

## ESTUDIOS DE VALORACIÓN ECONÓMICA EN ÁREAS URBANAS PATRIMONIALES PROTEGIDAS

Beatriz C. Amarilla -bamarilla@argentina.com- Antonia Sbatella -asbatte@mecon.gov.ar-

### Resumen

*Entre las medidas que toman los poderes públicos para la conservación del patrimonio arquitectónico y urbano, se destaca la catalogación de edificios y la designación de áreas con algún grado de protección. La experiencia internacional demuestra que algunas de estas medidas suelen provocar cierto grado de conflicto, porque significan la limitación de los derechos de propiedad individuales y privados, en mérito de beneficios sociales y culturales comunitarios.*

*En este marco, el presente trabajo tiene como objetivo el análisis de algunos aspectos que se relacionan con la variación en el precio de las propiedades que están incluidas dentro de áreas designadas por su valor histórico o patrimonial. En primer lugar, se desarrolla brevemente el concepto de "área protegida" y de "área de conservación". En segundo lugar, se pasa revista a estudios desarrollados en diferentes países sobre las metodologías de análisis empleadas para el estudio de precios de propiedades en áreas urbanas de conservación. Por último, se presentan algunos resultados de estudios locales de esta índole, referidos al Área Bancaria de la ciudad de Buenos Aires y al Área Centro de la ciudad de Chascomús*

Palabras clave: Patrimonio urbano - Áreas de conservación - Valoración económica - Propiedad privada

### PLANTEO DEL PROBLEMA

Entre las medidas que toman los poderes públicos para la conservación del patrimonio arquitectónico y urbano, se destaca la catalogación de edificios y la designación de áreas con algún grado de protección, con el fin de regular las modificaciones a realizar, evitar demoliciones de edificios valiosos, controlar su estado de conservación y mantenimiento, limitar las alturas y volúmenes a construir, etc. Estas medidas permiten, además de la conservación de los edificios objeto de estas acciones, poder destinarlos a usos alternativos sustentables, vinculados, por ejemplo, con la cultura o el turismo.

Sin embargo, la experiencia internacional demuestra que algunas de estas medidas, en la mayoría de los casos, resultan controvertidas, porque significan la limitación de los derechos de propiedad individuales y privados, en mérito de beneficios sociales y culturales comunitarios. Los propietarios suelen estimar que el valor económico de sus propiedades se reduce, al no poder adaptar sus viviendas o edificios a requerimientos funcionales actuales, o simplemente explotar al máximo los terrenos según lo establecido por los códigos urbanos y de construcción en zonas que no han sido especialmente designadas por su valor histórico o patrimonial.

Lo cierto es que todas estas conclusiones se suelen basar en percepciones y conjeturas, ya que en Argentina, por ejemplo, no se han difundido estudios específicos que hayan medido la varia-

ción del valor económico de las propiedades sujetas a estas restricciones. También sería posible pensar, por lo contrario, en un marcado aumento del precio de venta, si tenemos como antecedente casos paradigmáticos en el nivel internacional: en ciertas zonas de máximo valor patrimonial en ciudades europeas (e incluso en Buenos Aires), con estrictas regulaciones, es donde el precio del metro cuadrado residencial se cotiza con el más alto valor en la ciudad (1). En este caso, las externalidades (2) positivas que origina esta situación influyen en los altos precios que registra el mercado inmobiliario para el área.

En este marco, este artículo se dedicará a tres aspectos principales:

- Breve introducción acerca de las áreas protegidas, en especial las referidas a zonas urbanas.
- Antecedentes de trabajos vinculados con la economía de las áreas urbanas protegidas por su valor patrimonial.
- Ejemplos de estudios realizados en Argentina con participación del LINTA o de sus investigadores.

### 1. ACERCA DE LAS ÁREAS PROTEGIDAS Y SU RELACIÓN CON LO URBANO

El concepto de "área protegida" fue aplicado más tempranamente a lugares excepcionales desde el punto de vista natural, y su nombre las vincula especialmente con las reservas o parques na-

cionales o provinciales creados a los efectos de su conservación y disfrute.

La Unión Mundial para la Naturaleza (UICN) define a un "área protegida" como "una superficie de tierra y/o mar especialmente consagrada a la protección y el mantenimiento de la diversidad biológica, recursos naturales y culturales asociados y manejada a través de medios jurídicos y otros medios eficaces". A los efectos de unificar los diversos criterios existentes en los distintos países, estableció seis categorías de manejo, definidas a partir de sus objetivos y de las normas de manejo que les son específicas (APN, 2007: 19-21). Estas categorías y sus objetivos están expresadas en la Tabla 1.

Según el grado de restricciones existentes, las categorías I a III se consideran áreas protegidas estrictas y el resto no estrictas o de protección parcial.

La homologación en el ámbito federal argentino a estas categorías se resuelve de la siguiente manera:

- Reserva natural estricta (Categoría I)
- Parque nacional (Categoría II)
- Monumento natural (Categoría III)
- Reserva nacional (Categoría VI)

Las Categorías IV y V de la UICN no tienen componentes a nivel federal. Asimilables a la Categoría IV existen santuarios de fauna provinciales y a la categoría V, el caso de la Quebrada de Humahuaca, Paisaje Protegido con declaración internacional de Sitio de Patrimonio Mundial. Por su parte, las Reservas de Biósfera MAB-UNESCO, también de carácter internacional, asimilan su "zona núcleo" a las Categorías I ó II, y la "zona de amortiguamiento" a la Categoría VI (3).

Como se puede observar en el curso de lo dicho, las fronteras entre lo estrictamente natural y lo cultural resultan, en el mundo de hoy, cada vez más ambiguas. Basta decir que existen en el país y en el exterior reservas naturales urbanas, ubicadas en el interior o en la periferia de grandes ciu-

dades, que pueden alcanzar hasta un tercio de la superficie de la misma ciudad. Estas reservas tienen como fundamento el uso público y la conservación de recursos, y poseen un notable fin educativo al poder ser visitadas por un gran número de personas que viven en las cercanías. En Argentina, existen alrededor de 60 reservas urbanas, unas 10 en la Región Metropolitana y otras 4 en la zona de Bariloche, por ejemplo.

Para citar un ejemplo internacional, se considera que sólo un tercio de Londres es "urbano". Esta ciudad incluye hábitats, especies, paisajes naturales y espacios verdes que hacen una contribución sustancial al patrimonio natural y proveen oportunidades a la gente para experimentar y disfrutar de la naturaleza ([www.naturalengland.org.uk](http://www.naturalengland.org.uk)). Basta nombrar el paisaje histórico de Richmond Park, los vestigios de zonas pantanosas y de antiguos bosques, que hacen al entorno londinense tan notable como la Inglaterra rural.

Otro rasgo distintivo en Argentina de la permanente interacción entre lo natural y lo cultural es la posesión y/o uso de partes de áreas protegidas por comunidades indígenas; ello conlleva la necesidad creciente de establecer alianzas estratégicas que permitan conciliar la conservación con las necesidades políticas y sociales de los habitantes originarios, las que se encuentran consagradas en la legislación nacional e internacional.

Una vez planteado el concepto de área protegida y los límites difusos entre lo natural y lo cultural en el mundo globalizado, pasemos a nuestro tema de interés específico, las áreas protegidas urbanas.

Existen núcleos urbanos de carácter histórico, de diferentes escalas, que contienen cascos, centros, barrios, arrabales, más su entorno natural o construido por el hombre. Es de destacar que el carácter especial de estas áreas no proviene sólo de la calidad de los edificios. La traza histórica de calles, senderos y límites; los materiales de edificios y calles; los usos edilicios; los espacios públicos y privados, como parques, jardines y zonas verdes; árboles y equipamiento urbano, todo ello, en conjunto, es lo que confiere identidad e interés a un

Categoría	Tipo	Objetivo
I	Reserva natural estricta	Protección integral
II	Parque nacional o provincial	Conservación de ecosistemas y turismo
III	Monumento natural	Conservación de características naturales
IV	Área de manejo de hábitat o especies	Conservación a través del manejo activo
V	Paisaje protegido	Conservación de paisajes y recreo
VI	Área protegida con recursos manejados	Uso sustentable de los ecosistemas naturales

Tabla 1: Categorías de manejo según UICN

área en particular ([www.english-heritage.org.uk](http://www.english-heritage.org.uk)).

Muchos de estos sitios se hallan amenazados por la degradación y el deterioro, hecho que provoca pérdidas irreparables de carácter cultural, social y económico. A partir del reconocimiento de esta situación, el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS) redactó la "Carta para la Conservación de Ciudades Históricas y Áreas Urbanas" (Carta de Washington, 1987). La misma resulta complementaria de la Carta Internacional para la Conservación y Restauración de los Monumentos y los Sitios Históricos (Carta de Venecia, 1964), así como de otros documentos internacionales, como la "Recomendación relativa a la salvaguarda de los conjuntos históricos o tradicionales y su función en la vida contemporánea" (UNESCO, Nairobi, 1976). Los organismos internacionales han ido avanzando hacia la consideración de categorías cada vez más comprensivas, como la de "paisajes urbanos históricos" (Memorando de Viena, 2005) (las Cartas, Recomendaciones y otros documentos relacionados pueden consultarse en [www.icomos.org](http://www.icomos.org)).

Existen numerosas áreas urbanas con reconocimiento internacional como Sitios de Patrimonio Mundial. En esa categoría, por mencionar sólo a países vecinos, se pueden citar como ejemplos el caso de Colonia del Sacramento (Uruguay), Valparaíso (Chile), Ouro Preto y Recife (Brasil), entre otros ([www.icomos.org](http://www.icomos.org)). 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 (Tabla 2), varios de ellos bonaerenses ([www.monumentosysitios.gov.ar](http://www.monumentosysitios.gov.ar)).

En el orden internacional, Inglaterra es uno de los países pioneros en la materia. En dicho país, las primeras áreas urbanas de conservación fueron creadas en 1967, existiendo en la actualidad cerca de 8000. Las autoridades locales tienen el poder de designar estas áreas de interés histórico o arquitectónico, cuyo carácter y apariencia justifican su pro-

tección y puesta en valor. *English Heritage* puede designar estas áreas en Londres, previa consulta con el *London Borough Council* y el consentimiento de la *Secretary of State for National Heritage*.

En Inglaterra, las áreas de conservación varían mucho en su naturaleza y carácter. Comprenden los centros de las ciudades históricas, aldeas de pescadores o mineros, suburbios de los siglos XVII y XVIII, residencias campestres ubicadas en sus parques históricos, vías de comunicación históricas y sus alrededores, como por ejemplo ciertos canales navegables.

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. Estos cambios incluyen, por ejemplo, tipos de revestimientos exteriores, ventanas de buhardillas o antenas satelitales, visibles desde la calle. El control puede extenderse a las pinturas exteriores que incluyen diferentes colores a los habituales o al reemplazo de puertas y ventanas características, u otros detalles arquitectónicos que hacen a la homogeneidad del área. Por su parte, se considera que los árboles constituyen elementos clave para conservar el carácter del área. Cada propietario que desee cortar o podar un árbol ubicado en estas zonas debe declararlo a las autoridades locales. En caso necesario, las autoridades emiten una "orden de preservación" para salvaguardar al ejemplar involucrado ([www.english-heritage.org.uk](http://www.english-heritage.org.uk)).

Se considera que las restricciones o costos adicionales para los propietarios, derivados de la normativa, se compensan con la calidad de vida que deriva de vivir en un área de estas características.

Año declaratoria	Nombre	Categoría
1994	Pueblo de Capilla del Señor	Bien de interés histórico
1999	Casco urbano fundacional de La Plata	Bien de interés histórico
1999	Sector urbano de San Antonio de Areco y Estación del FF. CC. Nuevo Central Argentino	Bien de interés histórico
2003	Sector traza urbana de Carmen de Patagones	Bien de interés histórico
2005	Calle Nueva York de Berisso, e/ calles Valparaíso y Alsina	Lugar Histórico

Tabla 2: Lugares y bienes de interés histórico bonaerense

En Argentina, en lo referente a ciudades, vale mencionar el ejemplo de las Áreas de Protección Histórica en la ciudad de Buenos Aires. Los distritos APH, sigla por la que se los conoce, comenzaron a gestarse a partir de 1992. Se trata de zonas con valor patrimonial, de alta calidad arquitectónica y urbana, con sobresalientes valores históricos, simbólicos y ambientales. Su normativa y gestión se enmarcan en las políticas de planificación urbana, tanto en aspectos teóricos como metodológicos ([www.buenosaires.gov.ar/areas/planeamiento](http://www.buenosaires.gov.ar/areas/planeamiento)).

La normativa que regula las APH, y que se encuentra incluida en el Código de Planeamiento Urbano de la ciudad (Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Buenos Aires, 2003: 200-233), 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.

Entre las APH porteñas, cabe mencionar el Distrito APH1, que abarca ámbitos urbanos de alto significado patrimonial, comprendiendo parte del antiguo casco histórico y el eje cívico institucional de la ciudad, articulados por la Plaza de Mayo. Se establece una normativa particular para distintos niveles de calidad ambiental definidos dentro del Distrito. En este sentido, se distinguen "ámbitos consolidados" (Plaza y avenida de Mayo, Plaza Dorrego, Calle Humberto Primo entre Defensa y Bolívar, entre otros), "ámbitos preconsolidados", (tramos de las calles Humberto Primo, Chile, Balcarce, Moreno, Parque Lezama) y "ámbitos potenciales" (Plaza Congreso, otros tramos de las calles Defensa, Balcarce y Moreno).

Otros ejemplos de Distritos de este tipo son el Parque Tres de Febrero (APH 2), Grand Bourg (APH 3), Esquina de San Juan y Boedo (APH 10), etc.

## **2. ANTECEDENTES REFERIDOS A VALORACIÓN ECONÓMICA EN ÁREAS URBANAS DE CONSERVACIÓN**

Existe, a partir de la década de 1980, producción de artículos científicos, trabajos de consultoras y algunas tesis dedicadas al tema en estudio. La mayoría de ellos se originan en los Estados Unidos y Canadá, existiendo un número importante de estudios realizados en Australia y aplicados en sus áreas urbanas.

A los efectos de tener un panorama de los contenidos, objetivos y metodologías empleadas en

estos estudios, se ha confeccionado la Tabla 3. Una versión ampliada de la misma se puede consultar en el trabajo de investigación correspondiente (Amarilla et al., 2009). También se adjunta un Anexo bibliográfico al respecto (Anexo 1).

En términos generales, de estos estudios se desprende que existen dos herramientas que utilizan los investigadores para examinar la relación entre el precio de mercado y el hecho de que las propiedades estén catalogadas. Una de ellas es la técnica de precios hedónicos (4). El modelo de precios hedónicos expresa el precio de mercado como función de las características físicas de las propiedades, las arquitectónicas y el status de "catalogada / no catalogada". Una segunda forma de aproximación al tema es analizar el precio de las propiedades desde un punto de vista temporal, antes y después de que hayan sido catalogadas o incluidas en zonas especiales, y compararlo con los cambios en los precios de las propiedades no catalogadas en el mismo periodo.

Comparando los resultados obtenidos en estos trabajos y publicaciones, se puede concluir que no existe evidencia explícita de que los distritos históricos generen externalidades positivas y precios de propiedades más altos. Algunos estudios sugieren que no existen beneficios económicos relacionados con este tipo de designaciones; incluso, en muchos casos, la designación parece reducir el precio de los inmuebles. Otras evidencias demuestran que hay efectivamente un "premio" para los edificios situados en estas zonas, pero el mismo no parece estar asociado a la necesidad social de preservación de edificios; por el contrario, se estima que se relaciona más con la externalidad positiva que surge de vivir en un barrio en el que todas las otras residencias deben mantener un cierto estándar en el tiempo, según la normativa en vigencia (Romero, 2004).

## **3. ESTUDIO DE CASOS**

Se incluyen a continuación las síntesis de dos trabajos de investigación. El primero fue solicitado en 2004 por la Dirección General de Patrimonio de la ciudad de Buenos Aires, dentro de los estudios previos para la propuesta de una normativa de protección para el Área Bancaria porteña (Amarilla y Sbattella, 2004). El segundo se refiere a un trabajo de investigación en curso en el LINTA, cuyo objetivo es "explicar" los precios de las propiedades en el casco histórico de la ciudad de Chascomús (Amarilla et al., 2009).

Aunque no se trata hoy de áreas protegidas con la estricta denominación que aquí se utiliza (Área Bancaria y Casco histórico de Chascomús),

País	Tipología de bienes	Metodología utilizada	Resultados
Estados Unidos	Bienes inmuebles residenciales en áreas protegidas.	Se utilizó el método de precios comparables.	Se encontró que los precios de los bienes inmuebles en áreas protegidas son más altos que los de las áreas adyacentes.
Reino Unido	Bienes inmuebles residenciales en áreas protegidas.	Se utilizó el método de precios comparables.	Se encontró que los precios de los bienes inmuebles en áreas protegidas son más altos que los de las áreas adyacentes.
Países Bajos	Bienes inmuebles residenciales en áreas protegidas.	Se utilizó el método de precios comparables.	Se encontró que los precios de los bienes inmuebles en áreas protegidas son más altos que los de las áreas adyacentes.
Francia	Bienes inmuebles residenciales en áreas protegidas.	Se utilizó el método de precios comparables.	Se encontró que los precios de los bienes inmuebles en áreas protegidas son más altos que los de las áreas adyacentes.
Australia	Bienes inmuebles residenciales en áreas protegidas.	Se utilizó el método de precios comparables.	Se encontró que los precios de los bienes inmuebles en áreas protegidas son más altos que los de las áreas adyacentes.
Canadá	Bienes inmuebles residenciales en áreas protegidas.	Se utilizó el método de precios comparables.	Se encontró que los precios de los bienes inmuebles en áreas protegidas son más altos que los de las áreas adyacentes.

Tabla 3: Estudios internacionales sobre valoración económica de inmuebles en áreas protegidas

pensamos que constituyen casos de interés dentro de la temática que nos preocupa.

### 3.1. Estudios sobre el Área Bancaria y Diagonal Norte, Ciudad de Buenos Aires

Las Áreas de Protección Histórica, como se ha dicho, son zonas de la ciudad de Buenos Aires que se distinguen por su valor como patrimonio cultural, al poseer una notable calidad arquitectónica y urbana. Se caracterizan, además, por rasgos de tipo histórico, simbólico y ambiental. También existen en el Código otros tipos de distritos vinculados con la protección del patrimonio urbano: Distritos Urbanizaciones Determinadas (U), Distritos Arquitectura Especial (AE), Distrito Área de Reserva Ecológica (ARE).

La protección de edificios (ubicados dentro y fuera de estas áreas) tiene como herramienta principal un catálogo en el que se definen los niveles de protección (integral, estructural y cautelar), en los que se regulan los niveles de intervención (más restringidos cuanto más valioso sea considerado el edificio). Respecto del espacio público, también se acuerdan tres niveles de protección (ámbito consolidado, preconsolidado y potencial) de acuerdo a las condiciones de degradación que el mismo posea. Por último, se regulan las características de los componentes del mobiliario urbano, la señalización, la forestación, aceras y calzadas, marquesinas, publicidad, colores y actividades.

La regulación también alcanza a las obras nuevas o a edificios sin especial protección pero ubicados en esas áreas, poniéndose límites a la ocupación del suelo y a las alturas edificadas, estudiando las solicitudes de demolición, criterios de composición de fachada, etc., de modo de completar armónicamente el escenario urbano.

Comentaremos, en forma sintética, algunas cuestiones referidas al Proyecto de Normativa Especial Área Bancaria y Diagonal Norte. El área forma parte del trazado fundacional, se encuentra en el Área Centro y es identificada como la "City porteña", sede de la actividad bancaria y de las principales transacciones financieras y administrativas del país. Actualmente su integridad se ve en riesgo, con zonas deprimidas o depreciadas, congestión vehicular y otras amenazas que evidencian la necesidad de desarrollar una normativa de protección (Figura 1).

Los estudios emprendidos que culminaron con el proyecto de normativa fueron de tipo histórico, urbanístico, arquitectónico, legal y económico. Nos concentraremos en los de tipo económico, que se basaron en la teoría y los instrumentos

que han sido desarrollados en las últimas décadas en el nivel internacional en relación a la economía del patrimonio cultural construido (Amarilla y Sbattella, Consultoría sobre Economía Urbana, 2004). En este sentido, pueden subrayarse las siguientes ideas:

- El patrimonio cultural es parte indivisible del ambiente y debe contribuir al proceso de desarrollo sin resultar degradado.
- La valoración de mercado resulta insuficiente para estimar el verdadero impacto económico y social del patrimonio. Los métodos de valoración de intangibles resultan de gran ayuda en estos casos.
- Ante la escasez de capital y la envergadura de las intervenciones, deben emplearse instrumentos teóricos existentes para priorizar inversiones en el sector, por ejemplo, un análisis multicriterio (5).
- Se deben estudiar y desarrollar formas creativas de cooperación entre el sector público y el privado. La carga económica del Estado no debe resultar excesiva, al tiempo que es conveniente mantener una actitud realista con la afectación de los intereses económicos privados.

En el área de estudio, específicamente, se detectó la necesidad de promover la diversificación



Figura 1: Área Bancaria (Diagonal Norte)

de actividades sustentables, de manera de dinamizar la zona fuera de los horarios de actividad bancaria, generando empleo y otros beneficios secundarios. En cuanto a la capacidad constructiva transferible (CCT, instrumento ya existente en el Código de Planeamiento Ley 449/2000) (6), el sistema debe ser tal que no penalice en forma sustancial a los inversores (por ejemplo, que la CCT se transfiera a terrenos de mucho menor valor económico), sin relegar por ello los objetivos de conservación propuestos.

Dentro del estudio económico, se vio la necesidad de profundizar el relevamiento de inmuebles existentes, discriminando usos comerciales, las tendencias actuales en la dinámica de la zona, características geométricas y tamaños de las parcelas, valuación fiscal, etc. Para ello resultó muy útil la base de datos inmobiliarios USIG (Unidad de Sistemas de Información Geográfica) que tiene el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Como respuesta a esta cuestión, se seleccionó una muestra de alrededor de 50 casos entre edificios estándar y aquellos que tenían algún grado de protección, con inclusión total de monumentos históricos y edificios catalogados (Figura 2). Respecto de ellos se estudiaron variables cuantitativas (por ejemplo, valuación fiscal, superficie del lote, antigüedad, usos, etc.) y otras cualitativas (dicotómicas o dummy): con o sin protección, dominio público o privado, geometría y tipo de lote (regular o irregular, pasante o no pasante) y tipo de calle (vehicular o peatonal). Ello permitió arribar a conclusiones surgidas del cruce de estas variables:

- Mayor valuación fiscal unitaria total y del edificio: correspondió a inmuebles sin protección, privados, sobre calle vehicular y lote no pasante (con acceso por una única calle).
- Mayor valuación fiscal de lote: ídem anterior, pero sobre calle peatonal.



Figura 2: Área Bancaria - Plano de parcelas seleccionadas para el análisis

- Mayor superficie promedio de parcelas: correspondió a inmuebles con protección, públicos, en calle peatonal (calle Florida) y lote pasante (con acceso por más de una calle).
- Mayor superficie promedio cubierta; ídem anterior, propiedad privada.

También se realizó una regresión (7), con el fin de estimar la influencia de las variables explicativas (las cuantitativas y cualitativas ya mencionadas) sobre la variable independiente (la valuación fiscal). Una conclusión importante resultó que la valuación fiscal sólo se centra en aspectos cuantitativos de los inmuebles (superficie, antigüedad, por ejemplo), desconociendo los múltiples aspectos cualitativos de los mismos, entre ellos, su valor en tanto que patrimonio cultural y la potencialidad económica que de ello deriva (Figura 3).

Otros análisis económicos incluyeron:

- Impacto del turismo y su efecto multiplicador (8): a partir de datos existentes sobre la ciudad de Buenos Aires, se realizó una proyección del desembolso de visitantes para el año 2004, y su efecto multiplicador. También se estudió, a partir de determinadas hipótesis, la evolución de la cantidad de visitantes en un período futuro de 10 años, así como el desembolso anual de los visitantes del Área y el efecto multiplicador derivado.
- Valor fiscal y de mercado del suelo: en esta comparación se advirtió una marcada diferencia, en la que el valor fiscal resultaba un 67% inferior al precio de mercado medio del área.
- Importancia del área para el fisco municipal: esta investigación tuvo como propósito estimar la potencial recaudación fiscal en concepto de ingresos y contribuciones, lo que se relaciona con la potencial reinversión en incentivos que se podrían derivar a los propietarios en las áreas APH

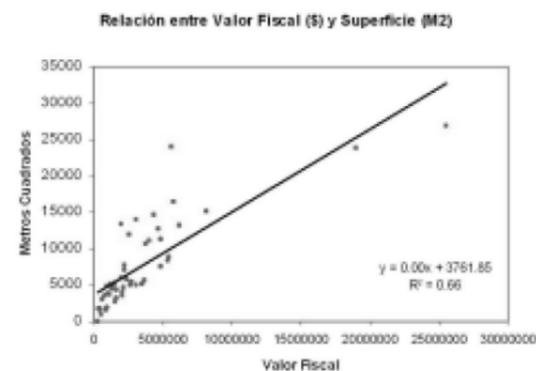


Figura 3: Valor fiscal de inmuebles en función de la superficie

para mantenimiento y conservación de los inmuebles en la zona.

- Estudio del ítem "difusión del patrimonio" en el presupuesto fiscal municipal de 2004: se llegó a la conclusión que dicho presupuesto era escaso, y específicamente, la "gestión del patrimonio como recurso económico" sólo representaba un 10% de ese subtotal.
- Alternativas de esquemas de incentivos: se estudió el tipo de exenciones posibles y el compromiso fiscal que representaban (en general, rebaja en diferentes porcentajes de contribuciones vinculadas con la propiedad inmueble, aplicadas a todas las propiedades del área o a aquellas con algún grado de protección). Se concluyó que la opción recomendable, dentro de un horizonte de 10 años, variaba según la etapa considerada. Por ejemplo, en los primeros cinco años sería muy aconsejable la inversión con destino específico en el área, es decir, una reasignación de fondos, lo que tiene efecto multiplicador y representa una clara señal de respaldo estatal al proyecto.

### 3.2. Estudios referidos a la ciudad de Chascomús

Desde hace alrededor de quince años, el LINTA viene realizando estudios en la ciudad y partido de Chascomús, relativos al patrimonio arquitectónico y urbano y su relación con el turismo. En este caso, comentaremos los resultados preliminares de una investigación en curso, dedicada a estudiar la incidencia de la condición patrimonial en los precios de venta de viviendas ubicadas en el área central de la ciudad. Si bien no constituye un área ya declarada oficialmente de interés en su conjunto para su protección, se trata de la zona de asentamiento urbano más antiguo, donde se encuentra la densidad mayor de edificios con características patrimoniales (Figura 4).

Para el análisis, se optó metodológicamente por una de las dos alternativas mencionadas en el



Figura 4: Área casco Chascomús

punto anterior: el método de los precios hedónicos. Este permite observar la relación entre el precio y las características de las viviendas y a partir de esa relación determinar el efecto cuantitativo y cualitativo que cada variable ejerce sobre el precio. No se ha estimado todavía el modelo, se comentarán aquí los resultados preliminares derivados del análisis gráfico previo.

Se seleccionaron como muestras a viviendas que se encontraban en venta en la ciudad de Chascomús en el período comprendido entre abril y agosto del año 2008. Se incluyeron sólo viviendas unifamiliares, preferentemente construidas sobre la línea municipal y localizadas en el Área Centro. En esta primera etapa, se trabajó con treinta casos, de los cuales el 25% tenía valor patrimonial.

En el modelo de precios hedónicos se identifica una variable dependiente (en general, los precios), los que son "explicados" a partir de grupos de variables independientes o explicativas. En el caso que nos ocupa, la variable dependiente es el precio de oferta de las viviendas, tal como lo suministraron las inmobiliarias de la ciudad.

Las variables explicativas, por su parte, se clasificaron en tres tipos:

- Propias de la vivienda (superficie construida y del terreno, espacio libre, número de ambientes, número de baños, etc.)
- Servicios, equipamiento urbano y aspectos ambientales (servicios públicos, equipamiento en salud, educación y comercial, distancias a áreas verdes o recreativas, etc.)
- Patrimoniales.

Las variables patrimoniales constituyen el punto central de este estudio, ya que el objetivo del trabajo es determinar si las cualidades patrimoniales son elementos significativos en el momento de determinar los precios de una propiedad. Se han considerado no sólo las características patrimoniales propias de la vivienda, sino las del entorno en el cual se localiza, estudiando si se producía un efecto de sinergia entre la propiedad y el área urbana en la cual se implantaba. En la Tabla 4 se resume el tipo de subvariables consideradas y las unidades de medición establecidas. En cuanto a estas últimas, se observa que algunas son cuantitativas, otras cualitativas (escalas de medición establecidas según definición de atributos) y el resto dicotómicas o dummy (sí/no).

El análisis gráfico realizado permitió arribar a una serie de conclusiones preliminares respecto de las viviendas con valor patrimonial, compara-

CATEGORÍA DE VIVIENDA	VARIABLES			
	INDICADOR	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	VALORES DE REFERENCIA
VIVIENDA DE ESTÁNDAR	101	Presencia de características patrimoniales	Presencia de características patrimoniales	0/1
	102		Presencia de características patrimoniales	0/1
	103	Presencia de características patrimoniales	Presencia de características patrimoniales	0/1
	104		Presencia de características patrimoniales	0/1
	105	Presencia de características patrimoniales	Presencia de características patrimoniales	0/1
	106		Presencia de características patrimoniales	0/1
VIVIENDA DE CALIDAD	201	Presencia de características patrimoniales	Presencia de características patrimoniales	0/1
	202		Presencia de características patrimoniales	0/1
	203	Presencia de características patrimoniales	Presencia de características patrimoniales	0/1
	204		Presencia de características patrimoniales	0/1
	205	Presencia de características patrimoniales	Presencia de características patrimoniales	0/1
	206		Presencia de características patrimoniales	0/1
	207	Presencia de características patrimoniales	0/1	

Tabla 4: Chascomús - Variables patrimoniales (Tabla elaborada por R. Coletti)

das con aquellas que se consideraron "estándar". Comentaremos algunas a continuación:

- Estas viviendas, en promedio, son mucho más grandes (un 23%) que las que no tienen ninguna característica patrimonial. Sin embargo, el tamaño de lote es más pequeño.
- Tienen mayor cantidad de ambientes pero menor cantidad de baños, careciendo en general de cier-

tas comodidades propias de las casas de la localidad (quincho, pileta de natación, etc.).

- La obsolescencia funcional (y probablemente el objetivo de obtener una mayor rentabilidad) ha dado como resultado que muchas de ellas se hayan dividido en unidades más pequeñas, en la mayoría de los casos sin tener en cuenta un diseño respetuoso de las características patrimoniales de las mismas. Esta situación no se suele advertir

desde el exterior, las fachadas no se ven alteradas o presentan modificaciones reversibles.

- Tienen un peor estado de conservación que aquellas sin el componente patrimonial y se encuentran con frecuencia en situación de riesgo.
- El valor patrimonial no se refleja, en principio, como atributo que incide positivamente en los precios. Este tipo de viviendas, de acuerdo a su antigüedad, estado de deterioro y deficiente mantenimiento, se encuentran muy depreciadas, lo que evidentemente se refleja en sus precios de mercado (Figuras 5 y 6).
- A veces la decadencia física por falta de inversiones en mantenimiento es sólo una consecuencia de la obsolescencia funcional o económica: la vivienda ya no responde, de acuerdo a sus características originales, a las estructuras familiares actuales; o el costo del terreno es alto, vale potencialmente más que lo actualmente construido y puede explotarse mejor de acuerdo a la máxima ocupación del suelo que la normativa permita. En Chascomús, la altura permitida en la zona central no supera los 9 metros (no mucho más, en realidad, de lo que alcanzaba una vivienda antigua), por lo que este problema no alcanza la gravedad que tiene en otras ciudades, en las que se promueve una mayor densidad por construcción en torre o similar.
- Están ubicadas en un entorno que realza y potencia su importancia, circunstancia propicia

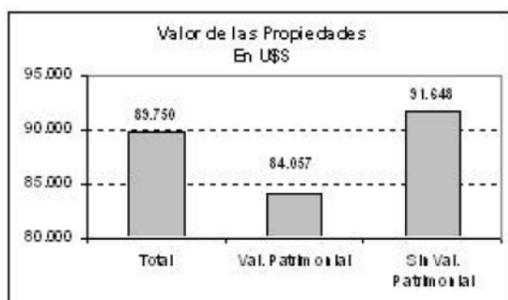


Figura 5: Chascomús - Valor de las propiedades

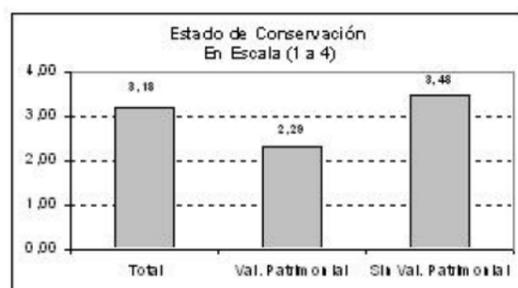


Figura 6: Chascomús - Estado de Conservación

para alentar su conservación, organizar circuitos turísticos, etc. Al mismo tiempo, se advierte que el estado actual de estas viviendas es más precario que el de su entorno. Un rasgo a veces "positivo" de este estado de decadencia radica en que, como las propiedades no han despertado expectativas respecto de su potencial valor económico a partir de una reforma edilicia, muchas no han sido modificadas radicalmente, lo que permite conservar sus rasgos originales.

- La relación funcional entre el precio de las viviendas y variables ambientales, (como la distancia al parque, a la plaza y a la Laguna) indicaría que la cercanía a estos sitios impacta en forma positiva en el precio: cuánto más cerca está ubicada una vivienda respecto de cualquiera de estos lugares de interés visual o recreativo, mayor es su precio.

Es importante recordar que el análisis gráfico realizado sólo permite tener una idea preliminar de las relaciones funcionales que se espera confirmar (o no) con la aplicación del modelo de precios hedónicos. Las variables que resulten en definitiva significativas y su impacto en el precio de las viviendas se obtendrán una vez que se efectúe la regresión y se aplique el método de mínimos cuadrados ordinarios.

#### COMENTARIOS FINALES

La existencia de un patrimonio valioso, tanto desde el punto de vista natural como cultural, ha inducido a la protección de esos bienes, a partir de normativa internacional, nacional, provincial o local. Como se ha visto, la protección de la naturaleza tiene, en particular en Argentina, antecedentes más tempranos (el primer Parque Nacional, llamado "del Sur", luego Nahuel Huapi, data de 1922) (APN, 1994: 59). Esta inquietud se trasladó luego a los bienes culturales, al patrimonio arquitectónico y urbano, hasta considerar en la actualidad categorías de protección en las que la interacción entre lo natural y lo cultural resulta el rasgo predominante (por ejemplo, paisajes culturales).

En todos los casos, y especialmente en el fenómeno del patrimonio urbano que aquí nos interesa, los aspectos económicos juegan un papel de primer orden en la posibilidad cierta de que la normativa se cumpla y que el patrimonio involucrado sea efectivamente conservado a largo plazo.

Luego de analizar en forma somera el concepto de área protegida y de área de conservación en ciudades, hemos presentado los antecedentes internacionales acerca de estudios sobre el valor de las propiedades en zonas urbanas protegidas. Estos

no son abundantes en el ámbito internacional, no registrándose ejemplos en el nivel nacional.

En este aspecto, la conclusión a la que se puede arribar es que la creación de distritos históricos no constituye una solución única y absoluta para evitar la declinación urbana en estas áreas; la normativa debe estar acompañada por un conjunto de medidas destinadas a solucionar un amplio espectro de cuestiones asociadas. Como afirma A. M. Romero, estas designaciones son una herramienta poderosa cuando están dirigidas a solucionar las necesidades que caracterizan a un área en particular, con características individuales y únicas. Un amplio rango de objetivos y metas deben ser establecidos e implementados para que la designación resulte útil a los fines perseguidos (Romero, 2004).

También es posible realizar algunos comentarios en referencia a los trabajos de investigación locales expuestos.

Respecto del Área Bancaria de Buenos Aires, se trata de una de las zonas más características de Buenos Aires, cuyo perfil y actividad, históricamente, han excedido la significación local, alcanzando proyección nacional. Cuando se estudian los valores (sobre todo fiscales) de las propiedades, llama la atención que estos se basen exclusivamente en datos cuantitativos básicos (por ejemplo, superficie construida, tamaño del lote), ignorando la multiplicidad de factores, tangibles o intangibles que, según la teoría económica sobre el patrimonio construido, otorgan valor económi-

co a una propiedad. Este criterio (que por otra parte es el más extendido) redundaría en montos de impuestos y tasas que no corresponden a valores económicos "verdaderos", lo que resulta significativo, especialmente si un porcentaje de los mismos se reinvertiera en la conservación del área.

En lo referente al caso de Chascomús, además de completar el estudio, parece relevante extenderlo a otras ciudades bonaerenses, agrupándolas según su escala y atributos patrimoniales característicos. Ello permitiría obtener conclusiones más precisas, que pueden ser utilizadas como herramienta para políticas de conservación y elaboración de normativa que, a la hora de ser aplicada, tenga un mayor consenso y, por lo tanto, mayores posibilidades de éxito y continuidad a largo plazo.

Se estima que trabajos como los descriptos permiten mostrar, mediante la producción y el análisis de datos, las ventajas que para los propietarios privados tiene la existencia de un catálogo y la protección municipal de las propiedades, de modo que la acción del Estado no se perciba sólo como restrictiva, dando relieve a los beneficios económicos que pueden surgir a partir de declarar un área protegida. Por su parte, la información también resulta útil para el poder público, ya que es de interés del Estado conocer en forma precisa cómo una valorización de las propiedades patrimoniales y la implantación de nuevos usos compatibles provoca beneficios económicos cuantificables en la recaudación fiscal, creación de puestos de trabajo, en suma, en el desarrollo sustentable de la localidad.

## BIBLIOGRAFÍA GENERAL

- Administración de Parques Nacionales (APN), 1994: *El sistema nacional de áreas naturales protegidas de la Argentina. Diagnóstico de su patrimonio natural y su desarrollo institucional*. Buenos Aires.
- Administración de Parques Nacionales (APN) y Fundación Vida Silvestre Argentina, 2007: *Las áreas protegidas de la Argentina. Herramienta superior para la conservación de nuestro patrimonio natural y cultural*. Buenos Aires.
- Amarilla et al., 2009: *Municipio de Chascomús: estrategias para la conservación del patrimonio en el marco del Plan de Desarrollo Territorial*. LINTA/CIC, La Plata (en prensa).
- Amarilla, B. y A. Sbattella, 2004: *Consultoría sobre economía urbana*. En: **Proyecto de Normativa Especial Área Bancaria**. Coordinadora: P.I.M. Mariñelarena. Dirección General de Patrimonio, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, BID.
- Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, 2003: *Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Buenos Aires*. San Ros Ediciones, Buenos Aires.
- Romero, A. M., 2004: *The positive externalities of historic district designation*. The Park Place Economist, Volume XII, Illinois.

## PÁGINAS WEB CONSULTADAS:

- [www.buenosaires.gov.ar/areas/planeamiento](http://www.buenosaires.gov.ar/areas/planeamiento): Gobierno de la ciudad de Buenos Aires.
- [www.english\\_heritage.org.uk/server/show/nav.1063](http://www.english_heritage.org.uk/server/show/nav.1063): English Heritage: What is a conservation area?
- [www.icomos.org](http://www.icomos.org): International Council on Monuments and Sites.
- [www.heritage.vic.gov.au/pages/pdfs/listingpropertyvalues.pdf](http://www.heritage.vic.gov.au/pages/pdfs/listingpropertyvalues.pdf): Heritage, Victoria, Australia: Heritage listing and property valuations in Victoria, marzo 2001.
- [www.heritage.wa.gov.au/f\\_values.html](http://www.heritage.wa.gov.au/f_values.html): Heritage Council of Western Australia
- [www.monumentosysitios.org.ar](http://www.monumentosysitios.org.ar): Comisión Nacional de Monumentos y Museos y Sitios Históricos.
- [www.naturalengland.org.uk](http://www.naturalengland.org.uk): Natural England: "England needs a new approach to conservation, including its urban areas..."

## ANEXO BIBLIOGRÁFICO 1: ARTÍCULOS REFERIDOS A VALUACIÓN EN ZONAS URBANAS PROTEGIDAS

- Asabere, P. K., Hachey and Grubaugh, 1989: "Architecture, historic zoning, and the value of homes". *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 2, 181-95.
- Countrywide Valuers and Trevor Budge and Associates, 1992: "Heritage and property valuation in the Shire of Maldon - A study of the effects of planning and heritage controls on property valuation".
- D'Arcy, J.A., 1991: "The preservation of historic buildings and sites and the cost of implication". *Victorian Valuer General*
- Ford, D.A., 1989: "The effect of historic designation on single-family home prices". *American Real Estate and Urban Economics Association Journal*, 17 (3), 353-62.
- Gale, Dennis, 1991. "The impact of historic district designation: planning and policy implications". *American Planning Association Journal*.
- Keck, S. and H. T. White, 1999: "Heritage controls and property values. A review at local government level". (Report)
- K. Krastins, 1997: "The Implication of Heritage Listing on Properties Valuations: A Case of Study of Residential Development in Geelong". Thesis, Deakin University, Geelong.
- Penfold, V., 1994: "Heritage controls and property values: a study of four Sidney conservation areas". Unpublished thesis, School of Town Planning, University of New South Wales.
- J. Quigley, 1987: "Incentives for Heritage Listing and the Effects of Heritage Listing on the Value of Residential Properties". Research Paper, South Australian Institute of Technology, Adelaide.
- Schaeffer, P.V. and Millerick, C.A., 1991: "The impact of historic designation on property values: an empirical study". *Economic Development Quarterly*, 5, (4), 3001-12.
- Shipley, R, 2000: "Heritage designation and property values: is there an effect?" *International Journal of Heritage Studies*, 6, 1, 83-100.
- Urban Consultin Group, 1994: "Economics Effects of Heritage Listing", North Melbourne.
- Vinita Deodhar, 2004: "Does the housing market value heritage? Some empirical evidence". Macquarie Economic Research Paper N° 3/2004, March.

## NOTAS

- (1) En España, el m<sup>2</sup> de vivienda en la zona de la catedral de Sevilla se cotiza a unos 6.000 €, en la Plaza de España de Zaragoza, a 6.500 € y en el Paseo de Gracia de Barcelona, a 9.000 € (Los precios aproximados medios para estas ciudades son, respectivamente: 2.100 €, 2.600 € y 3.500 €). Según datos de 2006, en el barrio de San Telmo, en Buenos Aires, el precio del m<sup>2</sup> pasó de 400 a 1.100 U\$S en un lapso de tres años (Diario La Nación, 19/11/06).
- (2) Externalidad: existe cuando la actividad de una persona o empresa repercute sobre el bienestar de otra o sobre su función de producción, sin que pueda cobrarse un precio por ello.
- (3) Las categorías internacionales como las de "Reserva de Biósfera" y "Sitios de Patrimonio Mundial" en general reconocen una "zona núcleo" (aquella que específicamente se debe conservar y en la que las restricciones son más estrictas) y una "zona de amortiguamiento" (en torno a la primera, de manera de minimizar los impactos externos).
- (4) Precios hedónicos: existe una extensa bibliografía sobre el tema, en libros y artículos de revistas científicas. Para conocer sus supuestos básicos y ejemplos de aplicación, puede consultarse: Azqueta Oyarzún, D., 1994: Valoración económica de la calidad ambiental. McGraw - Hill, Madrid.
- (5) Análisis multicriterio: el punto de partida es semejante al de un análisis costo-beneficio tradicional. El objetivo es maximizar una función que depende de una serie de objetivos que, en principio, no son comparables entre sí. Estos objetivos se denominan "criterios". Frente a ellos, se presentan una serie de alternativas factibles para resolver el problema planteado. Estos métodos no consideran la posibilidad de encontrar una solución óptima sino que seleccionan las mejores alternativas y generan un ordenamiento o "ranking" (al respecto, ver: Azqueta, D., 2002: Introducción a la economía ambiental. McGraw-Hill, Madrid y Martínez, E., 1998: **Evaluación y decisión multicriterio: una perspectiva**. En: Evaluación y decisión multicriterio. Reflexiones y experiencias. Ed. Por E. Martínez y M. Escudey. Editorial Universidad de Santiago de Chile).
- (6) Capacidad Constructiva Transferible (CCT): según el Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Buenos Aires, es la superficie que resulta de la diferencia entre la capacidad constructiva permitida en la parcela en la que se encuentra un inmueble a ser catalogado y la superficie construida existente en la parcela en el momento de la catalogación. Para paliar el potencial daño económico a un propietario privado (conservar el bien protegido no le permite explotar el terreno según el máximo permitido para esa zona), esa diferencia puede ser transferida a otras parcelas (con restricciones propias en cada caso) o conservarse como crédito para su uso futuro.
- (7) Regresión: estudia la naturaleza estadística de la relación entre dos variables y proporciona un modelo de dicha relación. El modelo consiste en una función matemática que permitirá obtener los valores aproximados de una de las variables a partir de los valores prefijados de la otra.
- (8) Efecto multiplicador: indica en cuánto se incrementará el producto o el ingreso nacional cuando se incrementa en un peso la inversión o el consumo autónomo.