



FACULTAD DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA, AMBIENTAL Y ECOTURISMO

ANÁLISIS FÍSICO ESPACIAL PARA EL ORDENAMIENTO URBANO

DEL EX FUNDO CHACRA CERRO, DISTRITO COMAS - 2019

Línea de investigación:

**Desarrollo urbano-rural, catastro, prevención de riesgos, hidráulica y
geotecnia**

Tesis para optar el título profesional de Ingeniero Geógrafo

Autor (a):

Huamán Ortiz, Marleni

Asesor (a):

Rojas León, Gladys

(ORCID: 0000-0003-2961-9643)

Jurado:

Zamora Talaverano, Noe Sabino

Mendoza García, José Tomás

Martínez Cabrera, Rubén

Lima – Perú

2021

Referencia:

Huamán, M. (2021). *Análisis físico espacial para el ordenamiento urban DEL Ex Fundo Chacra Cerro, Distrito Comas - 2019*. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional Federico Villarreal].
Repositorio Institucional UNFV.
<http://repositorio.unfv.edu.pe/handle/UNFV/5553>



Reconocimiento - No comercial - Sin obra derivada (CC BY-NC-ND)

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede generar obras derivadas ni se puede utilizar comercialmente.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>



FACULTAD DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA, AMBIENTAL Y ECOTURISMO

*ANÁLISIS FÍSICO ESPACIAL PARA EL ORDENAMIENTO URBANO
DEL EX FUNDO CHACRA CERRO, DISTRITO COMAS - 2019*

Línea de investigación:

Desarrollo urbano-rural, catastro, prevención de riesgos, hidráulica y geotecnia

Tesis para optar el título profesional de Ingeniero Geógrafo

AUTOR(A)

Huamán Ortiz, Marleni

ASESOR(A)

Rojas León, Gladys

JURADO

Zamora Talaverano, Noe Sabino

Mendoza García, José Tomás

Martínez Cabrera, Rubén

Lima – Perú

2021

Dedicatoria

A mis padres Blanca y Heriberto, quienes con su amor, paciencia y esfuerzo me han permitido llegar a cumplir hoy un sueño más, gracias por inculcar en mí, el ejemplo de esfuerzo y valentía, de no temer las adversidades porque Dios está conmigo siempre.

A mis hermanos Edward y Ani, por su cariño y apoyo incondicional, durante todo este proceso, por estar conmigo en todo momento gracias. A toda mi familia, porque con sus oraciones, consejos y palabras de aliento hicieron de mí una mejor persona y de una u otra forma me acompañan en todos mis sueños y metas.

Agradecimiento

Quiero expresar mi gratitud a Dios, quien con su bendición llena siempre mi vida y a toda mi familia por estar siempre presentes.

Mi profundo agradecimiento a todas las autoridades del Ex fundo Chacra Cerro, por confiar en mí, abrirme las puertas y permitirme realizar todo el proceso investigativo dentro de su ámbito urbano.

De igual manera mi agradecimiento a la Universidad Nacional Federico Villarreal, Facultad de Ingeniería Geográfica, Ambiental y Ecoturismo, a mis docentes, quienes con sus enseñanzas de sus valiosos conocimientos hicieron que pueda crecer día a día como profesional, gracias a cada una de ustedes por su paciencia, dedicación, apoyo incondicional y amistad.

Finalmente, quiero expresar mi más grande y sincero agradecimiento a la Mg. (Ing.) Gladys Rojas León, principal colaborador durante todo este proceso, quien, con su asesoramiento, dirección y conocimientos, permitió el desarrollo de este trabajo.

Índice

Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento	iii
Resumen.....	xii
Abstract.....	xiii
I. Introducción	1
1.1. Descripción y formulación del problema	3
1.1.1. Descripción del problema	3
1.1.2. Formulación del problema	5
1.2. Antecedentes	6
1.2.1. Antecedentes internacionales.....	6
1.2.2. Antecedentes nacionales	7
1.3. Objetivos	8
1.3.1. General.....	8
1.3.2. Específicos	8
1.4. Justificación.....	9
1.4.1. Teórica	9
1.4.2. Práctica	9
1.4.3. Social	9
1.4.4. Económica	10
1.5. Hipótesis.....	10
1.5.1. Hipótesis general	10
1.5.2. Hipótesis específicas.....	10

II. Marco teórico	11
2.1. Bases teóricas	11
2.1.1. Bases teóricas de análisis físico espacial	11
2.1.2. Bases teóricas de ordenamiento urbano	24
2.2. Definición de términos	31
III. Método	33
3.1. Tipo de investigación	33
3.1.1. Descriptivo – explicativa	33
3.1.2. Observacional y de campo.....	34
3.2. Ámbito temporal y espacial.....	34
3.2.1. Ámbito temporal	34
3.2.2. Ámbito espacial	34
3.3. Variables.....	37
3.3.1. Variable independiente V(x).....	37
3.3.2. Variable dependiente V(y).....	37
3.4. Población y muestra	38
3.4.1. Población	38
3.4.2. Muestra	38
3.5. Instrumentos	39
3.5.1. Instrumento 1: Fichas para el Registro de Datos	39
3.5.2. Instrumento 2: mapas y plano urbanos	41
3.5.3. Instrumento 3: La encuesta	41
3.5.4. Equipos y software	42
3.6. Procedimientos	43
3.6.1. Objetivo 1 Para el diagnóstico físico espacial.	43

3.6.2. Objetivo 2 Para el análisis mediante la matriz FODA.....	43
3.6.3. Objetivo 3: Para conocer la percepción de la comunidad.....	44
3.6.4. Objetivo 4. Propuestas de estrategias.	44
3.7. Análisis de datos.....	45
3.8. Consideraciones éticas	46
IV. Resultados.....	47
4.1. Diagnóstico físico espacial, para el ordenamiento urbano del ex fundo Chacra Cerro	47
4.1.1. Caracterización del ex fundo Chacra Cerro.....	47
4.2. Análisis FODA del ex fundo Chacra Cerro.....	66
4.3. Nivel de participación de la comunidad, en la gestión local	70
4.3.1. Encuesta a desarrollar (Pre campo)	70
4.3.2. Encuesta aplicada (Campo)	71
4.4. Propuestas de estrategias físicos espaciales, para el ordenamiento urbano, del ex fundo Chacra Cerro	88
4.4.1. Objetivos estratégicos	88
4.4.2. Líneas estratégicas	94
4.4.3. Propuesta de proyectos estratégicos	103
V. Discusión de resultados.....	105
5.1. Sobre el diagnóstico físico espacial, para el ordenamiento urbano.....	105
5.2. Sobre el análisis FODA y diagnóstico de la problemática	106
5.3. Sobre el nivel de participación de la comunidad, en la gestión local.....	107
5.4. Sobre las estrategias físicos espaciales, para el ordenamiento urbano.....	108
VI. Conclusiones	111

VII. Recomendaciones	114
VIII. Referencias.....	115
IX. Anexos	119
Anexo A. Panel fotográfico	120
Anexo B. Instrumento: La encuesta	126
Anexo C. Matriz de consistencia	127
Anexo D. Respuesta de municipalidad de Comas	128

Índice de tablas

Tabla 1 Elementos de la estructura urbana	21
Tabla 2 Estructura de equipamiento.....	23
Tabla 3 Tipos de fichas usadas en la instigación	39
Tabla 4 Tipos de registro y administración de datos	41
Tabla 5 Equipos, modelo, características y usos.....	42
Tabla 6 Localización del ex fundo Chacra Cerro	47
Tabla 7 Área de estudio del ex fundo Chacra Cerro	48
Tabla 8 Identificación de los indicadores físico espacial urbano estudiados.....	49
Tabla 9 Identificación del uso del suelo.....	52
Tabla 10 Compatibilidad de usos del suelo	53
Tabla 11 Clasificación de predios	56
Tabla 12 Distribución del material de construcción predominante	58
Tabla 13 Distribución del estado de conservación.....	60
Tabla 14 Distribución de número de pisos de las edificaciones	60
Tabla 15 Instituciones educativas en el ex fundo Chacra Cerro	62
Tabla 16 Centros industriales en ex fundo Chacra Cerro 2019	64
Tabla 17 Matriz de análisis de las fortalezas y debilidades del ex fundo Chacra Cerro – Comas 2019	68
Tabla 18 Matriz de análisis de las oportunidades y amenazas, del ex fundo o Chacra Cerro – Comas 2019	69
Tabla 19 Preguntas de encuesta	70
Tabla 20 Calificación de los servicios básicos.....	71
Tabla 21 Calificación de los servicios de salud	72
Tabla 22 Calificación de los servicios de educación	74

Tabla 23 Calificación de los servicios de transporte público.....	75
Tabla 24 Calificación de los servicios de telecomunicaciones	76
Tabla 25 Calificación del sistema de vías y calles.....	78
Tabla 26 Calificación de los espacios públicos	79
Tabla 27 Calificación de la atención de demandas	80
Tabla 28 Calificación del nivel de organización social	81
Tabla 29 Calificación de gestión de instituciones públicos y privadas.....	82
Tabla 30 Calificación de la gestión municipal.....	83
Tabla 31 Calificación de la participación social	84
Tabla 32 Calificación de los espacios y ordenamiento urbano	86
Tabla 33 Calificación de estrategias de desarrollo.....	87
Tabla 34 Cruce de las fortalezas (F) y oportunidades (O) – FO	88
Tabla 35 Cruce de las fortalezas (F) y amenazas (A) – FA	90
Tabla 36 Cruce de las debilidades (D) y oportunidades (O) – DO	91
Tabla 37 Cruce de las debilidades (D) y amenazas (A) – DA	93
Tabla 38 Estrategias y objetivos del desarrollo humano – 2019.....	95
Tabla 39 Ficha de diseño del proyecto.....	96
Tabla 40 Estrategias de la participación social 2019	97
Tabla 41 Estrategias de los DDHH y acceso a servicios básicos 2019.....	97
Tabla 42 Ficha de diseño del proyecto.....	98
Tabla 43 Ficha de diseño del proyecto.....	99
Tabla 44 Estrategias del desarrollo económico y bienestar social – 2019.....	100
Tabla 45 Ficha de diseño del proyecto.....	101
Tabla 46 Estrategias del desarrollo Territorial, urbana y ambiental – 2019	102
Tabla 47 Proyectos estratégicos propuestos.....	103

Índice de figuras

Figura 1 Las dimensiones del análisis espacial	12
Figura 2 Componentes del diagnóstico urbano.....	14
Figura 3 Análisis FODA	18
Figura 4 Espacio urbano de distrito Comas	19
Figura 5 Elementos de la morfología urbana.....	20
Figura 6 Ubicación de ex fundo Chacra Cerro	35
Figura 7 Mapa de Ubicación.....	36
Figura 8 Mapa de área de estudio	50
Figura 9 Mapa urbano.....	51
Figura 10 Mapa de uso actual	55
Figura 11 Clasificación de predios	57
Figura 12 Mapa de material de construcción.....	59
Figura 13 Mapa de estado de conservación	61
Figura 14 Mapa sistema educativo	63
Figura 15 Calificación de los servicios básicos	71
Figura 16 Calificación de los servicios de salud.....	73
Figura 17 Calificación de los servicios de educación.....	74
Figura 18 Calificación del servicio de transporte público	75
Figura 19 Calificación de los servicios de telecomunicaciones	77
Figura 20 Calificación del sistema de vías y calles	78
Figura 21 Calificación de los espacios públicos.....	79
Figura 22 Calificación de la atención de demandas	80
Figura 23 Calificación del nivel organización social.....	81

Figura 24 Calificación de gestión de instituciones públicas y privadas	82
Figura 25 Calificación de la gestión municipal	84
Figura 26 Calificación de la participación social.....	85
Figura 27 Calificación de los espacios y ordenamiento urbano	86
Figura 28 Calificación de estrategias de desarrollo	87
Figura 29 Calle principal del ex fundo Chacra Cerro.....	120
Figura 30 Viviendas construidas en material de ladrillo – aplicando encuesta.....	120
Figura 31 Avenida principal sin asfaltar del ex fundo Chacra Cerro – Aplicado encuesta..	121
Figura 32 Fábrica en una de las calles del ex fundo Chacra Cerro.....	121
Figura 33 Manzana N°2, lote 43, del ex fundo Chacra Cerro	122
Figura 34 Otra vista de la manzana N°5, lote 44, inspeccionando tipo de vivienda	122
Figura 35 Vista de la manzana N°2, lote 50B, del ex fundo Chacra Cerro	123
Figura 36 Vista de la manzana N°2, lote 65, del ex fundo Chacra Cerro.....	123
Figura 37 Vista de la manzana N°2, lote 69, del ex fundo Chacra Cerro.....	124
Figura 38 Vista de la manzana N°3ª, lote 18, del ex fundo Chacra Cerro.....	124
Figura 39 Vista de la manzana N°53B, lote 18, del ex fundo Chacra Cerro	125
Figura 40 Otra vista del recorrido por ex fundo Chacra Cerro	125

Resumen

La tesis denominada análisis físico espacial para el ordenamiento urbano, del ex fundo Chacra Cerro, distrito Comas - 2019; tuvo por objetivo general realizar los análisis, físico espacial del área de estudio; y como específicos, realizar el diagnóstico físico espacial, analizar mediante el FODA la problemática, identificar el nivel de participación de la comunidad; y, proponer las estrategias de ordenamiento urbano del ex fundo Chacra Cerro, distrito Comas. Metodológicamente, fue descriptiva, explicativa, observacional y campo; se aplicó la encuesta a una muestra representada por 128 lotes; complementariamente para el recojo de la información se usó la ficha de registros de datos, utilizando, para el propósito fichas de resumen, síntesis, citas textuales, y personal o de comentarios; se consultó información documental y cartográfica, para analizar los datos, mediante herramientas informáticas como el Excel y SPSS v.25; luego presentarlos en tablas y figuras; con los análisis, respondiendo al objetivo de estudio. Los resultados fueron que: el 66.65% fue urbano, el 50% de uso industrial, el 14.84% agrícola; el 89.84% son de ladrillo, cobertura el 67% servicios básicos; con el FODA, se identificó a la población capacitada, calificando de bueno el 52.3% los servicios 50% salud, 31.9% educación, el 38.3% transporte, el 39.8% telecomunicaciones, 49.2% vías y calles; el 57% espacios públicos, el 50% atención municipal y 51.5% la participación social; las estrategias fueron el desarrollo humano, salud, educación, empleo y cultura, contribuyendo en las decisiones municipales, para el ordenamiento urbano.

Palabras clave: físico, espacial, ordenamiento urbano, FODA, participación social, estrategias.

Abstract

The thesis called Spatial Physical Analysis for Urban Planning, from the ex fundo Chacra Cerro; Its objective is to carry out the spatial physical analysis of the study area; and the specific ones: carry out the spatial physical diagnosis, analyze the problem through SWOT, identify the level of community participation; and, to propose the management strategies of the ex fundo Chacra Cerro, Comas district. Methodologically, it is descriptive, explanatory, observational and field; The survey was applied to a sample represented by 128 lots; In addition, for the collection of the information, the data record file is used, using, for the purpose, the summary, synthesis, textual citations, and the personal or comments files; documentary and cartographic information is consulted, to later analyze the data using computer tools such as Excel and SPSS v.25; and then present the data in tables and graphs, with the analyzes, responding to the objective of the study. The results were: 66.65% was urban, 50% for industrial use, 14.84% agricultural; 89.84% are brick, 67% cover basic services; With the FODA, the trained population was identified, qualifying as good 52.3% services, 50% health, 31.9% education, 38.3% transportation, 39.8% telecommunications, % roads and streets; 57% public spaces, 50% municipal attention and 51.5% social participation; the strategies were human development, health, education, employment and culture, contributing to municipal decisions for urban planning.

Keywords: physical, spatial, urban planning, SWOT, social participation, strategies.

I. Introducción

La tesis denominada análisis físico espacial para el ordenamiento urbano, del ex fundo Chacra Cerro - Comas, tiene por objetivos realizar un diagnóstico, luego analiza las Fortalezas-Oportunidades-debilidades-Amenazas (FODA); identifica el nivel de participación de la comunidad, se definen ejes, líneas estrategias y desarrollo de objetivos estratégicos con metas, acciones y la toma de decisiones, para proponer estrategias urbanas, en la zona de estudio.

La tesis se divide en 9 capítulos; el capítulo 1, desarrolla la introducción describiendo la problemática determinada por cambios sociales, mal uso y ocupación del suelo, falta de planes, nula participación social; y, no contar con una estrategia de desarrollo urbano; se describen antecedentes como la de Martínez y Lemus (2014) en Guatemala y Chafloque y Vallejos (2016) en Lambayeque, se definen los objetivos citados anteriormente y la justificación teórica, práctica, social y económica; se define como hipótesis que el análisis Físico espacial contribuye a la toma de decisiones, para ordenar el ex fundo Chacra Cerro.

El capítulo 2, desarrolla el marco teórico, Denisse (2008), fundamenta la teoría de lugares centrales y diagnósticos urbanos, analiza problemas en materia económica, social, cultural, ambiental y seguridad; se analiza mediante el FODA, el espacio urbano, la población y su proceso evolutivo, la morfología y estructura urbana, los usos de suelos y el ordenamiento urbano, con las contribuciones de VonThunen (1820), sobre el enfoque territorial del desarrollo, las estrategias urbanas para mejorar el espacio y la definición de términos básicos.

El capítulo 3, desarrolla el método, siendo descriptiva, explicativa, observacional, cuyo ámbito temporal es datos población y vivienda de 2017, se define como variable independiente lo físico espacial y como dependiente ordenamiento urbano, se aplica la encuesta a residentes de 128 lotes, y se trabaja gabinete y campo; se desarrollan los análisis y determina la propuesta, los datos son presentados en tablas y figuras. Éticamente se citan los autores y se cumple con los requisitos y protocolos universitarios, para el desarrollo de la investigación.

El capítulo 4, desarrolla los resultados, caracterizando al ex fundo Chacra Cerro, su ubicación en el distrito Comas, zona 14, con 48.75 Km² de extensión, siendo el 60.66% urbana y 39.34% rural; con el 88.35% con construcciones de ladrillo y 60.24% estado bueno, cuenta con servicios básicos y sociales, y económicamente es acopio de centros industriales; el análisis FODA determinó 5 líneas estratégicas: el desarrollo humano, empleo, cultura, salud y educación, participación social, derechos humanos y servicios básicos, desarrollo económico y lo ambiental; se aplicó 128 encuestas a propietarios de los lotes; y se propuso estrategias y sus líneas estratégicas.

El capítulo 5, desarrolla la discusión de resultados, determinándose que, el diagnóstico físico caracteriza al centro urbano e identifica los problemas asociados al mal uso del suelo y el desorden territorial; mediante el FODA se identificó hacer las mejoras en atención de servicios, infraestructura y equipamiento urbano; que obliga a la participación e inclusión en los procesos del desarrollo urbano de la zona; las estrategias de acción están encaminadas a la consolidación urbana, al desarrollo urbano, a lo social y económico, cultural y ambiental y de seguridad, cuya propuesta vincula a los 3070 lotes, los que deben estar integrados al plan de desarrollo urbano de largo plazo.

El capítulo 6, desarrolla las conclusiones determinándose que, el diagnóstico físico espacial, caracteriza el ex fundo y luego identifica la problemática vinculada a la falta de infraestructura, contaminación, desorden urbano, falta de instrumentos de gestión y la estrategia de desarrollo, se comprueba que mediante el FODA que la población está comprometida con su desarrollo, se requiere de recursos para fortalecer el ámbito y un 50%, cree que está conforme con los servicios que se les brinda, las estrategias espaciales se articulan con la visión del desarrollo de Comas al 2021, cuyas tendencias son positiva en lo que es el desarrollo urbano, mejorando las condiciones de vida de sus ocupantes.

El capítulo 7, desarrolla las recomendaciones, donde se requiere crear una comisión de expertos en la municipalidad de Comas, para revisar el sistema legal y regularizar los diagnósticos urbanos, articulados a los planes urbanos, en coordinación con la municipalidad de Lima; otro, proponer planes estratégicos con los análisis FODA, enfocados en la participación social, mediante talleres, charlas, congresos participativos; y luego, implementar las estrategias con tendencias a la mejora de habitabilidad de la zona; y, a ofrecer las condiciones adecuadas de sus ocupantes, en lo físico espacial.

El capítulo 8, desarrolla las referencias, habiéndose utilizado 24 concernientes a diferentes autores, ministerios y municipalidades vinculadas al ordenamiento urbano y lo físico espacial; y el capítulo 9, desarrolla los anexos en las que se genera un panel fotográfico de las diferentes zonas visitadas en campo para recoger información; a su vez, en este mismo capítulo se determina el diseño y procesos para aplicar la encuesta a la muestra representativa de la zona en estudio.

1.1. Descripción y formulación del problema

1.1.1. Descripción del problema

Las ciudades en el mundo concentran en 2/3 de la población mundial. La población urbana de América Latina ha crecido de manera progresiva, en 1970 representaba el 57% del total, en el año 2000 alcanzó el 75,3 % y según proyecciones esperadas para el año 2025 puede llegar a representar el 85%. El número de habitantes urbanos en Latinoamérica sobrepasa hoy los 200 millones, agregando uno de cada siete residentes urbanos en la población mundial, hoy, tres de cada cuatro latinoamericanos habitan en asentamientos urbanos, relación que sólo es similar en Europa (Naciones Unidas, 2020).

En América Latina los problemas urbanos adquieren una importancia particular. Dos tercios de su población aproximada de 400 millones viven en áreas urbanas, lo cual la convierte en la región más urbanizada del Tercer Mundo; las ciudades latinoamericanas tienen problemas

como los tugurios, el alto desempleo, la congestión del transporte, los crecientes precios de la tierra resultantes de su mayor escasez, altos niveles de contaminación, indiferencia de las reglamentaciones urbanas para la construcción, tráfico de tierras, mal uso del suelo y en lo social el crimen y delincuencia urbana (Belisle, s.f).

En el Perú, el proceso de urbanización se originó a partir de la crisis sufrida en los años 70 y 80; donde la migración campo-ciudad, originada por la violencia del terrorismo, mejores condiciones de vida, educación, pobreza rural, fueron motivos para los desplazamientos, hacia las zonas urbanas principalmente las capitales; la ciudad capital Lima, es el resultado de ese boom demográfico, ocurrido en estos años, a partir del centralismo hiperbólico del país y el progresivo desarrollo comercial e industrial; un factor determinante, de este crecimiento fue lo que se produjo el emplazamiento del área urbana, trayendo el desorden territorial y la poca planificación urbana, de los diferentes ámbitos locales.

Lima es el resultado de un boom demográfico ocurrido durante la segunda parte del siglo XX a partir del centralismo hiperbólico del país y el progresivo desarrollo comercial e industrial de la ciudad; es el resultado de un mal aprovechamiento del territorio que respondió a beneficiar intereses económico inmediatistas, guiados por los modelos económicos imperantes en determinadas fases del proceso de crecimiento; eso trajo el desorden urbano cuyos resultados son ciudades sin una verdadera planificación y un sistema constructivo sin reglamentaciones que diera como resultados una imagen vinculada a su desarrollo en base a su dimensión y jerarquía política, no se contaba con la participación social en su desarrollo (García, et.al, 2016).

Comas empieza a ocuparse en 1958, con una invasión, creciendo aceleradamente con una tasa por encima del promedio de Cono Norte (5,7) hasta la década del 80, actualmente tiene una baja tasa de crecimiento (1,34); los procesos urbanos han determinado una ocupación informal y formal (generalmente especulativo y orientado por el mercado) de su

territorio y su actual configuración, desorden, desarticulación, depredación, pérdida de grandes áreas de su valle y fuertes niveles de contaminación; el proceso de segregación de la ciudad orientó al distrito a sectorizarse en población pobre; los procesos de empobrecimiento y denotan tendencias de desarrollo, tendencias que nos perfilan el rostro de un distrito donde se ponen en conflicto su crecimiento urbano y la conservación de sus áreas agrícolas (Municipalidad de Comas, 2021).

En este contexto, los diagnósticos espaciales, se constituyen en herramientas y técnicas, para responder a las dinámicas espaciales, su falta no permite proponer sistemas funcionales y operativos para la gestión y uso del territorio; el ordenamiento hoy, se encuentra regulado por normas y reglamentos, que poco o nada han desarrollado en términos de organización y operatividad. Para regular o proponer estrategias, estas, deben estar encaminadas al desarrollo y ordenamiento de una zona urbana; y para ello, es necesario contar con los análisis de los componentes físico ambiental, territorial, socio cultural, económico, legal y político administrativo, información que va a significar identificar la problemática y desequilibriosterritoriales, y proponer de acuerdo a las tendencias y potencialidades el futuro desarrollo urbano de cualquier espacio ocupado con estas características.

El análisis FODA, en estudios urbanos, es una herramienta para proyectar estrategias urbanas; a pesar de estar ausentes en los análisis urbanos y sociales; que se conviertan en instrumentos para promover el desarrollo y gestión urbana; en el ex fundo Chacra Cerro, se analizan las características internas, identificando las debilidades y fortalezas; y, externas mediante las amenazas y oportunidades. A continuación, se formulan las siguientes preguntas:

1.1.2. Formulación del problema

Problema general.

¿Cómo el análisis físico espacial, contribuye al ordenamiento urbano, del ex fundo Chacra Cerro, distrito de Comas?

Problemas específicos.

- ¿Cuál es el diagnóstico físico espacial, para el ordenamiento urbano, del ex fundo Chacra Cerro?
- ¿Cómo el análisis FODA, diagnostica la problemática del ex fundo Chacra Cerro?
- ¿Cuál es el nivel de participación de la comunidad, en la gestión local, del ex fundo Chacra Cerro?
- ¿Cuáles son las estrategias físicas espaciales, para el ordenamiento urbano, del ex fundo Chacra Cerro?

1.2. Antecedentes

1.2.1. Antecedentes internacionales

De acuerdo con Martínez y Lemus (2014), en la tesis *Directrices de ordenamiento urbano para Tatic, Alta Verapaz*; de la universidad de San Carlos – Guatemala, sostiene que, el propósito fue proponer las directrices para el crecimiento urbano, su expansión; así como, el esquema descriptivo de proyectos urbanos a corto, mediano y largo plazo serán los elementos detonadores que permitan generar cambios y mejoras en las condiciones de vida de los ciudadanos de Tatic. Se realizó el medio físico mediante el FODA, se plantean directrices para elaborar planes, proyectos y programas de intervención, sobre usos de suelo. Su población es de 7 658 hab.; de los cuales el 69% de su población vive en área rural y el 31%, y cuenta con espacio público e imagen urbana; se propone la intervención en la movilidad, transporte y edificabilidad, mejoramiento de los espacios con énfasis en mejoras cualitativas para peatones, fomentando el uso de calles para la movilidad peatonal y acceso a los espacios de la ciudad.

Ocampo (2017), en la tesis *Crecimiento Urbano y Planificación Territorial en la Ciudad de Cali. Evolución 1990 – 2010*; de la Universidad de Barcelona; analiza el crecimiento urbano para reconocer la evolución y brinda una mirada desde la percepción ciudadana; se propuso un modelo de desarrollo descentralizado coadyuvando a las condiciones del lugar;

hace revisión bibliográfica y documental, e indaga en la comunidad la percepción del desarrollo a través de entrevistas; se logró que en la propuesta participe la población como una dimensión fundamental del desarrollo local, coherentes con las políticas constitucionales; establece que la gobernabilidad tuvo una percepción asociado a intereses económicos y de gobierno; se planteó proyectar una nueva gobernabilidad con inclusión territorial, se establecen mecanismo y metodología de participación en el desarrollo y crecimiento urbano, de manera planificada inteligentes para que se genere un bienestar ciudadano.

1.2.2. Antecedentes nacionales

Chafloque y Vallejos (2016), en la tesis “Estrategias de ordenamiento urbano en el distrito de Chiclayo, por efectos de la migración”, de la universidad Señor de Sipán, Lambayeque, su objetivo fue proponer estrategias para el ordenamiento urbano de Chiclayo; realizó una encuesta, determinándose que, el 49.5% entienden que ordenamiento urbano es el área para poder vivir, el 26.8% planeamiento de una futura comunidad, 10,9% expansión de una comunidad de una manera organizada y 12.8% no tienen una respuesta urbana.

Evolutivamente Chiclayo paso en 1981, 213 366 hab; a 272 140 hab; en el año 2014, con una proyección de 287 184 hab.; para el 2024. El 33.6% llegan al distrito de Chiclayo por motivo de trabajo y quien le sigue es el 25% personas quien es por estudios; el 85.7% son dependientes y el 14.3% son de oficio; 22.9% si son personas natales del distrito de Chiclayo y el 77.1% no; el 14.6% trabajamás de 40 horas, 21.1% trabaja menos de 40 horas, 50.3% trabaja aproximadamente 40 horas y 14.1% son los desempleados.

Mediante Christaller “lugares centrales” Chiclayo debió crecer jerarquizada, subdividiéndose en sectores económicos, con población del mismo distrito, en anillos de mayor a menor importancia, tomando la estructura urbana. Sin embargo, sufrió transformaciones en su densidad territorial, creciendo de forma desordenada, las principales causas fueron el fenómeno migratorio y la falta de un plan de desarrollo urbano.

Se propusieron estrategias para un ordenamiento urbano, basados en la teoría de Christaller. Por su parte, Sánchez y Donovan (2018), en el estudio titulado “Propuestas de ordenamiento urbano territorial en Lima” auspiciado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), manifiesta que se dotó de viviendas sociales y distribución de beneficios y cargas de la acción urbanística, orientado a la autofinanciación del desarrollo urbanístico del distrito de Comas; se desarrollan los análisis sobre las bases de los antecedentes y trabajos complementarios de inspección ocular; se desarrollan talleres y levantamientos de datos.

Los resultados fueron proponer un master plan de densificación para garantizarla sostenibilidad y factibilidad financiera, con una cantidad adecuada de equipamientos y espacios verdes, acordes con la elevación del nivel de vida; propone una macro manzana donde se combinan tipologías de vivienda, favoreciendo la variedad social y limitando la segregación por renta; el aporte principal fue considerar el condominio como espacio donde se gradúa la privacidad, para hacerlo más cercano y amable, con más espacio libre.

1.3. Objetivos

1.3.1. General

Realizar el análisis físico espacial, para el ordenamiento urbano del ex fundo Chacra Cerro, distrito de Comas.

1.3.2. Específicos

- Realizar el diagnóstico físico espacial, para el ordenamiento urbano, del ex fundo Chacra Cerro.
- Analizar mediante la matriz FODA, la problemática, del ex fundo Chacra Cerro.
- Identificar el nivel de participación de la comunidad, en la gestión local, del ex fundo Chacra Cerro.
- Proponer las estrategias físicas espaciales, para el ordenamiento urbano, del ex fundo Chacra Cerro.

1.4. Justificación

1.4.1. Teórica

La investigación se justifica en términos teórico porque, se realiza un diagnóstico situacional de los aspectos teóricos de las variables físico espaciales, de un centro poblado urbano, cuya finalidad es proponer estrategias para su ordenamiento urbano; se hace uso de las teóricas de lugares centrales y se profundiza en nuevos conceptos operacionales, vinculantes con el ordenamiento urbano; se incorporan preguntas a nuevos conocimientos, relacionadas con la participación de la población en los actuales problemas urbanos; y, desde el punto de vista teórica, se contribuye a generar una reflexión y debate académico, sobre el conocimiento de los análisis físico espaciales y del ordenamiento urbano.

1.4.2. Práctica

La investigación se justifica en términos prácticos porque, la aplicación y/o implementación de las estrategias propuestas, resolverá problemas concretos; como la mejora de las condiciones y niveles de vida de los habitantes, del ex fundo Chara Cerro; los resultados permiten ver los acontecimientos y hechos, vinculantes al escenario físico espacial; construyéndose propuestas de solución total o parcial, a los problemas identificados; adecuando el sistema urbano al desarrollo de los factores y actividades productivas; así como, ordenando territorialmente el espacio, de manera equilibrada logrando la articulación de sus componentes territoriales y funcionalidad espacial.

1.4.3. Social

La investigación se justifica en términos sociales porque, el ordenamiento urbano es un pacto social e institucional; y se acerca en todo momento a la población y a sus actores principales, que son parte del proceso del desarrollo y ordenamiento urbano de una ciudad; el tratamiento de los aspectos físico espaciales, cuyas dimensiones juegan un rol importante en el desarrollo de la ciudad; temáticamente el aspecto físico-espacial está constituido por el espacio

social construido, la movilidad, la vivienda, los servicios públicos , cuyos elemento vincula a la población y a su desarrollo organizado equilibrado y funcional; y esto es posible si se enmarca en el proceso de ordenamiento urbano.

1.4.4. Económica

El territorio es dinámico y una de sus dimensiones, abarca lo económico; el trabajo se justifica porque la planificación física espacial y el ordenamiento urbano, se configuran para el desarrollo económico local, entendida como las acciones vinculantes para el aprovechamiento de los recursos y potencialidades de una comunidad o barrio; para el caso, del centro urbano Chacra Cerro; y, es la población quienes se benefician económicamente; sus autoridades en generar los recursos locales en sus municipalidades, para materializarlos en los procesos internos del desarrollo local.

1.5. Hipótesis

1.5.1. Hipótesis general

El análisis físico espacial del territorio, contribuye a la toma de decisión, para el ordenamiento urbano, del ex fundo Chacra Cerro, distrito de Comas.

1.5.2. Hipótesis específicas

- El diagnóstico físico espacial, para el ordenamiento urbano, beneficia al ex fundo Chacra Cerro, distrito de Comas.
- El análisis FODA, diagnostica la problemática, beneficia al ex fundo Chacra Cerro.
- El nivel de participación de la comunidad, en la gestión local, beneficia al ex fundo Chacra Cerro.
- Las estrategias físicas espaciales, para el ordenamiento urbano, beneficia al ex fundo Chacra Cerro.

II. Marco teórico

2.1. Bases teóricas

2.1.1. *Bases teóricas de análisis físico espacial*

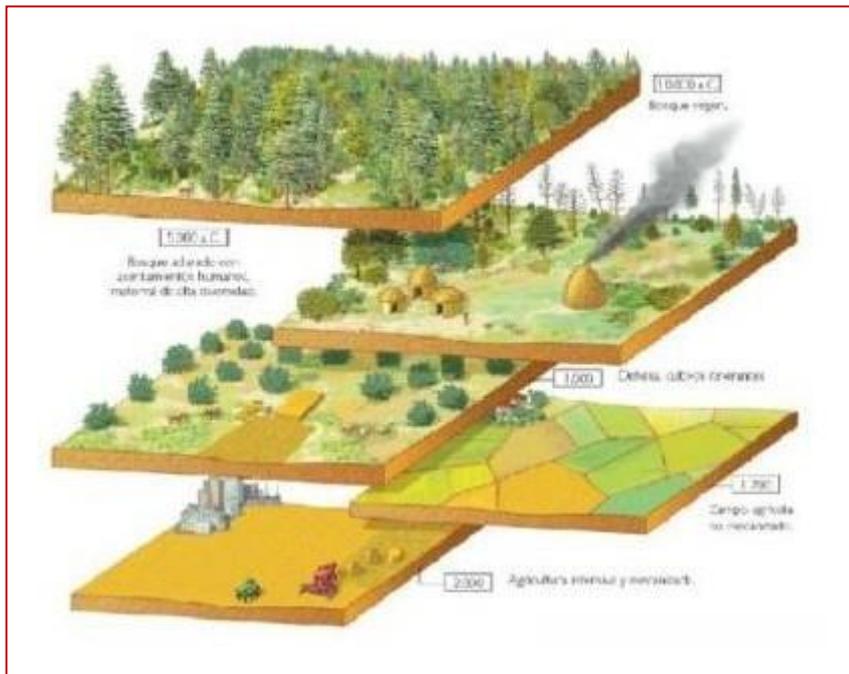
Teoría del análisis espacial. En la primera teoría del análisis espacial, la diferenciación entre centro y periferia, fundamenta la teoría de los lugares centrales, sostiene Dennise (2018), señalando además que: El espacio producido por las sociedades está orientado (anisótropo). Algunos lugares, seleccionados como centros, adquieren un valor social, simbólico y económico, que hace de ellos foyers hacia los cuales convergen flujos de personas, de energía, de materiales, de información, salidos de la periferia hacia el centro. Esta convergencia se llama polarización. La propiedad que tienen los centros de ofrecer a su periferia un cierto número de servicios se denomina centralidad. El funcionamiento de la centralidad, supone que el centro mantiene en el transcurso del tiempo, una buena accesibilidad para su periferia.

El centro ejerce una dominación -que puede ser política, militar, religiosa, comercial o administrativa- sobre la periferia, traduciéndose en una disimetría, a favor del centro. Este proceso refuerza la acumulación de la oferta en el centro, lo que aumenta el grado de complejidad de las actividades. Una difusión de las atenciones, de las funciones centrales o innovaciones en curso, operara hacia la periferia, pero no alcanza casi nunca a reducir totalmente las desigualdades entre el centro y la periferia.

La dimensión polarizada por un centro, depende del alcance de las actividades, ligado a la complejidad y modalidades de circulación, entre periferia y centro, acrecentando la velocidad de desplazamientos y alcances de los centros. Las interacciones entre ambos, define la periferia, como zona contigua al centro, o una red de lugares accesibles en conexidad. Las distancias-tiempo y/o las distancias-costo, tienden a regular las interacciones (Figura 1).

Figura 1

Las dimensiones del análisis espacial



Fuente: Denisse (2018)

Los centros emergen a una distancia característica de otro centro, llamada espaciamiento, que es medianamente igual al doble de su alcance, ya que los centros se escalonan como etapas de un itinerario o tienden a cubrir un territorio según un enrejado, que lo fracciona completamente.

La regularidad del espaciamiento se refiere a la población o a las actividades que los centros presentan. El espaciamiento medio entre los centros aumenta con su nivel de complejidad. De ello, se desprende una organización jerárquica de la trama espacial de los centros. La diferenciación del espacio en centros y periferias puede encontrarse en diferentes escalas geográficas. Esta organización multiescalar característica del ejercicio de la centralidad y la polarización incita a explorar el carácter fractal de los procesos evolutivos que engendran las configuraciones jerarquizadas de los lugares centrales y sus periferias.

Definición de análisis. La palabra análisis “deviene del griego análisis, compuesto por ana (arriba o completamente) y lysis (disolución, ruptura): analizar es observar algo

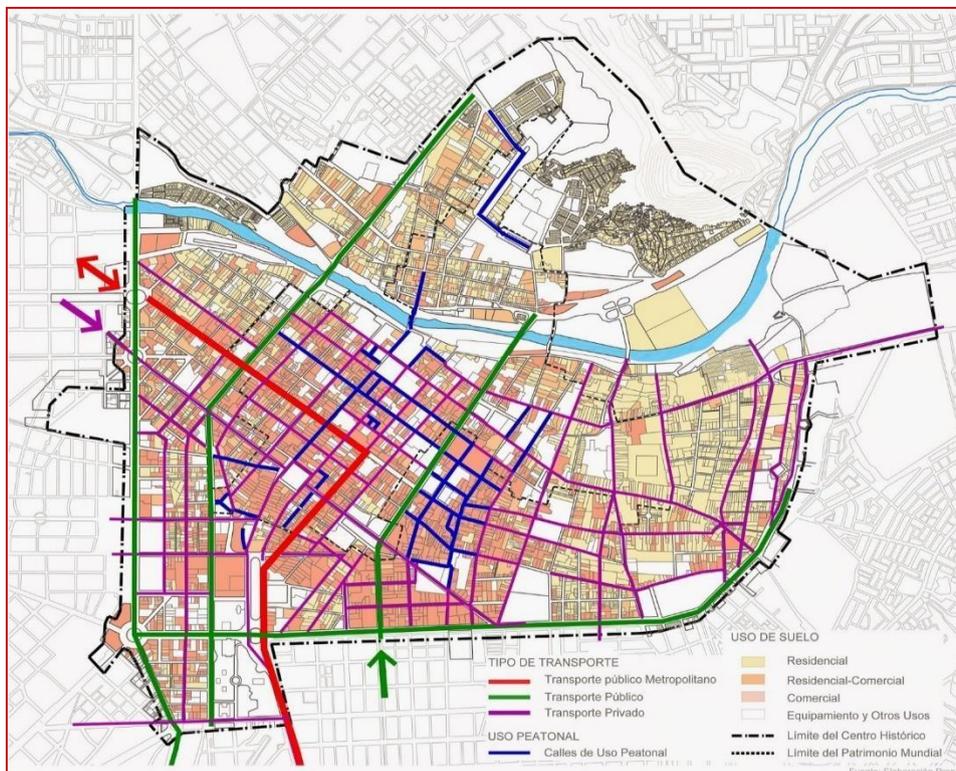
enteramente disuelto en sus más mínimos componentes”. Esta disolución no es literal, claramente, sino que busca transmitir una idea de revisión exhaustiva, ya sea de un objeto, tópico o temática, considerando hasta los detalles (Real Academia Española [RAE], 2019).

La capacidad de análisis del ser humano, es una de sus más grandes talentos, que le han permitido distinguir y comprobar muchas de las reglas que rigen el funcionamiento del universo, tanto a la grande como a la pequeña escala, e incluso en ámbitos que no son posibles observar directamente (RAE, 2019).

Idealmente, conclusiones, y a su vez pistas para futuros análisis de mayor profundidad y envergadura. Dependiendo del campo del saber a qué pertenezcan, podrán hacerse empleando instrumentos especializados, o a través del uso de las facultades mentales únicamente (RAE, 2019).

Definición de diagnóstico urbano. Los análisis a los problemas y potencialidades en materia económica, social, cultural, ambiental y de seguridad, permitirá formular una propuesta de desarrollo urbano. Los diagnósticos deben explicar la situación actual en base al estudio de los cambios ocurridos hasta el presente, así como de las causas que lo originaron (Blas, 2015).

Muestra las perspectivas a futuro mediante la protección de tendencias más significativas, a fin de anticipar situaciones de posibles dificultades o límites para el desarrollo. En la etapa de diagnóstico corresponde identificar las oportunidades de desarrollo para el centro urbano, considerando el entorno, así como las posibilidades reales de actuación pública y privada en un horizonte de mediano y largo plazo. (Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento [MVCS], 2006) (Figura 2).

Figura 2*Componentes del diagnóstico urbano*

Fuente: Blas (2015).

El diagnóstico territorial. Todo diagnóstico territorial de un espacio físico para ordenamiento debe contemplar los siguientes (MVCS, 2015):

síntesis de análisis físico ambiental.

- tendencias, desequilibrios y procesos ambientales,
- unidades ambientales (o unidades de paisaje),
- áreas ambientales críticas (fragilidad ambiental),
- áreas críticas ante desastres (áreas de riesgo).

síntesis de análisis físico territorial.

- tendencias, desequilibrios y procesos en ocupación de territorio,
- áreas territoriales homogéneas.

síntesis de análisis sociocultural.

- tendencias y desequilibrios sociales,
- unidades socioeconómicas.

síntesis de análisis económico.

- tendencias, desequilibrios y potencialidades económicas,
- áreas geoeconómicas en territorio.

síntesis de análisis legal – administrativo.

- áreas de gestión administrativa,
- niveles de conflictos y posibilidades de concertación entre actores.

síntesis integrada de tendencias, desequilibrios y potencialidades.

- en parte culminante de diagnóstico territorial y después de haber identificado tendencias, desequilibrios, potencialidades de desarrollo territorial, se procede a determinar “aptitud general de territorio.

Aptitud general de territorio: apreciación general de uso de suelo, que indica para qué actividad socioeconómica o uso de suelo (tipo de utilización de la tierra) es más o menos apta una determinada unidad de tierras o zona de territorio en estudio.

Definición de espacio. Es un término que deriva del latín “Spatium” sirve para describir aquel lugar en el que está contenida la materia. Entiéndase como materia cualquier objeto que ocupe una superficie (RAE, 2019).

Espacio físico. *Es el área donde se encuentran los objetos y en el que los eventos que ocurren tienen una posición y dirección relativa (RAE, 2019).*

El espacio físico es habitualmente concebido con tres dimensiones lineales, aunque los físicos modernos usualmente lo consideran, con el tiempo, como de cuatro dimensiones y lo denominan espacio-tiempo.

El espacio físico es, el lugar donde se ubican los objetos físicos y donde tienen lugar los eventos que cuentan con una posición y dirección relativas. Tradicionalmente, el espacio

físico se ha concebido siempre como un entorno de tres dimensiones lineales (Universidad Nacional de Valencia [UNFV], 2019).

Análisis FODA. Definición. Proviene del acrónimo en inglés SWOT, en español las siglas son FODA.

El análisis FODA, consiste en realizar una evaluación de los factores fuertes y débiles que en su conjunto diagnostican la situación interna de una organización; así como, su evaluación externa; es decir, las oportunidades y amenazas (Ponce, 2006).

También es una herramienta que puede considerarse sencilla y permite obtener una perspectiva general de la situación estratégica de una organización determinada.

El análisis FODA estima el hecho que una estrategia tiene que lograr un equilibrio o ajuste entre la capacidad interna de la organización y su situación de carácter externo; es decir, las oportunidades y amenazas (Thompson, 1998).

Desarrollo de cada uno de los componentes del FODA. Fortaleza (F). Son elementos o factores que estando bajo el control de una empresa o institución, mantiene un alto nivel de desempeño, genera ventajas o beneficios presentes y generalmente claros, con posibilidades atractivas en el futuro. Las fortalezas pueden asumir diversas formas como: recursos humanos maduros, capaces y experimentados, habilidades y destrezas importantes para hacer algo, activos físicos valiosos, finanzas sanas, sistemas de trabajo eficientes, costos bajos, productos y servicios competitivos, imagen institucional reconocida, convenios y asociaciones estratégicas con otras empresas, etc. (Ramírez, 2012).

Debilidad (D). Cuando se habla de debilidad se entiende porque se carece de algo en lo que la organización tiene bajos niveles de desempeño y por tanto es vulnerable, denota una desventaja ante la competencia, con posibilidades pesimistas o poco atractivas para el futuro. Constituye un obstáculo para la consecución de los objetivos, aun cuando está bajo el control de la organización. Al igual que las fortalezas éstas pueden manifestarse a través de sus

recursos, habilidades, tecnología, organización, productos, imagen, etc. Las oportunidades y amenazas son variables externas que constituyen los límites determinados por el sector productivo a que pertenece una entidad, y el entorno general que define el ambiente competitivo (Ramírez, 2012).

Oportunidades (O). Son aquellas circunstancias del entorno que son potencialmente favorables para la organización y pueden ser cambios o tendencias que se detectan y que pueden ser utilizados ventajosamente para alcanzar o superar los objetivos. Las oportunidades pueden presentarse en cualquier ámbito, como el político, económico, social, tecnológico, etc., dependiendo de la naturaleza de la organización, pero en general, se relacionan principalmente con el aspecto mercado de una empresa. El reconocimiento de oportunidades es un reto para los administradores debido a que no se puede crear ni adaptar una estrategia sin primero identificar y evaluar el potencial de crecimiento y utilidades de cada una de las oportunidades prometedoras o potencialmente importantes (Ramírez, 2012).

Amenazas (A). Son factores del entorno que resultan en circunstancias adversas que ponen en riesgo el alcanzar los objetivos establecidos, pueden ser cambios o tendencias que se presentan repentinamente o de manera paulatina, las cuales crean una condición de incertidumbre e inestabilidad en donde la empresa tiene muy poca o nula influencia, las amenazas también, pueden aparecer en cualquier sector como en la tecnología, competencia agresiva, productos nuevos más baratos, restricciones gubernamentales, impuestos, inflación, etc. La responsabilidad de los administradores con respecto a las amenazas, está en reconocer de manera oportuna aquellas situaciones que signifiquen riesgo para la rentabilidad y la posición futura de la organización (Ramírez, 2012) (Figura 3).

Figura 3

Análisis FODA



Propósito del análisis FODA, aplicado al ordenamiento urbano. La exploración de condiciones actuales para lograr visión de desarrollo urbanotrazado (Ramírez, 2012).

- Analiza contexto interno y externo en que se desenvuelve ciudad y su municipalidad: interno: fortalezas y debilidades; entorno: oportunidades y amenazas.
- análisis estratégico se basa en 2 reglas básicas: éxitos = fortalezas + oportunidades.
fracasos = debilidades + amenazas.

Espacio urbano. Es un territorio urbanizado, es decir dotado de los elementos constitutivos de los centros de población, delimitada en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano(MVCS, (2016).

Lo perteneciente o relativo a la ciudad, cuenta con un proceso evolutivo de conocimiento teórico, técnico y legal para su atención (RAE, 2017) (Figura 4).

Figura 4*Espacio urbano de distrito Comas*

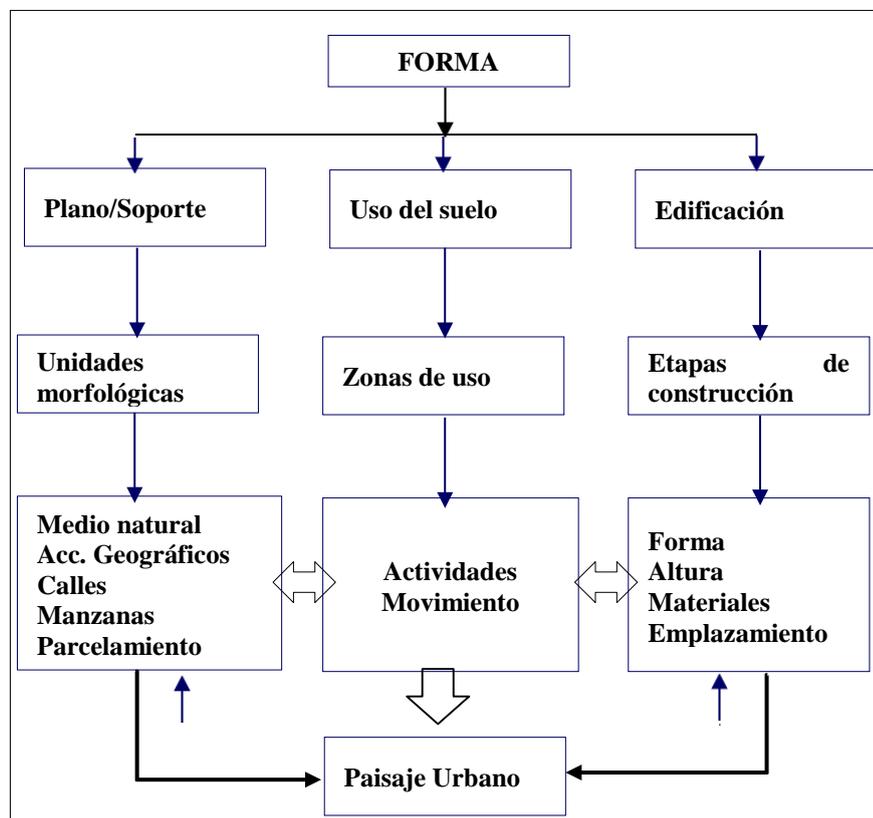
Nota. Fotografía tomada en el trabajo de campo.

Morfología y forma urbana. La forma y trazado de los edificios y calles de una zona urbana, están en relación con las funciones que se desarrollan en ella, imprimiéndole una morfología especial (Alejandra, 2009, p. 23).

La morfología en la que predomina la función o uso residencial, se diferencia notablemente de la morfología que percibimos en una zona donde predomina la actividad comercial o industrial. Cabe aclarar que hay zonas donde no se percibe el predominio de un uso, sino que conviven diversas actividades (vivienda, con talleres, depósitos o servicios) y que esa mixtura precisamente, es la que aporta una morfología particular a la zona (Figura 5).

Figura 5

Elementos de la morfología urbana



Fuente: Alejandra (2009)

Componentes físico – espaciales del área urbana. Estructura urbana. Lo que es estructura urbana es una relación entre el interior del espacio urbano y las distintas partes que componen la ciudad, que se componen, en el caso de ciudades antiguas, siguiendo zonas sucesivas que están distribuidas desde un núcleo inicial desde donde se funda la ciudad en donde esta se rige por un orden determinado constituido por ella misma (López, 2013).

Los elementos son el sistema vial, zonas verdes, y muchos más sistemas, que son característicos para la conformación de una ciudad en donde algunos de ellos obtienen más importancia que otros.

Elementos que constituyen la estructura urbana. Las características de la estructura urbana, se conforma por un producto de partes y componentes de lo que conocemos como

ciudad; allí, están los subsistemas de relación los cuales determinan su organización y crecimiento, cuya finalidad es garantizar el funcionamiento internamente, donde hay relaciones que identifica las variables; luego, hacer los análisis en donde se conoce que tan buena es la estructura de la ciudad (López, 2013).

Dentro de las actividades y relaciones urbanas, que se mantienen entre sí, se encuentra el sistema urbano, donde se identifican sus componentes y relaciones de las estructuras características del sistema; conllevando a modificación del sistema urbano (Tabla 1).

Tabla 1

Elementos de la estructura urbana

Medio ambiental	Medio construido
<ul style="list-style-type: none"> • Relieve y morfología del terreno: Hace referencia a la topografía. • Tipos de suelo: Su capacidad de soporte. • Cursos de agua: ríos, arroyos, lagos • Tipo de vegetación: Zonas verdes • Clima y microclimas: temperaturas, lluvias, humedad. • Características ambientales. • Características paisajísticas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Usos de suelo • Sistema vial • Sistema de espacios verdes • Equipamiento • Soporte Infraestructural.

Fuente: López (2013)

Zonificación urbana. *MVCS (2018), señala que, la “zonificación como el instrumento técnico – normativo del Plan de Desarrollo Urbano (PDU), que identifica el uso del suelo urbano y divide una ciudad o área metropolitana en zonas o barrios de uso compatible y generalizado, para promover el desarrollo urbano sostenible”. Su aprobación y modificación es competencia de las municipalidades provinciales mediante ordenanza municipal.*

Se trata de una herramienta que regula el suelo de los centros urbanos. Las principales zonas que define un plan de desarrollo urbano son: zonas residenciales, comerciales, industriales, de tratamiento especial, equipamiento y de recreación y áreas verdes, etc.

Uso del suelo. MVCS (2018), señala que, es la ocupación de una superficie determinada en función de su capacidad agrológica y por tanto de su potencial de desarrollo, se clasifica de acuerdo a su ubicación como urbano o rural, representa un elemento fundamental para el desarrollo de la ciudad y sus habitantes ya que es a partir de éstos que se conforma su estructura urbana y por tanto se define su funcionalidad.

Uso del suelo urbano.

- usos residenciales,
- usos comerciales,
- usos industriales,
- usos de tratamiento especial,
- usos de equipamiento,
- usos de recreación y áreas verdes, etc.

Infraestructura urbana. MVCS (2018), señala que, es “el conjunto de redes que constituyen el soporte físico del funcionamiento de las actividades humanas en los centros poblados y hacen posible el uso del suelo en condiciones adecuadas”.

Las redes básicas de infraestructura urbana son: vialidad, abastecimiento de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, electricidad, telecomunicaciones y redes de gas o gaseoductos.

Equipamiento urbano. Para el MVCS (2009), señala que, es la distribución racional y equitativa de los espacios, de acuerdo a los déficits y previsiones hechos en el diagnóstico urbano, su finalidad es satisfacer la demanda actual y futura de la población, en áreas de educación, salud, recreación, comercialización y otros equipamientos urbanos; adecuando la estructura física, a las necesidades que le demande el cumplimiento de estas funciones básicas.

Asimismo, plantea coordinaciones con el sector público y privado, tendientes al mejoramiento de estos tipos de servicios, promoviendo la iniciativa privada. La propuesta del

equipamiento urbano, abarca los niveles de equipamiento regional, provincial y/o distrital, cuya ubicación se dan en los centros urbanos. También, existen equipamientos de nivel de sector y subsector. En esta perspectiva, las propuestas se establecen según el nivel y tipo de equipamiento (Tabla 2).

Tabla 2

Estructura de equipamiento

Tipo de Equipamiento	Nivel Distrital	Sector
Salud	Hospital de apoyo Hospital materno infantil	Centro de salud
Educación	Politécnicos Centro de Educación Especial	Colegio secundario
Recreación	Parques Zonales	Parque principal
Comercialización	Mercado Central	Mercado sectorial
Institucional	Sede de administración municipal distrital Centro Cívico cultural	
Transporte	Terminal terrestre interurbano	

Fuente: MVCS (2006).

Sistema vial. El sistema vial debe tener una articulación clara y jerarquizada, que responda al modelo de configuración espacial del centro urbano. Por su función los niveles de vías son vías de integración regional, urbanas principales, urbanas secundarias y locales. En un primernivel, el centro urbano se integra al sistema vial de la región facilitando el desarrollo de actividades de transporte pesado y de pasajeros. Las vías principales deben articular las actividades que ejercen el rol y función de la misma (centro político administrativo, grandes equipamientos, áreas de acopio y comercialización, entre otros) (MVCS,2009).

Las vías urbanas secundarias deben integrar los sectores y barrios residenciales al sistema principal, mediante un sistema secundario de estructuración vial; y, las vías locales su función es proveer acceso a los predios o lotes, debiendo llevar únicamente su tránsito propio.

Un sistema y tratamiento adecuado de vías contribuye directamente a la funcionalidad del centro urbano y a su integración al territorio regional y nacional.

Espacios públicos. Es el espacio de propiedad estatal, dominio y uso público, donde cualquier persona tiene el derecho a circular en paz y armonía, donde el paso no puede ser restringido por criterios de propiedad privada, y excepcionalmente por reserva gubernamental (MVCS,2018).

Importancia del espacio público. Los espacios públicos son un derecho ciudadano ya que estimulan el encuentro libre y espontáneo, permite la interacción social; algunos espacios públicos de las ciudades se convierten, por espontánea decisión popular, en puntos de expresión cívica para celebrar victorias deportivas o lugares de protesta popular, consolidándolos como puntos emblemáticos de la legítima expresión ciudadana (Chehade, 2018).

2.1.2. Bases teóricas de ordenamiento urbano

Teorías de ordenamiento enfocado en el territorio. Las contribuciones de VonThunen (1820), alrededor de la relación espacio y economía, son consideradas primigenias en la teoría clásica de la localización. Luego, Hearn(1864), consideró que la verdadera razón del auge de los distritos estuvo a cargo de la economía del coste de producción, por ende, la causa principal que determina la distritalización se explica por la reducción de los costes (Sforzi, 2008).

Tanto la teoría del distrito industrial marshalliano, como las teorías de la innovación-difusión empresarial schumpeteriana y del contexto institucional van a estar en la base de fundamentación de las nuevas construcciones teóricas (Calderón, 2008); sin embargo, más allá de ese período de importantes aportes teóricos en los tópicos de la economía espacial, no se ha configurado un consenso alrededor de una Teoría unificadora de múltiples concepciones y enfoques de los epígonos de tales pioneros.

Actualmente se conocen diversas visiones territoriales y endógenas del proceso de desarrollo económico que convergen en la necesidad de significar la dimensión local y regional con todas las dotaciones y potencialidades territoriales; ello hace posible referirse a la emergencia de un paradigma del desarrollo económico territorial endógeno.

Se recomienda una política regional eficiente expresada en cuatro políticas, tales como la descentralización política y territorial; el fomento a la producción; la coherencia interregional y el ordenamiento territorial. El ordenamiento territorial, tiene 5 requisitos: la división político-administrativa, la asignación de funciones, en el proyecto nacional, especificaciones de prioridades de desarrollo en el tiempo, la propuesta de asentamientos humanos y la propuesta de los usos del suelo (Boisier, citado por Gil, s.f).

Se toma el concepto de ordenamiento territorial tanto europeo como latinoamericano, en los siguientes términos: “es un proceso y una estrategia de planificación, de carácter técnico-político, para configurar en el largo plazo una organización del uso y ocupación del territorio, acorde con las potencialidades y limitaciones del mismo, las expectativas y aspiraciones de la población y los objetivos sectoriales de desarrollo (Massiris, citado por Santana, 2004).

El ordenamiento, desde el enfoque territorial debe concebirse como un instrumento para alcanzar mejores condiciones en la calidad de vida de las poblaciones y, por ende, como un instrumento para construir un orden deseado (Hernández, 2010).

La complejidad reside en saber ¿cuál será ese orden deseado o ese modelo de territorio?; ¿qué es lo que desea la sociedad que se haga en su territorio?, ¿cómo se genera un proceso de ordenamiento donde el conflicto es el tema del día a día?

Definición de ordenamiento. Es la acción voluntaria de un grupo social para organizar, incluso transformar el espacio con el objeto de generar efectos positivos en la sociedad. En geografía, el ordenamiento del espacio señala la organización del espacio en su dimensión voluntaria (Santamaría, 2019).

Abarca acciones que involucran la creación de equipamientos, organización institucional del espacio, promoción del desarrollo, la compensación de las desigualdades espaciales y protección de patrimonios cultural y natural. Este se apoya en estrategias que permiten concebir y poner en marcha los diagnósticos para evidenciar la situación actual, susceptible de mejoras o modificada; la planificación tiene por objetivo identificar a escalas, la “localización” de las acciones, así como las relaciones en el espacio; la de la programación de las acciones con vistas a su realización concreta.

El ordenamiento se nutre de la prospectiva, en la medida en que, con el fin de concebir y poner en marcha acciones en el presente, conviene tomar en cuenta las evoluciones posibles de las sociedades y de sus espacios.

Definición de ordenamiento urbano. Las ciudades o los pueblos, son realidades complejas, de carácter social, económico y cultural, que se manifiestan físicamente por la existencia de un área urbana y constituye un referente básico de la colectividad que allí vive o trabaja (Esteban, 2011).

El espacio urbano se estructura a partir de la relación entre el suelo de dominio público y el suelo de dominio privado, por lo que las categorías de lo público y lo privado están especialmente presentes en las técnicas de ordenación urbanística.

Un instrumento facilitador para la toma de decisiones del gobierno en diferentes niveles, necesitando de técnicas viables para medir su desempeño y así la gestión y el control del mismo con una instrumentación sólida y fundamentada, la que constituirá una clave para evaluar las transformaciones estructurales y funcionales del territorio en sus recursos naturales e infraestructurales y en las condiciones y nivel de vida de su población (Liares, 2011).

También el ordenamiento urbano en nuestros marcos legales vigentes, se vinculan al planeamiento urbano, cuya concepción han sido definidos, por los siguientes autores:

Disciplina con propósito de previsión, orientación y promoción de acondicionamiento físico y regulación de usos del suelo en centros urbanos (MVCS, 1985).

Disciplina que se ocupa de investigar y formular tratamiento de conflictos en ocupación del suelo en ciudades, para orientar racionalmente desarrollo urbano (InstitutoMetropolitano de Planificación [IMP], 1992).

Estrategia compleja de gestión social de procesos de transformación del desarrollo urbano (Fernández, 2000).

Definición de desarrollo local y desarrollo urbano. Desarrollo local. Es un proceso de cambio social, económico, cultural, físico-ambiental, que se promueve a nivel provincial – distrital. Incluye: Desarrollo urbano y rural”(MVCS, 2015).

Proceso de aumento de capacidad de actores y espacios locales, que se genera en ámbito territorial inmediato, a fin de reconocerse como protagonistas de su desarrollo para:

- identificar necesidades, problemáticas, potencialidades, recursos y vacíos,
- definir demandas y orientar recursos a solución de problemas,
- impulsar cambios para mejoramiento de bienestar colectivo.

Desarrollo urbano. *Es un Proceso dinámico de concentración de población y actividades en centros poblados urbanos o ciudades (MVCS, 2015).*

Comprende.

- crecimiento físico de ciudades: Usos de suelo, infraestructura básica, vivienda, servicios básicos y equipamiento urbano,
- elevación de niveles de vida de población asentada,
- mejoramiento de hábitat y entorno ecológico,
- consolidación de cultura citadina (usos y costumbres).

Componentes del desarrollo urbano. MVCS (2018), señala que, los componentes son los siguientes:

- componente físico natural, conformado por los recursos naturales del territorio y la comunidad biótica que habita en él,
- componente físico construido, conformado por todo lo edificado y relacionado con la demanda de las actividades de los centros poblados; tales como infraestructura económica y social (redes e instalaciones de servicios), paisaje urbano y edificaciones,
- componente demográfico, conformado por la población y su emplazamiento en el territorio: localización, distribución y tendencias de crecimiento.
- componente social, comprende el capital humano, conocimientos, habilidades y capacidades con que cuentan las personas.
- componente económico, soporte de la dinámica económica frente a los recursos naturales, físicos y humanos, actividades y distribución, composición y ocupación de la población económicamente activa, en relación con la función y rol de su centro poblado.
- componente ambiental, comprende la identificación de fuentes de contaminación y degradación, identificación de impactos potencialmente negativos, así como la identificación de las zonas amenazadas y en peligro.
- componente organizativo-institucional, comprende la red de entidades, instituciones y organizaciones que tiene la sociedad para cooperar y coordinar a fin de contribuir a un esfuerzo común.

Elementos del diagnóstico urbano. La línea de base referencial o estado situacional de centro urbano o ciudad.

Identificación de principales características actuales de centro urbano o ciudad en aspectos (MVCS, 2015).

- **marco de referencia (regional / provincial / distrital).** – **ubicación y delimitación política.** antecedentes históricos de centro urbano o ciudad, los roles y funciones en contexto provincial o regional y perspectivas y previsiones de desarrollo provincial o regional.
- **caracterización socioeconómica.** tendencias históricas de crecimiento poblacional, proyecciones de crecimiento poblacional, características socio-culturales de población (PEA, NBI, pobreza, analfabetismo, aspectos culturales) y las principales actividades económicas, sector informal urbano.
- **caracterización físico – espacial.** conformación urbana y usos del suelo, infraestructura vial y de transportes, equipamiento urbano y servicios básicos.
- **caracterización geográfico – ambiental.** caracterización físico-geográfica, físico-ambiental, evaluación de peligros, vulnerabilidad y riesgos físicos, peligros naturales: fenómenos que afectan a humanos, estructuras o actividades, causados por fuerzas ajenas; vulnerabilidad: susceptibilidad a daño que tienen elementos expuestos a determinado peligro; grado de afectación o pérdida de sectores urbanos ante ocurrencia de evento por peligro natural, riesgo: evaluación conjunta de peligros que amenazan ciudad, y de vulnerabilidad en ella, para estimar probables pérdidas y sectores críticos frente a evento peligroso.
- **caracterización de gestión urbana ambiental.** gestión urbana municipal, de gobierno central, de sociedad civil y empresarial y niveles de conflicto y posibilidades de concertación.
- **síntesis de caracterización urbana.** desequilibrios, tendencias y potencialidades.

Gestión urbana. Es el conjunto de instrumentos, mecanismos e iniciativas para la normalización de la ocupación y el uso del suelo urbano y rural (gestión territorial), articuladas por fuerzas políticas e iniciativas de la sociedad local (gestión política) y que tiene como final

la generación de procesos de planificación urbanística, que aseguren la preservación del interés público frente al privado (gestión urbanística) (MVCS, 2018, p. 65).

Un conjunto con un carácter eminentemente sociopolítico que intenta asignar coherencia, racionalidad, creatividad y conducción a las distintas medidas de políticas públicas que tendrán como escenario objetivo inmediato el nivel territorial local o la ciudad (Sagredo y Carbonetti, 2003, p. 91).

Implica el reconocimiento y valoración de cada uno de los actores sociales e institucionales como constructores de ciudad, con intereses diferentes, a veces no tan fáciles de conciliar; condición relacionada directamente con sus atributos principales: la legitimidad social, legitimidad institucional, transparencia y la eficiencia (Valmitjana citado por Ornez, 2014, p. 123).

Participación social en el ordenamiento urbano. Es la intervención de la sociedad en los procesos de desarrollo municipal, con autoridades, mediante el ejercicio democrático con las leyes; la participación ciudadana, compromete a la sociedad civil, autoridades y funcionarios públicos, e implica derechos y responsabilidades (MVCS, 2009, p. 23).

Los objetivos de desarrollo urbano son (MVCS, 2015):

- Fortalezas a desarrollar para aprovechar las oportunidades.
- Debilidades a superar para que amenazas no afecten posibilidades de desarrollo.
- Oportunidades que se pueden aprovechar con fortalezas que se poseen.
- Amenazas a neutralizar, con fortalezas que se poseen y con solución de debilidades que se tienen.

Para alcanzar Visión de Desarrollo Urbano, a partir de Objetivos Estratégicos, se deben reforzar tendencias positivas, fortalezas y oportunidades de ciudad; y disminuir efectos negativos de debilidades y amenazas.

Para logro de Objetivos Estratégicos, se deben plantear estrategias de desarrollo, quees

el conjunto de actividades y/o proyectos priorizados y concordados que permitirán alcanzar objetivos (MVCS, 2015, p. 31).

- diseño de medios y/o mecanismos que permitan alcanzar objetivos estratégicos. incluye propuesta de programas, proyectos y/o acciones estratégicas y recomendaciones para gestión administrativa, técnica, financiera, organizacional.
- estrategias de desarrollo se formulan y organizan en función de cada objetivo estratégico.

2.2. Definición de términos

Desarrollo urbano.

Proceso dinámico de concentración de población y actividades en centros poblados urbanos o ciudades (MVCS, 2015).

Desarrollo local.

Proceso de cambio social, económico, cultural, físico-ambiental, que se promueve a nivel provincial – distrital, el desarrollo urbano rural (MVCS, 2015).

Espacio urbano.

Territorio urbanizado, es decir dotado de los elementos constitutivos de los centros de población. Delimitada en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano (MVCS, 2016).

Estrategia.

El término estrategia suele utilizarse para describir cómo lograr algo. Dice que él nunca ha entendido muy bien ese uso del término, ya que es contrario a su percepción de una estrategia como aquello donde se dirige una empresa en el futuro en vez de como llegar ahí (Morrisey, citado por Ronda, 2018).

Diagnóstico territorial.

Monitoreo a través de la medición de indicadores que permite elaborar el plan de la

situación y detectar zonas en función de determinadas medidas a adoptar. Es un acercamiento al conocimiento de la zona, valorando problemas y alternativas (Food and Agriculture Organization [FAO], 2014).

DAFO (FODA).

Es una herramienta de estudio de la situación de una empresa, institución, proyecto o persona, analizando sus características internas (debilidades y fortalezas) y su situación externa (amenazas y oportunidades) en una matriz (Valda, 2019).

Ordenamiento urbano.

Disciplina con propósito de previsión, orientación y promoción de acondicionamiento físico y regulación de usos del suelo en centros urbanos (MVCS, 2015).

Planificación del desarrollo local.

Disciplina cuyo propósito es la previsión, orientación y promoción del desarrollo integral, urbano y rural, de circunscripciones en el nivel provincial – distrital. (MVCS, 2015).

Participación social.

Es aquellas iniciativas sociales en las que las personas toman parte consciente en un espacio, posicionándose y sumándose a ciertos grupos para llevar a cabo determinadas causas que dependen para su realización en la práctica, del manejo de estructuras sociales de poder (MVCS, 2015).

Urbano.

Se considera urbano porque se caracteriza por estar habitada de forma permanente por más de 2 000 habitantes; los modelos de desarrollo urbano, han ocasionado que la densidad de población, la extensión geográfica y el planeamiento y creación de infraestructuras se combinen para ser factores claves en la delimitación de esta clase de áreas (MVCS, 2015).

III. Método

3.1. Tipo de investigación

De acuerdo a las variables e intervención del investigador, la tesis fue de tipodescriptiva y explicativa, observacional y campo.

3.1.1. *Descriptivo – explicativa*

Descriptiva. Fenómenos sociales o clínicos en una circunstancia temporal y geográfica determinada; su finalidad es describir y/o estimar parámetros, se describen frecuencias y/o promedios; y se estiman parámetros con intervalos de confianza (Supo, 2018, p. 77).

En el trabajo investigativo, se analizaron las variables físicas y espaciales; de orden territorial, social y económico; se realizó un diagnóstico del espacio urbano, haciendo uso de las estadísticas de población, vivienda, economía, etc. Estimándose los parámetros sociales (estudio con la población mediante la encuesta, que se ubicaban en sus respectivos lotes) y económicos, para proponer las estrategias del desarrollo urbano del ex fundo Chacra Cerro; de otro lado, en términos temporales se usó información que data del año 2010 a la fecha, y geográficamente se enmarcó en el distrito de Comas.

Explicativa. Se realiza con el objetivo de ayudar a los investigadores a estudiar el problema con mayor profundidad y entender el fenómeno de forma eficiente. Al llevar a cabo el proceso de investigación, es necesario adaptarse a los nuevos descubrimientos y nuevos conocimientos sobre el tema (Supo, 2018).

Es explicativa porque, a partir del diagnóstico físico espacial y del análisis FODA, del ex fundo Chacra Cerro, considerando la participación social en el desarrollo urbano de la zona, se determinaron los efectos sociales y económicos, por los cambios, a partir de la propuesta de estrategia del desarrollo, del área en estudio.

3.1.2. Observacional y de campo

La investigación observacional, son estudios de carácter estadístico y demográfico, ya sean de tipo sociológico o biológico -estudios epidemiológicos- en los que no hay intervención por parte del investigador, y éste se limita a medir las variables que define en el estudio (Supo, 2018, 78).

Es observacional y campo, porque se vinculó a estadísticas demográficas; en la cual no se intervino, sino más bien, se limitó a la medición de las variables.

Es de campo, porque se visitó el área de estudio, ex fundo Chacra Cerro, ubicado en el distrito de Comas, en la que se recogió información de los pobladores, que residen en los diferentes lotes de la zona en estudio.

3.2. Ámbito temporal y espacial

3.2.1. Ámbito temporal

Respecto al contenido de la información documental y estadística que se utilizó en el desarrollo de la tesis; se hizo uso de información de los Censos Nacionales XII de Población y VII de Vivienda, del año 2017 y sectorial hasta de 10 años de antigüedad 2009-2019.

Respecto a la ejecución de la tesis, se desarrolló en 6 meses en el año 2020.

3.2.2. Ámbito espacial

Información general.

- Departamento = Lima
- Provincia = Lima
- Distritos = Comas
- Centro urbano = Ex fundo Chacra Cerro.

Información del área de estudio.

- **Ubicación del distrito de Comas.** Se ubica en el departamento y provincia de Lima, está en el cono norte de Lima Metropolitana, en la región natural de la costa.

- **Ubicación del ex fundo Chacra Cerro.** Se ubica al norte del distrito Comas y colinda con los distritos de Puente Piedra y Carabayllo, y hacia el sur y suroeste con las zonas 08, 09, 07 en la que se divide el distrito de Comas; por el oeste con Puente Piedra; de la provincia de Lima (Figura 6).

Figura 6

Ubicación de ex fundo Chacra Cerro

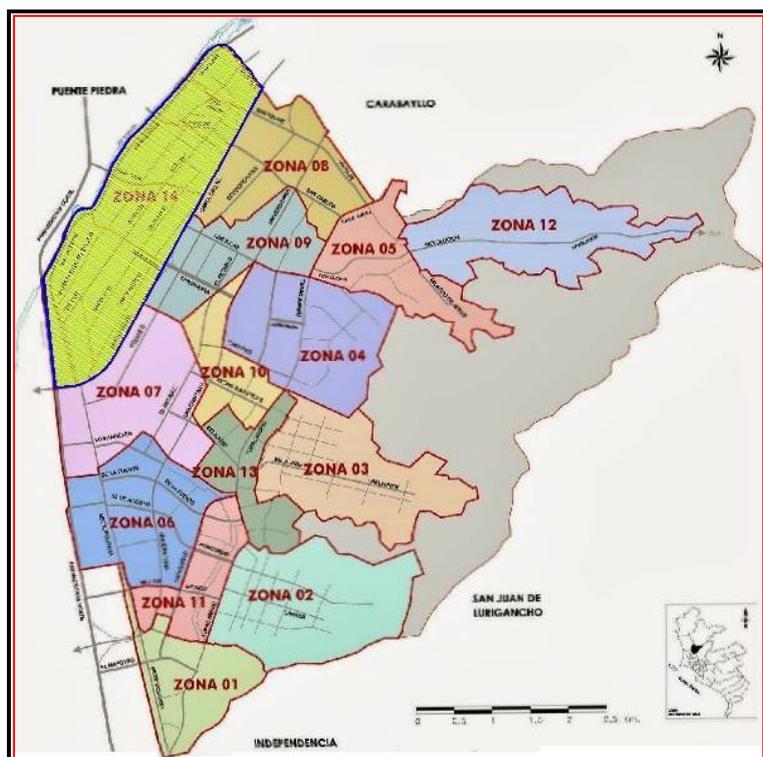
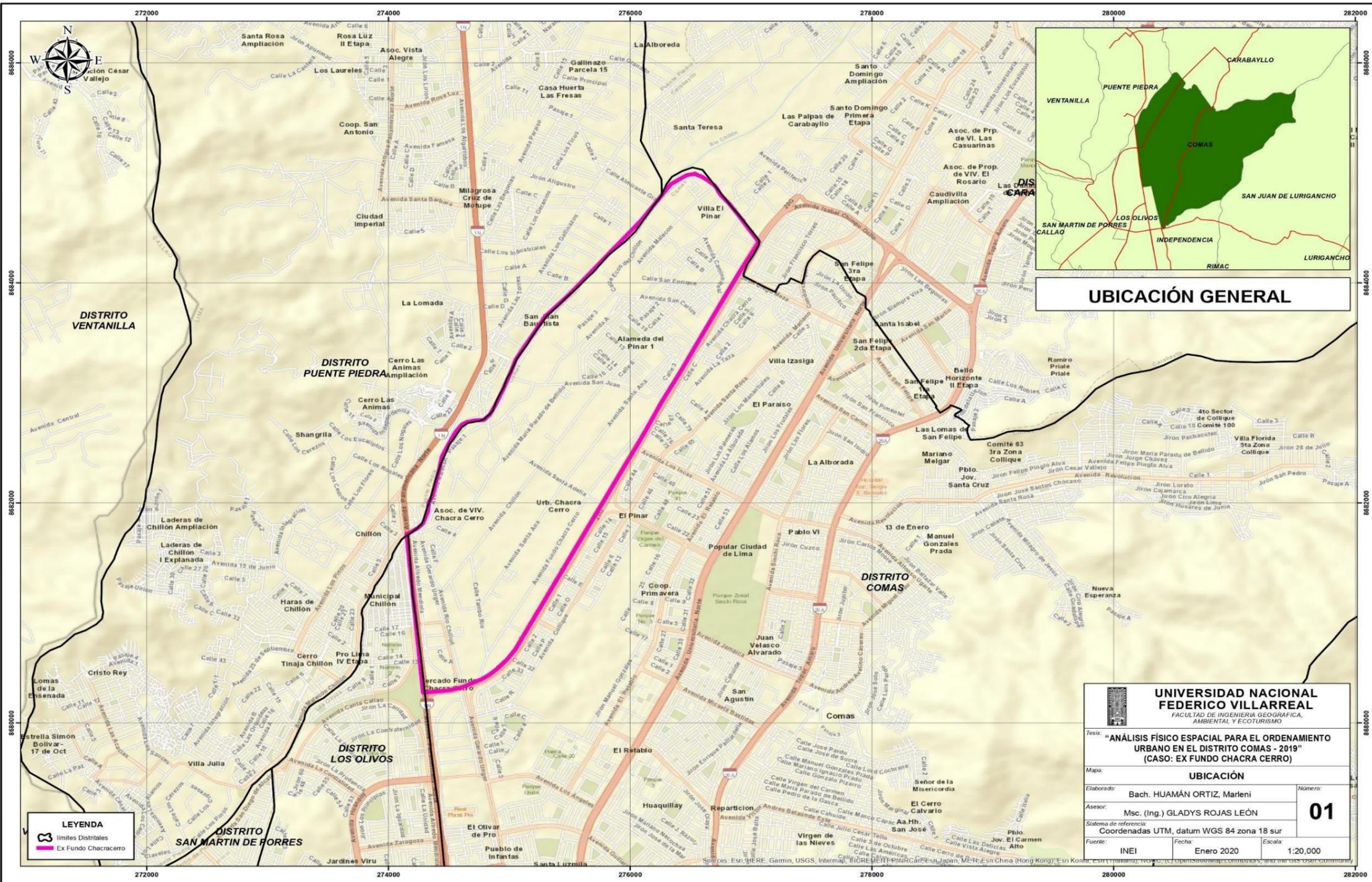


Figura 7
Mapa de ubicación



3.3. Variables

3.3.1. Variable independiente $V(x)$

Vara (2018), señala que, “es la variable que antecede a una variable dependiente, la que se presenta como causa y condición de la variable dependiente, es decir, son las condiciones manipuladas por el investigador a fin de producir ciertos efectos” (p. 112).

$$V(x) = \text{Físico espacial} \dots \dots \dots (1)$$

Definición conceptual. La primera teoría del análisis espacial es la diferenciación entre centro y periferia, que fundamenta la teoría de los lugares centrales; el espacio producido por las sociedades está orientado (anisótropo); en relación al análisis del espacio físico es, el lugar donde se ubican los objetos físicos y donde tienen lugar los eventos que cuentan con una posición y dirección relativas (Denisse, 2018).

Definición operacional. Para el análisis se consideró información de fuentes documentales, estadística y gráficas; se contrastaron in-Situ, cuyos datos recogidos permiten el análisis integral del espacio físico, su integración, morfología y estructuración urbana; ello permitió generar las propuestas estratégicas para ordenar urbanísticamente el ex fundo Chacra Cerro, tomando como marco de referencia territorial, el distrito de Comas.

3.3.2. Variable dependiente $V(y)$

Es la variable que se presenta como consecuencia de una variable antecedente. Es decir, que es el efecto producido por la variable que se considera independiente, la cual es manejada por el investigador (Vara, 2018, p. 112).

$$V(y) = \text{Ordenamiento urbano} \dots \dots \dots (2)$$

Definición conceptual. Disciplina con propósito de previsión, orientación y promoción de acondicionamiento físico y regulación de usos del suelo en centros urbanos. (MVCS, 2015).

Definición operacional. Se determina con el análisis de la estructuración, zonificación, uso del suelo, infraestructura, equipamiento, sistema vial, espacios públicos, que determina la propuesta de ordenamiento del ex fundo Chacra Cerro.

3.4. Población y muestra

3.4.1. Población

La población, es el conjunto de individuos que tienen ciertas características o propiedades que son las que se desea estudiar (Supo, 2018).

La población estuvo representada por el número de lotes, que se encuentran en el ex fundo Chacra Cerro; de acuerdo con cifras registradas en el plano básico del distrito de Comas 2019, fue de 3 070 lotes.

3.4.2. Muestra

La muestra, es el subconjunto de todos los elementos (personas, familias, grupos, objetos, organizaciones, etc.) que presentan características comunes que se definen a través de criterios establecidos para el estudio (Supo, 2018).

Muestreo. Se aplicó el muestreo intencional o de conveniencia, cuyo método se caracteriza por buscar con mucha dedicación el conseguir muestras representativas, mediante la inclusión de grupos aparentemente típicos, porque cumplen con características de interés del investigador y de seleccionar intencionalmente a los individuos de la población a los que generalmente se tiene fácil acceso, en el que las personas acuden voluntariamente para participar en el estudio, hasta alcanzar el número necesario para la muestra (Supo, 2018).

La muestra se seleccionó por interés o conveniencia, los cuales fueron 128 lotes, cuyas características cumplían con los elementos y condiciones vinculados a los indicadores del análisis, representado por el ambiente natural y construido; y, el problema identificado en campo, el acceso a las personas de manera informada, el tipo y calidad físico de las construcciones, la carencia de servicios básicos, como agua y desagüe, condiciones de seguridad física. Cabe señalar que los trabajos en campo se concentraron en la visita a estos 128 lotes, cuyas características físicas y por la información que proporcionaron sus propietarios o poseedores, reunían las dichas condiciones para el estudio.

3.5. Instrumentos

3.5.1. Instrumento 1: Fichas para el Registro de Datos

Sampieri (2014), señala que, es una “papelera blanca y de superficie opaca que sirve para catalogar e investigar” (p. 87).

Es blanca par que destaque en ella lo escrito; opaca, para no fatigar la vista del lector. No debe ser rayada ni cuadrícula, tampoco debe escribirse por detrás. Si el espacio de una fecha resultara insuficiente para escribir todo lo que deseamos, debemos continuar en otra luego de asignarla con un número romano en la esquina superior derecha. Se utilizaron, las siguientes (Tabla 3 y Tabla 4).

Tabla 3

Tipos de fichas usadas en la instigación

Tipos de Fichas	Descripción del contenido de la Ficha
Resumen	Se resumió información relacionada a la variable Físico espacial y Ordenamiento Urbano, que se recogió de registros, documentos, normas, planos y mapas, instrumentos de gestión urbana, e institucional y de la municipalidad de Comas; así como, reportes metodológicos, estudios, tesis, revistas, diarios y otras fuentes.
Síntesis	Contuvo información sintética del Físico espacial y Ordenamiento Urbano, en el distrito Comas, y de datos de infraestructura, servicios, uso del suelo, equipamiento, que fueron relevantes de un libro completo, estudio plan de desarrollo; o parte de un apartado de libro, revista u otra fuente primaria o secundaria.
Citas textuales	Se recogió afirmaciones textuales, de citas, en las que se consignaron nombres del autor y/o autores, la fecha de publicación, página de consulta, edición o volumen, editorial, lugar donde se publica el libro, revista u otros.
Personal o de comentarios	Se desarrolló las ideas más relevantes de las ocurrencias en el proceso investigativo y que se registró para no caer en el olvido.

Nota. Fichas utilizadas en campo

Ficha de resumen

<p>Autor:</p> <p>Año:</p> <p>Título:</p> <p>Editorial:.....</p> <p>País:.....</p>	<p>Ficha de resumen N°</p>
<p>Tema :..... Objetivo:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	
<p>Fecha :...../...../.....</p>	

Las fichas fueron utilizadas en campo en al cual se recogió información de tipo documental y bibliográfica y cartográfica, en las bibliográficas o de consultas se consignaron información de las fuentes, como auto, títulos, fecha, editorial, paginas consultadas entre otros datos; en relación con las fichas de tipo síntesis y personales, se pudo aplicar el método deductivo en la cual se consignó información de los componentes del territorio urbano que fueron relevantes y que obedecieron al análisis de los indicadores para proponer las estrategias adecuadas para el ordenamiento urbano de ex fundo Chacra Cerro.

Tabla 4*Tipos de registro y administración de datos*

Tipos	Descripción del uso
Internet – navegadores	Se hizo uso del internet para la búsqueda de información documental, estadística y gráfica; utilizando los navegadores usuales para visualizar documentos de texto, con recursos multimedia, visitar páginas web institucionales y hacer las actividades para enlazar, imprimir y recibir datos entre otras funcionalidades de búsqueda.
Cámara fotográfica digital	Con este dispositivo se capturaron las fotos e imágenes del área de estudio (CU. Las Gardenias), así como de los eventos que se dan in-situ, como la toma de la muestra mediante la encuesta, entre otras.
Grabador digital	Con este dispositivo se registraron la voz de los residentes que participaron en la encuesta, cuyas respuestas se grabaron en una primera instancia, para posterior ser bajadas a un computador y vaciadas a tablas de desgravación de audios, originales y resumidos.
Cartografía temática	Se hizo uso de la cartografía temática como el topográfico en escala 1:50.000 del IGN, el plano urbano de Comas en escala 1:10.000; y planos de vías, calles y usos del suelo de la Municipalidad de Comas; planos de calles e infraestructura.

3.5.2. Instrumento 2: mapas y plano urbanos

Es la representación geográfica de la Tierra, o de parte de ella, sobre una superficie plana, de acuerdo con una escala (RAE, 2019, p. 10).

El plano es la representación a escala de una población y que muestra la estructural, los servicios de asistencia, de transporte, turísticos y de interés general.

Se usa el mapa de ubicación y plano urbano, conteniendo la localización en coordenadas UTM, en las escalas 1:50.000 (mapa) y 1:5.000 (plano urbano), en el desarrollo de la tesis; también se desarrollan documentos cartográficos temáticos, de las variables estudiadas.

3.5.3. Instrumento 3: La encuesta

Las encuestas, son un método de investigación y recopilación de datos utilizados para obtener información de personas sobre diversos temas (Sampieri, 2014).

Se aplicó un cuestionario de preguntas a los propietarios y/o inquilinos que se encontraron en cada uno de los lotes visitados; la percepción de los residentes permitió proponer las estrategias para el ordenamiento y desarrollo urbano de la zona.

3.5.4. Equipos y software

Se describen los equipos que fueron necesarios para el desarrollo de la tesis (Tabla 5):

Tabla 5

Equipos, modelo, características y usos

Nombre	Descripción/ Marca	Características mínimas	Uso
Computador Portátil	Toshiba Modelo Satellite LT 50-A.11T	Procesador Intel © Core © i7-3770 6.40 GHz. Memoria instalada (RAM) de 8.00 GB, Sistema operativo de 64 bits. DD.2Tb. Monitor: Pantalla LED a color; Batería: <i>Lithium-ion (prismatic)</i> de 4 celdas.	Tipeo, edición de gráficos, documentos, planos etc.
Scanner	Escáner de red HP/ Modelo: ScanJet Pro 4500 fn1	Cama plana, ADF, 1200 dpi, -USB 3.0 / LAN GbE. -Id: MSHPSJ4500FN	Escaneado de documentos Escaneado de planos y mapas temáticos, de información.
Impresoras Multifuncional y ploteo de planos y mapas en formato A0 y A1. Fotocra Plotter	HP Ink Tank 415 – Wireless Canon Pixma MP230 Modelo: HP Designet T120	<ul style="list-style-type: none"> - Velocidad de impresión Negro (ISO): - Hasta 7,5 ppm - Color (ISO): Hasta 5,5 ppm Primera página impresa en negro:15 segundos - Impresión de la primera página en color: Velocidad máxima de 18 segundos - Cartucho de tinta Negra HPP664 (F6V29AL) - Cartucho de tinta tricolor HP 664 (F6V28AL) - Gramaje aceptado A4: 60 a 90 g/m² - Sobres HP: 75 a 90 g/m², Tarjetas HP: hasta 200 g/m² - Papel fotográfico Hpde 10 x 15 cm: hasta 300 g/m² - Conectividad estándar 1 Hi-Speed USB 2.0 - Print Speed (up to) – 4 x 6 Borderless Photo: Approx. 41 seconds8 - Black:ESAT (Black): Approx. 8.8 ipm9 - Color:ESAT (Color): Approx. 5.0 ipm9 - Number of Nozzles - Color: 1,152 / Black: 320 / Total: 1,472 - Picoliter Size (color) 2 and 5 - Print Resolution (Up to) - Color:4800 x 1200 dpi4 - Black:600 x 600 dpi4. Paper Sizes. - Impresión en A1-A2 - Tamaño de modelo:10 mm - Funciones: Imprimir - Especificaciones de velocidad - Tiempo de impresión de dibujo lineal (economode, A1 papel normal) 45 segundos/página, Velocidad de impresión de dibujo lineal Especificaciones de memoria, Memoria, estándar 256 MB. 	<p>Imprimir documentos, gráficosy otros.</p> <p>Fotocopiado de documentos y otros</p> <p>Ploteo de planos y mapas</p>

Nota. Fueron utilizados progresivamente dentro del proceso investigativo

Se utilizó el software Arc Gis 10.3; para el tratamiento y edición de la información vectorial, base de datos, análisis y composición de mapas; para el desarrollo de las tablas, gráficos y construcción de figura el office 2010, con los programas Excel.

Para la descripción y tabulación de los datos cualitativos y cuantitativos. Para el levantamiento en campo se hizo uso del GPS y SPSS v25 que sirvió para el análisis estadístico de las variables.

3.6. Procedimientos

Para determinar los procedimientos se adecuaron en función con los objetivos.

3.6.1. *Objetivo 1 Para el diagnóstico físico espacial.*

En esta etapa del trabajo, se recogió información y se sistematizó mediante la clasificación, ordenación y depuración, de acuerdo con las características presentadas en los marcos teóricos y legales referenciados, agrupándola por áreas de aplicación (objetivos propuestos), se enlistó la información documental, estadística y gráfica, acorde con los objetivos, así como el marco normativo; encaminado a la obtención de resultados, metas y objetivo; en esta importante etapa del diagnóstico fue necesario reconocer y levantar la información en fichas de trabajo de origen documental, estadística y gráfica; la ubicación y localización de la unidad de estudio, su límites territoriales, superficie, altitud, distribución de zonas territoriales, el uso del suelo, clasificación de los predios, materiales de construcción, estado de conservación, pisos, el sistema educativo y de salud, los servicios básico y otro servicios, aspectos como los de las licencias de construcción, ambiental e institucionales, fueron los elementos y componentes de la zona urbana que interesaba conocer para vincularla con la problemática y generar las estrategia que reviertan la situación problemática.

3.6.2. *Objetivo 2 Para el análisis mediante la matriz FODA.*

Para determinar el análisis FODA se tomó como referente la visión del Plan de Desarrollo Concertado (PDC) del distrito Comas 2011-2021; cuya visión al 2021, fue la siguiente: “Comas, es un distrito democrático solidario e integrado, centro de producción, comercio y servicios de Lima Norte consolidado en base a la participación y colaboración de su gente y las empresas que la conforman con compromiso y responsabilidad; con una gestión

democrática, participativa, con enfoque de resultados y en búsqueda de una alta calidad de vida, con identidad local, donde niños, jóvenes y mujeres tienen mayores oportunidades, en condiciones de seguridad y ambiente saludable” (PDC, 2011).

Para la determinación de las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas; se hizo uso del Plan Estratégico Institucional del distrito Comas; el cual estuvo acondicionada con la propuesta para el ex fundo Chacra Cerro, se plasmaron mediante la selección crítica y analítica los principales elementos que integrarían cada uno de los elementos del FODA.

3.6.3. *Objetivo 3: Para conocer la percepción de la comunidad.*

Se siguió el siguiente procedimiento, se puso en contacto con la autoridad del distrito (Alcalde) para dar a conocer sobre el trabajo in-situ; se esta manera se puso en contacto con los dirigentes comunales del ex fundo Chacra Cerro. Luego in-situ y de manera informada se ubicó en el área de estudio las zonas 07, 08 y 09, que correspondían a los 128 lotes de la muestra y se aplicó la encuesta de cara a cara y determinando mediante la observación las situaciones físicas del lote; las preguntas se asociaban al nivel de calificación de los servicios, infraestructura, servicios básicos y ordenamiento urbano y ambiental de la zona de residencia.

En esta misma fase de trabajo, con la planificación de las rutas se localizaron los lotes que se convirtieron en la unidad de análisis, aplicándose la encuesta a sus propietarios y complementariamente se tomaron vistas fotográficas y levantamiento de los linderos y vértices de las manazas, el cual contenía los lotes en estudio.

3.6.4. *Objetivo 4. Propuestas de estrategias.*

Se generó las propuestas estratégicas en base Al cruce de las tablas del FODA, acá se trató de un conjunto de metas claras, concisas, alcanzables y mensurables, que pudieron traducirse a su vez en un conjunto de acciones y decisiones concretas, que buscan aproximar al ámbito urbano, al cumplimiento de su cometido o su vocación. Es por ello que, los objetivos estratégicos fueron centrales en el funcionamiento de cualquier ámbito, empresa u

organización, y a partir de su medición puede evaluarse su desempeño. Con el método FODA (DAFO), se analizaron las fortalezas (F), debilidades (D), oportunidades (O) y amenazas (A), para el ordenamiento urbano, cuyos contenidos se enfocaron en una propuesta de estrategias generales y un conjunto de estrategias específicas, relacionadas al uso y ocupación del suelo, la accesibilidad, áreas de crecimiento y expansión, infraestructura, servicios, opciones de equipamiento y ordenamiento, vivienda, encaminada a la elevación de los niveles y condiciones de vida de la población asentada, al mejoramiento del hábitat y entorno urbano y consolidación social y cultural de la población organizada.

3.7. Análisis de datos

Para procesar los datos se utilizó el Microsoft Excel 2016, donde se elaboró gráficos y tablas, correspondientes de los resultados de la encuesta, luego, con los datos se ingresaron a una base de datos Excel, cuya discusión se realizó a la luz de la información documental y estadística, conformada por los antecedentes de la investigación y el marco teórico conceptual.

Estadísticamente, los datos recogidos en campo, han sido analizados mediante tablas de frecuencias, se utilizó el análisis de escenarios, considerando que los datos registrados, se tomaron como referencia todos los eventos para proyectar en el futuro las estrategias del ordenamiento urbano, por tratarse de un área que requiere de cambios sustanciales en su consolidación urbana; la implementación de las estrategias, permitirá la toma de decisiones a nivel local para el desarrollo territorial de la zona (ex fundo Chacra Cerro, del distrito de Comas) dentro de un curso de acción.

Los datos institucionales, por el lado de la información recogida al nivel institucional, los datos se interpretaron y evaluaron de manera crítica, haciendo uso de la estadística descriptiva, cuyos argumentos fueron apoyados en los datos y contextos de éstos a nivel institucional, y cuya discusión ameritó su contrastación con los antecedentes nacionales e internacionales.

3.8. Consideraciones éticas

El trabajo de investigación es de mi autoría, y se realizó acorde a las normas de grados y títulos de la Facultad de Ingeniería Geográfica, Ambiental y Ecoturismo (FIGAE) de la Universidad Nacional Federico Villarreal (UNFV), el cual se cumplieron con los requisitos y protocolos vigentes, en materia de ética y buen proceder en trabajos investigativos; se consignó información documental, estadística y cartográfica (planos y mapas temáticos), citándose los autores.

La investigación fue explicativa y se aplicó a un ámbito territorial, donde participaron personas, sujetas a una selección aleatoria, cuyos datos personales, fueron reservados, guardando la privacidad y confidencialidad; no hay ningún riesgos que pueda poner en cuestionamiento los resultados de la investigación; por ser una propuesta que puede ser objeto de mejoras, siendo mayor sus beneficios para la discusión y puesta en ejecución; a su vez, los principales beneficiarios fueron la población participante y no participante, que reside en el ex fundo Chacra Cerro; una vez aprobada la tesis, la autoría del trabajo universitario, será de la universidad Federico Villarreal; toda vez, logrado la obtención del título profesional de ingeniera geógrafa.

IV. Resultados

4.1. Diagnóstico físico espacial, para el ordenamiento urbano del ex fundo Chacra Cerro

4.1.1. Caracterización del ex fundo Chacra Cerro

Ubicación del distrito Comas. El distrito de Comas está situado en el departamento y provincia de Lima, se encuentra ubicado en el cono norte de Lima Metropolitana, en la región natural de la costa.

Límites. Son los siguientes:

- por el norte a los distritos de Carabayllo y Puente Piedra,
- por el sur con el distrito de Independencia,
- por el este con el distrito de San Juan de Lurigancho
- por el oeste con el distrito los Olivos.

Dentro del distrito de Comas, se encuentra el “ex fundo Chacra Cerro”, ubicado en la zona 14 del distrito. Ésta, se encuentra ubicada en la parte Noroeste del Distrito de Comas, cuenta con una extensión de 552.45 ha, y limita de la siguiente forma: por el norte: distrito de Carabayllo; por el sur: zona 07; por el este: zona 07, 08 y 09; por el oeste: distrito Carabayllo (Anexo 4).

Localización matemática. Son las siguientes (Tabla 6):

Tabla 6

Localización del ex fundo Chacra Cerro

Ubicación	Latitud Sur	Longitud Oeste
Distrito de Comas	11°55'44.87"	77°2'19.79"
Ex fundo Chacra Cerro.	-77°-3'-33.77"	-11°-54'-21.11"

Nota. Directorio cartográfico de España y América (2018)

Superficie. El distrito de Comas, tiene una superficie total de 48.75 Km² que representa el 5% de la extensión del territorio de Lima norte y el 1.7% de la superficie de Lima Metropolitana. El distrito de Comas es el cuarto distrito más poblado del Perú y uno de los 43 que conforman la provincia de Lima, región Lima. (municipalidad distrital de Comas, 2018). Con respecto, al área de estudio del “ex fundo Chacra Cerro” fue de 1 355,941.47 m².

Altitud. El área urbana del distrito de Comas, se encuentra aproximadamente ubicado desde los 150 msnm, hasta los 512 msnm, siendo la altitud máxima del distrito 811 msnm, el ex fundo Chacra Cerro se ubica en el rango de 150 a 200 msnm.

Distribución de zonas territoriales de análisis. De acuerdo a la evaluación preliminar y levantamiento de información de campo, se ha determinado el área de estudio del “ex fundo Chacra Cerro” se encuentra distribuido de la siguiente manera (Tabla 7 y 8).

Tabla 7

Área de estudio del ex fundo Chacra Cerro

	Uso	Nº Lotes	Área (m ²)	(%)
Área de estudio del ex fundo Chacra Cerro	Agrícola	21	222,374.40	16.40
	Urbano	107	1 133,567.07	83.60
	-	-	1 355,941.47	100.00

Nota. Levantamiento de información de campo.

Zona urbana de estudio del ex fundo Chacra Cerro. Para el estudio de este aspecto se utilizaron los datos obtenidos del levantamiento de información de campo de la muestra escogida (Tabla 8) (Anexo 4: Figura 8).

Tabla 8*Identificación de los indicadores físico espacial urbano estudiados*

Dimensión	Indicadores
Aspectos evaluados en la muestra tomada de la zona territorial de uso urbano en el diagnóstico del ex fundo Chacra Cerro, de acuerdo a los datos espaciales urbanos.	Uso del suelo
	Relieve
	Clasificación del predio
	Material de construcción
	Estado de conservación
	Número de pisos
	Estado de la vía

Nota. Diseño de indicadores físico espaciales.

Figura 8

Mapa de área de estudio

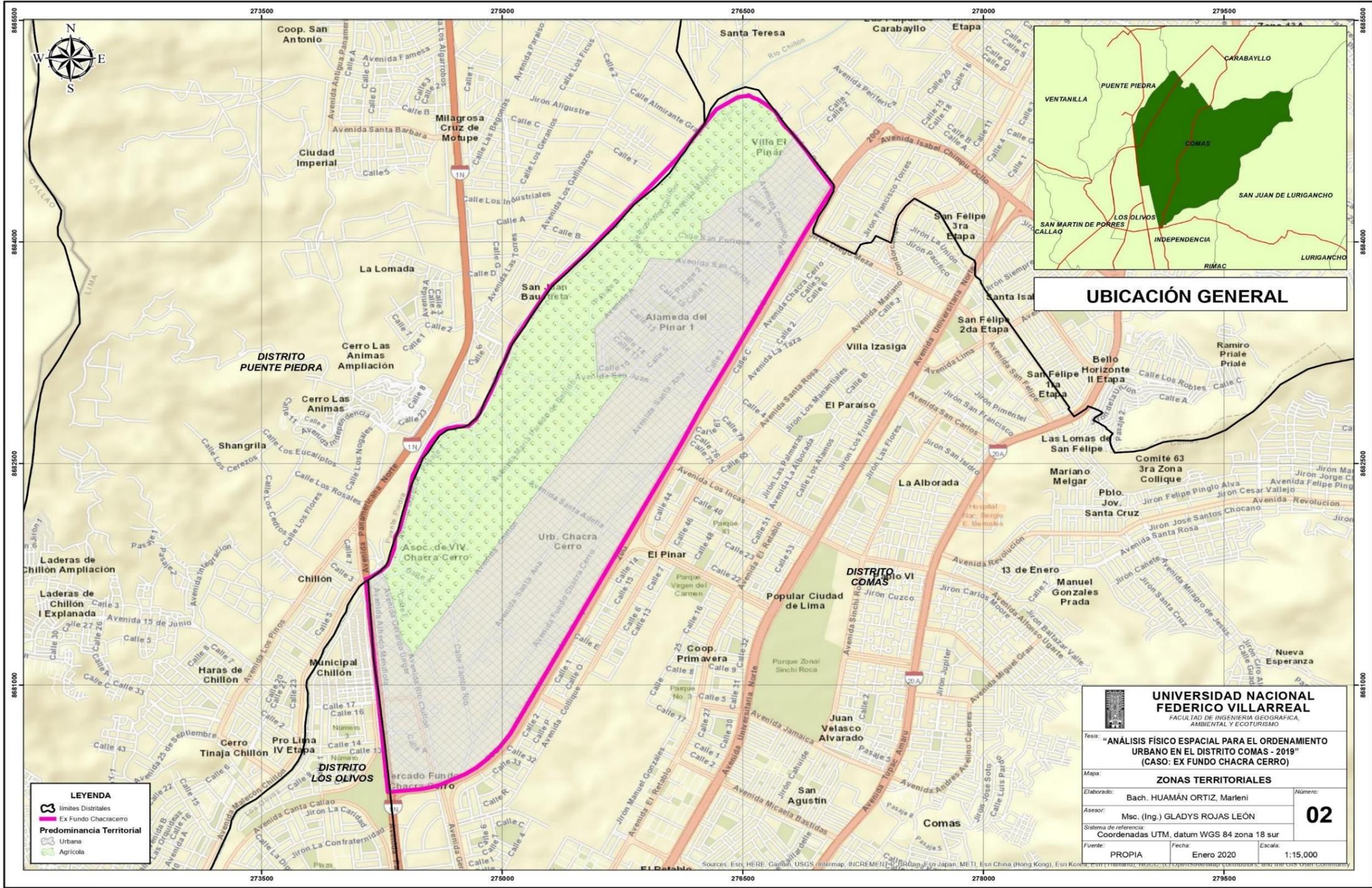
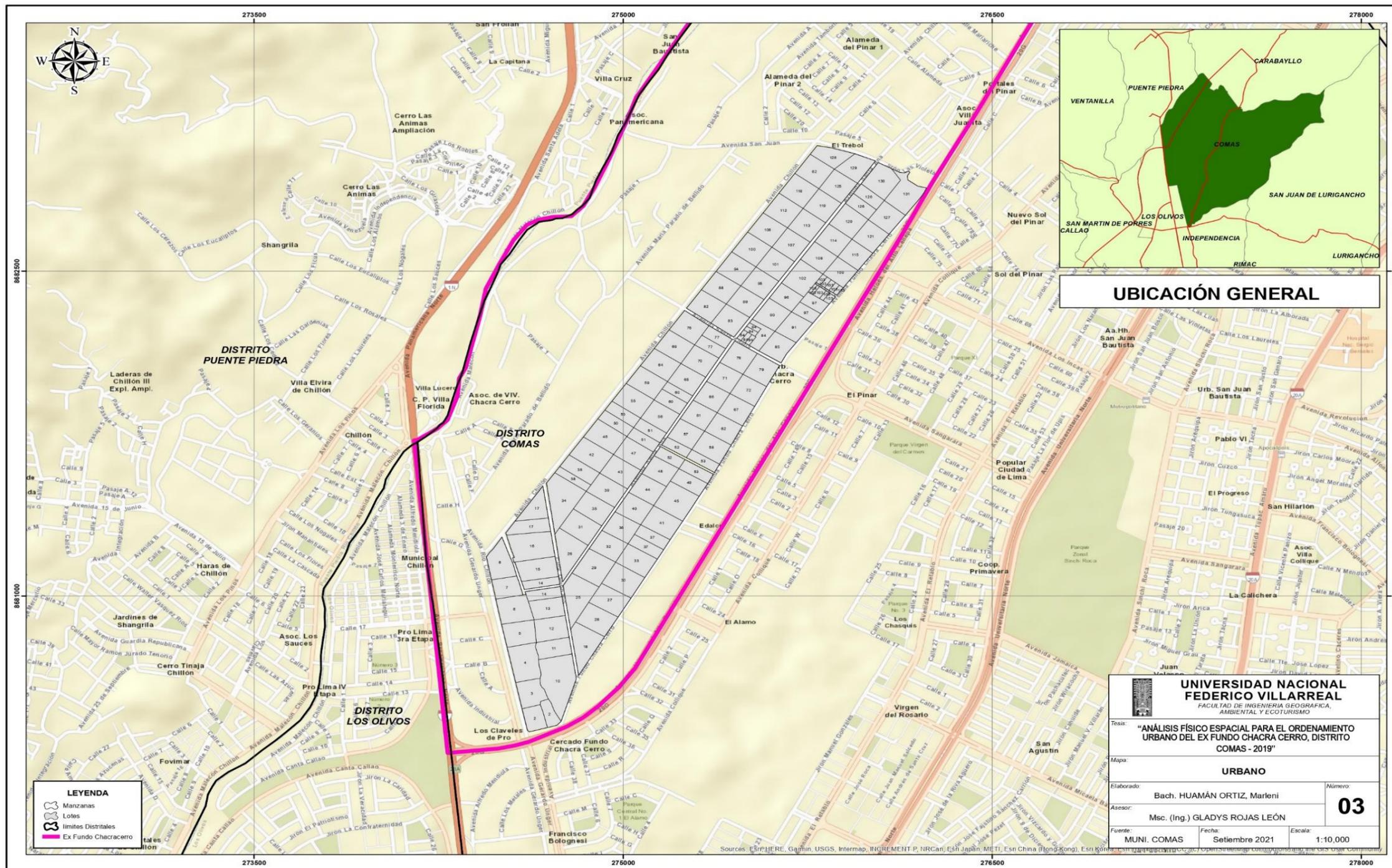


Figura 9
Mapa urbano



Uso de suelo. Las categorías en el ex fundo Chacra Cerro, hay usos definidos por áreas agrícolas, comercio, equipamiento urbano, industrial, mixto, residencial, recreacional, usos especiales y ningún uso. (Tabla 9, Anexo 4, Figura 10).

Tabla 9

Identificación del uso del suelo

Uso de suelo	Numero de lotes		Extensión	
	Cantidad	%	Área (m ²)	%
Agrícola (AG)	19	14.84	221,546.73	16.34
Residencial ©	4	3.13	12,594.93	0.93
Comercial ©	3	2.34	28,474.72	2.10
Recreacional (RC)	3	2.34	28,667.86	2.11
Industrial (IND)	64	50.00	717,609.47	52.92
Equipamiento urbano (EU)	2	1.56	21,973.53	1.62
Mixto (M)	24	18.75	257,048.97	18.96
Ningún uso (N)	8	6.25	54,520.08	4.02
Usos Especiales (UE)	1	0.78	13,505.18	1.00
Total	128	100	1,355,941.47	100.00

Nota. Inventario de campo.

Los resultados de la muestra dan cuenta que hay incompatibilidad de usos del suelo urbano, que vienen afectando a los residentes considerando un alto porcentaje está dedicada a la activada industrial; sin embargo, inicialmente fue identificada como una zona con vocación agrícola ganadera, donde el distrito conserva actividad agropecuaria y de cultivos. Sin embargo, se han hecho cambios de usos del suelo para el uso residencial industrial, cuando los cambios de zonificación urbana en esta parte del distrito no lo ameritaban; en el siguiente cuadro se aprecia las incompatibilidades del uso industrial, respecto al residencial (Tabla 10).

Tabla 10

Compatibilidad de usos del suelo

Código	Uso del Suelo		Residencial Densidad Baja	Residencial Densidad Media	Residencial Densidad Alta	Talleres de carpintería	Talleres Metal mecánica	Otros talleres	Comercio local	Comercio zonal	Zona uso mixto	Talleres automotriz	Locales diversos	Equipamiento urbano	Industria Liviana
	Zona														
CU	Casco urbano		●	●	●	○	○	○	●	●	○	○	●	●	★
RDB	Residencial densidad baja		●	●	●	○	○	★	●	○	○	○	○	●	★
RDM	Residencial densidad media		●	●	●	○	○	○	●	○	○	○	○	●	★
RDA	Residencial densidad alta		●	●	●	○	○	○	●	●	●	○	●	●	★
ZUM	Zona uso mixto		○	●	○	●	●	○	●	●	●	○	○	○	★
CL	Comercio Local		●	●	●	○	●	○	●	○	○	★	○	★	★
CZ	Comercio Zonas		●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	★	★
ES	Equipamiento Salud		●	●	●	★	★	★	★	★	○	★	★	●	★
EE	Equipamiento Educación		●	●	●	★	★	★	★	★	○	★	●	●	★
IE	Industria elemental		★	★	★	★	○	○	★	○	○	○	★	★	●
IL	Industria liviana		★	★	★	○	○	○	★	○	○	○	○	★	●
IM	Industria mediana		★	★	★	○	○	○	★	○	●	●	○	★	●

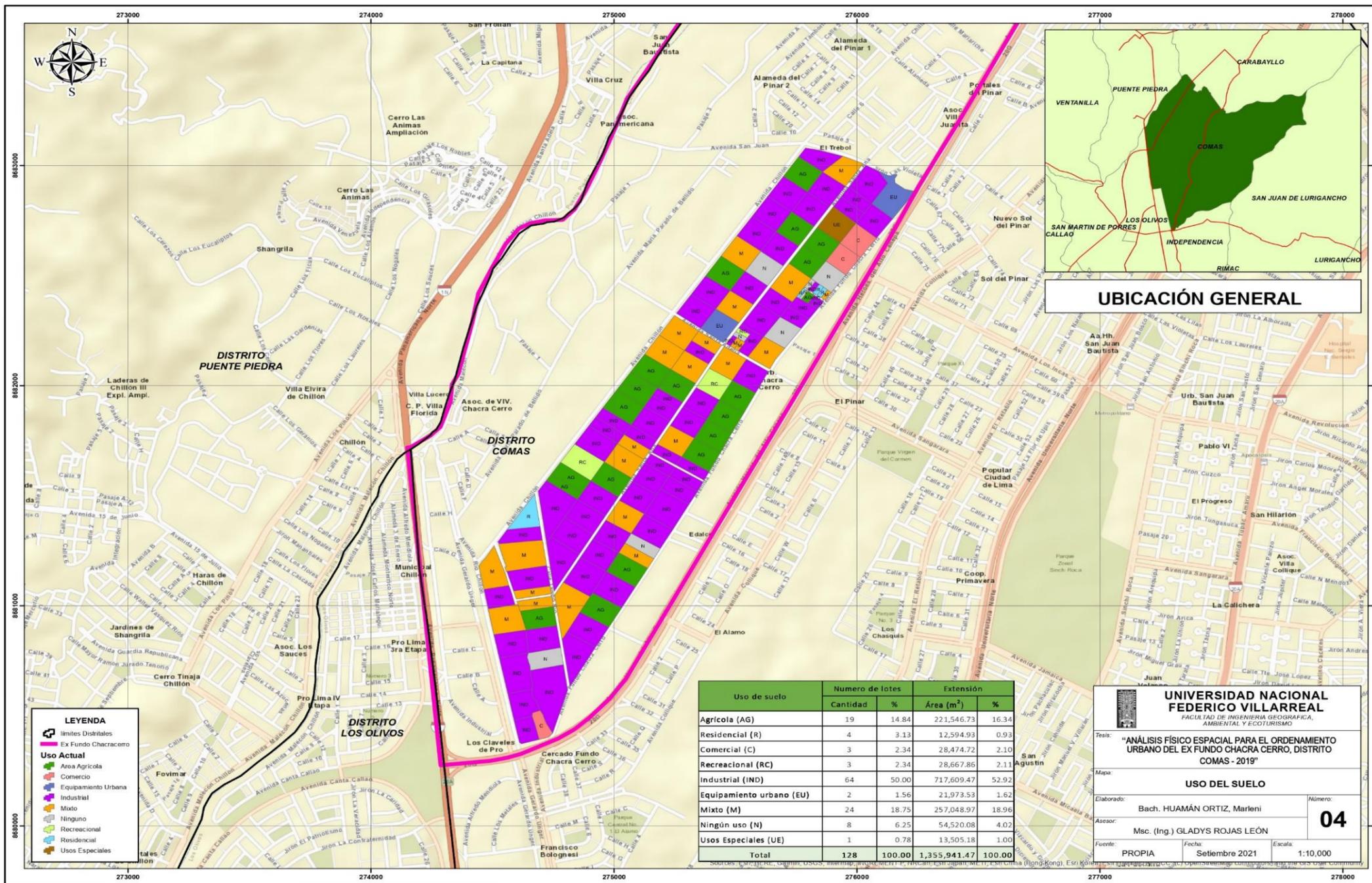
ZR	Zona recreacional	●	●	●	★	★	★	★	★	★	★	★	●	★
UE	Usos especiales	○	○	○	○	○	○	★	★	★	★	○	○	★
ZA	Zona agrícola	★	★	★	★	★	★	★	★	○	★	★	★	★
UN	Ningún uso	○	○	○	★	★	★	★	★	★	★	★	★	●

 Compatible sin restricciones
  Compatible con restricciones
  Incompatible

Nota. Elaboración sobre la base de los usos del suelo y la zonificación urbana.

Figura 10

Mapa de uso actual



LEYENDA

- Límites Distritales
- Ex Fundo Chacarero
- Uso Actual**
- Área Agrícola
- Comercio
- Equipamiento Urbana
- Industrial
- Mixto
- Ninguno
- Recreacional
- Residencial
- Usos Especiales

Uso de suelo	Número de lotes		Extensión	
	Cantidad	%	Área (m ²)	%
Agrícola (AG)	19	14.84	221,546.73	16.34
Residencial (R)	4	3.13	12,594.93	0.93
Comercial (C)	3	2.34	28,474.72	2.10
Recreacional (RC)	3	2.34	28,667.86	2.11
Industrial (IND)	64	50.00	717,609.47	52.92
Equipamiento urbano (EU)	2	1.56	21,973.53	1.62
Mixto (M)	24	18.75	257,048.97	18.96
Ningún uso (N)	8	6.25	54,520.08	4.02
Usos Especiales (UE)	1	0.78	13,505.18	1.00
Total	128	100.00	1,355,941.47	100.00

UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL
 FACULTAD DE INGENIERIA GEOGRAFICA, AMBIENTAL Y ECOTURISMO

Tesis: "ANÁLISIS FÍSICO ESPACIAL PARA EL ORDENAMIENTO URBANO DEL EX FUNDO CHACRA CERRO, DISTRITO COMAS - 2019"

Mapa: **USO DEL SUELO**

Elaborado: Bach. HUAMÁN ORTIZ, Marleni

Aseor: Msc. (Ing.) GLADYS ROJAS LEÓN

Número: **04**

Fuente: PROPIA Fecha: Setiembre 2021 Escala: 1:10,000

Clasificación de predios. De acuerdo al estudio de los 128 predios, la extensión de la superficie se encuentra ocupada en menor porcentaje por casa-habitación y terrenos, al encontrarse 3 casas y 2 terrenos, con un porcentaje del 2.34% y 1.56%, respectivamente. Aunado a esto, la existenciade 8 predios desocupadas quedó en evidencia con un porcentaje del 6.25% sobre la totalidad.No obstante, el mayor porcentaje de ocupación está concentrados en predios mixtos y otros tipos de predios, 17.19% y 72.66% respectivamente (Tabla 11, Anexo 4, Figura 11).

Tabla 11

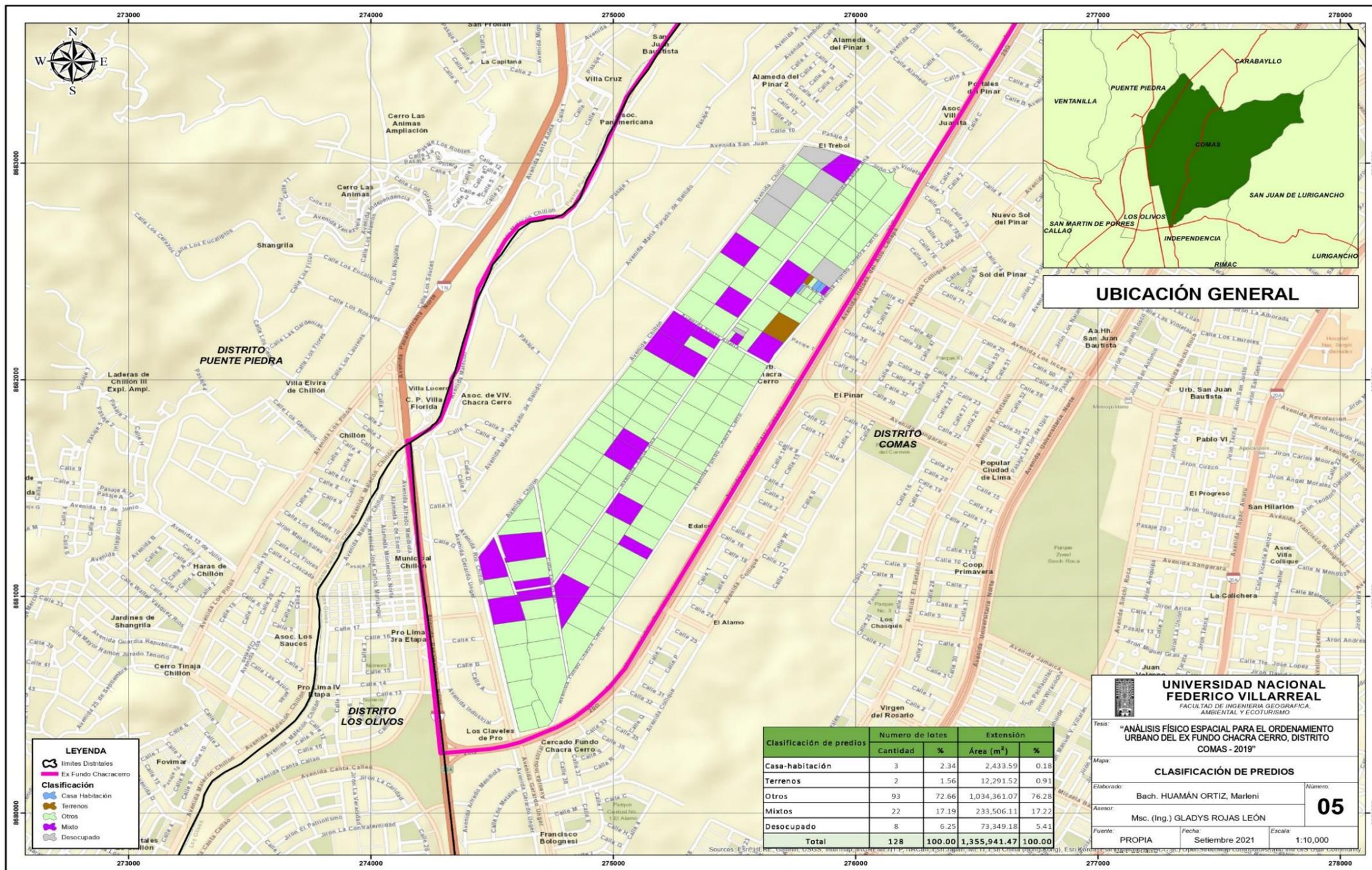
Clasificación de predios

Clasificación de predios	Número de lotes		Extensión	
	Cantidad	%	Área (m ²)	%
Casa-habitación	3	2.34	2 433.59	0.18
Terrenos	2	1.56	12 291.52	0.91
Otros	93	72.66	1 034 361.07	76.28
Mixtos	22	17.19	233 506.11	17.22
Desocupado	8	6.25	73 349.18	5.41
Total	128	100.00	1 355 941.47	100

Nota, Inventario de campo.

Figura 11

Clasificación de predios



Material de construcción. Los materiales de las construcciones predominantemente fueron el concreto, ladrillo y adobe, de acuerdo al tipo de predio. Se puede observar que el material de construcción más empleado en los diferentes predios del ex fundo es el ladrillo, en donde existen 115 predios del total de 128 analizados, lo que representa un 89.84%. En segundo lugar, se encuentra el adobe (quincha-madera) como material utilizado y en último lugar está el concreto, lo que equivale al 8.60% y 1.56% respectivamente (Tabla 12).

Tabla 12

Distribución del material de construcción predominante

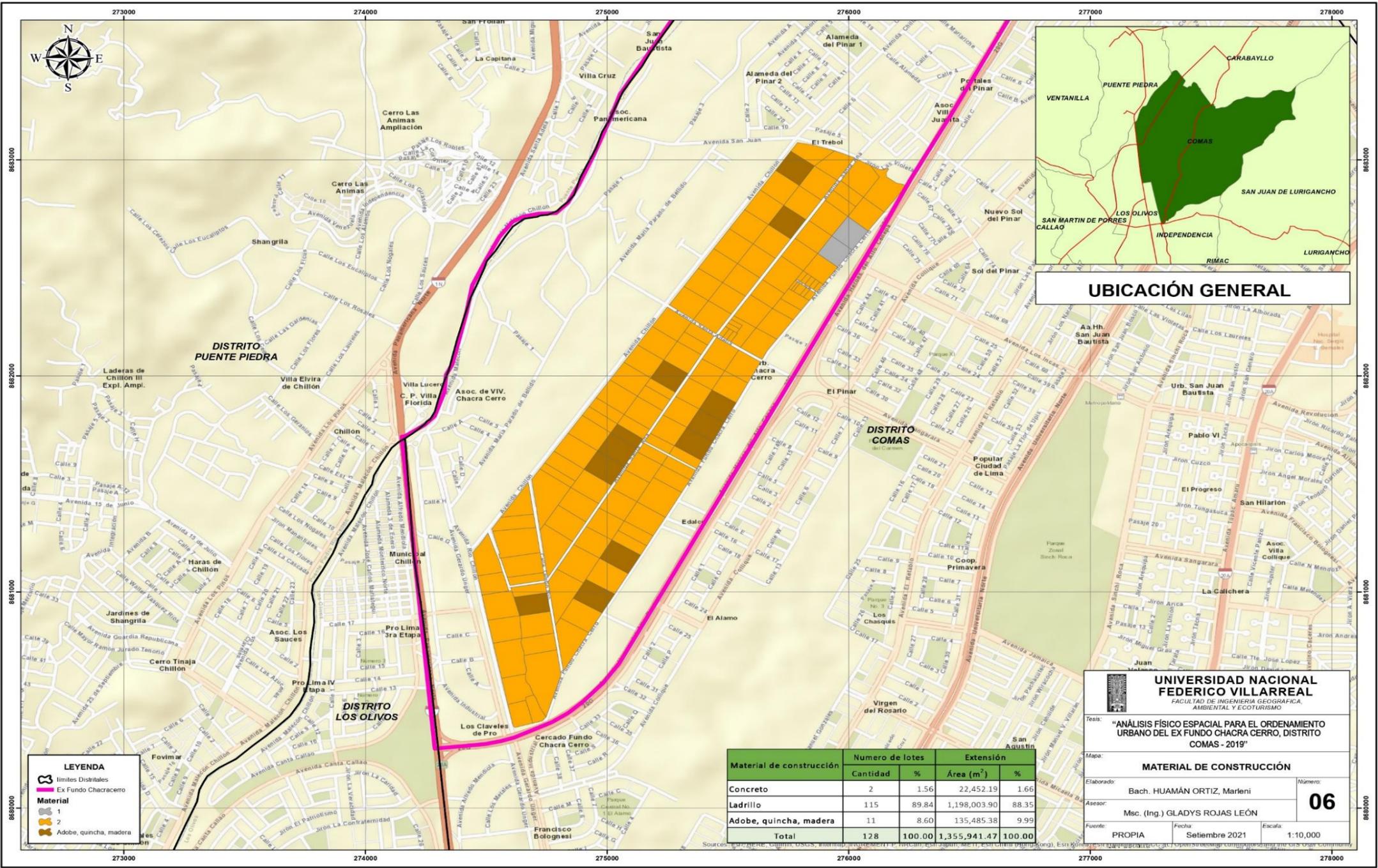
Material de construcción	Número de lotes		Extensión	
	Cantidad	%	Área (m ²)	%
Concreto	2	1.56	22 452.19	1.66
Ladrillo	115	89.84	1 198 003.90	88.35
Adobe, quincha, madera	11	8.60	135 485.38	9.99
Total	128	100.00	1 355 941.47	100

Nota. Inventario de campo.

Estado de conservación. El 16.41% de las construcciones se encuentran en muy buen estado; el 63.28% del material de las construcciones posee buen estado, el 19.53% está en condiciones regulares y finalmente, 0.78% representa el mal estado de conservación de los materiales (Tabla 13).

Figura 12

Mapa de material de construcción



UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL
 FACULTAD DE INGENIERIA GEOGRAFICA, AMBIENTAL Y ECOTURISMO

Tesis: "ANÁLISIS FÍSICO ESPACIAL PARA EL ORDENAMIENTO URBANO DEL EX FONDO CHACRA CERRO, DISTRITO COMAS - 2019"

Mapa: **MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN**

Elaborado: Bach. HUAMÁN ORTIZ, Marleni
 Asesor: Msc. (Ing.) GLADYS ROJAS LEÓN

Numero: **06**

Fuente: PROPIA
 Fecha: Setiembre 2021
 Escala: 1:10,000

Tabla 13*Distribución del estado de conservación*

Estado de conservación	Número de lote		Extensión	
	Cantidad	%	Área (m²)	%
Muy bueno	21	16.41	213 973.91	15.78
Bueno	81	63.28	816 763.50	60.24
Regular	25	19.53	318 706.13	23.50
Malo	1	0.78	6 497.93	0.48
Total	128	100.00	1 355 941.47	100

Nota. Inventario de campo.

Número de pisos. El número de pisos encontrado en la zona de estudio oscila entre 1 a 6 pisos destinados a diferentes usos, de acuerdo a los anteriormente mencionados (Tabla 14).

Tabla 14*Distribución de número de pisos de las edificaciones*

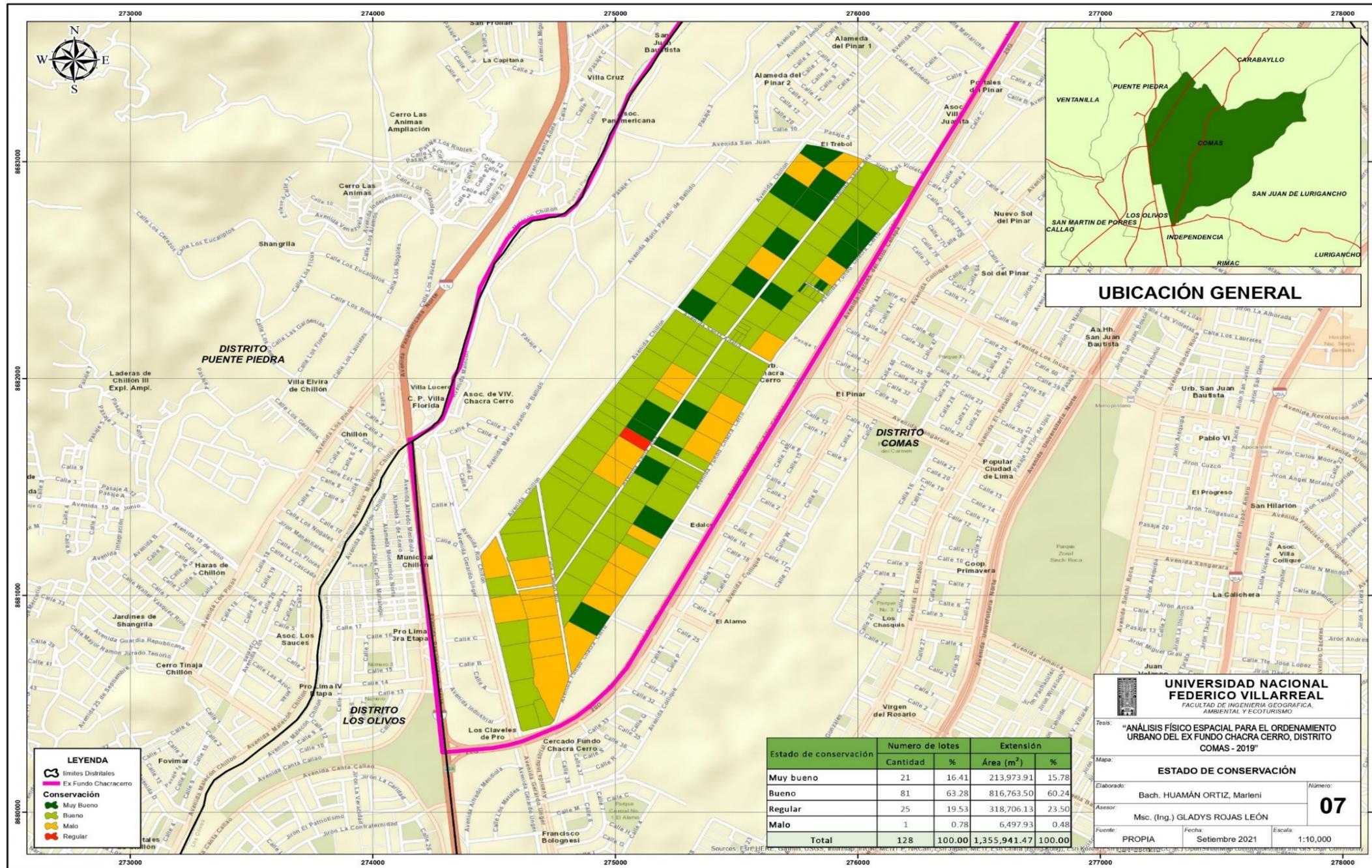
Número de pisos	Número de lotes		Extensión	
	Cantidad	%	Área (m²)	%
1	46	35.94	503 479.78	37.13
2	43	33.59	445 588.98	32.86
3	28	21.88	271 905.78	20.05
4	10	7.81	116 718.72	8.61
5	0	0.00	0.00	0.00
6	1	0.78	18 248.21	1.35
Total	128	100.00	1 355 941.47	100

Nota. Inventario de campo.

El sistema educativo. En lo que respecta a los indicadores de educación, en la zona territorial conpredominancia urbana, se hallaron cuatro centros educativos (Tabla 15).

Figura 13

Mapa de estado de conservación



UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL
 FACULTAD DE INGENIERIA GEOGRAFICA, AMBIENTAL Y ECOTURISMO

Tesis: "ANÁLISIS FÍSICO ESPACIAL PARA EL ORDENAMIENTO URBANO DEL EX FUNDO CHACRA CERRO, DISTRITO COMAS - 2019"

Mapa: **ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Elaborado: Bach. HUAMÁN ORTIZ, Marleni
 Número: **07**

Asesor: Msc. (Ing.) GLADYS ROJAS LEÓN

Fuente: PROPIA
 Fecha: Setiembre 2021
 Escala: 1:10,000

Tabla 15*Instituciones educativas en el ex fundo Chacra Cerro*

Institución Educativa	Nivel	Coordenadas UTM (m)	
Colegio Secundario John Nash	Primaria Secundaria	275334.9834	8682219.1300
Colegio Peruano-japonés Hideyo Noguchi	Secundaria	276467.5567	8682110.0987
Colegio Militarizado Andrés Avelino Cáceres	Secundaria	275123.7876	8682311.2129
Colegio Henri La Fontaine	Inicial/primaria/ secundaria	275179.6432	8682435.3145
Colegio Privado San Ignacio del Pinar	Primaria/Secundaria	275823.2202	8682240.7030
CEPETRI Colegio de Educación Básica Especial Pedro José Triest	Básica/Especial	276179.7585	8682815.3390
Colegio Divina Misericordia	Inicial/Primaria /Secundaria	275799.4767	8683605.8140

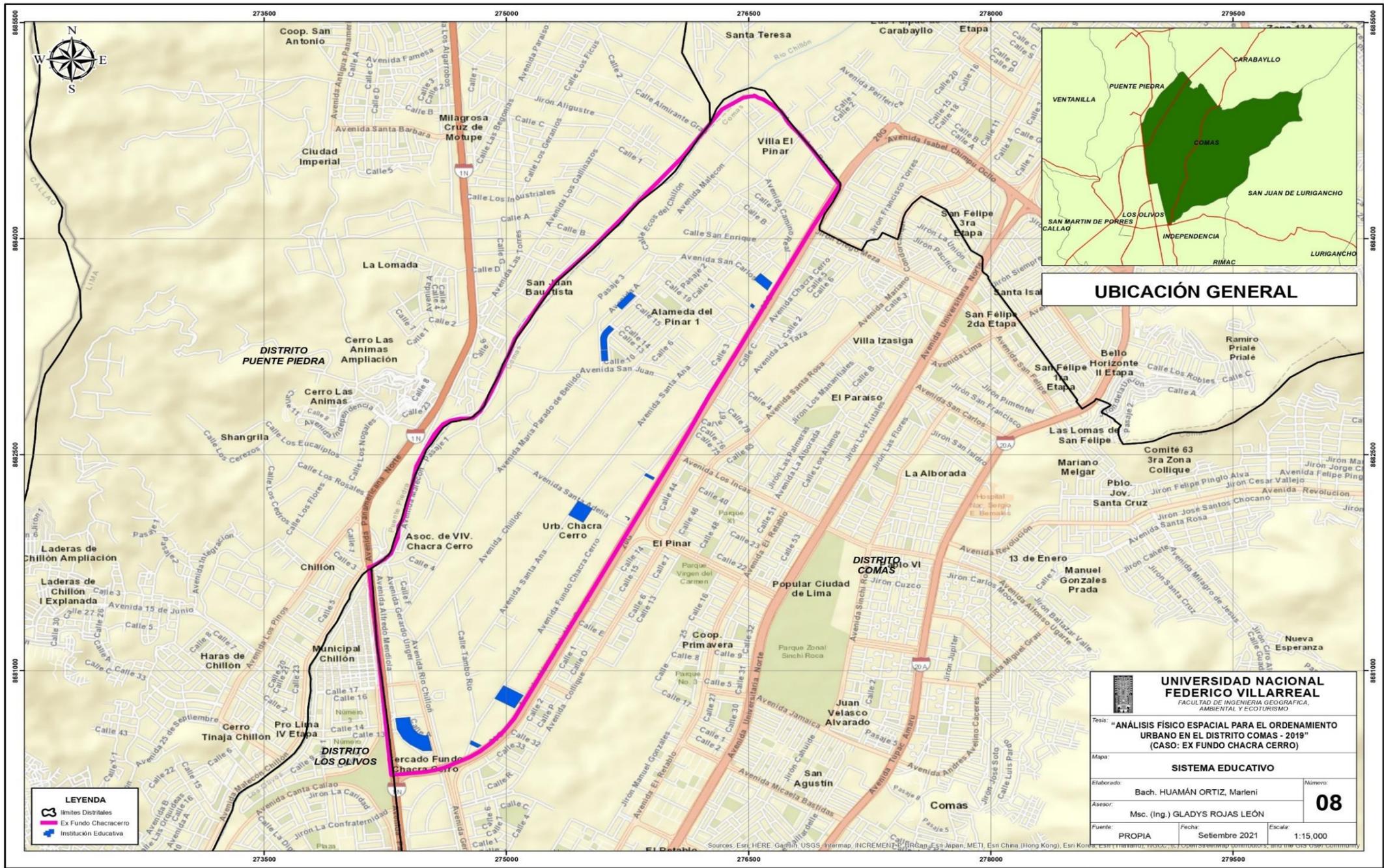
Nota. Inventario de campo.

El sistema de salud. En lo que respecta a los indicadores salud, la zona territorial con predominancia urbana no cuenta con hospitales, clínicas, postas médicas, etc., sin embargo, es de hacer notar, que tiene a disposición servicios de salud cercanos en todo el distrito de Comas.

Servicios básicos y telecomunicaciones. En cuanto a estos indicadores, se encuentra perfectamente abastecidos los servicios de agua y luz, servicios brindados por las empresas SEDAPAL y EDELNOR respectivamente. Además, cuenta con el servicio de telecomunicaciones (telefonía fija, telefonía móvil e internet) en su totalidad.

Figura 14

Mapa sistema educativo



Aspectos económicos. Las actividades económicas son en el área industrial, transformación de la materia prima en productos, mediante maquinarias y personal entrenado; hay empresas de productos químicos ferretero, producción de pinturas. Igualmente, se encuentran establecimientos dedicados a la venta en menor rango como bodegas, tiendas, ferreterías, panaderías, salones de belleza, fruterías, papelerías, entre otros. En el ex fundo Chacra Cerro, se localizan las siguientes industrias y talleres (Tabla 16).

Tabla 16

Centros industriales en ex fundo Chacra Cerro 2019

Razón social	Nombre comercial	Dirección
Fábrica de alambres y clavos myl sac	Fab. Otros prod. De metal ncp.	Av. Trapiche S/N, Lote 5, Urb. Chacra Cerro
Sulfateria hermanos S.R.L.	Fab. Otros prod. Min. No metalic. Ncp.	Psje. 1, Mz. G Lote 16-C, Ex Hacienda Chacra Cerro
Industrias suarez s.a.	Fab. De otros prod. Quimicos neop.	Av. Tambo Río Mz. E, Lote 28, Ex fundo Chacra Cerro
Solventes pacifico E.I.R.L.	Fab. De pinturas y barnices.	Calle Santa Ana S/N, Lote 29-D, Ex fundo Chacra Cerro
Geka corp s.a.c	Fab. De productos de plasticos.	Av. Héroe del Alto Cenepa 563, Urb. Chacra Cerro
Corporacion walon sociedad anonima cerrada-corpora	Fab. De prendas de vestir.	Av. Héroe del Alto Cenepa Mz. H, Lote 6, Ex fundo Chacra Cerro
Quimica martell S.A.C.	Fab. De otros prod. Quimicos neop.	Calle Santa Ana Mz. E, Lote 51-B, Lotización Chacra Cerro
V & j ingenieria y construccion s.a. – v & j i c s	Fab. Prod. Metal. Uso estructural.	Av. Gerardo Unger Cuadra 75, Mz. G, Lote 8-C, Urb. Chacra Cerro
Fashion utopia S.A.C.	Fab. De prendas de vestir.	Mz. B, Lote 111, Urb. Chacra Cerro, Puquio
Sulfatos en general y derivados S.R.L. – sulgeyder	Fab. De otros prod. Químicos neop.	Av. Tambo Río Lote 16D1, Ex fundo Chacra Cerro

Fuente. PRODUCE (2020).

Aspectos de su situación de licencias de construcción del ex fundo Chacra Cerro. Mediante de fecha mayo de 2020, se solicitó información a la Municipalidad de Comas respecto a la situación de formalización de las construcciones del ex fundo Chacra Cerro en Comas; su objetivo fue contar con el permiso de manera formal para la de construcción, normalmente por la administración local, para la realización de cualquier tipo de construcción, supone la autorización municipal para realizar las obras.

Al respecto la municipalidad de Comas, mediante Carta N°210-2020-AIP-SG/MDC, de fecha 08.07.2020, emite un pronunciamiento, en mérito al expediente solicitado N°2020-01-000001076, en la cual hace referencia que, los predios del ex fundo Chacra Cerro, jurisdicción de distrito de Comas, no cuentan con habilitación urbana, por lo tanto, tampoco cuentan con licencia de Construcción. Dicha respuesta que fuera definida en el Informe N°008-2020-SGPUCHUE-GGTDE/MC, de fecha 10.03.2020; ratificando lo expuesto en la carta antes citada (Anexo 4).

Aspectos ambientales. La problemática ambiental general guarda relación con el manejo de los residuos sólidos (acumulación de basura), el arrojo de residuos a la intemperie (en avenidas y espacios públicos) y quema de basura.

Otro de los aspectos, que tiene que ver con la calidad del aire y la contaminación atmosférica, son los gases que son liberados al ambiente; así como la falta de precipitaciones. Por su parte, la contaminación del agua, se debe al desagüe y manejo inadecuado de los recursos orgánicos.

A esta problemática ambiental se suma, que la escasez de agua influye en la presencia o desarrollo de áreas verdes (flora). Lo mismo ocurre, con la temperatura, la cual suele invertirse afectando la dirección del viento.

En el distrito de Comas, en el cual está ubicado el ex fundo. En efecto, Comas, de acuerdo a estudios realizados, poseen altos índices de contaminación atmosférica, sus valores

superan los límites máximos permisibles establecidos por la Organización Mundial de la Salud (OMS), de 5 T/Km²/30 días.

Además, las aguas superficiales y subterráneas del río Chillón, a la altura de Comas, están contaminadas, debido básicamente a desagües y residuos orgánicos. También, el plomo es contaminante, el cual proviene de los humos industriales, fundiciones, refinerías, incineración de desechos y/o escape de automotores tiene un peso mayor en la calidad del aire (municipalidad de Comas, 2010).

Aspectos institucionales. De acuerdo con, las observaciones de campo, no se evidencian registros de instituciones gubernamentales, así como de proyectos que involucren al ex fundo Chacra Cerro, según el Plan de Desarrollo Local Concertado 2017-2012 del distrito de Comas; no obstante, dentro del distrito están presentes, la Municipalidad, estaciones de policía y bomberos, (comisarías y serenazgo), e instituciones religiosas (municipalidad de Comas, 2010).

4.2. Análisis FODA del ex fundo Chacra Cerro

El FODA, se enmarca en las 5 líneas estratégicas, los cuales son los siguientes:

- **Línea estratégica 1:** Desarrollo Humano, Salud, Educación, Empleo, Cultura e Identidad.
- **Línea estratégica 2:** Fortalecimiento social Concertado y participativo en el desarrollo urbano.
- **Línea estratégica 3:** Derechos humanos y acceso a los servicios básicos.
- **Línea estratégica 4:** Desarrollo Económico y bienestar social.

- ***Línea estratégica 5:*** Desarrollo Territorial, urbano y ambiental.

Para la evaluación de las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenaza – FODA, del ex fundo Chacra Cerro; se parte del diagnóstico situacional del centro urbano; a continuación, los principales componentes, son los siguientes (Tablas 17 y 18):

Tabla 17

Matriz de análisis de las fortalezas y debilidades del ex fundo Chacra Cerro – Comas 2019

Fortalezas (F)	Debilidades (D)
1. Población con visión de liderazgo y emprendedores	1. Ausencia de centros de formación e instrucción técnica de jóvenes
2. Población capacitada para participar en el desarrollo de su sector	2. Inseguridad ciudadana en gran parte del centro urbano
3. Se cuenta con mano de obra calificada	3. Falta de centros de estimulación temprana y cuidado de ancianos
4. Instituciones educativas en los tres niveles	4. Falta de un complejo deportivo para jóvenes
5. Se cuenta con un posta médico para atención a los ciudadanos	5. Falta de bibliotecas y centros de estudios para jóvenes escolares y universitarios
6. Se cuenta con red pública de agua y desagüe	6. Falta de complejo deportivo y espacios para la cultura y deporte
7. Se cuenta con alto porcentaje de viviendas y lotes titulados	7. Negocios funcionando sin licencias
8. Se cuenta con espacios para arborización y espacios libres	8. Falta de talleres para personas de la tercera edad y discapacitadas
9. Se cuenta con mercados locales y comercio	9. Vías sin pavimentar en un gran sector del Ex fundo
10. Se cuenta con áreas destinadas para parques y zonas recreativas	10. Insuficiencia espacio físico e infraestructura adecuada
11. Se cuenta con áreas para esparcimiento y comunales	11. Zona urbana fragmentada con zona rural incipiente
12. Desarrollo de obras para mejoramiento de calles y avenidas	12. No se tiene periódicamente campañas de salud para las personas
13. Recojo y control permanente de los residuos sólidos urbanos	13. No se cuenta con una radio local que comunique los vecinos
14. La municipalidad distrital mantiene vinculación con el centro urbano	14. El área urbana no se encuentra señalizada para movilidad urbana
15. Existencia de organizaciones comprometidas con la zona urbana	15. No se tiene un censo de comercios y talleres formales e informales
16. Reconocimiento de los pobladores de las juntas vecinales y directivas	16. No se cuenta con estudios específicos para monitoreo ambiental
17. Participación social en la gestión local del distrito	17. No se tiene alberges para niños y casa de reposo para ancianos
18. Se cuenta con acceso a los servicios de agua, luz y desagüe	18. La población no participa en manifestaciones cívicas
19. Se tiene una población identificada con su cultura e identidad	19. La población urbana desarrolla actividades poco productivas
20. Se tiene comercio e industrias que sostienen la economía	20. No hay apoyo por parte del municipio y Estado en general para desarrollar infraestructura y equipamiento en la zona urbana.
21. Se cuentan con áreas para ser destinadas a equipamientos	21. Ausencia de liderazgo de los padres de familia en la educación de sus hijos, hogares disociados y falta de una curricular alternativa.
22. Se tiene conciencia ambiental en las actividades territoriales	22. Indiferencia de los actores en atender la problemática, dada su representatividad en el distrito Comas.
23. Se desarrollan periódicamente capacitaciones para el tema ambiental	

Fuente: Plan de Desarrollo Concertado del distrito Comas (2011-2021).

Tabla 18

Matriz de análisis de las oportunidades y amenazas, del ex fundo o Chacra Cerro – Comas 2019

Oportunidades	Amenazas
1. Seguimiento de los programas sociales por la municipalidad	1. No hay identidad de los jóvenes con la trayectoria e historia de Ex fundo Chacra Cerro
2. Se cuenta con personal para tema legal de saneamiento físico de predios	2. Indiferencia de los sectores que proveen agua, luz y desagüe dada el crecimiento acelerado urbano del Ex fundo Chacra Cerro
3. Existencia ferias para eventos que se comercializan en la zona	3. Problemas de saneamiento físico-legal de algunos sectores
4. Se le incorpora en los presupuestos participativos para orientar algunas acciones relativas al desarrollo urbano	4. Existencia de traficantes de terrenos
5. Existencia de algunas instituciones que prestan el apoyo	5. Poca inversión del Estado en infraestructura de las escuelas y centros de salud con deficiencia en tecnologías y equipamiento
6. Algunas instituciones del Estado que se dedican al tema del medio ambiente	6. Falta de saneamiento físico legal de predios y terrenos en algunos sectores
7. Participación municipal en las redes del sector del Ex fundo	7. Las instituciones públicas son burocráticas que tardan mucho en la entrega de títulos de propiedad para revalorizar las propiedades
8. Presupuesto participativo orientado a proyectos sociales	8. Falta de un mapa de riesgos para la zona
9. Normatividad vigente que favorece la participación ciudadana en las acciones del desarrollo del distrito.	9. Desarticulación con sectores en el desarrollo urbano
10. Buena relación y niveles de coordinación con la municipalidad del distrito de Comas	10. Precariedad de los Servicios públicos que ofrece el Estado a la población y pequeños sectores Pymes
11. Los avances tecnológicos e informáticos en las comunicaciones han generado un creciente interés en la sociedad del Ex fundo Chacra Cerro	11. Ausencia de ONGs y entidades del sector orientadas al desarrollo urbano.
12. Las organizaciones sociales de base sólidamente organizadas	12. Alto nivel de desempleo a pesar de contar con mano de obra calificada
13. Redes de Pymes autogenerada que son fuente del desarrollo de la zona	13. Débil cultura tributaria de los ciudadanos
14. Población infantil y juvenil proactivo para generar y crear riqueza	14. Aumento de la informalidad local de transporte y comercio
15. Se cuenta con instrumentos técnico legales del plan y gestión urbana	15. Limitada conciencia ecología y ambiental
16. Se tiene accesibilidad peatonal y movilidad urbana incipiente	16. Desastres naturales por lluvias del fenómeno del niño costero
17. Se cuenta con red de transporte que se aprovecha para la movilidad de pasajeros	17. Inadecuada asignación de recursos del estado para el desarrollo y equipamiento urbano
18. Se cuenta con proyectos para la rehabilitación y mejoras de calles y avenidas	18. Especulación y tráfico de terrenos.
19. Se considera a la persona humana como actor en sus derechos.	
20. Se garantiza el bienestar social mediante programas de ayuda estatal.	

Fuente: Plan de Desarrollo Concertado del distrito Comas (2011-2021).

4.3. Nivel de participación de la comunidad, en la gestión local

4.3.1. Encuesta a desarrollar (Pre campo) (Tabla 19).

Tabla 19

Preguntas de encuesta

Preguntas	1	2	3	4
1. ¿Cómo calificaría los servicios básicos: agua, desagüe y electricidad?				
2. ¿Cómo calificaría los servicios de salud, que le ofrece el sector en su distrito?				
3. ¿Cómo calificaría los servicios de educación, que le ofrece el sector en su distrito?				
Preguntas	1	2	3	4
4. ¿Cómo calificaría los servicios de transporte público, que le ofrece el sector en su distrito?				
5. ¿Cómo calificaría los servicios de telecomunicaciones (internet, telefonía, etc.), que le ofrece el sector en su distrito?				
6. ¿Cómo calificaría el sistema de vías y calles de su ámbito urbano?				
7. ¿Cómo calificaría los espacios públicos con los que cuenta su ámbito urbano?				
8. ¿Cómo calificaría la atención de las demandas que tienen los residentes, cuando la solicitan al municipio distrital?				
9. ¿Cómo calificaría el nivel de organización social, que hay en su comunidad?				
10. ¿Cómo calificaría la gestión de las instituciones públicas y/o privadas, que tienen que ver con el desarrollo urbano de su comunidad?				
11. ¿Cómo calificaría la gestión del municipio por velar por el desarrollo y ordenamiento urbano de su comunidad?				
12. ¿Cómo calificaría la participación social en el desarrollo local, de su comunidad?				
13. ¿Cómo calificaría su espacio y su ordenamiento urbano donde reside actualmente?				
14. ¿Cómo calificaría si se dieran nuevas estrategias para el desarrollo urbano de su comunidad?				

Nota. Definida por 1. Muy bueno; 2. Bueno; 3. Malo; 4. Muy malo.

4.3.2. Encuesta aplicada (Campo)

Se aplicó de acuerdo con la tabla 20.

Pregunta 1: ¿Cómo calificaría los servicios básicos?

Tabla 20

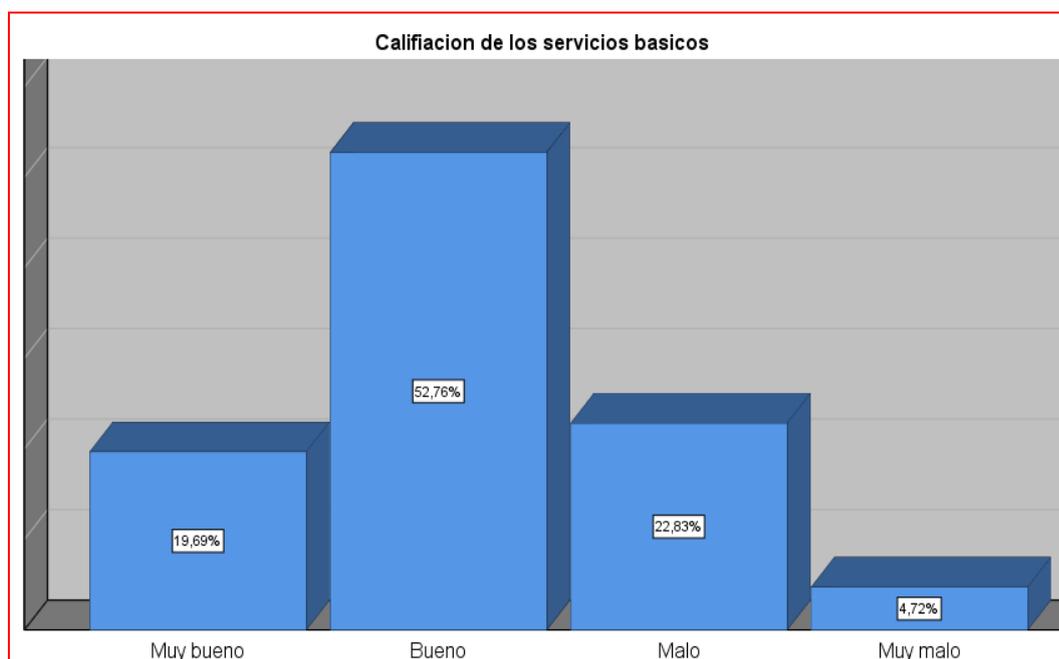
Calificación de los servicios básicos

		Frecuencia	%	Válido (%)	Acumulado (%)
Válido	Muy bueno	25	19,5	19,7	19,7
	Bueno	67	52,3	52,8	72,4
	Malo	29	22,7	22,8	95,3
	Muy malo	6	4,7	4,7	100,0
	Total	127	99,2	100,0	
Perdidos	Sistema	1	,8		
Total		128	100,0		

Fuente. Elaboración propia

Figura 15

Calificación de los servicios básicos



Fuente. Elaboración propia

Interpretación: De los 128 entrevistados, y de acuerdo a la encuesta se aprecia en la tabla que el 52.3% califica que los servicios que recibe es bueno, el 22.7% cree que es malo, el 19.5% considera que es muy bueno, lo que hace que el 52.8% es muy bueno y bueno; el 4.7% lo considera que los servicios que recibe son muy malos y el 22.8% es malo, es decir más del 27.5% lo considera entre malo y muy malo; 1 de los lotes que fueron visitados no se encontró y esto solo representa el 0.8% que no se pudo lograr una respuesta.

Pregunta 2: ¿Cómo calificaría los servicios de salud, que le ofrece el sector en su distrito?

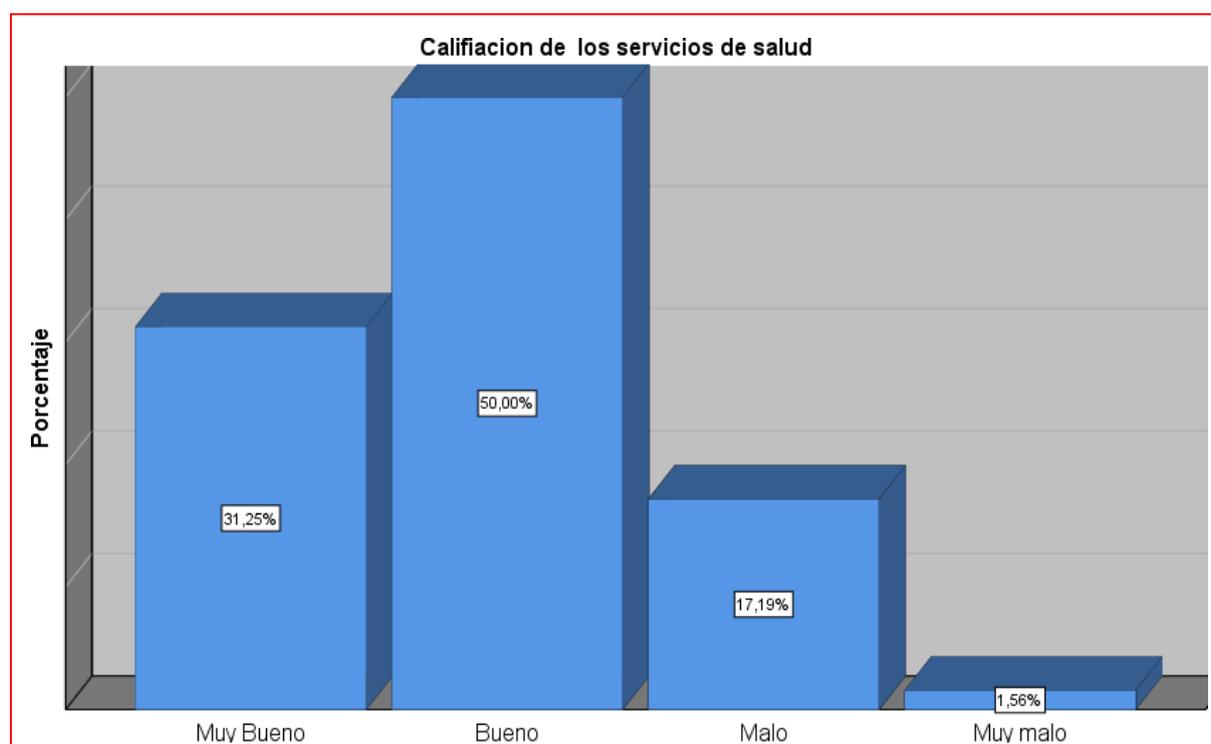
Propósito: Conocer cómo califica la población sobre los servicios de salud que reciben, y que es ofrecido por el distrito de Comas, para el caso en el lugar de estudio (ex fundo Chacra Cerro); esto con el fin de determinar su nivel de satisfacción e insatisfacción con este tipo de servicio (Tabla 21).

Tabla 21

Calificación de los servicios de salud

		Frecuencia	%	Válido (%)	Acumulado (%)
Válido	Muy Bueno	40	31,3	31,3	31,3
	Bueno	64	50,0	50,0	81,3
	Malo	22	17,2	17,2	98,4
	Muy malo	2	1,6	1,6	100,0
	Total	128	100,0	100,0	

Fuente. Elaboración propia

Figura 16*Calificación de los servicios de salud*

Fuente. Elaboración propia

Interpretación: De los 128 entrevistados por cada uno de los lotes, se pudo comprobar que el 50% lo considera bueno y el 31.3% dice que es muy bueno, esto hacer queen ambos sea calificado con un 81.3% entre muy bueno y bueno; quienes dicen todo lo contrario están entre 17.2% que dice que es malo y el 1.6% que manifiesta ser muy malo el servicio de salud que reciben.

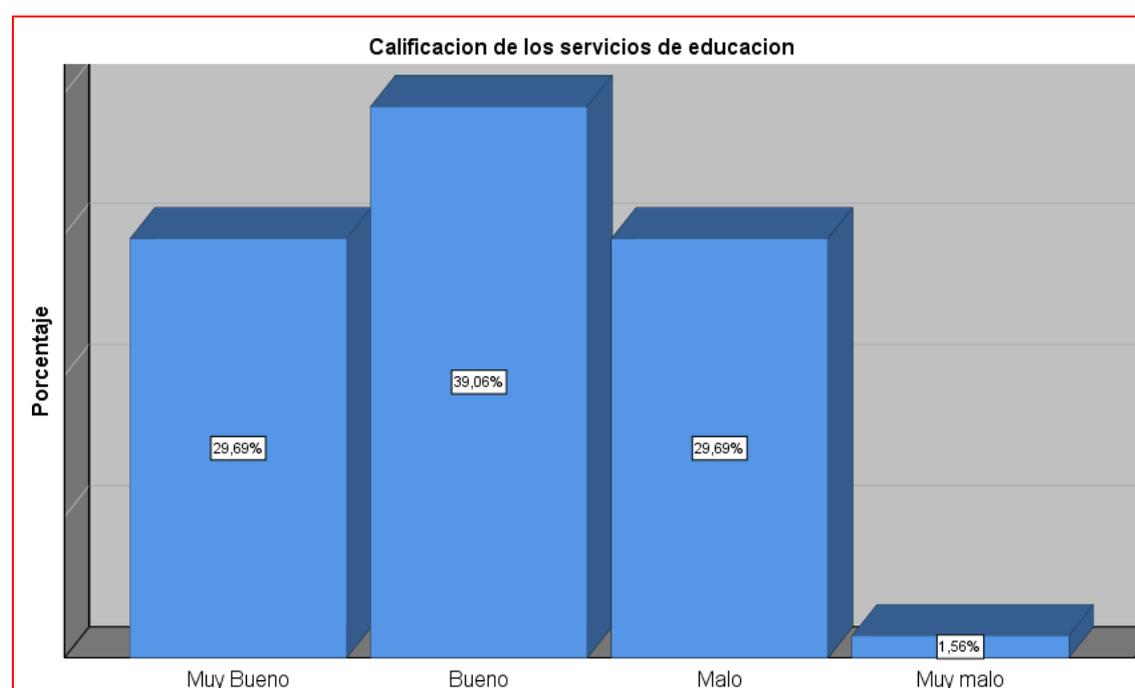
Pregunta 3: ¿Cómo calificaría los servicios de educación, que le ofrece el sector en su distrito?

Interpretación: Conocer cómo califica la población sobre los servicios de educación en su comunidad, y que le es ofrecido por el distrito de Comas, para el caso en el lugar de estudio (Ex fundo Chacra Cerro); esto con el fin de determinar su nivel de satisfacción e insatisfacción con este tipo de servicio (Tabla 22).

Tabla 22*Calificación de los servicios de educación*

		Frecuencia	%	Válido (%)	Acumulado (%)
Válido	Muy Bueno	38	29,7	29,7	29,7
	Bueno	50	39,1	39,1	68,8
	Malo	38	29,7	29,7	98,4
	Muy malo	2	1,6	1,6	100,0
	Total	128	100,0	100,0	

Fuente. Elaboración propia

Figura 17*Calificación de los servicios de educación*

Fuente. Elaboración propia

Interpretación: De los 128 entrevistados, para el caso, a la pregunta de cómo calificarían el servicio de educación que reciben –en el caso sus hijos- el 31.9% manifestó que es bueno, el 29.59% dijo que es muy bueno, lo que hace que entre ambas respuestas positivas sumen el 68.8% del total, el 29.7% manifestó que el servicio que reciben de educación es malo y sólo el 1.6% dijo tener una educación por parte de su distrito muy malo.

Pregunta 4: ¿Cómo calificaría los servicios de transporte público, que le ofrece el sector en su distrito?

Propósito: En este caso se desea conocer el nivel de satisfacción e insatisfacción respecto al servicio de transporte público que recibe, y para ello se asocia al distrito como ente mediador del servicio que ofrece a sus ciudadanos (Tabla 23).

Tabla 23

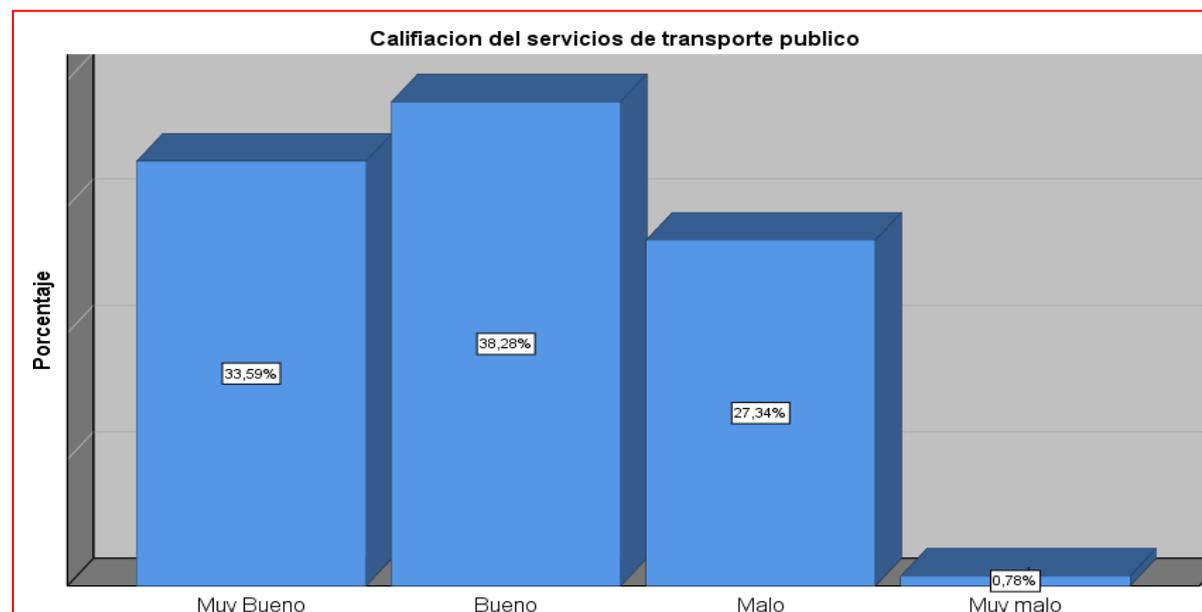
Calificación de los servicios de transporte público

		Frecuencia	%	Válido (%)	Acumulado (%)
Válido	Muy Bueno	43	33,6	33,6	33,6
	Bueno	49	38,3	38,3	71,9
	Malo	35	27,3	27,3	99,2
	Muy malo	1	,8	,8	100,0
	Total	128	100,0	100,0	

Fuente. Elaboración propia

Figura 18

Calificación del servicio de transporte público



Fuente. Elaboración propia

Interpretación: Esta pregunta tiene que ver con el transporte urbano; Y, para ello su cualificación del servicio lo vincula al distrito dado a que dan las normas para el funcionamiento de la movilidad urbana; de los 128 entrevistados por cada uno de los lotes visitados, el 33.6% manifestó que es muy bueno, el 38.3% dijo ser bueno y estar satisfecho por el servicio que recibe, sólo el 27.3% dijo se malo y el 0.78% manifestó ser muy malo.

Pregunta 5: ¿Cómo calificaría los servicios de telecomunicaciones (internet, telefonía, etc.), que le ofrece el sector en su distrito?

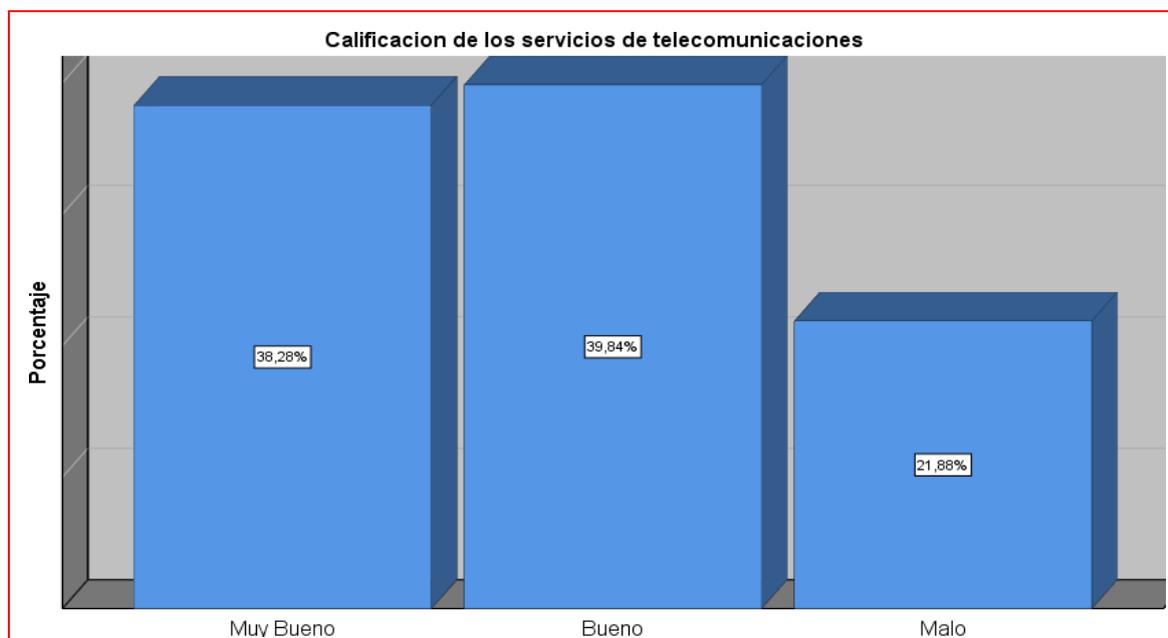
Propósito: Se desea conocer el nivel de satisfacción e insatisfacción respecto al servicio de telecomunicaciones, es decir teléfono, internet, cable o tv por cable, entre otros; que ellos reciben, y para ello se asocia al distrito como ente mediador del servicio que ofrezca sus ciudadanos (Tabla 24).

Tabla 24

Calificación de los servicios de telecomunicaciones

		Frecuencia	%	Válido (%)	Acumulado (%)
Válido	Muy Bueno	49	38,3	38,3	38,3
	Bueno	51	39,8	39,8	78,1
	Malo	28	21,9	21,9	100,0
	Total	128	100,0	100,0	

Fuente. Elaboración propia

Figura 19*Calificación de los servicios de telecomunicaciones*

Fuente. Elaboración propia

Interpretación: De los 128 que participaron en la encuesta, se pudo comprobar que el 38.3% dijo que es muy bueno, el 39.8% manifestó ser solo bueno; el 21.9% dijo que se le ofrece un servicio malo. Cabe mencionar que entre el muy bueno y bueno representan un considerable 71.8% del total encuestados; lo que supone trabajar en los que están en desacuerdo o califican el servicio como malo.

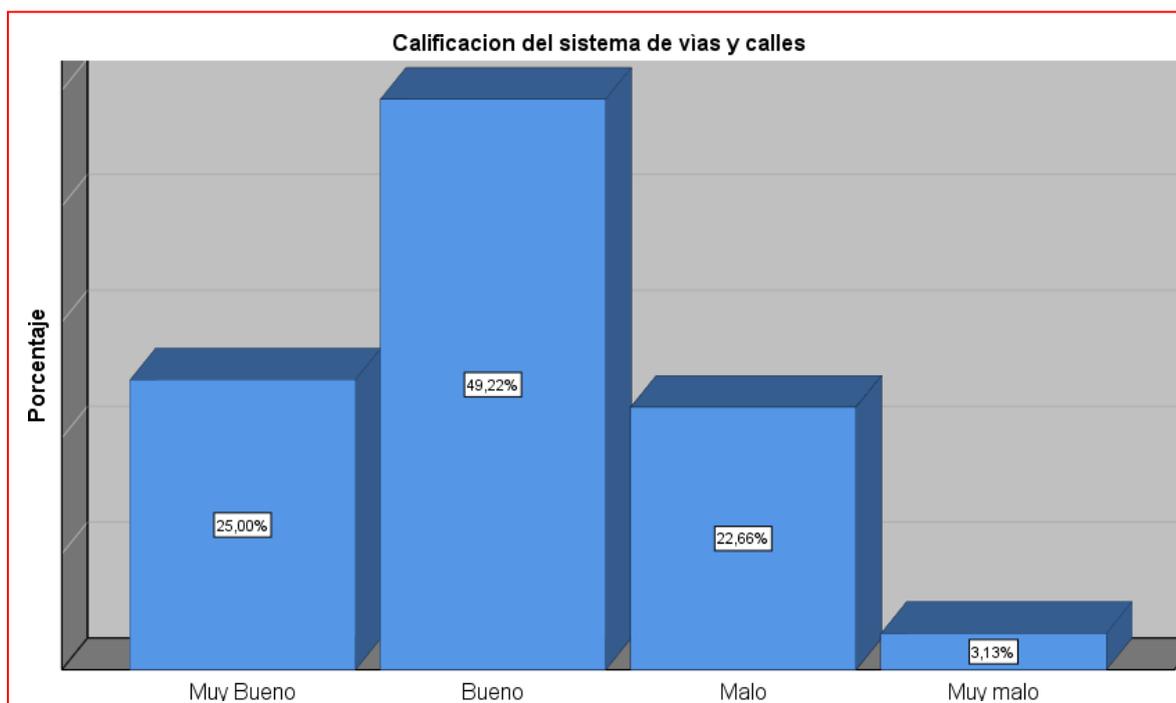
Pregunta 6: ¿Cómo calificaría el sistema de vías y calles de su ámbito urbano?

Propósito: En este caso se desea conocer el nivel de satisfacción e insatisfacción respecto al sistema de vías y calles de su ámbito urbano; que ellos utilizan para el desplazamiento y uso de los espacios libres (Tabla 25).

Tabla 25*Calificación del sistema de vías y calles*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido (%)	Porcentaje acumulado
Válido	Muy Bueno	32	25,0	25,0	25,0
	Bueno	63	49,2	49,2	74,2
	Malo	29	22,7	22,7	96,9
	Muy malo	4	3,1	3,1	100,0
Total		128	100,0	100,0	

Fuente. Elaboración propia

Figura 20*Calificación del sistema de vías y calles*

Fuente. Elaboración propia

Interpretación: De los 128 entrevistados, se pudo comprobar que el 25% está satisfecho y lo califica como muy bueno, con las vías y calles con las que cuenta su centro urbano, el 49.2% lo considera como bueno, entre ambos el 74,2% lo considera bueno y muy bueno el 22.7% dice que es malo y sólo el 3.13% manifiesta que es muy malo, esto en relación al estado de sus vías y calles a los espacios que usan para movilizarse.

Pregunta 7: ¿Cómo calificaría los espacios públicos de su ámbito urbano?

Propósito: Se desea conocer el nivel de satisfacción e insatisfacción sobre espacios como plazas, jardines, esparcimiento y juegos entre otros; y que ellos y sus familias utilizan para el esparcimiento y disfrute del paisaje urbano. (Tabla 26)

Tabla 26

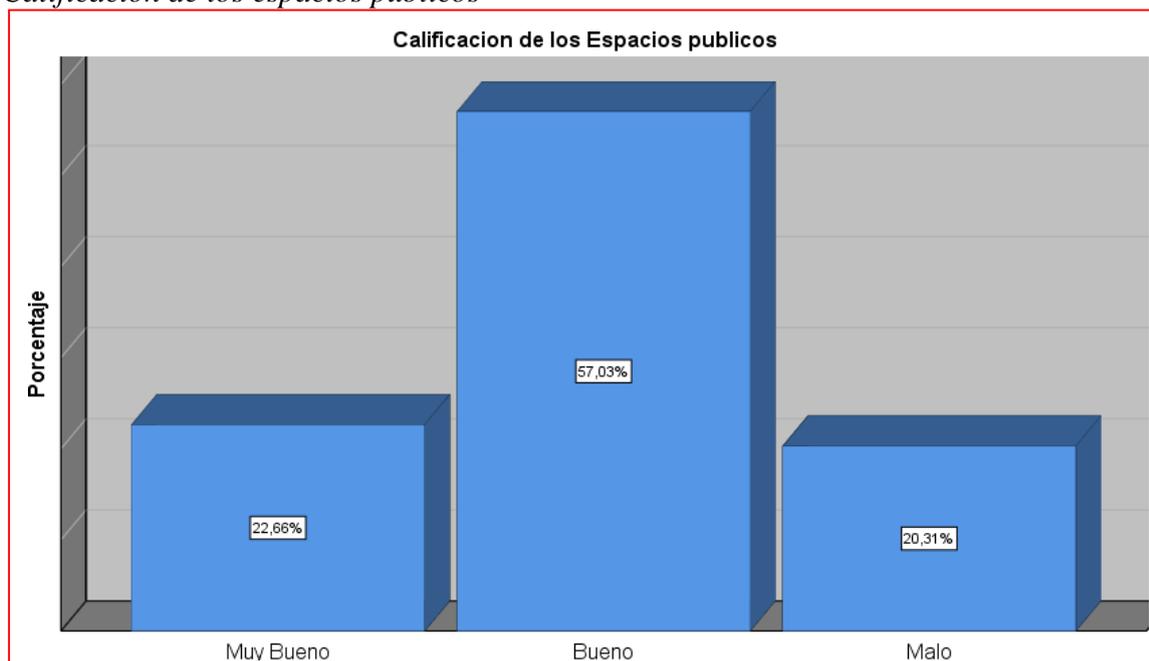
Calificación de los espacios públicos

		Frecuencia	%	Válido (%)	Acumulado (%)
Válido	Muy Bueno	29	22,7	22,7	22,7
	Bueno	73	57,0	57,0	79,7
	Malo	26	20,3	20,3	100,0
	Total	128	100,0	100,0	

Fuente. Elaboración propia

Figura 21

Calificación de los espacios públicos



Fuente. Elaboración propia

Interpretación: A la pregunta del nivel de satisfacción de sus espacios públicos, el 22.7% dijo que es muy bueno, el 57% solo manifestó ser bueno que en suma hacen el 79.7% entre bueno y muy bueno, el 20.3% dijo reconocer que es malo.

Pregunta 8: ¿Cómo calificaría la atención de las demandas que tienen los residentes, cuando la solicitan al municipio distrital?

Propósito: Se desea conocer el nivel de satisfacción e insatisfacción sobre las demandas sociales del residente, solicita al municipio distrital, sobre algún servicio público, dentro del ejercicio de un gobierno local. (Tabla 27).

Tabla 27

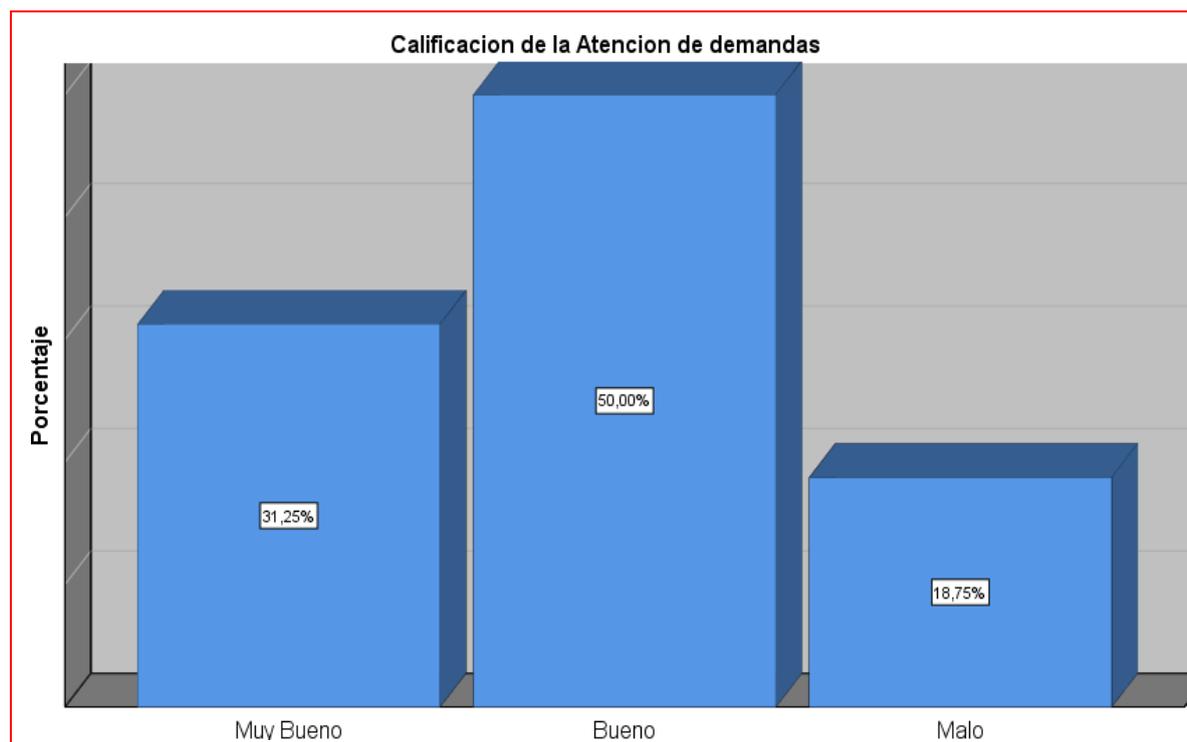
Calificación de la atención de demandas

		Frecuencia	%	Válido (%)	Acumulado (%)
Válido	Muy Bueno	40	31,3	31,3	31,3
	Bueno	64	50,0	50,0	81,3
	Malo	24	18,8	18,8	100,0
	Total	128	100,0	100,0	

Fuente. Elaboración propia

Figura 22

Calificación de la atención de demandas



Fuente. Elaboración propia

Interpretación: De los 128 que fueron entrevistados en la encuesta, se pudo comprobar que el 31.3% manifestó ser muy bueno la atención a sus demandas que solicitan ante el municipio; el 50% dijo ser bueno y el 18.8% manifestó ser mala la atención que reciben.

Pregunta 9: ¿Cómo calificaría el nivel de organización social, que hay en su comunidad?

Propósito: Se desea conocer el nivel de satisfacción e insatisfacción respecto al nivel de organización –social y comunal- que se tiene en la comunidad del ex fundo Chacra Cerro. (Tabla 28).

Tabla 28

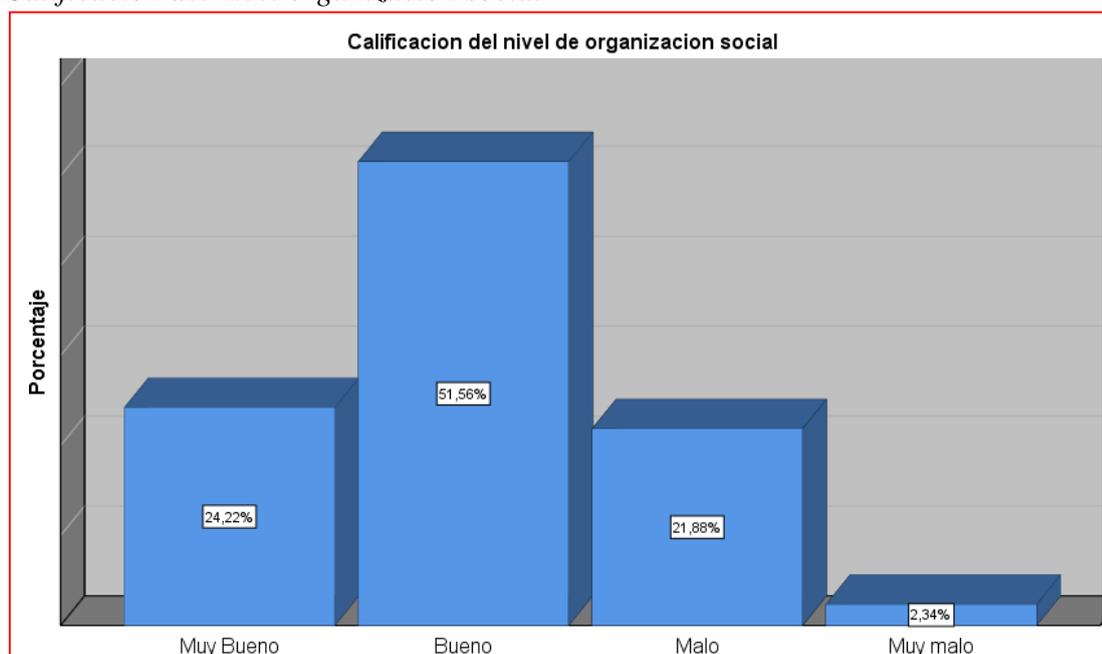
Calificación del nivel de organización social

		Frecuencia	%	Válido (%)	Acumulado (%)
Válido	Muy Bueno	31	24,2	24,2	24,2
	Bueno	66	51,6	51,6	75,8
	Malo	28	21,9	21,9	97,7
	Muy malo	3	2,3	2,3	100,0
	Total	128	100,0	100,0	

Fuente. Elaboración propia

Figura 23

Calificación del nivel organización social



Interpretación: La organización social o comunal es un elemento articulador en el desarrollo de una comunidad; por ello conocer este factor fue determinante, para conocer qué tan cercanos estaban en lograr proyectos comunes, y se pudo comprobar que el 24.2% dijo que es muy bueno, el 51.5% dijo bueno lo que hace entre los dos el 75.8%; solo el 21.9% manifestó malo y el 2.3% muy malo.

Pregunta 10: ¿Cómo calificaría la gestión de instituciones público y privadas?

Propósito: En este caso se desea conocer el nivel de satisfacción e insatisfacción respecto al nivel de como califican la atención de la gestión de sus instituciones público y privadas en la comunidad (Tabla 29).

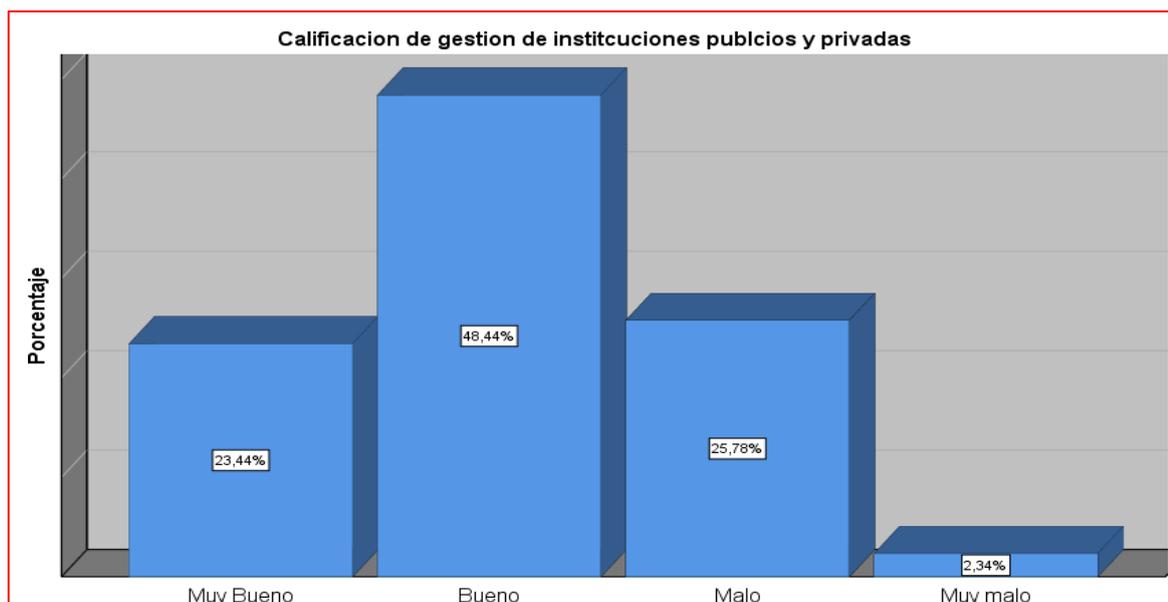
Tabla 29

Calificación de gestión de instituciones públicos y privadas

		Frecuencia	%	Válido (%)	Acumulado (%)
Válido	Muy Bueno	30	23,4	23,4	23,4
	Bueno	62	48,4	48,4	71,9
	Malo	33	25,8	25,8	97,7
	Muy malo	3	2,3	2,3	100,0
	Total	128	100,0	100,0	

Fuente. Elaboración propia

Figura 24 *Calificación de gestión de instituciones públicos y privadas*



Interpretación: De los 128 encuestados, el 23.4% dijo es muy buena la gestión de las instituciones público y privadas, el 48.4% manifestó bueno, el 25.7% dijo que es malo y sólo un 2.3% dijo que es muy malo.

Pregunta 11: ¿Cómo calificaría la gestión municipal?

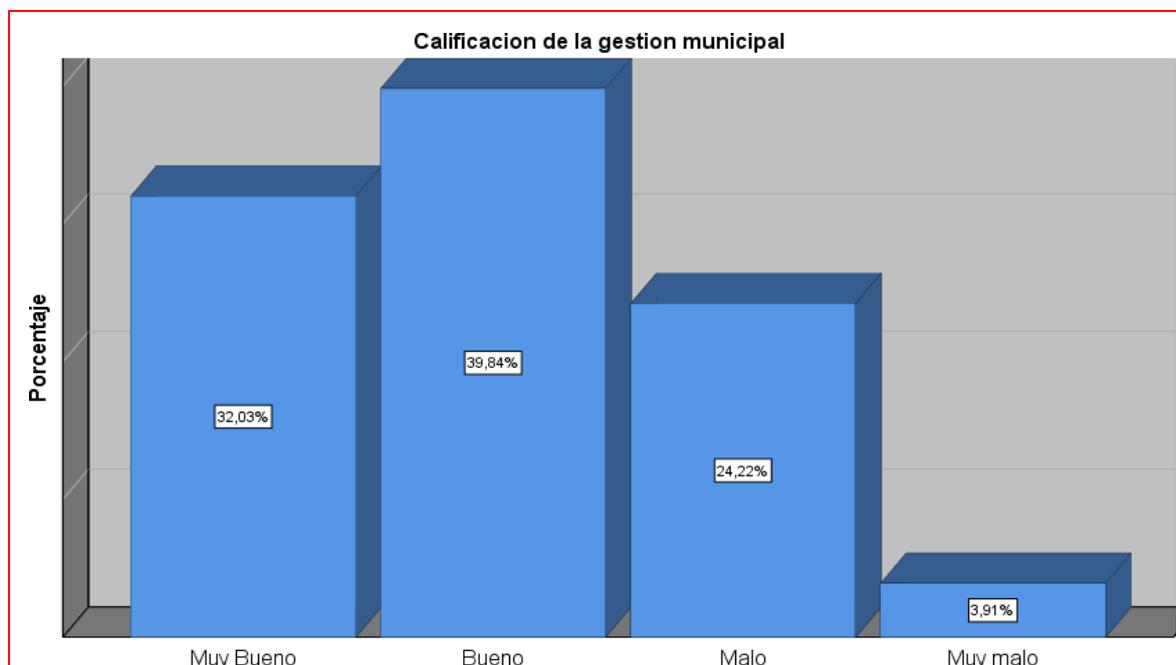
Propósito: En este caso se desea conocer el nivel de satisfacción e insatisfacción respecto al nivel de como califican la atención de la gestión de su municipalidad, para con su comunidad. (Tabla 30).

Tabla 30

Calificación de la gestión municipal

		Frecuencia	%	Válido (%)	Acumulado (%)
Válido	Muy Bueno	41	32,0	32,0	32,0
	Bueno	51	39,8	39,8	71,9
	Malo	31	24,2	24,2	96,1
	Muy malo	5	3,9	3,9	100,0
	Total	128	100,0	100,0	

Fuente. Elaboración propia

Figura 25*Calificación de la gestión municipal*

Fuente. Elaboración propia

Interpretación: Toda gestión municipal es importante para el desarrollo de una comunidad, en este contexto, se les pregunto cómo calificarían dicha gestión, y los resultados arrojaron que en un 32.1% manifestó muy buena, el 39.8% solo bueno, el 24.2% dijo que la gestión es mala y sólo el 3.9% manifestó muy mala.

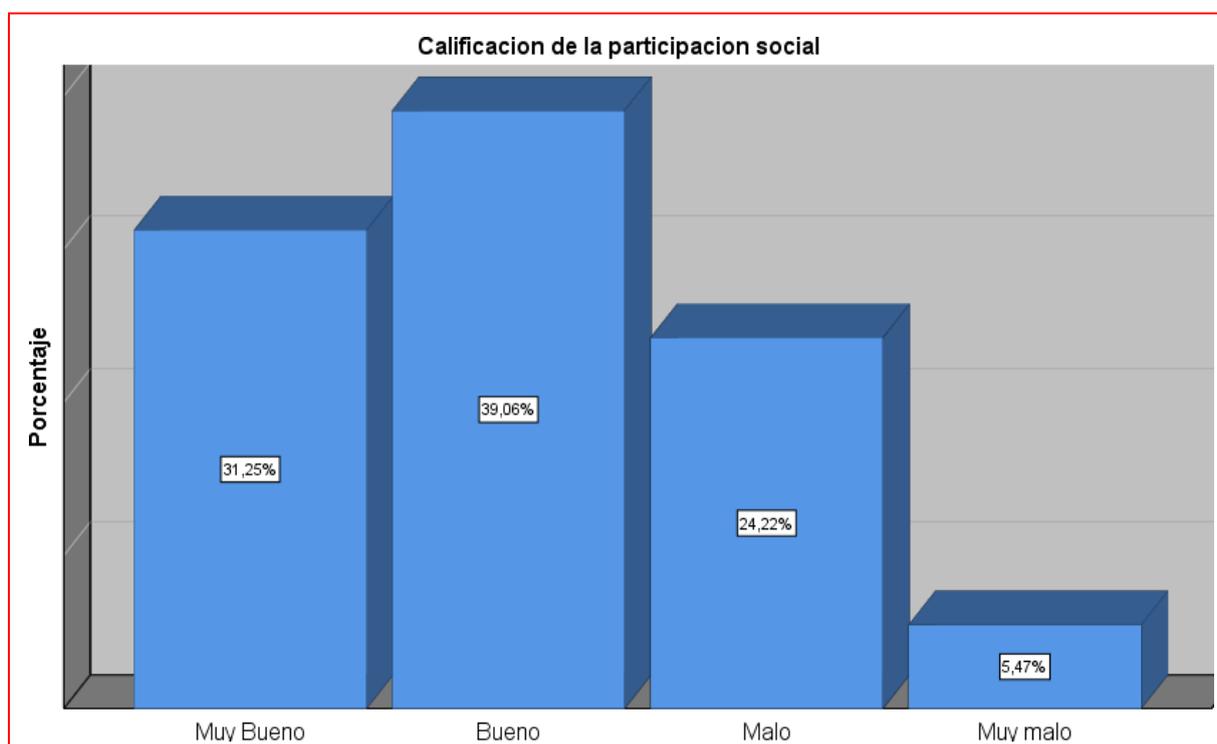
Pregunta 12: ¿Cómo calificaría la participación social?

Propósito: En este caso se desea conocer como califican la participación social en el desarrollo de su comunidad(Tabla 31).

Tabla 31*Calificación de la participación social*

		Frecuencia	%	Válido (%)	Acumulado (%)
Válido	Muy Bueno	40	31,3	31,3	31,3
	Bueno	50	39,1	39,1	70,3
	Malo	31	24,2	24,2	94,5
	Muy malo	7	5,5	5,5	100,0
	Total	128	100,0	100,0	

Fuente. Elaboración propia

Figura 26*Calificación de la participación social*

Fuente. Elaboración propia

Interpretación: De los 128 participantes en la encuesta, a la pregunta de cómo se califica la participación social e su comunidad, el 31.2% dijo que muy bueno, el 39.1% manifestó solo bueno, en relación su participación en el desarrollo de su comunidad el 24.2% dijo que es mala y el 5.5% dijo muy mala.

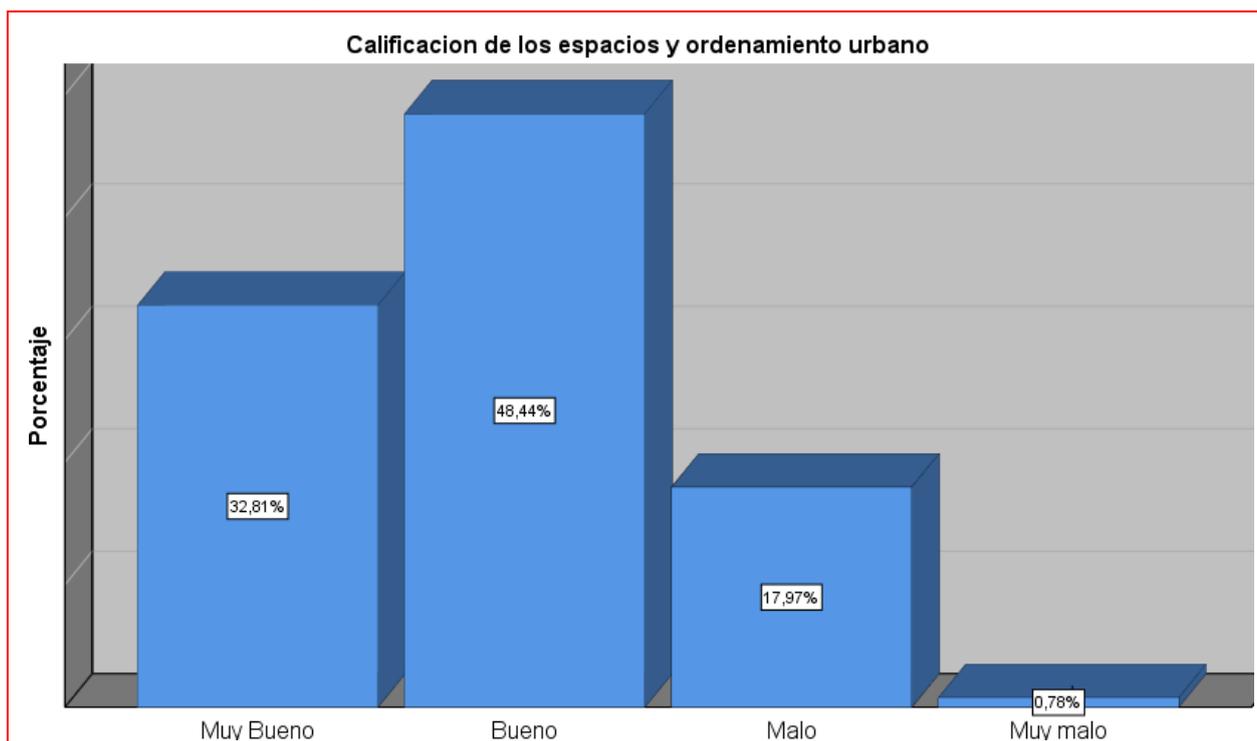
Pregunta 13: ¿Cómo calificaría los espacios y ordenamiento urbano?

Propósito: En este caso se desea conocer el nivel de satisfacción e insatisfacción respecto al nivel de como califican los espacios y el ordenamiento urbano de su comunidad. (Tabla 32).

Tabla 32*Calificación de los espacios y ordenamiento urbano*

		Frecuencia	%	Válido (%)	Acumulado (%)
Válido	Muy Bueno	42	32,8	32,8	32,8
	Bueno	62	48,4	48,4	81,3
	Malo	23	18,0	18,0	99,2
	Muy malo	1	,8	,8	100,0
	Total	128	100,0	100,0	

Fuente. Elaboración propia

Figura 27*Calificación de los espacios y ordenamiento urbano*

Fuente. Elaboración propia

Interpretación: De los 128 participantes en la encuesta, a la pregunta de cómo se califican los espacios y el ordenamiento urbano, el 32.8% dijo que muy bueno, el 48.4% manifestó solo bueno y el 17.9% dijo malo, sólo el 0.8% dijo que muy malo.

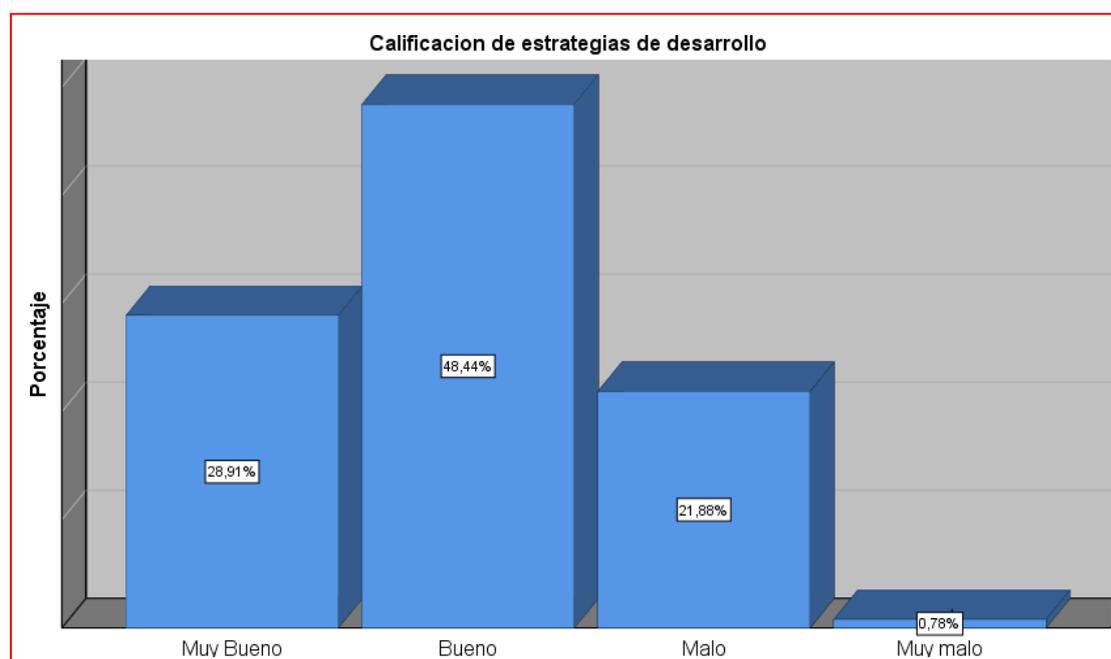
Pregunta 14: ¿Cómo calificaría las estrategias del desarrollo de su comunidad?

Propósito: Se desea conocer como califican las estrategias que viene implementando el municipio en pos del desarrollode su comunidad. (Tabla 33)

Tabla 33*Calificación de estrategias de desarrollo*

		Frecuencia	%	Valido (%)	Acumulado (%)
Válido	Muy Bueno	37	28,9	28,9	28,9
	Bueno	62	48,4	48,4	77,3
	Malo	28	21,9	21,9	99,2
	Muy malo	1	,8	,8	100,0
	Total	128	100,0	100,0	

Fuente. Elaboración propia

Figura 28*Calificación de estrategias de desarrollo*

Fuente. Elaboración propia

Interpretación: Esta pregunta se orientó a ver si la comunidad conoce n que medida el municipio viene desarrollando acciones estratégicas en pos del desarrollo del centro urbano que beneficie en el desarrollo urbano y el bienestar social de la comunidad; y las respuestas fueron que el 28.9% dijo que califica como muy bueno, el 48.4% dijo que es bueno, el 21.8% manifestó que es malo y sólo el 0.8% manifestó que es muy mal las estrategias implementadas por el municipio distrital.

4.4. Propuestas de estrategias físicas espaciales, para el ordenamiento urbano, del ex fundo Chacra Cerro

4.4.1. Objetivos estratégicos

Los objetivos estratégicos son los logros que se espera concretar en un plazo determinado (mayor de un año), para el cumplimiento de su misión de forma eficiente y eficaz (Armijo, 2009), p. 40). A, continuación, se determinan las estrategias y objetivos, sobre la base del cruce de las variables FODA (Tablas 34, 35, 36 y 37).

Tabla 34

Cruce de las fortalezas (F) y oportunidades (O) – FO

Fortalezas (F)	Cruce de variables (FO)	Oportunidades (O)
1. Población con visión de liderazgo y emprendedores	F1-O3, F20-O11.O13: Desarrollar programas integrales vinculados al desarrollo de las Pymes, para impulsar el comercio convencional y virtual, con lo usos de las tecnologías y el apoyo del sector privado.	1. Seguimiento de los programas sociales por la municipalidad
2. Población capacitada para participar en el desarrollo de su sector		2. Se cuenta con personal para tema legal de saneamiento físico de predios
3. Se cuenta con mano de obra calificada		3. Existencia ferias para eventos que se comercializan en la zona
4. Instituciones educativas en los tres niveles	F2.F3.F16.F17-O4.O8.O12.O14.O19. Generar un planes y programas vinculados al desarrollo del distrito con la participación directa e indirecta de la población juvenil, en el que se priorice proyectos de desarrollo asociado a la gestión del desarrollo urbano del Ex fundo Chacra Cerro.	4. Se le incorpora a la población en los presupuestos participativos para orientar algunas acciones relativas al desarrollo urbano
5. Se cuenta con un posta médico para atención a los ciudadanos		5. Existencia de algunas instituciones que prestan el apoyo
6. Se cuenta con red pública de agua y desagüe		6. Algunas instituciones del Estado que se dedican al tema del medio ambiente
7. Se cuenta con alto porcentaje de viviendas y lotes titulados		7. Participación municipal en las redes del sector del Ex fundo
8. Se cuenta con espacios para arborización y espacios libres		8. Presupuesto participativo orientado a proyectos sociales
9. Se cuenta con mercados locales y comercio	F4.F19-O10-O20. Implementar al corto plazo un programa que contemple la mejora de infraestructura física y rehabilitación de centros de educación superior y de los tres niveles, garantizado el bienestar estudiantil, con el apoyo estatal y del gobierno local al que pertenece, como es el distrito de Comas.	9. Normatividad vigente que favorece la participación ciudadana en las acciones del desarrollo del distrito.
10. Se cuenta con áreas destinadas para parques y zonas recreativas		10. Buena relación y niveles de coordinación con la municipalidad del distrito de Comas
11. Se cuenta con áreas para esparcimiento y comunales		11. Los avances tecnológicos e informáticos en las comunicaciones han generado un creciente interés en la sociedad del Ex fundo Chacra Cerro
12. Desarrollo de obras para mejoramiento de calles y avenidas		
13. Recojo y control permanente de los residuos sólidos urbanos		
14. La municipalidad distrital mantiene vinculación con el centro urbano	F5-O4.O5.O19.O20. Implementar en el corto plazo programas de ayuda social en la cual se incorpore a los programas de salud SIS, en una cobertura del 100%, así como rehabilitar y mejorar la	
15. Existencia de organizaciones comprometidas con la zona urbana		

<p>16. Reconocimiento de los pobladores de las juntas vecinales y directivas</p> <p>17. Participación social en la gestión local del distrito</p> <p>18. Se cuenta con acceso a los servicios de agua, luz y desagüe</p> <p>19. Se tiene una población identificada con su cultura e identidad</p> <p>20. Se tiene comercio e industrias que sostienen la economía</p> <p>21. Se cuentan con áreas para ser destinadas a equipamientos</p> <p>22. Se tiene conciencia ambiental en las actividades territoriales</p> <p>23. Se desarrollan periódicamente capacitaciones para el tema ambiental</p>	<p>infraestructura de salud garantizado el bienestar social de la población que hace uso de este servicio.</p> <p>F6.F18-O8.O18.O20. Desarrollar proyectos de infraestructura y equipamiento de la red de agua, desagüe y alcantarillado que cobertura el 100% del área del Ex fundo Chacra Cerro, aprovechando para mejorar las vías y de tránsito, generando bienestar social de sus habitantes.</p> <p>F7-O2. Desarrollar un convenio interinstitucional entre la municipalidad de Comas y la Sunarp y Cofopri, para el saneamiento físico legal de predios, que quedan aún sin titular, coberturando el 100% al 2020.</p>	<p>12. Las organizaciones sociales de base sólidamente organizadas</p> <p>13. Redes de Pymes autogenerada que son fuente del desarrollo de la zona</p> <p>14. Población infantil y juvenil proactivo para generar y crear riqueza</p> <p>15. Se cuenta con instrumentos técnicos legales del plan y gestión urbana</p> <p>16. Se tiene accesibilidad peatonal y movilidad urbana incipiente</p> <p>17. Se cuenta con red de transporte que se aprovecha para la movilidad de pasajeros</p> <p>18. Se cuenta con proyectos para la rehabilitación y mejoras de calles y avenidas</p> <p>19. Se considera a la persona humana como actor en sus derechos.</p> <p>20. Se garantiza el bienestar social mediante programas de ayuda estatal.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Nota. Elaboración sobre la base del PDC, del distrito Comas 2011-2021.

Tabla 35*Cruce de las fortalezas (F) y amenazas (A) – FA*

Fortalezas (F)	Cruce de variables (FA)	Amenazas (A)
1. Población con visión de liderazgo y emprendedores	F1.F2.F3.F16.F17.F19-A1.A11.A12.A13. Desarrollar un programa que integre a l	1. Falta de identidad de los jóvenes con la trayectoria e historia de Ex fundo Chacra Cerro
2. Población capacitada para participar en el desarrollo de su sector	participación de la población en general dando prioridad a los jóvenes en la participación del desarrollo local, con el apoyo de	2. Indiferencia de los sectores que proveen agua, luz y desagüe dada el crecimiento acelerado urbano del Ex fundo Chacra Cerro
3. Se cuenta con mano de obra calificada	organizaciones no gubernamentales que involucre generar puestos de trabajo para los jóvenes y conociéndose que hay una	3. Problemas de saneamiento físico-legal de algunos sectores
4. Instituciones educativas en los tres niveles	integración socio- cultural que favorece desarrollos de proyectos participativos.	4. Existencia de traficantes de terrenos
5. Se cuenta con una posta médica para atención a los ciudadanos	F4.F5.F6.F7.F9.F18-A2.A3.A5.A6.A14. Generar convenios nivel interinstitucional con el Estado, el municipio, la	5. Poca inversión del Estado en infraestructura de las escuelas y centros de salud con deficiencia en tecnologías y equipamiento
6. Se cuenta con red pública de agua y desagüe	región y las ONG, mediante alianzas estratégicas para	6. Falta de saneamiento físico legal de predios y terrenos en algunos sectores
7. Se cuenta con alto porcentaje de viviendas y lotes titulados	desarrollar e implementar proyectos de infraestructura vinculantes con las coberturas del servicio público de salud, educación, transporte y telecomunicaciones y los servicios	7. Las instituciones públicas son burocráticas que tardan mucho en la entrega de títulos de propiedad para revalorizar las propiedades
8. Se cuenta con espacios para arborización y espacios libres		8. Falta de un mapa de riesgos para la zona
9. Se cuenta con mercados locales y comercio		9. Desarticulación con sectores en el desarrollo urbano
10. Se cuenta con áreas destinadas para parques y zonas recreativas		
11. Se cuenta con áreas para esparcimiento y comunales		

Fortalezas (F)	Cruce de variables (FA)	Amenazas (A)
12. Desarrollo de obras para mejoramiento de calles y avenidas	básicos, que impacte positivamente en el bienestar social e la población.	10. Precariedad de los Servicios públicos que ofrece el Estado a la población y pequeños sectores Pymes
13. Recojo y control permanente de los residuos sólidos urbanos	F8.F10.F11.F21.F22.F23-A1.A8.A9.A15.A16. Desarrollar proyectos de desarrollo ambiental, para la mejora de los espacios públicos y control de la contaminación y la gestión del riesgo de desastres, a partir de incorporar activamente a los jóvenes mediante programas de concientización ambiental y desarrollo de currículos escolares que vinculen el tema ambiental en las escuelas públicas y privadas.	11. Ausencia de ONGs y entidades del sector orientadas al desarrollo urbano.
14. La municipalidad distrital mantiene vinculación con el centro urbano		12. Alto nivel de desempleo a pesar de contar con mano de obra calificada
15. Existencia de organizaciones comprometidas con la zona urbana		13. Débil cultura tributaria de los ciudadanos
16. Reconocimiento de los pobladores de las juntas vecinales y directivas		14. Aumento de la informalidad local de transporte y comercio
17. Participación social en la gestión local del distrito		15. Limitada conciencia ecología y ambiental
18. Se cuenta con acceso a los servicios de agua, luz y desagüe		16. Desastres naturales por lluvias del fenómeno del niño costero
19. Se tiene una población identificada con su cultura e identidad		17. Inadecuada asignación de recursos del estado para el desarrollo y equipamiento urbano
20. Se tiene comercio e industrias que sostienen la economía		18. Especulación y tráfico de terrenos.
21. Se cuentan con áreas para ser destinadas a equipamientos		
22. Se tiene conciencia ambiental en las actividades territoriales		
23. Se desarrollan periódicamente capacitaciones para el tema ambiental		

Nota. Elaboración sobre la base del PDC, del distrito Comas 2011-2021.

Tabla 36

Cruce de las debilidades (D) y oportunidades (O) – DO

Debilidades (D)	Cruce de variables (DO)	Oportunidades (O)
1. Ausencia de centros de formación e instrucción técnica para jóvenes	D1.D5.D6.D21-O7.O9.O10.O11.O14. Desarrollar un plan educativo en el que se incorpore infraestructura y equipamientos de bibliotecas pública, centros de apoyo y ayuda educativa y zonas esparcimiento y complejos par jóvenes, haciendo uso del marco legal vigente en mancomunidad con la municipalidad y la región Lima para su financiamiento y ayuda, conociendo que la población infantil y juvenil es proactiva y que impactara en el mediano plazo en el desarrollo del área.	1. Seguimiento de los programas sociales por la municipalidad
2. Inseguridad ciudadana en gran parte del centro urbano		2. Se cuenta con personal para tema legal de saneamiento físico de predios
3. Falta de centros de estimulación temprana y cuidado de ancianos		3. Existencia ferias para eventos que se comercializan en la zona
4. Falta de un complejo deportivo para jóvenes		4. Se le incorpora en los presupuestos participativos para orientar algunas acciones relativas al desarrollo urbano
5. Falta de bibliotecas y centros de estudios para jóvenes escolares y universitarios		5. Existencia de algunas instituciones que prestan el apoyo
6. Falta de espacios para la cultura y deporte		6. Algunas instituciones del Estado que se dedican al tema del medio ambiente
7. Negocios funcionando sin licencias		7. Participación municipal en las redes del sector del Ex fundo
8. Falta de talleres para personas de la tercera edad y discapacitadas	D2.D9.D10.D13.D14-O1.O4.O7.O8.O9.O15.O16.O17.O18.	

<p>9. Vías sin pavimentar en un gran sector del Ex fundo</p> <p>10. Insuficiencia espacio físico e infraestructura adecuada</p> <p>11. Zona urbana fragmentada con zona rural incipiente</p> <p>12. No se tiene periódicamente campañas de salud para las personas</p> <p>13. No se cuenta con una radio local que comunique los vecinos</p> <p>14. El área urbana no se encuentra señalizada para la movilidad urbana</p> <p>15. No se tiene un censo de comercios y talleres formales e informales</p> <p>16. No se cuenta con estudios específicos para monitoreo ambiental</p> <p>17. No se cuenta con alberges para niños y casa de reposo para ancianos</p> <p>18. La población no participa activamente en las manifestaciones cívicas</p> <p>19. La población urbana desarrolla actividades poco productivas</p> <p>20. No hay apoyo por parte del municipio y Estado en general para desarrollar infraestructura y equipamiento en la zona urbana.</p> <p>21. Ausencia de liderazgo de los padres de familia en la educación de sus hijos, hogares disociados y falta de una curricular alternativa.</p> <p>22. Indiferencia de los actores en atender la problemática del Ex fundo Chacra Cerro dada su representatividad en el distrito Comas.</p>	<p>Generar planes estratégicos vinculados a los servicios urbanos como es la seguridad ciudadana, equipamiento e infraestructura vial y de servicios públicos locales como vaso de leche, programas de saneamiento físico de predios, proyectos urbanos, incorporando en los instrumentos de gestión del distrito a cargo, como es Comas, para su proyección en los presupuestos al año 2020.</p> <p>D13.D14.D19-O4.O5.O7.O10. Desarrollar programas vinculantes a la comunicación y señalización de la zona urbana, a través de convenios institucionales y de la propia municipalidad de Comas, que provean de los recursos necesarios para implementar y ejecutar dichas actividades que serán de beneficios comunales y de los visitantes.</p>	<p>8. Presupuesto participativo orientado a proyectos sociales</p> <p>9. Normatividad vigente que favorece la participación ciudadana en las acciones del desarrollo del distrito.</p> <p>10. Buena relación y niveles de coordinación con la municipalidad del distrito de Comas</p> <p>11. Los avances tecnológicos e informáticos en las comunicaciones han generado un creciente interés en la sociedad del Ex fundo Chacra Cerro</p> <p>12. Las organizaciones sociales de base sólidamente organizadas</p> <p>13. Redes de Pymes autogenerada que son fuente del desarrollo de la zona</p> <p>14. Población infantil y juvenil proactivo para generar y crear riqueza</p> <p>15. Se cuenta con instrumentos técnico legales del plan y gestión urbana</p> <p>16. Se tiene accesibilidad peatonal y movilidad urbana incipiente</p> <p>17. Se cuenta con red de transporte que se aprovecha para la movilidad de pasajeros</p> <p>18. Se cuenta con proyectos para la rehabilitación y mejoras de calles y avenidas</p> <p>19. Se considera a la persona humana como actor en sus derechos.</p> <p>20. Se garantiza el bienestar social mediante programas de ayuda estatal.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Nota. Elaboración sobre la base del PDC, del distrito Comas 2011-2021.

Tabla 37

Cruce de las debilidades (D) y amenazas (A) – DA

Debilidades (D)	Cruce de variables (DA)	Amenazas (A)
1. Ausencia de centros de formación e instrucción técnica para jóvenes	D1.D3.D5.D6.D8.D17.D18.D19-A1.A11.A12. Desarrollar programas que se asocien a la participación social de los jóvenes dándoles oportunidades mediante la dotación de los equipamientos e infraestructura por parte del Estado, el municipio y las ONG s, para su desarrollo personal y educativo, generando puesto de trabajo que vinculen con sus capacidades y el desarrollo de la persona.	1. Falta de identidad de los jóvenes con la trayectoria e historia de Ex fundo Chacra Cerro
2. Inseguridad ciudadana en gran parte del centro urbano		2. Indiferencia de los sectores que proveen agua, luz y desagüe dada el crecimiento acelerado urbano del Ex fundo Chacra Cerro
3. Falta de centros de estimulación temprana y cuidado de ancianos		3. Problemas de saneamiento físico-legal de algunos sectores
4. Falta de un complejo deportivo para jóvenes		4. Existencia de traficantes de terrenos
5. Falta de bibliotecas y centros de estudios para jóvenes escolares y universitarios		5. Poca inversión del Estado en infraestructura de las escuelas y centros de salud con deficiencia en tecnologías y equipamiento
6. Falta de complejo deportivo y espacios para la cultura y deporte	D2.D7.D9.D10.D14-A5.A7.A8.A9.A10.A14.A17. Implementar programas y proyectos establecidos en los planes de desarrollo urbano del distrito de Comas para la zona Del Ex fundo, así como generar convenios de cooperación nacional e internacional para los temas de seguridad ciudadana, proyectos de infraestructura y equipamiento de los servicios públicos que implique la disminución de la informalidad y tráfico de tierras en la zona.	6. Falta de saneamiento físico legal de predios y terrenos en algunos sectores
7. Negocios funcionando sin licencias		7. Las instituciones públicas son burocráticas que tardan mucho en la entrega de títulos de propiedad para revalorizar las propiedades
8. Falta de talleres para personas de la tercera edad y discapacitadas		8. Falta de un mapa de riesgos para la zona
9. Vías sin pavimentar en un gran sector del Ex fundo		9. Desarticulación con sectores en el desarrollo urbano
10. Insuficiencia espacio físico e infraestructura adecuada		10. Precariedad de los Servicios públicos que ofrece el Estado a la población y pequeños sectores Pymes
11. Zona urbana fragmentada con zona rural incipiente		11. Ausencia de ONGs y entidades del sector orientadas al desarrollo urbano.
12. No se tiene periódicamente campañas de salud para las personas		12. Alto nivel de desempleo a pesar de contar con mano de obra calificada
13. No se cuenta con una radio local que comunique los vecinos		13. Débil cultura tributaria de los ciudadanos
14. El área urbana no se encuentra señalizada para la movilidad urbana	D8.D11.D12.D13.D22-A2.A3.A6.A8.A9.A18. Generar programas vinculado al medio ambiente y la gestión de riesgos de desastres naturales ante avenidas por el fenómeno del niño; que incorpore a l zona urbano-rural, haciendo uso de medios de comunicación local con la participación de los actores locales en el impulso e implementación participativa; centrando la atención en temas vinculantes a la gestión de riesgos, infraestructura de servicios básicos de agua, luz y alcantarillado, saneamiento físico legal e predios y el mapa de riesgos y zonas críticas ante un desastre natural.	14. Aumento de la informalidad local de transporte y comercio
15. No se tiene un censo de comercios y talleres formales e informales		15. Limitada conciencia ecología y ambiental
16. No se cuenta con estudios específicos para monitoreo ambiental		16. Desastres naturales por lluvias del fenómeno del niño costero
17. No se cuenta con alberges para niños y casa de reposo para ancianos		17. Inadecuada asignación de recursos del estado para el desarrollo y equipamiento urbano
18. La población no participa activamente en las manifestaciones cívicas		18. . Especulación y tráfico de terrenos.
19. La población urbana desarrolla actividades poco productivas		
20. No hay apoyo por parte del municipio y Estado en general para desarrollar infraestructura y equipamiento en la zona urbana.		
21. Ausencia de liderazgo de los padres de familia en la educación de sus hijos, hogares disociados y falta de una curricular alternativa.		
22. Indiferencia de los actores en atender la problemática del Ex fundo Chacra Cerro dada su representatividad en el distrito Comas.		

Nota. Elaboración sobre la base del PDC, del distrito Comas 2011-2021.

4.4.2. Líneas estratégicas

Para lograr un ordenamiento urbano eficiente, de acuerdo a las fortalezas se aprovecharán las oportunidades, de las debilidades se superan las amenazas, evitando que no afecte el desarrollo del ex fundo Chacra Cerro; aprovechando las fortalezas y neutralizando las amenazas. El ex fundo Chacra Cerro, proponer la siguiente visión del desarrollo:

Centro urbano descentralizado con municipio delegado (Municipalidad de centro poblado urbano), promotor del desarrollo y la gestión participativa, eficiente, eficaz, transparente, moderno, confiable, con valores éticos y morales, al servicio de la población para alcanzando los objetivos y metas del desarrollo, elevando en todo momento la calidad de vida de sus habitantes, y conservando el medio ambiente el patrimonio natural y cultural; con liderazgo en el ámbito territorial, modernizando sus bases productivas para el desarrollo, mejorando la calidad de vida de su población; con ciudadanos líderes y valores y eficiente identidad cultural.

Contrastándolo con la visión del desarrollo del distrito Comas, al 2021, que es el siguiente: “Comas, es un distrito democrático solidario e integrado, centro de producción, comercio y servicios de Lima Norte consolidado en base a la participación y colaboración de su gente y las empresas que la conforman con compromiso y responsabilidad; con una gestión democrática, participativa, con enfoque de resultados y en búsqueda de una alta calidad de vida, con identidad local, donde niños, jóvenes y mujeres tienen mayores oportunidades, en condiciones de seguridad y ambiente saludable” (PDC, 2011-2021).

Los objetivos de desarrollo, sobre la metodología en el proceso del análisis físico espacial, se expresan en las tendencias del centro urbano, convirtiéndose en insumo para el planteamiento de la Visión, a partir de la cual se realiza el análisis FODA, para luego formular los objetivos de desarrollo, en relación a los ejes y estrategias que definen la dinámica territorial, los mismo que se presentan en las Tablas 38, 39,40, 41 y 42

Tabla 38

Estrategias y objetivos del desarrollo humano – 2019

Línea estratégica	Acciones estratégicas
Desarrollo humano, salud, educación, empleo, cultura e identidad	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mejoramiento de las áreas libres y canchitas de fútbol – vóley y su funcionamiento en las escuelas del Ex fundo Chacra Cerro. 2. Promover la práctica de nuevas disciplinas en la actividad física recreativa. (Básquetbol, gimnasia, bailes costumbristas, actividades culturales). 3. Aulas virtuales y laboratorios de idiomas elevando los niveles educativos basados en la identidad cultural. 4. Fortalecer y consolidar la participación ciudadana, en el proceso de gestión municipal del Distrito Comas, a través de sus autoridades, dirigentes y miembros de la sociedad. 5. Promover la prevención y atención de salud a la población e infraestructura de servicios de salud. 6. Constitución de un local del adulto mayor (Con ficha de proyecto). 7. Planificación familiar de los centros de salud. 8. Constitución de un centro de rehabilitación para la recuperación de jóvenes que caen en la droga y delincuencia. 9. Habilitación de alberges y centros de atención para niños. 10. Programa de viabilidad integral, rehabilitación de pistas y veredas para el ordenamiento urbano del transporte urbano del ex fundo Chacra Cerro. 11. Rehabilitación de y mantenimiento de áreas libres y de circulación peatonal y vehicular. 12. Programa de articulación vial y de transporte. 13. Programa de semaforización de las principales calle y avenidas del Ex fundo Chacra Cerro. 14. Articulación vial con los principales centros urbanos del distrito Comas y sus adyacentes para la mejora de los desplazamientos de las personas y mercancías. 15. Mejoramiento en la red vial primaria y secundaria, que determine. 16. Implementar acciones que fomenten la incorporación de la población a actividades físicas, recreativas y deportivas que fortalezcan su desarrollo social y humano y que impulsen la formación de una cultura física sólida. 17. Establecer mecanismos de colaboración y vinculación cultural con instancias públicas o privadas. 18. Generar estrategias para que los creadores independientes y/o la sociedad civil participen en los diversos programas culturales. 19. Crear programas de capacitación y actualización para los ciudadanos interesados en las diversas disciplinas artísticas. 20. <u>Fomentar el intercambio cultural local y regional, a través de los artistas y/o sus obras.</u>

Nota. Elaboración sobre la base del PDC, 2011-2021, distrito de Comas (2011).

Tabla 40*Estrategias de la participación social 2019*

Línea estratégica	Acciones estratégicas
Fortalecimiento social concertada y participativa en el desarrollo urbano	<ol style="list-style-type: none"> 1. Liderazgo Político. 2. Fortalecer y consolidar la participación ciudadana, en el proceso democrático de gestión del CPU, a través de sus autoridades, dirigentes y miembros de la sociedad civil. 3. Capacitar a las autoridades, dirigentes, líderes de las instituciones y sociedad civil en los espacios de coordinación y concertación con el distrito Comas. 4. Lograr la integración de los objetivos vecinales con los de la Municipalidad del Distrital de Comas, en post de una ciudad más segura y con mejor calidad de vida. 5. Implementar procesos de gestión por resultados. 6. Implementar canales efectivos de participación ciudadana, que sean inclusivos y participativos. 7. Implementación de un Plan institucional a nivel de CPU, sustentándose en el servicio a la ciudadanía, con servidores públicos calificados y adecuadamente remunerados. 8. Promover la Gobernabilidad Democrática y la transparencia en los procesos de Modernización Institucional del CPU. 9. Articular la gestión pública con el accionar privado.

Nota. Elaboración sobre la base del PDC, 2011-2021, distrito de Comas (2011)

Tabla 41*Estrategias de los DDHH y acceso a servicios básicos 2019*

Línea estratégica	Acciones estratégicas
Derechos humanos y acceso a los servicios básicos	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mejorar los servicios de agua potable y alcantarillado en los asentamientos que se encuentran desabastecidos y sin cobertura. 2. Establecer convenios con Ministerio de Vivienda. 3. Establecer un sistema eficiente de prevención de riesgos y atención ante desastres, mediante políticas adecuadas y la coordinación entre la Municipalidad, de Comas y las instituciones y la población, para disminuir los efectos de los desastres en resguardo de la vida y la salud. 4. Desarrollar proyectos de mantenimiento de desagües y agua potables para actualizar las redes. 5. Incrementar las medidas de prevención de desastres. 6. Incrementar la organización para la respuesta en casos de desastres. 7. Garantizar los servicios al 100% de la población los servicios de agua, luz y desagüe. 8. Construcción de barrera de protección contra inundación en épocas de lluvia 9. Proyectos de pilones y baños públicos en los diferentes sectores del Ex fundo Chacra Cerro. 10. Generar la infraestructura física de agua y desagüe para la obertura de l población

Nota. Elaboración sobre la base del PDC, 2011-2021, distrito de Comas (2011).

Tabla 42

Ficha de diseño del proyecto

1. Presentada por	Secretaría de Gestión Pública de la Presidencia del Consejo de Ministros y REMURPE
2. Organización/colectivo que representa	Funcionarios y profesionales de la Municipalidad distrital Colectividad representativa de la sociedad civil, Gremios y juntas vecinales, instituciones público – privadas
3. Datos de contacto	http://www.pcm.gob.pe - http://www.remurpe.gob.pe
4. Municipalidad de origen	http://www.municomas.gob.pe Municipalidad distrital de Comas
5. Provincia / Departamento / Distrito	Lima / Lima Comas
6. Título	Capacitar a las autoridades, dirigentes, líderes de las instituciones y sociedad civil en los espacios de coordinación y concertación con el distrito Comas.
7. Objetivo	Lograr capacitar a las autoridades del distrito de Comas, sus funcionarios y profesionales, dirigentes y líderes de las instituciones público – privadas y de la sociedad civil, respecto a concertación y acuerdos en las decisiones políticas del desarrollo del distrito, participación en los PP, y otros eventos.
8. Justificación	La participación social en el desarrollo es un instrumento de gestión que permita a la autoridad local tomar decisiones cuyos beneficios son para la población, gremios, instituciones considerando que impacta en las actividades locales, impulsando el desarrollo local.
9. Inversión estimada / Financiamiento	Se requiere desarrollar al menos 4 plenarios al año, es decir trimestralmente una en la cual se hace un control de las obras, acciones desarrolladas en el distrito, cada una de las reuniones asumiendo una población participante de 150, esto significaría al menos S/ 7 500 soles cada una, lo que resulta para las 4 programadas el monto estimado de S/ 30 000 durante el año, con un 10% adicional, por alguna contingencia, que sumaría S/ 33 000.

Tabla 43

Ficha de diseño del proyecto

1. Fecha	agosto -octubre 2020
2. Presentada por	CENEPRED, INDECI, Municipalidad de Comas
3. Organización y/o colectivo que representa	Población organizada, instituciones público y privadas, empresas y comercios del distrito y sus asentamientos urbanos de las 8 zonas.
4. Datos de contacto	http://www.cenepred.gob.pe http://www.indeci.gob.pe http://www.municomas.gob.pe
5. Municipalidad origen	Municipalidad de Comas
6. Provincia / Departamento /Distrito	Lima Lima Comas
7. Título	Establecer un sistema eficiente de prevención de riesgos y atención ante desastres, mediante políticas adecuadas y la coordinación entre la Municipalidad, de Comas y las instituciones y la población, para disminuir los efectos de los desastres en resguardo de la vida y la salud.
8. Objetivo	Desarrollar un sistema integral para la prevención de riesgos por desastres naturales, articulado a la política nacional de la GRd, del CENPRED, INDECI y municipalidad distrital. El tangible es el Plan de prevención de riesgos de desastres, aplicado a la población e instituciones, con el propósito de disminuir los impactos del desastre.
9. Justificación	Como instrumento de gestión de prevención del riesgo de desastres, permitirá que los lineamientos de las políticas establecidas por el CENPRED e INDECI, se cristalicen en el plan y se implemente en la población y las instituciones locales a fin de minimizar los efectos de un desastre natural; los beneficios de este proyecto se reflejan en la propia población participante o no, a las empresas e instituciones quienes tomaran las previsiones del caso.
10. Inversión estimada / Financiamiento	El Plan de prevención como instrumento articulador al Plan Nacional de Prevención de Desastres de la Presidencia del Consejo de Ministros, a través del CENPRED, y del INDECI, deberán ser construidos con especialistas de estas instituciones, cuyos costos de asesoramiento y desarrollo del plan se estimarían en unos S/ 150 000 soles aproximadamente.

Tabla 44

Estrategias del desarrollo económico y bienestar social – 2019

Línea estratégica	Acciones estratégicas
Desarrollo económico y bienestar social	1. Generar e implementar esquemas para la desregulación, simplificación y reducción de las obligaciones de las empresas mediante la coordinación interinstitucional.
	2. Propiciar un ambiente de certidumbre jurídica que estimule el crecimiento económico, la atracción de inversiones.
	3. Dotar de certidumbre a las inversiones erradicando la discrecionalidad del uso de suelo, adecuada zonificación.
	4. Instalar nuevas tecnologías que transparenten y mejoren los procesos administrativos.
	5. Establecer un esquema integral de seguridad pública que disminuya el robo en comercios y negocios.
	6. Diseñar y aplicar esquemas para favorecer la incorporación del comercio informal al comercio organizado.
	7. Contribuir a incrementar significativamente la capacidad de generación y el sostenimiento del empleo.
	8. Mejorar las condiciones de comercialización y potenciar la defensa del consumidor.
	9. Promover proyectos generadores de empleo que coadyuven al crecimiento económico.
	10. Fortalecer la Promoción y coordinación económica.
	11. Construir instancias de participación, deliberación y consulta empresarial para <u>detectar áreas de oportunidad y generar crecimiento económico.</u>
	12. Promover la suma de esfuerzos de los agentes económicos para la definición de estrategias, proyectos, inversiones y objetivos comunes, a fin de atraer capitales y crear empleos.
	13. Impulsar el desarrollo y diversificación de los sectores de servicios, agroindustriales, de la construcción y comercio.
	14. Diseñar un mapa de oportunidades para la inversión bajo criterios de desarrollo territorial.
	15. Incentivar el desarrollo de las micro y pequeñas empresas, en el marco de una política económica integral que reactive el crecimiento económico y el empleo.
	16. Propiciar la capacitación de recursos humanos de alta calidad que puedan incorporarse al sector productivo y permitir la asimilación de nuevas tecnologías en los procesos productivos.
	17. Promover esquemas de vinculación efectiva entre los sectores productivos y el sector educativo para impulsar la productividad y competitividad en las empresas.
	18. Promover los programas de capacitación para el trabajo y certificación de competencias a fin de contribuir con una eficaz vinculación con el mercado laboral.
	19. Generar mecanismos eficientes junto con los sectores empresariales que apoyen en la búsqueda de empleo a jóvenes, mujeres, adultos mayores y personas con discapacidad.
	20. Apoyar la formación de emprendedores y de micro empresas a través de un esquema integral de capacitación, asesoría y desarrollo.
	21. Promover la instalación de centros de emprendedores en diversos puntos de y juntas auxiliares que facilite el acceso a las personas que deseen iniciar su propio negocio.
	22. Establecer políticas que disminuyan la discriminación laboral y salarial de mujeres y personas con discapacidad.
	23. Diseñar e implantar con la participación de los sectores empresariales bolsas de trabajo para jóvenes, mujeres, adultos mayores y personas con discapacidad.

Tabla 45

Ficha de diseño del proyecto

1. Fecha	julio – diciembre
2. Presentada por	PRODUCE, MEF, Municipalidad de Comas
3. Organización y/o colectivo que representa	Pequeñas y micro empresas de todos los sectores, que se localicen en las 8 zonas y el Fundo Chacra Cerro en Comas.
4. Datos de contacto	http://www.produce.gob.pe http://www.mef.gob.pe http://www.municomas.gob.pe
5. Municipalidad origen	Municipalidad de distrito Comas
6. Provincia / Departamento /Distrito	Lima Lima Comas
7. Título	Incentivar el desarrollo de las micro y pequeñas empresas, en el marco de una política económica integral que reactive el crecimiento económico y el empleo.
8. Objetivo	Desarrollar programas de incentivo a la micro y pequeña empresa, mediante créditos y micro créditos a través de la banca privada con aval del Estado, así como capacitar a los empresarios considerando la policía de reactivación y desarrollo económico local; el mismo que debe promover el empleo juvenil en las diferentes zonas del distrito y especialmente en el centro urbano Chacra Cerro.
9. Justificación	El programa de incentivos permitirá beneficiarse a los microempresarios y de las pequeñas empresas, mediante créditos para reactivar sus empresas, así como el desarrollo de las capacitaciones para el ejercicio de la gestión de empresas, conocimientos en finanzas, inversiones, y otros vinculantes a l desarrollo de las empresas; los beneficiarios serán los propios empresarios y la población que fomentará el crecimiento y el empleo juvenil en los diferentes sectores económicos.
10. Inversión estimada / Financiamiento	Para el programa de incentivos se requiere desarrollar un plan o documento en la cuales sus postulados estén vinculados a la política económica, para lo cual debe articularse al plan nacional de la producción; el desarrollo de tal documento debe ser desarrollado por consultoría especializada, cuyo monto incluidas las capacitaciones a los microempresarios de S/ 250 000 soles.

Nota. Elaboración sobre la base del PDC, 2011-2021, Distrito de Comas (2011)

Tabla 46

Estrategias del desarrollo Territorial, urbana y ambiental – 2019

Línea estratégica	Acciones estratégicas
Desarrollo territorial, urbana y ambiental	1. Utilizar un enfoque provincial de planeación del desarrollo sustentable mediante el ordenamiento del territorio para alcanzar una estructura equilibrada del espacio urbano.
	2. Fortalecer las instituciones y organizaciones que contribuyan a gestionar, consolidar, generar y divulgar conocimiento e información del medio ambiente.
	3. Diseñar programas de forestación, reforestación, protección de áreas verdes y de la riqueza biótica mediante la coordinación institucional y la participación social.
	4. Identificar proyectos de inversión de impacto en temas de transporte público, pistas, veredas, escaleras, muros de contención, disposición y manejo de residuos sólidos, agua, desagüe, drenaje, alcantarillado y electrificación, a fin de atraer recursos.
	5. Contribuir en la restitución de la calidad ambiental.
	6. Promover la implementación de parques con juegos recreativos infantiles y gimnasios libres para la práctica del deporte.
	7. Garantizar la implementación de semáforos en las principales vías del centro urbano Chacra Cerro.
	8. Promover la creación de sistemas de gestión ambiental que incluya la participación de actores sociales, instituciones públicas y privadas de la zona.
	9. Garantizar una política integral para el uso racional de los recursos naturales y protección del medio ambiente y biodiversidad para el Desarrollo Sostenible.
	10. Promover una adecuada movilidad urbana con predominio del transporte colectivo.
	11. Fomentar la construcción de infraestructura vial que permita el acceso al centro urbano, así como la interconexión con el distrito Comas y sus límites y alrededores.
	12. Recuperar espacios públicos tales como parques, plazas, calles y jardines a través de la participación corresponsable de la ciudadanía.
	13. Elaborar planes de desarrollo urbano sustentable desprendidos del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del distrito de Comas y el PDC
	14. Formular y evaluar proyectos urbanos de inversión que integren recursos inmobiliarios, públicos y privados.
	15. Fortalecer la coordinación intermunicipal, provincial y distrital, para proyectos de alcance urbanos.
	16. Controlar los usos del suelo y señalar los destinos y reservas territoriales a través de una zonificación actualizada y modernizar su aplicación con la utilización de nuevas tecnologías digitales.
	17. Actualizar la legislación urbana a través de la revisión de leyes y reglamentos con criterios de sustentabilidad integral.
	18. Llevar a cabo proyectos integrales de conservación y mantenimiento de la infraestructura urbana.
	19. Desarrollar perfiles de proyectos de ordenamiento urbano en temas que se vinculen con el ordenamiento del centro urbano y su asentamiento.

Nota. Elaboración sobre la base del PDC, 2011-2021, Distrito de Comas (2011)

4.4.3. Propuesta de proyectos estratégicos

Se proponen los siguientes proyectos estratégicos (Tabla 47).

Tabla 47

Proyectos estratégicos propuestos

Línea estratégica	Acciones estratégicas
Desarrollo humano, Salud, educación, empleo, cultura e identidad	<ol style="list-style-type: none"> 1. Construcción de canchitas de gras para nocturno y de cemento para el desarrollo del deporte de los jóvenes y adultos. 2. Crear una biblioteca comunal física y virtual para los diferentes niveles educativos de uso múltiple. 3. Instalar una posta de salud para la atención de la población del Ex fundo Chacra Cerro. 4. Construcción de un local del adulto mayor. 5. Construcción de un centro de rehabilitación para jóvenes. 6. Construcción, integral, rehabilitación de pistas y veredas del E Fundo Chacra Cerro. 7. Instalación de semáforos en las principales calle y avenidas del Ex fundo Chacra Cerro.
Fortalecimiento o social concertada y participativa en el desarrollo urbano	<ol style="list-style-type: none"> 1. Crear una escuela para la formación de políticos y líderes zonales que contribuyan con el desarrollo del Ex fundo Chacra Cerro. 2. Crear una escuela para capacitar a las autoridades, dirigentes, líderes de las instituciones y sociedad civil en los espacios de coordinación y concertación del Ex fundo. 3. Desarrollar un Plan estratégico urbano.
Derechos humanos y acceso a los servicios básicos	<ol style="list-style-type: none"> a. Proyecto de mejoramiento de los servicios de agua potable y alcantarillado en los asentamientos que se encuentran desabastecidos y sin cobertura. b. Proyecto de plan de gestión de riesgos y atención ante desastres. c. Proyectos de mantenimiento de desagües y agua potables para actualizar las redes y alcantarillado. d. Proyecto de cobertura de los servicios al 100% de agua, luz y desagüe. e. Construcción de barrera de protección contra inundación en épocas de lluvia. f. Proyectos de pilones y baños públicos en los diferentes sectores del Ex fundo Chacra Cerro.
Desarrollo económico y bienestar social	<ol style="list-style-type: none"> 1. Instalar nuevas tecnologías que transparenten y mejoren los procesos administrativos 2. Proyecto de reubicación y reordenamiento urbano del comercio informal al comercio organizado. 3. Construir mercados zonales para la comercialización de productos tecnológicos. 4. Construir instancias de participación, deliberación y consulta empresarial para detectar áreas de oportunidad y generar crecimiento económico. 5. Diseñar un mapa de oportunidades para la inversión bajo criterios de desarrollo territorial. 6. Crear un área de acopio para los sectores productivos para impulsar la productividad y competitividad. 7. Crear una escuela de emprendedores y de micro empresas a través de un esquema integral de capacitación, asesoría y desarrollo.
Desarrollo territorial, urbana y ambiental	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diseñar programas de forestación, reforestación, protección de áreas verdes 2. Desarrollar proyectos de inversión en temas de transporte público, pistas, veredas, escaleras, muros de contención, disposición y manejo de residuos sólidos, agua, 3. Instalar y desarrollar parques temáticos. 4. Instalar semáforos en las principales vías del centro urbano Ex fundo Chacra Cerro. 5. Crear un sistema de gestión ambiental con la participación social e institucional. 6. Desarrollar un plan de movilidad urbana con predominio del transporte colectivo 7. Construcción de infraestructura vial.

-
8. Plan de recuperación de espacios públicos.
 9. Elaborar planes de desarrollo urbano.
 10. Proponer proyectos urbanos que integren recursos inmobiliarios, públicos y privados.
 11. Desarrollar un plan de usos del suelo.
 12. Desarrollar proyectos integrales de conservación y mantenimiento de la infraestructura urbana.
 13. Desarrollar perfiles de proyectos de ordenamiento urbano en temas que se vinculen con el ordenamiento del centro urbano y su asentamiento.
-

Nota. Elaboración sobre la base del PDC, 2011-2021, Distrito de Comas (2011)

V. Discusión de resultados

5.1. Sobre el diagnóstico físico espacial, para el ordenamiento urbano

El ex fundo Chacra Cerro, tienen un crecimiento con áreas de expansión urbana, adecuados y acondicionados a su ubicación estratégica, ubicada al lado noreste del distrito Comas, cuenta con un área de 552.45 ha, representando el 60.66% de predominancia urbana, cuyos cambios han generado que el 52.2% de sus lotes, sean de uso industrial-residencial, el 0.93% netamente residencial y el 2.10% comercial; con predominio del material de construcción en un 88.35% de ladrillo, con un 60.24% de estado de conservación bueno; con servicios de educación y salud de la red del distrito de Comas, coberturando el 78.34%, de la población de este importante centro urbano.

Chacra Cerro, cuenta con los servicios básicos con coberturas que superan el 87%, sus actividades económicas se basan en economías de empresas familiares, produciendo y fabricando artículos en cuero, químicos de pinturas, plásticos, metal mecánico y prendas de vestir. Su área urbana requiere del ordenamiento y mejoras de su infraestructura y equipamientos en educación, salud, ambiente, recreación y comercialización.

Martínez y Lemus (2014) hizo en el pueblo de Tactic- Guatemala, el ordenamiento urbano, mediante propuesta de directrices donde identifica proyectos estratégicos, mediante el análisis FODA, relacionado la población Tactic cuenta con 7,658 hab; los cuales el 69% vive en área rural y el 31% en urbana; en cambio Chacra Cerro, su población urbana es del 60.66% y es urbana y la población rural representa el 39.34%; como se aprecia, en tanto la mayor población de Tactic está en el área rural, en Chacra Cerro, se encuentra el área urbana; y viceversa. Se han identificado que, al no contar con instrumentos de gestión urbana, no se cuentan con un FODA: para reconocer las potencialidades económicas y estructura socio-cultural; se requiere planificar el uso del suelo y ocupación del suelo; el desarrollo urbano es posible, por la morfología, tipos y material de edificaciones, etc.; sin embargo, se requiere

ordenar los usos del suelo y paisaje urbano, su estructuración y equipamiento; priorizar la atención a la demanda social; por ello, planificar física y espacialmente es posible, mediante el plan o esquema urbano, con una zonificación de la ocupación y uso del suelo, compatibilizándolo y regulándolo, con una norma expresa.

5.2. Sobre el análisis FODA y diagnóstico de la problemática

El ex fundo Chacra Cerro, se puebla con la migración de los 70, se organizan en grupo para crear los barrios marginales, el conocimiento de la problemática, del ex fundo, se hace el análisis FODA, fundamentada en 5 líneas estratégicas, como son: desarrollo humano, educación, salud, cultura e identidad, lo social y la participación en el desarrollo urbano; derechos y acceso a los servicios, desarrollo económico y bienestar social; y el desarrollo territorial y económico – ambiental.

Se identifican 23 fortalezas, 22 debilidades 20 oportunidades y 18 amenazas; donde se determinaron mediante el cruce de las variables 12 acciones estratégicas; donde la problemática es la cobertura al 100% de los servicios básicos, equipamiento; se evidencian desorden y desequilibrios territoriales, mal uso y conflictos por el suelo, no se tiene identidad y es vulnerables a riesgos de desastres. El FODA, se enmarca en la visión del distrito Comas al 2021, siendo un lugar con una población con visión de liderazgo y participativa, organizada y con las capacidades y recursos para proponer un instrumento de gestión que los impulse en su desarrollo.

El análisis determina que para lograr el éxito se debe superar amenazas como la poca participación juvenil y falta de identidad; la cobertura al 100% de sus servicios básicos y mejoras de sus áreas libres y movilidad. Díaz y Chapal (2012) en Colombia, plantea el análisis mediante el FODA y el inventario cuantitativo y cualitativo de los elementos naturales, artificiales y complementarios; donde su área representó 16, 125,07 m²; y el índice mínimo de espacio público es 0.65 m²/hab; de los cuales 580 Km² está compuesta por 52 barrios y 4

urbanizaciones con 35 755 hab, y el 74.1% se dedica al comercio; el Chacra Cerro, su extensión es de 552.45 has, o 5 524 542.55 m². Es decir 34 veces más en extensión; el 37% se dedica a la actividad industrial; dicho estudio de Díaz y Chapal ahonda con índices, que va más allá de nuestro análisis, diferenciándose de la investigación en los aspectos de la verificación con indicadores.

El FODA, es una herramienta útil que, facilita y alienta el desarrollo mediante el pensamiento estratégico, se aclaran cuestiones y oportunidades que van a beneficiar al Ex fundo, para aprovechar sus suelos y la economía local; es el ordenamiento urbano, con enfoque territorial y participativo, lo que permite el desarrollo local; y, para ello es necesario contar con un plan de desarrollo urbano –ausente en el área de estudio-, cuyas perspectivas permitan revisar y evaluar las transformaciones estructurales y funcionales del Ex fundo, de sus recursos e infraestructuras, poniendo al frente las condiciones y nivel de vida de sus habitantes.

5.3. Sobre el nivel de participación de la comunidad, en la gestión local

La participación social en las decisiones es y ha sido importante; el art. 31° de la Constitución Política, expresa como derecho, y la ley N°27972 -Ley orgánica de municipalidades- como eje rector en la política y gestión local.

La participación de la comunidad, en beneficio de la gestión del distrito Comas, se evidencia en la encuesta a 128 participantes, calificando de bueno el 52.3% los servicios básicos, el 50% salud, y 39.1% educación; el 33.6% el transporte. Díaz y Chapal (2012) en Putumayo, levanta 155 encuestas y propone estrategias de desarrollo urbano, mediante un plan de acción, coincidiendo con la investigación realizada.

La participación es a la población informada, actores profesionales y técnicos, funcionarios público y privado y comités de organización local; son una fortaleza que tiene

la población del ex fundo, por su alto nivel de participación en iniciativas y actividades vinculantes al área urbana; las organizaciones están comprometidas con el desarrollo de su espacio urbano aún pendiente de atención; es por ello que, en la calificación en términos de buena, de sus calles, avenidas y áreas libres, no superan el 30%; sin embargo, el nivel de participación el 51.6% lo considera bueno, con un respaldo de bueno, del 48% de las intuiciones público; más del 70% cree que la gestión municipal muy bueno y bueno, esto secontrapone con la problemática expuesta y las perspectivas del desarrollo local.

El 70.4% dijo ser bueno y muy buena su participación en el desarrollo local, solo el 5.5% manifestó ser muy mala, evidenciándose con una de sus fortalezas; el 66.6% es de predominancia urbana; y, más del 50% es zona industrial que requiere su ordenamiento urbano, desde la perspectiva del análisis físico espacial de sus componentes urbanos. Sánchez y Dónovan (2018) en Lima, para dotar de vivienda social y distribuir equitativamente, hace uso de la participación social, en talleres comunicativos, cuyos resultados son el plan urbano que implementa los servicios, equipamiento e infraestructura, favoreciendo a los pobladores.

Como comentario personal, la participación social, no solo se convierte en la intervención que ayudan en la toma de decisiones de sus autoridades para el buen manejo de los recursos, programas y actividades; sino, que ello impacta en el desarrollo de sus propias comunidades o sectores; siendo sus aportes directos en las acciones políticas generando un puente de comunicación entre el ciudadano y el Estado.

5.4. Sobre las estrategias físicos espaciales, para el ordenamiento urbano

La evolución de zonas urbanas en Lima, son sucesos de las transformaciones con mayor o menor impacto y escala; el ordenamiento urbano del ex fundo Chacra Cerro, vinculasu desarrollo a los objetivos estratégicos, enmarcados en el desarrollo humano, la educación, salud y cultura, la participación social y derechos de las personas, el desarrollo territorial económico y urbano, buscando el bienestar social de su población; las estrategias urbanas,

deben lograr diseños de medios que proponga programas, proyectos y acciones estrategias para la gestión del desarrollo local, que se formulen y organicen para cada objetivo, para el ex fundo Chacra Cerro, se proponen 19 estratégicas del desarrollo humano, salud, educación y empleo.

Chafloque y Vallejos (2016), propone ordenar la ciudad de Chiclayo mediante estrategias de ordenamiento urbano, basado en la teoría de Christaller; las estrategias fueron hacia el desarrollo de la ciudad, fortalecimiento social y participación de la población; vinculó estrategias de liderazgo, capacitación, gestión y planes. Determinó que, el 49.5% entienden que ordenamiento urbano, el 26.8% planea una futura comunidad, 10,9% la expansión de una comunidad de manera organizada y 12.8% no tienen una respuesta. Su evolución poblacional desde 1981-20214 paso de 213 366 hab. a 287,184 hab. (Inei, 2000), lamigración fue que el 33.6% lo hizo por trabajo y el 25% por estudios; el 85.7% son dependientes y el 14.3% son de oficio; basado en estos indicadores se proponen estrategias particulares para cada uno.

Díaz y Chapal (2012) proponen un plan de acción estratégico en Putumayo, con estrategias enmarcadas en la participación social, los derechos humanos y acceso a los servicios, con 10 acciones complementarias para la inclusión, cobertura y mejoramiento de los servicios públicos; también, en el desarrollo económico y bienestar, con 23 estrategias articuladas a las inversiones y tecnologías, diseños y promoción de proyectos; se propone 82 estrategias, en cada una de las 5 líneas citadas en el primer párrafo diferenciados, desde el punto de vista del análisis cualitativo de la investigación del cuantitativo de los antecedentes.

Las acciones estratégicas se enmarcan en el diseño de programas y sistemas de gestión ambiental, para el control y los usos del suelo, que sirvan para consolidar la zona urbana y mejora los servicios básicos, genera nuevos espacios con estrategias de naturalización al mediano y largo plazo, En el Ex fundo Chacra Cerro, se prevé, orientar y promocionar el acondicionamiento físico espacial, regulando el suelo con cambios sociales, económicos,

culturales y físico – ambientales, promoviendo el desarrollo local. Blas (2015) hace un análisis a los problemas y potencialidades en materia económica, social, cultural, ambiental y de seguridad, formulando la propuesta de desarrollo urbano, en base a estrategias; coincidiendo totalmente con este punto.

Como comentario personal, las estrategias físico espaciales para ordenar el Ex fundo Chacra Cerro, pasar por la decisión política, por su instrumentación del espacio físico, a través de un plan de ordenamiento urbano que involucre al sector y sus 3070 lotes, vinculando el desarrollo urbano al plan urbano distrital de cara al 2021, las estrategias deben enfocarse en lo territorial, social y participativo, pobreza, equidad e inclusión, productividad económica local, medio ambiente y desastres naturales, innovación, investigación y tecnologías, cobertura de los servicios y gestión territorial.

VI. Conclusiones

- El diagnóstico físico espacial, para el ordenamiento urbano del Ex fundo Chacra Cerro, identifica la superficie de 552.45 has, a una altitud de 175 msnm, un 66.65% de predominancia urbana, y de uso industrial en el 50% de predios, el 14.84% de uso agrícola; y el mayor porcentaje de ocupación, está concentrada en predios mixtos y otros tipos de predios, con 17.19% y 72.66%; el 89.84% es de construcción de ladrillo, afirmando su consolidación urbana; con coberturas de entre que oscilan entre el 45% y 67% de servicios los básicos, y una economía exigua dedicada a la agricultura y el comercio al por menor.

Se han identificado problemas urbanos asociados a la falta de equipamiento e infraestructura en el área de salud, educación y vivienda; contaminación de aire y agua del río Rímac, que se vierten desechos en sus caudales; no se tienen planes de gestión local, para contrarrestar el desorden urbano, la informalidad, tráfico de tierra y mal uso del suelo; el diagnóstico provee de información para proyectar el ordenamiento urbano, facilitando la toma de decisiones, en la mejora para la transformación y estructuración funcional del territorio, recursos e infraestructuras. En consecuencia, el diagnóstico físico-espacial, para ordenar el Ex fundo Chacra Cerro, beneficia en su desarrollo.

- Se comprueba que, mediante el análisis de la herramienta FODA, se analiza la problemática urbana, permitiendo articular su visión, al del distrito Comas, de cara al 2021; que contempla el Plan de Desarrollo Concertado, beneficiando al ex fundo Chacra Cerro; se determina que, hay una población comprometida, capacitada, organizada y responsable; se cuenta con coberturas de servicios básicos y sociales, se requiere participar activamente en los presupuestos participativos, dada la buena relación con su autoridad municipal.

Revertir aspectos relativos a la inserción social, en el desarrollo territorial, superando la falta de infraestructura y equipamiento para los servicios de salud, educación y recreación, problemas de saneamiento físico legal, garantizando la seguridad jurídica. Se proyecta la estrategia urbana que contribuye y proporciona puntos de partida para la discusión y nuevas ideas para resolver la problemática y por consiguiente, ser un ámbito sostenible en los aspectos sociales, participativa y dispuesta a identificar líneas de actuación prioritarias, coherentes con una visión de largo plazo con proyectos que aborden la problemática, logrando el desarrollo urbano, su morfología, estructuración, zonificación, mediante el plan de uso del suelo, infraestructura y equipamiento, el sistema vial, y los espacios públicos. En consecuencia, el análisis FODA, beneficia al ex fundo Chacra Cerro.

- La participación de la comunidad en la gestión local, se encuentra regulada en el artículo 31° de la Constitución del Estado y el artículo 73° de la Ley N°27972 Ley Orgánica de Municipalidades; se evidencia también, en la encuesta a los 128 participantes del ex fundo Chacra Cerro, al calificar de bueno en un 52.3% los servicios básicos, 50% el servicio de salud, 31.9% educación, el 38.3% el transporte, el 39.8% telecomunicaciones, 49.2% el estado de las vías, el 57% los espacios públicos, el 50% la atención de la municipalidad, el 51.5% la participación de la comunidad en eventos municipales, el 48.4% la gestión de otras instituciones, el 39.8% la gestión municipal; el 32.8% el uso de los espacios y ordenamiento urbano y el 48.4% las medidas estratégicas de la municipalidad para el desarrollo urbano.

La población promueve la gestión local y pública, en cumplimiento de los fines de la municipalidad, como derecho ciudadano; su vínculo con el desarrollo y la toma de decisiones. Con la participación de la comunidad, se sugiere el diseño del plan urbano, con la participación de los actores sociales e institucionales, como forma de

legitimar proyectos preestablecidos del desarrollo, con nuevos ejes de políticas urbanas centradas en aspectos cualitativos del desarrollo vinculados a proyectos urbanos a partir de la demanda social y comunitaria, trayendo ciertos efectos permanentes en la formación de acuerdos urbanos, diseño de proyectos, planes y fortalecimiento de la democracia local. En consecuencia, la participación de la comunidad en la gestión local, beneficia al ex fundo Chacra Cerro.

- Las estrategias físico espaciales para ordenar el ex fundo Chacra Cerro, se articula a la visión del distrito de Comas al 2021, donde se proyecta a ser un distrito descentralizado promotor del desarrollo y la gestión participativa; enmarcada en las líneas estratégicas del desarrollo humano, salud, educación, empleo y cultura; en el fortalecimiento social concertado y participativa, en los derechos humanos y acceso a los servicios; en el desarrollo económico y bienestar social y territorial, urbano rural.

Con el fin de reforzar las tendencias positivas de las fortalezas y oportunidades y disminuir las negativas debilidades y amenazas, evaluadas en el DOFA, para el ex fundo Chacra Cerro. Dichas estrategias deben ser implementadas adecuadamente, y que contribuirán en los procesos del ordenamiento urbano y desarrollo local, cuya importanciasea precisada en la caracterización y consolidación de los elementos de la vivienda y su entorno, como parámetro para medir las condiciones de habitabilidad y calidad de vida de los ocupantes del Ex fundo Chacra Cerro. En consecuencia, las estrategias físico- espaciales para ordenarla urbanísticamente, benefician al ex fundo.

VII. Recomendaciones

- Crear una comisión de expertos en la municipalidad de Comas, para revisar el sistema legal, para regularizar la elaboración de *investigaciones y estudios sobre diagnósticos urbanos*, articulado a los planes urbanos de nivel distrital y provincial, con un sistema de indicadores y estándares de desarrollo urbano, que mida y evalúe los procesos del ordenamiento, para el desarrollo territorial.
- Qué la Municipalidad de Comas, en coordinación con la Municipalidad de Lima Metropolitana, generen *estudios y planes estratégicos articulando los FODA*, con la creación de objetivos estratégicos y que –estos- impacten en el curso futuro de los acontecimientos, posibilitando la creación de nuevos estudios específicos.
- Enfocar la participación ciudadana, como un derecho en las decisiones del desarrollo de su sector; que se regularicen las organizaciones participantes para la implementación de gestión del conocimiento mediante el desarrollo de un *plan de gestión del conocimiento*, con charlas, talleres y sensibilización social, organizados por la Municipalidad de Lima Metropolitana (MLM), distrito de Comas y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Que se desarrollan trabajos investigativos relacionados con estrategias urbanas, para ser implementadas una vez hecho el cruce de las variables en el FODA; siendo revisadas y evaluadas por la gerencia de desarrollo urbano, de la municipalidad de Comas, para incorporarlos en los Planes de Desarrollo Urbano, cuyas tendencias deban ser la mejora de habitabilidad y condiciones de vida, de la población del ex fundo Chacra Cerro.
- Todo trabajo investigativo, proyecto, actividad que vincule o tome como referente la presente tesis, debe aprobarse por Resolución Municipal, de acuerdo a la Ley N°27792-Ley Orgánica de Municipalidades.

VIII. Referencias

- Acuña, P. (2005). *Análisis formal del espacio urbano Aspectos Teóricos*. Instituto de Investigación de la Facultad de Arquitectura Urbanismo y Artes. <https://www.urbanoperu.com/sites/urbanoperu.com/files/articulos/analisis%20espacial%20urbano.pdf>
- Armijo, M. (2009). *Planificación Estratégica e Indicadores de Desempeño en el Sector Público*. Serie manuales, 69, 25-28. https://www.cepal.org/ilpes/publicaciones/xml/8/44008/SM_69_MA.pdf
- Belisle, F. (s.f) *El crecimiento de las ciudades. Problemas urbanos en Latinoamérica*. Sitio web <https://idl-bnc-idrc.dspacedirect.org/bitstream/handle/10625/24062/110776.pdf>
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe [CEPAL]. (2003). Gestión de servicios públicos municipales. Guía de gestión urbana. 27, 21-29. https://www.cepal.org/sites/default/files/publication/files/5591/S0380537_es.pdf
- Chafloque E., K. B. y Vallejos C., J. F. (2016). *Estrategias de ordenamiento urbano en el distrito de Chiclayo, por efectos de la migración*. [Tesis de título profesional, Universidad Señor de Sipán]. <https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/2577/Tesis%20Chafloque%20Estofanero,%20Vallejos%20Caballero.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Daza M., W. J. (2008). *La intervención en el espacio público como estrategia para el mejoramiento de la calidad de vida urbana caso de estudio: Valle de Laboyos(Pitalito – Huila)*. [Tesis de maestría, Pontificia Universidad Javeriana]. <https://repository.javeriana.edu.co/handle/10554/234>
- Díaz, B. y Chapal, S. (2012). Diagnóstico del espacio público urbano en el municipio de Mocoa, departamento del Putumayo. [Tesis de grado, Universidad Francisco dePaula Santander. <http://repositorio.ufpso.edu.co/bitstream/123456789/1247/1/25975.pdf>

- Dietsch, L., Novoa E. y Picado, C. (2006). *Diagnóstico Territorial Integral Municipio de Ciudad Darío*. [Tesis de grado, Universidad Centroamericana]. file:///C:/Users/user/Downloads/65-Texto%20del%20art%C3%ADculo-216-1-10-20101011.pdf
- Flores G. D. (2018). *Plan de Desarrollo Urbano y su relación con la Calidad de Vida del Ciudadano del Distrito de Tarapoto – 2017*. [Tesis de maestría, Universidad César Vallejo]. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/26075?show=full>
- García, et.al. (2016) *Desarrollo o crecimiento urbano en Lima: el caso de los distritos del Sur*. Sitio web <https://urbano.org.pe/descargas/investigaciones/PERU-HOY/PH-2015.pdf>
- Gobernación de Antioquía (2015). *Análisis físico-espacial autopistas para la prosperidad: Proyecto Análisis de las implicaciones sociales y económicas de las Autopistas para la Prosperidad en el departamento de Antioquia*. [Proyecto, Universidad de Antioquía y la Universidad Pontificia Bolivariana. <https://docplayer.es/93365367-Analisis-fisico-espacial-autopistas-para-la-prosperidad.html>
- Gómez P., J. (2010). Aproximación a la formulación del diagnóstico territorial. *Lurralde*, 33, 209-232. <http://www.ingeba.org/lurralde/lurranet/lur33/33javier/33javier.pdf>
- Hernández P., Y. T. (2010). El ordenamiento territorial y su construcción social en Colombia: ¿un instrumento para el desarrollo sustentable? *Cuadernos de Geografía*, 19, 97-109. <http://www.scielo.org.co/pdf/rcdg/n19/n19a08.pdf>
- Martínez R., X. C. y Lemus O., J. M. (2014). *Directrices de ordenamiento urbano para Tatic, Alta Verapaz*. [Tesis de maestría, Universidad de San Carlos]. http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/02/02_3993..pdf
- Ministerio de vivienda, construcción y saneamiento [MVCS]. (2009). *Manual para la elaboración de planes de desarrollo urbano*. [https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/305955/Manual_para_la_elaboraci](https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/305955/Manual_para_la_elaboraci%C3%B3n_de_los_PDM_y_PDU_en_el_Marco_de_la_RRC.pdf)
[o%CC%81n_de_los_PDM_y_PDU_en_el_Marco_de_la_RRC.pdf](https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/305955/Manual_para_la_elaboraci%C3%B3n_de_los_PDM_y_PDU_en_el_Marco_de_la_RRC.pdf)
- Ministerio de vivienda, construcción y saneamiento [MCVS]. (2015). *Marco conceptual para*

el ordenamiento e integración de centros poblados urbanos y rurales en el territorio nacional.

https://issuu.com/yeseniaconchucos/docs/2._marco_concep._para_el_orden_e_integracion_de_cp_urb._

Moreno O., S. H. (2008). La habitabilidad urbana como condición de calidad de vida. *Revista de Investigación científica de Arquitectura*, 3(7).
<http://revistasacademicas.ucol.mx/index.php/palapa/article/view/95>

Municipalidad Distrital de Comas (2010). *Plan de Desarrollo Concertado 2011 – 2021*.

Universidad Católica Sede Sapientiae. http://imp.gob.pe/wp-content/uploads/2020/09/comas_plan_de_desarrollo_concertado_2011_2021.pdf

Municipalidad Provincial de Moyobamba (2012). *Plan de desarrollo urbano de la ciudad de Moyobamba 2013-2018*.
<http://www.munimoyobamba.gob.pe/app/portal4/lehu/PDU/CAPITULO%20I.pdf>

Ortega R., E. G. (2017). Conceptualización del espacio físico y social: incidencias en la integración y visibilización de la emigración Colombia – Ecuador. *Diálogos de la comunicación*, 79. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3718959>

Pérez F, E. J. (2018). *Plan de ordenamiento territorial, como instrumento de planificación y gestión, de San Juan de Lurigancho 2018*. [Tesis de título profesional, Universidad Nacional Federico Villarreal].
[http://repositorio.unfv.edu.pe/bitstream/handle/UNFV/2375/PEREZ%20FLORES](http://repositorio.unfv.edu.pe/bitstream/handle/UNFV/2375/PEREZ%20FLORES%20EDER%20JALCAO.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

[%20EDER%20JALCAO.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.unfv.edu.pe/bitstream/handle/UNFV/2375/PEREZ%20FLORES%20EDER%20JALCAO.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Ponce T., H. (2006). La matriz FODA: una alternativa para realizar diagnósticos y determinar estrategias de intervención en las organizaciones productivas y sociales.

Contribuciones a la Economía. <https://eco.mdp.edu.ar/cendocu/repositorio/00290.pdf>

Ramírez R., J. L. (s.f.). *Procedimiento para la elaboración de un análisis FODA como una*

herramienta de planeación estratégica en las empresas.

<http://148.202.167.116:8080/xmlui/bitstream/handle/123456789/1214/Procedimiento>

%20par

a%20la%20elaboraci%3bn%20de%20un%20an%3a1lisis%20FODA%20c

omo%20una%20herramienta%20de%20planeaci%3bn%20estrat%3a9gica

%20en%20las%20empresas.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Real Academia Española [RAE] (2019, 19 de noviembre). *Diccionario de la lengua española.*

<https://dle.rae.es/>

Ronda P., G. A. (2018, 11 de marzo). Estrategia. *¿Qué es? Concepto, evolución y definición.*

<https://www.gestiopolis.com/un-concepto-de-estrategia/>

Rossi Chang, S. (2011). *El diseño del hábitat urbano y de instrumentos de gestión para el*

mejoramiento de la calidad de vida de un distrito urbano – rural socialmente

deficitario- Caso de Aucallama. [Tesis de maestría, Universidad Nacional de

Ingeniería). <http://cybertesis.uni.edu.pe/handle/uni/12668>

Sagredo C., F., y Carbonetti, H. M. (2003). Elementos clave y perspectivas prácticas en la

gestión urbana. *Serie medio ambiente y desarrollo.* 73, 1-46.

https://www.cepal.org/sites/default/files/publication/files/5774/S0311826_es.pdf

Sánchez, R. y Donovan, M. G. (2018). *Propuestas de ordenamiento urbano territorial en Lima.*

Banco Interamericano de Desarrollo (BID). [https://publications.iadb.org/es/propuestas-](https://publications.iadb.org/es/propuestas-de-ordenamiento-urbano-territorial-en-lima-peru)

[de-ordenamiento-urbano-territorial-en-lima-peru](https://publications.iadb.org/es/propuestas-de-ordenamiento-urbano-territorial-en-lima-peru)

Shlaifer, M y Dietsch, L., (2006). *Herramientas para el Análisis Territorial Integral.*

Universidad

Centroamericana.

<http://fediap.com.ar/administracion/pdfs/Herramientas%20para%20el%20An%C3>

[%A1lisis%20Territorial%20Integral%20-%20Michel%20Schlaifer.pdf](http://fediap.com.ar/administracion/pdfs/Herramientas%20para%20el%20An%C3)

IX. Anexos

Anexo A Panel fotográfico

Figura 29

Calle principal del ex fundo Chacra Cerro



Figura 30

Viviendas construidas en material de ladrillo – aplicando encuesta



Figura 31

Avenida principal sin asfaltar del ex fundo Chacra Cerro – Aplicado encuesta

**Figura 32**

Fábrica en una de las calles del ex fundo Chacra Cerro



Figura 33

Manzana N°2, lote 43, del ex fundo Chacra Cerro

**Figura 34**

Otra vista de la manzana N°5, lote 44, inspeccionando tipo de vivienda



Figura 35

Vista de la manzana N°2, lote 50B, del ex fundo Chacra Cerro

**Figura 36**

Vista de la manzana N°2, lote 65, del ex fundo Chacra Cerro



Figura 37

Vista de la manzana N°2, lote 69, del ex fundo Chacra Cerro

**Figura 38**

Vista de la manzana N°3ª, lote 18, del ex fundo Chacra Cerro



Figura 39

Vista de la manzana N°53B, lote 18, del ex fundo Chacra Cerro

**Figura 40**

Otra Vista del recorrido por ex fundo Chacra Cerro



Anexo B Instrumento: La encuesta

Fecha: / /

La siguiente encuesta tiene un interés académico, con el fin de realizar una encuesta relacionada con el Análisis Físico espacial para el Ordenamiento Urbano, distrito de Comas – Prov.

Lima. Por tal motivo es de gran importancia responder las preguntas con mucha seriedad y sinceridad. De antemano agradezco su participación; para responder marcar por favor:

1: Muy bueno 2: Bueno 3: Malo 4: Muy malo

Dirección: Mz / Lote:..... Años de residencia: Tipo de Vivienda:

objetivo	Preguntas	1	2	3	4
identificar el nivel de participación de la comunidad, en la gestión local, del ex fundo chacra cerro.	1. ¿Cómo calificaría los servicios básicos: agua, desagüe y electricidad?				
	2. ¿Cómo calificaría los servicios de salud, que le ofrece el sector en su distrito?				
	3. ¿Cómo calificaría los servicios de educación, que le ofrece el sector en su distrito?				
	4. ¿Cómo calificaría los servicios de transporte público, que le ofrece el sector en su distrito?				
	5. ¿Cómo calificaría los servicios de telecomunicaciones (internet, telefonía, etc.), que le ofrece el sector en su distrito?				
	6. ¿Cómo calificaría el sistema de vías y calles de su ámbito urbano?				
	7. ¿Cómo calificaría los espacios públicos con los que cuenta su ámbito urbano?				
	8. ¿Cómo calificaría la atención de las demandas que tienen los residentes, cuando las solicitan al municipio distrital?				
	9. ¿Cómo calificaría el nivel de organización social, que hay en su comunidad?				
	10. ¿Cómo calificaría los espacios públicos con los que cuenta su ámbito urbano?				
	11. ¿Cómo calificaría la gestión de las instituciones públicas y/o privadas, que tienen que ver con el desarrollo urbano de su comunidad?				
	12. ¿Cómo calificaría la gestión del municipio por velar por el desarrollo y ordenamiento urbano de su comunidad?				
	13. ¿Cómo calificaría la participación social en el desarrollo local, de su comunidad?				
	14. ¿Cómo calificaría su espacio y su ordenamiento urbano donde reside actualmente?				
	15. ¿Cómo calificaría si se dieran nuevas estrategias para el desarrollo urbano de su comunidad?				

Nota: Elaboración para calificación del encuestado (1. Muy bueno; 2. Bueno; 3. Malo; 4. Muy malo)

Anexo C Matriz de consistencia

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES	METODOLOGIA
<p>General:</p> <p>¿Cómo el análisis Físico espacial, contribuye al Ordenamiento Urbano, del distrito de Comas – 2019? (Caso: Ex fundo Chacra Cerro)</p>	<p>General:</p> <p>Realizar el análisis Físico espacial, del Ex fundo Chacra Cerro, distrito Comas – 2019.</p>	<p>General:</p> <p>El análisis Físico espacial del territorio, contribuye a la toma de decisión para el Ordenamiento Urbano, en el Ex fundo Chacra Cerro, distrito de Comas.</p>	<p>Independiente: Físico -Espacial <i>Indicadores</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Teoría del Análisis Espacial. - Diagnóstico Urbano. - Diagnóstico Territorial. - Espacio Físico. - Análisis FODA. - Propósito del FODA - Espacio Urbano. - Estructura urbana. - Zonificación urbana - Uso del suelo - Infraestructura urbana. - Equipamiento Urbano - Sistema vial - Espacios públicos. 	<p>Tipo <i>Descriptivo: Explicativa Observacional de Campo:</i></p> <p>Método: <i>Inductivo – Deductivo</i></p> <p>Diseño: <i>No experimental – Transversal</i></p> <p>Técnica 1: <i>Documental</i></p>
<p>Específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ¿Cuál es el diagnóstico Físico espacial, para el ordenamiento urbano, en Ex fundo Chacra Cerro, distrito de Comas? - ¿Cómo el análisis FODA, diagnostica la problemática del Ex fundo Chacra Cerro? - ¿Cuál es del nivel de participación de la comunidad, en la Gestión Local, del Ex fundo Chacra Cerro? - ¿Cuáles son las Estrategias Físicos Espaciales, para el Ordenamiento Urbano, del Ex fundo Chacra Cerro? 	<p>Específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizar el diagnóstico Físico espacial, para el Ordenamiento Urbano, del Ex fundo Chacra Cerro. - Analizar mediante la matriz FODA, la problemática, del Ex fundo Chacra Cerro. - Identificar el Nivel de Participación de la comunidad, en la Gestión Local, del Ex fundo Chacra Cerro. - Proponer las Estrategias Físicos Espaciales, para el Ordenamiento Urbano, del Ex fundo Chacra Cerro. 	<p>Específicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Con el diagnóstico Físico espacial, para el ordenamiento urbano, beneficia al Ex fundo Chacra Cerro, distrito de Comas. - Con el análisis FODA, diagnostica la problemática, y beneficia al Ex fundo Chacra Cerro. - Con el buen nivel de participación de la comunidad, en la Gestión Local, beneficia al Fundo Chacra Cerro. - Con la propuesta de Estrategias Físicos Espaciales, para el Ordenamiento Urbano, beneficia al Ex fundo Chacra Cerro. 	<p>Dependiente: Ordenamiento Urbano <i>Indicadores</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ordenamiento - Ordenamiento Urbano. - Desarrollo Local y Desarrollo Urbano. - Desarrollo Urbano - Componentes del desarrollo Urbano. - Elementos del diagnóstico Urbano - Caracterización Socio – Económica - Caracterización Físico – Espacial. - Caracterización Geográfico – Ambiental - Caracterización de Gestión Urbana Ambiental. - Gestión Urbana. - Participación Social - Estrategias de Ordenamiento Urbano. 	<p>Instrumento: <i>Fichas y formulario de encuesta Fichas de resumen Registro de datos Normas legales</i></p> <p>Técnica 2: <i>Observacional y de campo</i></p> <p>Instrumentos: <i>Fichas de resumen Ficha de Encuesta. Muestra: 128 lotes</i></p>

Fuente: Elaboración propia.

Anexo D Respuesta de municipalidad de Comas

"Año de la Universalización de la Salud"
"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"

COMAS
Cambia Contigo

CARTA N°210-2020-AIP-SG/MDC

Señor
MARLENI HUAMAN ORTIZ
Teléfono: 922567367

Presente.-

Asunto : Respuesta
Referencia : Expediente N°2020-01-0000010765
Fecha : Comas, 08 de julio de 2020

De nuestra especial consideración:

Mediante la presente me dirijo a usted para enviarle el saludo cordial del señor Alcalde de la Municipalidad Distrital de Comas, Raúl Díaz Pérez y el mío propio, y a la vez manifestarle lo siguiente:

A fin de dar respuesta a su solicitud de información presentada con el expediente de la referencia, cumplimos con informarle que los predios señalados en su solicitud no cuentan con habilitación urbana, por lo tanto tampoco cuentan con licencia de construcción; con lo cual damos por atendido su pedido de información de conformidad a la Ley N° 27806, Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE COMAS
PROVINCIA DE LIMA
Abg. CARLOS ALBERTO PIANTO MENDOZA
SECRETARIO GENERAL

CAPM/jige

"Año de la Universalización de la salud"

COMAS
Cambia Contigo

10

MUNICIPALIDAD DE COMAS
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

INFORME N° 008-2020-SGPUCHUE-GGTDE/MC

A : VICTOR SOTO REMUZGO
Secretaria General

DE : GILMER ROMULO NINAHUAMAN TELLO
Subgerente de Planeamiento Urbano, Catastro, Habilitaciones Urbanas y Edificaciones

ASUNTO : MEMORANDO N°0347-2020-AIP-SG/MC

REF. : Exp. 10765-2020

FECHA : Comas, 10 de Marzo del 2020

Señor Secretario:

MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE COMAS
SECRETARIA GENERAL

12 MAR. 2020

RECIBIDO

Firma:  Hora: 09:01

En atención a lo solicitado con memorando de referencia, remito adjunto el Informe N° 01-2020- VGJ-SGPUCHUE/GGTDE/MDC, en la cual se hace de su conocimiento lo siguiente:

- Los predios ubicados en la zona del Ex Fundo Chacracerro no cuentan con Habilitación Urbana y por consiguiente, no podrían contar con Licencia de Edificación.

Es todo lo que informo a fin que se prosiga con la atención a lo solicitado por el Sra. **Marleni Huaman Ortiz** en arreglo a lo establecido en la Ley de Transparencia N° 27806.

Es cuanto se informa para sus conocimientos y fines.

Atentamente,

GRNT/dmv

MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE COMAS
GERENCIA DE GESTION TERRITORIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
SUBGERENCIA DE PLANEAMIENTO URBANO, CATASTRO, HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES


GILMER ROMULO NINAHUAMAN TELLO
SUBGERENTE