
Elaboración: Propia

Con ello, “la aparición de estas edificaciones ha mejorado las zonas en el aspecto visual, todas estas zonas van adquiriendo un estatus de desarrollo por estos edificios, la imagen de las calles va mejorando, antes donde hoy están los centros comerciales existía la fábrica textil llamada San Jacinto que abarcaban grandes manzanas y la imagen era distinta a como está ahora.” T. V. (comunicación personal, 4 de mayo 2022), Esto también ha influenciado en los nuevos cambios en la normativa. En el 2007, se realizó un reajuste de zonificación en la zona 5 y 6 del distrito de Breña, así como el tratamiento de la Industria elemental a Residencial de Densidad Alta, con el objetivo de promover la inversión pública – privada por ser de interés social, en el 2010 también se tuvo en cuenta la mitigación de la contaminación en las zonas residenciales normando los retiros mínimos de 5.00 m arborizados y en el 2013 se realizaron los cambios de zonificación con la oportunidad de generar el desarrollo social y económico: Vivienda Taller a Comercio Zonal (CZ), Otros Usos (OU) a Comercio Zonal (CZ), Residencial de Densidad Alta a Comercio Zonal (CZ) y Residencial de Densidad Media (RDM) a Residencial de Densidad Alta (RDA). (Municipalidad Metropolitana de Lima, 2013)

Imagen 15: Zonificación vigente - cambio de Zonificación



Fuente: Municipalidad Distrital de Breña (MDB)
Elaboración: Elaboración propia

Sobre los cambios y transformaciones que viene atravesando las zonas 5 y 6, es notorio la influencia que ha tenido la aparición de estas edificaciones modernas, especialmente para los vecinos de Breña. Para Prada, Aravena, & Barra (2021), dictamina que el mercado inmobiliario es un medio de transformación urbana por el posicionamiento que estas tipologías tienen dentro de la ciudad, contribuyendo preferentemente a la expansión territorial moderna, muchas veces reemplazando el espacio existente con la finalidad de satisfacer una demanda comercial, siendo los usuarios y sus familias el objetivo clave por parte de estas empresas inmobiliarias como principales consumidores, determinando un valor comercial para la compra y venta de un departamento o de una vivienda. Asimismo para Arceo (2012), en su investigación realizada en Puebla se coincide, que la aparición del mercado inmobiliario ha extendido el fraccionamiento de algunas ciudades representando una segregación espacial, así como el desarrollo acelerado de dicho espacio urbano, resultando en una transformación y en el cambio el patrón de ocupación que alguna vez tuvo con el trazo urbano ortogonal y regular característico, más aún cuando la propia población tiene como argumento de alejarse de los problemas sociales como la inseguridad, que justifica este nuevo proceso de ocupación, con la aparición de estos condominios o edificios residenciales que marca una nueva imagen, rompiendo con cualquier diseño predecesora.

2.- Acorde con los resultados obtenidos de las entrevistas aplicadas al usuario, previamente contextualizado, solicitando opiniones voluntarias, nos encontramos con diferentes percepciones y de punto de vista de los usuarios de cada micro zona en la cual ha sido diferenciado para mayor estudio de las zonas 5 y 6 del distrito de Breña, analizando de qué manera la condición socioeconómica influye en las modificaciones de tipologías de vivienda y nos permita una apreciación del cambio.

Todos los encuestados coinciden que su estabilidad económica ha permitido el mejoramiento del estatus de los vecinos que residen en las zonas 5 y 6 del distrito de Breña, en el periodo del 2012 al 2022, generando el interés de otras personas externas en llegar a vivir en el distrito, como nos indica el entrevistado “Si, ha mejorado el estatus de vida de los vecinos y del propio distrito, esto ha permitido el interés de otras personas que han decidido venir a vivir, así como otras empresas de querer invertir en el distrito” C. R. (comunicación personal, 4 de mayo 2022). El entrevistado también nos indica, el interés que ha sido captado por las inmobiliarias y/o empresas comerciales para una inversión, permitiendo el desarrollo y posicionamiento del comercio zonal, así como el proceso de nuevas actividades comerciales. De algún modo la socioeconómica de cada habitante con las modificaciones de las tipologías de viviendas ha sido percibida como una exclusión por parte de los usuarios, como nos menciona que. “son muy excluyentes de la gente que lo rodea, porque ellos se separan de alguna forma hacia dentro, buscando su propia comodidad, volviéndose ajenos al terreno o conjuntos de terrenos que alguna vez tuvo muchas viviendas, quintas o corralones, perdiendo su historia.” C. R. (comunicación personal, 4 de mayo 2022) debido a que estas grandes edificaciones concentran de alguna forma sus actividades y convivencia hacia adentro, buscando la propia comodidad, marcando una distancia entre las quintas y callejones que residían, siendo reemplazadas en el proceso de transformación, pero que muchas de ellas aún siguen, posicionándose al lado de estas. Todo ello, aún persiste en algunos sectores, que son condiciones que excluyen al vecino, como la barriada Nosiglia que se encuentra alejada de la zona comercial. El desarrollo de la economía con el cambio de viviendas, los entrevistados observaron que el mayor desarrollo se concentra en las avenidas, pero actualmente se esparce por todo el distrito dando una nueva percepción e

imagen a las zonas, desarrollando eventualmente utilidad al entorno, permitiendo tener facilidad al acceso de un financiamiento para adquirir una vivienda. La estabilidad económica ha permitido el mejoramiento del estatus de los vecinos que residen en la zona, reemplazando muchas de las viviendas, por nuevas edificaciones. Por ello, dependerá de la condición socioeconómica que atraviese las familias. Este acierto coincide con Rodríguez (2019), que demuestra que los grupos sociales de ingresos bajos, medios o medios bajos, son los más afectados, debido a que estos no ostentan las condiciones solicitada para acceder a la oferta de un departamento o una vivienda privada, donde el patrón de ocupación llega a sobrepasar en las periferias, sobrepoblando el espacio, produciendo lo que se conoce como aglomeramiento o hacinamiento poblacional, tomándose medidas para incentivar el posicionamiento y desarrollo del sector inmobiliario, y de las facilidades para acceder a una vivienda, sobre todo aquellas que ofrezcan oportunidades para el financiamiento a las familias. Cruz, Sánchez, & Tumbé (2015) también coincide que la estabilidad económica puede ser una barrera en el desarrollo de la construcción inmobiliaria, pero que aun en ese proceso se ha transformado el espacio urbano, con la aparición de nuevas tipologías, esto nos lleva a ver que estos cambios o modificaciones, tiene como factor determinante la condición socioeconómica que atraviesa las familias, que puede o no mostrar una nueva imagen de la zona urbana.

3.- Las dinámicas del mercado, también fue golpeado duramente en el periodo de la pandemia, como consecuencia trajo consigo la paralización y la pérdida de recursos, a modo que la economía del país se debilitó, los criterios de valorización del suelo o el precio de los departamentos debieron regirse con las condiciones que imponían el mercado en esta situación, donde los bancos fueron los principales consultores que permitieron la inyección económica, así que se definieron 4 criterios para la valorización: La facilidad del préstamo por los bancos; la propia necesidad de las familias de adquirir una vivienda; la dificultad de adquirir un terreno o espacio para desarrollar un proyecto inmobiliario y los programas del gobierno. (Arbulú, 2020) La recopilación de información de que 3 de las 4 micro zonas (1,2 y 4) el uso del suelo predominaba para el uso de las viviendas habitacionales, según la zonificación de Residencial de Densidad Alta (RDA), mientras tanto en la micro

zona 3, predomina el Comercio Zonal. Según dada la ordenanza N°1765 visto en sesión ordinaria de concejo de fecha 20 de diciembre del 2013, se realizó modificaciones en varias zonas del distrito de Breña, en la cual señala que en la zona 5 y 6 se modificó una zona Residencial de Densidad Media (RDM) a una zona Residencial de Densidad Alta (RDA). Según el análisis de observación, fotográfico y elaboración de planos. (obtenido 4 de mayo 2022).

Imagen 16: Edificaciones de gran altura - Residencial de Densidad Alta (RDA) - Zona 5 y 6



Fuente: Fotografía propia (Trabajo de campo)
Elaboración: Propia

Esto coincide con lo que nos dice Vargas & Córdova (2018), donde determina que un posicionamiento de forma ascendente en la construcción de viviendas influye la intervención de los gobiernos con políticas que ayuden a la transformación del sector. Así mismo Cáceres (2019), nos menciona que el sector inmobiliario en estos últimos años, ha abarcado un conjunto de ordenanzas que ha permitido la expansión territorial en las periferias, además de centrarse en el posicionamiento de viviendas con nuevas tipologías, mostrando los cambios de este dinamismo dentro del propio mercado. Esto ha generado que los gobiernos municipales determinen los cambios de usos de suelo, motivado por el crecimiento del mercado inmobiliario en el distrito, plasmando dichas modificaciones en la zonificación que permitan dicho desarrollo de la población.

La oferta y demanda en el sector inmobiliario ha sido muy dinámica, con sus determinadas características dependiendo de la situación económica y la línea comercial, el distrito de Breña está siendo fijado como un espacio disponible para el crecimiento del mercado inmobiliario y equiparar la poca oferta con la demanda que viene afectando a Lima metropolitana. Las zonas 5 y 6 del distrito de Breña,

son zonas con más posicionamiento de estas edificaciones modernas en los últimos 10 años, como consecuencia a la fuerte inversión se viene proyectando por parte de las inmobiliarias, tanto como la oferta y demanda que viene acrecentando el propio distrito, así como de la compra y venta de departamentos. (Asociación de Empresas Inmobiliarias del Peru, 2021) La estructura urbana en el distrito de Breña, mostró la importancia de las dinámicas del mercado, como el comercio ambulatorio autorizado para ofrecer el servicio hacia la comunidad, en la zona 5 y 6 los vecinos realizan sus actividades diarias, observando que los usuarios aplicaban una costumbre diaria, de acercarse a los puestos de periódicos, siendo un punto de concentración de muchas personas para leer las noticias o en los puestos de emoliente siendo puntos claves de aglomeramiento, tanto en el turno de la mañana como en la noche. Esto lo afirma Carpio (2018), donde nos dice que las dinámicas del mercado es la forma de la ciudad y de distribución de diversos grupos sociales, siendo ambos solamente aspectos o características particulares de la urbanización.

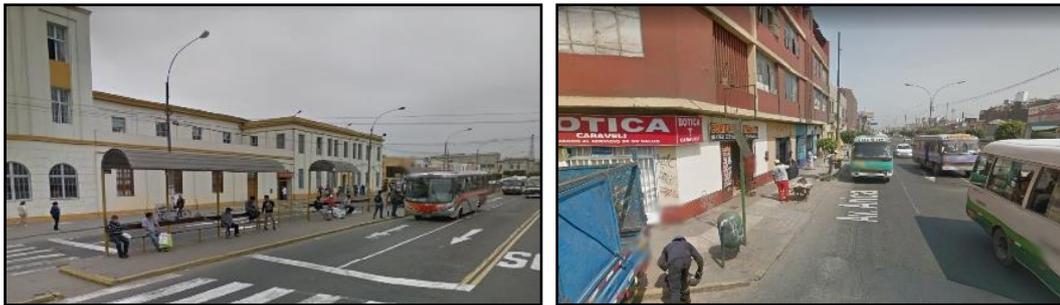
Los criterios de ubicación es un punto fundamental que tienen en consideración en el mercado inmobiliario, en las zonas 5 y 6 el posicionamiento del mercado inmobiliario visualizado en los datos obtenidos de la Municipalidad Distrital de Breña, donde se muestra que se busca la cercanía a los equipamientos urbanos, centros comerciales, así como la fácil accesibilidad hacia las principales vías y avenidas. (Municipalidad Distrital de Breña) Los entrevistados coinciden indicando que los cambios de uso de suelo fueron oportunos, “el retiro de estas industrias, se terminaron construyendo los centros comerciales modernos, muchas viviendas han sido modificadas para ofrecer un comercio.” C. R. (comunicación personal, 4 de mayo 2022). Creando una integración urbana, vinculando calles, establecimientos y con las actividades cotidianas, mejorando la calidad de vida, los establecimientos ahora están muy cerca de las viviendas.” S. T. (comunicación personal, 4 de mayo 2022). El retiro de las industrias comenzó un posicionamiento del mercado inmobiliario para el distrito, reemplazados por los centros comerciales, la concentración de cambios se encuentra en el eje de la av. Brasil, ofreciendo puestos de trabajo, nuevas aperturas de viviendas comerciales. Sin embargo, No existe un ordenamiento, pasa que presenta informalidad por el comercio ambulatorio, la municipalidad viene continuamente a retirar a las personas, las

personas dejan las veredas con basura, siempre hay bastantes personas que no me permiten pasar por las veredas.” E. C. (comunicación personal, 4 de mayo 2022) el déficit de ordenamiento presentó informalidad de comercio ambulatorio en el entorno del centro comercial y supermercados mostrando contaminación visual, aglomeración de personas, generando conflictos en diferentes actividades.

4.- Las edificaciones modernas plantean una acción de seguridad dentro de la misma al colocar un vigilante y un control en el ingreso, pero esto es solo a nivel de la privatización, porque es exclusivo, como nos dice un vecino de la zona “la inseguridad está en todos lados, hoy en día, ya no se puede transitar en ningún lado sin sentirte en peligro, uno puede estar caminando por la avenida Arica y en un auto bajan 2 ladrones y te roban, puede ser que te sientas más seguro cerca de estos centros comerciales por la concurrencia de la policía, pero en general ha empeorado” C. R. (comunicación personal, 4 de mayo 2022). Esto es visualizado en una imagen de seguridad paulatina, si bien la zona ya es mucho más tranquilo desde hace 10 años es más por la aparición de los centros comerciales y los bancos, “el mejoramiento de la seguridad para el público es especialmente alrededor de los centros comerciales” C. R. (comunicación personal, 4 de mayo 2022); esto coincide con lo que nos dice Arias (2020), que la evaluación debería ser constante y dependerá de la calificación en la sensación de peligrosidad, con ciertos niveles de categorización, además de otros criterios que pueden ser considerados como el ruido, la contaminación, la accesibilidad y equipamientos urbanos que rodean el entorno y nos da la percepción de nuestra vida diaria. De alguna forma la ubicación de las entidades bancarias y tiendas comerciales, ha consumado en que exista esa percepción de seguridad por la vigilancia constante de la policía nacional. Así mismo Holguín, Peña, & Domínguez (2021), nos dice que el mercado inmobiliario busca posicionarse en espacios urbanos donde puedan desarrollarse de manera acelerada, además de la concentración de las viviendas en zonas estratégicas que se vinculen al acceso del transporte público y privado, mostrando un cambio generalizado de manzanas con predominancia a la residencia y la actividad comercial. Dichas estrategias buscan que el mercado inmobiliario centre su trabajo en desarrollar cualquier medio para captar un posicionamiento accesible del espacio urbano. Los paraderos de transporte público

de la av. Brasil es la única vía donde cuentan con paraderos autorizados con mobiliarios, así como un paradero de mototaxis ubicadas al lado del centro comercial Plaza Veá, dando mayor seguridad en su totalidad; sin embargo, dentro de las zonas los vecinos suelen utilizar de forma improvisada las esquinas de cada manzana como punto de concentración para subir a un transporte público generando inconformidad e inseguridad. Según el análisis de observación y fotográfico. (obtenido 4 de mayo 2022).

Imagen 17: Paradero de transporte público formal (Av. Brasil) e informal (Av. Arica)



Fuente: Imágenes Google

La estrategia inmobiliaria ha permitido la consolidación de las zonas de estudio a nivel del servicio, así como el crecimiento del mercado inmobiliario como una proyección a la fuerte inversión que se viene dando en el distrito de Breña para el futuro, estableciéndose principalmente alrededor de estos equipamientos urbanos, dado que el mercado inmobiliario ha sido muy cambiante y llegándose a posicionar los comercios metropolitanos en la zona de estudio, incrementándose el nivel de servicio a la población, para Aquino (2020) las estrategias que aplican las inmobiliarias en la ciudad determinan oportunamente en el posicionamiento de estas nuevas construcciones de viviendas multifamiliares en los distritos, así mismo del comercio vecinal en su entorno, dichos cambios de patrón de ocupación se centrarían en el eje de la av. Brasil, av. Arica y principales avenidas que limita la zona 5 y 6. Según el análisis de observación, fotográfico y elaboración de planos. (obtenido 4 de mayo 2022)

Imagen 18: Equipamientos urbanos - Centros Comerciales - Zona 5 y 6



Fuente: Imágenes Google

En cuanto a los modos de transporte de la población de la zona 5 y 6, se obtuvo un aumento considerable de los medios de transporte a comparación de hace 10 años, pero se visualizó un desorden en la circulación por parte de los mototaxis. Así mismo en la zona de estudio, circulan con normalidad los buses, custers, combis, taxis y moto taxis. Los estados de calles y avenidas se encontraron deterioradas, incluso con las nuevas edificaciones se visualiza, desgaste, veredas desquebrajadas, imposibilitando el tránsito peatonal que amerita el desvío y la incomodidad del peatón, sin embargo, las avenidas principales siguen manteniendo en buenas condiciones. Según el análisis de observación, fotográfico, (obtenido 4 de mayo 2022).

Imagen 19: Modos de transporte - Buses, couster, mototaxis



Fuente: Imágenes Google

El distrito de Breña al ser un distrito céntrico y que sirve como conexión directa a los distritos colindantes, se ha incrementado los servicios de transporte público y privado, así mismo la ubicación del mercado inmobiliario en la zona 5 y 6,

especialmente en el posicionamiento de la zona comercial, como los centros comerciales, los mercados, las tiendas, ha generado una alta afluencia del tránsito pesado, desde tráileres, camiones, buses, “el transporte de mercadería constantemente a los mercados, hacen un desastre a las pistas y las veredas generando todos los baches y huecos, todo sigue igual” R. C. (comunicación personal, 4 de mayo 2022), esto ha mantenido el gran deterioro de las pistas y veredas en la zona 5 y 6, siendo un peligro constante en el tema vial y peatonal, además de las líneas de transporte público que pasan diariamente, en su mayoría estas líneas circulan por las av. Arica y av. Brasil, que son avenidas donde se han venido desarrollando el posicionamiento de las edificaciones, pero que también hay rutas establecidas que pasan por el interior de la zona de estudio, según el análisis de observación, fotográfico. (obtenido 4 de mayo 2022).

Imagen 20: Líneas de transporte público



Fuente: Imágenes Google

IV. CONCLUSIONES

1.- De acuerdo a los resultados obtenidos, se concluye que el impacto del posicionamiento del mercado inmobiliario en estos 10 años, ha sido la transformación de las zonas con una nueva imagen de crecimiento vertical, mostrando así un cambio el patrón de ocupación de las grandes manzanas, con la construcción de edificaciones de gran altura que permite un adecuado aprovechamiento de varios lotes continuos, lo que significó también que se presente un gran desarrollo del comercio zonal, con la llegada de los diversos centros comerciales, a la vez que se concentró las primeras edificaciones de gran altura, significando que la ubicación céntrica del distrito está atrayendo el interés de más familias para venir a vivir en el distrito.

2.- Asimismo, se determinó que la condición socioeconómica y la modificación de tipologías de viviendas varía dependiendo de la estabilidad económica en la que se encuentra la familia, esto también como consecuencia de los cambios de usos de suelo que se dio en la zona, permitiendo que se desarrolle el comercio metropolitano y vecinal, esto ha generado que agencias inmobiliarias estén interesados constantemente en la adquisición de muchos lotes disponibles con la finalidad de realizar proyectos, este contexto ha transformado diversas calles, mostrando una imagen diferente a los vecinos, si bien las personas coinciden que sus familias han mejorado su situación económica ya sea por el hecho de que un familiar trabaje en las cercanías de los centros comerciales, sin embargo también tienen una percepción de que se está perdiendo la identidad del distrito e incluso con la aparición de las edificaciones de gran altura, causando una segregación social, ya que las familias que viven dentro de estas edificaciones no tienen ningún contacto directo con las demás viviendas de bajo nivel, sin ninguna convivencia vecinal.

3.- Se concluye que las dinámicas del mercado han tenido un impacto beneficioso para el desarrollo de las diversas actividades de la zona de estudio, fijando un punto de concentración y aprovechamiento del espacio urbano, generando nuevos equipamientos urbanos como colegios privados, mercados, galerías comerciales, siendo fundamentales los criterios de ubicación y la accesibilidad, esto ha sido

posible con la intervención de los gobiernos municipales que determinaron un conjunto normas municipales para los cambios de usos de suelo, que permitiesen dicho desarrollo, determinando una valorización del m² del suelo de la zona desde el año 2012, así mismo la estructura urbana sigue manteniéndose dentro del mismo patrón, siendo esencial en la vida diaria de los vecinos, como puntos de encuentro social y de tránsito peatonal en las horas matutinas.

4.- Se concluye asimismo que el mercado inmobiliario y sus estrategias en la zona de estudio, ha permitido el posicionamiento de las nuevas edificaciones atrayendo a más familias, contribuyendo a que más personas internas y externas al distrito puedan trasladarse con mayor facilidad por la afluencia del transporte público y privado; sin embargo, esto ha generado que el distrito de Breña no cuente con un plan integral, conteniendo durante muchas décadas el deterioro del asfalto y las aceras, incitando a un desorden vehicular, donde se ha llegado a utilizar los jirones y las calles como puntos de estacionamiento, invadiendo muchas veces las aceras, en consecuencia siendo un peligro para el peatón, así mismo no se ha concertado la inclusión de las ciclovías como un transporte eficaz y ecológico, como solución al tráfico en horas puntas, al colindar el distrito con las principales avenidas de Lima metropolitana.

IV. RECOMENDACIONES

1.- Se recomienda para una futura investigación, enfocarse en la actualización de la información que se ha presentado en el presente estudio con la finalidad de obtener datos precisos, ya que las continuas transformaciones de la zona de estudio permitirán denotar resultados significativos para el mejoramiento de todo el distrito de Breña.

2.- Se recomienda así mismo, que ante los cambios de patrón de ocupación que se viene generando en la actualidad en diversas zonas del distrito de Breña, se debe contar con mecanismos correctivos y de control urbanísticos, que permitan un desarrollo progresivo, para abordar de la mejor manera el posicionamiento del mercado inmobiliario y del crecimiento vertical.

3.- Se recomienda que las propuestas de diseño y construcción sean más integradoras con el entorno urbano que lo rodea, tener en cuenta que, según los resultados obtenidos desde la perspectiva urbana, se sienten la desconexión integral arquitectónica, por lo que se sugiere que se apliquen criterios de diseño y estrategias donde se desarrolle la inclusión con la cultura de los vecinos que se encuentren dentro de estas edificaciones modernas como nuevas tipologías de vivienda con la finalidad de dar una percepción homogénea. En cuanto al tema económico es fundamental que una de las estrategias sea la facilidad de financiamiento y acceso a un departamento.

4.- Se recomienda para una futura investigación, desde el punto de vista urbanística, ahondar más a fondo el tema del mercado inmobiliario al ser una dinámica muy cambiante, esto con la finalidad de complementar el correcto posicionamiento del sector inmobiliario en el distrito de Breña.

5.- Se recomienda a la autoridad municipal que se realice el mantenimiento adecuado del asfalto y las aceras con la finalidad de mejorar el desplazamiento peatonal y vehicular de la zona de estudio, así mismo dentro de este marco se sugiere un plan de movilidad urbana donde se integre ciclovías estratégicamente, además de la implementación de paraderos para los autobuses y motorizados para el beneficio de los ciudadanos.

REFERENCIAS

- Acuña Vigil, P. (2006). LA ZONIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO. *Hatun Llapta*.
- Águila, M., & Prada Trigo, J. (2020). Urban growth and segregation. *SCIELO*.
- Alanis Trujano, A. T. (2014). *El espacio público y su incidencia en la desintegración social de la zonas marginales*. México: Unam.
- Álvarez de la Torre, G. B. (2017). *Morfología y estructura urbana en las ciudades medias mexicanas*. Mexico.
- Aquino Condozo, J. (2020). *Estrategias de las inmobiliarias para el posicionamiento en la construcción de viviendas multifamiliares en el distrito de Breña 2014 - 2019*. Lima: Universidad Nacional Federico Villareal.
- Aravena Toledo, A. (2014). *Tranformaciones de uso de suelo, y sus repercusiones en el habitar del Periurbano de la ciudad intermedia de Talca*.
- Arbulú, R. (11 de Febrero de 2020). *¿Buscas vivienda? Este es el precio del m² en estos los distritos de Lima Metropolitana*. Obtenido de Redacción RPP: <https://rpp.pe/economia/economia/buscas-una-vivienda-este-es-el-precio-del-metro-cuadrado-en-estos-16-distritos-limenos-asei-departamento-alquiler-de-vivienda-lima-metropolitana-noticia-1319212?ref=rpp>
- Arceo Tena, J. (2012). *EVALUACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS CERRADOS COMO FORMA DE PRODUCCIÓN INMOBILIARIA: El caso de la zona poniente de la Ciudad de Puebla*. Puebla: Universidad de Valladolid.
- Arias, P. (13 de Agosto de 2020). *Criterios de evaluación para inversiones inmobiliarias*. Obtenido de UrbanLab: <https://www.urbanlab.com.py/blog/criterios-de-evaluacion-para-inversiones-inmobiliarias>
- Arvizu García, C. (2008). Cuadernos de Arquitectura y Nuevo Urbanismo. (pág. 83). Monterrey: Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey.
- Asociación de Empresas Inmobiliarias del Peru. (26 de Enero de 2021). *Venta de viviendas se incrementó 27% durante el año pasado*. Obtenido de Andina: <https://andina.pe/agencia/noticia-venta-viviendas-se-incremento-27-durante-ano-pasado-878589.aspx>
- Bello, M., Mohammed, J., & Sanni, L. (2020). Conventional Methods in Housing Market Analysis: A Review of Literature. *ResearchGate*, 227-241. doi:10.2478/bjreecm-2020-0016

- Bonifaz, J., Castro, W., Dias, A., Goncalves, J., Labraña, C., Nunes da Silva, F., & Ventura, F. (2016). *RETOS PARA UNA MOVILIDAD URBANA DE FUTURO*.
- Brun, H. (12 de Mayo de 2011). *Hebrum Real Estate Orientation*. Obtenido de <https://hebrun.wordpress.com/2011/05/12/real-estate-market/>
- Bueno Manzanares, E. (2009). *Estrategias en el mundo inmobiliario*. Madrid: Ediciones Díaz de Santos.
- Cáceres Martínez, J. (2019). Expansión urbana, mercado inmobiliario y políticas. *Investiga Territorios*, 69 - 78.
- Capel, H. (s.f.). *La morfología de las ciudades*.
- Carpio León, M. (2018). *MERCADO DE VIVIENDA CONSTRUIDA Y CONSTITUCIÓN DE LOS SECTORES POPULARES DE QUITO: LA URBANIZACIÓN VISTA DESDE LA DIFERENCIACIÓN SOCIAL*. Ecuador: FACULTAD LATINOAMERICANA DE CIENCIAS SOCIALES.
- Christopher, A. (1977). *A pattern language: Cities, Buildings, Constructions*. Nueva York: Gustavo Gill.
- Contreras, C. (Marzo de 1994). *Instituto de Estudios Peruanos*. Obtenido de IEP: <https://centroderecursos.cultura.pe/sites/default/files/rb/pdf/origenes%20de%20la%20explotacion%20demografica.pdf>
- Costa, C., & Morales, S. (2020). *Brasilia, la moderna capital que no funcionó como Lucio Costa y Niemeyer habían imaginado*. Obtenido de BBC MUNDO: <https://www.bbc.com/mundo/resources/idt-2da124ce-4604-4f03-b270-e123e406c7f4>
- Cruz Prada, K., Sánchez Castro, J., & Tumbe Churata, M. (2015). *Barreras al Crecimiento Económico del Sector Construcción Inmobiliario en la Ciudad del Cusco*. Cusco: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Dillon, B., Cossio, B., & Pombo, D. (Diciembre de 2014). *El valor del suelo urbano, el ordenamiento territorial y la normativa urbanística: algunas concordancias y demasiadas fisuras*. Obtenido de proyección 16: https://bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/7598/03-proy-dillon.pdf
- El Peruano. (s.f.). Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972.
- Galeana Cruz, S. (2008). LA TIPOLOGÍAS EN LA VIVIENDA COMO PRECEDENTE SUSTENTABLE. *ACE*, 24.
- García Vásquez, C. (2015). La absolescencia de las tipologías de vivienda de los polígonos residenciales construidos entre 1950 y 1976. Desajuste con la realidad sociocultural contemporánea. *Informes de la Construcción*.

- Geoff, B. (2019). *Urban Spatial Order: Street Network Orientation, Configuration, and Entropy*. Department of Urban Planning and Spatial Analysis.
- Gestión Inmobiliaria. (21 de Julio de 2016). *Breña: Oferta inmobiliaria en el distrito ha elevado el valor del m2 a US\$1,536*. Obtenido de Gestion Inmobiliaria: <https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/brena-oferta-inmobiliaria-distrito-elevado-m2-us-1-536-110287-noticia/?ref=gesr>
- Hernández Sampieri, R., & Mendoza Torres, C. (2018). *Metodología de la investigación: las rutas cuantitativas, cualitativas y mixtas*. México D.C.: McGraw-Hill Education.
- Holguín Lozano, D. F., Peña Urbina, J. C., & Dominguez, A. (2021). *Estructura urbana y cambio en el uso del suelo en Bogotá entre 2007 y 2017*. Bogotá: Brasileira de Gestao Urbana. doi:10.1590/2175-3369.013.e20200192
- Huacac García, F. (2020). *Asesoramiento metodológico y estadístico para tesis de pre y posgrado*. Arequipa: Publicont.
- Jaramillo Gonzáles, S. (2005). *Hacia una Teoría de la Renta del Suelo Urbano*. Bogotá: CEDE.
- Jaramillo Gonzáles, S. (2009). *Mercado del Suelo y prácticas espaciales: La evolución de la configuración física de una ciudad latinoamericana*. Bogotá: CEDE.
- Jeddi Farzaneh, O., Daryani, S., & M. Morkhberkia, M. (2017). Explanation of Urban Development Patterns in Order to Sustainable Development. *ResearchGate*.
- Jiménez Romera, C. (2015). *Tamaño y densidad urbana: Análisis de la ocupación del suelo por las áreas urbanas españolas*. Madrid: Universidad Politecnica de Madrid.
- Kim, M. (Diciembre de 2018). Urban Middle-Class and the Politics of Home Ownership in South Korea. *JSTOR*, XLVII(4), 32. Obtenido de <https://www.jstor.org/stable/26554716>
- LATINA BANCO DE DESARROLLO DE AMÉRICA. (2011). *DESARROLLO URBANO Y MOVILIDAD EN AMERICA LATINA*.
- León, J., & Collahua, Y. (2016). *El efecto del nivel socioeconómico en el rendimiento de los estudiantes peruanos: Un balance de los últimos 15 años*. Lima: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales.
- Lindo Quispe, N. A. (2021). *Centro de difusión cultural para la integración barrial en Breña*. Obtenido de <http://repositorio.urp.edu.pe/handle/URP/4185>

- Ludeña Urquiza, W. (Enero-Diciembre de 2006). BARRIO Y CIUDAD
Historiografía urbanística y la cuestión del dominio de referencia, el caso de Lima. *Bitacora Urbano Territorial*, 1(10), 82-105.
- Ludeña, W. (Mayo de 2006). Ciudad y patrones de asentamiento. Estructura urbana y tipologización para el caso de Lima. *Eure*, XXII, 37-59.
- Martín Gutierrez, P. (2007). MAPAS SOCIALES: MÉTODO Y EJEMPLOS PRÁCTICOS. *Universidad Complutense de Madrid*.
- Massey, D. S., & Denton, N. A. (1988). *The Dimensions of Residential*. Oxford: Oxford University Press.
- Melgar Ceballos, M. (2004). Manual para el desarrollo de mapeo de actores claves (mac). *GITEC-SERCITEC*.
- Morales-Soto, M., & Maturana-Mirand, F. (2019). Análisis de patrones espaciales en la expansión urbana de ciudades intermedias. El caso de San Fernando, Chile. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo Cuadernos de Vivienda y Urbanismov*.
- Mundó Tejada, J. (2002). *El Transporte Colectivo Urbano: Aplicación del Enfoque de Sistemas para un mejor Servicio*. Merida, Venezuela: Universidad de los Andes.
- Municipalidad Distrital de Breña. (s.f.). *Municipalidad Distrital de Breña*. Obtenido de Municipalidad de Breña: <https://www.munibrena.gob.pe/historia.php>
- Municipalidad Distrital de Breña. (s.f.). *Municipalidad Distrital de Breña*. Obtenido de Tramites de Licencias: <http://munibrena.gob.pe/tramites/licencia-de-edificaciones.html>
- Municipalidad Metropolitana de Lima. (2013). *Municipalidad de Lima*. Obtenido de Ordenanzas Municipales: <http://www.transparencia.munlima.gob.pe/gobierno-abierto-municipal/transparencia/mml/datos-generales/disposiciones-emitidas-1/ordenanzas-municipales>
- Núñez Tabales, J. (2007). *Mercados inmobiliarios: Modelización de los precios*. Córdoba: Universidad de Córdoba.
- Parsons, T. (1967). *Sociological theory and modern society*. New York: Free Press.
- Patiño Castañeda, C. J. (2019). *Vulneración al derecho de propiedad a causa del cambio de zonificación - San Borja 2019*. Lima.
- Pérez Porto, J., & Gardey, A. (2010). *Definición de vivienda*. Obtenido de Definición.de: <https://definicion.de/vivienda/>

- Prada, J., Aravena, N., & Barra, P. (01 de Mayo de 2021). Inversión inmobiliaria proveniente de la minería del norte en el Gran Concepción y efectos sobre el crecimiento urbano. *Revista de Geografía Norte Grande*, 115 - 138.
- Ramos, M., Berroterán, D., & Virginia Najul, M. (2013). *Patrones de ocupación del territorio en la cuenca media del río Tuy y su impacto en la calidad del agua*. Caracas: Universidad Central de Venezuela.
- Real Academia Española. (2001). *Estado*. Obtenido de Real Academia Española: <https://dle.rae.es/estado>
- Reinoso Naranjo, V. C. (2016). *GRANDES VACIOS URBANOS EL VACÍO URBANO EN LA TRANSFORMACIÓN DE LA CIUDAD CONTEMPORANEA PARQUE BICENTENARIO DE LA CIUDAD QUITO*. Ecuador: Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales.
- Retamozo Hidalgo, M. (2017). *Análisis de viabilidad de proyecto inmobiliario para terreno industrial en el distrito de los Olivos*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Rodriguez Padilla, M. (2019). *La inversión extranjera a través del fideicomiso inmobiliario para mitigar el déficit habitacional en la República Dominicana*. Barcelona: Universitat de Barcelona.
- Rodríguez Tarducci, R. (2019). *Informalidad urbana en el partido de la plata: Analisis del proceso de ocupación y apropiación territorial*. FAHCE.
- Roig Hernando, J. (2015). *Análisis e Inversión en el Mercado Inmobiliario desde una Perspectiva Conductual*. Barcelona: Universitat Politècnica de Catalunya.
- Romano, M. (2019). *Evolución y transformación de la vivienda individual*.
- Roulac, S. (1996). The Strategic Real Estate Framework: Processes, Linkages, Decisions. *ResearchGate*, 323-346. doi:10.1080/10835547.1996.12090843
- Royston, P. (2009). *Notes of commercial real estate and investment market behavio*. Valencia: Universidad Politénica de Valencia.
- Salgado Lévano, A. C. (2007). *Quality investigation, designs, evaluation of the methodological strictness and challenges* (Vol. XIII). Liberabit. Obtenido de http://www.scielo.org.pe/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1729-48272007000100009
- Sánchez Carlessi, H., Reyes Romero, C., & Mejía Sáenz, K. (2018). *Manual de términos en investigación científica, tecnológica y humanística*. Lima: Universidad Ricardo Palma.

- Sánchez Santamaria, J. (2013). Paradigmas de Investigación Educativa. *ENTELEQUIA*.
- Schwarzkopf, U. (7 de Febrero de 2020). *3 reasons why location is decisive in the value of a property*. Obtenido de Uribe Schwarzkopf.
- SEDESOL. (2004). *Equipamiento urbano: Tipología y conceptualización*. Mexico: SEDESOL.
- Serdar Kaya, H., & Fulin Bolen. (2017). Urban DNA: Morphogenetic Analysis of Urban Pattern. *ICONARP*, 11.
- Serrano Romero, R. (2018). *MOVILIDAD URBANA Y ESPACIO PÚBLICO*. Bogota Colombia: DGP editores,SAS.
- Sevilla Arias, A. (27 de Mayo de 2015). *Ley de oferta y demanda*. Obtenido de Economipedia.com: <https://economipedia.com/definiciones/ley-de-oferta-y-demanda.html>
- Sorensen Bottger, A. (1994). *The basic concepts of stratification research: class, status, and gender in sociological perspective*. (D. B. Grusky, Ed.) Nueva York.
- Tam Málaga, J., Vera, G., & Oliveros Ramos, R. (2008). Tipos, métodos y estrategias de investigación científica. *Escuela de Posgrado*, 145-154.
- Vargas Rodríguez, M. J., & Córdova Pérez, C. C. (2018). *Factibilidad de un proyecto inmobiliario de uso mixto de viviendas y locales comerciales, Edificos El Bosque, en Santa Beatriz*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Vargas, F., & Patiño, Y. (2011). *Estudios sobre la dinámica inmobiliaria de Bogotá. La ciudad vista desde el Catastro*. Bogotá: Imprenta Distrital DDDI.
- Vicente Hurtado, J. V. (2020). *Quinta vertical: vivienda colectiva en Barrios Altos*. Lima: Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas.
- Westricher, G. (19 de Mayo de 2019). *Estabilidad económica*. Obtenido de Economipedia.com: <https://economipedia.com/definiciones/estabilidad-economica.html>
- Wolniak, R., Marcin, O., & Anna, O. (2020). The Functioning of the Real Estate Market: Dynamics of Price Formation and the Sale of Apartments. *European Research Studies Journal*, XXIII, 281-307. doi:10.35808/ersj/1594
- Yuni, J., & Urbano, C. (2014). *Técnicas para investigar, recursos metodológicos para la preparación de proyectos de investigación*. Cordoba: Editorial Brujas.

Zehui Li, Limin Jiao, Boen Zhang, Gang Xu, & Jiafeng Liu. (2021). Understanding the pattern and mechanism of spatial concentration of urbanland use, population and economic activities: a case study in Wuhan, China.

Zuquim, M., & Neves Brandao, A. D. (6 de Septiembre de 2017). Urbanización de favelas: ¿viejas nuevas precariedades? *Limaq*, 101 - 121.

ANEXOS

| | |
|---|-----|
| Anexo 1: Matriz de categorización..... | |
| Anexo 2: Matriz de análisis de posiciones discursivas – Mercado inmobiliario (variable dependiente)..... | |
| Anexo 3: Matriz de análisis de posiciones discursivas – Cambio de Patrón de ocupación (variable independiente)..... | |
| Anexo 4: Guía de entrevista semiestructurada - adulto mayor 1 | |
| Anexo 5: Guía de entrevista semiestructurada - adulto mayor 2..... | |
| Anexo 6: Guía de entrevista semiestructurada - adulto mayor 3..... | |
| Anexo 7: Guía de entrevista semiestructurada – comerciante 1 | |
| Anexo 8: Guía de entrevista semiestructurada – comerciante 2 | |
| Anexo 9: Guía de entrevista semiestructurada – comerciante 3 | |
| Anexo 10: Guía de entrevista semiestructurada – ama de casa 1 | |
| Anexo 11: Guía de entrevista semiestructurada – ama de casa 2 | |
| Anexo 12: Guía de entrevista semiestructurada – ama de casa 3 (2 hijos)..... | |
| Anexo 13: Guía de entrevista semiestructurada – profesor..... | |
| Anexo 14: Micro zonas de estudio de la zona 5 y 6 del distrito de Breña..... | |
| Anexo 15: Tabla y gráfico de edificaciones construidas (2012 – 2022)..... | |
| Anexo 16: Fichas de observación | |
| Anexo 17: Documentos | |
| Anexo 18: Elaboración de planos (Usos de suelos) | 101 |
| Anexo 19: Elaboración de planos (Tipología de vivienda)..... | |
| Anexo 20: Fichas fotográficas | 104 |

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de categorización

| Matriz de consistencia | | | | | | | |
|--|---|---|--|---|--|---|---|
| Título: Mercado Inmobiliario y el Cambio de Patrón de Ocupación , Zona 5 y 6 del Distrito de Breña - Periodo 2012 al 2022 | | | | | | | |
| Autores: Castillo Vásquez, Lolí | | | | | | | |
| Maguiña Ponce, Luis Edison | | | | | | | |
| Problema General | Problemas específicos | Objetivo general | Objetivos específicos | Variables e indicadores | | | |
| | | | | Variable 1: Mercado inmobiliario | | | |
| | | | | Categorías | Subcategorías | Fuente | Técnica |
| ¿Qué impacto tuvo el mercado inmobiliario en el cambio de patrón de ocupación , Zona 5 y 6 del Distrito de Breña - Periodo 2012 al 2022? | ¿De qué manera la condición socioeconómica influye en la modificación de tipología de vivienda , Zona 5 y 6 del Distrito de Breña - Periodo 2012 al 2022? | Analizar qué impacto tuvo el mercado inmobiliario en el cambio de patrón de ocupación , Zona 5 y 6 del Distrito de Breña - Periodo 2012 al 2022 | Analizar de qué manera la condición socioeconómica influye en la modificación de tipología de vivienda , Zona 5 y 6 del Distrito de Breña - Periodo 2012 al 2022 | Condición socioeconómica | Estabilidad económica | Vecinos (02 de la tercera edad, 02 adultos, 01 comerciante) | Entrevista semiestructurada |
| | | | | | Segregación social | Vecinos (02 de la tercera edad, 02 adultos, 01 comerciante) | Entrevista semiestructurada |
| | | | | | Estado de la vivienda | Visita de campo | Ficha de observación / Registro fotográfico |
| | | | | Dinámicas del mercado | Criterios de valorización del suelo (m2) | Informes | Análisis documental |
| | | | | | Oferta y demanda del suelo (m2) | Informes | Análisis documental |
| | | | | | Criterios de ubicación | Informes | Análisis documental |

| | | | | | | | |
|--|--|---|---|--|-------------------------|---|--|
| | ¿De qué manera las dinámicas del mercado influyen en la modificación de los usos de suelo , Zona 5 y 6 del Distrito de Breña - Periodo 2012 al 2022? | | Analizar de qué manera las dinámicas del mercado influyen en la modificación de los usos de suelo , Zona 5 y 6 del Distrito de Breña - Periodo 2012 al 2022 | Estrategias inmobiliarias | Percepción de seguridad | Vecinos (02 de la tercera edad, 02 adultos, 01 comerciante) | Entrevista semiestructurada |
| | | | | | Equipamiento urbano | Visita de campo | Ficha de observación / Registro fotográfico / Elaboración de mapas |
| Estado de la calles, jirones y avenidas | Visita de campo | Ficha de observación / Registro fotográfico | | | | | |
| Variable 2: cambio de patrón de ocupación | | | | | | | |
| | | | | Categorías | Subcategorías | Fuente | Técnica |
| | | | | Modificación de tipología de vivienda | Tipología de vivienda | Visita de campo | Ficha de observación / Registro fotográfico / Elaboración de mapas |
| | | | | | Normas municipales | Municipalidad de Breña | Análisis documental |
| | | | | | Cambios en la tipología | Vecinos (02 de la tercera edad, 02 adultos, 01 comerciante) | Entrevista semiestructurada |
| | | | | Modificación de los usos del suelo | Usos del suelo | Visita de campo | Ficha de observación / Registro fotográfico / Elaboración de mapas |

| | | | | | |
|--|--|---|--|---|---|
| <p>¿De qué manera las estrategias inmobiliarias influyen en la evolución de la movilidad urbana, Zona 5 y 6 del Distrito de Breña - Periodo 2012 al 2022</p> | <p>Analizar de qué manera las estrategias inmobiliarias influyen en la evolución de la movilidad urbana, Zona 5 y 6 del Distrito de Breña - Periodo 2012 al 2022</p> | | Estructura urbana | Visita de campo | Ficha de observación / Registro fotográfico |
| | | | Cambios en los usos del suelo | Vecinos (02 de la tercera edad, 02 adultos, 01 comerciante) | Entrevista semiestructurada |
| | | Evolución de la movilidad urbana | Paraderos de transporte público | Visita de campo | Ficha de observación / Registro fotográfico |
| | | | Modos de transporte | Visita de campo | Ficha de observación / Registro fotográfico |
| | | | Valoración del sistema de movilidad urbana | Vecinos (02 de la tercera edad, 02 adultos, 01 comerciante) | Entrevista semiestructurada |
| | | | Rutas de transporte | Visita de campo | Ficha de observación / Registro fotográfico |

Anexo 2: Matriz de análisis de posiciones discursivas – Mercado inmobiliario (variable dependiente)

| Fuente información | Perfil | Mercado Inmobiliario | | | | | | | | | |
|----------------------------|--------------|---|---|----------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------------|---|--------------------------------------|--|
| | | Condición Socioeconómica | | Dinámica del Mercado | | | | | Estrategias Inmobiliarias | | |
| | | Estabilidad Económica | Segregación Social | Estado de Vivienda | Criterios de Valorización | Oferta y demanda de suelo | Criterios de ubicación | Percepción de seguridad | Equipamiento Urbano | Estado de calles, jirones y avenidas | |
| EE | SS | EV | CV | OD | CU | PS | EU | EC | | | |
| entrevistado 1 - (C.R.V) | Adulto mayor | Si ha mejorado el estado de vida de los vecinos y del propio distrito, esto ha permitido el interés de otras personas que han decidido venir a vivir, así como otras empresas de querer invertir en el distrito. | Si estas nuevas edificaciones o condominios, son muy excluyentes de la gente que lo rodea, porque ellos se separan de alguna forma hacia dentro, buscando su propia comodidad, viviendo lejos al terreno o conjuntos de terrenos que siguen así sus muchas viviendas, quintas o corrales, perdiendo su historia. | | | | | | Si he podido observar el mejoramiento de la seguridad especialmente alrededor de los centros comerciales, donde hay mayor seguridad y orden del entorno, antes en estas grandes manzanas existía 2 grandes fábricas textil que se terminaron retirando para construir dichos centros comerciales. Bueno la inseguridad está en todos lados, hoy en día, ya no puedes transitar en ningún lado sin sentirte en peligro, puedes estar caminando por la avenida Arellano en su lado Sur 2 latrones y la robas, puede ser que te sientas más seguro cerca de estos centros comerciales por la concurrencia de la policía, pero en general ha empeorado. | | |
| entrevistado 2 - (T.V.G) | Adulto mayor | Si se nota la mejoría del distrito en estos últimos años, también porque Dinfla en su mayoría a las viviendas construidas de adobe y quincha, adecuadas y no sobrepasaban de más dos pisos, hoy podemos ver muchas edificaciones. | Si, al menos en el aspecto visual, breva hace 20 años no corraban con edificaciones de gran altura, existían fábricas y talleres de grandes manzanas, así como las quintas y callones que resisten los trabajadores, muchas de ellas aún siguen, pero ahora al lado se posicionan estas grandes edificaciones. | | | | | | No, la verdad que no, porque la inseguridad en la capital ha crecido considerablemente más que hace 10 años, muchas veces estos ladrones vienen de otros lugares y te roban, con la aparición de las nuevas edificaciones ha cambiado esta inseguridad. Si ha mejorado a comparación de hace años, antes se podía ver la venta de droga y robos en algunas zonas, pero que hoy en día ya no existe, sin embargo, la inseguridad ha crecido en toda Lima, muchas veces los ladrones vienen de otros distritos y te roban con su movilidad. | | |
| entrevistado 3 - (A.E.H) | Adulto mayor | De alguna forma, esto ha permitido mejorar la estabilidad económica de mi familia, especialmente porque nos dedicamos al comercio y estamos cerca de los centros comerciales, esto atrae a mucha gente. | En mi experiencia, vivíamos en una casa pequeña y estábamos cerca al vecino con quien podíamos intercambiar con más frecuencia una conversación, ahora que vivimos en un edificio, estamos en un bloque de gran altura, cuando antes una conversación cercana, es muy difícil poder socializar dentro y fuera del edificio. | | | | | | La seguridad si ha mejorado a comparación de 10 años, antes había más inseguridad, pienso que también era por donde vivíamos, ya que se permitía la venta de drogas, pero eso cambió mucho antes de mudarnos, ahora que vivimos en un edificio se percibe mucho más seguridad. A diferencia de hace años, si ha logrado mejorar, antes era un tiempo caminar en algunos puntos a las horas de la noche, como en la banca textil San Jacinto y los grandes almacenes, eran puntos de robos y venta de drogas, era peligroso caminar por allí, ahora todo eso ha cambiado se ve ordenado y la constante vigilancia policial. | | |
| entrevistado 4 - (S.T.R) | Comerciante | Si, claro que sí, los cambios fueron buenos, logró poner mi negocio propio como mi ve, aprovechando el aumento de personas que corren estos edificios. | No existe exclusión, el surgir nuevas edificaciones con centro comerciales presenta una inclusión de los habitantes del distrito. | | | | | | Bueno, la inseguridad de ambas zonas bajaron, debe ser por el aumento de personas que existen hoy en día. | | |
| entrevistado 5 - (M.F.M) | Comerciante | Definitivamente ha mejorado para mi familia, tenemos una tienda cerca al mercado y esto ha permitido que nuestras ganancias aumenten. | Puede ser que sí, también porque estos edificios se encierran así mismos y se privatiza demasiado, cerca de mi vivienda hay un edificio de 14 pisos, en lo particular no he podido tener contacto con alguna familia que vive en esa edificación, es complicado. | | | | | | Actualmente puedo sentir una mejora en la seguridad, pero se podría decir que se da más la cercanía de los centros comerciales donde hay más patrullaje por los bancos, pero algunos de esos puntos, aun se siente la inseguridad especialmente en las motocicletas. | | |
| entrevistado 6 - (L.M.S) | Comerciante | Si ha mejorado, mi hijo está trabajando en Pucallpa, y esto ha mejorado la economía de mi familia. Con estos edificios de gran altura o los propios condominios, han terminado reemplazado muchas viviendas que ya tenían muchos años y según lo que pienso es que ha mejorado la imagen de la calle. | Pienso que sí, porque la convivencia que se tiene en una quinta es más de conversar y conocer a poco a poco a los vecinos, no conocemos a nadie de los que puedan vivir al lado del edificio porque realizan sus actividades de forma interna. | | | | | | Me pasa que a mí me han robado en moto y siento que, incluso llegando a casa, puede llegar a ser inseguro, la delincuencia está en todos lados, aun así por acá ya no se ven robos al paso o la delincuencia juvenil ha disminuido. | | |
| entrevistado 7 - (E.C.S.M) | Ama de casa | La verdad, los cambios de economía, personalmente no tuvieron ningún ascenso en mí, hace 10 años mi estabilidad económica siguió igual, no cambio nada. | En la zona donde residí, no he presenciado ninguna exclusión, pero no sé en las siguientes zonas. Todo me parece tranquilo como antes, las actividades aumentaron como pueden ver, pero en una pesadilla. | | | | | | La seguridad sigue igual, personalmente a mí no sucedió nada, no tuve robos, mi familia tampoco, mi zona como he dicho es súper tranquila, no sé si se debe mejorar, transientes, a pesar que aún no construyan nada, siempre fue tranquila. | | |

| | | | | | | | | | | |
|-------------------------|------------------------|--|---|---|---|--|--|--|---|--|
| entrevista 8 - (A.S.P) | Profesor | Es beneficioso las nuevas construcciones que han realizado en las zonas, ha mejorado su economía del distrito, pero en mi personalmente, como mi casa queda lejos de las nuevas construcciones no hubo mayor cambio en mi entorno, mi economía sigue igual que hace años. | Si. Porque de alguna manera ellos cuentan con seguridad dentro de los edificios o condominios o cuando ocurre algún suceso llaman a las autoridades y suelen llegar a diferencia de nosotros que tardan o jamás llegan. | | | | | No, la seguridad sigue igual, siguen con los robos a mano armada, con auto y motos, a veces, utilizan el transporte de moto para ventas de drogas, la seguridad empieza con el comercio ambulante, la aparición de los mototaxis en las zonas | | |
| entrevista 9 - (R.C.V) | Amo de casa | Los cambios que desahoran en el distrito están bien, las nuevas actividades incrementado en la económica de cada hogar, pero mi familia no obtuve el alcance de beneficios debe ser por lo alejado que está la zona comercial. | Si yo siento que existe exclusión, las condiciones de la otra zona actualmente se ven más seguras, pero en mi zona siempre hay gente de mal vivir, a veces roban con las motos, a veces realizan ventas de droga | | | | | La inseguridad como te comento, existe, puede que se deba a los condominios y los mercados, las personas siempre caminan muy confiadas y los robos aprovechan la ocasión. | | |
| entrevista 10 - (C.G.P) | Amo de casa / con hijo | Si, en modo general para el distrito existe un progreso en el desarrollo económico. | No, me siento segura en mi zona, en mi zona no se observan esos sucesos, pero en la otra zona si es andar con cuidado, en la zona de la banqueta, si existen robos en carro y en motos. | | | | | Si, como los edificios y condominios traen mayor personas pues existe menos robo, igualmente mi zona siempre ha traído. | | |
| Fichas de observación | | | | Mi zona N°1 - N°4 observamos, las viviendas se encuentran en un gran deterioro, principalmente en quintas que cuenta de 30 a 50 años de antigüedad, en otro escenario contemplamos las nuevas edificaciones que mantienen limpieza en sus fachadas y presentando modernidad, por lo tanto, las Micro zonas N°2 - N°3 observamos que mantienen la conservación de vivienda que cuentan 60 años de antigüedad catalogadas como cascos, que otorgan la identidad del distrito, las existencias de las quintas, sin embargo, presentan mayor cuidado y organización, no obstante, en las principales avenidas observamos fachadas contaminadas por el depósito de carbono que emiten los automóviles. | | | | | Se observa que las zonas cuentan con la plaza de zonas como función concreta a la población, cuenta con una Basílica María Auxiliadora, Colegios Salesianos Don Bosco, Hospital del Niño y comercio zonales como la Rambla, Promart, plaza vial y mercados locales, cuentan con colegios cercanos conformando una zona consolidada. | Micro zona N°1 - N°4 observamos, las avenidas principales se encuentran deterioradas, peores condiciones, asimismo las veredas muestran desgaste, resquebrajadas, sin mantenimiento por muchos años. |
| Ficha fotográfica | | | | Las viviendas encorsetadas en las zonas 5 y 6 en su gran mayoría, se encuentran en condiciones de deterioro, esto evidencia la presencia de familias de recursos bajos y medios, manteniendo estos espacios y presenciando la transformación de ocupación urbana. | | | | | En las zonas 5 - 6 se pudieron encontrar equipamiento urbano de gran magnitud, solo ha provocado que el mercado inmobiliario se estabiliza alrededor de estos equipamientos y el patrón de ocupación ha estado cambiando. | En el caso de las calles y zonas que se encuentran dentro de la zona 5 y 6 podemos visualizar el deterioro de las veredas, la tierra y las pistas, incluso con las nuevas edificaciones estas se mantienen, en algunos tramos se visualiza grandes huecos, baches, que imposibilitan el tránsito peatonal que amerita el desvío y la incomodidad del peatón. Sin embargo, en las avenidas principales se mantiene en buenas condiciones. |
| Elaboración de planos | | | | | | | | | Los equipamientos de la zona 5 y 6 del distrito de Breña mantiene su nivel de servicio metropolitano, incrementando el comercio vial en su entorno y colegio privados, los equipamientos siguen concentrándose en el eje de la av. Brasil. | |
| Análisis documental | | | | La facilidad del préstamo por los bancos; la propia necesidad de las familias de adquirir una vivienda; la dificultad de adquirir un terreno o espacio para desarrollar un proyecto inmobiliario y los programas del gobierno, son criterios de valoración que han pasado por una transformación en estos últimos años, con respecto a la situación de la pandemia que refleja con precisión la valoración del m2. | La oferta y demanda en el mercado inmobiliario es muy cambiante, con sus determinantes característicos que permiten esta variación y dinámica del mercado, el distrito de Breña ha tenido un crecimiento considerable a comparación de otros distritos cercanos, en la compra y venta de departamentos, también se nota la inversión realizada en el distrito, por los nuevos proyectos que se encuentran en proceso de construcción, cercanos a las principales avenidas y equipamientos urbanos, esto para equilibrar la poca oferta con la demanda en todo Lima metropolitana. | Los criterios de ubicación del mercado inmobiliario en las zonas 5 y 6, buscan un posicionamiento adecuado cercano a los equipamientos urbanos, como los centros comerciales La Rambla, Plaza vial, Promart, mercados, colegios emblemáticos, así como en zonas y avenidas de fácil accesibilidad y desplazamiento. | | | | |
| Heas Forza | | La estabilidad económica ha permitido el mejoramiento del estatus de los vecinos que residen en las zonas 5 y 6 del distrito de Breña, en el periodo del 2012 al 2022, generando el interés de otras personas externas en llegar a vivir en el distrito, también está el interés que ha sido captado por las inmobiliarias y empresas conexas para realizar una reventa segura, permitiendo el desarrollo y posicionamiento del comercio zonal, así como el proceso de nuevas actividades comerciales. | La segregación social en la zona 5 y 6 ha sido percibida de manera excluyente por parte de los usuarios, debido a que estas grandes edificaciones concentran de alguna forma sus actividades y convivencia hacia adentro, buscando la propia comunidad, manteniendo una distancia entre las quintas y edificios que residen, siendo reemplazadas en el proceso de transformación, pero se muchas de ellas son espum, ocupando el lado de estas. Todo esto, aun persiste en algunos sectores, que son condiciones que enlajan el vector, como la banqueta Novigla que se encuentra alejada de la zona comercial. | El mercado inmobiliario fue golpeado duramente en el periodo de la pandemia, como consecuencia dejó conllevó la paralización y la pérdida de recursos, a modo que la economía del país se debilitó, los criterios de valoración del suelo o el precio de los departamentos debieron irse con las condiciones, donde los bancos fueron los principales consultores que permitieron la inversión económica, así que se refieren al criterio para la valoración. La facilidad del préstamo por los bancos; la propia necesidad de las familias de adquirir una vivienda; la dificultad de adquirir un terreno o espacio para desarrollar un proyecto inmobiliario y los programas del gobierno. | La oferta y demanda en el sector inmobiliario ha sido muy cambiante, con sus determinantes característicos que permiten esta variación y dinámica según la línea comercial, el distrito de Breña está siendo fijado como un espacio disponible para el crecimiento del mercado inmobiliario y equiparar la poca oferta con la demanda que viene afectando a Lima metropolitana. Las zonas 5 y 6 del distrito de Breña, son zonas con más posicionamiento de estas edificaciones modernas en los últimos 10 años, como consecuencia a la fuerte inversión se viene proyectando por parte de las inmobiliarias, tanto como la oferta y demanda que viene aumentando el precio del m2 en la compra y venta de departamentos. | Los criterios de ubicación de un punto fundamental que tienen en consideración en el mercado inmobiliario, en las zonas 5 y 6 el posicionamiento del mercado inmobiliario visualizado en los datos obtenidos de la Municipalidad Distrital de Breña, el último momento que se busca la cercanía a los equipamientos urbanos, centros comerciales, así como la fácil accesibilidad hacia las principales vías y avenidas. | Las zonas 5 y 6, presentó una mejora en la seguridad con el proceso de transformación que ha presentado en estos últimos años, sin embargo, la delincuencia y el robo aún se mantiene vigente siendo un problema general que abarca todo Lima Metropolitana, pero que afecta de da con mayor frecuencia en la zona de estudio. Donde actualmente se encuentran los centros comerciales La Rambla, Plaza Vial, Promart, en estas grandes manzanas existe 2 grandes fábricas textiles, esto permite el comercio informal donde se sitúa la inseguridad al transporte, con el resto de las fábricas en el 2013, al año siguiente se constituyen los centros comerciales modernos y centros bancarios, hecho que permitió la circulación de más seguridad y de la policía nacional, ordenando el comercio y la fuerte inversión por parte de las inmobiliarias para la proyección de nuevos departamentos, mejorando esta inseguridad y de los índices que antes se tenía por parte de los vecinos que circulaban con temor en dicho sector. | Respecto al equipamiento urbano se encontró edificaciones de gran magnitud que ha permitido la consolidación de las zonas de estudio a nivel del servicio, así mismo el crecimiento del mercado inmobiliario como proyección a la fuerte inversión que se viene dando en el distrito de Breña por el futuro, ha venido evidenciándose principalmente alrededor de estos equipamientos urbanos, dado que el patrón de ocupación ha venido cambiando y la población, aumentando así mismo el comercio vial en su entorno, dichos los cambios de patrón de ocupación se centran en el eje de la av. Brasil, así como la inversión que limita al sector 5 y 6. | Los estudios de calles y avenidas se encontraron deteriorados, incluso con las nuevas edificaciones se visualiza, desgaste, veredas resquebrajadas, mobiliario en el tránsito peatonal que amerita el desvío y la incomodidad del peatón, sin embargo, las avenidas principales siguen manteniendo en buenas condiciones. Los paraderos de transporte público solo se encontraron bien consolidados en la av. Brasil, en su mayoría los paraderos son deteriorados, en los equipos de cada manzana o cruces, como se visualiza en la Av. Arica y en los procesos internos pertenecientes a la zona del estudio y no ha existido cambio alguno en estos últimos 10 años. | |

Anexo 3: Matriz de análisis de posiciones discursivas – Cambio de Patrón de ocupación (variable independiente)

| Fuente información | Perfil | CAMBIO DE PATRÓN OCUPACION | | | | | | | | | |
|----------------------------|--------------|---------------------------------------|--------------------|---|------------------------------------|-------------------|--|----------------------------------|-----------------------------|---|---------------------|
| | | Modificación de tipología de vivienda | | | Modificación de los usos del suelo | | | Evolución de la movilidad urbana | | | |
| | | Tipología de Vivienda | Normas Municipales | Cambio de Tipología | Usos de Suelo | Estructura Urbana | Cambio de uso de suelo | Paraderos de transporte público | Modos de transporte público | Valoración del sistema de movilidad urbana | Rutas de transporte |
| TV | NM | CT | US | EU | CUS | FT | MT | VS | RT | | |
| entrevistado 1 - (E.R.V) | Adulto mayor | | | <p>Otro que está bien y es muy beneficioso que se intente mejorar el desarrollo de las zonas en ciudades, sin embargo, estas nuevas construcciones rompen con el encanto del distrito, la vecindad, el amor que uno tiene a su hogar, la identidad que una vez tuvo, muchos se han ido, ya sea por el precio que ahora se le da una vivienda. Ha cambiado mucho en estos últimos años, especialmente en las avenidas y alrededores de los centros comerciales a mediados del año 2016, pero ya hoy día se están volviendo en todo Breña, esto también se debe a que las familias que antes vivían allí, terminan vendiendo su casa, buscan otras opciones o regresan a su pueblo de origen.</p> | | | <p>Me parece bien que el distrito también se desarrolle a nivel económico, el distrito de Breña fue pensado para ser una zona industrial y el posicionamiento de los barrios obreros, pero ya con el retro de estas industrias, se terminaron construyendo los centros comerciales modernos, muchas viviendas han sido modificadas para ofrecer un comercio.</p> | | | <p>Los motociclistas han sido el núcleo como transporte de los vecinos de Breña desde más de 10 años, antes los buses pasaban muy poco y estaban repletos, y lo terminaba usando, pero hoy está muy desordenado, pasan en cualquier lado, a pesar de contar con un paradero. La conservación de las plazas y veredas en el distrito, siempre ha sido deficiente, se encuentran muchos huecos, baches o en estado de deterioro conforme caminen en las zonas. Que no ha mejorado y es un problema que antes desde hace muchos años, especialmente por las políticas de los alcaldes que suelen romper y destruir todas las plazas y veredas cuando están a punto de acabar su mandato para volverlas a parchar, pero es incómodo caminar en estas condiciones, muchas veces es peligroso caminar cuando bien des-ven por la misma plaza.</p> | |
| entrevistado 2 - (I.V.G) | Adulto mayor | | | <p>Que está bien, porque el distrito de Breña ya está mejorando el tema de las viviendas, más hoy en día que el tiempo que se vive con la construcción, la aparición de estas edificaciones está mejorando las zonas en el aspecto visual. Otro que está bien, porque esta zona va adquiriendo un estatus de desarrollo considerable, con la aparición de estos edificios, la imagen de las calles va mejorando, antes donde hoy están los centros comerciales estaban una especie de farrasadas que decían que aborrecían grandes manzanas y la imagen era distinta a como está ahora.</p> | | | <p>Que ha sido para bien, si el distrito antes estaba destinado para la zona industrial, ahora está desarrollándose como uno de los distritos económicos más activos, con el posicionamiento del comercio y ofreciendo más puestos de trabajo, muchos negocios del distrito aprovechan al trabajar por la cercanía del lugar.</p> | | | <p>Hace 10 años cuando eran pocos, se mantenía el orden y la seguridad, pero hoy que han aumentado a demasiados unidades, provocan un desorden y un pago muchas veces para el peatón, tampoco están considerablemente en banca de pasajeros. También ahora es peligroso como se encuentran las plazas y veredas se mantienen así hace 10 años, si bien cuando se llenan las veredas, creaban un problema por la circulación de transporte que se de en esta zona ha mejorado, existen más líneas de buses que pasan por el lugar, hay un incremento considerable de las líneas que circulan y las personas están interesadas en caminar y pasar por los centros comerciales.</p> | |
| entrevistado 3 - (E.H.I) | Adulto mayor | | | <p>Definitivamente la aparición de estas nuevas edificaciones y los centros comerciales, han permitido un cambio considerable en la actividad de la zona y eso ha sido muy beneficioso, como las comodidades muchas plazas han sido reemplazadas, las áreas que viven allí y se hacen dejando todo atrás.</p> | | | <p>Otro que todo ha sido muy beneficioso para nosotros, los centros comerciales como la Rambla, Plaza Vía y Promet, con estos apariciones que ha estado a muchos más personas, esto nos ha permitido también mejorar nuestra economía, de alguna forma también es un espacio donde podemos recrearnos, el caminar y ver muchas cosas nuevas.</p> | | | <p>En realidad, antes no estaba paradero de motocicletas, ahora por esta zona, existe solo un paradero de motocicletas que está al lado del centro comercial Plaza Vía, sin embargo, no es suficiente, antes las veredas eran muchas motocicletas, ahora son demeritadas y se ve un desorden con ellas, porque demeritadas haciendo pasajes. Es un problema que ya se viene dando hace muchos años, han pasado muchos años y ya se ha solucionado ese problema, las plazas y veredas en algunos puntos, están destruidas o muy deterioradas. Desde la creación del tiempo público ha sido para bien, han aumentado el número de líneas de transporte que pasan por la zona, especialmente de los motocicletas que se ha incrementado y es el medio más utilizado por las personas dentro del distrito de Breña.</p> | |
| entrevistado 4 - (S.T.R) | Comerciante | | | <p>Si los cambios de la zona con las nuevas edificaciones se están desarrollando correctamente generando mayor trabajo al entorno.</p> | | | <p>Los cambios fueron buenos, mejora la calidad de vida, la zona y de mi familia, los establecimientos ahora quedan super cerca de las viviendas de los vecinos.</p> | | | <p>Los motociclistas cuentan con un paradero a la salida de plaza vía, mientras el transporte público y pasado fue el aumento que siempre hay tráfico. Todos pasan por el Jr. Varela.</p> | |
| entrevistado 5 - (M.F.M) | Comerciante | | | <p>Estoy de acuerdo que estos cambios se pueden dar, todo distrito tiene que desarrollarse por el bien de sus ciudadanos, con más inversión pública y privada, ese mercado inmobiliario tiene que seguir creciendo en el distrito para que atraiga una buena imagen y pueda atraer a más personas.</p> | | | <p>Otro que todo cambio que sea para bien es bienvenido, actualmente en su mayoría toda esta zona se ha convertido en un espacio comercial, hay diversas actividades que se realizan y uno puede distraerse caminando dentro de estos centros comerciales modernos con su familia.</p> | | | <p>Ahora existe muchas líneas de transporte público que cruzan el distrito de Breña, hay muchos facil que circulan por la gran afluencia de personas que vienen a los centros comerciales y hay un incremento considerable de motocicletas manejadas más por personas inmigrantes, las plazas y veredas, las pocas plazas y veredas conseradas son abietas para alguna instalación de tubería de agua o gas y lo vuelven a parchar, esto ya lleva muchos años.</p> | |
| entrevistado 6 - (L.M.S) | Comerciante | | | <p>Otro que está muy bien, porque esa nueva imagen que está mostrando es de un gran desarrollo para el distrito, esto está atrayendo a otras personas.</p> | | | <p>Otro que está muy bien porque esto ha generado que muchas personas de otros distritos ajenos vengan a los centros comerciales.</p> | | | <p>Ahora no habla paraderos de motocicletas, ahora si hay un paradero ubicado cerca de los centros comerciales, pero es solo uno, se necesitan más paraderos autorizados para que exista un mejor control. En sus si ha existido una mejora, las rutas sirven como conexión directa de muchos distritos, muchas líneas de transporte pasan por el distrito y esto permite un mejor traslado de las personas.</p> | |
| entrevistado 7 - (E.C.S.M) | Amo de casa | | | <p>Otro que las nuevas construcciones de edificios, en el de buena imagen el distrito, pero me generan interferencias con mi conexión de internet, como puedes ver, mi internet está afectado de estos edificios me ocasiona molestia a mí y a mis vecinos.</p> | | | <p>No existe un ordenamiento, pasa que presente informalidad por el comercio ambulante, la municipalidad sigue igual que hace 10 años, el paradero autorizado de motocicletas que se encuentra a la salida de plaza vía está mal ubicado por que genera tráfico.</p> | | | <p>Las veredas y las plazas se encuentran deterioradas prácticamente igual que hace 10 años, el paradero autorizado de motocicletas que se encuentra a la salida de plaza vía está mal ubicado por que genera tráfico.</p> | |

| | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--|--|--|--|---|---|---|---|--|--|
| entrevista 8 - (A.S.P) | Profesor | | | El distrito se ve mejor, se ve que poco a poco se está modernizando, estéticamente se ve mejor ya que es un distrito céntrico. Mejora el desarrollo del distrito. | | Mejora el desarrollo del distrito, caso q mejora económicamente, creciendo estos nuevos centros comerciales está dando de alguna manera trabajo a quienes habitan por el distrito. Mejora del comercio, dando apertura a los vecinos abrir su propio negocio dentro de su propiedad. También la apertura del comercio ambulante alrededor de los centros comerciales, mercados, etc. Provocando algo de desarrollo | | | Las rutas de transporte nos comarca por toda la zona, el transporte más de mayor movilidad, pero que no existe esta vía como en otros distritos como para decir que existe una evolución, no hay paraderos autorizados y frecuentemente los motobuses lo utilizan para otros cosas por gente de mal procedimiento lo ocurre en mi zona. Las calles prácticamente lo utilizan como estacionamiento. | |
| entrevista 9 - (R.C.V) | Ama de casa | | | si, los cambios de viviendas producen que se vea más bonita la zona, algunos edificios permiten la posibilidad de encontrar condiciones de financiar una vivienda pero yo no la compraría por que los muros son muy delgados y no hay privacidad. | | Los cambios que está ocurriendo creo que hace que llegue nuevas propuestas, nuevas inversiones. | | | El transporte pesado que a veces por acá, seguramente para llevar mercancía a los mercados, hacen un desastre a las calles y las veredas con baches, huecos siguen igual. | |
| entrevista 10 - (C.G.F) | Ama de casa (con hip) | | | Mejora el distrito, se ve mejor desarrollado, Los centros para el distrito fueron positivos y negativos, porque con los edificios trae modernidad pero con los nuevos mercados, el centro comercial y varias personas que viven a ahí en las condiciones a mí parecer ahí agrupan el comercio ambulante, los calles visualmente espesa. | | Apertura del comercio ambulante alrededor de los grandes centros comerciales que dejan una contaminación, basura por todos lados, a veces no se puede ir pasar por las veredas dejando y el aumento de personas que no me dejan tranquilizar por mi caso. | | | La apertura de los motobuses solo cuando compran vehiculo, entonces no ponen paraderos ni para el transporte público, solo ven en la av Brasil. Las veredas y las calles siguen igual de deteriorado que hace 10 años, está cuando hay cambio de alcalde realizar las reconstrucciones de pavimento. Existe un paradero a lado de plaza vea, pero está en una mala ubicación, porque genera tráfico, encima la con los autos de mercancía que está alrededor del mercado, imagínese con está la situación en las mañanas sobre todo. | |
| Fichas de observación | Micro zonas N°1, N°4 observamos que las tipologías que predominan son las casacas, que miden de 1 a 3 niveles de altura, mantenimiento quitas, condominios y edificios en proceso de construcción, mientras tanto en Micro zonas N°2, N°3 se observó el posicionamiento de edificios de gran altura, predominando viviendas modificadas en vez de la avenida Brasil | | Microzona N°1, N°2 y N°4, observamos las estructuras que predominan son de viviendas habitacionales por su zonificación de Residencial de Densidad Alta (RDA), mientras tanto Microzona N°3 predominant el Comercio Zonal. El mercado sigue desarrollando consecuentemente en esa microzona. | La estructura urbana compone una plaza de armas mantenida las mismas condiciones, puntos ambulantes, autorizados, mercados locales, talleres mecánicos, generando una relación urbanística. | Microzona N°1, N°2 y N°4 los paraderos no se encuentran autorizados, no están rodeados de espina, no exhiben observamos los únicos paraderos autorizados se encuentran en el eje de la avenida Brasil, mientras tanto en otras zonas los vecinos suelen improvisar los paradas de su línea de transporte, la Microzona N°3 cuenta con un paradero autorizado de motobuses, perpendicular a la avenida Brasil. | Se observó, la circulación de vehículos privados de transporte, en las avenidas predominan los buses, cuatras, taxis, sin embargo, la circulación interna predominan más los motobuses y motos lineales. | Las rutas de transporte públicas, circula por las principales avenidas y vías arteriales conectando las avenidas colectoras como la Av. Anica y Av. Brasil. | | | |
| Ficha biográfica | Las tipologías de viviendas encontradas en las zonas 5 y 6, fueron desde casacas, quintas, condominios y edificaciones de gran envergadura, muchas de las tipologías antiguas, han sido reemplazadas por el mercado inmobiliario, desapareciendo entre 3 a 5 pisos. | | Se muestra en estos afijos un posicionamiento de las principales industrias, las primeras haciendas, casacas, asimismo se evidencian como las zonas 5 y 6 se van expandiendo, urbanizándose, ya notando la trama urbana de las manzanas más altas, las primeras zonificaciones marcaban espacios habitacionales de densidad baja, no pasando más de 2 pisos. | Aún se mantiene la concentración de personas en puntos claves, entre ellos, los puntos de periódicos, los puntos de empujados, los puntos de comercio ambulante, también existe una gran concentración en los paraderos de buses de la Av. Anica y Av. Brasil | Los paraderos de transporte público solo se encuentra bien consolidados en la av. Brasil, en su mayoría los paraderos son improvisados en las esquinas de cada manzana o cruces, como se visualiza en la Av. Anica por los jinetes idénticos pertenecientes a la línea de autobús y en las veredas cambia alguno en otros aflitos, 10 años. | Los modos de transporte de la población de la zona 5 y 6, son los buses, cuatras, combis, taxis y motobuses, cada línea ha tenido un aumento considerable a comparación de hace 10 años y se visualiza un desorden por parte de este modo de transporte. | Las rutas de transporte que circulan por las zonas 5 y 6, han aumentado considerablemente, debido a que el distrito de Brindley vive como un conector de varias distritos y al estar colindante al Cercado de Lima, ocasiona que muchos de las líneas de transporte pasen por la zona de estudio. | | | |
| Elaboración de planos | Los edificios y los condominios son que predominan y presentan un gran desarrollo al distrito, presenta una tendencia al crecimiento inmobiliario, aplicando los cambios de zonificación, las alturas varían con 12 a 28 niveles. | | Según la ordenanza N° 1795 emitida en sesión ordinaria de concejo de fecha 20 de diciembre del 2013, Brindley modificaciones en varias zonas del distrito, cual señala que en la zona 5 y 6 modificó, Zona Residencial Media (RDM) a Zona Residencial Alta (RDA). | | | | | | | |
| Análisis documental | | En el 2007, se realizó un requesto de zonificación en la zona 5 y 6 del distrito de Brindley, así como el tratamiento de la industria elemental a Residencial de Densidad Alta (RDA), con el objetivo de promover la manzana pública, privada por ser de interés social, en el 2010 también se tuvo en cuenta también la mitigación de la contaminación en las zonas residenciales reemplazando los niveles mínimos de 5.00 m. aproximados y en el 2017 se realizaron los cambios de zonificación con la oportunidad de generar el desarrollo social y económico. Vivienda Taller a Comercio Zonal (CZ), Zona Libre (CZ) a Comercio Zonal (CZ), Residencial de Densidad Alta a Comercio Zonal (CZ) y Residencial de Densidad Media (RDM) a Residencial de Densidad Alta (RDA). | Los cambios de tipología de la zona 5 y 6, ha sido percibida por los usuarios como beneficioso para la imagen del distrito de Brindley, permitiendo el desarrollo de las urbanizaciones, al mismo ha permitido mejorar con la oportunidad en la construcción, está documenta que se notaron de los cambios constantes que ha venido avanzando las zonas 5 y 6, el posicionamiento del mercado inmobiliario nos permitió que el financiamiento sea de fácil acceso y comodidad para las familias. Sin embargo, también los embalsados dieron a conocer que en esta zona, existe muchas construcciones están compitiendo el espacio de lo que sea alguna zona de interés de la zona, estas nuevas construcciones, el amor que uno pueda tener sobre su hogar, más también se debe a que las familias que antes vivían allí, terminan vendiendo su casa, buscando otras opciones o regresar a su punto de origen, perdiendo esta identidad. | El uso de suelo en las zonas 5 y 6, se analizó por medio de cuatro micro zonas denominadas con la finalidad de tener un estudio más minucioso de las zonas, por lo que se recibió información de que 3 de las 4 micro zonas (1, 2 y 4) el uso del suelo predominante para el uso de las viviendas habitacionales, según la zonificación de Residencial de Densidad Alta (RDA), mientras tanto en la micro zona 3 predominó el Comercio Zonal. Según dicha la ordenanza N°1795 emitida en sesión ordinaria de concejo de fecha 20 de diciembre del 2013, se realizó modificaciones en varias zonas del distrito de Brindley, en la cual señala que en la zona 5 y 6 se modificó una Zona Residencial de Densidad Media (RDM) a una Zona Residencial de Densidad Alta (RDA). | La estructura urbana en el distrito de Brindley, muestra la importancia de las densidades del parcelo, como el comercio ambulante autorizado para ofrecer el servicio hasta los comercios, en la zona 5 y 6 los vecinos realizan sus actividades observando que las unidades aplicaban un puntaje de acuerdo a las zonas de interés social, siendo un punto de pertenencia de muchas personas, pero que las veredas y en los puntos de concentración siendo puntos clave de agrupamientos, tanto en el tema de la manzana como en la calle. | En las zonas 5 y 6, los paraderos de transporte público de la av Brasil en la zona 5 se debe contar con empujados autorizados con motobuses, así como un paradero de motobuses autorizados el lado central Plaza Veal, en su totalidad las zonas residenciales no cuentan con paraderos, sin embargo, los vecinos suelen improvisar los paraderos en el entorno del comercio ambulante, como punto de concentración, para evitar a un transporte público. | Los modos de transporte de la población de la zona 5 y 6, se obtiene un aumento considerable de los modos de transporte a comparación de hace 10 años, pero se visualiza un desorden en la circulación por parte de los motobuses. Así mismo en la zona de estudio, cuando se visualiza con normalidad los buses, cuatras, combis, taxis y motobuses. | En cuanto a la valoración del sistema de movilidad urbana, el transporte pesado y la modernización en el área comercial por mercaderías, pero sí un problema de desorganización, desgastando y manteniendo los pavimentos deteriorados. Las rutas de transporte que circulan por las zonas 5 y 6, han aumentado considerablemente, debido a que el distrito de Brindley vive como un conector de varios distritos y al estar colindante al Cercado de Lima, ocasiona que muchos de las líneas de transporte pasen por la zona de estudio. | Las rutas de transporte dentro de la zona 5 y 6, se detectó muchas líneas de transporte que sirven para la movilidad de los usuarios (E.T. CHAWA, E.T. GUERRA, E.T. BRINDLEY, E.T. EL AMARILLO, E.T. SAN JOSÉ, E.T. ERASMA, E.T. GENESE, E.T. EL AMARILLO, E.T. PARSA, E.T. COCAWAS DE JESSIE, E.T. MORENA, E.T. RASCAPPA, E.T. SITO, CERBILO, E.T. HUMANO, E.T. ROMA) en su mayoría estas líneas circulan por las av. Anica y Av. Brasil, el distrito de Brindley vive como un conector de varios distritos por su ubicación y al estar colindante al centro de Lima. | |
| Mesa Fuerza | Las tipologías de viviendas encontradas en las zonas 5 y 6, fueron desde casacas, quintas, condominios y edificaciones de gran envergadura, muchas de las tipologías antiguas, han sido reemplazadas por el mercado inmobiliario, desapareciendo entre 3 a 5 pisos desarrollando edificios y condominios que predominan actualmente presentando una tendencia al crecimiento inmobiliario, con alturas hasta 28 niveles. | En el 2007, se realizó un requesto de zonificación en la zona 5 y 6 del distrito de Brindley, así como el tratamiento de la industria elemental a Residencial de Densidad Alta (RDA), con el objetivo de promover la manzana pública, privada por ser de interés social, en el 2010 también se tuvo en cuenta también la mitigación de la contaminación en las zonas residenciales reemplazando los niveles mínimos de 5.00 m. aproximados y en el 2017 se realizaron los cambios de zonificación con la oportunidad de generar el desarrollo social y económico. Vivienda Taller a Comercio Zonal (CZ), Zona Libre (CZ) a Comercio Zonal (CZ), Residencial de Densidad Alta a Comercio Zonal (CZ) y Residencial de Densidad Media (RDM) a Residencial de Densidad Alta (RDA). | Los cambios de tipología de la zona 5 y 6, ha sido percibida por los usuarios como beneficioso para la imagen del distrito de Brindley, permitiendo el desarrollo de las urbanizaciones, al mismo ha permitido mejorar con la oportunidad en la construcción, está documenta que se notaron de los cambios constantes que ha venido avanzando las zonas 5 y 6, el posicionamiento del mercado inmobiliario nos permitió que el financiamiento sea de fácil acceso y comodidad para las familias. Sin embargo, también los embalsados dieron a conocer que en esta zona, existe muchas construcciones están compitiendo el espacio de lo que sea alguna zona de interés de la zona, estas nuevas construcciones, el amor que uno pueda tener sobre su hogar, más también se debe a que las familias que antes vivían allí, terminan vendiendo su casa, buscando otras opciones o regresar a su punto de origen, perdiendo esta identidad. | El uso de suelo en las zonas 5 y 6, se analizó por medio de cuatro micro zonas denominadas con la finalidad de tener un estudio más minucioso de las zonas, por lo que se recibió información de que 3 de las 4 micro zonas (1, 2 y 4) el uso del suelo predominante para el uso de las viviendas habitacionales, según la zonificación de Residencial de Densidad Alta (RDA), mientras tanto en la micro zona 3 predominó el Comercio Zonal. Según dicha la ordenanza N°1795 emitida en sesión ordinaria de concejo de fecha 20 de diciembre del 2013, se realizó modificaciones en varias zonas del distrito de Brindley, en la cual señala que en la zona 5 y 6 se modificó una Zona Residencial de Densidad Media (RDM) a una Zona Residencial de Densidad Alta (RDA). | Los entrevistados coinciden indicar que los cambios de uso de suelo fueron oportunos, el resto de los productos en beneficio para el distrito, reemplazando por centros comerciales, la concentración de comercio se encuentra en el eje de la av. Brasil observando puntos de trabajo, nuevas aperturas de viviendas comerciales. Sin embargo el distrito de Brindley presentó un problema de comercio ambulante en el entorno del comercio ambulante, como punto de concentración, para evitar a un transporte público. | En las zonas 5 y 6, los paraderos de transporte público de la av Brasil en la zona 5 se debe contar con empujados autorizados con motobuses, así como un paradero de motobuses autorizados el lado central Plaza Veal, en su totalidad las zonas residenciales no cuentan con paraderos, sin embargo, los vecinos suelen improvisar los paraderos en el entorno del comercio ambulante, como punto de concentración, para evitar a un transporte público. | Los modos de transporte de la población de la zona 5 y 6, se obtiene un aumento considerable de los modos de transporte a comparación de hace 10 años, pero se visualiza un desorden en la circulación por parte de los motobuses. Así mismo en la zona de estudio, cuando se visualiza con normalidad los buses, cuatras, combis, taxis y motobuses. | En cuanto a la valoración del sistema de movilidad urbana, el transporte pesado y la modernización en el área comercial por mercaderías, pero sí un problema de desorganización, desgastando y manteniendo los pavimentos deteriorados. Las rutas de transporte que circulan por las zonas 5 y 6, han aumentado considerablemente, debido a que el distrito de Brindley vive como un conector de varios distritos y al estar colindante al Cercado de Lima, ocasiona que muchos de las líneas de transporte pasen por la zona de estudio. | Las rutas de transporte dentro de la zona 5 y 6, se detectó muchas líneas de transporte que sirven para la movilidad de los usuarios (E.T. CHAWA, E.T. GUERRA, E.T. BRINDLEY, E.T. EL AMARILLO, E.T. SAN JOSÉ, E.T. ERASMA, E.T. GENESE, E.T. EL AMARILLO, E.T. PARSA, E.T. COCAWAS DE JESSIE, E.T. MORENA, E.T. RASCAPPA, E.T. SITO, CERBILO, E.T. HUMANO, E.T. ROMA) en su mayoría estas líneas circulan por las av. Anica y Av. Brasil, el distrito de Brindley vive como un conector de varios distritos por su ubicación y al estar colindante al centro de Lima. | |

Anexo 4: Guía de entrevista semiestructurada - adulto mayor 1

| | | | | | | |
|--|---|--------------|---------|--------------|---|--------------|
| UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA | | | | | | |
| ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA DIRIGIDA A LOS POBLADORES DEL SECTOR 5 Y 6 DEL DISTRITO DE BREÑA | | | | | | |
| TEMA: | El mercado inmobiliario y el cambio de patrón de ocupación del sector 5 y 6 del distrito de Breña durante el periodo 2012 - 2022 | | | | | |
| NOMBRE DEL ENTREVISTADO(A): | Carlos Rendón Vegastían | | | | | |
| FECHA: | 04/05/2022 | EDAD: | 75 años | SEXO: | F | M |
| El objetivo de esta entrevista es, analizar qué impacto tuvo el mercado inmobiliario en el cambio de patrón de ocupación del sector 5 y 6 del distrito de Breña durante el periodo 2012 al 2022 | | | | | | |
| 1.- Según su experiencia, ¿Cree usted que su estabilidad económica ha mejorado con las nuevas construcciones? (condominios, edificios, centros comerciales) | | | | | | |
| Si, ha mejorado el estatus de vida de los vecinos y del propio distrito, esto ha permitido el interés de otras personas que han decidido venir a vivir, así como otras empresas de querer invertir en el distrito. | | | | | | |
| 2.- Según su experiencia, ¿Qué opina usted acerca de la aparición de las nuevas construcciones entre ellas las grandes edificaciones? (condominios, edificios, centros comerciales) | | | | | | |
| Opino que está bien y es muy beneficioso que se intente mejorar el desarrollo de las zonas estudiadas, sin embargo estas nuevas construcciones rompen con el encanto del distrito, la vecindad , el amor que uno tiene a su hogar, la identidad que una vez tuvo, muchas veces comprando una vivienda que alguna vez tuvo una historia. | | | | | | |
| 3.- Según su experiencia, ¿Cree usted que la aparición de estas edificaciones a lo largo de estos 10 años ha generado una exclusión? ¿Por qué? | | | | | | |
| Si, estas nuevas edificaciones o condominios, son muy excluyentes de la gente que lo rodea, porque ellos se separan de alguna forma hacia dentro, buscando su propia comodidad, volviéndose ajenos al terreno o conjuntos de terrenos que alguna vez tuvo muchas viviendas, quintas o corralones, perdiendo su historia. | | | | | | |
| 4.- Según su experiencia, ¿Con las nuevas construcciones del mercado inmobiliario (edificios, condominios, centros comerciales) usted actualmente aprecia más seguridad que hace 10 años? | | | | | | |
| Sí, he podido observar el mejoramiento de la seguridad especialmente alrededor de los centros comerciales, donde hay mayor seguridad y orden del entorno , antes en esas grandes manzanas existía 2 grandes fábricas textil que se terminaron retirando para construirse dichos centros comerciales. | | | | | | |

| |
|--|
| <p>5.- Según su experiencia, ¿Qué opina usted acerca de la seguridad en las calles cuando viene transitándola? ¿Cree usted que la seguridad en la zona 5 y 6 ha mejorado a lo largo de estos 10 años? ¿Por qué?</p> |
| <p>Bueno la inseguridad está en todos lados, hoy en día, ya no puedes transitar en ningún lado sin sentirte en peligro, puedes estar caminando por la avenida Arica y en un auto bajan 2 ladrones y te roban, puede ser que te sientas más seguro cerca de estos centros comerciales por la concurrencia de la policía, pero en general ha empeorado.</p> |
| <p>6.- El mercado inmobiliario ha venido desarrollándose de forma creciente en distrito de Breña, permitiendo cambios considerables en las zonas 5 y 6, ¿Qué opina usted acerca de estos cambios y nuevas construcciones como condominios, edificios, centros comerciales (mercado inmobiliario) en los últimos 10 años?</p> |
| <p>Ha cambiado mucho en estos últimos años, especialmente en las avenidas y alrededores de los centros comerciales a mediados del año 2016, pero ya hoy día se están ubicando en todo Breña, esto también se debe a que las familias que antes vivían allí, terminan vendiendo su casa, buscan otras opciones o regresan a su pueblo de origen.</p> |
| <p>7.- Según su experiencia, con la aparición estos grandes centros comerciales como la Rambla, Plaza vea, Promart y el predominio del comercio zonal y vecinal, ¿Qué opina usted acerca de los cambios de actividades que se han dado en la zona en los últimos 10 años?</p> |
| <p>Me parece bien que el distrito también se desarrolle a nivel económico, el distrito de Breña fue pensado para ser una zona industrial y el posicionamiento de los barrios obreros, pero ya con el retiro de estas industrias, se terminaron construyendo los centros comerciales modernos, muchas viviendas han sido modificadas para ofrecer un comercio.</p> |
| <p>8.- Según su experiencia, ¿Qué opinión tiene usted acerca de la ubicación de los paraderos de mototaxis? ¿Por qué?</p> |
| <p>Que los mototaxis han sido el suplicio como transporte de los vecinos de Breña desde más de 10 años, antes los buses pasaban muy poco y estaban repletos, y yo lo terminaba usando; pero hoy está muy desordenado, paran en cualquier lado, a pesar de contar con un paradero.</p> |
| <p>9.- Según su experiencia, ¿Qué opinión tiene usted acerca del estado de conservación de las pistas y veredas al momento de trasladarse?</p> |
| <p>La conservación de las pistas y veredas en el distrito, siempre ha sido deficiente, se encuentra muchos huecos, baches o en estado de deterioro conforme camines en las zonas.</p> |
| <p>10.- Según su experiencia, ¿Cómo cree usted que ha sido la evolución de la movilidad urbana (Peatonal – Transporte) en los últimos 10 años? ¿Por qué?</p> |
| <p>Que no ha mejorado y es un problema que viene desde hace muchos años, especialmente por las políticas de los alcaldes que suelen romper y destruir todas las pistas y veredas cuando están a punto de acabar su mandato para volverlas a parchar, pero es incómodo caminar en esas condiciones, muchas veces es peligroso caminar cuando te desvían por la misma pista.</p> |

Anexo 5: Guía de entrevista semiestructurada - adulto mayor 2

| UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA | | | | | | |
|--|--|--------------|----|--------------|---|--------------|
| ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA DIRIGIDA A LOS POBLADORES DEL SECTOR 5 Y 6 DEL DISTRITO DE BREÑA | | | | | | |
| TEMA: | El mercado inmobiliario y el cambio de patrón de ocupación del sector 5 y 6 del distrito de Breña durante el periodo 2012 - 2022 | | | | | |
| NOMBRE DEL ENTREVISTADO(A): | Teodoro Vidal Grimaldo del Solar | | | | | |
| FECHA: | 06/05/2022 | EDAD: | 65 | SEXO: | F | M |
| El objetivo de esta entrevista es, analizar qué impacto tuvo el mercado inmobiliario en el cambio de patrón de ocupación del sector 5 y 6 del distrito de Breña durante el periodo 2012 al 2022 | | | | | | |
| 1.- Según su experiencia, ¿Cree usted que su estabilidad económica ha mejorado con las nuevas construcciones? (condominios, edificios, centros comerciales) | | | | | | |
| Si, se nota la mejoría del distrito en estos últimos años, también porque Breña en su mayoría era viviendas construidas de adobe y quincha, adoquines y no sobrepasaban de más dos pisos, hoy podemos ver muchas edificaciones. | | | | | | |
| 2.- Según su experiencia, ¿Qué opina usted acerca de la aparición de las nuevas construcciones entre ellas las grandes edificaciones? (condominios, edificios, centros comerciales) | | | | | | |
| Que está bien, porque el distrito de breña ya está mejorando el tema de la viviendas, mas hoy en día por el riesgo que se vive con la construcción, la aparición de estas edificaciones están mejorando las zonas en el aspecto visual. | | | | | | |
| 3.- Según su experiencia, ¿Cree usted que la aparición de estas edificaciones a lo largo de estos 10 años ha generado una exclusión? ¿Por qué? | | | | | | |
| Si, al menos en el aspecto visual, breña hace 20 años no contaban con edificaciones de gran altura, existían fábricas y talleres de grandes manzanas, así como las quintas y callejones que residían los trabajadores, muchas de ellas aún siguen, pero ahora al lado se posicionan estas grandes edificaciones. | | | | | | |
| 4.- Según su experiencia, ¿Con las nuevas construcciones del mercado inmobiliario (edificios, condominios, centros comerciales) usted actualmente aprecia más seguridad que hace 10 años? | | | | | | |
| No, la verdad que no, porque la inseguridad en la capital ha crecido considerablemente más que hace 10 años, muchas veces estos ladrones vienen de otros lugares y te roban, con la aparición de las nuevas edificaciones no ha cambiado esta inseguridad. | | | | | | |

| |
|--|
| <p>5.- Según su experiencia, ¿Qué opina usted acerca de la seguridad en las calles cuando viene transitándola? ¿Cree usted que la seguridad en la zona 5 y 6 ha mejorado a lo largo de estos 10 años? ¿Por qué?</p> |
| <p>Si ha mejorado a comparación de hace años, antes se podía ver la venta de droga y robos en algunas zonas, pero que hoy en día ya no existe, sin embargo la inseguridad ha crecido en toda Lima, muchas veces los ladrones vienen de otros distritos y te roban con su movilidad.</p> |
| <p>6.- El mercado inmobiliario ha venido desarrollándose de forma creciente en distrito de Breña, permitiendo cambios considerables en las zonas 5 y 6, ¿Qué opina usted acerca de estos cambios y nuevas construcciones como condominios, edificios, centros comerciales (mercado inmobiliario) en los últimos 10 años?</p> |
| <p>Opino que está bien, porque esta zona va adquiriendo un estatus de desarrollo considerable, con la aparición de estos edificios, la imagen de las calles va mejorando, antes donde hoy están los centros comerciales existían una fábrica textil llamada San Jacinto que abarcaban grandes manzanas y la imagen era distinta a como está ahora.</p> |
| <p>7.- Según su experiencia, con la aparición estos grandes centros comerciales como la Rambla, Plaza vea, Promart y el predominio del comercio zonal y vecinal, ¿Qué opina usted acerca de los cambios de actividades que se han dado en la zona en los últimos 10 años?</p> |
| <p>Que ha sido para bien, si el distrito antes estaban destinado para la zona industrial, ahora está desarrollándose como uno de los distritos económicamente más activos, con el posicionamiento del comercio y ofreciendo más puestos de trabajos, muchas personas del distrito aprovechan en trabajar por la cercanía del lugar.</p> |
| <p>8.- Según su experiencia, ¿Qué opinión tiene usted acerca de la ubicación de los paraderos de mototaxis? ¿Por qué?</p> |
| <p>Hace 10 años cuando eran pocos, se mantenía el orden y la seguridad, pero hoy que han aumentado a demasiadas unidades, provocan un desorden y un peligro muchas veces para el peatón, porque están constantemente en busca de pasajeros.</p> |
| <p>9.- Según su experiencia, ¿Qué opinión tiene usted acerca del estado de conservación de las pistas y veredas al momento de trasladarse?</p> |
| <p>Terrible, el estado deplorable que se encuentran ahora las pistas y veredas son las mismas que se mantienen hace 10 años, si bien cuando existían las fábricas, existían un deterioro por la circulación de transporte de carga pesada, ahora es mucho peor por la concentración económica en las zonas 5 y 6.</p> |
| <p>10.- Según su experiencia, ¿Cómo cree usted que ha sido la evolución de la movilidad urbana (Peatonal – Transporte) en los últimos 10 años? ¿Por qué?</p> |
| <p>De alguna forma el sistema de transporte que se da en esta zona ha mejorado, existen más líneas de buses que pasan por el lugar, hay un incremento considerable de los taxis que circulan y las personas están interesadas en caminar y pasear por los centros comerciales.</p> |

Anexo 6: Guía de entrevista semiestructurada - adulto mayor 3

| | | | | | | |
|--|---|--------------|---------|--------------|---|--------------|
| UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA | | | | | | |
| ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA DIRIGIDA A LOS POBLADORES DEL SECTOR 5 Y 6 DEL DISTRITO DE BREÑA | | | | | | |
| TEMA: | El mercado inmobiliario y el cambio de patrón de ocupación del sector 5 y 6 del distrito de Breña durante el periodo 2012 - 2022 | | | | | |
| NOMBRE DEL ENTREVISTADO(A): | Amador Espinoza Hinostraza | | | | | |
| FECHA: | 05/05/2022 | EDAD: | 61 años | SEXO: | F | M |
| El objetivo de esta entrevista es, analizar qué impacto tuvo el mercado inmobiliario en el cambio de patrón de ocupación del sector 5 y 6 del distrito de Breña durante el periodo 2012 al 2022 | | | | | | |
| 1.- Según su experiencia, ¿Cree usted que su estabilidad económica ha mejorado con las nuevas construcciones? (condominios, edificios, centros comerciales) | | | | | | |
| De alguna forma, esto ha permitido mejorar la estabilidad económica de mi familia, especialmente porque nos dedicamos al comercio y estamos cerca de los centros comerciales, esto atrae a mucha gente. | | | | | | |
| 2.- Según su experiencia, ¿Qué opina usted acerca de la aparición de las nuevas construcciones entre ellas las grandes edificaciones? (condominios, edificios, centros comerciales) | | | | | | |
| Es un gran beneficio para nosotros, porque hemos podido adquirir dos departamentos nuevos en un mismo edificio para nuestra familia y eso ha permitido que estemos cerca a nuestro negocio, así que opino que está muy bien. | | | | | | |
| 3.- Según su experiencia, ¿Cree usted que la aparición de estas edificaciones a lo largo de estos 10 años ha generado una exclusión? ¿Por qué? | | | | | | |
| En mi experiencia, vivíamos en una casa pequeña y teníamos cerca al vecino con quien podíamos intercambiar con más frecuencia una conversación, ahora que vivimos en un edificio, estamos en un bloque de gran altura, dejando atrás esa convivencia cercana, es muy difícil poder socializar dentro y fuera del edificio. | | | | | | |
| 4.- Según su experiencia, ¿Con las nuevas construcciones del mercado inmobiliario (edificios, condominios, centros comerciales) usted actualmente aprecia más seguridad que hace 10 años? | | | | | | |
| La seguridad si ha mejorado a comparación de 10 años, antes había mas inseguridad, pienso que también era por donde vivíamos, ya que se percibía la venta de drogas, pero eso cambió mucho antes de mudarnos, ahora que vivimos en un edificio se percibe mucha más seguridad. | | | | | | |

5.- Según su experiencia, ¿Qué opina usted acerca de la seguridad en las calles cuando viene transitándola? ¿Cree usted que la seguridad en la zona 5 y 6 ha mejorado a lo largo de estos 10 años? ¿Por qué?

A diferencia de hace años, si ha llegado a mejorar, antes era un riesgo caminar en algunos puntos a las horas de la noche, como en la fabrica textil San Jacinto y los grandes almacenes, eran puntos de robos y venta de drogas, era peligroso caminar por allí, ahora todo eso ha cambiado se ve ordenado y la constante vigilancia policial.

6.- El mercado inmobiliario ha venido desarrollándose de forma creciente en distrito de Breña, permitiendo cambios considerables en las zonas 5 y 6, ¿Qué opina usted acerca de estos cambios y nuevas construcciones como condominios, edificios, centros comerciales (mercado inmobiliario) en los últimos 10 años?

Definitivamente la aparición de estas nuevas edificaciones y los centros comerciales, han permitido un cambio considerable en las actividades de la zona y eso ha sido muy beneficioso, como les comentaba muchas quintas han sido reemplazadas, tenia amigos que vivían allí y se fueron dejando todo atrás.

7.- Según su experiencia, con la aparición estos grandes centros comerciales como la Rambla, Plaza vea, Promart y el predominio del comercio zonal y vecinal, ¿Qué opina usted acerca de los cambios de actividades que se han dado en la zona en los últimos 10 años?

Opino que todo ha sido muy beneficioso para nosotros, los centros comerciales como la Rambla, Plaza vea y Promart, siento estas apariciones que ha atraído a muchas mas personas, esto nos ha permitido también mejorar nuestra economía, de alguna forma también es un espacio donde podemos recrearnos, al caminar y ver muchas cosas nuevas.

8.- Según su experiencia, ¿Qué opinión tiene usted acerca de la ubicación de los paraderos de mototaxis? ¿Por qué?

En realidad, antes no existía paraderos de mototaxis, ahora por esta zona, existe solo un paradero de mototaxis que esta al lado del centro comercial Plaza vea, sin embargo, no es suficiente, antes tal vez no eran muchos mototaxis, ahora son demasiadas y se ve un desorden con estas, porque deambulan buscando pasajeros.

9.- Según su experiencia, ¿Qué opinión tiene usted acerca del estado de conservación de las pistas y veredas al momento de trasladarse?

Eso es un problema que ya se viene dando hace muchos años, han pasado muchos alcaldes y no se ha solucionado ese problema, las pistas y veredas en algunos puntos, están destruidas o muy deterioradas.

10.- Según su experiencia, ¿Cómo cree usted que ha sido la evolución de la movilidad urbana (Peatonal – Transporte) en los últimos 10 años? ¿Por qué?

Bueno la evolución del transporte público ha sido para bien, han aumentado el numero de líneas de transporte que pasan por la zona, especialmente la de los mototaxis que se ha incrementado y es el medio mas utilizado por las personas dentro del distrito de Breña.

Anexo 7: Guía de entrevista semiestructurada – comerciante 1

| UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA | | | | | |
|---|--|--------------|---------|--------------|--|
| ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA DIRIGIDA A LOS POBLADORES DEL SECTOR 5 Y 6 DEL DISTRITO DE BREÑA | | | | | |
| TEMA: | El mercado inmobiliario y el cambio de patrón de ocupación del sector 5 y 6 del distrito de Breña durante el periodo 2012 - 2022 | | | | |
| NOMBRE DEL ENTREVISTADO(A): | Senaida Teofila Robles de Porres | | | | |
| FECHA: | 04/05/2022 | EDAD: | 50 años | SEXO: | <input checked="" type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> M |
| El objetivo de esta entrevista es, analizar qué impacto tuvo el mercado inmobiliario en el cambio de patrón de ocupación del sector 5 y 6 del distrito de Breña durante el periodo 2012 al 2022 | | | | | |
| 1.- Según su experiencia, ¿Cree usted que su estabilidad económica ha mejorado con las nuevas construcciones? (condominios, edificios, centros comerciales) | | | | | |
| - Sí, claro que sí, los cambios fueron buenos, logré poner mi negocio propio como me ve, aprovechando el aumento de personas que conlleva estos edificios. | | | | | |
| 2.- Según su experiencia, ¿Qué opina usted acerca de la aparición de las nuevas construcciones entre ellas las grandes edificaciones? (condominios, edificios, centros comerciales) | | | | | |
| - Me parece que es un buen desarrollo para el distrito. | | | | | |
| 3.- Según su experiencia, ¿Cree usted que la aparición de estas edificaciones a lo largo de estos 10 años ha generado una exclusión? ¿Por qué? | | | | | |
| - No existe exclusión, al surgir nuevas edificaciones con centro comerciales presenta una inclusión de los habitantes del distrito. | | | | | |
| 4.- Según su experiencia, ¿Con las nuevas construcciones del mercado inmobiliario (edificios, condominios, centros comerciales) usted actualmente aprecia más seguridad que hace 10 años? | | | | | |
| - Bueno, la inseguridad de ambas zonas bajaron, debe ser por el aumento de personas que existen hoy en día. | | | | | |
| 5.- Según su experiencia, ¿Qué opina usted acerca de la seguridad en las calles cuando viene transitándola? ¿Cree usted que la seguridad en la zona 5 y 6 ha mejorado a lo largo de estos 10 años? ¿Por qué? | | | | | |
| - Me siento segura, si mejoro la seguridad el aumento de personas hace que las calles estén mas seguras | | | | | |

6.- El mercado inmobiliario ha venido desarrollándose de forma creciente en distrito de Breña, permitiendo cambios considerables en las zonas 5 y 6, ¿Qué opina usted acerca de estos cambios y nuevas construcciones como condominios, edificios, centros comerciales (mercado inmobiliario) en los últimos 10 años?

- Si, los cambios de la zona con las nuevas edificaciones se están desarrollando eventualmente generando mayor trabajo al entorno.

7.- Según su experiencia, con la aparición estos grandes centros comerciales como la Rambla, Plaza vea, Promart y el predominio del comercio zonal y vecinal, ¿Qué opina usted acerca de los cambios de actividades que se han dado en la zona en los últimos 10 años?

- Los cambios fueron buenos, mejora la calidad de vida, la mía y de mi familia, los establecimientos ahora quedan super cerca de las viviendas de los vecinos.

8.- Según su experiencia, ¿Qué opinión tiene usted acerca de la ubicación de los paraderos de mototaxis? ¿Por qué?

- Los moto taxis cuentan con un paradero a la salida de plaza vea, mientras el transporte público y pesado fue en aumento que siempre hay tráfico. Todos pasan por el Jr. Varela.

9.- Según su experiencia, ¿Qué opinión tiene usted acerca del estado de conservación de las pistas y veredas al momento de trasladarse?

- Sigue igual de deteriorados

10.- Según su experiencia, ¿Cómo cree usted que ha sido la evolución de la movilidad urbana (Peatonal – Transporte) en los últimos 10 años? ¿Por qué?

- Mayor congestión por la aglomeración de personas, y en transporte a veces hay congestión por el comercio alrededor.

Anexo 8: Guía de entrevista semiestructurada – comerciante 2

| | | | | | | |
|--|---|--------------|---------|--------------|---|--------------|
| UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA | | | | | | |
| ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA DIRIGIDA A LOS POBLADORES DEL SECTOR 5 Y 6 DEL DISTRITO DE BREÑA | | | | | | |
| TEMA: | El mercado inmobiliario y el cambio de patrón de ocupación del sector 5 y 6 del distrito de Breña durante el periodo 2012 - 2022 | | | | | |
| NOMBRE DEL ENTREVISTADO(A): | Manuel Fernández Montoya | | | | | |
| FECHA: | 07/05/2022 | EDAD: | 55 años | SEXO: | F | M |
| El objetivo de esta entrevista es, analizar qué impacto tuvo el mercado inmobiliario en el cambio de patrón de ocupación del sector 5 y 6 del distrito de Breña durante el periodo 2012 al 2022 | | | | | | |
| 1.- Según su experiencia, ¿Cree usted que su estabilidad económica ha mejorado con las nuevas construcciones? (condominios, edificios, centros comerciales) | | | | | | |
| Definitivamente ha mejorado para mi familia, tenemos una tienda cerca al mercado y esto ha permitido que nuestras ganancias aumenten. | | | | | | |
| 2.- Según su experiencia, ¿Qué opina usted acerca de la aparición de las nuevas construcciones entre ellas las grandes edificaciones? (condominios, edificios, centros comerciales) | | | | | | |
| Opino que está muy bien, esto demuestra que el distrito se está desarrollando, pero también se corre el riesgo ante un desastre natural, que uno de estos edificios pueda caerse. | | | | | | |
| 3.- Según su experiencia, ¿Cree usted que la aparición de estas edificaciones a lo largo de estos 10 años ha generado una exclusión? ¿Por qué? | | | | | | |
| Puede ser que sí, también porque estos edificios se encierran así mismos y se privatiza demasiado, cerca de mi vivienda hay un edificio de 14 pisos, en lo particular no he podido tener contacto con alguna familia que viva en esa edificación, es complicado. | | | | | | |
| 4.- Según su experiencia, ¿Con las nuevas construcciones del mercado inmobiliario (edificios, condominios, centros comerciales) usted actualmente aprecia más seguridad que hace 10 años? | | | | | | |
| Actualmente puedo sentir una mejora en la seguridad, pero se podría decir que se da más a la cercanía de los centros comerciales donde hay mas patrullaje por los bancos, pero alejados de esos puntos, aun se siente la inseguridad especialmente en las mototaxis. | | | | | | |

5.- Según su experiencia, ¿Qué opina usted acerca de la seguridad en las calles cuando viene transitándola? ¿Cree usted que la seguridad en la zona 5 y 6 ha mejorado a lo largo de estos 10 años? ¿Por qué?

Ha mejorado mucho a comparación de hace 10 años como le venía diciendo, pero no en su totalidad, de por si en todos los distritos la inseguridad ha aumentado, mas por lo robos con vehículos donde te encañonan y están en constante movimiento.

6.- El mercado inmobiliario ha venido desarrollándose de forma creciente en distrito de Breña, permitiendo cambios considerables en las zonas 5 y 6, ¿Qué opina usted acerca de estos cambios y nuevas construcciones como condominios, edificios, centros comerciales (mercado inmobiliario) en los últimos 10 años?

Estoy de acuerdo que estos cambios se puedan dar, todo distrito tiene que desarrollarse por el bien de sus ciudadanos, con mas inversión publica y privada, ese mercado inmobiliario tiene que seguir creciendo en el distrito para que ofrezca una buena imagen y pueda atraer a más personas.

7.- Según su experiencia, con la aparición estos grandes centros comerciales como la Rambla, Plaza vea, Promart y el predominio del comercio zonal y vecinal, ¿Qué opina usted acerca de los cambios de actividades que se han dado en la zona en los últimos 10 años?

Opino que todo cambio que sea para bien es bienvenido, actualmente en su mayoría toda esta zona se ha convertido en un espacio comercial, hay diversas actividades que se realizan y uno puede distraerse caminando dentro de estos centros comerciales modernos con su familia.

8.- Según su experiencia, ¿Qué opinión tiene usted acerca de la ubicación de los paraderos de mototaxis? ¿Por qué?

En realidad, no hay un paradero definido en la zona a excepción del que se encuentra cerca al centro comercial Plaza vea, de allí en los demás puntos no hay paraderos autorizados, aún se necesita de más paraderos de mototaxis.

9.- Según su experiencia, ¿Qué opinión tiene usted acerca del estado de conservación de las pistas y veredas al momento de trasladarse?

Mi opinión es que nunca se ha intentado solucionar eficientemente las pistas y veredas, las pocas pistas y veredas conservadas son abiertas para alguna instalación de tubería de agua o gas y lo vuelven a parchar, esto ya lleva muchos años.

10.- Según su experiencia, ¿Cómo cree usted que ha sido la evolución de la movilidad urbana (Peatonal – Transporte) en los últimos 10 años? ¿Por qué?

Ahora existe muchas líneas de transporte publico que cruzan el distrito de Breña, hay muchos taxis que circulan por la gran afluencia de personas que vienen a los centros comerciales y hay un incremento considerable de mototaxis manejadas mas por personas inmigrantes.

Anexo 9: Guía de entrevista semiestructurada – comerciante 3

| | | | | | |
|--|---|--------------|---------|--------------|--|
| UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA | | | | | |
| ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA DIRIGIDA A LOS POBLADORES DEL SECTOR 5 Y 6 DEL DISTRITO DE BREÑA | | | | | |
| TEMA: | El mercado inmobiliario y el cambio de patrón de ocupación del sector 5 y 6 del distrito de Breña durante el periodo 2012 - 2022 | | | | |
| NOMBRE DEL ENTREVISTADO(A): | Leslie Matos Salazar | | | | |
| FECHA: | 07/05/2022 | EDAD: | 48 años | SEXO: | <input checked="" type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> M |
| El objetivo de esta entrevista es, analizar qué impacto tuvo el mercado inmobiliario en el cambio de patrón de ocupación del sector 5 y 6 del distrito de Breña durante el periodo 2012 al 2022 | | | | | |
| 1.- Según su experiencia, ¿Cree usted que su estabilidad económica ha mejorado con las nuevas construcciones? (condominios, edificios, centros comerciales) | | | | | |
| Si ha mejorado, incluso mi hija está trabajando en Promart, esto ha mejorado la economía de mi familia. | | | | | |
| 2.- Según su experiencia, ¿Qué opina usted acerca de la aparición de las nuevas construcciones entre ellas las grandes edificaciones? (condominios, edificios, centros comerciales) | | | | | |
| Con estos edificios de gran altura o los propios condominios, han terminado reemplazado muchas viviendas que ya tenían muchos años y según lo que pienso es que ha mejorado la imagen de la calle. | | | | | |
| 3.- Según su experiencia, ¿Cree usted que la aparición de estas edificaciones a lo largo de estos 10 años ha generado una exclusión? ¿Por qué? | | | | | |
| Pienso que sí, porque la convivencia que se tiene en una quinta es mas de conversar y conocer a poco a poco a los vecinos, no conocemos a nadie de los que puedan vivir al lado del edificio porque realizan sus actividades de forma interna. | | | | | |
| 4.- Según su experiencia, ¿Con las nuevas construcciones del mercado inmobiliario (edificios, condominios, centros comerciales) usted actualmente aprecia más seguridad que hace 10 años? | | | | | |
| Te podría decir que, si ha mejorado en nuestra zona, pero la inseguridad en todo Lima se ha incrementado, a comparación de otros años, posiblemente uno no se puede sentir seguro cuando camina porque ahora te roban en motos | | | | | |

5.- Según su experiencia, ¿Qué opina usted acerca de la seguridad en las calles cuando viene transitándola? ¿Cree usted que la seguridad en la zona 5 y 6 ha mejorado a lo largo de estos 10 años? ¿Por qué?

Me pasa que a mi me han robado en moto y siento que, incluso llegando a casa, puede llegar a ser inseguro, la delincuencia está en todos lados, aun así, por acá ya no se ven robos al paso o la delincuencia juvenil ha disminuido.

6.- El mercado inmobiliario ha venido desarrollándose de forma creciente en distrito de Breña, permitiendo cambios considerables en las zonas 5 y 6, ¿Qué opina usted acerca de estos cambios y nuevas construcciones como condominios, edificios, centros comerciales (mercado inmobiliario) en los últimos 10 años?

Opino que está muy bien, porque esa nueva imagen que esta mostrando es de un gran desarrollo para el distrito, esto está atrayendo a otras personas.

7.- Según su experiencia, con la aparición estos grandes centros comerciales como la Rambla, Plaza vea, Promart y el predominio del comercio zonal y vecinal, ¿Qué opina usted acerca de los cambios de actividades que se han dado en la zona en los últimos 10 años?

Opino que está muy bien porque esto ha generado que muchas personas de otros distritos aledañas vengan a los centros comerciales.

8.- Según su experiencia, ¿Qué opinión tiene usted acerca de la ubicación de los paraderos de mototaxis? ¿Por qué?

Antes no había paraderos de mototaxis, ahora si hay un paradero conocido cerca de los centros comerciales, pero es solo uno, se necesitan de más paraderos autorizados para que exista un mejor control.

9.- Según su experiencia, ¿Qué opinión tiene usted acerca del estado de conservación de las pistas y veredas al momento de trasladarse?

Las pistas y veredas siempre han estado en malas condiciones, llenas de huecos, eso no se ha solucionado en años, por lo general solo lo arreglan provisionalmente pero no existe un mantenimiento, siempre se termina rompiendo.

10.- Según su experiencia, ¿Cómo cree usted que ha sido la evolución de la movilidad urbana (Peatonal – Transporte) en los últimos 10 años? ¿Por qué?

En eso si ha existido una mejora, las rutas sirven como conexión directa de muchos distritos, muchas líneas de transporte pasan por el distrito y esto permite un mejor traslado de las personas.

Anexo 10: Guía de entrevista semiestructurada – ama de casa 1

| UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA | | | | | |
|--|--|--------------|---------|--------------|--|
| ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA DIRIGIDA A LOS POBLADORES DEL SECTOR 5 Y 6 DEL DISTRITO DE BREÑA | | | | | |
| TEMA: | El mercado inmobiliario y el cambio de patrón de ocupación del sector 5 y 6 del distrito de Breña durante el periodo 2012 - 2022 | | | | |
| NOMBRE DEL ENTREVISTADO(A): | Elvira Carbajal Santa Maria | | | | |
| FECHA: | 04/05/2022 | EDAD: | 51 años | SEXO: | <input checked="" type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> M |
| El objetivo de esta entrevista es, analizar qué impacto tuvo el mercado inmobiliario en el cambio de patrón de ocupación del sector 5 y 6 del distrito de Breña durante el periodo 2012 al 2022 | | | | | |
| 1.- Según su experiencia, ¿Cree usted que su estabilidad económica ha mejorado con las nuevas construcciones? (condominios, edificios, centros comerciales) | | | | | |
| - La verdad, los cambios de economía, personalmente no tuvieron ningún ascenso en mí, hace 10 años mi estabilidad económica sigue igual, no cambio nada. | | | | | |
| 2.- Según su experiencia, ¿Qué opina usted acerca de la aparición de las nuevas construcciones entre ellas las grandes edificaciones? (condominios, edificios, centros comerciales) | | | | | |
| - Mejora el distrito, se ve mejor desarrollado pero obstruye la señal de internet. | | | | | |
| 3.- Según su experiencia, ¿Cree usted que la aparición de estas edificaciones a lo largo de estos 10 años ha generado una exclusión? ¿Por qué? | | | | | |
| - En la zona donde resido, no he presenciado ninguna exclusión, pero no sé en las siguientes zonas. Todo me parece tranquilo como antes, las actividades aumentaron como pueden ver, pero es una pesadilla. | | | | | |
| 4.- Según su experiencia, ¿Con las nuevas construcciones del mercado inmobiliario (edificios, condominios, centros comerciales) usted actualmente aprecia más seguridad que hace 10 años? | | | | | |
| - La seguridad sigue igual, personalmente a mí no sucedió nada, no tuve robos, mi familia tampoco, mi zona como te digo es súper tranquila, no sé si se debe mayores transeúntes, a pesar que aún no construían nada, siempre fue tranquila. | | | | | |
| 5.- Según su experiencia, ¿Qué opina usted acerca de la seguridad en las calles cuando viene transitándola? ¿Cree usted que la seguridad en la zona 5 y 6 ha mejorado a lo largo de estos 10 años? ¿Por qué? | | | | | |
| - Por mi calle sigue igual, tranquila pero en otras zonas de breña si hay calles peligrosas como las barriadas. | | | | | |

6.- El mercado inmobiliario ha venido desarrollándose de forma creciente en distrito de Breña, permitiendo cambios considerables en las zonas 5 y 6, ¿Qué opina usted acerca de estos cambios y nuevas construcciones como condominios, edificios, centros comerciales (mercado inmobiliario) en los últimos 10 años?

- Opino que las nuevas construcciones de edificios, en si da buena imagen al distrito, pero me generan interferencias con mi conexión de internet, como puedes ver, mi vivienda esta alrededor de estos edificios me ocasiona molestia a mí y a mis vecinos.

7.- Según su experiencia, con la aparición estos grandes centros comerciales como la Rambla, Plaza vea, Promart y el predominio del comercio zonal y vecinal, ¿Qué opina usted acerca de los cambios de actividades que se han dado en la zona en los últimos 10 años?

- No existe un ordenamiento, pasa que presenta informalidad por el comercio ambulatorio, la municipalidad viene continuamente a retirar a las personas, las personas dejan las veredas con basura, siempre hay bastantes personas que no me permiten pasar por las veredas.

8.- Según su experiencia, ¿Qué opinión tiene usted acerca de la ubicación de los paraderos de mototaxis? ¿Por qué?

- el paradero autorizado de mototaxis que se encuentra a la salida de plaza vea está mal ubicado por que genera tráfico.

9.- Según su experiencia, ¿Qué opinión tiene usted acerca del estado de conservación de las pistas y veredas al momento de trasladarse?

- las veredas y las pistas se encuentran deterioradas practicamente sigue igual que hace 10 años.

10.- Según su experiencia, ¿Cómo cree usted que ha sido la evolución de la movilidad urbana (Peatonal – Transporte) en los últimos 10 años? ¿Por qué?

- Aparición de los mototaxis solo ocasiono congestión vehicular.

Anexo 11: Guía de entrevista semiestructurada – ama de casa 2

| UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA | | | | | |
|---|--|-------|---------|-------|--|
| ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA DIRIGIDA A LOS POBLADORES DEL SECTOR 5 Y 6 DEL DISTRITO DE BREÑA | | | | | |
| TEMA: | El mercado inmobiliario y el cambio de patrón de ocupación del sector 5 y 6 del distrito de Breña durante el periodo 2012 - 2022 | | | | |
| NOMBRE DEL ENTREVISTADO(A): | Rosa Cherres Valverde | | | | |
| FECHA: | 04/05/2022 | EDAD: | 58 años | SEXO: | <input checked="" type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> M |
| El objetivo de esta entrevista es, analizar qué impacto tuvo el mercado inmobiliario en el cambio de patrón de ocupación del sector 5 y 6 del distrito de Breña durante el periodo 2012 al 2022 | | | | | |
| 1.- Según su experiencia, ¿Cree usted que su estabilidad económica ha mejorado con las nuevas construcciones? (condominios, edificios, centros comerciales) | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Los cambios que desarrollan en el distrito está bien, las nuevas actividades incrementando en la económico de cada hogar, pero mi familiar no obtuvo el alcance de beneficios debe ser por lo alejado que está la zona comercial. | | | | | |
| 2.- Según su experiencia, ¿Qué opina usted acerca de la aparición de las nuevas construcciones entre ellas las grandes edificaciones? (condominios, edificios, centros comerciales) | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Mejora el distrito - Estéticamente se ve mejor, el distrito se está desarrollando. | | | | | |
| 3.- Según su experiencia, ¿Cree usted que la aparición de estas edificaciones a lo largo de estos 10 años ha generado una exclusión? ¿Por qué? | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Si yo siento que existe exclusión, las condiciones de la otra zona actualmente se ven más seguros, pero en mi zona siempre hay gente de mal vivir, a veces roban con las motos, a veces realizan ventas de droga. | | | | | |
| 4.- Según su experiencia, ¿Con las nuevas construcciones del mercado inmobiliario (edificios, condominios, centros comerciales) usted actualmente aprecia más seguridad que hace 10 años? | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - La inseguridad, como te comento, existe, puede que se deba a los condominios y los mercados, las personas siempre caminan muy confiados y los rateros aprovechan la ocasión. | | | | | |
| 5.- Según su experiencia, ¿Qué opina usted acerca de la seguridad en las calles cuando viene transitándola? ¿Cree usted que la seguridad en la zona 5 y 6 ha mejorado a lo largo de estos 10 años? ¿Por qué? | | | | | |
| No, la seguridad empeoro con el comercio ambulatorio, la aparición de los mototaxis en las zonas | | | | | |

6.- El mercado inmobiliario ha venido desarrollándose de forma creciente en distrito de Breña, permitiendo cambios considerables en las zonas 5 y 6, ¿Qué opina usted acerca de estos cambios y nuevas construcciones como condominios, edificios, centros comerciales (mercado inmobiliario) en los últimos 10 años?

- si, los cambios de viviendas producen que se vea más bonita la zona, algunos edificios permiten la posibilidad de encontrar condiciones de financiar una vivienda pero yo no lo compraría por que los muros son muy delgados y no hay privacidad.

7.- Según su experiencia, con la aparición estos grandes centros comerciales como la Rambla, Plaza vea, Promart y el predominio del comercio zonal y vecinal, ¿Qué opina usted acerca de los cambios de actividades que se han dado en la zona en los últimos 10 años?

- Los cambios que está ocurriendo creo que hace que llegue nuevas propuestas, nuevas inversiones.

8.- Según su experiencia, ¿Qué opinión tiene usted acerca de la ubicación de los paraderos de mototaxis? ¿Por qué?

- El transporte pesado que a veces por acá, seguramente para llevar mercadería a los mercados.

9.- Según su experiencia, ¿Qué opinión tiene usted acerca del estado de conservación de las pistas y veredas al momento de trasladarse?

- , hacen un desastre a las pistas y las veredas con baches, huecos siguen igual.

10.- Según su experiencia, ¿Cómo cree usted que ha sido la evolución de la movilidad urbana (Peatonal – Transporte) en los últimos 10 años? ¿Por qué?

- Aparición de camiones, no hay restricciones..

Anexo 12: Guía de entrevista semiestructurada – ama de casa 3 (2 hijos)

| | | | | | | |
|---|---|--------------|---------|--------------|---------------------------------------|----------------------------|
| UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO | | | | | | |
| ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA | | | | | | |
| ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA DIRIGIDA A LOS POBLADORES DEL SECTOR 5 Y 6 DEL DISTRITO DE BREÑA | | | | | | |
| TEMA: | El mercado inmobiliario y el cambio de patrón de ocupación del sector 5 y 6 del distrito de Breña durante el periodo 2012 - 2022 | | | | | |
| NOMBRE DEL ENTREVISTADO(A): | Carla García Figueroa | | | | | |
| FECHA: | 04/05/2022 | EDAD: | 35 años | SEXO: | <input checked="" type="checkbox"/> F | <input type="checkbox"/> M |
| El objetivo de esta entrevista es, analizar qué impacto tuvo el mercado inmobiliario en el cambio de patrón de ocupación del sector 5 y 6 del distrito de Breña durante el periodo 2012 al 2022 | | | | | | |
| 1.- Según su experiencia, ¿Cree usted que su estabilidad económica ha mejorado con las nuevas construcciones? (condominios, edificios, centros comerciales) | | | | | | |
| Si , en modo general para el distrito existe un progreso en el desarrollo económico. | | | | | | |
| 2.- Según su experiencia, ¿Qué opina usted acerca de la aparición de las nuevas construcciones entre ellas las grandes edificaciones? (condominios, edificios, centros comerciales) | | | | | | |
| Mejora el distrito, se ve mejor desarrollado, ahora es muchos más cerca para realizar mis compras un centro comercial. | | | | | | |
| 3.- Según su experiencia, ¿Cree usted que la aparición de estas edificaciones a lo largo de estos 10 años ha generado una exclusión? ¿Por qué? | | | | | | |
| No, me siento segura en mi zona, en mi zona no se observa esos sucesos, pero en la otra zona si es andar con cuidado, en la zona de la barriada, si existen robos en carro y en motos. | | | | | | |
| 4.- Según su experiencia, ¿Con las nuevas construcciones del mercado inmobiliario (edificios, condominios, centros comerciales) usted actualmente aprecia más seguridad que hace 10 años? | | | | | | |
| Si, como los edificios y condominios traen mayor personas pues existe menos robo, igualmente mi zona siempre fue tranquila. | | | | | | |
| 5.- Según su experiencia, ¿Qué opina usted acerca de la seguridad en las calles cuando viene transitándola? ¿Cree usted que la seguridad en la zona 5 y 6 ha mejorado a lo largo de estos 10 años? ¿Por qué? | | | | | | |
| Por mi calle sigue igual, tranquila pero en otras zonas de breña si hay calles peligrosas como las zonas de las barriadas, tenemos que andar con cuidado. | | | | | | |

6.- El mercado inmobiliario ha venido desarrollándose de forma creciente en distrito de Breña, permitiendo cambios considerables en las zonas 5 y 6, ¿Qué opina usted acerca de estos cambios y nuevas construcciones como condominios, edificios, centros comerciales (mercado inmobiliario) en los últimos 10 años?

Los cambios para el distrito fueron positivo y negativo, porque con los edificios trae modernidad pero con las nuevos mercados, el centro comercial y varias personas que vinieron a vivir en los condóminos a mi parecer atrajeron el comercio ambulatorios, las calles visualmente empeoro.

7.- Según su experiencia, con la aparición estos grandes centros comerciales como la Rambla, Plaza vea, Promart y el predominio del comercio zonal y vecinal, ¿Qué opina usted acerca de los cambios de actividades que se han dado en la zona en los últimos 10 años?

Aparición del comercio ambulatorio alrededores los grandes centros comerciales que dejan una contaminación, basura por todos lados, a veces no se puede ni pasar por las veredas angostas y el aumento de personas que no me dejan transitar por mi calle.

8.- Según su experiencia, ¿Qué opinión tiene usted acerca de la ubicación de los paraderos de mototaxis? ¿Por qué?

Existe un paradero a lado de plaza vea, pero esta en una mala ubicación, porque genera tráfico, encima la con los autos de mercadería que esta alrededor del mercado, imagínese con esta la situación en las mañanas sobre todo.

9.- Según su experiencia, ¿Qué opinión tiene usted acerca del estado de conservación de las pistas y veredas al momento de trasladarse?

Las veredas y las pistas siguen igual de deteriorada que hace 10 años, solo cuando hay cambio de alcalde realizar las reconstrucciones de pavimento.

10.- Según su experiencia, ¿Cómo cree usted que ha sido la evolución de la movilidad urbana (Peatonal – Transporte) en los últimos 10 años? ¿Por qué?

La aparición de los moto taxis solo ocasiono congestión vehicular, encima no ponen paraderos ni para el transporte público, solo veo en la av. Brasil.

Anexo 13: Guía de entrevista semiestructurada – profesor

| UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA | | | | | | |
|---|--|-------|---------|-------|---|--------------|
| ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA DIRIGIDA A LOS POBLADORES DEL SECTOR 5 Y 6 DEL DISTRITO DE BREÑA | | | | | | |
| TEMA: | El mercado inmobiliario y el cambio de patrón de ocupación del sector 5 y 6 del distrito de Breña durante el periodo 2012 - 2022 | | | | | |
| NOMBRE DEL ENTREVISTADO(A): | Antonio Sánchez Peña | | | | | |
| FECHA: | 04/05/2022 | EDAD: | 36 años | SEXO: | F | M |
| El objetivo de esta entrevista es, analizar qué impacto tuvo el mercado inmobiliario en el cambio de patrón de ocupación del sector 5 y 6 del distrito de Breña durante el periodo 2012 al 2022 | | | | | | |
| 1.- Según su experiencia, ¿Cree usted que su estabilidad económica ha mejorado con las nuevas construcciones? (condominios, edificios, centros comerciales) | | | | | | |
| Es beneficioso las nuevas construcciones que han realizado en las zonas, ha mejorado su economía del distrito, pero en mi personalmente, como mi casa queda lejos de las nuevas construcciones no hubo mayor cambio en mi entorno, mi economía sigue igual que hace años. | | | | | | |
| 2.- Según su experiencia, ¿Qué opina usted acerca de la aparición de las nuevas construcciones entre ellas las grandes edificaciones? (condominios, edificios, centros comerciales) | | | | | | |
| El distrito se ve mejor, se ve que poco a poco se está modernizando, estéticamente se ve mejor ya que es un distrito céntrico. | | | | | | |
| 3.- Según su experiencia, ¿Cree usted que la aparición de estas edificaciones a lo largo de estos 10 años ha generado una exclusión? ¿Por qué? | | | | | | |
| Sí, Porque de alguna manera ellos cuentan con seguridad dentro de los edificios o condominios o cuando ocurre algún suceso llaman a las autoridades y suelen llegar a diferencia de nosotros que tardan o jamás llegan. | | | | | | |
| 4.- Según su experiencia, ¿Con las nuevas construcciones del mercado inmobiliario (edificios, condominios, centros comerciales) usted actualmente aprecia más seguridad que hace 10 años? | | | | | | |
| No, la seguridad sigue igual, siguen con los robos a mano armada, con auto y motos, a veces utilizan el transporte de moto para ventas de drogas. | | | | | | |
| 5.- Según su experiencia, ¿Qué opina usted acerca de la seguridad en las calles cuando viene transitándola? ¿Cree usted que la seguridad en la zona 5 y 6 ha mejorado a lo largo de estos 10 años? ¿Por qué? | | | | | | |
| No, la seguridad empeoró con el comercio ambulatorio, la aparición de los mototaxis en las zonas | | | | | | |

6.- El mercado inmobiliario ha venido desarrollándose de forma creciente en distrito de Breña, permitiendo cambios considerables en las zonas 5 y 6, ¿Qué opina usted acerca de estos cambios y nuevas construcciones como condominios, edificios, centros comerciales (mercado inmobiliario) en los últimos 10 años?

Mejora el desarrollo del distrito, creo q mejora económicamente, creando estos nuevos centros comerciales está dando de alguna manera trabajo quienes habitan por el distrito.

7.- Según su experiencia, con la aparición estos grandes centros comerciales como la Rambla, Plaza vea, Promart y el predominio del comercio zonal y vecinal, ¿Qué opina usted acerca de los cambios de actividades que se han dado en la zona en los últimos 10 años?

Mejora del comercio, dando apertura a los vecinos abrir su propio negocio dentro de su propiedad , también la aparición del comercio ambulatorio alrededor de los centros comerciales, mercados, etc. Provocado algo de desorden

8.- Según su experiencia, ¿Qué opinión tiene usted acerca de la ubicación de los paraderos de mototaxis? ¿Por qué?

No hay paraderos autorizados y Frecuentemente las moto taxis lo utilizan para otras cosas por gente de mal vivir, prácticamente lo q ocurre en mi zona.

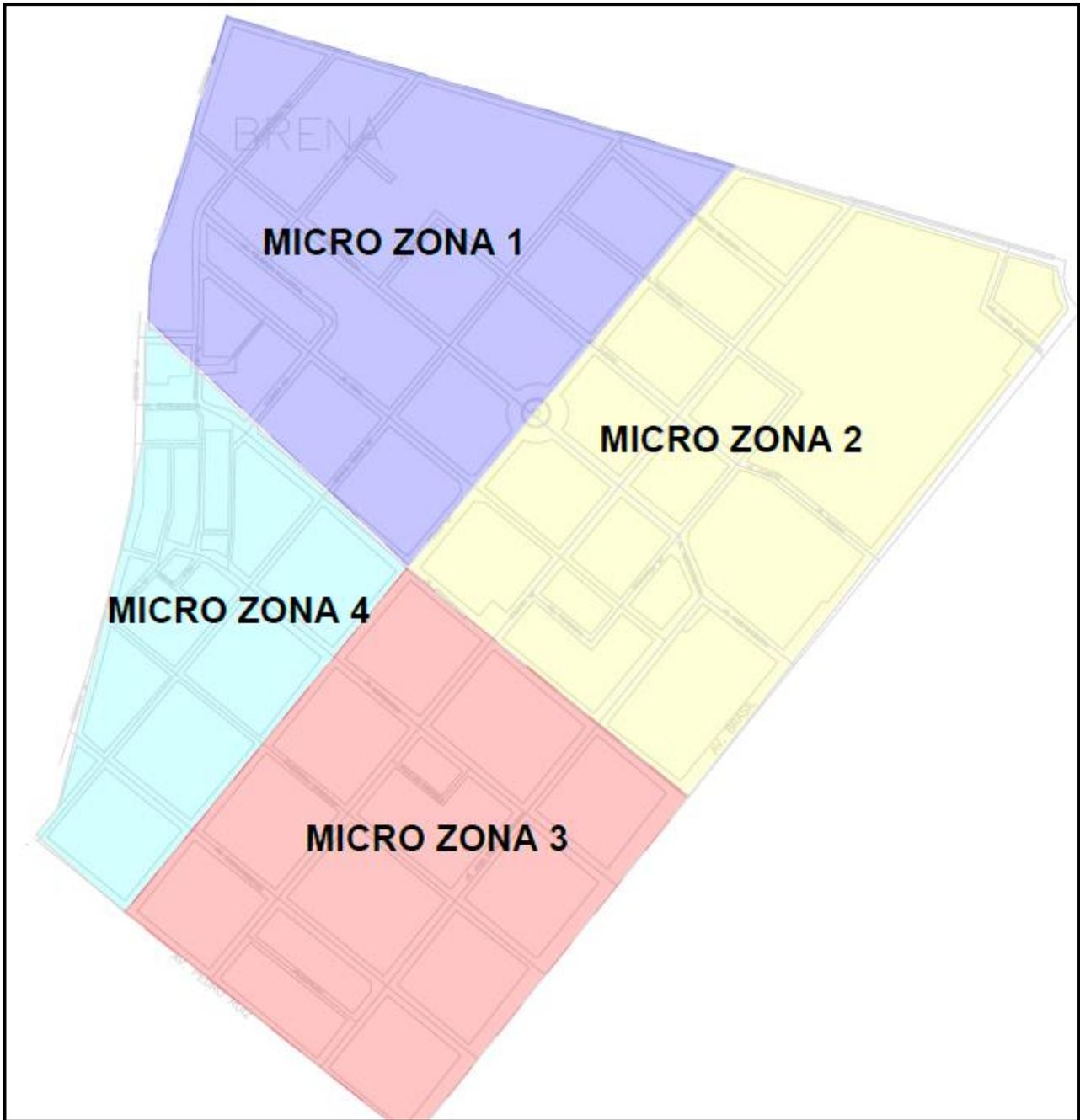
9.- Según su experiencia, ¿Qué opinión tiene usted acerca del estado de conservación de las pistas y veredas al momento de trasladarse?

Sigue igual, las calles prácticamente lo utilizaron como estacionamiento.

10.- Según su experiencia, ¿Cómo cree usted que ha sido la evolución de la movilidad urbana (Peatonal – Transporte) en los últimos 10 años? ¿Por qué?

Las rutas de transporte nos comunica por toda la zona, el transporte nos da mejor movilidad, pero aún no existe ciclo vías como en otros distrito como para decir que existe una evolución.

Anexo 14: Micro zonas de estudio de la zona 5 y 6 del distrito de Breña

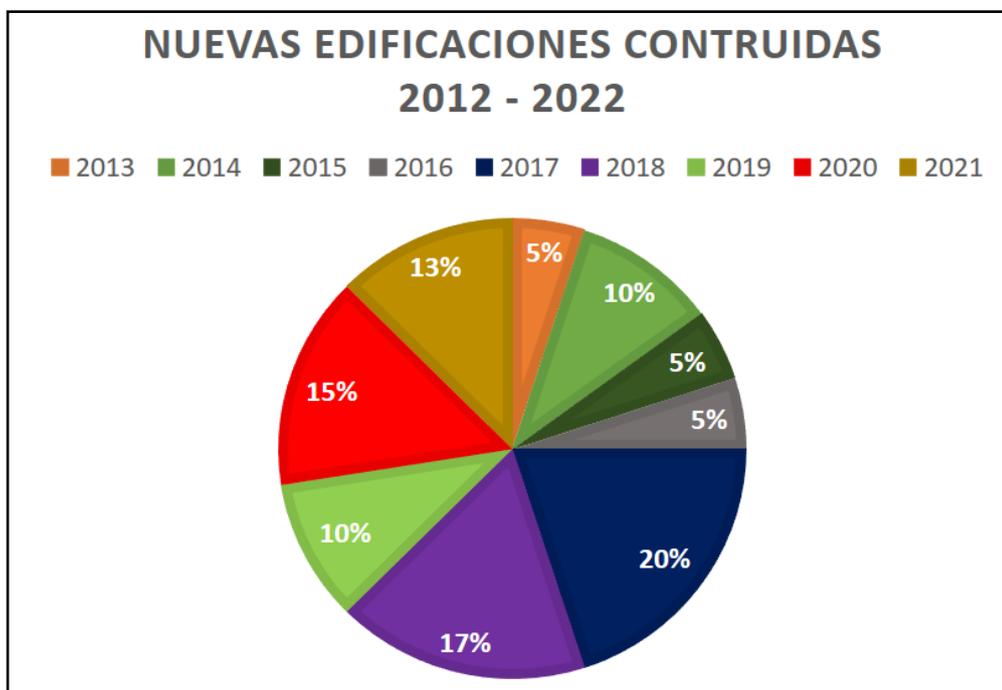


Fuente: (Municipalidad Distrital de Breña)
Elaboración: Propia

Anexo 15: Tabla y gráfico de edificaciones construidas (2012 – 2022)



Fuente: (Municipalidad Distrital de Breña)
Elaboración: Propia



Fuente: (Municipalidad Distrital de Breña)
Elaboración: Propia

Anexo 16: Fichas de observación

| FICHA DE OBSERVACIÓN | | | |
|--|---|--|--------------------|
| MERCADO INMOBILIARIO | | | |
| OBJETIVO DE LA FICHA: RECOLECTAR INFORMACIÓN SOBRE LOS CAMBIOS DADOS DURANTE EL PERIODO 2012 - 2022 | | | |
| FECHA DE INICIO: 10/05/2022 | ZONA: 5 Y 6 | LUGAR ESTUDIO: MICROZONA 1 | FICHA N°: 1 |
| CONDICIÓN SOCIOECONÓMICA | ESTADO DE VIVIENDA | <p>Las condiciones de las viviendas en la micro zona 1, se encuentran en estado de deterioro, principalmente las quintas y callejones cercanas a los talleres mecánicos y cocheras, mostrando puertas metálicas oxidadas, paredes despintadas, así como pintas de grafitis; asimismo se podía observar que las viviendas cercanas a las edificaciones nuevas de gran altura, mantienen la limpieza y su fachada en óptimas condiciones y cuidadas.</p> | |
| ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS | EQUIPAMIENTO URBANO | <p>Se observan equipamientos cercanos como la Plaza de Armas de Breña, que es un punto de concentración importante desde hace décadas, para todo tipo de festividades patrióticas o diversos eventos municipales, también cuentan con un parque llamado General Pedro Silva, donde los vecinos realizan actividades o campañas de vacunación, así mismo tienen un vivero o piscina municipal que ofrece sus servicios a la comunidad de Breña.</p> | |
| | ESTADO DE CALLES, JIRONES Y AVENIDAS | <p>El estado de las calles de la micro zona 1, específicamente de la avenida Aguarico se encuentra muy descuidado, la pista en pésima condición y esto según la opinión de los vecinos que pudimos conversar, se mantiene en décadas, debido a que no se realiza el mantenimiento a la vía, también los talleres mecánicos mantienen un desorden acumulando vehículos y las fachadas de las viviendas en este sector están despintadas o sucias, a diferencia de las edificaciones construidas en el lugar que mantienen una limpieza y orden en sus fachadas.</p> | |

| FICHA DE OBSERVACIÓN | | | |
|--|--|---|--------------------|
| CAMBIO DE PATRON DE OCUPACIÓN | | | |
| OBJETIVO DE LA FICHA: RECOLECTAR INFORMACIÓN SOBRE LOS CAMBIOS DADOS DURANTE EL PERIODO 2012 - 2022 | | | |
| FECHA DE INICIO: 10/05/2022 | ZONA: 5 Y 6 | LUGAR ESTUDIO: MICROZONA 1 | FICHA N°: 2 |
| MODIFICACIÓN DE TIPOLOGIA DE VIVIENDA | TIPOLOGÍA DE VIVIENDA | Las tipologías de viviendas encontradas en la micro zona 1, son casonas, quintas, edificios, condominios, predominando más las viviendas casonas, que mantienen de 1 a 3 niveles de altura; también se observa una transformación de muchos lotes que alguna vez fueron quintas por estas nuevas edificaciones modernas que ocupan de 2 a 3 lotes seguidamente. | |
| MODIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO | USOS DE SUELO | Las actividades que predominan en la micro zona 1, son de viviendas habitacionales por su zonificación de Residencial de Densidad Alta (RDA), seguido por el Comercio Zonal (CZ) que son viviendas talleres ubicadas en los límites de la av. Aguarico y av. Arica. | |
| | ESTRUCTURA URBANA | <ul style="list-style-type: none"> • La Plaza de Armas de Breña • El vivero o piscina municipal • El parque General Pedro Silva • Los puestos de periódicos • Los talleres mecánicos • Los puestos autorizados ambulatorios: los puestos de emoliente, puestos de tamales y de picarones. | |
| EVOLUCIÓN DE LA MOVILIDAD URBANA | PARADEROS DE TRANSPORTE PÚBLICO | Los paraderos de la micro zona 1, no están tan constituidos, debido a que no existen como mobiliario urbano, sin embargo, los vecinos suelen esperar en la esquina de cada manzana de manera improvisada para subir a su línea de transporte. | |
| | MODOS DE TRANSPORTE | Lo que se pudo observar en esta micro zona 1 seleccionada, es la circulación de distintos sistemas de transporte, como los buses, custers, taxis, mototaxis, motos lineales, el que más predomina en la zona es el uso de mototaxis para movilizarse dentro del propio distrito de Breña. | |
| | RUTAS DE TRANSPORTE | Se visualiza muchas empresas de transporte publico circulando, especialmente por las avenidas Arica que es una vía arterial de alto tránsito, conectando directamente hacia la plaza Bolognesi y la avenida Brasil. | |

| FICHA DE OBSERVACIÓN | | | |
|--|---|---|--------------------|
| MERCADO INMOBILIARIO | | | |
| OBJETIVO DE LA FICHA: RECOLECTAR INFORMACIÓN SOBRE LOS CAMBIOS DADOS DURANTE EL PERIODO 2012 - 2022 | | | |
| FECHA DE INICIO: 10/05/2022 | ZONA: 5 Y 6 | LUGAR ESTUDIO: MICROZONA 2 | FICHA N°: 3 |
| CONDICIÓN SOCIOECONÓMICA | ESTADO DE VIVIENDA | El estado de las viviendas en la micro zona 2, en general se encuentran mejor conservados, las fachadas muestran en su mayoría una limpieza y cuidado de las pinturas, a excepción de la avenida Arica y avenida Brasil que por los altos índices de emisión del dióxido de carbono ensucian dichas fachadas con el tiempo. | |
| ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS | EQUIPAMIENTO URBANO | Se observa equipamientos cercanos como el parque General Pedro Silva, donde los vecinos realizan actividades o campañas de vacunación, así mismo se encuentra la Basílica de María Auxiliadora, el Colegio Salesiano San Francisco de Sales, el coliseo Salesiano Don Bosco, el Hospital del Niño y el mercado las Flores. | |
| | ESTADO DE CALLES, JIRONES Y AVENIDAS | Podemos observar que las veredas y pistas se encuentran en condiciones regulares, en algunas zonas todavía existe deterioro, sin embargo, se mantiene el orden y la limpieza, no se visualizó el uso de las veredas como estacionamiento. | |

| FICHA DE OBSERVACIÓN | | | |
|--|--|--|-----------------------|
| CAMBIO DE PATRON DE OCUPACIÓN | | | |
| OBJETIVO DE LA FICHA: RECOLECTAR INFORMACIÓN SOBRE LOS CAMBIOS DADOS DURANTE EL PERIODO 2012 - 2022 | | | |
| FECHA DE INICIO: 10/05/2022 | ZONA: 5 Y 6 | LUGAR ESTUDIO: MICROZONA 2 | FICHA N°: 4 |
| MODIFICACIÓN DE TIPOLOGIA DE VIVIENDA | TIPOLOGÍA DE VIVIENDA | Las tipologías de viviendas encontradas en la micro zona 2: Viviendas unifamiliares, viviendas multifamiliares, condominios y edificaciones de gran altura. | |
| MODIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO | USOS DE SUELO | Las actividades que predominan en la micro zona 2, son de viviendas habitacionales por su zonificación de Residencial de Densidad Alta (RDA), seguido por la Educación básica (E1), Otros Usos (OU) y ZTE 2. | |
| | ESTRUCTURA URBANA | <ul style="list-style-type: none"> • Parque General Pedro Silva • La Basílica de María Auxiliadora • El Colegio Salesiano San Francisco de Sales • El coliseo Salesiano Don Bosco • El Hospital del Niño • El mercado las Flores. • Los puestos de periódicos • Los puestos autorizados ambulatorios | |
| EVOLUCIÓN DE LA MOVILIDAD URBANA | PARADEROS DE TRANSPORTE PÚBLICO | Los paraderos en esta zona no está consolidado en su totalidad, debido a que las personas usan las esquinas de cada manzana como sitio de espera, a excepción de la avenida Brasil, que si cuenta con paraderos autorizados con mobiliarios y se encuentran supervisadas. | |
| | MODOS DE TRANSPORTE | Lo que se pudo observar en esta micro zona 2, es la circulación de distintos sistemas de transporte, como los buses, custers, taxis, mototaxis, motos lineales, el que más predomina en la zona es el uso de mototaxis para moverse dentro del propio distrito de Breña. | |
| | RUTAS DE TRANSPORTE | Se visualiza muchas empresas de transporte publico circulando, especialmente por las avenidas Arica que es una vía arterial de alto tránsito, conectando directamente hacia la plaza Bolognesi y la avenida Brasil. | |

| FICHA DE OBSERVACIÓN | | | |
|--|---|--|--------------------|
| MERCADO INMOBILIARIO | | | |
| OBJETIVO DE LA FICHA: RECOLECTAR INFORMACIÓN SOBRE LOS CAMBIOS DADOS DURANTE EL PERIODO 2012 - 2022 | | | |
| FECHA DE INICIO: 10/05/2022 | ZONA: 5 Y 6 | LUGAR ESTUDIO: MICROZONA 3 | FICHA N°: 5 |
| CONDICIÓN SOCIOECONÓMICA | ESTADO DE VIVIENDA | Las condiciones de las viviendas en la micro zona 3, se encuentran pocas viviendas deterioradas, en su mayoría las viviendas se conservan adecuadamente con más de 60 años de antigüedad, se observó también quintas organizadas, así como edificaciones modernas. | |
| ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS | EQUIPAMIENTO URBANO | Se observa equipamientos como los centros comerciales, la Rambla, Promart, Plaza vea, el mercado Record, también se encontró centros educativos privados y el ex canal Red Global. | |
| | ESTADO DE CALLES, JIRONES Y AVENIDAS | Se puede observar un mejor cuidado de las calles, en cuanto a la imagen de esta zona, se aprecia el orden y la limpieza, sin embargo en los jirones internos de la zona de estudio existe la invasión de los carriles como punto de estacionamiento, generando congestión vehicular. | |

| FICHA DE OBSERVACIÓN | | | |
|--|--|---|--------------------|
| CAMBIO DE PATRON DE OCUPACIÓN | | | |
| OBJETIVO DE LA FICHA: RECOLECTAR INFORMACIÓN SOBRE LOS CAMBIOS DADOS DURANTE EL PERIODO 2012 - 2022 | | | |
| FECHA DE INICIO: 10/05/2022 | ZONA: 5 Y 6 | LUGAR ESTUDIO: MICROZONA 3 | FICHA N°: 6 |
| MODIFICACIÓN DE TIPOLOGIA DE VIVIENDA | TIPOLOGÍA DE VIVIENDA | Las tipologías encontradas en la micro zona 3, son algunas casonas de bajo nivel, quintas como viviendas unifamiliares, pero también se visualizó por la zonificación (RDA) el posicionamiento de edificios de gran altura y en el caso del Comercio Zonal (CZ) predominando más las viviendas modificadas a comercio. | |
| MODIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO | USOS DE SUELO | Las actividades que predominan en la micro zona 3, es el Comercio Zonal (CZ) donde se ubican los centros comerciales la Rambla, Plaza vea y Promart, así como el mercado Record; sin embargo también se ve el posicionamiento de las edificaciones de gran altura y condominios, el mercado inmobiliario se viene desarrollando considerablemente en esta micro zona. | |
| | ESTRUCTURA URBANA | <ul style="list-style-type: none"> • La Rambla • Plaza vea • Promart • La casa del adulto mayor • Mercado Record • Restaurantes • Talleres mecánicos • Los puestos de periódicos • Los puestos autorizados ambulatorios | |
| EVOLUCIÓN DE LA MOVILIDAD URBANA | PARADEROS DE TRANSPORTE PÚBLICO | Existe un paradero autorizados de mototaxis muy congestionado a la salida de Promart y Plaza vea, así mismo la av. Brasil cuenta también con paraderos autorizados con mobiliarios y se encuentran supervisadas. | |
| | MODOS DE TRANSPORTE | Lo que se pudo observar en esta micro zona 3, es la circulación de distintos sistemas de transporte, como los buses, custers, taxis, mototaxis, motos lineales en la avenida Brasil, el que más predomina en la zona es el uso de mototaxis para movilizarse dentro del propio distrito de Breña. | |
| | RUTAS DE TRANSPORTE | Se visualiza muchas empresas de transporte público circulando dentro de la micro zona 3, por el jirón Huaraz, Castrovirreyna que conectan con las avenidas Arica y Brasil, respectivamente. | |

| FICHA DE OBSERVACIÓN | | | |
|--|---|---|--------------------------------------|
| MERCADO INMOBILIARIO | | | |
| OBJETIVO DE LA FICHA: RECOLECTAR INFORMACIÓN SOBRE LOS CAMBIOS DADOS DURANTE EL PERIODO 2012 - 2022 | | | |
| FECHA DE INICIO: 10/05/2022 | | ZONA: 5 Y 6 | LUGAR ESTUDIO: MICROZONA 4 |
| | | FICHA N°: 7 | |
| CONDICIÓN SOCIOECONÓMICA | ESTADO DE VIVIENDA | <p>Muchas de las viviendas se encuentran en estado de deterioro, viviendas que tienen entre 35 a 50 años de construcción, las quintas que comparten un solo ingreso denotan fragilidad con fachadas despintadas, asimismo se podía observar que las viviendas cercanas a las edificaciones nuevas, mantienen la limpieza y su fachada en óptimas condiciones y cuidadas.</p> | |
| ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS | EQUIPAMIENTO URBANO | <p>Como equipamiento urbano de la micro zona 4, encontramos la cancha deportiva Nosiglia con más de 30 años desde su fundación, el parque Nosiglia II, el mercado Virgen del Carmen, el colegio educativo Micaela Bastidas y la comisaría de la Policía Nacional del Perú sede Breña.</p> | |
| | ESTADO DE CALLES, JIRONES Y AVENIDAS | <p>El estado de las calles en esta zona, se encuentran en pésima condiciones, especialmente en la urbanización de Nosiglia, se encuentran huecos y hoyos provocados por el tránsito de carga pesada en el lugar, asimismo los jirón Jorge Chávez y Castrovirreyna, tanto veredas como pistas, se encuentran resquebrajadas y esta tendencia se mantiene desde hace muchos años.</p> | |

| FICHA DE OBSERVACIÓN | | | |
|--|--|--|--------------------|
| CAMBIO DE PATRON DE OCUPACIÓN | | | |
| OBJETIVO DE LA FICHA: RECOLECTAR INFORMACIÓN SOBRE LOS CAMBIOS DADOS DURANTE EL PERIODO 2012 - 2022 | | | |
| FECHA DE INICIO: 10/05/2022 | ZONA: 5 Y 6 | LUGAR ESTUDIO: MICROZONA 4 | FICHA N°: 8 |
| MODIFICACIÓN DE TIPOLOGIA DE VIVIENDA | TIPOLOGÍA DE VIVIENDA | La tipologías de viviendas encontradas en la micro zona 4, también se refleja de la misma forma de las otras micro zonas, aquí ya no se visualiza más casonas en el lugar, pero aún se mantiene las quintas, condominios y nuevos edificios en proceso de construcción. | |
| MODIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO | USOS DE SUELO | Las actividades que predominan en la micro zona 4, son de viviendas habitacionales por su zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) y de Residencial de Densidad Alta (RDA), actualmente está en proceso de construcción una nueva edificación. | |
| | ESTRUCTURA URBANA | <ul style="list-style-type: none"> • El mercado Virgen del Carmen • La comisaría de Breña • El parque Nosiglia II • La cancha deportiva Nosiglia • Los puestos de periódicos • Los puestos autorizados ambulatorios: Como los puestos de emoliente y puestos de tamales. | |
| EVOLUCIÓN DE LA MOVILIDAD URBANA | PARADEROS DE TRANSPORTE PÚBLICO | No existen paraderos consolidados en la micro zona 4, los vecinos suelen esperar en la esquina de cada manzana para poder subir a su medio de transporte. | |
| | MODOS DE TRANSPORTE | En la micro zona 4, se puede observar la circulación de diversos los buses, custers, taxis, mototaxis, motos lineales. | |
| | RUTAS DE TRANSPORTE | Se visualiza muchas empresas de transporte público circulando dentro de la micro zona 4, por el jirón Huaraz y Castrovirreyna, que conectan con las av. Arica y av. Brasil respectivamente. | |

Anexo 17: Documentos

| INFORME DOCUMENTARIO | | |
|---|--|---|
| MERCADO INMOBILIARIO | | |
| OBJETIVO DE LA FICHA: RECOLECTAR INFORMACIÓN SOBRE LOS CAMBIOS DADOS DURANTE EL PERIODO 2012 - 2022 | | |
| FECHA: 12/05/22 | SECTOR: 5 - 6 | FICHA N°: 1 |
| DINÁMICAS DEL MERCADO | CRITERIOS DE VALORIZACIÓN DEL SUELO (m2) | <p>El precio del m2 para la venta en Lima metropolitana en el año 2021 se consolidó en un promedio de S/ 6,009 [...] aumentando en 7% con lo registrado en el año 2019 que fue de S/ 5,613. (Arbulú, 2020)</p> <p>Un estudio realizado por la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI), recopilaron los precios por m2 de los siguientes distritos: La victoria, Cercado de Lima y Breña, el promedio ronda entre los S/ 4,921, representando un incremento y valorización de suelo del 1.7% en el 2021. (Arbulú, 2020)</p> <p>El presidente del Comité de Análisis de Mercado de ASEI, nos dice que este incremento se debe a 4 criterios, el primero es por las facilidades de los bancos con los préstamos con tasas de menor interés, pese a la situación de la pandemia, el segundo por el deseo de adquirir una vivienda pero no por inversión sino por una necesidad. (Arbulú, 2020)</p> <p>El tercero se debe por una gran demanda y la poca oferta que hay en el sector inmobiliario, especialmente en los distritos céntricos, como Cercado de Lima, Breña, Jesús María; y el cuarto es motivado por la extensión del programa MiVivienda. (Arbulú, 2020)</p> |
| | ANÁLISIS: | La facilidad del préstamo por los bancos; la propia necesidad de las familias de adquirir una vivienda; la dificultad de adquirir un terreno o espacio para desarrollar un proyecto inmobiliario y los programas del gobierno, son criterios de valorización que han pasado por una transformación en estos últimos años, consecuente a la situación de la pandemia que refleja con precisión la valorización del m2. |
| | FUENTE: | RPP Noticias |
| | ELABORADO: | Castillo Vasquez, Lolí Maguiña Ponce, Luis Edison |

| INFORME DOCUMENTARIO | | |
|--|--|--|
| MERCADO INMOBILIARIO | | |
| OBJETIVO DE LA FICHA: RECOLECTAR INFORMACIÓN SOBRE LOS CAMBIOS DADOS DURANTE EL PERIODO 2012 - 2022 | | |
| FECHA: 12/05/22 | SECTOR: 5 - 6 | FICHA N°: 2 |
| DINÁMICAS DEL MERCADO | OFERTA Y DEMANDA DEL SUELO (m2) | <p>Según los informes presentados por la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Peru, sobre la oferta y demanda de la Lima Moderna conformada por los distritos de Jesús María, San Miguel, Lince, Magdalena, Surquillo y Pueblo Libre, fue el sector que lideró las ventas inmobiliarias en el año 2021, constituyendo el 45.9% en el mercado inmobiliario (Asociación de Empresas Inmobiliarias del Peru, 2021)</p> <p>En cuanto a la oferta y demanda del sector de Lima Top, representadas por los distritos de San Isidro, Miraflores, Surco, San Borja, Barranco y La Molina alcanzó el 21.6%; seguido de Lima Centro con los distritos de Breña, Cercado de Lima, La Victoria, alcanzando el 14.3%. (Asociación de Empresas Inmobiliarias del Peru, 2021)</p> <p>El aumento se dió especialmente por la disminución de la oferta en un 5.2%, la elevada demanda efectiva y el precio de los materiales de construcción los cuales en su totalidad son importados, impactando el tipo de cambio. (Asociación de Empresas Inmobiliarias del Peru, 2021)</p> |
| | ANÁLISIS: | <p>La oferta y demanda en el mercado inmobiliario es muy cambiante, con sus determinadas características que permiten esta variación y dinámica del mercado, el distrito de Breña ha tenido un crecimiento considerable a comparación de otros distritos céntricos, en la compra y venta de departamentos, también se nota la inversión realizada en el distrito, por los nuevos proyectos que se encuentran en proceso de construcción, cercanas a las principales avenidas y equipamientos urbanos, esto para equilibrar la poca oferta con la demanda en todo Lima metropolitana.</p> |
| | FUENTE: | Andina |
| ELABORADO: | Castillo Vasquez, Lolí Maguiña Ponce, Luis Edison | |

| INFORME DOCUMENTARIO | | | | | | | | | | |
|--|------------------------|--|---------------|------------------------|----------------------------|------------------------|---|-------------------------|-----------------------------|------|
| MERCADO INMOBILIARIO | | | | | | | | | | |
| OBJETIVO DE LA FICHA: RECOLECTAR INFORMACIÓN SOBRE LOS CAMBIOS DADOS DURANTE EL PERIODO 2012 - 2022 | | | | | | | | | | |
| FECHA: 12/05/22 | | | SECTOR: 5 - 6 | | | FICHA N°: 3 | | | | |
| DINÁMICAS DEL MERCADO | CRITERIOS DE UBICACIÓN | LISTA DE UBICACIÓN INMOBILIARIA EN EL SECTOR 5 Y 6 | | | | | | | | |
| | | ITEM | TIPO DE VIA | NOMBRE DE VIA | N° | TIPO DE USO | N° PISOS | MODALIDAD DE APROBACIÓN | INMOBILIARIA | AÑO |
| | | 1 | JIRÓN | CENTENARIO | 175 | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | 12 | C | COSAPI INMOBILIARIA | 2019 |
| | | 2 | AVENIDA | BRASIL | 810 | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | 14 | C | COSAPI INMOBILIARIA | 2018 |
| | | 3 | JIRÓN | INDEPENDENCIA | 477 - 481 | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | 7 | C | CONSTRUCTORA ZOL SAC | 2018 |
| | | 4 | JIRÓN | INDEPENDENCIA | 955 | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | 5 | B | CORDOVA OLIVARES ROBERT | 2018 |
| | | 5 | JIRÓN | VARELA | 1270 | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | 7 | C | PROY. CONTRATISTA GENERALES | 2018 |
| | | 6 | JIRÓN | JORGE CHAVEZ | 1579 - 1581 1582 - 1585 | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | 12 | C | TRIADA SAC | 2018 |
| | | 7 | JIRÓN | CARAYELLI | 1023 - 1025 | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | 8 | C | LACUTA OLUSPE CONTRATISTA | 2018 |
| | | 8 | JIRÓN | MURAZ | 1284 | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | 5 | C | INVERSIONES CESA SAC | 2018 |
| 9 | JIRÓN | MURAZ | 1828 | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | 11 | C | IMBC INMOBILIARIA SAC | 2017 | | |
| 10 | JIRÓN | GRAL. VARELA | 1666 - 1678 | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | 10 | C | CORPORACION INMOBILIARIA DE PROYECTOS SAC | 2017 | | |
| 11 | JIRÓN | HUANCAHMANSA | 1222 - 1235 | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | 6 | C | INMOBILIARIA SAC | 2017 | | |
| 12 | JIRÓN | OLMEDO | 418 | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | 6 | C | PG INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC | 2017 | | |
| 13 | JIRÓN | JORGE CHAVEZ | 1843 - 1852 | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | 12 | C | ARTECO INMOBILIARIA Y PROYECTOS SAC | 2017 | | |
| 14 | JIRÓN | MURAZ | 1828 | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | 11 | C | INMOBILIARIA SAC | 2017 | | |
| 15 | JIRÓN | INDEPENDENCIA | 1011-1099 | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | 4 | B | SUARZ CASTRO IMB | 2017 | | |
| 16 | JIRÓN | AGUARADO | 1028 | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | 5 | B | LUCIANO ZEGARRA ROSALBA NATHALI | 2017 | | |
| 17 | JIRÓN | OLMEDO | 418 | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | 6 | C | PG INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC | 2016 | | |
| 18 | JIRÓN | FEDERICO VILARTEL | 357 | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | 2 | C | MARIA CONSUELO Y JOSE ANTONIO MELENDEZ | 2015 | | |
| 19 | JIRÓN | CENTENARIO | 362 | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | 5 | B | DESARROLLO INMOBILIARIOS SAC | 2015 | | |
| 20 | JIRÓN | INDEPENDENCIA | 618 | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | 5 | B | LATARIO ORRION ENRIQUE DANIELO | 2014 | | |
| 21 | AVENIDA | JUAN PABLO FERNANDEZ | 505 - 512 | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | 3 | B | INVERSIONES CESA SAC | 2014 | | |
| 22 | JIRÓN | RESTAURACION | 569 | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | 4 | B | HOY ROSS VENEZAREVALD | 2014 | | |
| 23 | JIRÓN | GRAL. VARELA | 1050 | VIVIENDA MULTIFAMILIAR | 7 | B | CORPORACION FISQUE SAC | 2014 | | |
| Fuente: http://munibrena.gob.pe/tramites/licencia-de-edificaciones.html http://nexoinmobiliario.pe/busqueda/venta-de-departamentos-o-casas-en-bre%C3%B1a-lima-lima-150105 | | | | | | | | | | |
| | ANÁLISIS: | Los criterios de ubicación del mercado inmobiliario en la zona 5 y 6, buscan un posicionamiento adecuado cercana a los equipamientos urbanos, como los centros comerciales La Rambla, Plaza vea, Promart, mercados colegios emblemáticos, así como en jirones y avenidas de fácil accesibilidad y desplazamiento. | | | | | | | | |
| | FUENTE: | http://munibrena.gob.pe/tramites/licencia-de-edificaciones.html http://nexoinmobiliario.pe/busqueda/venta-de-departamentos-o-casas-en-bre%C3%B1a-lima-lima-150105 | | | | | | | | |
| | ELABORADO: | Castillo Vasquez, Lolí Maguiña Ponce, Luis Edison | | | | | | | | |

| INFORME DOCUMENTARIO | | | |
|--|--------------------|--|-----------------------|
| CAMBIO DE PATRÓN DE OCUPACIÓN | | | |
| OBJETIVO DE LA FICHA: RECOLECTAR INFORMACIÓN SOBRE LOS CAMBIOS DADOS DURANTE EL PERIODO 2012 - 2022 | | | |
| MODIFICACION DE TIPOLOGÍA DE VIVIENDA | NORMAS MUNICIPALES | Parámetros MML - Ord. N° 1017 MML (2007) | FICHA N°: 4 |
|  MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA AL CALDIA | | | |
| | | | ORDENANZA 1017 |
| <p>EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA; POR CUANTO EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA;</p> | | | |
| <p>Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 26 de abril de 2007, el Dictamen N° 021-2007-MML-CMDUVN de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura;</p> | | | |
| <p>Aprobó la siguiente:</p> | | | |
| <p>ORDENANZA QUE APRUEBA EL REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DE LOS DISTRITOS DE BREÑA, JESUS MARIA, MAGDALENA DEL MAR (PARCIAL), LINCE Y PUEBLO LIBRE QUE FORMAN PARTE DEL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO II DE LIMA METROPOLITANA.</p> | | | |
| <p>Artículo 1°.- Plano de Zonificación de los Usos del Suelo Aprobar el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo (Plano N° 01 – Anexo N° 01) de los Distritos de Breña, Jesús María, Magdalena del Mar (parcial), Lince y Pueblo Libre, que forman parte del Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana. Este Plano de Zonificación no define límites distritales.</p> | | | |
| <p>Artículo 2°.- Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo Las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo del Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana, son las aprobadas mediante Ordenanza N° 1015-MML del 19 de Abril del 2007 sobre el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los distritos de San Martín de Porres, Independencia, Comas, Los Olivos y un sector del distrito del Rímac, comprendidas en el Cuadro N° 04: Resumen de Zonificación Residencial (Anexo N° 05); Cuadro N° 05: Resumen de Zonificación Comercial (Anexo N° 06) y el Cuadro N° 06: Resumen de Zonificación Industrial (Anexo N° 07).</p> | | | |
| <p>Artículo 3°.- Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas Aprobar el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana, que forma parte de la presente Ordenanza como Anexo N° 02.</p> | | | |
| <p>Artículo 4°.- Compatibilidad de Usos de Suelo en Zonas Residenciales y Comerciales. Establecer como Norma General para la aplicación de la Zonificación de los Usos del Suelo en el área materia de la presente Ordenanza, que el equipamiento urbano existente, así como la edificación o funcionamiento de Centros de Educación Inicial, Centros de Educación Básica, Comercios Locales, Postas Sanitarias, Centros de Culto Religioso, Áreas Verdes Locales, Equipamiento Comunal a nivel de Barrio y los Aportes que se transfieren con las Habilitaciones Urbanas, son compatibles con las Zonas Residenciales y Comerciales y por tanto, no tienen necesariamente calificación especial en los Planos aprobados por la presente Ordenanza. La aprobación de su instalación, construcción u operación, depende únicamente de las Municipalidades Distritales, quienes elaborarán los criterios específicos para su localización.</p> | | | |
| <p>Artículo 5°.- Programa de Adecuación y Manejo Ambiental en Zonas Industriales Establecer que, para salvaguardar posibles riesgos de contaminación ambiental y seguridad física interna y del entorno, las instalaciones industriales existentes deberán contar con un Programa de Adecuación y Manejo Ambiental (PAMA) aprobado por la autoridad competente, siendo responsabilidad de las Municipalidades Distritales, controlar el cumplimiento del mismo.</p> | | | |
| <p>Artículo 6°.- Zonas Monumentales de los Distritos de Pueblo Libre y Jesús María Establecer que las Zonas y Ambientes Monumentales de los Distritos de Pueblo Libre y Jesús María, señalados en el Plano de Zonificación, requieren de una Reglamentación Especial de carácter urbanístico, para lo cual, las Municipalidades Distritales correspondientes, en coordinación con el Instituto Nacional de Cultura – INC, otras entidades especializadas y las Juntas Vecinales reconocidas, deberán elaborar sus propuestas de Reglamentación Especial, las mismas que con opinión favorable del Concejo Distrital respectivo, serán presentadas a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su evaluación y aprobación mediante Ordenanza Metropolitana.</p> | | | |

21
4
27



1017

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.-

Dispóngase que todos los Expedientes en trámite relacionados a los Cambios Específicos de Zonificación de los Distritos que se aprueban por la presente Ordenanza, que se encuentren en las diferentes Unidades Orgánicas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, sean remitidos a la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura, en el estado en que se encuentren, a fin de ser resueltos en base a lo aprobado en la presente Ordenanza.

SEGUNDA.-

Dispóngase que en un plazo de 180 días calendario, la Municipalidad Distrital de Pueblo Libre en coordinación con el Instituto Nacional de Cultura – INC, elabore las normas urbanísticas y edificatorias que serán de aplicación en las Zonas Monumentales del distrito las mismas que deberán ser aprobadas por la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Ordenanza.

TERCERA.-

Dispóngase que en un plazo de 180 días calendario, la Municipalidad Distrital de Jesús María en coordinación con el Instituto Nacional de Cultura – INC, elabore las normas urbanísticas y edificatorias que serán de aplicación en la Zona Monumental del Olivar de Jesús María, las mismas que deberán ser aprobadas por la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.-

Garantícese la estabilidad y vigencia del Plano, Normas de Zonificación e Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas de los Distritos que se aprueban mediante la presente Ordenanza, disponiéndose que los mismos, dentro de dos años, sean evaluados conjuntamente por la Municipalidad Metropolitana de Lima y las Municipalidades Distritales de Breña, Jesús María, Magdalena del Mar, Lince y Pueblo Libre, pudiendo ser reajustados en lo pertinente.

Excepcionalmente y a pedido de las Municipalidades Distritales, se podrán realizar modificaciones al Índice de Usos, a partir de los 180 días calendario de su aplicación.

Durante dicho periodo, se suspenden los Cambios Específicos de Zonificación, salvo que excepcionalmente se presenten iniciativas de inversión que se califiquen de interés Local por el Concejo Distrital respectivo o de Interés Metropolitano por la Municipalidad Metropolitana de Lima, para lo cual, se seguirá el proceso que se precisa en la Segunda Disposición Final.

Las Ordenanzas Metropolitanas sobre Cambios Específicos de Zonificación, promulgadas con anterioridad a la presente Ordenanza tienen plena vigencia hasta el Plazo establecido en el Primer Párrafo del presente artículo.

SEGUNDA.-

Establézcase un régimen excepcional de Cambios Específicos de Zonificación que promueva la inversión pública o privada, debidamente sustentados y declarados de interés local por la Municipalidad Distrital correspondiente o de interés metropolitano por la Municipalidad Metropolitana de Lima, para lo cual deberá cumplirse el siguiente proceso:

- 1º Los interesados presentarán sus iniciativas a las Municipalidades Distritales respectivas.
- 2º La Municipalidad Distrital respectiva, evaluando técnicamente el comportamiento de la Zonificación en el área urbana y tomando en cuenta la opinión de los vecinos directamente afectados (ubicados en ambos frentes de la vía en donde se localiza la zona materia del cambio y, opcionalmente, en el predio posterior y en las manzanas circundantes), estudiará la factibilidad del Cambio Específico de Zonificación. El órgano competente de la Municipalidad Distrital respectiva formulará el Informe Técnico correspondiente.
- 3º La Municipalidad Distrital respectiva, mediante Acuerdo de Concejo declarará de Interés Local la propuesta de Cambio Específico de Zonificación, elevándolo a la Municipalidad Metropolitana de Lima.





1017

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDÍA

- 4° La Municipalidad Metropolitana de Lima, evaluará la propuesta y emitirá opinión técnica a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano, del Instituto Metropolitano de Planificación y, de ser el caso, de otros órganos especializados en la materia.
- 5° El Concejo Metropolitano de Lima, de considerarlo conveniente, aprobará el Cambio Específico de Zonificación mediante Ordenanza.
- 6° En el caso de una propuesta de Cambio Específico de Importancia metropolitana, que se caracterice por constituir un planteamiento que tenga efectos de orden vial, ambiental, operacional o de densidad residencial, que impacten a un sector urbano mayor que el estrato donde se encuentre, la Municipalidad Distrital respectiva emitirá opinión sobre el pedido y lo elevará a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su decisión.

TERCERA.-

Dispóngase que en los Distritos de Breña, Jesús María, Magdalena del Mar, Lince y Pueblo Libre, no son de aplicación el Artículo 34.2 de la Ordenanza N° 620-MML de fecha 04 de abril del 2004 y el Artículo Primero de la Ordenanza N° 738-MML de fecha 18 de diciembre del 2004.

CUARTA.-

Raíz en que los Aportes resultantes de los procesos de las Habilitaciones Urbanas, son inalienables, inembargables e imprescriptibles y, en ningún caso, pueden ser transferidos a particulares y modificarse el uso para el que fueron destinados. Sin embargo, teniéndose en cuenta el objeto social del Servicio de Parques de Lima SERPAK LIMA, del Fondo Municipal de Renovación Urbana – FOMUR y del Ministerio de Educación, éstos podrán enajenar los bienes que reciben en aportes de acuerdo a su normativa vigente. En consecuencia, autorízase a las Municipalidades Distritales de Lima para que, cuando se produzcan las transferencias de dichos aportes, a estos se les otorgue los Perímetros Urbanísticos y Edificatorios que corresponden a la zonificación del entorno inmediato.

QUINTA.-

Dispóngase, que todos los Organos ejecutivos de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de las Municipalidades Distritales de Breña, Jesús María, Magdalena del Mar, Lince y Pueblo Libre, coordinen permanentemente y ejerzan un estricto control sobre las actividades constructivas y de funcionamiento en los predios que se edifiquen, operen y/o se regulen a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, garantizando en forma especial, el mejoramiento del entorno ambiental y el inestricto uso público de los espacios y vías que son propiedad de la ciudad.

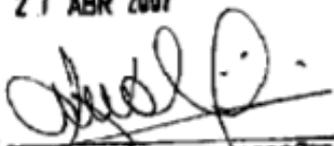
SEXTA.-

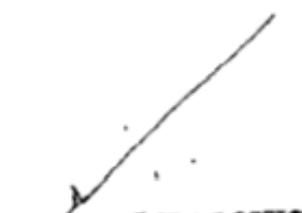
Deróguese toda otra norma y disposición que se oponga a la presente Ordenanza.

POR TANTO

MANDO SE REGISTRE, PUBLIQUE Y CUMPLA.

En Lima a los **27 ABR 2007**


JOSE ALBERTO DANOS ORDÓÑEZ
 Secretario General del Concejo


LUIS CASTAÑEDA LOBOS
 ALCALDE DE LIMA

| | |
|-------------------|---|
| ANÁLISIS | En el 2007, se realizó un reajuste de zonificación en la zona 5 y 6 del distrito de Breña, así como el tratamiento de la Industria elemental a RDA, con el objetivo de promover la inversión pública – privada por ser de interés social. |
| FUENTE: | Parámetros MML Ord. N° 1017 MML (2007) |
| ELABORADO: | Castillo Vasquez, Lolí Maguiña Ponce, Luis Edison |

| INFORME DOCUMENTARIO | | | |
|--|---|--------------------------------------|-------------|
| CAMBIO DE PATRÓN DE OCUPACIÓN | | | |
| OBJETIVO DE LA FICHA: RECOLECTAR INFORMACIÓN SOBRE LOS CAMBIOS DADOS DURANTE EL PERIODO 2012 - 2022 | | | |
| MODIFICACION DE TIPOLOGÍA DE VIVIENDA | NORMAS MUNICIPALES | Parámetros MML - Ord. N° 1347 (2010) | FICHA N°: 5 |
|  <p>MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA ALCALDIA</p> <p>ORDENANZA N° 1347</p> <p>EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA; POR CUANTO EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA;</p> <p>Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 4 de febrero del 2010 el Dictamen N° 008-2010-MML-CMOUVN de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura,</p> <p>Aprobó la siguiente:</p> <p>ORDENANZA QUE MODIFICA EL PLANO DE ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO DE BREÑA APROBADO POR ORDENANZA N° 1017-MML</p> <p>ARTICULO PRIMERO.- Modificar el Plano de Zonificación del Distrito de Breña, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante Ordenanza N° 1017-MML, publicado el 16 de mayo del 2007, de Industria Elemental y Complementaria (II) a Residencial de Densidad Alta (RDA) del predio cuya área es de 16,418.63 m², ubicado en el Jr. Zorritos N° 859, Jr. Chamaya N° 276-278, Jr. Pomabamba N° 860 y Jr. Manoa N° 251, correspondiente a la Manzana N° 069 de la Urbanización Chacra Colorada.</p> <p>ARTÍCULO SEGUNDO.- Disponer que en el proceso de Licencias de Habitación Urbana y de Edificación, el proyecto debe considerar un retiro mínimo de 5.00 m, arbolizado, en los límites colindantes con zonas calificadas con uso industrial, a fin de producir un aislamiento y mitigar la posible contaminación y riesgos que pudiera presentarse para el área residencial.</p> <p>ARTICULO TERCERO.- Encargar a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, ejecute las acciones que correspondan para inscribir las exigencias a que se refiere el artículo anterior en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, como carga del mencionado inmueble.</p> <p>ARTICULO CUARTO.- Encargar al Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima, incorpore en el Plano de Zonificación del Distrito de Breña, la modificación aprobada en el Artículo Primero de la presente Ordenanza.</p> <p>POR TANTO MANDO SE REGISTRE, PUBLIQUE Y CUMPLA. En Lima, 08 FEB 2010</p> <p><i>Carmen Patricia Juárez Gallardo</i> CARMEN PATRICIA JUÁREZ GALLARDO Secretaria General del Concejo (S)</p> <p><i>Luis Castañeda Lossio</i> LUIS CASTAÑEDA LOSSIO ALCALDE DE LIMA</p> | | | |
| ANÁLISIS | En esta ordenanza, se considera los retiros mínimos de 5.00m arbolizado, con el objetivo de producir aislamiento y mitigar la posible contaminación y riesgos para el área residencial. | | |
| FUENTE: | Parámetros MML Ord. N° 1347 MML (2010) | | |
| ELABORADO: | Castillo Vasquez, Lolí Maquiña Ponce, Luis Edison | | |

| | | | |
|--|---------------------------|---|--------------------|
| INFORME DOCUMENTARIO | | | |
| CAMBIO DE PATRÓN DE OCUPACIÓN | | | |
| OBJETIVO DE LA FICHA: RECOLECTAR INFORMACIÓN SOBRE LOS CAMBIOS DADOS DURANTE EL PERIODO 2012 - 2022 | | | |
| MODIFICACION DE TIPOLOGÍA DE VIVIENDA | NORMAS MUNICIPALES | Parámetros MML - Ord. N° 1765 MML (2013) | FICHA N°: 6 |



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDÍA

ORDENANZA N° 1765

LA ALCALDESA METROPOLITANA DE LIMA;
POR CUANTO
EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA;

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 20 de diciembre de 2013 el Dictamen N° 142-2013-MML-CMDUVN de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura;

Aprobó la siguiente:

ORDENANZA
QUE APRUEBA EL REAJUSTE DE DEL PLANO DE ZONIFICACION DEL DISTRITO DE BREÑA

Artículo Primero.- Aprobar el Reajuste del Plano de Zonificación del Distrito de Breña, que comprende las modificaciones que se señalan a continuación y que están contenidas en los planos del Anexo N° 1 que forma parte de la presente Ordenanza:

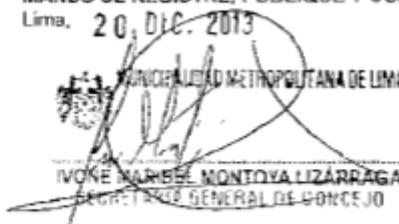
- Av. Zorrillos, cuadra 1 a 8, de Vivienda Taller (VT) a Comercio Zonal (CZ).
- Av. Venezuela esquina con Jr. Huaraz, de Otros Usos (OU) a Comercio Zonal (CZ).
- Av. Bolivia cuerdas 5 a 9 ambos lados y cuadra 10 lado impar, de Residencial de Densidad Alta (RDA) a Comercio Zonal (CZ). En esta calificación se incluyen los locales educativos existentes.
- Jr. Napo cuadra 9 impar, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), sobre todo el frente de manzana.
- Jr. Huaraz cuerdas 9 a 14 ambos frentes de Residencial de Densidad Media (RDM) a Residencial de Densidad Alta (RDA).
- Jr. Varela cuerdas 11 a 15 ambos frentes, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Residencial de Densidad Alta (RDA).

Artículo Segundo.- Disponer que en los ejes viales Huaraz cuerdas 9 a 14 y Varela cuerdas 11 a 15, del distrito de Breña, sean de aplicación las especificaciones normativas sobre Compatibilidad de Usos que se admiten frente a avenidas, las mismas que están contenidas en el Anexo N° 04 de la Ordenanza N° 1076-MML (Ítem B.3 y B.4) correspondientes al Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana.

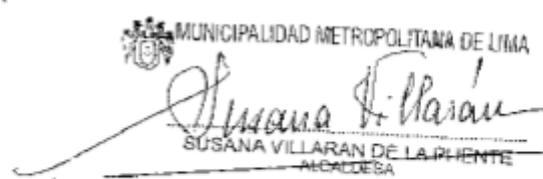
Artículo Tercero.- Encargar al Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima, incorpore en el Plano de Zonificación del distrito de Breña, las modificaciones aprobadas en el Artículo Primero de la presente Ordenanza.

POR TANTO
MANDO SE REGISTRE, PUBLIQUE Y CUMPLA

Lima, 20 Dic. 2013



IVONNE NARBESÉ MONTOYA LIZARRAGA
SECRETARÍA GENERAL DE CONCEJO

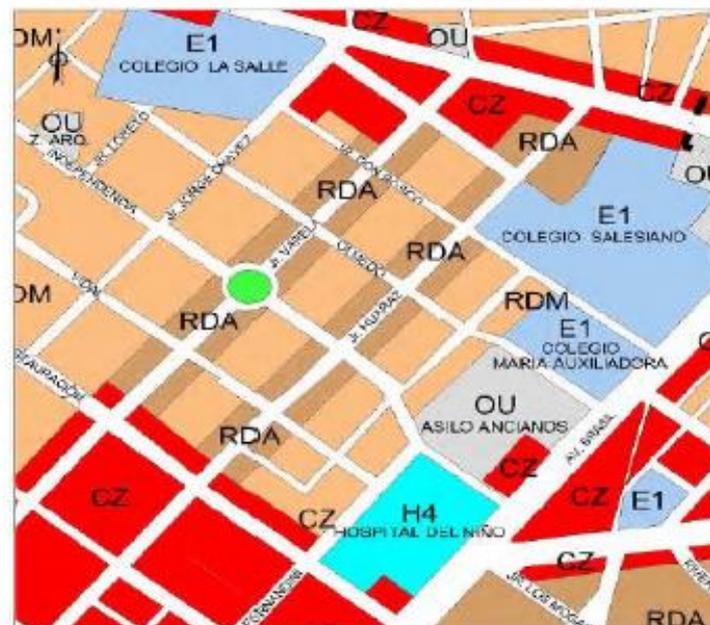


SUSANA VILLARÁN DE LA PIENSTE
ALCALDESA

ZONIFICACIÓN VIGENTE

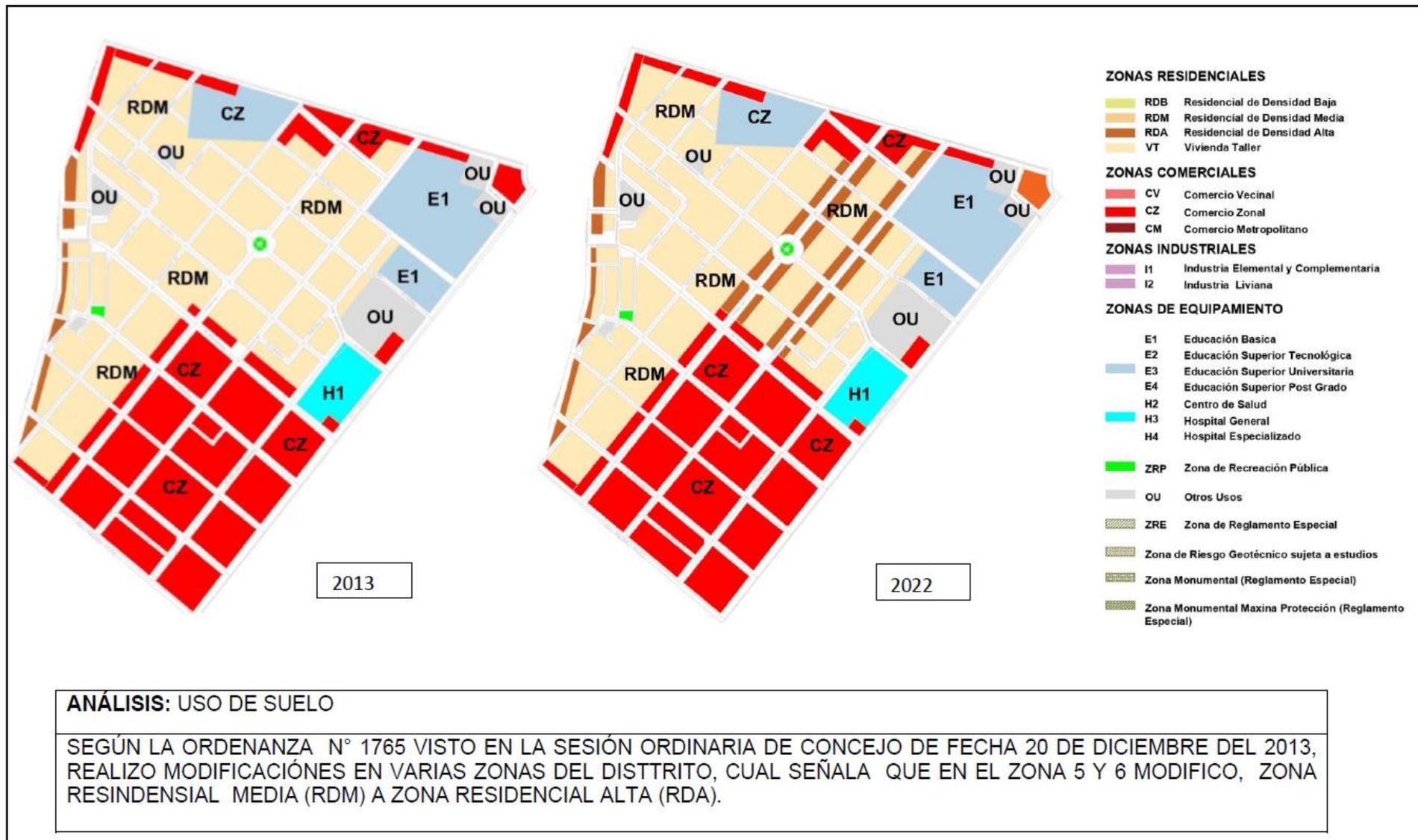


PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN



| | |
|--------------------------|---|
| <p>ANÁLISIS</p> | <p>En la zona 5 y 6, se realizaron los cambios de zonificación con la oportunidad de generar el desarrollo social y económico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vivienda Taller a Comercio Zonal (CZ) • Otros Usos (OU) a Comercio Zonal (CZ) • Residencial de Densidad Alta (RDA) a Comercio Zonal (CZ) • Residencial de Densidad Media (RDM) a Residencial de Densidad Alta (RDA) |
| <p>FUENTE:</p> | <p>Parámetros MML Ord. N° 1765 MML (2013)</p> |
| <p>ELABORADO:</p> | <p>Castillo Vasquez, Lolí Maguiña Ponce, Luis Edison</p> |

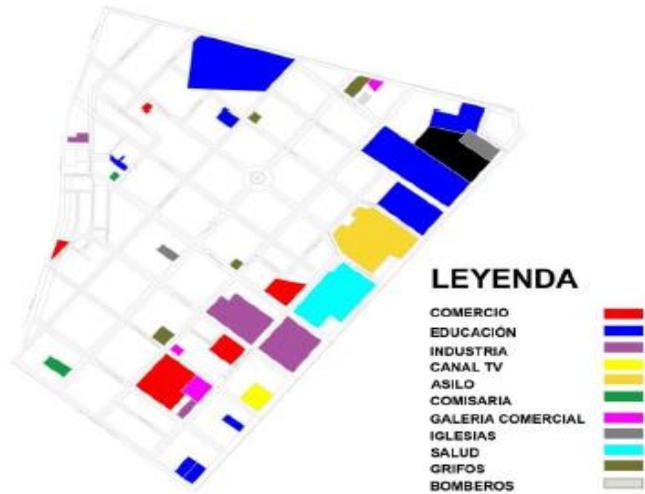
Anexo 18: Elaboración de planos (Usos de suelos)



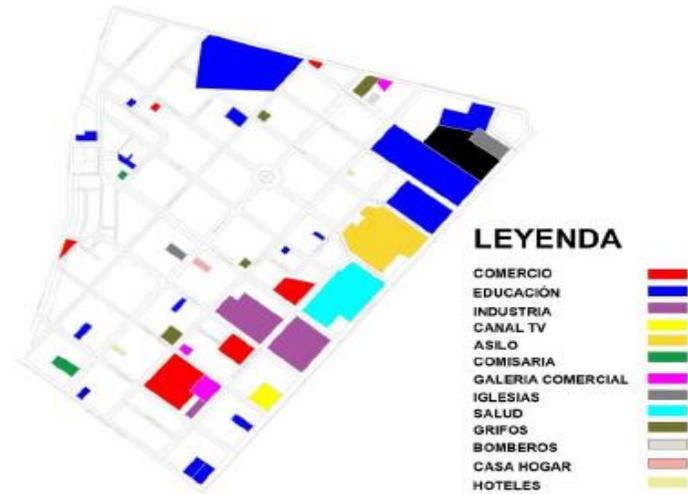
Fuente: (Municipalidad Distrital de Breña)

Elaboración: Propia

EQUIPAMIENTO – 2003



EQUIPAMIENTO – 2005



EQUIPAMIENTO – 2022



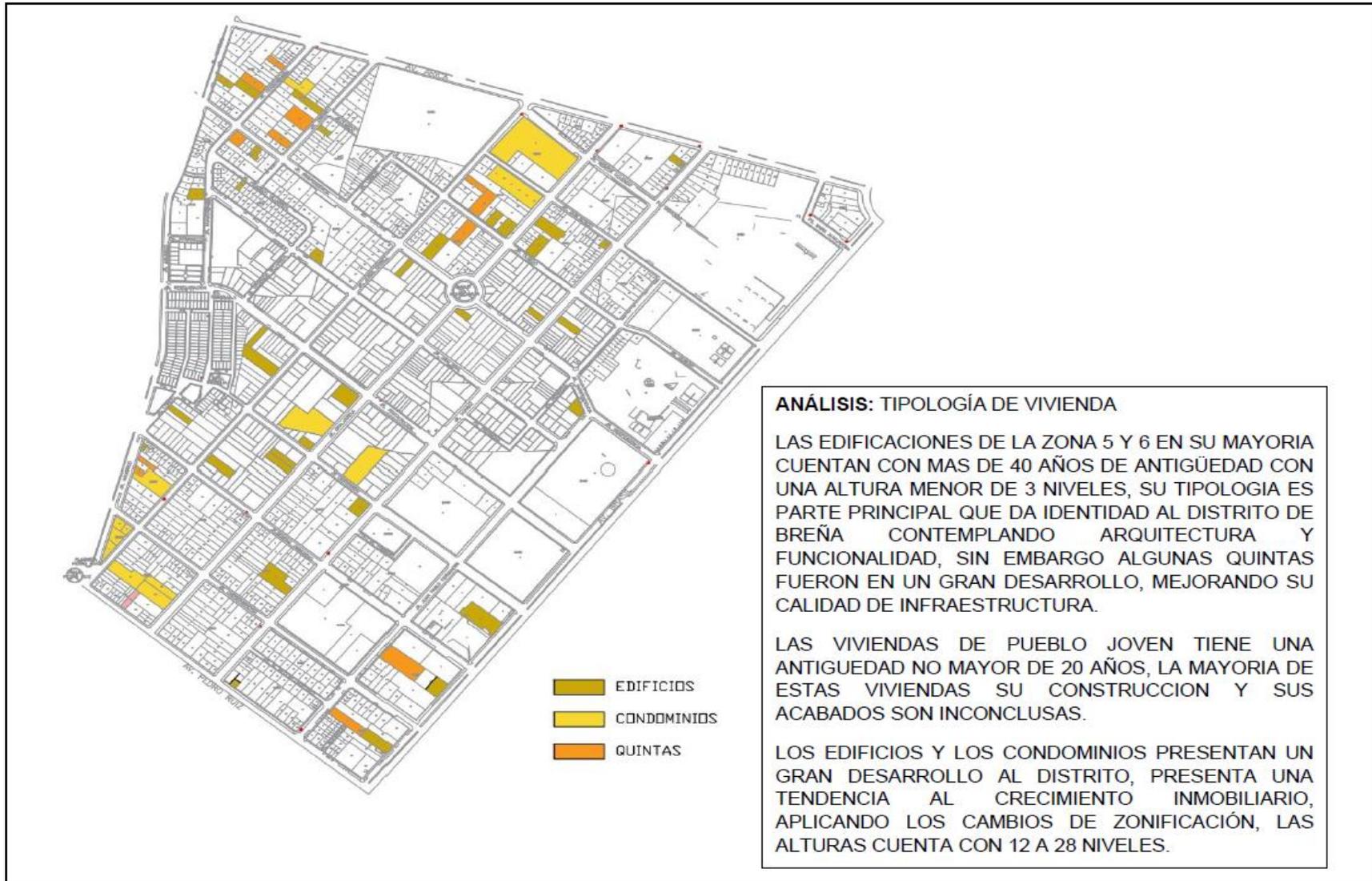
ANÁLISIS: USOS

LOS EQUIPAMIENTOS DE LA ZONA 5Y 6 DEL DISTRITO DE BREÑA MANTIENE SU NIVEL DE SERVICIO METROPOLITANO, INCREMENTANDO EL COMERCIO VECINAL EN SU ENTORNO Y COLEGIOS PRIVADOS, LOS EQUIPAMIENTOS SIGUEN CONCENTRANDOSE EN EL EJE DE LA AV. BRASIL

Fuente: (Municipalidad Distrital de Breña)

Elaboración: Propia

Anexo 19: Elaboración de planos (Tipología de vivienda)



Fuente: Trabajo de campo
Elaboración: Propia

Anexo 20: Fichas fotográficas

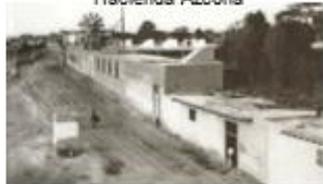
| FICHA FOTOGRÁFICA | | |
|---|--------------------|---|
| MERCADO INMOBILIARIO | | |
| OBJETIVO DE LA FICHA: RECOLECTAR INFORMACIÓN SOBRE LOS CAMBIOS DADOS DURANTE EL PERIODO 2012 - 2022 | | |
| FECHA DE INICIO: 03/05/22 | SECTOR: 5 - 6 | FICHA N°: 1 |
| CONDICIÓN SOCIOECONÓMICA | ESTADO DE VIVIENDA |  <p>Fuente: Fotografía propia (Trabajo de campo)</p> |
| | OBSERVACIÓN: | Las viviendas encontradas en las zonas 5 y 6 en su gran mayoría, se encuentran en condiciones de deterioro, esto evidencia la presencia de familias de recursos bajos y medios, manteniendo estos espacios y presenciando las transformación de ocupación urbana. |
| | FUENTE: | Fotográficas propias |
| | ELABORADO: | Castillo Vasquez, Loli Maguiña Ponce, Luis Edison |

| FICHA FOTOGRÁFICA | | |
|---|--|---|
| MERCADO INMOBILIARIO | | |
| OBJETIVO DE LA FICHA: RECOLECTAR INFORMACIÓN SOBRE LOS CAMBIOS DADOS DURANTE EL PERIODO 2012 - 2022 | | |
| FECHA DE INICIO: 03/05/22 | ZONA: 5 – 6 | FICHA N.º: 2 |
| ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS | EQUIPAMIENTO URBANO |  <p>C.C La Rambla</p>  <p>Colegio Salesiano San Francisco de Sales</p>  <p>C.C Promart</p>  <p>Colegio María Auxiliadora</p>  <p>C.C Plaza vea</p>  <p>Mercado Las Flores</p>  <p>C.C Metro</p>  <p>Mercado Meqa Récord</p>  <p>Hospital del Niño</p>  <p>Parque General Pedro Silva</p> <p>Fuente: Google (2014). [Google Maps, Lima]. Recuperado el 03 de mayo del 2022 de https://www.google.com/maps/place/Bre%C3%B1a/@-12.0596291,77.0601778,15z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x9105c8d7471df8e5:0x885c053043506a22!8m2!3d-12.057053!4d-77.0516834</p> |
| | OBSERVACIÓN: | En las zonas 5 – 6 se pudieron encontrar equipamientos urbanos de gran magnitud, esto ha provocado que el mercado inmobiliario se establezca alrededor de estos equipamientos y el patrón de ocupación ha estado cambiando. |
| FUENTE: | Google (2014). [Google Maps, Lima]. Recuperado el 03 de mayo del 2022 de https://www.google.com/maps/place/Bre%C3%B1a/@-12.0596291,77.0601778,15z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x9105c8d7471df8e5:0x885c053043506a22!8m2!3d-12.057053!4d-77.0516834 | |
| ELABORADO: | Castillo Vasquez, Loli Maguiña Ponce, Luis Edison | |

| FICHA FOTOGRÁFICA | | |
|---|---|---|
| MERCADO INMOBILIARIO | | |
| OBJETIVO DE LA FICHA: RECOLECTAR INFORMACIÓN SOBRE LOS CAMBIOS DADOS DURANTE EL PERIODO 2012 - 2022 | | |
| FECHA DE INICIO: 03/05/22 | ZONA: 5 – 6 | FICHA N°: 3 |
| ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS | ESTADOS DE LAS CALLES, JIRONES Y AVENIDAS | <p>ESTADOS DE LOS LIMITES DEL SECTOR 5 Y 6 – AVENIDAS</p>  <p>AV. AGUARICO (2014)</p> |
| | |  <p>AV. ARICA (2014)</p> |
| | |  <p>AV. BRASIL (2014)</p> |
| | |  <p>JR. PEDRO RUIZ GALLO (2014)</p> |
| | | <p>Fuente: Google (2014). [Google Maps, Lima]. Recuperado el 03 de mayo del 2022 de https://www.google.com/maps/place/Bre%C3%B1a/@-12.0596291,77.0601778,15z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x9105c8d7471df8e5:0x885c053043506a22!8m2!3d-12.057053!4d-77.0516834</p> |
| | OBSERVACIÓN: | El estado de conservación de las calles en los limites de la zona de estudio, se encuentran en buenas condiciones, pese al alto transito vehicular, las veredas, vermas y pistas, tienen continuidad y se mantiene la limpieza, se pudo notar el posicionamiento y el incremento del mercado inmobiliario en estos limites. |
| | FUENTE: | Google (2014). [Google Maps, Lima]. Recuperado el 03 de mayo del 2022 de https://www.google.com/maps/place/Bre%C3%B1a/@-12.0596291,77.0601778,15z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x9105c8d7471df8e5:0x885c053043506a22!8m2!3d-12.057053!4d-77.0516834 |
| | ELABORADO: | Castillo Vasquez, Lolí Maguiña Ponce, Luis Edison |

| FICHA FOTOGRÁFICA | | |
|---|--|--|
| MERCADO INMOBILIARIO | | |
| OBJETIVO DE LA FICHA: RECOLECTAR INFORMACIÓN SOBRE LOS CAMBIOS DADOS DURANTE EL PERIODO 2012 - 2022 | | |
| FECHA DE INICIO: 05/05/22 | ZONA: 5 – 6 | FICHA N°: 4 |
| ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS | ESTADOS DE LAS CALLES, JIRONES Y AVENIDAS | <p style="text-align: center;">ESTADOS DE LOS JIRONES DEL SECTOR 5 Y 6</p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Jirón Jorge Chávez (2015)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Jirón Castrovirrevna (2015)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Jirón Gral. Valera (2015)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Jirón Gral. Orbegoso (2015)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Jirón Huaraz (2015)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Jirón Centenario (2015)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Jirón Juan Pablo Ferrandini (2015)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Jirón Gral. Vidal (2015)</p> </div> </div> <p>Fuente: Google (2015). [Google Maps, Lima]. Recuperado el 05 de mayo del 2022 de https://www.google.com/maps/place/Bre%C3%B1a/@-12.0596291,77.0601778,15z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x9105c8d7471df8e5:0x885c053043506a22!8m2!3d-12.057053!4d-77.0516834</p> |
| | OBSERVACIÓN: | En el caso de las calles y jirones que se encuentran dentro de la zona 5 y 6, podemos visualizar el deterioro de las veredas, la verma y las pistas, incluso con las nuevas edificaciones estas se mantienen, en algunos tramos se visualiza grandes huecos, baches, que imposibilitan el tránsito peatonal que amerita el desvío y la incomodidad del peatón. |
| FUENTE: | Google (2014). [Google Maps, Lima]. Recuperado el 05 de mayo del 2022 de https://www.google.com/maps/place/Bre%C3%B1a/@-12.0596291,77.0601778,15z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x9105c8d7471df8e5:0x885c053043506a22!8m2!3d-12.057053!4d-77.0516834 | |
| ELABORADO: | Castillo Vasquez, Lolí Maguiña Ponce, Luis Edison | |

| FICHA FOTOGRÁFICA | | |
|---|-----------------------|---|
| PATRÓN DE OCUPACIÓN | | |
| OBJETIVO DE LA FICHA: RECOLECTAR INFORMACIÓN SOBRE LOS CAMBIOS DADOS DURANTE EL PERIODO 2012 - 2022 | | |
| FECHA DE INICIO: 06/05/22 | ZONA: 5 – 6 | FICHA N ^o : 5 |
| MODIFICACIÓN DE TIPOLOGÍA DE VIVIENDA | TIPOLOGÍA DE VIVIENDA |  <p>Fuente: Fotografía propia (Trabajo de campo)</p> |
| | OBSERVACIÓN: | Las tipologías de viviendas encontradas en las zonas 5 y 6, fueron desde casonas, quintas, condominios y edificaciones de gran embergadura, muchas de las tipologías antiguas, han sido reemplazadas por el mercado inmobiliario, desapareciendo entre 3 a 5 lotes. |
| | FUENTE: | Fotográficas propias |
| | ELABORADO: | Castillo Vasquez, Lolí Maguiña Ponce, Luis Edison |

| FICHA FOTOGRÁFICA | | | |
|--|--|---|--|
| PATRÓN DE OCUPACIÓN | | | |
| OBJETIVO DE LA FICHA: RECOLECTAR INFORMACIÓN SOBRE LOS CAMBIOS DADOS EN EL SECTOR 5 Y 6 | | | |
| FECHA DE INICIO: 06/05/22 | ZONA: 5 – 6 | FICHA N°: 6 | |
| MODIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELOS | USOS DEL SUELO | <p>Vista aérea de 1926 - Sector 5 y 6</p>  <p>Fuente: (Ludeña Urquiza, 2006)</p> | <p>Vista aérea de 1956 - Sector 5 y 6</p>  <p>Fuente: (Ludeña Urquiza, 2006)</p> |
| | | <p>Avenida Aguarico (1910) - Casa Hacienda Azcona</p>  <p>Fuente: Breña Antigua (1992). Recuperado el 06 de mayo del 2022</p> | <p>Avenida Brasil (1938) – Fábrica Textil San Jacinto</p>  <p>Fuente: Breña Antigua (1992). Recuperado el 06 de mayo del 2022</p> |
| | | <p>Avenida Brasil - Hospital del Niño (1935 y 2012)</p>  <p>Fuente: Breña Antigua (1992). Recuperado el 06 de mayo del 2022</p> | <p>La hacienda Breña - Sede Salesiana (1897)</p>  <p>Fuente: Breña Antigua (1992). Recuperado el 06 de mayo del 2022</p> |
| | | OBSERVACIÓN: | <p>Se muestra en estos años un posicionamiento de las principales industrias, las primeras haciendas, casonas, asimismo se visualiza como los zonas 5 y 6 se van expandiendo, urbanizándose, ya notando la trama urbana de las manzanas y los lotes, las primeras zonificaciones marcaban espacios habitacionales de densidad baja, no pasando mas de 2 pisos.</p> |
| FUENTE: | <p>Breña Antigua (1992) Ludeña Urquiza (2006)</p> | | |
| ELABORADO: | <p>Castillo Vasquez, Loli Maguiña Ponce, Luis Edison</p> | | |

| FICHA FOTOGRÁFICA | | |
|---|---|--|
| PATRÓN DE OCUPACIÓN | | |
| OBJETIVO DE LA FICHA: RECOLECTAR INFORMACIÓN SOBRE LOS CAMBIOS DADOS EN EL SECTOR 5 Y 6 | | |
| FECHA DE INICIO: 06/05/22 | ZONA: 5 – 6 | FICHA N°: 7 |
| MODIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELOS | USOS DEL SUELO | <p>Vista aérea de 2018 – Sector 5 y 6</p>  <p>Fuente: Google (2018). [GoogleMaps, Lima]. Recuperado el 06 de mayo del 2022</p> |
| | |  |
| | <p>OBSERVACIÓN:</p> <p>Cambios notados en la zona, lo que hoy se encuentra ubicado el C.C La Rambla, antes era la Fábrica textil San Jacinto, las haciendas, casonas y quintas fueron reemplazadas, por edificaciones de gran altura, el mercado inmobiliario cerca a este sector se ha desarrollado de forma considerable, marcando una zonificación comercial y de densidad alta, permitiendo el crecimiento vertical.</p> | |
| | <p>FUENTE:</p> <p>Fotográficas propias</p> | |
| | <p>ELABORADO:</p> <p>Castillo Vasquez, Loli Maguiña Ponce, Luis Edison</p> | |

| FICHA FOTOGRÁFICA | | |
|---|-------------------|---|
| PATRÓN DE OCUPACIÓN | | |
| OBJETIVO DE LA FICHA: RECOLECTAR INFORMACIÓN SOBRE LOS CAMBIOS DADOS DURANTE EL PERIODO 2012 - 2022 | | |
| FECHA DE INICIO: 06/05/22 | ZONA: 5 – 6 | FICHA N°: 8 |
| MODIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELOS | ESTRUCTURA URBANA |  <p>Fuente: Google (2014). [Google Maps, Lima]. Recuperado el 06 de mayo del 2022 de https://www.google.com/maps/place/Bre%C3%B1a/@-12.0596291,77.0601778,15z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x9105c8d7471df8e5:0x885c053043506a22!8m2!3d-12.057053!4d-77.0516834</p> |
| | OBSERVACIÓN: | Aún se mantiene la concentración de personas en puntos claves, entre ellos, los puestos de periódicos, los puestos de emolientes, los puestos de comercio ambulante, también existe una gran concentración en los paraderos de buses de la Av. Arica y Av. Brasil. |
| | FUENTE: | Google (2014). [Google Maps, Lima]. Recuperado el 06 de mayo del 2022 de https://www.google.com/maps/place/Bre%C3%B1a/@-12.0596291,77.0601778,15z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x9105c8d7471df8e5:0x885c053043506a22!8m2!3d-12.057053!4d-77.0516834 |
| | ELABORADO: | Castillo Vasquez, Loli Maguiña Ponce, Luis Edison |

| FICHA FOTOGRÁFICA | | |
|---|--|---|
| PATRÓN DE OCUPACIÓN | | |
| OBJETIVO DE LA FICHA: RECOLECTAR INFORMACIÓN SOBRE LOS CAMBIOS DADOS DURANTE EL PERIODO 2012 - 2022 | | |
| FECHA DE INICIO: 06/05/22 | ZONA: 5 – 6 | FICHA N°: 9 |
| EVOLUCIÓN DE LA MOVILIDAD URBANA | PARADEROS DE TRANSPORTE PÚBLICO |     <p style="text-align: center;">Av. Brasil Jirón Huaraz</p>   <p style="text-align: center;">Av. Arica Jirón</p> <p>Fuente: Google (2014). [GoogleMaps, Lima]. Recuperado el 06 de mayo del 2022 de https://www.google.com/maps/place/Bre%C3%B1a/@-12.0596291,77.0601778,15z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x9105c8d7471df8e5:0x885c053043506a22!8m2!3d-12.057053!4d-77.0516834</p> |
| | OBSERVACIÓN: | Los paraderos de transporte público solo se encuentra bien consolidada en la av. Brasil, en su mayoría los paraderos son improvisados en las esquinas de cada manzana o cruces, como se visualiza en la av. Arica y en los jirones internos pertenecientes a la zona de estudio y no ha existido cambio alguno en estos últimos 10 años. |
| | FUENTE: | Google (2014). [Google Maps, Lima]. Recuperado el 06 de mayo del 2022 de https://www.google.com/maps/place/Bre%C3%B1a/@-12.0596291,77.0601778,15z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x9105c8d7471df8e5:0x885c053043506a22!8m2!3d-12.057053!4d-77.0516834 |
| ELABORADO: | Castillo Vasquez, Lolí Maguiña Ponce, Luis Edison | |

| FICHA FOTOGRÁFICA | | | |
|---|--|--|--|
| PATRÓN DE OCUPACIÓN | | | |
| OBJETIVO DE LA FICHA: RECOLECTAR INFORMACIÓN SOBRE LOS CAMBIOS DADOS DURANTE EL PERIODO 2012 - 2022 | | | |
| FECHA DE INICIO: 06/05/22 | ZONA: 5 – 6 | FICHA N°: 10 | |
| EVOLUCIÓN DE LA MOVILIDAD URBANA | MODOS DE TRANSPORTE |  <p>Buses</p> |  <p>Custers</p> |
| | |  <p>Taxis</p> |  <p>Combis</p> |
| | |  <p>Mototaxis</p> |  <p>Custers</p> |
| | | <p>Fuente: Google (2014). [GoogleMaps, Lima]. Recuperado el 06 de mayo del 2022 de https://www.google.com/maps/place/Bre%C3%B1a/@-12.0596291,77.0601778,15z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x9105c8d7471df8e5:0x885c053043506a22!8m2!3d-12.057053!4d-77.0516834</p> | |
| OBSERVACIÓN: | Los modos de transporte de la población de la zona 5 y 6, son los buses, custers, combis, taxis y mototaxis, esta última a tenido un aumento considerable a comparación de hace 10 años y se visualiza un desorden por parte de este medio de transporte. | | |
| FUENTE: | Google (2014). [Google Maps, Lima]. Recuperado el 06 de mayo del 2022 de https://www.google.com/maps/place/Bre%C3%B1a/@-12.0596291,77.0601778,15z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x9105c8d7471df8e5:0x885c053043506a22!8m2!3d-12.057053!4d-77.0516834 | | |
| ELABORADO: | Castillo Vasquez, Lolí Maguiña Ponce, Luis Edison | | |

| FICHA FOTOGRÁFICA | | | |
|---|---------------------|--|---|
| PATRÓN DE OCUPACIÓN | | | |
| OBJETIVO DE LA FICHA: RECOLECTAR INFORMACIÓN SOBRE LOS CAMBIOS DADOS DURANTE EL PERIODO 2012 - 2022 | | | |
| FECHA DE INICIO: 06/05/22 | ZONA: 5 – 6 | FICHA N°: 11 | |
| EVOLUCIÓN DE LA MOVILIDAD URBANA | RUTAS DE TRANSPORTE |  <p>E.T. CHAMA</p> |  <p>E.T. GUSICSA</p> |
| | |  <p>E.T. SIRSA</p> |  <p>E.T. Z1</p> |
| | |  <p>E.T. EMANUEL</p> |  <p>E.T. SAN JOSÉ</p> |
| | |  <p>E.T. ETVASA</p> |  <p>E.T. GENESIS</p> |
| | | <p>Fuente: Google (2016). [GoogleMaps, Lima]. Recuperado el 06 de mayo del 2022 de https://www.google.com/maps/place/Bre%C3%B1a/@-12.0596291,77.0601778,15z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x9105c8d7471df8e5:0x885c053043506a22!8m2!3d-12.057053!4d-77.0516834</p> | |
| | OBSERVACIÓN: | Las rutas de transporte que circulan por las zonas 5 y 6, han aumentado considerablemente, debido a que el distrito de Breña sirve como un conector de varios distritos y al estar colindante al Cercado de Lima, ocasiona que muchos de las líneas de transporte pasen por la zona de estudio. | |
| | FUENTE: | Google (2016). [Google Maps, Lima]. Recuperado el 06 de mayo del 2022 de https://www.google.com/maps/place/Bre%C3%B1a/@-12.0596291,77.0601778,15z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x9105c8d7471df8e5:0x885c053043506a22!8m2!3d-12.057053!4d-77.0516834 | |
| | ELABORADO: | Castillo Vasquez, Lolí Maguiña Ponce, Luis Edison | |

| FICHA FOTOGRÁFICA | | | |
|---|---------------------|--|--|
| PATRÓN DE OCUPACIÓN | | | |
| OBJETIVO DE LA FICHA: RECOLECTAR INFORMACIÓN SOBRE LOS CAMBIOS DADOS DURANTE EL PERIODO 2012 - 2022 | | | |
| FECHA DE INICIO: 06/05/22 | ZONA: 5 – 6 | FICHA N°: 12 | |
| EVOLUCIÓN DE LA MOVILIDAD URBANA | RUTAS DE TRANSPORTE |  <p>FT FI AMAUTA</p> |  <p>FT IVISA</p> |
| | |  <p>E.T. CORAZÓN DE JESÚS</p> |  <p>FT NORI IMA</p> |
| | |  <p>E.T. RASCPSA</p> |  <p>E.T. STO. CRISTO</p> |
| | |  <p>E.T. HUANDOY</p> |  <p>E.T. ROMA I</p> |
| | OBSERVACIÓN: | Las rutas de transporte que circulan por las zonas 5 y 6, han aumentado considerablemente, debido a que el distrito de Breña sirve como un conector de varios distritos y al estar colindante al Cercado de Lima, ocasiona que muchos de las líneas de transporte pasen por la zona de estudio. | |
| | FUENTE: | Google (2016). [Google Maps, Lima]. Recuperado el 06 de mayo del 2022 de https://www.google.com/maps/place/Bre%C3%B1a/@-12.0596291,77.0601778,15z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x9105c8d7471df8e5:0x885c053043506a22!8m2!3d-12.057053!4d-77.0516834 | |
| | ELABORADO: | Castillo Vasquez, Loli Maguiña Ponce, Luis Edison | |



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 titulada: "Mercado Inmobiliario y el Cambio de Patrón de Ocupación, Zona 5 y 6 del Distrito de Breña – Periodo 2012 al 2022", cuyos autores son MAGUIÑA PONCE LUIS EDISON, CASTILLO VASQUEZ LOLI, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 5.00%, 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 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, 25 de Julio del 2022

| Apellidos y Nombres del Asesor: | Firma |
|---|--|
| ESPINOLA VIDAL JUAN JOSE DNI: 08518979 ORCID: 0000-0001-7733-7558 | Firmado electrónicamente por: JESPINOLAV el 25- 07-2022 11:34:31 |

Código documento Trilce: TRI - 0367294