



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

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

**El clúster empresarial y proceso de gentrificación en el centro  
financiero del distrito de San Isidro, año 1998-2023**

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

**AUTORES:**

Alarcon Tenorio, Andy Fernando (orcid.org/0000-0002-9513-4102)

Ramirez Lujan, Arlan Daniel Cesar (orcid.org/0000-0001-6956-9949)

**ASESOR:**

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

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Urbanismo Sostenible

**LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:**

Desarrollo sostenible y adaptación al cambio climático

Lima – Perú

2023

## **DEDICATORIA**

Dedicado a nuestros padres quienes conforman el eje principal de motivación y superación de vida, así mismo, familiares y las amistades que nos guiaron en el camino para realizar el presente trabajo.

## **AGRADECIMIENTO**

Agradecemos en primer lugar a dios por mantenernos con vida y salud. Gracias a nuestro asesor y guía, el Mg. Arq. Juan José Espinola Vidal por la disponibilidad y el compromiso con nosotros durante la realización del trabajo. Por último, a las personas que nos brindaron información y experiencias para enriquecer el trabajo.

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

Carátula-----	i
Dedicatoria-----	ii
Agradecimiento-----	iii
Índice de Contenidos-----	iv
Índice de figuras-----	v
Índice de tablas-----	vi
Resumen-----	vii
Abstract-----	viii
I. INTRODUCCIÓN-----	1
II. MARCO TEÓRICO-----	4
III. METODOLOGÍA-----	9
3.1 Tipo y diseño de investigación-----	9
3.2 Categorías, subcategorías y matriz de categorización-----	10
3.3 Escenario de estudio-----	13
3.4 Participantes-----	15
3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos-----	16
3.6 Procedimientos-----	17
3.7 Rigor científico-----	18
3.8 Método de análisis de la información-----	19
3.9 Aspectos éticos-----	19
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN-----	20
V. CONCLUSIONES-----	22
VI. RECOMENDACIONES-----	23
REFERENCIAS-----	24
ANEXOS	

## ÍNDICE DE FIGURAS

<b>Figura 1:</b> Ubicación del sector IV y sub sectores. -----	2
<b>Figura 2:</b> Cuadro poblacional del sector IV y subsector 2. -----	3
<b>Figura 3:</b> Ubicación del distrito de San Isidro. -----	13
<b>Figura 4:</b> Plano de Zonificación del sector IV -Centro financiero. -----	13
<b>Figura 5:</b> Plano de Uso de suelo del sector IV -Centro financiero. -----	14
<b>Figura 6:</b> Zonas intervenidas. -----	14
<b>Figura 7:</b> Expansión comercial - Av. Canaval y Moreyra -----	20
<b>Figura 8:</b> Zonas intervenidas Av. Canaval y Moreyra -----	21
<b>Figura 9:</b> Zonas intervenidas Av. Canaval y Moreyra -----	21
<b>Figura 10:</b> Zonas intervenidas Av. Canaval y Moreyra -----	22
<b>Figura 11:</b> Zona de estudio- Av. Canaval y Moreyra, Av. petit Thouars -----	22
<b>Figura 12:</b> Zona de estudio- Av. Canaval y Moreyra, Av. petit Thouars -----	23
<b>Figura 13:</b> Zonas intervenidas Av. petit Thouars -----	23
<b>Figura 14:</b> Crecimiento de la expansión comercial -----	24
<b>Figura 15:</b> Fuerza del desplazamiento -----	24
<b>Figura 16:</b> Disminución de negocios-Incremento de negocios -----	25
<b>Figura 17:</b> Percepción de permanencia de habitabilidad -----	25
<b>Figura 18:</b> Conflictos espaciales en el distrito -----	26
<b>Figura 19:</b> Impacto de la población flotante -----	26
<b>Figura 21:</b> Diferencias sociales y la población flotante -----	27
<b>Figura 22:</b> Influencia de las instituciones en el distrito -----	28
<b>Figura 23:</b> Demanda y población flotante -----	29
<b>Figura 24:</b> Codificación de la categoría gentrificación y la relación con las subcategorías -----	30
<b>Figura 25:</b> Población económicamente activa-2022-----	31
<b>Figura 26:</b> Motivo de viaje de los trabajadores -----	32

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1:</b> Categorías de investigación. -----	12
<b>Tabla 2:</b> Participantes para recojo de información directa. -----	15
<b>Tabla 3:</b> Participantes para recojo de información de forma indirecta. -----	16
<b>Tabla 4:</b> Técnicas e Instrumentos para recolección de información. -----	17

## RESUMEN

El clúster empresarial en el distrito de San Isidro, el centro financiero de la ciudad de Lima, es la concentración de empresas y entidades financieras más importantes del país. Atraídas por su ubicación estratégica y acceso a vías de transporte, numerosas corporaciones, bancos y firmas legales se han establecido en este distrito, conocido por su importancia comercial y financiera. La formación de este clúster ha sido impulsada por factores como la concentración de servicios financieros y la presencia de instituciones gubernamentales y comerciales.

Sin embargo, su desarrollo ha estado relacionado con el proceso de gentrificación, un proceso de cambio socioeconómico y recambio demográfico. A medida que el clúster sigue creciendo, el valor de las propiedades, alquileres y el costo de vida en esta zona se han visto afectados, y muestran resultando el desplazamiento de residentes de bajos ingresos y la transformación de viviendas en desarrollos de alto nivel. Este fenómeno ha generado preocupaciones sobre la desigualdad y la exclusión. Para abordar estas problemáticas, se requiere implementar políticas que fomenten un desarrollo urbano inclusivo y equitativo, garantizando la participación y protección de los residentes originales.

**Palabras Clave:** Clúster, gentrificación, empresas, centro financiero

## **ABSTRACT**

The business cluster in the San Isidro district, the financial center of the city of Lima, is the concentration of the most important companies and financial entities in the country. Attracted by its strategic location and access to transportation routes, numerous corporations, banks, and law firms have established themselves in this district, known for its commercial and financial importance. The formation of this cluster has been driven by factors such as the concentration of financial services and the presence of government and commercial institutions.

However, its development has been related to the gentrification process, a process of socioeconomic change and demographic turnover. As the cluster continues to grow, property values, rents, and the cost of living in this area have been affected, resulting in the displacement of low-income residents and the conversion of homes into high-end developments. This phenomenon has raised concerns about inequality and exclusion. To address these problems, it is necessary to implement policies that promote inclusive and equitable urban development, guaranteeing the participation and protection of the original residents.

**Keywords:** Cluster, Gentrification, Companies, Financial center

## I. INTRODUCCIÓN

San Isidro, distrito también denominado centro empresarial de Lima, surge en los años cincuenta como parte de la expansión urbana del centro de Lima hacia la zona sur. A través de la venta de terrenos en urbanizaciones a lo largo de la avenida Leguía. Para el año 1957 se crea la primera tienda de venta por departamentos Sears Roebuck, que adquiere un área de setenta mil metros cuadrados comprados a la familia Brescia entre las avenidas Paseo de la República y Canaval y Moreyra, en donde funciona en la actualidad las tiendas Tottus y Falabella, Durante los años sesenta se inicia la venta de terrenos en la urbanización Corpac con precios más elevados, luego, se le destina terrenos a los militares en la zona sur del distrito, en la urbanización Belén, que forma parte del último periodo de ocupación del distrito de San Isidro.

El crecimiento y desarrollo económico del distrito, está basado en la accesibilidad y la ubicación geográfica estratégica, debido a las avenidas principales que conectan con la ciudad; por medio de la avenida Javier Prado se une el este y oeste, los distritos de San Borja, La Molina, Magdalena y San Miguel respectivamente. Además, la avenida Arequipa, Paseo de la República y Petit Thouars unen el centro de Lima, Miraflores y Barranco. Por lo tanto, el carácter del distrito está en función al eje administrativo de los negocios y finanzas de las principales sedes de empresas internacionales, embajadas, hoteles y restaurantes más importantes de la ciudad de Lima. Este espacio geográfico, concentra en el año 2017 un total de 1 408 empresas, según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) dentro del sector IV, que forma parte del mayor número de empresas de la capital con el 43% mientras que el 57.0% se distribuye en el país y que cambian por completo la imagen urbana del distrito.



**Figura 2:**  
Cuadro poblacional del sector IV- subsector 2

	SUBSECTOR	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>SECTOR 4</b>	<b>4-1</b>	2,432	2,399	2,367	2,334	2,301	2,268	2,234	2,541
	<b>4-2</b>	515	508	501	494	487	480	473	538
	<b>4-3</b>	3,536	3,489	3,442	3,395	3,347	3,298	3,249	3,695
	<b>4-4</b>	2,620	2,585	2,550	2,515	2,479	2,443	2,407	2,738
	<b>Subtotal 4</b>	<b>9,103</b>	<b>8,981</b>	<b>8,860</b>	<b>8,738</b>	<b>8,615</b>	<b>8,489</b>	<b>8,363</b>	<b>9,512</b>

Fuente: Compendio estadístico MSI 2020

Por otro lado, como resultado de la concentración empresarial, la subgerencia de desarrollo corporativo 2020 de la MSI, menciona que también el distrito tiene un alto incremento en la oferta y demanda de puestos de trabajo que genera el centro financiero, estas actividades generan mayor ocupación del espacio urbano, además de incrementas los conflictos sociales y la inseguridad por población no residente, a la que se le denomina, población flotante según Nederveen (45).

Ante el fenómeno expuesto, se formula como problema general: ¿Cómo influye el clúster empresarial y en el proceso de gentrificación en el centro financiero del distrito de San Isidro, 1998-2023? ; también se formulan los siguientes problemas específicos: a) ¿De qué forma la imagen corporativa influye en el proceso de gentrificación del Centro financiero, 1998-2023?, b) ¿Cómo influyen las empresas en el proceso de gentrificación del Centro financiero, 1998-2023? , c) ¿Cómo influyen los organismos e instituciones en el proceso de gentrificación del Centro financiero, 1998-2023?

En cuanto a los objetivos de investigación se formuló determinar el grado de influencia del clúster empresarial en el proceso de gentrificación en el distrito de San Isidro, 1998-2023. En lo que respecta a los objetivos específicos: a) Identificar la influencia de la imagen corporativa en el proceso de gentrificación del Centro financiero, 1998-2023; b) Establecer cómo influye las empresas en el proceso de gentrificación del Centro financiero, 1998-2023; c) Analizar la influencia entre los organismos e instituciones en el proceso de gentrificación del Centro financiero, 1998-2023.

## II. MARCO TEÓRICO

En la actualidad, la gentrificación se puede identificar en diversos escenarios y en diferentes escalas, por ello se presenta artículos científicos como antecedentes nacionales e internacionales que delimitan las características del fenómeno en diferentes escenarios.

En el Perú, Roldan (2020) en el artículo titulado “Gentrificación en el centro histórico de Lima. Estudio de caso: gestión de la Municipalidad Metropolitana de Lima 2011-2014, en el sector de Barrios Altos que pertenece al área inscrita en la lista del Patrimonio Cultural de la Humanidad” tuvo como objetivo evidenciar el proceso de gentrificación desde una perspectiva social, económica y arquitectónica. Se utilizó el enfoque cualitativo que consiste en estudiar una zona específica y evidenciar los elementos arquitectónicos vulnerables, los comercios y el desplazamiento de las personas. En los resultados, se informa que el sector comercial actúa como agente gentrificadores en la zona de Barrios Altos, incrementando las posibilidades de la exclusión de personas. Por último, concluye que el estado y las gestiones urbanas tienen la obligación de recuperar el centro histórico, al cual el autor denomina gestión empresarialista.

Un caso similar, expone Cevallos (2018) con el artículo titulado “Efectos no esperados del proceso de gentrificación Barrio La Floresta, Quito”. El cual tuvo como objetivo identificar las transformaciones de la sociedad en los últimos años mediante los cambios de uso del suelo en la planificación urbana, la inversión inmobiliaria y la inserción de una nueva clase en el barrio. Muestra como resultados, que, a pesar de los cambios arquitectónicos, la inserción de inmobiliarias, población creativa y nuevas economías, el proceso de gentrificación no evidencia ser del todo claro. Finalmente concluye que el barrio de La Floresta y el municipio tienen la capacidad y los medios necesarios para evaluar y regular de forma efectiva el suelo urbano.

Finalmente, en otro escenario, Do vale y Soares (2017) en el artículo con título “Intervención urbana y mega-eventos en Río de Janeiro: resistencia de Vila Autódromo a la política de remoción”. Tiene como objetivo realizar el análisis de los impactos sociales ante el periodo de preparación de los Juego olímpicos 2016,

ubicado en la favela Vila Autódromo. Se utiliza un enfoque cualitativo en base a entrevistas y datos estadísticos que evidencian el interés por albergar a la inversión inmobiliaria. Como resultado se tiene que solo en Vila Autódromo, fueron desplazadas más de 800 familias, además del crecimiento comercial e incremento de la inversión capitalista que resulta lógico ante estos escenarios. Finalmente, los autores sostienen que no se puede atribuir la responsabilidad al estado frente a estos eventos, simplemente son escenarios con crisis económica que tienen por encima un planeamiento urbano elitista.

El fenómeno “gentrificación” en sus inicios, consistió en un proceso de recambio poblacional de personas de bajos recurso ante personas de mayor poder adquisitivo con el objetivo de renovar y activar la economía urbana de una localidad. Es mencionado por primera vez en el año 1964, por la investigadora británica Ruth Glass, al comparar el proceso de renovación en algunos sectores de la capital británica durante la década de los sesenta, mediante la segregación y el desplazamiento de clase media-alta en las áreas rurales, Rojo (55).

Para analizar el contexto del fenómeno en la sociedad, es importante mencionar Marreiro (35), Molina (45) el cual sostiene que existen tres fases de desarrollo en la gentrificación, la primera fase en ciudades postindustriales a finales de los años sesenta, que busca revertir el deterioro urbano a una escala local, el fenómeno inicia a nivel barrial. En la segunda fase, entre los años ochenta-noventa, la gentrificación se presentaba en ciudades globales, con mayor participación del capital transnacional y con alianzas privadas-estatales. La tercera fase se presenta en los años noventa, en periferias mundiales, que toma por nombre, la era de la internacionalización, en donde, el fenómeno se presenta con ciudades de mayor envergadura y a mayor escala, con financiamientos más sofisticados, que promovía el desarrollo urbano, mediante los planes de renovación urbana e intercambio cultural.

Así mismo, principales estudios de casos históricos, respaldan la principal teoría conceptual de la gentrificación, Marcuse (48), Hackworth (25), Checa (13) agregan también, que la gentrificación puede interpretarse como recambio poblacional, y toman como causa del desplazamiento a la estigmatización,

segregación y recualificación. Del mismo modo Janoschka (31) menciona 4 tipos de gentrificación. La primera, consiste en una transición migratoria; la segunda, enfocada al incremento del carácter turístico; el tercero, remarca un carácter simbólico protegiendo y difundiendo cultura; el último, basado en la actividad productiva y comercial de un determinado sector. Se entiende, entonces, que estas actividades, surgen en un espacio y contexto único con el objetivo de mejora económica. Gonzales (22) sostiene que el término no ha sido analizado detalladamente y que los centros de estudios europeos lo analizan desde una perspectiva global, estudian los planes de intervención en ciudades latinas y los nuevos agentes en la gentrificación.

Por ello, un territorio, en la búsqueda del crecimiento y desarrollo económico, opta por mejorar las políticas de gestión de uso del suelo para beneficiar a la ciudad. Cevallos (9) sostiene que el gobierno local, mediante los planes de desarrollo, son el único remedio para el deterioro de muchas comunidades, al mismo tiempo, con la ayuda del mercado inmobiliario se logra mejorar la calidad de vida y servicios en los pobladores.

Por otra parte, las gestiones en beneficio al desarrollo económico, trae como consecuencia un recambio de población en las zonas de intervención, puesto que se promueven mayormente el cambio de uso del suelo residencial-comercial, al mismo tiempo incrementa la llegada de nuevos inversionistas y trabajo. Así mismo, Herrera (27); Franquesa (18) mencionan que los planes de desarrollo, forman parte del crecimiento de la ciudad, pero muchas veces conlleva a la fragmentación social y divisiones socioeconómicas. Además, Gándara (20) afirma que, las constantes intervenciones de forma continua, son el principal promotor de las transformaciones sociales, lo que se denomina como hibridación social.

Ahora bien, en el campo de la sociología “la hibridación”, es un término que surge, debido a la adaptación cultural de un inmigrante en la necesidad de compartir tradiciones y costumbres de su nueva sociedad, así mismo, Maloutas (36) agrega que, la incorporación, obliga a los residentes antiguos a adaptarse a las normas y comportamientos de las nuevas clases, denominadas “creativas”. De igual forma, Nederveen (43) afirma que, la hibridación es una diversidad que se asocia con la

modernidad, al mismo tiempo, Rodríguez (57) asevera que se compone de la interacción de costumbres, patrones, procedimientos o fuerzas sociales que comprende principios de transición, adecuación y mejoramiento en el espacio.

Otro aspecto importante, es el elemento que lleva a cabo la hibridación social, Basolo (2) manifiesta que, en los procesos de hibridación social, existe el mercado laboral y es uno de los principales mecanismos que produce el cambio en los hábitos, adoptados por la clase social más afectada. Así mismo, Cevallos (9) menciona que, la hibridación social se presenta cuando ciertas entidades han desarrollado una estrategia de rentabilidad en un territorio, para después seguir con su producción en otro espacio. A pesar que, la hibridación social, consta principalmente en la transformación de un espacio, por parte de un nuevo agente, que trae consigo nuevas costumbres y estilos de vida que tienen que ser adaptados por los antiguos residentes. Varios autores, como Janoschka (31) ; Mena (37); Uri (63) que asocian el término al fenómeno de la gentrificación, para remarcar que la hibridación en base a la transformación, surge como consecuencia de un recambio del valor del suelo.

Por eso, desde el punto de vista económico, es necesario mencionar las principales teorías con respecto al valor del suelo y las alteraciones en base a dos corrientes planteadas por Molina (45) entre la gentrificación denominada productiva y el mercado inmobiliario. La primera corriente se analiza a partir de la demanda inmobiliaria llamada “hedonismo” a través de los cambios de estructura ocupacional, generan una nueva clase media y con ello cambios en preferencias al consumo, gustos y estilos de vida. Harvey (26); Hackworth (25); López (33). La segunda corriente macroeconómica, denominada “rent gap” se analiza a partir de la oferta inmobiliaria, por medio de la brecha en una futura renta que, en comparación de la renta actual, genera grandes beneficios para los desarrolladores inmobiliarios. Smith (62), Guzmán (24).

Se considera entonces, que el valor del suelo está determinado en base a la necesidad o la oferta de un determinado lugar, con ello las responsabilidades del desarrollo económico o social de los territorios repercute en las gestiones de los gobiernos, por ello forman parte del proceso de gentrificación. Por otro lado, en un

territorio donde se desarrollan agencias o redes empresariales “clúster” con la implicación de los organismos e instituciones. Se tiene como autor principal a Porter (48) quien sostiene que el término “clúster” consiste en una aglomeración geográfica de empresas, proveedores, prestadores de servicios e instituciones asociadas en un campo en particular. Siguiendo con la idea de Porter, sostienen que, la nueva perspectiva de identidad de un clúster recae en su imagen corporativa y con ello, debe lidiar con múltiples grupos de interés, como residentes cercanos, ingreso de turistas, inversionistas y pequeños negocios aledaños, mostrando distintas perspectivas y necesidades.

Si bien es cierto, la importancia del clúster en la economía, radica no solo en su inversión de producción y generación de empleo para el entorno, sino también en la flexibilidad para adaptarse al territorio y a los cambios tecnológicos que generan innovación para el lugar donde se encuentran ubicadas. La identidad del clúster crece en la ciudad, por medio de las gestiones y las instituciones con un papel protagónico en las inversiones, tomando fuerza las estrategias de competitividad y diferenciándolos unos de otros a través de factores de éxito. Del mismo modo el crecimiento de los clústeres procede de las ventajas únicas que crean hacia el incremento de las economías de escala y de innovación continua para el territorio. Mendoza (38) Desde el mismo punto de vista, las empresas en el clúster mantienen un tiempo de vida, según Santiago (60) Se pueden identificar las siguientes etapas: nacimiento, crecimiento, consolidación y declive. Las etapas varían en duración e incluso puede pasar mucho tiempo en una etapa de recesión dependiendo de los organismos institucionales para su desarrollo formal.

Por otro lado, para analizar el funcionamiento de un clúster es importante identificar cómo se clasifica, según lo elaborado por el Consorcio Clúster Development (12) nos hace mención a criterios de producción y el desempeño para poder identificarlos. Por ello se divide en dos tipos: Se denomina independiente, porque pertenecen a un mismo segmento o presentan gran similitud en el desarrollo productivo del negocio, así como están los modelos de negocios de producción de bienes y servicios que encajan en una cadena de valor. Se denomina dependientes, debido a la distribución geográfica, donde existen mayor concentración de empresas. El segundo dependiendo de su “masa crítica” que es el número de

entidades sea alta o baja. Y el último por medio de la demanda no local, mediante las exportaciones.

Se sintetiza entonces desde la perspectiva social que el crecimiento del clúster empresarial toma como punto de partida el desarrollo de una marca e identidad por medio de la ubicación, así mismo nuevos actores ajenos buscan integrarse en el determinado territorio con modelos de negocios innovadores que pueden favorecer el mercado mediante ofertas y generación de empleo como también solo formar parte de la masa generando el incremento de ocupación del territorio.

### **III. METODOLOGÍA**

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

##### **3.1.1 Tipo de investigación**

El tipo de investigación se considera básica, debido a su propósito práctico y directo. Se buscó contribuir con el conocimiento existente sobre la identidad de la gentrificación vista desde otros escenarios, para que se pudiera aplicar y complementar en otras investigaciones. Lambert (32)

##### **3.1.2 Diseño de investigación**

La investigación se basó en un paradigma explicativo con conceptos fenomenológicos, que explicó el objetivo de la investigación cualitativa, al comprender fenómenos analíticos en su entorno natural y se desarrolló en base a la información obtenida sobre las descripciones subjetivas e inductivas.

Este enfoque cualitativo permitió el descubrimiento y desarrollo de preguntas como procesos de investigación, que se centraron a través de la investigación cualitativa, como la interacción simbólica, que tuvo en cuenta la experiencia de comprender los fenómenos y reconoció las influencias sociales, los aspectos culturales e históricos de la investigación. Ramírez (49)

Por lo tanto, este estudio fue analizado desde un diseño de investigación fenomenológico, se basó en el análisis de las experiencias de vida de los usuarios para comprender y descubrir los cambios concebidos. Fuster (20)

### **1. 3.2 Categorías, subcategorías y matriz de categorización**

Se sostiene que el término gentrificación fue acuñado en Londres y mencionado por primera vez en América Latina en el año 1999 (65). El término engloba la transformación de un barrio de clase trabajadora por nuevos residentes de clase media, originando un periodo de renovación que, con el tiempo, incrementa el valor del suelo (25)(31)(40). Por ello, la gentrificación se desarrolla en dos enfoques el enfoque microeconómico, debido a la demanda inmobiliaria, y el enfoque macroeconómico basado en la oferta inmobiliaria. Carrión (5); Polanco (14); Herrera (29); Maloutas (36); Mercado (41) (62)

En ambos enfoques se desarrolla una reestructuración de clases sociales en la cual la interacción con el espacio urbano se ve afectada y se inicia una etapa de hibridación social en la que participa la población y se origina el desplazamiento. (18); (24); (35)

El desplazamiento durante el proceso de gentrificación se presenta de cuatro fases, el desplazamiento en cadena que consiste en el desplazamiento de todas las viviendas de manera consecutiva durante el proceso. el desplazamiento exclusivista, ocasionado por el abandono de los antiguos propietarios y donde sus descendientes optan por migrar de vivienda el desplazamiento por presión, es el despojo que sienten y que en algún momento lo harán las personas que aún no se han retirado el desplazamiento directo del último residente, en la que se considera sólo al último residente como desplazado el desplazamiento, según la conferencia Episcopal (1995), es el movimiento causado principalmente por la confrontación, la acción, la interacción o la simple presencia de uno o más personas en la llamada zona violenta. (50); (53); (57)

Por otro lado, la hibridación social según Sandoval (59), es la mezcla social, ocurre cuando los individuos, grupos, empresas, gobiernos y otros agentes de cambio se unen a estas fuerzas sociales a través de la inversión, la imitación o el

transporte. (55) Del mismo modo la hibridación implica que las personas adopten y adapten nuevo elementos culturales y costumbres, creando así nuevas expresiones de identidad y convivencia. (20); (44) Sin embargo la hibridación social también plantea desafíos de resistencia o rechazo de la adopción de elementos culturales muy diferenciados.

Por ende, Rodríguez (58) en un territorio de hibridación social se convive con la existencia de una la población flotante, Sostienen que un poblador residente no tiene intención de cambio residencial con tiempo permanente Musterd (43), mientras que el migrante está en constante cambio a tiempo indefinido y el flotante consecuente en un cambio no permanente con una variación que depende de cada situación. (45) Los tres tipos de pobladores tienen una motivación productiva familiares de estabilidad o productivas laborales por necesidad.

El desarrollo de las necesidades espaciales por medio de las actividades culturales entre los residentes y visitantes de un territorio, están vinculados a las actividades comerciales y a las capacidades de los clústeres empresariales (1); (6). Los clústeres, son grupos de empresas e instituciones geográficamente conectadas y económicamente competitivas, que pueden ser empresas, empresas de bienes y servicios, instituciones y organizaciones públicas o privadas, de diferentes partes de la cadena de valor. (3); (23) Se considera que una urbanización industrial es un área geográfica limitada donde las empresas especializadas se concentran en un sector dominante. Uno de sus elementos más destacables es la cultura productiva.

Cabe mencionar que la identidad del clúster, Catalán (7); Pineda (49) es un proceso dividido de actores, que a través de sus objetivos en común y de forma externa directa, buscan un beneficio por medio de una legalidad de niveles socioeconómicos. (54) Por otro lado las empresas, individualmente realizan actividades relacionadas con la oferta de productos o servicios al mercado para satisfacer las necesidades y deseos de los consumidores. (4) Su finalidad es obtener rentabilidad económica a través de la venta y distribución de sus productos". (10); (21); (51)

Por otro lado la participación de los organismos e Instituciones para el fortalecimiento de las actividades empresariales, ocasionalmente refuerza los intereses públicos y las tareas nacionales, y sus funciones están determinadas por el propósito del estado, del mismo modo Cabrera (3) los organismo e instituciones a través de las políticas neoliberales determinan y moldean las economías de las ciudades y el proceso de globalización, para las competencias de inversiones capitales Pineda (49), se consolida entonces, una imagen corporativa. La imagen corporativa, en definición teórica, se demuestra a través de la sensación que se genera en el público objetivo. Esta imagen proyecta los valores y la identidad visual de una empresa u organización, logrando ser percibida tanto por sus clientes como por sus empleados. (12) Así mismo, la imagen corporativa se materializa en el espacio urbano y se denomina la geografía del capital, que es un espacio de producción dinámica que cambia constantemente al igual que su entorno. (18)

**Tabla 1.**

Categorías de investigación.

<b>Categorías de Estudio</b>	<b>Categorías</b>
<b>Clúster Empresarial</b>	Imagen Corporativa
	Uso de suelo
	Organismos e Instituciones
<b>Gentrificación</b>	Desplazamiento
	Población
	Hibridación Social

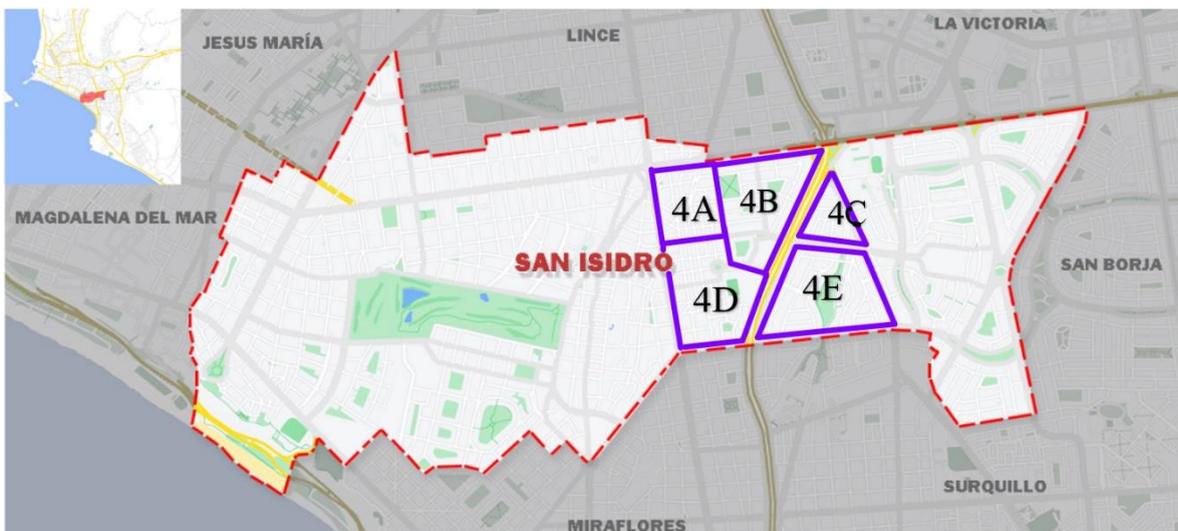
Fuente: Elaboración propia.

### 2. 3.3 Escenario de estudio

Se estableció el escenario de estudio considerando el eje principal del fenómeno; el crecimiento comercial del centro financiero de acuerdo al plano de zonificación vigente, según la ordenanza N°312 MML del distrito de San Isidro para del año 2010.

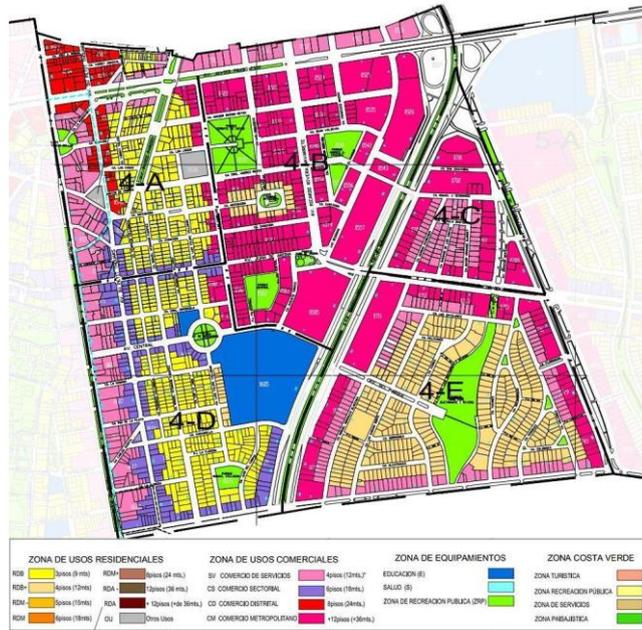
Se desarrolla en los cinco subsectores 4A, 4B, 4C, 4D, 4E, de acuerdo a las características de las avenidas principales por ello se analizaron las avenidas Petit Thouars y Canaval y Moreyra en su extensión dentro del sector IV. Del mismo modo, se analizaron dos espacios céntricos en los subsectores 4B y 4E que corresponden respectivamente al parque Plaza Andrés Avelino Cáceres como espacio directo al centro financiero y por otro lado, la calle las Garzas Norte, evaluando los comercios que los circundan y los cambios que se están generando en base al plano de uso de suelos del distrito de San Isidro 2012.

**Figura 3:**  
Ubicación del distrito de San Isidro.



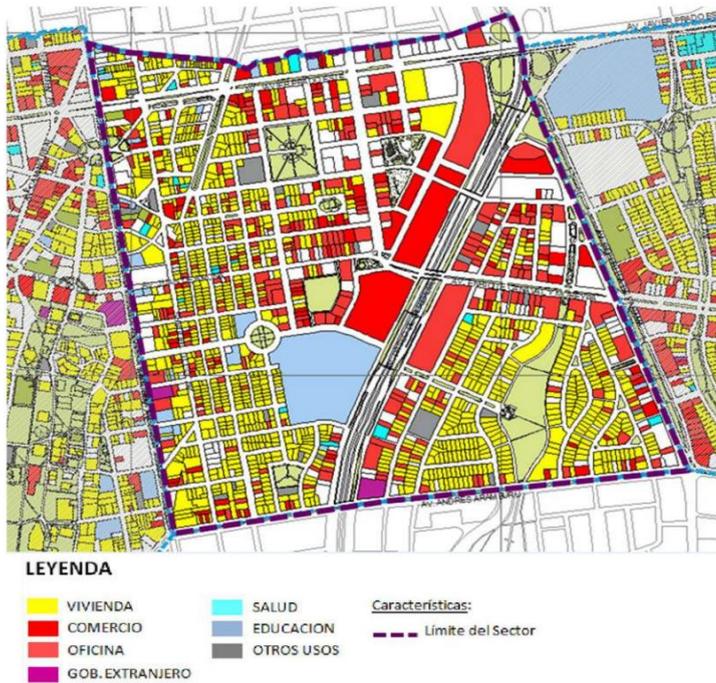
Fuente: Elaboración propia.

**Figura 4:**  
Plano de Zonificación del sector IV -Centro financiero



Fuente: Plan urbano distrital 2012-2022.

**Figura 5:**  
Plano de Uso de suelo del sector IV -Centro financiero



Fuente: Plan urbano distrital 2012-2022.

**Figura 6:**

Zonas intervenidas Av. Canaval y Moreyra, Av. petit turas y la Plaza Cáceres.



Fuente: Elaboración propia.

### 3. 3.4 Participantes

Para obtener información verás se clasificó a los participantes de la siguiente manera:

Participación directa: Establecida como trabajo de campo.

- Trabajadores: Transeúntes que frecuentan el distrito por cuestiones laborales.
- Comerciantes ambulantes: Puestos de comercio que se ubican en espacios públicos.
- Locales Comerciales: Comercio en propiedades.
- Propietarios: Personas que residen en el distrito y personas que alquilan su vivienda.

Participación indirecta: Establecida por medios digitales.

- Municipalidad de San Isidro: Unidad Administrativa -Secretaría General
- Personas que transitan en el distrito, pero por cuestiones de tiempo realizan la encuesta online, mediante un código QR.

**Tabla 2.**  
Participantes para recojo de información de forma directa

<b>Fuentes de Participación</b>	<b>Participantes</b>	<b>Características</b>
<b>Participación Directa</b>	Trabajadores	Personas que trabajan en el distrito.
	comerciantes Ambulantes	Propietarios de puestos de comercio que se ubican en espacios públicos.
	Locales Comerciales	Arrendatarios que alquilan sus viviendas.

Fuente: Elaboración propia.

**Tabla 3.**  
Participantes para recojo de información de forma indirecta

<b>Fuentes de Participación</b>	<b>Participantes</b>	<b>Características</b>
<b>Participación Indirecta</b>	Municipalidad del distrito de San Isidro	Unidad Administrativa - Secretaría General
	Transeúnte	Personas flotantes que visita el distrito

Fuente: Elaboración propia.

#### **4. 3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

Los instrumentos que se utilizarán en este trabajo de investigación han sido desarrollados cualitativamente establecidos en tres etapas:

- La primera etapa consistió en realizar un análisis documental, mediante mapas de uso del suelo, planes de ordenamiento territorial del distrito y la técnica del mapeo del sector de estudio.
- En la segunda etapa se realizó el recojo de información mediante fichas de observación, donde se utilizaron métodos de análisis y corroboración en el

campo a la información obtenida en la primera etapa. Como fuente de información, se visitó el área de estudio, se recolectaron los cambios físicos, socioeconómicos y conductuales que se obtuvieron en la zona de estudio.

- Para la tercera etapa se establecieron las encuestas y entrevistas, se recopilaron los datos relevantes de percepción de las personas con respecto al estado y funcionamiento del sector IV del distrito.

Los datos se recopilaban directamente haciendo preguntas a los participantes para conocer y esclarecer el tema, el cual les permitirían ampliar el conocimiento y beneficiarse de la máxima cantidad de información. (33)

De acuerdo a las herramientas utilizadas para este estudio, se recopilaban los datos relevantes, a través de entrevistas y los datos indirectos contenidos en estudios estadísticos verificados del distrito de San Isidro. Por lo tanto, la instrumentalización de la recolección de datos es confiable y posible para la certificación de expertos en su campo.

**Tabla 4.**

Técnicas e Instrumentos para recolección de información.

<b>FUENTE DE INFORMACIÓN</b>	<b>EDAD/PERIODO</b>	<b>PERFIL</b>	<b>HERRAMIENTAS</b>
Trabajadores	18-60 Años	Trabajadores del distrito	Ficha de observación / Semiestructurada
Comerciantes ambulantes fijos	18-60 Años	Dueños de puesto de comercio ambulatorio	Semiestructurada
Locales comerciales	18-60 Años	Arrendatario que alquilan sus viviendas	Semiestructurada
Municipalidad del distrito de San Isidro	18-60 Años	Unidad administrativa secretaria general	Semiestructurada
transeúnte	18-60 Años	Personas flotantes que visitan el distrito	Semiestructurada

Fuente: Elaboración propia.

### **5. 3.6 Procedimientos**

El proceso observacional en este estudio cualitativo se basó en la recolección de datos y su posterior preparación, revisión y transcripción, lo que nos llevó a organizar, categorizar, codificar datos y finalmente el análisis nos puede llevar a las discusiones. Por ello el proceso de recolección de datos se trabajó por macrocategoría:

Clúster Empresarial: El cual incluye el análisis del suelo, los tipos de comercios, las redes empresariales, la zonificación, la expansión comercial. Para establecer y evidenciar el crecimiento y la extensión del centro financiero.

Gentrificación: Se establece la historia del territorio, la población flotante, convivencia vecinal, percepción conductual y la utilidad de los espacios para determinar el comportamiento social con respecto al cambio y crecimiento económico.

### **6. 3.7 Rigor científico**

Este trabajo de investigación se enmarca en el estudio del método científico, que parte de los fenómenos reales, desde el análisis hasta la recopilación de información. Bunge (2004) “La investigación científica no tiene condiciones prescriptivas y de verdad absoluta, sino que logra sus objetivos abordando diversas afirmaciones en otros campos, por lo que es interdisciplinaria y formará un nuevo campo de discurso intelectual”.

La investigación presenta el rigor científico en base a la credibilidad de la recolección de datos por medio de las fichas de observación para la comprobación de la existencia del fenómeno y el escenario actual. Así mismo, la subjetividad en los entrevistados nos brindó diversos problemas personales que hace extensa y compleja la investigación y los diversos campos a lo que puede ser aplicado un solo proceso de cambio en la ciudad.

En conclusión, por su aporte teórico, creemos que este trabajo de investigación cualitativa tiene rigor científico y servirá de base para futuras investigaciones.

### **7. 3.8 Método de análisis de la información**

Sampieri (2006), “La recopilación y el análisis van de la mano, obtenemos datos no estructurados, permitimos que los investigadores creen su propia estructura al interpretar los datos, cada uno tiene su propia opinión, no significa que una explicación sea mejor que la otra”.

Por lo tanto, este trabajo de investigación utiliza el análisis interpretativo, el análisis interpretativo de entrevistas y el razonamiento comparativo (interpretación, comparación de textos) en la práctica. Las comparaciones apropiadas con la información existente (por ejemplo, contexto nacional e internacional, categorías y subcategorías) permiten el análisis inductivo del problema.

### **8. 3.9 Aspectos éticos**

Adela Cortina (1996). “Aporta estos argumentos que nos permiten comprender y reflexionar sobre la dimensión moral de las personas. Saber cuánto queremos crecer racionalmente.”

El estudio se realizó de acuerdo con los lineamientos de la institución que realiza el estudio, la Universidad César Vallejo, respetando la autoría de las referencias mencionadas en el estudio. Además de este trabajo, también se realizó una encuesta informativa.

Los aspectos éticos a considerar son los siguientes:

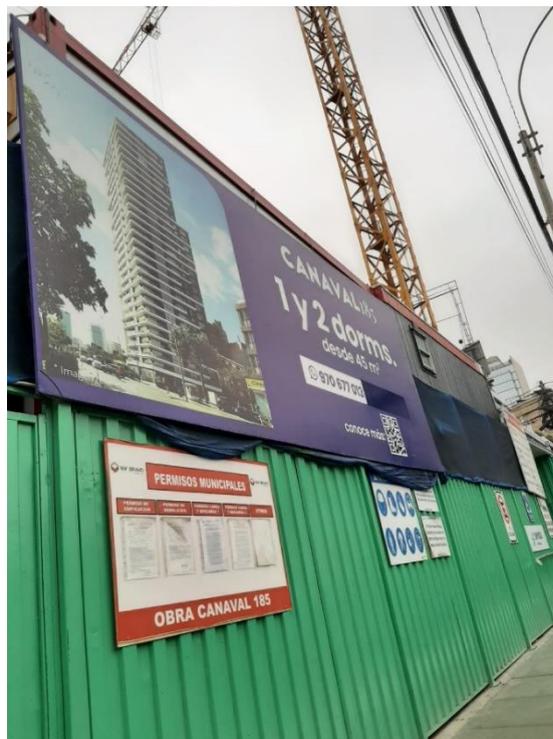
- Las entrevistas se realizan de acuerdo con los procedimientos establecidos por cada organización para las respectivas licencias.
- Respetar los derechos de protección de los investigadores pertinentes.
- La información obtenida no será mal utilizada. Confidencialidad de la información recopilada.
- Obligación de realizar un correcto tratamiento de los datos.

#### IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

En primer orden se evidenció la existencia del fenómeno mediante las fichas de observación mediante las fichas de observación la extensión de locales comerciales en la avenida Canaval y Moreyra, con presencia de obras inmobiliarias en construcción y tiendas, comparando con el ultimo plano de uso de suelos del PDU de la MSI año 2012 para el sector IV.

Se identificó las principales avenidas con proyectos inmobiliarios en ejecución y tiendas recientemente inauguradas. (Anexos 8 y Anexo 9).

**Figura 7:**  
Expansión comercial - Av. Canaval y Moreyra



Fuente: Elaboración propia.

**Figura 8:**  
Zonas intervenidas Av. Canaval y Moreyra



Fuente: Elaboración propia.

**Figura 9:**  
Zonas intervenidas Av. Canaval y Moreyra.



Fuente: Elaboración propia.

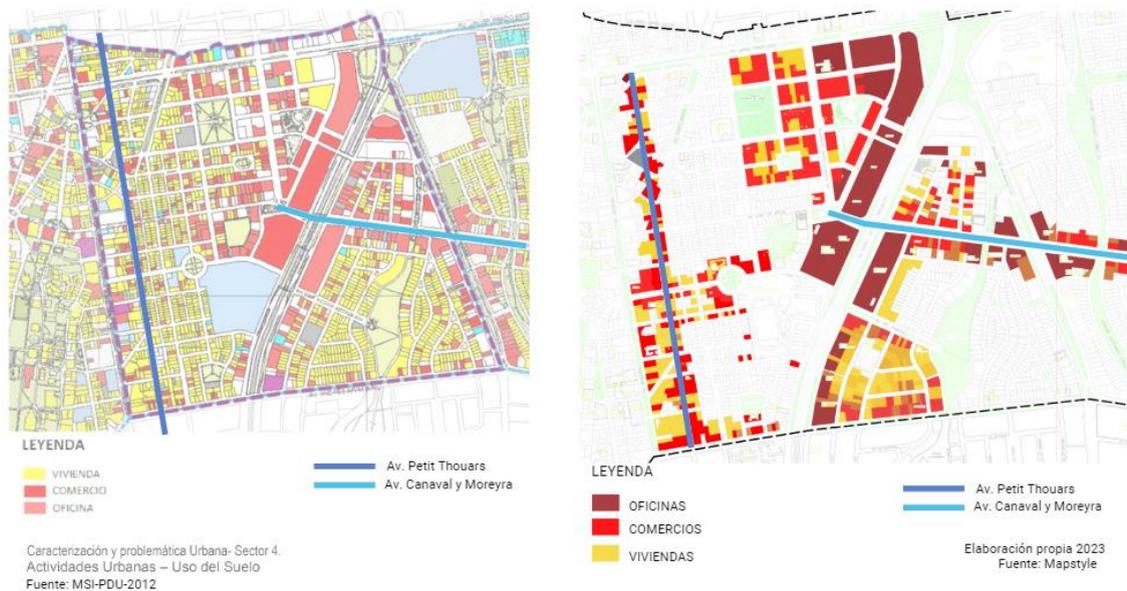
**Figura 10:**  
Zonas intervenidas Av. Canaval y Moreyra



Fuente: Elaboración propia.

Se evidenció en el sector IV, la consolidación comercial y financiera en comparación con el plano de uso de suelos del año 2012, así mismo una sustitución y cambios de edificaciones.

**Figura 11:**  
Zona de estudio- Av. Canaval y Moreyra, Av. petit Thouars.

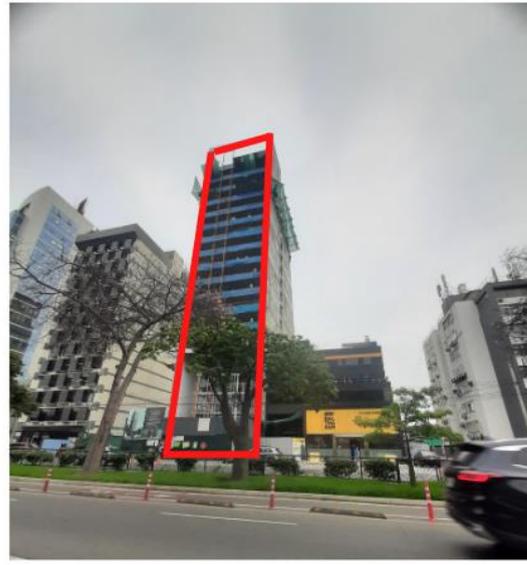


Fuente: Elaboración propia.

**Figura 12:**  
Zonas intervenidas Av. Canaval y Moreyra



Av Canaval y Moreyra 2015  
Fuente: GoogleMaps



Av Canaval y Moreyra 2023  
Fuente: fotografía propia

Fuente: Elaboración propia.

**Figura 13:**  
Zonas intervenidas Av. petit Thouars



Av Petit Thouars 2015  
Fuente: GoogleMaps



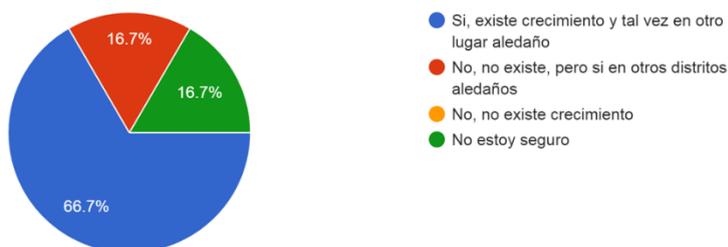
Av Petit Thouars 2023  
Fuente: fotografía propia

Fuente: Elaboración propia.

De igual forma, mediante la encuesta realizada en campo y virtual se determinó que el 66.7% de las personas sostienen que existe expansión y crecimiento no solo en la Av. Canaval y Moreyra si no también en la Av. Andrés Aramburú (Figura 14). Respecto al motivo de esta expansión el 42.9 % de la población estableció que existe un desplazamiento de propietarios, dejando sus propiedades en alquileres, mientras que un 14.3% establecen que las personas viven fuera del distrito porque no pueden costear los servicios de primera necesidad (Figura 15). Del mismo modo el 37.5% evidenció que existe un incremento en oficinas, mientras que el 37.5% determinaron que las inversiones se direccionan a las edificaciones residenciales y un 3.9% para inversiones particulares minoritarias (Figura 16).

**Figura 14:**  
Crecimiento de la expansión comercial

03. ¿Considera usted, que existe mayor crecimiento del centro financiero o la existencia de algún caso similar en distritos aledaños ?



Fuente: GoogleForms

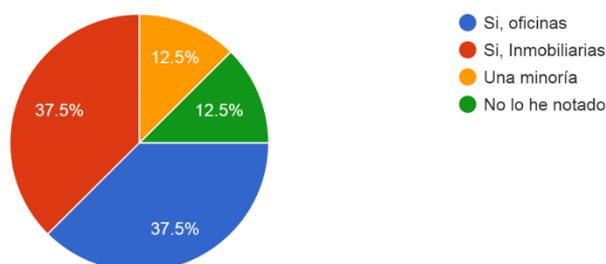
**Gráfico 15:**  
Fuerza del desplazamiento

05. ¿Cree usted que existe "desplazamiento o reemplazo" de propietarios debido a las capacidades económicas? ¿Por qué?



**Figura 16:**  
Disminución de negocios-Incremento de negocios

06. ¿Ha notado usted, disminución de pequeños negocios o viviendas reemplazadas por tiendas u oficinas?



Fuente: GoogleForms

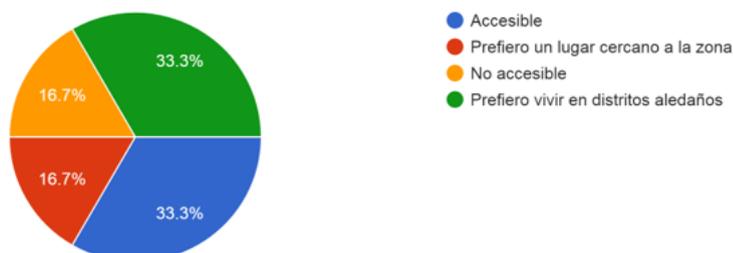
Por ello, en base a la pregunta general, se determinó que el clúster empresarial influye en la gentrificación como un proceso de recambio no solo poblacional, sino también un recambio comercial debido a que existe desplazamiento de personas hacia otro distrito y el ingreso de nuevos inversores potenciales, como consecuencia de la disminución de pequeños negocios locales y el incremento de las inmobiliarias en el sector IV.

En base a la influencia de la imagen corporativa en la gentrificación. Se evidenció que la población tiende a caracterizar al sector y el distrito en general como un deseo de permanencia y convivencia por un interés personal y de estatus social, que prefiere trabajar en el distrito a pesar de que la poca capacidad de poder costear y vivir en el sector IV (Figura 17). Por otra parte, lo que disgusta a los trabajadores que brindan servicios personales es un malestar en los trabajadores con sueldos limitados, debido al precio para consumir en los locales comerciales y restaurante de costos elevados y optan por llevar su propio alimento o en otros casos pedir por aplicativo delivery el almuerzo. Por ello, la imagen corporativa influye en el proceso de gentrificación del sector IV, ocasiona el desplazamiento no sólo de los residentes, sino también de los pequeños locales de negocios, fomentando que los pequeños empresarios y trabajadores opten por cubrir sus necesidades en zonas aledañas.

**Figura 17:**

**Percepción de permanencia de habitabilidad**

01. ¿Cómo considera usted, el incremento del valor de una propiedad en el centro financiero de distrito de San Isidro?¿Por qué?



Fuente: GoogleForms

Del mismo modo, las empresas influyen directamente en el desplazamiento de los propietarios originarios y la disminución de comercios locales. Del mismo modo, mediante la encuesta a comerciantes se establece que el rubro de construcciones de las empresas inmobiliarias se direcciona a las edificaciones destinadas para oficinas y residenciales. Por otra parte, también se originan el incremento de población flotante en el distrito, población trabajadora que requiere uso del espacio público, y genera la permanencia de personas dentro del distrito fuera del horario laboral, que también genera conflictos sociales (Figura 18) (Figura 19) (Figura 20).

**Figura 18:**

**Conflictos espaciales en el distrito**

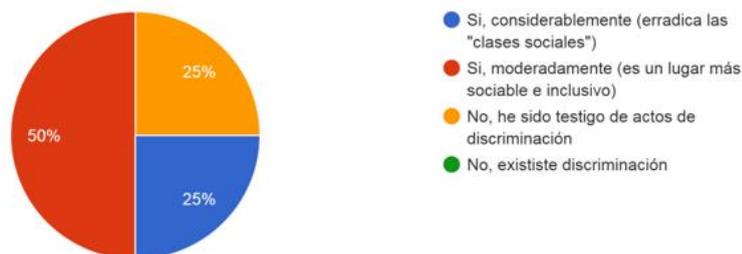
07 ¿Qué tipo de problemas cree que se generan, por el ingreso de personas que vienen a trabajar en el distrito de San Isidro?



Fuente: GoogleForms

**Figura 19:**  
Impacto de la población flotante

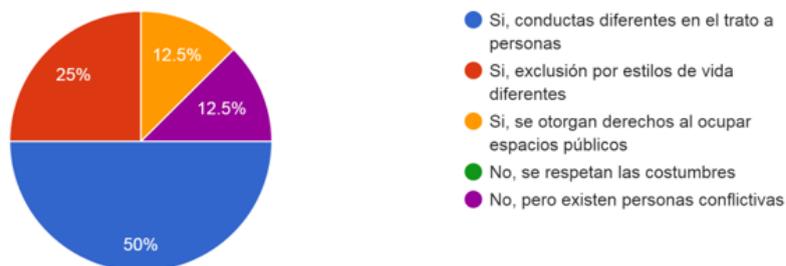
08. ¿Cree usted que la presencia de población flotante y residentes ha tenido un impacto positivo en la diversidad social?



Fuente: GoogleForms

**Figura 20:**  
Diferencias sociales y la población flotante

09. ¿Has visto o crees que se generen diferencias sociales y conductuales con la presencia de nuevas personas en el distrito de San Isidro?



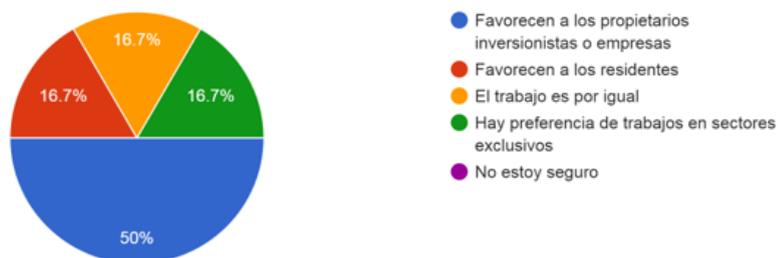
Fuente: GoogleForms

Respecto a la influencia de los organismos e instituciones la municipalidad ha contribuido de forma negativa con el cobro elevado de los arbitrios con los residente y negocios. Por lo tanto, los más afectados son las pocas residencias que no pueden generar muchos ingresos. Además, la encuesta y entrevista realizada nos brindó información respecto a la opinión de las personas con respecto al trabajo que realiza la municipalidad con la población y el 50% de ciudadanos mencionan que la municipalidad favorece a los empresarios e inversionistas, así mismo el 16.7% comenta que favorece a los residentes; sin embargo, el 16.7% menciona que

la municipalidad favorece a sectores exclusivos y por otro lado el 16.7% piensa que favorece de igual manera para todos. (Figura 21)

**Figura 21:**  
Influencia de las instituciones en el distrito

04. ¿Cómo consideras que trabajan las autoridades municipales con respecto a los propietarios residentes, inversionistas o empresas establecidas en el distrito de San Isidro?



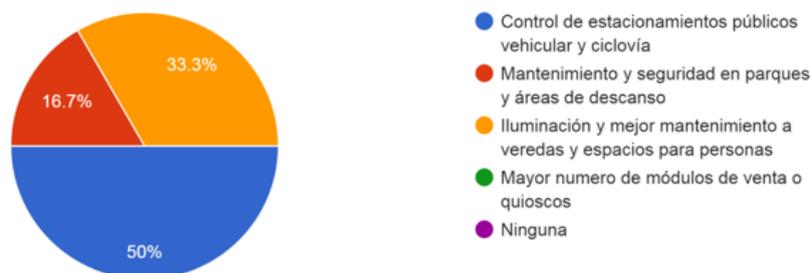
Fuente: GoogleForms

Así mismo, la municipalidad descuida el espacio público en horarios nocturnos, se pudo apreciar la poca iluminación, lo que genera una sensación de inseguridad, por lo que disminuye el tránsito peatonal después del horario laboral en la avenida Petit Thouars, en la plaza Cáceres y en la avenida Canaval y Moreyra. La poca fiscalización en el uso de los espacios públicos genera reacciones negativas por parte de los residentes. Por consiguiente, se preguntó a los ciudadanos que espacios o servicios considera necesarios actualmente en el distrito por ello se concluye que el 50 % sostiene que se debería incrementar más espacios para estacionar sus vehículos y ciclovías, sin embargo, el 33.3% exige mayor iluminación y mantenimiento en los espacios públicos. No obstante, el 16.7% menciona mayor seguridad en los parques que son usados como espacios de descanso, de igual forma, resalta la problemática por percepciones de inseguridad que se genera en los espacios pocos transitados e iluminados y los congestionamientos vehiculares que se forman en los estacionamientos en horario de ingreso y salida de los trabajadores. (Figura 22)

**Figura 22:**

## Servicios municipales necesarios

10. ¿Qué espacios o servicios públicos consideras necesario actualmente en el distrito?

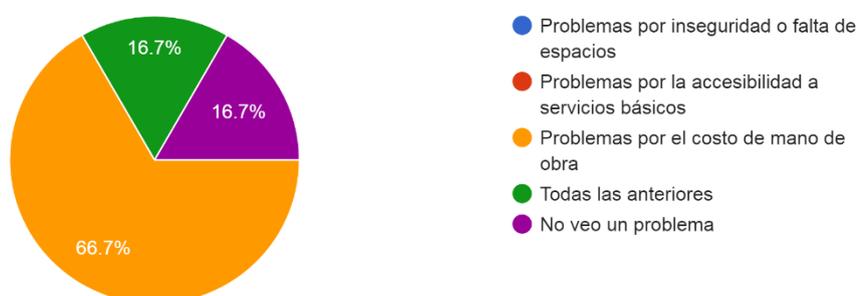


Fuente: GoogleForms

Respecto a la percepción conductual de los entrevistados sobre la presencia de personas residentes y personas flotantes que llegan al distrito ante la demanda del trabajo, los cuales respondieron un 66.7% que, si existe una conducta diferente en el trato hacia las personas, así mismo un 33.3% mencionan exclusión por diferentes estilos de vidas que tienen. Por otro lado, un 16.7% hace referencia que otorgan derechos para ocupar espacios públicos, en cambio el 16.7% sostienen que no existen conductas diferentes, pero sí personas conflictivas. (Figura 23)

**Figura 23:**  
Demanda y población flotante

02. ¿Qué problemas considera que genera la demanda de trabajo en el distrito de San Isidro?  
6 respuestas



Fuente: GoogleForms

Por lo tanto, el término gentrificación en el sector IV del distrito de San Isidro, consiste en un proceso de cambios socioeconómicos y demográficos debido a la

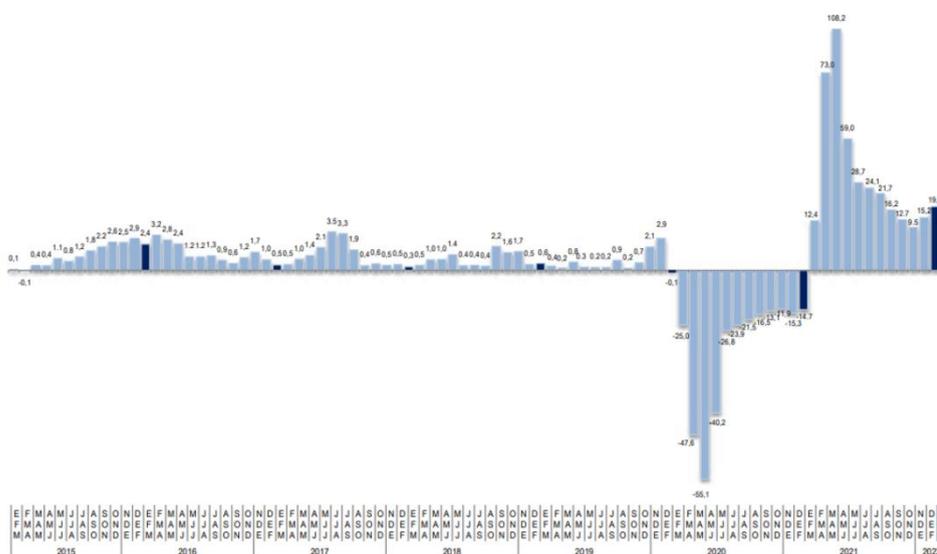


## V. CONCLUSIONES

El clúster empresarial ha tenido una influencia significativa en el proceso de gentrificación del distrito de San Isidro desde sus inicios 1998 mediante los PDU existentes hasta el 2012 ultimo PDU. La concentración de empresas y entidades financieras ha impulsado el desarrollo económico y el aumento del valor de las propiedades en la zona.

Por lo tanto, se evidencia la influencia de la imagen corporativa como parte del proceso de gentrificación, debido a que sigue generando interés de marca y posicionamiento en el mercado de los inversionistas, acaparando casi la totalidad de las avenidas principales con edificaciones de alto flujo de personas. Así mismo, influye directamente en las personas con el interés de empleabilidad que se genera. Así lo muestra la tasa de población económicamente activa (PEA) según INEI (2022) y la concentración laboral en Lima Metropolitana. (Figura 25)

**Figura 25:**  
Población económicamente activa-2022



Del mismo modo, se considera que las empresas influyen en el proceso de gentrificación por que son los agentes principales en la transformación socioeconómica del sector, con ello logra el posicionamiento de nuevos comercios y servicios aledaños. Al mismo tiempo generan la dinámica comercial a sus alrededores con nuevas propiedades en alquiler, nuevas demandas inmobiliarias de alta densidad con el objetivo de equiparar las necesidades de movimiento de viajes de los trabajadores. (Figura 26)

**Figura 26:**  
Motivo de viaje de los trabajadores

Motivo	Sector 1	Sector2	Sector 3	Sector 4	Sector 5	Lince	Total	%
Trabajo	43.211	20.123	63.596	167.502	44.620	2.380	341.432	88,2
Estudio	1.678	1.688	2.566	6.043	2.471	0	14.446	3,7
Otros	2.658	2.197	6.860	16.925	2.459	0	31.099	8,1
<b>Total</b>	<b>47.547</b>	<b>24.008</b>	<b>73.022</b>	<b>190.470</b>	<b>49.550</b>	<b>2.380</b>	<b>386.977</b>	<b>100</b>

Fuente: STMU-PDU MSI 2022-2032

Por último, los organismos e instituciones también influyen en el proceso de gentrificación por ser los principales encargados de la planificación urbana y la gestión del uso adecuado del suelo ante las inversiones, así mismo, son los proporcionan las mejoras de los servicios para generan un atractivo turístico y como consecuente nuevos inversionistas.

En conclusión, el clúster empresarial, la imagen corporativa, las empresas y los organismos e instituciones han influido en el proceso de gentrificación en el distrito de San Isidro. Es esencial abordar los desafíos socioeconómicos y buscar un desarrollo equitativo que beneficie a todos los residentes de San Isidro.

## **VI. RECOMENDACIONES**

La gentrificación es un fenómeno de desafío complejo, porque va en contra de los objetivos económicos de la ciudad. No es posible detener la gentrificación, al

contrario, requiere necesariamente la colaboración de diferentes actores, incluyendo gobiernos locales, las empresas y las organizaciones vecinales, para el desarrollo de actividades que eviten el desplazamiento de la población de la siguiente forma.

Determinar una planificación urbana inclusiva por parte de las autoridades municipales, para elaborar planes de desarrollo que promuevan la inclusión y protección de propietarios vulnerables. Esto incluyendo la implementación de regulaciones y políticas que controlen los aumentos desproporcionados de los precios de vivienda, la promoción de vivienda asequible, así como también la protección de los derechos de los propietarios.

Así mismo es importante involucrar a los residentes y a las organizaciones municipales en el proceso de toma de decisiones y planificación urbana. Esto con el objetivo de incluir la creación de espacios para la participación e interacción ciudadana, la consulta de los vecinos involucrados y la incorporación de sus voces para la toma de decisiones. Como también el desarrollo económico equitativo para promover oportunidades de apoyo a pequeñas empresas locales y programas de capacitación y emprendimiento para residentes locales.

Por último, proteger los derechos de los propietarios originarios implementando leyes y políticas que protejan a los propietarios residentes, como la regulación, bonos y descuentos en costos de servicios, así como también la implementación de medidas de seguridad y calidad de vida en las viviendas.

Es importante tener en cuenta que no existe una solución única para abordar la gentrificación ni el crecimiento del clúster, debido a que cada ciudadano tiene un punto de vista diferente de mejora distrital. Por ello, la colaboración y el diálogo entre los diversos actores son fundamentales para encontrar soluciones equitativas y sostenibles.

## REFERENCIAS

1. BARRIOS, Candelaria, Esther FLORES a M. Angeles MARTINEZ. Capacidades tecnológicas y patrones de convergencia en ingresos en Europa. Un análisis de cluster. *Revista de economía mundial*. 2018, (50), 129–. ISSN 1576-0162. (BORRAR)
2. BASOLO, Victoria. Examining Mobility Outcomes in the Housing Choice Voucher Program: Neighborhood Poverty, Employment, and Public-School Quality. *Cityscape (Washington, D.C.)*. 2013, 15(2), 135–153. ISSN 1936-007X.
3. CABRERA JARA, Natasha Eulalia. Real estate market and urban metamorphosis in intermediate cities. *Gringolandia in Cuenca: the promised land. Urban-territorial log [online]*. 2019, 29(1), 91–100. ISSN 0124-7913. Dostupné z: doi:10.15446/bitacora.v29n1.75223
4. CAMARERO, A., A. CAMARERO, M. M. CERBÁN, I. J. TURIAS a N. GONZÁLEZ-CANCELAS. Clasificación de los puertos españoles mediante análisis cluster. *Informes de la construcción [online]*. 2019, 71(554), 296–e296. ISSN 0020-0883. Dostupné z: doi:10.3989/ic.61806(BORRAR)
5. CARRIÓN, Fernando. El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. *EURE*. 2005, 31(93), 89–100. ISSN 0250-7161. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612005009300006>
6. CASTILLO-VILLAR, Fernando Rey. Marca de clúster: un enfoque de participación para el desarrollo del clúster. *Innovar : revista de ciencias administrativas y sociales [online]*. 2021, 31(81), 129–138. ISSN 0121-5051. Dostupné z: doi:10.15446/innovar.v31n81.95579 (BORRAR)
7. CATALÁN HIDALGO, René. Gentrificación comercial en contexto de superdiversidad?: La transformación del comercio local en el centro y pericentro de Santiago de Chile. *Revista de urbanismo [online]*. 2020, (42), 52–71. ISSN 0717-5051. Dostupnéz: doi:10.5354/0717-5051.2020.54281
8. Caulfield, J. (1989). *Gentrification and sire. Canadian Review of sociology and Anthropology*.
9. CEVALLOS ARÁUZ, Andrea. Efectos no esperados del proceso de gentrificación. Barrio La Floresta (Quito). *Bitácora urbano-territorial [online]*. 2018, 28(2), 25–33. ISSN 0124-7913. Dostupné z: doi:10.15446/bitacora.v28n2.70129
10. CORREDOR BELTRAN, Javier. Iniciativas de cluster para el fortalecimiento de la competitividad en el departamento de norte de santander: casos de turismo de salud y sistema moda. m.b.a. *Sotavento [online]*. 2018, (29), 54–. ISSN 0123-3734. Dostupnéz: doi:10.18601/01233734.(BORRAR)

11. COSTA JOAN. *Imagen Corporativa En El Siglo Xxi*. 3 A Ed. Argentina: La Crujía Ediciones Sa -, 2009. ISBN 9789871004379.
12. Consorcio Cluster Development- Metis Gaia – Javier D’ávila Quevedo (2013) *Elaboración de un mapeo de clusters en el Perú*. “Elaboración de un mapeo de clusters en el Perú”
13. CHECA-ARTASU, Martin Manuel. Delgadillo, Víctor; Díaz Ibán; Salinas, Luis (coords.; 2015), *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*, Instituto de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México, México, 416 p., ISBN 978-607-02-6971-4. *Investigaciones geográficas* [online]. 2016, (89), 173–175. ISSN 2448-7279. Dostupné z: doi:10.14350/rig.54953
14. DELGADILLO POLANCO, Víctor Manuel. *Global financialization of housing: profit and social displacement*. *Economy, society and territory* [online]. 2018, 18(57), 621–627. ISSN 2448-6183. Dostupné z: doi:10.22136/est20181204
15. DELGADILLO-POLANCO, Víctor. *Gentrification of central neighborhoods, a process in expansion and mutation*. *Economy, society and territory*. 2010, 10(34), 835–846. ISSN 2448-6183.
16. DO VALE, J., Pontificia Universidad Católica de Río de Janeiro, & Soares Gonçalves, R. (2018). *Intervención urbana y mega-eventos en Río de Janeiro: resistencia de Vila Autódromo a la política de remoción*. *Limaq*, 004, 123–141. <https://doi.org/10.26439/limaq2018.n004.2645>
17. FERNÁNDEZ HURTADO, Saúl Rick, Diego CASTILLO TRIANA a Luz Ángela MARTÍNEZ MARTÍNEZ. *Clúster virtual: nueva alternativa a la competitividad eficaz en las empresas*. *Tendencias* (Pasto, Colombia) [online]. 2018, 19(1), 164–186. ISSN 0124-8693. Dostupné z: doi:10.22267/rtend.181901.92
18. FRANQUESA, J. (2013): *Neoliberal urbanism, real estate business and neighborhood life*. ISBN 978-84-9888-490-6
19. FREEMAN, Lance a Frank BRACONI. *Gentrification and Displacement New York City in the 1990s*. *Journal of the American Planning Association* [online]. 2004, 70(1), 39–52. ISSN 0194-4363. Dostupné z: doi:10.1080/01944360408976337
20. FUSTER GUILLEN, D.E., 2019. *Investigación cualitativa: Método fenomenológico hermenéutico*. *Propósitos y representaciones* [en línea], vol. 7, no. 1, ISSN 2307-7999. DOI 10.20511/pyr2019.v7n1.267. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.20511/pyr2019.v7n1.267>.
21. GÁNDARA WOONGG, Carlos, Fernando PADILLA LOZANO a Pablo GUTIÉRREZ CASTORENA. *Floating population and city from a sociospatial perspective: review of recent studies*. *yes we*

- are american [online]. 2020, 20(1), 103–122. ISSN 0719-0948. Dostupné z: doi:10.4067/S0719-09482020000100103
22. GIL TOLEDO, John Jairo. El clúster como modelo de red empresarial, una opción relevante para la competitividad del subsector del turismo en Colombia. *Tendencias* (Pasto, Colombia) [online]. 2017, 18(1), 101–117. ISSN 0124-8693. Dostupné z: doi:10.22267/rtend.171801.67
  23. GONZALES MALCA, Gabriela. Gabriela. Sociospatial analysis of gentrification: The arrival of the concept in the global south and its implications. 2020, 56-65.
  24. GOMEZ DIAZ, Javier. The importance of the essential factors in the cluster. *Dimensión empresarial* [online]. 2017, 15(2), 141. ISSN 1692-8563. Dostupné z: doi:10.15665/rde.v15i2.917
  25. GUZMAN RAMIREZ, Alejandro; HERNANDEZ Sainz; KITZIAH Marcela, A. Urban fragmentation and social segregation a conceptual approach. 2013, 41-55 ISSN: 2007-3615
  26. HACKWORTH, Jason. Postrecession gentrification in New York City. *Urban affairs review*. [Online] 2002, 37(6), 815–843 ISSN: 1078-0874. doi/10.1177/107874037006003
  27. HARVEY, David. (1973). *Social justice and the city*. London: Edward Arnold. 2013. *Rebel cities: From the right to the city to the urban revolution*. 1973, ISSN: 0-631-16476-6.
  28. HERRERA, Luz Marina García; SMITH, Neil; VERA, Miguel Ángel Mejías. Gentrification, displacement, and tourism in Santa Cruz de Tenerife. *Urban Geography*, 2007, vol. 28, no 3, p. 276-298. doi.org/10.2747/0272-3638.28.3.276
  29. Instituto Nacional de Estadística e Informática (2017). *Censo Nacional 2017: XII de Población, VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas*.  
[https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitales/Est/Lib1539/libro.pdf](https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1539/libro.pdf)
  30. Instituto Nacional de Estadística e Informática (2017). *Demografía Empresarial en el Perú*.  
<https://m.inei.gob.pe/biblioteca-virtual/boletines/demografia-empresarial-8237/2/#lista>
  31. JANOSCHKA, Michael. Gentrification, displacement, dispossession: key urban processes in Latin America. *INVI Magazine* [online]. 2016, 31(88), 27–71. ISSN 0718-1299. Dostupné z: doi:10.4067/S0718-835820160003000023
  32. LAMBERT, César. Edmund Husserl: la idea de la fenomenología. *Teología y vida* [online]. 2006, 47(4), 517–529. ISSN 0717-6295. Dostupné z: doi:10.4067/S0049-34492006000300008
  33. LOPEZ POSADA, Laura Marcela a Gregorio Calderon HERNANDEZ. Analysis of cultural dynamics within a business cluster. *management studies*. 2006, 22(99), 13–37. ISSN 0123-5923.
  34. LÓPEZ-MORALES, Ernesto. The Hispanic Housing Experience: A Perspective from Chile. *Cityscape* (Washington, D.C.). 2021, 23(3), 241–246. ISSN 1936-007X.

35. MALOUTAS, Thomas. Contextual diversity in gentrification research. *Critical Sociology*, 2012, vol. 38, no 1, p. 33-48. doi.org/10.1177/0896920510380950
36. MARREIRO DAS CHAGAS, Márcio, Victor Hugo da SILVA a Sérgio Marques JÚNIOR. Clasificación de los residentes según el apoyo al desarrollo turístico en comunidades indígenas: una tipología empírica basada en el Cluster Analysis. *Estudios y perspectivas en turismo*. 2019, 28(1), 80–100. ISSN 0327-5841.
37. MÉRIDA, Juan. Gentrificación creativa en Quito. El caso de la nueva centralidad cultural de La Floresta. *Revista INVI*. 2021, 36(103), 292–322. ISSN 0718-8358.
38. MENA CARRION, Fernando. The labyrinth of historical centralities in Latin America. The historic center as an object of desire. 2010 ISBN 9978929308
39. MENDOZA GUERRA, José María. La dinámica de los clústeres. *Dimensión Empresarial* [online]. 2014, 12(1), 84–97. ISSN 2322-956X. Dostupné z: doi:10.15665/rde.v12i1.73
40. MERCADO LÓPEZ Eugenio a Catherine ETTINGER. Entre el despoblamiento y la gentrificación en México. El centro histórico de Morelia. *Bitácora urbano-territorial* [online]. 2019, 29(1), 33–41. ISSN 0124-7913. Dostupné z: doi:10.15446/bitacora.v29n1.70151
41. MONTANER JOSEP MARÍA - MUXÍ ZAIDA. *Architecture and Politics Essays for Alternative Worlds*. 1a ed. Barcelona: Gustavo Gili, 2011. ISBN 9788425224379.
42. MUSTERD Sako a Wim OSTENDORF. *Urban segregation and the welfare state*. Routledge. 2013 ISBN 0-415-17059-1
43. NAVARRETE ESCOBEDO, David. Turismo gentrificador en ciudades patrimoniales. Exclusión y transformaciones urbano-arquitectónicas del patrimonio en Guanajuato, México. *Revista INVI* [online]. 2017, 32(89), 61–83. ISSN 0718-8358. Dostupné z: doi:10.4067/S0718-83582017000100061
44. NEDERVEEN Pieterse. Globalization as Hybridization. *International Sociology*. 1994, 9(2), 161–184. https://doi.org/10.1177/026858094009002003
45. MARTA PANAIÁ. Algunas precisiones sobre el concepto de población flotante en el ámbito del trabajo. *Pampa* (Santa Fe, Argentina) [online]. 2010, (6), 27–36. ISSN 2314-0208. Dostupné z: doi:10.14409/pampa.v1i6.3175
46. MOLINA VARELA, Wendy. LA GENTRIFICACIÓN EN COSTA RICA: ELEMENTOS PARA SU ESTUDIO Y COMPRENSIÓN. *Revista de ciencias sociales* (San José) [online]. 2019, (164), 87–107. ISSN 0482-5276. Dostupné z: doi:10.15517/rcs.v0i164.38519
47. PETER MARCUSE. *Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City*. 1985, 195

48. PINEDA GÓMEZ, Hernan Dario. Clúster, infraestructura y mercadeo de ciudad. Medellín 1995-2013. *Bitácora urbano-territorial* [online]. 2019, 29(1), 139–146. ISSN 0124-7913. Dostupné z: doi:10.15446/bitacora.v29n1.62983
49. PORTER, Michael E. The Adam Smith address: location, clusters, and the „new“ microeconomics of competition. *Business economics* (Cleveland, Ohio). 1998, 33(1), 7–. ISSN 0007-666X.
50. RAMÍREZ PASOS, C.D., 2019. Reseña del libro *Investigación cualitativa* de Carlos A. Sandoval Casilimas (2002). *Ciencias sociales y educación* [en línea], vol. 8, no. 16, ISSN 2256-5000. DOI 10.22395/csye.v8n16a17. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.22395/csye.v8n16a17>.
51. REDONDO GONZALES, Carolina. *Architecture and Politics Essays for Alternative Worlds*. 1a ed. Barcelona: Gustavo Gili, 2011. ISBN 9788425224379.
52. RENTERÍA-RAMOS, Rafael, Alonso Velasco BONILLA, José María BURBANO a Alicia M VITALE. Construcción de clústeres empresariales en el sector de la salud en Santiago de Cali a través del algoritmo Multivariate Fuzzy C-Means. *Economía y desarrollo*. 2017, 158(2), 129–140. ISSN 0252-8584.
53. RINCÓN AVELLANEDA, María Patricia. The city, its readings and its forms of planning. *Urban-territorial log*. 2018, 28(1), 1–6. ISSN 0124-7913.
54. ROJO MENDOZA, Félix, Tatiana JARA ROJAS a Juan Pablo FRICK RAGGI. Las urbanizaciones cerradas en la ciudad intermedia. El caso de Temuco (Chile), 2005-2014. *Bitácora urbano-territorial* [online]. 2019, 29(1), 79–90. ISSN 0124-7913. Dostupné z: doi:10.15446/bitacora.v29n1.63192
55. RODRÍGUEZ, Fredy Becerra a Claudia Milena ÁLVAREZ GIRALDO. El talento humano y la innovación empresarial en el contexto de las redes empresariales: el clúster de prendas de vestir en caldas-colombia1. *Estudios gerenciales* [online]. 2011, 27(119), 209–232. ISSN 0123-5923. Dostupné z: doi:10.1016/S0123-5923(11)70164-4
56. RODRÍGUEZ, Gonzalo-Martín. Desplazamientos y gentrificación, ¿una relación necesaria? Estudio cuantitativo en la ciudad de Córdoba, Argentina. *EURE* [online]. 2021, 47(142), 73–96. ISSN 0250-7161. Dostupné z: doi:10.7764/EURE.47.142.04
57. RODRÍGUEZ, Gonzalo Martin a Beatriz CUENYA. Derivaciones del gran proyecto Puerto Norte en el barrio Refinería de la ciudad de Rosario, Argentina, 2001-2010. *Papeles de población* [online]. 2018, 24(96), 255–286. ISSN 2448-7147. Dostupné z: doi:10.22185/24487147.2018.96.21

58. RODRÍGUEZ, Gonzalo-Martín. Desplazamientos y gentrificación, ¿una relación necesaria? Estudio cuantitativo en la ciudad de Córdoba, Argentina. *EURE* [online]. 2021, 47(142), 73–96. ISSN 0250-7161. Dostupné z: doi:10.7764/EURE.47.142.04
59. SANDOVAL GODOY, Sergio A. Hibridación social: un modelo conceptual para el análisis de la región y el territorio. *Región y sociedad* (Hermosillo, Mexico). 2003, 15(28), 47–80. ISSN 1870-3925.
60. SÁNCHEZ VALDÉS, Arlen a Guillermo SÁNCHEZ RODRÍGUEZ. The Avocado Cluster in Mexico. Sustained growth from production and market development. *Rivar* [online]. 2021, 8(24), 21–35. ISSN 0719-4994. Dostupné z: doi:10.35588/rivar.v8i24.5165
61. SANTIAGO SARMIENTO DEL VALLE. Cluster: alternative for regional growth. *Dimensión empresarial* [online]. 2017, 15(2), 169–. ISSN 1692-8563. Dostupné z: doi:10.15665/rde.v15i2.1222
62. SOBRINO, Jaime. Viviendas en renta en ciudades mexicanas. *Estudios demográficos y urbanos* [online]. 2021, 36(1 (106)), 9–48. ISSN 0186-7210. Dostupné z: doi:10.24201/edu.v36i1.1923
63. SMITH Neil. Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American planning association* 1979 45(4), 538-548. doi.org/10.1080/01944367908977002
64. URI COLODRO Gotthelf. Gentrification in the context of the Risk Society: the case of Barrio Italia in Santiago de Chile. *kult-ur interdisciplinary magazine on the culture of the city*, 2017 4(7), 235–252. ISSN-e 2386-5458 <https://doi.org/10.6035/kult-ur.2017.4.7.11>
65. URRY Jhon. *The Tourist Gaze. Leisure and Travel in Contemporary Societies*. London: Sage.1990 doi.org/10.1177/030913259201600357
66. VERGARA CONSTELA, C. Gentrification and urban renewal. Conceptual approaches and expressions in Latin America. *Annals of Geography of the Complutense University* [online]. 2013, 33(2), 219–234. ISSN 0211-9803. Dostupné z: doi:10.5209/rev\_AGUC.2013.v33.n2.43006

## ANEXOS:

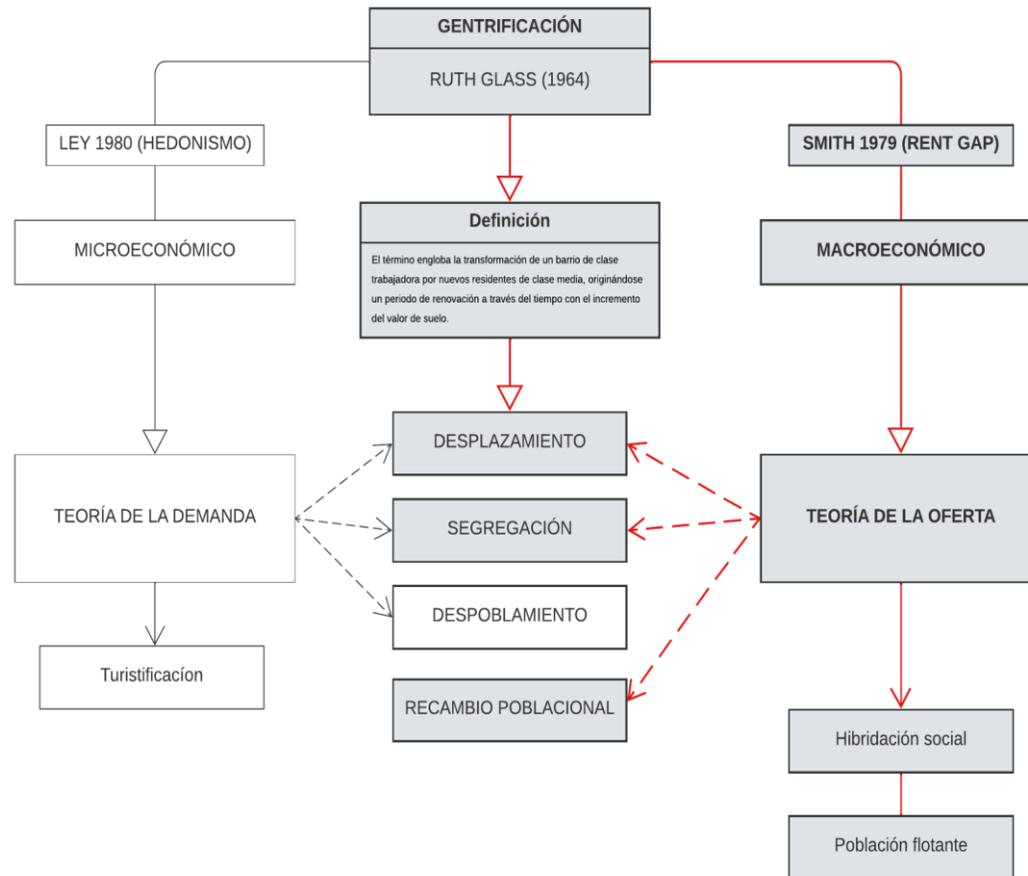
### ANEXO N° 1

#### MATRIZ DE CONSISTENCIA FINAL

Problema	Objetivos	Macro categoría	Categorías	Subcategorías	Instrumento
¿Cómo influye el clúster empresarial en el proceso de gentrificación en el centro financiero del distrito de San Isidro, 1998-2023?	<p><b>Objetivo general</b></p> <p>Determinar el grado de influencia del clúster empresarial en el proceso de gentrificación en el distrito de San Isidro, 1998-2023.</p>	Clúster Empresarial	Imagen Corporativa	- Análisis de uso del suelo - Valor del suelo - Demanda de trabajos	- Visita de campo - Análisis estadístico - Fotografías
			Uso de suelo	- Tipos de comercios - Redes empresariales - Zonificación general	- Visita de campo - Ficha de observación - Fotografías
			Organismos e Instituciones	- Aplicación de la normativa - Distribución de edificaciones institucionales - Instituciones públicas	- Análisis documental - Análisis estadístico - Entrevista
	<p><b>Objetivos específicos</b></p> <p>a) Identificar cómo influye la imagen corporativa en el proceso de gentrificación en el distrito de San Isidro, 1998-2023.</p> <p>b) Establecer cómo influyen las empresas en el proceso de gentrificación en el distrito de San Isidro, 1998-2023.</p> <p>c) Analizar la influencia entre los organismos e instituciones en el proceso de gentrificación en el distrito de San Isidro, 1998-2023.</p>	Gentrificación	Desplazamiento	- Variación poblacional - Historia territorial - Expansión comercial	- Análisis estadístico - Ficha de observación - Fotografías
			Población	- Población flotante - Población propietaria	- Personas trabajadoras - Personas propietarias
			Hibridación Social	- Convivencia vecinal - Percepción conductual - Utilización de los espacios	- Visita de campo - Ficha de observación - Fotografías

## ANEXO N° 2

### LÍNEA TEÓRICA MACROECONÓMICA



## ANEXO N° 3

### CUADRO DE REVISIÓN DE LOS PRINCIPALES ANTECEDENTES

TÍTULO	AÑO	METODOLOGÍA	RESULTADOS Y CONCLUSIONES	IDEAS FUERZA
Desplazamientos y gentrificación, ¿una relación necesaria? Estudio cuantitativo en la ciudad de Córdoba, Argentina (1991-2010)	2021	Cuantitativa	Presentaron tres motivos por desplazamiento en la periferia sur de la ciudad. Los primeros estimulados por la necesidad del dinero, los segundos desplazados por turgurización y políticas de intervención y el tercero por presión social y alto costo de vida.	El desplazamiento no es una consecuencia de la gentrificación, si no más bien un alto posible efecto de las cuales hay varias evidencias que los relaciona directamente, en este caso en particular es ambiguo debido al periodo de tiempo y falta de evidencias.
La gentrificación en Costa Rica: Elementos para su estudio y comprensión	2019	Cuantitativa	El análisis entre la economía micro y macro con respecto a la oferta y demanda inmobiliaria se ven afectados en Costa Rica debido al desplazamiento por zonas y sectores de la ciudad y la debido a la oferta inmobiliaria.	Existe una brecha entre la macro y microeconomía que obedece a la oferta y demanda inmobiliaria donde se desarrolla la gentrificación.
Capital y desarrollo territorial. diseños institucionales gentrificación en el caso de Medellín, Colombia	2018	Cualitativa	Las características territoriales con respecto a los valores del suelo y las relaciones mutuas de los inversionistas privados mantienen una relación con las autoridades que influye en la responsabilidad social, se muestra el caso de Medellín con las autoridades y las acciones para crear y facilitar acciones formales de actividades para crear mayor oferta inmobiliaria.	Desde una dimensión subjetiva, significa el proceso de reemplazo poblacional, es decir la expulsión de territorios tradicionalmente ocupados por antiguos pobladores y la llegada de nuevos pobladores con mayor poder adquisitivo.
Efectos no esperados del proceso de gentrificación. Barrio La Floresta (Quito)	2018	Cualitativa	En el barrio La Floresta existen dos limitaciones: el desplazamiento directo de los residentes tradicionales ante el crecimiento de la edificación inmobiliaria, y la entrada de nuevos grupos sociales con mayor capital que no pretenden sustituirlos, sino incluirlos al nuevo ritmo de vida.	Se visualiza un punto importante, que surge en un contexto de recambio de población, por parte de los habitantes tradicionales con bajos recursos y los nuevos habitantes que generan nuevas culturas y costumbres a través del proceso de hibridación social y adaptación.
Desplazamientos y gentrificación extendida. Políticas neo-liberales y resistencias sociales en la Ciudad de México	2020	Cualitativa	La zona central y de la ciudad, se extiende hacia la periferia en cual aumenta el número de hogares con un nivel socio-económico más bajo al que está más cerca del centro, estas familias desplazadas alejadas de la centralidad también son denominadas gentrificación por segregación.	Se identifica un otra forma de ver a la gentrificación, a través de las familias segregadas, de bajos recursos, en la periferia, donde fueron desplazados voluntariamente terminando reubicándose y extendiéndose alejados del centro de la ciudad.
Grandes Proyectos Urbanos, gentrificación y desplazamientos en Buenos Aires, 1991-2010	2021	Cuantitativa	El nivel de gentrificación es alto, ya que el perfil del barrio se ve afectado con la llegada de nuevas viviendas. Sin embargo, se puede decir que el desplazamiento provocado por los grandes proyectos urbanísticos es casi nulo, y algunas de las familias desplazadas optan por reubicarse en las cercanías.	Los movimientos poblacionales se constituyen un problema necesario e inevitable. El gobierno local esta mas enfocado en el desarrollo urbano e interesados en incorporar nuevos cambios de zonificación. Por ende se debe tener en cuenta los desplazamientos de menor a mayor escala
Gentrificación, clases sociales y nuevos actores urbanos en el centro de Bogotá (Colombia)	2020	Cuantitativo	En el centro de Bogotá, se evidencia un nuevo patrón de comercio que se desarrollan en distintas partes del mundo y que es generada por la gentrificación. como bares, discotecas, cafe's, etc. resulta un desarrollo de consumo de cultura y servicios.	La gentrificación que genera una re-configuración de las clases sociales, ahora se le suma el consumo de cultura, esto como nuevo estilo de vida y nuevos individuos como actores principales en la escena.
Turismo, gentrificación y presión por desplazamiento en los cerros Concepción y Alegre de Valparaíso	2019	Cuantitativo	La industria turística-inmobiliaria es impulsada y promovidas por el Estado mediante programas y subsidios (políticas patrimoniales) en Valparaíso la zona de Cerro alegre y concepción, y se evidencia una transformación altamente notoria del cambio de uso residencial a turístico.	Las políticas patrimoniales y el alto consumo de turismo genera perdida del valor social-cultural, a su vez genera un desplazamiento de carácter económico en los pobladores, por presión del mismo agente gentrificador "turismo"

## ANEXO N° 4

### ENCUESTA POBLACIONAL SECTOR 4

<p><b>ENCUESTA POBLACIONAL A SECTOR 4</b> <b>SUB SECTOR 1- 4</b></p> <p><b>Título:</b> El clúster empresarial y la gentrificación en el centro financiero del distrito de San Isidro, año 1998-2023</p>	<p>Rango de edad:</p> <p>18-35 ( )</p> <p>35-55 ( )</p> <p>55 a más ( )</p>	<p>Distrito: _____</p> <p>Fecha: _____</p>
-----		
<p>1. ¿Cómo considera usted, el incremento del valor de una propiedad en el centro financiero de distrito de San Isidro? ¿Por qué?</p> <p>a) Si, accesible</p> <p>b) Si, prefiero un lugar cercano a la zona</p> <p>c) No, accesible</p> <p>d) No, prefiero vivir en distritos aledaños</p> <p>e) No estoy seguro(a)</p> <p>2. ¿Qué problemas considera que genera la demanda de trabajo en el distrito de San Isidro?</p> <p>a) Problemas por inseguridad o falta de espacios</p> <p>b) Problemas por la accesibilidad a servicios básicos</p> <p>c) Problemas por el costo de mano de obra</p> <p>d) Todas las anteriores</p> <p>e) No veo un problema</p> <p>3. ¿Considera usted, que existe mayor crecimiento del centro financiero o la existencia de algún caso similar en distritos aledaños?</p> <p>a) Si, existe crecimiento y tal vez en otro lugar aledaño</p> <p>b) No, no existe, pero si en otros distritos aledaños</p> <p>c) No, no existe crecimiento</p> <p>d) No, no existe crecimiento</p> <p>4. ¿Cómo consideras que trabajan las autoridades municipales con respecto a los propietarios residentes, inversionistas o empresas establecidas en el distrito de San Isidro?</p>	<p>a) Favorecen a los propietarios inversionistas o empresas</p> <p>b) Favorecen a los residentes</p> <p>c) El trabajo es por igual</p> <p>d) Hay preferencia de trabajos en sectores exclusivos</p> <p>e) No estoy seguro(a)</p> <p>5. ¿Cree usted que existe "desplazamiento o reemplazo" de propietarios debido a las capacidades económicas? ¿Por qué?</p> <p>a) Si, desplazamiento, por el precio de venta o alquiler.</p> <p>b) Tal vez, reemplazo, porque ya no es costoso vivir.</p> <p>c) No, existe</p> <p>d) No estoy seguro(a)</p> <p>6. ¿Ha notado usted, disminución de pequeños negocios o viviendas reemplazadas por tiendas u oficinas?</p> <p>a) Si, oficinas</p> <p>b) Si, Inmobiliarias</p> <p>c) Una minoría</p> <p>d) No lo he notado</p> <p>7. ¿Qué tipo de problemas cree que se generan, por el ingreso de personas que vienen a trabajar en el distrito de San Isidro?</p> <p>a) La accesibilidad a servicios necesarios (estacionamientos, mercados, restaurantes, etc.)</p> <p>b) Incremento de la inseguridad</p> <p>c) El tiempo y la congestión vehicular</p> <p>d) No, no se generan problemas</p>	<p>8. ¿Cree usted que la presencia de población flotante y residentes ha tenido un impacto positivo en la diversidad social?</p> <p>a) Si, considerablemente (erradica las "clases sociales")</p> <p>b) Si, moderadamente (es un lugar más sociable e inclusivo)</p> <p>c) No, he sido testigo de actos de discriminación</p> <p>d) No, favorecen a las empresas</p> <p>e) No, exististe discriminación</p> <p>9. ¿Has visto o crees que se generen diferencias sociales y conductuales con la presencia de nuevas personas en el distrito de San Isidro?</p> <p>a) Si, conductas diferentes en el trato a personas</p> <p>b) Si, exclusión por estilos de vida diferentes</p> <p>c) Si, se otorgan derechos al ocupar espacios públicos</p> <p>d) No, se respetan las costumbres</p> <p>e) No, pero existen personas conflictivas</p> <p>10. ¿Qué espacios o servicios públicos consideras necesario actualmente en el distrito?</p> <p>a) Control de estacionamientos públicos vehicular y ciclovia</p> <p>b) Mantenimiento y seguridad en parques y áreas de descanso</p> <p>c) Iluminación y mejor mantenimiento a veredas y espacios para personas</p> <p>d) Mayor número de módulos de venta o quioscos</p> <p>e) Ninguna</p> <p>SUGERENCIA O COMENTARIO</p>



## ANEXO N° 6

### VALIDACIÓN DE FICHA DE ENCUESTAS

FACULTAD DE ARQUITECTURA  
ESCUELA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA



---

**INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN**

**I. DATOS GENERALES:**

1.1. Apellidos y Nombres del validador:  
Dr. MAJAOZEL JESUS PALEKIJIO BERRIOS

1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE

1.3. Especialidad del validador:  
ARQUITECTO

1.4. Nombre del instrumento: ENCUESTA

1.5. Título de la investigación:  
EL CLUSTER EMPRESARIAL Y LA GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO FINANCIERO DEL DISTRITO DE SAN ISIDRO, AÑO 1998-2023

1.6. Autor del instrumento:  
ALARCÓN TENORIO ANDY/ RAMIREZ LUJAN ARLAN

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:**

CRITERIOS	INDICADORES	Deficiente	Regular	Buena	Muy buena	Excelente
		00-20%	21-40%	41-60%	61-80%	81-100%
1. Claridad	Está formulado con lenguaje apropiado y específico.		X			
2. Objetividad	Está expresado en conductas observables.				X	
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.				X	
4. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad					X
5. Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.					X
6. Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos					X
7. Coherencia	Entre los índices, indicadores y dimensiones.					X
8. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.				X	
9. Pertinencia	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.				X	
PROMEDIO DE VALIDACIÓN						

La evaluación se realiza de todos los ítems de la primera macro categoría

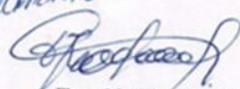
**III. PROMEDIO DE VALORACIÓN:** 40% % V: OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

El instrumento puede ser aplicado, tal como está elaborado

El instrumento debe ser mejorado antes de ser aplicado.

*-NO USAR PALABRAS JERARROS  
-MAS PERCEPTIVA*

Lugar y fecha: \_\_\_\_\_

  
 Firma del experto informante.

DNI. N° \_\_\_\_\_ Teléfono N° \_\_\_\_\_  
09903760

## ANEXO N° 6

### VALIDACIÓN DE FICHA DE ENCUESTAS



**UCV**  
UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO

**INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN**

**I. DATOS GENERALES:**

1.1. Apellidos y Nombre del validador:  
Dr. (Ms) UTIA CLARINOS, FERNANDEZ Hernán

1.2. Cargo e institución donde labora:  
Docente las universidades César Vallejo y U.T.P

1.3. Especialidad del validador:  
Arquitectura, Arte y Filsofía

1.4. Nombre del instrumento: ENCUESTA

1.5. Título de la investigación:  
**EL CLUSTER EMPRESARIAL Y LA GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO FINANCIERO DEL DISTRITO DE SAN ISIDRO, AÑO 1998-2023**

1.6. Autor del instrumento:  
**ALARCÓN TENORIO ANDY/ RAMÍREZ LUJAN ARLAN**

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:**

CRITERIOS	INDICADORES	Deficiente	Regular	Buena	Muy buena	Excelente
		00-20%	21-40%	41-60%	61-80%	81-100%
1. Claridad	Está formulado con lenguaje apropiado y específico.				X	
2. Objetividad	Está expresado en conductas observables.					X
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					X
4. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.				X	
5. Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.				X	
6. Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos.					X
7. Coherencia	Entre los índices, indicadores y dimensiones.					X
8. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.					X
9. Pertinencia	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.					X
<b>PROMEDIO DE VALIDACIÓN:</b>						

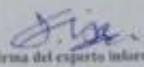
La evaluación se realiza de todos los ítems de la primera macro categoría

III. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 95 %; OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

El instrumento puede ser aplicado, tal como está elaborado.

El instrumento debe ser mejorado antes de ser aplicado.

Lugar y fecha: Los Olivos, 19 de mayo de 2023

  
 Firma del experto informante.  
 DNI. N° 06102532 Teléfono N° 947 306 220

## ANEXO N° 7

### FICHAS DE OBSERVACIÓN

FICHA N° 1	
<b>Ubicación</b>	Av. Canaval y Moreyra
<b>Macro Categoría</b>	CLUSTER EMPRESARIAL
<b>Categoría</b>	Imagen corporativa
<b>Subcategoría</b>	Análisis del uso del suelo (1)
<p><b>Observaciones:</b></p> <p>En la Av. Canaval y Moreyra, se puede apreciar que la marca territorial sea enfocado específicamente en atraer más empresas y fortalecer el clúster empresarial, logrando mejorar la imagen y la reputación, aumentar el atractivo comercial, y atraer más inversiones y nuevos negocios a la Avenida.</p>	<p><b>Imagen/plano:</b></p> 

<b>Fecha:</b> 28 /04/ 2023	<b>Autores:</b> Alarcón Tenorio, Andy F. Ramírez Lujan, Arlan C.	<b>Asesor:</b> Mg. Espinola Vidal, Juan José
-------------------------------	--	--

## ANEXO N°8

### FICHAS DE OBSERVACIÓN

FICHA N° 2	
<b>Ubicación</b>	<b>Av. Canaval y Moreyra</b>
<b>Macro Categoría</b>	<b>GENTRIFICACIÓN</b>
<b>Categoría</b>	<b>Desplazamiento</b>
<b>Subcategorías</b>	<b>Expansión comercial (1)</b>
<p><b>Observaciones:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se ha observado construcciones inmobiliarias y trabajos de en la avenida.</li> <li>- Se ha observado presencia de propiedades en venta en calles y avenidas paralelas a Canaval y Moreyra.</li> <li>- En el recorrido de la avenida se puede apreciar comercios como. Restaurantes, farmacias, grifos, oficinas, markets, entre otros de consumo.</li> </ul>	<p><b>Imagen/plano:</b></p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;">     </div>

<b>Fecha:</b> 28/04/2023	<b>Autores:</b> Alarcón Tenorio, Andy F. Ramírez Lujan, Arlan C.	<b>Asesor:</b> Mg. Espinola Vidal, Juan José
-----------------------------	--	--

## ANEXO N° 9

### FICHAS DE OBSERVACIÓN

FICHA N° 3	
<b>Ubicación</b>	Av. Petit Thouars (zona sur)
<b>Macro Categoría</b>	GENTRIFICACIÓN
<b>Categoría</b>	Desplazamiento
<b>Subcategorías</b>	Expansión comercial (3)
<p><b>Observaciones</b></p> <p><b>Vías</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vías en buen estado, la avenida no cuenta con capacidad para estacionar.</li> <li>- Existe letreros de “no estacionarse” y “salida de vehículo” calles auxiliares que se ocupan momentáneamente.</li> <li>- Poca presencia de áreas verdes y calles limpias, no existen muchos avisos publicitarios en vías.</li> <li>- No cuenta con ciclovía, ni estacionamiento, riesgo de accidente por ser una vía transitada.</li> </ul> <p><b>Accesibilidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veredas angostas para personas con capacidad limitada.</li> </ul> <p>No existe presencia de bancas en paraderos o áreas de descanso.</p>	<p><b>Imagen/plano:</b></p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;">     </div>

<b>Fecha:</b> 17/04/2023	<b>Autores:</b> Alarcón Tenorio, Andy F. Ramírez Lujan, Arlan C.	<b>Asesor:</b> Mg. Espinola Vidal, Juan José
-----------------------------	--	--

**ANEXO N° 10**  
**FICHAS DE OBSERVACIÓN**

FICHA N° 4	
<b>Ubicación</b>	Av. Canaval y Moreyra
<b>Macro Categoría</b>	GENTRIFICACIÓN
<b>Categoría</b>	Desplazamiento
<b>Subcategorías</b>	Utilización de los espacios (1)
<b>Observaciones</b>	<p><b>Imagen/plano:</b></p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;">     </div> <p><b>Vías</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vías en buen estado, pero calles principales ocupadas por vehículos estacionados entre las 11:00am a 4:00pm</li> <li>- Letreros y señales de obras o espacios restringidos para estacionarse o transitar.</li> <li>- Áreas verdes y calles limpias, no existen muchos avisos publicitarios en vías.</li> </ul> <p><b>Accesibilidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accesibilidad poco eficiente en algunos puntos de la avenida.</li> <li>- No existe presencia de bancas en paraderos o áreas de descanso.</li> </ul>

<b>Fecha:</b> 12/04/2023	<b>Autores:</b> Alarcón Tenorio, Andy F. Ramírez Lujan, Arlan C.	<b>Asesor:</b> Mg. Espinola Vidal, Juan José
-----------------------------	--	--

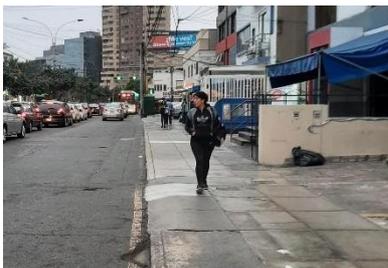
## ANEXO N° 11

### FICHAS DE OBSERVACIÓN

FICHA N° 5	
<b>Ubicación</b>	Av. Petit Thouars (zona norte)
<b>Macro Categoría</b>	GENTRIFICACIÓN
<b>Categoría</b>	Desplazamiento
<b>Subcategorías</b>	Utilización de los espacios (2)
<p><b>Observaciones</b></p> <p><b>Vías</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vías en buen estado, la avenida no cuenta con capacidad para estacionar.</li> <li>- Existe letreros de “no estacionarse” y “salida de vehículo” calles auxiliares que se ocupan momentáneamente.</li> <li>- Poca presencia de áreas verdes y calles limpias, no existen muchos avisos publicitarios en vías.</li> <li>- No cuenta con ciclovía, ni estacionamiento, riesgo de accidente por ser una vía transitada.</li> </ul> <p><b>Accesibilidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veredas angostas para personas con capacidad limitada.</li> </ul> <p>No existe presencia de bancas en paraderos o áreas de descanso.</p>	<p><b>Imagen/plano:</b></p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;">     </div>

<b>Fecha:</b> 12/04/2023	<b>Autores:</b> Alarcón Tenorio, Andy F. Ramírez Lujan, Arlan C.	<b>Asesor:</b> Mg. Espinola Vidal, Juan José
-----------------------------	--	--

**ANEXO N° 12**  
**FICHAS DE OBSERVACIÓN**

FICHA N° 6	
<b>Ubicación</b>	<b>Av. Petit Thouars (zona sur)</b>
<b>Macro Categoría</b>	<b>GENTRIFICACIÓN</b>
<b>Categoría</b>	<b>Desplazamiento</b>
<b>Subcategorías</b>	<b>Utilización de los espacios (3)</b>
<p><b>Observaciones</b></p> <p><b>Vías</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vías en buen estado, la avenida no cuenta con capacidad para estacionar.</li> <li>- Existe letreros de “no estacionarse” y “salida de vehículo” calles auxiliares que se ocupan momentáneamente.</li> <li>- Poca presencia de áreas verdes y calles limpias, no existen muchos avisos publicitarios en vías.</li> <li>- No cuenta con ciclovía, ni estacionamiento, riesgo de accidente por ser una vía transitada.</li> </ul> <p><b>Accesibilidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veredas angostas para personas con capacidad limitada.</li> </ul> <p>No existe presencia de bancas en paraderos o áreas de descanso.</p>	<p><b>Imagen/plano:</b></p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;">     </div>

<b>Fecha:</b> 12/04/23	<b>Autores:</b> Alarcón Tenorio, Andy F. Ramírez Lujan, Arlan C.	<b>Asesor:</b> Mg. Espinola Vidal, Juan José
---------------------------	--	--

## ANEXO N° 13

### FICHAS DE OBSERVACIÓN

FICHA N° 7	
<b>Ubicación</b>	<b>Plaza Andrés Avelino Cáceres</b>
<b>Macro Categoría</b>	<b>GENTRIFICACIÓN</b>
<b>Categoría</b>	<b>Desplazamiento</b>
<b>Subcategorías</b>	<b>Utilización de los espacios (4)</b>
<p><b>Observaciones</b></p> <p><b>Mobiliario</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mobiliario en buen estado, en mantenimiento, alejados uno del otro.</li> <li>- Área verde en mantenimiento, se considera un 85% de área pavimentada y el 15% de área verde.</li> <li>- Exceso de mobiliario para la capacidad de personas que visitan la plaza.</li> <li>- Falta de iluminación y control en seguridad.</li> </ul> <p><b>Accesibilidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Presencia para personas con capacidad limitada, del mismo modo cuenta con ciclovías y espacios de estacionamiento.</li> <li>- El estacionamiento en sótano no se visualizan el ingreso de vehículos.</li> <li>- Quioscos pequeños, no todos abiertos.</li> </ul>	<p><b>Imagen/plano:</b></p> 

Fecha: 26/04/2023	Autores: Alarcón Tenorio, Andy F. Ramírez Lujan, Arlan C.	Asesor: Mg. Espinola Vidal, Juan José
----------------------	---	---------------------------------------

## ANEXO N° 14

### FICHAS DE OBSERVACIÓN

FICHA N° 8	
<b>Ubicación</b>	Av. Canaval y Moreyra
<b>Macro Categoría</b>	CLUSTER EMPRESARIAL
<b>Categoría</b>	Empresas
<b>Subcategorías</b>	Tipos de comercios (1)
<p><b>Observaciones:</b>                      El tipo de comercio que resalta en la Av. Canaval y Moreyra, es la de alimentos y utensilios de primera necesidad, los cuales se benefician de la ubicación estratégica de las empresas tecnológicas e instituciones que pertenecen a la cadena de valor, lo cual genera un alto tránsito de trabajadores diariamente.</p>	<p><b>Imagen/plano:</b></p> 

Fecha: 26/04/2023	Autores: Alarcón Tenorio, Andy F. Ramírez Lujan, Arlan C.	Asesor: Mg. Espinola Vidal, Juan José
----------------------	---	---------------------------------------

## ANEXO N° 15

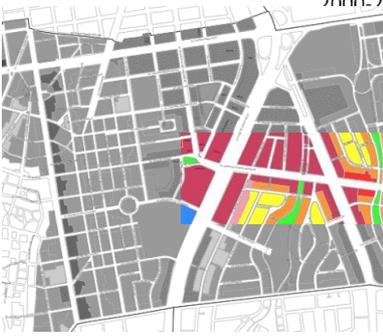
### FICHAS DE OBSERVACIÓN

FICHA N° 9	
<b>Ubicación</b>	Plaza Andrés Avelino Cáceres
<b>Macro Categoría</b>	CLUSTER EMPRESARIAL
<b>Categoría</b>	Empresas
<b>Subcategorías</b>	Tipos de comercios (4)
<b>Observaciones:</b>	<b>Imagen/plano:</b>
<p>La alta demanda de empresas en los alrededores de la Plaza Andrés Avelino Cáceres ha llevado a la construcción de edificaciones verticales de gran tamaño en la zona, lo que ha generado un espacio más moderno y sofisticado para los usuarios que transitan por las calles cercanas.</p>	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap;">      </div>

Fecha: 26/04/2023	Autores: Alarcón Tenorio, Andy F. Ramírez Lujan, Arlan C.	Asesor: Mg. Espinola Vidal, Juan José
----------------------	---	---------------------------------------

## ANEXO N° 16

### FICHAS DE OBSERVACIÓN

FICHA N° 10																																																																			
<b>Ubicación</b>	Av. Canaval y Moreyra																																																																		
<b>Macro Categoría</b>	CLUSTER EMPRESARIAL																																																																		
<b>Categoría</b>	Empresas																																																																		
<b>Subcategorías</b>	Zonificación General (1)																																																																		
<p><b>Observaciones:</b> Se puede apreciar que, en los planos de zonificación general recuperados de los Planes de Desarrollo Urbano (PDU) de la Municipalidad de San Isidro, la Avenida Canaval y Moreyra es clasificada como una zona de comercio metropolitano (CM), mientras que en las áreas adyacentes a la avenida se encuentran zonas residenciales (RDM y RDB). Al analizar las fechas de los PDU, se puede corroborar que se sigue manteniendo la misma propuesta de zonificación.</p>	<p><b>Imagen/plano:</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p style="font-size: small;">LEYENDA</p> <table border="0" style="font-size: x-small; margin: 0 auto;"> <tr> <td>■ RDB, RDB+</td><td>R2 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD</td> <td>■ SV</td><td>CS COMERCIO VECINAL</td> </tr> <tr> <td>■ RDM</td><td>R3 RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA</td> <td>■ CS</td><td>CS COMERCIO DISTRITAL</td> </tr> <tr> <td>■ RDM+</td><td>R4 RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA</td> <td>■ CD</td><td>CS COMERCIO DISTRITAL</td> </tr> <tr> <td>■ RDM+</td><td>R5 RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD</td> <td>■ CM</td><td>CM COMERCIO METROPOLITANO</td> </tr> <tr> <td>■ RDA</td><td>R6 RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD</td> <td>■ CE</td><td>CE COMERCIO ESPECIALIZADO</td> </tr> <tr> <td>■ RDA+</td><td>R8 RESIDENCIAL CORP. COMERCIAL</td> <td>■ OU</td><td>OU OTROS USOS</td> </tr> <tr> <td>■ E</td><td>E1-E3 EDUCACION</td> <td>■ ZRE</td><td>ZRE ZONAS DE REGULACION ESPECIAL</td> </tr> <tr> <td>■ S</td><td>S1-S4 SALUD</td> <td>■ ZRP</td><td>ZRP ZONA DE REGULACION PUBLICA</td> </tr> </table> <p>ZONIFICACION GENERAL 1996-1999</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>ZONIFICACION GENERAL 2000-2010</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p>Zonificación</p> <table border="0" style="font-size: x-small; margin: 0 auto;"> <tr> <td colspan="2">ZONIFICACION URBANA</td> </tr> <tr> <td>■ CM</td><td>- ZONA DE COMERCIO METROPOLITANO</td> </tr> <tr> <td>■ CV</td><td>- ZONA DE COMERCIO VECINAL</td> </tr> <tr> <td>■ C2</td><td>- ZONA DE COMERCIO DISTRITAL</td> </tr> <tr> <td>■ F1</td><td>- EDUCACION BASICA</td> </tr> <tr> <td>■ F3</td><td>- EDUCACION SUPERIOR UNIVERSITARIA</td> </tr> <tr> <td>■ F4</td><td>- EDUCACION SUPERIOR DE POST GRADO</td> </tr> <tr> <td>■ H3</td><td>- HOSPITAL GENERAL</td> </tr> <tr> <td>■ OU</td><td>- OTROS USOS O USOS ESPECIALES</td> </tr> <tr> <td>■ OU-2A</td><td>- OTROS USOS O USOS ESPECIALES</td> </tr> <tr> <td>■ R2A</td><td>- ZONA DE DENSIDAD ALTA</td> </tr> <tr> <td>■ R2B</td><td>- ZONA DE DENSIDAD BAJA</td> </tr> <tr> <td>■ R2M</td><td>- ZONA DE DENSIDAD MEDIA</td> </tr> <tr> <td>■ R2MA</td><td>- ZONA DE DENSIDAD MUY ALTA</td> </tr> <tr> <td>■ R2</td><td>- ZONA DE RECREACION</td> </tr> <tr> <td>■ ZRE</td><td>- ZONA DE REGULACION ESPECIAL</td> </tr> <tr> <td>■ ZRP</td><td>- ZONA DE REGULACION PUBLICA</td> </tr> </table> </div>	■ RDB, RDB+	R2 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	■ SV	CS COMERCIO VECINAL	■ RDM	R3 RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA	■ CS	CS COMERCIO DISTRITAL	■ RDM+	R4 RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA	■ CD	CS COMERCIO DISTRITAL	■ RDM+	R5 RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	■ CM	CM COMERCIO METROPOLITANO	■ RDA	R6 RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	■ CE	CE COMERCIO ESPECIALIZADO	■ RDA+	R8 RESIDENCIAL CORP. COMERCIAL	■ OU	OU OTROS USOS	■ E	E1-E3 EDUCACION	■ ZRE	ZRE ZONAS DE REGULACION ESPECIAL	■ S	S1-S4 SALUD	■ ZRP	ZRP ZONA DE REGULACION PUBLICA	ZONIFICACION URBANA		■ CM	- ZONA DE COMERCIO METROPOLITANO	■ CV	- ZONA DE COMERCIO VECINAL	■ C2	- ZONA DE COMERCIO DISTRITAL	■ F1	- EDUCACION BASICA	■ F3	- EDUCACION SUPERIOR UNIVERSITARIA	■ F4	- EDUCACION SUPERIOR DE POST GRADO	■ H3	- HOSPITAL GENERAL	■ OU	- OTROS USOS O USOS ESPECIALES	■ OU-2A	- OTROS USOS O USOS ESPECIALES	■ R2A	- ZONA DE DENSIDAD ALTA	■ R2B	- ZONA DE DENSIDAD BAJA	■ R2M	- ZONA DE DENSIDAD MEDIA	■ R2MA	- ZONA DE DENSIDAD MUY ALTA	■ R2	- ZONA DE RECREACION	■ ZRE	- ZONA DE REGULACION ESPECIAL	■ ZRP	- ZONA DE REGULACION PUBLICA
■ RDB, RDB+	R2 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	■ SV	CS COMERCIO VECINAL																																																																
■ RDM	R3 RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA	■ CS	CS COMERCIO DISTRITAL																																																																
■ RDM+	R4 RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA	■ CD	CS COMERCIO DISTRITAL																																																																
■ RDM+	R5 RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	■ CM	CM COMERCIO METROPOLITANO																																																																
■ RDA	R6 RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	■ CE	CE COMERCIO ESPECIALIZADO																																																																
■ RDA+	R8 RESIDENCIAL CORP. COMERCIAL	■ OU	OU OTROS USOS																																																																
■ E	E1-E3 EDUCACION	■ ZRE	ZRE ZONAS DE REGULACION ESPECIAL																																																																
■ S	S1-S4 SALUD	■ ZRP	ZRP ZONA DE REGULACION PUBLICA																																																																
ZONIFICACION URBANA																																																																			
■ CM	- ZONA DE COMERCIO METROPOLITANO																																																																		
■ CV	- ZONA DE COMERCIO VECINAL																																																																		
■ C2	- ZONA DE COMERCIO DISTRITAL																																																																		
■ F1	- EDUCACION BASICA																																																																		
■ F3	- EDUCACION SUPERIOR UNIVERSITARIA																																																																		
■ F4	- EDUCACION SUPERIOR DE POST GRADO																																																																		
■ H3	- HOSPITAL GENERAL																																																																		
■ OU	- OTROS USOS O USOS ESPECIALES																																																																		
■ OU-2A	- OTROS USOS O USOS ESPECIALES																																																																		
■ R2A	- ZONA DE DENSIDAD ALTA																																																																		
■ R2B	- ZONA DE DENSIDAD BAJA																																																																		
■ R2M	- ZONA DE DENSIDAD MEDIA																																																																		
■ R2MA	- ZONA DE DENSIDAD MUY ALTA																																																																		
■ R2	- ZONA DE RECREACION																																																																		
■ ZRE	- ZONA DE REGULACION ESPECIAL																																																																		
■ ZRP	- ZONA DE REGULACION PUBLICA																																																																		

<b>Fecha:</b> 28/04/2023	<b>Autores:</b> Alarcón Tenorio, Andy F. Ramírez Lujan, Arlan C.	<b>Asesor:</b> Mg. Espinola Vidal, Juan José
-----------------------------	--	--

ANEXO N° 17

FICHAS DE OBSERVACIÓN

FICHA N° 11			
<b>Ubicación</b>	Plaza Andrés Avelino Cáceres		
<b>Macro Categoría</b>	CLUSTER EMPRESARIAL		
<b>Categoría</b>	Empresas		
<b>Subcategorías</b>	Zonificación General (2)		
<p><b>Observacion:</b> Podemos observar que en la Plaza Andrés Avelino Cáceres se ha mantenido la clasificación de comercio metropolitano (CM), sin embargo, cerca de la plaza podemos notar la presencia de un pequeño sector de viviendas (RDB).</p>	<p><b>Imagen/plano:</b></p> <p>LEYENDA</p> <table border="0"> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: yellow;">■</span> RDB, RDB+ R2 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD</li> <li><span style="color: orange;">■</span> RDM- R3 RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA</li> <li><span style="color: red;">■</span> RDM+ R4 RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA</li> <li><span style="color: brown;">■</span> RDM+ R5 RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD</li> <li><span style="color: darkred;">■</span> RDA R6 RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD</li> <li><span style="color: darkred;">■</span> RDA+ R8 RESIDENCIAL COOP. COMERCIAL</li> <li><span style="color: blue;">■</span> E E1-E3 EDUCACION</li> <li><span style="color: lightblue;">■</span> S S1-S4 SALUD</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: purple;">■</span> CV C1 COMERCIO VECINAL</li> <li><span style="color: blue;">■</span> CS C3 COMERCIO SECTORIAL</li> <li><span style="color: red;">■</span> CD C5 COMERCIO DISTRITAL</li> <li><span style="color: darkred;">■</span> CM C7 COMERCIO INTERCITRITAL</li> <li><span style="color: pink;">■</span> CE C8 COMERCIO ESPECIALIZADO</li> <li><span style="color: grey;">■</span> CM+ C9 OTROS USOS</li> <li><span style="color: green;">■</span> ZRE ZONE ZONA DE REGULACION ESPECIAL</li> <li><span style="color: lightgreen;">■</span> ZRP ZRP ZONA DE RECREACION PUBLICA</li> </ul> </td> </tr> </table> <p>ZONIFICACION GENERAL 1996-1999</p> <p>ZONIFICACION GENERAL 2000-2010</p> <p>ZONIFICACION GENERAL 2023-2033</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: yellow;">■</span> RDB, RDB+ R2 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD</li> <li><span style="color: orange;">■</span> RDM- R3 RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA</li> <li><span style="color: red;">■</span> RDM+ R4 RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA</li> <li><span style="color: brown;">■</span> RDM+ R5 RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD</li> <li><span style="color: darkred;">■</span> RDA R6 RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD</li> <li><span style="color: darkred;">■</span> RDA+ R8 RESIDENCIAL COOP. COMERCIAL</li> <li><span style="color: blue;">■</span> E E1-E3 EDUCACION</li> <li><span style="color: lightblue;">■</span> S S1-S4 SALUD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: purple;">■</span> CV C1 COMERCIO VECINAL</li> <li><span style="color: blue;">■</span> CS C3 COMERCIO SECTORIAL</li> <li><span style="color: red;">■</span> CD C5 COMERCIO DISTRITAL</li> <li><span style="color: darkred;">■</span> CM C7 COMERCIO INTERCITRITAL</li> <li><span style="color: pink;">■</span> CE C8 COMERCIO ESPECIALIZADO</li> <li><span style="color: grey;">■</span> CM+ C9 OTROS USOS</li> <li><span style="color: green;">■</span> ZRE ZONE ZONA DE REGULACION ESPECIAL</li> <li><span style="color: lightgreen;">■</span> ZRP ZRP ZONA DE RECREACION PUBLICA</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: yellow;">■</span> RDB, RDB+ R2 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD</li> <li><span style="color: orange;">■</span> RDM- R3 RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA</li> <li><span style="color: red;">■</span> RDM+ R4 RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA</li> <li><span style="color: brown;">■</span> RDM+ R5 RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD</li> <li><span style="color: darkred;">■</span> RDA R6 RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD</li> <li><span style="color: darkred;">■</span> RDA+ R8 RESIDENCIAL COOP. COMERCIAL</li> <li><span style="color: blue;">■</span> E E1-E3 EDUCACION</li> <li><span style="color: lightblue;">■</span> S S1-S4 SALUD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: purple;">■</span> CV C1 COMERCIO VECINAL</li> <li><span style="color: blue;">■</span> CS C3 COMERCIO SECTORIAL</li> <li><span style="color: red;">■</span> CD C5 COMERCIO DISTRITAL</li> <li><span style="color: darkred;">■</span> CM C7 COMERCIO INTERCITRITAL</li> <li><span style="color: pink;">■</span> CE C8 COMERCIO ESPECIALIZADO</li> <li><span style="color: grey;">■</span> CM+ C9 OTROS USOS</li> <li><span style="color: green;">■</span> ZRE ZONE ZONA DE REGULACION ESPECIAL</li> <li><span style="color: lightgreen;">■</span> ZRP ZRP ZONA DE RECREACION PUBLICA</li> </ul>		

<p><b>Fecha:</b> 28/04/2023</p>	<p><b>Autores:</b> Alarcón Tenorio, Andy F. Ramírez Lujan, Arlan C.</p>	<p><b>Asesor:</b> Mg. Espinola Vidal, Juan José</p>
-------------------------------------	---	---

**ANEXO N° 18**  
**FICHAS DE OBSERVACIÓN**

FICHA N° 12	
<b>Ubicación</b>	Av. Canaval y Moreyra
<b>Macro Categoría</b>	GENTRIFICACIÓN
<b>Categoría</b>	Hibridación social
<b>Subcategorías</b>	Percepción conductual (N1)
<p><b>Observaciones</b></p> <p><b>Personas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se observan 6:00 pm, movimiento peatonal moderado, personal saliendo de centros laborales.</li> <li>- Tránsito vehicular fluido, se agudiza a las 7:30 pm, mostrando contaminación sonora y vehículos de transporte público no respetan los paraderos.</li> <li>- Algunas personas visitan puestos cercanos, “tambo” “inkafarma” “tottus”</li> </ul> <p><b>Movilidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vehículos particulares 55%</li> <li>- Vehículos de dos ruedas 5%</li> <li>- Buses 40%</li> </ul>	<p><b>Imagen/plano:</b></p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;">     </div>

<p><b>Fecha:</b> 27/04/2023</p>	<p><b>Autores:</b> Alarcón Tenorio, Andy F. Ramírez Lujan, Arlan C.</p>	<p><b>Asesor:</b> Mg. Espinola Vidal, Juan José</p>
-------------------------------------	---	---

## ANEXO N° 19

### FICHAS DE OBSERVACIÓN

FICHA N° 13	
<b>Ubicación</b>	Av. Petit Thouars (zona norte)
<b>Macro Categoría</b>	GENTRIFICACIÓN
<b>Categoría</b>	Hibridación social
<b>Subcategorías</b>	Percepción conductual (Noche2)
<p><b>Observaciones</b></p> <p><b>Personas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El tránsito de personas se ve interrumpido por la preferencia al tránsito vehicular.</li> <li>- Las personas muestran entre los 20 y 40 años presentan el 80% de personas transitando.</li> <li>- Las personas muestran dos tipos de conductas: apuradas 60% personas en vehículos y las de paso apresurado a los paraderos. Relajadas 40% que corresponden a grupos de personas que tienen un paso moderado hacia su destino.</li> </ul> <p><b>Movilidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El tránsito es congestionado aun con la presencia policial, la calle auxiliar no se observa flojo de vehículos.</li> <li>- Un 75 % vehículos particulares, 10% motorizados, 10% buses, 5% ciclistas y otros.</li> </ul>	<p><b>Imagen/plano:</b></p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;">       </div>

<b>Fecha:</b> 20/04/2023	<b>Autores:</b> Alarcón Tenorio, Andy F. Ramírez Lujan, Arlan C.	<b>Asesor:</b> Mg. Espinola Vidal, Juan José
-----------------------------	--	--

**ANEXO N° 20**  
**FICHAS DE OBSERVACIÓN**

FICHA N° 14	
<b>Ubicación</b>	Av. Petit Thouars (zona sur)
<b>Macro Categoría</b>	GENTRIFICACIÓN
<b>Categoría</b>	Hibridación social
<b>Subcategorías</b>	Percepción conductual (N3)
<p><b>Observaciones</b></p> <p><b>Personas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El tránsito de personas es fluido, se respetan los semáforos establecidos, luego es necesario el apoyo de un efectivo policial entre las 8pm a 9:30pm.</li> <li>- Las personas muestran entre los 30 y 50 años presentan el 80% de personas transitando o comprando frutas, pan, etc.</li> <li>- Las personas muestran una conducta relajada que corresponde a personas comprando en tiendas, markets o ambulatoria.</li> </ul> <p><b>Movilidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El tránsito es considerado congestión moderada.</li> <li>- Presencia de vehículos particulares 50% buses 45 % vehículos de dos ruedas 5%.</li> </ul>	<p><b>Imagen/plano:</b></p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;">     </div>

<b>Fecha:</b> 21/04/2023	<b>Autores:</b> Alarcón Tenorio, Andy F. Ramírez Lujan, Arlan C.	<b>Asesor:</b> Mg. Espinola Vidal, Juan José
-----------------------------	--	--

**ANEXO N° 21**  
**FICHAS DE OBSERVACIÓN**

FICHA N° 15	
<b>Ubicación</b>	Plaza Andrés Avelino Cáceres
<b>Macro Categoría</b>	GENTRIFICACIÓN
<b>Categoría</b>	Hibridación social
<b>Subcategorías</b>	Percepción conductual (Noche 4)
<p><b>Observaciones: 10 pm</b></p> <p><b>Personas y entorno</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La presencia de personas es mínima, de igual forma la presencia de seguridad y control.</li> <li>- Algunas personas que se encuentran caminado por el parque muestran característica de trabajadores, en horarios nocturnos, trabajadores que se retiran de su centro de labores a altas horas</li> <li>- Los locales comerciales cercanos funcionan solo hasta las 11pm, se cierran los quioscos, se puede visualizar presencia de taxi's.</li> </ul> <p><b>Accesibilidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El parque cuenta con una iluminación baja, incluso en la visita nocturna se encontró a los trabajadores de seguridad con linternas de largo alcance vigilando la zona.</li> </ul>	<p><b>Imagen/plano:</b></p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;">     </div>

<b>Fecha:</b> 26/04/2023	<b>Autores:</b> Alarcón Tenorio, Andy F. Ramírez Lujan, Arlan C.	<b>Asesor:</b> Mg. Espinola Vidal, Juan José
-----------------------------	--	--

**ANEXO N° 22**  
**FICHAS DE OBSERVACIÓN**

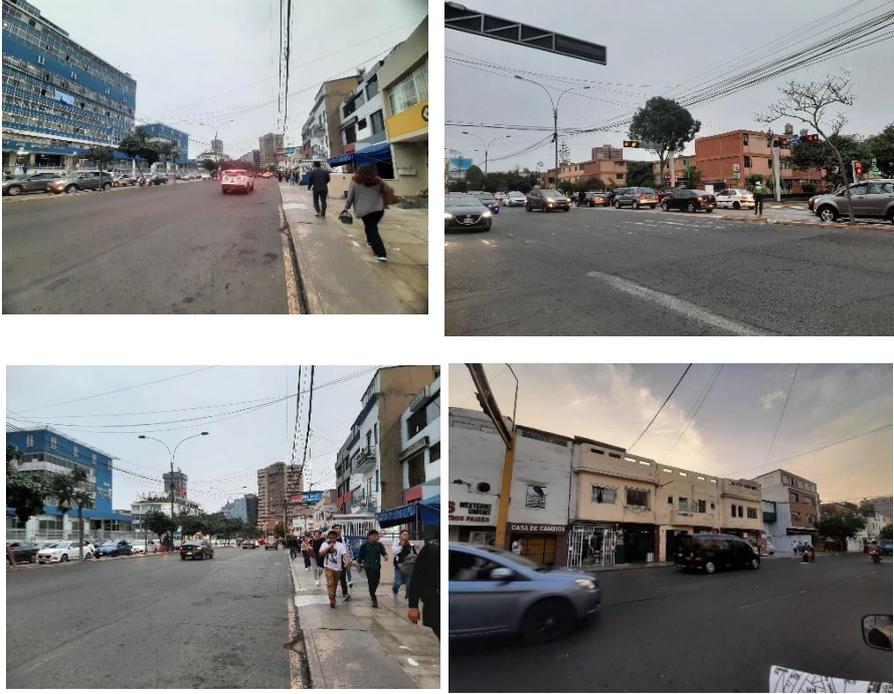
FICHA N° 16	
<b>Ubicación</b>	Av. Canaval y Moreyra
<b>Macro Categoría</b>	GENTRIFICACIÓN
<b>Categoría</b>	Hibridación social
<b>Subcategorías</b>	Percepción conductual (T1)
<p><b>Observaciones: 5:20 pm</b></p> <p><b>Personas y entorno</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La presencia de personas alta, personas dividido en un porcentaje entre jóvenes 60% y adultos 40%.</li> <li>- Algunas personas salen de su centro de labores, otras personas aparentemente de reuniones o entrevistas.</li> <li>- Se visualiza personas trabajando, movimiento de vendedores, trabajadores de cartera, y sector construcción.</li> </ul> <p><b>Movilidad</b></p> <p>Se visualiza transito fluido, retenciones por algunos vehículos estacionados al paso.</p> <p>Presencia de vehículos particulares 60% buses 35 % vehículos de dos ruedas 5%.</p>	<p><b>Imagen/plano:</b></p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;">     </div>

<b>Fecha:</b> 03/05/2023	<b>Autores:</b> Alarcón Tenorio, Andy F. Ramírez Lujan, Arlan C.	<b>Asesor:</b> Mg. Espinola Vidal, Juan José
-----------------------------	--	--

**ANEXO N° 23**  
**FICHAS DE OBSERVACIÓN**

FICHA N° 17		
<b>Ubicación</b>	Av. Petit Thouars (zona norte)	
<b>Macro Categoría</b>	GENTRIFICACIÓN	
<b>Categoría</b>	Hibridación social	
<b>Subcategorías</b>	Percepción conductual (T2)	
<p><b>Observaciones: 6:10 pm</b></p> <p><b>Personas y entorno</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La presencia de personas es moderada. Personas en dirección a la Av. Javier Prado y Av. Arequipa.</li> <li>- Personas de trabajo de oficina y algunos trabajadores particulares.</li> <li>- Personas visualizadas adultas al 70% y 30% personas jóvenes.</li> </ul> <p><b>Movilidad</b></p> <p>Se visualiza transito fluido, retenciones por algunos vehículos estacionados al paso por taxi o buses. Presencia de vehículos particulares 50% buses 45 % vehículos de dos ruedas 5%.</p>	<p><b>Imagen/plano:</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> 	
<b>Fecha:</b> 04/05/2023	<b>Autores:</b> Alarcón Tenorio, Andy F. Ramírez Lujan, Arlan C.	<b>Asesor:</b> Mg. Espinola Vidal, Juan José

**ANEXO N° 24**  
**FICHAS DE OBSERVACIÓN**

FICHA N° 18	
<b>Ubicación</b>	Av. Petit Thouars (zona sur)
<b>Macro Categoría</b>	GENTRIFICACIÓN
<b>Categoría</b>	Hibridación social
<b>Subcategorías</b>	Percepción conductual (T3)
<p><b>Observaciones: 5:40 pm</b> <b>Personas y entorno</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La presencia de personas alta, porcentaje entre jóvenes 50% y adultos 50%.</li> <li>- Alto flujo de personas en el hospital de la FAP jóvenes al 60%.</li> <li>- Se visualiza personas saliendo de su centro de trabajos, alto flujo de taxi's.</li> </ul> <p><b>Movilidad</b></p> <p>Se visualiza transito congestionado en un sentido, retenciones por algunos vehículos estacionados (taxi). Presencia de vehículos particulares 55% taxi 35 % buses 10%.</p>	<p><b>Imagen/plano:</b></p> 

<b>Fecha:</b> 08/05/2023	<b>Autores:</b> Alarcón Tenorio, Andy F. Ramírez Lujan, Arlan C.	<b>Asesor:</b> Mg. Espinola Vidal, Juan José
-----------------------------	--	--

**ANEXO N° 25**  
**FICHAS DE OBSERVACIÓN**

FICHA N° 19	
<b>Ubicación</b>	<b>Plaza Andrés Avelino Cáceres</b>
<b>Macro Categoría</b>	<b>GENTRIFICACIÓN</b>
<b>Categoría</b>	<b>Hibridación social</b>
<b>Subcategorías</b>	<b>Percepción conductual (T4)</b>
<p><b>Observaciones: 4:40 pm</b></p> <p><b>Personas y entorno</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La presencia mínima de personas situados en el parque.</li> <li>- Personas en dirección a la calle calle Coronel Andrés Reyes que divide la plaza en dos.</li> </ul> <p><b>Movilidad</b></p> <p>Se visualiza transito fluido de personas, en la calle Coronel Andrés Reyes.</p> <p>Vehículos de transito fluido, presencia de taxi's.</p>	<p><b>Imagen/plano:</b></p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;">     </div>

<p><b>Fecha:</b> 11/05/2023</p>	<p><b>Autores:</b> Alarcón Tenorio, Andy F. Ramírez Lujan, Arlan C.</p>	<p><b>Asesor:</b> Mg. Espinola Vidal, Juan José</p>
-------------------------------------	---	---

**ANEXO N° 26**  
**FICHAS DE OBSERVACIÓN**

FICHA N° 20	
<b>Ubicación</b>	Av. Canaval y Moreyra
<b>Macro Categoría</b>	GENTRIFICACIÓN
<b>Categoría</b>	Hibridación social
<b>Subcategorías</b>	Percepción conductual (D1)
<p><b>Observaciones: 9:40 am</b></p> <p><b>Personas y entorno</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La presencia mínima de personas, no hay negocios cercanos como módulos de ventas, quioscos, etc.</li> <li>- Presencia de restaurantes cerrados a la hora.</li> <li>- Accesibilidad para vehículos, ciclovías, veredas con acceso para personas con capacidad limitada.</li> <li>- Presencia de vehículos estacionados aleatoriamente en vías públicas, con disponibilidad para otros vehículos.</li> </ul> <p><b>Movilidad</b></p> <p>Vías libres de congestión, presencia mínima de vehículos particulares. Presencia de vehículos particulares y taxi.</p>	<p><b>Imagen/plano:</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;">  </div>

<b>Fecha:</b> 12/05/2023	<b>Autores:</b> Alarcón Tenorio, Andy F. Ramírez Lujan, Arlan C.	<b>Asesor:</b> Mg. Espinola Vidal, Juan José
-----------------------------	--	--

**ANEXO N° 27**  
**FICHAS DE OBSERVACIÓN**

FICHA N° 21	
<b>Ubicación</b>	<b>Av. Petit Thouars (zona norte)</b>
<b>Macro Categoría</b>	<b>GENTRIFICACIÓN</b>
<b>Categoría</b>	<b>Hibridación social</b>
<b>Subcategorías</b>	<b>Percepción conductual (D2)</b>
<p><b>Observaciones: 10:40 am</b> <b>Personas y entorno</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La presencia mínima de personas, negocios cercanos abiertos.</li> <li>- No hay presencia de restaurantes, ferreterías, lavanderías.</li> <li>- Accesibilidad para vehículos, ciclovías, veredas con acceso para personas con capacidad limitada.</li> <li>- Presencia de vehículos estacionados aleatoriamente en vías públicas, con disponibilidad para otros vehículos.</li> </ul> <p><b>Movilidad</b></p> <p>Vías libres de congestión, presencia mínima de vehículos particulares. Presencia de vehículos particulares y taxi.</p>	<p><b>Imagen/plano:</b></p> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  </div>

<b>Fecha:</b> 12/05/2023	<b>Autores:</b> Alarcón Tenorio, Andy F. Ramírez Lujan, Arlan C.	<b>Asesor:</b> Mg. Espinola Vidal, Juan José
-----------------------------	--	--

**ANEXO N° 28**  
**FICHAS DE OBSERVACIÓN**

FICHA N° 22	
<b>Ubicación</b>	<b>Av. Petit Thouars (zona sur)</b>
<b>Macro Categoría</b>	<b>GENTRIFICACIÓN</b>
<b>Categoría</b>	<b>Hibridación social</b>
<b>Subcategorías</b>	<b>Percepción conductual (D3)</b>
<p><b>Observaciones: 10:00 am</b></p> <p><b>Personas y entorno</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No hay presencia de personas, presencia solo de personas que transitan tramos cortos para algunos negocios, bodegas, tiendas y lavanderías.</li> <li>- Presencia de restaurantes en algunas esquinas, mayor incremento de locales de tiendas.</li> <li>- Accesibilidad deficiente, vereda angosta, calles sin disponibilidad.</li> <li>- Presencia de vehículos estacionados aleatoriamente en vías públicas, con disponibilidad para otros vehículos.</li> </ul> <p><b>Movilidad</b></p> <p>Vías libres de congestión, presencia mínima de vehículos particulares. Presencia de vehículos particulares y taxi.</p>	<p><b>Imagen/plano:</b></p> <div style="text-align: center;">  </div>

<b>Fecha:</b> 26/04/2023	<b>Autores:</b> Alarcón Tenorio, Andy F. Ramírez Lujan, Arlan C.	<b>Asesor:</b> Mg. Espinola Vidal, Juan José
-----------------------------	--	--

**ANEXO N° 29**  
**FICHAS DE OBSERVACIÓN**

FICHA N° 23	
<b>Ubicación</b>	Plaza Andrés Avelino Cáceres
<b>Macro Categoría</b>	GENTRIFICACIÓN
<b>Categoría</b>	Hibridación social
<b>Subcategorías</b>	Percepción conductual (D4)
<p><b>Observaciones: 9:00 am</b></p> <p><b>Personas y entorno</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Presencia eventual de personas, en dirección a las calles begonias y Rivera Navarrete.</li> <li>- Quioscos cerrados, plaza silenciosa, sin presencia de personal de seguridad.</li> <li>- Se genera inseguridad a pesar de levantar la ficha en horario diurno</li> <li>- Presencia mínima de vehículos y taxis.</li> <li>- Centros comerciales cerrados</li> </ul> <p><b>Movilidad</b></p> <p>No se visualiza puertas abiertas del estacionamiento, estacionamiento de bicicletas vacías. Las calles del entorno presencia de personas en paraderos.</p>	<p><b>Imagen/plano:</b></p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;">     </div>

<b>Fecha:</b> 14/05/2023	<b>Autores:</b> Alarcón Tenorio, Andy F. Ramírez Lujan, Arlan C.	<b>Asesor:</b> Mg. Espinola Vidal, Juan José
-----------------------------	--	--



**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: "EL CLUSTER EMPRESARIAL Y PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO FINANCIERO DEL DISTRITO DE SAN ISIDRO, AÑO 1998-2023", cuyos autores son RAMIREZ LUJAN ARLAN DANIEL CESAR, ALARCON TENORIO ANDY FERNANDO, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 9.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis 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, 21 de Julio del 2023

<b>Apellidos y Nombres del Asesor:</b>	<b>Firma</b>
ESPINOLA VIDAL JUAN JOSE <b>DNI:</b> 08518979 <b>ORCID:</b> 0000-0001-7733-7558	Firmado electrónicamente por: JESPINOLAV el 21- 07-2023 19:27:31

Código documento Trilce: TRI - 0607688