



USAID

DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS
UNIDOS DE AMÉRICA

DESARROLLO DE HERRAMIENTAS TECNOLÓGICAS DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES PARA APOYAR EL PROCESO DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN MIGUEL

PRIMERA PRESENTACIÓN Y DIFUSIÓN DE RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN DE INTELIGENCIA DE NEGOCIOS

Convenio de Donación: No. 2022-001

Fecha de inicio y finalización del Proyecto: 08 de Octubre de 2021;
30 de Julio de 2022

Enviado a: Roberto Chinchilla, Coordinador de Centros Históricos
Proyecto de USAID Gobernabilidad Municipal

Enviado por: Víctor López Sandoval, Gerente del Proyecto
Universidad Gerardo Barrios
Correo: victorlopez@ugb.edu.sv
Teléfono: +503 7226-0315

La *Presentación de Resultados de la Investigación en Inteligencia de Negocios* es posible gracias al apoyo del Pueblo de los Estados Unidos de América, a través de la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID). El contenido de esta *Presentación de Resultados de la Investigación en Inteligencia de Negocios* es responsabilidad exclusiva de la Universidad Gerardo Barrios. Y no refleja necesariamente los puntos de vista de USAID o del Gobierno de los Estados Unidos.

TABLA DE CONTENIDOS

1. Introducción	3
2. Generalidades.....	4
3. Indicadores.....	5
4. Aspectos Metodológicos Generales	6
5. Resultados Principales	7
5.1 Resultados sobre Características Físicas de los Inmuebles en el Centro Histórico de San Miguel	7
5.2 Principales Inmuebles con Valor Cultural del Centro Histórico de San Miguel	9
5.3 Resultados sobre Valor Comercial de los Inmuebles en el Centro Histórico de San Miguel I I	
5.4 Actividades Económicas Urbanas	13
5.4.1 Resultados sobre Tipo de Actividades Económicas en el Centro Histórico de San Miguel	13
5.4.2 Resultados de los Productos Más Vendidos en El Centro Histórico de San Miguel	14
5.4.3 Resultados de los Productos Más Solicitados en el Centro Histórico de San Miguel.....	15
5.4.4 Productos Emergentes en el Centro Histórico de San Miguel	16
5.5 Resultados sobre Flujos en el Centro Histórico de San Miguel	17
5.5.1 Flujos Vehiculares.....	17
5.5.2 Flujos Peatonales.....	19
6. Análisis de los Datos.....	21
6.1 Características Físicas de los Inmuebles en el Centro Histórico de San Miguel	21
6.2 Valor Cultural	22
6.3 Valor Comercial	23
6.4 Actividades Económicas Urbanas	24
6.5 Flujos en el Centro Histórico	24
6.6 Plataforma Web con los Datos.....	25
7. Trabajos Citados en este Reporte	26

I. Introducción

La Presentación de Resultados de la Investigación en Inteligencia de Negocios es parte de los productos de la iniciativa denominada “Desarrollo de Herramientas Tecnológicas de Información y Comunicaciones para Apoyar El Proceso de Revitalización del Centro Histórico de San Miguel”, la cual es ejecutada por la Universidad Gerardo Barrios con fondos de USAID.

El principal propósito del estudio ha sido generar información sobre Inteligencia de Negocios para apoyar la identificación de oportunidades e inversión para los distintos agentes económicos interesados en hacer negocios en el Centro Histórico de San Miguel, a través del desarrollo de herramientas de información y comunicaciones.

El documento presenta en los primeros cuatro capítulos, un resumen de los aspectos metodológicos del estudio, se definen las variables de la investigación y sus respectivos indicadores. En función de estas variables e indicadores se hace un recorrido de los aspectos y resultados más importantes obtenidos a través del procesamiento y análisis de la información. Es importante destacar que los datos aquí presentados se han recolectado en el periodo de marzo a mayo de 2022 y los resultados obedecen al análisis respectivo en este periodo de tiempo.

El capítulo cinco trata directamente sobre la presentación de resultados principales, este capítulo se divide en cinco secciones:

1. Características físicas de los Inmuebles en el Centro Histórico de San Miguel.
2. Principales Inmuebles con Valor Cultural.
3. Resultados sobre valor comercial de los Inmuebles en el Centro Histórico de San Miguel.
4. Actividades Económicas Urbanas.
5. Flujos en el Centro Histórico de San Miguel.

Cada una de estas secciones presentan gráficas y elementos visuales que permiten resumir e intuir elementos de interés producto de los datos.

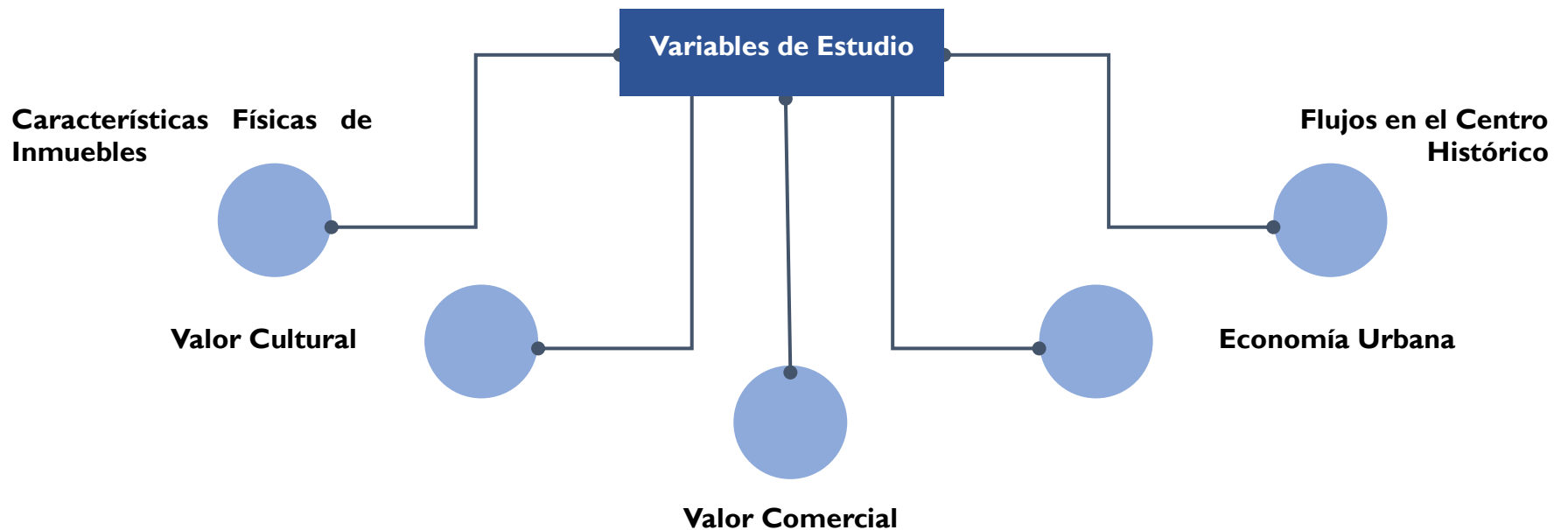
En el capítulo seis, se presenta un análisis de los datos en función de las variables de estudio. Se resumen puntos de interés que se consideran útiles para posibles inversores y se esbozan algunos lineamientos que pueden orientar a la toma de decisiones en Inteligencia de Negocios, tomando como principios rectores la transparencia y la integridad de los datos. En la sección 6.6 se presenta una plataforma web que operativiza el uso de la información, la cual está disponible de forma gratuita y que contiene los datos generales del estudio.

Se cierra este documento presentando algunas referencias bibliográficas, que pueden servir de interés para la ampliación teórica del estado del arte de la investigación desarrollada.

2. Generalidades

Se entenderá la *Inteligencia de Negocios* como el conjunto de metodologías, aplicaciones, prácticas y capacidades enfocadas a la creación y administración de información que permite tomar mejores decisiones a los usuarios de una organización.

(Curto Díaz, 2016)



3. Indicadores

Características Físicas de Inmuebles

Identificación: zona, manzana, nombre.

Localización: dirección, georreferencia.

Generales: régimen de propiedad, uso, fecha de construcción, estado de protección.

Características

Constructivas: Habitaciones, baños, niveles, estacionamientos, tipo de sistema constructivo, suelo, techo, área construida, accesibilidad.

Valor Cultural

Valor de antigüedad, tecnológico, autenticidad, autoría, valor científico, religioso, simbólico, valor social, de uso, urbano, valor histórico y arquitectónico.

Valor Comercial

Valor estimado del terreno y valor estimado de la construcción.

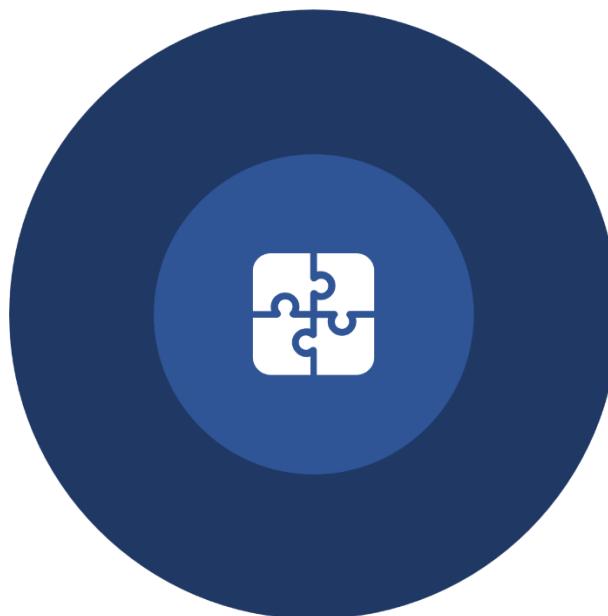
Flujos en el Centro Histórico

Flujos de Personas: cantidad de personas, horas de mayor circulación de personas, características de las personas.

Flujo de Vehículos: cantidad de vehículos, horas de mayor circulación, tipos de vehículos que circulan por el Centro Histórico de San Miguel.

Economía Urbana

Identificación de actividades económicas desarrolladas, demandas de mercado, productos más vendidos, más solicitados, actividades emergentes.



4. Aspectos Metodológicos Generales



Población: —● Inmuebles ubicados en el Centro Histórico de San Miguel



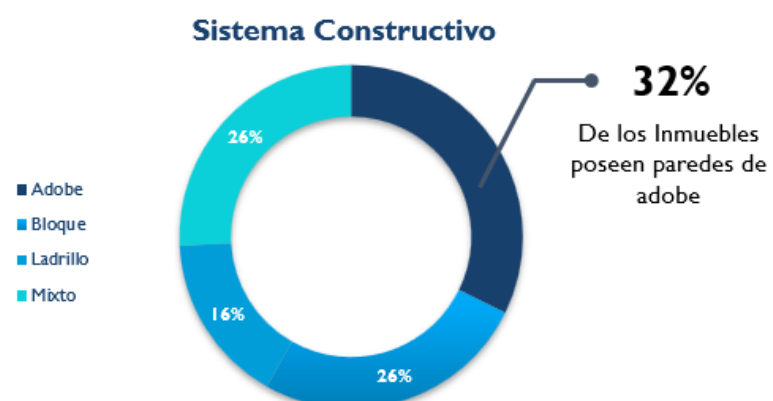
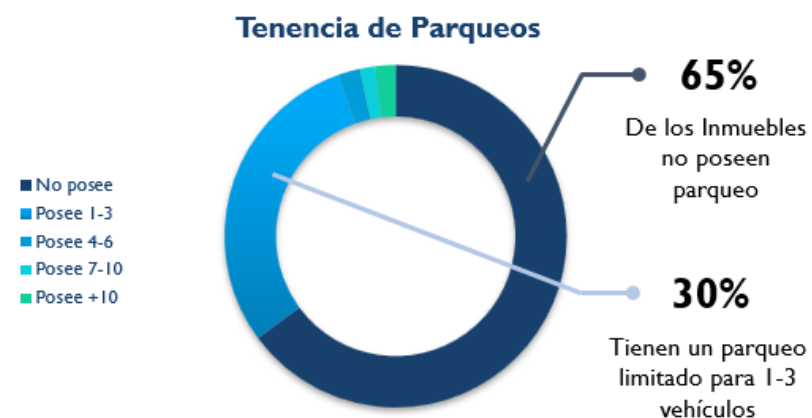
Método de recolección de datos: —● Entrevistas y observación directa usando dispositivos electrónicos



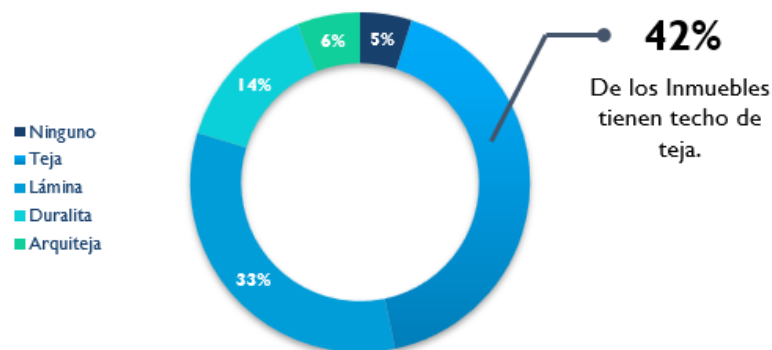
Tamaño de la muestra: —● 1,970 inmuebles y 13 puntos de aforo en el Centro Histórico de San Miguel

5. Resultados Principales

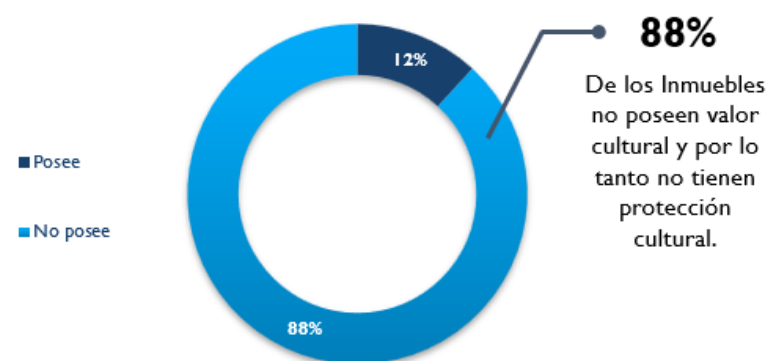
5.1 Resultados sobre Características Físicas de los Inmuebles en el Centro Histórico de San Miguel



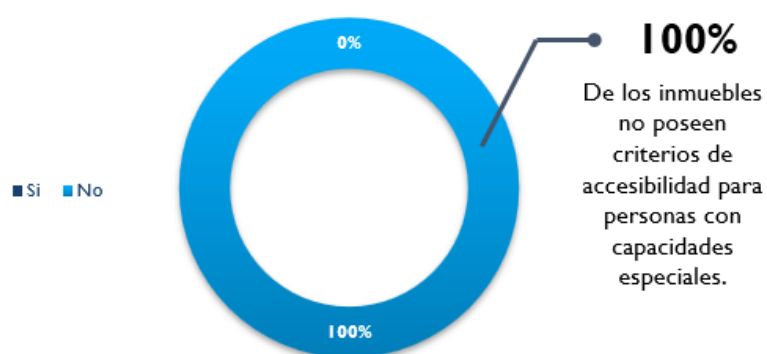
Tipo de Techo Utilizado



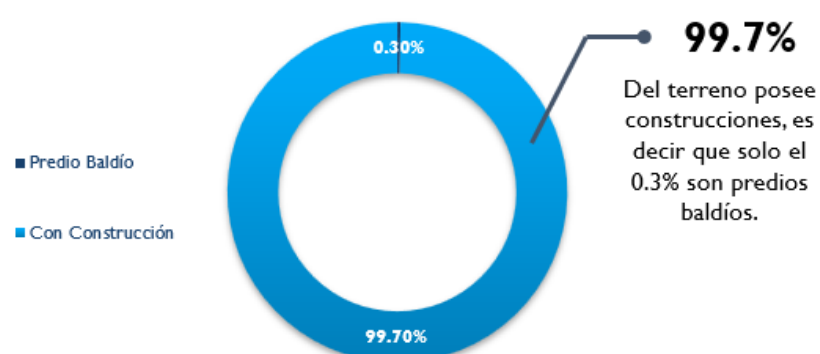
Valor Cultural



Accesibilidad



Construcción en Terrenos



Puede revisar estas gráficas a mayor detalle en el siguiente enlace:

[Enlace](#)

5.2 Principales Inmuebles con Valor Cultural del Centro Histórico de San Miguel



CATEDRAL NUESTRA SEÑORA DE LA PAZ

UBICACIÓN: 4° Avenida Norte, 6° Avenida Norte, 2° Calle Poniente y 4° Calle Poniente ([click aquí](#)).

Es uno de los inmuebles más representativos de la ciudad de San Miguel. Desde sus inicios la Catedral ha tenido protagonismo y presencia en la vida de los migueleños; puesto que ha albergado la imagen de la Reina de la Paz, considerada la Patrona de El Salvador, influyendo además la monumentalidad de su edificación. La Catedral es considerada única en su estilo, teniendo características evidentes de la Arquitectura Románica tanto en el interior como en el exterior.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN MIGUEL

UBICACIÓN: Entre la 2° Calle Oriente y la 2° Avenida Norte ([click aquí](#)).

La Alcaldía Municipal, constituye en sí misma su importancia al configurarse como hito urbano, pues es el centro político-administrativo de la ciudad, cuya presencia permanece desde el segundo asentamiento de la ciudad de San Miguel en 1928. El edificio manifiesta un gusto por el estilo Ecléctico, evidenciando sus influencias básicas, como son el Neoclásico y el manierista-barroquizante; aplicado en el interior y exterior del edificio logrando una integración.



TEATRO NACIONAL FRANCISCO GAVIDIA

UBICACIÓN: Calle Siramá, 2° Calle Oriente y 6° Avenida norte ([click aquí](#)).

El Teatro Nacional, es el inmueble que mayor valorización histórica posee, por lo que es merecedor del Emblema de Protección en Caso de Conflicto Armado (Convenio de la Haya de 1954). Su importancia radica en ser un Bien Cultural Inmueble que guarda la historia y vivencias del pueblo migueleño desde inicios del siglo XX, así mismo, es el único inmueble que representa el gusto por el arte y la cultura migueleña.

La valoración cultural consiste en la identificación y tipificación de los principios, cualidades, características y potencialidades inherentes a los inmuebles del Centro Histórico, que pueden llegar a ser considerados bienes culturales por ser el reflejo, de conocimientos, creencias, tradiciones, expresiones, costumbres y acontecimientos que los vuelven únicos en su clase.



PORTAL PRUNERA

UBICACIÓN: en la 8.^a calle oriente, entre la avenida Gerardo Barrios y la 2.^a avenida norte ([click aquí](#)).

El Portal Prunera posee gran valor histórico, considerado como uno de los principales puntos de comercio en el Centro Histórico de San Miguel, siendo una de las edificaciones más antiguas de la ciudad.

Se considera como Bien Cultural Protegido para su preservación, según lo publicado en el Diario Oficial No. 96, tomo 423, del 28 de mayo del 2019.



IGLESIA SAN FRANCISCO DE ASÍS

UBICACIÓN: 8.^a Calle Poniente y 2.^a Avenida Norte, ([click aquí](#)).

La Iglesia San Francisco de Asís es considerada la primera construcción católica en San Miguel, con aproximadamente 485 años es una de las edificaciones más antiguas del Centro Histórico de San Miguel. La fachada de la iglesia se encuentra totalmente restaurada y es uno de los puntos de convergencia de la feligresía migueleña. También es usada para eventos como bodas, graduaciones y demás actos que requieran formalismo.



CAPILLA MEDALLA MILAGROSA

UBICACIÓN: 7.^a avenida norte y final 4.^a calle poniente ([click aquí](#)).

Es considerado uno de los inmuebles con mayor belleza arquitectónica en el Centro Histórico de San Miguel, construida en 1904 con un estilo neogótico.

Es adornada por 19 vitrales. Cada ventanal tiene escrito el nombre del autor, año y ciudad dónde fue creado.

Estos Inmuebles gozan con protección cultural y son considerados hitos urbanos en el Centro Histórico de San Miguel, alrededor de los cuales se realizan diversas actividades económicas, con una abundante afluencia de vehículos y personas por las diferentes actividades que en ellos se realizan. De esta manera estos Inmuebles se establecen como lugares de interés, con gran potencial para el desarrollo de locales comerciales en torno a su ubicación. Además, poseen gran potencial turístico al ser puntos de interés para posibles visitas guiadas y se pueden considerar indispensables en el desarrollo de rutas turísticas.

5.3 Resultados sobre Valor Comercial de los Inmuebles en el Centro Histórico de San Miguel

El Valor Comercial se entiende como el importe por el cual puede intercambiarse un inmueble entre partes interesadas y debidamente informadas que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.

(SSF, 2009)

412 m²

Es el área de terreno promedio de los Bienes Inmuebles sin valor cultural.

1.11

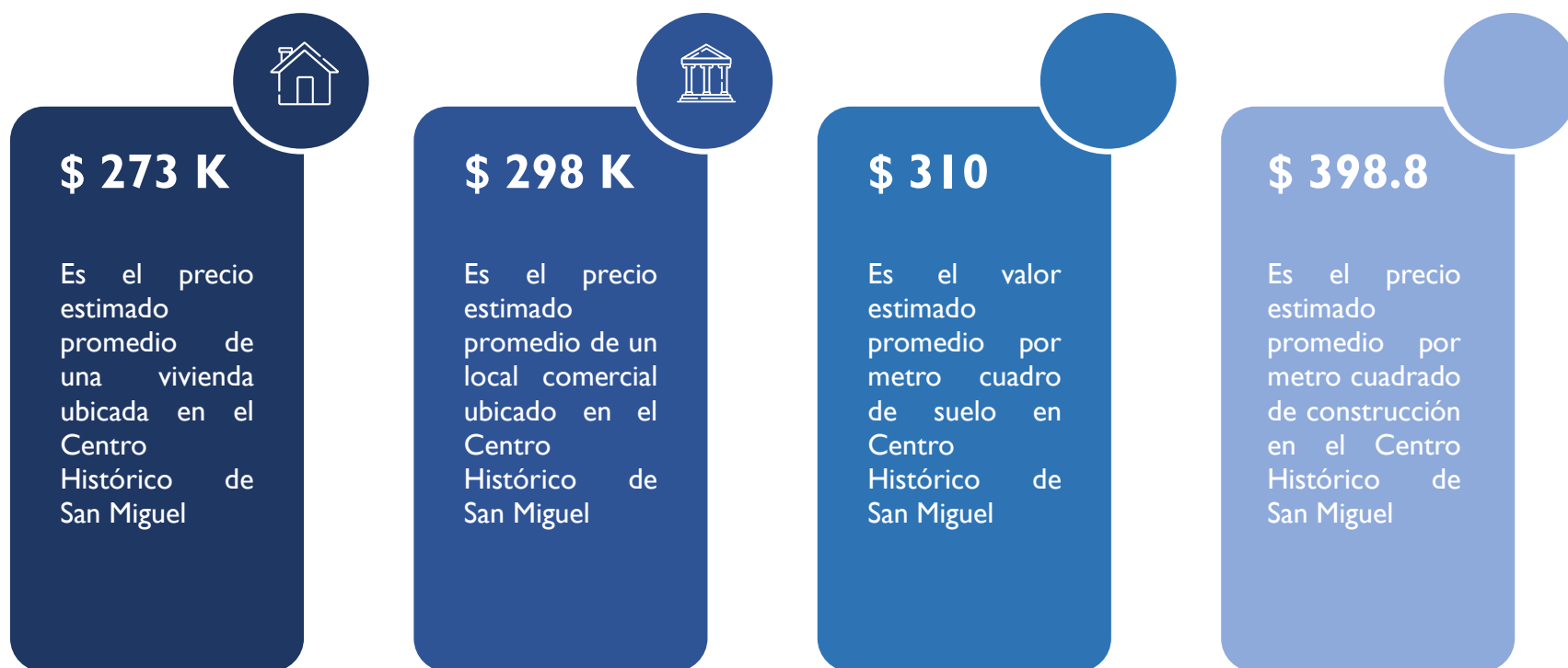
Coeficiente de uso de suelo promedio en el Centro Histórico de San Miguel

6.02

Es el estado de conservación promedio (escala de 0-10) de los Inmuebles sin valor cultural, es decir que necesitan reparaciones sencillas

20.4 años

Es la vida útil promedio estimada de los Inmuebles en el Centro Histórico de San Miguel



Los valores mostrados se determinan por muchos factores que hacen al Inmueble más o menos atractivo, los valores promedios presentados son estimaciones hechas en función de las variables del estudio. Para obtener un avalúo formal de cada Inmueble se recomienda contratar los servicios de un perito certificado por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador.

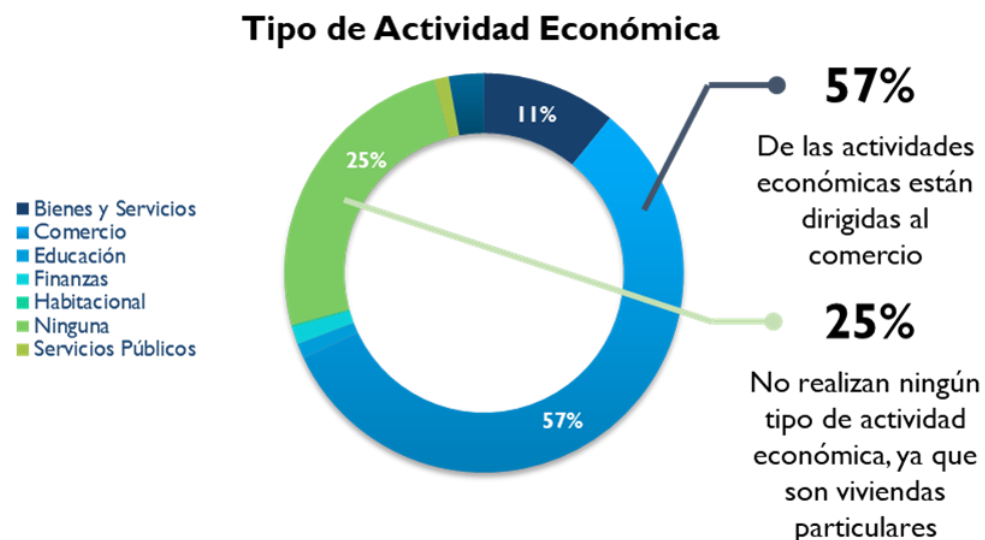
Puede revisar estos indicadores a mayor detalle en el siguiente enlace:

[Enlace](#)

5.4 Actividades Económicas Urbanas

Actividad económica es toda aquella forma mediante la que se produce, se intermedia y/o se vende un bien o servicio destinado a satisfacer una necesidad o deseo.

5.4.1 Resultados sobre Tipo de Actividades Económicas en el Centro Histórico de San Miguel



Tipo de Actividad	Frecuencia	Porcentaje
Bienes y Servicios	209	10.87%
Comercio	1110	57.11%
Educación	25	1.22%
Finanzas	28	1.42%
Habitacional (Hotelería)	4	0.15%
Ninguna	503	25.20%
Servicios Públicos	37	1.17%
Ventas Varias	54	2.85%

Puede revisar de manera puntual datos sobre la distribución de las actividades económicas en el Centro Histórico de San Miguel en el siguiente mapa interactivo:

[Enlace](#)

5.4.3 Resultados de los Productos Más Solicitados en el Centro Histórico de San Miguel



Los productos más solicitados en el Centro Histórico de San Miguel son:

4. Derivados textiles, como ropa y zapatos.
5. Accesorios, teléfonos y relojes.
6. Electrodomésticos.

5.4.4 Productos Emergentes en el Centro Histórico de San Miguel



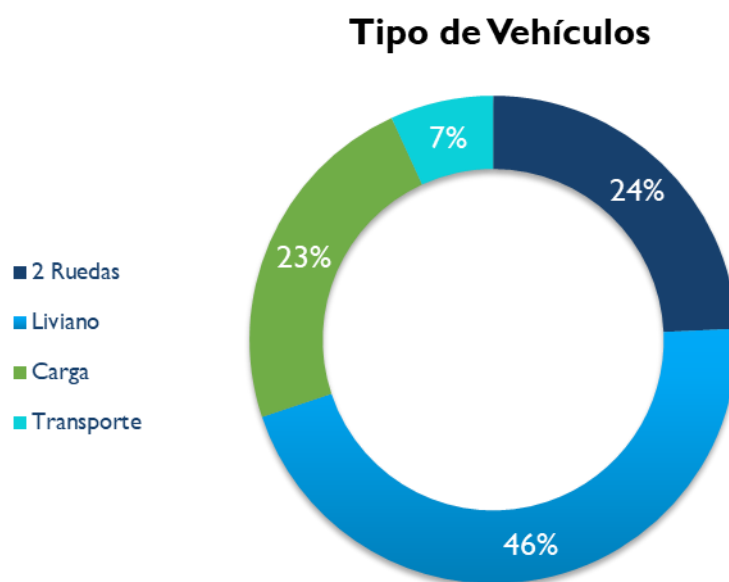
Los productos emergentes en el Centro Histórico de San Miguel son:

1. Derivados textiles, como ropa y zapatos.
2. Servicios de reparaciones de celulares y venta de accesorios.
3. Joyerías, ópticas.

5.5 Resultados sobre Flujos en el Centro Histórico de San Miguel

Para analizar los flujos vehiculares y peatonales se usa la metodología presentada por (Luna, 2020) y (Guerra, 2020) respectivamente. Se definieron 13 puntos de aforo distribuidos sistemáticamente en la ciudad los cuales se toman como puntos para la captura de datos. Puede revisar la información de los puntos de aforo en el siguiente [enlace](#).

5.5.1 Flujos Vehiculares

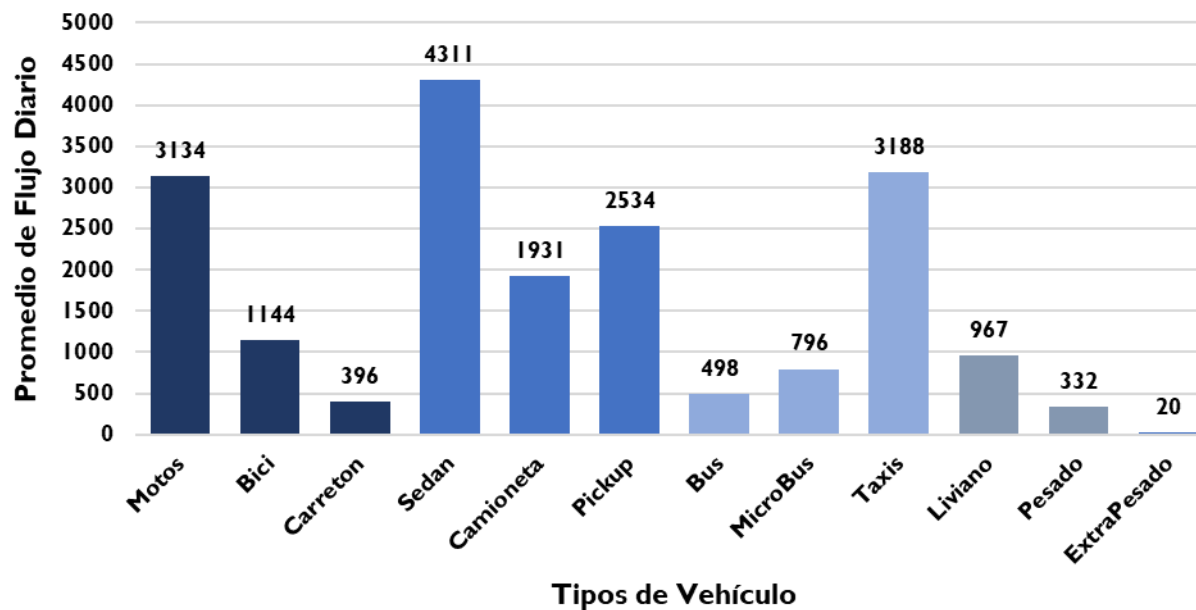


19,248

Es el **número promedio de vehículos al día** que transitan por el Centro Histórico de San Miguel.

Se consideran vehículos de dos ruedas motocicletas, bicicletas y carretones. Dentro de los vehículos livianos se consideran sedan, camionetas y pick up. Vehículos de carga son aquellos camiones livianos, pesados y extrapesados. Como transporte se entienden buses, microbuses y taxis.

Flujo de Vehículos en el Centro Histórico



22%

Del tráfico vehicular son vehículos tipo sedán.

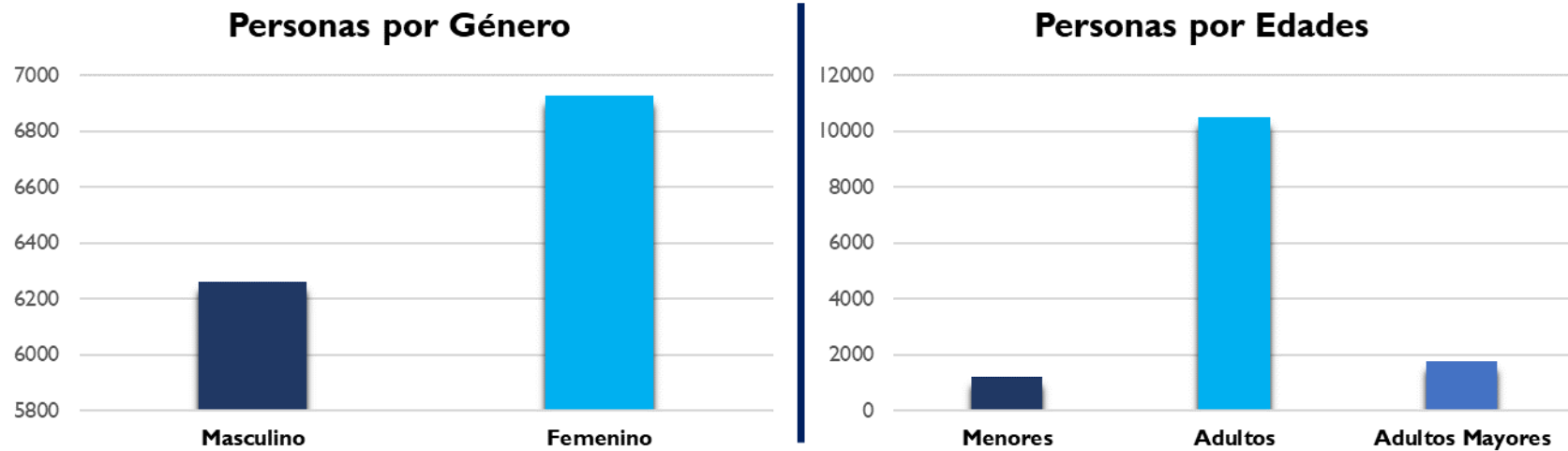
16%

Del tráfico vehicular son motocicletas.

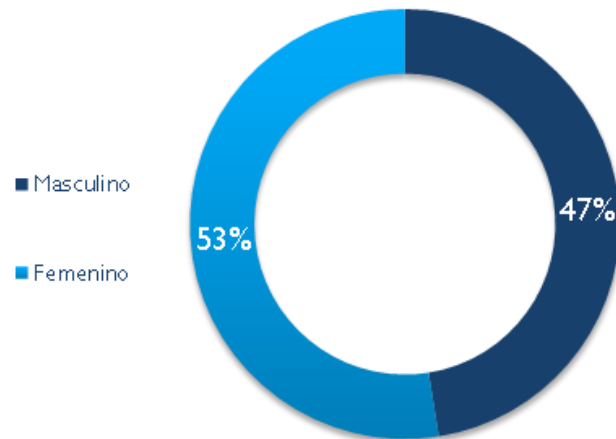
Puede revisar de manera puntual datos sobre los puntos de aforo vehiculares en el siguiente mapa interactivo:

[Enlace](#)

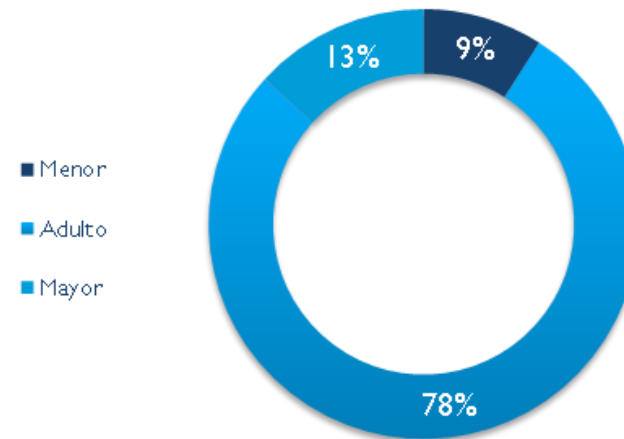
5.5.2 Flujos Peatonales



Segmentación por Sexo



Segmentación por Edad



El flujo peatonal está conformado generalmente por mujeres adultas.

Puede revisar de manera puntual datos sobre los puntos de aforo peatonales en el siguiente mapa interactivo:

[Enlace](#)

6. Análisis de los Datos

A continuación, se presentan algunas observaciones generales sobre los datos obtenidos del Centro Histórico de San Miguel, estas observaciones son resultado directo de las estadísticas descriptivas mostradas anteriormente, se aclara que el desarrollo se resume mediante la implicación de ideas en función de los datos y no representan relaciones causales.

6.1 Características Físicas de los Inmuebles en el Centro Histórico de San Miguel

Con relación a las características físicas de los Inmuebles se pueden considerar los siguientes puntos:

- El 98% de los Inmuebles en el Centro Histórico de San Miguel tienen un régimen de propiedad privado particular, lo que indica un amplio abanico de oportunidades para la compraventa de Inmuebles. La ubicación de estos Inmuebles se puede consultar en este [enlace](#), que muestra la distribución de los Inmuebles en el Centro Histórico de San Miguel y su respectiva actividad económica.
- El 70% de los Inmuebles se usan para desarrollar actividades comerciales, esto convierte a la zona en punto focal de comercio en el oriente del país, sumado a esto, hay un margen del 25% de Inmuebles de vivienda que se pueden adecuar como locales comerciales.
- Existe una oportunidad de mejora con respecto a la disponibilidad de parqueo en el Centro Histórico de San Miguel, el 65% de los Inmuebles no poseen un parque y de los que sí poseen, tienen espacio limitado, cerca del 30% sólo poseen entre 1 y 3 espacios para el estacionamiento. Esto pudiera convertirse en una oportunidad de inversión, siempre y cuando no se dañen inmuebles con valor cultural y se cumplan con las normativas establecidas.
- 68% de los Inmuebles en el Centro Histórico de San Miguel poseen paredes con un sistema constructivo basado en técnicas modernas como el ladrillo, bloque o mixto, esto puede facilitar la remodelación, adecuación o ampliación de estos inmuebles teniendo una estructura sólida de base, siempre y cuando se cumplan las normativas establecidas. Además, el estado de conservación de los Inmuebles promedia en un puntaje 6.02 (escala de 0-10) que en la práctica significa que se necesitan reparaciones sencillas, es decir que no se sufren de daños estructurales significativos.
- Solamente un 12% de los Inmuebles en el Centro Histórico de San Miguel poseen protección por valor cultural, sin embargo, de acuerdo con Ley Especial de Protección al [Patrimonio Cultural de El Salvador](#), cualquier Inmueble (con valor o sin valor cultural) que se ubique dentro de los límites de Centro Histórico (con o sin declaratoria) establecidos por el Ministerio Cultura debe de realizar trámite para realizar cualquier adecuación o remodelación, por lo que se presenta una [Guía de Intervención de](#)

[Inmuebles](#) del Centro Histórico de San Miguel que brinda los elementos necesarios sobre la tramitología que se debe realizar antes de intervenir un Inmueble.

- Los predios baldíos en el área del Centro Histórico de San Miguel son casi inexistentes, el 99.7% de los terrenos poseen construcciones o son ocupados para diferentes actividades. Esto implica que existe un desarrollo en la infraestructura considerable y que, en esta línea, existe una ventaja para la inversión en locales comerciales ya que se cuenta con una infraestructura base.
- Otra oportunidad de mejora es relacionada a la accesibilidad, esto hace referencia a los elementos que permiten que el Inmueble garantice la autonomía, la seguridad y la integridad de personas con capacidades especiales, por ejemplo, rampas, pisos antideslizantes, agarraderos, etc. Se evidencia que no hay Inmuebles en el Centro Histórico que cumplan con todas estas necesidades. Este hallazgo podría generar oportunidades en dos grandes vías, la primera es en el sentido de invertir en espacios accesibles para dar servicios a población con necesidades especiales no atendida, cuya implementación consideraría un alto nivel innovación en el contexto de la zona. En términos comerciales la atención y servicios a personas con capacidades especiales es un mercado no explorado y podría ocultar demandas de mercado no resueltas. En segundo lugar, brinda elementos para la generación de debates, ideas, políticas y la construcción de estrategias dentro de la comunidad migueleña para que se logre superar esta problemática.
- La ciudad de San Miguel tiene aproximadamente 480 años de haber sido fundada y el promedio de edad de los Inmuebles es de 47 años, promediando una vida útil de 20 años. También, las primeras viviendas circundantes al punto central de la ciudad (La Alcaldía Municipal, El Parque Guzmán y La Catedral) fueron diseñadas con un estilo colonial, con grandes espacios interiores, esto se refleja en las dimensiones (promedio) de los Inmuebles en el Centro Histórico, en los cuales se pueden observar dimensiones de frente de 10 m y de fondo 40 m, esto evidencia una oportunidad de adecuación para poder utilizar estos espacios para negocios grandes o separarlos para negocios pequeños.
- Se presta especial atención al porcentaje de uso del suelo (111%), tomando en cuenta que el 85% de los Inmuebles son de un solo nivel se puede inferir oportunidad en ampliar y construir edificaciones de más de un nivel con el afán de aprovechar el espacio. Estos datos muestran una oportunidad de inversión e intervención del Centro Histórico de San Miguel con el propósito de reforzar, remodelar o adecuar la infraestructura en función de modernizar el uso de los espacios y aumentar el porcentaje de uso de suelo.

6.2 Valor Cultural

Los Inmuebles principales representantes de la cultura migueleña son La Catedral Nuestra Señora de La Paz, La Alcaldía Municipal, El Teatro Nacional Francisco Gavidia, El Portal Prunera,

La Iglesia San Francisco de Asís y La Capilla Medalla Milagrosa. Entorno a estas estructuras se acumulan diversas manifestaciones de la vida urbana, como ventas en la vía pública, negocios informales, altos flujos peatonales y vehiculares. Es evidente la necesidad de aprovechar estos espacios en vías de desarrollar entornos seguros y de sano esparcimiento para los migueleños, como focos de atención en el Centro Histórico necesitan de especial atención para potenciar su desarrollo. La ubicación de nuevos locales comerciales como restaurantes, espacios recreativos, etc. alrededor de estos puntos pudieran ser de principal interés para la atracción del turismo a la ciudad, teniendo como gran ventaja el acceso al flujo constante de potenciales clientes.

Entorno a estos Inmuebles con alto valor cultural también se consideran algunos factores que propician la inversión en locales comerciales o mercado inmobiliario en general, por ejemplo el nivel de urbanización en estos sectores es bastante elevado, se tiene acceso directo a sus ubicaciones mediante transporte público ya que muchas rutas de buses y microbuses pasan por estos puntos de interés, existe total acceso a los servicios básicos de agua potable, luz eléctrica e internet mediante fibra óptica. Además, se tiene acceso cercano a servicios y trámites públicos, acceso a productos financieros (banca, transferencias electrónicas, apertura de cuentas, etc.) diversidad de productos y materia prima, servicios especializados en diferentes áreas. Es decir, se tiene acceso directo a toda la economía urbana del Centro Histórico de San Miguel en un área de concentración cercana.

6.3 Valor Comercial

Es necesario tomar en cuenta que los precios mostrados en este documento son valores estimados a partir del método comparativo y de la observación subjetiva, las condiciones reales y el precio de mercado real de los Inmuebles del Centro Histórico está sujeto a condiciones humanas sobre la percepción de valor que son difíciles de cuantificar. Además, existen condiciones del entorno que han encarecido los elementos relativos al rubro de la construcción (como por ejemplo la escasez por la pandemia), sumado a la fluctuación inherente al mercado Inmobiliario. Sin embargo, en este estudio se considera valores de referencia a tomar en cuenta y que reflejan de manera general la realidad existente en el Centro Histórico de San Miguel en el momento de desarrollo del proyecto. El valor de uso de suelo promedio se considera en \$310 USD, acorde a las características objetivas observadas, esto puede servir como elemento de referencia para establecer presupuestos para la adquisición de Inmuebles en el Centro Histórico de San Miguel. Este valor de uso de suelo se considera una oportunidad de inversión competitiva, en relación comparativa con el valor de uso de suelo en San Salvador que es de \$382 USD (OPAMSS, 2020). De forma directa es más barato invertir en esta línea en la Ciudad de San Miguel. El monitoreo sobre los costos y el valor del uso de suelo no es una tradición en la zona, pero con este dato se tiene un marco de referencia efectivo que permite cuantificar la inversión necesaria aproximada para poder acceder a locales comerciales en el Centro Histórico de San Miguel.

6.4 Actividades Económicas Urbanas

La actividad económica predominante en el Centro Histórico de San Miguel es el comercio, en el que destacan tiendas y almacenes de ropa y calzado, el cual se ha convertido en una oportunidad de emprendimiento, presumiblemente debido a la poca inversión necesaria para adquirir mercancía (imitaciones de marcas famosas) y las utilidades que genera a corto plazo. Además, es un rubro de primera necesidad que se actualiza constantemente en función de las tendencias y la moda, por lo que las ventas se pueden mantener más o menos constantes. Esta línea de comercio puede ser una oportunidad de inversión inmediata, ya que en la zona existe una identificación comercial con estos rubros, así que la venta de ropa, calzados y productos de moda pueden ser un punto de partida para el emprendimiento, rubro que entre otras cosas, tiene la ventaja de poseer muchas opciones para la diversificación de productos, con amplio rango con respecto al costo, ya que se pueden brindar servicios de alta costura o productos más modestos.

Se puede observar que existen muchos locales o puestos de comida rápida y comida típica, la mayoría de ellos son presumiblemente de carácter informal, de esta forma al existir una demanda evidente de mercado en el rubro de servicios alimenticios, se pueden formular estrategias de formalización en este tipo de negocios y así, incursionar en el establecimiento de locales de servicios alimenticios especializados con modelos de negocios formales que permitan ampliar la gama de opciones culinarias en el Centro Histórico de San Miguel.

Además, existen muchos comercios que se dedican a la venta de electrodomésticos, muebles, productos de línea blanca en general, ventas de celulares y accesorios. De aquí que una oportunidad de mejora indiscutible es la formalización de todos estos negocios que poseen base tecnológica. Lograr esta formalización está ligado de forma directa a la apertura de las autoridades en brindar facilidades para el registro de emprendimientos, ya que las barreras principales para el registro de negocios formales pueden ser los costos monetarios elevados, la falta de información y formación al respecto y los procesos administrativos engorrosos de las autoridades pertinentes. De aquí que un punto de partida importante para fomentar la inversión en estas áreas es la creación de políticas o estrategias que permitan facilitar la formalización de los negocios locales.

También podría considerarse la creación de nuevos servicios hoteleros, tomando en cuenta que estos son casi inexistentes en el Centro Histórico de San Miguel, cuya demanda podría ser una necesidad emergente al habilitar la ciudad como punto de acogida de turistas.

6.5 Flujos en el Centro Histórico

En principio el caudal de personas y vehículos en el Centro Histórico de San Miguel es bastante elevado, lo que constituye una ventaja para los negocios pequeños asentados en el área, ya que gozan de buena exposición al público transeúnte. Se han identificado algunos puntos de interés

que tienen mayor caudal vehicular y peatonal en el Centro Histórico de San Miguel, los cuales se detallan a continuación:

1. Flujo Vehicular: el punto con mayor afluencia detectado está ubicado en las cercanías de la Iglesia el Rosario, sobre la 8ª calle oriente y la 4ª avenida norte, (revisar [mapa](#)) ya que por esta zona fluyen los vehículos que salen y se incorporan al centro de la ciudad. Se considera un promedio de 2,468 vehículos diarios, cuya hora de mayor afluencia es cerca del mediodía y la de menor afluencia es a la 1:30 pm. Esta área es de especial interés porque a pesar de la alta afluencia vehicular, el paso de transporte público es poco, lo que abona a que el flujo se constante y no se detenga por las paradas de los buses o microbuses. Esta zona podría ser recomendada para la ubicación de un local comercial cuyo perfil de cliente incorpore el acceso vehicular. Estas condiciones del flujo vehicular obedecen a las condiciones observadas durante la captura de datos en el desarrollo del estudio y pueden verse modificadas por diferentes factores como, por ejemplo, desarrollo de eventos en las zonas, cierre de calles por fechas festivas o de manera permanente por nuevos ordenamientos vehiculares. Además, es necesario aclarar que la ubicación de un local comercial y su respectivo acceso vehicular deberán cumplir las disposiciones establecidas por las instituciones correspondientes.
2. Flujo Peatonal: el punto con mayor caudal de peatones está ubicado en los alrededores de Pizza Hut Centro, sobre la 4ª calle poniente y 1ª avenida norte (revisar [mapa](#)). Por el área transitan en promedio alrededor de 2,661 personas al día, con una hora pico de flujo a las 3:00 pm y flujo mínimo a las 8:00 am. Por este punto pasan muchas rutas de transporte público lo que vuelve el tráfico más denso y por esta razón muchas personas prefieren transitar a pie. Esta zona es recomendada para la inversión en el establecimiento de locales comerciales formales cuando la exposición de los productos ofertados está dirigida hacia transeúntes o peatones. El flujo peatonal también representa las condiciones observadas durante la captura de datos en el desarrollo del estudio y pueden verse modificadas en el tiempo.

6.6 Plataforma Web con los Datos

Puede revisar los datos crudos y la sistematización de resultados en la plataforma web producto de la investigación.

La plataforma está constituida por tres elementos principales a saber:

1. Inmuebles: un buscador de Inmuebles del Centro Histórico de San Miguel, dónde se muestran elementos con criterios y filtros de búsqueda, incluye información específica de cada Inmueble incluyendo dirección, actividad económica, características constructivas y características arquitectónicas.
2. Estadísticas: se divide a su vez en dos apartados,
 - a. Gráficas: se presenta información sobre las características físicas de los inmuebles, indicadores sobre valores comerciales y datos de actividades económicas.

- b. Mapas: mapas interactivos sobre distribución de las actividades económicas urbanas, flujos vehiculares y flujos peatonales.
- 3. Documentación: la documentación incluye los siguientes elementos,
 - a. Guías: posee una guía para la intervención de Inmuebles en el Centro Histórico de San Miguel y una infografía para referencia del proceso.
 - b. Formularios: se encuentran formatos de los formularios a presentar en MICULTURA y en la Alcaldía Municipal de San Miguel.
 - c. Documentos MICULTURA: documentos varios, leyes, reglamentos, etc.

Todos los elementos en la plataforma son de libre acceso y están disponibles para la descarga. La plataforma está indexada en el sitio oficial de la Universidad Gerardo Barrios <https://www.ugb.edu.sv/>, en la ventana de Investigación. También, se puede acceder de forma directa en el siguiente enlace <https://inteligencianegocioschsm.ugb.edu.sv/>.

7. Trabajos Citados en este Reporte

- Castillo, L. C., Lira, A. G., & Luit, M. d. (2014). El Enfoque de Competencias para formar emprendedores: evaluación del modelo de la Universidad Autónoma de Yucatán, México. *Tec Empresarial*, 29-40.
- Curto Díaz, J. (2016). *Introducción al Business Intelligence*. UOC.
- Fernández, V. (2021). Marketing mix de servicios de información:. *bibliotecas anales de investigación*.
- Guerra, M. e. (2020). Caracterización del flujo peatonal en espacios de transición: Caso Estación Vía Argentina y Piex. *Iniciación Científica*.
- Luna, N. (2020). *Estudio del flujo vehicular en la Av. Roosevelt de la Ciudad de San Miguel*.
- OPAMSS. (2020). *valorsueloamericalatina.org*. Obtenido de <https://valorsueloamericalatina.org/2021/03/10/monitoreo-2020-del-valor-del-suelo-en-san-salvador-y-su-area-metropolitana/>
- PMI. (2017). *Guía del PMBOK*. Estados Unidos.
- Reyes Soto, I. (2020). Nube de Palabras. *Eutopía*.
- SSF. (2009). NORMAS PARA LA INSCRIPCIÓN DE PERITOS VALUADORES. *Super Intendencia del Sistema Financiero*.