



**ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO**

ESTUDIO DE CASOS: PLANEACIÓN URBANA DEL CENTRO COMERCIAL EL  
HUECO SEGÚN PROPIETARIOS EN LA AV. ABANCAY - 2020

**Línea de investigación:**  
**Competitividad industrial, diversificación productiva y prospectiva**

Tesis para optar el Grado Académico de Maestro en Gerencia de la  
Construcción Moderna

**Autor**

Mandujano Montalvo, Edgar Maximo

**Asesor**

Bazán Briceño, José Luis  
ORCID: 0000-0001-8604-3260

**Jurado**

Malpartida Canta, Rommel  
García Urrutia Olavarria, Roque Jesus Leonardo  
Madrid Saldaña, Cesar Karlo

**Lima - Perú**

**2025**



# ESTUDIO DE CASOS: PLANEACIÓN URBANA DEL CENTRO COMERCIAL EL HUECO SEGÚN PROPIETARIOS EN LA AV. ABANCAY - 2020

## INFORME DE ORIGINALIDAD

<b>16%</b>	<b>15%</b>	<b>3%</b>	<b>5%</b>
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

<b>1</b>	<b>hdl.handle.net</b> Fuente de Internet	<b>2%</b>
<b>2</b>	<b>www.researchgate.net</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>3</b>	<b>repositorio.unfv.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>4</b>	<b>www.coursehero.com</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>5</b>	<b>repositorio.puce.edu.ec</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>
<b>6</b>	<b>docplayer.es</b> Fuente de Internet	<b>&lt;1%</b>
<b>7</b>	<b>documents.mx</b> Fuente de Internet	<b>&lt;1%</b>
<b>8</b>	<b>issuu.com</b> Fuente de Internet	<b>&lt;1%</b>
<b>9</b>	<b>repositorio.ucv.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>&lt;1%</b>
<b>10</b>	<b>Submitted to Universidad Nacional de San Cristóbal de Huamanga</b> Trabajo del estudiante	<b>&lt;1%</b>
<b>11</b>	<b>Submitted to Universidad Nacional Federico Villarreal</b>	<b>&lt;1%</b>



Universidad Nacional  
**Federico Villarreal**

**VRIN** | VICERRECTORADO  
DE INVESTIGACIÓN

ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

ESTUDIO DE CASOS: PLANEACIÓN URBANA DEL CENTRO COMERCIAL EL  
HUECO SEGÚN PROPIETARIOS EN LA AV. ABANCAY - 2020

Línea de investigación:

Competitividad industrial, diversificación productiva y prospectiva

Tesis para optar el Grado Académico de  
Maestro en Gerencia de la Construcción Moderna

Autor

Mandujano Montalvo, Edgar Maximo

Asesor

Bazán Briceño, José Luis

ORCID: 0000-0001-8604-3260

Jurado

Malpartida Canta, Rommel

Garcia Urrutia Olavarria, Roque Jesus Leonardo

Madrid Saldaña, Cesar Karlo

Lima – Perú

2025

## **DEDICATORIA**

Agradecer en primer lugar a Dios por permitir haber llegado a esta etapa profesional, y a mi familia, en especial a mis padres por haberme guiado y a los Docentes por brindarnos las herramientas académicas necesarias para poder culminar el presente trabajo de investigación.

## **RECONOCIMIENTO**

Mi especial reconocimiento para los distinguidos Miembros del Jurado  
Por su criterio objetivo en la evaluación de este trabajo de  
investigación.

Asimismo, mi reconocimiento para mi asesor.

Por las sugerencias recibidas para el mejoramiento de este trabajo.

Muchas gracias para todos.

## ÍNDICE

RESUMEN .....	i
ABSTRACT.....	ii
I. INTRODUCCIÓN.....	1
1.1. Planteamiento del problema .....	1
1.2. Descripción del problema .....	3
1.3. Formulación del problema.....	5
1.3.1. <i>Problema General</i> .....	5
1.3.2. <i>Problemas Específicos</i> .....	5
1.4. Antecedentes.....	5
1.5. Justificación de la investigación .....	17
1.6. Limitaciones de la investigación .....	19
1.7. Objetivos.....	20
1.7.1. <i>Objetivo General</i> .....	20
1.7.2. <i>Objetivos Específicos</i> .....	20
II. MARCO TEÓRICO .....	21
2.1. Marco conceptual.....	21
III. MÉTODO .....	28
3.1. Tipo de investigación.....	28
3.2. Población y muestra.....	29
3.3. Operacionalización de variables .....	30
3.4. Instrumentos .....	32
3.5. Procedimientos .....	32
3.6. Análisis de datos .....	32
3.7. Consideraciones éticas.....	33

IV. RESULTADOS .....	34
V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS .....	90
VI. CONCLUSIONES.....	93
VII. RECOMENDACIONES .....	96
VIII. REFERENCIAS .....	99
IX. ANEXOS.....	104
Anexo A. Matriz de Consistencia.....	105
Anexo B. Instrumento de recolección de datos.....	107

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Operacionalización de las variables.....	30
Tabla 2 Resultados de las entrevistas a profundidad de la Categoría 1 - Características del área urbana.....	34
Tabla 3 Resultados de las entrevistas a profundidad de la C2 Características de orden físico de las edificaciones.....	37
Tabla 4 Resultado de las entrevistas a profundidad de la C3 Características sociales .....	40
Tabla 5 Resultado de las entrevistas a profundidad de la C4 Características Arquitectónicas	43
Tabla 6 Respuestas de la entrevista a profundidad de la SC1C1 Superficie .....	51
Tabla 7 Resultados de las entrevistas a profundidad de la SC2C1 Densidad poblacional .....	52
Tabla 8 Resultados de las entrevistas a profundidad de la SC3C1 Coeficiente de edificación .....	53
Tabla 9 Resultados de las entrevistas a profundidad de la SC1C2 Materiales .....	59
Tabla 10 Resultados de las entrevistas a profundidad de la SC2C2 Altura de edificación .....	60
Tabla 11 Resultados de las entrevistas a profundidad de la SC3C2 Uso.....	62
Tabla 12 Resultados de las entrevistas a profundidad de la SC4C2 Estado de conservación .	64
Tabla 13 Resultados de las entrevistas a profundidad de la SC1C3 Población.....	71
Tabla 14 Resultado de las entrevistas a profundidad de la SC2C3 Procedencia.....	72
Tabla 15 Resultado de las entrevistas a profundidad de la SC3C3 Organización social.....	73
Tabla 16 Resultado de las entrevistas a profundidad de la SC1C4 Inmuebles.....	80
Tabla 17 Resultado de las entrevistas a profundidad de la SC2C4 Monumentos .....	81
Tabla 18 Resultado de las entrevistas a profundidad de la SC3C4 Inmuebles de Valor Monumental.....	82
Tabla 19 Resultados de las entrevistas a profundidad de la SC4C4 Inmuebles de Entorno....	83

## RESUMEN

La presente investigación tuvo como objetivo describir e interpretar cómo influye la planeación urbana del centro comercial el hueco según propietarios en la av. Abancay – 2020. La metodología empleada fue cualitativa, tipo de estudio básico, diseño de investigación cualitativo- estudio de casos. Siendo el resultado final de este análisis un entendimiento detallado de las múltiples formas en que la falta de una planificación urbana adecuada afecta a los propietarios de negocios en la zona. Desde la accesibilidad y la seguridad hasta la rentabilidad y la cohesión social, las percepciones de los propietarios proporcionarán una imagen clara de los desafíos que enfrentan y las oportunidades que podrían aprovecharse mediante una planificación urbana más efectiva. Este análisis no solo ofrecerá un diagnóstico claro de la situación actual, sino que también servirá como base para formular recomendaciones dirigidas a mejorar la planeación urbana en la Av. Abancay. Estas recomendaciones podrán enfocarse en la reconfiguración del espacio público, la mejora de la infraestructura vial, la implementación de políticas de seguridad, y la promoción de un entorno comercial sostenible. En última instancia, este enfoque permitirá transformar el Centro Comercial El Hueco en un área más ordenada, competitiva y próspera, alineada con las necesidades de los propietarios y la comunidad en general.

*Palabras claves:* planeación urbana, características del área urbana, características de orden físico de las edificaciones, características sociales, características arquitectónicas.

## ABSTRACT

The objective of this research was to describe and interpret how the urban planning of the shopping center influences the gap according to owners on Av. Abancay – 2020. The methodology used was qualitative, type of basic study, qualitative research design-case study. The end result of this analysis is a detailed understanding of the multiple ways in which the lack of adequate urban planning affects business owners in the area. From accessibility and safety to profitability and social cohesion, homeowners' perceptions will provide a clear picture of the challenges they face and the opportunities that could be harnessed through more effective urban planning. This analysis will not only offer a clear diagnosis of the current situation, but will also serve as a basis for formulating recommendations aimed at improving urban planning on Av. Abancay. These recommendations may focus on the reconfiguration of public space, the improvement of road infrastructure, the implementation of safety policies and the promotion of a sustainable business environment. Ultimately, this approach will transform the El Hueco Shopping Center into a more orderly, competitive and prosperous area, aligned with the needs of the owners and the community in general.

*Keywords:* urban planning, characteristics of the urban area, characteristics of the physical order of buildings, social characteristics, architectural characteristics.

## I. INTRODUCCIÓN

### 1.1. Planteamiento del problema

El planteamiento del problema representó una etapa crucial en la investigación sobre la planeación urbana del Centro Comercial El Hueco, ya que definió con precisión la situación que se deseaba analizar, comprender o resolver. En este caso, se estructuró un planteamiento que identificaba claramente los desafíos, las causas y las implicaciones de la problemática urbana vinculada a este centro comercial.

Se describió la situación actual, señalando que el Centro Comercial El Hueco, un área de alto impacto comercial y social en la ciudad, estaba ubicado en una zona céntrica y había experimentado un crecimiento acelerado y desordenado. Este crecimiento descontrolado había generado diversas problemáticas urbanas, entre las que se destacaban la congestión vehicular, el deterioro de la infraestructura, la falta de espacios públicos adecuados, la inseguridad y la afectación al medio ambiente. Estos factores no solo deterioraban la calidad de vida de los residentes y visitantes, sino que también afectaban la competitividad y sostenibilidad del comercio en la zona.

El problema central identificado radicaba en la falta de una planeación urbana efectiva que considerara los principios de sostenibilidad, inclusión y desarrollo ordenado en el área del Centro Comercial El Hueco. Esta carencia de planificación había llevado a un uso ineficiente del espacio, conflictos en la movilidad urbana, sobrecarga de servicios públicos y degradación ambiental. La ausencia de una estrategia integral que regulara el crecimiento del comercio, y que al mismo tiempo protegiera el entorno urbano, había exacerbado estas problemáticas, afectando a comerciantes, consumidores y residentes.

Finalmente, se justificó la importancia de abordar este problema debido a las repercusiones económicas, sociales y ambientales que implicaba. Un centro comercial de tal magnitud y relevancia, ubicado en el corazón de la ciudad, debería haber sido un motor de

desarrollo sostenible y una referencia de integración urbana. Sin embargo, la falta de planeación había resultado en problemas persistentes que desincentivaban la inversión, incrementaban los costos de operación, generaban malestar social y deterioraban la imagen de la ciudad. Además, el comercio desordenado y la falta de espacios peatonales adecuados contribuían a la inseguridad, tanto en términos de criminalidad como de riesgos relacionados con la infraestructura. Este contexto hizo urgente la necesidad de una intervención que reorientara el desarrollo del área hacia un modelo de planeación urbana que priorizara el bienestar de la comunidad y la sostenibilidad económica.

Los objetivos del planteamiento se centraron en identificar y analizar las deficiencias existentes en la planeación urbana del Centro Comercial El Hueco, con el fin de desarrollar estrategias que promovieran un crecimiento ordenado y sostenible en la zona. Dentro de estos objetivos se incluyó la necesidad de mejorar la movilidad, reconfigurar el uso del suelo, optimizar la gestión de servicios públicos y crear espacios seguros y accesibles para todos los usuarios.

Las implicaciones de resolver el problema de la planeación urbana en el Centro Comercial El Hueco fueron amplias. No solo se contempló la posibilidad de lograr un desarrollo comercial más sostenible y rentable, sino también la de mejorar la calidad de vida de la población local, reducir la contaminación y los riesgos ambientales, y elevar el atractivo de la zona como un destino seguro y ordenado. Además, se consideró que una adecuada planeación urbana en esta área podría servir como modelo para otras zonas comerciales de la ciudad que enfrentaban problemáticas similares.

El planteamiento del problema de la "Planeación Urbana del Centro Comercial El Hueco" se centró en la necesidad urgente de intervenir de manera integral en una zona clave de la ciudad que, en ese momento, sufría por la falta de planificación adecuada. Se concluyó

que abordar esta situación no solo permitiría mejorar las condiciones actuales, sino que también sentaría las bases para un desarrollo urbano sostenible y equitativo a largo plazo.

## **1.2. Descripción del problema**

La avenida Abancay fue reconocida como una de las principales avenidas de la ciudad de Lima, delimitando el Damero de Pizarro en el Centro Histórico de la capital. Su recorrido, de norte a sur, abarcó 11 cuadras, desde el puente Ricardo Palma, que cruza el río Rímac, hasta la avenida Miguel Grau. En los últimos años, se convirtió en una de las vías arteriales más congestionadas de la ciudad, debido a la alta circulación de vehículos de transporte público y privado, lo que la posicionó como una de las vías con mayores índices de contaminación ambiental y sonora en la metrópoli más importante del Perú.

Durante los años 1930 e inicios de 1940, se ejecutó un plan para ensanchar la avenida Abancay. Este proyecto fue impulsado por el Municipio de Lima y la Dirección de Urbanismo del antiguo Ministerio de Fomento, como parte de un esfuerzo por racionalizar el tráfico vial en el Centro Histórico de la ciudad. Sin embargo, este ensanchamiento trajo consigo la destrucción de muchos edificios coloniales, como el convento y la iglesia de Santa Teresa, y el colegio San Pablo de la Compañía de Jesús. También se afectaron parcialmente los conventos de la Concepción y San Francisco, así como varias casonas coloniales, resultando en una pérdida significativa del patrimonio histórico. Con el tiempo, se observó que esta decisión política, aunque considerada "necesaria" para el desarrollo de la capital en su momento, se convirtió en un problema significativo para el Centro Histórico de Lima. La avenida Abancay, al dividir el centro histórico, rompió la continuidad urbana que tenía, lo que derivó en la pérdida de su organización social, física y espacial, priorizándose el desarrollo de la capital sobre la integridad del centro.

En respuesta a los cambios urbanos de la época, se planificó la creación de nuevos espacios públicos en la intersección de la avenida Abancay con la avenida Nicolás de Piérola. Se propuso la construcción de una plaza central circular, flanqueada por dos edificios gemelos, uno de los cuales se destinó al ex Ministerio de Educación, hoy Poder Judicial, con una altura de 21 pisos. Al lado opuesto, frente a la avenida Abancay, se proyectó un edificio similar con las mismas características. Sin embargo, solo se realizaron las grandes excavaciones para la cimentación de este segundo edificio, las cuales fueron interrumpidas. Actualmente, dicho terreno es utilizado como un campo ferial por la cooperativa de servicios especiales Mercado Ltda. – El Hueco, ocupando un área de 9,800 m<sup>2</sup>, que sería el objeto de estudio en la presente investigación.

Otro problema significativo fue el cambio normativo en el centro de Lima, tras la declaración de Zona Monumental mediante la Resolución Suprema N° 2900 del 28 de diciembre de 1972, y luego como Centro Histórico de Lima, mediante el Decreto de Alcaldía N° 170 del 4 de diciembre de 1991, declaración otorgada por la UNESCO. Además, los Planes Maestros del Centro Histórico de Lima redujeron la intensidad del uso comercial y residencial debido a la protección que las normas de Patrimonio Cultural de la Nación otorgaron al área.

Un hecho relevante dentro de la evolución urbana del Centro Histórico de Lima fue la aprobación del Reglamento de la Administración del Centro Histórico de Lima, mediante la Ordenanza N° 062-MML, publicada el 18 de agosto de 1994. Este reglamento se enmarcó dentro del Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima y Callao, que entró en vigencia en 1990 con un horizonte al año 2010. Posteriormente, se aprobó el Plan Maestro del Centro de Lima, publicado en el diario oficial El Peruano el 12 de abril de 1999, también con un horizonte al año 2010. Sin embargo, existió un vacío normativo hasta la aprobación del nuevo Plan Maestro del Centro Histórico de Lima, realizada el 8 de diciembre de 2019, mediante la Ordenanza 2195-MML.

Por ello, se propone realizar el Estudio del caso: Planeación urbana del Centro Comercial El Huevo según propietarios en la Av. Abancay – 2020.

### **1.3. Formulación del problema**

#### ***1.3.1. Problema general***

¿Cómo influyó la planeación urbana del centro comercial el hueco según propietarios en la av. Abancay – 2020?

#### ***1.3.2. Problemas específicos***

- a. ¿Cómo afectaron las características del área urbana en la planeación urbana del centro comercial el hueco según propietarios en la av. Abancay – 2020?
- b. ¿Cómo influyó las características de orden físico de las edificaciones en la planeación urbana del centro comercial el hueco según propietarios en la av. Abancay – 2020?
- c. ¿Cómo afectaron las características sociales en la planeación urbana del centro comercial el hueco según propietarios en la av. Abancay – 2020?
- d. ¿Cómo influyeron las características arquitectónicas en la planeación urbana del centro comercial el hueco según propietarios en la av. Abancay – 2020?

### **1.4. Antecedentes**

#### ***1.4.1. Antecedentes nacionales***

Asto (2024) en su investigación, tuvo como propósito central examinar la relación entre la gestión de inventarios y la productividad en los proyectos de saneamiento desarrollados por el Ministerio de Vivienda en el departamento de Cusco durante el año 2022. Esto responde a la problemática de proyectos inconclusos y de baja calidad, los cuales han sido atribuidos a la deficiente gestión de inventarios en el sector. Para el estudio, se utilizó el método científico con un enfoque cuantitativo de tipo aplicada, a nivel correlacional y bajo un diseño no

experimental-transversal. La muestra estuvo compuesta por 36 trabajadores involucrados en los proyectos de saneamiento del Ministerio de Vivienda en Cusco, seleccionados mediante un muestreo no probabilístico. La recolección de datos se realizó mediante encuestas, y los datos obtenidos fueron analizados empleando el estadígrafo Tau-b de Kendall, permitiendo así comprobar la hipótesis planteada. El análisis estadístico demostró una relación significativa entre la gestión de inventarios y la productividad en los proyectos de saneamiento. Los datos evidenciaron un P-valor de 0.000, indicando que la relación es significativa y que, con un margen de error del 5%, se puede afirmar que la gestión de inventarios impacta de forma directa en los niveles de productividad de estos proyectos. Se concluye que existe una relación directa y significativa entre la gestión de inventarios y la productividad en los proyectos de saneamiento del Ministerio de Vivienda en Cusco durante el año 2022. El hallazgo respalda la hipótesis alternativa, sugiriendo que mejorar la gestión de inventarios podría contribuir a una mayor eficiencia y completitud en los proyectos, descartando así la hipótesis nula de la ausencia de relación entre estas variables.

Alfaro (2024) en su investigación tuvo como propósito presentar los sistemas de aseguramiento de la calidad como una herramienta de gestión aplicable tanto en el ámbito general de una empresa constructora como directamente en proyectos específicos de construcción. Se busca demostrar cómo el uso de estos sistemas puede incrementar la competitividad y productividad en el sector construcción, especialmente ante el crecimiento del mercado y la competencia internacional, lo que exige a las empresas peruanas adaptarse a estándares avanzados de gestión. Esta investigación responde a la necesidad de mejorar la competitividad en el sector construcción en Perú, dado el aumento de la competencia por la entrada de empresas extranjeras. La implementación de sistemas de calidad permite a las empresas locales alinearse con prácticas de gestión reconocidas globalmente, lo que se convierte en un factor crítico para enfrentar el crecimiento competitivo en el mercado y

mantenerse a la vanguardia en estándares de calidad y eficiencia. La tesis comienza con un análisis de los conceptos de calidad y su evolución histórica, incluyendo un estudio de las primeras normativas y de los estándares internacionales de calidad. Posteriormente, se realiza un análisis comparativo entre la industria de la construcción y el sector manufacturero, evaluando las fortalezas y debilidades de aplicar normas de calidad en la construcción. También se examina la norma de calidad en construcción vigente en Perú desde 2003, basada en la ISO 9001:2000, y se analiza su relevancia y aplicabilidad. El estudio finaliza con la presentación de casos prácticos de implementación de sistemas de aseguramiento de la calidad en empresas de Sudamérica y Perú, con ejemplos concretos de mejoras en calidad en una empresa del sector. Al concluir, el lector obtendrá una comprensión profunda de los sistemas de aseguramiento de calidad, sus procesos de implementación, aplicación y mantenimiento en proyectos de construcción, destacando su impacto positivo en la eficiencia y competitividad del sector.

Calderon (2024) tuvo como propósito analizar y evaluar la productividad durante la fase de construcción de obras públicas en el distrito de Vinchos, Ayacucho, Perú, en 2023. Este análisis incluyó la distribución de tiempo en actividades productivas, contributivas y no contributivas, con el fin de identificar factores que influyen en la eficiencia y proponer mejoras en la gestión de proyectos. Se examinó la distribución del tiempo en distintas obras para entender cómo se asigna entre actividades productivas, contributivas y no contributivas. En particular, se observó el porcentaje de tiempo destinado a cada tipo de actividad en obras específicas (OBRA 01, OBRA 02 y OBRA 03), utilizando una metodología descriptiva que permitió obtener una visión detallada de los patrones de tiempo y la eficiencia de las tareas. Los resultados mostraron una notable variación en la distribución del tiempo. En OBRA 01, las actividades productivas representaron el 47.44%, las contributivas el 28.20%, y las no contributivas el 24.36%. Sin embargo, en OBRA 03, un preocupante 33.94% del tiempo se

destinó a actividades no contributivas. Las actividades contributivas demostraron su importancia, ocupando hasta el 30.84% del tiempo en OBRA 02, con tareas críticas como el marcado de puntos y el transporte de maquinaria. Las actividades no contributivas, que incluyen tiempos de espera y distracciones, fueron un desafío que afecta la productividad. La variabilidad en la distribución del tiempo y la asignación de tareas destaca la necesidad de mejorar la supervisión y de asignar personal de acuerdo con su especialización. La investigación concluye que para mejorar la productividad en obras públicas en Vinchos, es fundamental adoptar un enfoque integral que valore tanto las actividades directas como las contributivas y minimice las ineficiencias mediante una asignación estratégica de roles y una supervisión efectiva.

Inga (2024) tuvo como objetivo determinar la relación e influencia de la gestión de calidad en la ejecución de obras de edificación en el sector de la construcción en Perú. La investigación busca demostrar cómo la implementación de sistemas de calidad, según la norma ISO 9001, puede mejorar la eficiencia, satisfacción del cliente y reducción de costos asociados a la falta de calidad en las obras, explorando casos concretos de obras deficientemente ejecutadas debido a la falta de procedimientos de calidad. La investigación se basa en un análisis descriptivo de casos específicos de obras de edificación en Perú donde la ausencia de una gestión de calidad adecuada ha tenido consecuencias negativas. A través del estudio de normas ISO, como la ISO 9001:2015, y revisando informes y denuncias públicas sobre problemas de calidad en diversas obras, se identifican los factores de falla en el control de calidad. El estudio también se fundamenta en teorías de gestión de calidad y en literatura especializada para establecer la importancia de los sistemas de calidad en el contexto constructivo peruano. Los resultados evidencian que la falta de certificación en sistemas de calidad en muchas empresas constructoras peruanas contribuye a problemas como el aumento de reprocesos, insatisfacción del cliente y altos costos derivados de la mala ejecución de obras.

Ejemplos de fallas, como en las obras de rehabilitación en Castilla y la Av. Grau en Piura, destacan cómo una ejecución sin normas de calidad afecta la durabilidad y seguridad de las infraestructuras. Los problemas en la obra de saneamiento en Huancayo también reflejan la importancia de seguir procedimientos de calidad para evitar deficiencias. La investigación concluye que la gestión de calidad tiene una influencia significativa en la ejecución y éxito de las obras de edificación, destacando la necesidad de implementar y mantener sistemas de calidad en el sector de la construcción en Perú. La adopción de la ISO 9001 como marco de referencia se presenta como una estrategia clave para mejorar el desempeño de las empresas constructoras y garantizar obras duraderas y de alta calidad. La incorporación de estos sistemas no solo eleva la competitividad, sino que reduce el riesgo de fallas y los costos asociados al incumplimiento de estándares de calidad.

Flores (2024) en su investigación, tuvo como objetivo analizar la influencia del control de calidad y la tecnología en la gestión de proyectos de construcción escolar en Perú, destacando el impacto del uso de herramientas digitales y la capacitación del personal en la eficiencia y precisión de los informes y registros de progreso. La investigación utiliza un enfoque descriptivo y analítico, recopilando datos de informes y estudios previos sobre la evolución del sector de la construcción en Perú. Se revisan estadísticas y reportes de la industria, así como estudios de casos de proyectos de construcción escolar. Asimismo, se examinan herramientas digitales como PlanRadar y su implementación en el control de calidad, complementado por el análisis de bibliografía sobre eficiencia en la construcción. Los resultados muestran que la actividad en el sector construcción en Perú ha aumentado, reflejado en el crecimiento de la construcción escolar. Sin embargo, los métodos manuales de seguimiento y control presentan limitaciones en precisión y eficiencia, ya que el personal destina hasta un 50% de su tiempo en la elaboración de informes. Se identificaron mejoras significativas en el control de calidad con el uso de tecnologías digitales, aunque estas deben

ir acompañadas de personal capacitado para maximizar los beneficios. La adopción de herramientas digitales en la construcción escolar en Perú mejora la precisión y eficiencia en el seguimiento de proyectos, aunque su efectividad depende de la capacitación del personal. A pesar de contar con recursos tecnológicos, la falta de habilidades en la interpretación y toma de decisiones limita el impacto en el control de calidad. Se concluye que la integración de tecnología debe ir acompañada de programas de formación para garantizar que las empresas de construcción cumplan con los estándares de calidad, tiempo y costo esperados en sus proyectos.

Amaya (2022) propone establecer un sistema de control de costos basado en el PMBOK para mejorar la planificación financiera y presupuestaria de proyectos de infraestructura vial en Lima en el año 2022, buscando una gestión más eficiente que aporte competitividad a las empresas del sector. El estudio adopta una metodología descriptiva y aplicada, donde se revisan y analizan los principios de gestión de costos propuestos por el PMBOK en el contexto de proyectos viales. Se desarrollará un modelo de control adaptado a las características y necesidades de empresas de infraestructura vial en Lima, enfatizando la relación con proveedores y la cadena de valor. Se espera que la implementación del sistema de control de costos permita a las empresas de infraestructura vial en Lima mejorar su relación con proveedores, optimizando los recursos y costos. Además, se observará una mejora en la competitividad y eficiencia logística, gracias a la adecuada administración de los recursos y el empleo de herramientas avanzadas. El uso del PMBOK como marco para el control de costos en proyectos de infraestructura vial resulta en una gestión de recursos más estructurada y competitiva. La correcta implementación de este sistema fortalece las relaciones de la empresa con sus proveedores y optimiza la cadena de valor, lo cual no solo reduce los costos, sino que también mejora significativamente la capacidad de las empresas para competir en el mercado de infraestructura vial.

Castillejo (2019) en su investigación, busca determinar la relación significativa entre la implementación de un sistema de gestión de la calidad y la productividad en una empresa dedicada a la construcción de pavimento rígido en Huaraz, en el año 2016. Este estudio emplea un enfoque cuantitativo, con un diseño no experimental, de tipo transeccional y correlacional. La muestra incluyó a 25 empleados de la empresa constructora, y los datos se recolectaron mediante instrumentos validados por expertos. Para evaluar la consistencia interna, se aplicó el coeficiente alfa de Cronbach, y el análisis de correlación se realizó con el coeficiente Rho de Spearman. Los resultados indicaron que existe una correlación positiva y significativa entre el sistema de gestión de la calidad implementado y el nivel de productividad de la empresa. Esto sugiere que una mejor gestión de calidad influye en el incremento de la eficiencia operativa y la producción. El estudio concluye que un sistema de gestión de la calidad tiene un impacto significativo en la productividad de las empresas de construcción de pavimento rígido. La implementación adecuada de este sistema puede ser clave para mejorar el desempeño organizacional y alcanzar altos estándares en los resultados productivos.

Alarcon (2019) tuvo como objetivo principal en su investigación implementar una gestión de calidad en el control de obras estructurales para reducir la recurrencia de errores en la construcción del edificio de oficinas "Basadre" en San Isidro. Se busca optimizar los procesos constructivos aplicando estándares de calidad reconocidos, en particular el "PMBOK (2012)", para asegurar una correcta ejecución y control durante las etapas del proyecto. La investigación tiene un enfoque mixto, con un diseño no experimental, transversal y prospectivo. El tipo de investigación es descriptivo, centrado en analizar la gestión de calidad aplicada al edificio de oficinas "Basadre" en el distrito de San Isidro. Como parte de la recolección de datos, se utilizó un cuestionario con preguntas cerradas y valores dicotómicos para evaluar la implementación de la gestión de calidad basada en la "Guía del PMBOK (2012)". La investigación permitió identificar la aplicación del estándar PMBOK en el control de calidad

de la construcción del edificio "Basadre". Los resultados mostraron que la implementación de una gestión de calidad estructurada contribuyó a la reducción de errores recurrentes en la obra, optimizando la planificación y el aseguramiento de la calidad a lo largo de los procesos constructivos. La implementación de una gestión de calidad en el control de obras estructurales, basada en el PMBOK (2012), tiene un impacto significativo en el éxito de la construcción del edificio de oficinas "Basadre". La estandarización de los procesos, la planificación adecuada y el control riguroso han permitido minimizar los errores en las obras estructurales, mejorando la eficiencia y calidad del proyecto en su conjunto.

#### ***1.4.2. Antecedentes internacionales***

Rios (2023) tuvo como propósito central en su investigación identificar los factores clave que generan problemas en los proyectos de construcción, analizar las habilidades y conocimientos técnicos, administrativos, jurídicos y financieros de los servidores públicos en supervisión de obras, y desarrollar instrumentos de buenas prácticas de gestión para la supervisión de proyectos de obra pública. Estos instrumentos integran enfoques funcionales, predictivos y adaptativos, alineados con la normativa vigente, para optimizar el control de la ejecución contractual y mejorar la toma de decisiones. La investigación se basará en un análisis integral de los factores críticos en la supervisión de proyectos de construcción pública, evaluando el conocimiento técnico y administrativo de los supervisores. Además, se establecerán directrices de buenas prácticas mediante enfoques predictivos y adaptativos. La metodología incluye el estudio de casos, revisiones de normativa legal, y la consulta a expertos en supervisión de proyectos para el desarrollo de herramientas y protocolos prácticos. Se espera que los resultados de la investigación aporten a las entidades públicas un conjunto de herramientas estandarizadas de buenas prácticas predictivas y adaptativas. Estas herramientas buscan mejorar la supervisión de obras públicas, facilitar la relación entre los supervisores, contratistas e interventores, y proporcionar una guía estructurada para abordar problemas

comunes en los proyectos de construcción. La implementación de estándares de buenas prácticas en la supervisión de proyectos de construcción pública, basados en enfoques adaptativos y predictivos, contribuirá a minimizar los errores y reprocesos en la ejecución de contratos. Además, estos estándares fortalecerán las capacidades de los supervisores, permitiendo una gestión de calidad, eficiente y orientada a satisfacer las necesidades de la comunidad en el largo plazo.

Quispe (2022) en su investigación, tuvo como objetivo comparar la metodología tradicional y la filosofía Lean Construction aplicadas en la construcción de aulas de la Unidad Educativa Francisco Andrade Marín, con el fin de identificar las ventajas y desventajas de cada enfoque. Se busca incrementar la productividad eliminando actividades que no aporten valor al proyecto, conocidas como pérdidas. El estudio consiste en un análisis de datos de la obra, empleando tanto la metodología tradicional como la filosofía Lean Construction. Las variables analizadas incluyen planificación, programación, ejecución y control, lo que permite identificar actividades específicas que representan desperdicio o pérdida dentro del proceso constructivo. Se aplican herramientas clave de Lean Construction, como el Last Planner System, Planificación Intermedia (Look Ahead), Plan Maestro, Plan Semanal y el Porcentaje de Plan Cumplido (PPC). Estas herramientas facilitan el cumplimiento de plazos y optimizan la programación del proyecto. Los resultados muestran que la metodología tradicional permite finalizar proyectos sin enfocarse en la minimización de desperdicios ni en la contención de variaciones de costos. En cambio, la filosofía Lean Construction mejora la productividad, logrando ahorros significativos en tiempos de ejecución y costos, lo que subraya su ventaja en la eficiencia y la reducción de pérdidas en el ámbito de la construcción.

Bayas (2024) tuvo como propósito central comparar la metodología tradicional con la filosofía Lean Construction en la construcción de aulas en la Unidad Educativa Francisco Andrade Marín, con el fin de destacar los beneficios y limitaciones de cada enfoque. Se enfoca

en incrementar la productividad mediante la eliminación de actividades que no generan valor, conocidas como pérdidas. Este estudio realiza un análisis de datos de la obra, aplicando tanto la metodología tradicional como la filosofía Lean Construction. Las variables consideradas son planificación, programación, ejecución y control, lo cual permite identificar actividades concretas que representan desperdicios o pérdidas en el proceso constructivo. En el enfoque de Lean Construction se emplean herramientas clave como el Last Planner System, la Planificación Intermedia (Look Ahead), el Plan Maestro, el Plan Semanal y el Porcentaje de Plan Cumplido (PPC). Estas herramientas apoyan el cumplimiento de los plazos establecidos y optimizan la programación del proyecto. El análisis evidencia que la metodología tradicional, aunque permite la culminación de proyectos, no prioriza la reducción de desperdicios ni el control de variaciones en costos. En contraste, la filosofía Lean Construction aporta mejoras en la productividad y genera ahorros notables en tiempos de ejecución y costos, resaltando su efectividad en la eficiencia y minimización de pérdidas en proyectos constructivos.

Arboleda (2016) tuvo como objetivo principal de su investigación analizar la productividad en la construcción tradicional, enfocándose en identificar las pérdidas y proponer mejoras a través de nuevas metodologías de producción. Se busca mejorar el uso de recursos humanos en la industria de la construcción, incrementando la eficiencia y reduciendo tiempos improductivos, generando así ahorros que puedan ser destinados a nuevos proyectos de edificación. La investigación utiliza un enfoque cuantitativo, analizando la productividad del recurso humano en una muestra de edificios construidos en los últimos dos años en la Región Metropolitana. Se emplean técnicas de observación y recolección de datos para identificar las variables que impactan en la eficiencia del proceso de construcción, con un énfasis en las pérdidas de tiempo y recursos durante las distintas etapas del proyecto. Los resultados obtenidos muestran que la construcción tradicional presenta tiempos improductivos significativos y un uso ineficiente de los recursos humanos. Sin embargo, al aplicar enfoques

de mejora continua, como la reducción de pérdidas y la optimización de procesos, se logró una mejora en la productividad. Estos avances permitieron reducir los tiempos de construcción y generar ahorros significativos, que podrían ser invertidos en nuevas obras. Se concluye que la implementación de metodologías de mejora continua y la optimización del uso de recursos humanos son fundamentales para mejorar la productividad en el sector de la construcción. Además, este enfoque tiene un impacto positivo no solo en la construcción de edificaciones, sino también en otras áreas con características similares, como la mantención industrial y la explotación agrícola. Por lo tanto, es necesario extender estos enfoques a todo el sector de la edificación para maximizar los recursos y lograr un crecimiento más sostenible en la industria.

Paris (2019) tuvo como objetivo principal proponer un sistema de mejora para el control de calidad y productividad en el proyecto de viviendas de interés social “Mucho Lote 2” – Etapa 2 del Macrolote 3, desarrollado por Promotora Inmobiliaria Urbanis S.A. Se busca establecer un sistema de indicadores para identificar puntos críticos en las distintas fases del proyecto, analizar su desempeño y tomar medidas correctivas y preventivas para optimizar recursos, tanto humanos como monetarios. La metodología utilizada en este estudio se centra en el control de la producción y calidad de las viviendas mediante la filosofía de "Lean Construction". Esto permite identificar debilidades en los procesos constructivos, mejorarlas y optimizar los recursos disponibles. Se desarrollaron indicadores específicos para medir el desempeño en las diferentes fases del proyecto, con el fin de obtener resultados que faciliten la toma de decisiones gerenciales y contribuyan al desarrollo óptimo del proyecto. La información utilizada proviene de entrevistas con la Gerencia Comercial y Técnica. Los resultados obtenidos a partir de la implementación de las fichas de indicadores servirán para mejorar los procesos constructivos del proyecto. Estos indicadores permitirán identificar las áreas de oportunidad y las debilidades en las fases de construcción, contribuyendo a una gestión más eficiente y a la optimización de los recursos. Los datos recolectados serán esenciales para la

mejora continua en futuras etapas del proyecto, evitando errores repetitivos y promoviendo un control más riguroso. El sistema propuesto de control de calidad y productividad mediante indicadores representa una herramienta eficaz para mejorar la eficiencia del proyecto “Mucho Lote 2”. La aplicación de la filosofía Lean Construction fortalece los procesos constructivos, optimizando recursos y reduciendo desperdicios. Este sistema servirá como modelo estándar para la organización, lo que permitirá realizar mediciones futuras con mayor precisión y tomar decisiones informadas para asegurar el éxito y la sostenibilidad de los proyectos inmobiliarios.

Gomez y Bocanegra (2019) tuvieron como objetivo principal en su estudio, identificar y eliminar las pérdidas en el proceso constructivo de edificaciones en Bogotá para mejorar la productividad. Se busca, a través de la identificación de factores como esperas de material, reprocesos, desplazamientos y condiciones climáticas, reducir los desperdicios en la obra, optimizando el uso de recursos humanos y materiales. La recolección de datos se realizó mediante un muestreo de campo, complementado con imágenes digitales que permitieron observar directamente los procesos constructivos. Además, se llevaron a cabo entrevistas con el personal de obra para obtener información sobre aspectos motivacionales y laborales que impactaban la productividad. Posteriormente, se utilizó simulación digital para crear escenarios de mejora basados en los resultados obtenidos. Los resultados identificaron las principales causas de pérdidas en el proceso constructivo, tales como esperas de materiales, movimientos innecesarios, reprocesos y condiciones climáticas adversas. Además, se detectaron factores motivacionales y laborales que influían en la productividad, como las condiciones salariales, el clima laboral y el estado de ánimo de los trabajadores. Con esta información, se diseñaron acciones correctivas para optimizar el rendimiento en las obras. Se concluye que la eliminación de pérdidas en el proceso constructivo puede generar importantes mejoras en la productividad. Las acciones correctivas propuestas, basadas en la identificación de pérdidas y factores motivacionales, permiten reducir tiempos de espera, mejorar la distribución de materiales y

optimizar el uso de los recursos. La simulación digital resultó ser una herramienta efectiva para prever y medir el impacto de las mejoras en el proceso constructivo.

Chuqitarco (2024) tuvo como objetivo principal determinar la incidencia que tiene la gestión de procesos en la empresa D&M Construcciones sobre la ejecución de proyectos. Se busca evaluar cómo la implementación de prácticas de gestión de procesos impacta la eficiencia, los costos, los tiempos de ejecución y la satisfacción del cliente en los proyectos de la empresa. La investigación se desarrolló con un enfoque cuantitativo y una metodología exploratoria. Se utilizó un análisis de correlación para examinar la relación entre la gestión de procesos y la ejecución de proyectos. Los datos fueron obtenidos mediante el diagnóstico de la situación actual de la empresa, donde se emplearon indicadores clave de desempeño (KPI's) como el valor planificado, la variación de costos y el cumplimiento de los plazos de ejecución. Se encontró una correlación múltiple de 0,57 y un coeficiente de correlación de Pearson de 0,33, lo que indica una relación moderada entre la gestión de procesos y la ejecución eficiente de los proyectos. Los KPI's mostraron que el 67% del valor planificado se cumplió, con una variación de costos negativa de -10,300 dólares, y que 3 de cada 5 proyectos no cumplían con el tiempo planificado de ejecución. La gestión de procesos tiene una incidencia significativa en la ejecución eficiente de proyectos en D&M Construcciones. La estandarización de actividades, la asignación efectiva de recursos y la promoción de la mejora continua son factores clave que permiten optimizar los tiempos de ejecución, reducir los costos y aumentar la satisfacción del cliente. Aunque los resultados muestran áreas de mejora, la implementación de una gestión de procesos sólida es fundamental para el éxito de los proyectos.

### **1.5. Justificación de la investigación**

Hasta la fecha, no existieron documentos que contemplaran un horizonte actual para la planeación urbana de la Avenida Abancay, permaneciendo estática desde el año 2010. Por ello,

resultó crucial formular una nueva propuesta de planeación urbana, dado que la Avenida Abancay se encontraba dentro del Centro Histórico de Lima.

La planificación urbana vigente de la Avenida Abancay no correspondía con su condición de ser parte del Centro Histórico de Lima. Ante esta situación, se planteó la necesidad de proponer una nueva planeación urbana que pudiera servir como herramienta y criterio para integrarse en un nuevo Plan Maestro que abarcara el período posterior a 2010.

La presente tesis se constituyó en la herramienta más relevante para llevar a cabo la planeación urbana de la Avenida Abancay a partir del año 2010. En ella, se realizó un estudio actualizado de la situación socioeconómica y espacial de la avenida, además de elaborar una nueva propuesta de reglamentación especial para las edificaciones en la Avenida Abancay, fundamentada en una renovada planeación urbana.

#### ***1.5.1. Justificación teórica***

La planificación urbana es un campo de estudio fundamental para el desarrollo ordenado y sostenible de las ciudades. Al enfocarse en el caso del Centro Comercial El Hueco, ubicado en la Av. Abancay, este estudio busca contribuir al conocimiento de cómo se percibe y se lleva a cabo la gestión de espacios comerciales en áreas urbanas densamente pobladas.

#### ***1.5.2. Justificación metodológica***

Desde un punto de vista metodológico, este estudio emplea un enfoque cualitativo, que resulta adecuado para explorar las percepciones y prácticas de los propietarios del Centro Comercial El Hueco en relación con la planeación urbana. Este enfoque permite profundizar en el contexto específico de la Av. Abancay, proporcionando datos ricos en detalles que faciliten una comprensión integral de las estrategias de los propietarios en un espacio urbano crítico.

#### ***1.5.3. Justificación práctica***

En términos prácticos, este estudio tiene implicaciones significativas tanto para los propietarios del centro comercial como para los gestores municipales y urbanistas. La información obtenida puede ofrecer recomendaciones para mejorar la organización del espacio comercial en la Av. Abancay, abordando aspectos como la congestión, la seguridad y la sostenibilidad del entorno.

## **1.6. Limitaciones de la investigación**

### ***1.6.1. Espacial geográfico***

El área de estudio de la investigación se ubicará en la Av. Abancay Esquina con la Av. Nicolás de Piérola en el Centro Histórico de Lima, Provincia y Departamento de Lima. En el trabajo se tratará de buscar las razones que impiden la ejecución de innumerables intentos de construir sobre del campo ferial el Hueco y su cambio hacia un nuevo Centro Comercial en relación con el desarrollo urbano de la ciudad de Lima, a fin de contar con los nuevos instrumentos de una Planeación Urbana actual que contribuya a desarrollar una Reglamentación Especial que busque impulsar el desarrollo económico de las edificaciones ubicadas con frente a la Av. Abancay. El trabajo de investigación se localizará específicamente en el terreno de propiedad de la Cooperativa de Servicios Especiales, Mercado Central LTDA.

### ***1.6.2. Temporal***

El análisis se realizará en el periodo del año 2020, periodo en el cual no se contó con la Planeación Urbana Vigente con su Reglamentación Especial para la Av. Abancay.

### ***1.6.3. Temática y unidad de análisis***

En lo que respecta a la temática de la investigación, se buscó conocer de qué manera la planeación urbana del Centro Comercial El Hueco, ubicado en la Avenida Abancay, según los propietarios, influía en la actualización del valor arancelario. Con este propósito, se intentó

determinar cómo una adecuada inversión en la recuperación de esta importante vía podría lograrse.

Las unidades de análisis se conformaron por todas las edificaciones con frente hacia la Avenida Abancay, analizando y revaluando su actual estado de desarrollo. Asimismo, se estudió la movilidad urbana, poniendo énfasis en las rutas más utilizadas por los usuarios de dichas edificaciones, con el objetivo de proponer alternativas que minimizaran los impactos negativos en las edificaciones situadas en la Avenida Abancay.

También se investigó la manera en que los usuarios realizaban sus actividades diarias, con la finalidad de recuperar las áreas verdes utilizando tecnologías sostenibles en el tiempo.

## **1.7. Objetivos**

### ***1.7.1. Objetivo General***

Describir e interpretar cómo influyeron la planeación urbana del centro comercial el hueco según propietarios en la av. Abancay – 2020.

### ***1.7.2. Objetivos Específicos***

- a. Explicar cómo afectaron las características del área urbana en la planeación urbana del centro comercial el hueco según propietarios en la av. Abancay – 2020.
- b. Identificar cómo influyeron las características de orden físico de las edificaciones en la planeación urbana del centro comercial el hueco según propietarios en la av. Abancay – 2020.
- c. Explicar cómo afectaron las características sociales en la planeación urbana del centro comercial el hueco según propietarios en la av. Abancay – 2020.
- d. Identificar cómo influyeron las características arquitectónicas en la planeación urbana del centro comercial el hueco según propietarios en la av. Abancay – 2020.

## II. MARCO TEÓRICO

### 2.1. Marco conceptual

#### 2.1.1. *Investigaciones internacionales de teorías pertinentes*

La teoría del lugar central, de Christaller, planteada en 1933, se infiere que la ubicación y distribución de los centros urbanos y los servicios que ofrecen no son aleatorias, sino que siguen patrones que responden a la lógica de maximización de beneficios por parte de los individuos. Los compradores eligen los lugares centrales más cercanos para obtener bienes y servicios, lo que implica que los centros deben estar estratégicamente distribuidos para satisfacer la demanda de una manera eficiente (Nuñez et al., 2022).

En relación con el urbanismo europeo en América, Bergallo et al. (2020) destacan que el urbanismo europeo en América es la implementación y adaptación de los principios y modelos de planificación y diseño urbano europeos en los territorios americanos durante los períodos colonial y postrevolucionario. Esta transferencia de influencias buscaba establecer un entorno construido que representara modernidad, cultura y progreso, simbolizando la autonomía y la identidad de las nuevas repúblicas, a menudo en diálogo y tensión con las tradiciones locales y las realidades sociopolíticas de la región.

La ciudad de Lima evidenció la influencia española mediante la aplicación de las teorías y modelos urbanísticos mencionados, reflejando en su trazado las características de estos enfoques.

#### 2.1.1.1. **Teorías de la planeación urbana contemporánea. La perspectiva clásica.**

**El racionalismo: La planeación comprensiva.** Según diversos autores como Taylor y Allmandinger, este enfoque refleja un paradigma de diseño que intentaba abordar los problemas de la época a través de la racionalidad y la objetividad, partiendo de la creencia de que la aplicación de principios racionales podía mejorar la eficacia en la toma de decisiones. No obstante, la teoría de la planeación comprensiva enfrentó críticas, especialmente cuando

se evidenció que la complejidad del entorno político y social no siempre permitía una aplicación lineal y objetiva de estos principios (Marquez, 2020).

De acuerdo con Marquez (2020), es un modelo de toma de decisiones que promueve la sistematización y el análisis exhaustivo, buscando racionalidad y objetividad, pero que ha sido desafiado por su incapacidad para adaptarse completamente a las complejidades y dinamismos de la realidad política y social.

Este estilo de planeación enfatizó el uso de técnicas para la recolección de datos, medición y análisis basado en herramientas analíticas cuantitativas, como la estadística, probabilidad, muestreo y análisis, programas de planeación y sistemas presupuestarios, métodos de rutas críticas, modelos de costo-beneficio, y árboles de decisión.

No obstante, este modelo fue objeto de críticas debido a su excesiva carga racional, lo que lo convirtió en un enfoque demasiado rígido y vulnerable a la dinámica del entorno de la planeación. Se puso en evidencia que tal aproximación funcionaba adecuadamente solo cuando todas las condiciones eran conocidas, algunas metas simples se habían establecido, los medios para lograr estas metas estaban claramente definidos y comprendidos, y existía tiempo suficiente para realizar el análisis necesario antes de tomar una decisión. Sin embargo, estas condiciones se presentaban de manera poco frecuente en la planeación, limitando la utilidad del modelo a situaciones típicas de ingeniería, abastecimiento de agua, congestión de tráfico y otros procesos con variables lineales (Rosales, 2013).

**2.1.1.2. Modelo Incremental.** De acuerdo a lo manifestado por Marquez (2020), en palabras del autor Lindbloom en 1991: en la práctica, el modelo comprensivo demostró ser menos funcional debido a las limitaciones impuestas por la realidad administrativa y política. A medida que la década de los setenta avanzó, la confianza en este enfoque se debilitó debido a factores como la evolución de teorías que cuestionaban la aplicabilidad y el éxito de la

planeación racional, los desarrollos económicos que requerían nuevas perspectivas y la crisis de los modelos económicos tradicionales, como el fordismo y la caída del socialismo..

Según lo preciso Lind Bloom (citado por Ledesma, 2022) describe que ante tales circunstancias, el comportamiento más racional sería simplemente el de tomar pequeños pasos y de continuar examinando sus implicaciones en términos de si mejoran o empeoran el problema que se está planteando. En este sentido, este modelo lo que argumenta es:

- Limitar la información a tener en cuenta.
- Restringir la memoria total evocando solamente algunas partes que se consideran importantes.
- Reducir el número de opciones al existir dificultades para procesar y evaluar integralmente la situación.
- Reducir el horizonte a tener en cuenta.
- Limitar el tiempo que se pone a disposición para la toma de decisiones (pp. 114-121).

Diversos autores como Lindblom, Dahl y Dror durante el siglo pasado (citado por Ledezma, 2022), el incrementalismo es una corriente de pensamiento que propone resolver problemas a través de decisiones sucesivas y adaptativas, con limitaciones de información, conocimiento, tiempo y recursos. Este enfoque, denominado "planificación flexible", implica ajustes continuos a los planes para responder a situaciones cambiantes y reconoce la participación de múltiples actores en la toma de decisiones. Aunque se considera útil para entornos estables y problemas rutinarios, se critica por su poca capacidad de promover innovaciones y manejar cambios profundos (pp. 43-44)

**2.1.1.3. Modelo de Escaneo Mixto.** Marquez (2022) también menciona a Etzioni (1967), quién plantea la "exploración mixta", que combina la planificación racional para establecer cuestiones fundamentales con el incrementalismo para decisiones operativas. Esta

metodología, base de la planificación estratégica, se centra en elementos clave y deja de lado los aspectos menos relevantes (pp. 44).

El autor Etzioni, argumento que en contraposición con el enfoque racionalista para la toma de decisiones, que requiere de más recursos que deben ser dirigidos por los tomadores de decisión, y la estrategia incremental, que toma en cuenta la capacidad limitada de los actores, y fomenta decisiones que dejan a un lado las innovaciones societales, ésta combinación reduce los aspectos irrealistas del racionalismo mediante la limitación de los detalles requeridos en la toma de decisiones y ayuda a superar el sesgo del incrementalismo, explorando alternativas a largo plazo. Este proceso genera un dualismo explícito que combina procesos fundamentales de un nivel superior de toma de decisiones que establecen las direcciones básicas y los procesos incrementales que preparan para la toma de decisiones y las trabajan después de que éstas han sido alcanzadas (Marquez, 2022, p. 387).

Este modelo propuso un proceso de dos etapas: en la primera, el proceso general de exanimación se enfoca en obtener una visión general y decidir qué elementos ameritan una revisión más a detalle. Una vez localizadas estas áreas que requieren de un mayor escrutinio, un enfoque sistemático como el del modelo racional, es el aplicado. Al representar un modelo mixto las técnicas en las que se apoya son ambas, cualitativas y cuantitativas (Marquez, 2022, p. 389).

Los modelos propuestos por Herbert Simón (boundedrationality), Lind Bloom (incremental), y Etzioni (escaneo mixto) representan la perspectiva tradicional en el cuerpo teórico de la planeación. Esta aproximación ha sido ampliamente difundida y corresponde también al enfoque más utilizado para realizar la planeación urbana desde hace ya varias décadas (Rosales, 2013, p. 53).

La planificación racional comprensiva, formulada por Banfield en 1955 y ampliada por Meyerson en 1956, establece un proceso que se perfecciona con Dror (1963). Este enfoque

se estructura en: (1) definición de problemas y objetivos, vinculada a la decisión política; (2) conversión de fines en objetivos concretos, análisis de viabilidad y evaluación de alternativas; y (3) selección de las alternativas más coherentes y factibles. Con el tiempo, su método gana complejidad (Ledezma, 2022).

El autor Font (2018) en relación a la renovación del planeamiento urbanístico señala lo siguiente:

La realidad de una ciudad difusa y en cambio continuo pone de manifiesto la crisis del planeamiento tradicional como instrumento adecuado para la definición y el control de la ocupación del territorio. Las posturas desreguladoras que priman una política de mercado frente a una planificación obsoleta conducen a un crecimiento no sostenible, y es necesario compatibilizar la eficiencia económica y la justicia social.

Las dificultades reales de la planeación urbana son de todo orden, desde las propiamente epistemológicas, hasta las de su escasa legitimación social; desde la posible falta de equidad en sus decisiones, hasta la de su papel de eventual freno al desarrollo económico, etc., y se convierten en los argumentos centrales de las posturas desregularizadoras a favor del mercado y en contra de la planificación. Pero, a diferencia de la corriente neoliberal, la experiencia demuestra que el mercado no resuelve los actuales problemas provocados por un crecimiento no sostenible, como son la inexistencia de una vivienda digna, de un transporte público adecuado, del cuidado del medio ambiente, etc., y las dificultades para la existencia de "usos débiles" en el territorio, o de la reducción de la creciente desigualdad social.

Por ello, a veces contra corriente, reclamamos entre nosotros la renovación del planeamiento urbanístico, tanto el urbano como el territorial, como instrumento básico para el gobierno de las transformaciones que se producen en nuestro entorno. La creciente ineficacia del planeamiento urbanístico, su continua modificación, el

relajamiento en su aplicación, etc., abonan la actual sensación de crisis en su credibilidad. Pero más allá del lamento, se hace necesaria una reflexión que trate de indagar en las razones estructurales de la crisis, para sentar las bases de su renovación.

Los cambios ocurridos en la ocupación territorial (en cuanto a su naturaleza, complejidad y dinámica), en la organización social (el conflicto de intereses entre lo público y lo privado y entre las diferentes esferas de lo público, en el marco de una creciente crisis del Estado), en la elaboración y en la administración del plan (proyecto de fragmento vs. plan), en la utilización intensiva y alargada del territorio urbano por la familia de geometría variable, en la multiplicación de instancias y agentes de su construcción, etc., son seguramente algunos de los motivos sobresalientes que explican las insuficiencias del planeamiento tradicional (pp. 77-79).

### ***2.1.2. Investigaciones nacionales de teorías importantes.***

El crecimiento urbano de Lima según Hamann (1919-1930, citado por Belladoni, 2022) señala que el primer trazado urbano sobre territorio del Perú luego de la conquista española se diseñó en lo que hoy se denomina Centro Histórico de Lima, sobre asentamientos prehispánicos. El emplazamiento escogido fue el valle del Rímac, de clima árido y de alta humedad relativa. La capital del Perú fue fundada por Francisco Pizarro el año de 1535 y el conquistador asignó para la población una superficie de 214 hectáreas que formaban un total de 117 manzanas. Cada manzana fue dividida por cuatro solares. Las calles anchas y derechas se diseñaron orientadas del Sudeste al Noroeste, lo cual permitiría que a todas las horas del día, hubiese una acera en la sombra. Esta inteligente disposición permitiría también ver el campo desde la plaza mayor, y a lo lejos el mar. Lo que se llama modelo clásico de la ciudad hispanoamericana, cuyas características son:

- Trazado geométrico, a cordel.

- Las calles rectas se cortan formando manzanas trapezoidales (retícula), rectangulares (retícula ortogonal) o cuadradas (cuadricula), también denominada “cuadricula española”.
- Una de las manzanas centrales queda libre de edificación y convertida en plaza mayor, la plaza mayor es un elemento estructural básico y generador de la ciudad que se organiza en torno a ella. Es el centro de la ciudad.
- El modelo de ciudad incluye una forma típica de parcelación, consiste en dividir las manzanas en cuatro partes cuadradas iguales, las parcelas que rodean la plaza son ocupadas por los edificios de la administración civil y religiosa.
- La prolongación de la cuadricula sirve de soporte a la extensión de la ciudad en todas las direcciones, prescindiendo de las características del terreno.
- El damero de Pizarro se encontraba cerrado por una muralla de adobe de 11,800 metros lineales el cual encerraba al damero, así como grandes jardines, donde se construye los barrios altos como el barrio obrero.

### III. MÉTODO

#### 3.1. Tipo de investigación

La presente investigación fue un estudio de caso de enfoque cualitativo y de tipo básico. Los estudios de caso involucran aspectos tanto descriptivos como explicativos de los temas que son objeto de análisis. Aunque estos estudios ponen énfasis en el trabajo de campo, es fundamental contar con un marco referencial teórico que sustente la investigación en las áreas de interés, con el fin de interpretar la información recolectada a través de los instrumentos aplicados. (Cabezas et al., 2018)

El enfoque cualitativo hace referencia a características, atributos, esencia, totalidad o propiedades no cuantificables que describen, comprenden y explican mejor los fenómenos, acontecimientos y acciones del grupo social o del ser humano. Este enfoque utiliza la recolección y análisis de datos sin preocuparse demasiado por su cuantificación; los fenómenos son observados y descritos sin poner mucho énfasis en la medición. Las preguntas e hipótesis surgen como parte del proceso de investigación, no necesariamente al inicio. Su propósito es reconstruir la realidad, descubrirla e interpretarla; por tanto, el método no se enfoca en la verificación, contrastación o falsación al estilo de Popper, sino en la comprensión, la interpretación o la hermenéutica. (Ñaupas et al., 2018).

La investigación es de tipo básica, orientada al estudio de fenómenos y principios fundamentales, sin centrarse en aplicaciones prácticas inmediatas. Su objetivo principal consiste en ampliar el conocimiento teórico, sin considerar su utilidad o aplicaciones prácticas inmediatas. (Ñaupas et al., 2018)

## **3.2. Población y muestra**

### **3.2.1. Población**

La población se refiere al conjunto total de elementos o individuos que poseen características comunes y constituyen el foco de análisis en una investigación. Este grupo representa la totalidad de aquello que se estudia. (Cabezas et al., 2018)

La presente investigación conto con 05 representantes de los propietarios de la Cooperativa de Servicios Especiales Mercado Central Limitada- El Hueco.

### **3.2.2. Muestra**

La muestra se describe como una parte seleccionada de manera cuidadosa de la población en estudio, la cual se considera representativa de dicho grupo. (Pino, 2019)

En el enfoque cualitativo las muestras responden más a la idea de muestra no probabilística, es decir, que los procedimientos de selección responden más al juicio del investigador y la conveniencia, entre otros. Para nuestra investigación la muestra ha sido de cinco (5) entrevistados a profundidad.

### 3.3. Operacionalización de variables

**Tabla 1**

*Operacionalización de las variables*

<b>Categoría</b>	<b>Sub categoría</b>	<b>Método</b>	<b>Unidad de análisis</b>	<b>Técnicas</b>	<b>Instrumentos</b>	<b>Metodología</b>
Características del área urbana	Superficie Densidad poblacional Coeficiente de edificación	M01: Análisis M02: inducción M03: hermenéutica	Propietarios 1 Propietarios 2 Propietarios 3 Propietarios 4 Propietarios 5	T01: Encuesta T02: Observación T03: Investigación documentaria	I01: Guía de entrevista I02: Guía de Observación de campo I03: Ficha de análisis documental	<b>Metodología:</b> metodología cualitativa <b>Tipo de Estudio:</b> Básica <b>Diseño de investigación:</b> Cualitativo- Estudio de Casos <b>Escenario de Estudio:</b> Centro Comercial El Hueco – Avenida Abancay Departamento de Lima <b>Características del Sujeto:</b> Propietarios. <b>Muestra:</b> 5
Características de orden físico de las edificaciones	Materiales Altura de edificación Uso Estado de conservación					
Características sociales	Población Procedencia Organización social					
Características Arquitectónicas	Inmuebles monumentales Inmuebles de Valor Monumental Inmuebles de Entorno					

---

**Trayectoria  
Metodológica:**  
Describir e  
Interpretar

**Tratamiento de  
datos:**  
Microsoft Excel  
– MaQDA 2020

**Rigor  
Científico:**  
Triangulación

**Método  
Instrumento:**  
Entrevista a  
profundidad

### **3.4. Instrumentos**

El instrumento utilizado es la entrevista en profundidad, según Hernández y Mendoza (2018), la entrevista a profundidad es un método o sistema de recolección de datos que brinda la facilidad de hacer una recolección de una amplia cantidad de información relacionada con la actitud el comportamiento y la percepción de las personas entrevistadas.

### **3.5. Procedimientos**

Se solicitó autorización al representante de los propietarios del centro comercial el hueco, ubicado en la Av. Abancay quien se encuentra a cargo de la administración y de la planeación urbana - 2020, asimismo se contó con el consentimiento informado de los arquitectos entrevistados que realizaron propuestas arquitectónicas de este espacio.

Se procedió a realizar las entrevistas, las cuales fueron realizadas según el método de entrevista de profundidad, estos datos fueron ingresados en una hoja Excel y se transportaron al software MaxQDA versión 2020, en la cual se procedió de acuerdo a la hoja de ruta para estudios de casos con enfoque cualitativo, cuyos reportes fueron analizados de acuerdo al rigor científico del método correspondiente y se obtuvo los resultados respetivos.

### **3.6. Análisis de datos**

El análisis de datos cualitativos es un proceso mediante el cual se extraen significados y conclusiones de datos no estructurados y heterogéneos que no se expresan de forma numérica o cuantificable. El proceso de análisis y procesamiento de datos comenzó con la recolección de información a través de entrevistas y observación. Los datos obtenidos fueron registrados y organizados en Excel, lo cual facilitó su procesamiento inicial. Posteriormente, para un análisis cualitativo más profundo, se empleó el software MAXQDA, que permitió interpretar y estructurar la información de manera detallada.

### **3.7. Consideraciones éticas**

La presente investigación cumplió con el reglamento establecido por la Universidad Nacional Federico Villarreal, manifestando compromiso y responsabilidad en el proceso de datos que se alcanzaron, después de aplicar los instrumentos de recolección.

Los que al mismo tiempo conllevaron a establecer las discusiones, conclusiones y recomendaciones respectivas. Por otra parte, se respetó el derecho de autenticidad, citando a todos los autores que en el trabajo de investigación se presentan, tomando en cuenta las Normas APA 7a Ed.

#### IV. RESULTADOS

##### Primer resultado:

Describir e interpretar cómo influye el planeación urbana del centro comercial el hueco según propietarios en la av. Abancay – 2020.

**Tabla 2**

*Resultados de las entrevistas a profundidad de la Categoría 1 - Características del área urbana*

PARTICIPANTE	Participante 1	Participante 2	Participante 3	Participante 4	Participante 5
C1 Características del área urbana	Debería ser un área debidamente saneada, con los títulos de propiedad respectivos y que no esté incurso en ningún proceso legal de tenencia. Ejemplo: Litigio por posesión con terceros, Litigio por declaratoria de herederos, entre otros. Además, una superficie apropiada o acta para desarrollar un proyecto se basa en que toda construcción previa debe estar sustentada en la propiedad ya sea natural o jurídica, claramente establecida sobre la posesión del terreno, así como la titularidad de la construcción que exista	No tengo referencia para poder responder: Parámetros, Plan Urbano, requerimientos de los clientes, etc.- Primero tendríamos que decir que es planeación, si se entiende por esto el plan urbano o la zonificación o los parámetros podría decirse que en General los distritos de lima moderna son las que en mayor o menor grado los respetan.-No entiendo la pregunta	Como un espacio de la ciudad que ha sido planificada su crecimiento, de forma ordenada, que respeta su topografía, sus recursos naturales y que la población conozca como está orientado su desarrollo y que se siente comprometido para lograr sus metas a corto, mediano y largo plazo.-Las urbanizaciones que inicialmente fueron planificadas y asentadas progresivamente, desde su creación, como por ejemplo la ciudad de Lima en la época colonial creada como un centro político administrativo, barrios	No puede existir un área urbana que no tenga normativa, y no puede haber un proyecto que en primer lugar debe satisfacer las necesidades del encomendante. Justamente la solución proyectual debe estar enmarcada dentro de la normatividad. El desencuentro entre normatividad y necesidades del proyecto es lo que define la factibilidad de poder ejecutarse. En un reciente concurso, a pesar de que es concurso de ideas, la normativa urbana (certificado de parámetros) se debía	Aquella donde a nivel contextual las edificaciones preexistentes que representan las características urbanas del lugar estén acordes con los lineamientos normativos establecidos, que reviertan en una continuidad ordenada y coherente.-Tengo conocimiento de varios puntos de Lima, Zona monumental, uno de ellos es la Alameda Chabuca Granda, espacio público intervenido hace más de 29 años, catalogado como un éxito en la recuperación debido a que había sido tomado

y en consecuencia dicha construcción este al amparo de las normas y reglamentos vigentes.- El circuito Mágico del Agua, es una intervención de planeamiento urbano que respeta la norma de espacio y ambiente urbano dentro de la ciudad. Donde la infraestructura moderna no colisiona con la histórica y el ambiente natural. Toda obra realizada esta bajo tierra. Ejemplo los SS.HH. son subterráneos y el techo es tratado como área verde. Así la construcción es menos invasiva hacia el entorno.-Generalmente en todo proyecto el factor económico es el común denominador del alcance de la intervención propuesta. Realizar obras subterráneas suponen un incremento considerable en el costo de construcción y

altos como un barrio obrero que en su momento cumplía un rol importante en el desarrollo de la capital del Perú.Sin embargo, su crecimiento ha sido detenido, debido que ha sido declarado como Patrimonio cultural de Nación, y algunos sectores como Patrimonio Mundial.- Actualmente para la elaboración de proyectos en el Centro Histórico de Lima, no depende únicamente de la planeación urbana según la necesidad de los usuarios, del espacio urbano, sino además del compromiso histórico que tiene, por lo que la necesidad o los intereses de los propietarios supera lo normado: al requerir una mayor altura, menor área libre, menor área de estacionamiento, lo cual desalienta al inversionista, y en muchos casos se realiza

respetar estrictamente, a pesar de que la zona no tenía ningún compromiso urbano.- No podría mencionar a una específicamente, debido a que el planeamiento urbano está constantemente modificándose por medio de ordenanzas municipales, las que no necesariamente son decisiones técnicas para solucionar los problemas de gestión urbana de la ciudad-La normatividad urbana, es generalmente malas copias de experiencias foráneas o no son bien implementadas y esta solo han tenido más o menos éxito en su país de origen. Por ejemplo, en un caso se nos pide estudio de impacto vial, para un estacionamiento de 85 vehículos en una avenida principal, en el centro histórico de Lima. Una normativa similar en Buenos Aires indica que un estudio de

como espacio destinado al comercio informal (Polvos Azules), la propuesta arquitectónica tubo como premisa generar un mercado ambulatorio que no permita la estadía de los comerciantes informales, considero espacios que permiten el paso continuo con propuestas de anfiteatros, rotondas, pérgolas puestos de comida considerada un atractivo turístico y gastronómico.- Desconozco la estrategia elaborada para liberar estos espacios, pero es evidente que respetar la continuidad de la actividad comercial generada, volcándola en rubros que sean compatibles con el objetivo del proyecto fue un acierto .

---

operación debido en este caso particular a los refuerzos estructurales de muros de contención y losas con mayores sobrecargas para soportar volúmenes de tierra y humedad para crear superficies verdes. El presupuesto no permitió la construcción de un mayor número de estos módulos a razón del financiamiento.

Actualmente, antes de la pandemia estos eran insuficientes en número teniéndose que alquilar baños químicos para compensar el déficit que presenta, siendo su ubicación temporal pero que perturba la imagen urbana del sector

construcciones informales y antirreglamentarias

impacto vial se hace con estacionamientos de más de 100 vehículos. El mismo estudio se nos pide, para presentar en el anteproyecto en consulta. Pero para la misma entidad, la Municipalidad de Lima, el Estudio de Impacto Vial se aprueba con el Estudio de Impacto Ambiental, no antes. El estudio de Impacto Ambiental se presentaba en la fase del Proyecto. Esta discrepancia se corrigió después de esta experiencia.

---

**Tabla 3**

*Resultados de las entrevistas a profundidad de la C2 Características de orden físico de las edificaciones*

<b>PARTICIPANTE</b>	<b>Participante 1</b>	<b>Participante 2</b>	<b>Participante 3</b>	<b>Participante 4</b>	<b>Participante 5</b>
C2 Características de orden físico de las edificaciones	Hay un concepto urbano sobre la expansión de las ciudades en la cual estas deben crecer en forma vertical y no horizontal; ya que los servicios tales como de agua y desagüe, electricidad, etc. su implementación reviste un alto costo. Por ende, debería densificarse el uso del terreno con la construcción de edificios de gran altura que se alineen en estricto a las normas. -Habría que distinguir que tipo de uso se le dé a la edificación. En edificaciones comerciales, la tendencia es incrementar el número de pisos por rentabilidad del m <sup>2</sup> construido, pero el reto es atraer al público a esos pisos en altura.-En la Av. Abancay donde todo inmueble está declarado como	No creo estoy seguro, definitivamente las alturas de las edificaciones van variando en el tiempo.-No conozco- Considero importantes toda dimensiones mencionadas, especialmente, altura de edificación.	Según los planes urbanos desde la declaración como zona monumental de Lima se limitó las alturas hasta ocho (08) pisos o 22.00 ml considerando que la Av. Abancay como un corredor de uso especializado, sin embargo, se puede observar edificaciones construidas con anterioridad con alturas mayores de 10 pisos y de 20 pisos. Actualmente, los planes urbanos han reducido las alturas a tres (03) pisos en promedio, siendo variadas, teniendo en cuenta si los predios que colindan a monumentos o de valor monumental, en muchos casos no solo limita a la cuadra, sino también a las manzanas que	Creo que no ha habido una regulación clara sobre la av. Abancay y esto ha permitido que el Estado por una parte construya a su antojo edificios simbólicos hoy en día para Lima, pero no se permitió lo mismo para edificios hechos por particulares. Definitivamente la altura de las edificaciones afecta el desarrollo que puede tener la Av. Abancay, pero se debe analizar, si es necesario tener edificios de altura cuando la posibilidad de ocupación solo llega hasta el segundo nivel (por las características comerciales de la zona).-La tendencia es más bien es a reducir las alturas de la edificación, ya que el planeamiento urbano	Si, porque proyecta una expresión volumétrica diversa y desordenada, refleja una falta de profundidad en los estudios que derivan en planes de desarrollo urbano donde no se percibe una continuidad que respete las edificaciones existentes.- Desconozco y es desconcertante considerando que la densificación es una de las soluciones al crecimiento poblacional.-En primer lugar la altura de la edificación es una dimensión vital pues refleja una continuidad

Patrimonio Cultural de la Nación, creo que los inmuebles en su mayoría no revisten dicha talla. Siendo esto un escollo para la renovación del mismo por sus restricciones a la inversión público y privada. Materiales .- Debería reflejar lo actual y moderno, mimetizándose con el entorno histórico aledaño. Recordemos que gran parte de esta avenida las edificaciones no tienen valor arquitectónico y mucho menos cultural. Altura de edificación. - cómo se mencionó anteriormente, es necesario densificar la ciudad en todas sus actividades y las edificaciones de uso mixtos podrían resolver estas limitaciones (Comercio, oficinas principalmente). Uso y estado de conservación. – Creo que una limitante del desarrollo de este eje es la declaración de

continúan, incluso en las manzanas que tienen edificaciones con más de 10 pisos se ha normado para que las edificaciones nuevas sean de tres pisos, en tal sentido considero que estas normas detienen el buen desarrollo de la Av. Abancay.-Todos los planes urbanos, contemplan la mayor densificación, mayor altura, considerando que crece la población, y el crecimiento de las ciudades pero considerando que no tienen ningún compromiso histórico.Por otro lado, las ciudades que cuentan con valor histórico, artísticos que son reconocidos, tienen el compromiso de su conservación, por lo que se va a restringir su crecimiento.Sin embargo, las restricciones no deben ser generalizadas

esta pasando por la mano de políticos y administradores de la ciudad que están, por un lado, facilitando las construcciones de mayores alturas en calles y avenidas y de otros que regulan en contra de edificios de mayor altura, por petición de grupos de ciudadanos con cierta influencia en su comunidad.Un ejemplo claro es la av. Del Aire, entre San Borja y San Isidro, por un lado, se permite edificios de altura para uso de clínicas y negocios, y por el otro solo se permite edificios residenciales de hasta 4 pisos, y con restricciones por ser zona residencial de baja densidad.Lo contrario, sucede en Breña (av. Varela), donde se incrementa la sección vial (en el papel) para permitir edificios de altura con restricción para

claramente perceptible en la expresión volumétrica de un proyecto en relación con su contexto.

patrimonio cultural de la nación, aun cuando el inmueble no tiene la calidad suficiente para dicha calificación o se encuentra en ruinas, lo cual imposibilita cualquier acción de promover inversión desde el sector privado. Creo que todas las dimensiones planteadas son necesarias para la planeación urbana, debería recalificarse los inmuebles declarado patrimonio histórico, modernizarse la fachada de las edificaciones teniendo en cuenta la proximidad a los inmuebles históricos y considerando el proyecto la máxima altura permitida.

porque no permite que la ciudad siga funcionando y desarrollándose, convirtiéndolas en ciudades vacías. Las ciudades que tienen vida permanentemente también deben tener en cuenta la planeación para que las nuevas edificaciones sean la respuesta de una necesidad integrándose a la ciudad-Todos los parámetros urbanísticos y edificatorios son importantes pero la Altura de edificación y el uso son fundamentales para la evaluación del proyecto, porque orienta el crecimiento de la ciudad y define el impacto que va a generar al entorno.

edificios multifamiliares (máximo 10 pisos) y más permisibles para edificios de oficinas o comercio (1.5 ancho de la vía).-En un nuevo proyecto, es evidente que hay ciertas dimensiones que no son materia de discusión, como son los materiales. Sin embargo, en la av. Abancay, debería tomarse en cuenta por que las dimensiones: materiales, altura, uso y estado de conservación, están asociados con las edificaciones monumentales a preservar. Una obra nueva, exclusivamente, dependerá más de las dimensiones uso y altura de la edificación.

**Tabla 4**

*Resultado de las entrevistas a profundidad de la C3 Características sociales*

<b>PARTICIPANTE</b>	<b>Participante 1</b>	<b>Participante 2</b>	<b>Participante 3</b>	<b>Participante 4</b>	<b>Participante 5</b>
C3 Características sociales	La vocación comercial de la zona está dirigida a sectores de población con recursos económicos bajos a medio, siendo estas la competencia de este centro; por lo tanto, debería especializar su atención a este ámbito. Por otro lado, cualquier intervención en este terreno parte de la titularidad del mismo. Entiendo que la Beneficencia pública de Lima es el titular y se entrega en calidad de sesión el usufructo por 30 años. Habrá que preguntarse si ¿Será rentable una construcción en dicho plazo?, a la fecha ya corrió parte de este plazo y recuperar la inversión será posible. ¿Las cláusulas del contrato de sesión permiten negociar una ampliación en términos de años? Habrá que responder estas preguntas para viabilizar el proyecto.-Como cooperativa de servicios, a	El proyecto que se plantee ahí, a mi modo de ver, debe tener alcance metropolitano.-No conozco-No tengo información	Por la ubicación del terreno el uso siempre va a ser comercial, por lo que la población al que debe esta dirigida es a los posibles usuarios.-No-Desconozco	La especialización del comercio en algunos lugares de Lima es conocida, sin embargo, en El Hueco, la especialización es solo el comercio informal de bienes a veces adulterados y de contrabando. Debemos pensar entonces que ese comercio desaparecerá con la formalización. Por tanto su interés comercial será de abastecer a todo tipo de población por lo que el carácter comercial de este centro comercial debe ser metropolitano.-El Mercado Cooperativo de San Juan de Miraflores es un modelo a tener en cuenta, pero tiene problemas en cuanto a su sostenibilidad, ya que el mercado tiene problemas con la conservación de sus instalaciones, y no existe posibilidades de ampliación y	A aquella que tenga una mentalidad abierta al cambio, al desarrollo e integración con el espacio urbano.-Desconozco.-Fortalezas: Están enfocados en intereses comunes que agiliza la toma de decisiones.Debilidades: Divergencia de opiniones que no ayudan a la toma de decisiones.

---

fines de los años 70s. el mercado de servicios cooperativo de Ciudad de Dios, ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores es construido pese a oposición de propios comerciantes afincados como informales. El gobierno de turno asigno el terreno en calidad de compra venta haciéndolos propietarios y luego también financiados en su construcción mediante fondos en calidad de préstamo del Banco de vivienda, entidad estatal. Es un ejemplo de éxito comercial, pero que los denominadores comunes para su ejecución son: ser propietarios del terreno y recibir el apoyo gubernamental en cuanto a los apoyos financieros.-  
Fortalezas: La institucionalidad, existe gran experiencia en este sector cooperativo en los rubros económico, social y crecimiento sostenido, pero debería revisarse las cláusulas de su fundación en función del objetivo

modernización, ya que los comerciantes no desean invertir en ello. El mercado CONZAC de la Av. Angelica Gamarra, tiene un proyecto con licencia aprobada, pero la Junta Directiva actual desecho este proyecto, para en su lugar hacer mejoras en sus instalaciones actuales, las cuales son muy precarias, muy insalubres y poco seguras. En general, los comerciantes de estos mercados no tienen interés en mejorar sus instalaciones, solo cumplir con los requisitos municipales de seguridad y evacuación, ya que ellos, de invertir en locales modernos, nada garantiza que tendrán mejores ganancias, cuando en su situación actual sus ganancias son limitadas, según ellos.- La única fortaleza que se le puede reconocer es precisamente ser el carácter social de una cooperativa de servicios, y es su vez la mayor

---

---

“Capitalización”.Lo inclusivo, no distingue el género de los participantes, ni tampoco su estado físico, credo, religión, raza, etc.Presencia del asociado cooperativista y su capacidad de adaptación, una cooperativa inclusiva, tiene en sus asociados una gran capacidad de adaptabilidad ante las adversidades que presenta los diferentes gobiernos de turno, mejorando la gobernabilidad de la institución.Debilidades Formación de grupos de interés al interior, por el manejo de la institución creando disociación y frenando el desarrollo de los objetivos. Vacíos en la ley de Cooperativas y sus modificaciones. Debería profundizarse en estos conocimientos y en todo caso analizar el desarrollo institucional de las diferentes presidentes del centro que se han sucedido y sus acciones realizadas.

---

debilidad, ya que se puede demostrar que este tipo de organización no permite a la Junta Directiva tomar las mejores decisiones en cuanto a la promoción e inversión en el terreno donde se encuentran.

**Tabla 5**

*Resultado de las entrevistas a profundidad de la C4 Características Arquitectónicas*

<b>PARTICIPANTE</b>	<b>Participante 1</b>	<b>Participante 2</b>	<b>Participante 3</b>	<b>Participante 4</b>	<b>Participante 5</b>
C4 Características Arquitectónicas	Creo que, si debería respetar los parámetros de entorno en relación a la altura edificable de tal modo que no compita con el edificio "Javier Alzamora Valdez", pero a su vez debe mostrarse como una obra arquitectónica de vanguardia. En su interior debe responder a necesidades latentes reflejadas en el espacio exterior; dicho de otra manera, solucionar el tema de carencia de estacionamientos públicos, el comercio informal y la seguridad ciudadana como grandes problemas que aquejan a nuestra ciudad.-Las edificaciones ubicadas dentro de la zona de mesa redonda de baja calidad arquitectónica, tienen de por sí un éxito ganado solo por el hecho	Para dar una opinión más certera debo tener información acerca de los parámetros mencionados. Sin embargo, debo mencionar como arquitecto en la represa altura debe ser el antiguo ministerio de educación.-El banco mercantil de Alfredo Montagne. El banco Agrario de Cooper Graña Nicolini-Claro, debe plantear he sido un nuevo modelo de planeación para la revitalización de los espacios públicos.-Tiene que ver con la política el Estado,	Todos están obligados a respetar los parámetros urbanísticos y edificatorios. Por otro lado, si se considera que los parámetros no se adecuan al sector en consulta, son las normas las que deben ser modificadas para permitir edificaciones de gran altura de del mismo valor arquitectónico, teniendo en cuenta que el sector no solo se debe respetar a los monumentos de la época colonial y republicana, sino también a las edificaciones de valor moderno.-Si, las edificaciones residenciales que le dan vida a la ciudad, asimismo los centros comerciales que	Los edificios en la av. Abancay tienen una reglamentación que indicaba que los edificios debían tener una altura de 9 pisos, sobre esta avenida y en el caso del edificio de 21 pisos que se indica, este formaba parte de un planeamiento original que pretendía construir edificios similares, en torno a la intersección av. Abancay y av. La Colmena, teniendo al Parque Universitario como eje de composición, formando una nueva Plaza, de estilo moderno, como la Plaza 2 de Mayo o Bolognesi.Creo, que debería tomarse en cuenta este planteamiento	Evidentemente los cuestionamientos insertos en la pregunta lleva por defecto a considerar que los parámetros en el Centro Histórico de Lima, tienen vacíos en su normativa que deben ajustarse al espacio, contexto de edificaciones preexistentes, la actividad de uso predominante, secciones de vías y edificaciones existentes carentes de valor histórico arquitectónico.-Desconozco.-Pienso lo segundo, que debería plantearse un nuevo modelo de Planeación para la revitalización de los espacios públicos.-Por las limitaciones normativas

---

<p>de su ubicación. No importando las medidas de seguridad implementadas a favor de la población usuaria. Creo que el meollo del asunto es conseguir el terreno (ser propietario) y gestionar con dicha propiedad como aval, el préstamo hipotecario que podría realizarse en etapas.-Creo que si un terreno edificable ubicado al costado de un monumento historio debería respetar la altura de este a fin de no competir, pero tan solo en una distancia horizontal prudente para resaltarlo o evidenciarlo. El resto del terreno debería ser edificable con la altura de 10 pisos aproximadamente como el edificio de la CONACO, el edificio de estacionamiento de 9 pisos, etc. Debería ser el perfil de la avenida. Por tanto, debería plantearse un nuevo modelo de planeación urbana que permita la revitalizar el</p>	<p>recordemos que la creación de la avenida Abancay misma fue una decisión en su momento cuestionada. Definitivamente tiene que haber un plan the mentor urbano con una visión de desarrollo claramente establecida.</p>	<p>respectan los monumentos, valor Monumental y los espacios públicos calificados como ambientes de valor monumental-Los Monumentos y de Valor Monumental no son las edificaciones que restringen las alturas, sino los predios colindantes deben permitir que estas edificaciones sean visualizadas y valoradas, sin embargo el planeación debe ser parte de todo proyecto. -Porque las normas han sido cambiadas en el Centro Histórico de Lima no se permite alturas mayores de 11 metros, cuando se construyó el Edificio “Víctor Raúl Haya de la Torre”, los equipamiento urbanos estaban considerados con la zonificación de Otros</p>	<p>original, para elaborar la reglamentación del Centro Comercial El Hueco-Un edificio moderno dentro de una zona monumental no es exitoso por ser moderno, su éxito depende más bien, por encontrarse dentro de una zona monumental, que sea más o mejor conservada que otras, así como, y eso es más evidente, un edificio moderno es un estridente fracaso si se encuentra en una zona monumental sin conservación, en proceso de tugurización y desalineación, por los monumentos que una vez lo fueron.- Debería plantearse una nueva reglamentación que en vez de restringir permita la revitalización del espacio publico y edificaciones monumentales,</p>	<p>constructivas existentes y por el enfoque normativo del Ministerio de Cultura con respecto al tratamiento de los espacios urbanos en Zonas Monumentales.</p>
--	--	--	--	---

---

tejido urbano considerando el manejo de los espacios públicos inexistentes al interior de la trama de mesa redonda-Las edificaciones en mención son institucionales. En los 70s. la ciudad no estaba colapsada por el desborde poblacional que ahora se evidencia y los edificios institucionales se edificaban al interior del centro histórico de Lima, eran los tiempos de una Lima viable en el transporte, el comercio, en la seguridad. Matices que ahora están colapsados y realmente los edificios institucionales posteriores salieron de este centro histórico (Ministerio del interior, ex pesquería, entre otros). El edificio Víctor Raúl Haya de la Torre siendo oficinas de los legisladores congresales, obedece a una cercanía al congreso de la

Usos o Usos especiales que no tienen parámetros comunes sino son proyectos que responden a un requerimiento único, especial, con lo cual se permiten mayores alturas, sin embargo las normas vigentes han eliminado la posibilidad de ejecutar proyectos de gran altura.

permitiendo que los arquitectos y urbanistas puedan plantear soluciones que permitan la conservación del Patrimonio monumental y la modernización de la ciudad. Debe entenderse que las edificaciones monumentales de Lima son resultado de un proceso social, cultural y económico de casi 500 años, y debe permitirse de alguna manera, estas puedan seguir teniendo vigencia en la actualidad, con la incorporación de elementos propios de la arquitectura actual.-Creo que se debe a que el criterio de conservación del ambiente urbano monumental actual, es muy estricto y está dirigido por el conservacionismo a ultranza, interesando más el valor del

---

república (es más una relación funcional). Estas últimas dos décadas no se evidencian nuevas edificaciones debido a las restricciones que dan las normas urbanas, sobre todo de altura, ya que el alto costo del m<sup>2</sup> de terreno no ofrece rentabilidad al inversionista al edificar pocos pisos. Por otro lado, la restricción de declarar monumento histórico a todos los inmuebles que en la práctica no merecen dicha calidad al no encontrar vestigios de obra (generalmente en ruinas o a punto de colapsar); y no representan calidad arquitectónica histórica muchos de ellos ya que han sido remodelados, intervenidos por los poseedores. Debería también reevaluarse y recalificar los inmuebles que merecen ser patrimonio cultural.

criterio mismo de “conservación” que el de puesta en valor, recuperación o reutilización que podría darse a un bien monumental. Esto restringe a los promotores e inversionistas, pues se debe utilizar técnicas muy refinadas de conservación de edificaciones, cuando en la práctica estas ya están o muy deterioradas a prácticamente inexistentes. En ese espíritu, se construye un edificio, sin valor artístico ni monumental en mi opinión, imitador de estilos arquitectónicos del ambiente urbano monumental donde se incrusta.

Analizando e interpretando las Tablas 2,3,4 y 5, El objetivo de "Describir e interpretar cómo influye la planeación urbana del Centro Comercial El Hueco según propietarios en la Av. Abancay – 2020" es fundamental para comprender las dinámicas y las interacciones entre la estructura urbana y la actividad comercial en una de las zonas más vibrantes y caóticas de la ciudad. Este análisis no solo proporciona una visión integral de cómo los propietarios perciben los efectos de la planeación urbana en sus negocios, sino que también ofrece un entendimiento profundo de las consecuencias de las decisiones de desarrollo urbano en un contexto de alta densidad comercial y urbana. A continuación, se desarrollará un resultado esperado detallado que aborde los diversos aspectos relacionados con este objetivo.

Evaluación de la Accesibilidad y Movilidad; Uno de los primeros aspectos que se espera describir e interpretar es la accesibilidad y movilidad en la zona del Centro Comercial El Hueco. La planeación urbana impacta directamente la manera en que los clientes, proveedores y trabajadores acceden a las tiendas y negocios ubicados en la Av. Abancay. En este sentido, los propietarios de los comercios probablemente señalarán cómo la falta de una infraestructura vial adecuada, la congestión vehicular, y la carencia de estacionamientos organizados afectan negativamente la llegada de clientes y la distribución de mercancías. La interpretación de estas percepciones mostrará que la ineficiente planeación urbana ha generado barreras físicas y logísticas que dificultan la operación comercial diaria. Por ejemplo, la congestión vehicular crónica puede desalentar a potenciales clientes de visitar la zona, reduciendo así el volumen de ventas. Asimismo, las dificultades para el aprovisionamiento de mercancías debido a la falta de áreas de carga y descarga adecuadas podrían haber llevado a que los propietarios enfrenten costos adicionales y pérdida de competitividad.

Impacto en la Seguridad y la Percepción del Entorno Urbano; Otro resultado clave de este análisis será la descripción e interpretación de cómo la planeación urbana afecta la seguridad en la zona. Los propietarios probablemente perciben que la falta de una planificación

urbana integral contribuye a un entorno que propicia la inseguridad. La falta de iluminación adecuada, la presencia de zonas mal mantenidas y el diseño desordenado de las calles pueden estar vinculados con un mayor riesgo de delitos, como robos y hurtos, tanto para comerciantes como para clientes. Al interpretar estas percepciones, se espera evidenciar que los propietarios no solo están preocupados por la seguridad física, sino también por la imagen y reputación del área. Un entorno percibido como inseguro puede disuadir a los clientes de frecuentar el Centro Comercial El Hueco, afectando directamente las ventas y la rentabilidad de los negocios. Además, la falta de seguridad puede obligar a los propietarios a incurrir en mayores gastos en medidas de protección, como la contratación de personal de seguridad privada o la instalación de sistemas de vigilancia, lo cual impacta sus costos operativos.

Efectos en la Rentabilidad y Sostenibilidad Comercial; Un aspecto crucial que los propietarios probablemente destacan es el impacto de la planeación urbana en la rentabilidad y sostenibilidad de sus negocios. La falta de una planeación que regule adecuadamente el uso del suelo y promueva un entorno comercial ordenado puede haber llevado a una sobrecarga de servicios públicos, competencia desleal, y deterioro de la infraestructura. La alta densidad comercial, combinada con una regulación inadecuada, puede resultar en una saturación del mercado, donde los negocios luchan por atraer a una base de clientes limitada. La interpretación de estas percepciones sugerirá que la falta de una planeación urbana efectiva podría estar contribuyendo a una disminución en la competitividad de los negocios en la zona. Por ejemplo, los propietarios podrían señalar que la proliferación de vendedores informales, que operan sin los mismos costos y regulaciones que los negocios establecidos, crea un entorno de competencia desleal que erosiona sus márgenes de ganancia. Asimismo, la degradación del entorno urbano y la falta de inversiones en infraestructura podrían llevar a un círculo vicioso donde los clientes perciben la zona como menos atractiva, disminuyendo así el flujo de ventas.

Influencia en las Relaciones Comunitarias y la Cohesión Social; Un área de análisis interesante será cómo la planeación urbana influye en las relaciones comunitarias y la cohesión social en la zona del Centro Comercial El Hueco. Los propietarios, al ser actores clave en la vida comunitaria de la Av. Abancay, podrían proporcionar información valiosa sobre cómo la falta de espacios públicos adecuados y áreas verdes afecta la calidad de vida y las relaciones interpersonales en el área. La ausencia de un diseño urbano que fomente la interacción social puede llevar a un aislamiento entre los comerciantes y entre los comerciantes y sus clientes. Al interpretar estos hallazgos, se podría concluir que la falta de planeación urbana no solo afecta la actividad comercial, sino también el tejido social de la comunidad. La creación de espacios que promuevan el encuentro y la interacción social podría contribuir a un entorno más cohesionado y colaborativo, donde los propietarios no solo compiten, sino que también cooperan para mejorar el entorno urbano. Este tipo de colaboración podría ser clave para abordar problemas comunes, como la inseguridad y el mantenimiento de las infraestructuras.

Repercusiones en la Imagen y Atractivo del Centro Comercial El Hueco; Finalmente, el análisis debe incluir la interpretación de cómo la planeación urbana influye en la imagen y atractivo general del Centro Comercial El Hueco. Los propietarios podrían argumentar que la percepción del área como un entorno desordenado, caótico y poco atractivo impacta negativamente en la afluencia de clientes, especialmente aquellos que buscan un ambiente seguro y agradable para realizar sus compras. La competencia con otros centros comerciales mejor organizados y con una planeación urbana más eficiente podría estar erosionando la posición competitiva de El Hueco en el mercado. Al interpretar estos aspectos, se podrá concluir que una mejor planeación urbana podría mejorar significativamente la imagen del Centro Comercial El Hueco, haciéndolo más atractivo tanto para los clientes locales como para los visitantes de otras áreas. Esto no solo aumentaría el flujo de clientes, sino que también podría atraer nuevas inversiones y revitalizar el comercio en la zona.

**Segundo resultado:**

Explicar cómo afecta las características del área urbana en la planeación urbana del centro comercial el hueco según propietarios en la av. Abancay – 2020.

**Tabla 6***Respuestas de la entrevista a profundidad de la SC1C1 Superficie*

<b>PARTICIPANTE</b>	<b>Participante 1</b>	<b>Participante 2</b>	<b>Participante 3</b>	<b>Participante 4</b>	<b>Participante 5</b>
SC1C1 Superficie	Debería ser un área debidamente saneada, con los títulos de propiedad respectivos y que no esté incurso en ningún proceso legal de tenencia. Ejemplo: Litigio por posesión con terceros, Litigio por declaratoria de herederos, entre otros. Además, una superficie apropiada o acta para desarrollar un proyecto se basa en que toda construcción previa debe estar sustentada en la propiedad ya sea natural o jurídica, claramente establecida sobre la posesión del terreno, así como la titularidad de la construcción que exista y en consecuencia dicha construcción este al amparo de las normas y reglamentos vigentes.	No tengo referencia para poder responder: Parámetros, Plan Urbano, requerimientos de los clientes, etc.	Como un espacio de la ciudad que ha sido planificada su crecimiento, de forma ordenada, que respeta su topografía, sus recursos naturales y que la población conozca como está orientado su desarrollo y que se siente comprometido para lograr sus metas a corto, mediano y largo plazo.	No puede existir un área urbana que no tenga normativa, y no puede haber un proyecto que en primer lugar debe satisfacer las necesidades del encomendante. Justamente la solución proyectual debe estar enmarcada dentro de la normatividad. El desencuentro entre normatividad y necesidades del proyecto es lo que define la factibilidad de poder ejecutarse. En un reciente concurso, a pesar de que es concurso de ideas, la normativa urbana (certificado de parámetros) se debía respetar estrictamente, a pesar de que la zona no tenía ningún compromiso urbano.	Aquella donde a nivel contextual las edificaciones preexistentes que representan las características urbanas del lugar estén acordes con los lineamientos normativos establecidos, que reviertan en una continuidad ordenada y coherente.

**Tabla 7**

*Resultados de las entrevistas a profundidad de la SC2C1 Densidad poblacional*

<b>PARTICIPANTE</b>	<b>Participante 1</b>	<b>Participante 2</b>	<b>Participante 3</b>	<b>Participante 4</b>	<b>Participante 5</b>
SC2C1 Densidad poblacional	El circuito Mágico del Agua, es una intervención de planeamiento urbano que respeta la norma de espacio y ambiente urbano dentro de la ciudad. Donde la infraestructura moderna no colisiona con la histórica y el ambiente natural. Toda obra realizada esta bajo tierra. Ejemplo los SS.HH. son subterráneos y el techo es tratado como área verde. Así la construcción es menos invasiva hacia el entorno.	Primero tendríamos que decir que es planeación, si se entiende por esto el plan urbano o la zonificación o los parámetros podría decirse que en General los distritos de lima moderna son las que en mayor o menor grado los respetan.	Las urbanizaciones que inicialmente fueron planificadas y asentadas progresivamente, desde su creación, como por ejemplo la ciudad de Lima en la época colonial creada como un centro político administrativo, barrios altos como un barrio obrero que en su momento cumplía un rol importante en el desarrollo de la capital del Perú. Sin embargo, su crecimiento ha sido detenido, debido que ha sido declarado como Patrimonio cultural de Nación, y algunos sectores como Patrimonio Mundial.	No podría mencionar a una específicamente, debido a que el planeamiento urbano está constantemente modificándose por medio de ordenanzas municipales, las que no necesariamente son decisiones técnicas para solucionar los problemas de gestión urbana de la ciudad	Tengo conocimiento de varios puntos de Lima, Zona monumental, uno de ellos es la Alameda Chabuca Granda, espacio público intervenido hace más de 29 años, catalogado como un éxito en la recuperación debido a que había sido tomado como espacio destinado al comercio informal (Polvos Azules), la propuesta arquitectónica tubo como premisa generar un mercado ambulatorio que no permita la estadia de los comerciantes informales, considero espacios que permiten el paso continuo con propuestas de anfiteatros, rotondas, pérgolas puestos de comida considerada un atractivo turístico y gastronómico.

**Tabla 8**

*Resultados de las entrevistas a profundidad de la SC3C1 Coeficiente de edificación*

<b>PARTICIPANTE</b>	<b>Participante 1</b>	<b>Participante 2</b>	<b>Participante 3</b>	<b>Participante 4</b>	<b>Participante 5</b>
SC3C1 Coeficiente de edificación	<p>Generalmente en todo proyecto el factor económico es el común denominador del alcance de la intervención propuesta. Realizar obras subterráneas suponen un incremento considerable en el costo de construcción y operación debido en este caso particular a los refuerzos estructurales de muros de contención y losas con mayores sobrecargas para soportar volúmenes de tierra y humedad para crear superficies verdes. El presupuesto no permitió la construcción de un mayor número de estos módulos a razón del financiamiento. Actualmente, antes de la pandemia estos eran insuficientes en número teniéndose que alquilar baños químicos para compensar el déficit que presenta, siendo su ubicación temporal pero que perturba la imagen urbana del sector</p>	<p>No entiendo la pregunta</p>	<p>Actualmente para la elaboración de proyectos en el Centro Histórico de Lima, no depende únicamente de la planeación urbana según la necesidad de los usuarios, del espacio urbano, sino además del compromiso histórico que tiene, por lo que la necesidad o los intereses de los propietarios supera lo normado: al requerir una mayor altura, menor área libre, menor área de estacionamiento, lo cual desalienta al inversionista, y en muchos casos se realiza construcciones informales y antirreglamentarias</p>	<p>La normatividad urbana, es generalmente malas copias de experiencias foráneas o no son bien implementadas y esta solo han tenido más o menos éxito en su país de origen. Por ejemplo, en un caso se nos pide estudio de impacto vial, para un estacionamiento de 85 vehículos en una avenida principal, en el centro histórico de Lima. Una normativa similar en Buenos Aires indica que un estudio de impacto vial se hace con estacionamientos de más de 100 vehículos. El mismo estudio se nos pide, para presentar en el anteproyecto en consulta. Pero para la misma entidad, la Municipalidad de Lima, el Estudio de Impacto Vial se aprueba con el Estudio de Impacto Ambiental, no antes. El estudio de Impacto Ambiental se presentaba en la fase del Proyecto. Esta discrepancia se corrigió después de esta experiencia.</p>	<p>Desconozco la estrategia elaborada para liberar estos espacios, pero es evidente que respetar la continuidad de la actividad comercial generada, volcándola en rubros que sean compatibles con el objetivo del proyecto fue un acierto .</p>

Analizando e interpretando las Tablas 6,7 Y 8, El objetivo "Explicar cómo afectan las características del área urbana en la planeación urbana del Centro Comercial El Hueco según propietarios en la Av. Abancay – 2020" implica un análisis profundo de cómo el entorno físico, social, y económico del área circundante influye en la forma en que se organiza, estructura y gestiona el espacio comercial de El Hueco. Este análisis es fundamental para comprender cómo las particularidades del área urbana condicionan la planeación urbana y, en última instancia, impactan las operaciones y el éxito comercial de los negocios ubicados en esta zona. A continuación, se desarrolla un resultado esperado en un mínimo de 1000 palabras que aborda las diversas dimensiones involucradas en este objetivo.

Impacto de la Densidad Urbana en la Planeación; Una de las características más notables del área urbana circundante al Centro Comercial El Hueco es su alta densidad poblacional y comercial. La Av. Abancay, ubicada en una de las zonas más concurridas de la ciudad, es un corredor vital que conecta diversos barrios y áreas comerciales. Esta densidad tiene implicaciones significativas para la planeación urbana, ya que la competencia por el espacio es intensa, tanto entre comercios como entre vehículos y peatones. Los propietarios de negocios en la zona probablemente perciben que la congestión y la falta de espacio afectan negativamente la planeación urbana, limitando la capacidad de organizar el entorno de manera eficiente y funcional. El análisis de estas percepciones sugiere que la alta densidad ha llevado a un uso desorganizado del suelo, donde las calles y aceras están sobrecargadas, lo que dificulta la movilidad y el acceso a los comercios. La falta de planificación adecuada para gestionar esta densidad resulta en una experiencia negativa tanto para los comerciantes como para los clientes, quienes deben enfrentarse a un entorno abarrotado y caótico. La interpretación de este impacto muestra que una densidad elevada, sin la correspondiente infraestructura de apoyo, crea un entorno urbano desordenado que obstaculiza el desarrollo de un centro comercial eficiente y atractivo.

Influencia de la Infraestructura y el Entorno Físico; Otra característica clave del área urbana que afecta la planeación urbana del Centro Comercial El Hueco es la condición de la infraestructura existente. La Av. Abancay es una arteria principal, pero su infraestructura ha sido históricamente inadecuada para soportar el volumen de tráfico vehicular y peatonal asociado con una zona comercial tan activa. Los propietarios pueden percibir que la falta de mantenimiento y actualización de la infraestructura urbana ha contribuido a una serie de problemas, como el deterioro de las calles y aceras, insuficiencia en el suministro de servicios públicos, y la ausencia de espacios adecuados para el estacionamiento y la carga y descarga de mercancías. Estas deficiencias en la infraestructura física influyen directamente en la planeación urbana, ya que limitan la capacidad de los planificadores para mejorar el entorno sin realizar intervenciones costosas y disruptivas. La interpretación de estas percepciones destaca que la falta de inversión en infraestructura ha llevado a un entorno comercial poco competitivo, donde los propietarios deben lidiar con las consecuencias de un entorno físico deteriorado. Esto no solo afecta la imagen de sus negocios, sino que también genera costos adicionales, como la necesidad de mantener o reparar constantemente sus locales debido a la falta de un soporte urbano adecuado.

Relación entre la Planificación Urbana y la Actividad Comercial Informal; El área urbana alrededor del Centro Comercial El Hueco también se caracteriza por la presencia significativa de comercio informal, lo que tiene un impacto profundo en la planeación urbana. La proliferación de vendedores ambulantes y puestos informales a lo largo de la Av. Abancay crea un desafío para la organización y gestión del espacio público. Los propietarios formales pueden percibir que esta actividad informal complica la planificación, ya que genera competencia desleal, obstruye el tránsito peatonal y vehicular, y contribuye al desorden y la inseguridad en la zona. La interpretación de este impacto resalta la tensión entre la planificación urbana formal y la realidad de un entorno donde el comercio informal tiene un rol

predominante. La presencia de vendedores informales, a menudo en ausencia de una regulación eficaz, hace que cualquier esfuerzo de planificación urbana sea difícil de implementar y sostener. Los propietarios formales podrían argumentar que la falta de control sobre el comercio informal socava su capacidad para atraer clientes y mantener un entorno ordenado, lo que, en última instancia, afecta negativamente su rentabilidad y la viabilidad a largo plazo de sus negocios.

Consecuencias de la Diversidad Funcional y el Uso Mixto del Suelo; La Av. Abancay y sus alrededores presentan una gran diversidad funcional, donde se mezclan usos comerciales, residenciales y de servicios públicos. Esta mezcla de funciones tiene un impacto directo en la planeación urbana del Centro Comercial El Hueco, ya que crea una serie de demandas conflictivas sobre el espacio disponible. Los propietarios pueden experimentar estas tensiones cuando, por ejemplo, los horarios de alta actividad comercial coinciden con el tráfico residencial o la operación de servicios públicos, generando congestión y limitando la capacidad de sus negocios para operar de manera óptima. La interpretación de estas dinámicas sugiere que la diversidad funcional del área, si bien puede ser un activo en términos de atracción de diversos grupos de consumidores, también complica la planificación urbana. Sin una coordinación adecuada entre los diferentes usos del suelo, la zona puede experimentar problemas de saturación, ruido, y sobrecarga de servicios, lo que a su vez impacta negativamente la experiencia de compra y la calidad del entorno urbano. Los propietarios, al enfrentar estas dificultades, pueden sentirse desatendidos por las políticas de planificación que no abordan adecuadamente las necesidades específicas de una zona con un uso mixto del suelo tan intenso.

Impacto de la Cultura y la Identidad del Área Urbana; El área alrededor del Centro Comercial El Hueco tiene una identidad cultural y social muy marcada, que también juega un papel en la forma en que se lleva a cabo la planificación urbana. La Av. Abancay es un reflejo

de la diversidad cultural de la ciudad, con una población de diferentes orígenes y un patrimonio histórico significativo. Esta diversidad cultural puede influir en la percepción de los propietarios sobre cómo se debería realizar la planificación urbana, particularmente en relación con la preservación de ciertos aspectos tradicionales versus la modernización del área. Al interpretar estas influencias, se puede argumentar que cualquier esfuerzo de planificación urbana en el Centro Comercial El Hueco debe considerar no solo las necesidades funcionales y económicas, sino también las sensibilidades culturales y sociales de la comunidad. Los propietarios pueden tener una fuerte conexión con la identidad del área y podrían ver con recelo cualquier intervención que amenace con alterar la esencia del lugar. Por lo tanto, una planificación urbana exitosa en esta zona requeriría un enfoque equilibrado que respete la identidad local mientras se busca mejorar la infraestructura y la organización del espacio.

Implicaciones Socioeconómicas y Políticas; Finalmente, las características socioeconómicas y políticas del área urbana también afectan la planificación del Centro Comercial El Hueco. La Av. Abancay es una zona de gran dinamismo económico, pero también enfrenta desafíos sociales, como la pobreza, la desigualdad, y la falta de servicios públicos adecuados. Estas condiciones socioeconómicas influyen en las decisiones de planificación urbana, ya que cualquier intervención debe ser sensible a las necesidades de una población diversa y, en muchos casos, vulnerable. Los propietarios pueden percibir que la planificación urbana ha sido inconsistente o insuficiente para abordar los problemas estructurales que afectan el área, lo que perpetúa un ciclo de deterioro y desorden. La interpretación de estas percepciones destaca la necesidad de un enfoque de planificación que no solo considere las características físicas del área, sino también las dinámicas socioeconómicas y políticas que la configuran. Los esfuerzos de planificación urbana en el Centro Comercial El Hueco deben ser inclusivos y participativos, integrando las voces de los propietarios y otros actores clave para asegurar que las soluciones propuestas sean sostenibles y equitativas. Sin esta consideración,

cualquier plan de intervención corre el riesgo de ser insostenible y de enfrentar resistencia por parte de la comunidad local.

**Tercer resultado:**

Identificar cómo influye las características de orden físico de las edificaciones en el planeación urbana del centro comercial el hueco según propietarios en la av. Abancay – 2020

**Tabla 9***Resultados de las entrevistas a profundidad de la SC1C2 Materiales*

<b>PARTICIPANTE</b>	<b>Participante 1</b>	<b>Participante 2</b>	<b>Participante 3</b>	<b>Participante 4</b>	<b>Participante 5</b>
SC1C2 Materiales	Hay un concepto urbano sobre la expansión de las ciudades en la cual estas deben crecer en forma vertical y no horizontal; ya que los servicios tales como de agua y desagüe, electricidad, etc. su implementación reviste un alto costo. Por ende, debería densificarse el uso del terreno con la construcción de edificios de gran altura que se alineen en estricto a las normas.	No creo estoy seguro, definitivamente las alturas de las edificaciones van variando en el tiempo.	Según los planes urbanos desde la declaración como zona monumental de Lima se limitó las alturas hasta ocho (08) pisos o 22.00 ml considerando que la Av. Abancay como un corredor de uso especializado, sin embargo, se puede observar edificaciones construidas con anterioridad con alturas mayores de 10 pisos y de 20 pisos. Actualmente, los planes urbanos han reducido las alturas a tres (03) pisos en promedio, siendo variadas, teniendo en cuenta si los predios que colindan a monumentos o de valor monumental, en muchos casos no solo limita a la cuadra, sino también a las manzanas que continúan, incluso en las manzanas que tienen edificaciones con más de 10 pisos se ha normado para que las edificaciones nuevas sean de tres pisos, en tal sentido considero que estas normas detienen el buen desarrollo de la Av. Abancay.	Creo que no ha habido una regulación clara sobre la av. Abancay y esto ha permitido que el Estado por una parte construya a su antojo edificios simbólicos hoy en día para Lima, pero no se permitió lo mismo para edificios hechos por particulares. Definitivamente la altura de las edificaciones afecta el desarrollo que puede tener la Av. Abancay, pero se debe analizar, si es necesario tener edificios de altura cuando la posibilidad de ocupación solo llega hasta el segundo nivel (por las características comerciales de la zona).	Si, porque proyecta una expresión volumétrica diversa y desordenada, refleja una falta de profundidad en los estudios que derivan en planes de desarrollo urbano donde no se percibe una continuidad que respete las edificaciones existentes.

**Tabla 10**

*Resultados de las entrevistas a profundidad de la SC2C2 Altura de edificación*

<b>PARTICIPANTE</b>	<b>Participante 1</b>	<b>Participante 2</b>	<b>Participante 3</b>	<b>Participante 4</b>	<b>Participante 5</b>
SC2C2 Altura de edificación	Habrá que distinguir que tipo de uso se le d� a la edificación. En edificaciones comerciales, la tendencia es incrementar el número de pisos por rentabilidad del m2 construido, pero el reto es atraer al público a esos pisos en altura.	No conozco	Todos los planes urbanos, contemplan la mayor densificación, mayor altura, considerando que crece la población, y el crecimiento de las ciudades pero considerando que no tienen ningún compromiso histórico. Por otro lado, las ciudades que cuentan con valor histórico, artísticos que son reconocidos, tienen el compromiso de su conservación, por lo que se va a restringir su crecimiento. Sin embargo, las restricciones no deben ser generalizadas porque no permite que la ciudad siga funcionando y desarrollándose,	La tendencia es más bien es a reducir las alturas de la edificación, ya que el planeamiento urbano esta pasando por la mano de políticos y administradores de la ciudad que est�n, por un lado, facilitando las construcciones de mayores alturas en calles y avenidas y de otros que regulan en contra de edificios de mayor altura, por petición de grupos de ciudadanos con cierta influencia en su comunidad. Un ejemplo claro es la av. Del Aire, entre San Borja y San Isidro, por un lado, se permite edificios de altura para uso de clínicas y negocios, y por el otro solo se permite edificios residenciales de hasta	Desconozco y es desconcertante considerando que la densificación es una de las soluciones al crecimiento poblacional.

---

convirtiéndolas en ciudades vacías.Las ciudades que tienen vida permanentemente también deben tener en cuenta la planeación para que las nuevas edificaciones sean la respuesta de una necesidad integrándose a la ciudad	4 pisos, y con restricciones por ser zona residencial de baja densidad.Lo contrario, sucede en Breña (av. Varela), donde se incrementa la sección vial (en el papel) para permitir edificios de altura con restricción para edificios multifamiliares (máximo 10 pisos) y más permisibles para edificios de oficinas o comercio (1.5 ancho de la vía).
---	--

---

**Tabla 11**

*Resultados de las entrevistas a profundidad de la SC3C2 Uso*

<b>PARTICIPANTE</b>	<b>Participante 1</b>	<b>Participante 2</b>	<b>Participante 3</b>	<b>Participante 4</b>	<b>Participante 5</b>
SC3C2 Uso	En la Av. Abancay donde todo inmueble está declarado como Patrimonio Cultural de la Nación, creo que los inmuebles en su mayoría no revisten dicha talla. Siendo esto un escollo para la renovación del mismo por sus restricciones a la inversión público y privada. Materiales.- Debería reflejar lo actual y moderno, mimetizándose con el entorno histórico aledaño. Recordemos que gran parte de esta avenida las edificaciones no tienen valor arquitectónico y mucho menos cultural. Altura de edificación. - cómo se mencionó anteriormente, es necesario densificar la ciudad en todas sus actividades y las edificaciones de uso	Considero importantes toda dimensiones mencionadas, especialmente, altura de edificación.	Todos los parámetros urbanísticos y edificatorios son importantes pero la Altura de edificación y el uso son fundamentales para la evaluación del proyecto, porque orienta el crecimiento de la ciudad y define el impacto que va a generar al entorno.	En un nuevo proyecto, es evidente que hay ciertas dimensiones que no son materia de discusión, como son los materiales. Sin embargo, en la av. Abancay, debería tomarse en cuenta por que las dimensiones: materiales, altura, uso y estado de conservación, están asociados con las edificaciones monumentales a preservar. Una obra nueva, exclusivamente, dependerá más de las dimensiones uso y altura de la edificación.	En primer lugar la altura de la edificación es una dimensión vital pues refleja una continuidad claramente perceptible en la expresión volumétrica de un proyecto en relación con su contexto.

---

mixtos podrían resolver estas limitaciones (Comercio, oficinas principalmente). Uso y estado de conservación.

– Creo que una limitante del desarrollo de este eje es la declaración de patrimonio cultural de la nación, aun cuando el inmueble no tiene la calidad suficiente para dicha calificación o se encuentra en ruinas, lo cual imposibilita cualquier acción de promover inversión desde el sector privado. Creo que todas las dimensiones planteadas son necesarias para la planeación urbana, debería recalificarse los inmuebles declarado patrimonio histórico, modernizarse la fachada de las edificaciones teniendo en cuenta la proximidad a los inmuebles históricos y considerando el proyecto la máxima altura permitida.

---

Tabla 12

*Resultados de las entrevistas a profundidad de la SC4C2 Estado de conservación*

<b>PARTICIPANTE</b>	<b>Participante 1</b>	<b>Participante 2</b>	<b>Participante 3</b>	<b>Participante 4</b>	<b>Participante 5</b>
SC4C2 Estado de conservación	Actualmente la tendencia de una ciudad es ser inclusiva, donde todos los actores que la usufructúen puedan convivir. En este sentido, creo que en un plan de desarrollo urbano es vital la participación ciudadana ya que las soluciones que se planteen tienen que responder a las necesidades de estos actores.	Decididamente debe incluirse la participación permanente de la población	La participación de la población informada influye correctamente en la planeación de la ciudad y de los proyectos, especialmente los residentes. Sin embargo, la población no informada o la población flotantes que vive en otro sector y solo trabaja en el sector de estudio, podría influir negativamente en el desarrollo de la ciudad.	Es cierto que dejar la planeación urbana en manos de “expertos”, sin consultar a la población no contribuye a mejorar esta visión, y se puede considerar poco democrático y de difícil implementación. La participación ciudadana es entonces necesaria e impostergable. El problema radica que los instrumentos de gestión de la participación ciudadana, son de evidente interés político y por lo tanto pueden estar en manos de grupos políticos o no existen. Sería importante que un Plan urbano venga de la mano con legislación y creación de mecanismos de	La participación de la población que se refiere en el Plan de Desarrollo Urbano de Sao Paulo sería un instrumento positivo en nuestro país, pues se recogería el pensamiento de los ciudadanos involucrados, evidentemente la inserción de su participación se canalizaría de manera que se logre un mejor resultado en los Planes de desarrollo urbano y no interfiera, dilate ni paralice la gestión.

---

participación  
ciudadana,  
verdaderamente  
representativos de la  
sociedad y cultura  
actual. Un ejemplo  
claro del problema, es  
cuando la  
municipalidad quiere  
aprobar su  
presupuesto  
participativo, lo hace  
en “Cabildo Abierto”  
con el voto de los  
participantes. Estas  
reuniones se hacen  
con representantes de  
una parte mínima de  
la población

---

Analizando e interpretando las Tablas 9,10,11 y 12; El objetivo "Identificar cómo influyen las características de orden físico de las edificaciones en la planeación urbana del Centro Comercial El Hueco según propietarios en la Av. Abancay – 2020" requiere un análisis detallado de las formas en que las propiedades físicas y estructurales de los edificios afectan la organización y desarrollo de esta área comercial tan concurrida. Este análisis se centra en cómo la arquitectura, la disposición espacial, el estado de las construcciones y otros factores relacionados con las edificaciones impactan la planeación urbana y, por ende, las operaciones comerciales y la competitividad de los negocios en la zona.

**Influencia del Diseño y Distribución Espacial en la Planeación Urbana:** Una de las primeras características que se espera identificar es cómo el diseño y la distribución espacial de las edificaciones influyen en la planeación urbana del Centro Comercial El Hueco. La Av. Abancay es conocida por su densa concentración de comercios, donde los edificios suelen estar muy próximos entre sí, a menudo con múltiples pisos dedicados a diferentes tipos de actividades comerciales. Los propietarios de estos inmuebles pueden percibir que la falta de uniformidad en el diseño de las edificaciones ha llevado a un desarrollo urbano desorganizado, donde la planeación es un desafío debido a la ausencia de una coherencia arquitectónica. El análisis de estas percepciones sugiere que la disparidad en la disposición espacial, como la variabilidad en el tamaño y forma de los locales, dificulta la implementación de una planeación urbana efectiva. Los edificios diseñados de manera inconsistente crean un entorno caótico donde es difícil establecer una organización racional del espacio, lo que afecta la fluidez del tránsito peatonal y vehicular, la visibilidad de las tiendas y la experiencia general de los clientes. Esta falta de uniformidad no solo obstaculiza la planeación urbana, sino que también reduce la capacidad de los negocios para operar de manera eficiente, afectando directamente su rentabilidad.

Impacto del Estado de las Edificaciones en la Sostenibilidad y Seguridad Urbana; Otro aspecto crítico a identificar es cómo el estado físico de las edificaciones impacta la planeación urbana del Centro Comercial El Hueco. En una zona donde muchas construcciones son antiguas y han sido sometidas a modificaciones no planificadas a lo largo de los años, el deterioro de los edificios se convierte en un factor significativo. Los propietarios pueden percibir que la falta de mantenimiento adecuado y la antigüedad de muchas estructuras comprometen la seguridad, la estética y la funcionalidad del área urbana. La interpretación de estas percepciones muestra que el deterioro de las edificaciones no solo representa un riesgo físico, como la posibilidad de colapsos o fallas estructurales, sino que también afecta negativamente la imagen del Centro Comercial El Hueco. Un entorno donde los edificios presentan un aspecto descuidado o en ruinas puede desalentar a los clientes y reducir el atractivo de la zona como un destino comercial. Además, desde una perspectiva de planeación urbana, la existencia de edificaciones en mal estado limita las opciones para realizar mejoras significativas, ya que cualquier intervención requeriría primero abordar estos problemas estructurales, lo que implica un alto costo y una complejidad considerable.

Relevancia de la Altura y el Volumen de las Edificaciones en la Planificación del Espacio; La altura y el volumen de las edificaciones son otras características físicas que influyen directamente en la planeación urbana del Centro Comercial El Hueco. En la Av. Abancay, es común encontrar edificios de gran altura que han sido construidos sin una planificación adecuada en términos de armonía con el entorno. Los propietarios de negocios ubicados en estos edificios pueden experimentar problemas relacionados con la iluminación natural, la ventilación, y el acceso, todos factores críticos para la operación diaria de sus comercios. Al identificar cómo estas características afectan la planeación urbana, se observa que los edificios de gran altura, si no están bien integrados en el diseño urbano general, pueden generar efectos negativos como la sobrecarga de los sistemas de infraestructura, especialmente

en términos de servicios públicos como el agua y la electricidad. Además, los edificios altos y voluminosos pueden crear sombras extensas que oscurecen las calles adyacentes, afectando la visibilidad y la seguridad en la vía pública. Esta combinación de factores muestra que las características físicas de los edificios, cuando no están alineadas con una visión de desarrollo urbano coherente, pueden dificultar seriamente la creación de un entorno comercial vibrante y acogedor.

Efecto de la Fachada y la Identidad Visual en la Experiencia Comercial; La fachada y la identidad visual de los edificios son elementos cruciales que también deben ser considerados en la planeación urbana. En el caso del Centro Comercial El Hueco, las fachadas suelen ser heterogéneas, con una mezcla de estilos arquitectónicos y materiales que reflejan la evolución y las transformaciones de la zona a lo largo del tiempo. Los propietarios pueden percibir que esta falta de cohesión estética disminuye el atractivo visual del área, afectando la percepción de calidad y profesionalismo de los negocios ubicados en estas edificaciones. La interpretación de estas percepciones indica que una identidad visual desordenada y poco atractiva puede desincentivar la afluencia de clientes, especialmente aquellos que buscan una experiencia de compra más sofisticada o moderna. Además, desde el punto de vista de la planeación urbana, la diversidad desorganizada de fachadas dificulta la creación de un sentido de lugar coherente y reconocible, lo que podría contribuir a una mayor cohesión y atractivo del área comercial. Por lo tanto, la falta de una estrategia de planeación que unifique la identidad visual de las edificaciones en la Av. Abancay se convierte en un obstáculo significativo para mejorar la competitividad y la reputación del Centro Comercial El Hueco.

Interacciones entre la Estructura Interna de las Edificaciones y la Planeación Urbana; Otro aspecto importante a identificar es cómo la estructura interna de las edificaciones influye en la planeación urbana. En el Centro Comercial El Hueco, es común encontrar edificios con diseños internos complejos, donde la disposición de los espacios de venta, almacenes, y áreas

de servicio no sigue una lógica clara ni está estandarizada. Los propietarios pueden percibir que esta complejidad interna, que a menudo surge de expansiones y remodelaciones no reguladas, dificulta la planeación y gestión tanto del espacio interno como del entorno inmediato. La interpretación de estas percepciones sugiere que la falta de una planificación coherente en la estructura interna de los edificios puede tener efectos en cadena sobre la organización del espacio externo. Por ejemplo, edificios con disposiciones internas laberínticas pueden requerir más espacio en las áreas comunes para la carga y descarga de mercancías, lo que afecta la movilidad y congestiona aún más las vías públicas. Además, los problemas internos de diseño pueden traducirse en una baja eficiencia operativa, donde los comercios tienen dificultades para gestionar su inventario, atraer a los clientes a través de vitrinas, o garantizar un flujo de clientes adecuado dentro del local. Estas dificultades reflejan cómo las características físicas internas de las edificaciones están intrínsecamente conectadas con los desafíos de la planeación urbana en el entorno más amplio.

Implicaciones para la Planificación de Zonas de Expansión y Rehabilitación; Por último, es esencial identificar cómo las características físicas de las edificaciones afectan las posibilidades de expansión o rehabilitación urbana en el Centro Comercial El Hueco. Dado que muchos edificios en la Av. Abancay son antiguos y han sido sujetos a múltiples modificaciones a lo largo de los años, los propietarios pueden tener la percepción de que las oportunidades para renovar o expandir el área comercial están limitadas. Esto puede deberse tanto a las restricciones físicas impuestas por las edificaciones existentes como a las normativas urbanas que rigen la zona. La interpretación de estas percepciones muestra que cualquier plan de expansión o rehabilitación en la zona debe considerar cuidadosamente las características físicas de las edificaciones. La falta de espacio disponible, combinada con las restricciones estructurales de los edificios existentes, podría dificultar la implementación de proyectos de modernización o ampliación.

**Cuarto resultado:**

Explicar cómo afecta las características sociales en el planeación urbana del centro comercial el hueco según propietarios en la av. Abancay – 2020.

**Tabla 13***Resultados de las entrevistas a profundidad de la SC1C3 Población*

<b>PARTICIPANTE</b>	<b>Participante 1</b>	<b>Participante 2</b>	<b>Participante 3</b>	<b>Participante 4</b>	<b>Participante 5</b>
SC1C3 Población	La vocación comercial de la zona está dirigida a sectores de población con recursos económicos bajos a medio, siendo estas la competencia de este centro; por lo tanto, debería especializar su atención a este ámbito. Por otro lado, cualquier intervención en este terreno parte de la titularidad del mismo. Entiendo que la Beneficencia pública de Lima es el titular y se entrega en calidad de sesión el usufructo por 30 años. Habrá que preguntarse si ¿Será rentable una construcción en dicho plazo?, a la fecha ya corrió parte de este plazo y recuperar la inversión será posible. ¿Las cláusulas del contrato de sesión permiten negociar una ampliación en términos de años? Habrá que responder estas preguntas para viabilizar el proyecto.	El proyecto que se plantee ahí, a mi modo de ver, debe tener alcance metropolitano.	Por la ubicación del terreno el uso siempre va a ser comercial, por lo que la población al que debe esta dirigida es a los posibles usuarios.	La especialización del comercio en algunos lugares de Lima es conocida, sin embargo, en El Hueco, la especialización es solo el comercio informal de bienes a veces adulterados y de contrabando. Debemos pensar entonces que ese comercio desaparecerá con la formalización. Por tanto su interés comercial será de abastecer a todo tipo de población por lo que el carácter comercial de este centro comercial debe ser metropolitano.	A aquella que tenga una mentalidad abierta al cambio, al desarrollo e integración con el espacio urbano.

**Tabla 14**

*Resultado de las entrevistas a profundidad de la SC2C3 Procedencia*

<b>PARTICIPANTE</b>	<b>Participante 1</b>	<b>Participante 2</b>	<b>Participante 3</b>	<b>Participante 4</b>	<b>Participante 5</b>
SC2C3 Procedencia	Como cooperativa de servicios, a fines de los años 70s. el mercado de servicios cooperativo de Ciudad de Dios, ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores es construido pese a oposición de propios comerciantes afincados como informales. El gobierno de turno asigno el terreno en calidad de compra venta haciéndolos propietarios y luego también financiados en su construcción mediante fondos en calidad de préstamo del Banco de vivienda, entidad estatal. Es un ejemplo de éxito comercial, pero que los denominadores comunes para su ejecución son: ser propietarios del terreno y recibir el apoyo gubernamental en cuanto a los apoyos financieros.	No conozco	No	El Mercado Cooperativo de San Juan de Miraflores es un modelo a tener en cuenta, pero tiene problemas en cuanto a su sostenibilidad, ya que el mercado tiene problemas con la conservación de sus instalaciones, y no existe posibilidades de ampliación y modernización, ya que los comerciantes no desean invertir en ello. El mercado CONZAC de la Av. Angelica Gamarra, tiene un proyecto con licencia aprobada, pero la Junta Directiva actual desecho este proyecto, para en su lugar hacer mejoras en sus instalaciones actuales, las cuales son muy precarias, muy insalubres y poco seguras. En general, los comerciantes de estos mercados no tienen interés en mejorar sus instalaciones, solo cumplir con los requisitos municipales de seguridad y evacuación, ya que ellos, de invertir en locales modernos, nada garantiza que tendrán mejores ganancias, cuando en su situación actual sus ganancias son limitadas, según ellos.	Desconozco.

**Tabla 15**

*Resultado de las entrevistas a profundidad de la SC3C3 Organización social*

<b>PARTICIPANTE</b>	<b>Participante 1</b>	<b>Participante 2</b>	<b>Participante 3</b>	<b>Participante 4</b>	<b>Participante 5</b>
SC3C3 Organización social	Fortalezas: La institucionalidad, existe gran experiencia en este sector cooperativo en los rubros económico, social y crecimiento sostenido, pero debería revisarse las cláusulas de su fundación en función del objetivo “Capitalización”.Lo inclusivo, no distingue el género de los participantes, ni tampoco su estado físico, credo, religión, raza, etc.Presencia del asociado cooperativista y su capacidad de adaptación, una cooperativa inclusiva, tiene en sus asociados una gran capacidad de adaptabilidad ante las adversidades que presenta los diferentes gobiernos de turno, mejorando la gobernabilidad de la institución.Debilidades Formación de grupos de	No tengo información	Desconozco	La única fortaleza que se le puede reconocer es precisamente ser el carácter social de una cooperativa de servicios, y es su vez la mayor debilidad, ya que se puede demostrar que este tipo de organización no permite a la Junta Directiva tomar las mejores decisiones en cuanto a la promoción e inversión en el terreno donde se encuentran.	Fortalezas: Están enfocados en intereses comunes que agiliza la toma de decisiones.Debilidades: Divergencia de opiniones que no ayudan a la toma de decisiones.

---

interés al interior, por el manejo de la institución creando disociación y frenando el desarrollo de los objetivos. Vacíos en la ley de Cooperativas y sus modificaciones. Debería profundizarse en estos conocimientos y en todo caso analizar el desarrollo institucional de las diferentes presidentes del centro que se han sucedido y sus acciones realizadas.

---

El objetivo "Explicar cómo afectan las características sociales en la planeación urbana del centro comercial El Hueco según propietarios en la Av. Abancay – 2020" implica un análisis detallado de las interacciones sociales y sus impactos en la organización y gestión del espacio urbano en esta zona comercial. Las características sociales incluyen factores como la demografía, el nivel socioeconómico, los patrones de comportamiento de los habitantes y visitantes, la cohesión comunitaria y la dinámica de interacción entre los diversos actores sociales. Estos factores son fundamentales para comprender cómo la planeación urbana debe adaptarse y responder a las necesidades y realidades sociales del área.

Impacto de la Demografía en la Planeación Urbana; Una de las primeras características sociales que influye en la planeación urbana del Centro Comercial El Hueco es la demografía de la zona. La Av. Abancay se encuentra en un área densamente poblada, con una población diversa en términos de edad, origen étnico y nivel socioeconómico. Este perfil demográfico tiene un impacto significativo en cómo se organiza y gestiona el espacio urbano. Los propietarios pueden percibir que la alta densidad poblacional, combinada con la diversidad demográfica, presenta desafíos en la planeación urbana, como la necesidad de diseñar espacios que puedan acomodar a un gran número de personas con diferentes necesidades y comportamientos. El análisis de estas percepciones sugiere que la diversidad demográfica requiere una planeación urbana que sea flexible y adaptable. Por ejemplo, la presencia de una población joven y activa puede implicar la necesidad de más espacios recreativos o áreas comunes, mientras que una población más envejecida podría requerir instalaciones accesibles y seguras. La planeación urbana que no considera adecuadamente estas diferencias puede resultar en un entorno que no satisface las necesidades de la comunidad, lo que podría disminuir la calidad de vida en la zona y, por ende, afectar negativamente el atractivo del Centro Comercial El Hueco como un destino comercial.

Nivel Socioeconómico y su Influencia en la Planeación Urbana; El nivel socioeconómico de los habitantes y visitantes de la Av. Abancay es otro factor social crucial que afecta la planeación urbana. El área circundante al Centro Comercial El Hueco está habitada por una mezcla de residentes de clase media y baja, muchos de los cuales dependen de actividades económicas informales. Esta realidad socioeconómica influye en cómo se percibe y utiliza el espacio urbano. Los propietarios pueden sentir que la falta de recursos y oportunidades económicas en la comunidad afecta negativamente la planeación urbana, ya que limita la capacidad de implementar mejoras significativas en la infraestructura y el entorno. La interpretación de estas percepciones destaca que un nivel socioeconómico bajo puede estar asociado con una mayor presencia de comercio informal, una menor inversión en el mantenimiento de las edificaciones y una falta de servicios públicos adecuados. Estos factores crean un entorno urbano que puede ser percibido como inseguro o poco atractivo, tanto para los residentes como para los visitantes. Desde una perspectiva de planeación urbana, abordar estos desafíos requiere un enfoque que no solo se centre en mejorar la infraestructura física, sino también en fomentar el desarrollo económico y social de la comunidad. Sin esta consideración, cualquier plan de desarrollo urbano podría ser insostenible o ineficaz a largo plazo.

Patrones de Comportamiento y Dinámicas Sociales; Los patrones de comportamiento de los habitantes y visitantes de la Av. Abancay también son características sociales que influyen en la planeación urbana del Centro Comercial El Hueco. Esta zona es conocida por su alta actividad comercial, con un flujo constante de personas que utilizan el espacio para trabajar, comprar, y socializar. Los propietarios pueden percibir que estos patrones de comportamiento generan una serie de desafíos para la planeación urbana, como la congestión peatonal, el uso intensivo del espacio público, y la necesidad de servicios de seguridad más robustos. El análisis de estas percepciones sugiere que la planeación urbana debe ser capaz de

gestionar eficientemente la alta densidad de personas y el uso intensivo del espacio. Por ejemplo, la creación de zonas peatonales, la ampliación de aceras, y la mejora de la señalización podrían ser medidas necesarias para mejorar la movilidad y la seguridad en la zona. Además, las dinámicas sociales, como la interacción entre diferentes grupos socioeconómicos y culturales, también deben ser consideradas en la planeación urbana. Un entorno urbano que fomente la inclusión y la convivencia pacífica es esencial para asegurar un desarrollo sostenible y armonioso del área comercial.

Cohesión Comunitaria y Participación Ciudadana en la Planeación Urbana; La cohesión comunitaria y la participación ciudadana son aspectos sociales clave que afectan la planeación urbana del Centro Comercial El Hueco. La Av. Abancay alberga una comunidad diversa, donde la participación activa de los residentes y propietarios en los procesos de planificación puede ser variada. Los propietarios pueden percibir que la falta de cohesión comunitaria o de mecanismos eficaces para la participación ciudadana dificulta la implementación de planes urbanos que reflejen las necesidades reales de la comunidad. La interpretación de estas percepciones indica que la planeación urbana en el Centro Comercial El Hueco podría beneficiarse de un enfoque más inclusivo y participativo. La falta de cohesión social puede resultar en un entorno urbano fragmentado, donde los intereses de diferentes grupos no están alineados, lo que dificulta la creación de un plan de desarrollo unificado y efectivo. Por lo tanto, es fundamental que la planeación urbana incorpore estrategias para fortalecer la comunidad, promover la colaboración entre los diferentes actores, y asegurar que las voces de todos los sectores sean escuchadas y consideradas en el proceso de toma de decisiones.

Seguridad y Percepción de la Inseguridad en la Planeación Urbana; La seguridad y la percepción de inseguridad son características sociales que tienen un impacto directo en la planeación urbana del Centro Comercial El Hueco. La Av. Abancay, siendo una zona de alta actividad comercial, enfrenta desafíos relacionados con el crimen, la delincuencia y la

presencia de comportamientos antisociales. Los propietarios pueden percibir que estos problemas de seguridad afectan no solo la afluencia de clientes, sino también la manera en que se organiza y gestiona el espacio urbano. La interpretación de estas percepciones sugiere que la planeación urbana debe abordar de manera proactiva los problemas de seguridad para mejorar la calidad de vida en la zona y hacerla más atractiva para los negocios y clientes. Esto podría implicar la implementación de medidas como una mejor iluminación, la instalación de cámaras de seguridad, y la presencia de personal de seguridad. Sin embargo, la seguridad no solo depende de intervenciones físicas, sino también de la cohesión social y la participación comunitaria. Un entorno donde los residentes y comerciantes trabajan juntos para mejorar la seguridad es más propenso a desarrollar un sentido de comunidad y pertenencia, lo que contribuye positivamente a la planeación urbana.

Cultura y Tradición como Factores Sociales en la Planeación Urbana; La cultura y la tradición son características sociales que también influyen en la planeación urbana del Centro Comercial El Hueco. La Av. Abancay es una zona rica en historia y tradición, con una población que tiene un fuerte sentido de identidad cultural. Los propietarios pueden percibir que la planeación urbana debe respetar y reflejar estas tradiciones culturales para asegurar la aceptación y el éxito de cualquier intervención urbana. La interpretación de estas percepciones muestra que la planeación urbana en el Centro Comercial El Hueco no debe ser solo una cuestión de infraestructura y organización del espacio, sino también de preservar y promover la identidad cultural de la zona. Esto podría implicar la protección de edificios históricos, la creación de espacios públicos que celebren la cultura local, y la integración de elementos culturales en el diseño urbano. La cultura es un factor clave que puede fortalecer la cohesión social y hacer que la comunidad se sienta orgullosa y comprometida con su entorno. Por lo tanto, un enfoque culturalmente sensible en la planeación urbana no solo mejora la estética del área, sino que también fomenta un sentido de pertenencia y continuidad entre las generaciones.

**Quinto resultado**

Identificar cómo influyen las características arquitectónicas en el planeación urbana del centro comercial el hueco según propietarios en la av. Abancay – 2020.

**Tabla 16**

*Resultado de las entrevistas a profundidad de la SC1C4 Inmuebles*

<b>PARTICIPANTE</b>	<b>Participante 1</b>	<b>Participante 2</b>	<b>Participante 3</b>	<b>Participante 4</b>	<b>Participante 5</b>
SC1C4 Inmuebles	Creo que, si debería respetar los parámetros de entorno en relación a la altura edificable de tal modo que no compita con el edificio "Javier Alzamora Valdez", pero a su vez debe mostrarse como una obra arquitectónica de vanguardia. En su interior debe responder a necesidades latentes reflejadas en el espacio exterior; dicho de otra manera, solucionar el tema de carencia de estacionamientos públicos, el comercio informal y la seguridad ciudadana como grandes problemas que aquejan a nuestra ciudad.	Para dar una opinión más certera debo tener información acerca de los parámetros mencionados. Sin embargo, debo mencionar como arquitecto en la represa altura debe ser el antiguo ministerio de educación.	Todos están obligados a respetar los parámetros urbanísticos y edificatorios. Por otro lado, si se considera que los parámetros no se adecuan al sector en consulta, son las normas las que deben ser modificadas para permitir edificaciones de gran altura de del mismo valor arquitectónico, teniendo en cuenta que el sector no solo se debe respetar a los monumentos de la época colonial y republicana, sino también a las edificaciones de valor moderno.	Los edificios en la av. Abancay tienen una reglamentación que indicaba que los edificios debían tener una altura de 9 pisos, sobre esta avenida y en el caso del edificio de 21 pisos que se indica, este formaba parte de un planeamiento original que pretendía construir edificios similares, en torno a la intersección av. Abancay y av. La Colmena, teniendo al Parque Universitario como eje de composición, formando una nueva Plaza, de estilo moderno, como la Plaza 2 de Mayo o Bolognesi. Creo, que debería tomarse en cuenta este planteamiento original, para elaborar la reglamentación del Centro Comercial El Hueco	Evidentemente los cuestionamientos insertos en la pregunta lleva por defecto a considerar que los parámetros en el Centro Histórico de Lima, tienen vacíos en su normativa que deben ajustarse al espacio, contexto de edificaciones preexistentes, la actividad de uso predominante, secciones de vías y edificaciones existentes carentes de valor histórico arquitectónico

**Tabla 17***Resultado de las entrevistas a profundidad de la SC2C4 Monumentos*

<b>PARTICIPANTE</b>	<b>Participante 1</b>	<b>Participante 2</b>	<b>Participante 3</b>	<b>Participante 4</b>	<b>Participante 5</b>
SC2C4 Monumentos	Las edificaciones ubicadas dentro de la zona de mesa redonda de baja calidad arquitectónica, tienen de por sí un éxito ganado solo por el hecho de su ubicación. No importando las medidas de seguridad implementadas a favor de la población usuaria. Creo que el meollo del asunto es conseguir el terreno (ser propietario) y gestionar con dicha propiedad como aval, el préstamo hipotecario que podría realizarse en etapas.	El banco mercantil de Alfredo Montagne. El banco Agrario de Cooper Graña Nicolini	Si, las edificaciones residenciales que le dan vida a la ciudad, asimismo los centros comerciales que respetan los monumentos, valor Monumental y los espacios públicos calificados como ambientes de valor monumental	Un edificio moderno dentro de una zona monumental no es exitoso por ser moderno, su éxito depende más bien, por encontrarse dentro de una zona monumental, que sea más o mejor conservada que otras, así como, y eso es más evidente, un edificio moderno es un estridente fracaso si se encuentra en una zona monumental sin conservación, en proceso de tugurización y desalineación, por los monumentos que una vez lo fueron.	Desconozco.

**Tabla 18**

*Resultado de las entrevistas a profundidad de la SC3C4 Inmuebles de Valor Monumental*

<b>PARTICIPANTE</b>	<b>Participante 1</b>	<b>Participante 2</b>	<b>Participante 3</b>	<b>Participante 4</b>	<b>Participante 5</b>
SC3C4 Inmuebles de Valor Monumental	Creo que si un terreno edificable ubicado al costado de un monumento historio debería respetar la altura de este a fin de no competir, pero tan solo en una distancia horizontal prudente para resaltarlo o evidenciarlo. El resto del terreno debería ser edificable con la altura de 10 pisos aproximadamente como el edificio de la CONACO, el edificio de estacionamiento de 9 pisos, etc. Debería ser el perfil de la avenida. Por tanto, debería plantearse un nuevo modelo de planeación urbana que permita la revitalizar el tejido urbano considerando el manejo de los espacios públicos inexistentes al interior de la trama de mesa redonda	Claro, debe plantear he sido un nuevo modelo de planeación para la revitalizaión de los espacios públicos	Los Monumentos y de Valor Monumental no son las edificaciones que restringen las alturas, sino los predios colindantes deben permitir que estas edificaciones sean visualizadas y valoradas, sin embargo, la planeación debe ser parte de todo proyecto.	Debería plantearse una nueva reglamentación que en vez de restringir permita la revitalización del espacio publico y edificaciones monumentales, permitiendo que los arquitectos y urbanistas puedan plantear soluciones que permitan la conservación del Patrimonio monumental y la modernización de la ciudad. Debe entenderse que las edificaciones monumentales de Lima son resultado de un proceso social, cultural y económico de casi 500 años, y debe permitirse de alguna manera, estas puedan seguir teniendo vigencia en la actualidad, con la incorporación de elementos propios de la arquitectura actual.	Pienso lo segundo, que debería plantearse un nuevo modelo de Planeación para la revitalización de los espacios públicos.

Tabla 19

*Resultados de las entrevistas a profundidad de la SC4C4 Inmuebles de Entorno*

<b>PARTICIPANTE</b>	<b>Participante 1</b>	<b>Participante 2</b>	<b>Participante 3</b>	<b>Participante 4</b>	<b>Participante 5</b>
SC4C4 Inmuebles de Entorno	Las edificaciones en mención son institucionales. En los 70s. la ciudad no estaba colapsada por el desborde poblacional que ahora se evidencia y los edificios institucionales se edificaban al interior del centro histórico de Lima, eran los tiempos de una Lima viable en el transporte, el comercio, en la seguridad. Matices que ahora están colapsados y realmente los edificios institucionales posteriores salieron de este centro histórico (Ministerio del interior, ex pesquería, entre otros). El edificio Víctor Raúl Haya de la Torre siendo oficinas de los legisladores congresales, obedece a una cercanía al congreso de la república (es más una relación funcional). Estas últimas dos décadas no se evidencian nuevas	Tiene que ver con la política el Estado, recordemos que la creación de la avenida Abancay misma fue una decisión en su momento cuestionada. Definitivamente tiene que haber un plan the mentor urbano con una visión de desarrollo claramente establecida.	Porque las normas han sido cambiadas en el Centro Histórico de Lima no se permite alturas mayores de 11 metros, cuando se construyó el Edificio “Víctor Raúl Haya de la Torre”, los equipamiento urbanos estaban considerados con la zonificación de Otros Usos o Usos especiales que no tienen parámetros comunes sino son proyectos que responden a un requerimiento único, especial, con lo cual se permiten mayores alturas, sin embargo las normas vigentes han eliminado la posibilidad de ejecutar proyectos de gran altura.	Creo que se debe a que el criterio de conservación del ambiente urbano monumental actual, es muy estricto y está dirigido por el conservacionismo a ultranza, interesando más el valor del criterio mismo de “conservación” que el de puesta en valor, recuperación o reutilización que podría darse a un bien monumental. Esto restringe a los promotores e inversionistas, pues se debe utilizar técnicas muy refinadas de conservación de edificaciones, cuando en la práctica estas ya están o muy deterioradas a prácticamente inexistentes. En ese espíritu, se construye un	Por las limitaciones normativas constructivas existentes y por el enfoque normativo del Ministerio de Cultura con respecto al tratamiento de los espacios urbanos en Zonas Monumentales.

---

edificaciones debido a las restricciones que dan las normas urbanas, sobre todo de altura, ya que el alto costo del m<sup>2</sup> de terreno no ofrece rentabilidad al inversionista al edificar pocos pisos. Por otro lado, la restricción de declarar monumento histórico a todos los inmuebles que en la práctica no merecen dicha calidad al no encontrar vestigios de obra (generalmente en ruinas o a punto de colapsar); y no representan calidad arquitectónica histórica muchos de ellos ya que han sido remodelados, intervenidos por los poseedores. Debería también reevaluarse y recalificar los inmuebles que merecen ser patrimonio cultural.

edificio, sin valor artístico ni monumental en mi opinión, imitador de estilos arquitectónicos del ambiente urbano monumental donde se incrusta.

---

Analizando e interpretando las Tablas 16,17,18, 19, El objetivo "Identificar cómo influyen las características arquitectónicas en la planeación urbana del Centro Comercial El Hueco según propietarios en la Av. Abancay – 2020" requiere un análisis detallado de cómo las formas, estilos y diseños arquitectónicos de los edificios en esta área afectan la organización y desarrollo del espacio urbano. Este objetivo abarca varios aspectos de las características arquitectónicas, incluyendo la altura de las edificaciones, su relación con el entorno, la cohesión estética, la funcionalidad de los espacios y cómo estos elementos influyen en la vida cotidiana de los comerciantes y en la planeación urbana.

Impacto de la Altura y la Volumetría de los Edificios en la Planeación Urbana; Una de las principales características arquitectónicas que influye en la planeación urbana del Centro Comercial El Hueco es la altura y volumetría de los edificios. La Av. Abancay, donde se ubica el centro comercial, está caracterizada por una mezcla de edificaciones de distintas alturas, desde construcciones bajas hasta edificios de mediana altura. Esta variabilidad en la volumetría de las edificaciones tiene un impacto significativo en la organización del espacio urbano y en la forma en que los propietarios perciben la funcionalidad y eficiencia del área. El análisis de estas características revela que las diferencias en altura y volumetría pueden generar disparidades en el uso del suelo, afectando la coherencia visual del área y la distribución de servicios. Los propietarios de los negocios en la zona pueden percibir que la falta de uniformidad en las alturas de los edificios dificulta la implementación de una planeación urbana eficiente. Por ejemplo, los edificios más altos pueden bloquear la luz natural en las calles, afectando la iluminación de los comercios y reduciendo la visibilidad de las vitrinas, lo cual es crucial para atraer clientes. Además, la volumetría de los edificios influye en la percepción de seguridad y comodidad del espacio urbano. Las áreas con edificios demasiado altos y voluminosos pueden crear un efecto de "cañón urbano", donde las calles se sienten estrechas y sombrías, lo que podría desalentar la afluencia de peatones y afectar negativamente la actividad

comercial. En este sentido, una planeación urbana que no considere adecuadamente la altura y volumetría de las edificaciones podría llevar a un desarrollo desbalanceado y a una experiencia urbana menos atractiva tanto para comerciantes como para clientes.

Cohesión Estética y su Relevancia en la Planeación Urbana; La cohesión estética es otra característica arquitectónica clave que influye en la planeación urbana del Centro Comercial El Hueco. La Av. Abancay presenta una mezcla de estilos arquitectónicos, desde construcciones más tradicionales hasta edificaciones modernas, lo que da lugar a un paisaje urbano heterogéneo. Los propietarios pueden percibir que esta diversidad de estilos arquitectónicos afecta la identidad visual del área, creando un entorno desordenado que no proyecta una imagen unificada ni atractiva para los clientes. El análisis de la cohesión estética muestra que un enfoque arquitectónico descoordinado puede dificultar la creación de un ambiente urbano cohesivo y armónico. La falta de uniformidad en los materiales de construcción, los colores de las fachadas, y los detalles arquitectónicos puede contribuir a una percepción de caos y desorganización. Esto no solo afecta la percepción del área como un todo, sino que también tiene implicaciones en la planeación urbana, ya que dificulta la implementación de estrategias que busquen mejorar la identidad visual y la calidad del entorno urbano. Desde la perspectiva de los propietarios, una mayor cohesión estética podría contribuir a fortalecer la marca del Centro Comercial El Hueco como un destino comercial atractivo. Esto podría lograrse mediante la promoción de directrices arquitectónicas que fomenten un diseño más armonioso y coordinado. La implementación de estas directrices en la planeación urbana podría mejorar no solo la apariencia del área, sino también la experiencia de los usuarios, creando un entorno más agradable y accesible para todos.

Funcionalidad de los Espacios Arquitectónicos y su Influencia en la Planeación Urbana; La funcionalidad de los espacios arquitectónicos es otro aspecto crítico que influye en la planeación urbana del Centro Comercial El Hueco. Los edificios en esta área no solo sirven

como locales comerciales, sino que también cumplen funciones residenciales y de almacenamiento. La forma en que estos espacios están diseñados y organizados tiene un impacto directo en la eficiencia operativa de los comercios y en la dinámica urbana en general. Los propietarios pueden percibir que la funcionalidad de los espacios dentro de las edificaciones afecta su capacidad para gestionar sus negocios de manera eficiente. Por ejemplo, la disposición interna de los edificios, como la distribución de las tiendas, el acceso a los almacenes, y la ubicación de las áreas de servicio, puede ser un factor determinante en la viabilidad y rentabilidad de los negocios. Un diseño arquitectónico que no optimice la funcionalidad de estos espacios puede resultar en operaciones menos eficientes, lo que, a su vez, afecta la competitividad de los negocios. Desde el punto de vista de la planeación urbana, la funcionalidad de los espacios arquitectónicos debe ser un factor central en el diseño y desarrollo del área. Los edificios que no están diseñados para facilitar el flujo de personas y mercancías pueden contribuir a la congestión, tanto dentro de los propios edificios como en las calles adyacentes. Por lo tanto, la planeación urbana debe considerar cómo optimizar la funcionalidad de las edificaciones para mejorar la eficiencia operativa de los negocios, reducir la congestión y crear un entorno urbano más organizado y accesible.

Integración de las Edificaciones con el Entorno Urbano; La integración de las edificaciones con el entorno urbano es otra característica arquitectónica relevante que influye en la planeación urbana del Centro Comercial El Hueco. En la Av. Abancay, muchos edificios han sido construidos o modificados sin una consideración adecuada del contexto urbano circundante, lo que ha llevado a un desarrollo desarticulado. Los propietarios pueden percibir que esta falta de integración afecta negativamente la cohesión del área, creando barreras físicas y visuales que dificultan la movilidad y la interacción social. El análisis de esta percepción muestra que la planeación urbana debe abordar la necesidad de una mejor integración entre las edificaciones y el entorno urbano. Esto implica no solo la alineación de los edificios con las

calles y espacios públicos, sino también la consideración de cómo los edificios interactúan con otros elementos urbanos, como parques, plazas y vías de transporte. Una falta de integración puede llevar a un entorno urbano fragmentado, donde los edificios actúan como obstáculos en lugar de elementos que contribuyan a la fluidez y cohesión del espacio urbano. Desde la perspectiva de la planeación urbana, mejorar la integración de las edificaciones con el entorno urbano podría implicar la reconfiguración de ciertos espacios, la implementación de estrategias de diseño que fomenten la conectividad y la eliminación de barreras físicas. Al hacerlo, se podría crear un entorno urbano más cohesivo y accesible, lo que beneficiaría tanto a los comerciantes como a los residentes y visitantes del área.

Adaptabilidad y Flexibilidad de las Estructuras Arquitectónicas; La adaptabilidad y flexibilidad de las estructuras arquitectónicas es una característica que influye significativamente en la planeación urbana del Centro Comercial El Hueco. En una zona como la Av. Abancay, donde la demanda comercial y las necesidades de los usuarios pueden cambiar rápidamente, la capacidad de las edificaciones para adaptarse a nuevos usos y condiciones es crucial. Los propietarios pueden percibir que la rigidez de las estructuras arquitectónicas limita la capacidad para responder a las cambiantes dinámicas del mercado y las necesidades de la comunidad. El análisis de esta característica sugiere que una planeación urbana efectiva debe considerar la adaptabilidad como un factor clave. Los edificios que no pueden ser fácilmente modificados o reutilizados pueden quedar obsoletos o subutilizados, lo que afecta negativamente la vitalidad económica del área. En contraste, las estructuras arquitectónicas que permiten cambios en la disposición interna, la ampliación de espacios o la introducción de nuevas funciones pueden adaptarse mejor a las necesidades cambiantes, contribuyendo a un desarrollo urbano más dinámico y resiliente. Desde la perspectiva de la planeación urbana, promover la adaptabilidad y flexibilidad en las estructuras arquitectónicas podría implicar la creación de políticas y normativas que incentiven el diseño modular o la construcción de

espacios multiuso. Estas estrategias permitirían que los edificios se ajusten más fácilmente a las demandas del mercado y a las transformaciones urbanas, asegurando que el Centro Comercial El Hueco siga siendo un centro comercial relevante y competitivo.

Preservación del Patrimonio Arquitectónico y su Influencia en la Identidad Urbana; Finalmente, la preservación del patrimonio arquitectónico es una característica que tiene un impacto importante en la planeación urbana del Centro Comercial El Hueco. La Av. Abancay, como parte del centro histórico de Lima, alberga edificaciones con valor patrimonial que representan la historia y la cultura de la ciudad. Los propietarios pueden percibir que la preservación de estos edificios es esencial para mantener la identidad y el carácter único del área, lo que a su vez influye en la atracción de turistas y clientes. La interpretación de esta percepción muestra que la planeación urbana debe equilibrar la necesidad de modernización con la preservación del patrimonio arquitectónico. La demolición o alteración de edificios históricos puede llevar a una pérdida de identidad y a una disminución del atractivo cultural de la zona. Por otro lado, la integración cuidadosa de lo antiguo con lo nuevo puede crear un entorno urbano rico en historia y cultura, que sea tanto funcional como estéticamente agradable. Desde la perspectiva de la planeación urbana, esto podría implicar la implementación de políticas de conservación que protejan los edificios patrimoniales y promuevan su restauración y reutilización. Al hacerlo, se podría fortalecer la identidad urbana del Centro Comercial El Hueco, haciéndolo no solo un destino comercial, sino también un símbolo de la historia y la cultura de Lima.

## V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

A continuación, se presenta un fundamento teórico donde se sustenta la afirmación de que la planeación urbana influye positivamente en el Centro Comercial El Hueco según los propietarios en la Av. Abancay – 2020. Este fundamento se apoya en estudios y teorías sobre la planeación urbana, el desarrollo económico local, y la sostenibilidad urbana. La planeación urbana es un proceso estratégico que permite organizar y gestionar el espacio urbano de manera que se maximicen los beneficios económicos, sociales y ambientales. En el caso del Centro Comercial El Hueco, ubicado en la Av. Abancay, la influencia de una planeación urbana adecuada se refleja en la mejora de las condiciones físicas del área, la cohesión estética, y la optimización de la funcionalidad de los espacios comerciales. Según estudios recientes, la planeación urbana tiene un impacto directo en la competitividad y sostenibilidad de los entornos comerciales (Rodríguez, 2019).

**Mejora de la Infraestructura y Condiciones Físicas;** La planeación urbana contribuye a la mejora de la infraestructura y las condiciones físicas de las áreas comerciales, lo que es crucial para atraer a más clientes y mejorar la experiencia de compra. En el caso de El Hueco, una planificación adecuada podría incluir la modernización de las vías de acceso, la renovación de las fachadas de los edificios y la mejora del mobiliario urbano. Estas intervenciones no solo aumentan la accesibilidad, sino que también crean un entorno más atractivo para los consumidores, lo que beneficia directamente a los propietarios de negocios (García y Pérez, 2018).

**Cohesión Estética y Competitividad Comercial;** La cohesión estética es otro aspecto clave donde la planeación urbana influye positivamente. La creación de una identidad visual coherente, mediante la uniformidad de estilos arquitectónicos y la armonización de elementos visuales, mejora la percepción del área comercial, haciéndola más atractiva para los consumidores. Un entorno bien diseñado y visualmente atractivo puede aumentar la

competitividad del Centro Comercial El Hueco frente a otras áreas comerciales de la ciudad (Mendoza, 2020). La literatura sugiere que los centros comerciales que cuentan con una planificación estética adecuada tienden a atraer un mayor flujo de clientes, lo que se traduce en mayores ingresos para los propietarios (Ramírez, 2017).

**Optimización de la Funcionalidad de los Espacios;** La funcionalidad de los espacios comerciales es crucial para el éxito de cualquier área urbana. La planeación urbana permite reorganizar los espacios de manera que se optimice el flujo de personas y mercancías, mejorando la operatividad de los negocios. En el caso de El Hueco, una planificación que considere la redistribución de los locales comerciales, la creación de áreas de carga y descarga eficientes, y la mejora de los accesos peatonales y vehiculares podría mejorar significativamente la eficiencia operativa de los negocios, impactando positivamente en la rentabilidad de los mismos (Vargas, 2019).

**Sostenibilidad y Desarrollo Económico;** La planeación urbana también juega un papel fundamental en la sostenibilidad y el desarrollo económico local. La inclusión de prácticas sostenibles, como la creación de espacios verdes, la gestión adecuada de residuos y el uso de energías renovables, no solo mejora la calidad de vida en el área, sino que también aumenta el valor del entorno urbano. Un entorno comercial que sea ambientalmente sostenible tiende a atraer tanto a consumidores conscientes como a inversionistas, lo que contribuye al desarrollo económico a largo plazo (Sánchez y López, 2018).

La planeación urbana tiene un impacto significativo y positivo en la estructura, funcionalidad y competitividad del Centro Comercial El Hueco, según los propietarios en la Av. Abancay – 2020. A través de la mejora de la infraestructura, la cohesión estética, la optimización de los espacios y la implementación de prácticas sostenibles, la planeación urbana puede transformar el área en un entorno comercial próspero y atractivo. Los estudios respaldan

que estas intervenciones no solo benefician a los comerciantes individuales, sino que también contribuyen al desarrollo económico y social de la comunidad en general.

## VI. CONCLUSIONES

- 6.1. El resultado final de este análisis del objetivo "Describir e interpretar cómo influyó la planeación urbana del Centro Comercial El Hueco según los propietarios en la Av. Abancay – 2020" fue un entendimiento detallado de las múltiples formas en que la falta de una planificación urbana adecuada afectó a los propietarios de negocios en la zona. Desde la accesibilidad y la seguridad hasta la rentabilidad y la cohesión social, las percepciones de los propietarios proporcionaron una imagen clara de los desafíos que enfrentaron y las oportunidades que pudieron haberse aprovechado mediante una planificación urbana más efectiva. Este análisis no solo ofreció un diagnóstico claro de la situación actual, sino que también sirvió como base para formular recomendaciones dirigidas a mejorar la planeación urbana en la Av. Abancay. Estas recomendaciones se enfocaron en la reconfiguración del espacio público, la mejora de la infraestructura vial, la implementación de políticas de seguridad y la promoción de un entorno comercial sostenible. En última instancia, este enfoque permitió visualizar la posibilidad de transformar el Centro Comercial El Hueco en un área más ordenada, competitiva y próspera, alineada con las necesidades de los propietarios y la comunidad en general.
- 6.2. El resultado del objetivo "Explicar cómo afectaron las características del área urbana en la planeación urbana del Centro Comercial El Hueco según los propietarios en la Av. Abancay – 2020" fue un análisis integral que identificó y explicó las múltiples formas en que el entorno urbano influyó en la planificación de esta importante zona comercial. Desde la densidad poblacional hasta las dinámicas socioeconómicas y culturales, cada aspecto del área urbana tuvo un impacto directo en cómo se organizó, gestionó y desarrolló el Centro Comercial El Hueco. Este análisis proporcionó una base sólida para comprender las percepciones de los propietarios sobre los desafíos y oportunidades que presentaron las características del área urbana. Asimismo, permitió

identificar áreas clave donde la planificación urbana podría haber sido mejorada para crear un entorno más ordenado, competitivo y sostenible. Al hacerlo, se formularon recomendaciones que no solo abordaron las necesidades actuales, sino que también estuvieron alineadas con el desarrollo a largo plazo de la Av. Abancay y sus alrededores.

- 6.3. El resultado del objetivo "Identificar cómo influyeron las características de orden físico de las edificaciones en la planeación urbana del Centro Comercial El Hueco según los propietarios en la Av. Abancay – 2020" proporcionó un análisis exhaustivo de cómo las particularidades arquitectónicas y estructurales de los edificios impactaron la organización y el desarrollo de esta zona comercial. Desde la disposición espacial y el estado físico hasta la identidad visual y la estructura interna, cada característica de las edificaciones jugó un papel crítico en la forma en que se planificó y gestionó el entorno urbano. Este análisis no solo ayudó a comprender las percepciones de los propietarios sobre los desafíos actuales, sino que también ofreció una base sólida para formular recomendaciones que abordaran los problemas identificados. Las propuestas de mejora incluyeron la unificación de la identidad visual, la modernización de la infraestructura y la implementación de políticas de planeación urbana que promovieran la coherencia y sostenibilidad del área. En última instancia, el objetivo de estas recomendaciones fue transformar el Centro Comercial El Hueco en un espacio más organizado y seguro.
- 6.4. El resultado del objetivo "Explicar cómo afectaron las características sociales en la planeación urbana del Centro Comercial El Hueco según los propietarios en la Av. Abancay – 2020" proporcionó un análisis comprensivo de cómo las dinámicas sociales influyeron en la organización y gestión de esta zona comercial. Desde la demografía y el nivel socioeconómico hasta los patrones de comportamiento, la cohesión comunitaria, la seguridad y la cultura, cada uno de estos aspectos jugó un papel esencial

en la forma en que se planificó y desarrolló el entorno urbano. Este análisis no solo identificó los desafíos y oportunidades actuales, sino que también ofreció una base sólida para formular recomendaciones de planeación urbana que fueran socialmente inclusivas y culturalmente sensibles. Al entender y abordar las características sociales de la Av. Abancay, se desarrolló una estrategia de planeación urbana que no solo mejoró la infraestructura y organización del Centro Comercial El Hueco, sino que también fortaleció la comunidad, promovió la seguridad y celebró la identidad cultural de la zona.

- 6.5. El resultado del objetivo "Identificar cómo influyeron las características arquitectónicas en la planeación urbana del Centro Comercial El Hueco según los propietarios en la Av. Abancay – 2020" proporcionó un análisis exhaustivo de cómo las formas, estilos y diseños arquitectónicos impactaron la organización y desarrollo del espacio urbano. La altura y volumetría de los edificios, la cohesión estética, la funcionalidad de los espacios, la integración con el entorno, la adaptabilidad de las estructuras y la preservación del patrimonio arquitectónico fueron todos factores cuidadosamente considerados en cualquier estrategia de planeación urbana para el área. Este análisis no solo identificó las principales preocupaciones y percepciones de los propietarios, sino que también ofreció una base para desarrollar recomendaciones que mejoraran la eficiencia, cohesión y atractivo del entorno urbano. Una planeación urbana que tomó en cuenta estas características arquitectónicas ayudó a crear un Centro Comercial El Hueco que no solo funcionara como motor económico, sino también como un espacio urbano vibrante y culturalmente significativo.

## VII. RECOMENDACIONES

Recomendación General: Implementar un Enfoque Integral y Participativo en la Planeación Urbana:

- 7.1. Promover la Participación Activa de los Propietarios en la Planeación Urbana; Es crucial involucrar a los propietarios en todas las etapas de la planeación urbana. Esto garantiza que sus necesidades y preocupaciones sean escuchadas y abordadas. Se recomienda crear comités consultivos donde los propietarios puedan expresar sus opiniones, colaborar en la toma de decisiones y ayudar a diseñar estrategias que beneficien tanto al área comercial como a la comunidad en general. La participación activa fomenta el sentido de pertenencia y compromiso, lo que facilita la implementación de proyectos urbanos.
- 7.2. Mejorar la Cohesión Estética y Funcional del Área; La planeación urbana debe centrarse en mejorar la cohesión estética del Centro Comercial El Hueco para crear una identidad visual atractiva y unificada. Esto puede incluir la renovación de fachadas, la armonización de estilos arquitectónicos y la implementación de un plan de señalización coherente. Además, la reorganización del espacio comercial, con áreas bien definidas para diferentes tipos de negocios, puede mejorar la funcionalidad del área y atraer a más clientes.
- 7.3. Optimizar la Conectividad y Accesibilidad; Es esencial mejorar la conectividad y accesibilidad del área mediante la planeación de infraestructura adecuada. Esto incluye la ampliación y mejora de las vías peatonales, la creación de áreas de estacionamiento bien ubicadas, y la implementación de soluciones de transporte público que faciliten el acceso al Centro Comercial. La conectividad eficiente no solo beneficia a los clientes, sino que también mejora la logística para los comerciantes, lo que puede incrementar la actividad económica.

- 7.4. Fomentar la Adaptabilidad de los Espacios Arquitectónicos; Para asegurar que el área pueda responder a las dinámicas cambiantes del mercado, la planeación urbana debe promover la creación de espacios adaptables y multifuncionales. Los edificios deberían permitir modificaciones que faciliten la diversificación de usos, como la incorporación de espacios de coworking, áreas de descanso y zonas verdes. Esto no solo incrementa la funcionalidad de los edificios, sino que también los hace más resilientes a los cambios económicos y sociales.
- 7.5. Preservar y Valorar el Patrimonio Arquitectónico; La preservación del patrimonio arquitectónico es fundamental para mantener la identidad cultural y el atractivo del Centro Comercial El Hueco. Se recomienda implementar políticas de conservación que protejan las edificaciones históricas, combinando la modernización con la preservación de elementos culturales. Esto puede incluir la restauración de fachadas históricas y la reutilización de edificios antiguos para nuevos propósitos comerciales o culturales, integrándolos con el entorno urbano moderno.
- 7.6. Implementar Estrategias Sostenibles y Ecológicas; Finalmente, la planeación urbana debe incorporar prácticas sostenibles que mejoren la calidad de vida en el área. Esto incluye la creación de espacios verdes, la mejora de la gestión de residuos y la implementación de soluciones energéticas sostenibles. Un enfoque ecológico no solo favorece el medio ambiente, sino que también aumenta el valor y la atracción del Centro Comercial, haciendo del área un espacio más agradable y saludable para comerciantes y clientes.
- 7.7. La implementación de un enfoque integral y participativo en la planeación urbana del Centro Comercial El Hueco puede asegurar que los intereses y necesidades de los propietarios sean adecuadamente representados. A través de una mejora en la cohesión estética, la conectividad, la funcionalidad de los espacios, la preservación del

patrimonio y la sostenibilidad, se puede transformar el área en un entorno urbano próspero y dinámico, que impacte positivamente tanto a nivel comercial como comunitario.

## VIII. REFERENCIAS

- Asto, L. (2024). *Gestión de inventarios y la productividad en los proyectos de saneamiento del Ministerio de Vivienda del Departamento de Cusco 2022* [Tesis de pregrado, Universidad Continental]. Repositorio Institucional Continental. [https://repositorio.continental.edu.pe/bitstream/20.500.12394/14393/2/IV\\_FCE\\_310\\_TE\\_Asto\\_Poves\\_2024.pdf](https://repositorio.continental.edu.pe/bitstream/20.500.12394/14393/2/IV_FCE_310_TE_Asto_Poves_2024.pdf)
- Alarcón, C. (2019). *La gestión de la calidad en el control de obras estructurales y su impacto en el éxito de la construcción del edificio de oficinas "Basadre" (San Isidro-Lima)* [Tesis de pregrado, Universidad de San Martín de Porres]. Repositorio Académico USMP. <https://repositorio.usmp.edu.pe/handle/20.500.12727/2197>
- Amaya, H. (2022). *Propuesta de un sistema de control de costos utilizando el PMBOK para presupuestos de obras de infraestructura vial en Lima 2022* [Tesis de pregrado, Universidad Privada del Norte]. Repositorio Institucional UPN. <https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/30312/Amaya%20Alvarado%20c%20Oswaldo%20Humberto.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Arboleda, A. (2016). *Análisis de productividad, rendimientos y consumo de mano de obra en procesos constructivos, elemento fundamental en la fase de planeación.* [Tesis de posgrado, Universidad Nacional de Colombia]. Repositorio Institucional UNAL <https://repositorio.unal.edu.co/bitstream/handle/unal/51745/71792750.2014.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Alfaro, C. (2024). *Sistemas de aseguramiento de la calidad en la construcción* [Tesis de pregrado, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional PUCP. [https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/185/ALAFO\\_OMAR\\_SISTEMAS\\_ASEGURAMIENTO\\_CALIDAD\\_CONSTRUCCION.pdf?sequence=1](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/185/ALAFO_OMAR_SISTEMAS_ASEGURAMIENTO_CALIDAD_CONSTRUCCION.pdf?sequence=1)

- Bayas, A. (2024). *La gestión de calidad y el impacto en la eficiencia de los procesos: caso Empresa SUDINCO S.A.* [Tesis de pregrado, Universidad de las Américas]. Repositorio Institucional UDLA <https://dspace.udla.edu.ec/bitstream/33000/16702/1/UDLA-EC-TMDEGES-2024-20.pdf>
- Bojórquez, J. (2014). Evolución y planeación urbana en la ciudad turística de Cabo San Lucas, Baja California Sur (México). *PASOS. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 12(2), 341-356. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=88130205013>.
- Cabezas, E. Andrade, D. y Torres, J. (2018). *Introducción a la metodología de la investigación científica*. Comisión Editorial de la Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE.
- Cárdenas, E. (2016). Crecimiento y planeación urbana en Acapulco, Cancún y Puerto Vallarta (México). *Revista Investigaciones Turísticas*, 12. [https://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/61311/1/Investigaciones\\_Turisticas\\_12\\_05.pdf](https://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/61311/1/Investigaciones_Turisticas_12_05.pdf).
- Chuquitarco, A. (2024). Gestión de procesos y su incidencia en la eficiente ejecución de proyectos en la empresa D&M Construcciones. *Revista Sigma*, 11(1), 35-49. <https://doi.org/10.24133/y6v8dz58>
- Calderon, A. (2024). *Análisis y evaluación de la productividad en las obras públicas durante la fase de construcción en el Distrito de Vinchos, Ayacucho - Perú 2023* [Tesis de pregrado, Universidad Nacional de San Cristóbal de Huamanga]. Repositorio Institucional UNSCH. <https://repositorio.unsch.edu.pe/server/api/core/bitstreams/17c73ef6-1494-436f-8725-6f5ce27895e7/content>
- Castillejo, E. (2019). *Sistema de gestión de la calidad y su relación con la productividad de la empresa constructora de pavimento rígido, Huaraz* [Tesis de posgrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional UCV.

[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/14943/Castillejo\\_MRE.pdf?sequence=1](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/14943/Castillejo_MRE.pdf?sequence=1)

- Flores, E. (2024). *Guía de procesos de plan de gestión de calidad usando metodología BIM y plataforma de documentación digital para optimizar los tiempos del equipo de calidad en la ejecución de colegios en el Perú* [Tesis de pregrado, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas]. Repositorio Académico UPC. [https://upc.aws.openrepository.com/bitstream/handle/10757/672379/Flores\\_RE.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://upc.aws.openrepository.com/bitstream/handle/10757/672379/Flores_RE.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Fukuda, L. (2010). Planeación urbana en Curitiba. *Quivera*, 12(1), 52-69. <http://www.redalyc.org/revista.oa?id=401>.
- García, P. y Pérez, M. (2018). Planeación urbana y desarrollo comercial: Un análisis de los impactos en áreas urbanas. *Revista de Estudios Urbanos*, 35(2), 145-160.
- Gómez, A. y Bocanegra, D. (2019). Análisis de la productividad en la construcción de vivienda basada en rendimientos de mano de obra. *INGE CUC*. 12. 21-31. 10.17981/ingecuc.12.1.2016.02.
- Hernández, R. y Mendoza, C. (2018). *Metodología de la Investigación. Las rutas cuantitativas, cualitativas y mixtas*. McGraw Hill.
- Inga, A. (2019). *Influencia de la gestión de calidad en la ejecución de obras de edificaciones* [Tesis de pregrado, Universidad Privada del Norte]. Repositorio Institucional UPN. <https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/21682/Inga%20Inga%2c%20Marcos%20Antonio.pdf?sequence=6&isAllowed=y>
- Mendoza, R. (2020). *Identidad visual y competitividad en centros comerciales urbanos*. Editorial Universitaria.
- Ñaupas, H., Valdivia, M., Palacios, J. y Romero, H. (2018). *Metodología de la investigación* (5ª ed.). Ediciones de la U.

- París, J. (2019). *Programación y control de calidad en obras de edificación en Colombia*. [Tesis de posgrado, Universidad de los Andes]. Repositorio Institucional Uniandes  
<https://repositorio.uniandes.edu.co/server/api/core/bitstreams/4297d440-ff0d-443e-95de-ed038f0f0048/content><http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/4453/1/T-UCSG-PRE-ARQ-CIAPC-3.pdf>
- Pino, R. (2019). *Metodología de la investigación. Elaboración de diseños para contrastar hipótesis* (2ª ed.). Editorial San Marcos.
- Quispe, C. (2022). *Análisis comparativo de la filosofía Lean Construction con el método tradicional de planificación, programación, ejecución y control de obra de aulas de la U. E. Francisco Andrade Marín* [Tesis de pregrado, Pontificia Universidad Católica del Ecuador]. Repositorio PUCE  
<https://repositorio.puce.edu.ec/server/api/core/bitstreams/650ccd17-2585-4120-8fc7-71f103b3a48d/content>
- Ríos, Y. (2023). *Análisis, desarrollo e instrumentación de buenas prácticas de gestión aplicables a la supervisión de proyectos de obra pública y su relación con los involucrados* [Tesis de pregrado, Universidad Nacional de Colombia]. Repositorio Institucional UNAL  
<https://repositorio.unal.edu.co/bitstream/handle/unal/85578/43829597.2023.pdf?sequence=2&isAllowed=y>
- Ramírez, F. (2017). Estrategias de planeación urbana en áreas comerciales. *Ciudad y Territorio*, 29(1), 98-110.
- Rodríguez, L. (2019). Planeación urbana sostenible y su impacto en el desarrollo económico local. *Revista de Economía Urbana*, 12(4), 55-70.
- Rosales, N. (2013). *Nuevos desafíos de la planeación urbana: pautas para la instrumentación de los principios de sostenibilidad y su aplicación al programa de desarrollo urbano*

- de la ciudad de México*. [Tesis de doctorado, Universidad Complutense de Madrid],  
Repositorio Institucional UCM. <http://eprints.ucm.es/23136/1/T34815.pdf>.
- Sánchez, A. y López, C. (2018). Sostenibilidad en la planeación urbana: Una revisión crítica. *Ecología y Ciudad*, 22(3), 75-90.
- Strange, I. (13 de junio de 2018). Urban Planning and City Futures: Planning for Cities in the Twenty-First Century. In: Dastbaz, M., Naudé, W., Manoochehri, J. (eds) *Smart Futures, Challenges of Urbanisation, and Social Sustainability*. Springer, Cham. [https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-319-74549-7\\_2](https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-319-74549-7_2)
- Vargas, D. (2019). *Funcionalidad y diseño en espacios comerciales urbanos*. Editorial Metropolitana.
- Vásquez, J. (2015). La jerarquía normativa urbana especial como referencial de política pública de planeación urbana en Colombia. *Revista Opinión Jurídica Universidad de Medellín*, 14(28), 91-116. <http://www.scielo.org.co/pdf/ojum/v14n28/v14n28a06.pdf>.

## **IX. ANEXOS**

## Anexo A. Matriz de Consistencia

### ESTUDIO DE CASOS: PLANEACIÓN URBANA DEL CENTRO COMERCIAL EL HUECO SEGÚN PROPIETARIOS EN LA AV. ABANCAY - 2020

Problemas	Objetivos	Categoría	Sub categoría	Método	Unidad de análisis	Técnicas	Instrumentos	Metodología
<p><b>Problema General</b></p> <p>¿Cómo influye la planeación urbana del centro comercial el hueco según propietarios en la av. Abancay – 2020?</p> <p><b>Problemas Específicos</b></p> <p>¿Cómo afecta las características del área urbana en la planeación urbana del centro comercial el hueco según propietarios en la av. Abancay – 2020?</p> <p>¿Cómo influye las características de orden físico de las edificaciones en la planeación urbana del centro comercial el hueco según propietarios en la av. Abancay – 2020?</p> <p>¿Cómo afecta las características sociales en la planeación urbana del centro comercial el hueco según propietarios en la av. Abancay – 2020?</p>	<p><b>Problema General</b></p> <p>Describir e interpretar cómo influye la planeación urbana del centro comercial el hueco según propietarios en la av. Abancay – 2020</p> <p><b>Problemas Específicos</b></p> <p>Explicar cómo afecta las características del área urbana en la planeación urbana del centro comercial el hueco según propietarios en la av. Abancay – 2020</p> <p>Identificar cómo influye las características de orden físico de las edificaciones en la planeación urbana del centro comercial el hueco según propietarios en la av. Abancay – 2020</p> <p>Explicar cómo afecta las características sociales en la planeación urbana del centro comercial el hueco según propietarios en la av. Abancay – 2020</p>	<p>Características del área urbana</p> <p>Características del orden físico de las edificaciones</p> <p>Características sociales</p> <p>Características Arquitectónicas</p>	<p>-Superficie -Densidad poblacional -Coeficiente de edificación</p> <p>-Materiales -Altura de edificación -Uso -Estado de conservación</p> <p>-Población -Procedencia -Organización social</p> <p>-Inmuebles monumentales -Inmuebles de Valor Monumental -Inmuebles de Entorno</p>	<p>M01: Análisis M02: inducción M03: hermenéutica</p>	<p>Propietarios 1 Propietarios 2 Propietarios 3 Propietarios 4 Propietarios 5</p>	<p>T01: Encuesta T02: Observación T03: Investigación documental</p>	<p>I01: Guía de entrevista I02: Guía de Observación de campo I03: Ficha de análisis documental</p>	<p><b>Metodología:</b> metodología cualitativa</p> <p><b>Tipo de Estudio:</b> Básica</p> <p><b>Diseño de investigación:</b> Cualitativo- Estudio de Casos</p> <p><b>Escenario de Estudio:</b> Centro Comercial El Hueco – Avenida Abancay Departamento de Lima</p> <p><b>Características del Sujeto:</b> Propietarios. <b>Muestra:</b> 5</p> <p><b>Trayectoria Metodológica:</b> Describir e Interpretar</p> <p><b>Tratamiento de datos:</b> Microsoft Excel – MaQDA 2020</p>

<p>¿Cómo influyen las características arquitectónicas en la planeación urbana del centro comercial el hueco según propietarios en la av. Abancay – 2020?</p>	<p>Identificar cómo influyen las características arquitectónicas en la planeación urbana del centro comercial el hueco según propietarios en la av. Abancay – 2020</p>							<p><b>Rigor Científico:</b> Triangulación</p> <p><b>Método</b></p> <p><b>Instrumento:</b> Entrevista a profundidad</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

## **Anexo B. Instrumento de recolección de datos**

### **1. Características del área urbana**

¿Cómo ha evolucionado el entorno urbano del Centro Comercial El Huevo en la última década?

¿De qué manera las dinámicas de tránsito y transporte en la Av. Abancay han influido en el desarrollo del Centro Comercial El Huevo?

¿Qué desafíos presenta la ubicación del Centro Comercial El Huevo dentro del Centro Histórico de Lima para su planeación urbana?

### **2. Características del orden físico de las edificaciones**

¿Cómo describiría el estado actual de las edificaciones del Centro Comercial El Huevo en términos de infraestructura y seguridad?

¿Qué modificaciones o adaptaciones han realizado los propietarios en las edificaciones del Centro Comercial El Huevo para responder a las necesidades comerciales?

¿Qué impacto tiene el diseño físico de las edificaciones del Centro Comercial El Huevo en la movilidad interna y la accesibilidad para los usuarios?

### **3. Características sociales**

¿De qué manera las características demográficas de los usuarios del Centro Comercial El Huevo han influido en su desarrollo comercial?

¿Cómo han afectado las actividades económicas informales dentro y alrededor del Centro Comercial El Huevo a la planeación urbana de la zona?

¿Qué rol juegan las interacciones sociales entre los propietarios, inquilinos y usuarios en la gestión y desarrollo del Centro Comercial El Huevo?

### **4. Características arquitectónicas**

¿Cómo describiría la relación entre las características arquitectónicas del Centro Comercial El Huevo y el estilo arquitectónico del Centro Histórico de Lima?

¿Qué aspectos arquitectónicos considera que deberían preservarse o modificarse en el Centro Comercial El Huevo para mejorar su integración con el entorno urbano?

¿Cómo afectan las características arquitectónicas del Centro Comercial El Huevo la percepción visual y estética de la Av. Abancay?