

Rev. Ciencia, Tecnología y Humanidades 7(2): 91 – 107, 2016
 Revista de Investigación Científica
 Vicerrectorado de Investigación
 Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo

Caracterización de la oferta y demanda de oficinas : área central de la ciudad de Chiclayo.

Marianella R. Terry R¹

Resumen

La investigación permite analizar la ubicación y caracterización de la oferta y la demanda de oficinas para las empresas de servicios financieros que contribuya a mejorar los lineamientos de localización y condicionantes físicas edificatorias de estas empresas en el área central de la Ciudad de Chiclayo. Se analizaron variables del precio y características físicas de la unidad inmobiliaria como área de la planta típica, distancia al centro financiero y de gobierno, antigüedad de la edificación, estacionamientos, elevadores, escaleras, sistemas de seguridad contra incendios, sistemas de seguridad contra intrusión, fachada y equipamientos complementarios, así como también de las externalidades que se generan en el entorno urbano, físicos: usos del suelo, transporte público por estratos sociales, estado de conservación de las vías, tráfico vehicular y congestión, estacionamientos vehiculares, servicios públicos; económicos y sociales. Se realizaron visitas de campo, entrevistas, encuestas y planos. Para evaluar las variables se utilizó análisis estadístico univariado y multivariado de componentes principales (ACP), utilizando el Software SPSS for Windows. Se concluyó que la ubicación y caracterización de la oferta de oficinas para las empresas de servicios financieros, no responde a las aspiraciones de la ubicación y caracterización de la demanda de oficinas para las empresas de servicio financiero, debido principalmente a las condicionantes del precio y preferencias físicas de unidad inmobiliaria. El principal aporte del presente trabajo de investigación son los lineamientos de localización y condicionantes físicas edificatorias para las empresas de servicios financieros en el área central de la Ciudad de Chiclayo.

Palabras clave: Oferta y demanda inmobiliaria de oficinas, Mercado inmobiliario de oficinas.

Charcterization of the offer and demand of offices : Central area of the city Chiclayo.

Abstract

Research to analyze the location and characterization of offer and demand for offices for financial services companies to help improve the guidelines of location and physical conditioning for building of these companies in the central area of the city of Chiclayo. Price variables and physical characteristics of the housing unit as a typical plant area, distance to the financial and government center, age of the building, parking, elevators, stairways, fire safety systems, security systems against intrusion were analyzed, facade and additional equipment, as well as externalities generated in the urban environment, physicists were analyzed: land use, public transport strata, condition of roads, traffic and congestion of vehicles, vehicle parking, utilities; economic and social. Field visits, interviews, surveys and location plans. To assess the variables univariate and multivariate analysis of principal components (ACP) was used, using the SPSS software for Windows. It was concluded that the location and characterization of the offer of offices for financial services companies, does not respond to the aspirations of the location and characterization of the demand for offices for companies in financial services, mainly due to the constraints of price and preferences physical real estate unit. The main contribution of this research are the guidelines of location and physical conditioning for building for financial services firms in the central area of the city of Chiclayo.

Keywords: Offer and demand of real estate offices, real estate office market .

¹Escuela de Arquitectura - FICSA Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. Lambayeque – Perú. mterryra@hotmail.com

Recibido : 01 diciembre 2016 Aceptado : 20 diciembre 2016

Introducción

El Plan Metropolitano de Chiclayo sostiene una estratégica localización del sistema en el contexto nacional e inclusive latinoamericano, accesibilidad y proximidad a las principales urbes de esta parte del continente y su íntima relación con la vialidad y corredores económicos; tales como las Carreteras Panamericana, Eje Multimodal Bioceánico; Ejes de Penetración a la Sierra Cajamarquina, Aeropuerto Internacional José Quiñones Gonzales y el Puerto de Eten, que conectan a Chiclayo con el mundo.

El rol urbano de la ciudad de Chiclayo y en especial su área central se emplaza como el principal centro dinamizador del sistema urbano; centro financiero y de intercambio, principal centro de servicios, centro de comunicaciones y convergencia de transporte, así como el espacio de concentración de la principal infraestructura administrativa pública y privada.

Sin embargo el desarrollo de proyectos inmobiliarios de oficinas todavía se encuentran en etapa incipiente, debido principalmente a la no ejecución y/o culminación de importantes proyectos regionales como es el caso del Proyecto Olmos, Hidroeléctrica en Rentema, Carretera Bioceánica (Puerto Eten – Brasil), Terminal Marítimo de Puerto Eten y Aeropuerto Regional, lo que

origina que el inversionista nacional como extranjero retrase la toma de decisiones de localizarse en nuestro territorio e invertir en proyectos inmobiliarios.

El desarrollo inmobiliario de oficinas en la ciudad de Chiclayo se ha desplazado últimamente con preferencias para situarse en el área central (Centro Comercial Metropolitano - CCM), donde se concentra en la actualidad la mayor parte de la actividad comercial y financiera de la ciudad, caracterizándose en los últimos 15 años por desarrollos de proyectos de oficinas, siendo las mayor demandadas por empresas de servicios financieros.

Sin embargo la ubicación y caracterización de la oferta y la demanda de oficinas para las empresas de servicios financieros no contribuye a mejorar los lineamientos de localización y condicionantes físicas edificatorias de estas empresas en el área central de la Ciudad de Chiclayo, por los precios altos de la unidad inmobiliaria en base al alquiler ó a la venta, las características físicas de la unidad inmobiliaria, y por las características de localización de las sedes institucionales que se generan sobre las externalidades del entorno urbano.

Estas condicionantes nos lleva a la necesidad de plantear el Problema de

Investigación de la siguiente manera: ¿De qué manera la ubicación y caracterización de la oferta y la demanda de oficinas para las empresas de servicios financieros contribuye a mejorar los lineamientos de localización y condicionantes físicas edificatorias de estas empresas en el área central de la Ciudad de Chiclayo?

La presente investigación justifica su realización desde en el ámbito científico porque el estudio contribuirá a mejorar los lineamientos de localización y condicionantes físicas edificatorias para las empresas de servicios financieros en el área central de la Ciudad de Chiclayo, con la finalidad de asistir en la toma de decisiones para la instalación de sus sedes institucionales.

Metodología

La población y muestra de la ubicación y caracterización de la oferta de oficinas para las empresas de servicios financieros, estuvo conformado por todas las unidades inmobiliarias de oficinas Clase B que se encontraron en proceso de venta ó alquiler durante el período de recolección de la información entre los meses de Agosto del 2013 hasta Enero del 2014 del área central de la ciudad de Chiclayo, Totalizando 29 unidades inmobiliarias de oficinas de clase B que se encuentran disponibles (no ocupadas) en oferta de renta, distribuidas en 20 edificios. No se encontró oficinas Clase B en venta. Cabe resaltar que existen dos

Los objetivos de esta investigación son Analizar la ubicación y caracterización de la oferta y la demanda de oficinas para las empresas de servicios financieros que contribuya a mejorar los lineamientos de localización y condicionantes físicas edificatorias de estas empresas en el área central de la Ciudad de Chiclayo.

Por lo tanto la hipótesis planteada en esta investigación es que la ubicación y caracterización de la oferta y la demanda de oficinas para las empresas de servicios financieros contribuye a mejorar los lineamientos de localización y condicionantes físicas edificatorias de estas empresas en el área central de la Ciudad de Chiclayo.

(2) clases de oficinas en el área central de la ciudad de Chiclayo, las de clase B y las de clase C, no existen las prime (clase A+ y A). Nuestro estudio analizará solo las de clase "B" ya que son las que están siendo demandadas por las empresas de servicios financieros, materia de nuestro estudio.

La población y muestra de la ubicación y caracterización de la demanda está conformado por todas las empresas de servicio financiero (Banca, Seguros y AFPs) que se encontraron localizadas en el área central de la ciudad de Chiclayo. Totalizando 45 empresas. El período de

recolección de la información se realizó entre los meses de Diciembre del 2013 a Marzo del 2014.

Diseño de la Investigación.

El Diseño de la investigación es No Experimental, Transeccional del tipo Descriptivo, las cuales serán analizadas a través de su incidencia e interrelación en el periodo 2013 – 2014.

Técnicas y procedimientos.

La técnica utilizada es, la entrevista, encuesta y observación. Los procedimientos utilizados fueron:

Fuentes Primarias: Visitas a la edificación, fichas de observación de campo, entrevistas con los promotores inmobiliarios, anuncios de prensa y cuestionarios autoadministrados.

Fuentes Secundarias: Plan de Desarrollo Urbano de Chiclayo al 2020, INADUR; Plan de Acondicionamiento Ambiental Territorial y Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de Chiclayo PAT-PDUA (2010 – 2015); XVI Estudio de el Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana y el Callao de CAPECO; Estudio de el Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Piura y Chiclayo 2010 de CAPECO; Estudios de Mercado de Oficinas de Colliers Internacional; Estudios

de Mercado del Suelo Urbano del Lincoln Institute of Land Policy.

Se construyeron indicadores de la ubicación y caracterización de la oferta de oficinas para las empresas de servicios financieros, a partir del precio y características físicas de la unidad inmobiliaria; la ubicación y caracterización de la demanda de oficinas para las empresas de servicios financieros, a partir de la aspiración que estas tienen sobre el precio y preferencias físicas de la unidad inmobiliaria: como área de la planta típica, distancia al centro financiero y de gobierno, antigüedad de la edificación, estacionamientos, elevadores, escaleras, sistemas de seguridad contra incendios, sistemas de seguridad contra intrusión, fachada y equipamientos complementarios.

Se construyeron también indicadores de las externalidades que se generan en el entorno urbano, físicos: usos del suelo, transporte público por estratos sociales, estado de conservación de las vías, tráfico vehicular y congestión, estacionamientos vehiculares, servicios públicos; económicos y sociales. Fueron evaluadas con análisis estadísticos; el análisis univariado y el análisis multivariado de Componentes Principales (ACP), utilizando el Software SPSS for Windows Versión 15 y Minitab Versión 15.

Resultados

Precio de la unidad inmobiliaria.

Las características del precio de los locales de oficina ofertados para las empresas de servicio financiero con relación a la ubicación de cada espacio preferido por los promotores inmobiliarios en el área central de la ciudad de Chiclayo demuestra que están relacionados con la proximidad al centro financiero y de gobierno de la ciudad de Chiclayo. En este sentido la zona cuatro (04) cuyo precio de renta es la más alta del mercado (\$12.50/m²/mes) es la que se encuentra más próxima al centro financiero y de gobierno de la ciudad de Chiclayo y es donde se ubican la gran mayoría de las empresas de servicio financiero y comercio especializado de bienes y servicios; la zona 3: ubicada entre la Av. José Balta cuadra 03, Jr. Manuel María Izaga cuadra 05, Jr. Elías Aguirre cuadra 07 y Av. Sáenz Peña cuadra 04 el precio de renta es de \$ 10.00/m²/mes; la zona 2: ubicada entre el Jr. Tacna cuadras 02 y 05, Jr. Manuel María Izaga cuadra 04, Jr. Elías Aguirre cuadras 07 y 08 y Av. José Balta cuadra 06 el precio de renta es a \$ 8.50/m²/mes; la zona 1: ubicada en el Jr. Manuel María Izaga. Figura 1.

La aspiración de la media del precio de renta mensual (S\$ 16.61/m²) por el que las empresas de servicio financiero (demanda) están dispuestos a pagar por una unidad inmobiliaria de oficina en buenas condiciones ubicada en área de estudio el área central de la ciudad de Chiclayo, comparada con la media del precio de renta mensual (US\$ 10.43/

m²/mes) de los locales de oficina ofertados para las empresas de servicio financiero en cada espacio preferido por los promotores inmobiliarios en el área central de la ciudad de Chiclayo, determina que existe una diferencia significativa entre ambas.

Area de la planta típica

Existe diferencia significativa entre el área promedio (74.14 m²) de las unidades inmobiliarias para arriendo disponibles en edificios de la ciudad de Chiclayo y el área promedio (263.88 m²) que las empresas prefieren en la ciudad de Chiclayo. Mientras que la oferta de oficinas presenta de manera mayoritaria (86.2 %) áreas de 50 a 100 m² y en mucho menor medida (13.8 %), áreas de 100 a 200 m², no existen ofertas de oficinas con áreas mayores de 200 m²; en cambio en la demanda de las empresas se presenta de manera mayoritaria (53 %), preferencias por áreas de 200 a 400 m², el 24.4 % prefieren áreas de 100 a 200 m², el 15.6 % prefieren áreas mayores a 400 m² y solo el 6.7 % prefieren áreas menores de 50 a 100 m².

Distancia al centro financiero y de gobierno

No existe diferencia significativa entre la distancia de la oferta y las preferencias que la demanda tiene por localización de sus oficinas, con distancias menores de 200 ml al centro financiero y de gobierno.

Antigüedad de la edificación

Existe diferencia significativa entre

la antigüedad promedio de las oficinas para arriendo disponibles en edificios de la ciudad de Chiclayo y la antigüedad promedio que las empresas prefieren al alquiler alguna de las oficinas en los edificios de la ciudad de Chiclayo. En ese sentido podemos apreciar que la mayoría de oferta de oficinas, el 62.1 %, están ubicadas en edificios de menos de 15 años de antigüedad. Mientras que en la demanda, las preferencias son del 73.3%, con menos de 15 años de antigüedad.

Servicios de estacionamientos

Existe diferencia significativa entre el servicio de estacionamiento de las oficinas para arriendo disponibles y el servicio de estacionamientos que las empresas prefieren al alquilar. En la oferta de oficinas el 96 % no cuentan con estacionamientos dentro de los edificios donde las albergan. En cambio el grado de confort en la valoración de los estacionamientos; determinan un alto grado de valoración de confort a la cantidad de estacionamientos.

Externalidades del entorno urbano

Físicos : El uso del suelo comercial en la zona de estudio representa 33.78% del área ocupada total. En ese sentido el entorno del Parque Principal, los Jirones San José, Elías Aguirre y Manuel María Izaga y la Av. Balta Sur hasta la Av. Bolognesi concentran el 68 % de los lotes comerciales, 500 lotes aproximadamente; y a su vez la mayor cantidad de empresas financieras 25 de 45 empresas detectadas, es decir el 55 % del total de estas. Figura 2.

Transporte público

En el análisis del transporte público podemos apreciar como se desplaza la población diariamente según estratos sociales. Se aprecia el desplazamiento del transporte público a través de las rutas de autos colectivos desde las zonas residenciales de estratos sociales medios "B" y "C"; y las rutas de combis desde las zonas residenciales de estratos medios y populares "C" y "D"; hacia la zona del centro financiero de la ciudad de Chiclayo. Los estratos sociales medios desplazados en autos colectivos hacia la zona del centro financiero de la ciudad de Chiclayo y viceversa es de 1,528 pasajeros/diarios. Los estratos sociales medios y populares desplazados en combis hacia la zona del centro financiero de la ciudad de Chiclayo y viceversa es de 11,536 pasajeros/diarios; esto da una idea a las empresas del área central del tipo o perfil de la población a la que debe orientar sus productos de mercadeo. Figura 3.

Estacionamientos vehiculares.

En el análisis de la oferta de estacionamientos vehiculares apreciamos como la demanda de estacionamientos aumenta conforme aumenta el área de los establecimientos comerciales del área central; específicamente los establecimientos financieros y comerciales del lado sur del área central de Chiclayo; el área de uso del suelo comercial y de servicios financieros es de 112,000 m² desde el Jr. Vicente de la Vega hasta la Av. Bolognesi. La oferta de estacionamientos en este lado sur del

área central es de 245 estacionamientos en playas privadas y 1,785 metros lineales de estacionamientos en la vía pública lo que ofrece un promedio de 357 estacionamientos; en total 602 estacionamientos en el lado sur del área central de Chiclayo.

Para efectos de analizar como aumenta la demanda construiremos 03 escenarios de acuerdo al aumento de la densidad o coeficiente de edificación de esta área y el mantenimiento de la oferta en las condiciones actuales:

1er Escenario anterior; con el coeficiente de edificación = 1: el área de uso comercial es de 112,000 m²; por lo que la demanda

normativa es de 1,120 estacionamientos; oferta 602 estacionamientos; déficit 518 estacionamientos.

2do Escenario actual; con el coeficiente de edificación = 2: el área de uso comercial es de 224,000 m²; por lo que la demanda normativa es de 2,240 estacionamientos; oferta 602 estacionamientos; déficit 1,618 estacionamientos.

3er Escenario futuro; con el coeficiente de edificación = 3: el área de uso comercial es de 336,000 m²; por lo que la demanda normativa es de 3,360 estacionamientos; oferta 602 estacionamientos; déficit 2,758 estacionamientos. Tabla 1.

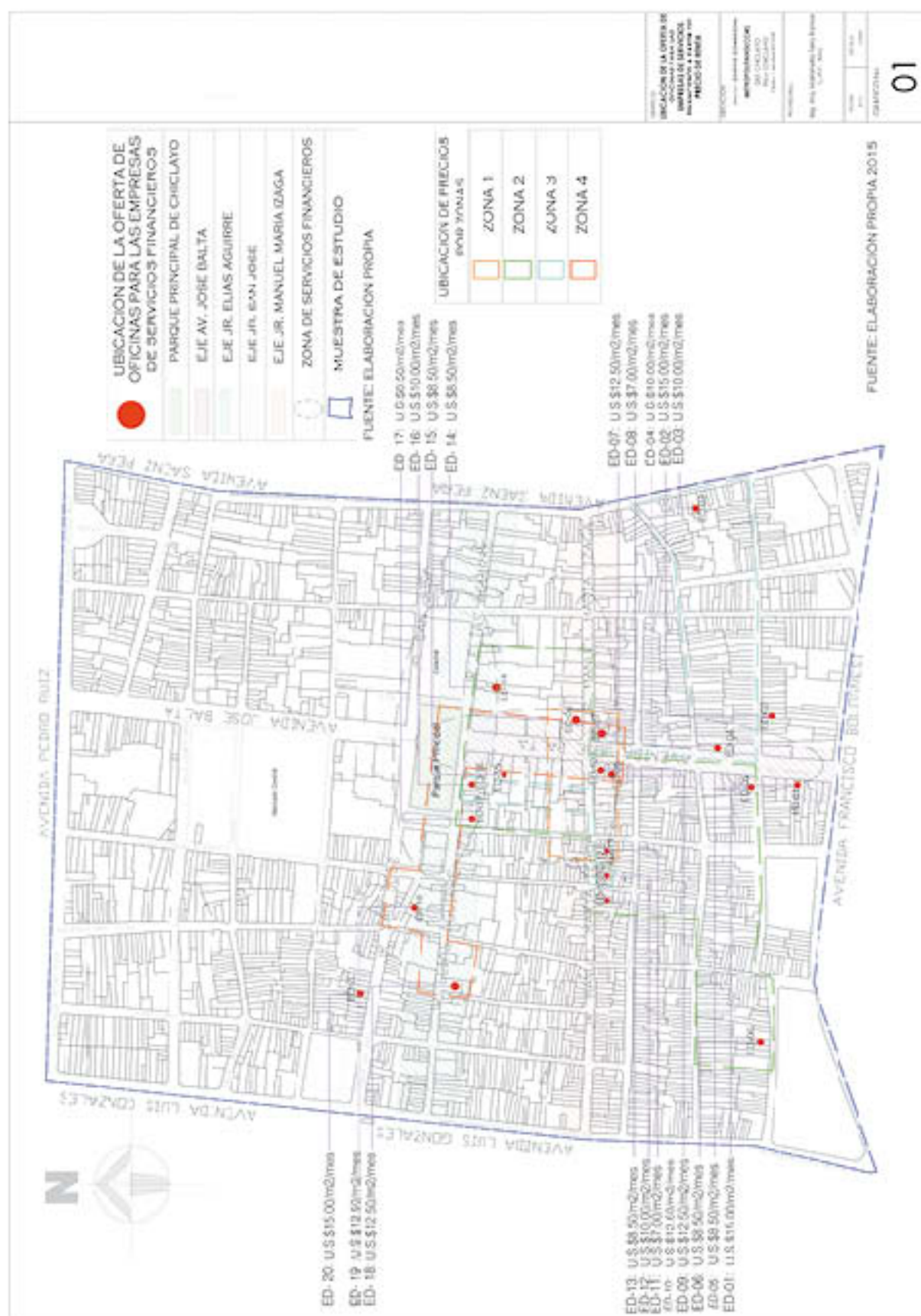


Figura N° 1. Ubicación de la oferta de oficinas para las empresas de servicios financieros a partir del precio de renta US\$/m²/mes, según ejes viales y zonas. Elaboración de la autor.

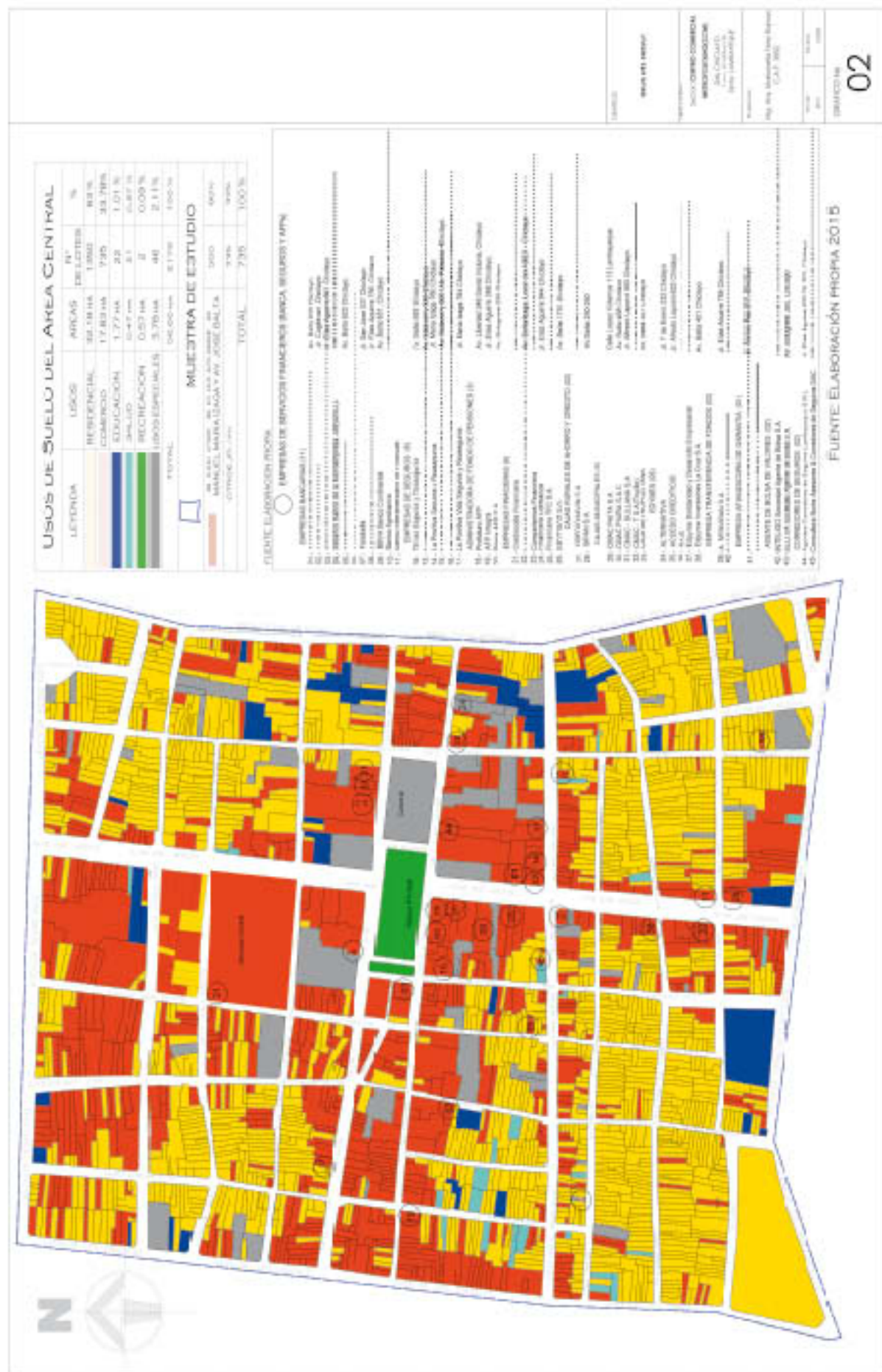


Figura N° 2. Usos del Suelo del Area Central de Chiclayo. Elaboración del autor.

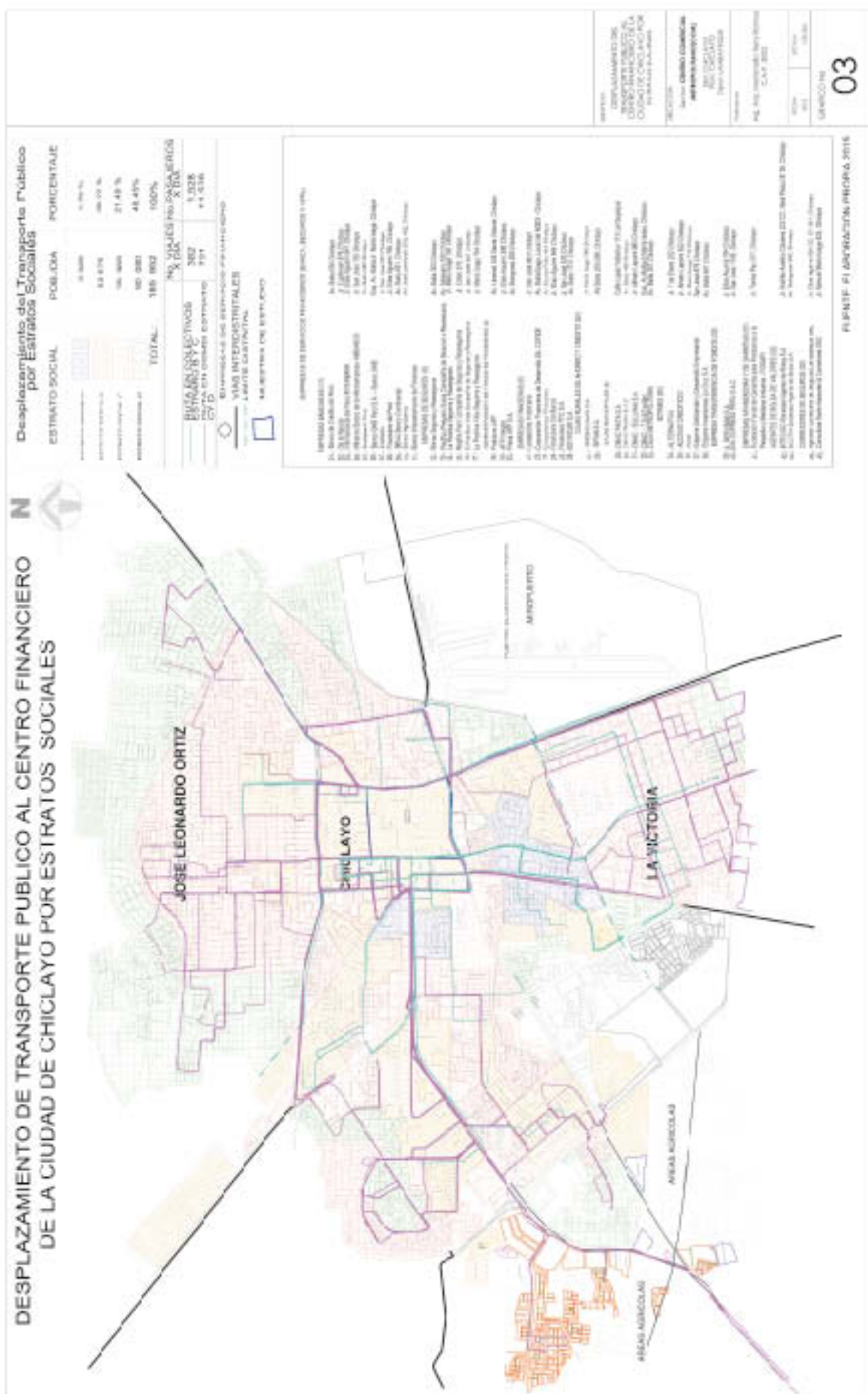


Figura N° 3. Desplazamiento del Transporte Público al Centro Financiero de la Ciudad de Chiclayo por Estratos Sociales. Elaboración del autor.

Tabla 1.

Escenarios de la Demanda de Estacionamientos Vehiculares en el lado Sur del Área Central de Chiclayo.

Escenarios	Coefficiente de Uso en la Edificación	Área del Consumo Comercial (m ²)	Demanda Normativa 1Est./100m ²	Oferta de estacionamiento del lado sur del área central	Déficit de estacionamientos
1er escenario situación anterior	1.0		112000	1.120	518
2do escenario situación anterior	2.0		224000	2.240	602
3er escenario situación futura	3.0		336000	3.360	2758

Elaboración del autor.

Económicos

En Las Externalidades Económicas se realiza a través de la comparación de las externalidades económicas de los locales ofertados para las empresas de servicios financieros en cada espacio urbano preferido por los promotores inmobiliarios en el área central de la ciudad de Chiclayo. Los espacios urbanos preferidos por los promotores inmobiliarios para la oferta de locales para empresas de servicios financieros son: En la Av. Balta: 7 locales; en el Jr. Manuel María Izaga: 6 locales; en el Jr. Elías Aguirre: 4 locales; en el Jr. Tacna: 2 locales; en la Av. Sáenz Peña: 1 local; en el Jr. San José: 1 local; y en el Pasaje Woyke: 1 local. En consecuencia de las 29 unidades inmobiliarias de oficinas ofertadas, 21 se encuentran en los espacios urbanos preferidos. Figura 4.

Sociales

En las externalidades sociales se

realiza a través de la determinación de la población diaria por estratos sociales que se desplaza al área central donde se ubica las empresas de servicios financieros; lo que provoca la presencia de externalidades sociales positivas de significación e identificación de este tipo de servicios financieros en los espacios urbanos entorno al Parque Principal hacia el Sur del área central de Chiclayo: Av. Balta Sur, Jr. San José, Jr. Elías Aguirre, Jr. Manuel María Izaga, Av. Sáenz Peña, Jr. Torres Paz, Jr. Tacna y Av. Bolognesi. La población diaria que llega a esta área es de 185,952 habitantes; siendo los estratos sociales: Población del Estrato Social "A" de 3,328 habitantes, Población del Estrato Social "B" de 52,576 habitantes, Población del Estrato Social "C" de 39,968 habitantes y Población del Estrato Social "D" de 90,080 habitantes. Los estratos sociales que mayoritariamente llegan a esta área son los estratos "B" y "D" con el 28,27 % y 48.45 % respectivamente.

Discusión

Existe una la tendencia de ocupación del suelo hacia el sector sur de la muestra de estudio y hacia el centro financiero y de gobierno de la ciudad de Chiclayo. Esto coincide con la investigación de Cervello (2008) donde indica que *el valor de suelo depende de la renta económica, esta de la localización que a su vez depende la conveniencia y esta de la proximidad, en síntesis, que la distribución de los precios de suelo están relacionadas con la accesibilidad, es decir la proximidad al centro urbano*. Los precios de renta ofertados de cada una de las zonas (zona 1: \$ 7.00/m²/mes; zona 2: a \$ 8.50/m²/mes; zona 3: a \$ 10.00/m²/mes; zona 4: a \$ 12.50/m²/mes) presentan valores próximos y cercanos entre sí. Esto coincide con la investigación de Pérez (2005) donde indica que *se ha comprobado que los valores de los inmuebles similares y cercanos entre sí, suelen presentar valores próximos, así cabe la posibilidad de establecer valores medios de los inmuebles localizados en un mismo barrio ó área de un núcleo poblacional, como se da en el área central de ciudad de Chiclayo*.

La aspiración de la media del precio de renta mensual de US\$ 16.61/m² que las empresas de servicio financiero, demanda, están dispuestos a pagar por una unidad inmobiliaria de oficina en buenas condiciones y ubicada en el Centro Financiero y de Gestión de la ciudad de

Chiclayo se encuentra muy por encima de los US\$ 10.43/m²/mes, de los locales de oficina ofertados, esto coincide con la investigación de Pérez (2005) que sostiene *el valor de un determinado inmueble dependerá de su capacidad para satisfacer la demanda potencial, que a su vez está influenciado por la utilidad y escases del mismo. En este sentido debe tenerse en cuenta la mayor o menor necesidad de producto terminado y la adecuación de este a los existentes o potencialmente disponibles en la zona donde el inmueble está enclavado*.

Más de mitad de las empresas de servicios financieros tienen preferencias por unidades de inmobiliarias de oficinas con plantas de áreas grandes (200 m² a 400 00 m²), esto coincide con la investigación Ramírez (2003) en la que sostiene que *cuanto más especializada sea su función, mayor es su tendencia a ocupar un emplazamiento céntrico en este sentido resulta claro que las oficinas, como las actividades de servicios se aferran al centro más que ningún otro tipo de actividad urbana, en consecuencia un aumento en tamaño de la ciudad va asociado a un aumento proporcional de espacio para oficinas*.

Las distancias preferidas de ubicación son las que se encuentran a distancias menores de 200 ml con respecto al centro financiero y de gobierno de la ciudad de

Chiclayo, esto coincide con la investigación de Ramirez (2003) en la que sostiene que *el producto inmobiliario se caracteriza en primer lugar por la influencia predominante que ejerce el factor de situación posicional en relación con los espacios centrales y en segundo lugar porque el suelo urbano es escaso y al igual que otro bien económico es deseado por los consumidores debido a que tiene una utilidad.*

La ubicación de las empresas de servicio financiero están relacionadas con la concentración del uso comercial en el área central de la ciudad de Chiclayo. El uso del suelo comercial en la zona de estudio representa 33.78% del área ocupada total. Esto coincide con la investigación de Ramirez (2003), donde indica que *las actividades terciarias se ubican preferentemente en el área central de la ciudad y sirven a todo el conjunto urbano.*

En la investigación de Ferrando (2004) se define la externalidad económica como una clara influencia en las empresas para elegir sus sedes de actividades; en el caso del centro de Chiclayo podemos apreciar a la Av. Balta, Jr. Manuel María Izaga y Jr. Elías Aguirre como los preferidos por las empresas de servicios financieros.

Los estratos sociales que mayoritariamente llegan a esta área son los estratos "B" y "D" con el 28,27 % y 48.45 % respectivamente. Esta presencia mayoritaria de de los estratos medios y populares es consecuencia de una cercana identificación de estos pobladores con los espacios urbanos propias del área central de la ciudad específicamente el Parque Central de Chiclayo y la Av. Balta Sur que es donde se ubican mayoritariamente las empresas de servicios financieros.

Discusión

La ubicación y caracterización de la oferta de oficinas para las empresas de servicios financieros, no responde a las aspiraciones de la ubicación y caracterización de la demanda de oficinas para las empresas de servicio financiero, debido principalmente a las condicionantes del precio y preferencias físicas de unidad inmobiliaria.

La aspiración de la media del precio de renta mensual de US\$ 16.61/m², por el que las empresas de servicio financiero,

la demanda, están dispuestos a pagar por una unidad inmobiliaria de oficina en buenas condiciones y ubicada en el Centro Financiero y de Gestión de la ciudad de Chiclayo, comparada con la media del precio de renta mensual, de US\$ 10.43/m²/mes, de los locales de oficina ofertados para las empresas de servicio financiero; presenta una diferencia significativa entre ambas. El equilibrio entre la curva del precio de la oferta y la demanda se encuentra en el precio US \$ 13.52/m²/mes, lo que significa que sería el precio ideal de encuentro entre

los precios ofrecidos y la aspiración de precios de la demanda.

Existe diferencia significativa entre el área promedio 74.14 m² de las unidades inmobiliarias de oficina para arriendo en oferta disponibles en edificios de la ciudad de Chiclayo y el área promedio 263.88 m² que las empresas de servicio financiero, demanda, prefieren en la ciudad de Chiclayo. Esto se debe a que responden a cambios de manera más frecuentes como consecuencia de las nuevas necesidades de su empresa que evoluciona y que demanda oficinas flexibles.

No existe diferencia significativa de la distancia de la unidad inmobiliaria de oficinas al centro financiero y de gobierno de la ciudad de Chiclayo entre la oferta y las preferencias de las empresas de servicio financiero, demanda. Ambas coinciden en que deben localizarse a distancias menores de 200 ml con respecto al centro financiero y de gobierno de la ciudad de Chiclayo; debido que ésta les proporcionaría ventajas de localización que les permitiría una mayor eficiencia en su funcionamiento y por tanto en su obtención de beneficios.

Existe diferencia significativa entre la antigüedad promedio de las oficinas para arriendo disponibles y la antigüedad promedio que las empresas prefieren al alquiler, representando el 62.1 % 73.3%, respectivamente con menos de 15 años de antigüedad, como contribución a su imagen corporativa.

Las externalidades físicas: Los usos del suelo con relación a la ubicación de las empresas de servicios financieros en el área central de Chiclayo demuestra que la ubicación de estas empresas está relacionada con la concentración del uso comercial.

En el transporte público podemos apreciar cómo se desplaza la población diariamente según estratos sociales. Los estratos sociales medios "B" y "C", desplazados en autos colectivos hacia la zona del centro financiero de la ciudad de Chiclayo y viceversa es de 1,528 pasajeros/diarios. Los estratos sociales medios y populares "B" y "D", desplazados en combis hacia la zona del centro financiero de la ciudad de Chiclayo y viceversa es de 11,536 pasajeros/diarios; esto da una idea a las empresas del área central del tipo o perfil de la población a la que debe orientar sus productos de mercadeo.

En la oferta de estacionamientos vehiculares apreciamos como la demanda de estacionamientos aumenta conforme aumenta el área de los establecimientos comerciales del área central.

Respecto a los servicios básicos públicos como el servicio de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, cable e internet se encuentra cubierto en toda el área de trabajo, pero con discontinuidad de presiones en diversas horas del día y las pérdidas físicas que tiene la red de agua en la distribución del servicio. La alta

saturación de las redes de alcantarillado obsoletas y diversos problemas de seguridad en el cableado aéreo en la distribución del servicio de energía eléctrica.

En Las Externalidades Económicas los espacios urbanos preferidos por los promotores inmobiliarios para la oferta de locales para empresas de servicios financieros son: En la Av. Balta: 7 locales; en el Jr. Manuel María Izaga: 6 locales; en el Jr. Elías Aguirre: 4 locales; en el Jr. Tacna: 2 locales; en la Av. Sáenz Peña: 1 local; en el Jr. San José: 1 local; y en el Pasaje Woyke: 1 local.; así tenemos que la Av. Balta, Jr. Manuel María Izaga y Jr. Elías Aguirre como los preferidos.

En las externalidades sociales se determina la presencia de externalidades

positivas de significación e identificación de este tipo de servicios financieros en los espacios urbanos entorno al Parque Principal hacia el Sur del área central de Chiclayo: Av. Balta Sur, Jr. San José, Jr. Elías Aguirre, Jr. Manuel María Izaga, Av. Sáenz Peña, Jr. Torres Paz, Jr. Tacna y Av. Bolognesi. La población diaria que llega a esta área es de 185,952 habitantes Los estratos sociales que mayoritariamente llegan a esta área son los estratos "B" y "D" con el 28,27 % y 48.45 % respectivamente. Esta presencia mayoritaria de los estratos medios y populares es consecuencia de una cercana identificación de estos pobladores con los espacios urbanos propias del área central de la ciudad específicamente el Parque Central de Chiclayo y la Av. Balta Sur que es donde se ubican mayoritariamente las empresas de servicios financieros.

Referencias Bibliográficas

- Cámara Peruana de la Construcción** (2013). XVIII Estudio El Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana y el Callao. Lima: Grupo Publicidad S.R.L.
- Cámara Peruana de la Construcción** (2010). El Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Piura y Chiclayo. Lima: Grupo Publicidad S.R.L.
- Baer, L. A.** (2010). Principios de Economía Urbana y Mercados de Suelo Urbano. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy.
- Cervelló Rojo, R.** (2008). Evolución del Mercado inmobiliario en Centros Urbanos. Efectos de la política de intervención pública. (Tesis inédita de Doctorado). Universidad Politécnica de Valencia. Valencia.
- Núñez Tabales, J.** (2007). Mercados Inmobiliarios: Modelización de Precios. (Tesis inédita de Doctorado). Universidad de Córdoba. Córdoba.
- Gonzales, P.** (2006). La Valoración Inmobiliaria Teoría y Práctica. España: Ediciones Gráficas Muriel S.A.
- Pérez López, M.** (2004). Influencia del valor razonable de los bienes inmuebles en el análisis de los estados financieros de la empresa inmobiliaria. (Tesis inédita de Doctorado). Universidad de Granada. Granada.
- Ferrando, J.** (2004). Valoración de inmuebles naturaleza urbana. Valencia: Ediciones Universidad Politécnica de Valencia.
- Kuns, I.** (2003). Usos del Suelo y Territorio. México D.F: Ediciones Plaza y Valdés S.A.
- Ramírez Carrasco, F.** (2003). Valoración de la congruencia espacial entre la actividad residencial y terciaria en el centro urbano de Barcelona. (Tesis inédita de Doctorado). Universidad Politécnica de Cataluña. Barcelona.
- Instituto Nacional de Desarrollo Urbano.** (1992). Plan de Desarrollo Urbano Chiclayo al 2020. Lima: INADUR.
- Municipalidad Provincial de Chiclayo.** (2010). Plan de Acondicionamiento Territorial y Plan de Desarrollo Urbano de Chiclayo 2010-2015. Chiclayo: Municipalidad Provincial de Chiclayo.
- Colliers Internacional Perú.** (2013). Estudio Reporte de Investigación y Pronóstico 4T 2013 Oficinas Lima. Lima. Recuperado de <http://www.colliers.com/es-pe/peru/insights/researchlist>
- Colliers Internacional México.** (2012). Reporte de Mercado Oficinas México. México D.C. Recuperado de
- Binswanger Perú.** (2014). Estudio de Mercado Informe de Oficinas 2014 3T. Recuperado de <http://www.cbb.com.pe/estudios-de-mercado>.