

El Puente de los Suspiros en Barranco  
Fuente: Arlon Castillo Blanco, 2022.

## Políticas culturales del patrimonio urbano en el valor de cambio de un inmueble en el distrito de Barranco<sup>1</sup>

*Cultural policies of urban heritage in the exchange value of a property in the district of Barranco*

DOI: <https://doi.org/10.29166/ay.s.v4i24.7070>

Fecha de recepción: 01 de febrero de 2024

Fecha de aceptación: 26 de mayo de 2024

José Luis Matos Huamán<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Este trabajo es un artículo científico desarrollado en el curso Vivienda y Ciudad, en la Sección de Posgrado de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes de la Universidad Nacional de Ingeniería, Lima, Perú.

<sup>2</sup> Egresado de la Maestría en Planificación y Gestión Urbano Regional de la Sección de Posgrado de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes de la Universidad Nacional de Ingeniería.

**Palabras clave:** política cultural, patrimonio urbano, zona monumental, modelo de precio hedónico, valor de cambio, distrito de Barranco.

## Resumen

Este artículo se desprende de una investigación que examina el impacto que tienen las políticas culturales del patrimonio urbano sobre el valor de cambio de los inmuebles en Barranco, Lima, Perú. En este caso se analiza la influencia de la política cultural del patrimonio urbano en la declaración de la zona monumental de Barranco, la cual cubre el 57% del territorio del distrito. Utilizando el modelo de precio hedónico se determinó que esta política cultural incide positivamente en 9% en el precio de las casas, y en 0.01% en el precio de los departamentos. Por tanto, se puede afirmar que la política cultural del patrimonio urbano respecto a la declaración de la zona monumental del distrito de Barranco incide positivamente en el precio de los inmuebles, sin embargo, esta incidencia es menor comparándola con la que tiene el área techada o el nivel socioeconómico de los residentes.

## Abstract

This article stems from research that examines the impact of cultural heritage policies on the market value of properties in Barranco, Lima, Peru. In this case, the influence of the cultural heritage policy on the declaration of the monumental zone of Barranco, which covers 57% of the district's territory, is analyzed. Using the hedonic price model, it was determined that this cultural policy positively affects house prices by 9% and apartment prices by 0.01%. Therefore, it can be stated that the cultural heritage policy regarding the declaration of the monumental zone of the Barranco district positively affects property prices; however, this impact is smaller compared to the influence of built-up area or the socioeconomic level of the residents

**Keywords:** cultural policy, urban heritage, monumental zone, hedonic price model, change value, Barranco district.

## Introducción

Las políticas culturales del patrimonio urbano en Barranco tienen origen en la Ordenanza 343- MML, la cual declara a más del 57% del distrito como zona monumental. Esta Ordenanza establece limitaciones en altura y en usos de suelo a los predios que conforman la zona monumental (Municipalidad Distrital de Barranco, 2016). La zona monumental de Barranco incluye 102 inmuebles declarados como Patrimonio Cultural de la Nación. (INC<sup>3</sup>, 1999).

Por otra parte, las edificaciones de esta zona presentan deterioros físicos, obsolescencia, hacinamiento y abandono, varias de ellas han sido calificadas de altamente vulnerables (INDECI, 2011). Este proceso de deterioro de los inmuebles probablemente se vea afectado porque las políticas culturales del patrimonio urbano en el distrito han convertido a Barranco en una especie de ciudad museo. Como dice Delgadillo (2014) una ciudad en la cual no es posible hacer un cambio de uso o un reemplazo de un inmueble antiguo, deteriorado y degradado, por otro nuevo.

La política cultural del patrimonio urbano pone el acento en el valor histórico e intangible de dichos inmuebles mediante normativas que restringen los cambios de uso, de forma y tipología, no obstante, dichas políticas no consideran el valor de cambio que es inherente a los bienes inmuebles (Gómez Arriola, 2010; Delgadillo, 2014; Chaparro 2018). El valor intangible del patrimonio urbano hace referencia al significado que representa para la comunidad, mientras que el valor tangible se expresa materialmente en un bien mueble o inmueble.

Este último posee intrínsecamente un valor de uso y otro de cambio, el valor de uso está relacionado con las funciones del inmueble, residenciales, comerciales o de otro tipo, mientras que el valor de cambio se refiere al precio que tiene dicho patrimonio en el mercado, en este sentido constituye un estímulo para promotores inmobiliarios, pues ven en este patrimonio una mercancía de cuya venta obtendrían altas ganancias (Topalov, 2006; Delgadillo, 2014; Chaparro, 2018).

Según Monroy (2018), las diferentes interpretaciones y prioridades respecto al valor de uso y al de cambio, pueden generar tensiones y debates en las políticas de conservación y gestión del patrimonio urbano. Mientras algunas perspectivas enfatizan la necesidad de preservar el valor histórico y estético de los bienes patrimoniales, otras pueden priorizar su adaptación y uso contemporáneo para asegurar su relevancia y sostenibilidad en el tiempo. Este debate continúa siendo pertinente en el contexto actual de desarrollo urbano y cultural, donde se busca equilibrar la conservación del patrimonio y las necesidades cambiantes de las comunidades y los entornos urbanos. Para Monroy estos valores no han llegado aún a consensos.

<sup>3</sup> Instituto Nacional de Cultura

Por su parte Amarillo (2008) sostiene que las políticas culturales del patrimonio urbano al poner el acento en el valor intangible tienden a limitar o restringir el uso en pro de la conservación. Pero estas políticas culturales entran en contradicción cuando convierten al patrimonio urbano en objetos, piezas de museo que no se debe tocar ni alterar, pues se debe conservar su forma original para que las generaciones futuras recuerden su pasado y aprecien la belleza de la obra (Brandi, 1995).

Las restricciones impuestas por este enfoque pueden obstaculizar la adaptación de los edificios y espacios históricos a nuevas funciones que respondan a las necesidades actuales, tales como el desarrollo económico, el uso residencial, o la creación de espacios públicos dinámicos y accesibles. Esta rigidez puede llevar a que el patrimonio urbano se perciba como un obstáculo para el desarrollo urbano sostenible, en lugar de un recurso valioso y flexible.

Además, la gestión de estos bienes se ve desafiada por la necesidad de encontrar un equilibrio entre la conservación y la innovación. Los gestores del patrimonio urbano deben navegar entre la presión de mantener la autenticidad histórica y la demanda de adaptar estos espacios a las demandas actuales. En este contexto, la interpretación del patrimonio urbano también se vuelve crucial. Las narrativas y enfoques interpretativos deben evolucionar para incluir no solo la importancia histórica y estética del patrimonio, sino también su valor en la vida contemporánea.

En nuestro contexto la incidencia de las políticas culturales del patrimonio urbano sobre el valor de cambio de los inmuebles no ha sido debidamente estudiada. Revisando otros contextos tenemos por un lado experiencias en las que esta incidencia ha resultado positiva en el valor de cambio de la propiedad inmueble, como es el caso del Barrio Italia-Caupolicán, en Santiago de Chile, en donde se ha encontrado que la declaración como Barrio del Diseño ha incidido de forma positiva en el aumento del valor de cambio en 64% desde 1990 hasta 2013 (Schalack, 2017).

Por otro lado, se ha observado también que las políticas culturales del patrimonio urbano han tenido incidencia negativa, por ejemplo en Argentina un estudio de Amarilla y Sbatella (2008) señala que en algunos casos, el atributo de valor patrimonial no se traduce en un incremento en el precio de los inmuebles debido a varios factores, entre ellos el estado de deterioro de las edificaciones patrimoniales, pues en ausencia de un mantenimiento adecuado y de incentivos suficientes, el valor patrimonial puede convertirse en una carga en lugar de un beneficio, afectando negativamente el precio de los inmuebles en el mercado.

En nuestro medio se tiene la idea de que las políticas culturales en las que se contemplan las restricciones de altura o de demolición del patrimonio urbano limitan la inversión privada (Gestión, 2016), y si bien estas políticas tienden a conservar y prolongar la vida útil del inmueble con el paso del tiempo el valor de cambio solo expresa el valor del suelo (Monroy, 2018), mientras que el valor de la edificación tiende a depreciarse e

incluso llegar a cero (Amarillo, 2008).

El aumento del valor de cambio de un inmueble depende del proceso de urbanización, de la inversión pública y privada, así como de la normativa referente al uso y ocupación de suelo (Monroy, 2018:77). Pero también dependen de la dinámica de la oferta y la demanda del mercado inmobiliario (Monroy, 2018). Para intervenir en los inmuebles patrimoniales existen varias estrategias como la reutilización y la rehabilitación (Monroy, 2018). Pero según el autor cuando estas estrategias no son factibles por los altos costos que implican, los edificios pueden quedar subutilizados, empleados para usos no habitables e incluso pueden quedar en abandono, lo que incide aún más en el deterioro y en la consecuente depreciación del inmueble.

En este contexto y en el caso que nos ocupa, es posible encontrar inmuebles con las características señaladas, abandonados, subutilizados o empleados como bodegas (INC, 2011), es decir inmuebles en franco proceso de depreciación en la zona monumental de Barranco. La degradación de los inmuebles ha influido significativamente, hay casos en que las casonas valen únicamente como terreno (Rodríguez, 2019). No obstante, a pesar de esta depreciación, Barranco es el distrito que tiene el precio por metro cuadrado más caro por un inmueble en la ciudad de Lima (BCRP, 2020).

Este trabajo se plantea determinar la incidencia de las políticas culturales del patrimonio urbano en el valor de cambio de los inmuebles de la zona monumental de Barranco, mediante el método de precio hedónico.

### Aproximación teórica

La política cultural se refiere a un conjunto de normas formuladas y legitimadas por el Estado con el objetivo de conservar y promover la tradición, la innovación y la diversidad cultural (Arista, 2013). Estas políticas culturales surgen en respuesta a las fallas del mercado del sector privado, que no es capaz de generar las cantidades y calidades óptimas de los bienes culturales. Por lo tanto, existe un vacío que debe ser llenado por el sector público (Seaman, 2017).

El patrimonio es todo aquello que ha sido heredado, el patrimonio cultural es aquel producto de la actividad del hombre, ya sea una obra de arte, un edificio o una manifestación artística (Ballart, 1997). El patrimonio urbano es una categoría del patrimonio cultural, el cual integra a conjuntos de edificios, plazas y calles dentro centros históricos (Delgadillo, 2014). Estos patrimonios urbanos son bienes inmuebles disputados por diversos actores, y son apropiados por ellos mediante normas y leyes, o por símbolos (Delgadillo, 2014).

El patrimonio comprende todo aquello que ha sido heredado. El patrimonio cultural se refiere a los productos de la actividad humana, como obras de arte, edificios y manifestaciones artísticas (Ballart, 1997). Parte del patrimonio cultural es el patrimonio urbano que puede incluir conjuntos edilicios, plazas y calles, ejemplo de ello son los

centros históricos. Los bienes inmuebles son disputados por diversos actores, quienes se apropian de ellos a través de normas y leyes, o de símbolos (Delgadillo, 2014).

Las políticas culturales orientadas al patrimonio urbano representan una forma de apropiación de estos bienes mediante la expedición de diversas leyes y normas que pueden incluir la declaración de un inmueble como patrimonio cultural, así como el uso de subsidios, exoneraciones de impuestos o deducciones fiscales, tendientes a promover su conservación (Schalack, 2017; Seaman, 2017). Para Seaman las políticas culturales del patrimonio urbano también tienen que ver con las normativas de cambios de uso de suelo, de ampliación del espacio público o la participación del sector público y privado en la preservación del patrimonio, lo cual tiene por correlato la mejora de la calidad de vida de los residentes de la ciudad (Seaman, 2017).

Asimismo, estas políticas culturales del patrimonio urbano pueden tener incidencia en el valor de cambio del inmueble (Schalack, 2017), el cual hace referencia al precio del inmueble en el mercado (García, 2007). Repasemos algunos casos en los cuales la política cultural del patrimonio urbano ha tenido incidencia en el precio del inmueble. En el ámbito internacional, Vinita Deohar (2004) hizo un estudio en el norte de la ciudad de Sidney, en Australia, en el que evidencia que las viviendas declaradas como parte del patrimonio cultural tenían un precio 12% mayor que las viviendas que no fueron declaradas patrimonio. Este precio se debía al carácter patrimonial, al estilo arquitectónico y al estatus de catalogación del inmueble (Vinita Deohar, 2004).

Asabere et al. (1989), en un estudio de las viviendas en el noroeste de Massachusetts, en los Estados Unidos de Norteamérica, manifiestan que los bienes declarados como patrimonio cultural tuvieron un precio mayor a los no declarados como tal. Así, el estilo Garrison, Federal, Victoriano y Colonial tenían un precio de venta de 21%, 20%, 20% y 14% respectivamente, superior a las viviendas no declaradas patrimonio. Este fenómeno se debe al hecho de que los compradores e inversionistas buscan edificios antiguos distinguidos por su estilo arquitectónico reconocido. Además, los autores indican que los inmuebles situados en distritos históricos, incluso si no están declarados como patrimonio cultural, tienen un precio más alto en comparación con los que se encuentran fuera de estos distritos.

En otro contexto, Shipley (2000), en un estudio realizado en Ontario, Canadá, examinó la hipótesis de que la Ley de Patrimonio de Ontario tuvo un impacto negativo en el precio de los inmuebles declarados como patrimonio cultural. El autor descubrió que esta hipótesis era incorrecta, ya que el 74% de los inmuebles patrimoniales presentaban precios más altos que aquellos no declarados. Además, Shipley señala que los inmuebles patrimoniales tienden a resistir mejor las recesiones del mercado. Por lo tanto, concluye, la Ley de Patrimonio de Ontario no tuvo un efecto negativo en el valor de los inmuebles declarados como patrimonio cultural.

En el contexto latinoamericano, Schalack (2017) señala que la declaración del Barrio

Italia-Caupolicán en Santiago de Chile como “Barrio del Diseño” tuvo un impacto positivo en el valor de los inmuebles, que aumentó un 64% entre 1990 y 2013. Por otro lado, Amarilla y Sbatella (2008), en un estudio sobre las viviendas declaradas patrimonio cultural en Chascomús, Provincia de Buenos Aires, Argentina, afirman que el valor patrimonial no se refleja positivamente en el precio de los inmuebles. Esto se debe al deterioro, el deficiente mantenimiento y la antigüedad de las propiedades, además de la obsolescencia funcional.

En el caso del centro histórico de Lima, Dammert (2017) ha indicado que las viviendas en la zona de Barrios Altos están en estado de franco deterioro, en estado de hacinamiento y de tugurización, pero a pesar de esto el precio por metro cuadrado de vivienda ascendió en 1.7% en el año 2021 (ASEI, 2021). En este caso, Dammert sugiere que la cercanía al Mercado Central y a Mesa Redonda influye positivamente en el precio del suelo en Barrios Altos, a pesar de las condiciones de deterioro que presentan las edificaciones en la zona y en el centro histórico de Lima.

En este sentido, las investigaciones anteriores indican que los inmuebles declarados patrimonio cultural o ubicados en distritos históricos tienen un precio distinto a los que no poseen estas características. La incidencia de estas políticas culturales puede ser positiva si el precio de los inmuebles patrimoniales o ubicados en distritos históricos es superior al de aquellos fuera de estos distritos o no declarados patrimonio; o puede ser negativa si el precio es inferior. En cualquiera caso se evidencia que existe una incidencia de las políticas culturales del patrimonio urbano en el precio del inmueble.

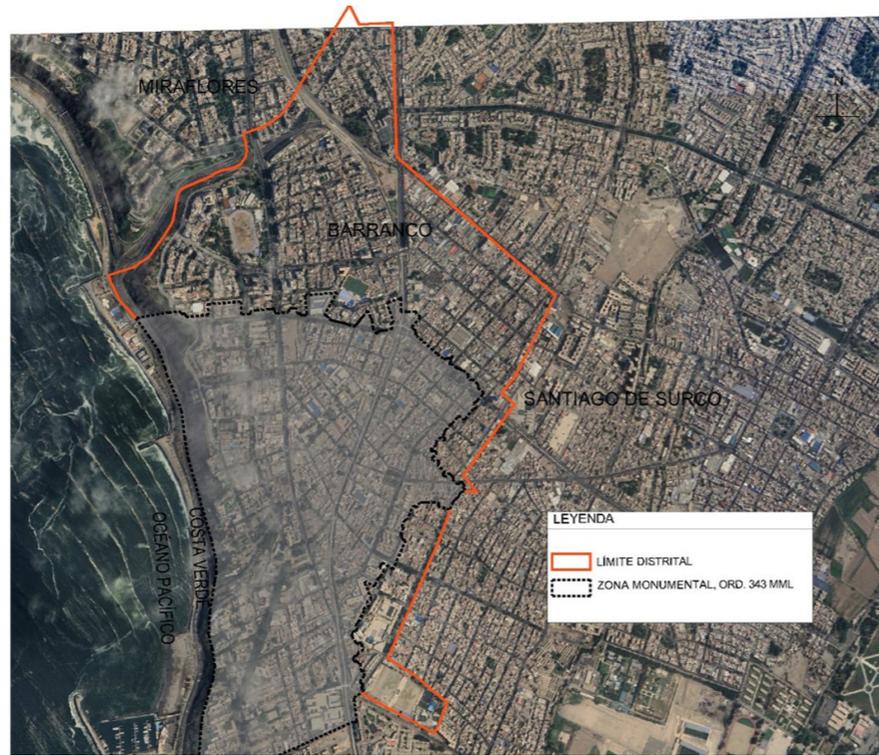
### Área de estudio

Barranco es un distrito de Lima, Perú, que tiene una extensión de 330 ha. La zona monumental de Barranco fue declarada por la Ordenanza 343-MML, y abarca una extensión de 126.19 ha, es decir el 57% del distrito (Artículo 20 de la Ordenanza 343-MML)-véanse las Figuras 1 y 2. Esta ordenanza restringe las construcciones en altura, las densidades residenciales, los parámetros de edificación y los usos de suelo (Artículos 25 y 26 de la Ord. 343-MML). En el distrito hay 102 inmuebles declarados patrimonio cultural (INC, 1999), de los cuales tres son frecuentemente visitados por turistas (Organización Pro Desarrollo Turístico, 2013).

Los inmuebles de la zona monumental, según el INDECI (2003) y el INDECI (2011), tienen entre 50 y 150 años de antigüedad. El 41% de estos edificios presenta un alto riesgo de colapso y suelen carecer de servicios básicos como agua, luz y desagüe. Además, su población residente enfrenta dificultades significativas como falta de ingresos adecuados, bajo nivel educativo y altas tasas de desempleo (INDECI, 2003). En el distrito el 82.5% de los inmuebles monumentales presenta vulnerabilidad alta o muy alta según datos de INDECI del 2011. Estos factores contribuyen a la depreciación de la propiedad en la zona monumental. En la Figura 3 podemos observar imágenes de algunos edificios del distrito.

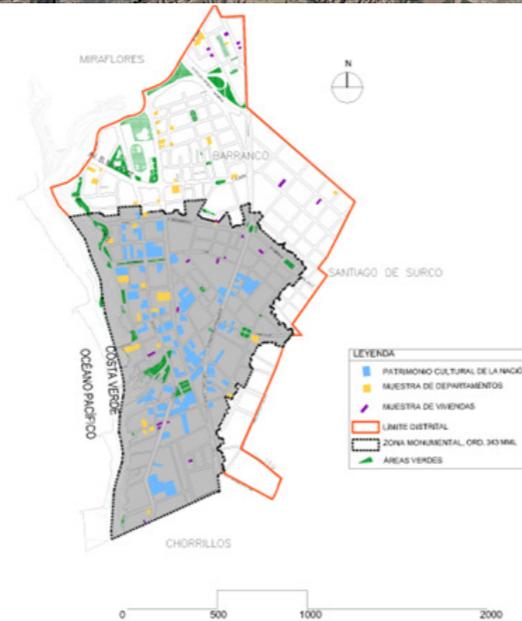
**Imagen 1**

Imagen satelital del distrito de Barranco  
**Fuente:** Google Earth. Elaboración propia



**Imagen 2**

Límite distrital de Barranco, zona monumental y muestras seleccionadas  
**Fuente:** Elaboración propia



**Imagen 3**

. Edificio de departamentos fuera del área monumental (a), edificios con valor monumental dentro de la zona monumental (b, d, e), vivienda unifamiliar dentro de la zona monumental (c), edificio de departamentos dentro de la zona monumental (g), viviendas turgurizadas y hacinadas dentro de la zona monumental (f, h).  
**Fuente:** Fotografías capturadas por autor

A pesar del deterioro y los problemas mencionados, el precio de dichos inmuebles fluctúa entre S/.4000 a S/.9000 por metro cuadrado (BCRP, 2020). Estamos frente a los precios más altos en la ciudad de Lima, esto puede deberse a múltiples factores, entre ellos atributos derivados de las políticas culturales del patrimonio urbano (BCRP, 2020). En este sentido se plantea la hipótesis de que las políticas culturales en Barranco, como la declaración de la zona monumental, tienen incidencia en el precio de los inmuebles del distrito.

## Método

Para la verificación de la hipótesis se ha utilizado el método de precios hedónicos, debido a que permite identificar el nivel de incidencia de los atributos que influyen en el precio de un inmueble en la situación actual. Uno de esos atributos es la ubicación del inmueble dentro de la zona monumental.

El método por precio hedónico emplea un modelo matemático de regresión lineal múltiple donde la variable dependiente es el precio, mientras que las variables independientes son los atributos que hacen que el precio de un inmueble sea distinto de otro. Cabe aclarar que este método solo indica una relación de estos atributos mas no un efecto causal de ellos sobre el precio.

El modelo matemático de los precios hedónicos se expresa en la ecuación 1.

### Ecuación 1: Modelo matemático de precios hedónicos

$$\ln y = a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n + e$$

En la ecuación 1, y es el precio del inmueble,  $a_1, a_2, \dots, a_n$  son los coeficientes de incidencia en los atributos, y  $x_1, x_2, \dots, x_n$  son los atributos del inmueble, mientras que e es un parámetro de error.

Los atributos  $x_1, x_2, \dots, x_n$  han sido diferenciados según las características de los inmuebles. Así, tenemos que el atributo  $x_1$  es el área del terreno, el atributo  $x_2$  es el área techada. Estos atributos son expresados en la Tabla N°1 y N°2, para la vivienda y para los departamentos respectivamente.

Se ha considerado atributos como variables dummy, es decir que solo tienen valores 1 ó 0, para utilizar variables cualitativas en el modelo de precio hedónico. Esto ha sido útil para considerar la variable dentro de la zona monumental como un atributo que incide en el precio del inmueble. Así, cuando el inmueble objeto de estudio está dentro de la zona monumental, la variable tiene valor de 1, caso contrario tiene valor de cero.

Asimismo, se ha considerado como parte de los atributos el estrato socioeconómico clasificado en alto, medio-alto y medio (INEI, 2016). Se ha considerado como parte de los atributos la cantidad de baños, el número de dormitorios y la edad del edificio. Este último atributo ha sido diferenciado por cada cinco años, debido a que, según el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, en el Artículo II.D.34, la vivienda o el departamento por cada cinco años - tiene un factor de depreciación que varía de 0% a 90%. Este último valor corresponde a inmuebles con una edad igual o superior a 50 años.

Los atributos han sido seleccionados según la disponibilidad de la información en el portal web [www.urbania.com.pe](http://www.urbania.com.pe)<sup>4</sup>. Se ha seleccionado 20 casos de vivienda, y 39 de departamentos. Para el análisis de los datos se ha utilizado el método estadístico de

regresión lineal múltiple mediante el software SPSS versión 22.

Para verificar la hipótesis sobre el impacto de las políticas culturales en el precio de los inmuebles, se analizó específicamente aquellos ubicados dentro de la zona monumental. La falta de información sobre inmuebles declarados patrimonio urbano cultural hizo que el análisis se limite a la ubicación, en este caso dentro de la zona monumental.

Factibilidad y validez del modelo de precio hedónico

Previo a los resultados, se hizo el examen de factibilidad y validez del modelo de precio hedónico propuesto en este trabajo. Se empleó el examen de Rachas, para definir el nivel de aleatoriedad de los datos, asimismo se hizo el examen de normalidad Shapiro – Wilks, y por último se hizo la prueba de multicolinealidad, mediante el parámetro VIF (factor de inflación de la varianza). Luego, para aceptar la validez del modelo de precio hedónico, se efectuó el examen ANOVA, el ajuste al modelo (R2) y el examen de Durbin Watson.

Con relación al examen de Rachas, esta prueba de datos de las viviendas arroja resultados que varían entre 1.82 (para la variable X=Edad 31 a 35 años) y 1.00 (para las variables X= área techada). Estos resultados implican que los datos no tienen una distribución aleatoria pues los valores en este examen superan a 0.05.

Para el caso de los datos de los departamentos, el examen arroja resultados que varían entre 0.192 (para la variable X=Fuera de la zona monumental) y 1.0 (para la variable x= estrato medio). Ello implica que estos datos no tienen una distribución aleatoria, pues los valores de los resultados de este examen superan a 0.05.

Con respecto a los resultados del examen de normalidad Shapiro Wilks, para la vivienda los valores de dicho examen varían desde 0.069 (para la variable X= estrato social medio) hasta 0.98 (para la variable X=un piso). Dichos valores superan el mínimo de 0.05, lo cual indican que los datos tienen una distribución normal. Ahora, dicho examen Shapiro-Wilks aplicado a los datos de los departamentos arrojaron resultados que varían entre .058 (para la variable X=Dentro de la zona monumental) hasta 0.836 (para la variable X= edad de 0 a 5 años). Ello implica que la distribución de los datos es normal pues supera el valor mínimo de 0.05.

Para determinar si las variables independientes tienen una correlación, se usa el examen de multicolinealidad mediante el Factor de Inflación de la Varianza (VIF, por sus siglas en inglés). Partimos de la premisa de que, si el valor VIF es superior a 10, existe un alto grado de colinealidad entre las variables independientes, lo cual llevaría a obstáculos para ajustar el modelo de los precios hedónicos formulado inicialmente.

Ahora, si observamos los resultados del examen de multicolinealidad por VIF para los datos de las viviendas, observamos que los valores de dicho examen varían de 1.823 (para la variable X=Área techada) hasta 4.82 (la variable X=Estrato medio). Estos valores son inferiores a 10, por lo cual las variables independientes no mantienen colinealidad.

<sup>4</sup> En esta página web se publican los precios de mercado de los inmuebles en Lima. Para efectos de este trabajo, hemos seleccionado inmuebles ubicados en Barranco, tanto de vivienda como de departamentos tanto dentro de la zona monumental como fuera de ella. En la página web mencionada no se indica si los inmuebles han sido rehabilitados o no, pero sí figura la antigüedad de ellos.

<sup>5</sup> SPSS es el acrónimo de Producto de Estadística y Solución de Servicio, un software que se utiliza para una amplia gama de análisis estadísticos.

Para el caso de los departamentos, los resultados del examen de colinealidad por VIF arrojaron valores que varían de 1.415 (que corresponde a la variable X= edad 11 a 15 años) hasta 7.214 (el cual corresponde a la variable X=tres dormitorios). Dichos valores se encuentran por debajo del valor máximo, que equivale a 10, lo cual expresa que las variables independientes no son colineales.

Los exámenes en mención verifican la factibilidad del modelo de precios hedónicos. Ahora revisaremos la validez del modelo mediante los estadísticos ANOVA, R2 y Durbin Watson.

El R2 indica la bondad del ajuste de la recta de regresión a la nube de puntos, y su valor varía desde 0 a 1. Mientras más próximo sea el valor del R2 a 1, más se ajusta el modelo a los datos. Para el caso de la vivienda, el R2 equivale a 0.927, lo cual indica que el modelo se ajusta a la nube de puntos. Para el caso de los departamentos, el R2 equivale a 0.943, lo cual indica un alto grado de ajuste del modelo a la nube de puntos.

Ahora bien, el ANOVA proporciona el valor estadístico F, asociado a un p-valor cuya magnitud debe ser menor a 0.05; si es así dicha magnitud del p-valor, entonces rechazamos la hipótesis nula que consiste en afirmar que la pendiente del modelo es igual a cero.

Para el caso de los departamentos, el estadístico F tiene un valor de 36.658, y está asociado a un p-valor igual a 0, por lo cual rechazamos la hipótesis de que la pendiente del modelo de regresión es igual a cero. Para el caso de las viviendas, el estadístico F tiene un valor de 4.52, y está asociado a un p-valor de 0.05, lo cual implica que la pendiente del modelo de regresión es distinta a cero.

Con relación al estadístico Durbin-Watson, dicho estadístico nos expresa el grado de autocorrelación de los residuos correspondiente a cada observación y la anterior. Si el valor del estadístico Durbin Watson está próximo a 2, ello significa que los residuos no están relacionados, si su valor es de 4, significa que los residuos tienen una autocorrelación negativa, pero si su valor se aproxima a cero, entonces los residuos están positivamente correlacionados.

Para el caso de los departamentos, el estadístico Durbin Watson equivale a 1.994, lo cual indica que los residuos no están relacionados, y no tendrían efecto sobre los resultados esperados aplicando el modelo de precios hedónicos.

Por otra parte, en el caso de las viviendas, el estadístico Durbin Watson cifra a 1.341, próxima a 2. Ello implica que los residuos no están relacionados, por tanto, no tendrán influencia en los resultados esperados aplicando el modelo de precio hedónico para las viviendas.

Estos exámenes demuestran la validez del modelo de precio hedónico tanto para los departamentos como para las viviendas.

## Resultados

Una vez hecho los exámenes de factibilidad y de validez del modelo de precio hedónico se examina los resultados según el análisis de datos mediante regresión lineal múltiple. Estos resultados se muestran en las Tablas N°1 y N°2, las cuales corresponden al modelo de precio hedónico de vivienda y departamento, respectivamente

En ambas Tablas, la variable dentro de la zona monumental no ha sido excluida, lo que implica que dicha variable tiene incidencia en el precio del inmueble.

La Tabla N°1 muestra que la variable Dentro de la zona monumental tiene una incidencia positiva de 9.8% sobre el precio de la vivienda. Asimismo, evidencia que las variables que tienen mayor incidencia positiva en el precio de la vivienda son el área del terreno, con 92.8% de incidencia, y el área techada, con 25.4%. A estos resultados se suma el hecho de que las variables que tienen mayor incidencia negativa en el valor de la vivienda son el estrato medio y estrato medio alto en -42.1% y -27%, respectivamente

La Tabla 2 muestra que la variable Dentro de la zona monumental tiene poca incidencia positiva en el precio del departamento, pues representa apenas el 0.01%, muy próximo a cero. Vemos que la variable que mayor incidencia positiva tiene en el precio del departamento es el área techada, pues el coeficiente de incidencia es 85.7%; en tanto que el coeficiente que mayor incidencia negativa tiene en el precio es el estrato medio, pues dicho coeficiente es de -19.4%

Modelo	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados	
	B	Error estándar	Beta	
1 (Constante)	12.259	.402		
x1 AREA.TECHADA	.000	.000	.254	
x2 AREA.TERRENO	.003	.001	.928	
x3 EDAD.21.A.25.AÑOS	.243	.390	.125	
x4 EDAD.26.A.30.AÑOS	-.011	.204	-.012	
x5 EDAD.31.A.35.AÑOS	-.513	.336	-.265	
x6 EDAD.36.A.40.AÑOS	-.075	.251	-.071	
x7 EDAD.46.A.50.AÑOS	-.294	.239	-.209	
x8 DENTRO.ZONA.MONUMENTAL	.086	.190	.098	
x9 ESTRATO.MEDIO.ALTO	-.229	.157	-.270	
x10 ESTRATO.MEDIO	-.444	.280	-.421	
x11 UN.BAÑO	.304	.245	.216	
x12 DOS.BAÑOS	-.002	.160	-.002	
x13 TRES.DORMITORIOS	.052	.216	.053	
x14 CUATRO.DORMITORIOS	-.029	.160	-.033	

R cuadrado	Durbin-Watson	F	Sig.
.927	1.341	4.521	.053 <sup>b</sup>

Tabla 1

Parámetros del modelo (Logaritmo natural del valor de la vivienda)

Fuente: Elaboración propia

**Tabla 2**  
Parámetros del modelo (Logaritmo natural del valor del departamento)  
Fuente: Elaboración propia

	Modelo	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados
		B	Error estándar	Beta
1	(Constante)	11.441	.079	
x1	AREA.TECHADA	.006	.001	.857
x2	EDAD.6.A.10.AÑOS	.100	.151	.050
x3	EDAD.11.A.15.AÑOS	-.044	.144	-.017
x4	EDAD.21.A.25.AÑOS	.239	.246	.068
x5	EDAD.31.A.35.AÑOS	-.088	.263	-.018
x6	DENTRO.ZONA.MONUMENTAL	.000	.101	.000
x7	ESTRATO.ALTO	.231	.098	.146
x8	ESTRATO.NEDIO	-.561	.172	-.194
x9	DOS.BAÑOS	-.151	.185	-.098
x10	TRES.BAÑOS	-.352	.311	-.139
x11	MÁS.DE.CUATRO.BAÑOS	-.607	.351	-.174
x12	DOS.DORMITORIOS	.423	.191	.263
x13	TRES.DORMITORIOS	.410	.220	.239

R cuadrado	Durbin-Watson	F	Sig.
.943	1.994	31.658	.000 <sup>p</sup>

### Discusión de resultados

En el caso de las viviendas, según se muestra en la Tabla N°1, el coeficiente de incidencia de la variable dentro de la zona monumental es de 9.8%, indicando una influencia positiva significativa en el precio de este tipo de inmuebles. Por otro lado, para los departamentos, aunque también se observa una incidencia positiva, el valor es de solo 0.01%, cercano a cero. Esto sugiere que la ubicación dentro de la zona monumental no tiene una relevancia considerable en el precio de los departamentos. (véase la Tabla N°2).

Aunque se reconoce que la ubicación dentro de la zona monumental puede influir en el precio de casas y departamentos, otros factores predominan. En el caso de las viviendas, el tamaño del terreno es crucial, mientras que para los departamentos el área techada juega un papel más significativo. Además, el estrato económico de la zona donde se encuentra el inmueble también influye de manera importante. Tanto en casas como en departamentos, el estrato económico de la zona tiene una incidencia negativa en los precios, en viviendas ubicadas en un sector de estrato económico medio, el precio del inmueble se reduce en un 42.9%, mientras que, en los departamentos, la reducción es del 19.4%. Esta incidencia puede estar relacionada con el hecho de que los sectores

de estrato económico medio se encuentran en áreas de alta vulnerabilidad y con problemas de inseguridad ciudadana (INEI, 2016; Municipalidad Distrital de Barranco, 2016). Podría existir una relación entre las viviendas con alto nivel de vulnerabilidad y la inseguridad ciudadana en Barranco. Esta relación podría explicar por qué los sectores de ingreso medio tienen una incidencia negativa en el precio de los inmuebles, tanto de las viviendas como de los departamentos.

Habría que complementar el análisis considerando el estado de la edificación como una variable importante, ya que el estado de los inmuebles afecta su precio (Amarilla y Stabella, 2008). Asimismo, hay que considerar que el factor centralidad influye también de manera significativa en el valor de un inmueble como es el centro histórico de Lima (Dammert, 2017).

### Conclusiones

Los resultados obtenidos permiten afirmar que, en este caso, las políticas culturales que asignan a los inmuebles como parte de la zona monumental de Barranco, inciden positivamente en su precio, aunque de manera bastante diferente en viviendas que en departamentos.

Para futuras investigaciones, sería importante considerar los inmuebles catalogados como patrimonio cultural de la nación. Esta investigación ha tenido la limitación de no contar con esa información, que, al incluirla, el precio del inmueble podría variar. Por ahora, podemos afirmar que el precio de los inmuebles está influido por estar dentro de la zona monumental de Barranco, aunque factores como el área del terreno, el área techada y el estrato socioeconómico tienen una mayor incidencia. Estos atributos, junto con el estado de la edificación y su deterioro, el hacinamiento y la tugurización de los inmuebles, podrían ser estudiados con mayor profundidad ya que impactan en el precio, aunque hoy no sabemos en qué medida.

### Agradecimientos

El autor de este trabajo agradece las revisiones y las asesorías hechas por el profesor Msc. Arq. Arturo Valdivia a lo largo del ciclo académico 2020-II, en la sección de Posgrado de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes de la Universidad Nacional de Ingeniería.

## Referencias Bibliográfica

- Amarilla, B. (2010). Las conflictivas relaciones entre patrimonio urbano y mercado. La Plata: ponencia presentada en las Jornadas Latinoamericanas Patrimonio y Desarrollo, Facultad de Arquitectura y Diseño de la Universidad Católica de La Plata, Comité Argentino del Consejo internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS), 28-30 de abril.
- Amarilla, B. & Sbatella, A. (2008). Estudios de valoración económica en áreas urbanas patrimoniales protegidas. *Anales LINTA*, 4 (2), 9-21.
- Arista Zerga, A. (2013). Lineamientos de política cultural en el Perú: ¿el fin de los cien años de soledad de la cultura? *Revista Argumentos*, Edición N°3, Julio 2013. Recuperado de <https://argumentos-historico.iep.or.pe/articulos/lineamientos-de-politica-cultural-en-el-peru-el-fin-de-los-cien-anos-de-soledad-de-la-cultura>
- Asabere, P.; Hachey, G. & Grubaugh, S. (1989). Architecture, Historic Zoning, and the Value of Homes. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 2, 181-195. Recuperado de [https://www.researchgate.net/publication/5151562\\_Architecture\\_Historic\\_Zoning\\_and\\_the\\_Value\\_of\\_Homes](https://www.researchgate.net/publication/5151562_Architecture_Historic_Zoning_and_the_Value_of_Homes)
- ASEI (2021, 10 abril). Precio del m2 en distritos de Lima Metropolitana. *asesorinmobiliario.com.pe*. <https://asesorinmobiliario.com.pe/blog/precio-del-m2-en-distritos-de-lima-metropolitana/14750>
- Ballart, J.L. (1997). *El patrimonio histórico y arqueológico: valor y uso*. Barcelona: Ariel Patrimonio
- Brandi, C. (1995). *Teoría de la restauración*. Madrid: Alianza Forma.
- BCR (2020). Indicadores del mercado inmobiliario. Notas de estudio del BCRP, 30, 7 de mayo. Recuperado de <https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Notas-Estudios/2020/nota-de-estudios-30-2020.pdf>
- Cazado Pérez, F.J. (2018). El valor de la conservación-restauración de bienes culturales inmuebles. *Revista Historia y Conservación del Patrimonio Edificado*, 1(1), 24-45. Recuperado de [https://www.researchgate.net/publication/328874758\\_El\\_valor\\_en\\_la\\_conservacion-restauracion\\_de\\_bienes\\_culturales\\_inmueble](https://www.researchgate.net/publication/328874758_El_valor_en_la_conservacion-restauracion_de_bienes_culturales_inmueble)
- Chaparro, M.C. (2018, enero). *Ensayos I* Universitat de Barcelona. Programa de Gestión Cultural. <https://www.ub.edu/cultural/patrimonio-cultural-tangible-retos-y-estrategias-de-gestion-de-maria-camila-chaparro/?lang=es>
- Dammert, M. (2017). Vivienda, centralidad y conflicto en el centro histórico de Lima. En Ramírez, P. *La erosión del espacio Público en la ciudad Neoliberal*, pp. 231-261.

Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). <https://www.cidur.org/wp-content/uploads/2022/02/2017-Vivienda-centralidad-y-conflicto-en-el-Centro-Historico-de-Lima-1.pdf>

-Delgadillo, V. (2014). Destrucción y conservación del patrimonio cultural. *Anuario de Investigación del Posgrado en Urbanismo*, 1(0), 131-149. Recuperado de [https://www.academia.edu/31781007/De\\_la\\_destruccion\\_del\\_patrimonio\\_urbano\\_pdf](https://www.academia.edu/31781007/De_la_destruccion_del_patrimonio_urbano_pdf)

-Deodhar, V. (2004). Does the housing market value heritage? Some empirical evidence. *Macquarie Economic Research Paper*, 403. Retrieved from <https://www.semanticscholar.org/paper/Does-the-housing-market-value-heritage-Some-Deodhar/Ofaf07cc77cd8fac88f03d6e7f3a40c0a0597c46>

-García, P. (2007). *Introducción a la valoración inmobiliaria*. Barcelona: Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona. UPC. 2ª Edición. Recuperado de <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/17393/report.pdf>

-Gestión, R. (2016, 27 julio). Barranco busca “cambiar de cara” y ser más atractivo para la inversión inmobiliaria. *Gestión*. <https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/barranco-busca-cambiar-cara-atractivo-inversion-inmobiliaria-110852-noticia/>

-Gómez Arriola, I. (2010). La inseparable relación: lo tangible y lo intangible en el patrimonio cultural, el caso de Santa Cruz el Grande. *Hereditas*, (15-16), 14-27. <https://www.revistas.inah.gob.mx/index.php/hereditas/article/view/1437>

-González- Rozitchner-Kaufman-Massuh (2004). ¿Qué es política cultural y cuál es su relación con la cultural política? *Conversatorio. Argumentos*, 4, septiembre del 2004. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/3991988.pdf>

-INC (1999). *Relación de monumentos históricos del Perú*. Lima: Instituto Nacional de Cultura. Recuperado de [https://www.cultura.gob.pe/sites/default/files/pagbasica/tablaarchivos/07/relaciondemonumentos\\_historicos.pdf](https://www.cultura.gob.pe/sites/default/files/pagbasica/tablaarchivos/07/relaciondemonumentos_historicos.pdf)

-INDECI (2003). *Estudio de vulnerabilidad y determinación de riesgo: Distrito Barranco*. Informe técnico. Lima: INDECI. Recuperado de <http://bvpad.indeci.gob.pe/doc/pdf/esp/doc2166/doc2166.htm>

-INDECI (2011). *Estudio para determinar el nivel de vulnerabilidad física ante la probable ocurrencia de un sismo de gran magnitud*. Estudio técnico N°2. Lima: INDECI.

-INEI (2016). *Planos Estratificados de Lima Metropolitana a Nivel de Manzana*. Según ingreso per cápita del hoga. Según grupos de pobreza monetaria. Lima: INEI. Recuperado de [https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitales/Est/Lib1403/index.html](https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1403/index.html)

-Monroy, D. (2018). *El impacto del mercado inmobiliario en la conservación del*

patrimonio arquitectónico de la Ciudad de México. Estudios sobre Conservación, Restauración y Museología “Manuel Del Castillo Negrete”, 5, 66-88.

-Municipalidad Distrital De Barranco (2016). Plan de Desarrollo Local Concertado, 2017-2021. Lima: Municipalidad Distrital de Barranco. Recuperado de <https://munibarranco.gob.pe/wp-content/uploads/2020/08/PDLC-2017-2021.pdf>

-Organización Pro Desarrollo Turístico (2013). Perfil del turista que visita Barranco. Lima: Organización Pro Desarrollo Turístico y Gerencia de Turismo, Educación y Cultura de la Municipalidad Distrital de Barranco. Recuperado de [https://issuu.com/prodesarrolloturisticooperu/docs/perfil\\_del\\_turista\\_que\\_visita\\_el\\_di](https://issuu.com/prodesarrolloturisticooperu/docs/perfil_del_turista_que_visita_el_di)

-Topalov, C. (2006). La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis. Facultad de Ciencias Sociales- Universidad de Buenos Aires. [https://revistacepa.weebly.com/uploads/1/3/3/7/13372958/1\\_-\\_topalov\\_-\\_la\\_urbanizacion\\_capitalista.pdf](https://revistacepa.weebly.com/uploads/1/3/3/7/13372958/1_-_topalov_-_la_urbanizacion_capitalista.pdf)

-Schalack, E. (2017). El patrimonio de la ciudad entendido como valor. Cómo se regula y se incentiva ese valor. Estudios Públicos, 146, 177-183. Recuperado de <https://estudiospublicos.cl/index.php/cep/article/view/115/121>

-Seaman, B. (2017). ¿Qué está en juego al optar entre distintas formas de apoyo para el sector cultural? Estudios Públicos, 146, 121-162. Recuperado de <https://pdfs.semanticscholar.org/19e8/f437f1d7c67c76ff0995c595380258c9cd61.pdf>

-Shiple, R. (2000). Heritage Designation and Property Values: Is there an Effect? The International Journal of Heritage Studies, 6 (1), 1-18.

#### Referencias Normativas

-Lima, Perú, Ordenanza 343-MML

-Lima, Perú, Reglamento Nacional de Tasaciones, R.M. N° 172-2016-VIVIENDA

-Reglamento Nacional de Tasaciones