



**Universidad
Continental**

FACULTAD DE INGENIERÍA

Escuela Académico Profesional de
Arquitectura

**Valor de los predios localizados en la
comunidad urbana Justicia Paz y Vida y
su influencia en la implementación de
un parque urbano vecinal “Paz y Vida”**

Almendra Marcia Fonseca Daviran

Huancayo, 2018

Tesis para optar el Título Profesional de
Arquitecto



Repositorio Institucional Continental
Tesis digital



Obra protegida bajo la licencia de [Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivadas 2.5 Perú](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.5/peru/)

AGRADECIMIENTOS

A mi familia, a mi tía Esther por su fundamental apoyo en mi formación no solo como profesional si no como persona, a dios por darme la fuerza para sumir nuevos retos cada día.

DEDICATORIA

Tu apoyo está siempre presente, te llevo en mi corazón incluso en los momentos más duros. Este trabajo no ha sido fácil, pero gracias a ti lo hemos logrado. Te lo agradezco mucho, amor.

INDICE

AGRADECIMIENTOS.....	2
DEDICATORIA	3
INDICE	4
INDICE DE FIGURAS.....	9
INDICE DE TABLAS	11
RESUMEN.....	12
ABSTRACT	13
INTRODUCCION.....	14
CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL ESTUDIO	15
1.1 Planteamiento y formulación del problema	15
1.1.1 Planteamiento del problema	15
1.1.2. Formulación del problema	17
a. Formulación del problema.....	17
b. Formulación de problemas Específicos	17
1.2. Objetivos	17
1.2.1. Objetivo general	17
1.2.2. Objetivos específicos.....	18
1.3. Justificación.....	18
1.3.1. Justificación Teórica	18
a. Socio-cultural	19
b. Económica	19
c. Ambiental	20
d. Los entes gubernamentales	22
e. De vivienda.....	23
f. Usos de vivienda (como la habitan).....	24
g. Urbanismo	24
h. Planificación:	25
1.3.2. Justificación Práctica.....	25
1.3.3. Justificación Metodológica	25
1.4. Hipótesis.....	26
1.4.1. Hipótesis general	26
1.4.2. Hipótesis nula.....	26
1.4.3. Hipótesis alterna.....	26
a. Hipótesis específicas.....	26
1.5. Operacionalizacion.....	27

1.6. Variables.....	27
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO.....	28
2.1. Antecedentes del problema.....	28
2.1.1. “El tambo”.....	28
a. Generalidades de la C.C. U.U “Justicia Paz y Vida”	30
b. Urbanización.....	30
c. Equipamiento urbano.....	31
d. Dinámicas urbanas.....	31
e. Terrenos.....	33
f. Transporte.....	35
g. Actividades económicas	36
h. Economía sostenible	37
i. La economía de mercado	38
j. Sociedad	38
k. Población	41
l. Movimiento Urbano Poblacional.....	42
m. Profesionales	42
n. No profesionales:.....	43
2.1.2. Malecón Justicia y Vida	43
a. Delimitación del sector el malecón.....	44
a. Urbe	45
b. Equipamiento urbano.....	46
c. Dinámicas urbanas.....	46
d. Terrenos.....	46
e. Vivienda	47
f. Actividades económicas	49
g. Movimiento urbano	49
2.1.3. Artículos científicos	50
2.1.4. Tesis	52
a. Mg. EDGAR CIPRIANO NAVARRO MAYA “MODELO DE GESTIÓN PARA LA RECUPERACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA PRESENCIA DE PARQUES DE BARRIO” UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA PUEBLA. 52	
b. DOC. DANIEL ANTUNEZ TORRES “JUSTICIA DISTRIBUTIVA Y RECUPERACION DE PLUSVALIAS EN EL MARCO DE LA INTERVENCION URBANA” UNIVERSIDAD DE SEVILLA.	53
c. ARQ. KASSANDRA SOTO IRINEO “INSTRUMENTOS DE CAPTURA DE PLUSVALÍA DEL SUELO URBANO EN EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, MÉXICO” 53	
d. ARQ. WADY JULIAN M. DAZA LA INTERVENCION EN EL ESPACIO PÚBLICO COMO ESTRATEGIA PARA “EL MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD DE VIDA URBANA “Caso de Estudio: VALLE DE LABOYOS (PITALITO - HUILA).	54

e.	ING. CLAUDIO ENRIQUE MARTÍNEZ AÑAZCO VALORACIÓN ECONÓMICA DE ÁREAS VERDES URBANAS DE USO PÚBLICO EN LA COMUNA DE LA REINA	54
f.	ING MURIEL HERNÁNDEZ OYARCE Cambios en la reglamentación y desafíos para el desarrollo inmobiliario	55
2.2.	BASES TEORICAS.....	55
2.2.1	Fundamentos Teóricos (Con respecto a la Variable).....	55
a.	Evolución histórica - antecedentes	55
b.	Definición.....	57
c.	Metodología del valor de predios	58
d.	Dimensión	59
i.	Valor comercial	59
ii.	Accesibilidad	59
iii.	Ubicación dentro del entorno urbano	59
iv.	Servicios e infraestructura	60
v.	Factor Urbano.....	60
vi.	Factor “vista”	60
e.	Valor Comercial de Predios Urbanos y Suburbanos.....	60
i.	Por su régimen de propiedad	60
ii.	Por su Uso de Suelo.....	61
2.2.2.	Fundamentos Teóricos (Con respecto a la Variable 2).....	62
a.	Evolución histórica – antecedentes.....	62
b.	Definición.....	64
c.	Metodología.....	65
d.	Dimensión	65
i.	Espacio de esparcimiento	65
2.3.	Definición de términos básicos	66
2.3.1.	Predio	66
2.3.2.	Espacio arquitectónico	67
2.3.3.	Tipos de parques	67
2.3.4.	Planeamiento Urbano	68
2.3.5.	Urbanismo	69
2.3.6.	Zonificación	69
2.3.7.	Población.....	69
2.3.8.	Densidad.....	70
2.3.9.	CC.UU.....	70
2.3.10.	Rural	70
2.3.11.	Urbano	71
CAPÍTULO III METODOLOGÍA		72
3.1.	Métodos, y alcance de la investigación	72
b.	Método de la investigación.....	72

3.1.2. Alcance de la investigación.....	73
3.2. Diseño de la investigación.....	74
3.3. Población y muestra.....	74
3.3.1. Población.....	74
3.3.2. Muestra:	75
CAPÍTULO IV: Resultados y discusión	76
4.1. Resultados del tratamiento y análisis de la información	76
4.1.1. Resultados del tratamiento y análisis de la información con respecto a la variable independiente (encuesta y ficha de observación).	76
a. Uso del espacio la vivienda	76
i. Espacio funcional	78
b. Uso del espacio de la vivienda según normas técnicas	79
i. Espacio virtual	80
ii. Espacio real	81
c. El Valor de la vivienda	82
d. Condiciones de diseño	83
e. Diseño real.....	84
f. Diseño proyectado	85
g. Rural – rústicos.....	86
h. Urbano – noble	89
i. Mixto (rustico noble).....	91
j. Factores externos	92
i. Tratamiento de calles y veredas.....	92
k. Mobiliario presente en la vivienda	96
l. Equipamiento cercano a la vivienda	98
m. Actividades.....	101
i. Vivienda generadora de ingresos.....	101
n. Vivienda taller de trabajo	105
o. Rutas de transporte	106
p. La vivienda como ente generador de protección ambiental.....	107
i. La vegetación en la vivienda	107
ii. Vivienda chacra	108
q. Participación ciudadana ejecución de obras	109
i. Participación en la construcción de la vivienda.....	110
r. Recreación pasiva - activa	111
s. La vivienda como área de recreación	112
4.1.2. Resultados del tratamiento y análisis de la información con respecto a la variable dependiente (encuesta y ficha de observación).....	112
a. Estructura del sector en cuanto a áreas de recreación activas – Pasiva PARQUES URBANOS	113

b.	Plaza principal	113
c.	Áreas de la comunidad	116
d.	Espacios recreacionales - pobladores	117
e.	Espacios de recreación - realidad	120
f.	Flujos	121
i.	Recorridos	121
ii.	El flujo recreacional - recorridos	128
iii.	Flujo de actividades pasivas	136
g.	Red de servicios (Estructura)	137
4.2.	Discusión de resultado	143
4.2.1.1.	Valor de predios	143
a.	Forma de tenencia de la vivienda	145
b.	La familia posee esta vivienda:.....	148
c.	Vendería su vivienda	150
d.	Cuántos metros cuadrados de construcción tiene su vivienda	152
4.2.1.2.	uso, equipamiento	154
a.	Uso que los pobladores le dan a la vivienda	156
b.	Uso que los pobladores le dan al terreno	158
c.	Equipamiento urbano cercano dentro del sector	160
d.	Servicios básicos dentro del sector	162
e.	Asfaltado de calles.....	164
4.2.2.	Implementación de un parque urbano vecinal	166
a.	Actividades comerciales tiendas	168
b.	Actividades comerciales feria	169
c.	Actividad recreacional danzas	170
d.	Actividad recreacional ocio	171
	CONCLUSIONES	172
	RECOMENDACIONES	177
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	187
	ANEXOS.....	191

INDICE DE FIGURAS

Figura 01 ubicación de entes ambientales	22
Figura 02 - Matriz de operacionalización	27
Figura 03 - ubicación del distrito de el Tambo	29
Figura 04 - Plano general de el Tambo	29
Figura 05 plano J.P.V.	30
Figura 06 Sectores beneficiados con R.P.	32
Figura 07 Urbano vs Rural de CC.UU. Justicia Paz y Vida	34
Figura 08 Puntos de acceso a la CC.UU.	36
Figura 09 Demandas de la población (Medina, 2017)	40
Figura 10 Abuela y nietos	42
Figura 11 "El malecón"	44
Figura 12 Calles del sector "El malecón"	45
Figura 13 tipología de viviendas en el sector	48
Figura 14 Tipología continua de viviendas del sector	49
Figura 15 cálculo de impuesto predial en el Perú	59
Figura 16 Valor del suelo	62
Figura 17 Valor del terreno	62
Figura 18 Formula de muestra	75
Figura 19 Uso vs Manzana	77
Figura 20 Espacio funcional	78
Figura 21 PDU vs Manzanas	79
Figura 22 Espacio Virtual	80
Figura 23 Espacio real	81
Figura 24 Área de terrenos	83
Figura 25 Condiciones de Diseño	84
Figura 26 Diseño real	85
Figura 27 Diseño proyectado	86
Figura 28 Material rustico	87
Figura 29 Viviendas de material rustico	88
Figura 30 Material noble	89
Figura 31 Viviendas de material noble	90
Figura 32 Viviendas de tendencia constructiva mixta	91
Figura 33 Asfaltados - pasaje	92
Figura 34 Veredas	93
Figura 35 asfaltado principales vías	94
Figura 36 Áreas más afectadas vs área semi tratadas	95
Figura 37 mobiliario	96
Figura 38 mobiliario urbano	97
Figura 39 seguridad ciudadana	98
Figura 40 equipamiento de salud	99
Figura 41 equipamientos diversos	100
Figura 42 tiendas	102
Figura 43 tiendas vs manzanas	103
Figura 44 minimarket vs manzana	104
Figura 45 tiendas que se encuentran en el sector	105
Figura 46 viviendas taller	106
Figura 47 transporte publico	107
Figura 48 La vegetación en la vivienda	108
Figura 49 Vivienda chacra	109
Figura 50 Participación ciudadana	110
Figura 51 participación en la vivienda	111
Figura 52 recreación pasiva – activa	112

Figura 53 punto de concentración de la población	114
Figura 54 viviendas aledañas al punto de concentración	115
Figura 55 áreas de la comunidad	116
Figura 56 A.R. vs turno	117
Figura 57 manzana en la que se realizan A.R.	118
Figura 58 actividades danza	119
Figura 59 centros de recreación	120
Figura 60 feria vs manzana	121
Figura 61 productos agrícolas	122
Figura 62 productos vs manzana	123
Figura 63 puntos de acceso del sector al mercado	124
Figura 64 puntos de acceso al transporte público desde el sector	125
Figura 65 día en que realizan más A.R.	126
Figura 66 recorrido de los pobladores del sector para encontrar un área adecuada	127
Figura 67 A. de ocio deportivas vs turno	128
Figura 68A. de ocio deportivas vs manzana	129
figura 69 área deportiva	130
Figura 70 A. artísticas vs manzanas	131
Figura 71 F.R. para actividades artísticas	132
Figura 72 A. de ocio vs turno	133
Figura 73 A. de ocio vs manzana	134
Figura 74 áreas donde hay actividades de ocio	135
Figura 75 Flujo de actividades pasivas	136
Figura 76 servicio de iluminación	137
Figura 77 servicio de desagüe	138
Figura 78 red de desagüe	139
Figura 79 servicio de agua	140
Figura 80 red de agua	141
Figura 81 servicio de basura	142
Figura 82 Esquema de viviendas encuestadas	144
Figura 83 tendencia de la vivienda	145
Figura 84 esquema proporcional de porcentaje de tenencia de vivienda según el manzaneo del sector.	147
Figura 85 posesión de vivienda	148
Figura 86esquema proporcional de porcentaje de posesión de vivienda según el manzaneo del sector.	149
Figura 87 venta de viviendas	150
Figura 88 esquema proporcional de porcentaje de venta de vivienda según el manzaneo del sector	151
Figura 89 metraje de construcción	152
Figura 90esquema proporcional de porcentaje de metraje de construcción de vivienda según el manzaneo del sector	153
Figura 91VARIABLE VALOR DEL PREDIO - dimensión valor comercial (uso - equipamiento)	155
Figura 92 esquema proporcional del uso de vivienda según el manzaneo del sector	157
Figura 93esquema proporcional del uso de terrenos según el manzaneo del sector	159
Figura 94 esquema proporcional del equipamiento urbano según el manzaneo del sector	161
Figura 95 esquema proporcional de los servicios básicos según el manzaneo del sector	163
Figura 96 esquema proporcional del asfaltado y tratamiento de veredas según el manzaneo del sector	165
Figura 97 dimensión espacio de esparcimiento	167
Figura 98 esquema de sugerencias para el diseño del parque urbano vecinal	180
Figura 99 Parque gran central - New York	185
Figura 100 Imagen de pampa urbana en el sector "el malecón"	186

INDICE DE TABLAS

<i>Tabla 01 Muestra (Canelos, 2010)</i>	75
<i>Tabla 02 Uso vs Manzana</i>	77
<i>Tabla 3 PDU vs Manzana</i>	79
<i>Tabla 4 Venta de vivienda</i>	82
<i>Tabla 5 Área de terrenos</i>	82
<i>Tabla 6 Material rustico</i>	86
<i>Tabla 7 Material noble</i>	89
<i>Tabla 8 Asfaltado - pasaje</i>	92
<i>Tabla 9 veredas</i>	93
<i>Tabla 10 asfaltado principales vías</i>	94
<i>Tabla 11 mobiliario</i>	96
<i>Tabla 12 seguridad ciudadana</i>	98
<i>Tabla 13 equipamiento de salud</i>	99
<i>Tabla 14 tiendas</i>	101
<i>Tabla 15tiendas vs manzanas</i>	102
<i>Tabla 16 minimarket vs manzana</i>	103
<i>Tabla 17 actividades recreacionales vs turno</i>	117
<i>Tabla 18 manzana en la que se realizan A.R.</i>	118
<i>Tabla 19 actividades danza</i>	119
<i>Tabla 20 feria vs manzana</i>	121
<i>Tabla 21 productos agrícolas</i>	122
<i>Tabla 22 productos vs manzana</i>	123
<i>Tabla 23 día en que realizan más A.R.</i>	126
<i>Tabla 24 A. de ocio deportivas vs turno</i>	128
<i>Tabla 25 A. de ocio deportivas vs manzana</i>	129
<i>Tabla 26 A. artísticas vs manzanas</i>	131
<i>Tabla 27A. de ocio vs turno</i>	133
<i>Tabla 28 A. de ocio vs manzana</i>	134
<i>Tabla 29 servicio de iluminación</i>	137
<i>Tabla 30 servicio de desagüe</i>	138
<i>Tabla 31 servicio de agua</i>	140
<i>Tabla 32 VARIABLE VALOR DEL PREDIO - dimensión valor comercial</i>	143
<i>Tabla 33 VARIABLE VALOR DEL PREDIO - dimensión valor comercial (uso - equipamiento)</i>	154
<i>Tabla 34 PARQUE URBANO VECINAL - dimensión espacio de esparcimiento</i>	166

RESUMEN

Se plantea el tema de investigación con el fin de diagnosticar , si el valor de los predios dentro del área de estudio influyen en la implementación de un parque urbano vecinal el cual se plantea como solución a los diversos problemas observados en el sector por no contar con el equipamiento estudiado , el cual deberá estar adecuado a las necesidades actuales y futuras que tienen los usuarios (pobladores del sector el malecón), las principales variables de esta investigación son valor de predios y parque urbano vecinal , estas variables para el estudio del sector el malecón de la Comunidad Urbana de Justicia Paz y Vida, son de suma importancia tanto dentro de la comunidad como de la urbe es fundamental precisar por qué si a pesar de que sus predios ameritan tener equipamiento urbano cercano las autoridades no les brindan a los pobladores este derecho a espacios públicos recreativos ; en el desarrollo de la investigación se tiene claro el enfoque sobre la relación desproporcional que existe entre el valor económico de una vivienda justifique que se generen equipamientos cercanos sino también pondere la importancia de las necesidades de los pobladores de este sector.

Dentro de la investigación se evaluaron las siguientes variables “valor de predios” y “parque urbano vecinal”, el mecanismo de evaluación se desarrolló mediante la aplicación de encuestas y ficha de observación que se elaboraron específicamente para este estudio y enfocados para el sector el malecón, las cuales hacen que se pueda llegar a cumplir las recomendaciones y la comprobación de la hipótesis planteada en la investigación.

Palabras clave: Comunidad Urbana de Justicia Paz y Vida, vivienda. Equipamiento urbano, valor comercial del predio, actividades recreacionales, actividades sociales, actividades comerciales, parque urbano vecinal

ABSTRACT

It was addressed in the present research topic to diagnose, if the value of the properties influences the implementation of a neighborhood urban park which responds as a solution to the various problems observed in the sector for not having the aforementioned equipment which should be adequate to the needs of users (residents of the sector the boardwalk), the main variables of this research are the value of properties and urban neighborhood park, these variables for the study of the sector the Board of the Urban Community of Justice Peace and Life , are very important both within the community and the city is essential to know why if in spite of the fact that their properties deserve to have urban equipment nearby the authorities do not provide the residents with this benefit; the research is aware that not only the economic value of a home means that nearby facilities are generated but also the needs of the inhabitants of this sector.

Within the research, the aforementioned variables, which are "land value" and "urban neighborhood park", were evaluated through the survey instruments and observation sheet that were specifically developed for this study and focused on the malecon sector, which make that the recommendations and the hiring of the hypothesis proposed in the present investigation can be achieved.

Keywords: Urban Justice Community Peace and Life, housing. Urban equipment, commercial value of the property, recreational activities, social activities, commercial activities, urban park

INTRODUCCION

El presente trabajo de investigación tiene como principal objetivo determinar cuál es el nivel de influencia que genera el valor de los predios en la implementación de un parque urbano vecinal, localizados en el sector el malecón en la comunidad urbana de justicia paz y vida así mismo también busca identificar el nivel de influencia del uso, del área del predio en relación al equipamiento ,para la implementación de un parque urbano vecinal , la investigación también busca aquellas relaciones entre estas mismas variables que se dan en el corto plazo.

De este manera, todo el planeamiento y desarrollo de esta investigación se fundamenta en la interrogante ¿Cómo influye en el valor de los predios localizados en el sector el malecón de la C.C. U.U. JUSTICIA PAZ Y VIDA en la implementación de un parque urbano vecinal “Paz y vida” 2017?,esta interrogante me permite formular e plantear mi principal problema de investigación.

La investigación sigue una marcada metodología de trabajo que se aprendió durante el transcurso de la carrera de arquitectura, tomando en consideración diversos factores como los son: usuarios, población , planeamiento urbano , dinámicas urbanas , dinámicas sociales , actividades de recreación, actividades comerciales, etc. , estos factores nos complementan al momento de generar un elemento arquitectónico en este caso un parque urbano vecinal de alta calidad considerando aspectos como: pampa urbana , actividades comerciales , actividades recreacionales , actividades sociales.

Se analizó a la vivienda, al predio, al poblador y las técnicas constructivas predominantes con las que cuentan dentro del área de estudio de esta manera se pudo diagnosticar y proponer la tecnología adecuada para complementarlas, en lo que respecta al reglamento nacional de edificaciones también se analizaron los capítulos pertinentes y relacionados a los conceptos de predios y viviendas.

Las conclusiones, presentan y se describen los resultados obtenidos en el análisis de la información mediante las técnicas descritas en la investigación , para llegar a las conclusiones se tuvo que analizar los resultados alcanzados y después de una discusión sobre los resultados alcanzados se logró culminar la investigación.

CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL ESTUDIO

1.1 Planteamiento y formulación del problema

1.1.1 Planteamiento del problema

Según ((CEPAL), 2017-06) Las ciudades son espacios estratégicos para que las sociedades de América Latina y el Caribe puedan transitar hacia el desarrollo sostenible. Se estima que más del 80% de la población de la región es urbana, y las ciudades del continente concentran el poder económico, político y administrativo. La explosión demográfica de las décadas anteriores llevó a una urbanización más bien espontánea, regida por mecanismos de mercado, y produjo territorios urbanos muy desiguales y frágiles desde el punto de vista ambiental, sin planificación ni visión de largo plazo

En el Perú los gobiernos municipales utilizan diversas formas e instrumentos para poder calcular el valor de un inmueble o predio ,Este cálculo Le servirá a dichos gobiernos municipales para poder saber con exactitud cuánto de impuesto predial debe pagar un poblador por el inmueble o predio , a su vez el poblador deberá hacerse cargo del pago de dicho impuesto predial, pero esto no quiere decir que

no hay una forma preestablecida para saber con exactitud cuánto debería valer realmente el Inmueble ya que este cálculo está sujeto a variaciones del contexto o en el que se ubica dicho inmueble es así como llegamos a tener una desinformación de lo que realmente vale el predio versus lo que estamos pagando, él impuesto predial toma como base la declaración jurada de autoevaluó que presenta el contribuyente al registrar su propiedad (vivienda, oficina, local comercial, depósito, etc.) ante la municipalidad. (Rojas Escalante, 2015)

En los medios urbanos existe equipamiento que suelen brindar privilegios a diferentes Inmuebles o predios los cuales naturalmente son los más cercanos a Estos , a ese beneficio se le llama plusvalía , y esto quiere decir que el Valor real de un predio se ve afectado gracias al equipamiento existente y no existente, en nuestro país los beneficiarios directos e indirectos son los propios pobladores los cuales en algunos casos se ven favorecidos y en otros no , Es ahí donde Se tiene el punto de discusión pues hay equipamientos urbanos los cuales son muy beneficiosos y por el contrario otros son los que perjudican el Valor del inmueble .los inmueble son muy sensibles a los equipamientos urbanos los cuales son generalmente de inversión pública y estos son mantenidos con el pago de los impuestos de diversos pobladores Los cuales no en todos los casos son los que viven más cerca de este equipamiento (Beneficiarios directos) , para lo cual nos dice: (Rojas Escalante, 2015)

El planteamiento de problema radica en que los pobladores de la Comunidad Urbana el término que de aquí en adelante abreviaremos para ser conocido como **CC.UU.** “Justicia paz y vida” del sector conocido como el malecón depende de muy pocos medios formales (impuesto predial) e informales. Para obtener información y saber cuánto vale su predio (plusvalía interna y externa¹). La experiencia personal, educación, sentido común, intuición, conocimiento del medio social y político, son parte de los medios informales de recolectar información que tienen los pobladores. Sin embargo la información formal no llega a manos de los

¹ El principio del impuesto a la plusvalía se rige por pagar más en función de un mayor ingreso extraordinario, siendo que la tasa efectiva en la mayoría de los casos es baja e incluso nula. La base imponible para el cálculo del impuesto es la diferencia entre el valor de venta del inmueble y el valor de compra capitalizado a la tasa de interés efectiva (valor ordinario), tomando en cuenta los gastos por mejoras y una exención de 24 salarios mínimos

pobladores y es así que los pobladores no saben cuál es el valor real y esto suscita que los pobladores estén inconformes con el pago de sus impuestos, de su predio, Lo cual también ocasiona que los pobladores inconformes se levanten contra los entes ordenadores (municipalidades y municipios) esto consta en las publicaciones del diario correo.

1.1.2. Formulación del problema

a. Formulación del problema

¿Cómo influye en el valor de los predios localizados en el sector el malecón de la C.C. U.U. JUSTICIA PAZ Y VIDA en la implementación de un parque urbano vecinal “Paz y vida” 2017?

b. Formulación de problemas Específicos

- ¿Cómo influye el **uso** de los predios localizados en el sector el malecón de la C.C. U.U JUSTICIA PAZ Y VIDA en la implementación de un parque urbano vecinal “paz y vida” 2017?
- ¿Cómo influye el **área de los predios** localizados en el sector el malecón de la C.C. U.U JUSTICIA PAZ Y VIDA en la implementación de un parque urbano vecinal “paz y vida” 2017?
- ¿Cómo influye el **equipamiento urbano** cercano de los predios localizados en el sector el malecón de la C.C. U.U JUSTICIA PAZ Y VIDA en la implementación de un parque urbano vecinal “paz y vida” 2017?

1.2. Objetivos

1.2.1. Objetivo general

Determinar la influencia del valor de los predios localizados en el sector el malecón de la C.C. U.U JUSTICIA PAZ Y VIDA en la implementación de un parque urbano vecinal “Paz y vida” 2018.

1.2.2. Objetivos específicos

Determinar la influencia del uso de los predios localizados en el sector el malecón de la C.C. U.U JUSTICIA PAZ Y VIDA en la implementación de un parque urbano vecinal “paz y vida” 2018.

Determinar la influencia del área de los predios localizados en el sector el malecón de la C.C. U.U JUSTICIA PAZ Y VIDA en la implementación de un parque urbano vecinal “paz y vida” 2018.

Determinar la influencia del equipamiento urbano cercano de los predios localizados en el sector el malecón de la C.C. U.U JUSTICIA PAZ Y VIDA en la implementación de un parque urbano vecinal “paz y vida” 2018.

1.3. Justificación

1.3.1. Justificación Teórica

En el área de estudio se identifica una evidente necesidad ubicada en el sector conocido como “ El Malecón” dentro de la C.C. U.U JUSTICIA PAZ Y VIDA, en este lugar se evidencia la carencia de un espacio adecuado donde se realicen actividades recreativas, sociales y comerciales que a futuro nos permitirá saber si el valor de los predios se incrementa o disminuye, como también que se impulse el desarrollo de más actividades de producción económica. Con mayor énfasis si estas actividades se adaptan a la cosmovisión del poblador y sus necesidades.

La realización de este trabajo tendrá un impacto significativo, beneficiará a los siguientes sectores:

a. Socio-cultural

Según (Chaves Salas, Septiembre, 2001) En el libro de Lev Vigotsky el desarrollo del ser humano está íntimamente ligado con su interacción en el contexto sociohistórico-cultural, y reflexionar sobre las implicaciones educativas de dicha teoría en los procesos de enseñanza y aprendizaje que organizamos en la escuela, pues como bien lo señala Moll (1993), para Vigotsky la educación implica el desarrollo potencial del sujeto, y la expresión y el crecimiento de la cultura humana, pertenece se apropia de los signos que son de origen social para posteriormente internalizarlos

Para el entorno de trabajo los servicios de un nuevo parque urbano vecinal serán integrados en todas las diferentes áreas recreativas y sociales del sector conocido como el malecón de la C.C. U.U JUSTICIA PAZ Y VIDA incluyendo los predios que actualmente están más alejados.

b. Económica

(Ana MP Fuertes & Molina Puertas) nos dice que los parques son instrumentos para el desarrollo económico, incidiendo en los factores que determinan la posibilidad de éxito de su implantación, así como los efectos económicos generados en los núcleos turísticos afectados para eso se debe ver.

Existen una serie de características comunes a este tipo de instalaciones de los cuales solo mencionaremos los que se implique para esta tesis.

- Localización y equipamientos:

Por lo general se trata de localizar en espacios verdes en las cercanías de las ciudades y tienen equipamientos para satisfacer

cualquier tipo de necesidad durante el día de visita (entretenimientos. Restauración y tiendas). (Ana MP Fuertes & Molina Puertas, 2000)

- Existencia de una identidad temática o de áreas temáticas planificadas:

Esta estrategia permite a los visitantes identificar claramente el producto y tener la impresión de estar realizando un viaje.

El tema de cada lugar determina las distintas alternativas en materia de atracciones, compra, restauración, etc. (Ana MP Fuertes & Molina Puertas, 2000)

Para el caso de esta propuesta un parque urbano vecinal permitirá incrementar el valor de los predios en sector conocido como el malecón de la C.C. U.U “Justicia Paz y Vida” al ser un área que genere actividades como: comerciales, recreativas y social.

c. Ambiental

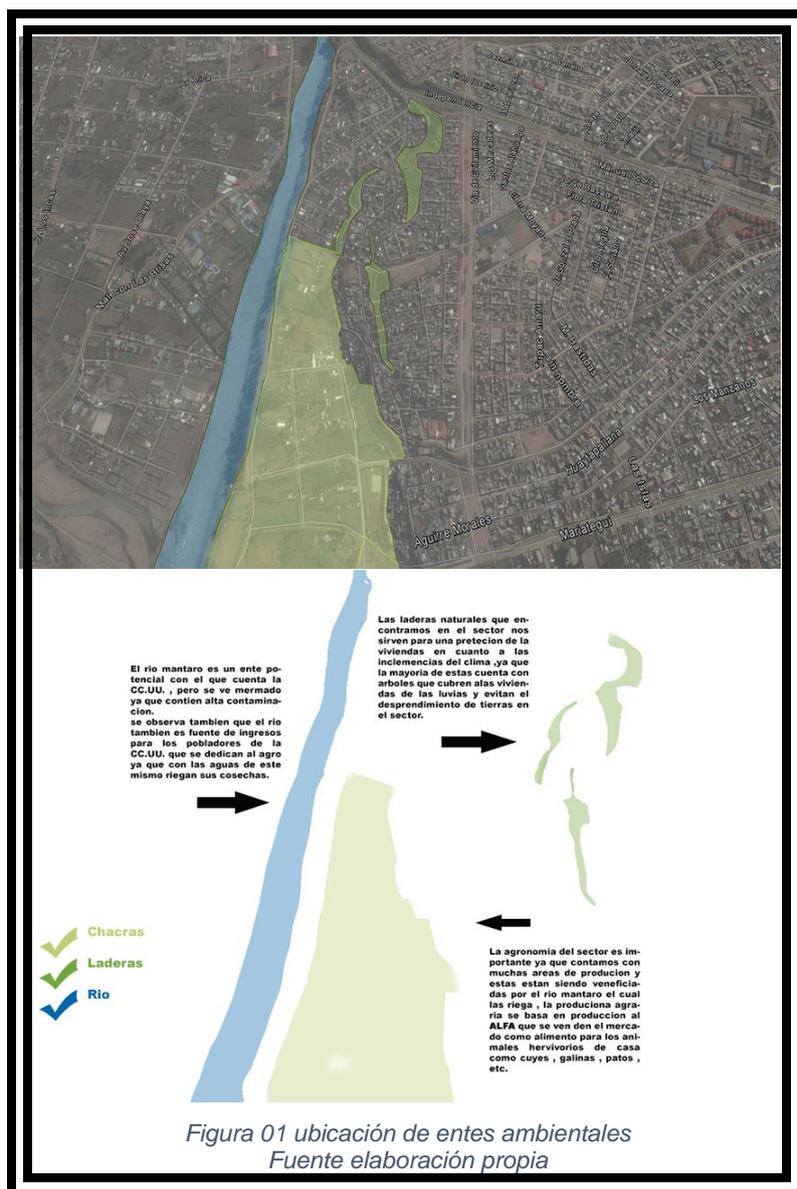
Según (Assessment, 2009) la definición de impacto ambiental es de *“el proceso de identificar, predecir, evaluar y mitigar los efectos biofísicos, sociales y otros de relevancia causados por el desarrollo de proyectos, antes de que se tomen las decisiones más importantes y se establezcan compromisos”*.

Es uno de los más grandes valores que se rescata de esta intervención, ya que se notoria un contraste dentro del emplazamiento de la intervención por que a simple vista se nota que no se goza con grandes la áreas verdes para la recreación pasiva. (villalva, 2012; villalva, 2012)

Teniendo en cuenta que en C.C. U.U “Justicia Paz y Vida” solo se prioriza áreas para recreación de deportes tales como fulbito, vóley y cabe mencionar también que el sector se encuentra áreas verdes no utilizadas

para ningún tipo de recreación, estas en cambio están siendo empleadas para aglomerar y hacinar de residuos sólidos (basura).

Es importante resaltar que cerca del sector podemos encontrar una barrera natural que las autoridades implantaron con el fin de reducir la contaminación de la orilla del río Mantaro que pertenece a el distrito de El tambo ,también podemos encontrar campos de cultivo ; se observa que ninguno de estos aspectos y características que posee el sector conllevan a una recreación pasiva que es lo que se busca implantar , mas no solo en el sector conocido como el malecón de la C.C. U.U sino también en todo C.C. U.U “Justicia Paz y Vida”



d. Los entes gubernamentales

La (latinoamericana, 2008) nos dice “En cada país las normas y costumbres determinan las características y funciones de sus gobiernos locales. Sin perjuicio de la manera en que estén organizados y su dotación efectiva de recursos concebimos a los gobiernos locales como una instancia autónoma del Estado cuya función principal es la promoción y facilitación de un desarrollo local humano y sustentable”.

Un listado no exhaustivo, correspondiente a una visión más integral de las funciones de la municipalidad directa o realizada en conjunto con otros agentes privados o niveles del Estado. (Rosales, 2004)

(Rosales, 2004) Citó el caso de La Municipalidad de Viña del Mar importante balneario chileno construyó hace años el Casino municipal y con sus ingresos edificó los principales hoteles de la ciudad. Es también propietaria de la Quinta Vergara, parque y coliseo donde funciona el Festival Internacional de la Canción, también municipal. Luego, la municipalidad juega un rol clave en el fomento del turismo, actividad económica principal de la ciudad.

Para (Rosales, 2004) también existen casos en Perú como; En Tacna, Perú, la municipalidad provincial jugó un papel clave para convencer al gobierno nacional de la conveniencia de crear la Zona Franca de Tacna, ZOTAC, la que ha permitido que esta ciudad dé un salto importante en su proceso de desarrollo.

Al implementar este parque urbano en vecinal en el sector conocido como el malecón de la C.C. U.U “Justicia Paz y Vida” permitirá el mejor control del incremento del valor y de un correcto pago de impuestos prediales pues sector conocido como el malecón necesita fuentes viables para saber con exactitud cuánto vale su predio y cuánto debe pagar por él, será de gran beneficio ya que el estado estaría prestándole atención a un aspecto de sociedad muy olvidado.

e. De vivienda

Pues la viviendas deberían tener consideraciones mínimas de planificación en cuanto a sus usos es decir se debería planificar que clase y tipo de vivienda se deberían construir o implementar (caso de que as vividas fueran auto sustentables) en el sector conocido como el malecón de la C.C. U.U “Justicia Paz y Vida” para el caso desfragmentaremos esta variable de justificación en tres aspectos o características fundamentales que se deben tomar como puntos clave:

f. Usos de vivienda (como la habitan)

Al referirnos al uso de vivienda en si no nos referimos a las viviendas de sector conocido como El Malecón de la C.C. U.U “Justicia Paz y Vida” que tiene las características de materialidad es decir material noble , ni mucho menos se refiere a los niveles de construcción es decir 1 piso o dos a mas , a lo que nos referimos es al tipo de uso , para ser más exacto como se habita esta vivienda, es una vivienda propiamente dicha para habitar o simplemente usamos la vivienda como terreno baldío en caso de (terreno sin ocupar) , o la vivienda se utiliza como almacén , como tienda , como restaurante o su uso es mixto vivienda y comercio o simplemente es otro clase de comercio no adecuado para las zona ya que este análisis también nos llevara a la conclusión de que clase de parque se puede proponer de acuerdo a las características adecuadas y que piden o exigen estas viviendas.

g. Urbanismo

Al referirnos al urbanismo nos referimos al ordenamiento territorial que yace en el sector conocido como el malecón de la C.C. U.U “Justicia Paz y Vida” ya que el análisis correcto del urbanismo es en cuanto a: calles , equipamiento y viviendas como conjunto urbano y este conjunto a su vez nos darán una visión más amplia de lo que se quiere analizar en si, por citar un ejemplo la trama urbana mal esblencada ocasionara no mucho provecho del espacio (territorio) (ref ordenamiento territorial trama urbana mala) solo por mencionar un ejemplo viable y como se puede corregir una trama ya establecida con un correcto empleo de equipamiento , también se puede analizar como leyes en cuanto a urbanismos y vivienda las cuales pueden favorecer la empleabilidad de un equipamiento en este y para nuestro caso del sector conocido como el malecón de la C.C. U.U “Justicia Paz y Vida” un parque y como este equipamiento favorece o perjudica el valor de las viviendas aledañas y no aledañas del sector conocido como el malecón de la C.C. U.U “Justicia Paz y Vida”.

h. Planificación:

En cuanto a la planificación se hace meya en que las autoridades como los entes regionales y locales deben tener un plan para cada sector y más para sector conocido como el malecón de la C.C. U.U “Justicia Paz y Vida” el cual se encuentra en una ex invasión (territorio invadido por pobladores con necesidad de establecer una vivienda en los sectores aledaños a la periferie de Huancayo) y no dejar que el mismo difiera en el crecimiento como una correcta planificación lo anticiparía, en este caso se emplearía la planificación como un instrumento para el sector conocido como el malecón de la C.C. U.U JUSTICIA PAZ Y VIDA y también como una ley o norma que se debe de emplear ya que hay muchos casos de ejemplos similares a nivel local , nacional e internacional en los cuales los de nivel internacional son los más correctos y más viables en cuanto a aplicación en la vida real , por otro lado se pueden aplicar a este sector conocido como el malecón de la C.C. U.U JUSTICIA PAZ Y VIDA estas herramientas por las características físicas que tiene el ya mencionado sector.

1.3.2. Justificación Práctica

Esta investigación o proyecto de tesis se realizará porque se identifica la necesidad de proyección y construcción de un parque urbano vecinal en el sector conocido como el malecón de C.C. U.U “Justicia Paz y Vida” para tener un referente del valor del terreno que poseen los pobladores del sector que tanto necesitan para tener una idea más real del valor de sus propiedades

1.3.3. Justificación Metodológica

La elaboración y la aplicación de esta investigación de nos conducirá a resultados que puedan generar la iniciativa para la construcción de parques con recreación pasiva que generen impacto positivo en las viviendas aledañas esto se comprobaran indagando en el SATH El cual es

el ente generador de impuestos y plusvalías de los terrenos según su ubicación y características.

1.4. Hipótesis

1.4.1. Hipótesis general

El valor de los predios localizados en el sector el malecón de la C.C. U.U “Justicia Paz y Vida” se incrementan con la implementación de un parque urbano vecinal “Paz y vida” 2018

1.4.2. Hipótesis nula

No existe relación entre el valor de los predios localizados en el sector el malecón de la C.C. U.U “Justicia Paz y Vida” no se altera (no se incrementa ni disminuye) con la implementación de un parque urbano vecinal “Paz y vida” ya que los vecinos no lo necesitan.

1.4.3. Hipótesis alterna

a. Hipótesis específicas

El **uso** de los predios localizados en el sector el malecón de C.C. U.U “Justicia Paz y Vida” influyen positivamente en la implementación de un parque urbano vecinal “paz y vida” 2018.

El **área** de los predios localizados en el sector el malecón de C.C. U.U “Justicia Paz y Vida” influyen positivamente en la implementación de un parque urbano vecinal “paz y vida” 2018.

El **equipamiento urbano** cercano de los predios localizados en el sector el malecón de la C.C. U.U “Justicia Paz y Vida” influyen positivamente en la implementación de un parque urbano vecinal “paz y vida” 2018.

1.5. Operacionalización

Variable	Definición conceptual	Dimensión	Subdimensión	Indicador	Ítem	Escala	Instrumento
VI: Valor de los predios	Según (Merino, 2012) el valor del predio, de todas maneras, depende diversos factores, como su capacidad productiva (qué cantidad de dinero puede obtenerse al explotar comercialmente el terreno). Según (Arquínépolis, 2017) nos dice en el campo del desarrollo inmobiliario existen empresas dedicadas a la construcción en serie de viviendas y a su venta, existen otro tipo de empresas que son las agencias de bienes raíces cuya función es la de comprar y vender bienes inmuebles a cambio de un porcentaje del valor comercial de la propiedad. La función de los agentes de bienes raíces son la comercialización y venta de propiedades, así como también la de encontrar la propiedad adecuada para cualquier posible comprador en base a sus peticiones. La plusvalía. La plusvalía es el incremento del valor de un bien inmueble a través del tiempo y ello depende de diversos factores.	Valor comercial	Uso	Economía Precios	3	Razón	Observación
			área		2	Ordinal	Entrevista
			equipamiento urbano cercano		1	Razón	Observación
VD: Parque urbano vecinal	Un parque urbano consiste en un espacio dentro de la ciudad que sirve como lugar de esparcimiento . Pueden contener fuentes, juegos, vegetación y andadores, las personas los utilizan para el ocio, actividad física, entre otros. (Sepúlveda, 2017). Un parque urbano (llamado también jardín público, parque municipal o parque público) es un parque que como bien lo indica su nombre, se encuentra en una región urbana, es de acceso público a sus visitantes y en general debe su diseño y mantenimiento a los poderes públicos, en general, municipales, dependiendo del presupuesto y las características naturales; aun así, pueden llegar a recibir millones de visitas anualmente. (Ana MP Fuertes & Molina Puertas, 2000)	Espacio de esparcimiento	Actividades comerciales	Ferias	2	Ordinal	Observación
				Exposiciones	3	Razón	Entrevista
			Actividad social	Reuniones	1	Razón	Entrevista
			Actividad recreacional	Danza	2	Ordinal	Observación
Teatro	3	Ordinal		Observación			

Figura 02 - Matriz de operacionalización
Fuente : elaboración propia

1.6. Variables

Variable independiente: **Valor de los predios**

Variable dependiente: **Parque urbano vecinal**

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

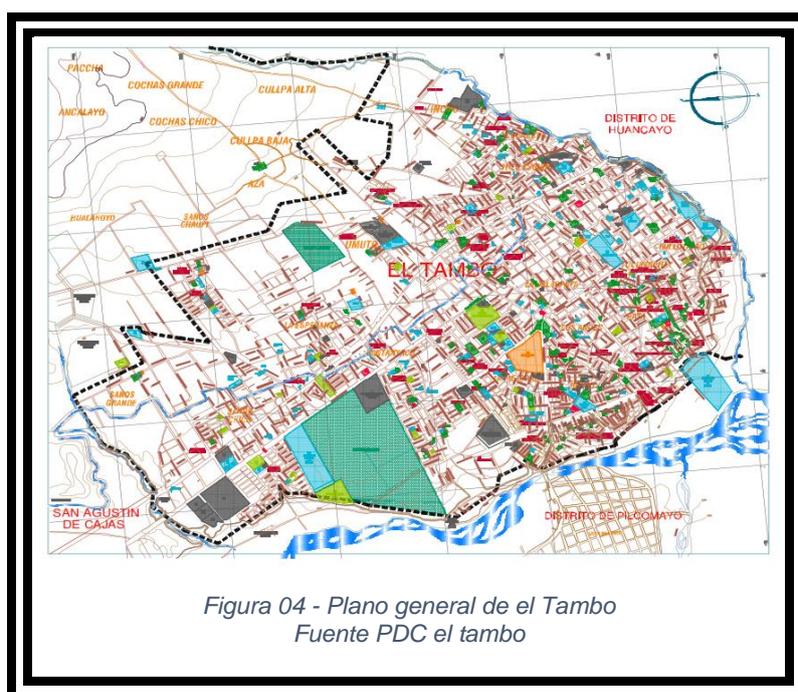
2.1. Antecedentes del problema

Después de analizar e identificar el creciente desarrollo del sector conocido como El Malecón de C.C. U.U “Justicia Paz y Vida” en el distrito del tambo provincia de Huancayo departamento de Junín el cual se conoce pero no siempre se tiene en cuenta, la importancia que tiene dentro del incremento en el valor de los predios.

La falta de una adecuada planificación urbana, un desarrollo desordenado y desmesurado de las viviendas en el sector conocido como el malecón de C.C. U.U “Justicia Paz y Vida” ha traído como consecuencia la falta de áreas de actividades pasivas es decir espacio verde el cual nos brinde una correcta valorización de predios y falta de actividades sociales, por ende se tiene una gran falta de conocimiento de los pobladores de la valor de sus predios y los beneficios que la implementación de un parque urbano vecinal les brindaría a los mismos.

2.1.1. “El tambo”

El sector Distrito de El Tambo y el asentamiento humano (comunidad urbana) más grande de Huancayo.

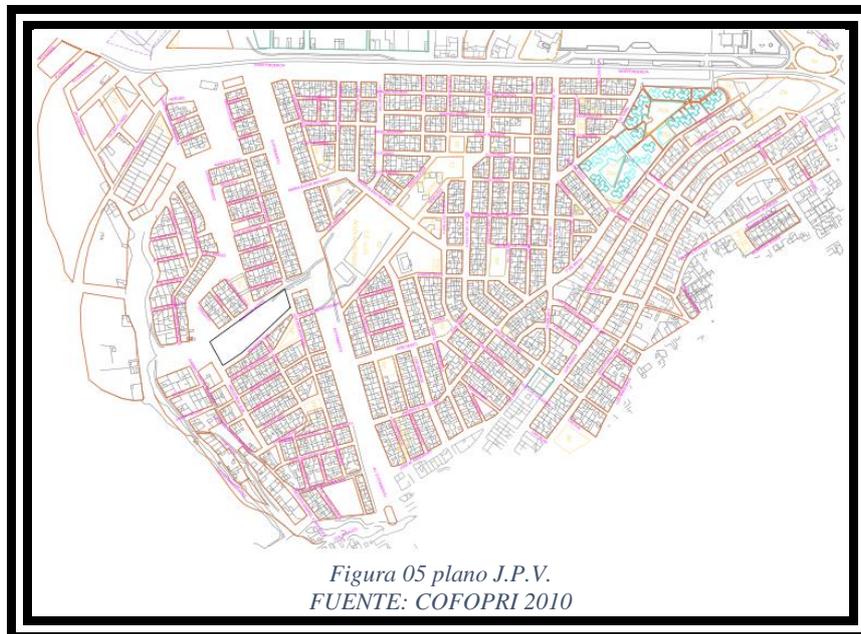


Según el (tambo", 2009) el distrito de el tambo cuenta con sectores definidos como urbano, periurbano y rural además de ser el distrito más grande de la provincia de Huancayo, también cuenta con recursos tanto hídricos como naturales para el desarrollo del estudio de la C.C. U.U "Justicia Paz y Vida" para ser más específicos este se extiende por el distrito de estudio, en tanto

dentro del distrito de el tambo nos enfocaremos en la C.C. U.U “Justicia Paz y Vida”.

a. Generalidades de la C.C. U.U “Justicia Paz y Vida”

La comunidad urbana de justicia paz y vida tiene un área en 979535.9437 m², Seguida de un perímetro de 4376.3023 ml , el cual se divide en 13 sectores más pequeños que delimitan a esta comunidad urbana esta también cuenta con una población de entre los cuales podemos ubicar diferentes sectores económicos, sociales y culturales.



b. Urbanización

Para poder considerar a Justicia Paz y Vida como una urbanización se deben considerar los siguientes aspectos:

- En cuanto equipamiento urbano
 - o Parques
 - o Losas deportivas
 - o Áreas de recreación pasiva

- En cuanto a viviendas ,La infraestructura es muy importante por eso se deben considerar las siguientes viviendas o clases de viviendas:

- Viviendas multifamiliares
 - Viviendas unifamiliares
 - Viviendas mixtas
- De los pobladores por lo General se debe considerar la clase económica, para estado la población debe ser de clase media alta en su mayoría.

c. Equipamiento urbano

Es necesario destacar distintas características o distintos programas que se encuentra en este sector los cuales mencionaremos a continuación:

- Un puesto de salud
- Un puesto policial
- Un puesto de serenazgo
- Cuenta con 1 parque general y 3 alamedas o plazas de esparcimiento.
- Programas como:
 - Mindis
 - Vaso de leche
 - Caliwarma
- Dos centros educativos estatales.
- Líneas de transporte (bus) – (3 combi)

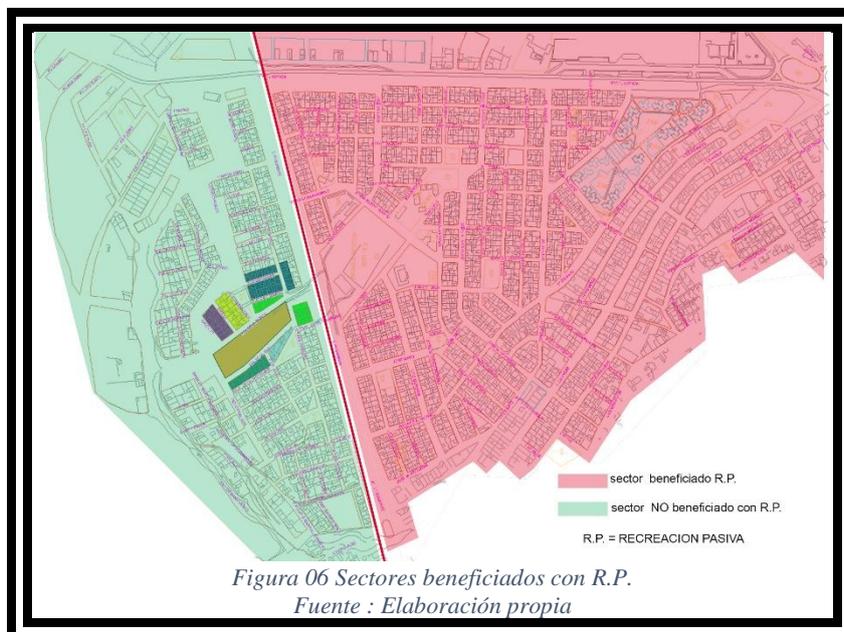
d. Dinámicas urbanas

Dentro de dinámicas urbanas que se encuentran dentro del sector podemos ubicar muy pocas y dentro de las cuales destaca la práctica del deporte de futbol y también cabe resaltar que la población a partir de sábado emigra de sus viviendas es decir que salen de ella para ir a otros sitios o ubicaciones esto genera que no estén constantemente en

sus viviendas en este periodo de tiempo que es conocido con fin de semana.

El sector es carente de dinámicas urbanas ya que no cuenta con espacios de recreación activa y pasiva, y esto resalta ya que se observa que cuenta con espacios (áreas), es decir, se cuenta con espacio pero este no es aprovechado, también se nota que en esta comunidad urbana se festeja bastante la tradición del Santiago, carnavales y diversas fiestas religiosas los cuales diez siendo costumbristas entre la familias.

La práctica del deporte y recreación pasiva está presente en la C.C. U.U “Justicia Paz y Vida” pero esta se ve mermada ya que sólo un sector de la población de la C.C. U.U “Justicia Paz y Vida” es el que se beneficia con las áreas de recreación pasiva, ese sector esté ubicado en la parte superior ,si trazamos una línea semi vertical orientada con la vía Evitamiento encontraremos que la C.C. U.U “Justicia Paz y Vida” es partida en dos claros sectores , los beneficiados con equipamiento y los que no cuentan con ello.

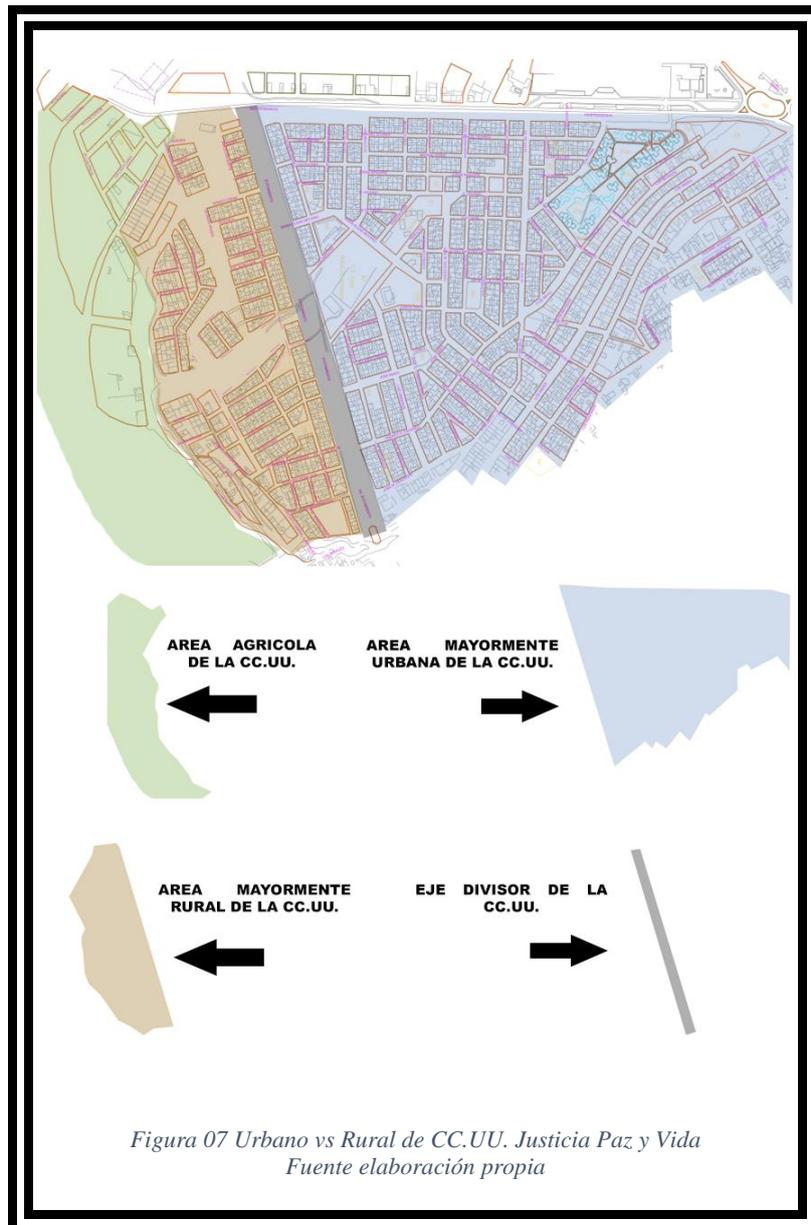


e. Terrenos.

Los terrenos de la C.C. U.U “Justicia Paz y Vida” no tienen accesos bien identificados ,esto quiere decir que la comunidad urbana cuenta con diferentes accesos hacia ella, Teniendo en cuenta que la avenida principal independencia y la avenida los amauta son las única que se encuentran pavimentadas ,en toda la expansión de la comunidad urbana; se observa que la falta de servicios básicos o de implementación de los mismo es una frecuente dificultad para el desarrollo y esto genera que las calles , pasajes , jirones , etc. no se puedan pavimentar en su totalidad o parcialmente esto afecta de manera directa a los terrenos ya que no es posible un fácil acceso a los mismos; también en las calles se observa que en ciertos puntos falta la implementación de los servicios de alcantarillado ,por otra parte también se observó que falta la implementación de servicios como recojo de residuos (basura) y en algunos casos agua potable lo que hace a este sector más carente de lo que se puede observar.

Según (NEPTALÍ, 2017) la acelerada ocupación informal de los cerros (terrenos libres) de la capital es solo un problema de posesionarios pobres está totalmente equivocado. La verdad es que esos pobres, ávidos de una vivienda, son utilizados por grupos inmobiliarios informales, traficantes de lotes o dirigentes de comunidades campesinas fantasmas. En los casos más extremos, estos grupos utilizan la violencia, el chantaje o la relación clientelar con las municipalidades, los candidatos y otras entidades del estado para consolidar una posición de dominio sobre amplias extensiones de terreno en zonas de riesgo. (NEPTALÍ, 2017)

Dentro de los terrenos rurales encontramos que la comunidad urbana se aproxima bastante, dentro de ello También podemos encontrar terrenos los cuales todavía se dedican a lo que es la producción es decir a la siembra y cosecha de alimentos dentro de la comunidad urbana estos terrenos se ubica en la parte baja de la misma comunidad, es decir la parte alta es más urbana y la parte baja de la comunidad es más rural.



En esta comunidad este patrón es bastante habitual, el patrón se refiere a que la mayoría de servicios equipamiento e infraestructura se encuentra en la parte alta de la misma y la parte baja es más rural que no cuenta con mucho equipamiento e inclusive cuenta con muy pocas áreas de recreación pasiva y la mayoría de sus servicios todavía están faltantes de implementar en esta parte de la comunidad urbana.

f. Transporte

Para identificar el transporte público (líneas) que se dan en la comunidad urbana de Justicia Paz y Vida podemos identificar tres líneas o rutas de transporte público las cuales hacen servicio e ingresan dentro de la misma comunidad estas son:

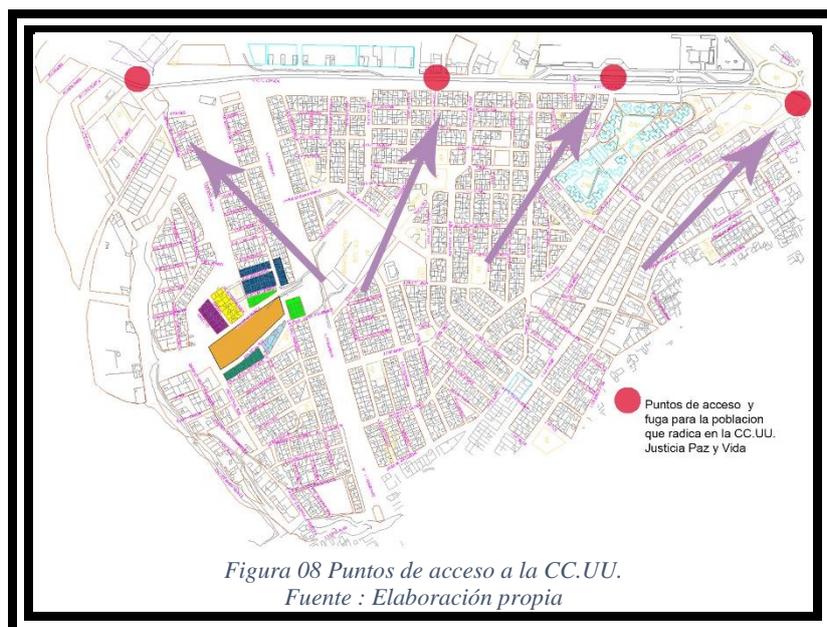
- Cruz de mayo
- Triunfo
- Turismo regional

Es importante resaltar que también se cuenta con la empresa de transporte público Etransol pero esta no entra dentro de la comunidad urbana en sí ,sólo hace la ruta por una parte de modo que en ocasiones ni siquiera llega completar la ruta también los pobladores no abordan constantemente en este transporte.

Dentro de toda la comunidad urbana podemos identificar los puntos de fuga los cuales utilizan las personas o la población para dirigirse a sus puntos de trabajo los cuales son los siguientes:

1. Intersección del Jirón Mateo Cueva e independencia
2. Intersección de la Avenida independencia y pasajes (caminito de Huancayo)
3. Intersección del Calle la cultura e independencia
4. Intersección de la Avenida Huancavelica y Huaytapallana

Estos puntos de fuga sirven para que la población se dirija a sus distintos puntos de trabajo los cuales se ubican fuera de la comunidad urbana y en algunos casos fuera de la ciudad.



g. Actividades económicas

Según (Definicion.de, 2008-2018) nos sustenta que economía es “estudio de los procedimientos productivos y de intercambio, y al análisis del consumo de bienes (productos) y servicios.”

Nos dice (Robbins) La economía puede enmarcarse dentro del grupo de ciencias sociales y a que se dedica al estudio de los procedimientos productivos y de intercambio, y al análisis del consumo de bienes (productos) y servicios. El vocablo proviene del griego y significa “*administración de una casa o familia*”.

Para (Robbins , 1932) (Economía analiza “cómo los seres humanos satisfacen sus necesidades ilimitadas con recursos escasos” y aportó otra definición sobre la ciencia económica, al considerarla como la rama que analiza cómo los seres humanos satisfacen sus necesidades ilimitadas con recursos escasos que tienen diferentes usos. Cuando un hombre decide utilizar un recurso para la producción de cierto bien o servicio, asume el coste de no poder usarlo para la producción de otro distinto. A esto se lo denomina coste de oportunidad. La función de la

economía es aportar criterios racionales para que la asignación de recursos sea lo más eficiente posible.

Para el alemán (Marx), la economía es la disciplina científica que analiza las relaciones de producción que se dan en el seno de la sociedad. Basándose en el materialismo histórico, Marx estudia el concepto del valor-trabajo que postula que el valor tiene su origen objetivo según la cantidad de trabajo necesaria para obtener un bien.

Las actividades económicas dentro de la comunidad urbana de justicia pasividad es también dicen diversificar las ya que podemos encontrar tanto desde negocios de venta de abastos hasta negocios de reparación de diversos tipos de artefactos e inclusive vehículos , la mayoría de pobladores de la comunidad urbana desde el tiempo en el que se asentaron ya hace 32 años tienen la idea de generar ingreso con su hogar esto quiere decir que se puede observar una gran cantidad de negocios familiares en su mayoría tiendas de abastos dentro de este comercio que hay en la comunidad urbana rescatamos lo que nos dice (Marx) Hay que destacar que existen numerosas escuelas del pensamiento económico, que presentan diferentes enfoques de análisis. El mercantilismo, el monetarismo, el marxismo y el keynesianismo son algunos de ellos. La palabra economía tiene muchos usos que permiten vincularla con diferentes aspectos de los intercambios comerciales o las relaciones de oferta-demanda que existen. Algunas de estas acepciones son:

h. Economía sostenible

Se trata de cambiar el proceso de productividad en base a una economía basada en el cuidado del medio ambiente y en la mejora de la calidad de vida de una sociedad. Básicamente se busca satisfacer las necesidades de las generaciones que se hallan viviendo en un determinado espacio temporal sin poner en riesgo la subsistencia o las posibilidades económicas de las futuras generaciones. (Marx, (Edición 1: 1946, Edición 2: 1959, Reimpresión 25: 1995).)

Al hablar de economía sostenible dentro de la comunidad urbana de justicia paz y vida; podemos citar los ejemplos de pobladores que producen sus propios alimentos dentro de áreas o dentro de sus terrenos esto para poder generar economía dentro de sus hogares y para también consumir los propios productos que ellos mismos producen.

i. La economía de mercado

Es un sistema social donde los factores que influyen son la división del empleo, de los bienes y servicios y la interacción entre los entes que componen una sociedad. Se trata de un sistema libre de precios fijados por la demanda y la oferta. Es un sistema económico absolutamente libre, donde los que intervienen en el ejercicio de compra-venta pautan las condiciones. No existe hoy en día ningún país donde la libertad comercial sea absoluta. (Marx, (Edición 1: 1946, Edición 2: 1959, Reimpresión 25: 1995).)

La mayor parte del sector se dedica al comercio informal esto si hablamos de comercio dentro del sector ya que se encuentran con puesto de ventas ambulantes tiendas sin licencia de funcionamiento etc.

Separada observar una gran mayoría de tiendas (Bodegas, panaderías, cerrajería, boticas, restaurantes, locutorios, etc.). En la avenida los amautas ya que siendo la principal y el principal acceso a hacia el mayor capital que tiene esta comunidad que es su mercado, el cual cuenta con las diversas secciones de venta como; Granos, Carnes, Verduras, etc.

j. Sociedad

La sociedad en definición es: La sociedad es la totalidad de individuos que guardan relaciones los unos con los otros. Así, las personas comparten una serie de rasgos culturales que permite alcanzar la cohesión del grupo, estableciéndose metas y perspectivas comunes. La

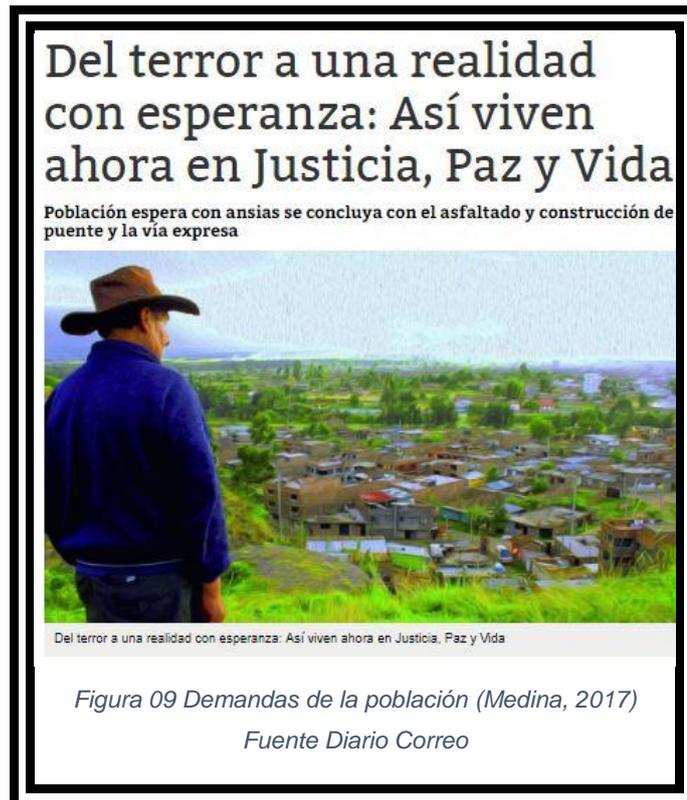
disciplina que se aboca al estudio de las sociedades es la sociología, apoyándose en la historia, la antropología, la economía ,en cuanto a la definición que encontramos podemos denominar a la sociedad que vive en este sector como una en emergencia y en empoderamiento de sus derechos ya que muchas veces han sido olvidadas para dejar de lado y vulnerar los derechos es ahí donde esta sociedad tiene historia convulsionada (terrorismo) las investigaciones previas nos dan a conocer que en este sectores tenemos diversas etnias y culturas mezclada ya que fue y es uno de los principales sectores donde se llegan alojar las personas foráneas de neutras regiones aledañas y poblados cercanos es decir encontramos como sociedad a diversas clases como lo pueden ser las que se dedicaban al sector agrícola , al sector minero , al sector industrial etc. (definicionabc, s.f.)

Al hablar de sociedad dentro de la comunidad urbana podemos identificar ciertos estratos los cuales nos dan a conocer las diversas culturas y mezclas de identidades que tenemos dentro de la comunidad urbana, es decir diferentes tipos de costumbres diferentes tipos de clases sociales en e inclusive también podemos encontrar las diversas ,emigraciones que se llevaron a cabo en la comunidad urbana por citar algunos ejemplos podemos encontrar tanto como personas de Huancavelica como de Ayacucho es así que normalmente los diarios y los periodistas le dedican a esta comunidad artículos en su diario.

Los cuales migraron hacia esta comunidad urbana ya que ellos estaban sufriendo las inclemencias del terrorismo y de diversos factores de esa época que no les permitían estar tranquilos en sus respectivas comunidades y es así que se asentaron en la comunidad urbana y son pobladores ya establecidos dentro de la misma

Según cuenta una de las fundadoras de esta comunidad, Maura Yurivilca Salinas solo fueron provistos de palos y plásticos. Amparados bajo la oscuridad de la noche, posesionaron los terrenos y durmieron muchas noches bajo la intemperie. (Medina, 2017)

Este hecho valió que por esa época en el que el terrorismo flagelaba con más incidencia al país, los miembros de las fuerzas armadas en las noches hagan operativos rastrillo en esta zona, con el fin de capturar a algunos sediciosos, sin embargo esto no los amilanó e igual continuaron con su lucha por un futuro mejor. (Medina, 2017)



El anhelo de los pobladores jóvenes de esta comunidad urbana es Fernando Ramírez, quien señala que en la actualidad uno de los principales anhelos de los más de 22 mil pobladores de Justicia Paz y Vida es que se concluya la obra: “Ampliación y mejoramiento de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario”, obra en el que el gobierno está invirtiendo 30 millones de soles, en sus diversos componentes. (Medina, 2017)

k. Población

La concentración de la población en áreas urbanas en América Latina y el Caribe se ha intensificado en las últimas décadas. En 1995, el 73% de la población, esto es, aproximadamente 350 millones de personas, vivían en áreas urbanas. Este grado de urbanización pone a América Latina a la par de Europa (74%) y no muy lejos de los Estados Unidos de América (76%) y Japón (78%). Sin embargo, debe destacarse que esta tendencia se ha retardado debido a la disminución del promedio de la tasa de crecimiento anual de población urbana en la región de un 3.7% a un 2.3% en el período 1970 – 1995 (Mac Donald, Otava, Simioni, & Komorizono Iizuka, 1998)

En cuanto a la población encontramos una población pujante con ganas de sobre salir de dejar de ser marginado por el lugar en el que viven y por sus costumbres como nuevo poblado (Medina, 2017)

Al hablar de población dentro de la comunidad urbana de justicia paz y vida encontramos que la población se encuentra bien diversificada en cuanto a género y número ya que Según la red del valle del Mantaro se cuenta con un total de 555,120 habitantes dentro de los cuales encontramos a adultos mayores Jóvenes niños mujeres y varones.

Dentro de los habitantes adultos mayores de la población de la comunidad urbana de justicia paz y vida estos son una gran cantidad, a su vez son los que se dedican al mantenimiento del hogar y asumen la estabilidad emocional de los más pequeños (crianza y asistencia) esto se debe por que la población adulta se dedica a la búsqueda de trabajo y a trabajar en sí, estos factores nos dan como resultados que no se encuentran durante el día en su vivienda.



I. Movimiento Urbano Poblacional

Podemos identificar por movimiento al sector de población que se dedica a trabajar fuera de la comunidad urbana de justicia paz y vida , también estos son identificados como profesionales y no profesionales los cuales se dedican a diferentes tipos de actividades los cuales implican trabajo para traer una remuneración mínima a su vivienda

m. Profesionales

Son los prestados por una institución pública o entidad, con y sin ánimo de lucro, o profesional autónomo entre cuyas finalidades se encuentre la prestación de servicios a personas dependientes, ya sean en su hogar o en un centro; los cuales salen a trabajar en las mañanas y regresan en horarios variados pero la mayoría termina regresando a su casa al final del día (fundacion, 2017)

n. No profesionales:

Son los prestados a las personas dependientes en su domicilio, por personas de la familia o de su entorno; dentro de este estrato nos referimos a los pobladores no profesionales pero que salen a trabajar fuera del sector es decir en distintas actividades como: choferes de combi cobradores trabajadores de construcción trabajadores en el sector agrícola, etc. (fundacion, 2017)

También encontramos un tercer estrato dentro de estos, son los que se quedan en casa que no son trabajadores (personas naturales) que producen dinero más sin embargo se ubican dentro del sector estos son:

- amas de casa (son mujeres en su mayoría las cuales solo se dedican a atender las necesidades básicas de sus viviendas y de sus familias) (fundacion, 2017)
- personas adultos mayores (son personas que bordean los 70 años de edad jubilados o muy ancianos que al no estar en su plena fuerza para trabajar optan por el trabajo pero en su vivienda a tendiendo necesidades básicas de sus familiares) (fundacion, 2017)
- Jóvenes estudiante (pobladores que rodean las edades de 16 – 22 años que se encuentran en sus viviendas por periodos largo y solo sales para dirigirse a su centro de estudio instituto o universidad.) (fundacion, 2017)

2.1.2. Malecón Justicia Paz y Vida

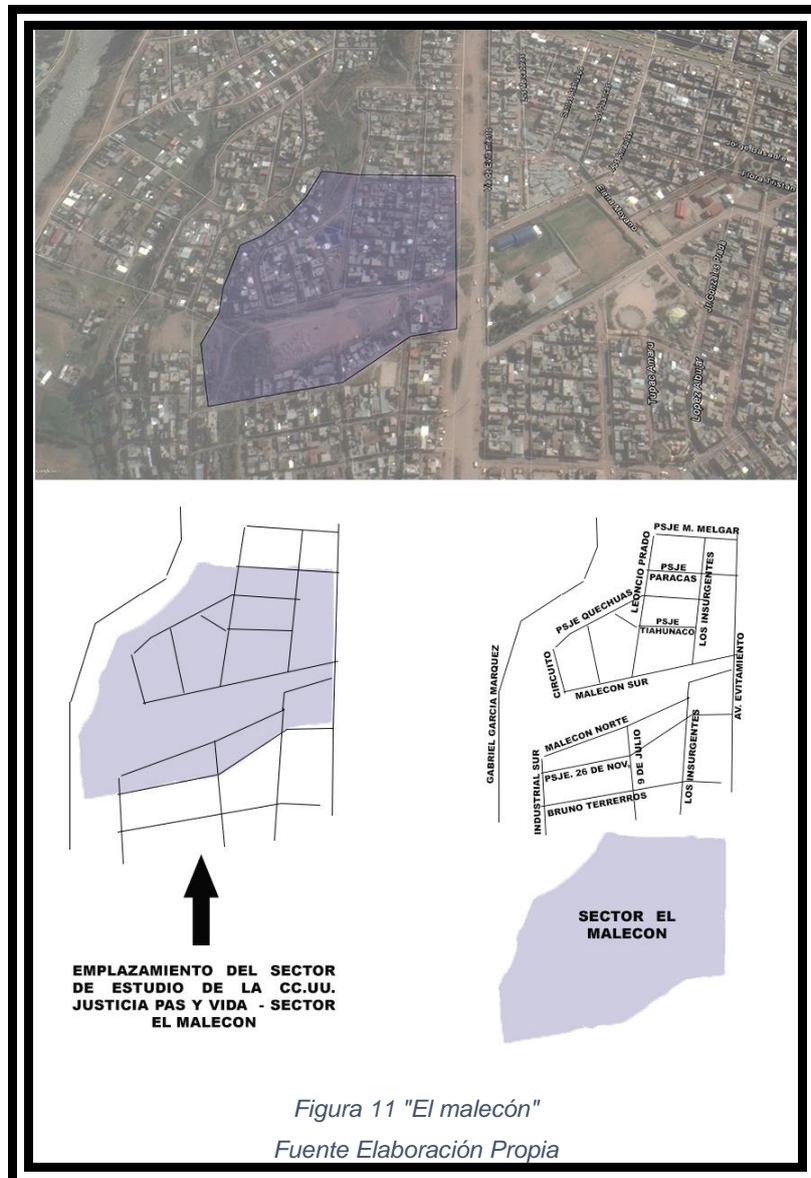
Dentro del proceso de urbanización de la C.C. U.U “Justicia Paz y Vida” se consideraron equipamientos como losas deportivas, parques, etc. y servicios básicos para que todos los pobladores estén beneficiados de lo mismo.

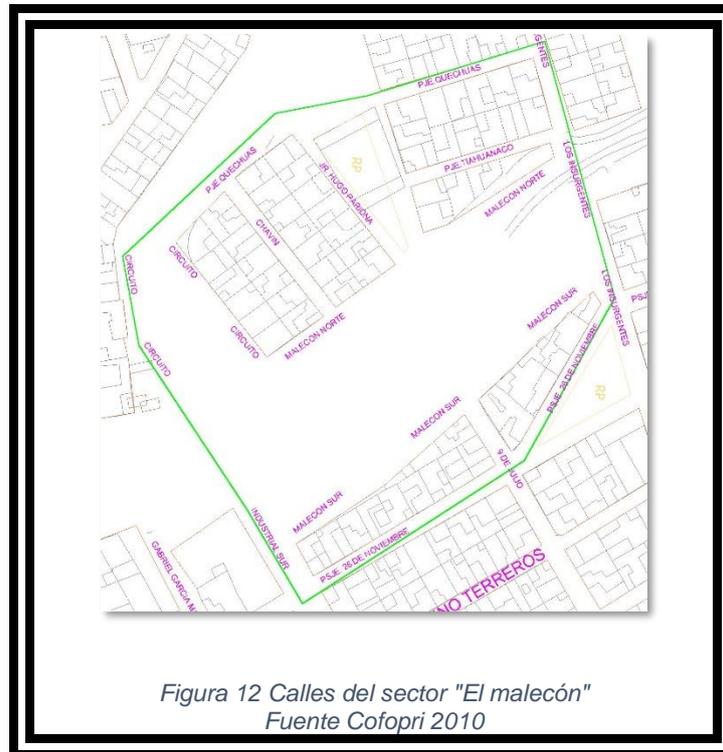
En el sector denominado “**El Malecón**” para esta tesis es una unión del sector número 12 en el sector número 13 de la C.C. U.U “Justicia Paz y Vida”, estos

sectores se ven muy descuidados en cuanto a equipamiento urbano y servicios básicos.

a. Delimitación del sector el malecón

El sector El malecón de la Comunidad Urbana “Justicia paz y vida” será el comprendido las calles, por el norte el Psje. Los quechuas, por el sur Psje. 26 de noviembre, por el este calle Los insurgentes y por el oeste calle Circuito y calle Industrial sur, sector conocido como el malecón los cuales necesitan saber cuál es el valor de sus predios según la zonificación y la actividad social que produzcan y para esta producción se necesita la implementación de un parque urbano vecinal “Paz y Vida” el cual les brinde la información necesaria.





a. Urbe

Dentro del sector el malecón de la comunidad urbana justicia pasividad se puede observar a la población en crecimiento, Podemos notar también que las personas o los pobladores son bastante reservados en cuanto a su propiedad y a las expectativas que tengan acerca de ella.

Los pobladores del sector el malecón de la comunidad urbana justicia paz y vida son de economía media baja esto quiere decir que la mayoría se dedica a trabajar en la industria del agro (cosecha y siembra de chacras).

Cabe destacar que el sector el malecón de la comunidad urbana justicia pasividad es el sector hoy es uno de los sectores que son más olvidados dentro de la comunidad más la misma

b. Equipamiento urbano

El equipamiento urbano que podemos encontrar en el sector el malecón de la comunidad urbana justicia paz y vida es limitado pues lo único de equipamiento urbano que podemos encontrar es colindante con la parte sur este, es un equipamiento de recreación pasiva el cual se considera como parque y losa deportiva a su vez cabe destacar que este equipamiento no es utilizado ni siquiera en 20% por los pobladores ya que se encuentra abandonado.

c. Dinámicas urbanas

En cuanto dinámicas urbanas dentro del sector el malecón de la comunidad urbana de justicia paz y vida , No se pueden identificar en demasía ya que los pobladores son muy recelosos con las mismas ;la dinámica urbana que más se emplea o se nota es en cuanto a los negocios (comercio) ambulantes y al consumo de estos ya que se puede notar que si alguna familia no cuenta con los recursos necesarios para poner una tienda o negocio en un local apropiado , pondrá una tienda ambulante en la puerta de su vivienda e integrara a uno de los miembros adultos mayores de la misma familia para que administre dicho comercio.

Esta dinámica también la podemos notar alrededor del mercado de la comunidad urbana de justicia paz y vida.

d. Terrenos.

Dentro del análisis de terrenos del sector número trece de la comunidad urbana de justicia pasividad podemos encontrar diferentes tipos de terrenos, hablando de áreas, entre grandes áreas de expansión y pequeñas las cuales en muchas ocasiones son utilizados todavía para sembrío de productos agrícolas, los que no está siendo utilizados para sembríos agrícolas están siendo construidos utilizados para la construcción de nuevas viviendas.

e. Vivienda

La vivienda o morada del hombre está en función del medio geográfico, y a los materiales que proporciona dicho medio, del tipo de población y de la clase de trabajo o modo de vivir ². La evolución también está en acuerdo con el grado de civilización y las costumbres.

El sector no está dentro de la tipificación de vivienda que se encuentra construida ya que podemos encontrar diversas clases de viviendas en la zona:

- Vivienda de adobe o material rústico

Al hablar de “material rústico” nos referimos a todo material de construcción que se puede encontrar en la naturaleza, este sirve para la construcción de viviendas y está al servicio de los pobladores de más bajos recursos aunque la tendencia actual nos dice que este material ya no es muy utilizable por la población.

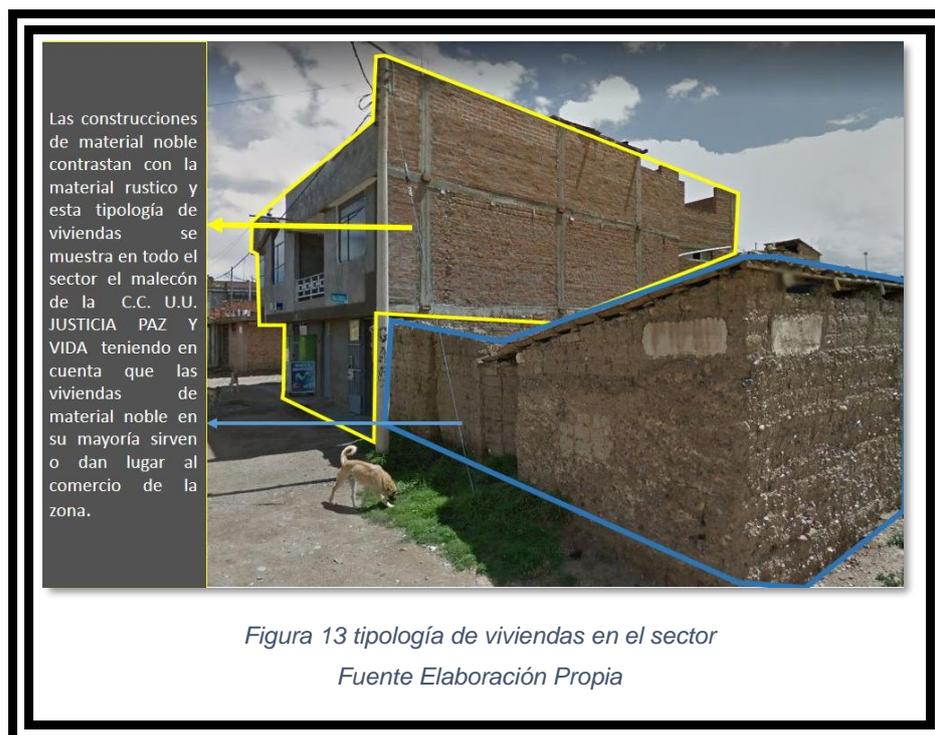
- Viviendas de “material noble – industrializable”

Al hablar de “material noble – industrializable” nos referimos a todo material de construcción que se puede producir en masa y sirve últimamente para la construcción, es decir al mencionar este material al que nos referimos tiende a tener una variedad de elementos como: cemento, ladrillos, bloquetas, fierros, etc. Todo aquel material que se puede adquirir en la industria.

Dentro de este tipo de viviendas con esta variedad de material noble industrializable encontramos viviendas de tipo como:

- 1 piso (tipo chalet)
- pisos
- Viviendas multifamiliares (viviendas que se alquilan por cuartos para parejas o personas solas)

² Diccionario Enciclopédico Vox 1. © 2009 Larousse Editorial, S.L



Esta variedad de viviendas y usos de las mismas genera todo un enfoque nuevo en cuanto a la problemática del lugar ya que tanta población inmersa en una área tan pequeña genera la falta de áreas de recreación y a su vez genere que planificación de la zona sea insuficientes y que el urbanismo no se aplique y que la zona crezca por crecer , entonces nos planteamos cómo es posible que las autoridades se olviden de este sector , ya que este mismo no un sector aislado de la misma ciudad sino que se encuentra en una de las principales entradas a la ciudad (caminito de Huancayo) y debería ser un reflejo de lo que es planificación en cuanto a la ciudad y en cuanto a los AA.HH ^{3o} C.C. U.U⁴.

³ Por causa de la falta de oportunidades razonables demasiados Asentamientos Humanos (AA.HH. - es el término oficial de los asentamientos informales en el Perú) se han creados en la periferia de todas las ciudades peruanas. Esta tendencia de la ocupación informal tiene sus inicios en los años 40^a del siglo pasado: Hoy día aprox. el 35 % de la población urbana de Lima vive AA.HH.

⁴ Estos espacios urbanos están caracterizados por contener distintos servicios tales como tendidos eléctricos, drenaje, tuberías de agua, calles, alumbrado, etc. Además de grandes y diversas edificaciones como edificios, casas, conjuntos residenciales, fabricas, entre otros; y otra característica particular de las comunidades urbanas es que su población debe ser mayor de 2500 individuos. En las comunidades urbanas se realizan numerosas actividades de supervivencia, sin embargo una de las más comunes y de mayor importancia es el comercio debido a la gran cantidad de personas que existen en estos espacios geográficos y las necesidades a las que recurren generando miles de transacciones para la compra y venta de innumerables productos.



f. Actividades económicas

La actividad económica principal dentro del sector el malecón de la comunidad urbana de justicia pasividad es el comercio – productores pero éste no se puede dar ya que no cuentan con un espacio en el cual ofrecer sus productos, esto hace que los mismos pobladores elijan llevar los productos a otros lugares de comercio fuera del sector incluso fuera de la comunidad urbana.

g. Movimiento urbano

El movimiento urbano dentro de sector el malecón tiende a tener aspectos que se puede destacar negativamente como que la población tiene que dejar su vivienda para poder acceder a diversos servicios los cuales encuentran lejos del mismo sector.

También se ve dentro del movimiento urbano que los pobladores del sector el malecón tienen que caminar en busca de una línea de transporte para poder llegar a los lugares que ellos quieren o al cual desean acceder que esta fuera de la misma comunidad urbana lo que no pasa como otros sectores ya que éstos cuentan con que las líneas de transporte atraviesan los mismos.

2.1.3. Artículos científicos

a. Según el artículo científico de (Urbana, 2016) que lleva por título “Construcción de espacios comunes y colectivos: aportes conceptuales al territorio urbano” nos dice la transformación de la ciudad es un proceso complejo atravesado por variables de orden administrativo, económico, técnico, social, político o ideológico. De esta manera, el documento de investigación que se presenta aquí busca hacer una primera aproximación a la revisión de la noción de espacio público desde la interpretación del concepto de espacio común, la jurisprudencia colombiana y la identificación de experiencias comunitarias en la ciudad de Bogotá, teniendo como punto de partida una perspectiva crítica que promueva el ejercicio de la construcción de la ciudad desde los actores que la intervienen, limitando la homogenización en el análisis y propendiendo por propuestas y transformaciones sobre el entorno urbano, particularmente del espacio público, que contribuyan a la materialización de espacios colectivos comunes.

b. Según el artículo científico de (Urbanos, 2013) que lleva por título “Procesos Urbanos Informales Declaración de Bogotá sobre mejoramiento barrial y urbano como respuesta a una ciudad para todos” nos dice La ciudad es el principal territorio habitado, construido a la par de profundas contradicciones, intereses y necesidades que terminan reflejándose en la configuración de múltiples territorios y sentidos de apropiación. Comprender la ciudad contemporánea exige hoy abrir la mirada más allá de los modelos tradicionales de análisis para entender quiénes gobiernan y quiénes habitan. Es preciso caminar las calles y compartir con las gentes, poner en común experiencias, construir colectivamente saberes y reconocer que no sólo las instituciones, sino todos, ciudadanas, ciudadanos, organizaciones y grupos más o menos mayoritarios, construimos la ciudad.

c. Según el artículo científico de (MARTÍNEZ GARCÍA, 2011) que lleva por título “Marginalidad, pobreza y exclusión urbana Obstáculos para la integración social en el hábitat” nos dice América Latina y el Caribe es una de las regiones de mayor dinámica urbana del planeta. Sus grandes

aglomeraciones han experimentado el crecimiento extensivo de asentamientos precarios informales en los que en algunas ciudades llega a habitar más del cuarenta por ciento de su población. Pero la pobreza urbana no es exclusiva de los barrios precarios periféricos, está también presente en el interior de las ciudades en las áreas centrales y en barrios próximos a las zonas centrales, conformando bolsones de pobreza que muchas veces conviven con barrios residenciales de medio y alto estándar. El artículo se propone una aproximación teórica al crucial tema de la pobreza habitacional en América Latina y el Caribe y en particular Cuba.

d. Según el artículo científico de (GARCILASO, 2007) que lleva por título “VIVIENDA Y GESTIÓN URBANA” nos dice La aspiración mundial es poder facilitar a cada familia una vivienda adecuada lo cual ha sido reiterado en todos los foros internacionales convocados por la Comisión de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (HABITAT). Pero, qué se entiende por vivienda adecuada? Para la propia Comisión, la definición de vivienda adecuada se refiere a contar con condiciones como terreno, estructura física segura, accesibilidad y seguridad de la tenencia. Según una definición dada por un equipo de especialistas cubanos dedicados al tema a finales del siglo anterior, vivienda adecuada es: “aquella en que se utilizan con máxima.

e. Según el artículo científico de (Urbano-López de Meneses, 2013) que lleva por título “NATURACIÓN URBANA, UN DESAFÍO A LA URBANIZACIÓN” nos dice la naturación urbana es la acción de incorporar la vegetación al medio urbano con el objetivo de amortiguar el desequilibrio entre la urbanización y la conservación del medio ambiente. Este artículo de revisión repasa los problemas ambientales, hidrológicos, de gestión de residuos, salubres y sociales que combate la naturación. Los sistemas respectivos se clasifican según la superficie naturada y la complejidad del sistema. Las capas básicas del sistema de naturación y los materiales que se emplean son analizados.

f. Según el artículo científico de (Correa, 2017) que lleva por título “No-Valor y No-Identidad. Las aventuras de Tafuri en la Ilustración de Adorno” nos dice que este texto muestra cómo el drenaje de valores producido por la Ilustración

no es más que una de las tantas crisis a través de las cuales el capitalismo se reinventa para sobrevivir. De esta manera, la crisis de valores no sería más que el resultado lógico de la racionalización y, por lo tanto, de la modernidad como proceso

g. Según el artículo científico de (Haramoto Nishikimoto, 2002), Edwin que lleva por título “Notas sobre el diseño de la vivienda y de su entorno barrial y urbano” nos dice que la producción masiva de viviendas sociales construidas para reducir el déficit habitacional ha sido la orientación principal de la política de vivienda; entendiendo que esto implica operar con recursos limitados en los programas dirigidos al sector más pobre de la población, lo cual determina un estándar insuficiente y evidenciaría poca innovación en términos de tipología y tecnología de la vivienda y su entorno. Analiza cinco premisas relacionadas con la hipótesis central, las cuales desarrolla para referirse al tema de los problemas que enfrenta el diseño habitacional y posibles nuevas alternativas en soluciones habitacionales en las que el concepto de mejoramiento esté implícito

2.1.4. Tesis

Para conocer más sobre el tema y darle un mejor enfoque, fue necesario revisar los trabajos anteriormente realizados que guardan relación con la presente investigación, entre ellos se encontraron los siguientes:

a. Mg. EDGAR CIPRIANO NAVARRO MAYA “MODELO DE GESTIÓN PARA LA RECUPERACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA PRESENCIA DE PARQUES DE BARRIO” UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA PUEBLA.

La proximidad a un parque de barrio eleva el precio del alquiler a quien eran de espacios habitacionales exclusivos, costeables Sólo para determinados grupos sociales y que provocan una segregación espacial asimismo este contexto puede percibir una mayor capitalización de renta, transformando la oferta actual En un uso más rentable que el de la vivienda, como lo es el del comercio .Esto lo has de propenso a una especulación urbana mediante la

detención de terrenos en espera de una mayor capitalización. Teniendo en cuenta que la construcción de un parque urbano vecinal es un elemento fundamental en el valor de los predios de hoy en día se aplicara enfoque del pensamiento sistémico a través de un pan integral de desarrollo urbano como consecuencia de una planificación territorial.

b. DOC. DANIEL ANTUNEZ TORRES “JUSTICIA DISTRIBUTIVA Y RECUPERACION DE PLUSVALIAS EN EL MARCO DE LA INTERVENCION URBANA” UNIVERSIDAD DE SEVILLA.

La tesis se estructura en tres partes, 1. Ofrece una lectura contemporánea de los principios del derecho urbanístico. La 2. Realiza un análisis crítico de las técnicas y su historia y la 3. Presenta, como resultado de la investigación, una clasificación del suelo según la realizan actuar y unas propuestas concretas a insertar en el marco urbanístico vigente.

c. ARQ. KASSANDRA SOTO IRINEO “INSTRUMENTOS DE CAPTURA DE PLUSVALÍA DEL SUELO URBANO EN EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, MÉXICO”

Los instrumentos de captura de plusvalías han cobrado en los últimos años, gran popularidad en los países Latinoamericanos como una medida para enfrentar problemas endémicos que afectan a las grandes ciudades de la región como: el explosivo crecimiento urbano, la segregación urbana, la creciente desigualdad económica, la falta de servicios públicos y transporte público, la falta de acceso al suelo y la vivienda, y la ocupación irregular del suelo. Impulsada por la necesidad de densificación y de “renovación urbana” de la ciudad, el municipio de Guadalajara Jalisco, es unas de las ciudades mexicanas que forman parte de esta tendencia.

d. ARQ. WADY JULIAN M. DAZA LA INTERVENCION EN EL ESPACIO PÚBLICO COMO ESTRATEGIA PARA “EL MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD DE VIDA URBANA “Caso de Estudio: VALLE DE LABOYOS (PITALITO - HUILA).

El espacio público, considerado como parte integral del tejido urbano y espacio de representación cultural y social, no articula eficientemente el territorio del municipio, en especial, la red de equipamientos existentes. Sus condiciones tanto desde lo cuantitativo como desde lo cualitativo –, requieren ser intervenidas con miras a mejorar las opciones de acceso y disfrute del mismo por parte de los habitantes, lo que a su vez permitirá sacar provecho de las oportunidades urbanas presentes y consolidar el carácter municipal de nodo articulador del suroccidente colombiano. Lo anterior deberá garantizar el equilibrio funcional del municipio y la recuperación y preservación de los valores y elementos naturales presentes en el territorio, como parte de una visión de sostenibilidad de largo plazo.

e. ING. CLAUDIO ENRIQUE MARTÍNEZ AÑAZCO VALORACIÓN ECONÓMICA DE ÁREAS VERDES URBANAS DE USO PÚBLICO EN LA COMUNA DE LA REINA

En Chile la gestión de áreas verdes y espacios relacionados se basa fundamentalmente en la utilización de índices relacionados a la superficie de áreas verdes por habitante, careciendo este tipo de mecanismos de un acercamiento cabal hacia la valoración objetiva y efectiva de las personas hacia las áreas verdes como espacios públicos cuya gestión y control se endosa a la autoridad municipal. De esta manera, la conceptualización actual de la gestión por parte de la autoridad carece del reflejo adecuado de los valores que representan los servicios ambientales de este tipo de bienes urbanos para las personas, lo que se produce debido a una escasa definición de las posibilidades de insertar a este tipo de espacios urbanos en el entramado del sistema económico imperante.

f. ING MURIEL HERNÁNDEZ OYARCE Cambios en la reglamentación y desafíos para el desarrollo inmobiliario

La normativa relativa a los aportes al espacio público presenta deficiencias que la hacen inaplicable para un gran número de proyectos de construcción, situación que se traduce en un bajo nivel de aportes. (.....) del estudio y fórmula de aportes se identifica a los sectores que se verán impactados, siendo las municipalidades, los desarrolladores inmobiliarios de viviendas de densificación y las personas quienes deberán enfrentar los mayores consecuencias. Las comunas con mayor dinamismo inmobiliario y presencia de proyectos de densificación serán las que primero resientan los efectos, debido a que las municipalidades figuran como las responsables de hacer cumplir la ley, planificar, recaudar fondos, recepcionar y ejecutar obras en lo relativo al espacio público, creándose como instrumento la figura de un plan de inversiones para el espacio público.

2.2. BASES TEORICAS

2.2.1 Fundamentos Teóricos (Con respecto a la Variable)

a. Evolución histórica - antecedentes

Antes de la vigente Ley de Tributación Municipal, aprobada en 1993, en Perú coexistían varios tributos que, de forma directa o indirecta, afectaban la propiedad predial. (Janson by Joan Keyes, 2016)

Estos impuestos eran los siguientes:

- Impuesto al valor del patrimonio predial, que gravaba el valor total de los predios del contribuyente. (Janson by Joan Keyes, 2016)
- Impuesto a los terrenos sin construir, que gravaba los terrenos urbanos sin construir, considerándose como tales los que no hubieran sido construidos por lo menos en las dos terceras partes, y a los

ubicados en zonas industriales que sólo tuvieran muros, tinglados y cobertizos. (Janson by Joan Keyes, 2016)

- Impuesto al patrimonio personal, que gravaba el valor bruto acumulado de algunos bienes, entre los que se encontraban los predios. (Janson by Joan Keyes, 2016)

- Impuesto sobre renta presunta de la casa habitación, que gravaba una presunta renta ficta equivalente al 6% del valor del predio, si estaba ocupado por su propietario. (Janson by Joan Keyes, 2016)

Adicionalmente, en ambos casos (existiera o no construcción) se podía aplicar también el impuesto sobre renta presunta de la casa habitación, cuando el propietario ocupaba el predio. (Janson by Joan Keyes, 2016)

Así pues, hasta 1993 existía una variedad de tributos superpuestos que gravaban los predios; sin embargo, a fines de este mismo año el entonces Congreso Constituyente Democrático delegó en el Poder Ejecutivo la facultad de modificar la legislación del sistema tributario de los gobiernos locales. (Janson by Joan Keyes, 2016)

Por otro lado, el año 2002 se inició en Perú el proceso de descentralización con la promulgación de la Ley de Reforma Constitucional y de la Ley de Bases de la Descentralización, las cuales establecieron los lineamientos Normativos para el desarrollo de la descentralización en el país. (...). (Janson by Joan Keyes, 2016)

Por un lado, la Asamblea Nacional de Gobiernos Regionales ha expresado al Poder Ejecutivo su respaldo al Estado y la democracia para la solución de los conflictos sociales. Del mismo modo, la Comisión de Descentralización viene implementando el Observatorio Parlamentario de la Descentralización y ha asumido la tarea de actualizar anualmente la denominada Brújula de la Descentralización, con la finalidad de aportar instrumentos a sus labores parlamentarias y orientar las

decisiones de los tres niveles de gobierno. Finalmente, es necesario indicar que la coincidencia entre la Presidencia de Consejo de Ministros, la Asamblea Nacional de Gobiernos Regionales y la mencionada Comisión responden a la necesidad de reimpulsar el proceso de descentralización y actualizar los consensos iniciales que dieron origen a la reforma para la descentralización. (...). (Janson by Joan Keyes, 2016)

- La regionalización y ordenamiento territorial. No se tiene registro de que existan avances respecto al proceso de regionalización; sólo iniciativas regionales cuya vinculación es básicamente económica, mas no de integración territorial. Es prioritario aprobar el Plan Nacional de Regionalización como instrumento orientador del proceso de integración que incorpore los avances e iniciativas existentes que provienen de los gobiernos descentralizados, así como las dinámicas de las ciudades y lineamientos que aporten elementos para la pronta adopción de una Ley de Ordenamiento Territorial. De manera complementaria, es indispensable que se acelere el proceso de demarcación territorial. (Janson by Joan Keyes, 2016)

b. Definición

Según (Merino, 2012) el valor del predio, de todas maneras, depende diversos factores, como su capacidad productiva (qué cantidad de dinero puede obtenerse al explotar comercialmente el terreno).

Según (Maldonado, 2006) la plusvalía en el sentido urbano, la plusvalía es el incremento del precio del suelo que se genera por acciones externas al propietario, es un aumento de valor que por causas ajenas recibe el suelo o inmueble, independientemente de cualquier acción hecha sobre él.

Nos dice (Copello, 2006) el objetivo del impuesto de plusvalías es el de gravar una valorización de la propiedad inmobiliaria producida como consecuencia de acciones del gobierno. Es una herramienta que

recupera o retorna al municipio aquellos beneficios que obtuvieron los terrenos y, por consiguiente, sus propietarios debido a acciones urbanísticas del gobierno que regulan la utilización del suelo o por ejecución de obras públicas.

c. Metodología del valor de predios

Según (Finanzas, 2016) la metodología con la que el impuesto se calcula sobre el valor total de los predios del contribuyente ubicados en cada jurisdicción distrital. A efectos de determinar el valor total de los predios, se aplicarán los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigentes al 31 de octubre del año anterior y las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación, que aprueba anualmente el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante Resolución Ministerial.

También según (Finanzas, 2016) las instalaciones fijas y permanentes serán valorizadas por el contribuyente de acuerdo con la metodología aprobada en el Reglamento Nacional de Tasaciones y utilizará una depreciación según antigüedad y estado de conservación. Dicha valorización está sujeta a fiscalización posterior por parte de la municipalidad respectiva. En el caso de terrenos que no hayan sido considerados en los planos básicos arancelarios oficiales, el valor de los mismos será estimado por la municipalidad Distrital respectiva o, en defecto de ella, por el contribuyente, tomando en cuenta el valor arancelario más próximo a un terreno de iguales características.

Nos dice (Finanzas, 2016) el impuesto se calcula aplicando la siguiente escala progresiva acumulativa al valor total de los predios ubicados dentro del distrito:

Cuadro N° 1: Cálculo del Impuesto Predial	
Tramo de Autoavalió	Alicuota
Hasta 15 UIT	0,2%
Más de 15 UIT y hasta 60 UIT	0,6%
Más de 60 UIT	1,0%

UIT: Unidad Impositiva Tributaria.

Figura 15 cálculo de impuesto predial en el Perú

Fuente (Finanzas, 2016)

d. Dimensión

i. Valor comercial

Según (Arquiénpolis, 2017) nos dice en el campo del desarrollo inmobiliario existen empresas dedicadas a la construcción en serie de viviendas y a su venta, existen otro tipo de empresas que son las agencias de bienes raíces cuya función es la de comprar y vender bienes inmuebles a cambio de un porcentaje del valor comercial de la propiedad. La función de los agentes de bienes raíces son la comercialización y venta de propiedades, así como también la de encontrar la propiedad adecuada para cualquier posible comprador en base a sus peticiones. La plusvalía. La plusvalía es el incremento del valor de un bien inmueble a través del tiempo y ello depende de diversos factores.

ii. Accesibilidad.

La cantidad y calidad de vías de comunicación que hagan accesible la llegada a tu bien inmueble es importante para determinar la plusvalía, ya que de nada sirve comprar una casa moderna y elegante si es muy difícil llegar hasta ella. (Arquiénpolis, 2017)

iii. Ubicación dentro del entorno urbano

La ubicación es uno de los puntos más importantes para determinar la plusvalía de los bienes inmuebles, ya que también debe observarse el entorno del mismo. Los edificios gubernamentales así como las distracciones como restaurantes y

centros nocturnos también pueden aumentar la plusvalía del terreno o bien inmueble. (Arquiénpolis, 2017)

iv. Servicios e infraestructura.

Este punto es básico, a mayor número de servicios con los que cuente el terreno o vivienda, será mayor la plusvalía. Los servicios básicos como agua potable, alcantarillado, alumbrado público, electrificación y el transporte público son fundamentales. (Arquiénpolis, 2017)

v. Factor Urbano.

Las ciudades constantemente se están expandiendo y para ello se construye infraestructura, si sabes que van a construir alguna carretera o centro comercial cerca de tu casa o terreno entonces dentro de un lapso de 3 a 5 años bien inmueble puede adquirir mayor valor. Las conexiones viales y su calidad como cantidad también son un factor que constituye una mayor plusvalía en el corto y mediano plazo. (Arquiénpolis, 2017)

vi. Factor "vista".

No es lo mismo comprar un terreno con vista al mar o un departamento en un quinto piso que un terreno enclavado en una colonia de una gran ciudad, este factor intangible es realmente importante para determinar el valor de un bien inmueble. (Arquiénpolis, 2017)

e. Valor Comercial de Predios Urbanos y Suburbanos

i. Por su régimen de propiedad

Según (Guadalajara, 2015) para efectos catastrales, la propiedad se ha clasificado en los siguientes regímenes:

- Propiedad Privada La nación tiene el derecho de transmitir a los particulares el dominio de las tierras y aguas y son de propiedad originaria, constituyendo así la propiedad privada. El Título Constitutivo de una propiedad deberá registrarse en el Registro Público de la Propiedad. Para inscribir ahí la Escritura

de Compraventa, será necesario que previamente se haya inscrito el Título Constitutivo del régimen de propiedad del inmueble, en el mencionado registro. (Guadalajara, 2015)

ii. Por su Uso de Suelo

La delimitación de la zonificación catastral nos ayuda a determinar el valor catastral unitario de la misma. El Uso de Suelo se refiere a la vocación del terreno. (Guadalajara, 2015)

- Habitacional Suelo destinado a la vivienda y al resguardo de la población. (Guadalajara, 2015)
- Comercial: Es el que se destina a las actividades mercantiles de bienes y servicios, comercios y en ocasiones al acopio y almacenamiento de ciertas mercancías. (Guadalajara, 2015)
- Especial o Equipamiento Se destina a las instalaciones que soportan las necesidades básicas de la población, servicios, administración pública, abasto, comunicaciones, cultura, deporte, educación, recreación y esparcimiento, religión, salud, transporte, etc. (Guadalajara, 2015)
- Por su ubicación dentro de la manzana: Esta definición califica la posición del predio dentro de la manzana, en aquellos casos donde los predios colindan en más de dos lados con una vialidad. Para fines de estudio se considerará como frente el mayor de éstos y como profundidad la longitud de la distancia, tomada perpendicularmente, desde este mismo lado hasta el punto opuesto más distante. (Guadalajara, 2015)
- Por su Forma: Los terrenos, de acuerdo a su forma, se pueden clasificar en regulares e irregulares, atendiendo a las consideraciones. (Guadalajara, 2015)

- Por su Topografía y Relieve: Se puede dividir la topografía del predio en dos factores determinantes; pendiente y elevación o hundimiento del predio. (Guadalajara, 2015)
- Lote Catastral Tipo: Superficie de terreno empleado en la valuación catastral, como referencia para identificar y cuantificar los factores de ajuste (méritos y/o deméritos) que afectan el valor catastral del terreno. (Guadalajara, 2015)
- Valor Catastral del Suelo

$$V_{CSU} = \frac{Lf1}{\sum f} (Vf1) + \frac{Lf2}{\sum f} (Vf2) + \dots$$

V_{CSU} = Valor Catastral de Suelo
 $Lf1$ = Longitud del frente 1
 $Lf2$ = Longitud del frente 2
 $\sum f$ = Suma del total de frentes
 $Vf1$ = Valor del frente 1
 $Vf2$ = Valor del frente 2

Figura 16 Valor del suelo
Fuente (Guadalajara, 2015)

- Valor Catastral del Terreno: El Valor Catastral del terreno será el producto de multiplicar la superficie del terreno por Factor Resultante por el valor unitario catastral. (Guadalajara, 2015)

$$V_{CT} = ST \times V_{CSU} \times F_R$$

V_{CT} = Valor Catastral de Terreno
 ST = Superficie del Terreno
 V_{CSU} = Valor Catastral de Suelo
 F_R = Factor Resultante

Figura 17 Valor del terreno
Fuente (Guadalajara, 2015)

2.2.2. Fundamentos Teóricos (Con respecto a la Variable 2)

a. Evolución histórica – antecedentes

Según (Lorca, 1989) para precisar el concepto de parque desde un punto de vista etimológico o de lenguaje usual nos permite sentar las bases de su devenir histórico y de su función actual. Bien es cierto que el objetivo de nuestra ponencia trasciende el marco de lo

usual, e incluso de lo histórico, para penetrar en un esquema donde podamos precisar el funcionamiento de este marco físico que definimos con el concepto de parque, en base a las necesidades percibidas en el presente y a sus desarrollos futuros. No obstante, la metodología científica obliga a una referencia histórica, pues comprender el origen y uso del concepto que manejarnos y su evolución en el espacio y en el tiempo es sentar las bases de una correcta interpretación del presente.

El diccionario de uso del español de María Moliner, define parque como "terreno público o privado destinado a recreo, con arbolado y plantas de adorno, más grande que un jardín". Señala que su etimología es francesa "pare" terreno cercano, que a su vez procede del bajo latín "rricus", glorieta, emparado, enrejado, de la que también procede la palabra "parra". (Lorca, 1989)

Otros diccionarios de autoridades señalan como aspectos fundamentales de la voz parque, su condición de terreno acotado en el que hay plantas y con uso recreativo o de esparcimiento. Estos aspectos serán inmutables a lo largo de la historia, si bien según el período, se le irán añadiendo otros usos y funciones al igual que su titularidad, pudiendo alcanzar el dominio público o mantenerse en el ámbito privado.(...) (Lorca, 1989)

Destacamos el desarrollo de la conciencia ciudadana en orden a la puesta en práctica de esta filosofía de extensión de los parques públicos. Así en el último tercio del s. XIX, surgen asociaciones como la inglesa Public Gardens Association o la americana Metropolitan Park District, creada por Elliot, discípulo de Olmsted y que tuvieron un amplio éxito en el desarrollo de parques urbanos en Estados Unidos. (Lorca, 1989)

Es claro pues que el s. XIX supone el término de todo un proceso en aras a conseguir la recreación de la naturaleza en el espacio urbano

para recreo y solaz del pueblo. A la vez que constituye el punto de partida en orden a la consideración del parque como factor de higiene y como servicio público a cargo de los municipios. (Lorca, 1989)

b. Definición

Un parque urbano consiste en un espacio dentro de la ciudad que sirve como lugar de esparcimiento. Pueden contener fuentes, juegos, vegetación y andadores, las personas los utilizan para el ocio, actividad física, entre otros. (Sepúlveda, 2017).

Un parque urbano (llamado también jardín público, parque municipal o parque público) es un parque que como bien lo indica su nombre, se encuentra en una región urbana, es de acceso público a sus visitantes y en general debe su diseño y mantenimiento a los poderes públicos, en general, municipales, dependiendo del presupuesto y las características naturales; aun así, pueden llegar a recibir millones de visitas anualmente. (Ana MP Fuertes & Molina Puertas, 2000)

Según (Marquez, 2011) el parque urbano es un espacio que constituye un centro de recreación tanto pasiva como activa, pero con tratamos de llegar a un diseño netamente con principios de identidad se tratara de lograr tal cometido.

Según (Porto & Merino, 2009) parque es una terreno que está destinado a árboles, jardines y prados para la recreación o el descanso. Suelen incluir áreas para la práctica deportiva, bancos para sentarse, bebederos, juegos infantiles y otras comodidades, por lo general, constituyen los principales espacios verdes dentro de una ciudad o asentamiento urbano. En estos casos, los parques no sólo son importantes para el descanso o los paseos de los vecinos, sino que también resultan vitales desde el punto de vista ecológico para la generación de oxígeno

c. Metodología

Según (Moro, 2015) El desarrollo para la metodología es de tipo explicativo-descriptivo y se apoya en los lineamientos generales de la “Metodología de las Ciencias Sociales” (Lazarsfeld & Boudon, 1965 - 1966) .También siguiendo el mismo perfil de investigación se siguieron los lineamientos generales de la “Metodología de matrices de datos”, desarrollada por (Samaja, 1993)

La metodología de matrices de datos, como el instrumento básico para realizar una descripción del objeto de estudio, consiste en diseñar la información que se va a estudiar como procedimiento necesario que ayudará a la determinación del “sistema de matrices de datos”

Así para (Samaja, 1993), el proceso de investigación se agrupa de acuerdo con dos criterios diferentes: desde el punto de vista del objetivo de validación y desde el punto de vista del descubrimiento. Según el criterio de validación el proceso se desarrolla en cuatro instancias:

- La validación operativa demuestra que los procedimientos que se emplearán en los contextos para observar las dimensiones seleccionadas darán resultados que serán representativos de los universos de mediciones posibles y que no están afectadas por los contextos de donde han sido extraídos. (Samaja, 1993)
- La validación empírica tiene a su cargo la tarea de argumentar a favor de las hipótesis instrumentales y demuestra que los indicadores que se emplearán son válidos. (Samaja, 1993)

d. Dimensión

i. Espacio de esparcimiento

Según el artículo científico (S. & C., 2010) el esparcimiento y la recreación frecuentemente se definen de manera individual y, por lo tanto, no se entienden o interpretan universalmente. Los

diferentes contextos culturales pueden originar distintas definiciones o significados de esparcimiento. El reto de las personas que estudian el esparcimiento es interpretarlo de tal forma que ayude a las personas a entender acerca de su valor en la calidad de vida

Según el artículo científico (L., G., & N., 2011) al esparcimiento y la recreación como dimensiones del bienestar, el cual se valora a partir de lo que los encuestados declaran como realizaciones. Los datos se analizan haciendo énfasis en lo relativo a las actividades de esparcimiento y sus diferencias según localidad y nivel de ingresos, y muestran que la satisfacción de necesidades de esparcimiento es más baja entre quienes tienen menores ingresos, pero no muestra diferencias significativas entre la zona urbana y la rural.

Según el artículo (Pérez H., 2004) el del espacio de esparcimiento en los años ochenta y parte de los noventa, en las últimas administraciones ha habido una preocupación por la “limpieza” del espacio y por la construcción de obras encaminadas a una dotación moderna y adecuada de grandes instalaciones que favorecen indudablemente el ornato y funcionalidad urbanas pero que por otra parte no han considerado como prioridad el espacio de esparcimiento a escala local, de las necesidades sentidas de la población, tales como la red vial, los parques de barrio, espacios apropiados para el desarrollo de las diversas actividades y las necesidades fisiológicas de quienes utilizan ese espacio .

2.3. Definición de términos básicos

2.3.1. Predio

Según (Merino, 2012) un predio (o finca) es una extensión de tierra. A lo largo de la historia, se ha asociado la posesión de tierra con la riqueza, por lo que contar con un predio de grandes dimensiones suele equivaler a ser rico. El valor del predio, de todas maneras, depende

diversos factores, como su capacidad productiva (qué cantidad de dinero puede obtenerse al explotar comercialmente el terreno). Nos dice también (Merino, 2012) en la actualidad, es posible clasificar a los predios de distinta manera según su ubicación. Un predio urbano es aquel que se encuentra en un sitio poblado, mientras que un predio rústico está situado en las afueras y, por lo general, se destina a tareas rurales. No hay que pasar por alto también que predio rústico es el nombre que se le otorga a aquella vivienda que se encuentra fuera de lo que sería la ciudad y que tiene como claro objetivo ejercer de hogar para una persona o familiar. Muchos son los hombres y mujeres que han optado por esa modalidad de casa y es que tienen claro que es una manera de gozar de una mejor calidad de vida, alejados del ruido y de la contaminación de las grandes urbes.

2.3.2. Espacio arquitectónico

Según el artículo científico (VILLABONA, ORDUZ MEDIETA, & MARTÍNEZ, 2004) el espacio en arquitectura, va dirigido a los estudiantes iniciados en la carrera de arquitectura e inquietos por la cultura que nos rodea, influida por la globalización. A ellos les alarma la variedad de caminos débiles en la búsqueda del soporte teórico de la arquitectura, que tiene como eje el análisis de métodos, pensamientos, procesos y componentes derivados de la historia y la teoría de la arquitectura, y como fundamento el problema del conocimiento y el enigma de las ideas, las cuales están condensadas en la complejidad de los diversos arquetipos suministrados por la historia; estos son el resultado de los distintos modelos de pensamiento gestados en mayor volumen por los grupos dominantes, a pesar de la apertura continua a la cultura universal.

2.3.3. Tipos de parques

Para (Sepúlveda, 2017) considera distintos tipos de parque según las condiciones y el servicio determinado que ofrezcan como:

- Parque lineal El término parque lineal está asociado a la palabra greenway (Green: cinturón verde, parkway: avenida). Se define como

un largo y estrecho pedazo de tierra, donde se fomenta la vegetación, recreación y el disfrute de los peatones. (Sepúlveda, 2017)

- Parque de bolsillo Hace referencia a las áreas libres y pequeñas entre edificios o construcciones. El parque de bolsillo tiene una modalidad tipo vecinal son diseñados en lotes baldíos o espacios abandonados. La mayoría suele estar rodeados en sus tres lados por edificios. (Sepúlveda, 2017)
- Parque urbano vecinal Son áreas libres, destinadas a la recreación, la reunión y la integración de la comunidad, que cubren las necesidades de los barrios. Se les denomina genéricamente parques, zonas verdes o cesiones para parque. (Ana MP Fuertes & Molina Puertas, 2000)
- Unidad deportiva Se refiere a aquellos espacios destinados a la recreación y que además cuentan con infraestructura para hacer deporte, La unidad deportiva cuenta con canchas de diferentes tipos para fútbol, básquetbol, tenis, entre otros. (Sepúlveda, 2017)
- Plazuela Es una plaza pequeña en donde una estructura generalmente antigua, se localiza en el centro del espacio. La plazuela puede albergar un quiosco, que es una construcción ligera de varias columnas que sostienen una cubierta. (Sepúlveda, 2017)
- Área verde también dentro de los tipos de parque se encuentra el área verde. Este es un espacio de variadas dimensiones que principalmente contiene vegetación como césped, árboles y jardines.

2.3.4. Planeamiento Urbano

Según (Construcción, 2018) nos dice el planeamiento de una futura comunidad o guía para la expansión de una comunidad actual, de una manera organizada, teniendo en cuenta una serie de condiciones

medioambientales para sus ciudadanos, así como necesidades sociales y facilidades recreacionales; tal planeamiento incluye generalmente propuestas para la ejecución de un plan determinado. También llamada planificación urbana, ordenación urbana.

2.3.5. Urbanismo

Según (Tasacion, 2017) nos dice el urbanismo constituye la organización u ordenación de los edificios y los espacios de una ciudad acorde a un marco normativo. Es por tanto una disciplina que define teniendo en cuenta la estética, la sociología, la economía, la política, la higiene, la tecnología, el diseño de la ciudad y su entorno. Se ocupa tanto de los nuevos crecimientos como de la ciudad ya existente y consolidada a fin de mantenerla o mejorar sus infraestructuras y equipamientos.

2.3.6. Zonificación

Según (InvestorGuide, 2017) nos dice la zonificación es el Acto de dividir una ciudad o pueblo en áreas particulares y aplicar leyes y regulaciones en cuanto al diseño arquitectónico, Estructura y los empleos intencionados de los edificios dentro de aquellas áreas. La división de las ciudades o pueblos en las zonas destinados a diferentes tipos de edificios o usos que dictan las leyes y reglamentos.

2.3.7. Población

Según (Porto & Merino., Definicion.de: Concepto de población, 2008) nos dice el concepto de población proviene del término latino *populatio*. En su uso más habitual, la palabra hace referencia al grupo formado por las personas que viven en un determinado lugar o incluso en el planeta en general. También permite referirse a los espacios y edificaciones de una localidad u otra división política, y a la acción y las consecuencias de poblar.

También (Porto & Merino., Definicion.de: Concepto de población, 2008) nos dice el estudio de las poblaciones, por lo general, se desarrolla

según las leyes probabilísticas, por lo que las conclusiones de dichas investigaciones pueden no resultar susceptibles de aplicación a ciertos individuos. La disciplina que estudia a las poblaciones humanas recibe el nombre de demografía.

2.3.8. Densidad

Según (Aguascalientes, 2017) nos dice La densidad urbana no sólo se relaciona con la concentración demográfica sino con toda los aspectos espaciales y acciones que acompañan uno mayor porcentaje de construcción por metro cuadrado para ser más eficientes los suministros y las medidas de mantenimiento, mayor concentración de funciones en puntos de la ciudad donde los usos del suelo diversificados den oportunidad a la sincronía de maneras de ocupar el suelo.

2.3.9. CC.UU.

Según (Venemedia, 2014) nos dice se entiende por comunidad urbana aquel conglomerado de personas establecidas en un área geográfica o territorio determinado a los cuales se les denomina ciudades; a este fenómeno también se le conoce como “sociedad urbana”, sin embargo a este último se le describe como la emigración de un número determinado de persona que habitaban en el campo a la ciudad. Además las comunidades urbanas comprenden aquellos espacios físicos que contienen una serie de edificaciones, construcciones y/o fábricas, junto con una diversidad de infraestructuras que corresponden a los diferentes servicios que presta una dada jurisdicción.

2.3.10. Rural

Según (CEPAL, 2011) nos dice en América Latina las definiciones censales de "rural" son las que se suelen usar para definir la población rural y sus características asociadas, como pobreza rural, educación rural, empleo rural, juventud rural, mujeres rurales, etc. Estas definiciones censales de "urbano", y por descarte de "rural", datan en su mayoría de los años sesenta y obedecen a criterios muy diferentes de

un país a otro. Han contribuido a una subestimación de lo "rural", identificando a América Latina como un continente muy urbanizado, lo cual a su vez ha afectado muchas decisiones de políticas públicas y de asistencia internacional, generando un sesgo "anti-rural" (urban bias) en los planes y programas para la región. Por otro lado, las áreas rurales han cambiado fuertemente en las últimas décadas y hoy se habla de fenómenos como nueva ruralidad, áreas periurbanas y "rururbanas", desperfilamiento de los límites entre lo rural y lo urbano, aumento de los flujos de personas y bienes entre las áreas rurales y urbanas y también en el otro sentido, aumento de las interrelaciones de todo tipo entre ambas áreas, etc.

2.3.11. Urbano

Según (Porto & Gardey, 2010) nos dice del latín urbanus, el adjetivo urbano hace referencia a aquello perteneciente o relativo a la ciudad. Una ciudad es un área con una alta densidad de población y cuyos habitantes, por lo general, no se dedican a las actividades agrícolas.

También (Porto & Gardey, 2010) nos dice que es posible hablar de zona urbana para nombrar a aquella región que cuenta con más de 2.000 habitantes, en su mayoría dedicados al sector secundario (industrial) o terciario (servicios) de la economía. Ante el creciente desarrollo urbano, la delimitación de una zona urbana contempla diferentes factores que varían de acuerdo al país.

CAPÍTULO III METODOLOGÍA

3.1. Métodos, y alcance de la investigación

b. Método de la investigación

- Tipo: Descriptivo

Según (dankhe, 1986) con mucha frecuencia, el propósito del investigador es describir situaciones y eventos. Esto es, decir cómo es y cómo se manifiesta determinado fenómeno. Los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades importantes de personas, grupos, comunidades o cualquier otro fenómeno que sea sometido a análisis. Miden o evalúan diversos aspectos, dimensiones o componentes del fenómeno a investigar. Desde el punto de vista científico, describir es medir. Esto es, en un estudio descriptivo se selecciona una serie de cuestiones y se mide cada una de ellas independientemente, para así (vélgase la redundancia) describir lo que se investiga.

También nos dice (SAMPIERI & otros, 1994) es necesario hacer notar que los estudios descriptivos miden de manera más bien independiente los conceptos o variables con los que tienen que ver. Aunque, desde luego, pueden integrar las mediciones de cada una de dichas variables para decir cómo es y se manifiesta el fenómeno de interés, su objetivo no es indicar cómo se relacionan las variables medidas

- Nivel: Explicativo

Según (Romero, 2009) Estas investigaciones responden a la pregunta ¿Por qué? Es decir con este estudio podemos conocer por qué un hecho o fenómeno de la realidad tiene tales y cuales características, cualidades, propiedades, etc.

También según (Romero, 2009) en este nivel el investigador conoce y da a conocer las causas o factores que han dado origen o han condicionado la existencia y naturaleza del hecho o fenómeno en estudio. Así mismo indaga sobre la relación recíproca y concatenada de todos los hechos de la realidad, buscando dar una explicación objetiva, real y científica a aquello que se desconoce.

- Diseño: Causal

Según (ARIAS, 1999) La investigación causal es un tipo de investigación concluyente que tiene como principal prioridad obtener evidencia de la relación causa y efecto de un fenómeno. Se utiliza con frecuencia en las pruebas de mercado para nuevos productos o innovaciones de los actuales.

3.1.2. Alcance de la investigación

La investigación resolverá el problema gracias a la generación de diversos planos (Isoprecios, tablas de implementación de parques en C.C.U.U., etc.) los cuales estarán al alcance para una correcta referencia del valor de los predio, la implementación del parque naturalmente reduce la falta de áreas de recreación pasiva y aumenta el Valor de los predios los cuales se ven beneficiados a través de las actividades, también se dará el fenómeno de implementación de negocios por iniciativa propia de los pobladores y esto nos comprobaría que nuestra hipótesis es correcta.

3.2. Diseño de la investigación

El diseño de investigación responde a las preguntas formuladas en este investigación, A su vez Debe cumplir con los objetivos de estudio, y la hipótesis.

El diseño que se aplicará es estableció es Descriptivo , es decir que he se basa en poder describir , especifica , analizar propiedades , características y rasgos importantes del Valor de los predios y eso influencia en la implementación de un parque urbano vecinal sector conocido como el malecón de la C.C. U.U JUSTICIA PAZ Y VIDA , también el describir el porqué de hay una necesidad latente de los pobladores por saber el Valor de sus predios y el nivel del sector en el que se encuentra el poder incrementar el Valor de los mismos , también existe la necesidad inmediata de la construcción o implementación del parque urbano vecinal para esto se describirá el porqué de la necesidad de la construcción y en qué condiciones se dará este .

La investigación es de campo, porque se basa en la recolección de datos directamente de los pobladores del sector conocido como el malecón de la C.C. U.U JUSTICIA PAZ Y VIDA, sin manipular o controlar las variables presentes. Sin embargo, es importante resaltar que se utilizó una investigación documental que consistió en una revisión bibliográfica de documentos relacionados con el tema, con la finalidad de darle viabilidad científica al trabajo.

(Arias, 2004) Nos dice que: “El diseño de la investigación es la estrategia general que adopta el investigador para responder al problema planteado”.

3.3. Población y muestra

3.3.1. Población

La población de esta investigación estará conformada por con 885 viviendas los cuales se dividen en dos sectores para la investigación, los que están dentro del perímetro los cuales son 106 lotes y los que están colindando con el perímetro los cuales son 65 lotes, todos estos

conforman el sector conocido como el malecón de la C.C. U.U JUSTICIA PAZ Y VIDA, constituida principalmente por los pobladores dueños de predios más cercanos al área de implementación del parque urbano vecinal, según datos de las juntas vecinales.

3.3.2. Muestra:

La muestra de esta investigación es no probabilística debido a que la elección de los elementos no dependerá de la probabilidad, sino de las causas que están relacionadas a las características de la misma.

Para determinar la cantidad de encuestas que se realizaron en el estudio de campo, se aplicó la siguiente fórmula.

$$n = \frac{Z^2 x S^2 N}{Z^2 S^2 + e^2 N}$$

*Figura 18 Formula de muestra
Fuente : elaboración propia*

Z = nivel de confianza.	Cuando es del 95% Z es 1.96
S = varianza.	S = 0.5
N = población total	885
e = error muestral	5%

Tabla 01 Muestra (Canelos, 2010)

En la muestra se escogerán 31 predios lo que equivalen a una muestra confiable de la población, incluyendo predios de representante de las juntas vecinales de manera aleatoria a través de la elección simple e intencionada de los elementos que conforman la población, todos ellos elementos ubicados en las diferente zonas del sector conocido como el malecón de la C.C. U.U JUSTICIA PAZ Y VIDA.

CAPÍTULO IV: Resultados y discusión

4.1. Resultados del tratamiento y análisis de la información

Para poder tener un análisis y tratamiento de resultados adecuado, se tomaron las siguientes consideraciones:

- En cuanto a la encuesta aplicada a los dueños o propietario de las viviendas se tomó en cuenta para el análisis de resultados solo ciertas preguntas que implican gran una significación para la tesis por su nivel de objetividad.
- En cuanto a la ficha de observación si se están considerando todas las preguntas y resultados de la aplicación ya que esta fue aplicada desde un punto más objetivo para el estudio.

4.1.1. Resultados del tratamiento y análisis de la información con respecto a la variable independiente (encuesta y ficha de observación).

- a. **Uso del espacio la vivienda**
Espacio de la vivienda dentro del sector podemos encontrar tanto Diferentes tipos de espacios ya que el mismo se presta a para

diversos tipos de identificación e interpretación de espacio en conjunto con sus viviendas.

Para el análisis se aplicó la pregunta de la ficha de observación vs las manzanas estudiadas las cuales nos dieron los siguientes resultados:

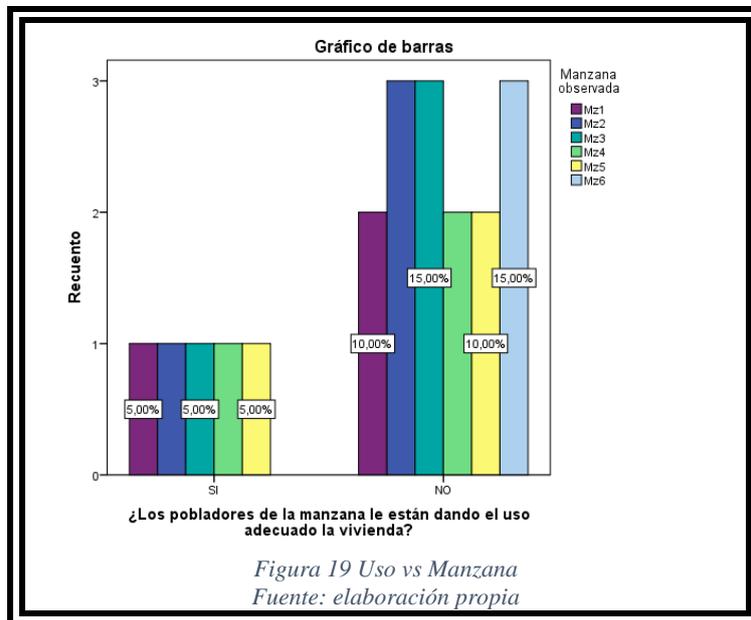
¿Los pobladores de la manzana le están dando el uso adecuado la vivienda? vs Manzana observada

Recuento

		Manzana observada						Total
		Mz1	Mz2	Mz3	Mz4	Mz5	Mz6	
¿Los pobladores de la manzana le están dando el uso adecuado la vivienda?	SI	1	1	1	1	1	0	5
	NO	2	3	3	2	2	3	15
Total		3	4	4	3	3	3	20

*Tabla 02 Uso vs Manzana
Fuente: elaboración propia*

En la tabla podemos observar, que pobladores de todas las manzanas dan un uso adecuado o no adecuado a sus viviendas.



Con respecto a la gráfica se puede observar, que los que los pobladores de las manzanas analizadas mayormente no dan buen uso a sus viviendas en un 75%, en caso de las manzanas 6 es porcentajes más notables respecto al sector.

Para la cual la siguiente lámina de espacio funcional nos muestra algunos factores los cuales se debe tener presente.

i. Espacio funcional

Dentro del espacio funcional podemos encontrar diversos ejemplos los cuales nos con llevan a realizar funciones por parte de la población Como las de transporte, caminos, recreación etc.

También notamos que las viviendas y los pobladores a pesar de tener u obtener medios de transporte particular (compra de un auto para la familia) , no tiene un percepción de espacio la cual no permite el implementar en su vivienda una cochera o espacio adecuado y es ahí donde utilizan el área común (área para todos los poblado eres fuera de su terreno) para beneficio personal y no comunitario.

Esto genera que las viviendas no tengan el mismo valor (económico) en cuanto a otras que si están bien implementadas en el sector.

También dentro del espacio funcional encontramos carencia de áreas para la realización de diversas actividades que son fundamentales para la población

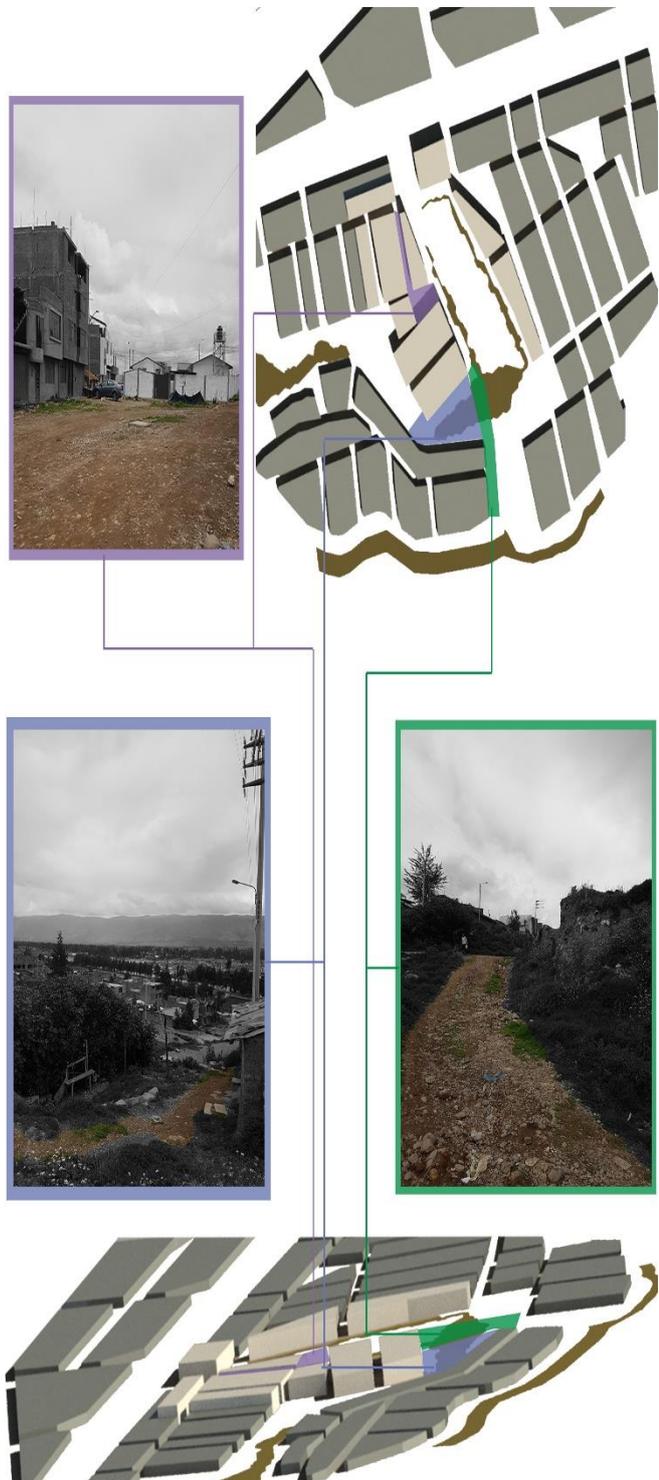


Figura 20 Espacio funcional
Fuente: elaboración propia

b. Uso del espacio de la vivienda según normas técnicas

El uso de espacio de la vivienda dentro del sector, en la cual podemos encontrar tantas diferencias con respecto al uso específico del PDU.

Para el análisis se aplicó la pregunta de la ficha de observación vs las manzanas estudiadas las cuales nos dieron los siguientes resultados.

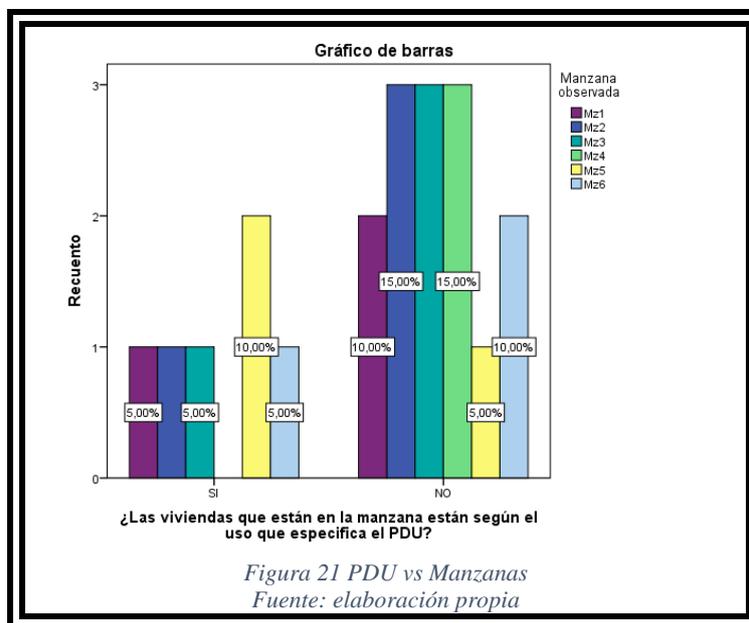
¿Las viviendas que están en la manzana están según el uso que especifica el PDU? vs Manzana observada

Recuento

	Manzana observada						Total	
	Mz1	Mz2	Mz3	Mz4	Mz5	Mz6		
¿Las viviendas que están en la manzana están según el uso que especifica el PDU?	SI	1	1	1	0	2	1	6
	NO	2	3	3	3	1	2	14
Total		3	4	4	3	3	3	20

Tabla 3 PDU vs Manzana

En la tabla podemos observar, que en las viviendas de la manzana 5 están en su mayoría según el uso específico del PDU a diferencia de las otras manzanas observadas.



Con respecto a la gráfica se puede observar, que las viviendas de las manzanas 2, 3 y 4 mayormente no están según el uso que especifica el PDU en un 45%, mientras las manzanas 1 y 6 contienen el 10% según la especificación.

Para la cual la siguiente lámina de espacio funcional nos muestra algunos factores los cuales se debe tener presente.

i. Espacio virtual

El espacio virtual dentro del sector en es ampliamente identificable ya que las personas o pobladores aprovecha muy bien el espacio ,es decir aprovecha al máximo el espacio de su terreno o vivienda e inclusive la proyectan generando espacios virtuales hacia las áreas comunes de toda la población (pistas y veredas)

También podemos encontrar, que la mayor parte de viviendas no están de acuerdo al uso específico del PDU (el cual es R3), varían 1 y 2 pisos en un 50% a diferencia de 4 pisos a mas que solo es en un 20%.

También dentro del espacio virtual encontramos carencia de áreas comunes con un buen estado para el uso de la población (pistas y veredas no asfaltadas).



Figura 22 Espacio Virtual
Fuente: elaboración propia

ii. Espacio real

Este es el espacio en el cual en realidad deberían permanecer cohabitar los pobladores pero esto en muchos casos no se da o se da a medias ya que diversas dinámicas urbanas hacen que los pobladores ocupen más área del que se quiere destinada para cada uno de ellos, o del que cuentan legalmente

En muchas ocasiones los entes ordenadores son las veredas, aunque no se da en su totalidad, a pesar de que exista en algunos casos el alineamiento vial, observamos viviendas que no respetan las normas de diseño, a la vez la relación que debe existir entre la edificación con vía pública respecto a los voladizos, en algunos casos sobrepasan lo normativo.

El C.C. U.U “Justicia Paz y Vida” debería cumplir estándares de implementación de servicios lo cual no contrasta con la realidad, al no cumplirse adecuadamente generan algunos riesgos para los pobladores.

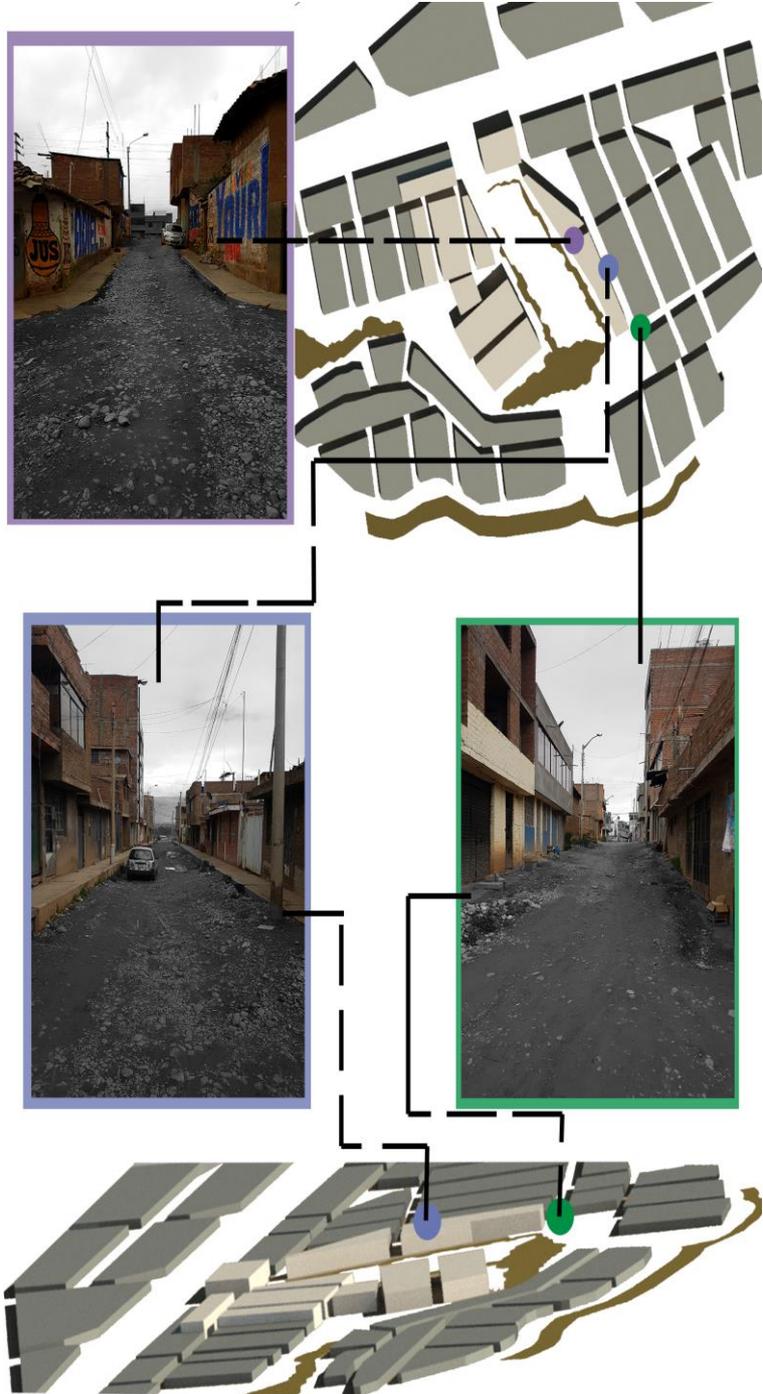


Figura 23 Espacio real
Fuente: elaboración propia

c. El Valor de la vivienda

Se aplicaron preguntas filtro para realizar un análisis.

P1.- a su criterio, ¿vendería su vivienda? Vs cuántos metros cuadrados de construcción tiene su vivienda

		CUÁNTOS METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN TIENE SU VIVIENDA			Total
		40-50	50-60	60 a mas	
A SU CRITERIO, ¿VENDERIA SU VIVIENDA?	SI	0	7	4	11
	NO	2	2	8	12
Total		2	9	12	23

*Tabla 4 Venta de vivienda
Fuente: elaboración propia*

Las implicancias del Valor de la vivienda dentro del sector serán a partir de diferentes tipos de condiciones y factores los cuales se mencionaron a continuación.

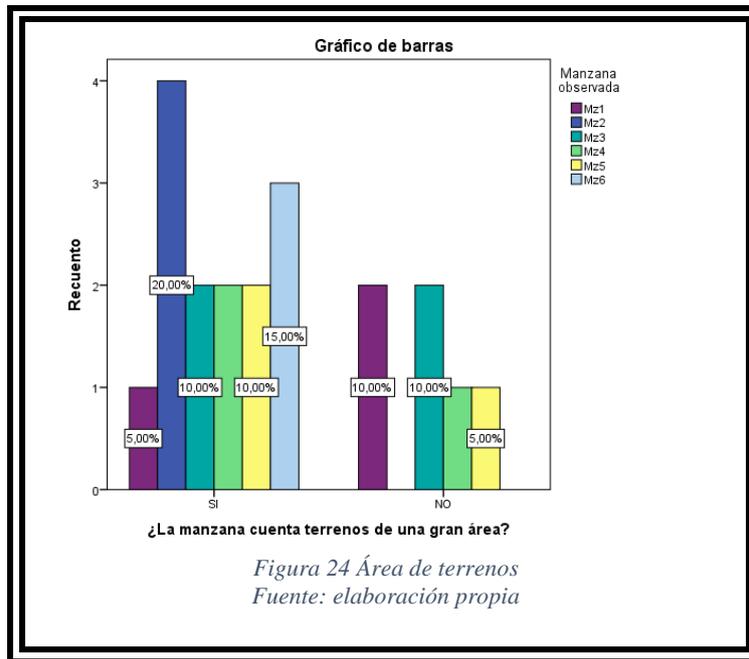
Para el análisis se aplicó la pregunta de la ficha de observación vs las manzanas estudiadas, las cuales nos dieron los siguientes resultados:

¿La manzana cuenta con terrenos de una gran área? Vs Manzana observada

		Manzana observada						Total
		Mz1	Mz2	Mz3	Mz4	Mz5	Mz6	
¿La manzana cuenta terrenos de una gran área?	SI	1	4	2	2	2	3	14
	NO	2	0	2	1	1	0	6
Total		3	4	4	3	3	3	20

*Tabla 5 Área de terrenos
Fuente: elaboración propia*

En la tabla podemos observar, las manzanas 2 y 6 son los que poseen terrenos de una gran área a diferencia de otras manzanas.



Con respecto a la gráfica se puede observar, que la manzana 1 no cuenta terrenos con una gran área en un 10%, en cuanto a las manzanas 3, 4 y 5 poseen terrenos dichas características en un 30%. Para la cual las siguientes láminas de espacio funcional nos muestran algunos factores los cuales se debe tener presente.

d. Condiciones de diseño

Las condiciones de diseño son puntos clave, indicadores y a su vez factores que delimitan y nos da una idea más aproximada del Valor del predio la influencia que este Valor puede hacer dentro del terreno y dentro del sector, ya que si contamos con terrenos de alto Valor monetario, esto implicaría necesariamente que se cumpla con el planeamiento urbano el cual conlleva a la construcción de diversas equipamientos que son necesarios para la población.

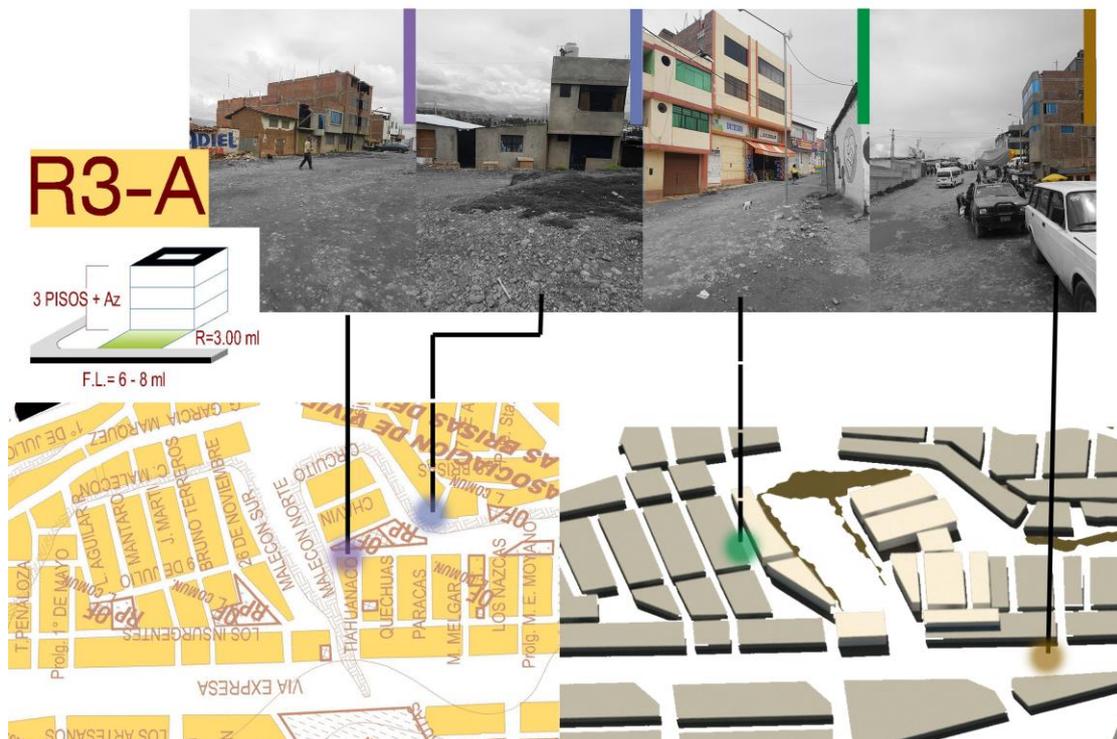


Figura 25 Condiciones de Diseño
Fuente: elaboración propia

Las condiciones de diseño en el caso del sector observado deben contener lo siguiente:

- R3(tres pisos + Az
- Retiro de 3 metros lineales
- Frontis (6 - 8) metros lineales

e. Diseño real

Al hablar de diseño real dentro del sector llegamos a un punto donde se habla de construcciones que existen actualmente en el sector de 1 a 3 niveles en otros casos 4 a más , no necesariamente estamos hablando de lo proyectado o lo que se proyectará si no se habla de lo existente , el diseño real del sector tomando algunas características se encuentra en una fase de inicio ya que contamos aun con viviendas de material rústico , no se observa tratamiento de veredas y mucho menos asfaltado de calles , avenidas principales , en muchos casos se observa que

inclusive algunas viviendas todavía les falta la instalación de los servicios básicos .



Figura 26 Diseño real
Fuente: elaboración propia

f. Diseño proyectado

El término de diseño proyectado es el futuro de lo que encontramos actualmente en el sector es decir un ordenamiento urbano mucho más planificado y ejecutado , habiendo un rumbo hacia dónde se dirige la población en cuanto a la construcción de sus viviendas y en cuanto a la implementación de equipamiento urbano dentro de su sector , ya que el sector No cuenta con ningún tipo de equipamiento de recreación Pasiva , esto se debe también en muchos casos a la falta de planificación y de orientación hacia la construcción de viviendas dentro de este sector .

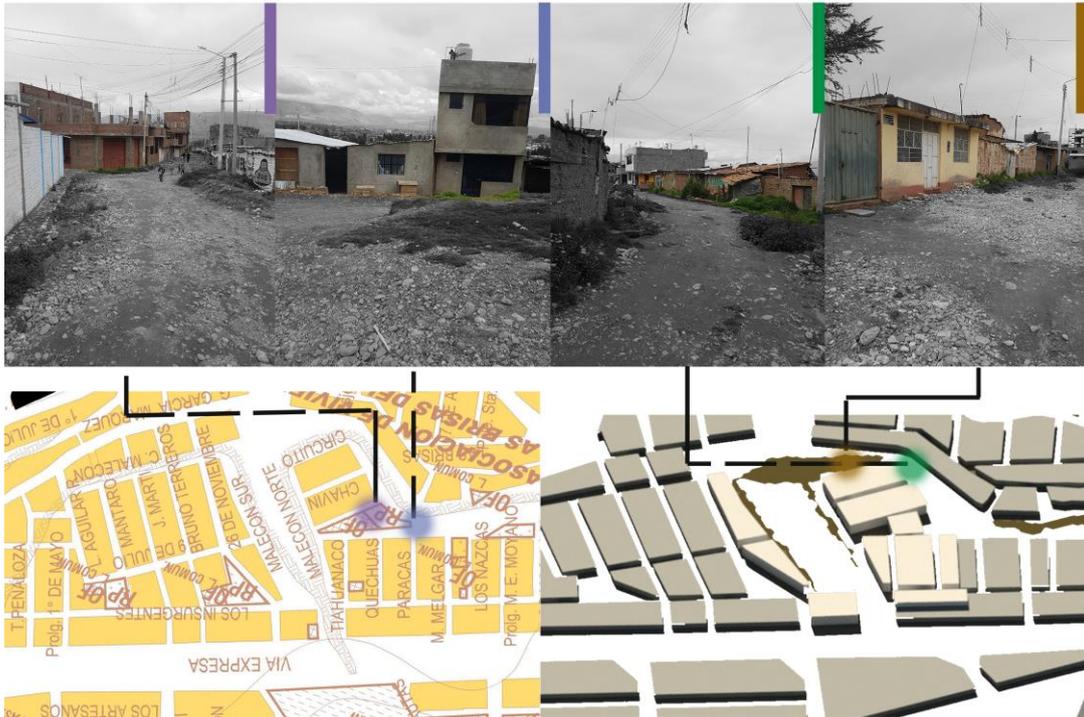


Figura 27 Diseño proyectado
Fuente: elaboración propia

g. Rural – rústicos

Son viviendas que normalmente se encuentran el sector, terrenos que se encuentran en un área rural.

Para el análisis se aplicó la pregunta de la ficha de observación vs las manzanas estudiadas las cuales nos dieron los siguientes resultados:

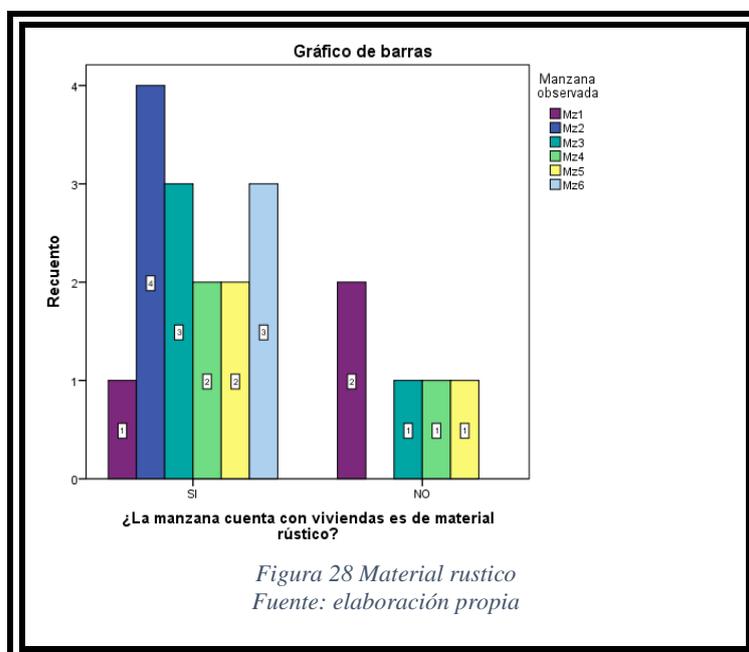
¿La manzana cuenta con viviendas es de material rústico? vs Manzana observada

Recuento

		Manzana observada						Total
		Mz1	Mz2	Mz3	Mz4	Mz5	Mz6	
¿La manzana cuenta con viviendas es de material rústico?	SI	1	4	3	2	2	3	15
	NO	2	0	1	1	1	0	5
Total		3	4	4	3	3	3	20

Tabla 6 Material rustico
Fuente: elaboración propia

En la tabla podemos observar, que en las viviendas de la manzana 2 en su totalidad están construidas con material rustica, diferencia de las otras manzanas.



Con respecto a la gráfica se puede observar, que las viviendas de las manzanas 1 no están construidas con material rustico en su totalidad, en el caso de las manzanas 2 ,3 y 6 tienen el mayor porcentaje construidas con dicho material indicado.

Para la cual la siguiente lámina de espacio funcional nos muestra algunos factores los cuales se debe tener presente.

El 35% de viviendas encontradas dentro del sector son viviendas rurales - rusticas ya que se consideran los siguientes aspectos al llamarla como se mencionó anteriormente los cuales son:

○ Materiales de construcción: Las viviendas mayormente están construidas con adobe o tapia, lleva un recubrimiento en el techo de tejas y este a su vez tiene una composición de dos aguas y están bastante descuidadas.

○ Área: El área de estas viviendas suele ser variable pero mayormente tienen un área bastante grande el cual no es ocupado al 100% por la vivienda sino que cuentan con un patio trasero y un patio delantero los cuales en muchas ocasiones tienen pequeños huertos para la producción de diversos alimentos

○ Servicios básicos: La gran mayoría de estas viviendas cuentan con los servicios básicos (agua, electricidad y desagüe) sólo en algunos casos podemos observar, que las viviendas no cuentan con el servicio de desagüe.



*Figura 29 Viviendas de material rustico
Fuente: elaboración propia*

h. Urbano – noble

Son viviendas que normalmente se encuentran el sector, son viviendas o son terrenos que se encuentran en el proceso de transformarse de rural a urbano.

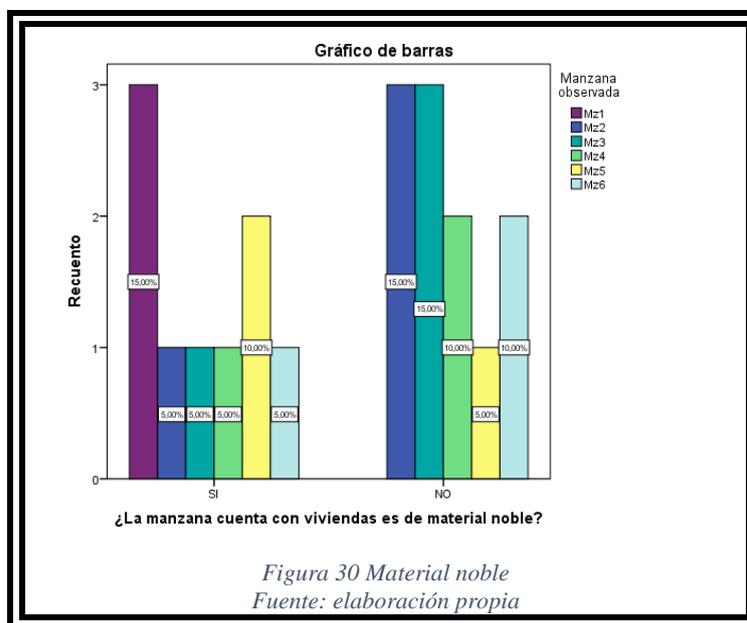
Para el análisis se aplicó la pregunta de la ficha de observación vs las manzanas estudiadas las cuales nos dieron los sgtes resultados:

¿La manzana cuenta con viviendas es de material noble? vs Manzana observada

Recuento		Manzana observada						Total
		Mz1	Mz2	Mz3	Mz4	Mz5	Mz6	
¿La manzana cuenta con viviendas es de material noble?	SI	3	1	1	1	2	1	9
	NO	0	3	3	2	1	2	11
Total		3	4	4	3	3	3	20

*Tabla 7 Material noble
Fuente: elaboración propia*

En la tabla podemos observar, que en las viviendas de la manzana 1 y 5 están en su mayoría con construidas con materia noble diferencia de otras manzanas.



*Figura 30 Material noble
Fuente: elaboración propia*

Con respecto a la gráfica se puede observar, que las viviendas de las manzanas 2 y 3 en su mayoría no están construidas con material noble en un 30%, en el caso de las manzanas 4 y 6 la gran mayoría de viviendas están construidas de material rustico en un 20%.

Para la cual la siguiente lámina de espacio funcional nos muestra algunos factores los cuales se debe tener presente.

El 45% de las viviendas encontrados dentro del sector son viviendas urbanas - noble ya que se consideran en esta categoría por las características que cumplen a partir de distintos aspectos, Estas características o aspectos son los que más identifican a una vivienda de material urbano - noble ya que los pobladores consideran modernidad el hecho de construir con este tipo de materiales.

- Materiales de construcción
Las viviendas encontradas en el sector dentro de esta categoría cuenta con características de materiales de construcción como: el ladrillo, y la Tabiquería.

- Área para poder definir el área en este tipo de vivienda tendríamos que considerar área de construcción, normalmente tenemos dos tendencias de área de construcción en este tipo de viviendas: Ocupa parte del área del terreno y Ocupa el terreno al máximo



Figura 31 Viviendas de material noble
Fuente: elaboración propia

- Servicios básicos: La mayoría de estas viviendas cuenta con todos los servicios básicos e inclusive se nota un tanto que estas viviendas cuentan con servicios adicionales (internet, cable, etcétera) los cuales brindan una mayor calidad de vida a los usuarios, no obstante estos servicios son de paga adicional y muchas veces generan otro tipo dinámicas urbanas.

i. Mixto (rustico noble)

Son viviendas que normalmente se encuentran de un 20% en el sector las cuales se compone de una parte rústica y una gran parte del material noble, es decir son viviendas o son terrenos que se encuentran en el proceso de transformarse de rural a urbano como de rustico al noble; las características que ciñen a este tipo de viviendas no son muy marcadas pero gracias a aspectos resaltantes se pueden identificar.

○ Materiales de construcción: Los materiales de construcción principalmente dentro de estas viviendas son en muchos casos los mismos que los de material noble si hablamos en cuanto a la vivienda en sí y sino referimos al perímetro normalmente cuentan con un perímetro de adobe o tapia, esto nos hace ver que el terreno cuenta con dos tipos de construcción y para ambos casos los más materialidad es necesarias.

○ Área: Las áreas como en los tipos de viviendas anteriores son variables cabe destacar que sea el área del terreno es muy grande, las viviendas por sus mismas características serán centralizadas conteniendo un patio trasero y un patio delantero para el uso recreativo de los usuarios.

○ Servicios básicos: Todas las viviendas observadas de este tipo cuentan con los servicios básicos de agua desagüe y electricidad.

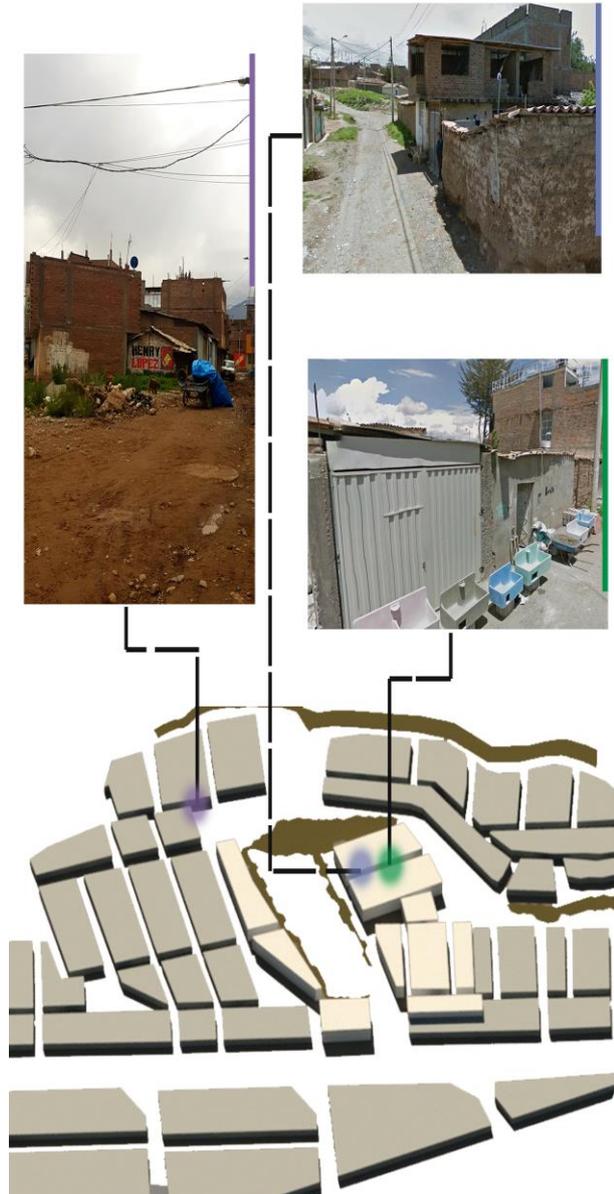


Figura 32 Viviendas de tendencia constructiva mixta
Fuente: elaboración propia

j. Factores externos

Estos factores nos ayudaran, que el valor económico de la vivienda de este sector aumente por tener estos aspectos.

i. Tratamiento de calles y veredas

Para el análisis se aplicó la pregunta de la ficha de observación vs las manzanas estudiadas las cuales nos dieron los sgtes resultados:

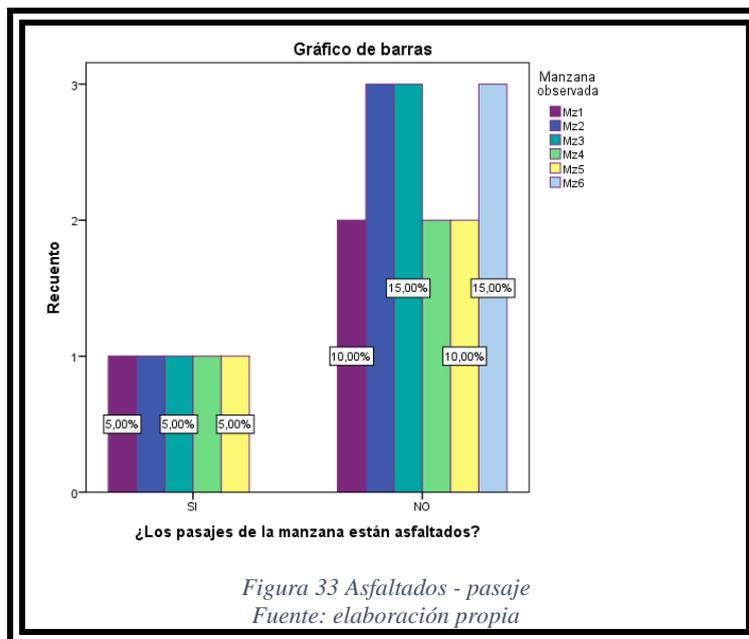
¿Los pasajes de la manzana están asfaltados? Vs Manzana observada

Recuento

		Manzana observada						Total
		Mz1	Mz2	Mz3	Mz4	Mz5	Mz6	
¿Los pasajes de la manzana están asfaltados?	SI	1	1	1	1	1	0	5
	NO	2	3	3	2	2	3	15
Total		3	4	4	3	3	3	20

*Tabla 8 Asfaltado - pasaje
Fuente: elaboración propia*

La tabla nos muestra que en la manzana 6 los pasajes no están asfaltados en su totalidad a diferencia de las otras manzanas que están asfaltadas en poca proporción.



*Figura 33 Asfaltados - pasaje
Fuente: elaboración propia*

Con respecto a la gráfica se puede observar, que los pasajes de las manzanas están asfaltados en un 25 %, en caso de las manzanas 2,3 y 5 que no se encuentran asfaltadas en un 45%.

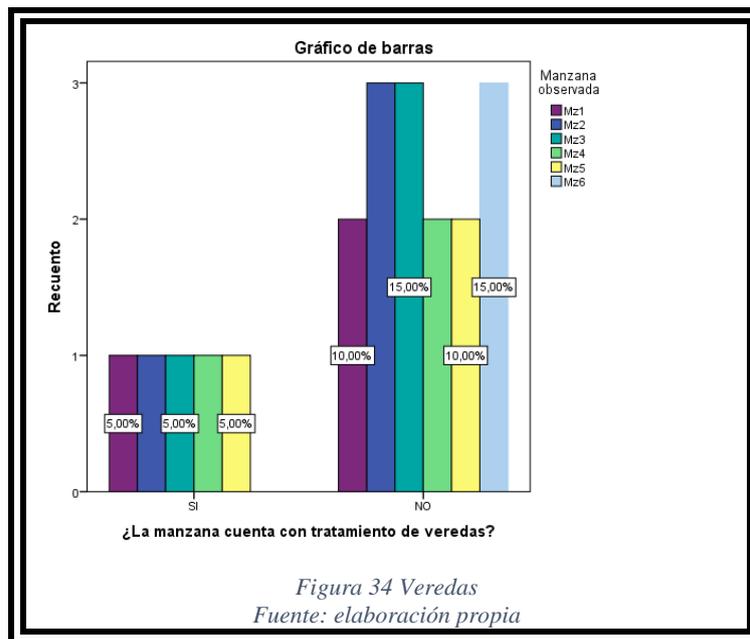
¿La manzana cuenta con tratamiento de veredas? Vs Manzana observada

Recuento

		Manzana observada						Total
		Mz1	Mz2	Mz3	Mz4	Mz5	Mz6	
¿La manzana cuenta con tratamiento de veredas?	SI	1	1	1	1	1	0	5
	NO	2	3	3	2	2	3	15
Total		3	4	4	3	3	3	20

*Tabla 9 veredas
Fuente: elaboración propia*

La tabla nos muestra que en la manzana 6 no cuenta con ningún tratamiento de veredas diferencia de las otras manzanas que cuentan en poca proporción.



Con respecto a la gráfica se puede observar, que las manzanas cuentan con tratamiento de veredas en un 25%, en el caso de las manzanas 2 y 3 no cuentan con el tratamiento siendo el de mayor porcentaje 30%.

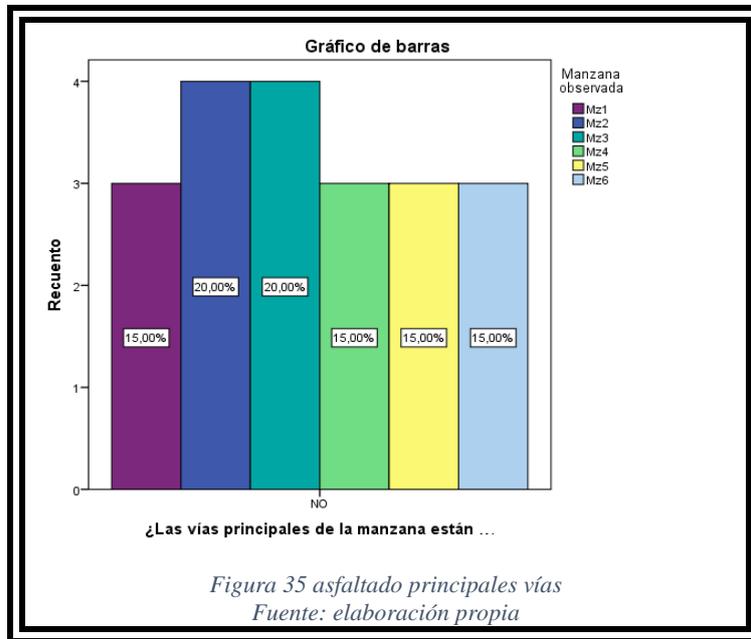
¿Las vías principales de la manzana están asfaltadas? Vs Manzana observada

Recuento

	Manzana observada						Total
	Mz1	Mz2	Mz3	Mz4	Mz5	Mz6	
¿Las vías principales de la manzana están asfaltadas? NO	3	4	4	3	3	3	20
Total	3	4	4	3	3	3	20

*Tabla 10 asfaltado principales vías
Fuente: elaboración propia*

La tabla nos muestra que en la manzana 2 y 3 las vías principales no se encuentran asfaltadas en su totalidad según la ficha de observación.



Con respecto a la gráfica se puede observar que las vías principales de todas las manzanas observadas no se encuentran asfaltadas en un 100%, teniendo los porcentajes más altos en las manzanas con mayor expansión urbana.

Para la cual la siguiente lámina de espacio funcional nos muestra algunos factores los cuales se deben tener presentes.

Se puede observar que dentro del sector analizado la manzana 6 es la más afectada, ya que es por la cual está dispuesta la vía principal (el principal acceso para la zona estudiada), cabe resaltar no cuenta con ninguna calle, avenida, pasaje o girón asfaltado, también se puede decir que esta zona no tiene tratamiento de veredas de ningún tipo.

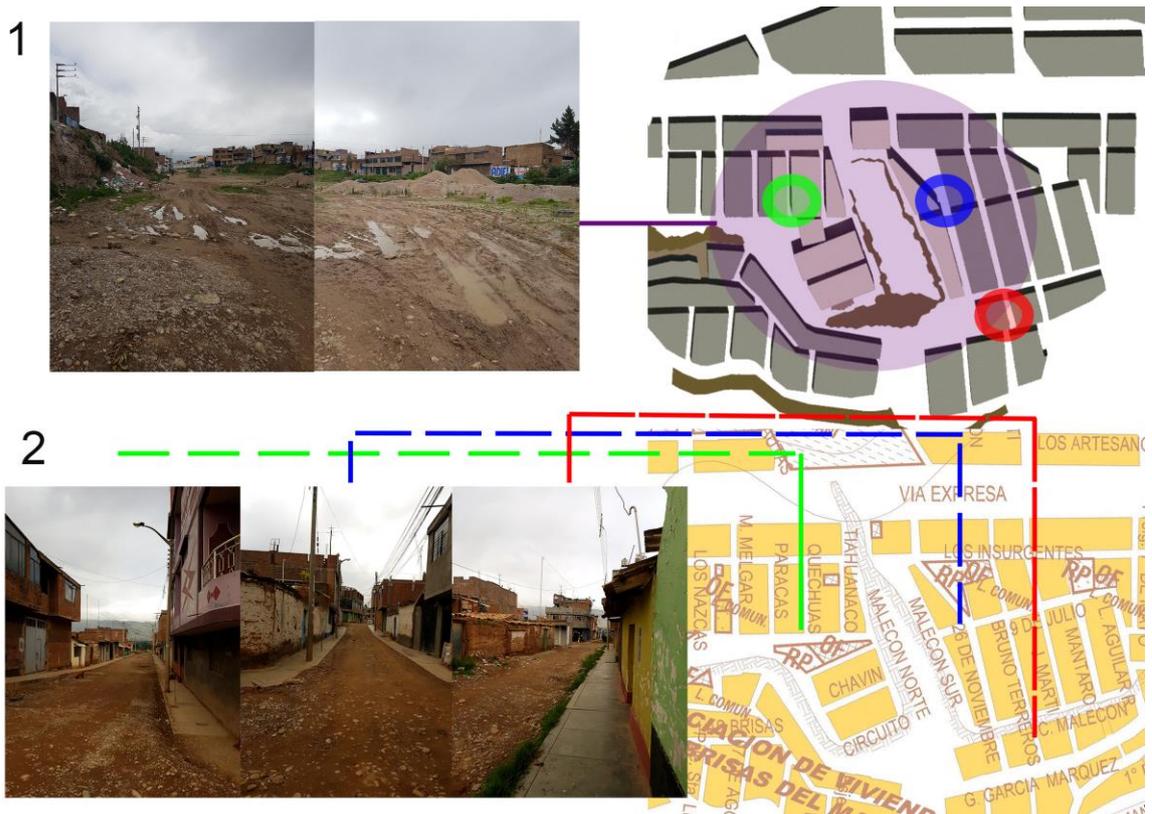


Figura 36 Áreas más afectadas vs área semi tratadas
Fuente: elaboración propia

Son muy pocas las calles que cuentan con veredas cabe resaltar que en las calle Quechuas y 28 de Noviembre hay sectores o porciones de calle que cuentan con vereda pertenecientes a las manzanas 4, 5 y 6, también encontramos escaleras las cuales conectan las calles Bruno Terreros para la facilidad de tránsito o de los peatones.

k. Mobiliario presente en la vivienda

Para el análisis se aplicó la pregunta de la ficha de observación vs las manzanas estudiadas las cuales nos dieron los sgtes resultados:

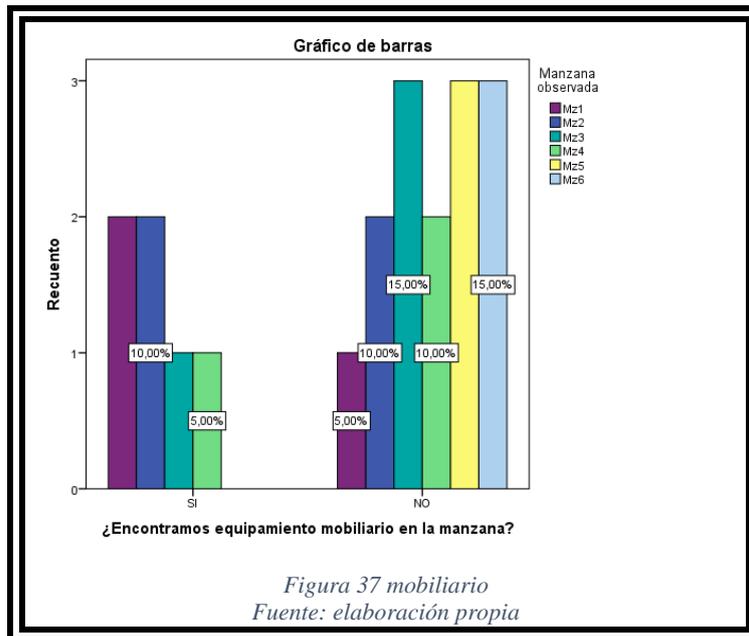
¿Encontramos equipamiento mobiliario en la manzana? Vs Manzana observada

Recuento

		Manzana observada						Total
		Mz1	Mz2	Mz3	Mz4	Mz5	Mz6	
¿Encontramos equipamiento mobiliario en la manzana?	SI	2	2	1	1	0	0	6
	NO	1	2	3	2	3	3	14
Total		3	4	4	3	3	3	20

*Tabla 11 mobiliario
Fuente: elaboración propia*

En la tabla podemos observar, que las manzanas 5 y 6 no cuentan con digan equipamiento mobiliario según la ficha de observación.



Con respecto a la gráfica se puede observar, la manzana 1 cuentas con mayor equipamiento mobiliario en un 10 %, en caso de las manzanas 2 ,3 y 4 cuentan con poco o nada de equipamiento en un 35% Para la cual la siguiente lámina de espacio funcional nos muestra algunos factores los cuales se debe tener presente.

Los únicos equipamientos que podemos observar son a nivel y mobiliario urbano, lo que ellos pueden llamar como jardines y áreas que los mismos pobladores mantienen.

Los mobiliarios urbanos son pocos o nulos en este sector ya que los pobladores no implementan ningún mobiliario de ningún tipo ya que existe mucha delincuencia y este factor externo perjudica a las personas y las hace más irascible en cuanto a comunicar o implementar algunos aspectos que brindarían un poco más de valor a la vivienda

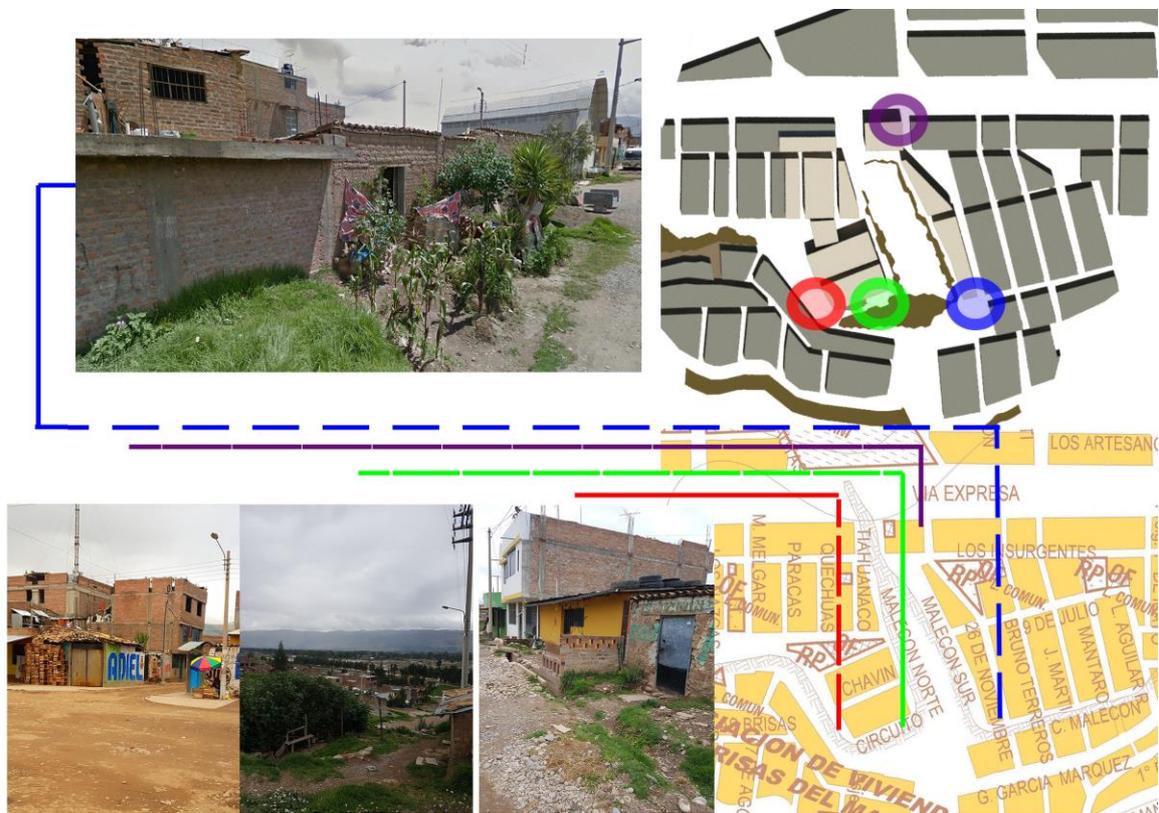


Figura 38 mobiliario urbano

Fuente: elaboración propia

I. Equipamiento cercano a la vivienda

Estos factores nos ayudaran, que el valor económico de la vivienda de este sector aumente al presentar equipamientos cerca.

Para el análisis se aplicó la pregunta de la ficha de observación vs las manzanas estudiadas las cuales nos dieron los sgtes resultados:

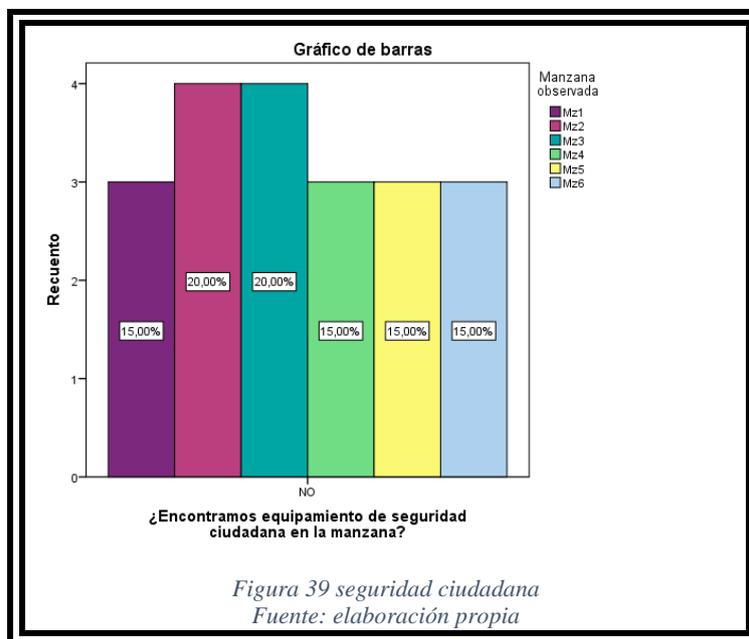
¿Encontramos equipamiento de seguridad ciudadana en la manzana? Vs Manzana observada

Recuento

	Manzana observada						Total
	Mz1	Mz2	Mz3	Mz4	Mz5	Mz6	
¿Encontramos equipamiento de seguridad ciudadana en la manzana?	3	4	4	3	3	3	20
Total	3	4	4	3	3	3	20

*Tabla 12 seguridad ciudadana
Fuente: elaboración propia*

En la tabla podemos observar, que en todas las manzanas ninguna de ellas cuenta con equipamiento de seguridad ciudadana, las manzanas 2 y 3 cuentan con mayor expansión urbana



Con respecto a la gráfica se puede observar, que en todas las manzanas analizadas en un 100% no cuentan equipamiento de seguridad ciudadana

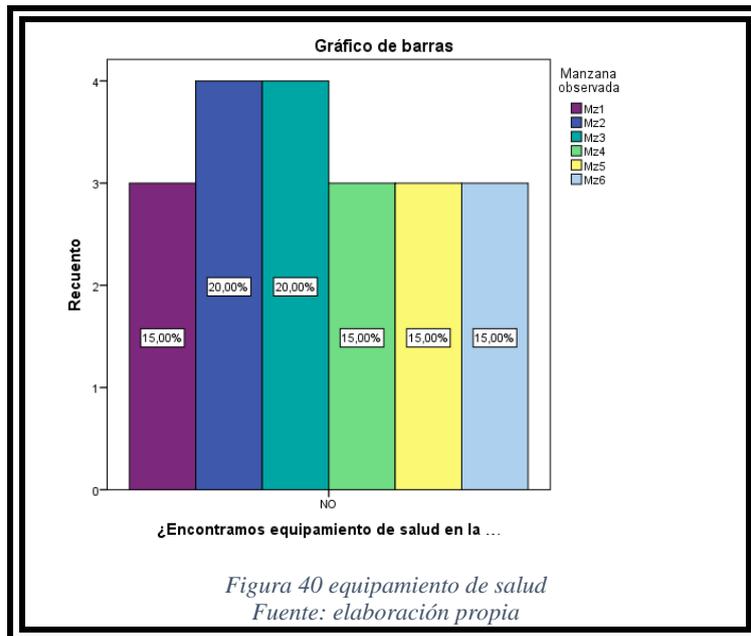
¿Encontramos equipamiento de salud en la manzana? Vs Manzana observada

Recuento

	Manzana observada						Total
	Mz1	Mz2	Mz3	Mz4	Mz5	Mz6	
¿Encontramos equipamiento de salud en la manzana? NO	3	4	4	3	3	3	20
Total	3	4	4	3	3	3	20

*Tabla 13 equipamiento de salud
Fuente: elaboración propia*

En la tabla podemos observar, que en todas las manzanas ninguna de ellas cuenta con equipamiento de salud, las manzanas 2 y 3 cuentan con mayor expansión urbana



*Figura 40 equipamiento de salud
Fuente: elaboración propia*

Con respecto a la gráfica se puede observar, que en todas las manzanas analizadas en un 100% no cuentan equipamiento de salud, por tal situación la población debe salir a atenderse a diferentes lugares de la localidad

Para la cual la siguiente lámina de espacio funcional nos muestra algunos factores los cuales se debe tener presente.

1. El único equipamiento real con el que cuenta en el sector observado, es un jardín de niños el cual se encuentra ubicado en la manzana 2 (casi en el centro del mismo).



Figura 41 equipamientos diversos
Fuente: elaboración propia

2. también podemos encontrar cerca del sector equipamiento de parque barriales los cuales son se encuentran descuidados y no son utilizados por los pobladores, esto se debe a que la orientación de los parques esta dado para un sector de la población (conocimientos de ajedrez) el cual es mínimo en la comunidad, y en otro caso es porque el mismo lugar en el que está ubicado la zona no cuenta con la respectiva iluminación pública.

m. Actividades

Las actividades que conjuntamente con la vivienda realiza la población para poder generar ingresos, estabilidad y diversos factores de los cuales adolece. Entre ellas podemos identificar los diferentes tipos de viviendas que generan actividades para la población del sector.

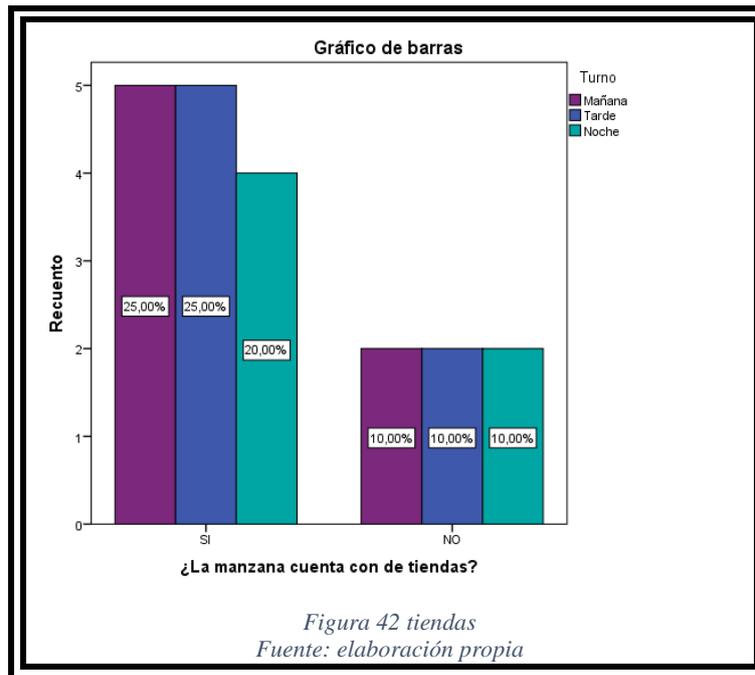
i. Vivienda generadora de ingresos

Para el análisis se aplicó la pregunta de la ficha de observación vs las manzanas estudiadas las cuales nos dieron los sgtes resultados:

		Turno			Total
		Mañana	Tarde	Noche	
¿La manzana cuenta con de tiendas?	SI	5	5	4	14
	NO	2	2	2	6
Total		7	7	6	20

*Tabla 14 tiendas
Fuente: elaboración propia*

La tabla nos muestra, que en todas las manzanas observadas cuentan con tiendas en los turnos de mañana y tarde en mayor frecuencia.



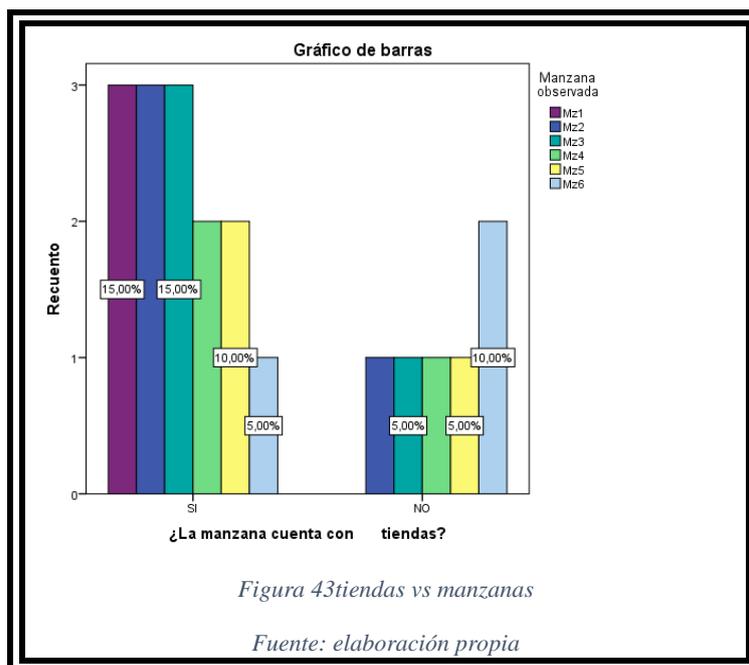
Con respecto a la gráfica se puede observar en todas las manzanas cuentan con tiendas en el turno de la noche en un 20%, algunos sectores de las manzanas no cuentan con tiendas en todos los turnos en 30%.

¿La manzana cuenta con tiendas? vs Manzana observada

Recuento		Manzana observada						Total
		Mz1	Mz2	Mz3	Mz4	Mz5	Mz6	
¿La manzana cuenta con tiendas?	SI	3	3	3	2	2	1	14
	NO	0	1	1	1	1	2	6
Total		3	4	4	3	3	3	20

Tabla 15 tiendas vs manzanas
Fuente: elaboración propia

La tabla nos muestra que manzanas 1, 2 y 3 son los que cuentan con mayor cantidad de tiendas a diferencia de otras manzanas observadas.



Con respecto a la gráfica se puede observar que la manzana 6 cuenta con poca cantidad de tiendas en un 10%, esto se debe a que hay pocas viviendas comercio en este sector, en caso de las manzanas 4 y 5 solo cuentan con un 20% de tienda

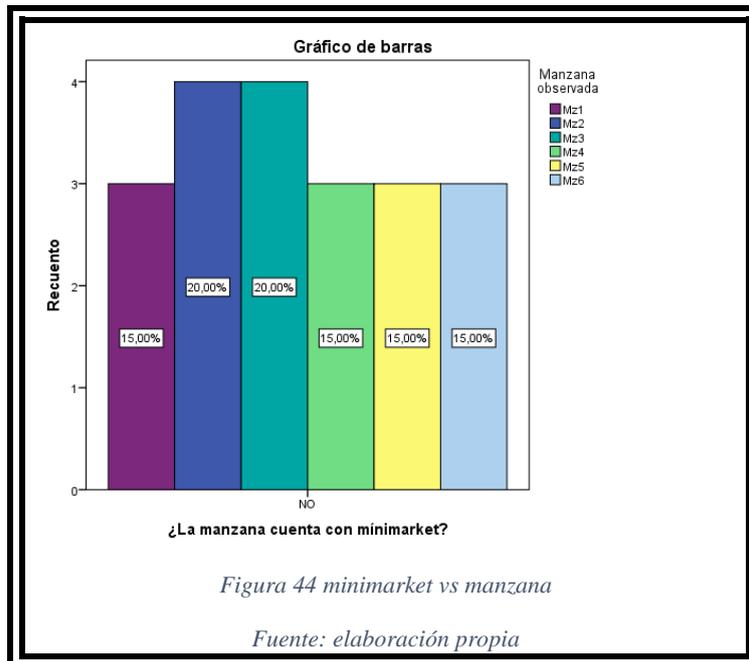
¿La manzana cuenta con mínimarket? vs Manzana observada

Recuento	Manzana observada						Total
	Mz1	Mz2	Mz3	Mz4	Mz5	Mz6	
¿La manzana cuenta con mínimarket? NO	3	4	4	3	3	3	20
Total	3	4	4	3	3	3	20

Tabla 16 mínimarket vs manzana

Fuente: elaboración propia

La tabla nos muestra que en todas las manzanas observadas no cuentan con ningún mínimarket, a la vez da a conocer que la mayor expansión urbana la posee la manzana 2 y 3.



En la siguiente gráfica se puede observar, que en todas las manzanas analizadas en un 100% no se visualiza ningún minimarket cerca de cada sector.

Para la cual la siguiente lámina de espacio funcional nos muestra algunos factores los cuales se debe tener presente.

- Dentro del sector observado, podemos identificar las viviendas que cuentan con una tienda o negocio el cual genera ingresos para toda la familia, normalmente en el sector podemos encontrar una o dos de estas viviendas por manzana, estas viviendas son puntos de encuentros o se reunión de la mayoría de personas a realizar la dinámica urbana de compra y de conversación.
- Podemos descartar que las manzanas más concurridas son 2, 5 y 6 teniendo en consideración que la manzana dos es la de mayor expansión urbana.



Figura 45 tiendas que se encuentran en el sector

Fuente: elaboración propia

n. Vivienda taller de trabajo

- Son las viviendas que también cuentan con un negocio, pero este negocio es el de brindar el servicio en muchos casos de reparación de algún artículo o de construcción de enseres (venta de materiales de construcción, venta de muebles de madera, etc.) .Cabe destacar que estas viviendas se encuentran normalmente en la parte límite del sector ya que es necesario para que este negocio sea fructífero el colinda con diversos sectores.
- Podemos descartar que las manzanas más concurridas son 1, 2 y 6 teniendo en consideración que la manzana seis es la que tiene venta en materiales de construcción y está dirigido a diferentes sectores ya que se encuentra ubicada hacia la avenida principal.

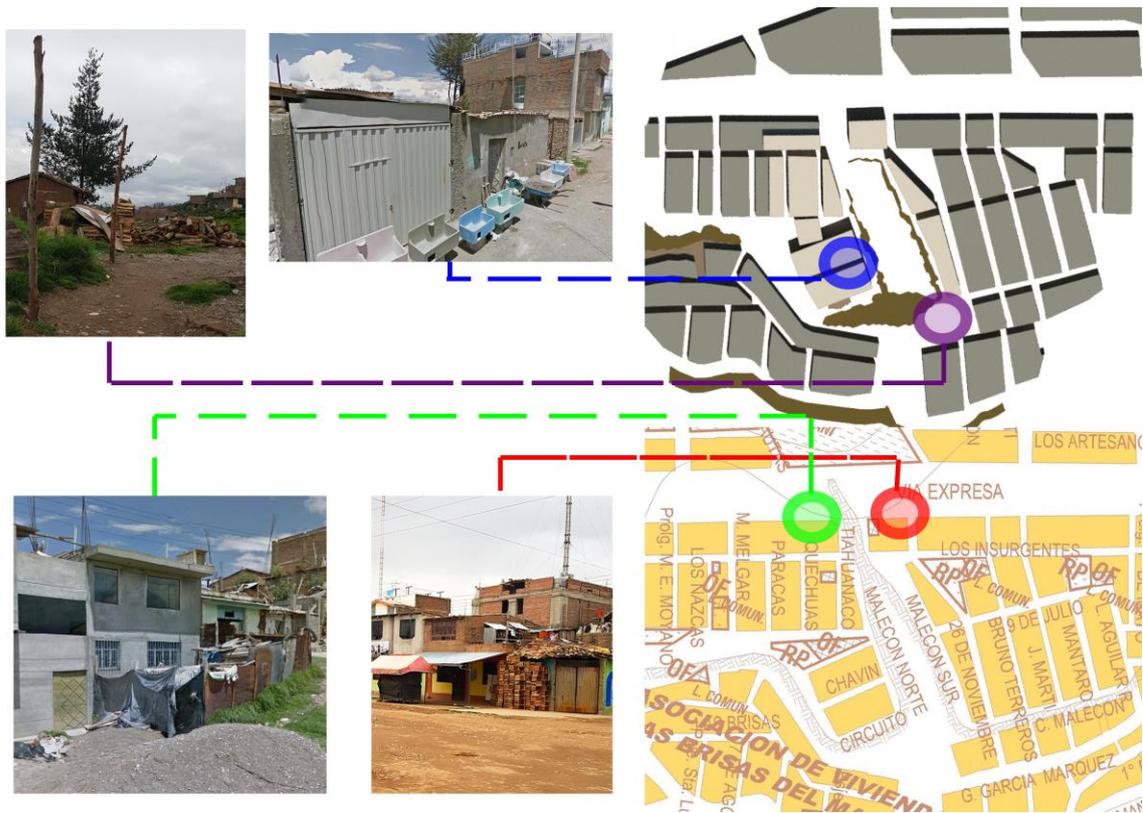


Figura 46 viviendas taller

Fuente: elaboración propia

o. Rutas de transporte

- El sector no cuenta con una ruta de transporte la cual atraviese todo el sector observado; dentro de las rutas de transporte podemos identificar en llega a una parte del sector (manzana 3), más esta ruta de transporte no está consolidada y es variable su llegada, sin embargo cuenta transporte particular y las rutas de transporte alterno pasan bastante cerca del sector.
- Podemos descartar que a empresa que llega al lugar observado, es Etrasol su llegada se da por la manzana 3, y la línea Virgen del Pilar su ruta es por la manzana 6(vía principal)



Figura 47 transporte publico

Fuente: elaboración propia

p. La vivienda como ente generador de protección ambiental

En el sector podemos encontrar viviendas que son entes generadoras de protección ambiental los cuales las clasificamos en dos ítems para el estudio:

i. La vegetación en la vivienda

- Es el ejemplo más común de vivienda con su jardín en el frente o en su fachada para poder darle más vida a esta, en algunos casos también se puede encontrar pequeños arbustos y yo árboles enanos.
- Podemos descartar que las viviendas con dichas características se encuentra en las manzanas 3 y 6.



Figura 48 La vegetación en la vivienda

Fuente: elaboración propia

ii. Vivienda chacra

- Son viviendas que tienen una gran área en terreno las cuales se utilizan también para la producción de alimentos de consumo personal o para la venta para generar ingresos dentro de la vivienda para la familia y pobladores.
- Las viviendas chacra normalmente son viviendas que cuentan con una gran expansión (200 – 400 m²) y en algunos casos podemos ver en viviendas expresiones de este tipo, viviendas en las cuales en vez de contar con un jardín o patio delantero tiene un pequeño huerto o chacra en el cual siembran productos para su alimentación.

- Podemos descartar que los terrenos con dichas características se encuentra en las manzanas 2 y 5, en el caso de la manzana 1 se da por es la zona menos consolidada.



Figura 49 Vivienda chacra

Fuente: elaboración propia

q. Participación ciudadana ejecución de obras

- Dentro del sector es clara la falta de participación ciudadana y la falta de los entes gubernamentales de orientación hacia los pobladores en cuanto a mantenimiento de las áreas comunes entre ellos ya que se nota bastante descuento en cuanto al mantenimiento del sector (recojo de basura, desmonte, residuos sólidos, etc.)
- Podemos descartar, las manzanas 2, 3 y 4 son aquella que sirven a la población, para los puntos de encuentro o alguna actividad a realizar en el sector.



Figura 50 Participación ciudadana

Fuente: elaboración propia

- Es notorio que los entes gubernamentales se preocupan del sector solo cuando se acercan las temporadas electorales (opinión de la población del sector).
 - i. Participación en la construcción de la vivienda
 - Cabe destacar que los pobladores en uno de los pocos ámbitos en los que son bastante participativos es cuando uno de sus pares (vecinos) comienza con la construcción de su vivienda o implementación de algún ambiente, Es ahí donde podemos notar que los pobladores participan en beneficio del que está construyendo.
 - Podemos resaltar, que esta tendencia se da en las manzanas 1 y 5, siendo la manzana uno la menos consolidada , a la vez a que aqueja de mayores problemas de normatividad.

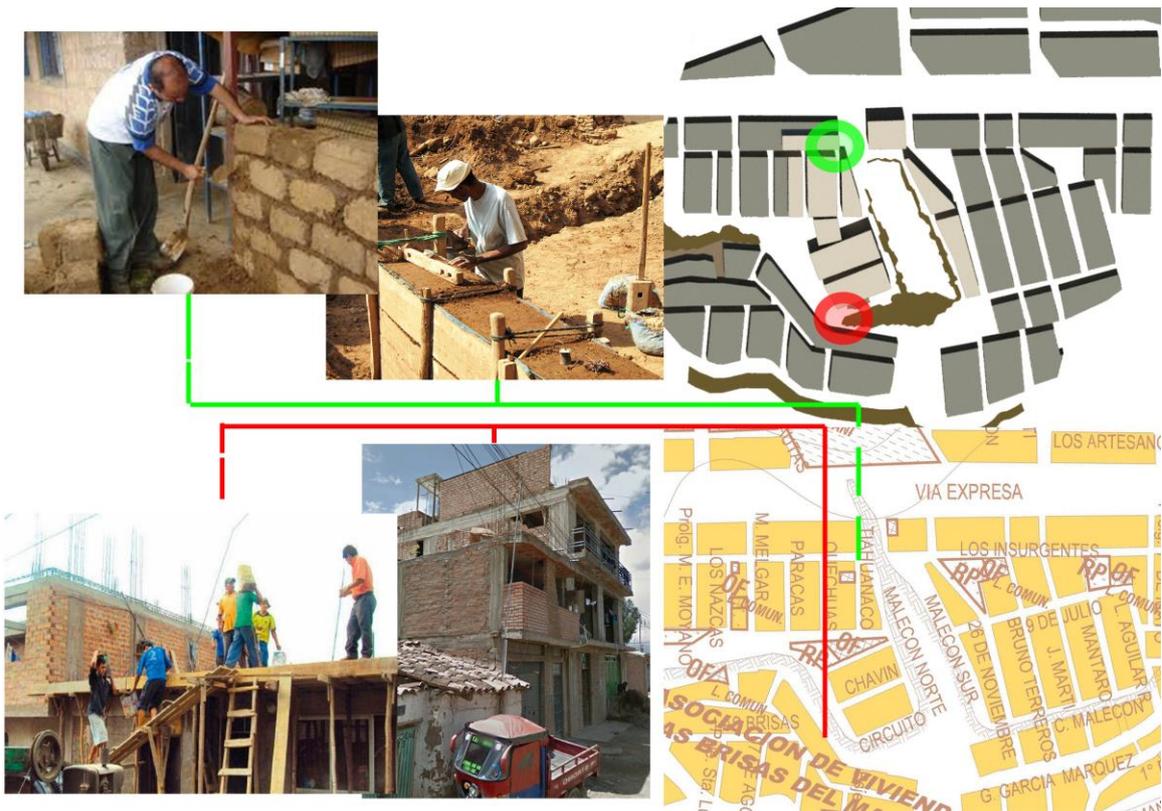


Figura 51 participacion en la vivienda

Fuente: elaboración propia

r. Recreación pasiva - activa

- El sector al no contar con áreas de recreación pasiva han creado ellos mismos (los pobladores) sus propias áreas para su recreación, es decir que al no contar ellos como un área adecuada Para el esparcimiento, Práctica de deportes, etc. Ellos han implementado sobre la marcha estas áreas.
- Podemos descartar que la implementación de aquellas áreas se da exactamente en el centro o cerca del lugar observado.



Figura 52 recreación pasiva – activa
Fuente: elaboración propia

s. La vivienda como área de recreación

- La vivienda como ente de recreación es muy notorio en el sector ya que podemos observar que las viviendas o terrenos con más grandes áreas sirven para la recreación de los pobladores, y las áreas en sí que deberían estar implementadas para la recreación u otra función son utilizadas como botadero es de residuos sólidos y de desmonte

4.1.2. Resultados del tratamiento y análisis de la información con respecto a la variable dependiente (encuesta y ficha de observación).

a. Estructura del sector en cuanto a áreas de recreación activas – Pasiva
PARQUES URBANOS

Dentro del análisis de la segunda variable (variable dependiente) tenemos que analizar diferentes factores los cuales nos llevan a proponer la construcción de un parque urbano vecinal para los vecinos del sector denominado como el malecón ya que no sólo los beneficiará a ellos sino que también beneficiará a los pobladores que se encuentran más alejados (franja de protección del río Mantaro) Del parque principal o alameda principal.

b. Plaza principal

La plaza principal no sólo cuenta con un área de recreación pasiva y activa sino que también cuenta con diversas características las cuales hace que sea un parque Completo , pero esto no quiere decir que la población la utilice en un 100% ya que se notado que comúnmente esta plaza o parque está abandonada - desolada , esto se debe a diversos factores externos que tiene la comunidad urbana de justicia pasividad, dentro de estos factores podemos nombrar los siguientes , vandalismo , zona peligrosa, no tiene las áreas de interés para el tipo de población que se encuentra en la comunidad urbana de justicia y paz .

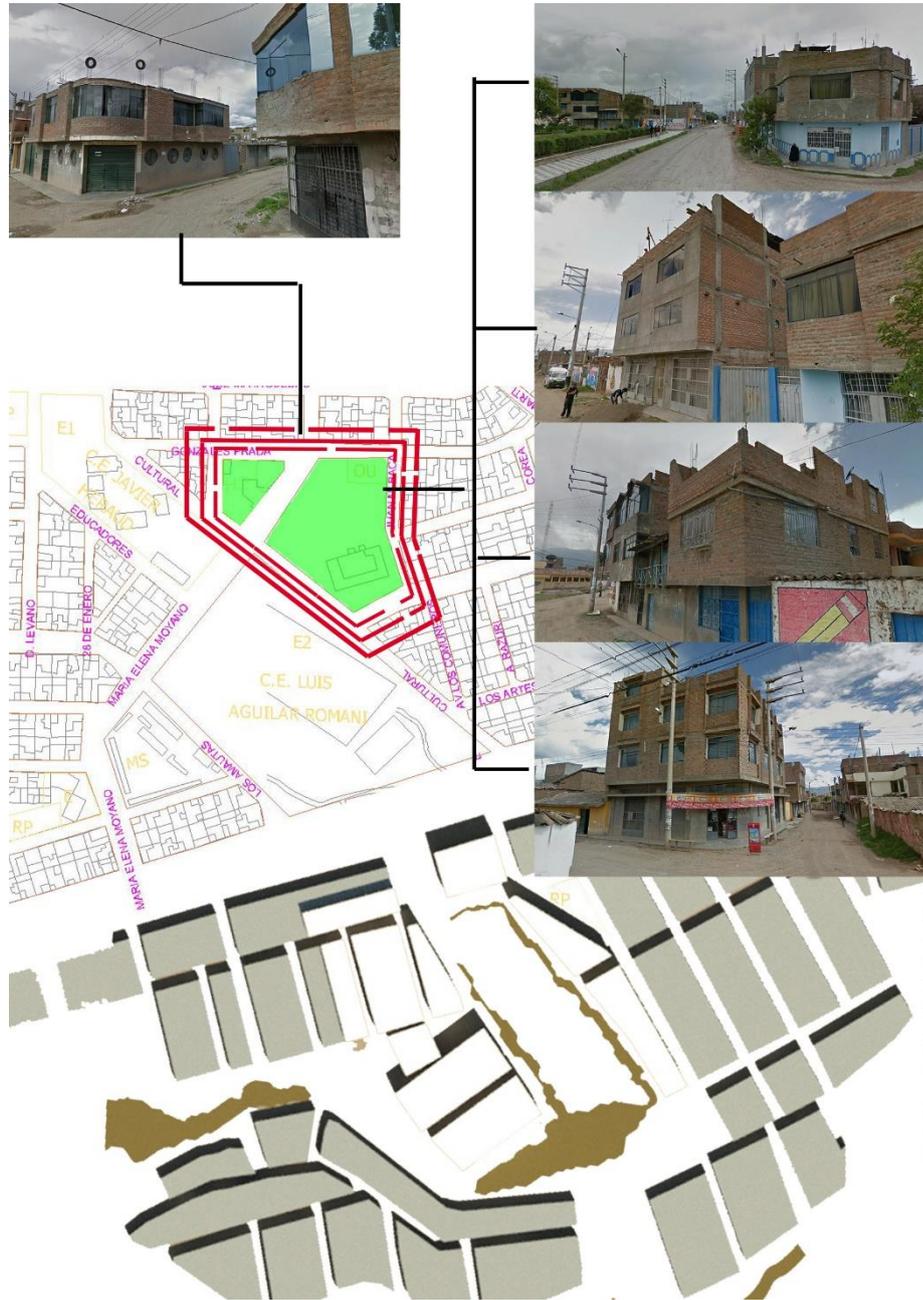


Figura 54 viviendas aledañas al punto de concentración

Fuente: elaboración propia

c. Áreas de la comunidad

Al hablar de áreas de la comunidad estamos hablando generalmente de espacios que propicien la reunión, y las actividades interactivas entre los pobladores ya que si no se cuenta con un área adecuada, esto puede afectar la construcción de espacios y el Valor de predios, dentro de los muchos aspectos y áreas que se deben considerar para los parques urbanos y o espacios de recreación, se debe tener en cuenta el público al que va a estar dirigido las costumbres y o manifestaciones que tienen ellos dentro de sus áreas de recreación, en la comunidad urbana de justicia Basf y vida, hay una gran afluencia por tener áreas de expresión cultural en las cuales se puede realizar las siguientes actividades

- Manifestaciones
- Danza
- Charlas
- Capacitaciones y otros



Figura 55 áreas de la comunidad
Fuente: elaboración propia

d. Espacios recreacionales - pobladores

Para el análisis se aplicó la pregunta de la ficha de observación vs las manzanas estudiadas las cuales nos dieron los sgtes resultados:

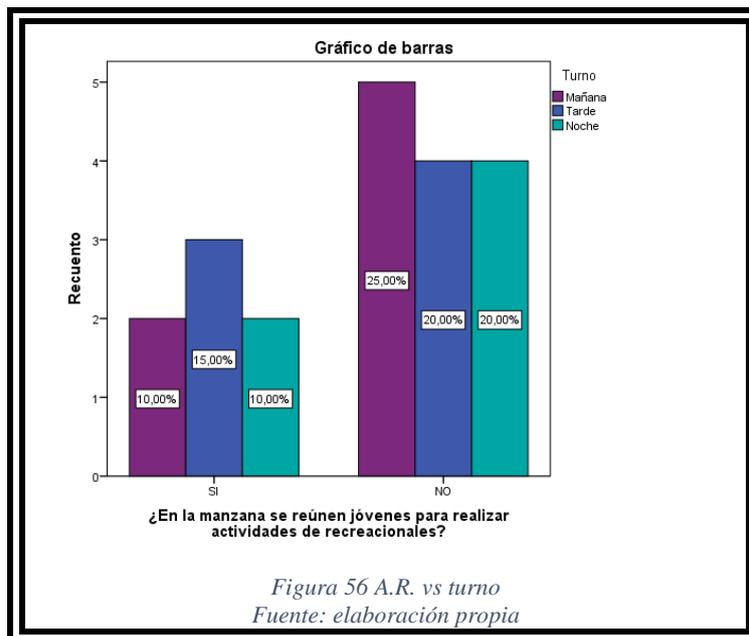
¿En la manzana se reúnen jóvenes para realizar actividades de recreacionales? Vs

		Turno			Total
		Mañana	Tarde	Noche	
¿En la manzana se reúnen jóvenes para realizar actividades de recreacionales?	SI	2	3	2	7
	NO	5	4	4	13
Total		7	7	6	20

Tabla 17 actividades recreacionales vs turno

Fuente: elaboración propia

La tabla nos muestra que, en todas las manzanas los jóvenes se reúnen para realizar actividades de recreacionales con mayor frecuencia en el turno de la tarde.



Con respecto a la gráfica se pudo observar, que los jóvenes se reúnen para realizar actividades en los diferentes turnos solo en un 35%, ya que la población de más manzanas analizadas, estudia, trabajan o realizan otras actividades.

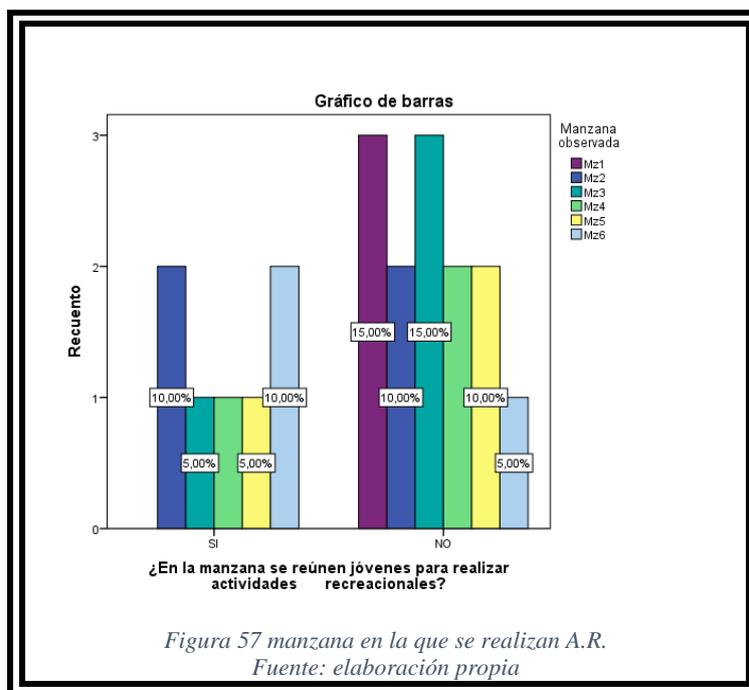
¿En la manzana se reúnen jóvenes para realizar actividades recreacionales? vs Manzana observada

Recuento

		Manzana observada						Total
		Mz1	Mz2	Mz3	Mz4	Mz5	Mz6	
¿En la manzana se reúnen jóvenes para realizar actividades recreacionales?	SI	0	2	1	1	1	2	7
	NO	3	2	3	2	2	1	13
Total		3	4	4	3	3	3	20

*Tabla 18 manzana en la que se realizan A.R.
Fuente: elaboración propia*

La tabla nos muestra que en las manzanas 2 y 6 se reúnen jóvenes para realizar actividades recreacionales con mayor frecuencia a diferencia de la manzana 1 donde no hay concurrencia de jóvenes.



Con respecto a la gráfica se pudo observar, en las manzanas se reúnen jóvenes para realizar actividades recreacionales en un 35%, a diferencia de las manzanas 3, 4 y 5 donde hay poca o nada concurrencia de jóvenes en un 45%.

¿En la manzana se realizan actividades de danza? vs Manzana observada tabulación cruzada

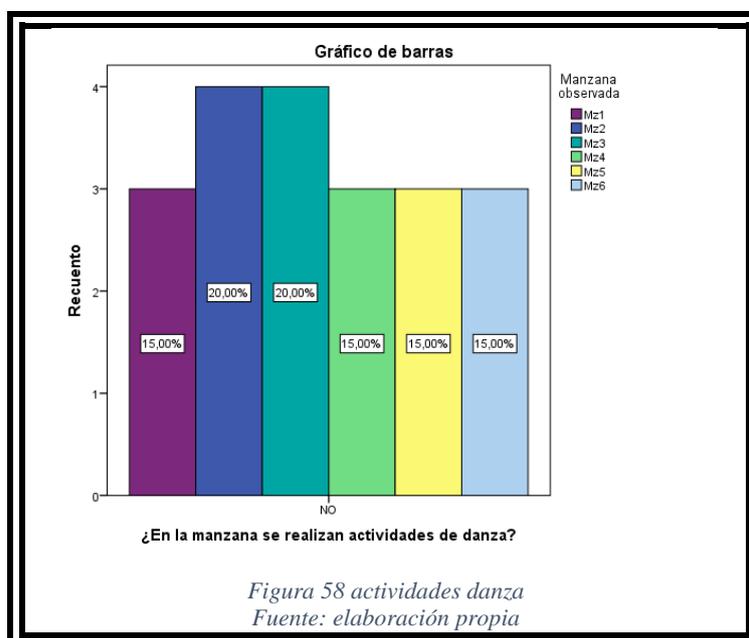
Recuento

	Manzana observada						Total
	Mz1	Mz2	Mz3	Mz4	Mz5	Mz6	
¿En la manzana se realizan actividades de danza? NO	3	4	4	3	3	3	20
Total	3	4	4	3	3	3	20

Tabla 19 actividades danza

Fuente: elaboración propia

La tabla nos muestra que, en todas las manzanas no se realizan actividades de danza.



Con respecto a la gráfica se puede observar, en todas las manzanas analizadas en un 100% no realizan actividades de danza, manzanas 2 y 3 se encuentran la mayor población del sector analizado en un 40%. Para la cual la siguiente lámina de espacio funcional nos muestra algunos factores los cuales se debe tener presente.

e. Espacios de recreación - realidad

La necesidad latente de los pobladores de justicia pasividad por centros recreacionales los cuales no sólo implique el hecho de ir y sentarse y no realizar alguna actividad física es una de las principales razones por las cuales , los pobladores del sector el malecón Piden Que se construya o que se implemente un área de recreación pasiva - activa la cual o invadida por desmonte Y residuos los cuales son traídos por pobladores ajenos A los que viven aquí perjudicando el Valor inmobiliario de las viviendas de manera directa e indirecta .



Figura 59 centros de recreación
Fuente: elaboración propia

f. Flujos

Al hablar de flujos dentro de la comunidad urbana de justicia pasividad a, hablamos de recorridos, afluentes y por último calidad de vida.

i. Recorridos

Para el análisis se aplicó la pregunta de la ficha de observación vs las manzanas estudiadas las cuales nos dieron los sgtes resultados:

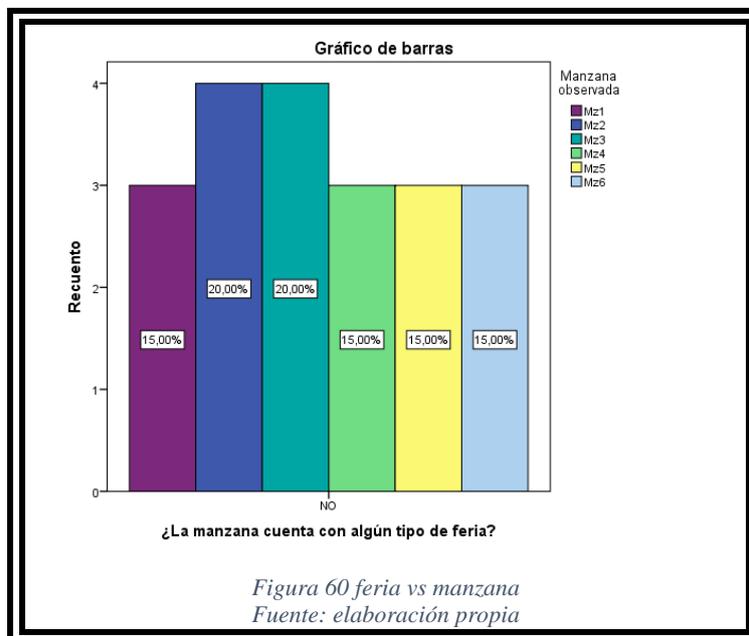
¿La manzana cuenta con algún tipo de feria? vs Manzana observada

Recuento

		Manzana observada						Total
		Mz1	Mz2	Mz3	Mz4	Mz5	Mz6	
¿La manzana cuenta con algún tipo de feria?	NO	3	4	4	3	3	3	20
Total		3	4	4	3	3	3	20

*Tabla 20 feria vs manzana
Fuente: elaboración propia*

La tabla nos muestra que, en todas las manzanas observadas no cuentan con algún tipo de feria, a la vez da a conocer que la mayor expansión urbana la posee la manzana 2 y 3.



*Figura 60 feria vs manzana
Fuente: elaboración propia*

Con respecto a la gráfica se pudo observar, que en todas las manzanas analizadas en un 100% no se visualiza algún tipo de feria.

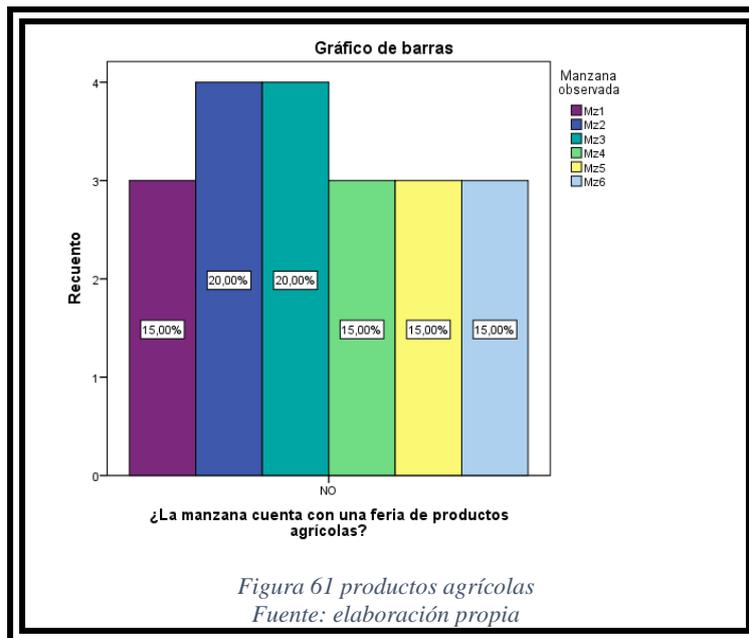
¿La manzana cuenta con una feria de productos agrícolas? vs Manzana observada

Recuento

	Manzana observada						Total
	Mz1	Mz2	Mz3	Mz4	Mz5	Mz6	
¿La manzana cuenta con una feria de productos agrícolas? NO	3	4	4	3	3	3	20
Total	3	4	4	3	3	3	20

*Tabla 21 productos agrícolas
Fuente: elaboración propia*

La tabla nos muestra que, en todas las manzanas observadas no cuentan con una feria de productos agrícolas, a la vez da a conocer que la mayor expansión urbana la posee la manzana 2 y 3.



Con respecto a la gráfica se puede observar, que en todas las manzanas analizadas en un 100% no cuentan con una feria de productos agrícolas.

¿La manzana cuenta con una feria comercial de toda clase de productos? vs Manzana observada

Recuento

		Manzana observada						Total
		Mz1	Mz2	Mz3	Mz4	Mz5	Mz6	
¿La manzana cuenta con una feria comercial de toda clase de productos?	NO	3	4	4	3	3	3	20
Total		3	4	4	3	3	3	20

Tabla 22 productos vs manzana

Fuente: elaboración propia

La tabla nos muestra que, en todas las manzanas observadas no cuenta con una feria comercial de toda clase de productos, a la vez da a conocer que la mayor expansión urbana la posee la manzana 2 y 3.

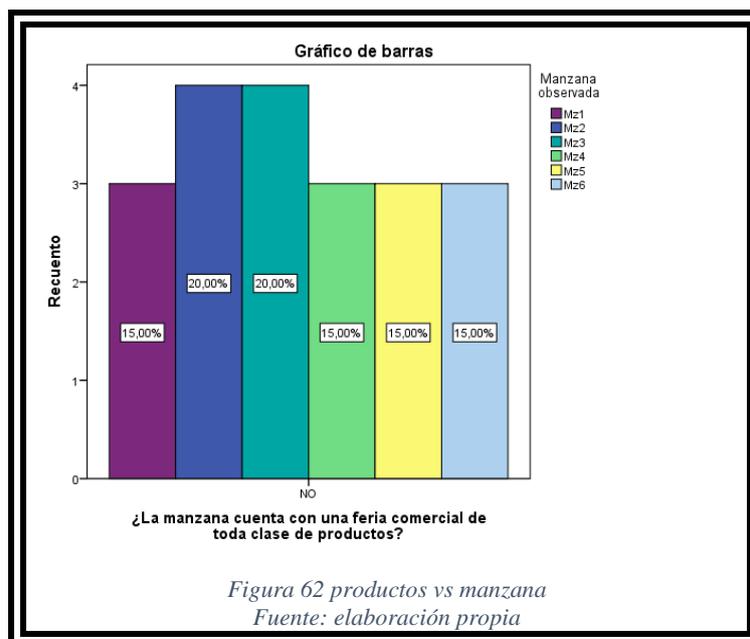


Figura 62 productos vs manzana

Fuente: elaboración propia

Con respecto a la gráfica se pudo observar, que en todas las manzanas analizadas en un 100% no cuenta con una feria comercial de toda clase de productos.

Para la cual la siguiente lámina de espacio funcional nos muestra algunos factores los cuales se debe tener presente.

- El recorrido que hacen los pobladores del sector el malecón para llegar al mercado de La comunidad urbana siendo los puntos

rojos los puntos más lejanos del sector y el punto azul el más cercano.



Figura 63 puntos de acceso del sector al mercado
Fuente: elaboración propia

- El recorrido que hacen los pobladores del sector el malecón para poder encontrar transporte público siendo el punto rojo el punto central del sector y los azules los puntos donde se encuentra transporte.

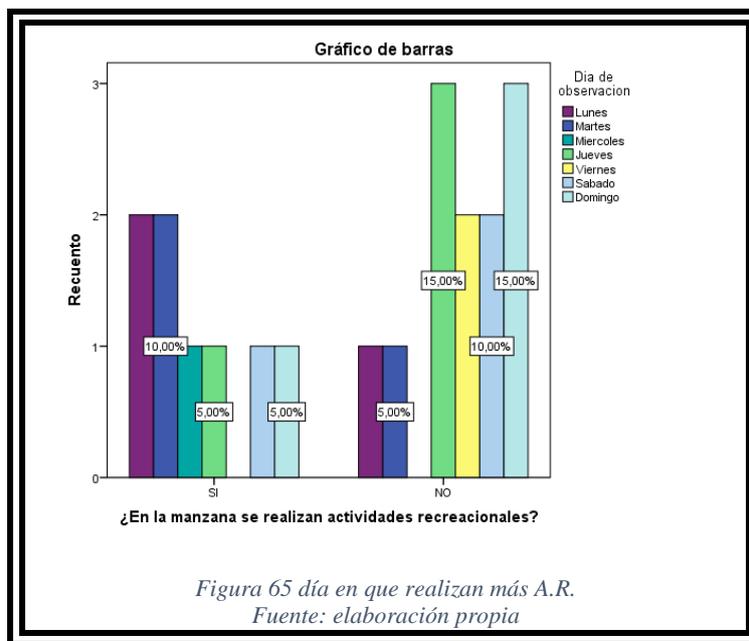
¿En la manzana se realizan actividades recreacionales? vs Día de observación

Recuento

		Día de observación							Total
		Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes	Sábado	Domingo	
¿En la manzana se realizan actividades recreacionales?	SI	2	2	1	1	0	1	1	8
	NO	1	1	0	3	2	2	3	12
Total		3	3	1	4	2	3	4	20

*Tabla 23 día en que realizan más A.R.
Fuente: elaboración propia*

La tabla nos muestra, que en las manzanas se realizan actividades recreacionales los días lunes y martes con mayores frecuencias a diferencias de los demás días, donde el día viernes no se realiza ninguna actividad recreacional.



*Figura 65 día en que realizan más A.R.
Fuente: elaboración propia*

En la gráfica podemos observar, que en las manzanas se realizan actividades recreacionales los días lunes y martes en un 20%, a diferencias de los días miércoles, jueves, sábado y domingo que no se da en un 50%.

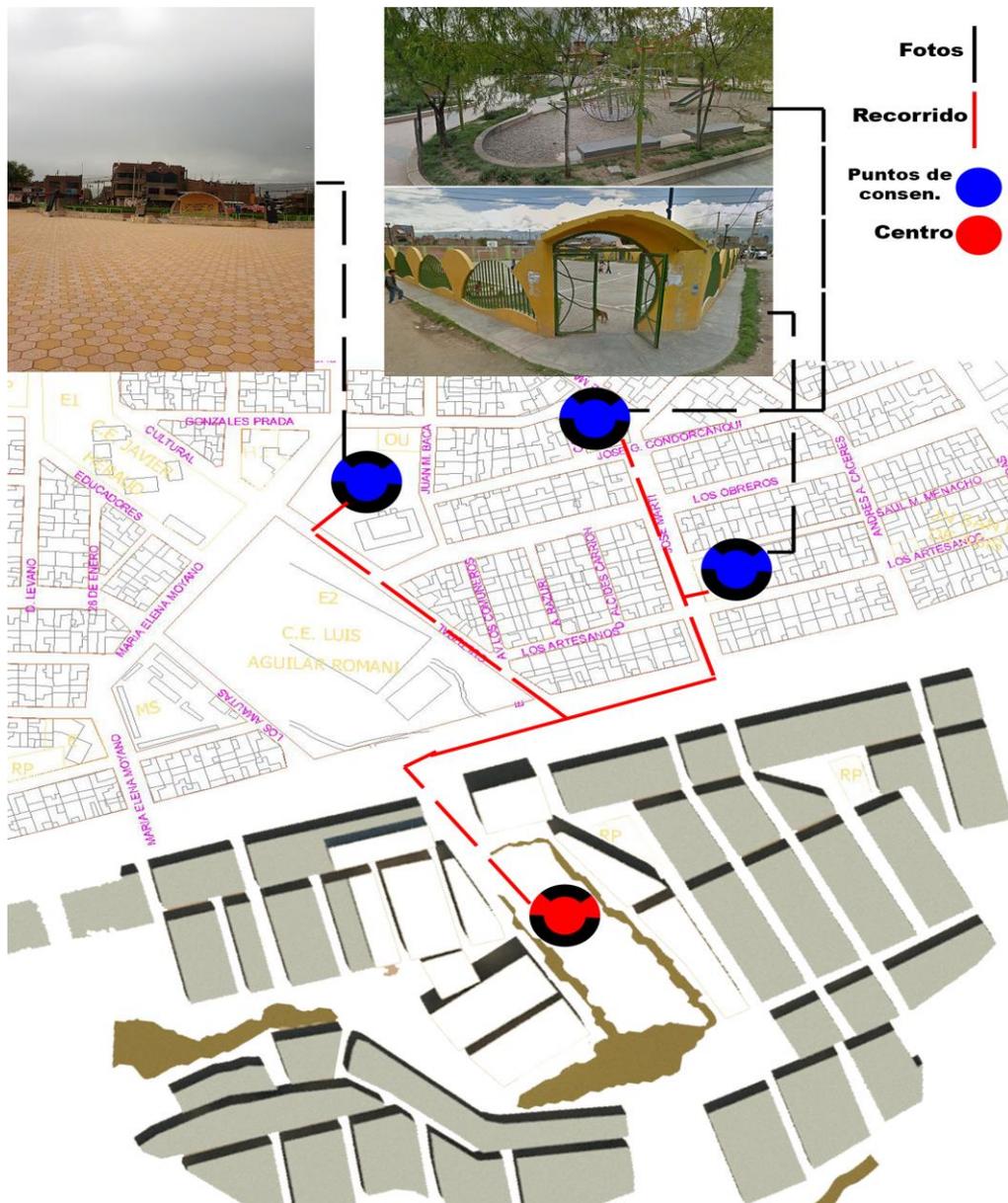


Figura 66 recorrido de los pobladores del sector para encontrar un área adecuada
Fuente: elaboración propia

- El recorrido que hacen los pobladores del sector, para llegar a los puntos concentración de los mismos nos da a conocer que tienen lugares estratégico tales como: plaza
Parque principal
Plaza (juego para niños)
Mercado
Loza cercada

ii. El flujo recreacional - recorridos

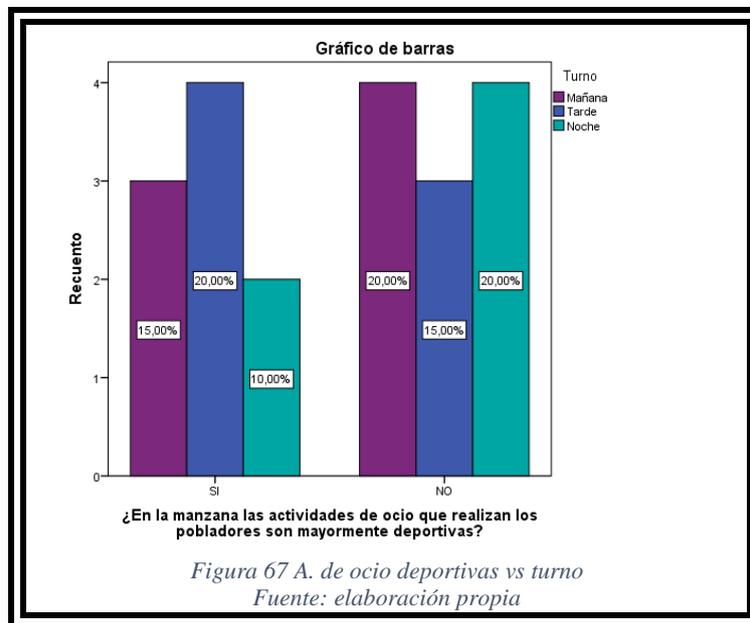
- Flujo recreacional que realizan los pobladores del sector el malecón para encontrar una losa deportiva adecuada.
- Para la cual la siguiente lámina de espacio funcional nos muestra algunos factores los cuales se debe tener presente.

¿En la manzana las actividades de ocio que realizan los pobladores son mayormente deportivas? vs Turno

Recuento		Turno			Total
		Mañana	Tarde	Noche	
¿En la manzana las actividades de ocio que realizan los pobladores son mayormente deportivas?	SI	3	4	2	9
	NO	4	3	4	11
Total		7	7	6	20

*Tabla 24 A. de ocio deportivas vs turno
Fuente: elaboración propia*

La tabla nos muestra, que los pobladores realizan mayormente actividades deportivas las cuales se dan con mayor frecuencia en el turno de la tarde.



En la gráfica podemos observar, que los pobladores no realizan mayormente actividades deportivas en el turno de la mañana en un 15% y turno noche en un 20%, en caso contrario dicha actividad se da en la tarde

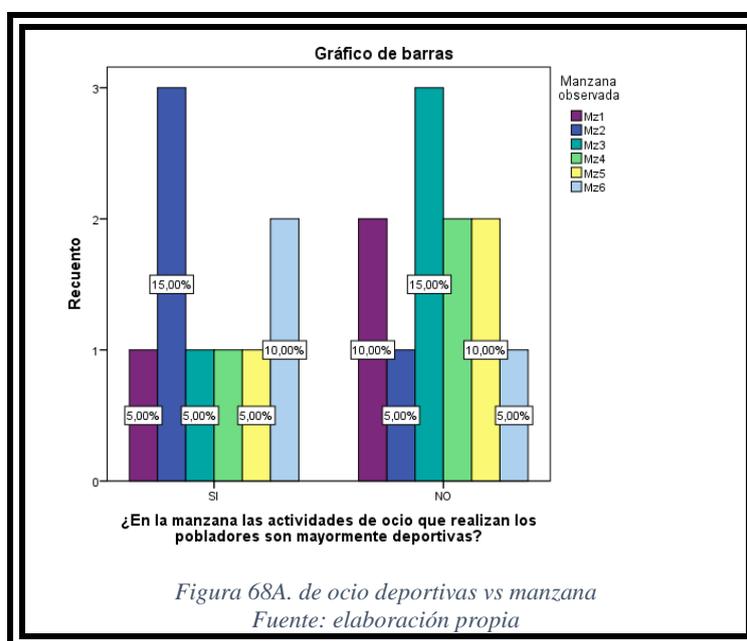
con mayor frecuencia. Para hacer hincapié las actividades de ocio que realizan los pobladores son deportivas como el futbol y vóley, que también son los más accesibles al poblador.

¿En la manzana las actividades de ocio que realizan los pobladores son mayormente deportivas? vs Manzana observada

Recuento		Manzana observada						Total
		Mz1	Mz2	Mz3	Mz4	Mz5	Mz6	
¿En la manzana las actividades de ocio que realizan los pobladores son mayormente deportivas?	SI	1	3	1	1	1	2	9
	NO	2	1	3	2	2	1	11
Total		3	4	4	3	3	3	20

*Tabla 25 A. de ocio deportivas vs manzana
Fuente: elaboración propia*

La tabla nos muestra que las manzanas 2 y 6 son donde se realizan mayormente actividades deportivas en comparación a las demás manzanas.



*Figura 68A. de ocio deportivas vs manzana
Fuente: elaboración propia*

La gráfica nos muestra que en la manzana 3 no realiza mayormente actividades deportivas en un 15%, aunque las manzanas 1, 3,4 y 5 solo realizan dicha actividad en un 20%.

Para la cual la siguiente lámina de espacio funcional nos muestra algunos factores los cuales se debe tener presente.



figura 69 área deportiva
Fuente: elaboración propia

- Flujo recreacional que realizan los pobladores del sector el malecón para encontrar un área para practicar distintas actividades (danza, teatro, etc.)

- ¿En la manzana las actividades de ocio que realizan los pobladores son mayormente artísticas? vs Manzana observada

Recuento

		Manzana observada						Total
		Mz1	Mz2	Mz3	Mz4	Mz5	Mz6	
¿En la manzana las actividades de ocio que realizan los pobladores son mayormente artísticas?	N O	3	4	4	3	3	3	20
Total		3	4	4	3	3	3	20

Tabla 26 A. artísticas vs manzanas

Fuente: elaboración propia

La tabla nos muestra, que todos los pobladores de cada manzana observada, no se realizan actividades de ocio menos el de tipo artístico.

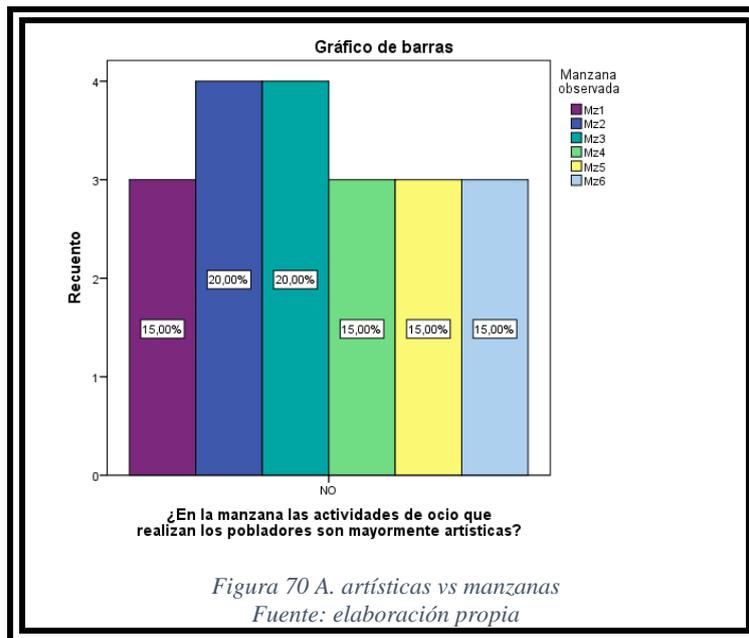


Figura 70 A. artísticas vs manzanas

Fuente: elaboración propia

Con respecto a la gráfica se pudo observar, que los pobladores todas las manzanas analizadas en un 100% no realizan actividades de ocio en poco o nada frecuencia el de tipo artístico

Para la cual la siguiente lámina de espacio funcional nos muestra algunos factores los cuales se debe tener presente.

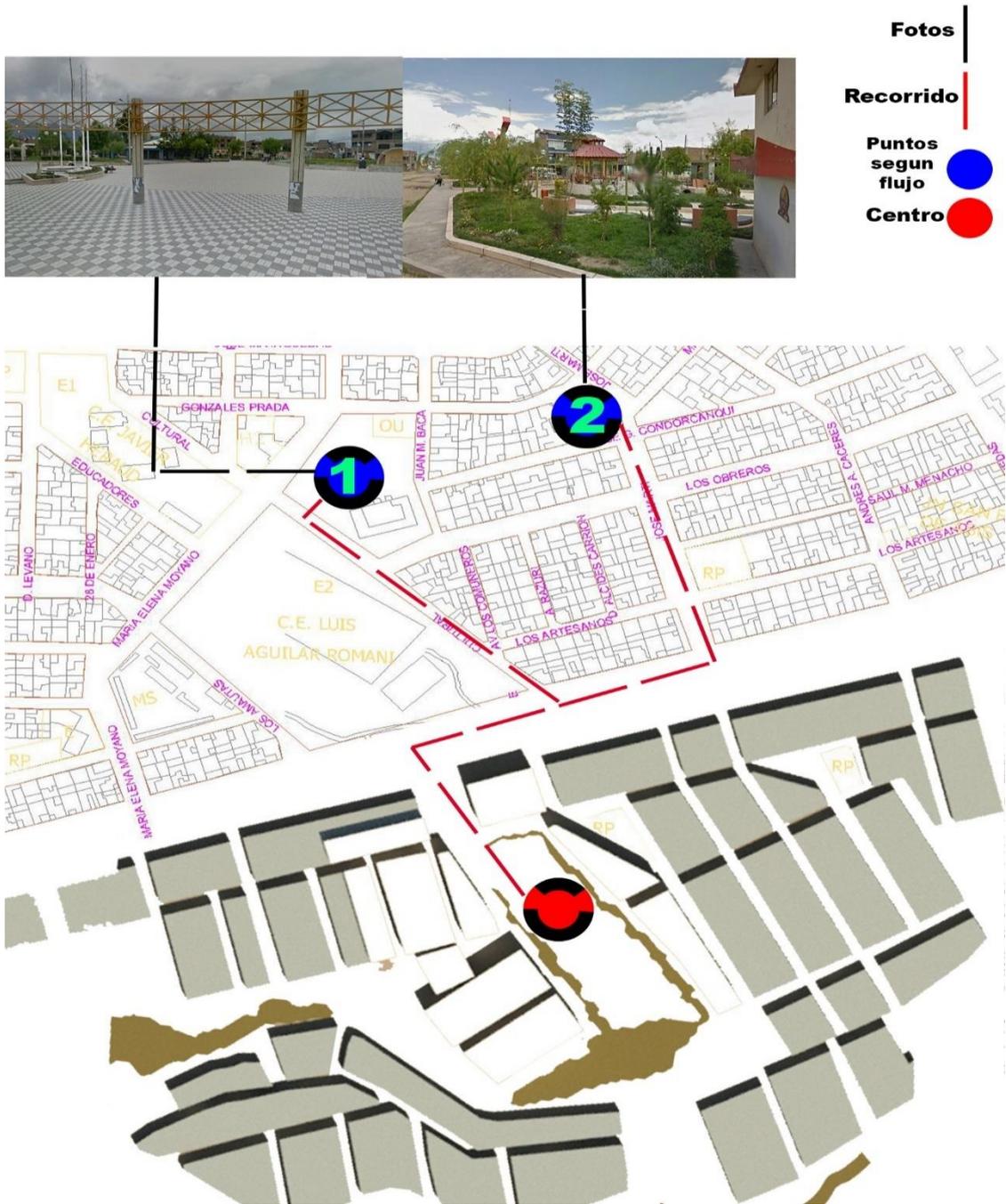


Figura 71 F.R. para actividades artísticas
Fuente: elaboración propia

- Flujo recreacional que realizan los pobladores del sector el malecón para encontrar un área adecuada en donde realizar reuniones y yo charlas informativas.

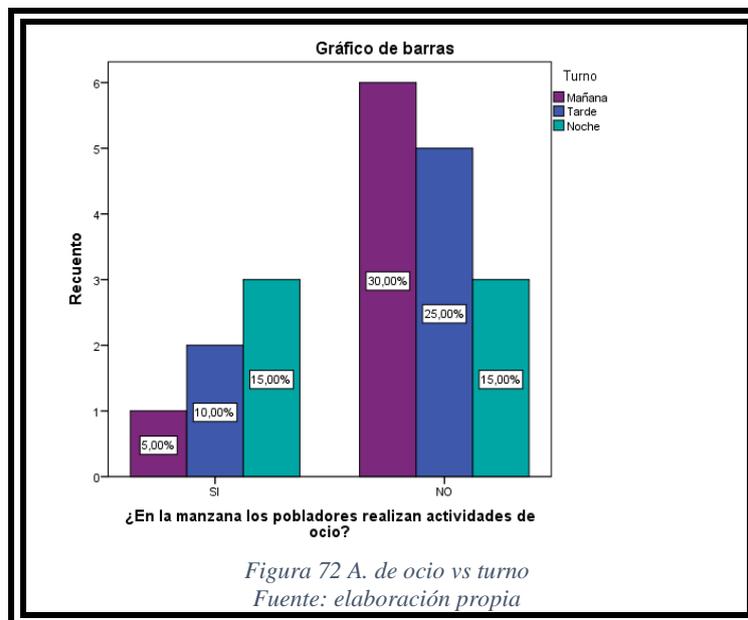
¿En la manzana los pobladores realizan actividades de ocio? vs Turno

Recuento

		Turno			Total
		Mañana	Tarde	Noche	
¿En la manzana los pobladores realizan actividades de ocio?	SI	1	2	3	6
	NO	6	5	3	14
Total		7	7	6	20

*Tabla 27A. de ocio vs turno
Fuente: elaboración propia*

La tabla nos muestra, que los pobladores realizan actividades de ocio las cuales se dan con mayor frecuencia en el turno de la noche.



En la gráfica podemos observar, que los pobladores no realizan actividades de ocio las cuales en el turno de la mañana en un 30% y turno tarde en un 25%, en el caso de la noche dicha actividad se da indistintamente.

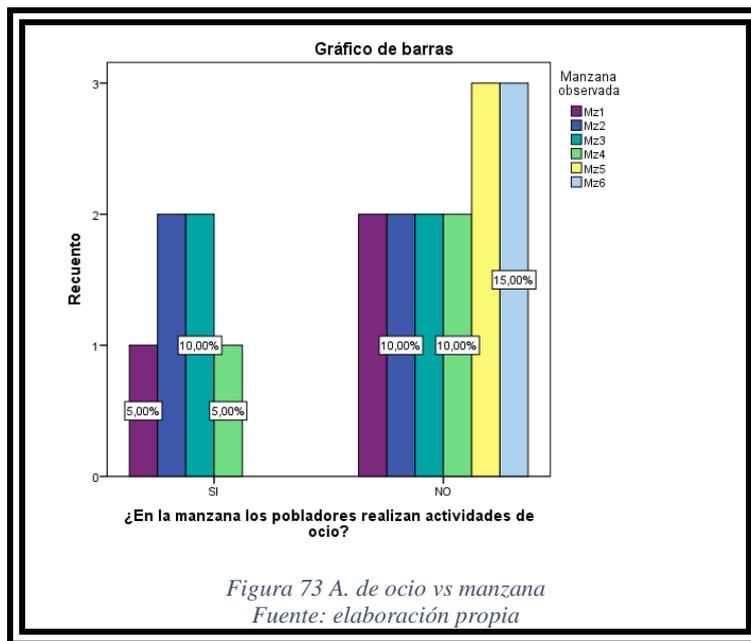
¿En la manzana los pobladores realizan actividades de ocio? vs Manzana observada

Recuento

		Manzana observada						Total
		Mz1	Mz2	Mz3	Mz4	Mz5	Mz6	
¿En la manzana los pobladores realizan actividades de ocio?	SI	1	2	2	1	0	0	6
	NO	2	2	2	2	3	3	14
Total		3	4	4	3	3	3	20

*Tabla 28 A. de ocio vs manzana
Fuente: elaboración propia*

La tabla nos muestra que los pobladores de las manzanas 2 y 3 son los que realizan mayor actividad de ocio en comparación a las demás manzanas.



En la gráfica podemos observar, que los pobladores de las manzanas 5 y 6 no realizan actividades de ocio en un 30% a diferencia de las manzanas 1, 2, 3,4 que solo se da en un 30%. Para la cual la siguiente lámina de espacio funcional nos muestra algunos factores los cuales se debe tener presente.

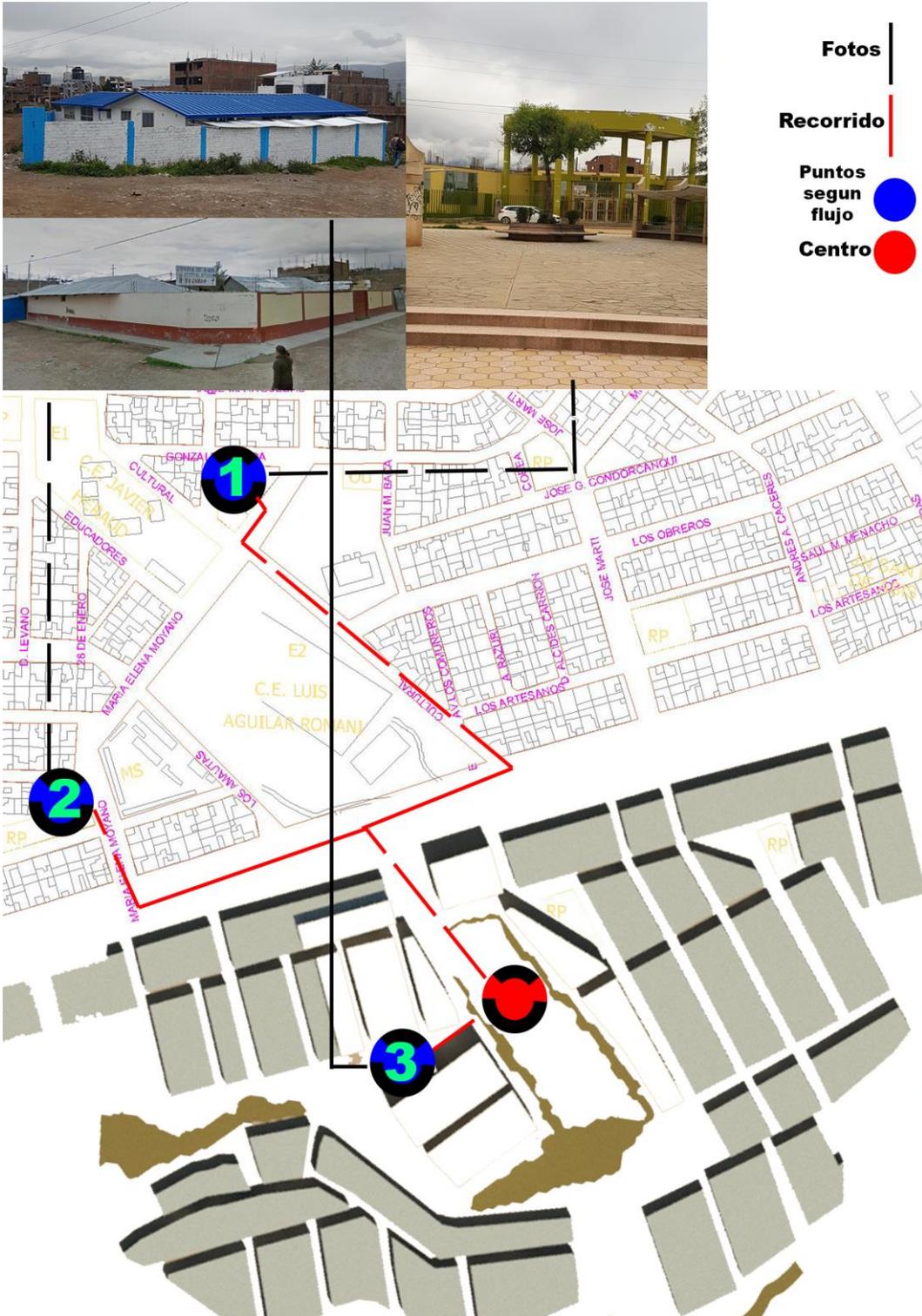


Figura 74 áreas donde hay actividades de ocio
Fuente: elaboración propia

iii. Flujo de actividades pasivas

- Flujo de actividades pasivas que pueden realizar los pobladores del sector el malecón sin necesidad de salir del mismo.



Figura 75 Flujo de actividades pasivas
Fuente: elaboración propia

g. Red de servicios (Estructura)

Este factor nos ayudara, a identificar si las viviendas cuentan con los servicios básicos (agua, desagüe, electricidad).

Para el análisis se aplicó la pregunta de la ficha de observación vs las manzanas estudiadas las cuales nos dieron los sgtes resultados , el análisis de las preguntas se basa en la observación de las 6 manzanas pre establecidas para el estudio del sector.

¿La manzana se encuentra iluminada (alumbrado público) o cuenta con iluminación (iluminación de viviendas)?

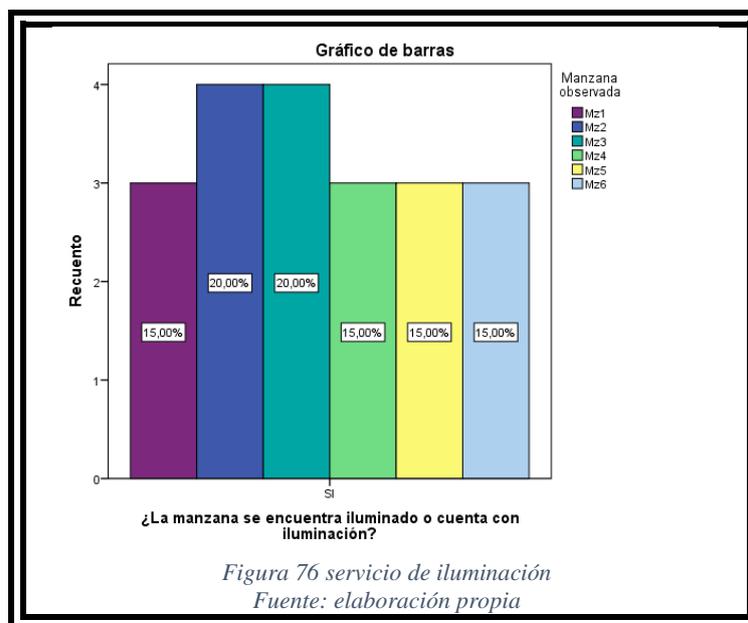
Vs Manzana observada

	Manzana observada						Total
	Mz1	Mz2	Mz3	Mz4	Mz5	Mz6	
¿La manzana se encuentra iluminada (cuenta con alumbrado público) o cuenta con iluminación (iluminación de viviendas)?	3	4	4	3	3	3	20
Total	3	4	4	3	3	3	20

Tabla 29 servicio de iluminación

Fuente: elaboración propia

En la tabla podemos observar, que las manzanas cuentan con postes de iluminación, según la ficha de observación.



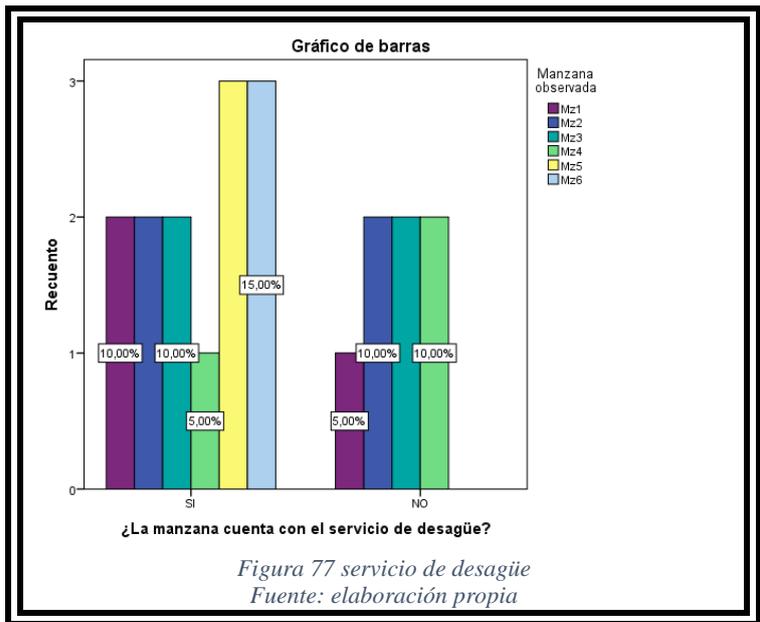
Con respecto a la gráfica se puede observar, que en todas las manzanas analizadas en un 100% cuentan postes de iluminación, esto ayuda a la fluidez de las personas y el tránsito.

¿La manzana cuenta con el servicio de desagüe? Vs Manzana observada

		Manzana observada						Total
		Mz1	Mz2	Mz3	Mz4	Mz5	Mz6	
¿La manzana cuenta con el servicio de desagüe?	SI	2	2	2	1	3	3	13
	NO	1	2	2	2	0	0	7
Total		3	4	4	3	3	3	20

*Tabla 30 servicio de desagüe
Fuente: elaboración propia*

La tabla nos muestra que en las manzanas 5 y 6 todos cuentan con servicio de desagüe a diferencia de las demás manzanas.



*Figura 77 servicio de desagüe
Fuente: elaboración propia*

Con respecto a la gráfica se puede observar que en las manzanas 1, 2, 3 y 4 no cuentan con servicio de desagüe en un 35% a diferencia de las manzanas 5 y 6 donde cuentan con este servicio en su totalidad.

Para la cual la siguiente lámina de espacio funcional nos muestra algunos factores los cuales se debe tener presente.



Figura 78 red de desagüe
Fuente: elaboración propia

- Red de servicios de desagüe dentro del sector el malecón, podemos observar que la mayor deficiencia lo tenemos en la manzana 1, cabe resaltar que es la menos consolidada.

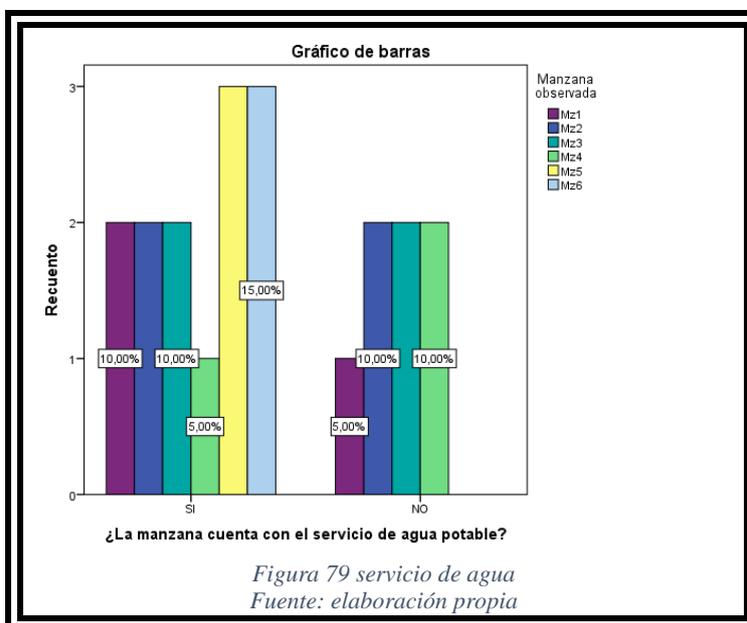
- ¿La manzana cuenta con el servicio de agua potable? Vs Manzana observada

Recuento

		Manzana observada						Total
		Mz1	Mz2	Mz3	Mz4	Mz5	Mz6	
¿La manzana cuenta con el servicio de agua potable?	SI	2	2	2	1	3	3	13
	NO	1	2	2	2	0	0	7
Total		3	4	4	3	3	3	20

Tabla 31 servicio de agua
Fuente: elaboración propia

En la tabla podemos observar, que manzanas 5 y 6 cuentan en su totalidad con el servicio de agua potable la ficha de observación.



Con respecto a la gráfica se puede observar, que la manzana 2 y 3 no cuentan con el servicio de agua potable en un 20%, a diferencia de la manzana 4 que solo cuenta con este servicio en un 5%, en el caso de la manzana 1 casi todas las viviendas poseen el servicio analizado.

Para la cual la siguiente lámina de espacio funcional nos muestra algunos factores los cuales se debe tener presente



Figura 80 red de agua
Fuente: elaboración propia

- Red de servicios de agua dentro del sector el malecón

Observación:



Figura 81 servicio de basura
Fuente: elaboración propia

- Red de servicios de recojo de basura dentro del sector el malecón

4.2. Discusión de resultado

4.2.1.1. Valor de predios

En síntesis, Analizado tanto la ficha de observación como la encuesta, para La variable independiente “Valor del predio” se generaron dos tablas resúmenes con sus respectivos gráficos.

En contraste de la variable independiente y de los aspectos de evaluación en la siguiente la tabla nos resume lo obtenido por la encuesta a propietarios en cuanto a las sub dimensión (valor)

VARIABLE	DIMENSIÓN	SUB DIMENSIÓN	ASPECTOS PARA EVALUACION	ALTERNATIVAS	CANTIDAD	%		
VALOR DEL PREDIO	VALOR COMERCIAL	AREA	FORMA DE TENENCIA DE LA VIVIENDA:	Propia	22	62.86%		
				Arrendada	10	28.57%		
				anticresis	2	5.71%		
				Gratuita	1	2.86%		
				Servicios	0	0.00%		
							35	100.0%
			LA FAMILIA POSEE ESTA VIVIENDA POR:	Título de propiedad/escritura	11	31.43%		
				Minuta	4	11.43%		
				Otro documento	20	57.14%		
							35	100.00%
			¿VENDERIA SU VIVIENDA?	SI	13	37.14%		
				NO	22	62.86%		
							35	100.00%
			¿CUÁNTOS METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN TIENE SU VIVIENDA?	0-20	5	14.29%		
				20-40	7	20.00%		
				40-50	11	31.43%		
				50-60	9	25.71%		
				60 a mas	3	8.57%		
							35	100.00%

Tabla 32 VARIABLE VALOR DEL PREDIO - dimensión valor comercial

Fuente: elaboración propia

Podemos observar esquemáticamente en la imagen donde se encontraban las viviendas encuestadas y el manzanero respectivo del sector el malecón.



Figura 82 Esquema de viviendas encuestadas
Fuente: elaboración propia

- La población es consciente y más consiente aún es el dueño del predio los cuales exige en la implementación de un parque urbano vecinal en los alrededores del malecón soy malecón norte, ya que ellos tienen una idea lejana de que ese sector abandonado no se quería sea sino que acercamos transforme en un parque ya que sea el mismo Valor de sus predios amerita esta construcción.

a. Forma de tenencia de la vivienda

- Dentro de los factores fundamentales en los que se resume la variable podemos encontrar la tipología de vivienda (propia, arrendada, anticresis, gratuita y de servicios) estas factores o ítems nos dan una vista más amplia de lo que es el sector.
- Podemos decir que gran parte del sector el malecón de la comunidad urbana de justicia paz y vida tienen o poseen una vivienda propia (62.86%) ya que la mayoría son emigrantes; esto se debe a que vienen en de diversas partes del país.
- Este fenómeno de la migración se dio por causa de factores externos (terrorismo del año 80) y al llegar ellos a la ciudad y no encontrar un lugar donde asentarse se concentraron en donde ha ahora es la comunidad urbana de justicia paz y vida.

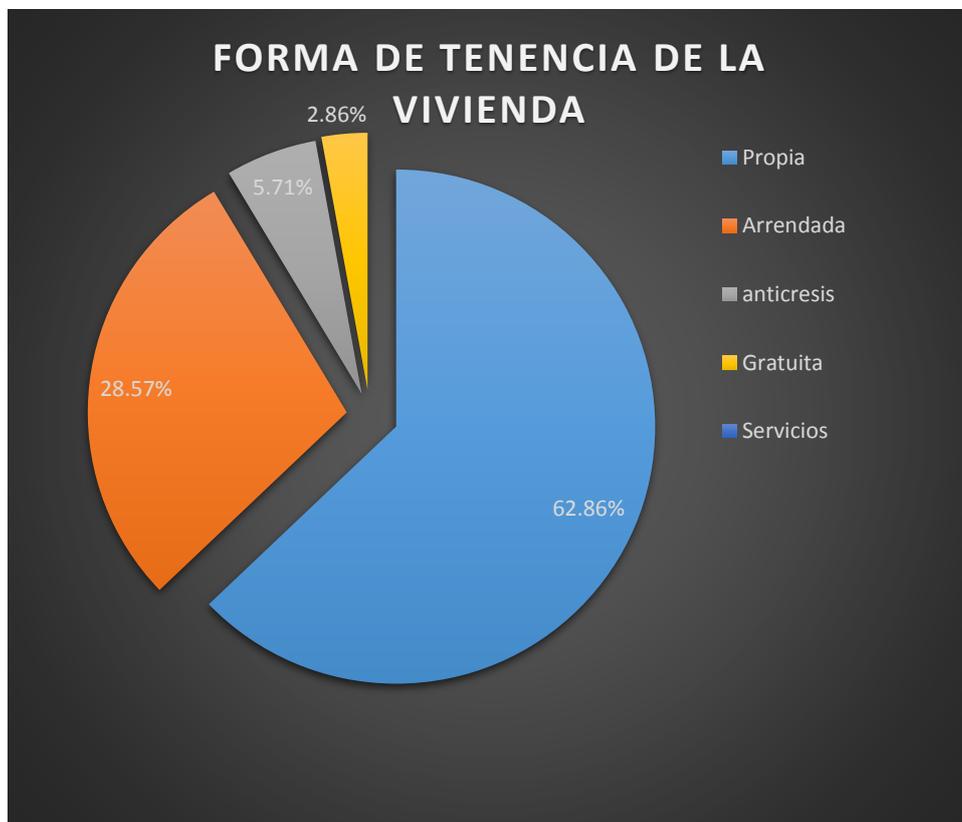


Figura 83 tendencia de la vivienda
Fuente: elaboración propia

- Al ser del conocimiento de la gran mayoría de la población que esta zona o esta comunidad urbana es un punto de concentración de emigrantes también se hizo de una posterior fuente de información sobre los emigrantes es decir se dice que en la zona podemos encontrar a pobladores de todos los lugares del país que habitan en este lugar.

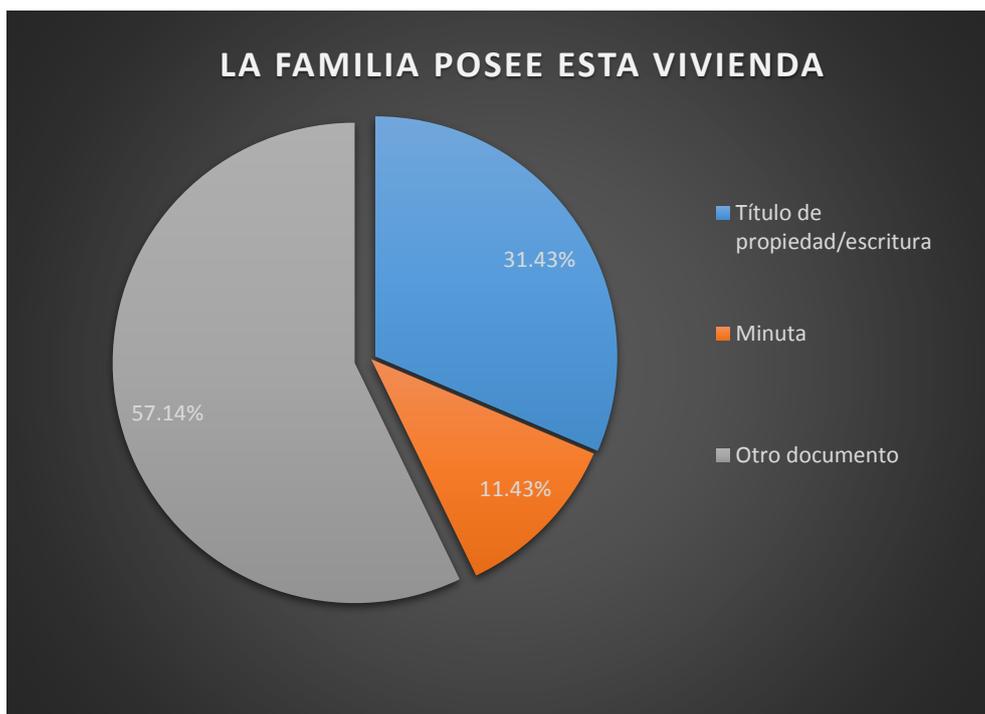
- En resumen el sector el malecón posee en su mayoría viviendas de tendencia propia y arrendada frente a otro tipo de viviendas lo cual genera un beneficio para los pobladores ya que cualquier esfuerzo que ellos puedan realizar para su comunidad les será directamente proporcional para su vivienda, si hablamos de Valor económica y si mencionamos el Valor social podemos decir que si los pobladores de él la comunidad urbana y más del sector el malecón siendo ellos propietarios de sus predios pueden generar fuentes de ingreso a través de sus propiedades ,pueden hacer que su sector crezca económicamente a través de implantación o implementación de diversos equipamientos necesarios, las propiedades que se encuentran en el sector tiene un potencial creciente de Valor económico el cual ya amerita que se implementen equipamiento alrededor para poder valorizar ser un poco más .



Figura 84 esquema proporcional de porcentaje de tenencia de vivienda según el manzaneo del sector.
Fuente: elaboración propia

b. La familia posee esta vivienda:

- Se puede resultar que la mayoría de viviendas así como en el y tema anterior son propias ,esto no quiere decir que los pobladores o propietarios tengan todos sus documentos en orden por el contrario se observa que la mayoría de viviendas tienen una tendencia a no tener un título de propiedad hubo otro documento a de Valor legal para acreditar la posición de esta vivienda , más sin embargo sí posee en algunos documentos los cuales asientan diversos trámites podrían acreditar la posición de la vivienda .
- En resumen sí se habla de términos económicos en cuanto a la vivienda y a la posesión las familias no tienen con qué acreditar que la vivienda es suya y esto desmerece un poco el Valor del predio.



*Figura 85 posesión de vivienda
Fuente: elaboración propia*

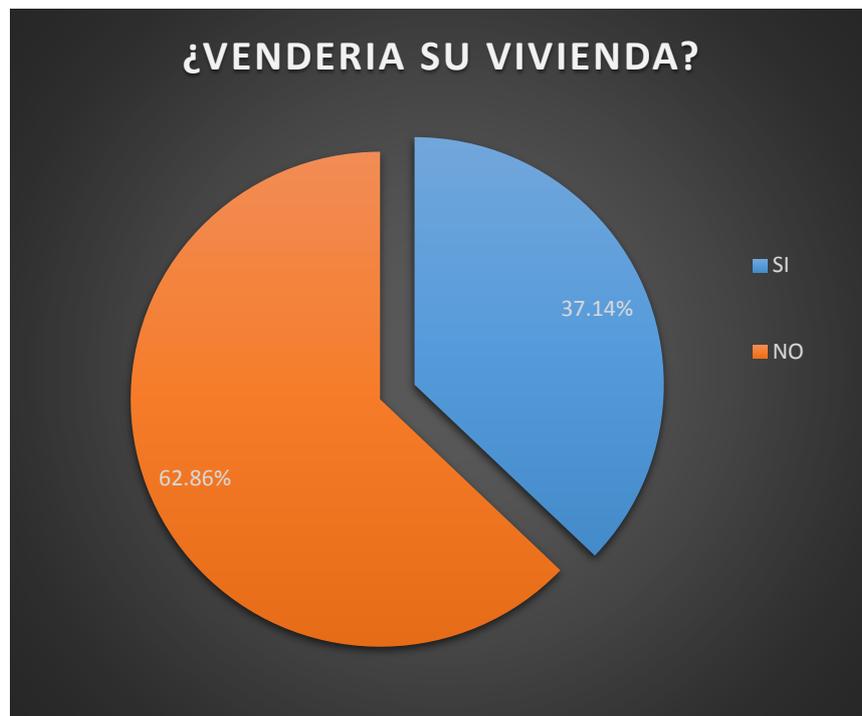
- Del gráfico resumen nos indica cuáles son los porcentajes y tendencias que se tiene en cuanto a posesión de una vivienda por familia dentro del sector el malecón , ésta se pudo obtener gracias al análisis y al estudio que se realizó.



Figura 86 esquema proporcional de porcentaje de posesión de vivienda según el manzaneo del sector.
Fuente: elaboración propia

c. Vendería su vivienda

- Dentro de tendencia de vivienda en cuanto a venta se observa que los pobladores en resumen que no desean vender su vivienda ya que están en constante crecimiento o construcción, cabe resaltar que la mayoría de viviendas actualmente están siendo construidas o remodeladas con material noble el cual brinda más Valor económico si hablamos de venta de viviendas.
- También se puede resaltar de éste tema que así como hay un sector o porcentaje que no desea vender su vivienda también hay otro el cual si vendería o estaría dispuesto a vender, esto se debe al factor de inseguridad ciudadana y de falta de equipamiento que se tiene en el sector el malecón.



*Figura 87 venta de viviendas
Fuente: elaboración propia*

- Las viviendas que podemos encontrar dentro de las que no se venderían son viviendas las cuales tienen un Valor económico elevado es decir poseen un gran área construida y un gran área para construir y desarrollarse, cabe resaltar que las viviendas influyen de manera positiva en la construcción o implementación de los equipamientos dentro del sector el malecón.



Figura 88 esquema proporcional de porcentaje de venta de vivienda según el manzaneo del sector
Fuente: elaboración propia

d. Cuántos metros cuadrados de construcción tiene su vivienda

- Este ítem va de la mano con el anterior ya que se observa que la mayor parte de personas o pobladores que no deseada vender su vivienda o terreno posee en un área mínima de construcción de entre 50-70 metros cuadrados, se observa también que en realidad sí se cuenta con viviendas construidas enteramente de material noble.
- Cabe resaltar que la tendencia más grande de viviendas o metros de construcción de su vivienda se encuentran entre los 40 – 50 metros cuadrados, esta tendencia se da en modelos de viviendas de construcción mixta, que nos quiere decir que tenemos una parte de la construcción de material rústico y otro del material noble.

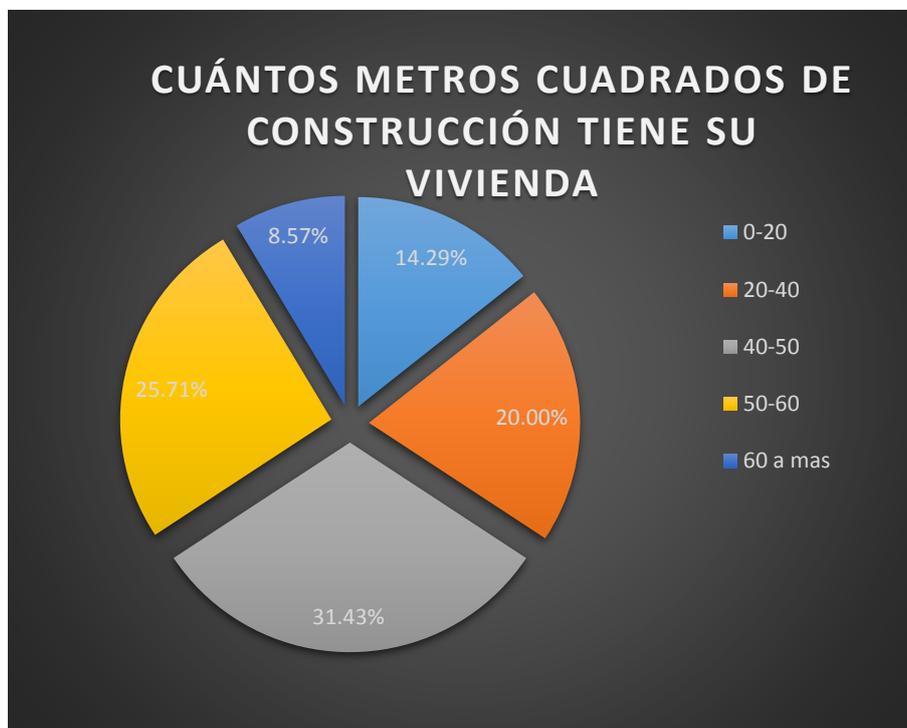


Figura 89 metraje de construcción
Fuente: elaboración propia

- Dentro de este modelo de construcción mixta se observa que la mayoría de viviendas no tienen una tendencia a aumentar su Valor económico ya que no tienen la economía suficiente como para estar actualmente remodelándola o cambiándola por material noble el cual según el criterio de los propietarios brinda de Valor económico a la vivienda

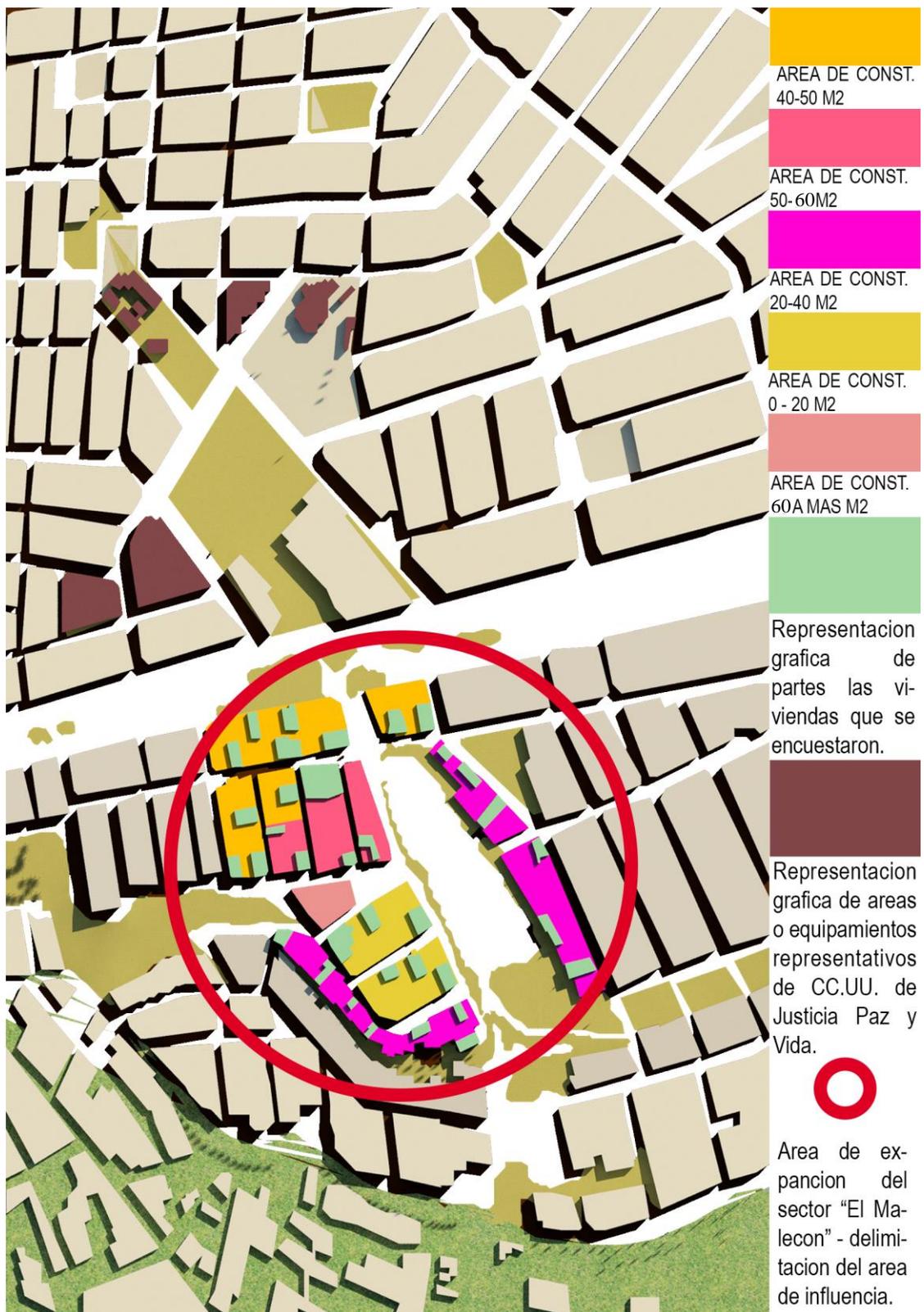


Figura 90esquema proporcional de porcentaje de metraje de construcción de vivienda según el manzaneo del sector
 Fuente: elaboración propia

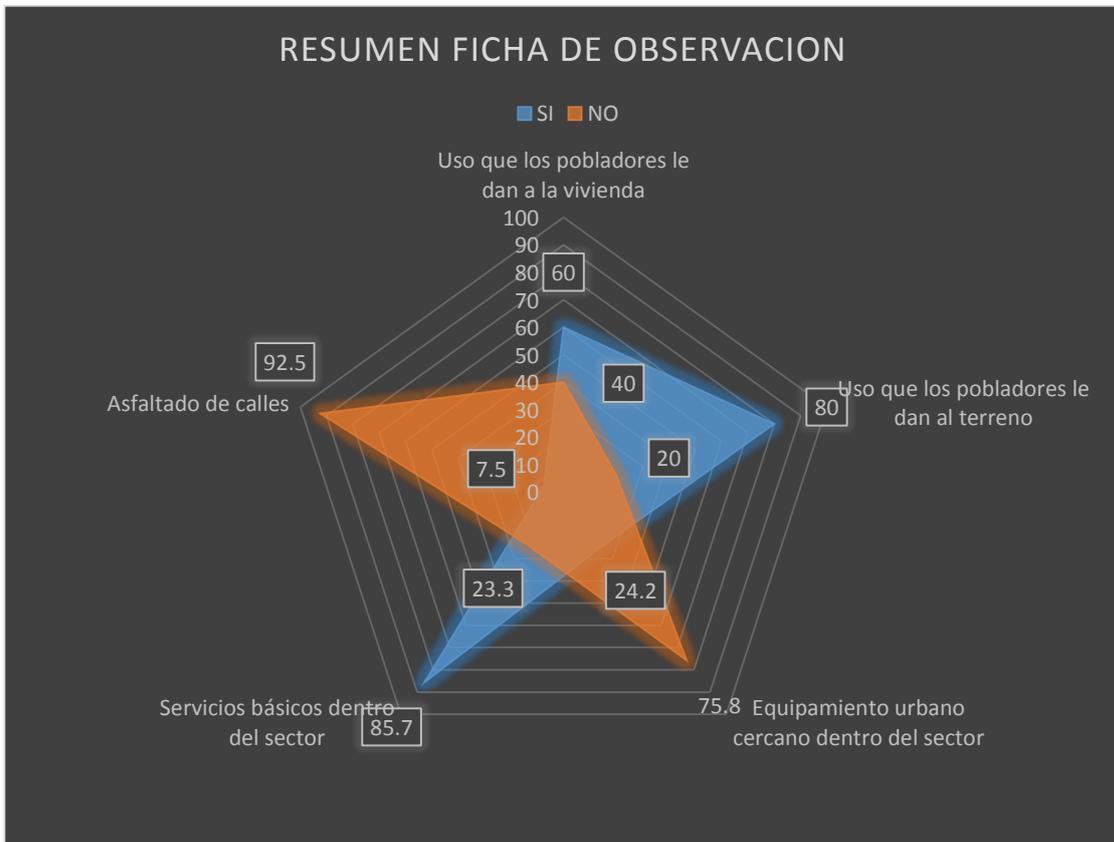
4.2.1.2. Uso, equipamiento

En contraste de la variable independiente y de los aspectos de evaluación en la siguiente la tabla nos resume Lo obtenido por la ficha de observación En cuanto a las sub dimensiones (uso, equipamiento)

VARIABLE	DIMENSIÓN	SUB DIMENSIÓN	ASPECTOS PARA EVALUACION	PREGUNTAS	Si	No
					%	%
VALOR DEL PREDIO	VALOR COMERCIAL	USO	Uso que los pobladores le dan a la vivienda	¿Los pobladores de la manzana le están dando el uso adecuado la vivienda?	55.00%	45.00%
				¿Las viviendas que están en la manzana están según el uso que especifica el PDU?	85.00%	15.00%
				¿La manzana cuenta con viviendas es de material noble?	80.00%	20.00%
				¿La manzana cuenta con viviendas es de material rústico?	20.00%	80.00%
				TOTAL	60.00%	40.00%
			Uso que los pobladores le dan al terreno	¿La manzana cuenta terrenos cercados?	60.00%	40.00%
				¿La manzana cuenta terrenos de una gran área?	90.00%	10.00%
				¿La manzana cuenta terrenos habitados?	90.00%	10.00%
				TOTAL	80.0%	20.0%
				EQUIPAMIENTO	Equipamiento urbano cercano dentro del sector	¿Encontramos equipamiento mobiliario en la manzana?
		¿Encontramos equipamiento de seguridad ciudadana en la manzana?	7.50%			92.50%
		¿Encontramos equipamiento de salud en la manzana?	5.00%			95.00%
		TOTAL	24.2%			75.8%
		Servicios básicos dentro del sector	¿La manzana se encuentra iluminado o cuenta con iluminación?		87.50%	40.00%
			¿La manzana cuenta con el servicio de agua potable?		90.00%	10.00%
			¿La manzana cuenta con el servicio de desagüe?		80.00%	20.00%
			TOTAL		85.8%	23.3%
		Asfaltado de calles	¿Los pasajes de la manzana están asfaltados?		5.00%	95.00%
			¿La manzana cuenta con tratamiento de veredas?		10.00%	90.00%
			¿Las vías principales de la manzana están asfaltadas?	7.50%	92.50%	
TOTAL	7.5%		92.5%			

Tabla 33 VARIABLE VALOR DEL PREDIO - dimensión valor comercial (uso - equipamiento)

Fuente: elaboración propia



*Figura 9 VARIABLE VALOR DEL PREDIO - dimensión valor comercial (uso - equipamiento)
Fuente: elaboración propia*

Dentro del instrumento de ficha de observación se destacaron los siguientes aspectos de valuación para obtener una mirada más amplia del sector, en el gráfico se puede observar que las fortalezas mayormente del sector se encuentran en el uso tanto de las viviendas como de los terrenos que se encuentra en el sector; también cabe resaltar que casi todo el sector cuenta con los diferentes servicios básicos para poder habitar el mismo, en cuanto debilidades, la debilidad más grande que se puede observar y que le resta Valor a los predios (observable) es la falta de asfaltado de calles (tratamiento de pistas y veredas) otro factor importante que resta Valor es la falta de equipamiento urbano cercano (no se encuentra áreas adecuadas para la recreación pasiva a toda hora del sector), esta falta de equipamiento

generan que no se tenga un termómetro de Valor dentro del sector para poder ubicarnos los predios y saber si estos se valoriza o no.

Si mencionamos influencia del Valor de los predios (viviendas y terrenos) en la construcción o implementación de un parque urbano vecinal , cabría decir que estos predios si están influenciando de manera directa en que se logren la implementación de un área de recreación tanto activa como activa en que satisfaga las diversas necesidades que tiene en este instante la población de este sector estas necesidades vive en reflejadas en el o los aspectos que la ficha de observación hizo hincapié dentro de la variable dependiente , es decir el Valor de los predios del sector el malecón sí influye directamente o sea la avería influencia directamente en la implementación de un parque urbano vecinal (área de recreación pasiva y o activa) para la población o los pobladores del sector el malecón que comprende tanto la parte norte del sector número 11 y la parte sur del sector número 12 de la comunidad urbana de justicia paz y vida

a. Uso que los pobladores le dan a la vivienda

- Al hablar de uso nos a referidos a entender que si las personas o pobladores están dándole la adecuada función o funcionamiento a la vivienda , dentro del sector el malecón podemos observar que una de las mayores fortalezas de este es que de un 100% el sector le era el adecuado uso a la vivienda residencial en un 60% esto nos quiere decir que la gran mayoría de los pobladores o propietarios de viviendas son conscientes o tienen presente que la vivienda no es sólo un lugar adonde se llega a descansar o se realizan actividades sino que es mucho más con respecto a su contraparte que es un uso de vivienda comercial 40% de la población.



Figura 92 esquema proporcional del uso de vivienda según el manzaneo del sector
 Fuente: elaboración propia

b. Uso que los pobladores le dan al terreno

Si hablamos de uso adecuado del terreno dentro del sector el malecón podemos identificar que los terrenos mayormente es también utilizados o bien orientados hacia la construcción de viviendas, las cuales brindarán diversos servicios a la población.

Cabe resaltar que dentro de este sector encontramos muy poca cantidad terrenos que no estén cercados (cerco perimétrico – delimitador), También se pudo observar quien no hay terrenos los cuales sirvan para la acumulación de desmonte o material desechable.

el resultado fue que la mayoría de terrenos es decir el 80% de terrenos encontrados dentro del sector el malecón son bien utilizados o tienen el uso adecuado este 80 % genera que los predios ganen cierto Valor tanto económico; a nivel de implementación de servicios o equipamiento , con respecto al otro 20% de terrenos estos , no es que no cumplan con los estándares de los demás sino que están en fase de implementación de diversas características para que sean adecuados al uso que le dan actualmente los propietarios del resto de terrenos.



Figura 93 esquema proporcional del uso de terrenos según el manzaneo del sector
 Fuente: elaboración propia

c. Equipamiento urbano cercano dentro del sector

Es una de las grandes falencias que tiene el sector el malecón es el equipamiento cercano con el cual cuenta y no; ya que este en primer lugar no se encuentra habilitado para las necesidades de los pobladores y si es que se encontrara hay dificultades para poder acceder a él.

El equipamiento se encuentran en una zona en la cual los pobladores no se les facilita el acceso a estos, esto por último se ve reflejado en los resultados que obtuvimos en la ficha de observación en la que se obtuvo 24.2% de la población la cual indica que los pobladores si piensan o sienten que tiene equipamientos (áreas de recreación) las cuales cabe resaltar consideran que espacios donde pueden realizar actividades físicas, esto frente a un 75.8% de los pobladores que no siente lo mismo o están inconformes por donde hacen sus actividades recreativas que podrían hacerlo en el equipamiento respectivo.

En cuanto equipamiento los pobladores sí tienen presente que podrían contar con el equipamiento, cabe mencionar que el equipamiento con el que cuentan no se encuentre exactamente en el sector sino se encuentra en el sector número 12 mayormente, se sabe también que el sector el cual delimitamos y nombramos como “el malecón” se encuentra entre estos dos sectores tanto el 11 como el 12 es decir comparte características mixtas de los dos sectores. Se podría mencionar que el sector 11 en comparación con el 12 no cuenta con ningún equipamiento o área de recreación pasiva, de ahí se concluye que a este sector 11 tanto como al malecón le faltan o carecen de equipamiento de recreación pasiva.



Figura 94 esquema proporcional del equipamiento urbano según el manzaneo del sector
 Fuente: elaboración propia

d. Servicios básicos dentro del sector

Uno de los aspectos fundamentales dentro de un barrio o comunidad urbana sólo servicios básicos (Electricidad, agua, desagüe) estos servicios básicos son fundamentales para la calidad de vida de una persona, dentro del sector el malecón al hablar de servicios básicos podemos decir que el sector cuenta con el 85.8% del total de expansión territorial abastecida con los respectivos servicios.

También se observó que dentro de estos servicios tenemos falencias ya que hay una cierta porción del sector que no cuenta con estos servicios (agua y desagüe).

Dentro del sector podemos notar que la parte porción a la que le falta servicios es la parte este baja, es la parte o porción que se encuentra casi llegando a donde se ubican los más grandes desniveles de toda la comunidad urbana, esto hace resaltar que no hubo una adecuada planificación territorial y si es que la hubo esta no se respetó.

Si los servicios se implementarán para este parte del sector se tendrían diversas dificultades de presión, de caídas en cuanto a agua y desagüe.

Si tratamos del servicio básico de electricidad todo del sector cuenta con el mismo , también se menciona o se observa Que los pobladores del sector el malecón están inconformes con su servicio de desagüe ya que éste se disponga en el río Mantaro y no están salobre para todos los pobladores .



Figura 95 esquema proporcional de los servicios básicos según el manzaneo del sector
 Fuente: elaboración propia

e. Asfaltado de calles

El sector el malecón carece de uno de los aspectos que es bastante referencia al Valor de un predio el cual es el asfaltado y tratamiento de veredas del mismo podemos observar que sólo 7,5% de todo el sector o de todo a la expansión territorial del sector, el malecón cuenta con asfaltado o tratamiento de veras.

Esto implica que el sector no esté llegando al Valor que deberían sus predios ya que normalmente si hablamos de compra inmobiliaria es un gran ítem o factor el que una referencia a la vivienda, Si las veredas están tratada y las callas asfaltadas.

Para la investigación no sirve bastante de referente el asfaltado de calles y tratamiento de veredas ya que es un termómetro el cual nos indica que la población necesita no sólo de equipamiento sino que también de diversos factores que generan que los predios valgan más o se Valoricen.

Esto quiere decir que a nivel de predios el sector el malecón cuenta con predios de gran Valor no solo territorial sino constructivo que se ven disminuidos ya que no cuentan con los factores externos que permiten que estos crezcan más en cuanto a su valor.



Figura 96 esquema proporcional del asfaltado y tratamiento de veredas según el manzaneo del sector
 Fuente: elaboración propia

4.2.2. Implementación de un parque urbano vecinal

Análisis y resumen de la variable dependiente (parque urbano vecinal) y de los aspectos de evaluación en la siguiente la tabla nos resume Lo obtenido por la ficha de observación En cuanto a las sub dimensiones.

PARQUE URBANO VECINAL	ESPACIO DE ESPARCIMIENTO	ACTIVIDADES COMERCIALES	Actividades comerciales tiendas	¿La manzana cuenta con de tiendas?	65.00%	35.00%
				¿La manzana cuenta con mínimarket?	2.50%	97.50%
				¿La manzana cuenta con un mercadito?	2.50%	97.50%
				TOTAL	23.3%	76.7%
			Actividades comerciales feria	¿La manzana cuenta con algún tipo de feria?	2.50%	97.50%
				¿La manzana cuenta con una feria de productos agrícolas?	2.50%	97.50%
		¿La manzana cuenta con una feria comercial de toda clase de productos?		2.50%	97.50%	
		TOTAL	2.5%	97.5%		
		ACTIVIDADES RECREACIONALES	Actividad recreacional danzas	¿En la manzana se reúnen jóvenes para realizar actividades de recreacionales?	72.50%	27.50%
				¿En la manzana se realizan actividades recreacionales?	75.00%	25.00%
				¿En la manzana se realizan actividades de danza?	25.00%	75.00%
				TOTAL	57.5%	42.5%
		ACTIVIDADES SOCIALES	Actividad recreacional ocio	¿En la manzana los pobladores realizan actividades de ocio?	80.00%	20.00%
				¿En la manzana las actividades de ocio que realizan los pobladores son mayormente deportivas?	85.00%	15.00%
				¿En la manzana las actividades de ocio que realizan los pobladores son mayormente artísticas?	27.50%	72.50%
				TOTAL	64.2%	35.8%

Tabla 34 PARQUE URBANO VECINAL - dimensión espacio de esparcimiento
Fuente: elaboración propia

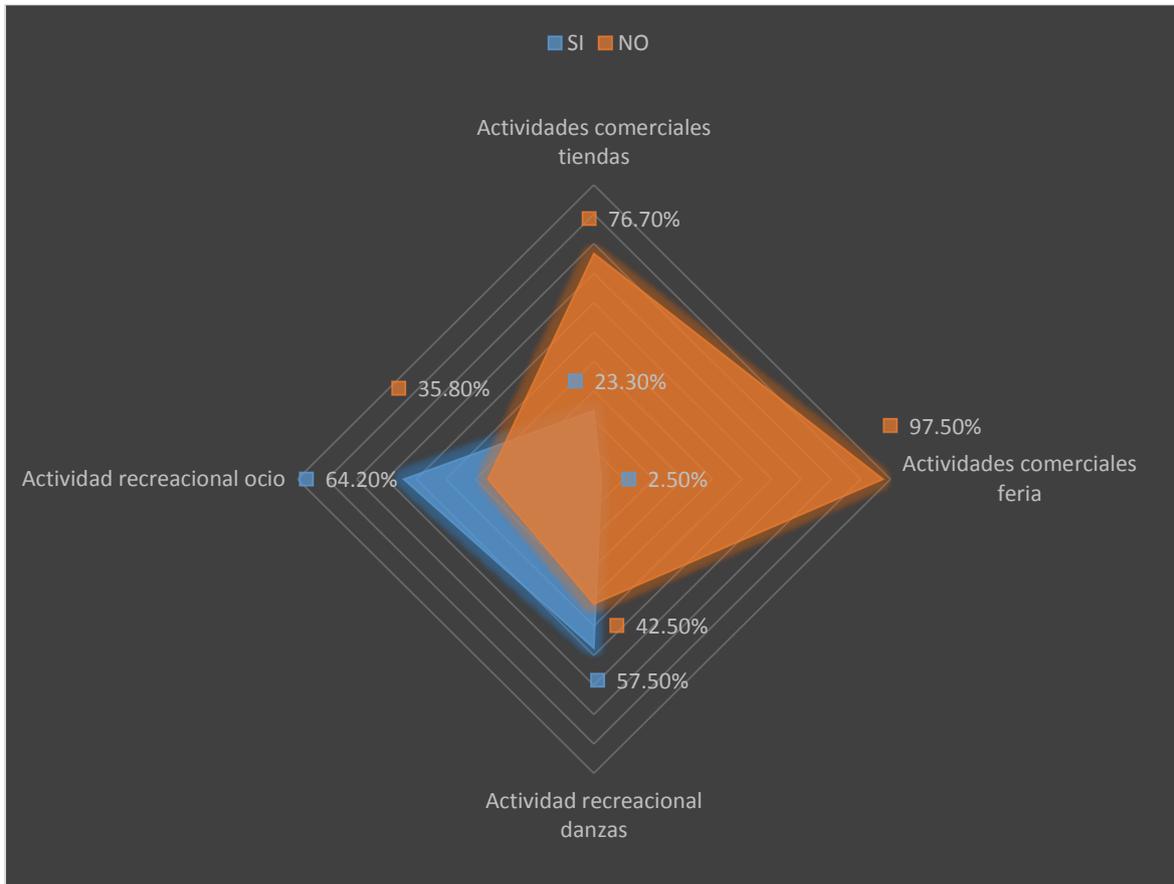


Figura 97 dimensión espacio de esparcimiento
Fuente: elaboración propia

- la información obtenida de los diversos análisis en síntesis nos dice que los propietario de la CC.UU. tienden a tener un comercio en su vivienda o predio, también por el contrario no realizan en demasía actividades comerciales como ferias por el hecho de que no tiene o cuentan con espacios adecuados y también esto sucede con las actividades recreacionales que si las pueden realizar pero por la falta del espacio adecuado no lo hacen.
- Se resalta también que los pobladores son bastante consientes de la importancia que posee las áreas de esparcimiento – recreación y gracias a la falta de ellos en la CC.UU.
- Cabe resaltar que el estudio se centra en una CC.UU. que más hace sentir su voz de protesta ante los entes gubernamentales, más ese esfuerzo resulta

muchas veces en vano ya que también es la CC UU querían la más alta tasa de falta de servicios básicos estando dentro de la urbe (Huancayo provincia).

- Se resaltaría también que la comunidad urbana es una de las que él tiene la tasa más alta de emprendimientos dentro de la urbe esto quiere decir que los pobladores son bastante proactivos y dispuestos al cambio, esto genera que los pobladores propietarios de predios inviertan en la construcción y remodelación de los mismo y a su vez genere que se incremente el valor económico de los predios.
- Los predios con los que cuenta en el sector el malecón son predios que los propietarios están ansiosos de poder contar con un parque urbano vecinal que cumpla con sus expectativas tanto sociales como para actividades comerciales.

a. Actividades comerciales tiendas

- Las actividades comerciales son fundamentales para la sobrevivencia de los pobladores muy aparte de esto también sirve como un ente generador de dinámica sociales dentro del sector ,cabe considerar que los pobladores normalmente piensan que su vivienda a la larga se convertirá en una vivienda comercio y a esto se deben diversos diseños que se observan dentro del sector los cuales constan casi siempre de una vivienda con una tienda y trastienda en la fachada lo cual indica que ésta se convertirá en un comercio .

- El sector no cuenta con ningún tipo de comercio o a gran escala es decir mercados mínima de que es o supermercados , esto se debe también gracias a la falta de seguridad del sector ya que es uno de los más peligrosos de los cuales se puede mencionar dentro de la comunidad urbana de justicia pasividad esto nos da una idea más aproximada de la necesidad que tienen de arias de recreación y para que la misma población de toda la comunidad urbana se reúna en este sector y comience a hacer más sociable a partir de las dinámicas que se puedan presentar .

- Las actividades comerciales generan y gran Valor a la vivienda y esto a su vez hace que los pobladores deseen expandirse más esta expansión se daría así es que se tuviera algún área de recreación pasiva en la cual ellos puedan generar actividades sociales como ferias las cuales no sólo generaría actividad comercial sino también otros tipos de actividad .

- No sólo las actividades comerciales generan y da Valor a las viviendas sino que también éstas a su vez son fundamentales para la sobrevivencia de las pobladores y para la superación de este sector.

- Sabemos bien que en este sector sólo se cuenta con tiendas de abarrotes es decir tiendas que posee en un limitado número de enseres de primera necesidad para los pobladores estado es una gran desventaja ya que los pobladores de este sector tienen que trasladarse para poder realizar diversas compras de Productos específicos los cuales muchas veces ni siquiera dentro de la comunidad se encuentran sino que tienen que ir a centros comerciales mucho más grandes que se encuentra en el centro de la ciudad .

- El crecimiento constante de las actividades comerciales dentro del sector amiguita la construcción de un área donde ellos puedan realizar actividades comerciales pero mayor escala es decir serías de ventas de productos de primera necesidad y esto se lograría a través de la implementación de un parque urbano vecinal.

b. Actividades comerciales feria

- No se encontraron evidencias de que en el sector se realizarán ferias comerciales más si se encontró la necesidad de una de estas,

pero no se lleva a cabo ya que no se cuenta con el área adecuada y específica para poder realizarla.

- Cabe resaltar que los pobladores tienen gran necesidad latente de realizar o de concretar tener una feria comercial de productos no sólo de primera necesidad sino también productos que ellos mismos puedan fabricar esto nos lleva a la conclusión de que esta es la necesidad latente de un área para la generación de actividades comerciales como ferias y esto se lograría a su vez si es que se implementará un parque urbano vecinal.

c. Actividad recreacional danzas

- Dentro del sector el malecón no se realiza ninguna actividad recreacional enfocada hacia la danza u otra actividad artística ya que no se cuenta con el área adecuada para poder realizar.

- Otro de los puntos fundamentales dentro de las actividades recreacionales que no se realizan en el sector el malecón es porque la zona no cuenta con una seguridad adecuada e iluminación para realizarlo, más los pobladores mencionan que sí es que llegarían a realizar este tipo de actividades tendrían que movilizarse hacia la plaza de la comunidad urbana, la cual tampoco cuenta con la iluminación adecuada para realizarla actividad.

- La gran demanda de la población para poder realizar actividades recreacionales como la danza es amplia y esto genera que los pobladores estén inconformes, con los entes gubernamentales ya que estos no implementan el parque urbano vecinal en el sector el malecón.

d. Actividad recreacional ocio

- Las actividades de ocio si ese realizan dentro del sector el malecón pero es en una mínima cantidad y en un espacio en el cual se podría implementar el parque urbano vecinal y esto tiene bastante inconformes a los pobladores que si practican actividades de ocio o actividades deportivas dentro del sector.

- Otra característica de las actividades de recreacionales de ocio es que los pobladores que las practican mayormente son los pobladores que se encuentran entre las edades de 10 años a 30 años esto quiere decir que la mayoría de población joven es la que practica actividades recreacionales, y para ellos estaría orientado la implementación de un parque urbano vecinal, ya que también ellos son los más perjudicados con la inseguridad ciudadana dentro de este sector.

- Para poder generar más actividades recreacional ocio es necesaria la implementación del parque urbano vecinal ya que si es que se llega a practicar la actividad de ocio, ésta no se realiza de acuerdo a la comodidad de la población sólo se realiza en base a lo que se puede hacer dentro del área que tienen que no es adecuada y mucho menos está implementada para las necesidades de la población.

CONCLUSIONES

Las conclusiones que podemos demostrar después de haber ejecutado los instrumentos tanto como para un Valor de predios variable independiente y como para la variable independiente parque urbano vecinal son las, cabe mencionar que las conclusiones que se derivan de esta investigación que se presenta enlazan entre los problemas específicos y todo eso es lo que se expone a continuación:

- El objetivo fundamental de esta tesis es analizar el problema de la influencia del valor de los predios localizados en el sector el malecón de la CC.UU. “Justicia paz y vida” en la implementación de un parque urbano vecinal “paz y vida” y el resultado que se obtuvo, fue que la influencia tiene una relación directa ya que la investigación nos demuestra que no solo los predios influyen en esta futura implementación sino que también los pobladores, es decir que las diversas características que reúne el sector sumado a el valor creciente y constante de sus predios hace que la implementación de un parque urbano vecinal sea una necesidad real ,la cual está viendo limitada no por ellos si no por las autoridades que los gobiernan .
- En cuanto a la influencia del uso de los predios ,es preciso resaltar que en la investigación se demuestra que los predios de este sector son más que solo viviendas y que hay una cierta variedad (viviendas hogar, viviendas talleres, viviendas comercio y viviendas chacras) la cual posibilita que este sector sea un eje impulsor de valor y que gracias a esto la implementación de un parque urbano vecinal no sea una utopía.
- El área de los predios localizados en el sector el malecón de la CC.UU. “Justicia paz y vida” son un factor fundamental para la implementación del el parque urbano vecinal ya que el área de los predios sí que puede ser variable pero cabe resaltar que no encontramos terrenos o predios seccionados , es decir terrenos que tengan tendencia a hacerse cada vez más pequeños, pues los pobladores y su impulso

de sobre salir hacen que estos terrenos de grandes áreas o pequeñas se conviertan en viviendas modernas las cuales incrementan el valor al mismo sector y hacen que su influencia sea cada vez mayor.

- Los escasos de equipamiento urbano que realmente sirva y cubra las necesidades del poblador del sector el malecón de la CC.UU. “Justicia paz y vida” queda demostrado en la investigación ya que se observó que si hay equipamientos, pero no en el propio sector si no en su periferia y que estos equipamientos son insuficientes para cubrir las necesidades latentes del poblador, es decir que hay equipamiento pero este no es el adecuado para la CC.UU. “Justicia paz y vida”, esto hace que la implementación de un parque urbano vecinal sea una prioridad para el sector el malecón el cual tiene o posee un área para la implantación de este equipamiento el cual debe ser adecuado y al mismo tiempo cubrir las necesidades latentes del poblador de ahora y del futuro inmediato.

- El sector el malecón para esta investigación concluyentemente, es un sector el cual tiene características marcadas como la carencia de equipamientos fundamentales que en toda la CC.UU. “Justicia paz y vida” si están presente, esto no quiere decir que el sector el malecón se vea mermado, pues el mismo lugar ha generado un incremento de valor gracias a sus predios y a su constante crecimiento esto representa un impulso para alcanzar el objetivo el cuál es que este sector se le brinde la adecuada ponderación la cual merece y esto será a partir de implementar un equipamiento que lo ponga en vista de toda la CC.UU. “Justicia paz y vida”, pero no cualquier equipamiento si no el de un parque urbano vecinal que solucionaría diversas problemáticas que se tiene en el sector (recojo de basura, implementación adecuada de servicios básicos, líneas de transporte, etc.

- Se sabe que al contar con viviendas de alto valor económico gracias diversos factores constructivos (material de construcción, expansión del terreno, instalación de servicios, etc.) los propietarios de los predios sean vistos en la situación de generar más ingreso para sus viviendas pues el alto precio de la construcción

también de cierto modo los desestabiliza monetariamente y es ahí donde surge la idea de implementar tiendas de abastos (productos de primera necesidad) lo cual genera más actividad comercial en el sector , mas esta idea de generar ingresos se ven mermada pues el sector al no cuenta con diversos servicios (seguridad ciudadana , recojo de basura , alumbrado público etc.) , las ideas de comercio se vean frustradas por aspectos de falta de implementación y sobretodo falta de interés por parte de las autoridades que los gobiernan , según esta investigación esta realidad cambiaria si se comenzara con la implementación de un parque urbano vecinal ya que esto obligaría a las autoridades a primero suplir las deficiencias del sector para que este proyecto de un parque urbano vecinal sea viable.

- Al referirnos al sector el malecón encontramos grandes características que lo diferencian en comparación a otros sectores de la CC.UU. “Justicia paz y vida”, más estas características por lo general son carencias, esto quiere decir que es un sector bastante afectado o golpeado por el desinterés de sus autoridades, cabe mencionar algunas características que hacen que este sector será uno de los más olvidados de la CC.UU. “Justicia paz y vida” como lo son:
 - Alguna manzana no cuenta con el Servicio básico de desagüe
 - El servicio de la recojo de basura no pasa por el sector y esto hace que los pobladores del mismo tengan que trasladar los desechos hacia un punto alejado del sector.
 - Los pobladores tienen que trasladarse para poder realizar alguna o algún tipo de actividad económica fuera de su sector.
 - No cuenta con tratamiento de veredas y pistas.
 - La parte que está destinada a la construcción de un parque está siendo utilizada como botadero de desecho y desmonte.
 - No se cuenta con una reglamentación clara en cuanto al alineamiento de viviendas.

- Estos factores influyen negativamente sobre el valor a todo el sector, mas sin embrago esto no merma el impulso que tiene los residentes o pobladores los

cuales están bastante inmersos en sobre salir, esta realidad conlleva a que haya una lucha permanente entre la población que quiere alcanzar una mejor calidad de vida en su sector y los entes de gobierno (actual) que no consideran la posibilidad de solucionar los factores que restan de valor a este sector y no dan una calidad de vida adecuada al residente.

- En esta investigación se han mencionado diversos factores los cuales restan de Valor a las propiedades del sector el malecón de la CC.UU. “Justicia paz y vida”, entre los cuales es preciso mencionar lo que son más urgente de solucionar son los de servicios básicos, ya que es casi impensable que todavía en la actualidad y más aún en un sector que está inmerso dentro de la ciudad no se cuente con el servicio de agua potable o de desagüe.
- La investigación también alcanzo a nivel de detalle un Previo el cual analizo dentro de la CC.UU. “Justicia paz y vida” en la cual se investigó y analizo varios factores, los cuales hacen que podamos concluir que la CC.UU. “Justicia paz y vida” no cuenta con una planificación urbana adecuada, a esta conclusión se puede llegar ya que no se cuenta con ningún documento o plano del aspecto de planeamiento urbano para esta CC.UU, en contra parte se puede encontrar que fue un previo análisis de expansión urbana el cual sirve como guía de plan de expansión pero no es un documento sin validez de aprobación emitido por la municipalidad del tambo o con valor legal, mas es un estudio hecho por la Universidad Nacional del Centro del Perú .
- Como una solución particular tenemos que la demanda creciente de espacios arquitectónicos no solo en la CC.UU. “Justicia paz y vida” si no en todo Huancayo es creciente y esto, parte para que el futuro profesional reflexione, sea capaz de descubrirse como ser social y no como lo que en la actualidad se ve en muchos casos direccionado por el dinero sino, para implicarse en una realidad concreta, de acuerdo a las necesidades de la población con menos recursos (usuarios pobres) que necesitan dotarse de espacios que los satisfagan.
- Considero valioso el contenido de mi tesis como referencia clara, para los estudiantes de arquitectura o arquitecto que a partir de una realidad concreta, y un estudio critico de los medios prácticos del arquitecto (economía, urbanismos,

estructura, etc), el cual construye objetivamente, una arquitectura que llega a los usuarios de escasos recursos y propone espacios arquitectónicos dialogantes.

RECOMENDACIONES

Las recomendaciones para la tesis surgen después de haber realizado un análisis y haber expuesto el problema de la tesis Las cuales son las siguientes:

- Se sugiere y propone tomar en cuenta esta tesis de valor de los predios localizados en la Comunidad Urbana Justicia Paz y Vida y su influencia en la implementación de un parque urbano vecinal “paz y vida” en cuenta como base para estudios posteriores que promuevan la implementación de nuevos y mejores equipamientos al servicio del poblador actual y futuro.
- Se seguirá que en estudios o investigaciones posteriores a esta se tenga presente los análisis de rutas flujos y circulaciones para que formen parte de una implementación que conlleve a mejorías locales y sectoriales, haciendo que estos equipamientos sean más accesibles para los pobladores logrando que se obtenga un mejor manejo y planificación urbana.
- En cuanto a la implementación de un parque urbano vecinal dentro del sector el malecón podemos hacer referencia a la “pampa urbana” , esto quiere decir que el objetivo no es implantar un parque o equipamiento de concreto, más sin embargo es el de implantar un equipamiento con una gran área verde donde el usuario se sienta cómodo de realizar las actividades que quiera en ese instante, no dotar de áreas de fútbol, vóley y demás , sino hacer que este ambiente sea tan moldeable como el usuario quiera.
- Los usuarios de este parque urbano vecinal son persona que migraron a el sector por diversos factores y se asentaron, estos pobladores son en su mayoría gente de campo y desencintados de ellos ,es decir que la idea de pampa urbana es la más acertada para la implementación ya que al estar muy vinculados con la naturaleza se observa que los usuarios no son netamente de la ciudad sino que en si todos los pobladores del Valle del Mantaro y más del sector de estudio somos personas

que tienen raíces en el campo y sentimos que nuestras necesidades no se satisfacen con grandes áreas de concreto en equipamientos, si no con áreas de verdes es decir alfombras verdes donde los usuarios son libres de interactuar como mejor les parezca.

- Es importante considerar el mobiliario urbano con el que se deberá contar en este parque urbano vecinal ya que se debe satisfacer las necesidades de funcionalidad, confort, ergonomía, etc. que muchas veces no son tomadas en cuenta para los diversos sectores, como ya lo estudio esta investigación en el caso de implementar equipamientos que en la realidad no son prácticos ni funcionales para los diversos sectores de la CC.UU. “Justicia paz y vida”.

✓ Recomendaciones para los propietarios

- Se recomendaría que dentro del aspecto de valor del predio (valor comercial, el valor arancelario) los propietarios tengan presente que si su vivienda o predio esta saneado e inscrito en registros públicos esto generara automáticamente un valor agregado fuera de todo ámbito constructivo.
- A los propietarios que cuentan con viviendas orientadas a llegar constituirse como multifamiliares tener presente que una construcción que no está bien orientada desde sus cimientos para la magnitud deseada es un riesgo potencial no solo para el propietario y usuarios sino para todo poblador que transite por el mismo.
- La implementación de un parque urbano vecinal beneficiara a todos pero sobre todo a los propietarios de los predios ubicado en el sector el malecón a los cuales se les recomendaría comenzar a invertir en negocios beneficios para todos los pobladores los cuales sienten como antecedentes de una buena inversión (pequeña , media y gran empresa)

- ✓ Recomendaciones para la implementación del parque urbano vecinal
 - El área donde se implementará el parque urbano vecinal debe estar sujeto a una profunda limpieza ya que en la actualidad este se está utilizando como botadero de desmonte y residuos sólidos.
 - También cabe mencionar, que el área en el cual se implementará el parque urbano vecinal después de haberle realizado una limpieza, en este se debería implementar diversas especies de árboles para reducir La contaminación , las especies que se recomiendan son:
 - ✓ Molle
 - ✓ Aliso
 - ✓ Quishuar
 - ✓ Sauco
 - ✓ Tara
 - ✓ Eucalipto
 - Dentro de la categoría de arbustos que se pueden sembrar en el parque urbano vecinal las especies que se recomiendan son:
 - ✓ Cedrón
 - ✓ Retama
 - ✓ Maguey
 - ✓ Tunales
 - ✓ Jazmín
 - ✓ Romero
 - Se debe tener en cuenta como recomendación los siguientes ítems que los pobladores consideran necesarios dentro de la implementación de un parque urbano vecinal.

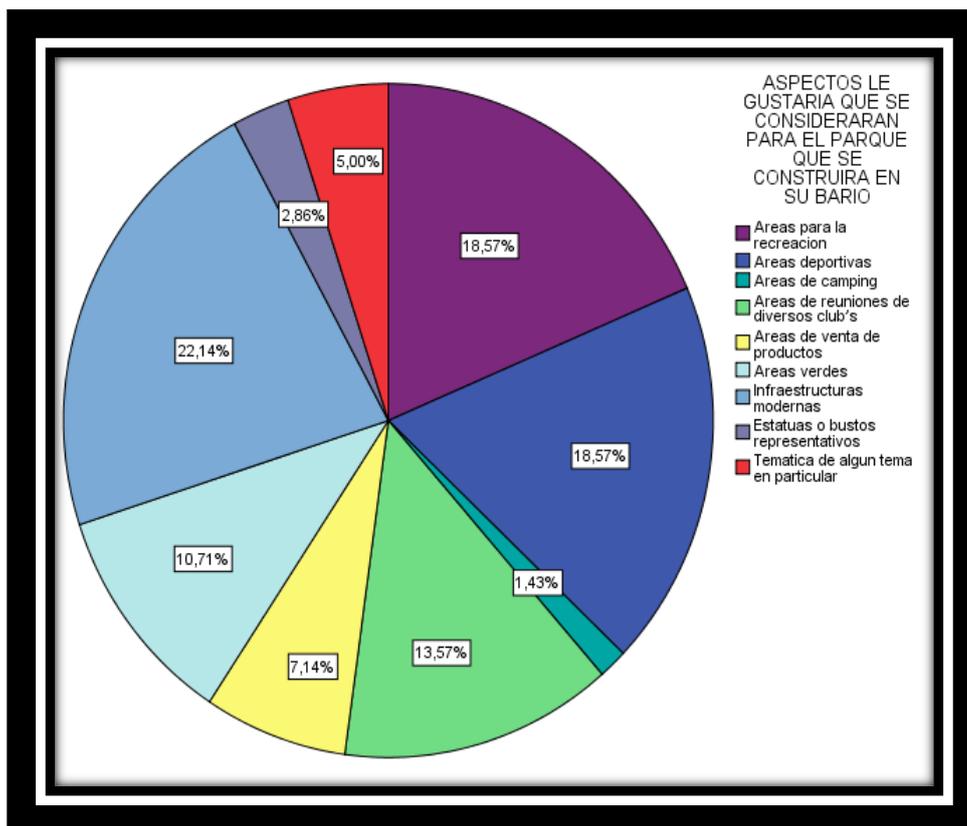


Figura 98 esquema de sugerencias para el diseño del parque urbano vecinal
Fuente: elaboración propia

- Como recomendación dentro de lo que es la implementación del parque urbano vecinal se deben considerar los siguientes aspectos de diseño que debe poseer este parque para que el usuario del sector del malecón esté totalmente satisfecho sin tener que sacrificar el concepto de pampa urbana con él se tiene mayor representación con el mismo las cuales son:
 - Área comercial:
 - Dentro de esta área se debe considerar que no sólo estamos hablando de un comercio a pequeña escala sino también de un comercio que pueda soportar grandes cambios según la temporada a lo que se quiere llegar es que el parque urbano vecinal sea generador de actividades comerciales por sí mismo desde la venta de algunos

productos producidos en el sector hasta que se puedan traer productos de diversos lados y ese se convierta en un nuevo foco de venta.

- Dentro del área comercial del parque urbano vecinal se recomienda que este sea inclusiva para todos los pobladores es decir que se debe contar con diferentes áreas para los comercios es ya sea comercios pequeños, medianos y grandes según sea la demanda de los usuarios, esto se genera a través de diversas actividades productivas y actividades comerciales que se puedan también exponer en ferias, etc. Para citar ejemplos de áreas comerciales dentro de un parque Se tendrá que tener presentes los siguientes fuentes de diseño los cuales son:

- ✓ Según (Muñoz M., 2013) Las Ferias Libres son una forma de comercio semiformal. Se caracterizan por concentrar una oferta amplia y diversificada de productos y servicios, los que se comercializan de forma periódica generalmente en la vía pública. Pertenecen a nuestra tradición cultural y subsisten hasta la actualidad, no obstante el continuo surgimiento de nuevas tipologías de intercambio comercial.

- ✓ Nos dice (Aros Silva, 2015) Parque sostenible La Paz. Propuesta de integración social y urbana en la comuna de Santa Cruz a partir de las organizaciones vecinales, apoyadas por las autoridades locales. El barrio La Paz, ubicado en el sector nororiente de la comuna, es en términos

socioeconómicos el más vulnerable de la comuna. (...) Las necesidades manifestadas por los ciudadanos tienen relación con la carencia de equipamiento de espacio público e infraestructura comunitaria que permita una adecuada participación social. Asimismo, apuntan hacia la demanda de regeneración urbana y el mejoramiento de la calidad de vida del barrio y la comuna con áreas verdes de uso público.

- Área Recreativa:
- El área recreativa es fundamental en cualquier parque ya que muchas veces funge como un ente que atrae a la población pero se debe ser objetivos en cuanto a que tipo de población se atrae, esta recomendación se basa en que los pobladores y usuarios deben hacer respetar el correcto uso de las áreas recreativas que se implemente en el parque urbano vecinal , viendo más allá el usuario también debe saber cómo interactuar con el parque , ya que al ser este un parque enfocado a una pampa urbana esto quiere decir que no se contara con grandes áreas de recreación donde la recreación este sugerida como áreas deportivas sino la recreación se dejara en manos de los usuarios que estén dispuestos a hacer lo que quieran en esa porción de área verde con la que cuentan .
- Cabe resaltar que la recomendación fundamental para el área recreativa sería el de no implementar pequeñas áreas de deportes como Vóley y fútbol las cuales se fundamentan en que la mayoría de los pobladores practican si no implantar un gran área verde donde los pobladores decidan

qué actividad recreativa es más conveniente para todos y así poder generar más dinámicas urbanas en el sector.

- Para citar ejemplos de áreas recreativas dentro de un parque se tendrá que tener presentes los siguientes fuentes de diseño los cuales son:

- ✓ Nos dice (Pavez Reyes, 2006) Nuevas formas de apropiación identitaria de las regiones urbanas pueden ser encontradas en conceptos y proyectos que ligen las escalas territoriales traspasando las fronteras administrativas, sin violentar el espacio geográfico, ni su vocación económica, ni el modo de vida de los habitantes.

- ✓ Considera (Martínez Pinto, 2005) este ámbito donde centra este proyecto, con la intención de valorar los espacios que nos entregan aire, sol, verde, que son un trozo de naturaleza dentro de la ciudad, y que constituyen un importante factor para contrarrestar, desde problemas ambientales hasta los efectos que produce el sedentarismo.

- ✓ Para (Santana, 2004) Contribuir a recuperar el recurso natural "Laguna Cartagena" del progresivo deterioro al cual se ha visto afectado, mediante el diseño de una línea de equipamiento que permita las actividades particulares de reunión, recreación y encuentro por un usuario popular que acude al sector.

- Área social:

- Siendo ésta área una de las que más se necesita implementar dentro del sector es fundamental que se recomiende el buen diseño (considerando las necesidades actuales y futuras de la población).
- Dentro de las consideraciones que se debe de tener para el área social una de las básicas es la de la implementación del mobiliario urbano adecuado para el uso de los pobladores y de los usuarios. Se considera mobiliario urbano a todos los elemento complementarios para esta implementación del parque urbano vecinal , la recomendación va en cuanto a el mismo ;debemos tener en cuenta que este mobiliario urbano no debe ser exagerando mas debe ser el preciso y suficiente que se necesita para que los usuarios estén satisfechos , se debe considerar mobiliario urbano móvil (estanterías) y fijo (bancas , sombras ,etc.) este mobiliario también debe fomentar la interacción social de los pobladores y debe estar sujeto a crecer y poder convertirse en algo más grande de mayor aporte para el equipamiento.
- Resulta bastante útil que se considere como recomendación que se diseñe en diversas coberturas para que las personas puedan reunirse y realizar actividades sociales así el clima agreste de la región no lo permita, esto quiere decir que se puedan realizar todo tipo de actividades En cualquier tipo de clima dentro de este parque urbano vecinal.
- Se podría decir que todo el parque sería un área social es decir que es una de las áreas que está inmersa dentro de

las otras lo es por eso que se considera en mayor porcentaje En comparación a las otras áreas.

- Para finalizar con las recomendaciones se debe tener presente como ya se mencionó que la concepción o imagen de la implementación del parque urbano vecinal en el sector el malecón de la CC.UU. “Justicia paz y vida” no es el de implementar un parque de concreto sino más bien el de dotar esa área para que se convierta en un pampa urbana como lo muestra la imagen continuación.



Figura 99 Parque gran central - New York

Fuente: Hotel Room



Figura 100 Imagen de pampa urbana en el sector "el malecón"

Fuente elaboración propia

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Robbins , L. (1932). *teria del dinero y el credito*.
- (CEPAL), C. E. (2017-06). *anorama multidimensional del desarrollo urbano en América Latina y el Caribe*. Santiago: Naciones Unidas.
- abc, d. (2007-2018). *definicion abc*. Obtenido de definicionabc:
<https://www.definicionabc.com/social/sociedad.php>
- Aguascalientes, E. h. (2017). *La densidad*. Aguascalientes.
- Ana MP Fuertes , E., & Molina Puertas, C. (2000). *los parques tematicos como estrategia de producto*. España: Cuadernos de CC.EE y EE.
- ARIAS, F. G. (1999). *EL PROYECTO DE INVESTIGACION Guía para su elaboración*.
- Arias, F. G. (2004). *El Proyecto de Investigación. Introducción a la Metodología Científica (4° edicion)*. CARACAS: Episteme.
- Aros Silva, J. L. (2015). *Parque sostenible La Paz. Propuesta de integración social y urbana en la comuna de Santa Cruz*. Santiago.
- Arquínépolis, A. U. (2017). *¿Qué es la plusvalía y qué factores determinan su valor?*
- Assessment, I. A. (2009). *¿Qué es la evaluación de impactos? USA*.
- Canelos, R. (2010). *Plan de negocio*.
- CEPAL. (2011). *Hacia una nueva definición de “rural” con fines estadísticos en América Latina*.
- Chaves Salas, A. L. (Septiembre, 2001). *Implicaciones educativas de la teoría sociocultural de Vigotsky*. Costa Rica: Universidad de Costa Rica.
- Construccion, D. d. (2018). *Definición de planificación urbana y conceptos relacionados*. Argentina: Parro.
- Copello Maldonado, M. M. (2006). *Planes parciales, gestión asociada y mecanismos de distribución equitativa*. bogota: Panamericana Formas e Impresos S.A.
- Copello, M. M. (2006). *Planes parciales, gestión asociada y mecanismos de distribución equitativa*. bogota: Panamericana Formas e Impresos S.A.
- Correa, P. (2017). No-Valor y No-Identidad. Las aventuras de Tafuri en la Ilustración de Adorno. *ARQ*, 100-111.
- dankhe, g. (1986). *CLASIFICACIÓN DE DANKHE*.
- Daviran, A. F. (s.f.). Elaboracion propia.
- Definicion.de, . (2008-2018). *Definicion.de*. Obtenido de Definicion .de:
<https://definicion.de/economia/>

definicionabc. (s.f.). *definicionabc*. Obtenido de definicionabc:
<https://www.definicionabc.com/social/sociedad.php>

Finanzas, M. d. (2016). *GUÍA PARA EL REGISTRO Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL*. Lima - Peru: Depósito Legal en la Biblioteca Nacional del Perú N° 2016-06182.

fundacion, c. (2017). *fundacion caser*. Obtenido de fundacion caser:
<https://www.fundacioncaser.org/autonomia/preguntas-frecuentes/que-diferencia-hay-entre-cuidados-no-profesionales-y-cuidados-profesionales>

GARCILASO, M. (2007). VIVIENDA Y GESTIÓN URBANA. *Arquitectura y Urbanismo*.
 Guadalajara, D. d. (2015). *MANUAL DE VALUACIÓN CATASTRAL PARA EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA*. GUADALAJARA : Municipal de Guadalajara .

Guevara, J. (8 de julio de 2016). ¡A Justicia Paz Y Vida se le respeta! *Diario "la verdad y nada mas que la verdad"*, pág. 1.

H., S. C., & C., R. M. ((2006)). *metodologia de la investigacion*.

Haramoto Nishikimoto, E. (2002). otas sobre el diseño de la vivienda y de su entorno barrial y urbano. *Revista INVI*, 89-97.

InvestorGuide. (2017). *Zonificación*.

Janson by Joan Keyes, D. (2016). *SISTEMAS DEL IMPUESTO PREDIAL EN AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE*. Lincoln Institute of Land Policy.

L., O. V., G., O. V., & N., F. D. (2011). empo libre: esparcimiento y recreación como dimensiones del bienestar en la frontera norte de México. . *PASOS. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 459-465.

Larousse Editorial, S. (2016). *Gran Diccionario de la Lengua Española* . Gran Diccionario de la Lengua Española © 2016 Larousse Editorial, S.L.

latinoamericana, a. m. (2008). *agenda municipal latinoamericana*. bogota.

Lazarsfeld, P. F., & Boudon, R. (1965 - 1966). *Metodología de las ciencias sociales*.

Lorca, A. M. (1989). *EL PARQUE URBANO COMO ESPACIO MULTIFUNCIONAL: ORIGEN, EVOLUCIÓN Y PRINCIPALES FUNCIONES*. Departamento de Geografía y Ordenación del Territorio del I. E. A.

Mac Donald, J., Otava, F., Simioni, D., & Komorizono Iizuka, M. (1998). *DESARROLLO SUSTENTABLE DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS: LOGROS Y DESAFÍOS DE LAS POLÍTICAS HABITACIONALES Y URBANAS DE AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE*. Santiago, Chile.

- Maldonado, M. P. (2006). *Planes parciales, gestión asociada y mecanismo de distribución equitativa de cargas y beneficios en sistema urbanístico colombiano*. bogota: Lincoln Institute of Land Policy.
- Marquez, J. L. (2011). *Parque Urbano Sapahaqui*. Bolivia: Bolivia.
- MARTÍNEZ GARCÍA, F. (2011). Marginalidad, pobreza y exclusión urbana Obstáculos para la integración social en el hábitat. *Arquitectura y Urbanismo*, 67-72. .
- Martínez Pinto, R. (2005). *arque Deportivo-Recreativo República del Brasil*. Santiago.
- Marx, K. ((Edición 1: 1946, Edición 2: 1959, Reimpresión 25: 1995).). *El capital: Crítica de la Economía Política*.
- Medina, O. (28 de julio de 2017). Del terror a una realidad con esperanza:. *Diario Correo*.
- Medina, O. (28 de JULIO de 2017). Del terror a una realidad con esperanza: Así viven ahora en Justicia, Paz y Vida. *DIARIO CORREO*.
- Merino, J. P. (2012). *Definicion.de: Definición de predio*.
- Moro, i. A. (2015). *UNA METODOLOGÍA SISTEMÁTICA PARA EL ANÁLISIS DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS*. La Plata (Argentina): Universidad Nacional de La Plata (Argentina).
- Muñoz M., D. (2013). *Parque ferial "Los Conciertos" La Pintana. Plataforma multifuncional para el desarrollo barrial*. Santiago.
- NEPTALÍ, C. (2017). *Plusvalía urbana en los cerros de Lima*. lima: EL MONTONERO "El primer portal de opinoon del Perú".
- Pavez Reyes, M. I. (2006). *Identidad, ordenamiento territorial y oportunidades: espacios públicos y recreación para la Región Metropolitana de Santiago Siglo XXI*. Santiago.
- Pérez H., E. (2004). Percepción del espacio público. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 27-31.
- Pinilla, M. &. (2006).
- Porto, J. P., & Gardey, A. (2010). *Definicion.de: Definición de urbano*.
- Porto, J. P., & Merino., M. (2008). *Definicion.de: Concepto de población*.
- Porto, u. P., & Merino, M. (2009). *Definicion.de: Definición de parque*.
- Ramos, N. (2003). *metodologia de la investigacion*.
- Rojas Escalante, J. (2015). ¿Cómo se fija el impuesto predial que cobran los municipios? *Diario "El Comercio"*. Obtenido de <http://elcomercio.pe/economia/personal/como-se-fija-impuesto-predial-que-cobran-municipios-noticia-1825116>
- Romero, C. (2009). *Metodologia de la investigacion*.

- Rosales, M. (2004). *EL BUEN GOBIERNO LOCAL*. San tiago de Chile.
- S., J., & C., a. S. (2010). SIGNIFICADOS DE LA PALABRA "ESPARCIMIENTO" PARA ESTUDIANTES DE LA UNIVERSIDAD DE COSTA RICA Y DE MONTCLAIR STATE UNIVERSITY. *Revista Electrónica "Actualidades Investigativas en Educación"*, 1-28.
- Samaja, J. (1993). *Epistemología y metodología: elementos para una teoría de la investigación científica*.
- SAMPIERI, H., & otros. (1994). *Metodología de la investigación*. México: Mc Graw.
- Santana, P. (2004). *Equipamiento recreativo urbano para la recuperación de Laguna Cartagena*. Santiago.
- Sepúlveda, A. (2017). *Tipos de parque*.
- tambo", M. d. (2009). *PDC*. huancayo .
- Tasacion, S. S. (2017). *¿Qué es el urbanismo?*
- Urbana, S. d. (2016). Construcción de espacios comunes y colectivos: aportes conceptuales al territorio urbano. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 9-22.
- Urbano-López de Meneses, B. (2013). NATURACIÓN URBANA, UN DESAFÍO A LA URBANIZACIÓN. *Revista Chapingo. Serie Ciencias Forestales y del Ambiente*, 19 (2), 225-235.
- Urbanos, I. S. (2013). Declaración de Bogotá sobre mejoramiento barrial y urbano como respuesta a una ciudad para todos. *Revista Bitácora Urbano Territoria*, 1-2.
- Venemedia. (2014). *Definición de Comunidad Urbana*.
- VILLABONA, J., ORDUZ MEDIETA, J., & MARTÍNEZ, P. (2004). CONCEPTO DE ESPACIO. *Revista de Arquitectura*, 32-33.
- villalva, L. M. (10 de Julio de 2012). *abc*. Obtenido de abc color:
<http://www.abc.com.py/edicion-impresas/suplementos/escolar/la-recreacion-tipos-de-recreacion-424307.html>
- Vivanco, T. (05 de febrero de 2015). Vecinos de AA.HH Justicia Paz y Vida enfrentados por obra. *Diario Correo*, pág. 1.

ANEXOS

Instrumentos de recolección de datos

Encuesta



**Universidad
Continental**

E.P.A.: ARQUITECTURA

Notas: Lea y escuche detenidamente las preguntas de esta encuesta, la cual aplicamos para saber más acerca del valor de su predio y como influiría la construcción de un parque urbano vecinal en su barrio, ¡Gracias por su atención!

i) DATOS GENERALES

1.1) NOMBRE DEL ENTREVISTADO: SI NO

1.2) ¿ES JEFE DE HOGAR? SI NO

1.3) FORMA DE TENENCIA DE LA VIVIENDA:

<input type="checkbox"/> Propia	<input type="checkbox"/> Arrendada	<input type="checkbox"/> anticrisis	<input type="checkbox"/> Gratuita	<input type="checkbox"/> Servicios
---------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------

Otro tipo: Especifique:

1.4) ¿CUÁNTO TIEMPO (años) HABITA EN ESTA VIVIENDA?

<input type="checkbox"/> 1-2	<input type="checkbox"/> 2-5	<input type="checkbox"/> 5-7	<input type="checkbox"/> 7-10	<input type="checkbox"/> 10 a más
------------------------------	------------------------------	------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

ii) TENENCIA DE LA VIVIENDA (Nota: preguntas para propietarios o persona responsable de la vivienda)

2.1) LA FAMILIA POSEE ESTA VIVIENDA POR:

Título de propiedad/escritura: _____ Tipo: "describe" _____ Minuta _____

2.2) ¿LE ENTREGARON PERMISOS MUNICIPALES PARA CONSTRUIR LA VIVIENDA?

SI NO

a) A SU CRITERIO, ¿VENDERÍA SU VIVIENDA? ¿A QUÉ ES EL VALOR DE SU VIVIENDA?

<input type="checkbox"/> 0 - 50 mil	<input type="checkbox"/> 50 mil - 100 mil	<input type="checkbox"/> 100 mil - 150 mil	<input type="checkbox"/> 150 mil - 200 mil	<input type="checkbox"/> 200 mil a más
-------------------------------------	---	--	--	--

¿POR QUÉ?

b) ¿CUÁNTOS METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN TIENE SU VIVIENDA?

<input type="checkbox"/> 0-20	<input type="checkbox"/> 20-40	<input type="checkbox"/> 40-60	<input type="checkbox"/> 60-75	<input type="checkbox"/> 75 a más
-------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

c) ¿CUAL ES LA EXTENSIÓN DE SU TERRENO?

<input type="checkbox"/> 0-30	<input type="checkbox"/> 30-50	<input type="checkbox"/> 50-80	<input type="checkbox"/> 80-120	<input type="checkbox"/> 120 a más
-------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	---------------------------------	------------------------------------

iii) CONSTRUCCIÓN DE UN PARQUE URBANO VECINAL

3.1) ¿CONOCE LA DIFERENCIA ENTRE PLAZA Y PARQUE? SI NO

3.2) ¿LE PARECE NECESARIO QUE SU BARRIO DISPONGA DE UN PARQUE? SI NO

3.3) ¿CREE QUE TENER UN PARQUE EN EL BARRIO ES UNA VENTAJA O UN INCONVENIENTE? VENTAJA INCONVENIENTE

BACH. ALMENDRA M. FONSECA DAMIRAN



**Universidad
Continental**

E.P.A.: ARQUITECTURA

BACH. ALMENDRA M. FONSECA DAMIRAN

Validación de instrumento

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTADO DE INVESTIGACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS

Arquitecto: Percy Luis Vilcahuman Sanabria

Me dirijo a usted con la finalidad de solicitar su colaboración como experto en la validación del presente instrumento, Esta acción permitirá recopilar información a fin de desarrollar una propuesta para la tesis titulada "VALOR DE LOS PREDIOS LOCALIZADOS EN LA C.C. U.U. JUSTICIA PAZ Y VIDA Y SU INFLUENCIA EN LA IMPLEMENTACIÓN DE UN PARQUE URBANO VECINAL "PAZ Y VIDA"" el mismo está constituido con los ítems relacionados a los aspectos que deseo investigar.

Es por ello que le agradezco observar la pertinencia y coherencia de los ítems, en relación con los objetivos propuestos en el trabajo, así como también realizar la observación, su opinión contribuirá y será un valioso aporte para esta investigación.

Escala de medición del instrumento

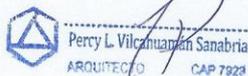
- A. Muy malo ()
- B. Malo ()
- C. Regular ()
- D. Bueno
- E. Excelente ()

Recomendaciones y correcciones:

Recomendación: Considerar los criterios establecidos por la CONATA para fines de establecer valor predial

Datos del experto:

- a. Nombre completo: Percy Luis Vilcahuman Sanabria
- b. Grado académico: ARQUITECTO
- c. CAP: 7923
- d. Número de celular: 964632505
- e. DNI: 20026987
- f. Firma


Percy L. Vilcahuman Sanabria
ARQUITECTO CAP 7923

CONSTANCIA DE VALIDACION

El que suscribe, Arquitecto Percy Luis Vilcahuamán Sanabria CAP n° 7923, mediante la presente hago constar que el instrumento utilizado para la recolección de datos del trabajo de grado titulado VALOR DE LOS PREDIOS LOCALIZADOS EN LA CC.UU. JUSTICIA PAZ Y VIDA Y SU INFLUENCIA EN LA IMPLEMENTACION DE UN PARQUE URBANO VECINAL "PAZ Y VIDA", elaborado por la Bachiller en Arquitectura Almendra Marcia Fonseca Davirán, aspirante al Título Profesional de Arquitecta, reúne los requisitos suficientes y necesarios para ser considerados válidos y confiables y por tanto aptos para ser aplicados en el logro de los objetivos que se plantean en la investigación.

Sin otro particular



Percy L. Vilcahuamán Sanabria
ARQUITECTO CAP 7923

Arq. Percy Luis Vilcahuaman Sanabria

Ficha de observación:



Universidad
Continental

E.P.A.: ARQUITECTURA

Proyecto	VALOR DE LOS PREDIOS LOCALIZADOS EN LA C.C. U.U. JUSTICIA PAZ Y VIDA Y SU INFLUENCIA EN LA IMPLEMENTACIÓN DE UN PARQUE URBANO VECINAL "PAZ Y VIDA" 2018	Observador:	- Almendra Fonseca Daviran					
			- Carlos Fonseca Daviran					
			- Fiorella Barra Espinoza					
Lugar:	Sector el malecón de la C.C.UU JPV 2018	Turno	Mañana	Tarde	Noche			
Manzana observada	Mz1	Mz2	Mz3	Mz4	Mz5	Mz6		
Día	Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes	Sábado	Domingo	
Instrucciones:	1. Marcan con un aspa cruz siempre antes de iniciar la fecha de observación los datos generales que se le pide observador.			2. Marcar con un aspa o cruz según la observación afirmativa o negativa que usted esté realizando.				
	3. Rellenas siempre en las casillas con la información verdadera y no olvidar de anotar la cantidad de población que con todo durante la observación.			4. No olvidar el plano anexo para saber que manzana está observando.				
TEMAS		PREGUNTAS					Si	No
Población		¿Se observa en la manzana gran cantidad de población (20 a 40 p) en el tuno?						
		¿Se observa en la manzana población femenina en el tuno?						
		¿Se observa en la manzana población masculina en el tuno?						
		¿Se observa en la manzana población infantil o adulta mayor en el tuno?						
Uso que los pobladores le dan a la vivienda		¿Los pobladores de la manzana le están dando el uso adecuado la vivienda?						
		¿Las viviendas que están en la manzana están según el uso que especifica el PDU?						
		¿La manzana cuenta con viviendas es de material noble?						
Uso que los pobladores le dan al terreno		¿La manzana cuenta con viviendas es de material rústico?						
		¿La manzana cuenta terrenos cercados?						
		¿La manzana cuenta terrenos de una gran área?						
Equipamiento urbano cercano dentro del sector		¿La manzana cuenta terrenos habitados?						
		¿Encontramos equipamiento mobiliario en la manzana?						
		¿Encontramos equipamiento de seguridad ciudadana en la manzana?						
Servicios básicos dentro del sector		¿Encontramos equipamiento de salud en la manzana?						
		¿La manzana se encuentra iluminado o cuenta con iluminación?						
		¿La manzana cuenta con el servicio de agua potable?						
Asfaltado de calles		¿La manzana cuenta con el servicio de desagüe?						
		¿Los pasajes de la manzana están asfaltados?						
		¿La manzana cuenta con tratamiento de veredas?						
Actividades comerciales tiendas		¿Las vías principales de la manzana están asfaltadas?						
		¿La manzana cuenta con de tiendas?						
		¿La manzana cuenta con mínimarket?						
Actividades comerciales feria		¿La manzana cuenta con un mercadito?						
		¿La manzana cuenta con algún tipo de feria?						
		¿La manzana cuenta con una feria de productos agrícolas?						
Actividad recreacional danzas		¿La manzana cuenta con una feria comercial de toda clase de productos?						
		¿En la manzana se reúnen jóvenes para realizar actividades de recreacionales?						
		¿En la manzana se realizan actividades recreacionales?						
Actividad recreacional ocio		¿En la manzana se realizan actividades de danza?						
		¿En la manzana los pobladores realizan actividades de ocio?						
		¿En la manzana las actividades de ocio que realizan los pobladores son mayormente deportivas?						
		¿En la manzana las actividades de ocio que realizan los pobladores son mayormente artísticas?						

Validación de instrumento

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTADO DE INVESTIGACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS

Arquitecto: Percy Luis Vilcahuman Sanabria

Me dirijo a usted con la finalidad de solicitar su colaboración como experto en la validación del presente instrumento, Esta acción permitirá recopilar información a fin de desarrollar una propuesta para la tesis titulada "VALOR DE LOS PREDIOS LOCALIZADOS EN LA C.C. U.U. JUSTICIA PAZ Y VIDA Y SU INFLUENCIA EN LA IMPLEMENTACIÓN DE UN PARQUE URBANO VECINAL "PAZ Y VIDA"" el mismo está constituido con los ítems relacionados a los aspectos que deseo investigar.

Es por ello que le agradezco observar la pertinencia y coherencia de los ítems, en relación con los objetivos propuestos en el trabajo, así como también realizar la observación, su opinión contribuirá y será un valioso aporte para esta investigación.

Escala de medición del instrumento

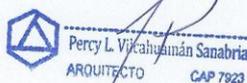
- A. Muy malo ()
- B. Malo ()
- C. Regular ()
- D. Bueno (X)
- E. Excelente ()

Recomendaciones y correcciones:

Recomiendo leer el libro "El otro sendero" de Hernando de Soto.

Datos del experto:

- a. Nombre completo: Percy Luis Vilcahuman Sanabria
- b. Grado académico: Arquitecto
- c. CAP: 7923
- d. Número de celular: 964632505
- e. DNI: 70026957
- f. Firma


Percy L. Vilcahuman Sanabria
ARQUITECTO CAP 7923

CONSTANCIA DE VALIDACION

El que suscribe, Arquitecto Percy Luis Vilcahuamán Sanabria CAP n° 7923, mediante la presente hago constar que el instrumento utilizado para la recolección de datos del trabajo de grado titulado VALOR DE LOS PREDIOS LOCALIZADOS EN LA CC.UU. JUSTICIA PAZ Y VIDA Y SU INFLUENCIA EN LA IMPLEMENTACION DE UN PARQUE URBANO VECINAL "PAZ Y VIDA", elaborado por la Bachiller en Arquitectura Almendra Marcia Fonseca Davirán, aspirante al Título Profesional de Arquitecta, reúne los requisitos suficientes y necesarios para ser considerados válidos y confiables y por tanto aptos para ser aplicados en el logro de los objetivos que se plantean en la investigación.

Sin otro particular



Percy L. Vilcahuamán Sanabria
ARQUITECTO CAP 7923

Arq. Percy Luis Vilcahuaman Sanabria