



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**ESCUELA DE POSGRADO  
PROGRAMA ACADÉMICO DE MAESTRÍA EN ARQUITECTURA**

**Propuesta tipológica de las mutaciones para las relaciones funcionales de vivienda-comercio en el anillo comercial del mercado central, Chiclayo.**

**TESIS PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE:**

Maestro en Arquitectura

**AUTOR:**

Br. Paredes Ramirez Ruben Alejandro (ORCID: 0000-0001-8115-9061)

**ASESOR:**

Mg. Nilthon Iván Pisfil Benites (ORCID: 0000-0002-2275-7106)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Urbano sostenible

Chiclayo – Perú

2019

## **DEDICATORIA**

Para Gia, mi universo.

El autor.

## **AGRADECIMIENTO**

Gracias a las personas que se han involucrado y contribuido directa o indirectamente para mi superación profesional y en la elaboración de la presente tesis.

En especial a uno de los grandes maestros de la arquitectura, el Arquitecto Louis Isadore Kahn.

Su claridad arquitectónica, y legado interminable, llegó en momento oportuno para mi determinación inicial en la profesión.

El autor.

PÁGINA DEL JURADO



DICTAMEN DE SUTENTACIÓN DE TESIS

EL BACHILLER: Paredes Ramírez Rubén Alejandro

Para obtener el Grado Académico de **Maestro en Arquitectura**, ha sustentado la tesis titulada:

**PROPUESTA TIPOLOGICA DE LAS MUTACIONES PARA LAS RELACIONES FUNCIONALES DE VIVIENDA-COMERCIO EN EL ANILLO COMERCIAL DEL MERCADO CENTRAL, CHICLAYO**

Fecha: 18 Agosto del 2019

Hora: 12:00pm

JURADOS:

**PRESIDENTE:** Mba. Tania Yasely Mendoza Banda

Firma: [Signature]

**SECRETARIO:** Mg. Mario Uldarico Vargas Salazar

Firma: [Signature]

**VOCAL** : Mg. Nilthon Iván Pisfil Benites

Firma: [Signature]

El jurado evaluador emitió el dictamen de:

APROBADO POR EXCELENCIA

Habiendo encontrado las siguientes observaciones en la defensa de la tesis

[Dotted lines for observations]

Recomendaciones sobre la tesis:

[Dotted lines for recommendations]

Nota: El tesista tiene un plazo máximo de 15 días, contabilizados desde el día siguiente a la sustentación, para presentar la tesis habiendo incorporado las recomendaciones formuladas por el jurado evaluador

## DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD

Yo, **RUBÉN ALEJANDRO PAREDES RAMÍREZ**, egresado del Programa de Maestría, Maestría en Arquitectura de la Universidad César Vallejo SAC. Chiclayo, identificado con DNI N° 44407590.

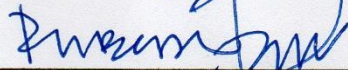
DECLARO BAJO JURAMENTO QUE:

1. Soy autor de la tesis titulada: PROPUESTA TIPOLOGICA DE LAS MUTACIONES PARA LAS RELACIONES FUNCIONALES DE VIVIENDA-COMERCIO EN EL ANILLO COMERCIAL DEL MERCADO CENTRAL, CHICLAYO.
2. La misma que presento para optar el grado de: Maestría en Arquitectura.
3. La misma presentada es auténtica, siguiendo un adecuado proceso de investigación, para la cual se han presentado las normas internacionales de citas y referencias para las fuentes consultadas.
4. La tesis presentada no atenta contra derechos de terceros.
5. La tesis no ha sido publicada ni presentada anteriormente para obtener algún grado académico previo o título profesional.
6. Los datos presentados en los resultados son reales, no han sido falsificados, ni duplicados, ni copiados.

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

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

Chiclayo, 18 de Agosto del 2019



RUBEN ALEJANDRO PAREDES RAMIREZ

DNI: 44407590

## ÍNDICE

Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Página del Jurado .....	iv
Declaratoria de Autenticidad .....	v
Índice .....	vi
RESUMEN .....	viii
ABSTRACT.....	ix
<b>I. INTRODUCCIÓN</b> .....	1
<b>II. MÉTODO</b> .....	10
2.1.Tipo de estudio y diseño de investigación .....	10
2.2.Escenario de estudio .....	15
2.3.Población .....	15
2.4.Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	15
2.5.Procedimiento: Matriz lógica de investigación: .....	17
2.6.Métodos de análisis de información .....	19
2.7.Aspectos Éticos.....	25
<b>III. RESULTADO</b> .....	26
3.1.Relaciones funcionales alteradas de las viviendas-comercio .....	26
3.2.Transformaciones morfológicas de las viviendas-comercio.....	28
<b>IV. DISCUSIÓN</b> .....	30
<b>V. CONCLUSIONES</b> .....	39
REFERENCIAS.....	41
ANEXOS .....	43
Anexo 01: Matriz de Validación.....	43
Anexo 02: Entrevista Estructurada .....	44
Anexo 03: Análisis de Información Lámina 01 .....	45
Anexo 04: Análisis de Información Lámina 02.....	46
Anexo 05: Análisis de Información Lámina 03 .....	47
Anexo 06: Análisis de Información Lámina 04.....	48
Anexo 07: Análisis de Información Lámina 05.....	49
Anexo 08: Resultado Lámina 01 .....	50
Anexo 09: Resultado Lámina 02 .....	51
Anexo 10: Desarrollo de Modelo de Propuesta Lámina 01.....	52
Anexo 11: Desarrollo de Modelo de Propuesta Lámina 02.....	53
Anexo 12: Desarrollo de Modelo de Propuesta Lámina 03.....	54
Anexo 13: Autorización para la publicación electrónica de la tesis .....	55
Anexo 14: Acta de aprobación de originalidad de tesis.....	56
Anexo 15: Reporte Turnitin.....	57
Anexo 16: Autorización de la versión final del trabajo de investigación.....	58

## INDICE DE FIGURAS

<i>Figura 1:</i> Producto bruto interno mundial 2009-2019 .....	1
<i>Figura 2:</i> Producto bruto interno y demanda interna 2009-2019 .....	2
<i>Figura 3:</i> Tipología arquitectónica en el anillo comercial del mercado central de Chiclayo .....	10
<i>Figura 4:</i> Generación del Modelo Problémico y del Modelo Teórico. ....	11
<i>Figura 5:</i> Generación del Modelo Teórico y del Modelo Teórico-Práctico.....	12
<i>Figura 6:</i> Generación del Modelo Teórico-Práctico y del Modelo Práctico o Aplicativo. ....	13
<i>Figura 7:</i> Generación del Modelo Problémico, Modelo Teórico, Modelo Teórico-Práctico y del Modelo Práctico o Aplicativo. ....	14
<i>Figura 8:</i> Delimitación de la zona de estudio. ....	15
<i>Figura 9:</i> Ficha de recopilación alfanumérica de campo. ....	16
<i>Figura 10:</i> Matriz Lógica de investigación .....	17
<i>Figura 11:</i> La entropía y mutaciones de los usos urbanos del anillo comercial. ....	20
<i>Figura 12:</i> Las mutaciones arquitectónicas de los lotes del anillo comercial. ....	21
<i>Figura 13:</i> Análisis interno de la relación espacial entre los espacios servidores y servidos. ....	22
<i>Figura 14:</i> Identificación de las alteraciones volumétricas y de construcción de nuevos espacios. ....	23
<i>Figura 15:</i> Identificación del diseño arquitectónico no-adequado. ....	24
<i>Figura 16:</i> Valoración de las relaciones funcionales alteradas. ....	27
<i>Figura 17:</i> Valoración de las transformaciones morfológicas de la vivienda-comercio	29
<i>Figura 18:</i> Modelo teórico .....	34
<i>Figura 19:</i> Desarrollo del Modelo de Propuesta. ....	36
<i>Figura 20:</i> Desarrollo del Modelo de Propuesta. ....	37
<i>Figura 21:</i> Desarrollo del Modelo de Propuesta. ....	38

## INDICE DE TABLAS

<i>Tabla 1:</i> Operacionalización de las variables independientes .....	18
<i>Tabla 2:</i> Operacionalización de las variables dependiente.....	18
<i>Tabla 3:</i> Valoración de las relaciones funcionales alteradas .....	26
<i>Tabla 4:</i> Valoración de las transformaciones morfológicas .....	28
<i>Tabla 5:</i> Variaciones de las relaciones funcionales y de las transformaciones morfológicas .....	30
<i>Tabla 6:</i> Discusión de resultados de la variable independiente.....	32
<i>Tabla 7:</i> Discusión de resultados de la variable dependiente. ....	32
<i>Tabla 8:</i> Componentes primarios de la propuesta .....	33

## RESUMEN

La presencia del mercado central y sus actividades comerciales influyen en su entorno urbano inmediato generando un crecimiento comercial considerable, es a partir de este crecimiento comercial que se genera la plusvalía del suelo urbano. Esta trae consigo el aumento del valor del suelo, de los servicios básicos, de las tasas de impuestos y el de las edificaciones existentes en el lugar; este incremento del valor del suelo y la propiedad motiva a que muchos dueños terminen por vender o alquilar sus viviendas, transformando de esta manera, y sin planificación, la vivienda inicial a edificios de uso mixto, trayendo consigo la mercantilización de la vivienda.

El propósito de esta investigación es analizar y entender la realidad de las mutaciones de las relaciones funcionales que han pasado las viviendas-comercio en el anillo comercial del mercado central entre los años 2006 al 2016, para de esta manera proponer una tipología particular a esta realidad que pueda mejorar estas relaciones funcionales alteradas por las mutaciones morfológicas en el tiempo mencionado. El método usado está basado en el cualitativo, crítico y propositivo, mediante el uso de fichas de encuesta y de análisis de información de campo, además del análisis gráfico de esta información recopilada y por último, este proceso está acompañado de herramientas y técnicas con el objetivo de determinar y solucionar problemas.

Esta tipología propuesta expresada en componentes, condiciones y criterios arquitectónicos va a conectarse con la edificación ya existente en el anillo comercial del mercado central para potenciar y revitalizar su estructura arquitectónica y morfológica, para que de esta manera el funcionamiento de la edificación de uso mixto sea eficiente en sí misma y tenga resonancias propositivas en su entorno.

Es importante mencionar que este modelo de propuesta es particular en su aplicación ya que es producto de un contexto y variables determinadas que seguramente no serán iguales en otros lugares por más inmediatos que estos sean.

**Palabras clave:** Mutación, vivienda-comercio, transformación, tipología, entropía, conectores.



## ABSTRACT

The presence of the central market and its commercial activities influence its immediate urban environment generating considerable commercial growth, it is from this commercial growth that the surplus value of urban land is generated. This brings with it the increase of the value of the land, of the basic services, of the rates of taxes and that of the existing buildings in the place; This increase in the value of the land and property motivates many owners to end up selling or renting their homes, transforming in this way, and without planning, the initial housing to mixed-use buildings, bringing with it the commercialization of housing.

The purpose of this research is to analyze and understand the reality of the mutations of the functional relationships that have passed the housing-commerce in the commercial ring of the central market between the years 2006 to 2016, in order to propose a particular typology to this reality that can improve these functional relationships altered by morphological mutations in the mentioned time. The method used is based on the qualitative, critical and proactive, through the use of survey sheets and analysis of field information, in addition to the graphic analysis of this information collected and finally, this process is accompanied by tools and techniques with the objective of determining and solving problems.

This proposed typology expressed in architectural components, conditions and criteria is going to connect with the existing building in the commercial ring of the central market to enhance and revitalize its architectural and morphological structure, so that in this way the operation of the mixed-use building is Efficient in itself and have proactive resonances in your environment.

It is important to mention that this proposal model is particular in its application since it is the product of a specific context and variables that will surely not be the same in other.

**Keywords:** Mutation, housing-commerce, transformation, typology, entropy, connectors.

## I. INTRODUCCIÓN

La actividad socioeconómica comercial desempeña una función decisiva, se involucra en el crecimiento económico, el desarrollo y la creación de empleo, tiene una vinculación directa en los incrementos de los PBI nacional. A nivel mundial, y en los últimos años, volvió a situarse 1.5 puntos porcentuales por encima del 1.0 registrados en la crisis financiera del 2008 (World Trade Organization, 2019).

El aumento mundial del PBI y su relación con el crecimiento del comercio se ajusta al progreso del sector terciario donde el comercio es uno de sus servicios. En el Perú esta tendencia de crecimiento es constatable, entre los años 2009 al 2017 el PBI aumentó en más de 150 mil millones de soles (Banco Central de Reserva del Perú, 2019)

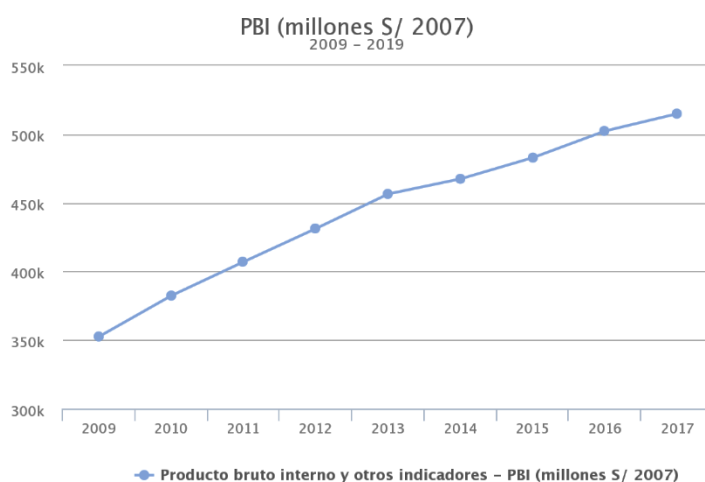


Figura 1: Producto bruto interno mundial 2009-2019  
Fuente: (Banco Central de Reserva del Perú, 2019)

En resonancia con el auge de la economía mundial, El PBI del Perú y la demanda interna del Comercio mantuvieron un constante patrón de alza, se muestra que entre los años 2009 al 2019 este aumentó en más de 20 mil millones de soles. (Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2019)

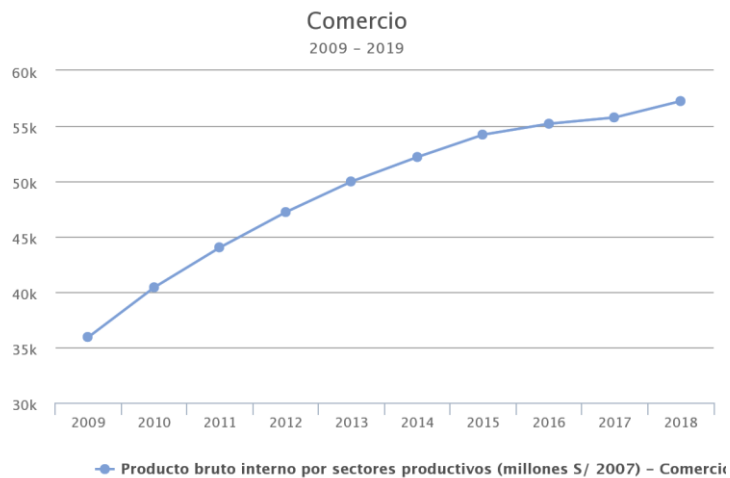


Figura 2: Producto bruto interno y demanda interna 2009-2019  
Fuente: (Banco Central de Reserva del Perú, 2019)

En las últimas décadas la importancia e influencia de la actividad comercial dentro de la economía nacional y mundial es significativa, en los países económicamente estables los ingresos del sector terciario son los nuevos gestores de la productividad (International Monetary Fund, 2019). De esta manera se entiende la relación directa entre *el crecimiento económico sostenido, el PBI Nacional y la actividad comercial*, esta línea de vinculación económica y productiva tiene repercusión o eco en el espacio urbano que todos conocemos como ciudad. Dentro de esta se desarrollan los factores que producirán una efectiva o deficiente producción económica, por lo tanto es significativo entender, asumir y promover la *relación económica y urbana* como factor importante en la economía de la ciudad, como inicio de esta vinculación o línea económica-productiva nacional y mundial.

Entrado a una escala de ciudad, la dinámica urbana y económica que sucede entre las infraestructuras comerciales y su entorno urbano influyen directamente en el desarrollo o transformaciones arquitectónicas y espaciales de la zona. En España, en la época contemporánea, el vínculo entre la infraestructura comercial, puntualmente el Mercado de Abastos, y la vivienda del entorno urbano inmediato había generado una reacción no esperada, la *plusvalía del suelo urbano*, en este caso determinado, la *mercantilización de la vivienda* (Alonso Cano, 2012).

Este fenómeno urbano-económico, donde el hogar procede a entenderse o concebirse como un elemento que puede ser comprado, alquilado o transferido, y efectuar mediante esto

un negocio se inicia en España en el año 1985. Se visualiza un nuevo proceso de transformación donde el hogar procede a ser un elemento de mercantilización, se transforma en un *no-lugar* (Alonso Cano, 2012). El no-lugar es la composición de ausencias, es decir un espacio urbano donde la identidad del contexto, la relación con el entorno o la historia del lugar no tienen verdadero sentido o importancia, donde el espacio se expresa como ausencia de la individualidad (Auge, 2000).

En Chiclayo esta relación urbano-económica o vivienda-comercio expresa dinámicas similares a las mencionadas en párrafos anteriores. Nuestro espacio de estudio de infraestructura comercial es el mercado central de Chiclayo, el cual se consolida en una manzana urbana mientras el entorno, de vocación habitacional, ha ido transformándose en viviendas-comercio, plusvalía adjudicada a la presencia inmediata de la infraestructura comercial. La distribución del espacio urbano se define de la siguiente estructura: primeros niveles inferiores dedicados al comercio y niveles superiores de características habitacionales, aunque en varios casos se ha observado que la venta completa de las viviendas es algo común, lo que genera infraestructuras comerciales desarrolladas en espacios diseñados para vivienda (Belogolovsky, 2019).

Por lo tanto, es fundamental iniciar la reflexión en que uno de los factores importantes de la transformación de la vivienda, en los alrededores del mercado central, tendría que ver con la mercantilización de la misma a raíz de la alta demanda comercial, la que termina por genera plusvalía en el lugar (Minguet Medina, 2015). A partir de esta situación el espacio arquitectónico destinado para el hogar termina tendiendo la característica particular de mercancía (Alonso Cano, 2012).

La problemática de la investigación se encuentra situada en el *anillo comercial* o entorno inmediato del Mercado Central de Chiclayo, delimitado por las manzanas contiguas a las calles: Vicente de la Vega, Alfredo Lapoint y Lora y Cordero, así como también a la avenida José Balta. Además, dentro de las manzanas mencionadas dedicadas a los usos de vivienda, comercio y otros usos, se analizará específicamente aquellas edificaciones dedicadas a la *vivienda-comercio*, siendo estos inmuebles la *unidad o expresión mínima arquitectónica* de interés para la presente investigación tipológica (Olaya-Cotrino, 2010).

Esta nueva característica de vivienda contemporánea se ve acentuada en nuestro contexto de estudio por la presencia del mercado central, el cual actúa como una especie de catalizador

del flujo económico que termina por generar plusvalía en su entorno. De esta manera el precio de las viviendas y el costo de los servicios aumentan, la necesidad económica y comercial se convierte en una oportunidad para alquilar espacios de la vivienda a nuevos comercios u oficinas, y así se inicia la mercantilización de la vivienda o como en este caso de estudio se pretende definir, la mutación de la tipología de vivienda a una nueva tipología de vivienda-comercio. Además, es una oportunidad para entender al espacio urbano del mercado y entorno como un tejido o nodo urbano integral que potencia la ciudad desde la actividad urbano-comercial y no solamente desde la mera actividad económica (Zazo Moratalla & López Meza, 2018).

Se ha definido como tiempo de estudio para este análisis un período de *diez (10) años*, que por cuestiones de contar con información gráfica, inicia en el año *2006* con la realización del primer catastro urbano de la ciudad de Chiclayo y finaliza en el año *2016*.

Se propone el estudio de esta mutación, de la vivienda a vivienda-comercio, a través de la aplicación de tres teorías en el análisis. La teoría de la Entropía, de los Espacios Servidos y Servidores y de la Mutación Arquitectónica. Mediante los análisis de los usos de suelo, de la distribución interna de los espacios de vivienda y las transformaciones de las mismas a través del tiempo propuesto.

Para sostener las afirmaciones vertidas en esta tesis se accede a los siguientes antecedentes científicos. En la publicación “Mercancía y hogar: La Casa como no-lugar” (Alonso Cano, 2012) se presenta una perspectiva más completa acerca de las relaciones e influencias de las infraestructuras comerciales sobre la vivienda. Como en entornos habitacionales, a través de la plusvalía generada por la presencia y desarrollo positivo de una infraestructura comercial, las viviendas acaban por mercantilizarse y poder ser intercambiadas según manden las necesidades de los propietarios. El hogar pasa de ser un espacio privado, de identidad y encuentro personal, a ser un no-lugar en constante proceso de mutación.

Los lugares resultantes en no-lugares deben comprenderse como estancias con las que no es posible generar relación alguna, ya que por la fugacidad del uso no se forma ningún arraigo o identidad (Auge, 2000). La mercantilización de las viviendas contemporáneas a raíz de la plusvalía generada por los flujos económicos de infraestructuras comerciales

ocasiona la mutación del espacio habitacional a un estatuto de no-lugar, donde el hogar y el habitar ha quedado postergado o segregado.

Además, en la publicación “Edificio híbrido como dispositivo para revitalizar centros urbanos” (Barrera Pinzón, 2014) se introduce la relación positiva que existe entre el edificio híbrido o de uso mixto para con el espacio que lo contiene y rodea, en ese caso puntal el centro histórico. La revitalización urbana como resultado de la sinergia de espacios de demanda urbana obligada, como son el espacio público, el comercio y la vivienda.

Asimismo, para complementar el estudio se ha realizado una investigación de las teorías más pertinentes vinculadas al tema. Una de ellas es la *Teoría de la Entropía Arquitectónica*, que proviene de la Física elemental, de la segunda Ley de la Termodinámica, y en esta investigación la vinculamos al Urbanismo y Arquitectura. Se refiere a la entropía como un espacio o momento de desorden y caos que se encuentra presente en nuestro entorno, y se le puede definir como el desorden propio y natural a un sistema. Es desde esta perspectiva que la presencia del caos o desorden no es perjudicial para el sistema sino todo lo contrario, es el antecesor del orden y no su contrario (Césarman, 1982).

Se relaciona la Teoría de Entropía Arquitectónica con la presente investigación en el análisis funcional de las viviendas-comercio del anillo comercial del mercado central, analizar las alteraciones de los ambientes arquitectónicos ocurridos en estas tipologías de vivienda y sus cambios de uso urbano forzados. Además de observar y reconocer patrones y comportamientos funcionales a partir de la entropía en las viviendas-comercio (Ábalos & Sentkiewicz, 2015).

De la misma manera, unimos a la investigación la *Teoría de Espacios Servidos y Servidores* desarrollada en el lenguaje de la arquitectura de Louis Kahn (Norberg-Schulz , 1980), que propone la descomposición del edificio en conceptos que sintetizan el funcionamiento del mismo, es así como los espacios servidos y servidores son los conceptos arquitectónicos que componen la edificación según esta lógica (Kahn, 2003).

Enrique Ciriani reformula la dialéctica de Kahn en espacios típicos y atípicos, como parte del programa, e introduce el espacio cautivo como aquel que ayuda a percibir la transición espacial entre ambos. Además la aparición del plano continuo como elemento tectónico de control espacial (Ciriani, 2014).

La descomposición del edificio en estos conceptos da lugar a que las partes atípicas o genéricas, de la edificación, se relacionen con cualquier tipo de contexto sin disipar su especificidad tipológica. De esta manera nos brinda herramientas conceptuales para el análisis e indagación espacial de los edificios, sus procesos de modificación y producir síntesis de la tipología arquitectónica de los mismos (Franco Coto, 2012).

Mediante esta teoría se analizará la situación actual de relación funcional entre los espacios genéricos, como son los conectores verticales (escaleras y ascensores) y conectores horizontales (corredores y pasadizos), y los espacios específicos, que son los espacios u objetivos del diseño arquitectónico dentro de una edificación (Campo Baeza, 2017).

Finalmente, se analizará también la *Teoría de la Mutación Arquitectónica*, cuya definición proviene de la rama de la Biología, y tiene que ver con la alteración genética de un cuerpo o individuo (Real Academia Española, 2018). (Koonin & Novozhilov, 2009).

Por lo tanto en arquitectura, la mutación debe entenderse como la variación del orden interno, aquel que termina por definir sus características morfológicas y funcionales a nivel general. No se refiere al cambio o transformación superficial de una volumetría, sino que esta mutación, según su grado o relevancia, puede abrirse camino a nuevas formas tipológicas (Koolhaas, y otros, 2011).

A través de esta teoría se realizarán análisis gráficos sobre las mutaciones ocurridas en las viviendas-comercio en el anillo comercial del mercado central en un horizonte de tiempo determinado, de esta manera se podrá observar la respuesta morfológica de las viviendas frente a los estímulos comerciales o flujos económicos que propician sus transformaciones. Analizar también qué elementos arquitectónicos terminan primando o siendo pautas de diseño a través de este tiempo, para entender mejor este nuevo lenguaje arquitectónico adquirido por las viviendas mutadas en el ámbito de estudio (Sarquis, 2006).

Las teorías anteriores aportarán una mejor definición y entendimiento conceptual de las realidades encontradas en las viviendas-comercio, esto es fundamental para la presente investigación ya que este tipo de sucesos urbanos o análisis arquitectónicos se profundizan o desarrollan de mejor manera en un contexto multidisciplinario, bajo filtros, vínculos o relaciones teóricas que complementen a la arquitectura.

Para el desarrollo y mejor entendimiento de la presente investigación se han tomado en cuenta los siguientes conceptos:

**Tipología arquitectónica:** Serie de caracteres morfológicos o funcionales que identifican y vinculan a un conjunto de edificios (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural de Ecuador, 2010).

**Tipo:** Noción que describe un conjunto de objetos relacionados por la misma estructura morfológica. Se fundamenta en la posibilidad de reunir los objetos mencionados valiéndose de las similitudes estructurales innatas a ellos (Moneo, 1978).

**Lugar:** Espacio físico donde el ser humano puede habitar, protegerse y desarrollar su vida, el cual puede dejar pero también volver (Gallardo Frías, 2013).

**No-lugar:** Espacio ausente de movimiento, sin identidad y ausente (Brugiatellia, 2016).

**Identidad:** distinción con respecto de otras cosas, su reconocimiento como entidad separable. Individualidad o unicidad (Lynch, 1990).

**Uso residencial:** Espacio arquitectónico cuya finalidad es la de brindar espacios de protección, habitabilidad y confort a las personas que la residen (Asfour, 2019)

**Uso Comercial:** Edificios o establecimientos que destinan su actividad principal a la compra y venta de productos en general o a la prestación de servicios (Plazola Cisneros, 1999).

**Calidad de vida:** condiciones físicas, sociales y naturales que se ven involucradas en el bienestar del individuo (World Health Organization, 2019).

**Entropía:** Es el nivel de igualdad o semejanza en la que está distribuido un proceso (Grávalos, 2014).

**Espacios servidores y servidos:** Conceptos arquitectónicos de espacios complementarios situados en un mismo hecho arquitectónico (González Capitel, 1996).

**Plano continuo:** Es un espacio continuo flexible, puede ser quebrado y está presente en todo el edificio variando su morfología (Suárez, 2013).

**Mutación:** Es la acción o el proceso de mudarse o transformarse, para ello necesita existir algún tipo de alteración en su origen (Real Academia Española, 2018).



**Renovación Urbana:** es una estrategia que busca optimizar las condiciones de calidad de vida de sus habitantes en los espacios deteriorados de las ciudades o áreas urbanas (Bravo, 2012)

**Uso Mixto:** Es una combinación de usos urbanos en una misma edificación, donde las funciones son compatibles entre ellas (Urban Hub, 2018).

En la formulación de la presente investigación el autor realiza el siguiente planteamiento del problema: En el anillo comercial del mercado central se observan espacios de vivienda alterados para fines comerciales, cambios de uso de ambientes en los mismos, modificación de los conectores, incremento en área construida y alteraciones volumétricas en la vivienda comercio. Esto se produce debido a su ubicación dentro del anillo comercial del mercado central de Chiclayo, donde se han propuesto diseños arquitectónicos inadecuados para el desarrollo del uso comercial, asimismo a la construcción de nuevos espacios y a los cambios morfológicos originados en la vivienda-comercio. Lo que ocasiona la variación de las relaciones funcionales y las transformaciones morfológicas en la vivienda-comercio, que tienen como consecuencia la mutación morfológica de las relaciones funcionales en la vivienda comercio.

Por consecuencia se formula la siguiente pregunta: ¿De qué manera la nueva propuesta tipológica de vivienda-comercio influirá en el mejoramiento de las relaciones funcionales de la vivienda-comercio en el anillo comercial del mercado central de Chiclayo?

A continuación, se presentan la justificación en base a las siguientes dimensiones:

**Justificación arquitectónica:** La propuesta de una nueva tipología de vivienda-comercio en espacios inmediatos a zonas comerciales aportará al entendimiento de nuevos espacios de uso mixto necesarios para el desarrollo equilibrado y eficiente de las zonas comerciales y residenciales en la ciudad.

**Justificación Económica:** La propuesta de una nueva tipología de vivienda-comercio en zonas comerciales aportará al desarrollo económico del usuario al contar con espacios necesarios para su uso mixto y autodesarrollo, asimismo a la ciudad teniendo viviendas productivas que se integran eficientemente con el núcleo comercial contiguo.

**Justificación Metodológica:** La propuesta de una nueva tipología de vivienda-comercio en zonas comerciales contribuirá al desarrollo metodológico de estos casos particulares, ya

que identifica la problemática común en estos tipos de espacios, analiza sus causas y estados, evalúa aplicativos particulares y propone un modelo flexible que servirá para la solución y posibles mutaciones futuras, según la necesidad de la ciudad.

Justificación Teórica: A través del uso de las teorías de las entropía arquitectónica, espacios servidores y sirvientes, y las mutaciones arquitectónicas se plantea una tipología morfológico arquitectónico de vivienda-comercio que identifique el proceso de transformación de la misma a través del tiempo y a raíz de la presencia del mercado central, asimismo entender la realidad existente para realizar una lectura congruente de las posibles soluciones necesarias.

Dimensión Social: Es importante para la ciudad y los ciudadanos el desarrollo de una nueva tipología arquitectónica para zonas de uso mixto que responda eficientemente a sus necesidades habitacionales y de comercio sin que las degrade, y con ellas, al entorno.

Además, el presente trabajo formula la siguiente hipótesis para solventar el problema de la investigación: La nueva propuesta tipológica de vivienda-comercio influirá en el mejoramiento de las relaciones funcionales de la vivienda-comercio existente en el anillo comercial del Mercado Central de Chiclayo.

Para probar la hipótesis es necesario establecer el siguiente objetivo general: Proponer una tipología arquitectónica de vivienda-comercio para mejorar las relaciones funcionales de la vivienda-comercio en el anillo comercial del mercado central de la ciudad de Chiclayo, a través de los análisis de los usos de suelo, de la distribución interna de los espacios de vivienda y las transformaciones de las mismas a través del tiempo.

Así mismo se establecen los siguientes objetivos específicos:

- Construir un marco teórico como soporte conceptual y de análisis para la presente investigación.
- Realizar un diagnóstico del análisis morfológico de la información gráfica levantada en el área de estudio.
- Realizar la discusión de resultados del análisis de la presente investigación.
- Elaborar una propuesta tipológica de vivienda-comercio en el anillo comercial del Mercado Central de Chiclayo.

## II. MÉTODO

### 2.1. Tipo de estudio y diseño de investigación

El diseño de la Investigación es realizada con la técnica **Cualitativo** (Wilson & Shuttleworth, 2008), **Crítico** (Cranton, 2015), **Propositivo** (Crossman, 2019). Será *cualitativo* porque está basada en la observación de procesos arquitectónicos para el posterior análisis e interpretación de los mismos. Será *crítico* porque hace uso del cuestionamiento para entender el contexto de estudio abordado, y la crítica como herramienta que nos acerca a la reflexión del hecho arquitectónico. Finalmente, Será *Propositiva* porque es un proceso dialéctico que usa técnicas y procedimientos con el objetivo de determinar y solucionar problemas.

**Diseño de Bucle o triadas dialécticas, bajo la técnica de la facto-percepción.** Se efectuará la investigación arquitectónica de las viviendas-comercio del anillo comercial del mercado central de Chiclayo mediante el estudio de los bucles de causas-efecto, los cuales nos permiten visualizar las deficiencias y sus consecuencias, en un bucle constante y continuo hasta que se quiebre el ciclo. Lo anterior nos da la posibilidad de anticiparnos a lo que acontecerá al inmiscuirse en la problemática (Vargas Salazar, 2016).

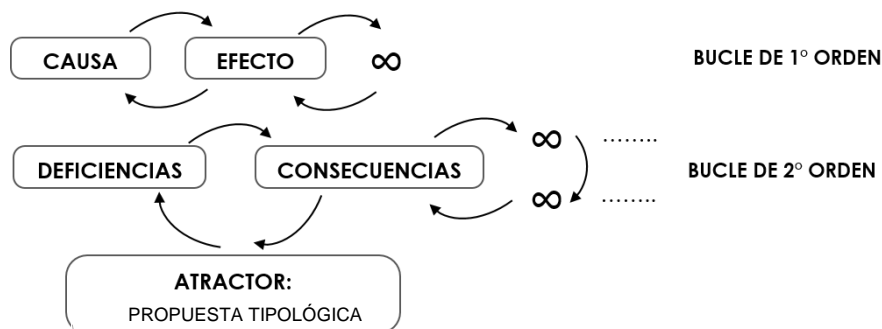


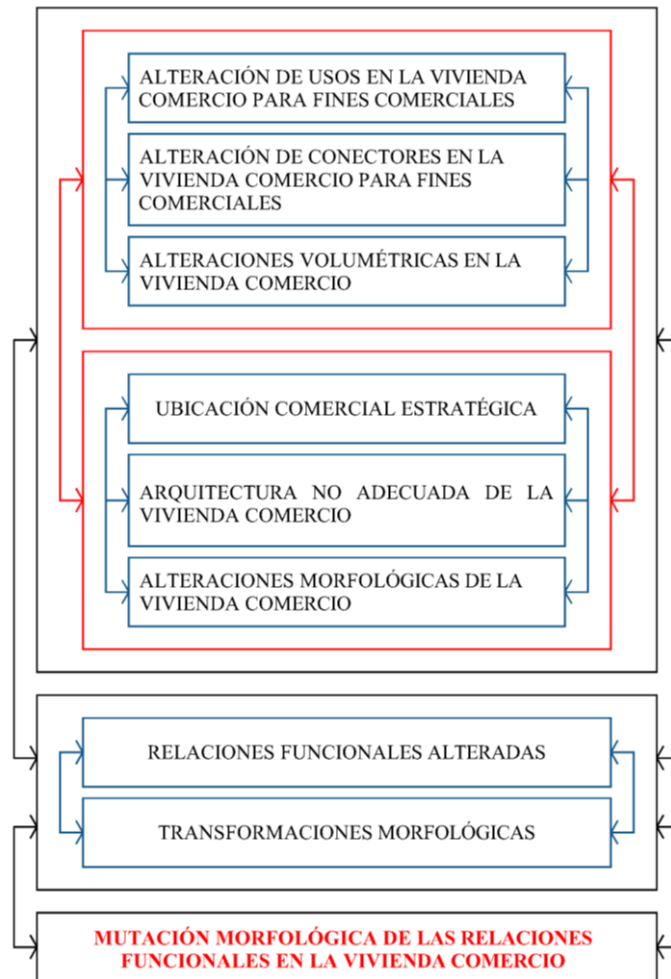
Figura 3: Tipología arquitectónica en el anillo comercial del mercado central de Chiclayo

Fuente: Elaboración propia.

Comportamiento como bucles cibernéticos o auto generadores, sin límite en el horizonte temporal.

De la misma manera para complementar el diseño de investigación se propone modelos de sistemas que constan de cuatro etapas: El Modelo Problémico, el cual nos lleva a un resultante que permite generar un Modelo Teórico, el cual a su vez genera el Modelo Teórico-Práctico, para finalmente realizar un Modelo Práctico Aplicativo. A continuación, los modelos de sistemas:

### SISTEMA PROBLEMA O MODELO PROBLÉMICO



### MODELO TEÓRICO

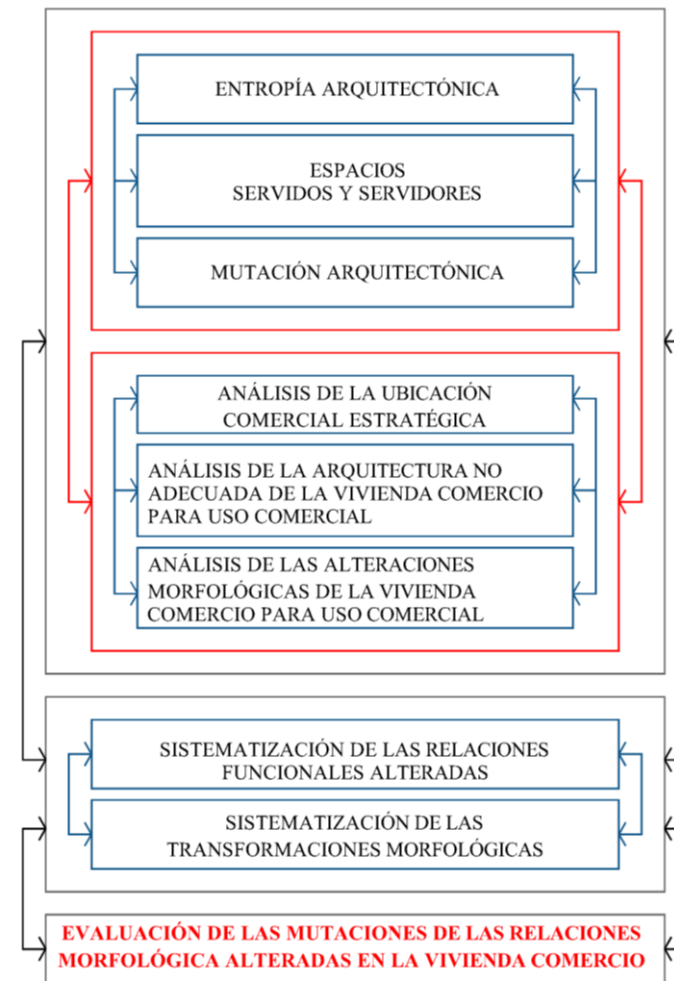


Figura 4: Generación del Modelo Problemático y del Modelo Teórico.  
Fuente: Elaboración propia.

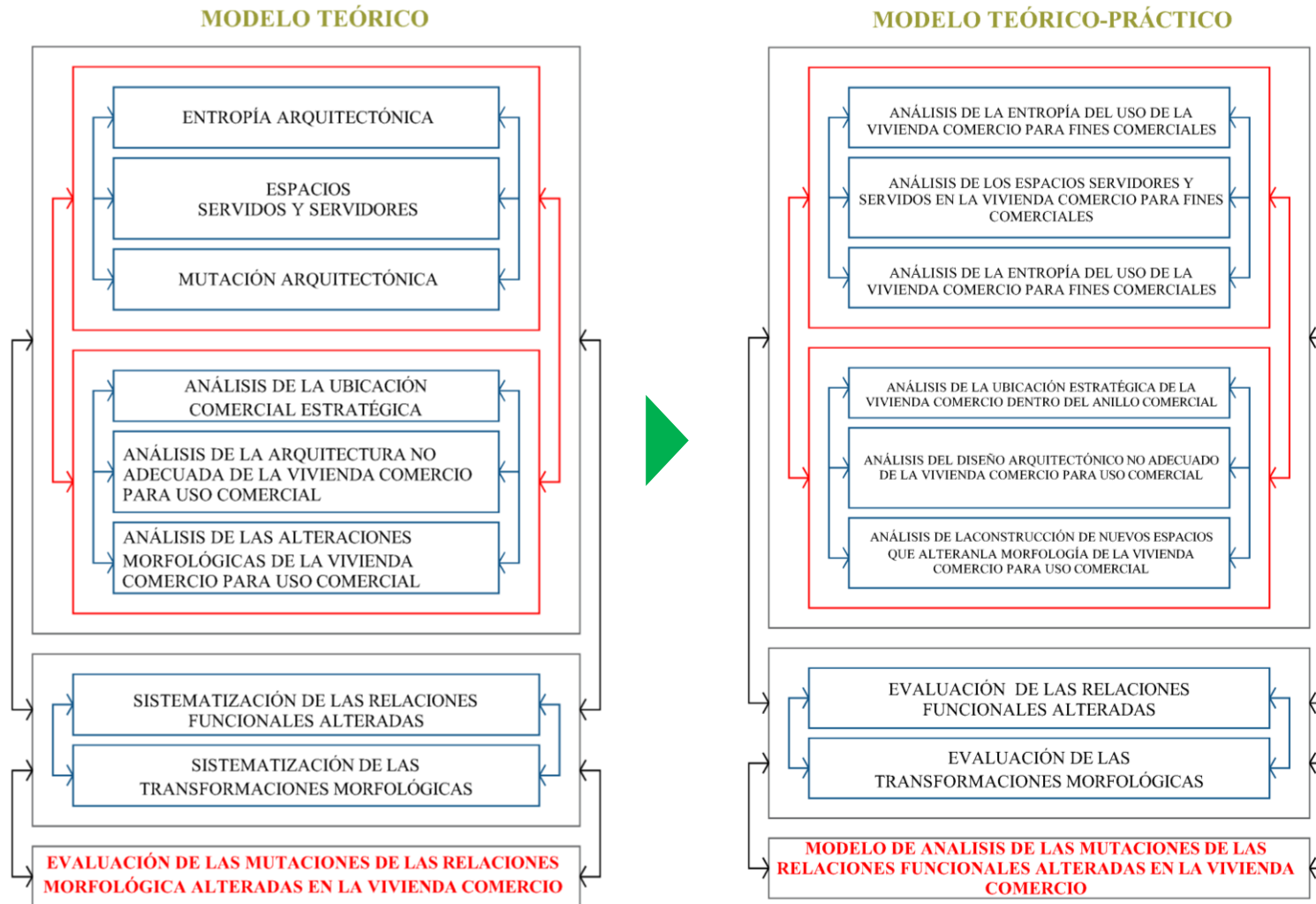


Figura 5: Generación del Modelo Teórico y del Modelo Teórico-Práctico.  
Fuente: Elaboración propia.

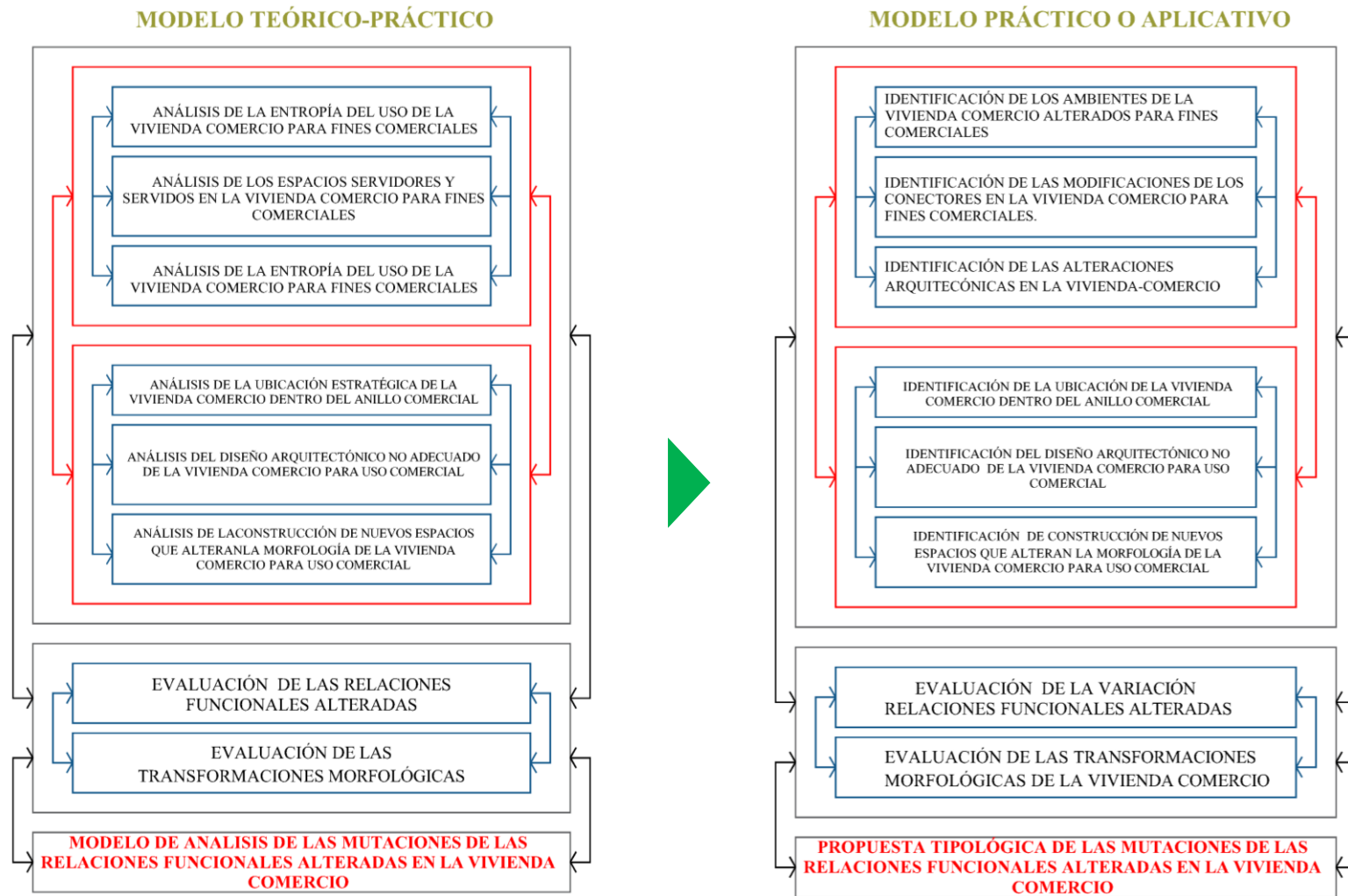
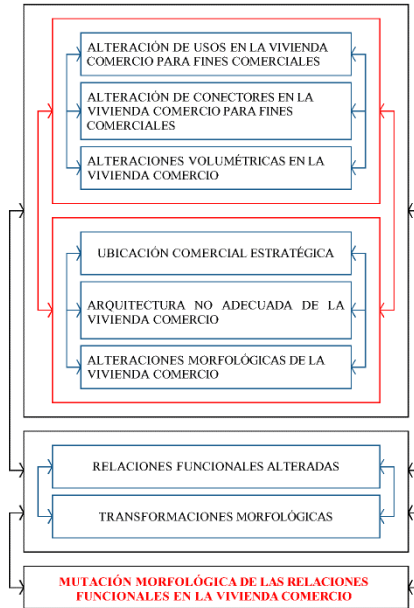
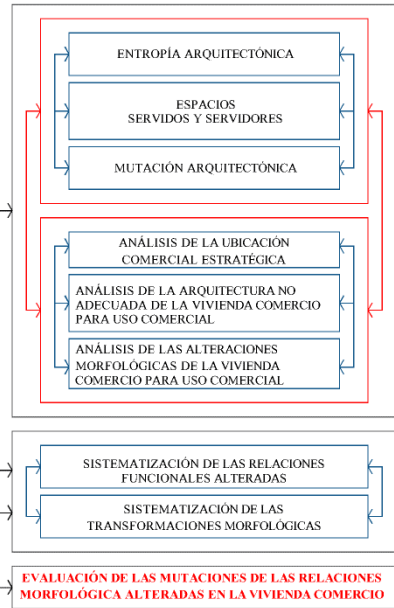


Figura 6: Generación del Modelo Teórico-Práctico y del Modelo Práctico o Aplicativo.  
Fuente: Elaboración propia.

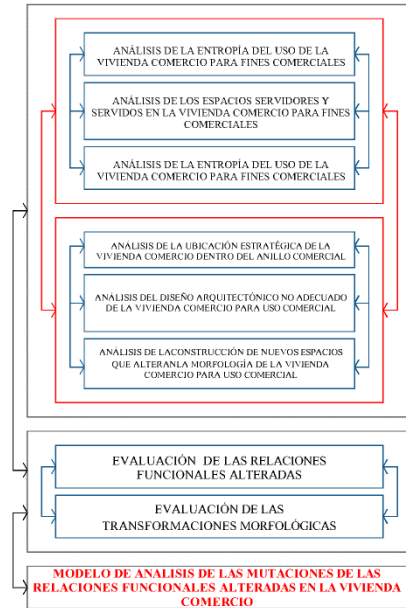
**SISTEMA PROBLEMA O MODELO PROBLÉMICO**



**MODELO TEÓRICO**



**MODELO TEÓRICO-PRÁCTICO**



**MODELO PRÁCTICO O APLICATIVO**

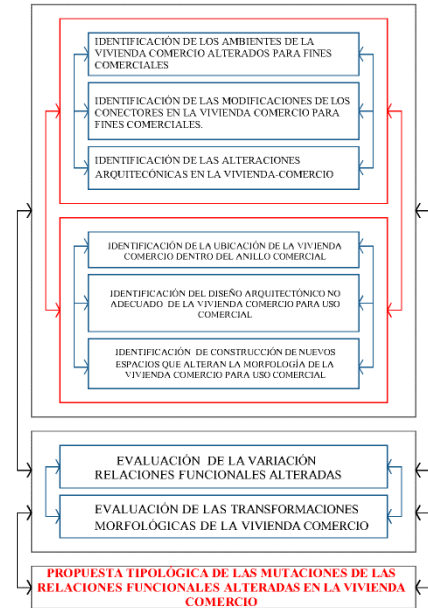


Figura 7: Generación del Modelo Problemático, Modelo Teórico, Modelo Teórico-Práctico y del Modelo Práctico o Aplicativo.  
Fuente: Elaboración propia.

## 2.2. Escenario de estudio

El escenario de estudio se encuentra situado en el distrito y provincia de Chiclayo, en el departamento de Lambayeque, en el entorno inmediato o anillo comercial del mercado central de la ciudad. Este anillo comercial se encuentra conformado de lotes contiguos al mercado central en las calles: Ca. Lora y Cordero, Ca. Alfredo Lapoint, Ca. Vicente de la Vega, y la Avenida José Balta.

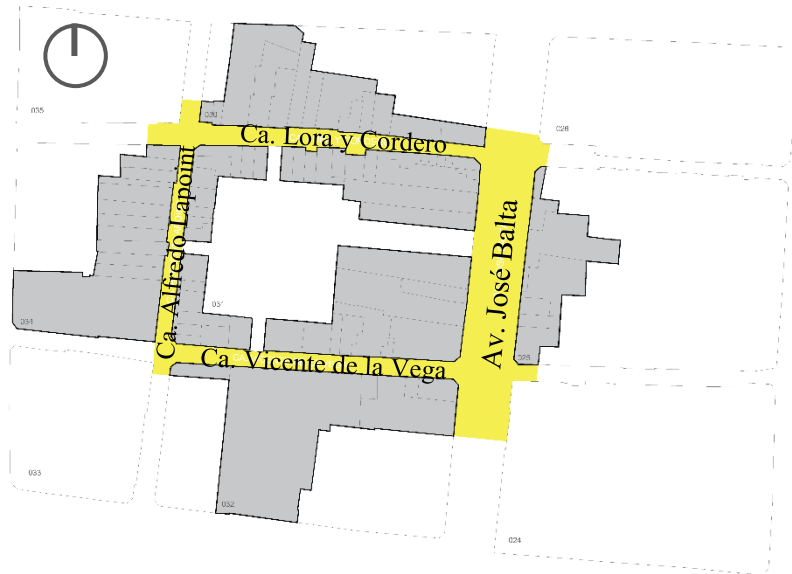


Figura 8: Delimitación de la zona de estudio.  
Fuente: Elaboración propia.

## 2.3. Población

Dentro de este anillo comercial se encuentran cuatro manzanas urbanas denominadas: 025, 030, 031, 032 y 034, que en la actualidad cuentan con un total de 103 lotes urbanos dedicados a usos comerciales y de residencia.

## 2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

La recolección de los datos se consiguió a través de investigaciones de campo en varias inspecciones y visitas al escenario de estudio. Se desarrolló la recopilación de información alfanumérica en el área de Catastro de la Municipalidad Provincial de Chiclayo entre los años 2006 al 2016 que es donde se centra nuestro análisis, además de entrevistas a los funcionarios encargados de actualizar información gráfica relevante, asimismo se llevó a cabo el levantamiento fotográfico y gráfico de la situación actual de las edificaciones de los lotes de la población a analizar en el anillo comercial del mercado central.



El instrumento usado en las visitas de trabajo en campo fueron las fichas de observación, que permitieron recopilar los siguientes datos: El uso urbano del lote visitado (vivienda, comercio, vivienda-comercio, otro), la situación del lote (ocupado o vacío), el número de pisos del lote, y alguna observación relevante en relación al objetivo del estudio. Para el análisis del área de estudio se usaron 8 fichas. Esta información se recolectó con el siguiente instrumento:

Ficha de observación y análisis gráfico:


MAESTRÍA EN ARQUITECTURA		ESCUELA DE POSTGRADO									
TESIS: Propuesta tipológica de las mutaciones para las relaciones funcionales de vivienda-comercio en el anillo comercial del mercado central, Chiclayo.		INDICADOR: Transformación de uso de suelo urbano									
UBICACIÓN: Anillo comercial	USO		SITUACIÓN								
	Nº DE LOTE	VIVIENDA	COMERCIO	VIVIENDA	COMERCIO	OTRO	Ocupado	VACÍO	Nº PISOS	OBSERVACIONES	
MZ. _____		Observaciones:									

Figura 9: Ficha de recopilación alfanumérica de campo.

Fuente: Elaboración propia

### Fichas de entrevista:

La entrevista se realiza para los trabajadores que tienen vinculación directa a la actualización catastral, emisión de licencias de construcción y declaratorias de fábrica, en la gerencia de urbanismo de la municipalidad provincial de Chiclayo. Ver anexo.

### Validación de datos:

El desarrollo de la investigación se realizó directamente en el lugar de estudio mediante fichas que fueron validadas por profesionales expertos en el tema, las fichas en mención fueron realizadas tomando en cuenta aspectos únicamente necesarios para la construcción de la investigación. Ver anexo.

## 2.5.Procedimiento: Matriz lógica de investigación:

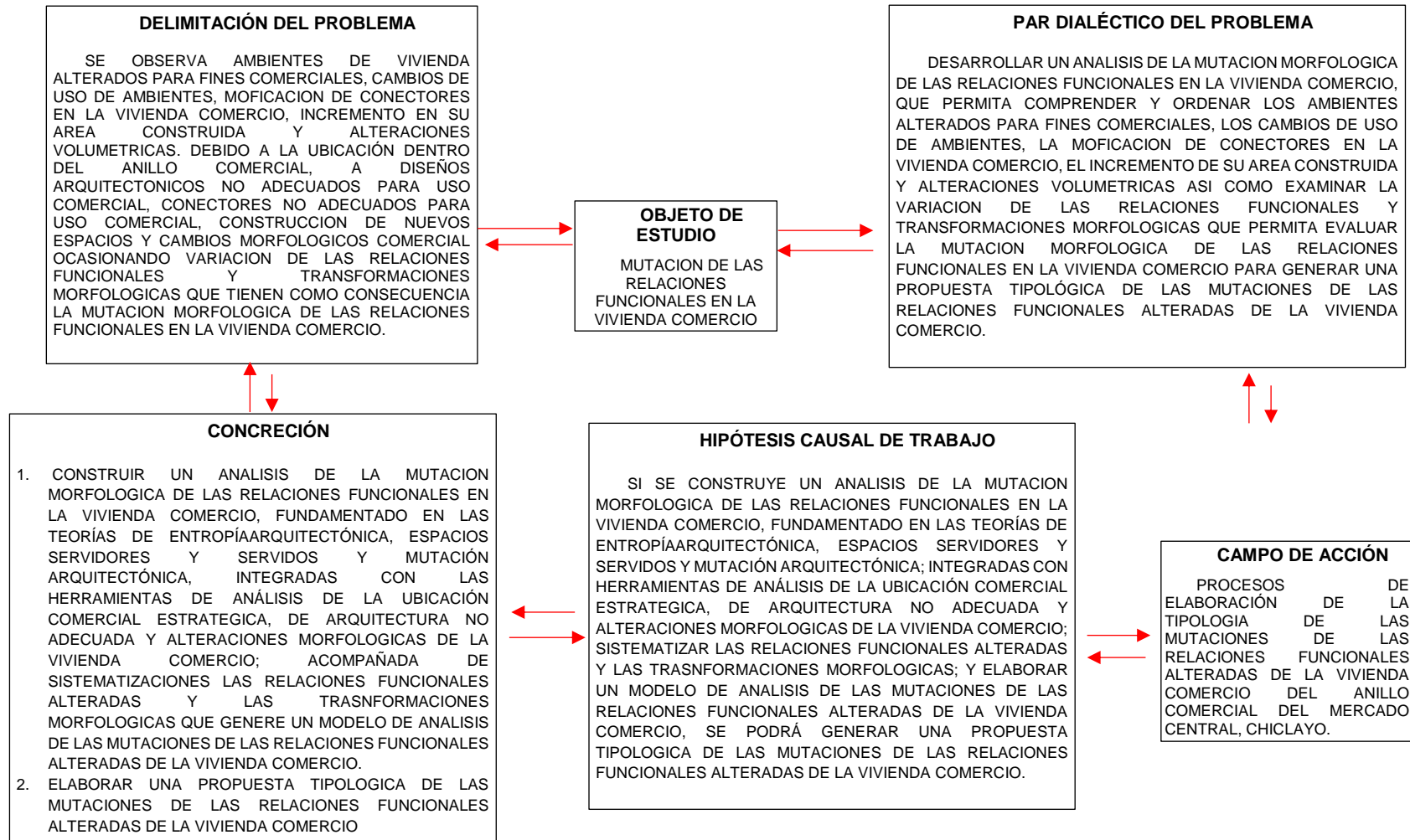


Figura 10: Matriz Lógica de investigación

Fuente: Elaboración propia

## Variables y su operacionalización

### Variables:

- a) **Variable Independiente:** Tipología arquitectónica de vivienda-comercio.
- b) **Variable Dependiente:** Mejora de las relaciones funcionales de la vivienda-comercio en el anillo comercial del mercado central.

### Operacionalización:

Tabla 1: Operacionalización de las variables independientes

		Herramientas - Instrumentos de campo									
Variable Independiente	Indicadores	Unidad medida	Análisis Gráfico	Mapeo	Ficha de	Ficha de	Observación	Análisis	Documental		
Tipología arquitectónica de vivienda-comercio	Alteración de usos en la vivienda-comercio	Ordinal	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
	Alteración de conectores en la vivienda comercio	Ordinal	✓	-	-	✓		-			
	Alteraciones volumétricas en la vivienda-comercio	Ordinal	✓	-	-	✓		-			
	Ubicación comercial estratégica	Nominal	-		-	✓		-			
	Arquitectura no adecuada de la vivienda-comercio	Ordinal	✓	-	✓	✓		✓			
	Alteración morfológica de la vivienda-comercio	Ordinal	✓	-	-	✓		-			

Elaboración propia

Tabla 2: Operacionalización de las variables dependiente

		Herramientas - Instrumentos de campo									
Variable Dependiente	Indicadores	Unidad medida	Análisis Gráfico	Mapeo	Ficha de	Entrevista	Ficha de	Observación	Análisis	Documental	
Mejora de las relaciones funcionales de la vivienda-comercio	Ordenar los usos en la vivienda-comercio	Ordinal	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓		
	Diferenciar los conectores en la vivienda comercio	Ordinal	✓	-	-	✓		-			
	Determinar pautas volumétricas en la vivienda-comercio	Ordinal	✓	-	-	✓		-			

vivienda- comercio	Aprovechar la ubicación comercial estratégica	Nominal	-	✓	-	✓	-
	Arquitectura adecuada de la vivienda- comercio	Ordinal	✓	-	✓	✓	✓
	Orden de morfología de la vivienda- comercio	Ordinal	✓	-	-	✓	-

---

Elaboración propia

## 2.6. Métodos de análisis de información

Con la información recopilada en campo, y en las instituciones ya mencionadas, se realizó el análisis respectivo de gabinete, donde se tuvo como resultado 5 láminas que desarrollan los siguientes puntos:

- L-01: La entropía y mutaciones de los usos urbanos ocurridos en los lotes del anillo comercial del mercado central entre el período de años 2006-2016.
- L-02: Las mutaciones arquitectónicas de los lotes de vivienda-comercio del anillo comercial del mercado central.
- L-03: El análisis interno de la relación espacial entre los espacios servidores y servidos de los lotes de vivienda-comercio del anillo comercial del mercado central.
- L-04: La identificación de las alteraciones volumétricas y de construcción de nuevos espacios de los lotes de vivienda-comercio del anillo comercial del mercado central.
- L-05: La identificación del diseño arquitectónico no-adeecuado utilizado en los lotes de vivienda-comercio del anillo comercial del mercado central.

*Ver en anexos del 03 al 07 las láminas completas en formato mayor.*

> TESIS:

**PROPUESTA TIPOLOGICA DE LAS MUTACIONES PARA LAS RELACIONES FUNCIONALES DE VIVIENDA-COMERCIO EN EL ANILLO COMERCIAL DEL MERCADO CENTRAL**

LÁMINA DE INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA



**INFORMACIÓN GRÁFICA ANILLO 2006**



MANZANA URBANA	LOTES URBANOS	LOTES VIVIENDAS	LOTES VIVIENDA COMERCIO	LOTES COMERCIALES	LOTES VACIOS	ÁREA DE MANZANA (M2)
025	08	01	02	05	00	1,858.95
030	12	01	02	09	00	2,869.27
032	06	01	00	05	00	2,785.78
034	12	02	01	09	00	2,679.78
031-A	09	00	02	07	00	855.86
031-B	17	01	02	14	00	2,348.59
031-C	10	00	01	09	00	3,354.93
031-D	08	00	04	03	01	855.42
<b>TOTAL</b>	<b>82</b>	<b>06</b>	<b>14</b>	<b>61</b>	<b>01</b>	<b>16,608.58</b>

**INFORMACIÓN GRÁFICA ANILLO 2016**



MANZANA URBANA	LOTES URBANOS	LOTES VIVIENDAS	LOTES VIVIENDA COMERCIO	LOTES COMERCIALES	LOTES VACIOS	ÁREA DE MANZANA (M2)
025	08	00	00	07	01	1,858.95
030	20	03	00	16	01	2,869.27
032	19	01	00	18	00	2,785.78
034	12	00	00	11	01	2,679.78
031-A	09	00	05	04	00	855.86
031-B	17	00	02	15	00	2,348.59
031-C	10	00	01	09	00	3,354.93
031-D	08	00	05	03	00	855.42
<b>TOTAL</b>	<b>103</b>	<b>04</b>	<b>13</b>	<b>83</b>	<b>03</b>	<b>16,608.58</b>

**LOTES URBANOS**



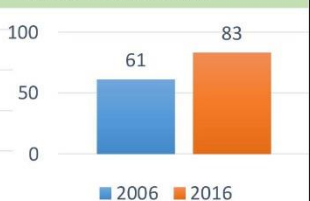
**LOTES VIVIENDA**



**LOTES VIVIENDA-COMERCIO**



**LOTES COMERCIALES**



**INFORMACIÓN MZ.025**



**INFORMACIÓN MZ.030**



**INFORMACIÓN MZ.032**



**INFORMACIÓN MZ.034**



> MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

ALUMNO:  
ARQ. RUBÉN ALEJANDRO PAREDES RAMÍREZ

DOCENTES: ARQ. MARIO ULDARICO VARGAS SALAZAR  
CPC. NILTHON IVAN PISFIL BENITES

LÁMINA

01

Figura 11: La entropía y mutaciones de los usos urbanos del anillo comercial. Fuente: Elaboración propia.



MUTACIONES ARQUITECTONICAS EN VIVIENDA-COMERCIO



Figura 12: Las mutaciones arquitectónicas de los lotes del anillo comercial.  
 Fuente: Elaboración propia.



ANÁLISIS DE ESPACIOS SERVIDORES Y SERVIDOS

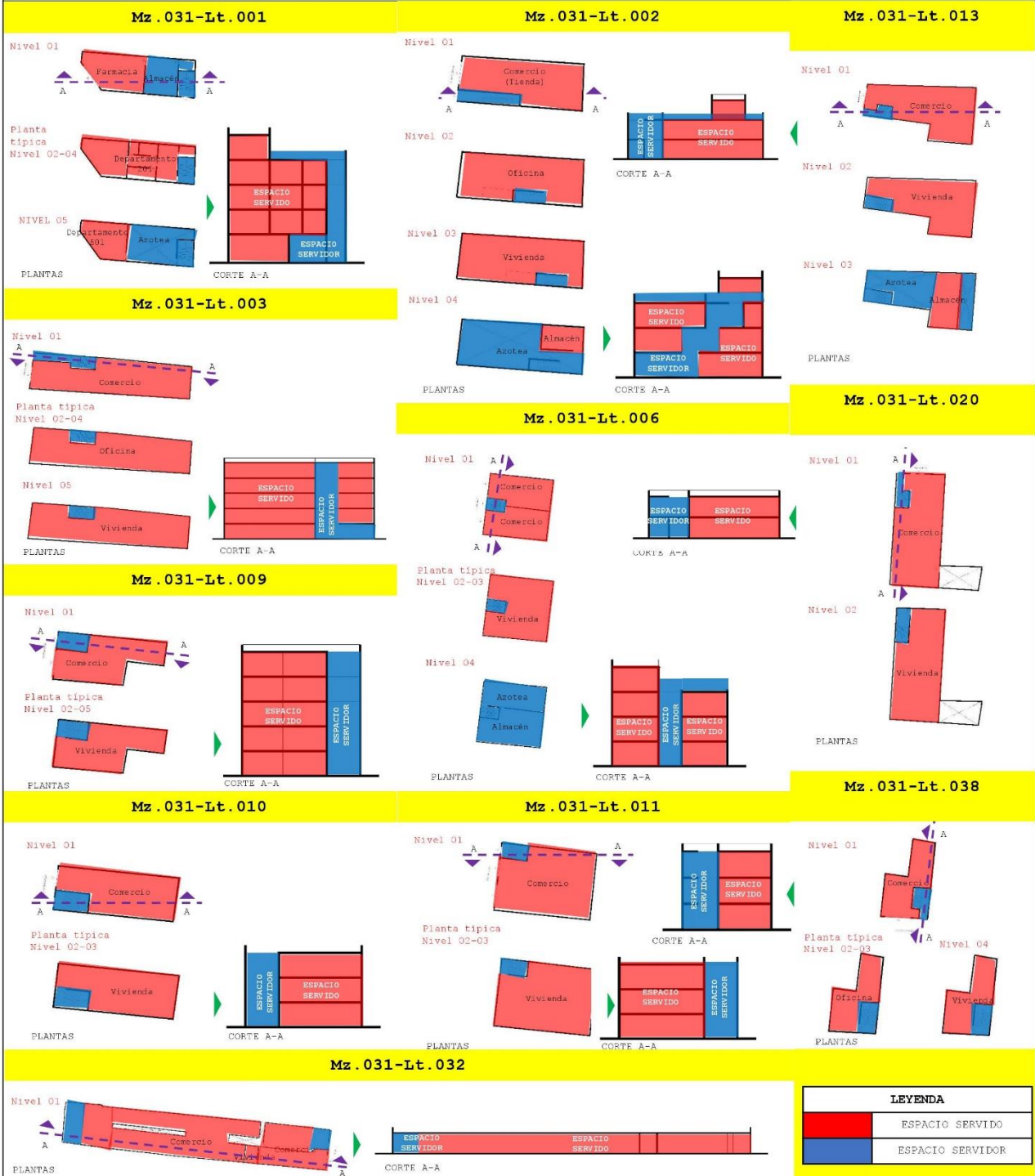
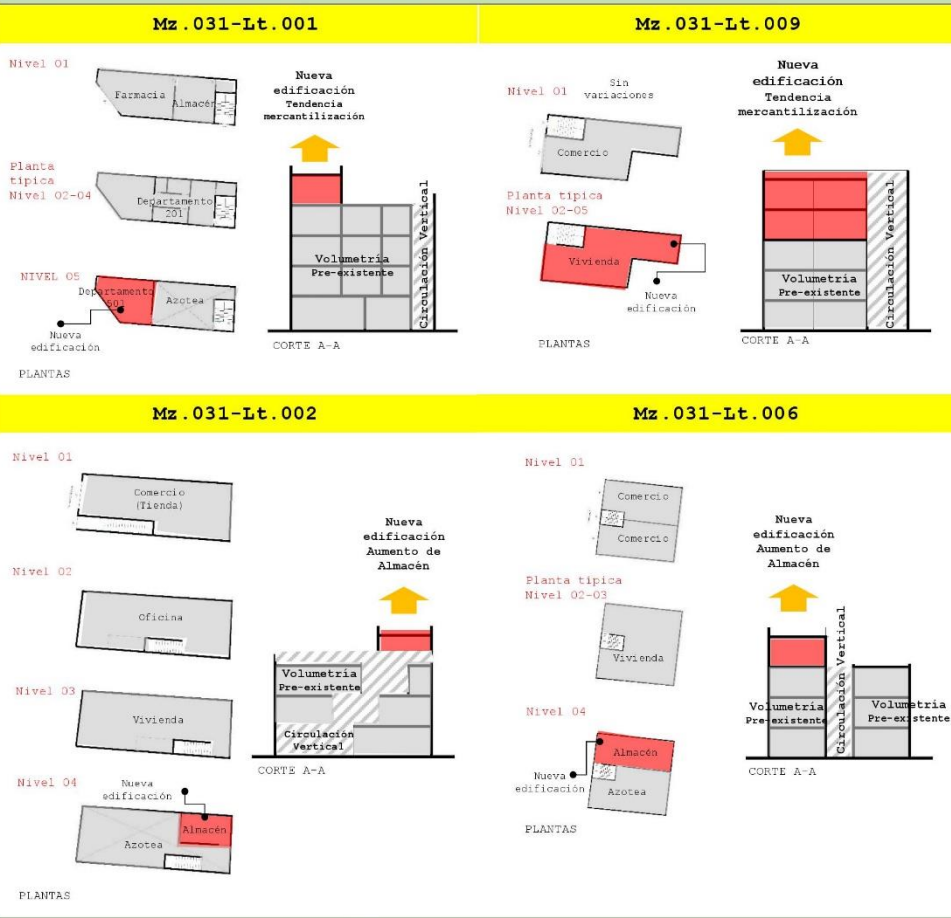


Figura 13: Análisis interno de la relación espacial entre los espacios servidores y servidos.  
 Fuente: Elaboración propia.



IDENTIFICACIÓN DE LAS ALTERACIONES VOLUMÉTRICAS



UBICACIÓN			SIN VARIACIONES	VARIACION DE USO	NUEVA EDIFICACION
MZ	LT	NIVEL			
031	001	1		X	
		2		X	
		3		X	
		4		X	
		5			X
	002	1	X		
		2		X	
		3	X		
		4			X
	003	1	X		
		2		X	
		3		X	
		4		X	
		5		X	
	006	1	X		
		2	X		
		3	X		
		4			X
		009	1	X	
	2		X		
3	X				
4				X	
5				X	
010	1	X			
	2	X			
	3	X			
011	1	X			
	2	X			
	3	X			
013	1	X			
	2	X			
	3	X			
020	1	X			
	2	X			
032	1	X			
	2	X			
038	1	X			
	2	X			
	3	X			
	4	X			

IDENTIFICACION DE CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS ESPACIOS

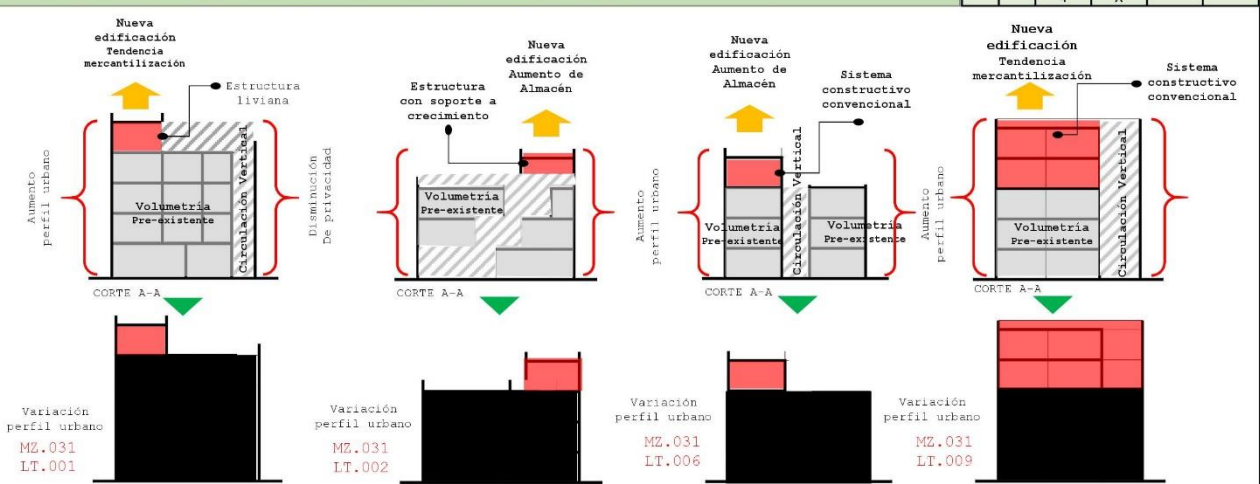


Figura 14: Identificación de las alteraciones volumétricas y de construcción de nuevos espacios.  
 Fuente: Elaboración propia.





IDENTIFICACION DE DISEÑO ARQUITECTONICO NO ADECUADO

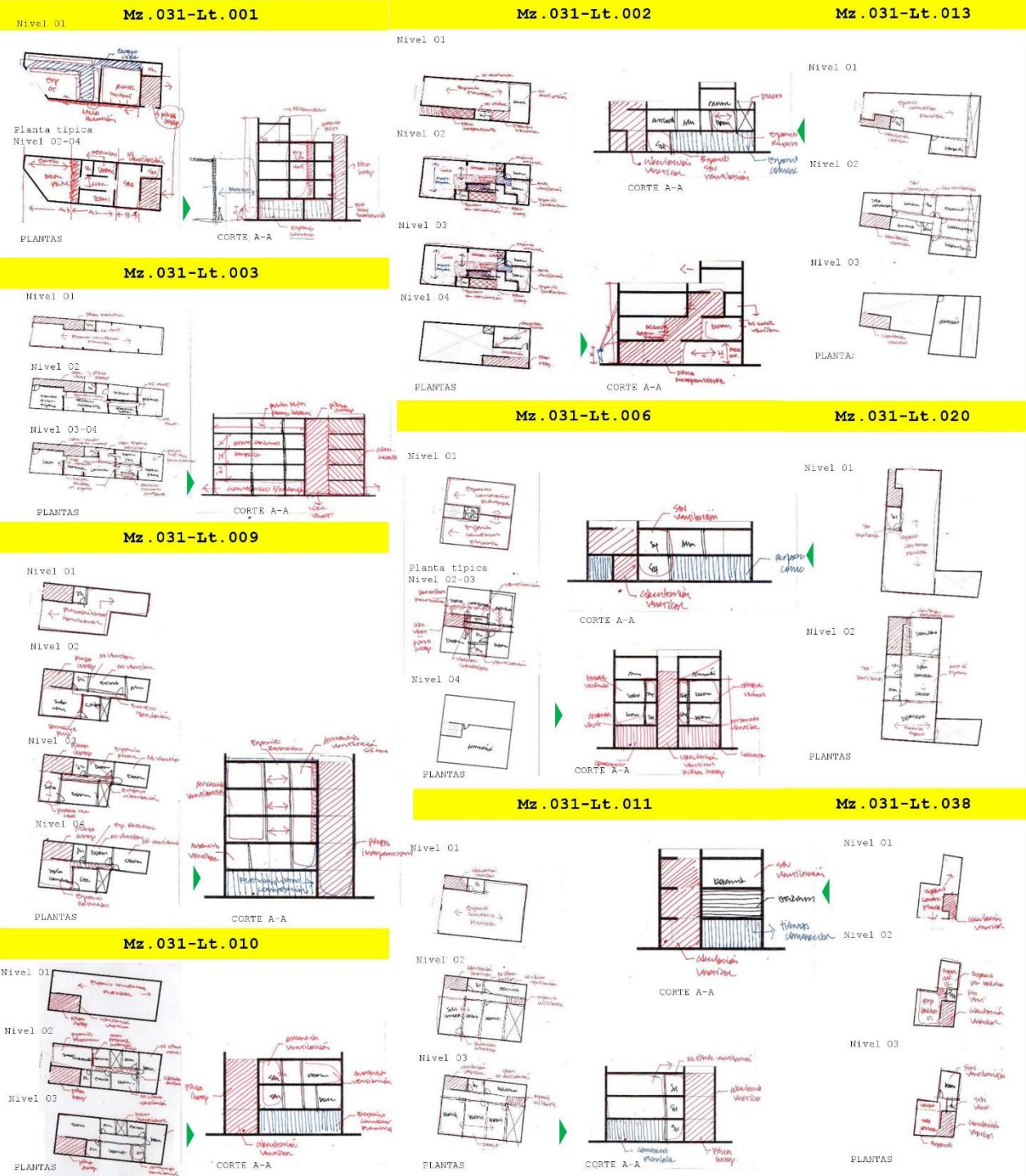


Figura 15: Identificación del diseño arquitectónico no adecuado.  
 Fuente: Elaboración propia.

## **2.7.Aspectos Éticos**

**Confidencialidad:** La información obtenida en la presente investigación será tratada con absoluta reserva y utilizada únicamente para el análisis del presente trabajo.

**Derechos de autor:** La presente investigación utilizará la información existente necesaria para construir su propia estructura teórica y respetará los principios de Derechos de Autor utilizando referencias que hagan vinculación a esta información.

**Citaciones:** Todo tipo de información referencial para la presente investigación será citado siguiendo los estándares APA.

**Respeto:** En reconocimiento al apoyo dado por las personas que accedieron a brindarnos permiso para recopilar información dentro de sus predios, se hará pública y virtual esta investigación para informar los resultados y dar a conocer lo aprendido en el desarrollo de la misma y que sirva como aporte arquitectónico a sus edificaciones y entorno.

**Dignidad:** En el caso de tratar con ciudadanos se realizará en pleno respeto a su dignidad, sin vulnerar de ningún modo sus derechos como persona o profesional.

### III. RESULTADO

#### 3.1. Relaciones funcionales alteradas de las viviendas-comercio

Con el uso de las fichas de recolección de datos e información gráfica, y la organización de las mismas se realiza la siguiente tabla de valoración de las relaciones funcionales alteradas de las viviendas-comercio.

Tabla 3: Valoración de las relaciones funcionales alteradas

Localización		UBICACIÓN VIVIENDA-COMERCIO				CONECTORES EN VIVIENDA- COMERCIO		DISEÑO ARQUITECTONICO NO ADECUADO EN VIVIENDA-COMERCIO			AMBIENTES ALTERADOS PARA FINES COMERCIALES			Resultados	
Mz	Lt	Av Balta	Ca De la Vega	Ca. Lapoint	Ca. Lora y Cordero	Vertical	Horizonta l	Distribución	Relación Funcional	Proporción	Sin Variación	Con Variación	Nueva Edificación	VALO R	RANG O
	001	0	1	0.75	0	2	0.25	3	3	2	1	4	4	21	ALTO
	002	0	0	0.75	0	2	0.25	2	2	2	4	4	4	21	ALTO
	003	0	0	0.75	0	2	0.25	2.5	2	2	4	4	1	18.5	MEDIO
	006	0	0	0.75	0	2	0.25	0.25	0.25	0.25	4	1	1	9.75	BAJO
	009	0	0	0.75	0	2	0.25	1.25	1.5	1	4	1	4	15.75	MEDIO
031	010	0	0	0.75	0	2	0.25	1.5	1.5	1	4	1	1	13	MEDIO
	011	0	0	0.75	0	2	0.25	0.75	0.75	1	4	1	1	11.5	MEDIO
	013	0	0	0.75	0	2	0.25	1	0.75	0.75	4	1	1	11.5	MEDIO
	020	0	0	0	0.25	1.75	0.25	0.5	0.5	0.5	4	1	1	9.75	BAJO
	032	1	0	0	0	0.25	2	0.25	0.25	0.25	4	1	4	13	MEDIO
	038	0	0.5	0	0	1.75	0.25	0.25	0.75	0.25	4	1	1	9.75	BAJO

Valoración de las relaciones funcionales: Alto: 29-20; Medio: 19-10; Bajo: 9-1

La investigación se enfoca en estructurar la variación de las relaciones funcionales alteradas de la vivienda-comercio en el anillo comercial del Mercado Central de la ciudad de Chiclayo, por lo que para la valorización se tomó en cuenta los siguientes aspectos:

Ubicación de la vivienda-comercio, Conectores en la vivienda-comercio, Diseño Arquitectónico no adecuado en la vivienda-comercio y Ambientes Alterados para fines comerciales. Lo descrito se resume en el siguiente gráfico:

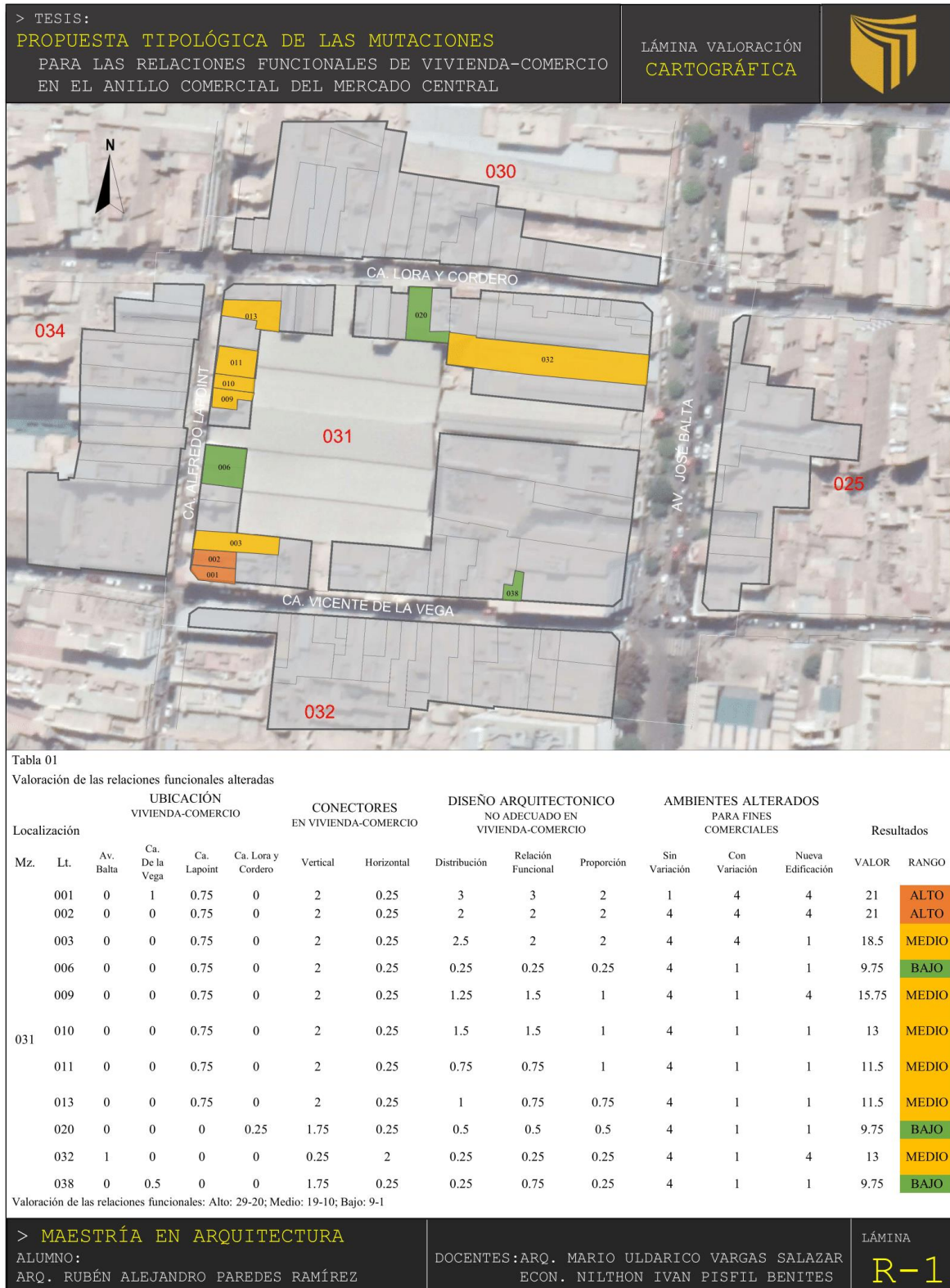


Figura 16: Valoración de las relaciones funcionales alteradas.  
 Fuente: Elaboración propia.

### 3.2.Transformaciones morfológicas de las viviendas-comercio

Con el uso de las fichas de recolección de datos e información gráfica, y la organización de las mismas se realiza la siguiente tabla de valoración de las relaciones funcionales alteradas de las viviendas-comercio.

Tabla 4: Valoración de las transformaciones morfológicas

Localización		ALTERACIONES VOLUMÉTRICAS VIVIENDA-COMERCIO		NUEVAS ESPACIOS ALTERAN MORFOLOGIA		DISEÑO ARQUITECTONICO NO ADECUADO EN VIVIENDA-COMERCIO			AMBIENTES ALTERADOS PARA FINES COMERCIALES			Resultados	
Mz.	Lt.	Modificación espacial	Circulación Vertical	Perfil Urbano	Nueva Edificación	Distribución	Relación Funcional	Proporción	Sin Variación	Con Variación	Nueva Edificación	VALOR	RANGO
	001	3	3	4	4	1	1	0.75	0.25	2	2	21	ALTO
	002	3	3	4	4	0.75	0.75	0.75	2	2	2	22.25	ALTO
	003	0.15	1	1	0.25	0.75	0.5	0.5	2	2	0.25	8.4	MEDIO
	006	3	3	4	4	0.15	0.15	0.15	2	0.25	0.25	16.95	ALTO
	009	3	3	4	4	1	0.75	0.75	2	0.25	2	20.75	ALTO
031	010	0.25	1	1	0.5	0.75	0.75	0.75	2	0.5	0.5	8	MEDIO
	011	0.15	1	1	0.25	0.25	0.25	0.5	2	0.25	0.25	5.9	BAJO
	013	0.15	1	1	0.25	0.75	0.25	0.25	2	0.25	0.25	6.15	BAJO
	020	0.15	1	1	0.25	0.1	0.1	0.1	2	0.25	0.25	5.2	BAJO
	032	0.15	0.1	1	0.25	0.1	0.1	0.1	2	0.25	2	6.05	BAJO
	038	0.15	1	1	0.25	0.1	0.2	0.1	2	0.25	0.25	5.3	BAJO

Valoración: Alto:23-16; Medio:15-8; Bajo:7-1

La investigación se enfoca en la evaluación de las transformaciones morfológicas de la vivienda-comercio en el anillo comercial del Mercado Central de la ciudad de Chiclayo, por lo que para la valoración se tomó en cuenta los siguientes aspectos: Alteraciones volumétricas en la vivienda-comercio, Nuevos espacios que alteran la morfología de vivienda-comercio, Diseño Arquitectónico no adecuado en la vivienda-comercio y Ambientes Alterados para fines comerciales. Lo descrito se resume en el siguiente gráfico:

> TESIS:

**PROPUESTA TIPOLÓGICA DE LAS MUTACIONES**  
 PARA LAS RELACIONES FUNCIONALES DE VIVIENDA-COMERCIO  
 EN EL ANILLO COMERCIAL DEL MERCADO CENTRAL

LÁMINA VALORACIÓN  
 CARTOGRÁFICA



Tabla 02

Valoración de las transformaciones morfológicas  
 ALTERACIONES  
 VOLUMÉTRICAS  
 VIVIENDA-COMERCIO

Localización		ALTERACIONES VOLUMÉTRICAS VIVIENDA-COMERCIO		NUEVOS ESPACIOS ALTERAN MORFOLOGÍA		DISEÑO ARQUITECTÓNICO NO ADECUADO EN VIVIENDA-COMERCIO			AMBIENTES ALTERADOS PARA FINES COMERCIALES			Resultados	
Mz.	Lt.	Modificación espacial	Circulación Vertical	Perfil Urbano	Nueva Edificación	Distribución	Relación Funcional	Proporción	Sin Variación	Con Variación	Nueva Edificación	VALOR	RANGO
	001	3	3	4	4	1	1	0.75	0.25	2	2	21	ALTO
	002	3	3	4	4	0.75	0.75	0.75	2	2	2	22.25	ALTO
	003	0.15	1	1	0.25	0.75	0.5	0.5	2	2	0.25	8.4	MEDIO
	006	3	3	4	4	0.15	0.15	0.15	2	0.25	0.25	16.95	ALTO
	009	3	3	4	4	1	0.75	0.75	2	0.25	2	20.75	ALTO
031	010	0.25	1	1	0.5	0.75	0.75	0.75	2	0.5	0.5	8	MEDIO
	011	0.15	1	1	0.25	0.25	0.25	0.5	2	0.25	0.25	5.9	BAJO
	013	0.15	1	1	0.25	0.75	0.25	0.25	2	0.25	0.25	6.15	BAJO
	020	0.15	1	1	0.25	0.1	0.1	0.1	2	0.25	0.25	5.2	BAJO
	032	0.15	0.1	1	0.25	0.1	0.1	0.1	2	0.25	2	6.05	BAJO
	038	0.15	1	1	0.25	0.1	0.2	0.1	2	0.25	0.25	5.3	BAJO

Valoración: Alto:23-16; Medio:15-8; Bajo:7-1

> MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

ALUMNO:  
 ARQ. RUBÉN ALEJANDRO PAREDES RAMÍREZ

DOCENTES: ARQ. MARIO ULDRICO VARGAS SALAZAR  
 ECON. NILTHON IVAN PISFIL BENITES

LÁMINA

R-2

Figura 17: Valoración de las transformaciones morfológicas de la vivienda-comercio  
 Fuente: Elaboración propia.

## IV. DISCUSIÓN

Tabla 5: Variaciones de las relaciones funcionales y de las transformaciones morfológicas

	TEORIAS			DISCUSIÓN	CONCLUSION DE LA DISCUSION	COMPONENTE PRIMARIOS DE LA PROPUESTA	
	RESULTADOS	Teoría de la Entropía Arquitectónica	Teoría de los Espacios Servidores y Servidos				Teoría de la Mutación Arquitectónica
VARIACION DE LAS RELACIONES FUNCIONALES	Del 2006 al 2016 los lotes comerciales crecieron en un 30% y las vivienda-comercio disminuyeron un 15%.			Aumentó el 30% de lotes dedicados al comercio, y disminuyó el 15% de lotes de vocación mixta (vivienda-comercio), contradiciendo la <b>teoría de Entropía Urbana</b> , al no cumplir con los patrones funcionales adecuados para el nuevo orden.	Se dio un crecimiento indiscriminado sin el orden urbano correspondiente entre los años 2006-2016.	Condiciones de diseño para mejorar los <b>patrones funcionales adecuados</b> en las viviendas comercio.	
	El 72% de los edificios analizados usan conectores verticales y no desarrollan vinculación o conexión espacial con espacios arquitectónicos horizontales.	Alteración de ambientes	Conectores horizontales	Variación de las relaciones espaciales	En el 72% de edificios analizados se observa a los conectores verticales como una pieza volumétrica independiente que no desarrolla vinculación inmediata con circulaciones o conectores espaciales horizontales, lo que contradice la <b>teoría de espacios servidores y servidos</b> al no cumplir con los conectores horizontales.	Priman los conectores verticales como solución de relación entre niveles.	Condiciones de diseño para aprovechar los <b>conectores horizontales</b> en las viviendas comercio.
	El 73% de los edificios analizados se encuentran con diseño arquitectónico no-adeecuado para el desarrollo de la vivienda comercio.	Cambios de uso	Conectores verticales	Transformación Morfológica y Funcional adecuada	El 73% de los edificios analizados se encuentra con arquitectura no adecuada para el desarrollo de la vivienda-comercio, contradiciendo la <b>teoría de la mutación arquitectónica</b> al no cumplir con las transformaciones morfológicas y funcionales adecuadas.	La arquitectura existente y sus modificaciones son empíricas y no adecuadas para el uso mixto de vivienda-comercio.	Criterios de diseño para <b>mejorar las transformaciones morfológicas y funcionales</b> para las viviendas comercio.
	El 64% de los edificios analizados desarrollan variaciones arquitectónicas de uso.	Patrones funcionales	Conectores espaciales	Nuevas tipologías arquitectónicas	El 64% de los edificios analizados cuenta con variaciones de uso sin mayores modificaciones en el resto de sus espacios de usos vinculados, contrastando la <b>teoría de la mutación arquitectónica</b> al no cumplir con la variación de las relaciones espaciales.	Existe un alto porcentaje de variaciones de uso, donde ha mutado el contenido funcional.	Condiciones de diseño para mejorar la vinculación de las <b>variaciones de las relaciones espaciales</b> en las viviendas comercio.

El 37% de los edificios analizados han sufrido modificaciones espaciales.

El 37% de los edificios analizados, con sus modificaciones volumétricas, alteran la morfología del perfil urbano.

El 63% de los edificios analizados tienen proporciones y áreas por debajo de lo adecuado para un óptimo desarrollo funcional.

El 37% de los edificios analizados cuentan con nuevas edificaciones.

El 37% de los edificios analizados tienen modificaciones espaciales que no influyen de manera significativa a la variación morfológica del edificio, lo que contrasta con **la teoría de la entropía arquitectónica** al no cumplir con la alteración de ambientes.

El 37% de los edificios analizados tienen alteraciones volumétricas en sus límites de propiedad, modificando el perfil urbano y la percepción del peatón con el mismo, contradiciendo **la teoría de la mutación arquitectónica** al no cumplir con la transformación morfológica y funcional adecuada.

El 63% de los edificios analizados no cuenta con áreas adecuadas para su óptimo desarrollo funcional lo que contrasta con **la teoría de la mutación arquitectónica** al no cumplir con las transformaciones morfológicas y funcionales adecuadas.

Las variaciones ocurridas en el 37% de las edificaciones, ya sean volumétricas o de uso son usadas por lo general como almacenes, contrario a **la teoría de la mutación arquitectónica** al no cumplir con la variación de las relaciones espaciales.

Existen variaciones físicas que no modifican el desarrollo funcional de la edificación.

Las variaciones físicas ocurridas en los edificios, particularmente en los límites de algunos lotes, termina por influir negativamente en la percepción espacial del peatón y el entorno.

Los espacios arquitectónicos analizados no cuentan con las áreas adecuadas para un óptimo desarrollo funcional.

Las modificaciones volumétricas o nuevas edificaciones son en su mayoría usadas como almacenes.

Condiciones de diseño para ordenar **la alteración de los ambientes** en las viviendas comercio.

Condiciones de diseño para relacionar **las transformaciones morfológicas y funcionales** de las viviendas comercio con el entorno.

Condiciones de diseño para mejorar **las transformaciones morfológicas y funcionales** en las viviendas comercio.

Condiciones de diseño para mejorar **las variaciones de las relaciones espaciales** en las viviendas comercio.



Tabla 6: Discusión de resultados de la variable independiente.

<i>Variable</i>	Indicadores	Unidad medida	Análisis Gráfico	Entrevista	Ficha de Observ.	Análisis Docum.	Conclusiones
<i>independiente:</i>	Alteración de usos en la vivienda-comercio	Ordinal	Realizado	Incorrecto	Realizado	Realizado	La tipología arquitectónica
Tipología	Alteración de conectores en la vivienda comercio	Ordinal	Realizado	Incorrecto	Realizado	Incorrecto	existente no satisface las
arquitectónica	Alteraciones volumétricas en la vivienda-comercio	Ordinal	Realizado	Incorrecto	Realizado	Incorrecto	necesidades demandadas
de vivienda	Ubicación comercial estratégica	Nominal	Realizado	Incorrecto	Realizado	Realizado	por la vivienda-comercio,
comercio	Arquitectura no adecuada de la vivienda-comercio	Ordinal	Realizado	Incorrecto	Realizado	Incorrecto	por lo que sus variaciones
	Alteración morfológica de la vivienda-comercio	Ordinal	Realizado	Incorrecto	Realizado	Realizado	son constantes y erradas.

Tabla 7: Discusión de resultados de la variable dependiente.

<i>Variable</i>	Indicadores	Unidad medida	Análisis Gráfico	Entrevista	Ficha de Observ.	Análisis Docum.	Conclusiones
<i>dependiente:</i>	Teoría de la entropía arquitectónica	Ordinal	Incorrecto	Incorrecto	Incorrecto	Incorrecto	
	Teoría de espacios servidos y servidores	Ordinal	Incorrecto	Incorrecto	Incorrecto	Incorrecto	
Mejora de las	Deterioro de la mutación arquitectónica	Ordinal	Incorrecto	Incorrecto	Incorrecto	Incorrecto	Las variaciones ocurridas
relaciones	Análisis de la ubicación comercial estratégica	Nominal	Realizado	Incorrecto	Realizado	Incorrecto	tanto en uso como en
funcionales de	Análisis de la arquitectura no adecuada de la vivienda-comercio	Ordinal	Realizado	Incorrecto	Realizado	Realizado	edificación no definen ni son
la vivienda-comercio	Análisis de las alteraciones morfológicas de la vivienda-comercio	Ordinal	Realizado	Incorrecto	Realizado	Realizado	las adecuadas para el mejor
	Sistematización de las relaciones funcionales alteradas	Nominal	Realizado	Incorrecto	Realizado	Incorrecto	uso del espacio
	Sistematización de las transformaciones morfológicas	Ordinal	Realizado	Incorrecto	Realizado	Realizado	arquitectónico.

Elaboración propia

## MODELO PROPUESTA

*Propuesta tipológica de las mutaciones para las relaciones funcionales de vivienda-comercio en el anillo comercial del mercado central, Chiclayo.*

Tabla 8: Componentes primarios de la propuesta

CONCLUSION DE LA DISCUSION	COMPONENTES PRIMARIOS DE LA PROPUESTA
Se dio un crecimiento indiscriminado sin el orden urbano correspondiente entre los años 2006-2016.	Condiciones de diseño para mejorar <b>los patrones funcionales adecuados</b> en las viviendas comercio.
Priman los conectores verticales como solución de relación entre niveles.	Condiciones de diseño para aprovechar los <b>conectores horizontales</b> en las viviendas comercio.
La arquitectura existente y sus modificaciones son empíricas y no adecuadas para el uso mixto de vivienda-comercio.	Criterios de diseño para <b>mejorar las transformaciones morfológicas y funcionales</b> para las viviendas comercio.
Existe un alto porcentaje de variaciones de uso, donde ha mutado el contenido funcional.	Condiciones de diseño para mejorar la vinculación de las <b>variaciones de las relaciones espaciales</b> en las viviendas comercio.
Existen variaciones físicas que no modifican el desarrollo funcional de la edificación.	Condiciones de diseño para ordenar <b>la alteración de los ambientes</b> en las viviendas comercio.
Las variaciones físicas ocurridas en los edificios, particularmente en los límites de algunos lotes, termina por influir negativamente en la percepción espacial del peatón y el entorno.	Condiciones de diseño para <b>relacionar las transformaciones morfológicas y funcionales</b> de las viviendas comercio con el entorno.
Los espacios arquitectónicos analizados no cuentan con las áreas adecuadas para un óptimo desarrollo funcional.	Condiciones de diseño para mejorar <b>las transformaciones morfológicas y funcionales</b> en las viviendas comercio.
Las modificaciones volumétricas o nuevas edificaciones son en su mayoría usadas como almacenes.	Condiciones de diseño para <b>mejorar las variaciones de las relaciones espaciales</b> en las viviendas comercio.

Fuente: Elaboración propia.

## Modelo Teórico

Se plantea en las edificaciones analizadas la aplicación de cinco pautas de diseño que puedan componer la nueva propuesta tipológica sobre las mutaciones ocurridas en las edificaciones de vivienda-comercio del anillo comercial del mercado central.

Estas pautas arquitectónicas se relacionan con el uso comercial, el uso residencial, los conectores verticales, ductos y la altura de la edificación respecto a su imagen urbana.



Figura 18: Modelo teórico  
Fuente: Elaboración propia

## Modelo Físico

Del análisis de las variaciones arquitectónicas no-ade cuadas en el área de estudio se obtiene como resultante tres tipos de características de mutación en la vivienda-comercio en el período de estudio establecido: edificaciones *sin variaciones*, *con variación de uso urbano* y *con nueva edificación*. Finalmente, en el *modelo físico* se observará la aplicación de las cinco pautas de diseño arquitectónico, mencionadas al principio, en los tres tipos de mutación de las viviendas-comercio.

## **Modelo Propuesta**

La propuesta de una nueva tipología motivada por las mutaciones de las relaciones funcionales ocurridas en la vivienda-comercio del anillo comercial del mercado central entre los años 2006-2016 tiene como propósito brindar soluciones ante la problemática creciente de la mercantilización y desaparición de la vivienda en contextos altamente comerciales. Esta mutación sistemática no sólo va desapareciendo el uso residencial de lugares altamente comerciales sino que a la vez, por la ausencia de habitantes en el lugar, va convirtiendo el entorno en un lugar inseguro, es un espacio cada vez menos amable para con el ciudadano y que termina por desaprovechar la riqueza urbana que podría generar la continua habitabilidad del centro histórico.

Por lo que esta propuesta tipológica de vivienda-comercio se enfoca en reordenar el espacio arquitectónico dentro de la edificación, revalorando la importancia del uso mixto, de los componentes de diseño arquitectónico como instrumentos de regulación u orden que permitan propuestas arquitectónicas y urbanas equilibradas que sean auto sostenibles en el tiempo y que generen beneficios económicos tanto como urbano-arquitectónicos para la ciudad.

Se proyecta sobre los tres tipos de edificaciones existentes en el anillo comercial, edificaciones *sin variaciones*, *con variación de uso urbano* y *con nueva edificación*, que se tenga un máximo de 5 niveles de altura, que como mínimo dos niveles superiores estén dedicados a uso residencial, que como máximo tres niveles inferiores estén dedicados al uso comercial, y fortalecer la presencia de los ductos y la escalera, conector vertical, como elementos ordenadores del diseño arquitectónico.

Finalmente, la presente propuesta tipológica es una clase de *manifiesto* arquitectónico y urbano donde se desea dejar en evidencia la falta de reflexión y propuestas frente al encuentro inevitable entre comercio y vivienda en lugares altamente comerciales. Por más importante que sea el comercio para la economía de la ciudad, no todo se debe convertir a ello, se debe encontrar soluciones de convivencia equilibrada y desarrollo sostenible para la economía y sobre todo para la ciudad. La tipología arquitectónica propuesta apunta a ello, a ordenar y potenciar el espacio arquitectónico interno y en consecuencia o resultado a fortalecer y consolidar la relación urbana para con el entorno.

# Desarrollo del Modelo de Propuesta

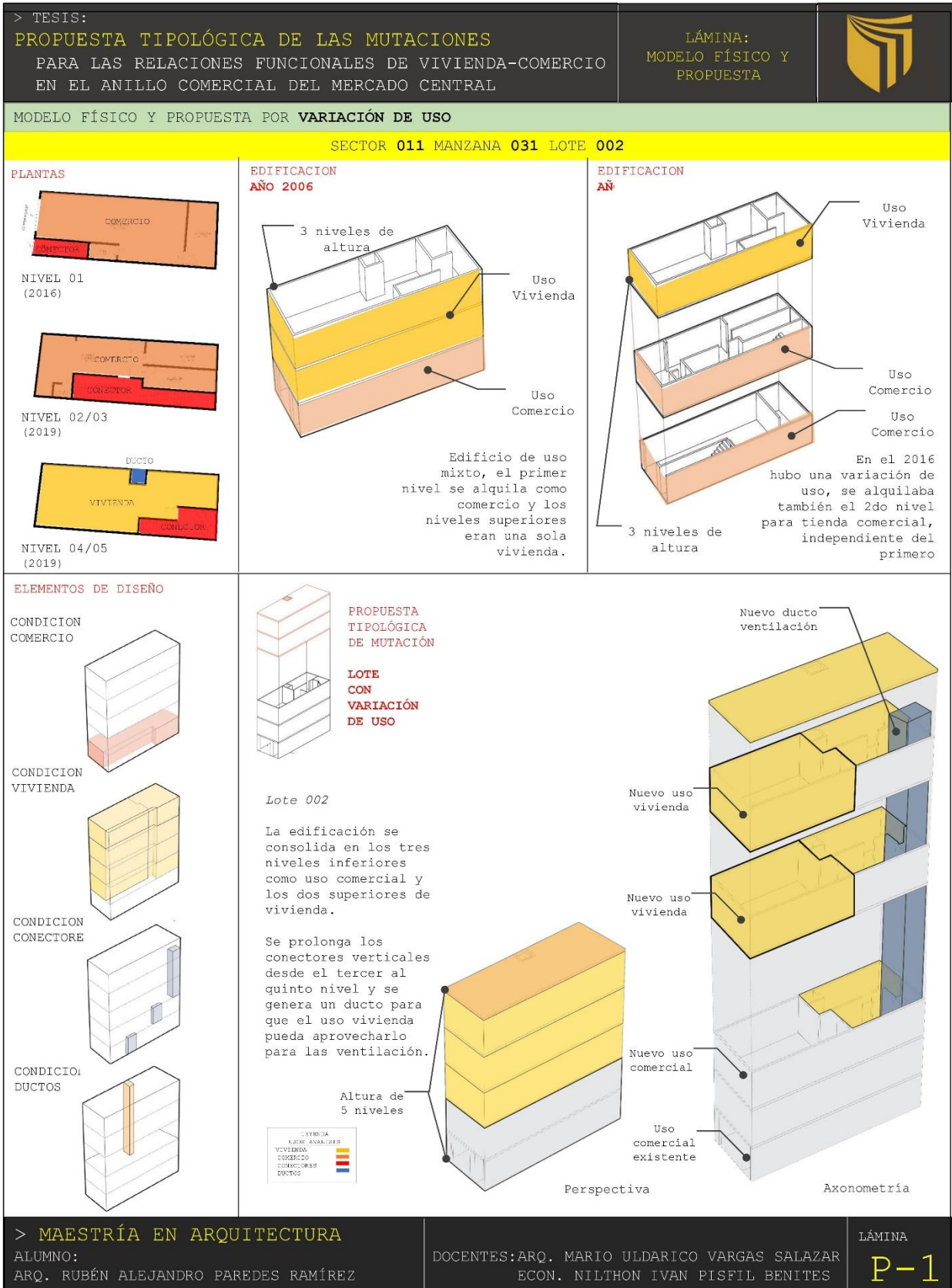


Figura 19: Desarrollo del Modelo de Propuesta.  
 Fuente: Elaboración propia.

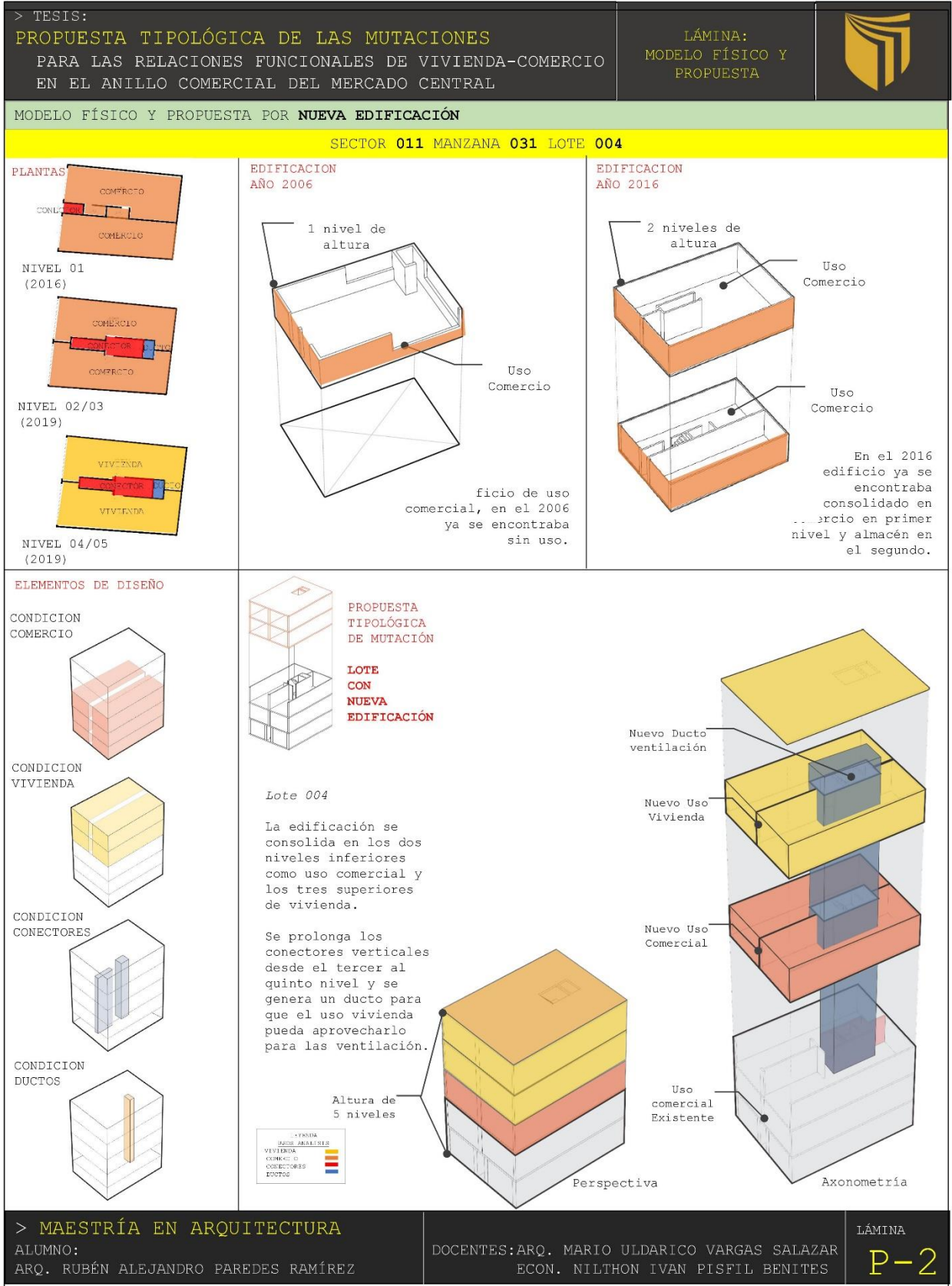


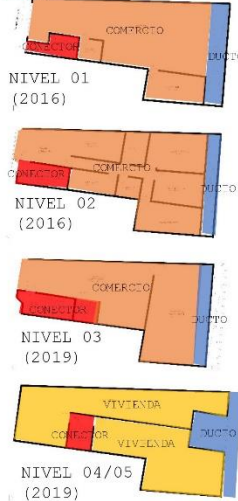
Figura 20: Desarrollo del Modelo de Propuesta.  
 Fuente: Elaboración propia.



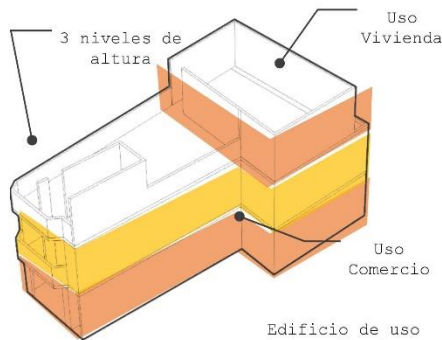
MODELO FÍSICO Y PROPUESTA **SIN VARIACIONES**

SECTOR 011 MANZANA 031 LOTE 013

PLANTAS

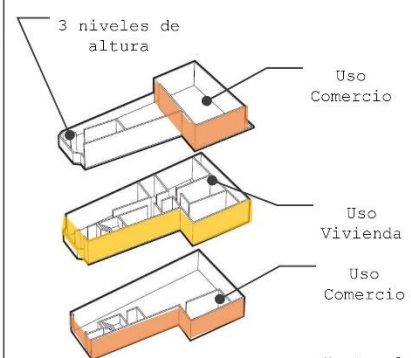


EDIFICACION  
 AÑO 2006



Edificio de uso mixto, el primer nivel se alquila como comercio, el segundo nivel era vivienda y en el tercero existía un almacén.

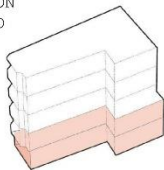
EDIFICACION  
 AÑO 2016



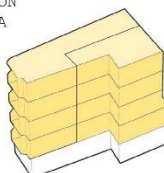
Hasta el 2016 el edificio no sufrió Variaciones en su construcción ni en sus usos urbanos.

ELEMENTOS DE DISEÑO

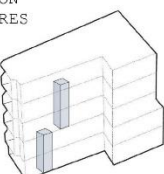
CONDICION  
 COMERCIO



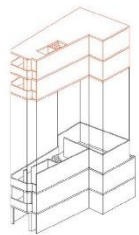
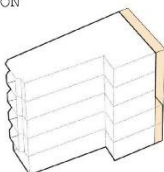
CONDICION  
 VIVIENDA



CONDICION  
 CONECTORES



CONDICION  
 DUCTOS



PROPUESTA  
 TIPOLOGICA  
 DE MUTACION

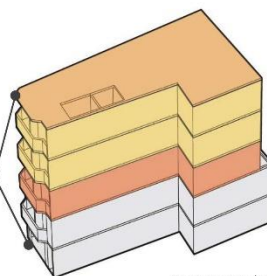
LOTE  
 SIN  
 VARIACIONES

Lote 013

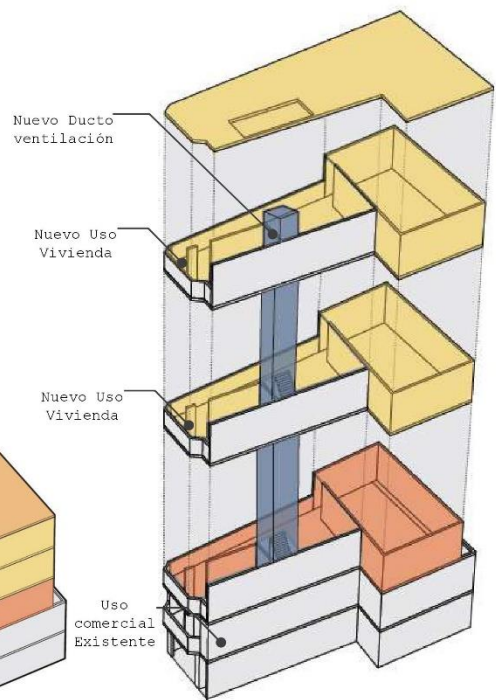
La edificación se consolida en los tres niveles inferiores como uso comercial y los dos superiores de vivienda.

Se prolonga los conectores verticales desde el tercer al quinto nivel y se genera un ducto para que el uso vivienda pueda aprovecharlo para las ventilación.

Altura de 5 niveles



Perspectiva



Axonometria

Figura 21: Desarrollo del Modelo de Propuesta.  
 Fuente: Elaboración propia.

## V. CONCLUSIONES

1. Se construyó un marco teórico de soporte conceptual para el análisis realizado, se utilizaron las siguientes teorías: La Teoría de la Entropía Arquitectónica, la Teoría de los espacios servidores y servidos y finalmente La Teoría de las mutación arquitectónicas.
2. Se realizó el diagnóstico de investigación el cual permite reconocer las variaciones morfológicas a través del tiempo, visualizar como la mercantilización de la vivienda ha ido modificándola hasta mutarla a usos comerciales en espacios arquitectónicos no adecuados. Además de descubrir en el análisis que las propuestas sobre estas tipologías de vivienda-comercio no pasan por eliminar o segregar lo que ya existía, sino que por revalorar lo existente y adecuarlo a una nueva tipología que pretende asegurar su continuo y sostenido crecimiento. Crecimiento económico sí pero también, y a la vez, el crecimiento urbano arquitectónico.
3. Se realizó la discusión de resultados entre la variación de las relaciones funcionales alteradas y las transformaciones morfológicas de a vivienda-comercio.
4. Se realizó la nueva propuesta tipológica que mediante la aplicación de pautas arquitectónicas, aporta a la solución de las problemáticas internas de diseño arquitectónico proponiendo una edificación de uso mixto que tenga un máximo de 5 niveles de altura y mantener un perfil urbano regular, que como mínimo dos niveles superiores estén dedicados a uso residencial para certificar la continua habitabilidad del lugar y el entorno, que como máximo tres niveles inferiores estén dedicados al uso comercial, y fortalecer la presencia de los ductos y la escalera, conector vertical, como elementos ordenadores del diseño arquitectónico.



## RECOMENDACIONES

1. La Municipalidad Provincial de Chiclayo debe actualizar el catastro urbano de zonas de reglamentación especial, como las de la presente investigación, para contar con información alfanumérica oficial que aporte a la planificación y reduzca el margen de error en las áreas y perímetros. Asimismo vincular la información de licencias de nuevas construcciones al área de Catastro para mantener actualizada la data gráfica.
2. La Municipalidad Provincial de Chiclayo debe actualizar el Plan de Desarrollo Urbano y en su análisis y reglamentación tomar en cuenta a las edificaciones de uso mixto con las particularidades analizadas en la presente investigación.
3. La Municipalidad Provincial de Chiclayo debe tomar esta investigación como base de análisis gráfica perfectible y proponer pautas arquitectónicas de diseño para generar nuevas licencias de edificación.
4. Realizar alianzas estratégicas con el Gobierno Regional y el sector privado que permitan financiamientos para mejorar la infraestructura urbana del anillo comercial del mercado central.
5. La presente tipología arquitectónica de mutaciones morfológicas debe ser aplicada en el anillo comercial del mercado central para mejorar las relaciones funcionales internas y su relación con el entorno urbano.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS


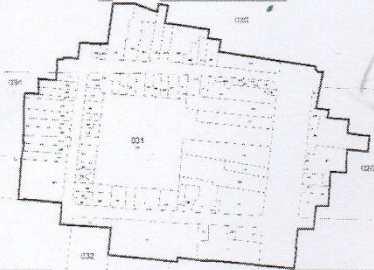
- Ábalos, I., & Sentkiewicz, R. (2015). *Abalos+Sentkiewicz. Essays on Thermodynamics. Architecture and Beauty*. Nueva York, Barcelona: Actar Publishers.
- Alonso Cano, O. (2012). Mercancía y hogar: La casa como no-lugar. *Revista de Antropología Iberoamericana*, 99-119.
- Asfour, O. (2019). Learning from the past: Temporary housing criteria in conflict areas with reference to thermal comfort. *International Journal of Disaster Risk Reduction*, Vol.38.
- Auge, M. (2000). *Los "no lugares" espacios del anonimato*. Barcelona: Gedisa, S.A.
- Banco Central de Reserva del Perú. (2019). *BCRPData*. Obtenido de Gerencia Central de Estudios Económicos: <https://estadisticas.bcrp.gob.pe/estadisticas/series/index>
- Barrera Pinzón, J. H. (2014). *Edificio híbrido como dispositivo para revitalizar centros urbanos*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.
- Belogolovsky, V. (2019). *ArchDaily*. Obtenido de ArchDaily: <https://www.archdaily.com/921105/we-can-find-ways-for-buildings-to-talk-to-each-other-in-conversation-with-eran-chen>
- Bravo, J. (2012). *Renovación Urbana*. Obtenido de ElMundo.com: [https://historico.elmundo.com/portal/opinion/columnistas/renovacion\\_urbana.php#.XPwieIhKiUk](https://historico.elmundo.com/portal/opinion/columnistas/renovacion_urbana.php#.XPwieIhKiUk)
- Brugiatellia, V. (2016). For an ethical and integrated way of life: from non-places to places of human interaction. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 58-61.
- Campo Baeza, A. (2017). *Principia Architectonica*. Madrid: Arcadia Mediática.
- Césarman, E. (1982). *Orden y caos. El complejo orden de la naturaleza*. México: Editorial Diana.
- Ciriani, E. (2014). *Todavía la Arquitectura*. Lima: Arcadia Mediática.
- Cranton, P. (2015). *Teachers as Researchers: Participatory and Action Research*. New Brunswick: University of New Brunswick, Canada.
- Crossman, A. (2019). *Thought.co*. Obtenido de Understanding Purposive Sampling: <https://www.thoughtco.com/purposive-sampling-3026727>
- Franco Coto, D. (2012). *Enrique Ciriani. Construir el espacio de la libertad*. Madrid: Universidad Politécnica de Madrid.
- Gallardo Frías, L. (2013). Lugar y arquitectura. Reflexión de la esencia de la arquitectura a través de la noción de lugar. *Revista Arquitectura*, 161-169.
- González Capitel, A. (1996). *Arquitectura europea y americana después de las vanguardias*. Madrid: Espasa-Calpe.
- Grávalos, I. (2014). *La Ciudad Viva*. Obtenido de La Ciudad Viva: <http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=26208>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2019). *Producto Bruto Interno Trimestral*. Lima: Instituto Nacional de Estadística e Informática.
- Instituto Nacional de Patrimonio Cultural de Ecuador. (2010). *Glosario de Arquitectura*. Quito: Ediecuatorial.
- International Monetary Fund. (2019). *World Economic Outlook*. Washington, D.C.: International Monetary Fund, Publication Services.
- Kahn, L. I. (2003). *Forma y diseño*. Buenos Aires: Nueva Visión.
- Koolhaas, R., Boeri, S., Kwinter, S., Fabricius, D., Obrist, H., & Tazi, N. (2011). *Mutations*. Barcelona: Editorial ACTAR.
- Koonin, E., & Novozhilov, A. (2009). Origin and Evolution of the Genetic Code: The Universal Enigma. *IUBMB life*, 1-24.

- Lynch, K. (1990). *The image of the city*. Massachusetts: Massachusetts Institute of Technology Press.
- Minguet Medina, J. (2015). Ciudad-consumo. Despolíticas del Urbanismo Comercial. *De-arq*, 14-25.
- Moneo, R. (1978). On Typology. *Oppositions*, 23-44.
- Norberg-Schulz, C. (1980). Kahn, Heidegger. El lenguaje de la Arquitectura. *Revista Arquitectura*, 51-61.
- Olaya-Cotrino, A. (2010). *El impacto de la arquitectura del comercio urbano*. Barcelona: Universidad Politécnica de Cataluña.
- Plazola Cisneros, A. (1999). *Enciclopedia de Arquitectura Plazola*. Mexico: Plazola Editores y Noeriga Editores.
- Real Academia Española. (2018). *Real Academia Española*. Obtenido de Real Academia Española: <https://dle.rae.es/?id=QA1FFhV>
- Rodríguez Bernuy, F. (2015). *Arch Daily*. Obtenido de Arch Daily: <https://www.archdaily.pe/pe/773203/la-busqueda-de-la-identidad-en-la-arquitectura-peruana>
- Sarquis, J. (2006). *Arquitectura y modos de habitar*. Buenos Aires: Nobuko.
- Suárez, M. (2013). *La continuidad espacial en la arquitectura moderna*. Universidad Central de Venezuela. Caracas: Universidad Central de Venezuela.
- Urban Hub. (2018). *Urban Hub*. Obtenido de Urban Hub: <http://www.urban-hub.com/buildings/mixed-use-buildings-for-diversified-sustainable-sites/>
- Vargas Salazar, M. U. (2016). *Modelo de análisis sistémico de crecimiento entrópico para la gestión del suelo urbano en la ciudad de Casma*. Trujillo.
- Wilson, L., & Shuttleworth, M. (2008). *Explorable*. Obtenido de Qualitative Research Design: <https://explorable.com/qualitative-research-design>
- World Health Organization. (2019). *World Health Organization, Newsroom*. Obtenido de World Health Organization: <https://www.who.int/home>
- World Trade Organization. (2019). *World Trade Statical Review*. Ginebra: World Trade Organization.
- Zazo Moratalla, A., & López Meza, M. (2018). El hábitat sustentable de los mercados históricos. Aplicación del concepto al mercado central de Concepción, Chile. *Hábitat Sustentable*, 08-19.

**ANEXOS**

**Anexo 01: Matriz de Validación**

**MATRIZ DE VALIDACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS**

<b>MAESTRÍA EN ARQUITECTURA</b>						 <b>ESCUELA DE POSTGRADO</b> <small>UNIVERSIDAD NACIONAL DEL ALTIPLANO</small>			
<b>TESIS:</b> Propuesta tipológica de las mutaciones para las relaciones funcionales de vivienda-comercio en el anillo comercial del mercado central, Chiclayo.						<b>INDICADOR:</b> Transformación de uso de suelo urbano			
<b>UBICACIÓN:</b> Anillo comercial		<b>N° DE LOTE</b>	<b>USO</b>			<b>SITUACION</b>		<b>OBSERVACIONES</b>	
			VIVIENDA	COMERCIO	VIVIENDA	COMERCIO	OTRO		OCUPADO
		MZ. ____							
Observaciones:									

**VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO**

Relación la hipótesis		Relación con formulación		Relación con los objetivos		Relación con las variables	
<del>SI</del>	NO	<del>SI</del>	NO	<del>SI</del>	NO	<del>SI</del>	NO

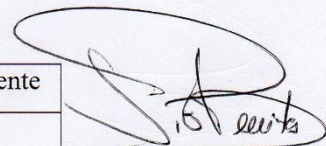
**NOMBRE DEL INSTRUMENTO:** Ficha técnica: Indicador de transformación de uso de suelo urbano

**OBJETIVO:** Recolección de información sobre la transformación de uso urbano en el anillo comercial del mercado central de Chiclayo

**DIRIGIDO A:** Anillo comercial del mercado central de Chiclayo.

**VALORACIÓN DEL INSTRUMENTO:**

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



**APELLIDOS Y NOMBRES DEL EVALUADOR:** NILTHON IVAN PISFIL BENITES

**Mg. C.P.C. Nilthon Ivan Pisfil Benites**  
 COLEGIO DE CONTADORES PUBLICOS DE LAMBAYEQUE  
 N° DE COLEGIATURA: 04-3013

**GRADO ACADEMICO DEL EVALUADOR:** MAGISTER EN GESTIÓN Y POLÍTICAS PÚBLICAS

## Anexo 02: Entrevista Estructurada

### ENTREVISTA ESTRUCTURADA

#### PROPUESTA TIPOLÓGICA DE LAS MUTACIONES PARA LAS RELACIONES FUNCIONALES DE VIVIENDA-COMERCIO EN EL ANILLO COMERCIAL DEL MERCADO CENTRAL, CHICLAYO

En la presente entrevista, se presentan una serie de preguntas que buscan conocer la situación de la base gráfica de la Municipalidad Provincial de Chiclayo con respecto al Catastro Urbano del 2006, Actualización Catastral del 2011 y/o información gráfica urbana catastral incluida fuera de estos programas.

Nombre del Entrevistado: \_\_\_\_\_

Cargo laboral: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_ Hora inicio: \_\_\_\_\_ Hora finalización: \_\_\_\_\_

1. ¿Con qué información gráfica catastral cuenta la Municipalidad Provincial de Chiclayo?  
\_\_\_\_\_
2. La información gráfica con la que se cuenta, ¿se encuentra actualizada?, ¿en qué fecha y con qué instrumentos?  
\_\_\_\_\_
3. La información gráfica catastral, ¿vincula y actualiza información gráfica y de datos alfanuméricos con áreas afines en la gerencia de urbanismo?  
\_\_\_\_\_
4. ¿Existe personal encargado de la retroalimentación de la base gráfica catastral con las licencias de edificación y declaratorias de fábricas expedidas por la municipalidad?, ¿Qué instrumentos utilizan para la retroalimentación de información gráfica?  
\_\_\_\_\_

#### VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

Relación la hipótesis		Relación con formulación		Relación con los objetivos		Relación con las variables	
<del>SI</del>	NO	<del>SI</del>	NO	<del>SI</del>	NO	<del>SI</del>	NO

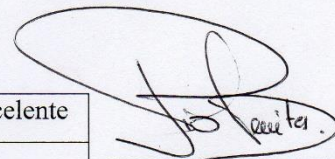
NOMBRE DEL INSTRUMENTO: **Ficha técnica: Indicador de alteración funcional y construcción de nuevos espacios arquitectónicos**

OBJETIVO: Recolección de información sobre la transformación de uso urbano en el anillo comercial del mercado central de Chiclayo

DIRIGIDO A: Anillo comercial del mercado central de Chiclayo.

VALORACIÓN DEL INSTRUMENTO:

Deficiente	Regular	Bueno	Muy bueno	Excelente
		X		



Mg. C.P.C. Nilthon Ivan Pisfil Benites  
COLEGIO DE CONTADORES PUBLICOS DE LAMBAYEQUE  
N° DE COLEGATURA: 04-3013

APELLIDOS Y NOMBRES DEL EVALUADOR: NILTHON IVAN PISFIL BENITES

GRADO ACADEMICO DEL EVALUADOR: MAGISTER EN GESTIÓN Y POLÍTICAS PÚBLICAS

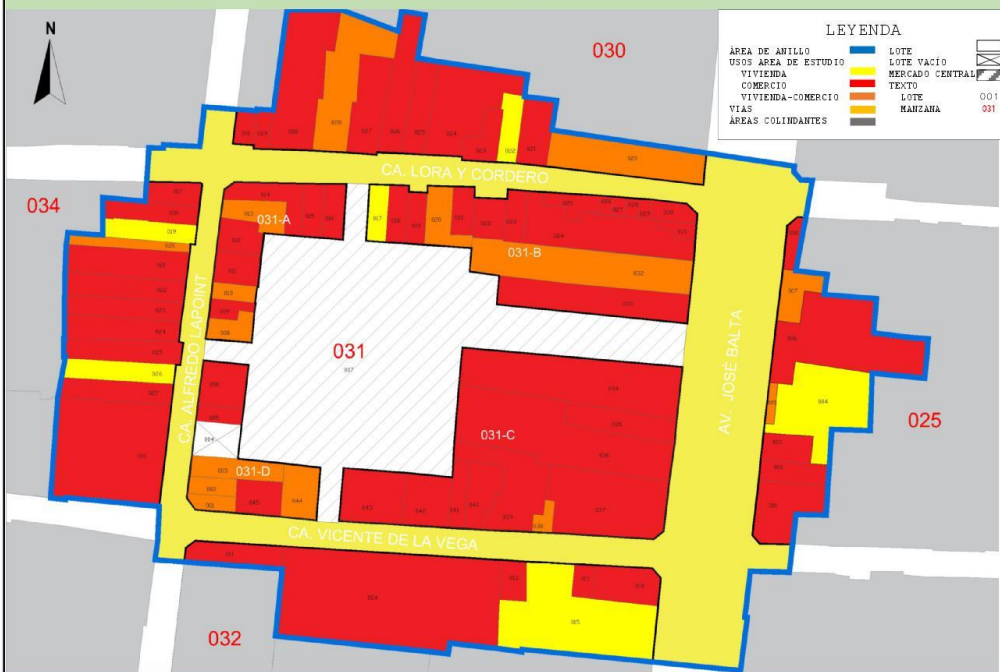
Anexo 03: Análisis de Información Lámina 01

> TESIS:  
**PROPUESTA TIPOLÓGICA DE LAS MUTACIONES**  
 PARA LAS RELACIONES FUNCIONALES DE VIVIENDA-COMERCIO  
 EN EL ANILLO COMERCIAL DEL MERCADO CENTRAL

LÁMINA DE  
 INFORMACIÓN  
**CARTOGRÁFICA**

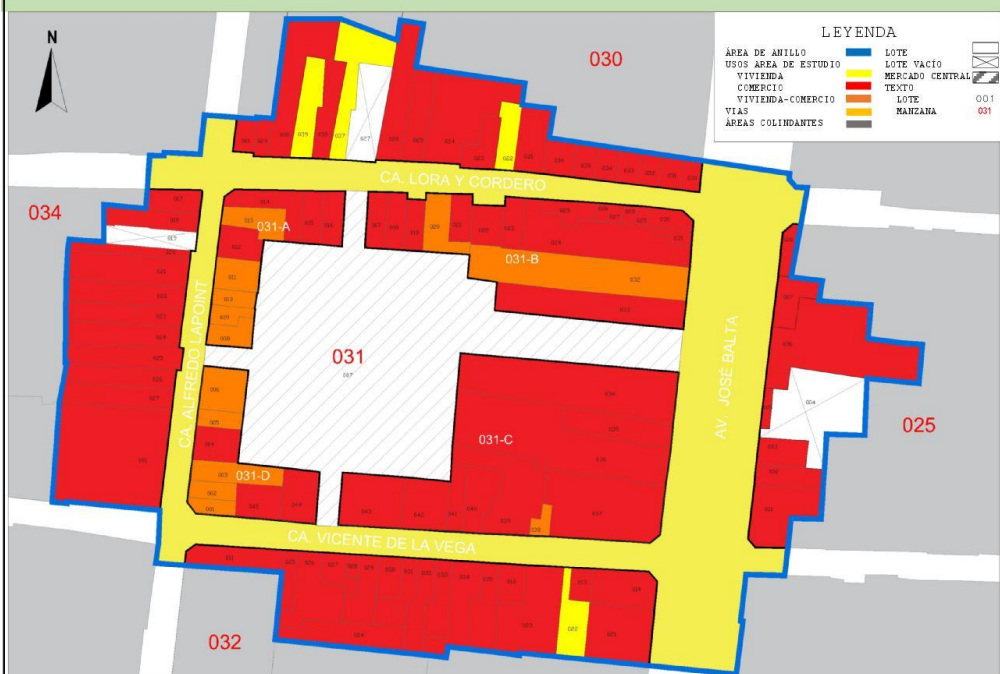


INFORMACIÓN GRÁFICA ANILLO 2006



MANZANA URBANA	LOTES URBANOS	LOTES VIVIENDAS	LOTES VIVIENDA COMERCIO	LOTES COMERCIALES	LOTES VACIOS	ÁREA DE MANZANA (M2)
025	08	01	02	05	00	1,858.95
030	12	01	02	09	00	2,869.27
032	06	01	00	05	00	2,785.78
034	12	02	01	09	00	2,679.78
031-A	09	00	02	07	00	855.86
031-B	17	01	02	14	00	2,348.59
031-C	10	00	01	09	00	3,354.93
031-D	08	00	04	03	01	855.42
<b>TOTAL</b>	<b>82</b>	<b>06</b>	<b>14</b>	<b>61</b>	<b>01</b>	<b>16,608.58</b>

INFORMACIÓN GRÁFICA ANILLO 2016



MANZANA URBANA	LOTES URBANOS	LOTES VIVIENDAS	LOTES VIVIENDA COMERCIO	LOTES COMERCIALES	LOTES VACIOS	ÁREA DE MANZANA (M2)
025	08	00	00	07	01	1,858.95
030	20	03	00	16	01	2,869.27
032	19	01	00	18	00	2,785.78
034	12	00	00	11	01	2,679.78
031-A	09	00	05	04	00	855.86
031-B	17	00	02	15	00	2,348.59
031-C	10	00	01	09	00	3,354.93
031-D	08	00	05	03	00	855.42
<b>TOTAL</b>	<b>103</b>	<b>04</b>	<b>13</b>	<b>83</b>	<b>03</b>	<b>16,608.58</b>

LOTES URBANOS



LOTES VIVIENDA



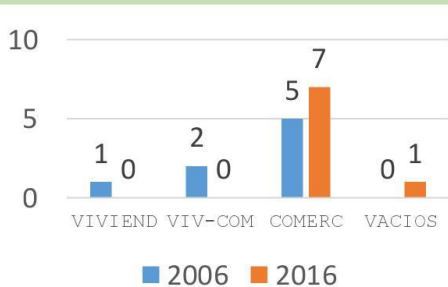
LOTES VIVIENDA-COMERCIO



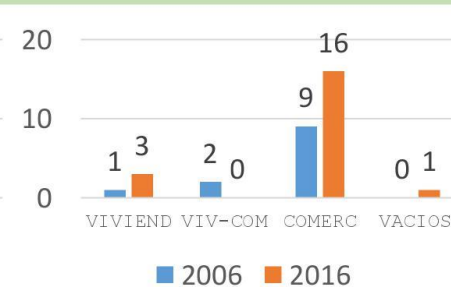
LOTES COMERCIALES



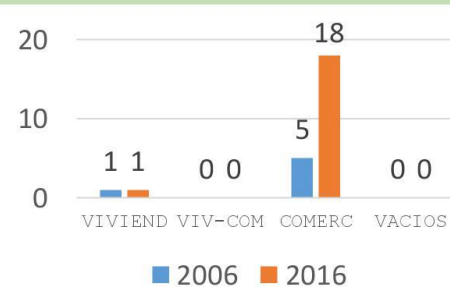
INFORMACIÓN MZ.025



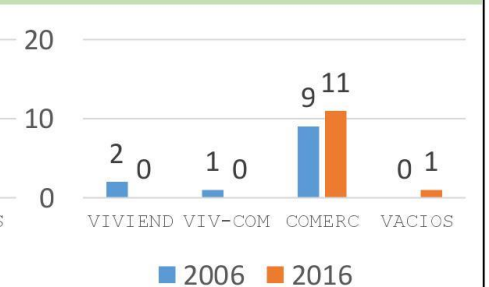
INFORMACIÓN MZ.030



INFORMACIÓN MZ.032



INFORMACIÓN MZ.034



> MAESTRÍA EN ARQUITECTURA  
 ALUMNO:  
 ARQ. RUBÉN ALEJANDRO PAREDES RAMÍREZ

DOCENTES: ARQ. MARIO ULDRICO VARGAS SALAZAR  
 CPC. NILTHON IVAN PISFIL BENITES

LÁMINA  
**01**

> TESIS:

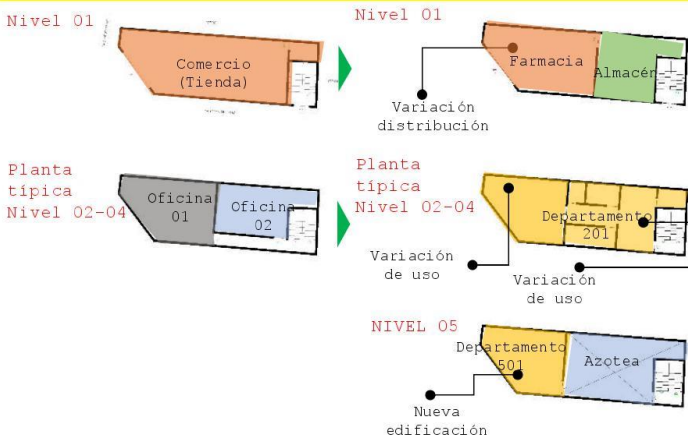
PROPUESTA TIPOLÓGICA DE LAS MUTACIONES  
PARA LAS RELACIONES FUNCIONALES DE VIVIENDA-COMERCIO  
EN EL ANILLO COMERCIAL DEL MERCADO CENTRAL

LÁMINA DE  
INFORMACIÓN  
CARTOGRÁFICA

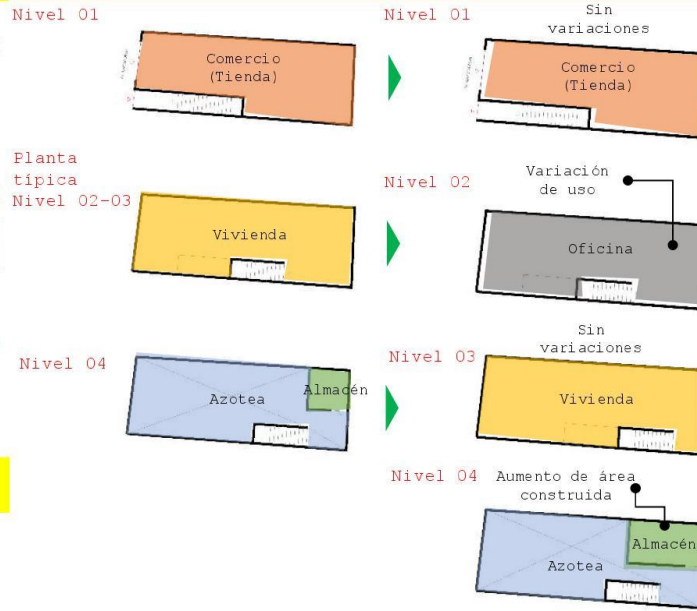


MUTACIONES ARQUITECTONICAS EN VIVIENDA-COMERCIO

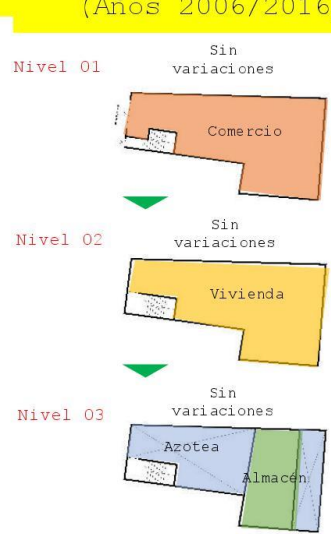
Mz.031-Lt.001 (Años 2006/2016)



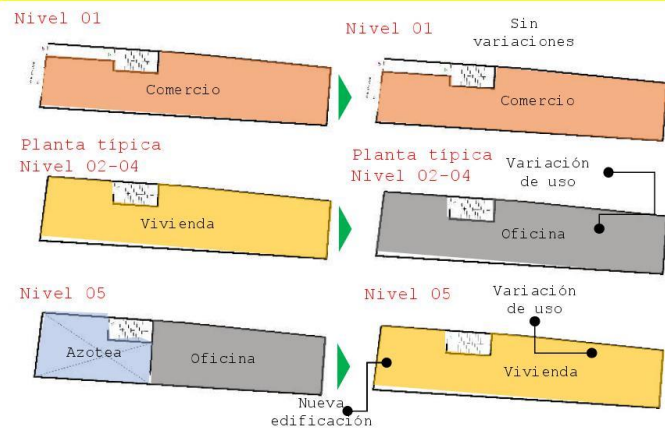
Mz.031-Lt.002 (Años 2006/2016)



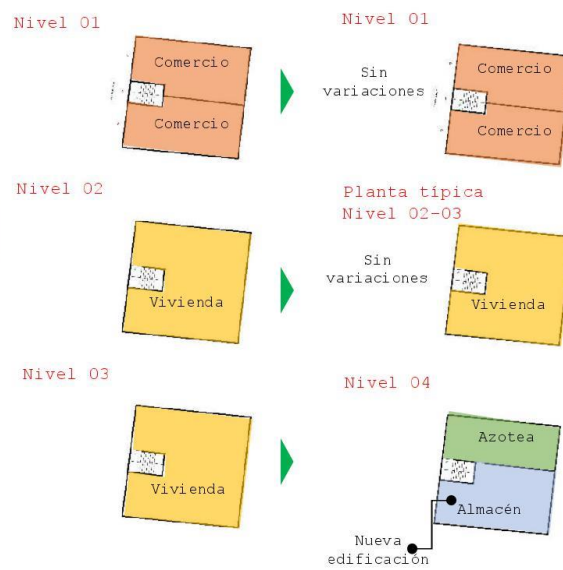
Mz.031-Lt.013 (Años 2006/2016)



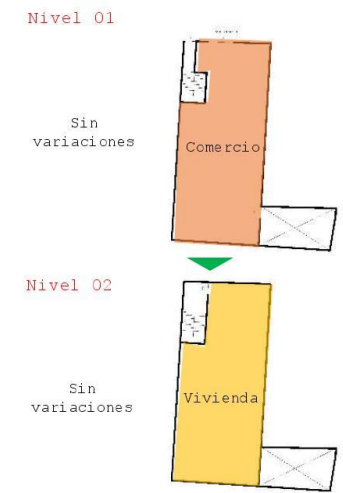
Mz.031-Lt.003 (Años 2006/2016)



Mz.031-Lt.006 (Años 2006/2016)



Mz.031-Lt.020 (Años 2006/2016)



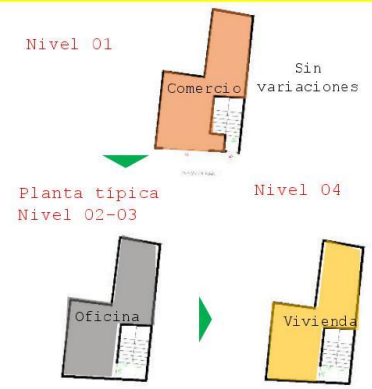
Mz.031-Lt.009 (Años 2006/2016)



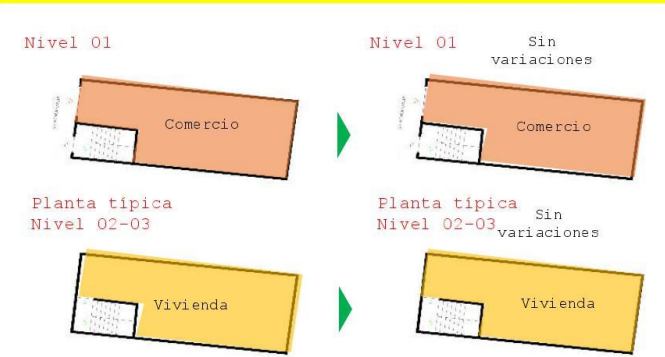
Mz.031-Lt.011 (Años 2006/2016)



Mz.031-Lt.038 (Años 2006/2016)



Mz.031-Lt.010 (Años 2006/2016)



Mz.031-Lt.032 (Años 2006/2016)



LEYENDA DE USOS	
[Orange box]	Uso Urbano Comercio
[Yellow box]	Uso Urbano Vivienda
[Grey box]	UU Comercio: Oficina
[Green box]	UU Comercio: Almacén

> MAESTRÍA EN ARQUITECTURA  
ALUMNO:  
ARQ. RUBÉN ALEJANDRO PAREDES RAMÍREZ

DOCENTES: ARQ. MARIO ULDRICO VARGAS SALAZAR  
ECON. NILTHON IVAN PISFIL BENITES

LÁMINA  
02

> TESIS:

**PROPUESTA TIPOLÓGICA DE LAS MUTACIONES**  
 PARA LAS RELACIONES FUNCIONALES DE VIVIENDA-COMERCIO  
 EN EL ANILLO COMERCIAL DEL MERCADO CENTRAL

LÁMINA DE  
 INFORMACIÓN  
**CARTOGRÁFICA**



ANÁLISIS DE ESPACIOS SERVIDORES Y SERVIDOS



> MAESTRÍA EN ARQUITECTURA  
 ALUMNO:  
 ARQ. RUBÉN ALEJANDRO PAREDES RAMÍREZ

DOCENTES: ARQ. MARIO ULDARICO VARGAS SALAZAR  
 ECON. NILTHON IVAN PISFIL BENITES

LÁMINA

03



> TESIS:

**PROPUESTA TIPOLÓGICA DE LAS MUTACIONES PARA LAS RELACIONES FUNCIONALES DE VIVIENDA-COMERCIO EN EL ANILLO COMERCIAL DEL MERCADO CENTRAL**

LÁMINA DE INFORMACIÓN  
**CARTOGRÁFICA**



IDENTIFICACIÓN DE LAS ALTERACIONES VOLUMÉTRICAS

Mz .031-Lt.001		Mz .031-Lt.009		UBICACIÓN			SIN VARIACIONES	VARIACION DE USO	NUEVA EDIFICACION	
Nivel 01	Planta típica Nivel 02-04	Nivel 01	Planta típica Nivel 02-05	MZ	LT	NIVEL				
<p>Nueva edificación Tendencia mercantilización</p>	<p>COORTE A-A</p>	<p>Sin variaciones</p> <p>Nueva edificación Tendencia mercantilización</p>	<p>COORTE A-A</p>	031	001	1		X		
						2			X	
						3			X	
						4			X	
						5				X
						1			X	
						2				X
						3			X	
						4				X
						1			X	
						2				X
						3			X	
						4				X
						5				X
						1			X	
						2			X	
						3			X	
						4				X
						5				X
						1			X	
				2			X			
				3			X			
				4				X		
				5				X		
				1			X			
				2			X			
				3			X			
				4				X		
				5				X		
				1			X			
				2			X			
				3			X			
				4				X		
				5				X		
				1			X			
				2			X			
				3			X			
				4				X		
				5				X		
				1			X			
				2			X			
				3			X			
				4				X		

IDENTIFICACION DE CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS ESPACIOS

Mz.031-Lt.001	Mz.031-Lt.002	Mz.031-Lt.006	Mz.031-Lt.009
<p>Nueva edificación Tendencia mercantilización</p> <p>Estructura liviana</p> <p>Aumento perfil urbano</p> <p>Disminución De privacidad</p> <p>COORTE A-A</p>	<p>Nueva edificación Aumento de Almacén</p> <p>Estructura con soporte a crecimiento</p> <p>Aumento perfil urbano</p> <p>COORTE A-A</p>	<p>Nueva edificación Aumento de Almacén</p> <p>Sistema constructivo convencional</p> <p>Aumento perfil urbano</p> <p>COORTE A-A</p>	<p>Nueva edificación Tendencia mercantilización</p> <p>Sistema constructivo convencional</p> <p>Aumento perfil urbano</p> <p>COORTE A-A</p>
<p>Variación perfil urbano</p> <p>MZ.031 LT.001</p>	<p>Variación perfil urbano</p> <p>MZ.031 LT.002</p>	<p>Variación perfil urbano</p> <p>MZ.031 LT.006</p>	<p>Variación perfil urbano</p> <p>MZ.031 LT.009</p>

> MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

ALUMNO:  
ARQ. RUBÉN ALEJANDRO PAREDES RAMÍREZ

DOCENTES: ARQ. MARIO ULDARICO VARGAS SALAZAR  
ECON. NILTHON IVAN PISFIL BENITES

LÁMINA

04

> TESIS:  
**PROPUESTA TIPOLOGICA DE LAS MUTACIONES**  
 PARA LAS RELACIONES FUNCIONALES DE VIVIENDA-COMERCIO  
 EN EL ANILLO COMERCIAL DEL MERCADO CENTRAL

LÁMINA DE  
 INFORMACIÓN  
**CARTOGRÁFICA**



IDENTIFICACION DE DISEÑO ARQUITECTONICO NO ADECUADO

Mz .031-Lt.001		Mz .031-Lt.002		Mz .031-Lt.013	
<p>Nivel 01</p> <p>Planta típica Nivel 02-04</p> <p>PLANTAS</p> <p>CORTE A-A</p>		<p>Nivel 01</p> <p>Nivel 02</p> <p>Nivel 03</p> <p>Nivel 04</p> <p>PLANTAS</p> <p>CORTE A-A</p>		<p>Nivel 01</p> <p>Nivel 02</p> <p>Nivel 03</p> <p>PLANTA:</p>	
Mz .031-Lt.003		Mz .031-Lt.006		Mz .031-Lt.020	
<p>Nivel 01</p> <p>Nivel 02</p> <p>Nivel 03-04</p> <p>PLANTAS</p> <p>CORTE A-A</p>		<p>Nivel 01</p> <p>Planta típica Nivel 02-03</p> <p>Nivel 04</p> <p>PLANTAS</p> <p>CORTE A-A</p>		<p>Nivel 01</p> <p>Nivel 02</p> <p>PLANTAS</p>	
Mz .031-Lt.009		Mz .031-Lt.011		Mz .031-Lt.038	
<p>Nivel 01</p> <p>Nivel 02</p> <p>Nivel 03</p> <p>Nivel 04</p> <p>PLANTAS</p> <p>CORTE A-A</p>		<p>Nivel 01</p> <p>Nivel 02</p> <p>Nivel 03</p> <p>PLANTAS</p> <p>CORTE A-A</p>		<p>Nivel 01</p> <p>Nivel 02</p> <p>Nivel 03</p> <p>PLANTAS</p>	
Mz .031-Lt.010					
<p>Nivel 01</p> <p>Nivel 02</p> <p>Nivel 03</p> <p>PLANTAS</p> <p>CORTE A-A</p>					

> **MAESTRÍA EN ARQUITECTURA**  
 ALUMNO:  
 ARQ. RUBÉN ALEJANDRO PAREDES RAMÍREZ

DOCENTES: ARQ. MARIO ULDARICO VARGAS SALAZAR  
 ECON. NILTHON IVAN PISFIL BENITES

LÁMINA  
**05**

> TESIS:  
**PROPUESTA TIPOLOGICA DE LAS MUTACIONES**  
 PARA LAS RELACIONES FUNCIONALES DE VIVIENDA-COMERCIO  
 EN EL ANILLO COMERCIAL DEL MERCADO CENTRAL

LÁMINA VALORACIÓN  
**CARTOGRÁFICA**



VALORACIÓN DE LAS RELACIONES FUNCIONALES ALTERADAS

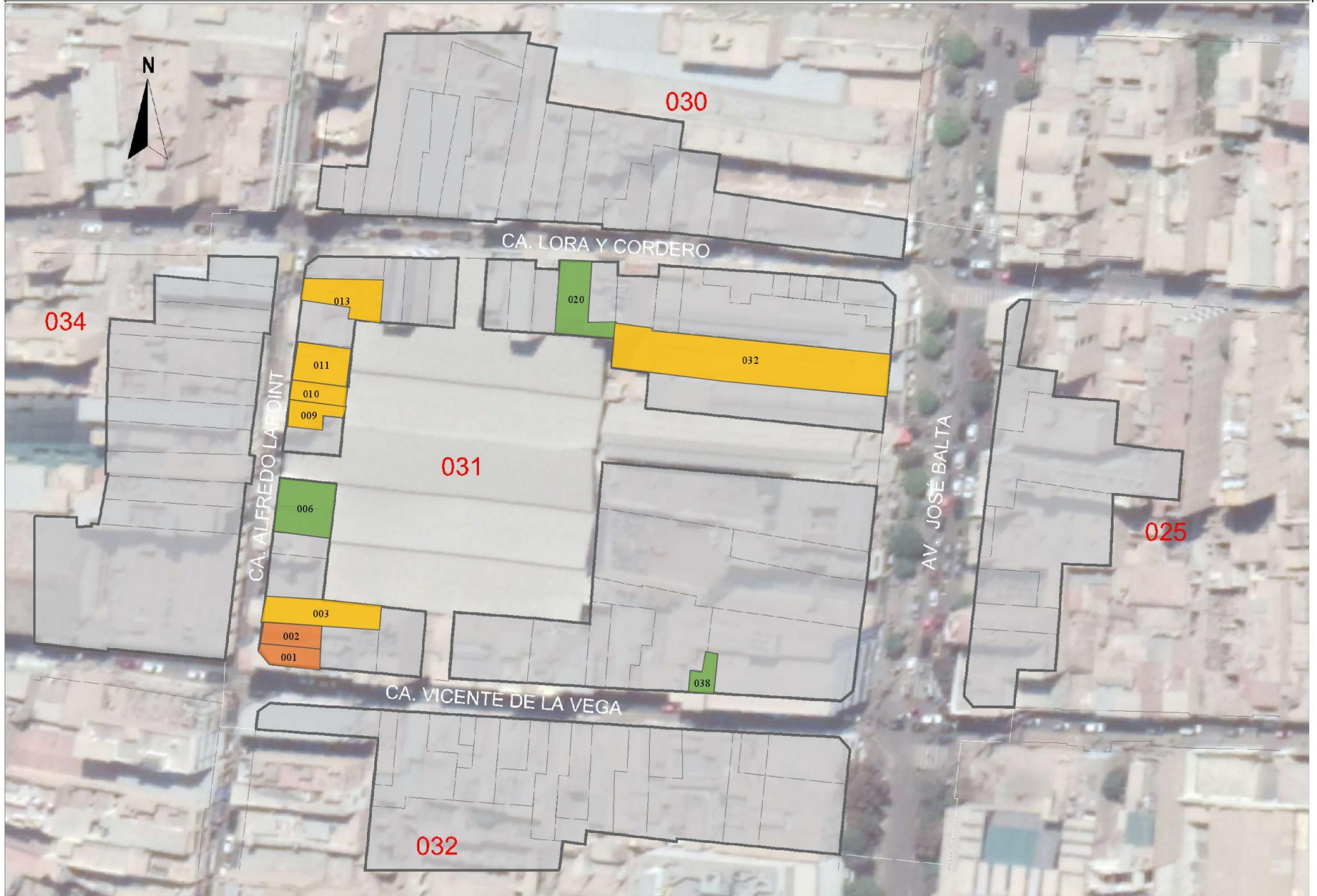


Tabla 01

Valoración de las relaciones funcionales alteradas

Localización	UBICACIÓN VIVIENDA-COMERCIO					CONECTORES EN VIVIENDA-COMERCIO		DISEÑO ARQUITECTONICO NO ADECUADO EN VIVIENDA-COMERCIO			AMBIENTES ALTERADOS PARA FINES COMERCIALES			Resultados	
	Mz.	Lt.	Av. Balta	Ca. De la Vega	Ca. Lapoint	Ca. Lora y Cordero	Vertical	Horizontal	Distribución	Relación Funcional	Proporción	Sin Variación	Con Variación	Nueva Edificación	VALOR
031	001	0	1	0.75	0	2	0.25	3	3	2	1	4	4	21	ALTO
	002	0	0	0.75	0	2	0.25	2	2	2	4	4	4	21	ALTO
	003	0	0	0.75	0	2	0.25	2.5	2	2	4	4	1	18.5	MEDIO
	006	0	0	0.75	0	2	0.25	0.25	0.25	0.25	4	1	1	9.75	BAJO
	009	0	0	0.75	0	2	0.25	1.25	1.5	1	4	1	4	15.75	MEDIO
	010	0	0	0.75	0	2	0.25	1.5	1.5	1	4	1	1	13	MEDIO
	011	0	0	0.75	0	2	0.25	0.75	0.75	1	4	1	1	11.5	MEDIO
	013	0	0	0.75	0	2	0.25	1	0.75	0.75	4	1	1	11.5	MEDIO
	020	0	0	0	0.25	1.75	0.25	0.5	0.5	0.5	4	1	1	9.75	BAJO
	032	1	0	0	0	0.25	2	0.25	0.25	0.25	4	1	4	13	MEDIO
038	0	0.5	0	0	1.75	0.25	0.25	0.75	0.25	4	1	1	9.75	BAJO	

Valoración de las relaciones funcionales: Alto: 29-20; Medio: 19-10; Bajo: 9-1

> **MAESTRÍA EN ARQUITECTURA**

ALUMNO:  
 ARQ. RUBÉN ALEJANDRO PAREDES RAMÍREZ

DOCENTES: ARQ. MARIO ULDRICO VARGAS SALAZAR  
 ECON. NILTHON IVAN PISFIL BENITES

LÁMINA

**R-1**

> TESIS:  
**PROPUESTA TIPOLÓGICA DE LAS MUTACIONES**  
 PARA LAS RELACIONES FUNCIONALES DE VIVIENDA-COMERCIO  
 EN EL ANILLO COMERCIAL DEL MERCADO CENTRAL

LÁMINA VALORACIÓN  
**CARTOGRÁFICA**



TRANSFORMACIONES MORFOLÓGICAS DE LA VIVIENDA-COMERCIO



Tabla 02

Valoración de las transformaciones morfológicas  
 ALTERACIONES  
 VOLUMÉTRICAS  
 VIVIENDA-COMERCIO

Localización		ALTERACIONES VOLUMÉTRICAS VIVIENDA-COMERCIO		NUEVAS ESPACIOS ALTERAN MORFOLOGIA		DISEÑO ARQUITECTONICO NO ADECUADO EN VIVIENDA-COMERCIO			AMBIENTES ALTERADOS PARA FINES COMERCIALES			Resultados	
Mz.	Lt.	Modificación espacial	Circulación Vertical	Perfil Urbano	Nueva Edificación	Distribución	Relación Funcional	Proporción	Sin Variación	Con Variación	Nueva Edificación	VALOR	RANGO
031	001	3	3	4	4	1	1	0.75	0.25	2	2	21	ALTO
	002	3	3	4	4	0.75	0.75	0.75	2	2	2	22.25	ALTO
	003	0.15	1	1	0.25	0.75	0.5	0.5	2	2	0.25	8.4	MEDIO
	006	3	3	4	4	0.15	0.15	0.15	2	0.25	0.25	16.95	ALTO
	009	3	3	4	4	1	0.75	0.75	2	0.25	2	20.75	ALTO
	010	0.25	1	1	0.5	0.75	0.75	0.75	2	0.5	0.5	8	MEDIO
	011	0.15	1	1	0.25	0.25	0.25	0.5	2	0.25	0.25	5.9	BAJO
	013	0.15	1	1	0.25	0.75	0.25	0.25	2	0.25	0.25	6.15	BAJO
	020	0.15	1	1	0.25	0.1	0.1	0.1	2	0.25	0.25	5.2	BAJO
	032	0.15	0.1	1	0.25	0.1	0.1	0.1	2	0.25	2	6.05	BAJO
038	0.15	1	1	0.25	0.1	0.2	0.1	2	0.25	0.25	5.3	BAJO	

Valoración: Alto:23-16: Medio:15-8: Bajo:7-1

> **MAESTRÍA EN ARQUITECTURA**


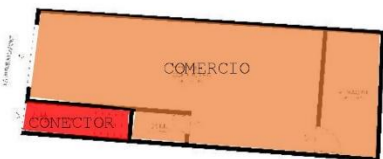
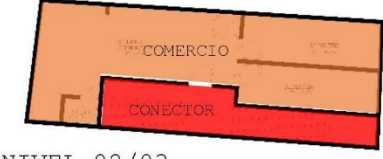
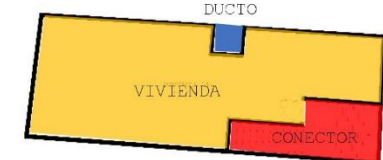
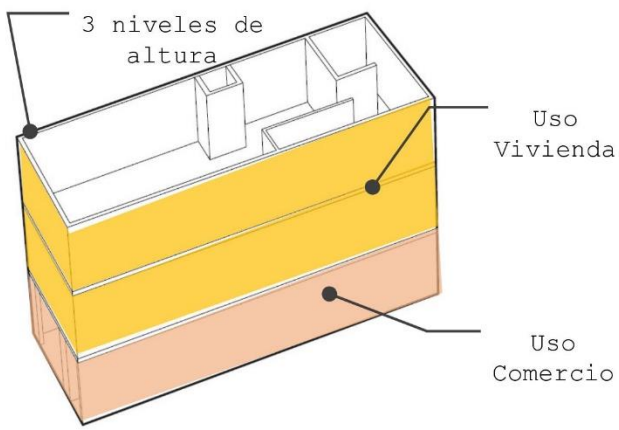
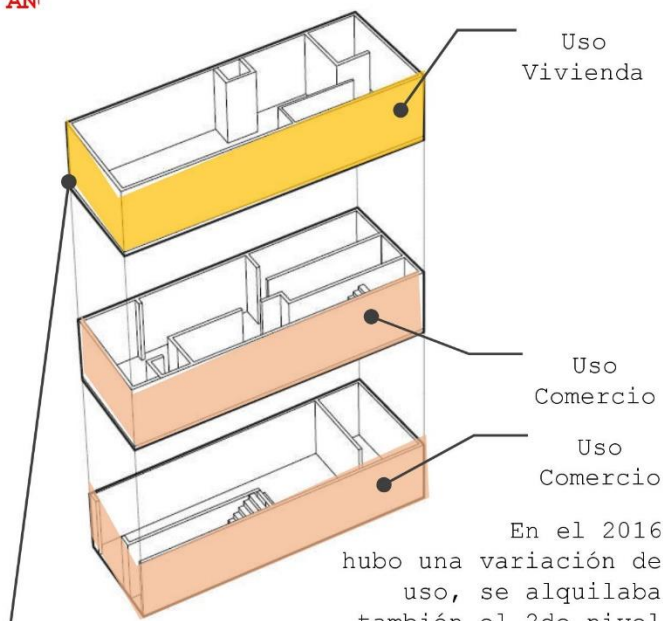
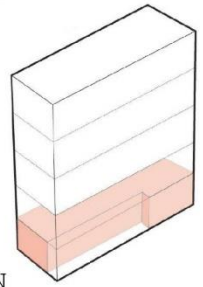
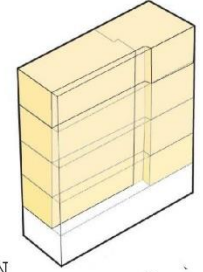
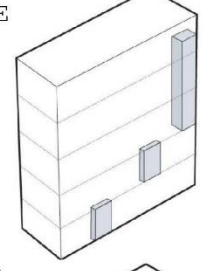
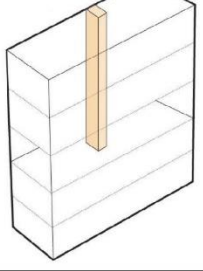

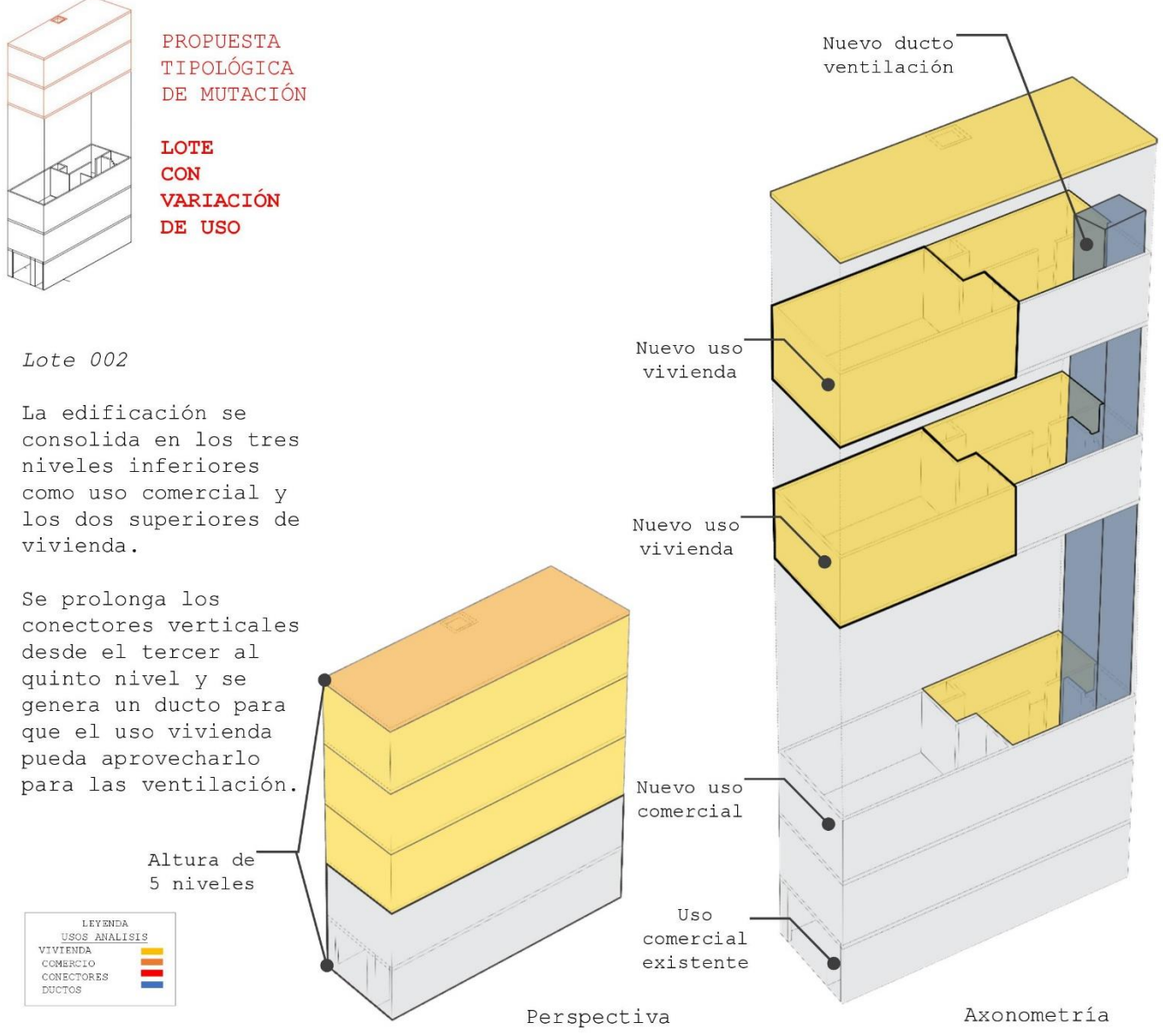
ALUMNO:  
 ARQ. RUBÉN ALEJANDRO PAREDES RAMÍREZ

DOCENTES: ARQ. MARIO ULДАРICO VARGAS SALAZAR  
 ECON. NILTHON IVAN PISFIL BENITES

LÁMINA

**R-2**

Anexo 10: Desarrollo de Modelo de Propuesta Lámina 01

<p>&gt; TESIS:  <b>PROPUESTA TIPOLÓGICA DE LAS MUTACIONES</b>                  PARA LAS RELACIONES FUNCIONALES DE VIVIENDA-COMERCIO                  EN EL ANILLO COMERCIAL DEL MERCADO CENTRAL</p>		<p>LÁMINA:                  MODELO FÍSICO Y                  PROPUESTA</p> 
<p>MODELO FÍSICO Y PROPUESTA POR <b>VARIACIÓN DE USO</b></p>		
<p>SECTOR 011 MANZANA 031 LOTE 002</p>		
<p><b>PLANTAS</b></p>  <p>NIVEL 01 (2016)</p>  <p>NIVEL 02/03 (2019)</p>  <p>NIVEL 04/05 (2019)</p>	<p><b>EDIFICACION</b>                  AÑO 2006</p>  <p>3 niveles de altura</p> <p>Uso Vivienda</p> <p>Uso Comercio</p> <p>Edificio de uso mixto, el primer nivel se alquila como comercio y los niveles superiores eran una sola vivienda.</p>	<p><b>EDIFICACION</b>                  AÑ</p>  <p>Uso Vivienda</p> <p>Uso Comercio</p> <p>Uso Comercio</p> <p>En el 2016 hubo una variación de uso, se alquilaba también el 2do nivel para tienda comercial, independiente del primero</p> <p>3 niveles de altura</p>
<p><b>ELEMENTOS DE DISEÑO</b></p> <p>CONDICION COMERCIO</p>  <p>CONDICION VIVIENDA</p>  <p>CONDICION CONECTORE</p>  <p>CONDICION DUCTOS</p> 	<p><b>PROPUESTA TIPOLÓGICA DE MUTACIÓN</b></p> <p><b>LOTE CON VARIACIÓN DE USO</b></p> <p>Lote 002</p> <p>La edificación se consolida en los tres niveles inferiores como uso comercial y los dos superiores de vivienda.</p> <p>Se prolonga los conectores verticales desde el tercer al quinto nivel y se genera un ducto para que el uso vivienda pueda aprovecharlo para las ventilación.</p> <p>Altura de 5 niveles</p> 	 <p>Nuevo ducto ventilación</p> <p>Nuevo uso vivienda</p> <p>Nuevo uso vivienda</p> <p>Nuevo uso comercial</p> <p>Uso comercial existente</p> <p>Perspectiva</p> <p>Axonometría</p>
<p>&gt; <b>MAESTRÍA EN ARQUITECTURA</b></p> <p>ALUMNO:                  ARQ. RUBÉN ALEJANDRO PAREDES RAMÍREZ</p>	<p>DOCENTES: ARQ. MARIO ULDRICO VARGAS SALAZAR                  ECON. NILTHON IVAN PISFIL BENITES</p>	<p>LÁMINA  <b>P-1</b></p>

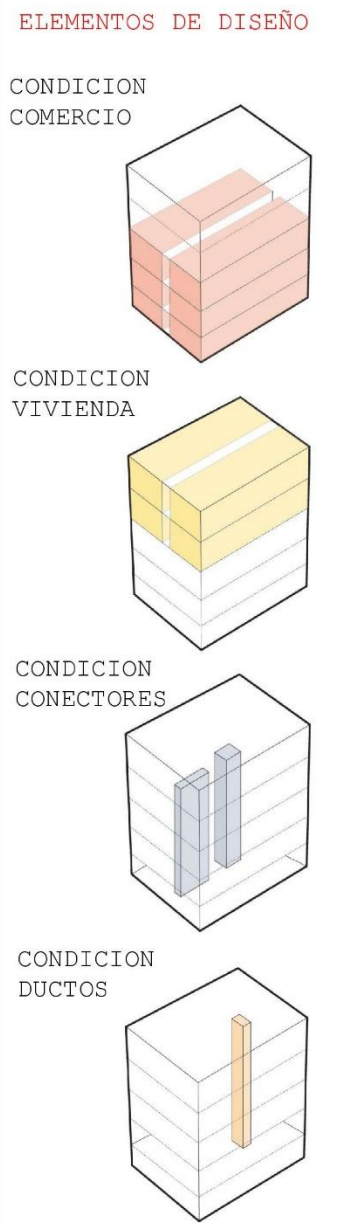
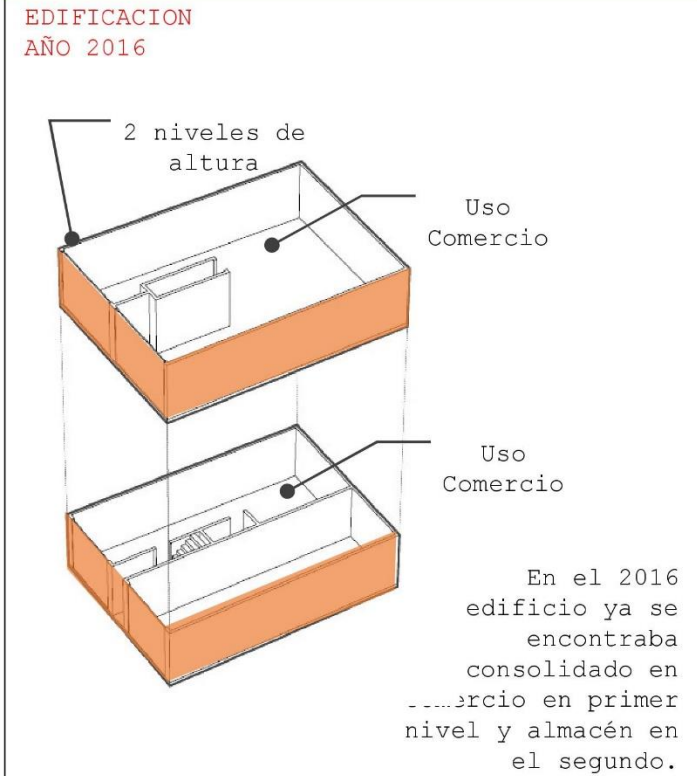
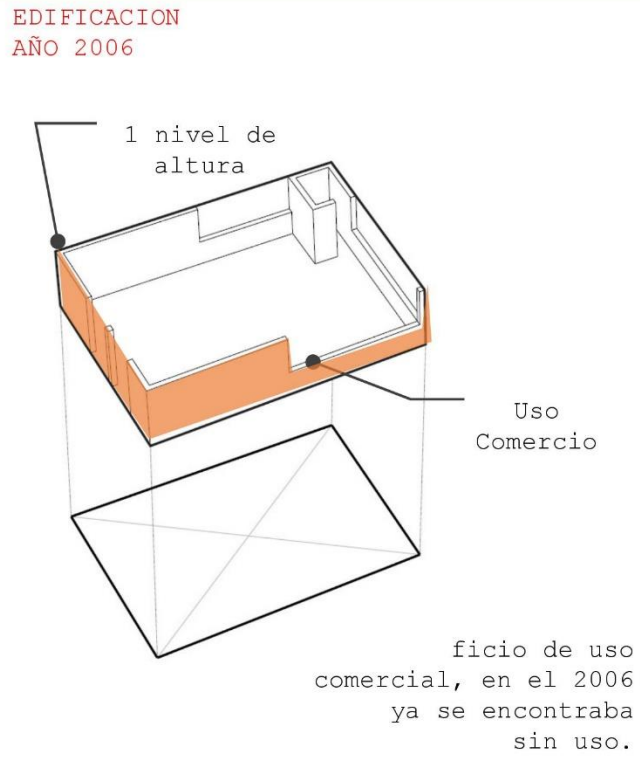
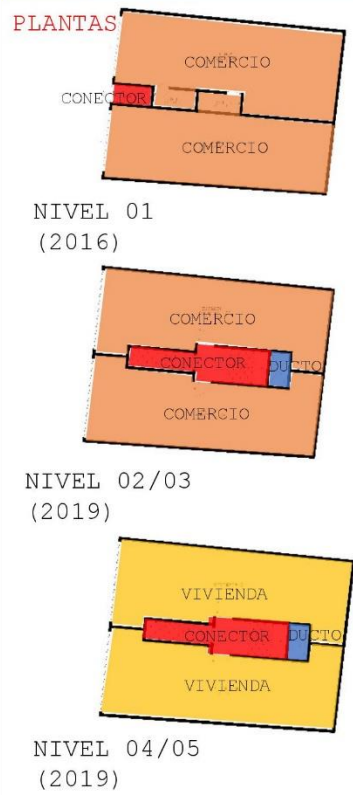
> TESIS:  
**PROPUESTA TIPOLÓGICA DE LAS MUTACIONES**  
 PARA LAS RELACIONES FUNCIONALES DE VIVIENDA-COMERCIO  
 EN EL ANILLO COMERCIAL DEL MERCADO CENTRAL

LÁMINA:  
 MODELO FÍSICO Y  
 PROPUESTA



MODELO FÍSICO Y PROPUESTA POR NUEVA EDIFICACIÓN

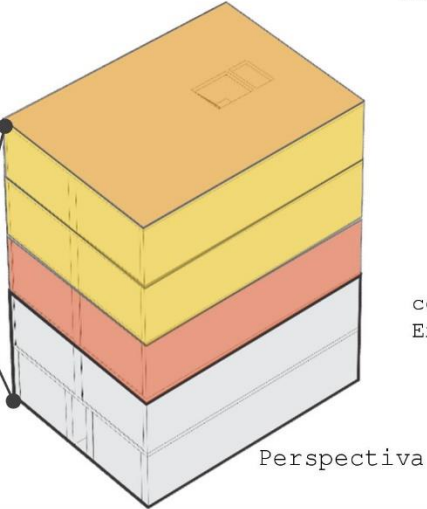
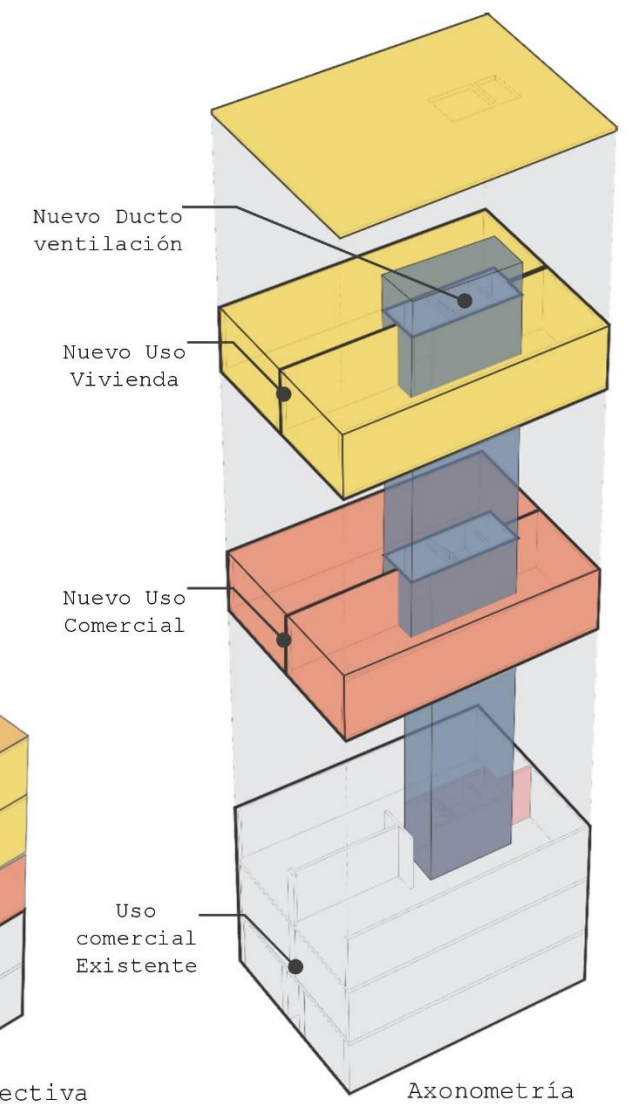
SECTOR 011 MANZANA 031 LOTE 004



Lote 004

La edificación se consolida en los dos niveles inferiores como uso comercial y los tres superiores de vivienda.

Se prolonga los conectores verticales desde el tercer al quinto nivel y se genera un ducto para que el uso vivienda pueda aprovecharlo para las ventilación.



> MAESTRÍA EN ARQUITECTURA  
 ALUMNO:  
 ARQ. RUBÉN ALEJANDRO PAREDES RAMÍREZ

DOCENTES: ARQ. MARIO ULDRICO VARGAS SALAZAR  
 ECON. NILTHON IVAN PISFIL BENITES

LÁMINA  
**P-2**

Anexo 12: Desarrollo de Modelo de Propuesta Lámina 03

> TESIS:  
**PROPUESTA TIPOLOGICA DE LAS MUTACIONES**  
 PARA LAS RELACIONES FUNCIONALES DE VIVIENDA-COMERCIO  
 EN EL ANILLO COMERCIAL DEL MERCADO CENTRAL

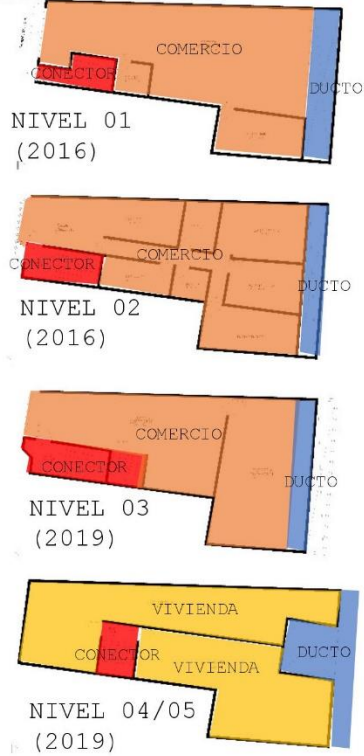
LÁMINA:  
 MODELO FÍSICO Y  
 PROPUESTA



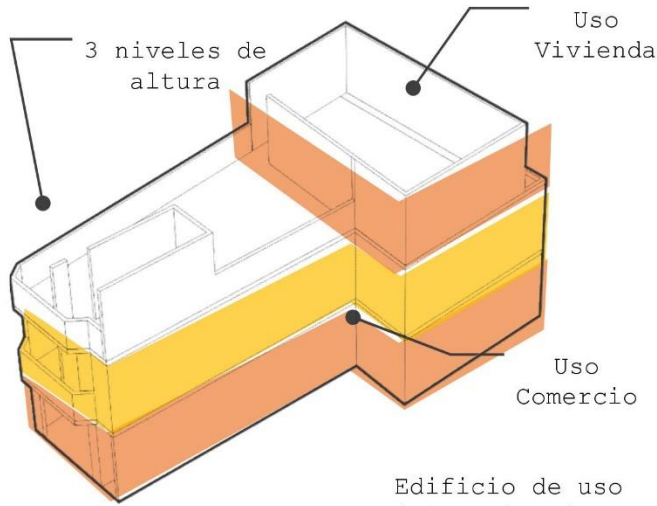
MODELO FÍSICO Y PROPUESTA SIN VARIACIONES

SECTOR 011 MANZANA 031 LOTE 013

PLANTAS

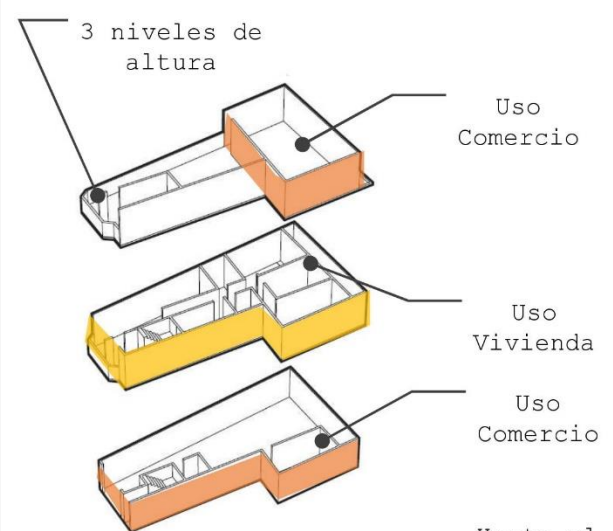


EDIFICACION  
 AÑO 2006



Edificio de uso mixto, el primer nivel se alquila como comercio, el segundo nivel era vivienda y en el tercero existía un almacén.

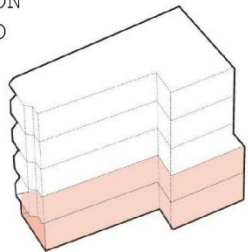
EDIFICACION  
 AÑO 2016



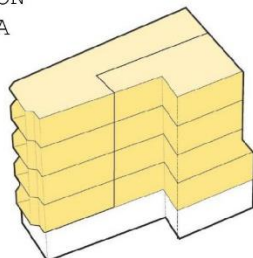
Hasta el 2016 el edificio no sufrió Variaciones en su construcción ni en sus usos urbanos.

ELEMENTOS DE DISEÑO

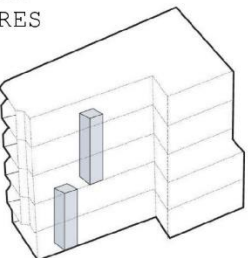
CONDICION COMERCIO



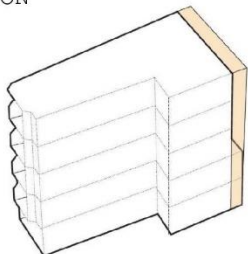
CONDICION VIVIENDA



CONDICION CONECTORES



CONDICION DUCTOS



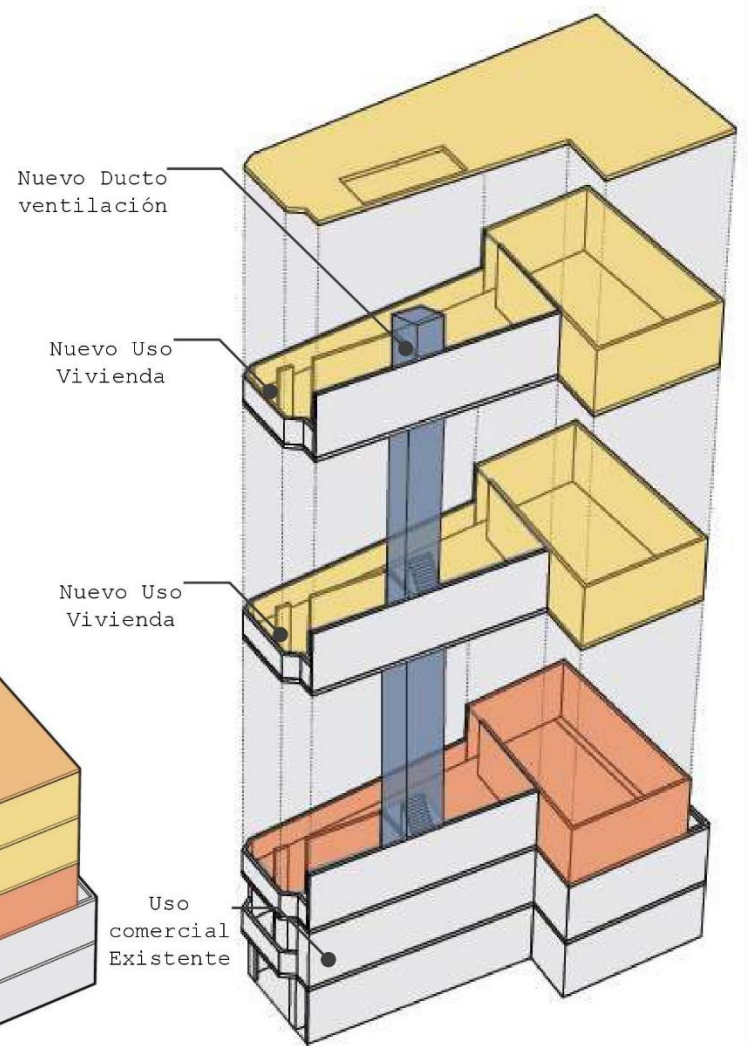
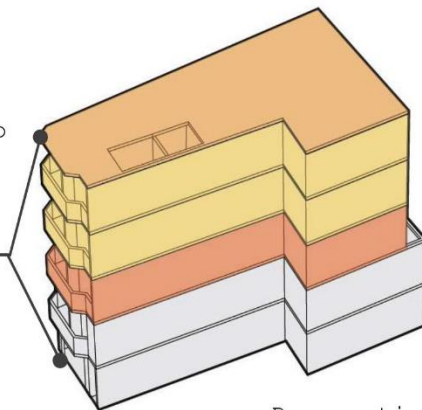
PROPUESTA TIPOLOGICA DE MUTACION  
 LOTE SIN VARIACIONES

Lote 013

La edificación se consolida en los tres niveles inferiores como uso comercial y los dos superiores de vivienda.

Se prolonga los conectores verticales desde el tercer al quinto nivel y se genera un ducto para que el uso vivienda pueda aprovecharlo para las ventilación.

Altura de 5 niveles



> MAESTRÍA EN ARQUITECTURA  
 ALUMNO:  
 ARQ. RUBÉN ALEJANDRO PAREDES RAMÍREZ

DOCENTES: ARQ. MARIO ULDRICO VARGAS SALAZAR  
 ECON. NILTHON IVAN PISFIL BENITES

LÁMINA  
**P-3**

Anexo 13: Autorización para la publicación electrónica de la tesis



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Centro de Recursos para el Aprendizaje y la Investigación (CRAI)  
"César Acuña Peralta"

**FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN PARA LA  
PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DE LAS TESIS**

**1. DATOS PERSONALES**

PAREDES RAMIREZ RUBEN ALEJANDRO  
D.N.I. : 44407590  
Domicilio : Ca. El Peregrino #184 – 2do piso Urb. Las Brisas  
Teléfono : Fijo : ..... Móvil :949127598  
E-mail : rubenparz@yahoo.com.pe

**2. IDENTIFICACIÓN DE LA TESIS**

Modalidad: Presencial

Tesis de Pregrado

Facultad :  
.....

Escuela :  
.....

Carrera :  
.....

Título :  
.....

Tesis de Post Grado

Maestría

Doctorado

Grado : Maestro en Arquitectura

Mención :  
.....

**3. DATOS DE LA TESIS**

**Autor (es) Apellidos y Nombres:**

Paredes Ramirez Ruben Alejandro

**Título de la tesis:**

PROPUESTA TIPOLOGICA DE LAS MUTACIONES PARA LAS  
RELACIONES FUNCIONALES DE VIVIENDA-COMERCIO EN EL ANILLO  
COMERCIAL DEL MERCADO CENTRAL, CHICLAYO.

**Año de publicación** : 2019

**4. AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE LA TESIS EN VERSIÓN  
ELECTRÓNICA:**

A través del presente documento, Autorizo a publicar en texto completo  
mi trabajo de investigación o tesis.

Firma :

Fecha :19-09-2019



## Anexo 14: Acta de aprobación de originalidad de tesis



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO



ESCUELA DE  
POST GRADO  
UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

### ACTA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE TESIS

Yo, Nilthon Ivan Pisfil Benites, Asesor del curso de desarrollo del trabajo de investigación y revisor de la tesis del estudiante, **Rubén Alejandro Paredes Ramírez**, titulada: PROPUESTA TIPOLOGICA DE LAS MUTACIONES PARA LAS RELACIONES FUNCIONALES DE VIVIENDA-COMERCIO EN EL ANILLO COMERCIAL DEL MERCADO CENTRAL, CHICLAYO, constato que la misma tiene un índice de similitud de **4%** verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin.

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

Chiclayo, 18 de Agosto de 2019

.....  
MG. NILTHON IVAN PISFIL BENITES  
DNI: 42422376

**CAMPUS CHICLAYO**  
Carretera Pimentel km. 3.5.

## Anexo 15: Reporte Turnitin

Propuesta tipológica de las mutaciones para las relaciones funcionales de vivienda-comercio en el anillo comercial del mercado central, Chiclayo

### INFORME DE ORIGINALIDAD

<b>4%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>	<b>2%</b>
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

### FUENTES PRIMARIAS

<b>1</b>	<b>repositorio.upao.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>2</b>	<b>Submitted to Universidad Cesar Vallejo</b> Trabajo del estudiante	<b>1%</b>
<b>3</b>	<b>cybertesis.unmsm.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>&lt;1%</b>
<b>4</b>	<b>Submitted to Universidad San Ignacio de Loyola</b> Trabajo del estudiante	<b>&lt;1%</b>
<b>5</b>	<b>Submitted to Universidad Internacional Isabel I de Castilla</b> Trabajo del estudiante	<b>&lt;1%</b>
<b>6</b>	<b>Submitted to Universidad Internacional de la Rioja</b> Trabajo del estudiante	<b>&lt;1%</b>
<b>7</b>	<b>Submitted to EP NBS S.A.C.</b> Trabajo del estudiante	<b>&lt;1%</b>

**Anexo 16: Autorización de la versión final del trabajo de investigación**



# UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

## AUTORIZACIÓN DE LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

CONSTE POR EL PRESENTE EL VISTO BUENO QUE OTORGA LA JEFA DE UNIDAD DE POSGRADO

**ESCUELA DE POSGRADO**

A LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN QUE PRESENTA:

**PAREDES RAMIREZ RUBEN ALEJANDRO**

INFORME TÍTULADO:

Propuesta tipológica de las mutaciones para las relaciones funcionales de vivienda-comercio en el anillo comercial del mercado central, Chiclayo.

PARA OBTENER EL TÍTULO O GRADO DE:

**MAESTRO EN ARQUITECTURA**

---

SUSTENTADO EN FECHA: 18/08/19

NOTA O MENCIÓN: APROBADO POR EXCELENCIA



FIRMA DE LA JEFA DE UNIDAD DE POSGRADO