

ANÁLISIS DEL PRECIO DE VENTA DE PROPIEDADES CON VALORES ARQUITECTÓNICOS PATRIMONIALES. Caso de estudio: Ciudad de La Plata

María Victoria Elías -vickyelias80@hotmail.com-

Resumen

Las amenazas al patrimonio construido son de diversa índole, destacándose la falta de políticas eficientes de conservación, los conflictos de intereses, básicamente económicos, entre los sectores público y privado; los insuficientes incentivos que el Estado destina a la conservación de las propiedades con valor patrimonial y la renovación urbana, entre otros factores. A partir del análisis de esta situación, se plantea como objetivo del trabajo el desarrollo de metodologías que contemplen al patrimonio construido desde el punto de vista económico. Se estima que los resultados obtenidos podrán colaborar a una más efectiva conservación del patrimonio, optimizando los escasos recursos disponibles desde el aporte de los actores sociales involucrados. El artículo que aquí se presenta aborda en forma parcial estas cuestiones, poniendo énfasis en la descripción del estudio de casos y analizando cuál es la tendencia actual de los precios de venta de viviendas en función determinadas variables. Cabe aclarar que el mismo se considera una aproximación explicatoria acerca de un problema actual y un posible instrumento de análisis, que podrá contribuir a la evaluación económica de los bienes patrimoniales dentro del mercado inmobiliario. Para tal fin se realizaron relevamientos y estudios particulares, en los que se analizan los precios de propiedades privadas con valor patrimonial, con el fin de determinar la influencia del componente patrimonial y de la normativa existente al respecto, en los precios de venta que se alcanzan en el mercado inmobiliario. El trabajo se remite a la situación particular de la ciudad de La Plata, por considerarlo, por su significado y accesibilidad, un claro ejemplo y conveniente objeto de estudio.

Palabras clave: patrimonio - precios - mercado inmobiliario - ciudad de La Plata

1.- INTRODUCCIÓN

Las amenazas al patrimonio construido son de diversa índole, destacándose la falta de políticas eficientes de conservación, los conflictos de intereses, básicamente económicos, entre los sectores público y privado; los insuficientes incentivos que el Estado destina a las propiedades con valor patrimonial y la renovación urbana, entre otros. Desde una perspectiva nacional, se observa que el interés por el patrimonio es relativamente reciente, a consecuencia de lo cual podemos observar a veces una situación crítica, ya que muchos de los edificios o áreas se hallan amenazados, provocando en algunos casos pérdidas irreparables.

En el curso del presente trabajo, se detectaron diferentes cuestiones significativas que será necesario analizar, entre los que a los efectos de este trabajo, se abordaron:

El estado actual del conocimiento referido a las relaciones entre conservación del patrimonio construido y economía.

La normativa existente en el nivel local, nacional e internacional.

La acción de los diferentes sectores sociales involucrados en el tema: los propietarios privados, el mercado inmobiliario, el Estado y el sector público, entre otros.

El tema de los precios en el mercado inmobiliario, especialmente en lo que concierne a áreas protegidas e inmuebles con valor patrimonial.

Este primer análisis sirvió de base para la construcción de una metodología, destinada a analizar si el "componente patrimonial" tiene una influencia significativa en el momento de la fijación de los precios de venta en el mercado inmobiliario. Este modelo se aplicó a una muestra de propiedades con valor patrimonial incluidas en el área fundacional de la ciudad de La Plata.

2.- MARCO TEÓRICO

El patrimonio arquitectónico y urbanístico de una comunidad constituye un reconocido valor desde diferentes puntos de vista: cultural, social y económico, entre otros. Este patrimonio, con sus propias características y valores tangibles e intangibles, se destaca como uno de los principales referentes de la identidad cultural de una comunidad y sentido de pertenencia de la misma.

Podemos considerar "área de conservación y protección" al sector de la ciudad o pueblo que, a causa de su calidad arquitectónica, urbana, ambiental o paisajística, o por su condición de testimonio histórico, urbanístico o arquitectónico, merece ser preservada sin una alteración notable de

sus características en su totalidad, considerando desde lo macro a lo micro; el trazado de sus calles, el equipamiento urbano, los espacios privados y públicos, las zonas verdes, las construcciones, la calidad y antigüedad de los edificios, entre otros (Conti, 2006: 29- 36) (Nota 1).

Es interesante tener en cuenta que en algunos casos el patrimonio también puede ser una fuente de recursos económicos, brindando fuentes de trabajo a profesionales, artesanos y empresas, en el sector de servicios y el turismo, siendo uno de los principales beneficios económicos y sociales que puede promover una actividad de este tipo (Amarilla, 1998: 23- 33).

Es indudable que para que puedan desarrollarse los diversos aspectos del patrimonio, el cultural, el social y el económico, deben llevarse a cabo actividades de conservación y debe existir un claro acuerdo y coordinación entre los diferentes grupos intervinientes en el tema. En la actualidad, parece existir una congestión en el ámbito de la preservación de edificios y sitios, el que es frecuentado por diferentes sectores y especialistas, donde se da una diversidad de opiniones y conflictos, ya que existen diferencias e intereses contrapuestos. Algunos de los sectores y profesionales que intervienen son arquitectos, urbanistas, ingenieros, restauradores, arqueólogos, historiadores, el sector público e intereses individuales.

Diversos aspectos hacen más compleja aún la conservación del patrimonio construido: entre ellos podemos citar al crecimiento demográfico urbano y la renovación de las ciudades, la dinámica del mercado inmobiliario, la especulación en el uso del suelo, su explotación y la carencia o ineficiencia de planificación urbana; los procesos de degradación física y problemática social urbana que se originan. Estos son algunos de los factores que influyen y hacen peligrar el patrimonio existente, lo que conduce a situaciones en las que los edificios monumentales pierden su papel de referentes -hitos urbanos-, hallándose en entornos caracterizados por su heterogeneidad morfológica y arquitectónica, perdiendo su esencia (Conti, 2006: 29- 36).

3.- NORMATIVAS

3.1.- Marco general

Dentro del marco internacional, Inglaterra es uno de los países pioneros en la materia. Ya a fines del siglo XIX aparecen documentos y medidas relacionadas con la conservación del patrimonio arquitectónico. En lo que concierne específicamente a áreas urbanas de conservación, fueron creadas en 1967, existiendo en la actualidad cerca de 8000 áreas de

interés histórico o arquitectónico.

En estas áreas la autoridad local ejerce controles especiales, en particular sobre las demoliciones, reformas de propiedades y protección de árboles. En general, el criterio es tratar de conservar aquellos edificios que hagan una contribución positiva para sostener y reforzar el carácter o la apariencia que llevaron a designar la zona como área de conservación. También debe obtenerse un permiso para realizar ciertos cambios en las propiedades que normalmente estarían permitidos, con el objetivo de controlar que las modificaciones no afecten las características del área (Amarilla y Sbattella, 2008:11).

En las últimas décadas, esta tendencia se ha acentuado. Goodall sostenía que: "el desarrollo de instrumentos legales para la protección del patrimonio construido ha ido avanzado, existiendo en la actualidad decretos, ordenanzas aprobadas y otros en estudio o trámite de aprobación, siendo también de gran influencia para el mercado las condiciones y restricciones pautadas en los mismos; éstas son de gran importancia en cuanto a la protección ya que regulan y determinan los controles urbanísticos por zonas, limitando en cada caso las alturas máximas de edificación, usos del suelo, retiros, etc." (Goodall, 1977:123).

La catalogación de edificios y la designación de áreas protegidas son algunas de las medidas más adecuadas en el tema de la conservación del patrimonio arquitectónico y urbano; llevar a cabo este trabajo, es de gran utilidad para regular modificaciones, controlar el estado de conservación, evitar que esas propiedades desaparezcan por demoliciones o dejen de tener valor por ser intervenidos y llegar a un estado irreversible. También existen documentos internacionales que dan lineamientos al respecto, como el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS) ("Carta para la Conservación de Ciudades Históricas y Áreas Urbanas" o Carta de Washington, 1987, por ejemplo).

Cabe destacar que las disposiciones legales y normativas por si solas no garantizan la conservación del patrimonio que se quiere proteger, siendo necesario acompañarlas de una serie de medidas que involucran a todos los actores sociales que intervienen.

En países con menos tradición en la materia, como es el caso de Argentina, se suele observar una carencia de políticas de preservación (o en su continuidad), y falta de incentivo para la población, llevando a un desmejoramiento de la propiedad en particular y del área en general, haciendo correr peligro de extinción a esos bienes o áreas consi-

deradas con valor. La legislación, por otra parte, ha sido motivo de conflicto e inquietud en varias oportunidades, demorando la efectiva protección de los bienes y en algunos casos se han perdido en su totalidad.

En Argentina existen varios lugares y Bienes de Interés Histórico Nacionales que involucran a áreas urbanas, reconocidos por la Comisión Nacional de Museos y Monumentos y Sitios Históricos, varios de ellos bonaerenses.

En el caso de la ciudad de Buenos Aires, las Áreas de Protección Histórica en la ciudad comenzaron a gestarse a partir de 1992. "Se trata de zonas con valor patrimonial, de alta calidad arquitectónica y urbana, con valores históricos, simbólicos y ambientales. Su normativa y gestión se enmarcan en las políticas de planificación urbana, tanto en aspectos teóricos como metodológicos". "La normativa que regula las APH, y que se encuentra incluida en el Código de Planeamiento Urbano de la ciudad, protege los edificios con valor, regula la inserción de obras nuevas, la ocupación del terreno y las alturas de edificación; protege el espacio público y regula los usos dentro del sector; contempla incentivos para estimular las acciones de conservación y recuperación edilicia y prevé la elaboración y ejecución de programas destinados a la conservación y puesta en valor del área" (Amarilla y Sbattella, 2008:12).

3.2.- Situación actual y normativas en La Plata

Tomaremos en este trabajo como objeto de estudio el caso de la ciudad de La Plata, siendo el mismo un claro ejemplo para el tema abordado, donde se puede investigar, analizar, sacar conclusiones y llegar a concretar propuestas que colaboren con la revalorización y preservación del patrimonio existente.

Esta ciudad, con un trazado históricamente reconocido, ha ido perdiendo su esencia y características urbanas más importantes con el pasar del tiempo, a partir de una renovación urbana, un crecimiento caótico, con falta de planificación y sin estrictas regulaciones, desfigurándose, llegando a perder paradigmáticos bienes patrimoniales.

En lo que se refiere a normativa, en la ciudad de La Plata se encuentra vigente la Ordenanza número 9231 y su correspondiente modificación en la Ordenanza 9830, dentro de la cual se dedica un capítulo a Zonas Especiales. En el mismo trata el tema de la regulación y formas de intervención sobre las zonas de Preservación y los Bienes Patrimoniales del Partido de La Plata. Su fin es proteger intereses públicos comprometidos en

su inalterabilidad y jerarquización, en virtud de sus especiales valores y características culturales, históricas, artísticas, urbanísticas, arquitectónicas, paisajísticas y ambientales (La Plata, Municipalidad de: Ordenanza 9231/00. Ordenamiento territorial y uso del suelo).

Trata también sobre las acciones a desarrollar por la Municipalidad y por los particulares sobre los bienes catalogados, de forma tal que se considere el tema de la conservación, preservación, rehabilitación, reciclaje, refuncionalización, renovación y reintegración; los permisos, restricciones y excepciones sobre los inmuebles seleccionados.

En el caso de los propietarios de un bien inventariado, mientras los mismos realicen acciones de preservación y/o conservación sobre su inmueble, gozará de una exención en la tasa de Servicios Urbanos Municipales, cuyo porcentaje será determinado por la Dirección de Obras Particulares.

Otro objetivo de esta ordenanza es crear un Registro a partir de un relevamiento e inventariado de los bienes patrimoniales existentes. Se consideran como bienes susceptibles a ser catalogados, a todos aquellos que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- Haber sido erigidos con anterioridad a 1930;
- Estar comprendidos en el catálogo y clasificación de la Dirección de Obras Particulares;
- Integrar el repertorio tipológico de la Arquitectura Moderna (1930- 1950) o posteriores a 1950 susceptibles de valoración patrimonial, entre otros.

En el mismo se establecen como Zonas de Preservación Patrimonial a las propiedades emplazadas dentro del casco urbano, sobre Diagonal 80 de 1 y 44 a Plaza San Martín, el eje institucional avenidas 51 y 53, Parque Saavedra- Meridiano V, sobre avenida 1 de 44 a 60 y Avenida 7 de Plaza San Martín a Plaza Italia.

4.- DIVERSIDAD DE ACTORES INVOLUCRADOS

Como se ha expresado anteriormente, el tema del patrimonio construido involucra gran diversidad de sectores sociales, destacándose los propietarios privados, el mercado inmobiliario el Estado y la comunidad, entre los cuales existen relaciones. Generalmente existen conflictos y competencias, a expensas de los intereses que cada sector sostiene, los cuales se basan particularmente en aspectos económicos, sociales, culturales, entre otros. En muchos casos, estos bienes se debaten entre la falta de atención y el excesivo interés que despiertan.

4.1.- El Estado

Como se ha visto en el marco normativo, las políticas del Estado en materia de patrimonio pueden resultar, en su aplicación, contradictorias; en algunos casos son interpretadas como restrictivas por el sector privado, pues limitan el derecho de la propiedad, como vimos anteriormente. Por otro lado, pueden considerarse beneficiosas para dicho sector, al brindar incentivos económicos a los dueños de las propiedades con valor, aunque en muchas oportunidades estos incentivos no son suficientes para motivar su protección y conservación.

Como en cualquier política pública, las que corresponden a la conservación del patrimonio deben ser estudiadas rigurosamente, ya que pueden derivar en consecuencias que no correspondan a los resultados esperados, teniendo en cuenta que en una economía mixta, el mercado tiende a oponerse a medidas que difieren de sus leyes internas (Amarilla, 1998: 23-32).

Otro aspecto importante, sobre el cual deberá intervenir el Estado, es sobre la sociedad, educando a la población y promoviendo esta actividad, concientizándola de que el patrimonio del cual hablamos, pertenece e identifica a toda la comunidad, más allá de su propiedad real.

4.2.- Los propietarios privados

En el caso de los propietarios privados, ser poseedor de bienes con valor patrimonial con algún grado de protección es un tema controvertido, pudiendo ser considerado como un gran beneficio por un lado y una desventaja por otro. El hecho que el inmueble figure en un listado oficial como propiedad a preservar, puede influir en forma negativa en su valor de mercado, ya que futuros cambios en dicha propiedad están limitados, quienes se ven impedidos de alterarlos con el propósito de obtener beneficios propios, en relación con aspectos físicos (ampliaciones, cambios en el diseño de interiores o en la fachada) y beneficios económicos (no poder hacer uso libremente de su propiedad, aprovechando al máximo el uso permitido del suelo al cual pertenece el inmueble).

Hay que tener en cuenta que estos inmuebles con valor suelen tener una considerable antigüedad en años, lo que significa un gasto importante para su conservación y mantenimiento de su estructura, instalaciones, revoques, etc.

En muchos casos se observa que son inexistentes o insuficientes los incentivos que se les ofrecen a los dueños de estas propiedades, siendo de mayor atractivo para los mis-

mos, la oferta que les brinda el mercado inmobiliario, para el aprovechamiento y explotación del terreno; es posible obtener así una mayor cantidad de unidades funcionales o reutilizar el inmueble con otros usos, brindándole mayor beneficio económico y desatendiendo el tema de la preservación y conservación de dicho patrimonio, corriendo el riesgo de desaparecer.

4.3.- La comunidad

El hecho de pertenecer a un área urbana considerada con valor o poder transitar por ella es un beneficio social y cultural comunitario. Su destrucción constituye una pérdida de identidad y bienestar para la comunidad a la cual pertenece y de los potenciales visitantes o turistas que acceden a ella.

En muchos casos, el pertenecer a un área con valor es un beneficio importante, no sólo económico, incrementando los valores de las propiedades que pertenecen a esa área, sino que también motiva a mejorar y mantener ese contexto en forma preservada, ya que la calidad de vida que deriva de vivir en un área de estas características es un incentivo significativo.

4.4.- El mercado inmobiliario urbano

El mercado inmobiliario está involucrado en el tema jugando un rol importante. En zonas urbanas es representado por diferentes instituciones, tanto públicas como privadas, las que toman decisiones y llevan a cabo acciones sobre el tema; en el mismo existe un orden racional, debido a la efectividad que posee su precio, que actúa a través del mercado de la propiedad inmobiliaria urbana. Este mecanismo de transacciones, se produce por una parte con los oferentes o propietarios de bienes inmuebles y titulares de otros derechos reales y por otro, existen los demandantes quienes desean adquirir o arrendar esos bienes.

La finalidad es buscar, en la mayoría de los casos, la máxima satisfacción y mejor precio entre la oferta y la demanda, produciéndose una competitividad entre los mismos (Goodall, 1977:91-92). Cuanta mayor cantidad de compradores y vendedores y mayor homogeneidad haya entre los inmuebles, más será el número de transacciones que se realizarán al precio pautado por el mercado.

En la práctica, el mercado inmobiliario urbano, a diferencia de la teoría y los modelos planteados, generalmente presenta complicaciones e imperfecciones, respecto a la naturaleza de los bienes, las imperfecciones del conocimiento, la organización del mercado, la frecuencia de las transacciones, y la lentitud de respuesta a los cambios de la

demanda (Goodall 1977: 108-109).

Este mercado se caracteriza, a diferencia de otros, en que los bienes intervinientes son únicos, no constituyen unidades estandarizadas, lo que complejiza la oferta y la demanda. El mercado inmobiliario está influenciado por restricciones a la propiedad y restricciones de carácter jurídico, entre otros factores, siendo de importancia en el comportamiento de las transacciones (Goodall 1977: 117).

El precio de mercado de los inmuebles urbanos refleja decisiones económicas adoptadas por compradores y vendedores teniendo en cuenta su productividad futura. El comprador en potencia fija un precio máximo que está dispuesto a pagar por ese inmueble, diferenciándose si se trata de ocupación o inversión. El precio máximo es subjetivo, ya que diferentes adquirentes en potencia, pueden determinar distintos valores sobre un mismo inmueble, esperando adquirirlo por un precio inferior al máximo. Los vendedores, a diferencia de los compradores, establecen precios mínimos con la intención de venderlas a un precio mayor. Es importante para el inversor tener en claro los ingresos futuros que percibirá.

Según el modelo teórico, en el caso de que existiera más de un comprador, el vendedor analizará las ofertas y optará por los dos precios más altos ofrecidos por los adquirentes en potencia. Caso contrario, si hay más vendedores y un adquirente, éste elegirá el precio mínimo; entonces el precio de mercado será entre los dos valores propuestos por los vendedores (Goodall, 1977: 99-101).

Un usuario ofrecerá diferentes precios por compra de diferentes propiedades, debido a su variable adecuación a sus necesidades en cuanto a espacio y localización. Así mismo, por una misma propiedad se tendrán distintas ofertas, dependiendo del grado de adaptación de la misma a los distintos usuarios potenciales (Amarilla, 1997: 19-34).

El caso de las propiedades consideradas con valor patrimonial constituye un ejemplo particular.

En muchos lugares existe una creciente demanda por propiedades antiguas con valor patrimonial (Amarilla, 1998: 23-33). Contradictoriamente, existen otros casos donde la lógica económica es a la inversa, donde no existen medidas efectivas y una adecuada normativa para la preservación de edificios con valor patrimonial, destacándose la especulación inmobiliaria como una de sus amenazas. De esta forma, prevalece la explotación máxima de los terrenos, según los valores máximos permitidos en el código para cada zona, como veremos en el caso de estudio de la ciudad de La Plata. En muchos

casos es económicamente más rentable explotar ese suelo ocupado por la propiedad con valor y reemplazarlo por la máxima cantidad de unidades funcionales que el código de ese lugar permita construir, edificando por ejemplo torres.

Por lo tanto, ésta es una de las causas que provoca pérdidas irreparables de edificios catalogados con valor.

5.- ASPECTOS METODOLÓGICOS

5.1.- Selección de casos

Como se ha planteado al comienzo de este trabajo, se propone como objetivo el desarrollo de metodologías que contemplen al patrimonio construido desde el punto de vista económico.

En el trabajo de investigación se implementó una primera etapa donde se realizó una selección y relevamiento de propiedades residenciales en venta con ciertas características patrimoniales, llegando a obtener un número de 26 casos, considerando algunas de las siguientes variables:

- Poseer una antigüedad igual o mayor a cincuenta años (hasta 1960)
- Tener una tipología arquitectónica (casa chorizo, racionalista, "petit hotel", etc.).
- Propiedades con valores arquitectónico, histórico-cultural, urbanístico o pertenecer a un área considerada con un cierto valor.

Dicha información se volcó en la Figura 1, donde se grafica el plano del casco de la ciudad de La

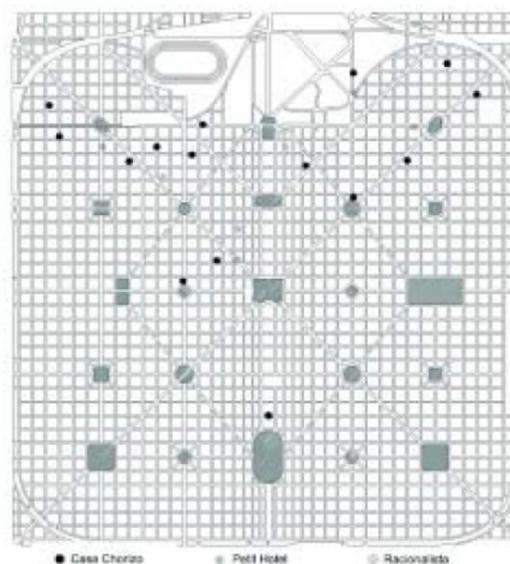


Figura 1: Plano de la ciudad de La Plata. Casos de estudio de propiedades con valor patrimonial

Plata y la ubicación de los casos seleccionados de propiedades con valor patrimonial.

5.2.- Descripción de los casos seleccionados

Luego se hizo una recolección de datos de las propiedades previamente seleccionadas, obtenida por medio de información inmobiliaria y observación exterior in situ. A partir del análisis de trabajos desarrollados con anterioridad, se realizó una selección de las variables que se consideran en principio significativas para llevar a cabo el desarrollo del presente estudio. Estos trabajos tenían como base la aplicación de un modelo de precios hedónicos, cuyo objetivo es, a partir de observar y relevar los atributos que posee un inmueble, determinar cómo influye cada variable en la conformación del precio. En este caso se tuvieron en cuenta la ubicación geográfica de los bienes, algunos atributos físicos, cantidad de locales, superficie construida y superficie total del terreno, el estado de conservación, las alteraciones, la antigüedad, si pertenecían a una tipología determinada y su precio de venta (Figura 2). Cabe aclarar que en todas las viviendas estudiadas está presente una similar provisión de servicios urbanos.

El análisis realizado tiene principalmente valor metodológico. En cuanto a las conclusiones, se debe considerar que la muestra es limitada, entre otras razones, por responder a precisos criterios de selección, a los que debían responder las viviendas en venta en un momento determinado.

Con la información detallada anteriormente, se estudiaron las variables en forma individual y com-

parativamente, correlacionando algunas de ellas, de manera de poder apreciar, en una primera aproximación, la influencia de los diferentes factores considerados sobre los precios. Parte de la información se expresó en forma de gráficos, algunos de los cuales se exponen en este capítulo.

5.3.- Análisis de tipologías

Como se ha mencionado, se consideraron tres tipologías arquitectónicas residenciales: casa chorizo y sus variantes, casa racionalista y "petit hotel", de las cuales se enunciarán a continuación sus características generales. En nota aparte se define qué se entiende por tipología (Nota 2).

La casa chorizo era construida principalmente para uso doméstico popular, entre 1880 y 1930. Se constituye por tres franjas perpendiculares a la línea municipal, formadas por una habitación, una sección de galería y patio, aunque existen algunas variables dentro de la tipología: con o sin cochera, de altos, con habitación superior. A su vez, se diferencian en algunos casos en relación a la calidad de sus terminaciones, ornato, ubicaciones, entre otras características.

Generalmente son de una planta y en algunos casos de dos o tres, implantadas en terrenos estrechos y alargados, con frentes continuos y alineados sobre la calle. Cada sala puede tener autonomía de uso (ya que cada una tiene su puerta que da a la galería). El acceso se da a través del zaguán, seguido por la sala de visitas, y el baño se separa de la casa.

Listado de inmuebles				
Casos				
Variables				
Ubicación	7 N° 379	1 N° 663	45 N° 788	38 N° 388
Sup. Lote	480 m ²	362,42 m ²	325 m ²	400 m ²
Dimensiones Lote	8 x 60 m	11,34 x 31,96 m	10 x 32,5 m	10 x 40 m
Sup. Cub.	202 m ²	341,5 m ²	226 m ²	200 m ²
Estado	Bueno	Bueno	Muy Bueno	Bueno
Dormitorios	3	12	4	3
Baños	1	4	2	2
Precio (US\$)	350.000	350.000	300.000	230.000
Valor promedio m ²	729,2	966,8	923,1	575
Valor prom. m ² cub.	1732,6	1024,9	1327,4	1150
Tipología	chorizo	chorizo (de altos)	petit hotel	racionalista
Alteración	Inalterada	Inalterada	Inalterada	Inalterada

Figura 2: Planilla ejemplo de algunos casos de estudio relevados

La tipología racionalista, son viviendas individuales destinadas a la clase media alta. El período en el que surgen en la ciudad de La Plata es entre 1930 y 1960, respondiendo a los cánones de la Arquitectura Moderna. Son de una o dos plantas, de organización compacta y asimétrica. Carecen de ornamentos. Dentro de esta tipología se presentan variantes: compacta de juegos volumétricos, sobre línea municipal, casa cajón. Están estructuradas en dos mitades, una contiene dormitorios y baño y la otra la cocina, lavadero y comedor. Luego se introduce el porche y living, como sucesor del zaguán y la sala.

El caso de Petit hotel, constituyen la vivienda de la clase media alta, entre los años 1880 y 1930. Generalmente presentan varios niveles, desarrollados en terrenos de escasas dimensiones y de variadas formas. La cochera se incorpora al volumen del edificio, dejando libre el jardín posterior. (Pacheco, 2006: 49- 56).

En lo que se refiere a la frecuencia de tipologías encontrada en la muestra, la mayoría de los casos de estudio relevados pertenecen a la tipología "casa chorizo" (73 %), principalmente ya que su uso respondía a las necesidades de la mayoría de la población, representada en este caso por la clase popular.

En cuanto al resto, de la muestra, un 15% de los casos son viviendas racionalistas y el 12 % restante son "petit hotel", que como hemos visto, eran edificadas a pedido preferentemente de la clase media alta, siendo por tanto minoría.

En consonancia con lo expresado, la ubicación de los inmuebles también guarda cierta relación con las tipologías. Mientras las casas chorizo las podemos encontrar en diferentes zonas del casco (diferenciándose, como se ha dicho, por su calidad, las características de ornato y terminación), las casas racionalistas y "petit hotel" se ubican preferentemente en el centro del casco.

5.4.- Definición de otras variables

Si analizamos ahora las superficies de los terrenos y las superficies cubiertas, se verifica que los exponentes de las tipologías chorizo y racionalista varían notablemente las superficies; (encontramos terrenos desde 100m² hasta 480m² y de 95 m² a 380 m² de superficie cubierta en las casas chorizo. En la tipología racionalista, la superficie de terreno varía entre 139 m² a 400 m² y de 120 m² a 200 m² de superficie construida). Resulta diferente en el caso de los "petit hotel": la superficie de terreno nunca es inferior a 200 m², y la superficie cubierta supera los 180 m², por exi-

gencia de la propia tipología.

En relación al tema del estado de conservación y alteraciones de las fachadas (parte que se juzgó ya que no se tuvo acceso a las viviendas), las mismas se encuentran en su mayoría en buen estado. Es importante destacar que un alto porcentaje (73%) de los inmuebles seleccionados, posee un estado inalterado, manteniendo sus características originales; mientras que un bajo valor porcentual (8%) se encontró con algunas alteraciones consideradas reversibles, es decir que con una mínima intervención pueden volver a su estado original; cabe aclarar que fue detectado solo en los casos de vivienda chorizo, de las cuales se encontraron mayor cantidad de casos. El resto pertenecen a estados muy bueno (23%) y excelente (12%).

6.- PRECIOS, COSTOS Y BENEFICIOS

La determinación de precios en el caso de bienes inmuebles con valor patrimonial presenta particularidades, ya que muchas de sus características, por su carácter de intangibles, no pueden ser determinadas por los mismos mecanismos que cualquier otra transacción de mercado. En realidad, esta situación afecta a todos los bienes inmuebles afectados por algún atributo difícil de ser valorado por el mercado (por ejemplo, calidad del aire, nivel de ruidos, cercanía a espacios verdes significativos, etc.). La calidad ambiental es un claro ejemplo de un conjunto de factores que aunque no tengan un mercado donde intercambiarse y carecer de un precio, sin embargo tienen valor e inciden en los precios.

Por los motivos citados, existen metodologías específicas de valoración económica que tienen en cuenta estas condiciones particulares. Una de las más utilizadas en cuestiones inmobiliarias es la de los precios hedónicos (Nota 3). Este modelo expresa el precio de venta en función de grupos de características (de una vivienda, por ejemplo, de su barrio, de su ambiente), midiendo el peso relativo de cada factor en la determinación del precio.

En cuanto a los costos para conservar un bien de este tipo, estos pueden ser directos (los que se relacionan con el bien en sí mismo) o indirectos (derivados de la decisión de conservar). Los verdaderos costos de conservación se relacionan con las diferencias en capital y en costos de operación que surgen entre las opciones de conservación y no conservación del bien, lo que determina la diferencia en términos de beneficio financiero. Esta diferencia puede ser llamada "costo de oportunidad privado". El mismo se refiere al potencial beneficio que se podría obtener colocando el capital en otra inversión alternativa, por ejemplo, una

nueva construcción.

Junto a estos costos directos, que recaen en aquellos directamente involucrados en el edificio, están los costos y beneficios indirectos que afectan a la comunidad en su conjunto. Estos pueden ser identificados como "costos de oportunidad sociales" y, como los anteriores pueden resultar positivos o negativos.

En esencia, el verdadero costo de conservación es el costo de oportunidad social y privado, visto desde la óptica de aquellos que se benefician o perjudican con la conservación, información que necesita ser confrontada con los valores patrimoniales que se perderían si continúan las acciones que perjudican o destruyen al patrimonio (Lichfield et al, 1993: 67).

En cuanto a los beneficios, existen los directos (por ejemplo, valor de la entrada para visitar un museo instalado en un edificio patrimonial) e indirectos (generación de empleos, mayor caudal de recaudación de impuestos por aumento del valor de las propiedades, etc.).

6.1.- Información complementaria

Con el fin de complementar la información cualitativa y cuantitativa obtenida, se realizaron visitas a inmobiliarias, donde se interrogó a los agentes inmobiliarios sobre qué variables consideraban principales y se tenían en cuenta actualmente al momento de valorar un terreno. Según estas fuentes, se puede llegar a la conclusión de que lo que más influye en el precio es la superficie y la ubicación del terreno, ya que determina, según la normativa del Código de Planeamiento vigente, las restricciones para construir en cuanto a su FOT, FOS, acerca de la cantidad de niveles, alturas, retiros, etc. Generalmente lo que se desea es obtener el mejor aprovechamiento de esa tierra, cal-

culando la mayor cantidad de unidades funcionales que podrán construirse en ese lugar, de manera de obtener la mayor rentabilidad económica.

En relación al terreno, no parece influir el hecho que haya una construcción preexistente, si la misma tiene valor patrimonial o no, si está en buen estado o no, o si es un terreno baldío. Ello significa que, cuando se trata de viviendas u otras construcciones de baja densidad de ocupación, existe una "obsolescencia económica", producto de que la tierra en el casco de la ciudad ha pasado a valer más de lo que sobre él hay construido. Por lo tanto, si no existe una real protección sobre el inmueble, la "lógica actual del mercado" tenderá a su demolición, para destinar el terreno a un edificio colectivo.

7.- CORRELACIÓN DE LOS PRECIOS CON LAS VARIABLES ANALIZADAS

Por medio del análisis de gráficos, podemos observar en general, que existe una correlación positiva entre las variables (superficie total y cubierta, cantidad de dormitorios y de baños) en relación al precio del inmueble. Esta verificación resulta lógica y es independiente de la cuestión patrimonial. Más metros cuadrados (de terreno y construidos), implican en general un mayor precio de venta, e incluyen un número mayor de dormitorios y dos ó más baños o "toilettes".

Existen algunos casos en los que la variable "ubicación" es la que influye notablemente, como es el caso 9 de una vivienda de tipología chorizo, que cuenta con 160 m² de superficie de terreno y 250 m² de superficie construida, se encuentra en buen estado y está implantada en la calle 13 entre 49 y 50. Su precio de mercado es de U\$S 300.000 (Figuras 3 y 4).

Se advierte en la Figura 5 que la mayoría de propiedades analizadas se encuentran en buen estado, excepto los casos 21 y 23, cuyos precios

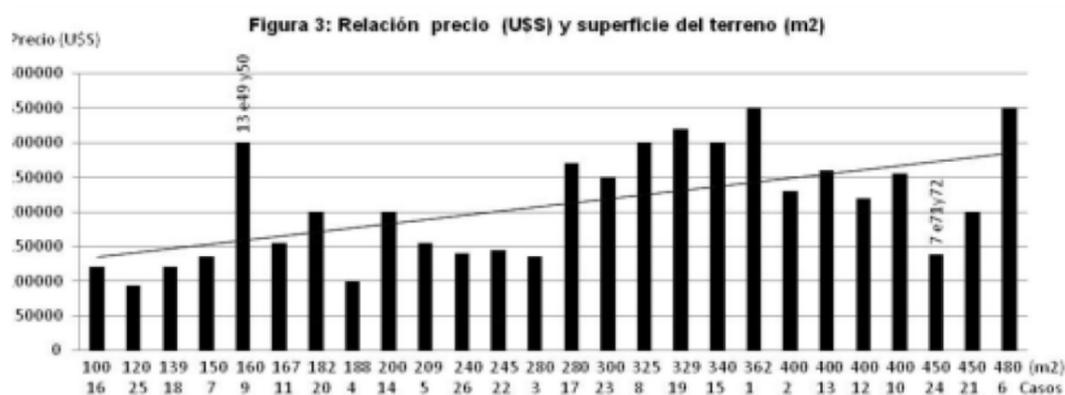


Figura 3: Relación precio y superficie total del terreno (m2)

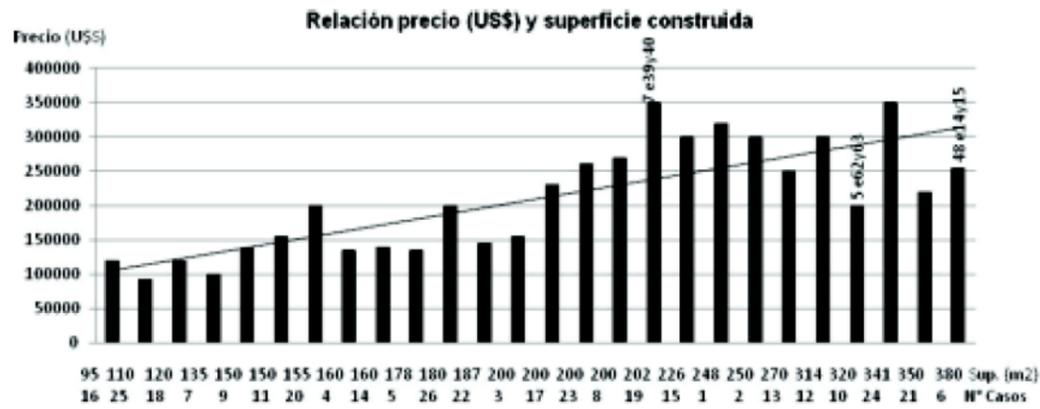


Figura 4: Relación precio y superficie construida (m2).

unitarios oscilan entre los US\$ 400 y US\$ 800 el m2. El caso 9, el de mayor precio, presenta un estado "muy bueno". En todos los casos, debe luego considerarse el conjunto de variables, ya que ellas resultan interdependientes en su influencia en el precio de venta.

Se puede observar en la anterior Figura 6 que la mayoría de los ejemplos seleccionados tienen su fachada sin alteraciones, y unos pocos con alteraciones reversibles. En este contexto, los precios unitarios más altos parecen coincidir con ejemplos inalterados.

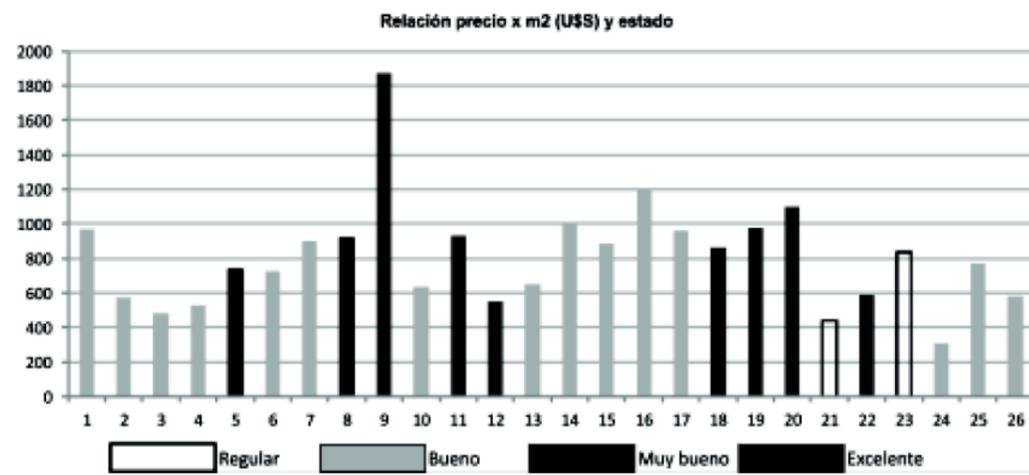


Figura 5: Relación precio por m2 y estado



Figura 6: Relación precio por m2 y alteraciones.

CONCLUSIONES

Podemos concluir haciendo ciertas reflexiones, algunas de carácter general y otras aplicables al caso estudiado de la ciudad de La Plata.

Desde el punto de vista general, el concepto que guía las políticas de conservación debe ser el mantenimiento de la Identidad como fin superior, entendiéndolo como uno de los principales referentes de la comunidad y base del sentido de pertenencia de la misma. El objetivo es la permanencia del patrimonio para lograr no sólo el disfrute de las generaciones presentes y futuras, sino para contribuir a su desarrollo sostenible.

Se ha visto que este proceso tiene muchas dificultades, entre otros motivos, por la diversidad de actores que intervienen en ese proceso y por sus intereses, que en la mayoría de los casos no son coincidentes. Así, los individuos, la comunidad, el estado, el mercado inmobiliario persiguen objetivos que es necesario hacer mínimamente compatibles, de tal manera que prevalezca el beneficio comunitario. Sin embargo, se observa en general que no se emplean procedimientos existentes o herramientas conceptuales para solucionar las diferencias que aparecen entre los distintos sectores intervinientes; de esta manera, no se establecen acuerdos y finalmente se hace muy difícil construir una sólida y perdurable política de conservación del patrimonio, o llevar efectivamente a la práctica los proyectos existentes.

Particularmente en el caso de la ciudad de La Plata, a pesar de la existencia de ordenanzas particulares, no reguladas sobre el tema del patrimonio local, no ha habido históricamente una clara política de gestión ni planes de conservación sostenibles.

Como se ha expresado en las consideraciones generales, el éxito de estas políticas radica en una serie de elementos y actividades complejas y relacionadas que, más allá de conciliar los intereses que intervienen, deben conjugar el tema de los usos, de la normativa, de las actividades de gestión y control, etc.

En general, el criterio es tratar de conservar aquellos edificios que hagan una contribución positiva para sostener y reforzar el carácter o la apariencia que llevaron a designar el edificio o la zona como área de conservación. En este contexto, se deben proveer alternativas de uso sustentable (ya que muchas veces existe una obsolescencia funcional respecto de los usos originales, como en el caso de edificios residenciales de gran superficie), respetando las características principales de los edificios, al tiempo que se adaptan convenientemente

a las nuevas funciones. Esto puede servir a los efectos de utilizar el patrimonio como recurso y brindar fuentes de ingresos económicos, por ejemplo realizando trabajos de conservación o proponiendo actividades que reactiven el uso del inmueble y su área, promoviendo de alguna manera la atracción local o turística.

Respecto al hecho de involucrar a los propietarios particulares en el proceso de conservación, se deberían crear y ofrecer incentivos efectivos y suficientes, para que sea más atractivo conservar los bienes, realizando a su vez un importante aporte a la sociedad. En general, resulta que los incentivos tienen valores que despiertan poco interés (descuento en las tasas de Servicios Urbanos Municipales) en comparación de los gastos que implica conservar una propiedad, las restricciones que las afectan, y la posibilidad de beneficios económico. Ello explica la postura de algunos propietarios, para quienes es económicamente más rentable entregar su propiedad con valor a empresas constructoras o inversores inmobiliarios, quienes les ofrecen a cambio un alto precio por el inmueble. Ello se vincula con el tema de la especulación inmobiliaria, la que se considera como la amenaza más influyente sobre estas propiedades. Por otra, estas políticas no pueden significar una carga económica al Estado difícil de afrontar, lo que se relaciona con un catálogo de propiedades convenientemente dimensionado para evitar problemas presupuestarios.

Finalmente, un tema de mayor interés son las tareas de educación y difusión en la población local acerca del tema (qué es patrimonio, cuáles son los edificios y áreas con valor patrimonial, cuáles son las regulaciones existentes, etc.). Es un punto importante promover la educación para difundir, alentar y concientizar a la sociedad sobre esta temática. La población debe comprometerse a conservar y valorar "su patrimonio", considerando que la ciudad nos pertenece a todos. Resulta de interés la creación de programas con el fin de informar y hacer partícipe a la comunidad, por medio de actividades sociales y culturales, que hagan tomar conciencia de los valores y la importancia de conservar su patrimonio (escuelas, centros barriales, etc.), ya que los vecinos pueden cumplir un rol fundamental para salvar muchas de estas propiedades, por ejemplo denunciando acciones contra las mismas. En este proceso no sólo debe estar presente la opinión de los técnicos, sino escuchar las motivaciones y percepciones de la comunidad.

En este sentido, resulta fundamental no sólo la acción del Estado en sus distintos niveles, sino la participación de las ONGs. En muchos lugares

del país, y en la ciudad de La Plata en particular, han surgido últimamente agrupaciones y organizaciones vecinales que tienen como meta luchar

contra las amenazas al patrimonio local, así como educar y comunicar acerca de las acciones requeridas para la defensa de este patrimonio.

NOTAS

(1) Área con Valor: son áreas urbanas que resultan homogéneas, en cuanto a morfología, carácter, y/o proceso de configuración histórica, con atributos que las hacen significativas para la comunidad.

Valor arquitectónico: en caso de tener cualidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras cualidades relevantes.

Valor histórico- cultural: cualidad testimonial de una organización social o forma de vida que configura la memoria histórica colectiva.

Valor urbanístico: posee cualidades referidas a la capacidad de enriquecer el paisaje urbano o el espacio público.

(2) Definición de tipología: El término tipología significa estudio de los tipos (del griego *typos*, impronta, modelo y también figura). Por lo tanto la tipología considera los objetos de la producción en sus aspectos formales de serie, debidos a una función común o a una recíproca imitación, en contraste con los aspectos individuales. El concepto de tipología suele estar referido a la arquitectura y a las artes aplicadas en las cuales la forma funcional del edificio o del objeto asume un valor de prevalente evidencia y continuidad (Argan Giulio, 1983)

(3) Precios hedónicos: La función de precios hedónicos puede definirse en forma esquemática como se muestra a continuación:
 $P: f(S, N, X)$

Donde P es el precio del bien, el cual está en función de las características físicas de la vivienda (S), de las cualidades del barrio (N) y de los atributos ambientales del entorno. Determina la manera en que la variable dependiente "precio" se relaciona con las variables independientes "atributos físicos y ambientales" (Amarilla 1997, 19-31).

BIBLIOGRAFÍA

- AMARILLA, Beatriz, 1997: El mercado inmobiliario urbano: variables históricas, económicas y ambientales. Anales LINTA. La Plata, LINTA-CIC, 19-34.
- AMARILLA, Beatriz, 1998: El significado económico del patrimonio cultural y natural. Anales LINTA. La Plata, LINTA-CIC, 23-34.
- AMARILLA, Sbatella, 2008: Estudios de valoración en áreas urbanas patrimoniales protegidas. Anales LINTA. La Plata, LINTA-CIC, 9-21.
- ARGAN, Giulio C., 1983: Topología. Colección sumarios N° 71. Buenos Aires. Ediciones summa.
- ARMENDARIZ, Paula, 1999: Conservación del patrimonio arquitectónico doméstico: principales lineamientos para preservar el patrimonio arquitectónico de la ciudad de La Plata. Anales LINTA 1999. La Plata LINTA-CIC. 73-82.
- CONTI, L. Alfredo, 2006: Identificación y valoración de áreas urbanas patrimoniales. Posibilidades de construcción de indicadores. Anales LINTA. La Plata, LINTA- CIC, 29, 36.
- DERICKE, Pierre- Henri, 1983: Economía y planificación urbanas. Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid.
- GOODALL, Brian, 1977: La economía de las zonas urbanas. Instituto de estudios de administración local. Madrid.
- LA PLATA, Municipalidad de: Decreto Patrimonio N° 1579/06. La Plata.
- LA PLATA, Municipalidad de: Ordenanza 3001/63. Código de edificación del partido de La Plata.
- LA PLATA, Municipalidad de: Ordenanza 9231/00. Ordenamiento territorial y uso del suelo.
- LINTA, 2006: Municipio de Chascomús: estrategias para la conservación de su patrimonio a través de un desarrollo turístico sustentable. LINTA- CIC y Municipalidad de Chascomús.
- MOROSI, Julio A., Amarilla B., Contín M., 1998: La Calidad Ambiental como Factor Explicativo de los Precios en el Mercado Habitacional Urbano. El caso del casco fundacional de la ciudad de La Plata. Editado por CIC.
- MOROSI, Julio A., 1999: Ciudad de La Plata. Tres décadas de reflexiones acerca de un singular espacio urbano. Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente. CIC. Ministerio de la Producción y el Empleo, Provincia de Buenos Aires. Argentina.
- PACHECO, M., 2006: Tipos de vivienda en la ciudad de La Plata (1882-1960). El reconocimiento tipológico como base para la recuperación de edificios residenciales. Anales LINTA. La Plata, LINTA- CIC, 49- 56.
- ROMERO, A. M., 2004: The Positive Externalities of Historic District Designation. The Park Place Economist, Volume XII.

Websites:

www.buenosaires.gov.ar/areas/planeamiento

www.concejodeliberante.laplata.gov.ar

www.sioc.com.ar