

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA

FACULTAD DE INGENIERÍA ECONÓMICA, ESTADÍSTICA Y CIENCIAS SOCIALES



VARIABLES EXTERNAS QUE INFLUYEN EN EL PRECIO DE LOS INMUEBLES EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE AYACUCHO PERIODO 2012

TESIS

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO EN
CIENCIAS CON MENCIÓN EN PROYECTOS DE INVERSIÓN**

ELABORADO POR:

ROSS MERY LLANCO SULCA

ASESOR:

Mag. VICTOR ALEJANDRO AMAYA NEIRA

LIMA PERU

2014

DEDICATORIA

A mis padre Fidel y Victoria por su apoyo incondicional a mi esposo Florencio, a mis hijas luz de mi vida Rocío del Pilar y Sofía Leticia.

AGRADECIMIENTO

A nuestros Profesores de la Maestría en Proyectos de Inversión de la Universidad Nacional de Ingeniería, por sus conocimientos transmitidos.

A mi asesor Mag. Víctor Amaya por su constante apoyo, enseñanza, profesionalismo y don de gente por impulsarme a superar los problemas vivenciados durante el desarrollo de la presente tesis.

CONTENIDO

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTO

CONTENIDO

INDICE DE CUADROS, GRAFICOS Y PLANOS

RESUMEN

ABSTRACT

CAPITULO I

INTRODUCCION.....13

1.1.- Planteamiento del problema y preguntas frecuentes de la investigación.15

1.1.1.- Descripción de la realidad y problemática.15

1.2.- Formulación del Problema General y Específicos.20

1.3.- Objetivos Generales y Específicos de la Investigación.....24

1.4.- Justificación

1.4.1.- Justificación Práctica.25

1.4.2.- Justificación Metodológica.26

CAPITULO II: MARCO TEORICO

2.1. Condiciones Generales.

2.1.1- *Ámbito Geográfico de Estudio.*30

a.- *Localización.*30

b.- *Características físicas.*31

2.1.2- *Estructura Productiva.*32

2.1.3- *Sector Agropecuario.*32

2.1.4- *Sector Minero.*34

2.1.5- Sector Manufactura.	34
2.1.6- Turismo.	34
2.1.7- Servicios Financieros.	35
2.1.8- Aspecto Demográfico.	36
2.1.9- Centro Histórico de la Ciudad de Ayacucho..	37
a.- Zona Monumental.	38
b.- Zona Monumental Distrito de Carmen Alto.	39
c.- Zona Monumental Distrito San Juan Bautista.	39
d.- Delimitación del Área de Estudio.	40
e.- Sectorización del Centro Histórico.	41
f.- Condición del Inmueble en el Centro Histórico.	41
2.1.10- Usos de Suelo en el Centro Histórico.	42
a.- Usos de la Vivienda en el Centro Histórico.	43
2.2. Conceptos Fundamentales.	45
2.3. Bases Teóricas.	
2.3.1.- Teoría que se ocupa del tema.	50
2.3.2- Experiencia Internacional.	55
2.4.- Evaluación Metodológica.	61
2.4.1.- Método Hedónico.	61
2.4.3.- Hipótesis de la Investigación.	64
a.- Hipótesis General de la Investigación.	64
b.- Relación Primer Objetivo-Problema - Hipótesis Específica.	66
c.- Relación Segundo Objetivo-Problema - Hipótesis Específica.	67
d.- Relación Tercer Objetivo-Problema - Hipótesis Específica.	69
e.- Relación Cuarto Objetivo-Problema - Hipótesis Específica.	70
2.4.4.- Matriz de Consistencia.	71
2.5.-Glosario de Términos.	74

CAPITULO III: METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1.- Calidad de la Investigación.	78
3.2.- Tipo de Investigación.	79
3.3.- Cobertura del Estudio.	80
a.- Población.....	80
b.- Muestra	81
3.4.- Sistema de Variables e Indicadores.	83
a- Sistema de Variables Independientes.....	87
3.5.- Hipótesis de la Investigación.	
3.5.1.- Hipótesis General o Principal.	94
3.5.2.- Hipótesis Específicas.	95
3.6.- Fuentes de Información.	
3.6.1.- Fuentes Primarias.	97
3.7.- Descripción de la Zona Afectada.	98
3.9.- Análisis e Interpretación de Datos	121
3.10. - Modelo de Estudio.	122
3.11.- Estimación del Modelo.....	123
3.12.- Estimación de los Índices de Correlación de las Variables.....	124
CAPITULO IV: RESULTADO DE LA INVESTIGACION.....	129
4.1.- Demostración de las Hipótesis de la Investigación.	129
a.- Primera Hipótesis de la Investigación.	129
b.- Segunda Hipótesis de la Investigación.	130
c.- Tercera Hipótesis de la Investigación.	131
d.- Cuarta Hipótesis de la Investigación.	132
e.- Hipótesis General de la Investigación.	134

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	136
<i>Conclusiones</i>	136
<i>Recomendaciones</i>	138

BIBLIOGRAFÍA.

PLANOS

ANEXOS

INDICE DE CUADROS

Cuadro N° 01 Delimitación del Departamento de Ayacucho.

Cuadro N° 02 Esquema de Investigación.

Cuadro N° 03 Precipitaciones Mensual.

Cuadro N° 04 Variabilidad de Temperatura de la Provincia de Huamanga.

Cuadro N° 05 Valor Agregado Bruto Ayacucho 2011.

Cuadro N° 06 Indicadores del Sector Financiero.

Cuadro N° 07 Población Estimada al 2013.

Cuadro N° 08 Mercados Registrados por número de puestos 2003-2006.

Cuadro N° 09 Uso de Vivienda en el Centro Histórico.

Cuadro N° 10 Población Estimada 2013.

Cuadro N° 11 Anova de un Factor.

Cuadro N° 12 Prueba de Tukey.

Cuadro N° 13 Prueba de Duncan.

Cuadro N° 14 Esquema de variables e indicadores.

Cuadro N° 15 Vías con mayor concentración de contaminación visual.

Cuadro N° 16 Análisis e Interpretación de datos.

Cuadro N° 17 Resumen del Modelo.

Cuadro N° 18 Estimación del Modelo.

Cuadro N° 19 Anova.

Cuadro N° 20 Cuadro de Correlación.

Cuadro N° 21 Cuadro Anova.

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Grafico N° 01 Flujo del Marco Lógico.

Grafico N° 02 Condición de Uso de Predio.

Grafico N° 03 Estimación de la Función.

INDICE DE PLANOS

Plano N° 01 Delimitación del Centro Histórico.

Plano N° 02 Sectorización del Centro Histórico.

Plano N° 03 Ubicación de los Monumentos Declarados.

Plano N° 04 Relación de Usos de Suelo.

Plano N° 05 Vías con mayor concentración de Cables Aéreos.

ANEXOS

ANEXO N° 01 Relación de Áreas Urbano Monumentales y Bienes Culturales Inmuebles declarados Patrimonio Cultural. Distrito Ayacucho.

ANEXO N° 02 Muestra Sistemático

ANEXO N° 03 Levantamiento de Datos.

ANEXO N° 04 Diccionario de la base de datos

ANEXO N° 5 Codificación para no considerar los valores atípicos.

ANEXO N° 6 Resultado del Modelo.

ANEXO N°7 Estimación de la Función de los Precios Hedónicos.

ANEXO N°8 Resolución Directoral Nacional N°707-INC

ANEXO N°9 Certificado de Parámetros Urbanísticos

ANEXO N°10 Modelo de Encuestas

RESUMEN

Las condiciones y características de los predios es un tema importante para la determinación de la calidad de vida de los agentes económicos. Por tal motivo es necesario determinar qué características externas, estructurales y del entorno son importantes en el momento de la toma de decisión al momento del adquirir el predio. Para los agentes económicos dependiendo de su nivel de ingreso pueden variar las características y las percepciones de su búsqueda debido a la implementación de las políticas urbanas por parte del gobierno local.

El estudio se realiza con el fin de determinar cómo las variables externas, influyen en la determinación de los precios de un inmueble ubicado en el Centro Histórico, como repercute el efecto negativo de la contaminación visual provocado por el cableado aéreo, el área de los predios, la ubicación de estos con referencia a la Plaza Mayor como punto central y la condición de ser monumento declarado sobre el precio del inmueble.

El estudio se desarrolló en el periodo 2012 en el Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho, conformado por el área central de mayor representatividad social y cultural con un gran contenido de manifestación y de un Patrimonio Histórico Monumental (arquitectura civil y religiosa) que merece un tratamiento específico para su mantenimiento y conservación. La jurisdicción del Centro Histórico está dentro de la Zona Monumental¹ aprobada por Resolución Suprema N° 2900-72-ED.

¹ Aprobación de la Zona Monumental R.S N° 2900-72-ED. Instituto Nacional de Cultura Ayacucho.

ABSTRACT

The conditions and characteristics of the land urban is important for determining the quality of life of economics agents. Therefore, it is necessary to determine which characteristics external , structural and environmental are important at the time of making decision, at the time of acquiring the land urban. For economic agents depending on their income level can vary the characteristics and perceptions of their search due to the implementation of urban policies by the local government.

The study was developed to determine how external variables influence in price of a land urban located in the historic downtown, how it affects, the negative effect, visual pollution caused by overhead wiring, the area of land urban, the location with reference to the Plaza Mayor as a central point and the condition of being declared a monument on the price of the property.

The study was developed in the period 2012 in the historic downtown of the city of Ayacucho, formed of the central area of major social and cultural representation with a high content of expression a Monumental Heritage (civil and religious architecture) that deserves special treatment for maintenance and conservation The jurisdiction of the historic downtown is within the Monumental Area¹ approved by Supreme Resolution No. 2900-72-ED.

¹ Approval of the Monumental Area RS No. 2900-72-ED. National Institute of Culture Ayacucho.

CAPITULO I

INTRODUCCION

El trabajo de investigación se desarrolló en el departamento de Ayacucho, en el Centro Histórico área donde se funda la ciudad y en la que se han superpuesto diversas etapas de su historia, dejando como testimonio inmuebles de valor histórico – artístico, que conforman espacios urbanos que aún conservan su carácter, traza, volumetría y expresión formal primigenia, aunado a un alto contenido de expresión del valor patrimonial de carácter inmaterial.¹

De acuerdo al INEI los indicadores de pobreza para el distrito de Ayacucho muestra una población pobre de 40.90%, pobres extremos 26.80%; mientras el ingreso promedio per capital es de S/.328.20 nuevo soles².

El Centro Histórico zona de alta concentración, comercial, cultural y social. Los predios han experimentado desde mediados de la década de los ochenta y en la última década un crecimiento espectacular, la clave de este crecimiento se sitúan en una mayor renta disponible, créditos más accesibles, escasos de suelo libre y una legislación favorable entre otros. Esto ha provocado que los consumidores destinen una parte muy significativa del presupuesto familiar a la adquisición del predio. Por otro parte el sector vivienda se presenta muy atractiva y rentable siendo responsable de la generación de un importante número de empleos directos e indirectos.

El estudio se realiza con el fin de determinar cómo las variables externas influyen en la determinación de los precios de un inmueble ubicado en el Centro Histórico, como repercute los efectos negativos

¹Reglamento para la Gestión y Administración del Centro Histórico de Ayacucho Aprobado con Ordenanza Municipal N°037-2007-MPH-A. Artículo N° 5-6 Pág. 06.

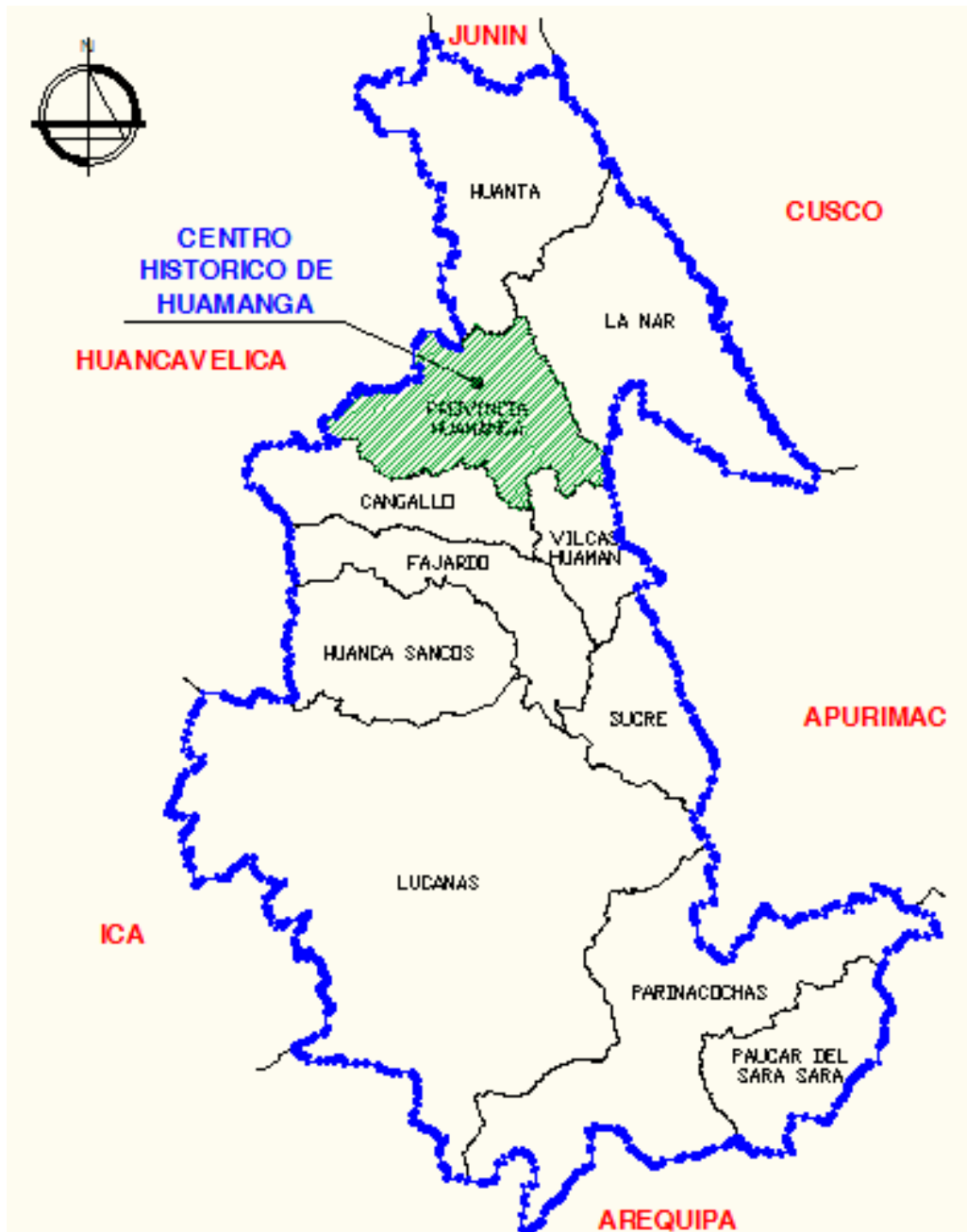
² Plan de Desarrollo Institucional 2011-2014 Municipalidad Provincial de Huamanga Pág. 10.

de la contaminación visual provocado por el cableado aéreo y los postes de concreto, el área de los predios, la ubicación de estos con referencia a la Plaza Mayor como punto central y la condición de ser monumento declarado sobre el precio del inmueble.

La tesis aplica las técnicas de la estadística, la matemática y la computación para el tratamiento de las variables que influyen en los precios de los inmuebles en el Centro Histórico, estas variables son cuantitativas, para luego ser procesadas a través de las Ecuaciones de Regresión que relacionan las variables dependientes, con la variable independiente y con dichas ecuaciones de regresión hacer la prueba o contrastación de las hipótesis.

CUADRO N°01³

DEPARTAMENTO DE AYACUCHO



Fuente: Municipalidad Provincial de Huamanga

1.1.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y PREGUNTAS DE INVESTIGACION

1.1.1.- Descripción de la realidad y problemática.

El Centro Histórico cuenta con 10 Áreas Urbano Monumentales y 287 monumentos declarados, predominando la arquitectura del período republicano, aunque se mantiene la traza urbana colonial. La arquitectura que se observa en la ciudad es relativamente uniforme, el estilo colonial aunque con adecuaciones poco significativas, manteniendo la integridad del estilo. La Huamanga colonial ha conservado uno de los conjuntos urbanos más homogéneos de la época virreinal y más aún de sus etapas más tempranas, siendo el centro histórico de Ayacucho un repositorio único de portadas renacentistas en el Perú, procedentes de los siglos XVI y XVII. Entre ellas podemos mencionar las de los templos de San Cristóbal, el más antiguo de la ciudad y donde reposan los restos de muchos de los caídos en la batalla de Chupas (1540); La Merced (1550); San Francisco, de 1552 y el de Santa Clara de 1568, mandado edificar por el rico minero y obrajero don Antonio de Oré para albergar a sus hijas.

La Característica de la arquitectura religiosa ayacuchana o huamanguina es su extrema sobriedad exterior, propia de los estilos en que sus inmuebles fueron construidos el gótico isabelino, el mudéjar y el alto renacimiento vigentes todavía a fines del siglo XVI y principios del siglo XVII, lo que contrasta notablemente con su interior, muy decorado, con remodelaciones barrocas. El material principal de sus templos fue la piedra local, tanto para los cimientos como para los muros, bóvedas de medio cañón y torres, combinada con el adobe. Se utilizó también el ladrillo para elaboración de arcos.

De su arquitectura pública son extraordinarios ejemplos el Cabildo de la ciudad en la Plaza Mayor y la casona del Obispo Castilla y Zamora (actual Universidad San Cristóbal de Huamanga). Sus grandes casas coloniales: la casa Velarde Álvarez o del marqués de Mozobamba, la Casa Chacón,

Casa Boza Solís o de la Prefectura; Cabrera, de marqués de Feria, la casa Olano, la del Marqués de Totorá, se fusionan el arte indígena andino y el español. En la actualidad el casco antiguo de la ciudad conforma una zona monumental. Se suman a ella los antiguos barrios indígenas ubicados en la periferia de la urbe: Santa Ana, Carmen Alto, San Juan Bautista, Soquiacoto, Belén, Andén y Calvario. Se suma a su riqueza urbana y arquitectónica la conservación de ricas tradiciones culturales expresada en fiestas, bailes, música y una extraordinaria artesanía local".

En el caso del Centro histórico de Ayacucho, la centralidad está constituida por varios factores: existe una centralidad derivada de aspectos urbanísticos y otra, que deviene de los temas intangibles de carácter social, cultural y político. Es el núcleo urbano originario de la ciudad, y con el paso del tiempo, la ciudad se ha expandido hacia los cuatro puntos cardinales. Desde el punto de vista geográfico, está localizado en el "centro" del conjunto de la ciudad de la cual forman parte los distritos de Ayacucho, Carmen Alto, San Juan Bautista y Jesús Nazareno.

La centralidad no solo es histórico sino también es político, religioso, económico, financiero no solo de la ciudad sino también de la región, como ya se ha mencionado. En el Centro Histórico se hallan las sedes institucionales del Gobierno Regional, la Municipalidad Provincial, el Poder Judicial, el Arzobispado, entre otras instituciones de poder y que tienen presencia regional. También están concentrados en este lugar las agencias financieras, bancos, cooperativas y cajas de crédito. En lo comercial combina la diversidad de productos que se ofrece desde el menudeo hasta la venta al por mayor. Adicionalmente, es importante también reconocer la existencia de múltiples espacios con centralidades menores al interior del propio Centro Histórico en el ámbito de los vecindarios y barrios. Es en esa escala, la del barrio, donde se genera un alto sentido de pertenencia y de identidad. El conjunto de estas características hace que el Centro Histórico se constituya en el epicentro de la ciudad y la región.

Durante la década del 80 del siglo pasado, debido al incremento de la torrente de migrantes de las provincias, por causa de la violencia política

que ha convertido al espacio rural en el principal escenario del conflicto armado, obligando a miles de campesinos y su familia a trasladarse a la ciudad en salvaguarda de sus vidas, quienes para sobrevivir tuvieron que adaptarse a las reglas de vida urbana, adaptando al mismo tiempo la ciudad a sus prácticas culturales⁴. La ciudad se convierte en espacio de refugio, sobrevivencia, crece en población, extensión y necesidades entrando en una transformación incongruente.⁵ Durante esta década se crean nuevos asentamientos cada vez más alejados del centro.

Hacia la década del noventa la situación comenzó a cambiar, el factor violencia se logró controlar y atenuar. La ciudad comenzó a dinamizarse, la vida urbana se complejiza cada vez. La modernización llegó con mayor fuerza por la vía terrestre, aérea y satelital. Con el crecimiento urbano, la antigua ciudad quedó al centro geográficamente su condición adquirió mayor dimensión simbólica por concentrar la historia y el poder en sus diferentes facetas, las que tienen un alcance regional. Lo que ocasiona un crecimiento desordenado urbanísticamente, la población requería nuevos y mejores servicios, las cuales fueron dadas depredando su estructura y perfil urbano .

De acuerdo a la evaluación de las variables externas más influyentes se ha considerado las siguientes:

El área de la contaminación visual producido por el cableado aéreo y los postes de concreto, el área superficie del inmueble, la ubicación del inmueble con referencia a la Plaza Mayor y siendo la Ciudad de Ayacucho un centro urbano con características históricas se tomará la condiciones de que esté bien sea monumento declarado o no.

Estas condiciones nos permiten determinar ¿Cuáles son los efectos de la contaminación visual, el área, la ubicación y su condición de ser

⁴ En la ciudad se reproducen actividades del campo como la celebración de fiestas patronales, trabajos colectivos y entre otras prácticas. Lo desterritorializado de lo rural se reterritorializa en la ciudad.

⁵ La transformación es incongruente porque el ritmo de crecimiento es muy superior a las posibilidades de previsión de las autoridades a su capacidad de reacción.

monumento declarado sobre el precio del inmueble en el Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho⁶ periodo 2012?

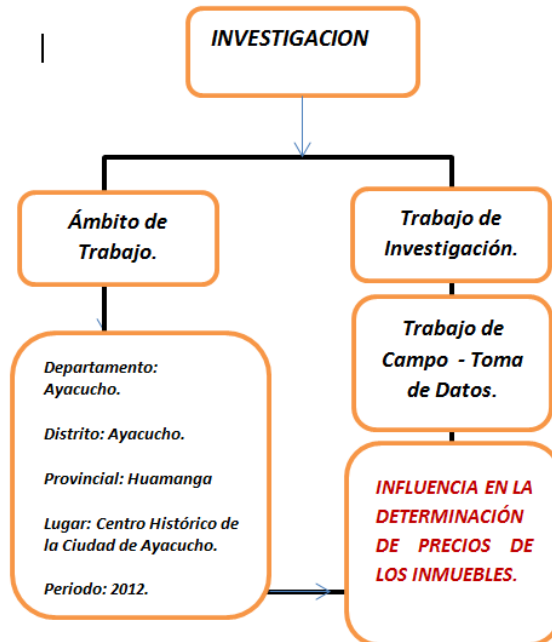


Foto N° 01: Equipo de Trabajo - Jr. 28 de Julio Cuadra N° 02

6El ámbito territorial denominado Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho, es parte de la Zona Monumental determinada mediante Decreto Supremo N° 2900-72-ED, asimismo se enmarca dentro de las competencias y atribuciones establecidas en la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y la Ley N° 27580, Ley que dispone medidas de protección que debe aplicar el Instituto Nacional de Cultura hoy Dirección Regional de Cultura Ayacucho y la Municipalidad Provincial de Huamanga a través de la Subgerencia del Centro Histórico.

CUADRO N° 02

ESQUEMA DE INVESTIGACION



Fuente: Esquema elaborado por el autor.

1.2- FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

La vivienda como mercancía es un bien económico peculiar con una serie de características especiales que la diferencian de otros bienes intercambiados que dan lugar a que existan determinantes de demanda y condiciones de oferta específicas en este mercado. Entre los factores que provocan y agudizan estas diferencias destacan la heterogeneidad, inmovilidad, indivisibilidad o durabilidad. El presente estudio es la estimación del precio de mercado de dicho bien, así como la identificación de aquellas variables externas de la vivienda que más inciden en la determinación de su precio en el mercado.

En los últimos años hemos constatado con indignación, como se depredan estas estructuras y se alteran su perfil urbano por la existencia de una serie de telaraña de cableado aéreo y postes (suministro eléctrico, telefonía fija, Cables, etc.) modificando gravemente su tipología y morfología por un proceso de urbanización y de usos no planificados, debido a los cambios en las formas de vida de la población en consecuencia de una intensa actividad terciaria, principalmente comercial generada alrededor del Centro Histórico.

PROBLEMA GENERAL

De las preguntas pertinentes del problema general y los problemas específicos de la tesis se derivan las siguientes variables.

- *Contaminación Visual*
- *Área o superficie del inmueble.*
- *La Ubicación con referencia a la Plaza Mayor.*
- *Condición de ser monumento declarado.*

Descripción del **PROBLEMA GENERAL** de la investigación.

¿Cómo influye la contaminación visual, el área ó superficie, la ubicación con referencia a la Plaza Mayor y su condición de ser monumento declarado sobre el precio del inmueble en el Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho – periodo 2012 ?



Foto N° 2: Equipo de Trabajo - Jr. 28 de Julio Cuadra 1.

Del **PROBLEMA GENERAL** de la investigación se puede expresar a través de la siguiente vinculación de las variables que intervienen, en tal sentido quedaría expresado de la forma siguiente.

PRECIO DEL

INMUEBLE $P X=$ *Función (Área contaminada, Superficie, Ubicación, Condición del Inmueble).*

PROBLEMAS ESPECIFICOS

Primer Problema Específico:

¿Cómo influye la contaminación visual sobre el precio del inmueble en el Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho – periodo 2012 ?

Esquemáticamente se puede graficar las variables externas que intervienen en el primer problema específico.

PRECIO DEL

INMUEBLE $P X=$ *Función (Área contaminada)*

Segundo Problema Específico:

¿Cómo influye el área ó superficie del inmueble sobre el precio en el Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho – periodo 2012 ?

Esquemáticamente se puede graficar las variables externas que intervienen en el segundo problema específico.

PRECIO DEL

INMUEBLE $P X=$ *Función (Superficie)*

Tercer Problema Específico:

¿Cómo influye la ubicación del inmueble con referencia a la Plaza Mayor sobre el precio del inmueble en el Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho Periodo 2012?

Esquemáticamente se puede graficar las variables externas que intervienen en el tercer problema específico.

PRECIO DEL

INMUEBLE $P X=$ Función (Ubicación)

Cuarto Problema Específico:

¿Cómo influye en un inmueble ser declarado monumento sobre su precio él en Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho periodo 2012?

Esquemáticamente se puede graficar las variables que intervienen en el cuarto problema específico.

PRECIO DEL

INMUEBLE $P X=$ Función (Condición del Inmueble).

1.3.- OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION

1.3.1.- OBJETIVO GENERAL.

Determinar los efectos de la contaminación visual, el área ó superficie, la ubicación con referencia a la Plaza Mayor y su condición de ser monumento declarado sobre el precio del inmueble en el Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho Periodo 2012.

1.3.2.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Objetivos Específicos N° 1

Determinar el efecto de la contaminación visual sobre el precio del inmueble en el Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho Periodo 2012.

Objetivos Específicos N° 2

Determinar el efecto del área o superficie del inmueble dentro del Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho. Sobre el precio de los inmuebles periodo 2012.

Objetivos Específicos N° 3

Determinar el efecto de la ubicación del inmueble con referencia a la Plaza Mayor del Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho sobre el precio de los inmuebles periodo 2012.

Objetivos Específicos N° 4

Determinar el efecto de un inmueble de ser declarado monumento sobre su precio él en Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho periodo 2012.

1.4.- JUSTIFICACION:

1.4.1.- JUSTIFICACIÓN PRÁCTICA

La Ciudad de Ayacucho es una ciudad de importante presencia histórica cuyos monumentos, calles y plazas forman parte de un patrimonio de valor incalculable como es el Centro Histórico de la Ciudad de Ayacucho⁷.

En el gran marco de su patrimonio se desarrolla una comunidad cuyas costumbres y tradiciones son un gran atractivo turístico. Estas manifestaciones culturales como fiestas tradiciones y artesanías son también parte de su valor cultural. El Centro Histórico cuenta con inmuebles declarados Patrimonio Cultural tanto de arquitectura civil y religiosa que merece su atención y protección⁸.

Sin embargo, en la actualidad su imagen se ve alterada de forma negativa por la concentración de cables aéreos que desvirtúan la esencia de su imagen urbana.

La alta concentración de la actividad comercial, instituciones públicas y privadas en el centro desvirtúa las condiciones de uso, generando un desplazamiento del uso residencial a las zonas periféricas actualmente la Municipalidad Provincial de Huamanga cuenta con el Reglamento de Gestión y Administración del Centro Histórico, el cual tiene como objetivo ordenar el crecimiento y localización de actividades dentro de un marco planificado, normado y orientando al proceso de conservación del Patrimonio Cultural del Centro Histórico de Ayacucho⁹.

El presente estudio se realizó con el fin de determinar cómo las variables externas influyen en la determinación de los precios de un predio ubicado en el Centro Histórico de la Ciudad de Ayacucho.

⁷ La Municipalidad Provincial de Huamanga, Aprueba con Ordenanza Municipal N°061-2004-MPH la Delimitación del Centro Histórico de la Ciudad de Ayacucho y la Zona Monumental fue aprobado con R.S. 2900-ED-72.

⁸ Relación de Patrimonio Cultural Inmueble Colonial y Republicano – Ayacucho aprobado con R.S. 2900-ED-72.

⁹ Ordenanza Municipal N° 037-2007-MPH y sus modificatorias O.M. 32-2010-MPH. De fecha 14 de setiembre del 2010.

Como los efectos negativos de la contaminación visual provocado por el cableado aéreo los postes de concreto, el área de los inmuebles sobre el valor de los mismos, la ubicación de estos con referencia a la Plaza Mayor y la condición de ser este monumento declarado influyen sobre el precio del inmueble.

1.4.2.- JUSTIFICACIÓN METODOLÓGICA

Los precios de las viviendas en nuestro país han experimentado desde mediados de los ochenta y especialmente en la última década un crecimiento espectacular, la clave de este crecimiento se sitúa en una mayor renta disponible, créditos más accesibles, escasos de suelo libre y una legislación favorable entre otros.

Esto ha provocado que los consumidores destinen una parte muy significativa del presupuesto familiar a la adquisición de los inmuebles. Por otro parte el sector vivienda se presenta muy atractiva y rentable siendo responsable de la generación de un importante número de empleos directos e indirectos.

Aunque los orígenes del estudio del mercado inmobiliario a nivel internacional se remontan a los setenta, cuando comienza a analizarse el precio del inmueble en los núcleos urbanos aportando un marco metodológico completo y un análisis sistemático de las fuerzas que interviene en la determinación del precio de mercado siguiendo la tradición hedónica.

¿ Qué valor otorga el mercado (es decir, en el equilibrio entre oferentes y demandantes) al conjunto de distintas características y/o atributos externos?.

La idea subyacente a la técnica de los precios hedónico, si un bien esta en realidad constituido por un conjunto de atributos, entonces su precio de mercado deberá ser un agregado de los precios individuales de todos ellos. Mediante técnicas estadísticas de regresión se puede llegar a una cuantificación monetaria de aquellos aspectos que conforman el activo analizando y estimar su contribución al valor global de mercado.

Con el objetivo de explicar la heterogeneidad inherente al bien vivienda, ubicación, área, calidad, localización etc. Numerosos análisis referentes a este mercado han considerado a la vivienda en términos hedónicos¹⁰. De tal manera que la unidad de vivienda es conceptualizada como bien homogéneo e indivisible, sino como una cesta de atributos individuales cada uno de los cuáles contribuyen a la provisión de uno o más servicios de vivienda¹¹.

La investigación se enfoca a determinar cómo las variables externas influyen en la determinación del precio del inmueble.

Para ello se realizara el levantamiento de datos, el inventario del cableado aéreo, las coordinaciones con el Área de Catastro de la Municipalidad Provincial de Huamanga, realizar encuestas, diálogos entre los involucrados, entre otras acciones que nos ayuden a obtener la información.

La tesis aplica la técnica de la Estadística, la matemáticas y la computación para el tratamiento de las variables que influyen en los precio de los inmuebles en el Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho, estas variables son cuantitativas, para luego ser procesadas a través de la Ecuaciones de Regresión que relacionan las variables dependientes, con la variable independiente y con dichas ecuaciones de regresión hacer la prueba o contrastación de las hipótesis.

Consideramos que el uso de los métodos cuantitativos para probar las hipótesis de la presente investigación enriquece la mejor toma de decisión. Las hipótesis planteadas en la tesis se probaran mediante el uso de las técnicas estadísticas y matemática con la ayuda del programa de computación denominado SPSS.

¹⁰ La MPH se caracteriza ante todo por tomar una perspectiva de análisis fundamental en el carácter heterogéneo de la vivienda de forma opuesta a un planteamiento más clásico que lo considera como un bien homogéneo.

¹¹ <http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3119297> - Aproximación a la valoración inmobiliaria del precio hedónico (MPH) Autores Julio Núñez, Nuria Villamendes, Genovesa Millán Pág. 2688-2689.

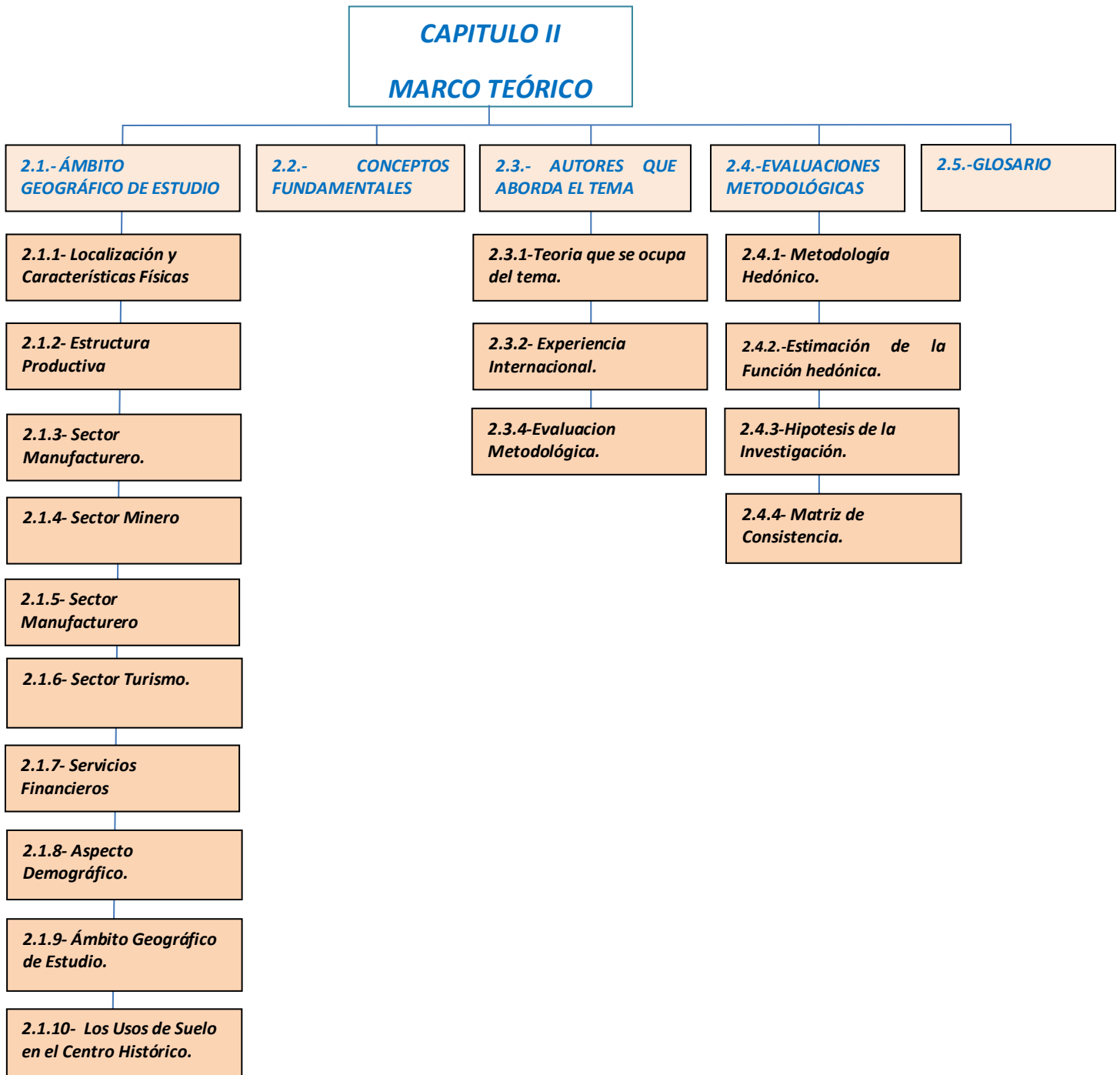
CAPITULO II

MARCO TEORICO

El Marco Teórico tiene el propósito de dar a la investigación un sistema coordinado y coherente de conceptos y proposiciones que permitan abordar el problema. "Se trata de integrar al problema dentro de un ámbito donde este cobre sentido, incorporando los conocimientos previos relativos al mismo y ordenándolos de modo tal que resulten útil a la tarea". Esto involucra los componentes y variables que sustentan y fundamentan la investigación a realizar tales como datos del departamento de Ayacucho (Centro Histórico), los conceptos fundamentales, la teoría que aborda el tema, la evaluación metodológica (la interrelación de las variables dependientes e independiente) y el glosario de términos según se puede observar en el grafico siguiente.

GRAFICO N°01

FLUJOGRAMA DEL MARCO LÓGICO



Fuente: Esquema elaborado por el autor.

2.1. ÁMBITO GEOGRÁFICO DE ESTUDIO

a.- Localización.

La ciudad de Ayacucho se encuentra en el centro occidental del departamento de Ayacucho y al sur de la sierra central del país, en el área meridional de los Andes, a 2.761 m.s.n.m. Sus coordenadas geográficas son¹²:

Norte : 8541,500 m – 8548,500 m

Este : 582,500 m – 587,500 m.

Sur : 13° 09'26" Long. Oeste: 74° 15'22"

Altitud: 2,625 m.s.n.m. a 2,945 m.s.n.m.

CUADRO N°02¹³

MAPA DE LOCALIZACION DEL DEPARTAMENTO DE AYACUCHO



Fuente: Google Map.

12 Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Ayacucho 2008-2018. Municipalidad Provincial de Huamanga.
13 Figura N° 10 Departamento de Ayacucho – Google masp.

b.-Características físicas

La ciudad se desarrolla inicialmente sobre zona de baja pendiente y en algunas áreas de pendiente regular. Como resultado de proceso de crecimiento de los últimos años llega a ocupar zonas de pendientes altas hasta de 30% aproximadamente. El suelo en su configuración superficial se caracteriza por presentar pequeñas planicies, sin embargo la mayor extensión de tierras es irregular, con fuertes pendientes y quebradas. El clima de Ayacucho es frío, moderadamente lluvioso y con amplitud térmica ligera. En los valles interandinos el clima es frío boreal seco, mientras que en la zona selvática es tropical; en la capital del departamento la temperatura promedio es de 17,5 °C. Los principales ríos del departamento son Apurímac, Pampamarca, Sondondo, Lucanas y Pampas.

CUADRO Nº 03

PRECIPITACIÓN MENSUAL. PROVINCIA DE HUAMANGA (MM.)

Altitud msnm	Latitud (S)	Longitud (W)	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May	Jun.	Jul.	Ago	Set.	Oct.	Nov	Dic	Prom
<i>Precipitación.</i>															
2 772	13° 08'51"	74° 13'06"	134	141	90	26	15	8.9	26	19	74	19	50	10	51.1
<i>Humedad Relativa</i>															
2 772	13° 08'51"	74° 13'06"	67	70	71	66	53	51	53	51	51	55	49	57	57.8

FUENTE: Proyecto Especial "Río Cachi" - Unidad de Hidrología.

CUADRO Nº 04

VARIABILIDAD DE TEMPERATURA. PROVINCIA DE HUAMANGA

Año	Temperaturas mensuales												Prom. Anual
	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.	
Máx.	26.1	23.1	24.4	24.8	24.9	23.9	22.9	24.9	25.1	26.1	24	26 1	24.7
Norm	23.6	23.5	23	23.8	23.9	23.2	22.7	23.6	23.8	24.9	25.5	24.6	23.8
Anomalía	2.5	-0.4	1.4	1	1	0.7	0.2	1.3	1.3	1.2	-1.5	1.5	0.9

FUENTE: Proyecto Especial "Río Cachi" - Unidad de Hidrología.

2.1.2.- ESTRUCTURA PRODUCTIVA

En el 2011, el departamento de Ayacucho registró un crecimiento de 2,6 por ciento de su Valor Agregado Bruto (VAB), y aportó con 1,0 por ciento al VALOR AGREGADO BRUTO nacional. La dinámica de la economía está influenciada básicamente por el comportamiento de las actividades, agropecuaria, construcción, servicios gubernamentales, comercio y otros servicios, que en conjunto contribuyeron con el 73,7 por ciento al VALOR AGREGADO BRUTO departamental del 2011.

Cabe indicar que, en el 2011 el empleo en las empresas privadas formales de 10 y más trabajadores registró un crecimiento de 8,3 por ciento en la ciudad de Ayacucho, por la mayor captación laboral del sector servicios¹⁴.

CUADRO Nº 05

AYACUCHO VALOR AGREGADO BRUTO 2011

Actividades	VAB	Estructura %
Agricultura, Caza y Silvicultura	336 581	16,7
Pesca	186	0,0
Minería	217 065	10,8
Manufactura	171 674	8,5
Electricidad y Agua	8 379	0,4
Construcción	304 158	15,1
Comercio	273 143	13,6
Transportes y Comunicaciones	86 498	4,3
Restaurantes y Hoteles	45 120	2,2
Servicios Gubernamentales	325 187	16,1
Otros Servicios	246 676	12,2
Valor Agregado Bruto	2 014 667	100,0

FUENTE: INEI SIRTOD

2.1.3.- SECTOR AGROPECUARIO

En el 2011, el sector disminuyó en 3,6 por ciento, por la menor producción agrícola (-16,1 por ciento) aunque contrarrestado parcialmente por la parte pecuaria que aumentó 5,9 por ciento. Asimismo, según el Valor Agregado Bruto del 2011 fue el sector

14 Boletín Informativo Banco Central de Reserva del Perú- Características Región Ayacucho <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Sucursales/Huancayo/Ayacucho>.

más importante con una participación de 16,7 por ciento en el Valor Agregado Bruto departamental. En el subsector agrícola destacó la producción de papa, maíz amiláceo, trigo, cebada grano, ajo y arveja verde en la zona de la sierra, mientras que en la zona de la selva fue importante la producción de cacao, café, yuca y plátano. Estos productos se orientaron principalmente al autoconsumo y consumo local, y en algunos casos para abastecer mercados regionales como Ica y Lima, mientras que el café y el cacao se destinaron principalmente para la exportación.

Por el lado del subsector pecuario, fue relevante la producción de carnes de vacuno, ovino y porcino, así como de leche de vacuno, en este último caso favorecida por el desarrollo del Proyecto de Irrigación Río Cachi¹⁵.

Papa

Fue el principal cultivo de la agricultura en la zona sierra, con más de 18,8 mil hectáreas sembradas en la campaña 2010-2011, y se constituye en uno de los principales productos destinado al mercado de Lima entre enero y julio. Este cultivo es de singular importancia por ser el principal alimento de la población en la zona andina, llegando a sustentar el 26,7 por ciento del Valor Bruto de Producción agrícola del 2011, cuya producción se concentra en las provincias de Huamanga, Cangallo, La Mar, Huanta y Vilcashuamán

Cacao

Es el principal producto en la zona selva del departamento, con una aportación de 6,8 por ciento al Valor Agregado Bruto agrícola de 2011, destacando en su producción las provincias de La Mar y Huanta. La producción anual fluctúa alrededor de las 6 100 toneladas, la cual se destina tanto a la industria nacional como a la exportación, siendo los principales mercados atendidos los países

15 Boletín Informativo Banco Central de Reserva del Perú- Características Región Ayacucho <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Sucursales/Huancayo/Ayacucho>.

de Bélgica, Italia y Colombia. Al respecto, las exportaciones ascendieron a US\$ 19,6 millones en el 2011.

Café

Al igual que el cacao, este cultivo de la selva es uno de los más representativos con una participación de 6,7 por ciento en el Valor Agregado Bruto agrícola, y el tercero en importancia después del cacao, con una producción promedio anual cercana a 4 400 toneladas. La producción se orienta principalmente para la exportación que en el 2011 alcanzó US\$ 5,3 millones, teniendo como principales destinos a Alemania, Suecia y Bélgica.

2.1.4.- SECTOR MINERO

La producción minera creció 2,6 por ciento en el 2011, destacando la producción de minerales polimetálicos como oro, plata, zinc, plomo y cobre, constituyéndose el oro y la plata como los de mayor contribución al Valor Agregado Bruto sectorial con 49 y 33 por ciento respectivamente.

2.1.5.- SECTOR MANUFACTURA

Esta actividad está dominada por pequeñas empresas familiares que orientan su producción al mercado interno. Al respecto, destacan las que producen derivados lácteos, bebidas, productos de carpintería, metal – mecánica y confecciones, así como de artesanía.

2.1.6.- TURISMO

Según el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, el 2011 se registró 238 mil visitas a los establecimientos de hospedaje, correspondiendo el 97 por ciento a turistas nacionales y el 3 por ciento a extranjeros. La principal festividad religiosa es en Semana Santa, aunque gran parte de los arribos nacionales se realiza con fines de trabajo.

2.1.7.- SERVICIOS FINANCIEROS

El sector financiero ha acompañado el crecimiento del departamento en los últimos años hasta el punto de que el grado de profundización financiera, medido por el ratio colocaciones/Valor Agregado Bruto departamental aumentó de 3,7 por ciento en el 2005 a 12,4 por ciento en el 2011.

El notable incremento en los créditos está asociado al ingreso de nuevas entidades financieras así como a la expansión de las existentes, a través de la apertura de nuevas oficinas, las mismas se triplicaron en número entre el 2005 y 2011. Asimismo, el ratio de intermediación financiera (colocaciones/depósitos) pasó de 0,7 a 1,3 puntos en el mismo lapso¹⁶.

CUADRO Nº 06

INDICADORES DEL SECTOR FINANCIERO EN AYACUCHO

Indicador	2005	2011
Depósitos Ayacucho / Depósitos Perú (%)	0,2	0,3
Colocaciones Ayacucho / Colocaciones Perú (%)	0,2	0,4
Colocaciones / PBI (%)	3,7	12,4
Número de oficinas	11	35
Empresas Bancarias	3	5
Instituciones de microfinanzas	8	30

FUENTE: Departamento de Estudios Económicos del BCRO Sucursal Huancayo.

2.1.8.- ASPECTO DEMOGRÁFICO.

La población aproximada del Distrito de Ayacucho asciende a 110,282 habitantes¹⁷.

De acuerdo al informe de la Subgerencia de Planeamiento y Catastro de la Municipalidad Provincial de Huamanga, en el Centro Histórico se registra 4892¹⁸. Viviendas, con una población aprox. de 29,476 habitantes en el Centro Histórico el cual representa el 26.72% del total de habitantes del distrito de Ayacucho.

CUADRO Nº 07

POBLACION ESTIMADA AL 2013 DEPARTAMENTO DE AYACUCHO

UBIGEO	DEPARTAMENTO, PROVINCIA Y DISTRITO	2012			2013		
		Total	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer
050000	AYACUCHO	666,029	338,989	327,040	673,609	343,265	330,344
050100	HUAMANGA	261,382	130,481	130,901	266,390	133,045	133,345
050101	AYACUCHO	108,700	54,152	54,548	110,282	54,951	55,331

Fuente: INEI

17 www.inei.gob.pe/biblioineipub/bancopub/Est/Lib0842/index.htm

18 Informe Municipalidad Provincial de Huamanga – Subgerencia de Planeamiento y Catastro.

2.1.9.- CENTRO HISTÓRICO DE AYACUCHO.

La ciudad de Ayacucho antes Guamanga es una ciudad netamente española, que inicialmente fue fundada en el hoy pueblo de Huamanguilla, el 29 de enero de 1539 con el nombre de "Villa San Juan de la Frontera de Guamanga" por el propio Francisco Pizarro¹⁹, considerando que habían "problemas en cuanto a la seguridad por el ataque de los indios" y por "el destemplado y demasiado frío". Para tal se designó una comisión para buscar un sitio apropiado que propuso el lugar denominado Pucaray, elegida por su buen clima, ocupado en ese entonces por indios Guanyacóndores, lugar donde actualmente está asentado, allí se hizo la segunda fundación el 25 de abril de 1540 a cargo del capitán Vasco de Guevara con el mismo nombre de la primera fundación, dejando en claro que el nombre de Guamanga fue traído de la primera. Años después, a raíz del triunfo realista en la batalla de Chupas en 1542, fue cambiada de nombre por "San Juan de la Victoria" y nominada con el título de "muy noble y muy leal ciudad".

El trazo y el diseño de la villa de Guamanga en forma de parrilla o damero, se hizo en réplica de los campamentos romanos, y sobre esa base se ha iniciado la construcción de la ciudad, que inicialmente respondía a dos razones, la defensa de las tropas rebeldes de Manco Inca y la necesidad de una ciudad intermedia en la larga ruta entre Lima y Cuzco. Ambas motivaciones guardaban relación con un solo tema: el control y la seguridad de territorio recientemente conquistado.

Mediante Resolución Suprema N° 2900-72-ED de fecha 28 de diciembre de 1972 el Gobierno Peruano declara Monumento los inmuebles de las épocas Colonial y Republicana en varios departamentos del Perú, esto es por su arquitectura, valor artístico o

¹⁹ Medardo Purizaga. *Las fundaciones españolas de Huamanga*. Edic. UNSCH. 2005:21.

vinculación con hechos históricos. Asimismo, declara como Ambientes Urbanos Monumentales varios espacios urbanos; y como Zonas Monumentales diversas áreas a nivel nacional, entre ellas la Zona Monumental que ocupa parte de los ámbitos jurisdiccionales de los distritos de Ayacucho, Carmen Alto y San Juan Bautista²⁰.

a.- ZONA MONUMENTAL:

Mediante Resolución Suprema N° 2900-72-ED de fecha 28 de diciembre de 1972 el gobierno peruano declara Monumentos los inmuebles de las épocas Colonial y Republicana en varios departamentos del Perú, esto es por su arquitectura, valor artístico o vinculación con hechos históricos deben ser conservados y restaurados. Asimismo, declara como Ambientes Urbanos Monumentales varios espacios urbanos; y como Zonas Monumentales diversas áreas a nivel nacional, entre ellas la Zona Monumental que ocupa parte de los ámbitos jurisdiccionales de los distritos de Ayacucho, Carmen Alto y San Juan Bautista.

“El área comprendida dentro del perímetro formado, al sur este, por los límites con los distritos del Carmen Alto y San Juan Bautista, la quebrada de Arequipa, una línea que corre paralela a 200 m. al sur-este del río Totorilla hasta encontrar la prolongación del alineamiento de la Avenida Centenario, la quebrada Tinaccones, la prolongación del Jirón Manco Capac, el Jirón Manco Capac, la quebrada Yanacaca, la carretera a Pisco, una línea que corre paralela a 500 m. al oeste del Jirón Libertad, hasta encontrar la línea que corre 200 m. al sur oeste de la Calle Santa Elena, en Santa Ana, hasta la intersección de la misma con el río Totorilla.”

20 Municipalidad Provincial de Huamanga Plan de Maestro de Rehabilitación Integral del Centro Histórico de Ayacucho 2011-2021. Pág. 10- 11.

b.-ZONA MONUMENTAL - DISTRITO DE CARMEN ALTO

"El área comprendida dentro del perímetro formado por los límites con los distritos de Ayacucho y Carmen Alto y el Cerro Acuchimay."

c.-ZONA MONUMENTAL- DISTRITO DE SAN JUAN

BAUTISTA:

"El área comprendida dentro del perímetro formado por: los límites con los distritos de Carmen Alto y Ayacucho, y el Cerro Acuchimay." Centro Histórico.²¹

El Reglamento de Gestión y Administración del Centro Histórico²² marcó un hito en la gestión municipal, siendo un instrumento normativo importante para la gestión y administración del Centro Histórico.

Posteriormente, con la creación de la subgerencia del Centro Histórico, se inician acciones de control urbano, fiscalización, otorgamiento de licencias, aplicándose el Reglamento de Gestión y Administración del Centro Histórico aprobado. Asimismo, se cuenta con el Estudio realizado el año 2003 sobre el Plan de Ordenamiento del Tránsito y Transporte Público en el Centro Histórico de la Ciudad de Huamanga²³.

²¹ La delimitación del Centro Histórico queda establecida mediante Ordenanza Municipal N° 061-2004-MPH/A de fecha 27-10-2004.

²² Reglamento de Gestión y Administración del Centro Histórico de Ayacucho- aprobado con Ordenanza Municipal N° 037-2007-MPHLa delimitación del Centro Histórico queda establecida mediante Ordenanza Municipal N° 061-2004-MPH/A de fecha 27-10-2004.

²³ Arq. Virginia Marzal Sánchez, MSc UDP, UCL. Agosto 2003.

d.- DELIMITACION DEL AREA DE ESTUDIO

El Centro Histórico está conformado por el área central de mayor representatividad social y cultural, con un gran contenido de manifestación y de un patrimonio construido que merece un tratamiento específico para su mantenimiento y conservación. La jurisdicción del Centro Histórico está dentro de la Zona Monumental²⁴ aprobada por Resolución Suprema N° 2900-72-ED.

El Centro Histórico tienen un área de protección y tratamiento especial de 176 hectáreas y 150 manzanas urbanas y se encuentra delimitado conforme a la Ordenanza Municipal N° 061-2004-MPH/A, de fecha 27-10-2004, la misma que cuenta con la aprobación del Instituto Nacional de Cultura hoy Dirección Desconcentrada de Cultura Ayacucho, dependiente del Ministerio de Cultura²⁵.

El Centro Histórico limita por el norte hasta la última cuadra del Jr. Garcilaso de la Vega, por el Sur hasta la Alameda Bolognesi – Colegio San Ramón y parte del Barrio de Santa Ana, por el Este con el Barrio de San Sebastián, incluyendo además la entrada a la Vía de Evitamiento – Quebrada Tarahuaycco, y por el Oeste con los jirones que van en forma lineal del Jr. Sucre, Jr. Ucayali y Jr. Argentina²⁶. Ver Plano N° 01 Delimitación del Centro Histórico²⁷

²⁴ Aprobación de la Zona Monumental R.S N° 2900-72-ED. Instituto Nacional de Cultura Ayacucho.

²⁵ Ley N° 29565, Creación del Ministerio de Cultura.

²⁶ A lo señalado, se tiene que mediante la Ordenanza Municipal N° 037-2007-MPH/A de fecha 18 de agosto del 2007 se aprueba el "Reglamento para la Gestión y Administración del Centro Histórico de Ayacucho", siendo modificada en algunos de sus artículos por la Ordenanza Municipal N° 011-2008-MPH/A de fecha 05 de marzo del 2008, las cuales en la actualidad se encuentran vigentes.

²⁷ Municipalidad Provincial de Huamanga – Subgerencia del Centro Histórico – Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo AECID – Ayacucho.

e.- SECTORIZACION DEL CENTRO HISTORICO

La delimitación del Centro Histórico de Ayacucho queda establecida mediante Ordenanza Municipal N° 061-2004-MPH-A de fecha 27 de octubre del 2004. La Municipalidad Provincial de Huamanga la Subgerencia del Centro Histórico, con fines de gestión administración y la aplicación del Reglamento del Centro Histórico, Sectoriza en ocho sectores.

El cual se ha establecido siguiendo un criterio de homogeneidad en cuanto a sus características urbanísticas, estado y calidad de su estructura física, tendencias predominantes en su desarrollo, usos, densidad, calidad y jerarquización de los ambientes e inmuebles de carácter histórico. Ver plano N° 02 Sectorización del Centro Histórico de Ayacucho²⁸

f.- CONDICION DE INMUEBLE EN EL CENTRO HISTÓRICO

Uno de los aspectos más importantes en el Centro Histórico tiene relación con el tema de la conservación de los Casonas Declaradas, Patrimonio Cultural de la Nación en el distrito de Ayacucho entre la Arquitectura Civil y Religiosa.

La arquitectura en la ciudad es relativamente uniforme, se observa el estilo colonial aunque con adecuaciones poco significativas, manteniendo la integridad del estilo. El Centro cuenta con 10 Áreas Urbano Monumentales y 287 monumentos declarados, predominando la arquitectura del período republicano, aunque se mantiene la traza urbana colonial. Anexo N° 01 Relación de Áreas Urbano Monumentales y Bienes Culturales Inmuebles declarados Patrimonio Cultural. Distrito Ayacucho. Ver plano N° 03 Ubicación de Monumentos en el Centro Histórico de Ayacucho²⁹.

²⁸ Municipalidad Provincial de Huamanga – Subgerencia del Centro Histórico –Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo AECID – Ayacucho.

²⁹ Ex Instituto Nacional de Cultura hoy Dirección Regional de Cultura Ayacucho Ministerio de Cultura.

Artículo 22° Protección de Bienes Inmuebles³⁰:

22.1.- Toda Obra Pública o Privada de edificaciones nuevas, remodelación, restauración, ampliación, refacción, acondicionamiento, demolición, puesta en valor o cualquier otra que involucre un bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación requiere para su ejecución de la autorización previo del Instituto Nacional de Cultura Hoy Dirección Desconcentrada de Cultura Ayacucho³¹.

2.1.10- USOS DEL SUELO EN EL CENTRO HISTORICO.

El uso residencial predomina en los sectores 4,5,6,7 y 8, observándose el crecimiento de las actividades comerciales, institucionales en el Sector 1, 2 y 3 ver Plano N° 03³². Asimismo, se cuenta con la presencia de mercados y comercio ambulatorio, que generan un flujo importante de personas, vehículos y una excesiva concentración de actividades comerciales que se produce en algunas calles. En el Centro Histórico se ubican cinco mercados los cuales general una dinámica y flujo permanente.

Actividad Comercial: Mercados³³

En el Centro Histórico se localizan 5 mercados:

- Mercado Carlos F. Vivanco
- Mercado Playa Grau
- Mercado Santa Clara
- Mercado Magdalena
- Mercado 12 de Abril

El Mercado Carlos F. Vivanco es el más grande de la ciudad, con más de 500 puestos de venta de abarrotes, carne, verduras, frutas y

30 Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y su Reglamento Ley N° 28296 Artículo N° 22. Protección de Bienes Inmuebles.

31 Ley N° 29565 Creación del Ministerio de Cultura – Dirección Regional de Cultura Ayacucho.

32 Plan Maestro de Rehabilitación Integral del Centro Histórico de Ayacucho 2011-2021 Pág. 58-59.

33 Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Ayacucho 2008-2018. Municipalidad Provincial de Huamanga.

artesanías. A continuación se presentan una relación de los principales mercados y el número de puestos, lo que explica la alta concentración.

Cuadro N° 08

**MERCADOS REGISTRADOS POR NÚMERO
DE PUESTOS 2003-2006**

N°	NOMBRE	N° DE PUESTOS			
		AÑO 2003	AÑO 2004	AÑO 2005	I SEM. 2006
1	MERCADO C.F. VIVANCO	502	534	534	589
2	MERCADO PLAYA GRAU	322	322	323	374
3	MERCADO SANTA CLARA	136	155	145	201
4	MERCADO MAGDALENA	140	146	204	136
5	MERCADO MARISCAL CÁCERES	177	153	182	159
6	MERCADO NERY GARCÍA	700	700	700	603
	TOTAL	1977	2010	2088	2062

FUENTE: Plan de Desarrollo Urbano de Ayacucho 2008-2018.

a.- USOS DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO

De acuerdo a la encuesta realizada señala que el 30%, se utiliza como vivienda y de uso exclusivo del propietario, mientras que un 57% es de uso comercial, actividad productiva y/o se alquilan lo que indica que los predios han sido convertidos en generadores de fuentes de ingreso económico esta tendencia es mayor en el distrito de Ayacucho.

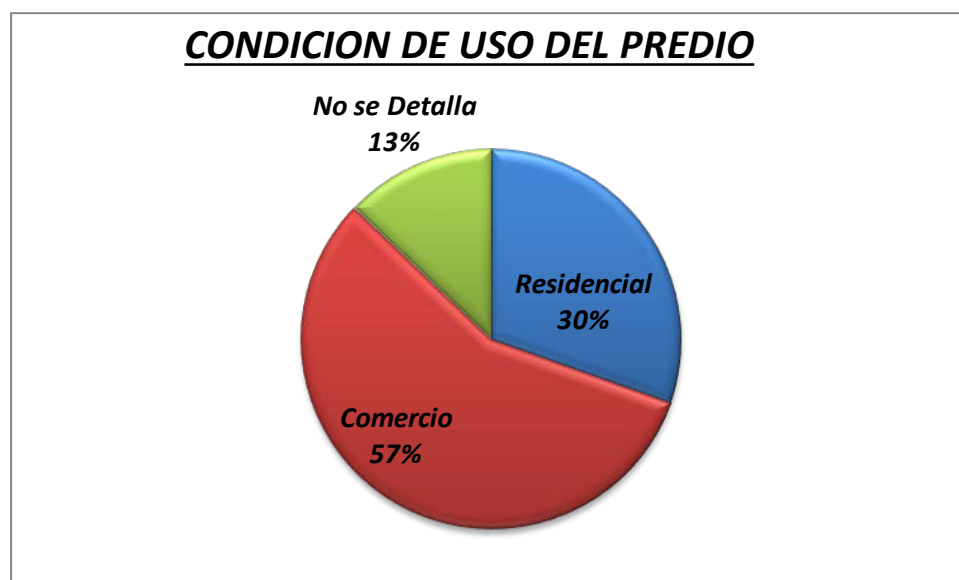
Cuadro N° 09

USO DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTORICO

CONDICION DE USO	CANTIDAD
Residencial	140
Comercio	261
No se Detalla	59
Total	460

FUENTE: Elaborado por el autor.

Grafico N° 02



FUENTE: Elaborado por el autor.

La Oficina de Catastro de la Municipalidad Provincial de Huamanga ha registrado 2,203 establecimientos³⁴ comerciales ubicados en el Centro Histórico, en la que predomina la venta de productos alimenticios de necesidades básicas y prestación de servicios. Las calles Nazareno, Carlos F. Vivanco, Grau y últimas cuadras de Jr. La Libertad está abarrotada de tiendas comerciales mayoristas. Se observa además la presencia de comercio ambulatorio.

³⁴Subgerencia de Planeamiento y Catastro de la Municipalidad Provincial de Huamanga.

2.2.- CONCEPTOS FUNDAMENTALES

a.- CENTRO HISTÓRICO: *Se denomina centro histórico al núcleo urbano original de planeamiento y construcción de un área urbana, generalmente el de mayor atracción social, económica, política y cultural, que se caracteriza por contener los bienes vinculados con la historia de una determinada ciudad y partir de la cultura que le dio origen y de conformidad en los términos de la declaratoria respectiva o por determinación de la ley*³⁵.

*La definición oficial de un Centro histórico se dictaminó en la ciudad ecuatoriana de Quito en 1978 por la UNESCO, con el objetivo central de conservar las viejas estructuras urbanas de las ciudades latinoamericanas cuyo deterioro se ha dado a causa de los fenómenos naturales como terremotos e inundaciones, indiferencia de las autoridades locales, así también por la ignorancia de la población civil en su afán de modernizar las ciudades. Sin embargo, en ciudades españolas no es común llamar centro histórico a sus viejos barrios urbanos; la palabra de mayor uso en España es el de Casco Antiguo*³⁶.

En el caso de Ayacucho, es el área donde se funda la ciudad y en la que se han superpuesto diversas etapas de su historia, dejando como testimonio inmuebles de valor histórico – artístico, que integrados conforman espacios urbanos que aún conservan su carácter, trazo, volumetría y expresión formal primigenia, aunado a un alto contenido de expresiones de valor patrimonial de carácter inmaterial. Ver plano N° 01 Delimitación del Centro Histórico de Ayacucho

³⁵Reglamento Para la Gestión y Administración del Centro Histórico de Ayacucho, Aprobado con Ordenanza Municipal N° 037-2007-MPH-A Pág. 06. Marco Conceptual - definiciones.

³⁶http://www.programapd.pe/rch/ch_huamanga/.http://es.wikipedia.org/wiki/Centro_hist%C3%B3rico

b.- MONUMENTO.- Son los Bienes Culturales Inmuebles, tales como construcciones o elementos urbanos de cualquier época que por su valor arquitectónico y/o histórico-artístico deben conservarse. Pueden estar expresamente declarados como tales o existir la presunción legal de serlo.

c.- CONTAMINACION VISUAL: Es la alteración visual de la imagen y fisonomía del entorno urbano causada por acumulación de materia prima, productos, desechos, abandono de edificaciones y bienes materiales, así como, violación en las densidades y características físicas de publicidad

Generalmente los entes de control urbano definen a la contaminación visual como toda forma de interferencia que pueda generar un mensaje visual o su estructura portante que impida ver, distorsione o desdibuje la visión de otros mensajes o de cualquier componente del entorno.

Ante todo resulta evidente que nuestra ciudad constituye el hábitat cotidiano donde nacemos nos movemos y vivimos. En tal sentido, todo elemento, actitud o circunstancia que altere determinados parámetros de nuestro entorno y ello origine un cambio negativo en nuestra conducta o persona, bien puede definirse como "contaminante". El tendido aéreo de los cables de electricidad, teléfono y televisión constituye un corte molesto en la panorámica. Ante esto, es evidente que usted puede estar habitando un medio contaminado visualmente, recibiendo cada uno de los efectos pero desconociendo las causas. Además, y en términos de paisaje urbano una configuración visual en desequilibrio, puede provocar deterioro de la calidad de vida urbana que ofrece una ciudad³⁷.

d.- IMAGEN URBANA: es la conjugación de elementos naturales y contruidos que forman parte del marco visual de los habitantes de

37 <http://www.proyectopv.org/2-verdad/contaminvis.htm> 30 de mayo del 2012

una ciudad, (los materiales predominantes, el sistema constructivo, tamaño de lotes, densidad, cobertura, los servicios urbanos básicos y el estado general de la vivienda) relacionadas siempre con las costumbres de los habitantes y las actividades económicas que desarrollan en la ciudad. El desarrollo armonioso de las mismas hará que sus habitantes se identifiquen con su ciudad.

e.- BIEN INTEGRANTE DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN.- *Es toda manifestación del quehacer humano material o inmaterial que por su importancia, valor y significativo paleontológico, arqueológico, arquitectónico, histórico, artístico, militar, social, antropológico, tradicional, religioso, etnológico, científico, tecnológico o intelectual, sea expresamente declarado como tal o sobre el que exista la presunción legal de serlo. Dichos bienes tienen la condición de propiedad pública o privada con las limitaciones que establezca la Ley.³⁸*

f.- AMBIENTE MONUMENTAL.- *Es el espacio (urbano o rural), conformado por inmuebles homogéneos con valor monumental. También se le denomina así al espacio que comprende aun inmueble monumental y su respectiva área de apoyo monumental³⁹.*

g.- AMBIENTE URBANO MONUMENTAL.- *Son aquellos espacios públicos cuya fisonomía y elementos, por poseer valor urbanístico en conjunto, tales como escala altura, volumetría, deben conservarse total o parcialmente.*

h.- BIEN CULTURAL INMUEBLE.- *Comprende de manera no limitativa los edificios, obras de infraestructura, ambientes y conjuntos monumentales, centros históricos y demás construcciones, o evidencias materiales de la vida y actividad*

38 Artículo II.- Definición.- Título Preliminar de la Ley General de Patrimonio Cultural de la Nación – Ley Nº 28296.

39 Reglamento Para la Gestión y Administración del Centro Histórico Aprobado con Ordenanza Municipal Nº 037-2007-MPH-A.

humana urbanos y/o rurales, aunque estén contruidos por vienes de diversa antigüedad o destino y tengan valor arqueológico, arquitectónico, histórico, religioso, etnológico, artístico, antropológico, paleontológico, científico o tecnológico, su entorno paisajístico y los sumergidos en espacios acuáticos del territorio nacional.

La protección de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, comprende el suelo y el subsuelo o asientan, los aires y el marco circundante, en la extensión técnicamente necesaria para cada caso.

i.- CONJUNTO MONUMENTAL.-*Son aquellos grupos de construcciones, aisladas o reunidas, que por razones de su arquitectura, unidad e integración al paisaje, tengan un valor histórico, científico y artístico.*

j.- MONUMENTO HISTÓRICO.-*La noción de monumento histórico abarca la creación arquitectónica aislada, así como el sitio urbano o rural que expresa el testimonio de una civilización determinada, de una evolución significativa o de un acontecimiento histórico. Tal noción comprende no solamente las grandes creaciones sino también las obras modestas, que con el tiempo, han adquirido un significado cultural.*

k.- SUBDIVISIÓN: *Partición de terrenos habilitados en fracciones destinadas al mismo uso del lote matriz.*

l.- URBANIZACIÓN: *Conjunto de terrenos urbanos habilitados para uso de vivienda.⁴⁰*

m.- CIUDAD: *Una ciudad es un asentamiento urbano con un determinado número de población, donde se desarrollan diversas*

⁴⁰ REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES. – Recopilación Libre.-Editorial "GRUPO UNIVERSITARIO".- Lima Perú 2006.- Pág. 21 al 30.

actividades económicas. Para que una ciudad sea considerada como tal, debe tener una alta densidad y sus integrantes deben realizar actividades industriales, comerciales y de servicios. No todas las ciudades poseen las mismas funciones, unas se ocupan de la actividad industrial, otras tienen puertos o desarrollan el turismo con gran intensidad. También podemos encontrar ciudades que sirven de centros políticos administrativos, o ciudades que se dedican a la explotación de recursos naturales (minería). Tratando de abarcar todos los aspectos, es un ente autónomo que contiene los servicios, entidades administrativas, ofrece seguridad, respaldo y orden de sus habitantes y que permite el desarrollo de estos y de la multiplicidad de actos es su diario vivir como trabajo, espiritualidad, esparcimiento, entretenimiento, y expresión (artística cultural)⁴¹.

n.- BIENES INMUEBLES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN.-Según lo establecido en la Ley Nº 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, Artículo 1 del Título I: Comprende de manera no limitativa, los edificios, obras de infraestructura, ambientes y conjuntos monumentales, centros históricos y demás construcciones, o evidencias materiales resultantes de la vida y actividad humana urbanos y/o rurales, aunque estén constituidos por bienes de diversa antigüedad o destino y tengan valor arqueológico, arquitectónico, histórico, religioso, etnológico, artístico, antropológico, paleontológico, tradicional, científico o tecnológico, su entorno paisajístico y los sumergidos en espacios acuáticos del territorio nacional. La protección de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, comprende el suelo y subsuelo en el que se encuentran o asientan, los aires y el marco circundante, en la extensión técnicamente necesaria para cada caso.

41 <http://es.wikipedia.org/wiki/Ciudad>

2.3.-BASES TEÓRICAS.

2.3.1.- TEORÍA QUE SE OCUPA DEL TEMA:

a.- RIDKER Y HENNING 1967: *la primera aplicación de esta metodología al mercado de la vivienda la hallamos en los trabajos de RIDKER Y HENNING 1967, que abordaron evidencias empíricas de que la polución afectaba el precio de las viviendas⁴². Por lo tanto las características de una vivienda pueden agruparse al menos en dos categorías bien diferenciadas, por un lado las características estructurales de la vivienda y por tanto las características relacionadas a la ubicación y el entorno.*

b.- ROSEN (1974) Y EPPLE (1987)

Tratan el tema del cálculo de precios hedónicos, formalizando un modelo de diferenciación de productos basado en la hipótesis de que los bienes son valorados por sus atributos o características. Son éstas, y no el bien en sí, las que otorgan utilidad al usuario. Se definen los precios hedónicos, por lo tanto, como los precios implícitos de los atributos contenidos en los bienes, revelados a partir de los precios observados de los distintos bienes con características propias, z. En términos econométricos, esos precios implícitos se obtienen a partir de la regresión de mínimos cuadrados del precio observado en función de las características del bien. Por lo tanto, dichos precios hedónicos son aquellos que en equilibrio igualan oferta con demanda por atributos.

Teniendo en cuenta los eventuales problemas de identificación de la curvas de oferta y de demanda por separado, podemos encontrar una curva de precios hedónicos como el lugar geométrico de los puntos de tangencia entre la curva de máxima disposición a pagar y mínima disposición a aceptar. De este modo, la curva de precios hedónicos es, esencialmente, una relación en el equilibrio entre oferta y demanda.

42Aguilo Segura 2002

**c.- JULIA NUÑEZ TABALES – NURIA CEULAR VILLAMANTOS
2006 - CORDOVA**

Elaboraron el estudio Aproximación a la Valorización Inmobiliaria mediante la metodología de precios hedónicos en la ciudad de Córdoba. Donde concluyen que mediante la Metodología de Precios Hedónicos aplicable al mercado inmobiliario puede llegar a determinar el precio de un bien heterogéneo como es la vivienda en función a las características que esta posee. La ecuación hedónica propuesta recoge aquellos atributos del inmueble más relevante para la determinación de su precio en la ciudad de Córdoba para el primer semestre del 2006. Dichos atributos son los metros cuadrados de superficie construida, los años de antigüedad, su ubicación la presencia de otros elementos, es destacable la importancia cuantitativa del precio implícito correspondiente a la ubicación de la vivienda⁴³.

d.- CONSULTORA INMOBILIARIA - TINSA – ESPAÑA ⁴⁴

Valor de mercado de un inmueble (VM). Es el precio al que podría venderse el Inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta."

- ✓ *Principio de anticipación, según el cual el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las*

⁴³ Valorización Inmobiliaria mediante la metodología de precios hedónicos 2006

⁴⁴ A continuación se indica la metodología, utilizada en España por la empresa TINSA para conocer el VALOR DE MERCADO (Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras).

expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.

- ✓ *Principio de finalidad según el cual la finalidad de valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.*
- ✓ *Principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.*
- ✓ *Principio de probabilidad, según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.*
- ✓ *Principio de proporcionalidad, según el los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.*
- ✓ *Principio de prudencia, según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación.*
- ✓ *(Este principio será de aplicación obligatoria cuando el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades señaladas en el artículo 2.a) b) y d) de esta Orden).*
- ✓ *Principio de sustitución, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.*
- ✓ *Principio de temporalidad, según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.*

- ✓ Principio de transparencia, según el cual el informe de valoración de inmueble deberá Contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas.
- ✓ Principio de valor residual, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de factores⁴⁵.

e.- Dr. AGUILO SEGURA PAULA M. FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES. AÑO 2002:

La valoración que conceden los residentes a los distintos atributos medioambientales de su entorno, con el fin de contribuir y dar un paso más hacia la utilización de las metodologías de valoración en la toma de decisiones referentes a la gestión y protección el patrimonio natural. Los residentes responden tanto física, como emocional, como estéticamente ante la belleza de los parajes naturales. Siendo así, se utiliza la metodología de valoración de los precios hedónicos para valorar los beneficios de uso recreativo que obtienen los residentes de situar su vivencia en zonas con buena visibilidad, con edificios bajos, baja densidad de edificaciones y de población y próximas a la costa.

A partir de una muestra de 335 viviendas del municipio de Calviá (Mallorca), procedentes de una sociedad de tasación, y de la información obtenida del montaje de un sistema de información geográfica se han estimado los precios marginales implícitos medios de las distintas características de la vivienda, entre los que se encuentran el precio marginal de disponer de una buena vista (4.833 euros), de disminuir marginalmente: la altura de los edificios (1.297

45 TESIS DOCTORAL Integración del factor de homologación del método de mercado empleado en la valuación de la vivienda unifamiliar en Mazatlán, Sinaloa, México. Nombre del doctorando José Luis María Méndez Álvarez.

euros), el porcentaje de edificaciones alrededor de la vivienda (323 euros), la densidad de población (16 euros), y la distancia a la costa (20 euros). Así mismo, se ha estimado un límite superior del beneficio de aproximar la localización de la vivienda a la costa desde un 10 hasta un 50%. De esta manera, tras la inferencia de los resultados de la muestra a la población objeto de estudio, los residentes de Calvià están dispuestos a pagar 9.165, 19.471, 31.234, 44.915 y 61.242 miles de euros respectivamente, por aproximarse un 10, 20, 30, 40 y un 50% a la costa, respectivamente.

Los resultados ponen de manifiesto el valor que tiene contemplar y disfrutar el mar Mediterráneo y disponer de un entorno menos congestionado para los residentes de la isla. El valor de uso de estos atributos no sólo justifica el mantenimiento de determinadas áreas naturales sino que, además, sirve de argumento para evitar futuras reducciones de las mismas. Aunque, el estudio de las decisiones expos no revela prácticamente nada acerca de las verdaderas intenciones ex-ante de los gobiernos en materia ambiental, los resultados del trabajo pueden ser de gran utilidad para guiar futuras decisiones respecto a la gestión y protección del medio ambiente⁴⁶.

⁴⁶ El método de valoración de los precios hedónicos. una aplicación al sector residencial de las islas Baleares Aguiló Segura 2002

2.3.2.- EXPERIENCIA INTERNACIONAL.

a.- EXPERIENCIA ESPAÑOLA:

PRECIO HEDÓNICOS DE LA VIVIENDA SIN CARACTERÍSTICAS - PROMOCIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS.

Como es bien sabido, España es uno de los países europeos que registra uno de los porcentajes más elevados de vivienda en propiedad (85 %, aproximadamente). Ello se debe, probablemente, a las distintas políticas de vivienda adoptadas desde los años sesenta, cuando las autoridades tuvieron que hacer frente al gran número de inmigrantes que se trasladó de la España rural a la urbana (antes de 1960 menos de la mitad de la población poseía vivienda propia). A lo largo de esa década, los sucesivos gobiernos decidieron subvencionar la vivienda mediante subsidios a los tipos de interés de los préstamos para compra de vivienda, en lugar de subvencionar los alquileres, y esta política se ha mantenido sin cambios fundamentales hasta la actualidad. Hoy en día, no existe una alternativa real a la compra de vivienda, si se está buscando un alojamiento a medio o a largo plazo. La experiencia y el objetivo de la investigación es construir un índice de precios para la vivienda nueva en España ajustado por calidad. Se utilizaron un conjunto de datos micro con información sobre nuevas viviendas disponibles en el mercado para varias ciudades. Los datos se han escogido dos veces al año en el período comprendido entre 1993 y 1997. La base de datos contiene un número importante de características sobre las viviendas, además del precio, lo que nos permite presentar unas ecuaciones hedónicas.

Se presenta el modelo econométrico estimado para corregir por cambios en la calidad de la vivienda: en primer lugar, un modelo hedónico estándar basado en las características observadas y, luego,

*los modelos hedónicos con efectos de promoción, que proponemos para controlar por las características no observadas de la vivienda*⁴⁷.

Estimamos ecuaciones hedónicas estándar de la forma:

$$p_{it} = \gamma_0 + \delta_t + \beta m_{it} + \sum_k \alpha_k \alpha_{kit} + \epsilon_{it} \quad (t = 1, \dots, T)$$

b.- EXPERIENCIA CHILENA:

A pesar del esfuerzo de sucesivos gobiernos por restringir la expansión de Santiago desde hace varios años, la ciudad se ha expandido igual, con un resultado que ha sido catalogado como socialmente ineficiente, por el surgimiento de 'tumores' urbanos durante la segunda mitad del siglo XX. Santiago ha crecido 189% en superficie (alrededor de 40.000 hás.) en los últimos cuarenta años, el cual no es, sin embargo, un ritmo de crecimiento muy distinto al de la mayoría de las ciudades del mundo. Durante todo este período ha estado en vigencia un límite urbano que, como parte de un conjunto de instrumentos de planificación urbana, se supone contenía ese crecimiento, pero en la práctica ha sido extensivamente transgredido y modificado.

Se discute hoy por hoy en Chile (Petermann, 2006; Morandé y García, 2004) si es efectivo que la responsable del crecimiento desordenado de la ciudad, con el consiguiente costo de desplazamiento y de instalación de infraestructura de servicios en barrios no consolidados, es la política habitacional del Estado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU). Se cuestiona incluso si el Estado ha considerado en los proyectos de construcción de viviendas sociales

Los atributos de distancia a servicios o al lugar de trabajo, o por el contrario, se ha buscado minimizar el costo de provisión de casas

⁴⁷Precio Hedónicos de la Viviendas sin características en el caso de la promoción de viviendas nuevas. Olympia Bover y Pilar Velilla. Edición Banco de España Servicio de Estudios Económicos N° 73-2001 Pág. 07-33.

sujeto a una cantidad dada de beneficiarios, descuidando entre las restricciones la satisfacción de ciertos atributos. Este trabajo busca analizar, mediante un modelo de precios hedónicos, si los atributos de las casas –fundamentalmente de distancia– son socialmente valorables o no, y por ende, si es que debieran entrar en la función de Decisión de la autoridad. Aunque en el pasado se han realizado otros trabajos de valoración hedónica para atributos de viviendas en Santiago de Chile, el presente documento es el primero que utiliza precios hedónicos para valorar los atributos de distancia a servicios, además de enfocarse exclusivamente en el segmento de viviendas adquiridas a través de programas habitacionales a cargo del Estado. Una pregunta pertinente de hacerse en este problema, y a la cual se buscará dar respuesta en el presente documento, es qué valor otorga el mercado (es decir, en el equilibrio entre oferentes y demandantes) al conjunto de distintas características de las casas, incluyendo su localización relativa a bienes y servicios, públicos y privados. En particular, la intención básica es calcular precios hedónicos para dichas características, estimando una función de bid-price de estas casas en función de varias variables (incluyendo la localización de viviendas sociales –relativa a los lugares donde la familia requiera desplazarse– por parte de los beneficiarios directos), de forma que sea posible cuantificar la valoración efectiva del proyecto para los beneficiarios de la política. Si los precios implícitos asociados a ubicaciones más lejanas resultan significativamente mayores de cero, entonces aquellos proyectos desarrollados en zonas consolidadas o cercanas al centro debieran de ser relativamente preferidos a desarrollos urbanos sin consolidar o más lejanos al centro. Resulta fundamental decidir cómo estimar una razonable valoración para los atributos que los beneficiarios de programas sociales desearían a la hora de escoger las características de sus viviendas. Varios autores, entre ellos Rosen (1974) y Epple (1987) tratan el tema del cálculo de precios hedónicos, formalizando un modelo de

diferenciación de productos basado en la hipótesis de que los bienes son valorados por sus atributos o características. Son éstas, y no el bien en sí, las que otorgan utilidad al usuario. Se definen los precios hedónicos, por lo tanto, como los precios implícitos de los atributos contenidos en los bienes, revelados a partir de los precios observados de los distintos bienes con características propias, z . En términos econométricos, esos precios implícitos se obtienen a partir de la regresión de mínimos cuadrados del precio observado en función de las características del bien. Por lo tanto, dichos precios hedónicos son aquellos que en equilibrio igualan oferta con demanda por atributos. Teniendo en cuenta los eventuales problemas de identificación de la curvas de oferta y de demanda por separado, podemos encontrar una curva de precios hedónicos como el lugar geométrico de los puntos de tangencia entre la curva de máxima disposición a pagar y mínima disposición a aceptar (denotadas por $\theta(z)$ y $p(z)$ respectivamente en la figura 1), sabiendo que lo que se estime será el precio implícito de cada atributo en el margen. De este modo, la curva de precios hedónicos es, esencialmente, una relación en el equilibrio entre oferta y demanda. A modo de ejemplo, nótese que los parámetros en las tradicionales curvas de bid-price utilizadas en el contexto de la economía urbana —donde se describe el precio de un terreno (B) como función, por ejemplo, de la distancia al centro (D), del tamaño del terreno (T) y de la provisión de bienes públicos (PG)—, pueden ser interpretados como los precios implícitos para dichos atributos de interés, tal como se puede ver en el gráfico⁴⁸.

Precio Hedónicos para valoración de atributos de viviendas sociales en la región metropolitana de Santiago. Bernardo Quiroga Santiago de Chile Diciembre 2005 Pág. 02-23. Elabora el estudio precios hedónicos para valoración de atributos de Viviendas sociales en la región metropolitana de Santiago de Chile, el presente documento es el primero que utiliza precios hedónicos para valorar los atributos de distancia a servicios, además de enfocarse exclusivamente en el segmento de viviendas adquiridas a través de programas habitacionales a cargo del Estado.

$$B_i = \alpha_0 + \alpha_1 D_i + \alpha_2 T_i + \alpha_3 PG_i + \varepsilon_i$$

c.- EXPERIENCIA ESPAÑA -ANDALUCIA

En febrero del 1998 España, en la Localidad de Andalucía, el Defensor del Pueblo intervino a las entidades correspondientes realizando un extenso informe denominado "LA CONTAMINACIÓN VISUAL DEL PATRIMONIO VISUAL ANDALUZ", del cual extraigo algunos párrafos:

"Cuando hablamos de calidad ambiental en los espacios urbanos, no estamos pensando únicamente en inmuebles y sus entornos formalmente declarados, sino en los cascos antiguos, centros urbanos, perspectivas históricas; en definitiva, en un hábitat urbano cuya calidad ambiental hay que proteger frente a los elementos que provocan su contaminación visual.

Después de realizar esta amplia encuesta, y a la vista de la interesante información que se ha logrado obtener, debemos constatar el continuo atentado que sufre el patrimonio monumental en sus entornos por estas instalaciones de cables, antenas, mobiliario urbano, señales, carteleras y conducciones de todo tipo.

El problema se centra en instalaciones ya existentes, que han sido colocadas en los alrededores o en los mismos monumentos, pero también se plantea con la confirmación de que siguen produciéndose nuevos emplazamientos de este tipo de artilugios que rompen la armonía y dañan edificios, plazas, calles y, en general, espacios que son representativos de la arquitectura tradicional o histórica de los pueblos y ciudades. Incluso, descubrimos que en ocasiones estas actuaciones son promovidas directamente por las mismas administraciones." (Chamizo de la Rubia, 1998). Monumento y entorno son elementos inseparables de

un mismo valor patrimonial. Y así, valga una imagen para explicar el motivo central de este trabajo: una magnífica joya de la arquitectura mudéjar es digna de aprecio en sí misma, pero, sobre todo, si su contemplación y admiración no dependen de sortear un sistema de marquesinas repletas de publicidad, las más variadas especies de mobiliario urbano de último diseño, las correspondientes señales de tráfico, una telaraña de cables telefónicos, las conducciones de alumbrado y toda suerte de carteleras, antenas, alambres y demás artilugios”⁴⁹

El Consejo de Gobierno de Andalucía, ha aprobado recientemente el proyecto de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, que sustituirá a la normativa vigente desde 1991. Como principales novedades, el texto unifica las regulaciones estatal y autonómica sobre la materia, simplifica las actuales figuras de protección, establece medidas de defensa frente a la llamada contaminación visual de los monumentos y adecua sus disposiciones a la legislación urbanística y medioambiental aprobada en los últimos años, especialmente la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El proyecto integra en un único catálogo general tanto las dos figuras de protección estatales (Bienes de Interés Cultural y Bienes Muebles del Patrimonio Histórico Español) como las dos autonómicas (Bienes de Catalogación Genérica y Bienes de Catalogación Específica). Estas últimas se unifican en una sola categoría, denominada de Catalogación General.

Como complemento a este catálogo general, el texto incorpora también la creación del Inventario General de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz, donde se incluirán aquellos de menor entidad para su protección. Los bienes inmuebles de este inventario deberán quedar recogidos también por los ayuntamientos en sus

⁴⁹ Chamizo de la Rubia, 1998

catálogos urbanísticos.
Para las intervenciones u obras que afecten a los bienes declarados de interés cultural se exigirá autorización administrativa, mientras que las de las restantes figuras tan sólo requerirán de comunicación previa, sin perjuicio de que la Consejería de Cultura pueda proponer medidas correctoras.

2.4.- EVALUACIÓN METODOLÓGICA

2.4.1.- MÉTODO HEDÓNICO

La medición de los beneficios debido a mejoras ambientales es muy difícil de realizar pues no existen mercados para la calidad ambiental, sin embargo uno puede observar el comportamiento de mercados que están relacionados con la calidad ambiental, siendo posible mediar en algunas veces la disponibilidad a pagar de las personas, por los bienes ambientales usando datos de estos mercados.

El método hedónico es una de las tantas metodologías desarrolladas para tratar de realizar estas estimaciones. Este método se basa principalmente en el hecho de que algunos bienes o factores de producción no son homogéneos y que pueden diferenciarse debido a sus numerosas características. Una de ellas es que pueden diferenciarse es en la calidad ambiental. El método planteado es la valoración de intangibles, usado en mercados laborales y finca de raíz con énfasis en el medio ambiente. Una función Hedónica es una relación entre el precio de bien heterogéneo y las características diferenciadas en él contenidas⁵⁰.

50 Manual de Valoración Económica de Bienes no Mercadeables Aplicación de las técnicas de valoración no mercadeables y el análisis de costo beneficio y medio ambiente de Juan Carlos Mendieta Julio 2001 Pág. 137-138.

El modelo está basado en el hecho de que algunos bienes o factores no son homogéneos y pueden diferir en numerosas características del inmueble como son las internas o externas.

El Centro Histórico de la Ciudad de Ayacucho cuenta con ocho sectores se ha procedido a realizar el diagnóstico y/o trabajo de campo el cual se centra básicamente en aspectos externos al inmueble, las variables externas más influyentes en la toma de decisión son el área de la contaminación visual producto del cableado aéreo (número de cables, postes), el área o superficie del inmueble, la distancia y/o ubicación del predio con referencia a la Plaza Mayor y la condición de inmueble de ser Monumento Declarado o no. Estas variables externas nos ayudan a determinar los efectos sobre el precio del bien inmueble. Las personas adquieren bienes en un libre mercado, porque estos tienen una serie de atributos que les permite ser útiles ya que estos satisfacen algunas necesidades, para ello estos atributos tienen un Valor de Uso. Muchos bienes no tienen un único valor de uso, no satisfacen una única necesidad humana, sino que son bienes Multi atributos ya que estos satisfacen varias necesidades al mismo tiempo.

Ej. Cuando se adquiere un predio no solo se está comprando una serie de metros cuadrados de una determinada calidad y característica constructiva, sino también se está escogiendo su entorno próximo o la relación urbano arquitectónico o por la ubicación estratégica.

Resumiendo:

$$Y_h = f_h(X_1, X_2, X_3, X_4)$$

Donde:

$Y_h =$ *Es el precio de la vivienda*

$X_1 =$ *Es el vector de la superficie o área del inmueble.*

$X_2 =$ *Es el vector de ubicación del predio con referencia a la Plaza Mayor.*

$X_3 =$ *Es el vector de características ambientales del entorno, el área de la contaminación visual.*

$X_4 =$ *Es el vector de la condición del inmueble si es un bien declarado patrimonio cultural o no.*

De acuerdo a la función del conjunto de características su derivada

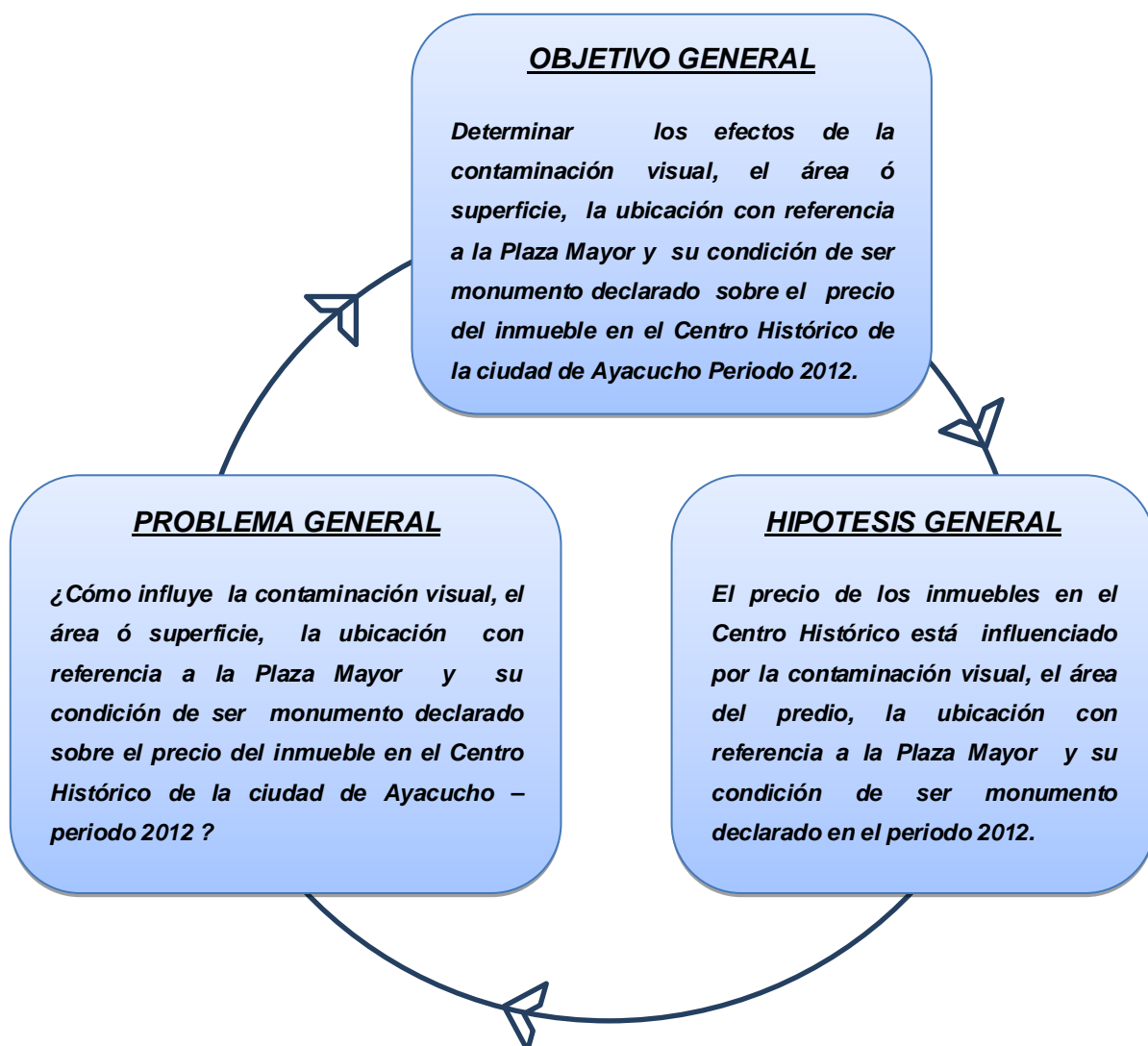
Parcial con respecto a una cualquiera de las características ($PY_h / X_{(1,2,3,4)}$)

2.4.3.- HIPOTESIS DE LA INVESTIGACION

a.- HIPOTESIS PRINCIPAL DE LA INVESTIGACION

El precio de los inmuebles en el Centro Histórico está influenciado por la contaminación visual, el área del predio, la ubicación con referencia a la Plaza Mayor y su condición de ser monumento declarado en el periodo 2012.

RELACION GENERAL OBJETIVO- PROBLEMA - HIPOTESIS



La Hipótesis General o Principal se transforma en una Hipótesis Estadística con sus dos componentes Hipótesis Nula (H_0) y la Hipótesis Alternativa (H_1).

H_0 : EL PRECIO DE LOS INMUEBLES EN EL CENTRO HISTÓRICO **NO ESTÁN INFLUENCIADOS POR LA CONTAMINACIÓN VISUAL, EL ÁREA DEL PREDIO, LA UBICACIÓN CON REFERENCIA A LA PLAZA MAYOR Y SU CONDICIÓN DE SER MONUMENTO DECLARADO EN EL PERIODO 2012.**

H_1 : EL PRECIO DE LOS INMUEBLES EN EL CENTRO HISTÓRICO **SI ESTÁN INFLUENCIADOS POR LA CONTAMINACIÓN VISUAL, EL ÁREA DEL PREDIO, LA UBICACIÓN CON REFERENCIA A LA PLAZA MAYOR Y SU CONDICIÓN DE SER MONUMENTO DECLARADO EN EL PERIODO 2012.**

Las variables contenidas en la Hipótesis General o Principal son las siguientes:

VARIABLE DEPENDIENTE DE LA INVESTIGACION

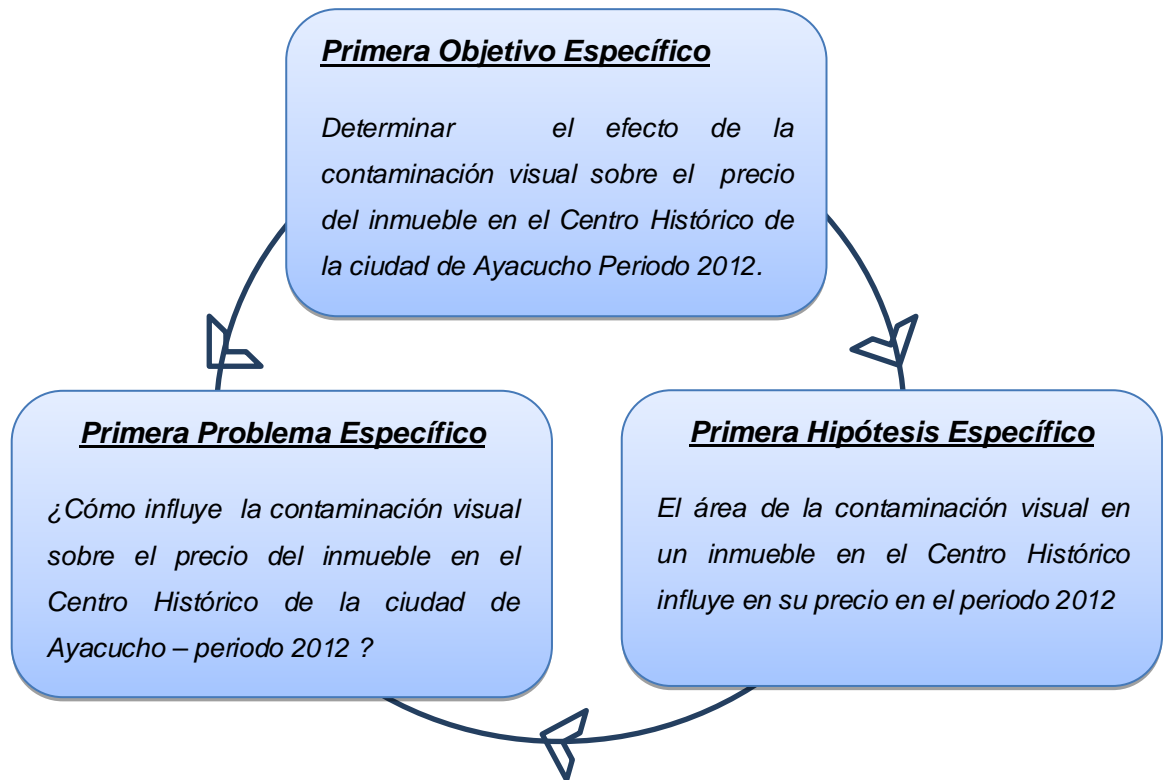
Precio de los bienes ubicados en el Centro Histórico de Ayacucho.

$PIMB_i$ = **Es el precio del inmueble "i"**

VARIABLES INDEPENDIENTES DE LA INVESTIGACION

- **Área de la contaminación visual M2.**
- **Superficie o Área ocupada por la predio. M2**
- **Ubicación con referencia a la Plaza Mayor. ML**
- **Condición del inmueble como monumento histórico. Si o No.**

b.- RELACION PRIMER OBJETIVO- PROBLEMA – HIPOTESIS ESPECIFICA



La Primera Hipótesis Específica se transforma en una Hipótesis Estadística con sus dos componentes Hipótesis Nula (H0) y la Hipótesis Alternativa (H1).

H0: EL AREA DE LA CONTAMINACION VISUAL EN EL INMUEBLE EN EL CENTRO HISTÓRICO NO INFLUYE EN SU PRECIO PERIODO 2012.

H1: EL AREA DE LA CONTAMINACION VISUAL EN EL INMUEBLE EN EL CENTRO HISTÓRICO SI INFLUYE EN SU PRECIO PERIODO 2012.

Las variables contenidas en la Primera Hipótesis Específica son:

VARIABLE DEPENDIENTE DE LA INVESTIGACION

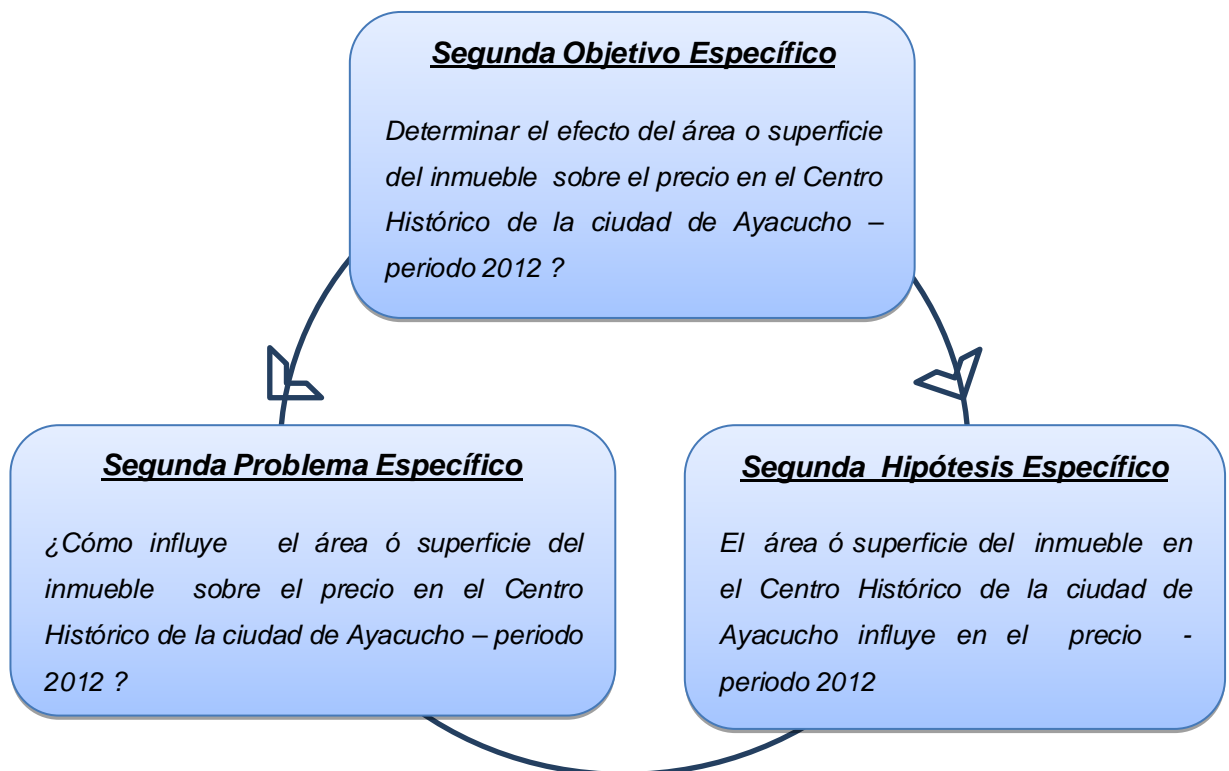
Precio de los bienes ubicados en el Centro Histórico de Ayacucho.

$PIMB_i$ = **Es el precio del inmueble "i"**

VARIABLES INDEPENDIENTES DE LA INVESTIGACION

- Área de la contaminación visual M2. Es el resultado de la cuantificación del cableado aéreo y la ubicación de los postes a lo largo de la vía pública.

c.- RELACION SEGUNDO OBJETIVO- PROBLEMA – HIPOTESIS ESPECIFICA



La Segunda Hipótesis Específica se transforma en una Hipótesis Estadística con sus dos componentes Hipótesis Nula (H0) y la Hipótesis Alternativa (H1).

H0: EL AREA O SUPERFICIE DEL INMUEBLE EN EL CENTRO HISTÓRICO NO INFLUYE EN SU PRECIO PERIODO 2012.

H1: EL AREA O SUPERFICIE DEL INMUEBLE EN EL CENTRO HISTÓRICO SI INFLUYE EN SU PRECIO PERIODO 2012.

Las variables contenidas en la Segunda Hipótesis Específica son:

VARIABLE DEPENDIENTE DE LA INVESTIGACION

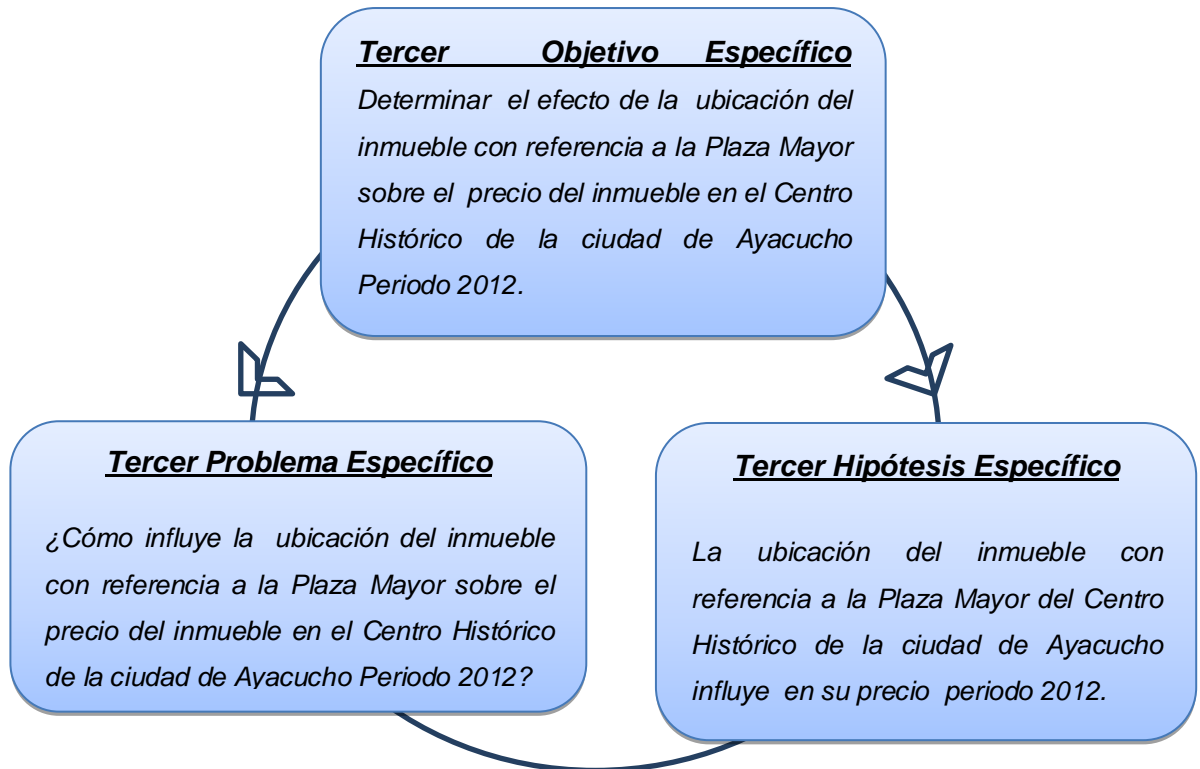
Precio de los bienes ubicados en el Centro Histórico de Ayacucho.

$PIMB_i$ = **Es el precio del inmueble "i"**

VARIABLES INDEPENDIENTES DE LA INVESTIGACION

- *El Área o superficie de los inmuebles ubicados dentro de los Límites del Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho.*

d.- RELACION TERCER OBJETIVO- PROBLEMA – HIPOTESIS ESPECÍFICA



La Tercera Hipótesis Específica se transforma en una Hipótesis Estadística con sus dos componentes Hipótesis Nula (H0) y la Hipótesis Alternativa (H1).

H0: LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE CON REFERENCIA A LA PLAZA MAYOR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE AYACUCHO **NO INFLUYE EN SU PRECIO PERIODO 2012.**

H1: LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE CON REFERENCIA A LA PLAZA MAYOR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE AYACUCHO **SI INFLUYE EN SU PRECIO PERIODO 2012.**

Las variables contenidas en la Tercera Hipótesis Específica son:

VARIABLE DEPENDIENTE DE LA INVESTIGACION

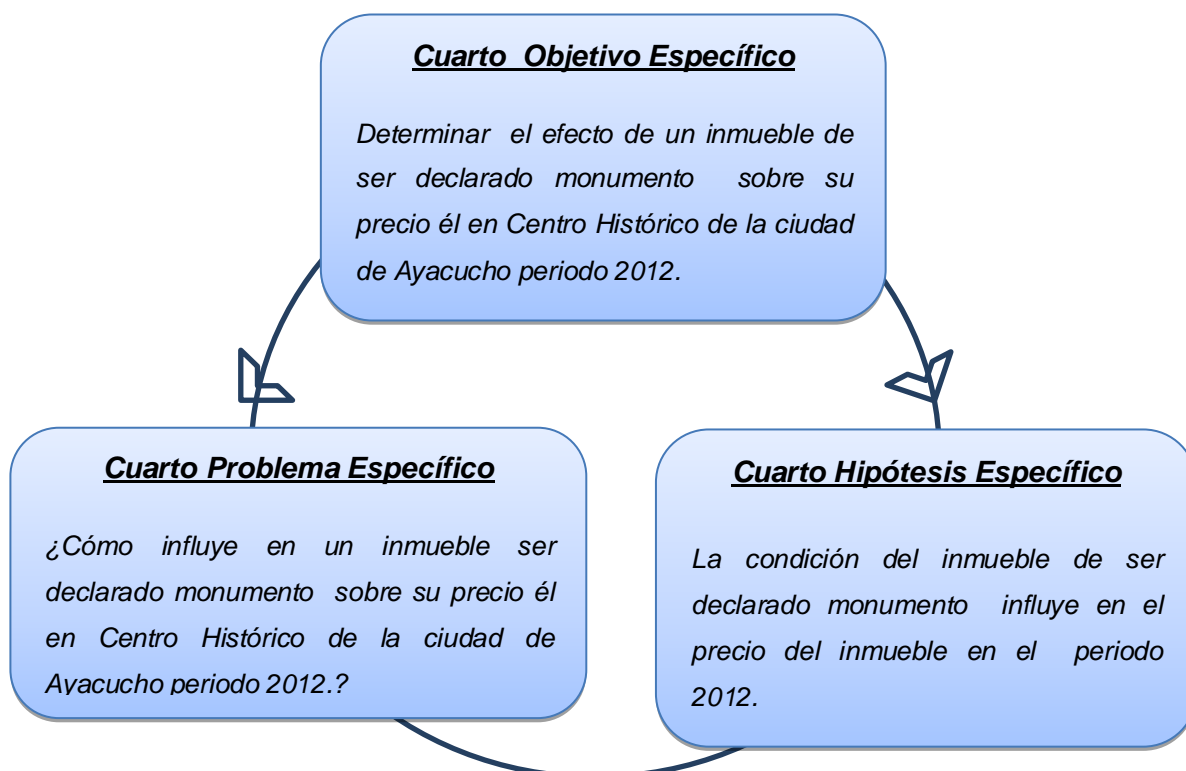
Precio de los bienes ubicados en el Centro Histórico de Ayacucho.

$PIMB_i$ = **Es el precio del inmueble "i"**

VARIABLES INDEPENDIENTES DE LA INVESTIGACION

- *Es la ubicación del inmueble con referencia a la Plaza Mayor el cual estará representado en ml.*

e.- RELACION CUARTO OBJETIVO- PROBLEMA – HIPOTESIS ESPECÍFICA



La Cuarta Hipótesis Específica se transforma en una Hipótesis Estadística con sus dos componentes Hipótesis Nula (H_0) y la Hipótesis Alternativa (H_1).

H_0 : LA CONDICION DEL INMUEBLE DE SER DECLARADO MONUMENTO EN EL CENTRO HISTÓRICO **NO INFLUYE EN SU PRECIO PERIODO 2012.**

H_1 : LA CONDICION DEL INMUEBLE DE SER DECLARADO MONUMENTO EN EL CENTRO HISTÓRICO **SI INFLUYE EN SU PRECIO PERIODO 2012.**

**Las variables contenidas en la Cuarta Hipótesis Específica son:
VARIABLE DEPENDIENTE DE LA INVESTIGACION**

Precio de los bienes ubicados en el Centro Histórico de Ayacucho.

$PIMB_i =$ **Es el precio del inmueble "i"**

VARIABLES INDEPENDIENTES DE LA INVESTIGACION

La condición del inmueble de ser declarado monumento influye en el precio de los inmuebles. El Centro Histórico cuenta con 10 Áreas Urbano Monumentales y 287 inmuebles declarados predominando la arquitectura del período republicano.

2.4.4.- MATRIZ DE CONSISTENCIA

La matriz de consistencia nos permite consolidar los elementos claves de todo el proceso de investigación y presentar la relación congruente y conexión lógica entre los problemas, objetivos, hipótesis y las variables.

MATRIZ DE CONSISTENCIAS

<u>PROBLEMA</u>	<u>OBJETIVOS</u>	<u>HIPOTESIS</u>	<u>VARIABLES</u>
<p>PROBLEMA GENERAL. ¿Cómo influye la contaminación visual, el área ó superficie, la ubicación con referencia a la Plaza Mayor y su condición de ser monumento declarado sobre el precio del inmueble en el Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho – periodo 2012 ?</p>	<p>OBJETIVO GENERAL. Determinar los efectos de la contaminación visual, el área ó superficie, la ubicación con referencia a la Plaza Mayor y su condición de ser monumento declarado sobre el precio del inmueble en el Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho Periodo 2012.</p>	<p>HIPOTESIS GENERAL. H0: EL PRECIO DE LOS INMUEBLES EN EL CENTRO HISTÓRICO NO ESTÁN INFLUENCIADOS POR LA CONTAMINACIÓN VISUAL, EL ÁREA DEL PREDIO, LA UBICACIÓN CON REFERENCIA A LA PLAZA MAYOR Y SU CONDICIÓN DE SER MONUMENTO DECLARADO EN EL PERIODO 2012. H1: EL PRECIO DE LOS INMUEBLES EN EL CENTRO HISTÓRICO SI ESTÁN INFLUENCIADOS POR LA CONTAMINACIÓN VISUAL, EL ÁREA DEL PREDIO, LA UBICACIÓN CON REFERENCIA A LA PLAZA MAYOR Y SU CONDICIÓN DE SER MONUMENTO DECLARADO EN EL PERIODO 2012.</p>	<p>Variable Dependiente $y = \beta_0 + \beta_1x_1 + \beta_2x_2 + \beta_3x_3 + \beta_4x_4 + e$</p> <p>Datos y: Precio x₁: Área x₂: Distanciadelaplazamayor x₃: Áreadecontamianación x₄: MonumentoDeclarado</p>
<p>Primer Problema Específico: ¿Cómo influye la contaminación visual sobre el precio del inmueble en el Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho – periodo 2012 ?</p>	<p>Objetivos Específicos N° 1 Determinar el efecto de la contaminación visual sobre el precio del inmueble en el Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho Periodo 2012.</p>	<p>Hipótesis Específicos N° 1 H0: EL AREA DE LA CONTAMINACION VISUAL EN EL INMUEBLE EN EL CENTRO HISTÓRICO NO INFLUYE EN SU PRECIO PERIODO 2012. H1: EL AREA DE LA CONTAMINACION VISUAL EN EL INMUEBLE EN EL CENTRO HISTÓRICO SI INFLUYE EN SU PRECIO PERIODO 2012.</p>	<p>Variable Independiente: EL AREA DE LA CONTAMINACION VISUAL EN EL INMUEBLES EN EL CENTRO HISTÓRICO, PRODUCIDO POR EL CABLEADO AEREO Y POSTES (M2)</p>

<p>Segundo Problema Específico: ¿Cómo influye el área ó superficie del inmueble sobre el precio en el Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho – periodo 2012 ?</p>	<p>Objetivos Específicos N° 2 Determinar el efecto del área o superficie del inmueble sobre el precio en el Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho – periodo 2012 ?</p>	<p>Hipótesis Específicos N° 2 H0: EL AREA O SUPERFICIE DEL INMUEBLE EN EL CENTRO HISTÓRICO NO INFLUYE EN SU PRECIO PERIODO 2012. H1: EL AREA O SUPERFICIE DEL INMUEBLE EN EL CENTRO HISTÓRICO SI INFLUYE EN SU PRECIO PERIODO 2012.</p>	<p>Variable Independiente: EL AREA O SUPERFICIE DE LOS INMUEBLES EN EL CENTRO HISTÓRICO (M2).</p>
<p>Tercer Problema Específico: ¿Cómo influye la ubicación del inmueble con referencia a la Plaza Mayor sobre el precio del inmueble en el Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho Periodo 2012?</p>	<p>Objetivos Específicos N° 3 Determinar el efecto de la ubicación del inmueble con referencia a la Plaza Mayor sobre el precio del inmueble en el Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho Periodo 2012.</p>	<p>Hipótesis Específicos N° 3 H0: LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE CON REFERENCIA A LA PLAZA MAYOR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE AYACUCHO NO INFLUYE EN SU PRECIO PERIODO 2012. H1: LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE CON REFERENCIA A LA PLAZA MAYOR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE AYACUCHO SI INFLUYE EN SU PRECIO PERIODO 2012.</p>	<p>Variable Independiente: LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE CON REFERENCIA A LA PLAZA MAYOR EN EL CENTRO HISTÓRICO. (ML)</p>
<p>Cuarto Problema Específico: ¿Cómo influye en un inmueble ser declarado monumento sobre su precio él en Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho periodo 2012.?</p>	<p>Objetivos Específicos N° 4 Determinar el efecto de un inmueble de ser declarado monumento sobre su precio él en Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho periodo 2012.</p>	<p>Hipótesis Específicos N° 4 H0: LA CONDICION DEL INMUEBLE DE SER DECLARADO MONUMENTO EN EL CENTRO HISTÓRICO NO INFLUYE EN SU PRECIO PERIODO 2012. H1: LA CONDICION DEL INMUEBLE DE SER DECLARADO MONUMENTO EN EL CENTRO HISTÓRICO SI INFLUYE EN SU PRECIO PERIODO 2012.</p>	<p>Variable Independiente: LA CONDICION DEL INMUEBLE DE SER DECLARADO MONUMENTO EN EL CENTRO HISTÓRICO.</p>

2.5.- GLOSARIO DE TERMINOS:

Los términos que se utilizarán con mayor frecuencia en el desarrollo de la tesis son las siguientes:

a.- ECUACION DE REGRESION: Es la ecuación que presenta la influencia de una o variables independientes sobre una variable dependiente. Esta Ecuación puede ser lineal y sus coeficientes se estiman por métodos econométricos⁵¹.

b.- HABILITACIÓN URBANA: Es el proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente, el terreno podrá contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones⁵².

c.- INDEPENDIZACIÓN: Proceso de división de una parcela o una edificación en varias unidades inmobiliarias independientes.

d.- INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Proceso de inscribir un predio en el registro de la propiedad inmueble de la localidad donde se encuentra.

e.- INDICE DE CORRELACION (r): Es la medida del grado de influencia que tiene la variable independiente (Xi) sobre la variable dependiente (Yi). Este índice fluctúa entre -1 y +1.

$$-1 < r < +1.$$

Se acepta que, si "r" tiene un valor comprendido entre 0.5 y 1, existe relación de causa – efecto entre la variable independiente y la variable dependiente.

⁵¹García Gonzales, Víctor Félix, *Econometría para la Planificación Tomo I* Herrera Editores Lima, Perú 1991.

⁵² Ley N° 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.

Si el signo + de "r" indica que la influencia de la variable (Xi) sobre la variable "Yi" es directamente proporcional (de mas a mas o de menos a menos). El signo – de "r" indica que la influencia de la variable "Xi" sobre la variable "Yi" es inversamente proporcional de más a menos o de menos a más.

f.- INDICE DE DETERMINACION (R²): Es la medida del grado de influencia conjunta de varias variables independientes (x1,x2,x3.....) sobre una variable dependiente (y). Este índice fluctúa entre cero y uno.

$$0 < R^2 < 1.$$

Si R² es superior a 0.5, se acepta que las variables independientes en conjunto influyen sobre la variable dependiente.

I.- INMUEBLES DE VALOR MONUMENTAL.- Son aquellos inmuebles que sin haber sido declarados monumentos revisten valor arquitectónico o histórico.

m.- INMUEBLES DE VALOR DE ENTORNO.- Son aquellos que carecen de valor monumental y obra nueva.⁵³

g.- MANZANA: Lote o conjunto de lotes limitados por vías vehiculares, vías peatonales o áreas de uso público, en todos sus frentes.

h.- NIVEL DE CONFIANZA ESTADÍSTICA (NCE): es la características de una muestra estadística que asegura la obtención de resultados (estimadores como la media, la varianza, etc) que al aplicarse una prueba o test correspondiente, son verdaderos con 95% o más de probabilidad y la obtención de resultados errores con 5% o menos probabilidad.

⁵³ Resolución Directoral Nacional N° 1405/INC – Reglamento General de Aplicación de Sanciones Administrativas por Infracciones en Contra del Patrimonio Cultural de la Nación.

i.- OBRA MENOR: Obra que no altera los elementos estructurales de una edificación existente, en la medida que cumpla con los parámetros urbanísticos y edificatorios; y cuya área no exceda, en total, de 30 mt² de intervención o en el caso de las no mensurables, cuyo valor de obra no se mayor de seis (6) UIT. No podrán considerarse obras menores aquellas que alteren las fachadas o volúmenes de inmuebles ubicados en zonas monumentales y/o Bienes Culturales Inmuebles, previamente declarados.

j.- OBRA ARQUITECTÓNICA: diseño o creación que sirve para la ejecución de una edificación. Se expresa gráficamente en planos.

k.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS: Disposiciones técnicas que establecen el uso del suelo, el coeficiente de edificación, la densidad neta, la altura, el número de estacionamientos y en general cualquier condición que debe ser respetada por las personas que deseen efectuar algún trabajo de edificación sobre un lote determinado.

n.- PREDIO: Unidad inmobiliaria independiente. Pueden ser lotes, terrenos, parcelas, viviendas, departamentos, locales, oficinas, tiendas o cualquier tipo de unidad inmobiliaria plenamente identificable.

l.- PLANO DE ZONIFICACIÓN: Es el conjunto de normas técnicas urbanísticas contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano por las que se regula el uso del suelo en función de las demandas físicas, económicas y sociales de la ciudad, para localizar las diferentes actividades humanas.

m.- SUBDIVISIÓN.-Todo proceso de partición o división de tierras o inmuebles.⁵⁴ Partición de terrenos habilitados en fracciones destinadas al mismo uso del lote matriz.

n.- LOTE: Superficie de terreno urbano encerrado en una poligonal, resultante del proceso de subdivisión del suelo como consecuencia de una habilitación urbana, factible de ser inscrito en el registro de la propiedad.

o.- LOTIZACIÓN: Subdivisión del suelo en lotes.

k.- ZONA URBANO MONUMENTAL.-Son aquellos sectores o barrios de una ciudad cuya fisonomía debe conservarse por cualquiera de las razones siguientes:

Por que poseen valor urbanístico de conjunto.

Porque poseen valor documental histórico y/o artístico.

Porque en ellas se encuentra un número apreciable de monumentos o ambientes urbano monumentales.

El Centro Histórico es la zona monumental más importante desde la cual se originó y desarrollo una ciudad.

Las edificaciones en centros históricos y zonas monumentales pueden poseer valor monumental o de entorno.⁵⁵

54 Ordenanza Municipal Nº 037-2007-MPH/A, con la que se aprueba el "Reglamento para la Gestión y Administración del Centro Histórico de Ayacucho".- TÍTULO II – MARCO CONCEPTUAL, CAPÍTULO I – DEFINICIONES.

55 Resolución Directoral Nacional Nº 061/INC – Directiva Nº 001-2005-INC/DREPH-DG "Criterios Generales de Intervención en Bienes Inmuebles Virreinales y Republicanos Integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación" - Capítulo II: Definiciones.

CAPITULO III

METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION

3.1.- CALIDAD DE LA INVESTIGACIÓN

La calidad en la investigación está relacionado a los métodos empleados por la investigadora para obtener sus resultados. Promover la calidad en la investigación es tratar de mejorar de forma continua las prácticas de investigación de forma que permita:

- *Garantizar los resultados y productos de la investigación.*
- *Asegurar la trazabilidad de los procesos y actividades de investigación estas son cuantitativas/cualitativas.*

a.- La Investigación Cuantitativa: *es aquella en la que se recogen y analizan datos cuantitativos sobre variables.*

b.- La investigación cualitativa: *evita la cuantificación. Los investigadores cualitativos hacen registros narrativos de los fenómenos que son estudiados mediante técnicas como la observación participante y las entrevistas no estructuradas.*

La diferencia fundamental entre ambas metodologías es que la cuantitativa estudia la asociación o relación entre variables cuantificadas y la cualitativa lo hace en contextos estructurales y situacionales. La investigación cualitativa trata de identificar la naturaleza profunda de las realidades, su sistema de relaciones, su estructura dinámica. La investigación cuantitativa trata de determinar la fuerza de asociación o correlación entre variables, la generalización y objetivación de los resultados a través de una

muestra para hacer inferencia a una población de la cual toda muestra procede⁵⁶.

3.2.- TIPO DE INVESTIGACIÓN

La presente investigación reúne las condiciones para ser considerada:

EXPLORATORIA, DESCRIPTIVA, EXPLICATIVA Y DE CORTE TRANSVERSAL.

a.- Exploratoria.- *Tipo de investigación que se realiza con el propósito de destacar los aspectos fundamentales de la problemática determinada y encontrar los procedimientos adecuados para elaborar una investigación posterior. Es exploratoria porque no existen investigaciones referidas a las variables que influyen en los precios de los inmuebles en el Centro Histórico de la Ciudad de Ayacucho.*

b.- Descriptiva.- *Tipo de investigación que utiliza el método de análisis, para ordenar, agrupar o sistematizar los objetivos involucrados en el trabajo indagatorio, sirve de base para investigaciones que requieran un mayor nivel de profundidad. Es descriptiva porque la investigación tiene por finalidad describir analíticamente los factores que influyen en la toma de decisión sobre el precio del inmueble.*

c.- Explicativa.- *porque detalla o explica la relación positiva o negativa de las variables que participan.*

d.- Corte transversal.- *el estudio se realiza en el departamento de Ayacucho, en el Centro Histórico de la Ciudad. La toma de datos, el*

⁵⁶http://www.fisterra.com/mbe/investiga/cuanti_cuali/cuanti_cuali.asp

trabajo de campo, levantamiento de información se realizó en el periodo 2012.

e.- Enfoque Correlacionar.- *porque se establece en qué medida la evaluación de las variables como la Contaminación Visual, Área o superficie del inmueble, La Ubicación del inmueble con referencia a la Plaza Mayor y la Condición de ser monumento declarado influyen en el precio del inmueble.*

3.3.- COBERTURA DEL ESTUDIO

a.- Población: *La población del Distrito de Ayacucho asciende a 110,282 habitantes⁵⁷. De acuerdo al informe de la Subgerencia de Planeamiento y Catastro de la Municipalidad Provincial de Huamanga el Centro Histórico se registra 4892⁵⁸ inmuebles con una población aprox. de 29,476 habitantes en el Centro Histórico el cual representa el 26.72% del total de habitantes del distrito de Ayacucho.*

⁵⁷ www.inei.gov.pe/biblioineipub/bancopub/Est/Lib0842/index.htm

⁵⁸ Informe Municipalidad Provincial de Huamanga – Subgerencia de Planeamiento y Catastro.

CUADRO Nº 10

**POBLACION ESTIMADA AL 2013
DEPARTAMENTO DE AYACUCHO**

UBIGEO	DEPARTAMENTO, PROVINCIA Y DISTRITO	2012			2013		
		Total	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer
050000	AYACUCHO	666,029	338,989	327,040	673,609	343,265	330,344
050100	HUAMANGA	261,382	130,481	130,901	266,390	133,045	133,345
050101	AYACUCHO	108,700	54,152	54,548	110,282	54,951	55,331

Fuente: INEI

b.- Muestra:

Para determinar el tamaño de la muestra se ha considerado que el valor de "N" está conformada por todos las inmuebles que se encuentran dentro de área considerado como Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho N=4892 inmuebles, siendo esta una población finita.

$$n = \frac{Z_{1-\alpha/2}^2 * p * q}{e^2}$$

Donde

$$p = 0.5$$

$$q = 1-p=0.5$$

$$Z_{1-\alpha/2} = 1,96 \sim 2$$

$$e = 0,05 \text{ (error de 5 \%)}$$

Tenemos que:

$$n = \frac{4 * 0.5 * 0.5}{0.05^2} = 400$$

Teniendo la posibilidad de mejorar esta muestra, se ha trabajado con 460 inmuebles dentro del Centro Histórico. Para la selección de la muestra se ha tenido en consideración el Muestreo aleatorio sistemático. Se seleccionó un primer elemento al azar (arranque aleatorio) entre 1 y p , siendo $p=N/n$, y, si este elemento es el k -ésimo, los demás se obtuvieron sumándole p al inmediato anterior: $k, k+p, k+2p, \dots$

Este método nos garantiza tener elementos de todas las clases, la muestra resulta más representativa que el aleatorio simple.

$N=4892$ Población del Centro Histórico conformada por todos los inmuebles dentro de los límites.

$n= 460$ Tamaño de la muestra.

$K= N/n 4892/460$

$K=10.63$ se redondeo siendo el intervalo $K=11$.

Para el inicio de la selección de la muestra se ha tomado como partida inicial un número aleatorio entre 1 - K , (1 al 11) resultando el primer número aleatorio el número 9, a partir de este se dará inicio al muestreo sistemático 9, 20,31..... (Ver anexo 2).

3.4.- SISTEMA DE VARIABLES E INDICADORES

Es importante tener en cuenta las condiciones de la ciudad y sus tendencias, la fuente de ingreso, la actividad económica y cultural de una ciudad, muestran generalmente la estabilidad o inestabilidad de ésta. En síntesis una ciudad o una determinada parte de ella, por innumerables causas es objeto de progreso, estabilidad o deterioro. El mercado de los bienes inmuebles urbanos, expresa la energía de este dinamismo con precios al alza, sin variación o a la baja del bien. Los principales factores externos del sector, con influencia en el valor del inmueble urbano son:

Área del Predio

Ubicación del predio.

Con referencia a la Plaza Principal

Que cuenta con los servicios básicos y equipamiento urbano.

Red de agua potable

Red de energía eléctrica

Alumbrado público

Recolección de basura

Calle asfaltada

Veredas

Red de desagüe

Serenazgo o comisaría

La contaminación visual por el cableado aéreo.

Ruidos Molestos

La accesibilidad vehicular y peatonal

Mercados

Colegios , Inicial , Primaria, Secundaria

Instituciones Públicas y Privadas

Condición del Inmueble

Monumento Declarado Patrimonio Histórico

Parámetros Urbanísticos en el Centro Histórico

Densidad constructiva

Lote Normativo

Altura de la Educación

Coeficiente Máximo de Edificación

Porcentaje Mínimo de Área Libre

Para determinar el número de variables a considerar en el estudio se ha realizado una encuesta piloto a 50 personas de las cuales se tiene los siguientes resultados.

Para determinar cuál de estas variables externas son significativas, se aplicó el análisis de varianzas de un solo factor, posterior a ello se aplicó la prueba de Duncan, dando como resultado la determinación de los grupos más influyentes, los cuáles han sido tomados en consideración para la elaboración del estudio.

CUADRO Nº 11

ANOVA DE UN FACTOR

Datos

	Suma de cuadrados	gl	Media cuadrática	F	Sig.
Inter-grupos	21,218	11	1,929	10,626	,000
Intra-grupos	106,740	588	,182		
Total	127,958	599			

El cuadro anova nos muestra que algunas de las variables tienen comportamiento diferente para un nivel de significancia de 0,05. Ya que la significancia es 0.000

Lo que falta definir es cuales de estas variables son las que tiene un comportamiento diferente, para ello aplicaremos las siguientes pruebas.

CUADRO Nº 12

PRUEBA DE TUKEY

Factor		N	Subconjunto para alfa = 0.05			
			1	2	3	4
HSD de Tukey ^a	Porcentaje área libre	50	.42			
	Altura de edificación	50	.48			
	Instituciones	50	.56			
	Lote normativo	50	.56			
	Densidad	50	.60			
	Seguridad	50	.62			
	Coefficiente	50	.62			
	Contaminación Sonora	50	.68	.68		
	Contaminación cableado	50		.90	.90	
	Área	50		.92	.92	
	Condición de monumento	50		.94	.94	
	Distancia	50			1.00	
	Sig.			.097	.097	.991

Según la prueba de Tukey se define tres subgrupos, de los cuales los grupos de interés más representativo es el SUBGRUPO N^o 03, la respuesta a cada una de las características se trabaja de manera dicotómica siendo las respuestas 1=si y 0=no. Esto quiere decir que si existen mayor respuesta afirmativa a las características del inmueble el promedio de dichas respuestas se aproxima más a 1. En el presente cuadro los valores se aproximan a 1 en el subgrupo N^o 3, definiendo así las variables externas más determinantes.

CUADRO Nº 13

PRUEBA DE DUNCAN

Factor	N	Subconjunto para alfa = 0.05			
		1	2	3	4
Duncan ^a					
Porcentaje área libre	50	.42			
Altura de edificación	50	.48	.48		
Instituciones	50	.56	.56	.56	
Lote normativo	50	.56	.56	.56	
Densidad	50	.60	.60	.60	
Seguridad	50		.62	.62	
Coficiente	50		.62	.62	
Contaminacion Sonora	50			.68	
Contaminacion cableado	50				.90
Área	50				.92
Condicion de monumento	50				.94
Distancia	50				1.00
Sig.		.059	.155	.226	.291

Según la prueba de Duncan se define cuatro subgrupos, de los cuales el grupo de interés y el más representativo es el SUBGRUPO Nº 04, la respuesta a cada una de las características se trabaja de manera dicotómica siendo las respuestas 1=si y 0=no.

La prueba de Duncan reafirma las variables externas más representativas señaladas por la prueba de Tukey, definiendo de esta manera las variables externas más influyentes en la toma de decisión al momento de adquirir un inmueble en el Centro Histórico de la Ciudad de Ayacucho.

De acuerdo al análisis estadístico aplicado al conjunto de variables se encuentra que las principales son:

La contaminación visual (cableado aéreo y postes)

El área de los inmuebles.

La distancia con referencia a la plaza principal.

La condición del inmueble de ser este monumento declarado patrimonio cultural.

VARIABLES INDEPENDIENTES:

a.- ÁREA DE LA CONTAMINACIÓN VISUAL (EXPRESADA EN M²).

Provocado por las obra civiles, la presencia del cableado aéreo que altera su perfil urbano por la existencia de una serie de telaraña de cableado aéreo y postes (suministro eléctrico, telefonía fija, Cables etc.) modificando gravemente su tipología y morfología urbana, en el proceso de urbanización y de usos no planificados.

Toma de Datos: trabajo de campo para ello se ha procedido a realizar el inventario del número de cables aéreos que desdibujan o alteran el perfil urbano, cuantificación del número de postes, este trabajo se realizó en ambos frentes de la vía. Una vez realizado este inventario se procede a cuantificar el área de la contaminación visual⁵⁹.

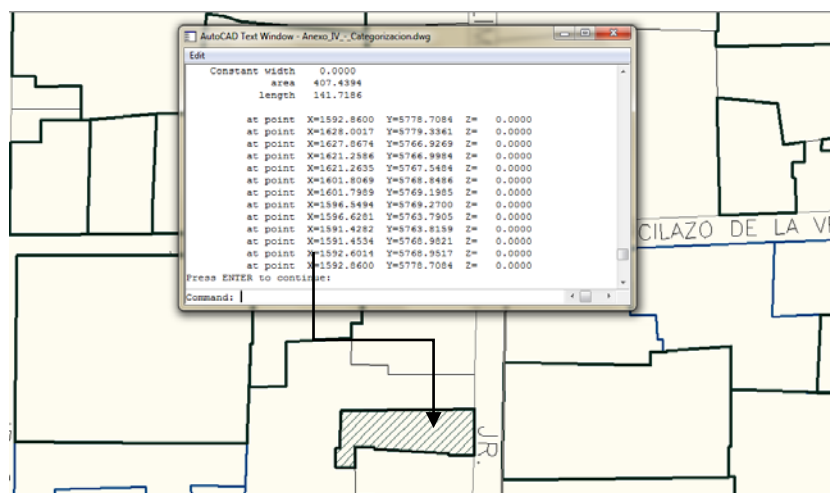


FUENTE: Elaborado por el autor.

⁵⁹Para realizar dicho trabajo se ha utilizado en programas de dibujo Autocad Versión 13.

b.- Área de los Inmuebles (expresada en m²).

Actualmente la Municipalidad Provincial de Huamanga, cuenta con la base gráfica del distrito de Ayacucho, se ha realizado trabajos de verificación en el sector de estudio⁶⁰(Centro Histórico del Departamento de Ayacucho).



FUENTE: Elaborado por el autor.

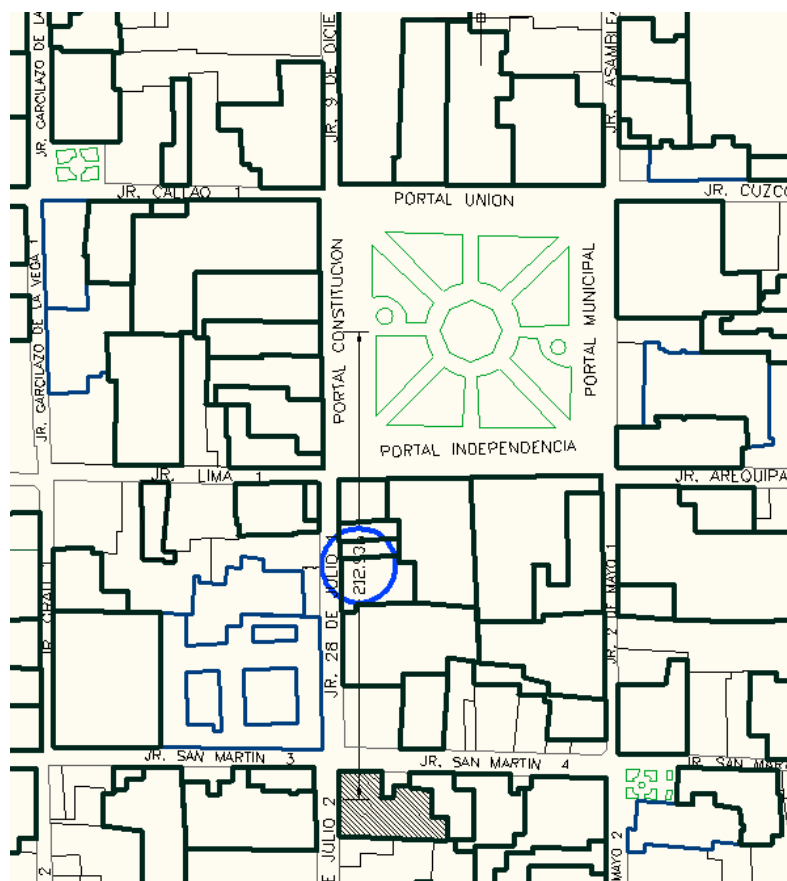
c.- Distancia del inmueble a la Plaza Mayor (expresada en metros lineales).

Actualmente la Municipalidad Provincial de Huamanga, cuenta con la base gráfica del distrito de Ayacucho y con el apoyo de los programas de dibujo se ha procedido al levantamiento de la información.

En el presente caso se ha determinado la distancia⁶¹ del predio con referencia a la Plaza de Armas del Centro Histórico de la Ciudad de Ayacucho.

⁶⁰Para realizar dicho trabajo se ha utilizado en programas de dibujo Autocad Versión 13. – con la finalidad de poder determinar Área, perímetro y coordenadas UTM.

⁶¹Para realizar dicho trabajo se ha utilizado el programa de dibujo Autocad Versión 13. – con la finalidad de poder determinar la distancia del predio con referencia a la Plaza de Armas – Punto Central.



FUENTE: Elaborado por el autor.

d.- Variable dicotómica patrimonio cultural (según atributo 0 ó 1).

Mediante Resolución Suprema N° 2900-72-ED de fecha 28 de diciembre de 1972, Resolución Directoral Nacional N° 707-INC del 27 de julio del 2001.

El gobierno peruano declara Monumentos a los inmuebles de la época Colonial y Republicana en varios departamentos del Perú⁶².

El Centro Histórico de la Ciudad de Ayacucho cuenta con 10 áreas urbano Monumentales y 287 Monumentos Declarados. Esto es por su gran patrimonio cultural que está representado

62 La Municipalidad Provincial de Huamanga, Aprueba con Ordenanza Municipal N°061-2004-MPH la Delimitación del Centro Histórico de la Ciudad de Ayacucho y la Zona Monumental fue aprobado con R.S. 2900-ED-72.

por la arquitectura civil y religiosa. De gran valor patrimonial que debe ser conservado y protegido⁶³.



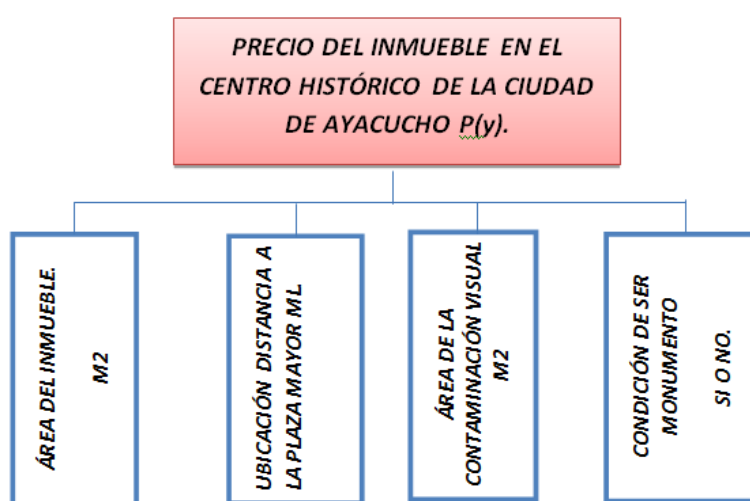
Foto Intersección Jr. 28 de Julio de Jr. San Martín.

⁶³ Relación de Patrimonio Cultural Inmueble Colonial y Republicano – Ayacucho aprobado con R.S. 2900-ED-72.

3.4.1.- ESQUEMA DEL SISTEMA DE VARIABLES E INDICADORES.

A continuación se presentan las variables que interviene en el Problema General de investigación, así como los indicadores y factores que se usan para la medición de dichas variables.

CUADRO Nº 14



FUENTE: Elaborado por el autor.

Del esquema se detalla lo siguiente, la unidad de vivienda es conceptualizada como una cesta de atributos individuales cada uno de los cuáles contribuyen a la provisión de uno o más servicios del inmueble⁶⁴.

En el trabajo de investigación nos centraremos a los siguientes atributos externos que influyen en la determinación del precio como son el área de la contaminación visual, producto por el excesivo cableado aéreo que desdibuja el panorama urbano, el área del inmueble, la ubicación de este con referencia a punto central de la

64 <http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3119297> - Aproximación a la valoración inmobiliaria del precio hedónico (MPH) Autores Julio Núñez, Nuria Villamendes, Genovesa Millán Pág. 2688-2689.

Plaza Mayor y la condición del inmueble de ser patrimonio cultural de la nación.

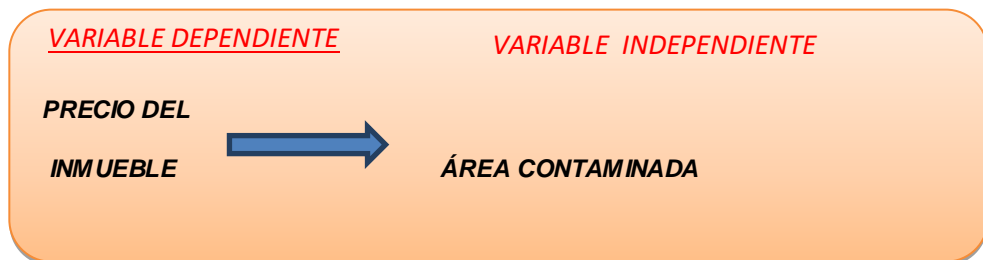
La investigación se desarrolla en un lugar muy particular como es el departamento de Ayacucho, en un espacio urbano influenciado por su arquitectura civil y religiosa, donde guarda una imagen urbana cuya fisonomía y elementos de valor histórico es predominante. periodo de investigación 2012.

La ecuación de regresión que relaciona las variables dependientes con las variables independientes es la siguiente.

PRECIO DEL

INMUEBLE $P Y=$ Función (Área contaminada, Superficie, Ubicación, Condición del Inmueble).

A continuación se presenta un esquema de las variables que intervienen en el **primer problema de la investigación haciendo presente la variable del área contaminada.**



La ecuación de regresión que relaciona las variables del primer problema específico es la siguiente: función (área contaminada)

A continuación se presenta un esquema de las variables que intervienen en el **segundo problema de la investigación haciendo presente la variable superficie o área del inmueble.**

VARIABLE DEPENDIENTE VARIABLE INDEPENDIENTE

PRECIO DEL

INMUEBLE P X= Función (Área del predio)

La ecuación de regresión que relaciona las variables del segundo problema específico es la siguiente: función (área del predio)

A continuación se presenta un esquema de las variables que intervienen en el **tercer problema de la investigación haciendo presente la variable Ubicación.**

VARIABLE DEPENDIENTE

VARIABLE INDEPENDIENTE

PRECIO DEL

INMUEBLE P X



Función (Ubicación)

La ecuación de regresión que relaciona las variables del tercer problema específico es la siguiente: función (ubicación del predio)

A continuación se presenta un esquema de las variables que intervienen en el **cuarto problema de la investigación haciendo presente la variable condición del inmueble.**

VARIABLE DEPENDIENTE

VARIABLE INDEPENDIENTE

PRECIO DEL

INMUEBLE P X



Función (Condición del Inmueble).

La ecuación de regresión que relaciona las variables del cuarto problema específico es la siguiente: función (condición del inmueble del predio)

3.5.- HIPOTESIS DE LA INVESTIGACION

Las hipótesis son las respuestas preliminares o tentativas a la solución de los problemas de investigación.

3.5.1.- HIPÓTESIS GENERAL O PRINCIPAL:

EL PRECIO DE LOS INMUEBLES EN EL CENTRO HISTÓRICO ESTÁ INFLUENCIADO POR LA CONTAMINACIÓN VISUAL, EL ÁREA DEL PREDIO, LA UBICACIÓN CON REFERENCIA A LA PLAZA MAYOR Y SU CONDICIÓN DE SER MONUMENTO DECLARADO EN EL PERIODO 2012.

La Hipótesis General o Principal se transforma en una Hipótesis Estadística con sus dos componentes Hipótesis Nula (H0) y la Hipótesis Alternativa (H1).

H0: EL PRECIO DE LOS INMUEBLES EN EL CENTRO HISTÓRICO **NO ESTÁN INFLUENCIADOS POR LA CONTAMINACIÓN VISUAL, EL ÁREA DEL PREDIO, LA UBICACIÓN CON REFERENCIA A LA PLAZA MAYOR Y SU CONDICIÓN DE SER MONUMENTO DECLARADO EN EL PERIODO 2012.**

H1: EL PRECIO DE LOS INMUEBLES EN EL CENTRO HISTÓRICO **SI ESTÁN INFLUENCIADOS POR LA CONTAMINACIÓN VISUAL, EL ÁREA DEL PREDIO, LA UBICACIÓN CON REFERENCIA A LA PLAZA MAYOR Y SU CONDICIÓN DE SER MONUMENTO DECLARADO EN EL PERIODO 2012.**

3.5.2.- HIPÓTESIS ESPECÍFICAS:

a.- Primera Hipótesis Específico:

El área de la contaminación visual en un inmueble en el Centro Histórico influye en su precio del inmueble en el periodo 2012

La Primera Hipótesis Específica se transforma en una Hipótesis Estadística con sus dos componentes Hipótesis Nula (H0) y la Hipótesis Alternativa (H1).

H0: EL AREA DE LA CONTAMINACION VISUAL EN EL INMUEBLE EN EL CENTRO HISTÓRICO **NO INFLUYE EN SU PRECIO PERIODO 2012.**

H1: EL AREA DE LA CONTAMINACION VISUAL EN EL INMUEBLE EN EL CENTRO HISTÓRICO **SI INFLUYE EN SU PRECIO PERIODO 2012.**

b.- Segunda Hipótesis Específico:

El área ó superficie del inmueble en el Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho influye en el precio - periodo 2012

La Segunda Hipótesis Específica se transforma en una Hipótesis Estadística con sus dos componentes Hipótesis Nula (H0) y la Hipótesis Alternativa (H1).

H0: EL AREA O SUPERFICIE DEL INMUEBLE EN EL CENTRO HISTÓRICO NO INFLUYE EN SU PRECIO PERIODO 2012.

H1: EL AREA O SUPERFICIE DEL INMUEBLE EN EL CENTRO HISTÓRICO SI INFLUYE EN SU PRECIO PERIODO 2012.

c.- Tercera Hipótesis Específico

La ubicación del inmueble con referencia a la Plaza Mayor del Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho influye en su precio periodo 2012.

La Tercera Hipótesis Específica se transforma en una Hipótesis Estadística con sus dos componentes Hipótesis Nula (H0) y la Hipótesis Alternativa (H1).

H0: LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE CON REFERENCIA A LA PLAZA MAYOR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE AYACUCHO NO INFLUYE EN SU PRECIO PERIODO 2012.

H1: LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE CON REFERENCIA A LA PLAZA MAYOR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE AYACUCHO SI INFLUYE EN SU PRECIO PERIODO 2012.

d.- Cuarta Hipótesis Específico

La condición del inmueble de ser declarado monumento influye en el precio del inmueble en el periodo 2012.

La Cuarta Hipótesis Específica se transforma en una Hipótesis Estadística con sus dos componentes Hipótesis Nula (H0) y la Hipótesis Alternativa (H1).

H0: LA CONDICION DEL INMUEBLE DE SER DECLARADO MONUMENTO EN EL CENTRO HISTÓRICO NO INFLUYE EN SU PRECIO PERIODO 2012.

H1: LA CONDICION DEL INMUEBLE DE SER DECLARADO MONUMENTO EN EL CENTRO HISTÓRICO SI INFLUYE EN SU PRECIO PERIODO 2012.

3.6.- FUENTES DE INFORMACION

La información proporcionada por la Municipalidad Provincial de Huamanga (Subgerencia de Planeamiento y Catastro, Servicio de Administración Tributaria, entre otras) se ha desarrollado el proceso de toma de información a través del trabajo de campo (levantamiento de datos) encuestas, inspecciones y/o entrevistas a los involucrados.

3.6.1.- FUENTES PRIMARIAS: Han sido recogidas a partir de la información proporcionada por los siguientes involucrados:

- Encuesta a propietarios de 460 inmuebles en el Centro Histórico de la Ciudad de Ayacucho.
- Encuesta piloto para determinar las variables influyentes en nuestro modelo.
- Levantamiento de Campo (determinación del Área de Contaminación Visual a lo largo de todo el perfil urbano de las fachadas que conforman el área de investigación, distancia del inmueble con referencia a la Plaza Mayor.
- Verificación de los Bienes Cultural e Inmuebles declarados Patrimonio Cultural.

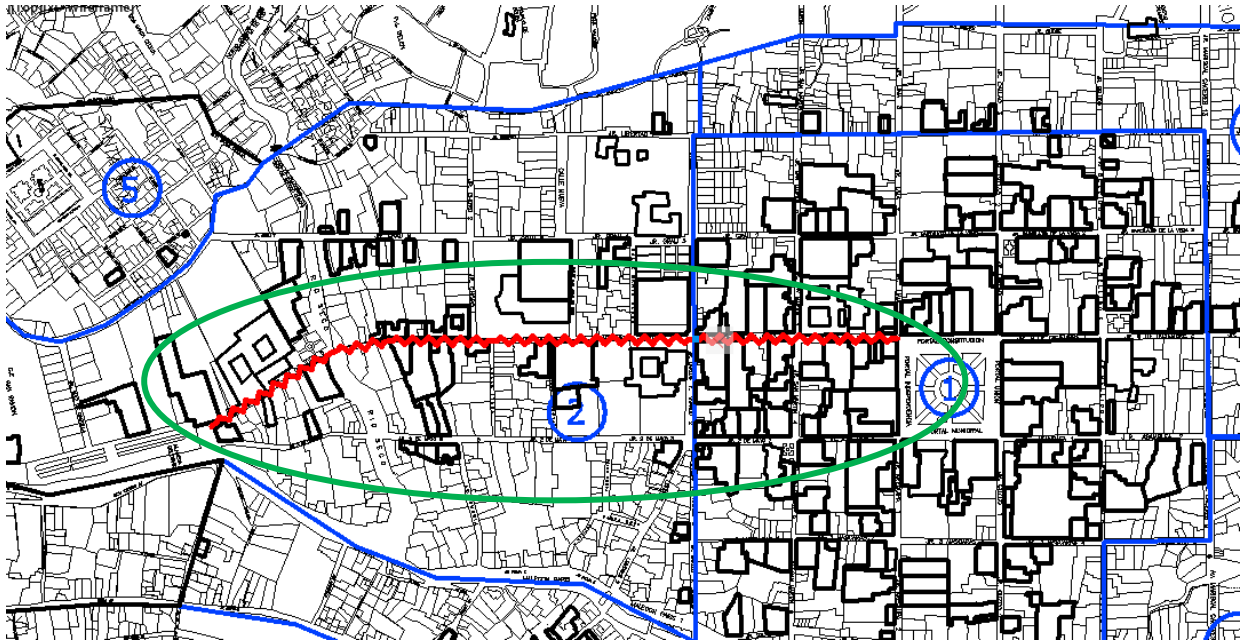
Para la obtención los datos cuantitativos, se ha realizado el trabajo de campo, consistente en el levantamiento de información que involucra a cada una de las variables planteadas y las encuestas realizadas en el área de influencia, de la muestra tomada para obtener el área de la contaminación visual, la cantidad de postes, número de cables aéreos que desdibujan la imagen urbana, la distancia de los predios con referencia a la Plaza Mayor. Estos datos obtenidos en campo nos ayudan a determinar los insumos necesarios para determinar los resultados del modelo econométrico. Adicionalmente, se identificó el dato cualitativo asociada a cada inmueble sobre su condición de ser un inmueble declarado patrimonio cultural, dicha información fue proporcionada por la Dirección Regional de Cultura Ayacucho – hoy Dirección Desconcentrada de Cultura de Ayacucho Ministerio de Cultura, con el objetivo de identificar si es o no un inmueble declarado.

3.7.- DESCRIPCIÓN DE LA ZONA AFECTADA

La población del Centro Histórico aprox. Es de 29,476 habitantes, que ocupan 4,892 inmuebles. De las muestras de 460 inmuebles representa cerca del 9.4% del total del universo de inmuebles del Centro Histórico. El área de intervención está constituida por la zona comercial, donde además se ubican instituciones estatales y privadas, se localizan servicios de restaurantes, alojamiento y se conserva la mayor parte de los ambientes urbano monumentales y monumentos de la arquitectura civil y religiosa más calificados de la ciudad.

Jr. 28 de Julio cuadras 1 y 6 , vía peatonal la sección de la vía varía de 8.67 a 7.50 ml. Zona comercial en un 95%, la distancia más lejana desde la cuadra seis a la Plaza Mayor es de 750.50 ml.

A lo largo de estas seis cuadras se cuenta con la instalación de 30 cables aéreos, se tiene una área contaminada de 885.08 m², no se ubica postes de concreto.



Fotos: Jr. 28 de Julio



Jr. Raymondi - Jr. Libertad cuadras del 1 al 9

Vía vehicular de un solo sentido, la sección de la vía varía de 8.67 a 4.50 ml. Zona comercial en un 87%, la distancia más lejana hacia el norte a la Plaza Mayor es de 607.34 ml.

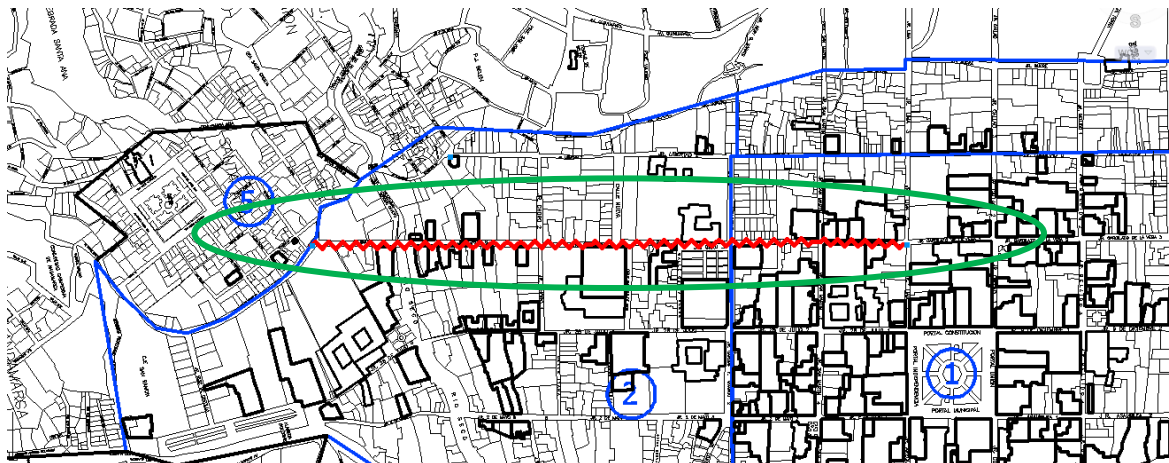
A lo largo de estas cuadras se cuenta con la instalación de 8 cables aéreos, se tiene una área contaminada de 809.28 m², a lo largo de estas nueve cuadras se cuenta con 20 postes de concreto.



Fotos: Jr. Libertad intersección Jr. Lima

Jr. Grau cuadras 1 al 7 , vía vehicular de un solo sentido, la sección de la vía varía de 9.70 a 6.70 ml. Zona comercial en un 93%, la distancia más lejana a la Plaza Mayor es de 502.52 ml.

A lo largo de estas siete cuadras se cuenta con la instalación de 27 cables aéreos, se tiene una área contaminada de 833.82 m², a lo largo de estas siete cuadras se cuenta con 15 postes de concreto.

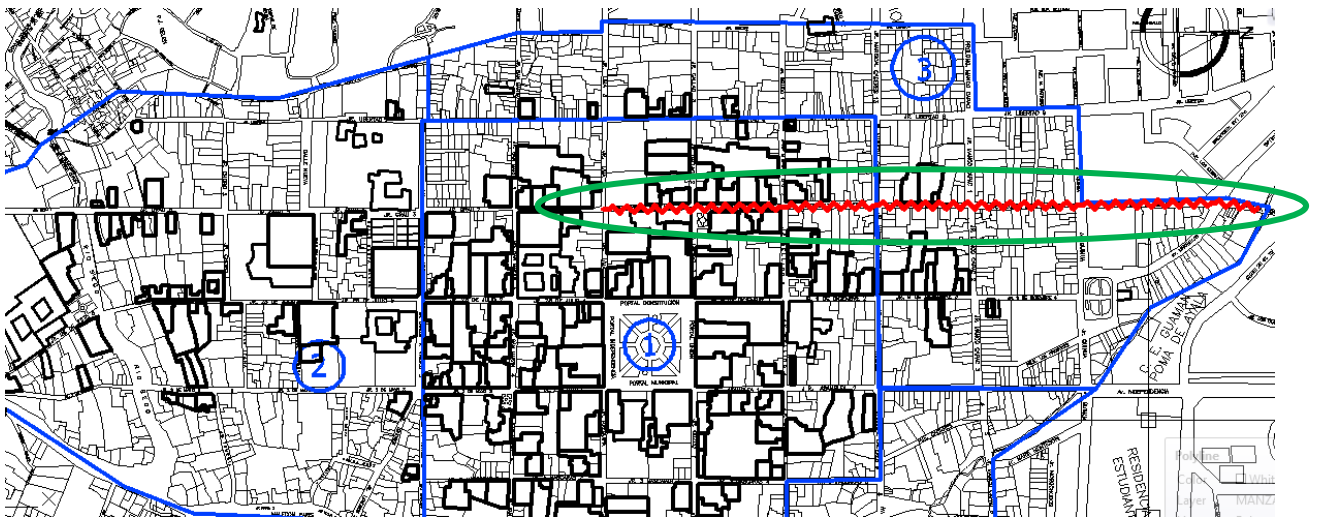


Fotos: Jr. Grau Cuadra 2.



Jr. Garcilaso de la Vega cuadras 1 al 6 , vía vehicular de un solo sentido, la sección de la vía varía de 9.80 al 6.67 ml. Zona comercial en un 93%, la distancia más lejana a la Plaza Mayor es de 588.59 ml.

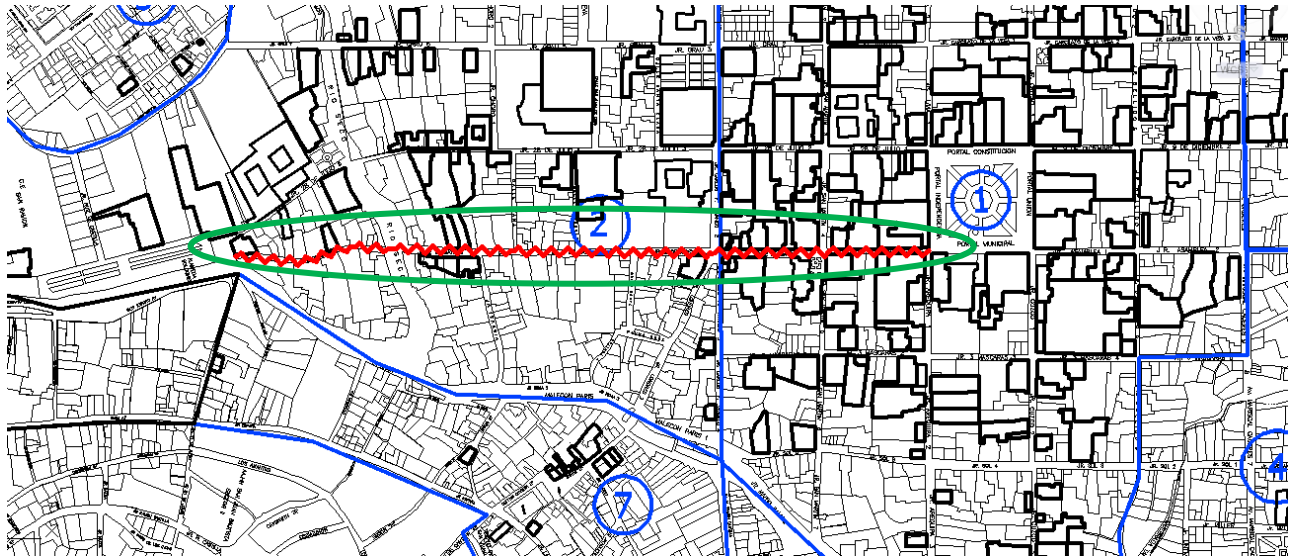
A lo largo de estas seis cuadras se cuenta con la instalación de 35 cables aéreos, se tiene un área contaminada de 1,425.65 m², a lo largo de estas seis cuadras se cuenta con 17 postes de concreto.



Fotos: Jr. Garcilaso de la Vega.



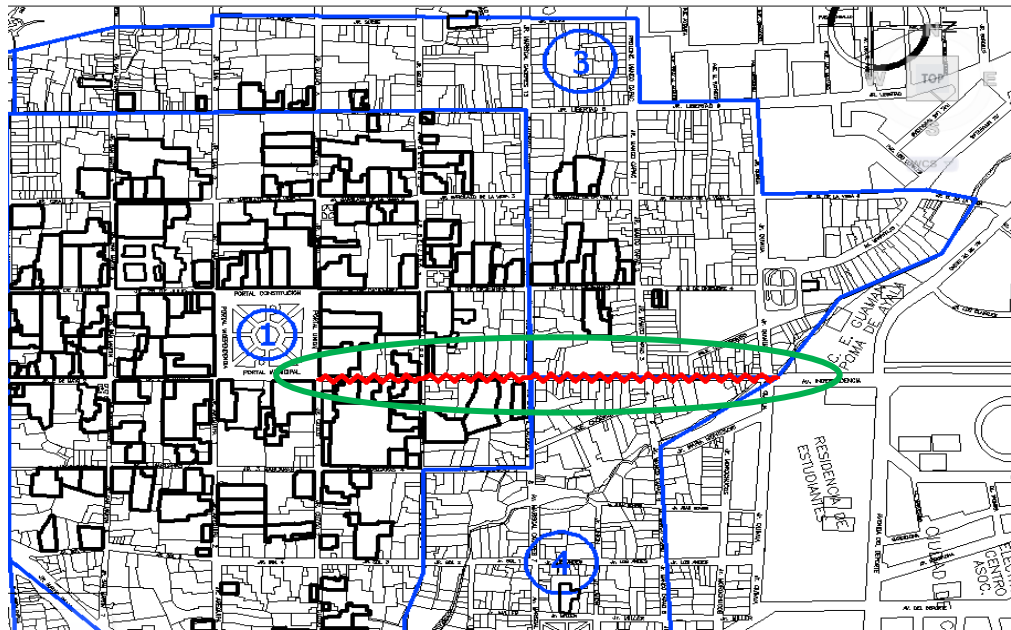
Jr. Dos de Mayo cuadras 1 y 7 , vía vehicular de un solo sentido, la sección de la vía varía de 9.71- a 6.99 ml. Zona comercial en un 95%, la distancia más lejana a la Plaza Mayor es de 651.46 ml. A lo largo de estas siete cuadras se cuenta con la instalación de 30 cables aéreos, se tiene un área contaminada de 1.261.08 m², se ubican 10 postes de concreto.



Fotos: Jr. 2 de Mayo primera – segunda cuadra.

Jr. Asamblea cuadras 1 y 4 , vía peatonal, la sección de la vía varía de 9.71- a 6.99 ml. Zona comercial en un 100%, la distancia más lejana a la Plaza Mayor es de 451.46 ml.

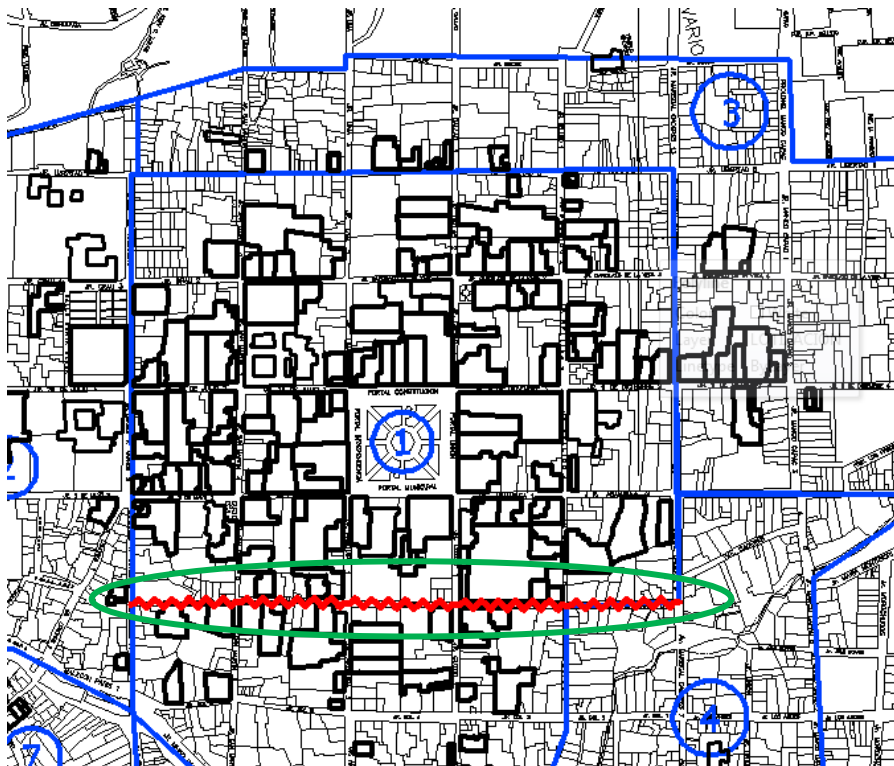
A lo largo de estas cuatro cuadras se cuenta con la instalación de 30 cables aéreos, 10 postes de concreto. Se tiene un área contaminada de 1.261.08 m², a lo largo de estas cuatro cuadras.



Fotos: Jr. Asamblea primera – segunda cuadra.

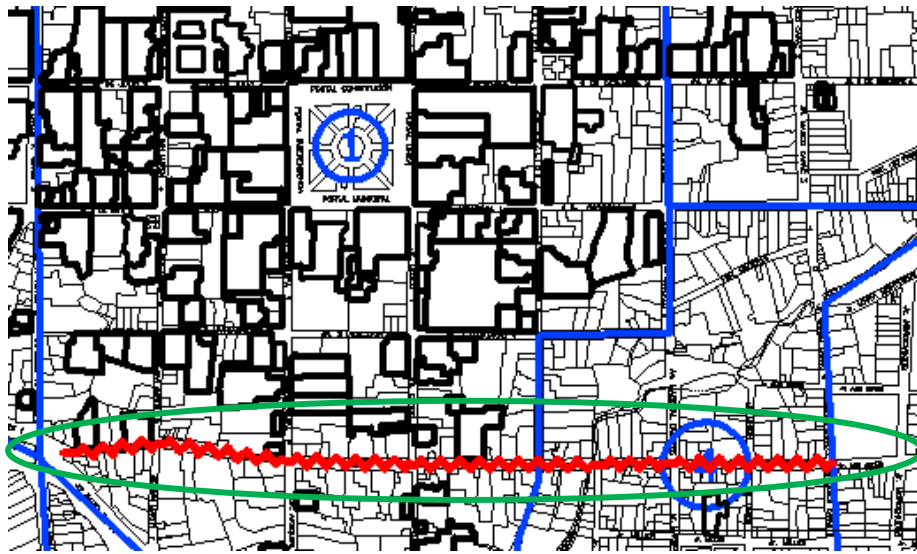
Jr. Tres Mascaras Cuadras 1 al 4 , vía vehicular de un solo sentido de alto tránsito, la sección de la vía varia de 3.69 a 7.31 ml. Zona comercial en un 80%, la distancia más lejana a la Plaza Mayor es de 386.27 ml.

A lo largo de estas cuatro cuadras se cuenta con la instalación de 35 cables aéreos, se tiene un área contaminada de 1.309.02 m², a lo largo de estas dos cuadras hay 24 postes de concreto.



Fotos: Jr. Tres Mascaras primera cuadra.

Jr. Sol Cuadras 1 - 6 y Jr. Los Andes Cuadra 1-2 , vía vehicular de un solo sentido, con una pendiente importante que supera los 40° en su último tramo, su sección irregular varia de 7.26 a 10.15 ml. De acuerdo al cuadro de uso, se centra la actividad de residencia, la distancia más lejana a la Plaza Mayor es de 797.80 ml. A lo largo de estas ocho cuadras se cuenta con la instalación de 30 cables aéreos y 22 postes de concreto y se tiene un área contaminada de 919.10 m².

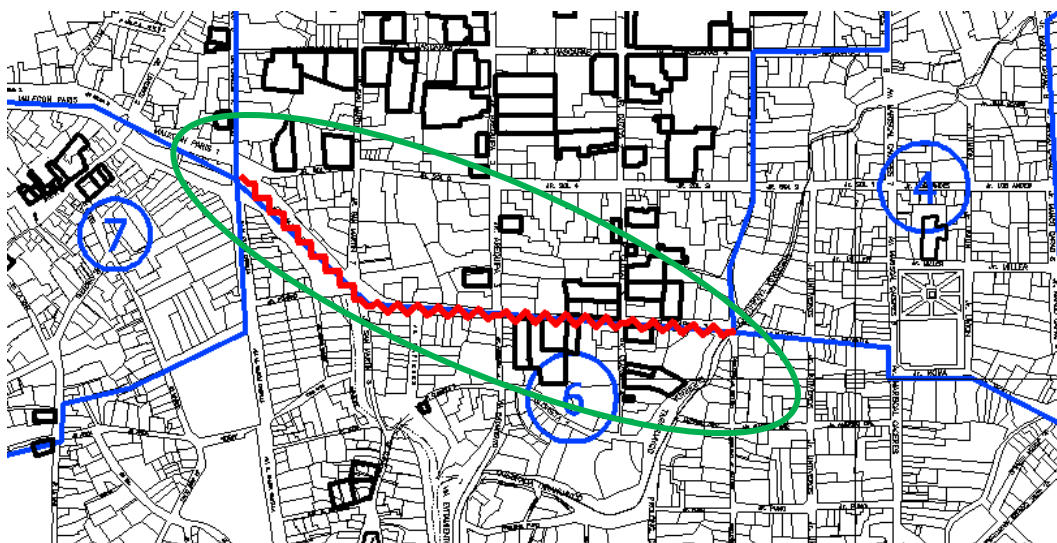


Fotos: Jr. Sol



Jr. Mario Ramos y Jr. Pizarro Cuadra 1-3 , vía vehicular de un solo sentido, con una pendiente importante que supera los 40°, su sección irregular varia de 11.47 a 13.50 ml. De acuerdo al cuadro de uso, se centra la actividad de residencial, la distancia más lejana a la Plaza Mayor es de 602.04 ml.

A lo largo de estas cuatro cuadras se cuenta con la instalación de 15 cables aéreos, se tiene un área contaminada de 322.87 m² y 08 postes de concreto.



Fotos: Jr. Pizarro

Calle Nazareno Primera Cuadra: vía vehicular de un solo sentido de alto tránsito, la sección de la vía varía de 8.42 a 11.40 ml. Zona comercial en un 98%, la distancia más lejana a la Plaza Mayor es de 514.80 ml. A lo largo de esta cuadra se cuenta con la instalación de 36 cables aéreos, se tiene un área contaminada de 364.50 m², a lo largo de estas dos cuadras hay 04 postes de concreto.



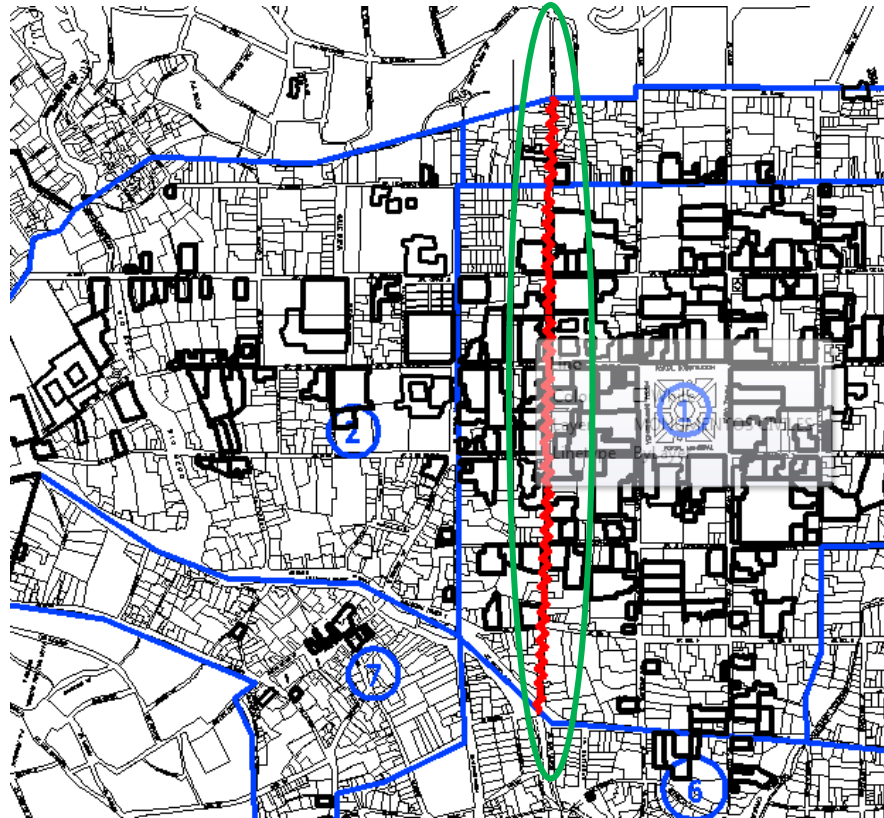
Fotos: Calle Nazareno

Jr. Carlos F. Vivanco Cuadra 1 - 4: vía vehicular de un solo sentido de alto tránsito, la sección de la vía varía de 6.50 a 11.40 ml. Zona comercial en un 98%, la distancia más lejana a la Plaza Mayor es de 560.0 ml. A lo largo de estas cuadra se cuenta con la instalación de 36 cables aéreos, se tiene un área contaminada de 1.452.24 m², y hay 18 postes de concreto.



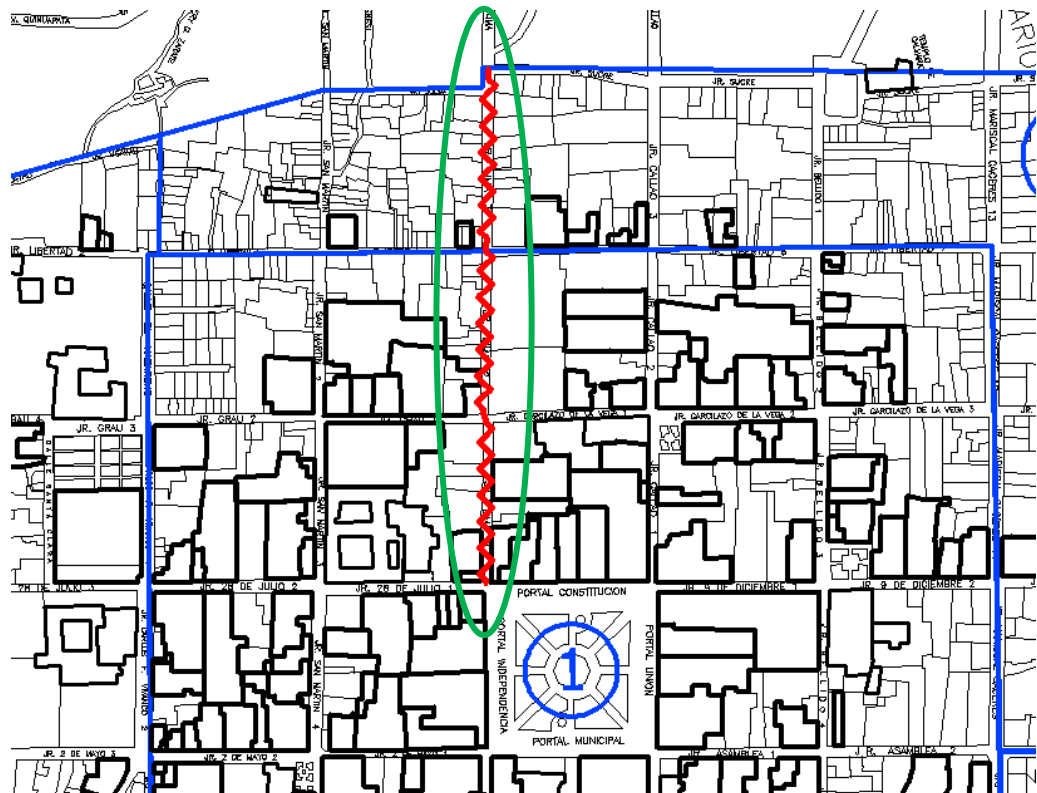
Fotos: Jr. Carlos F. Vivanco.

Jr. San Martín Cuadra 1 - 8: vía vehicular de un solo sentido, la sección de la vía varía de 8.70 a 10.50 ml. Zona comercial en un 98%, la distancia más lejana a la Plaza Mayor es de 720.0 ml. A lo largo de estas cuadra se cuenta con la instalación de 36 cables aéreos, se tiene un área contaminada de 1.443.81 m², y hay 18 postes de concreto.



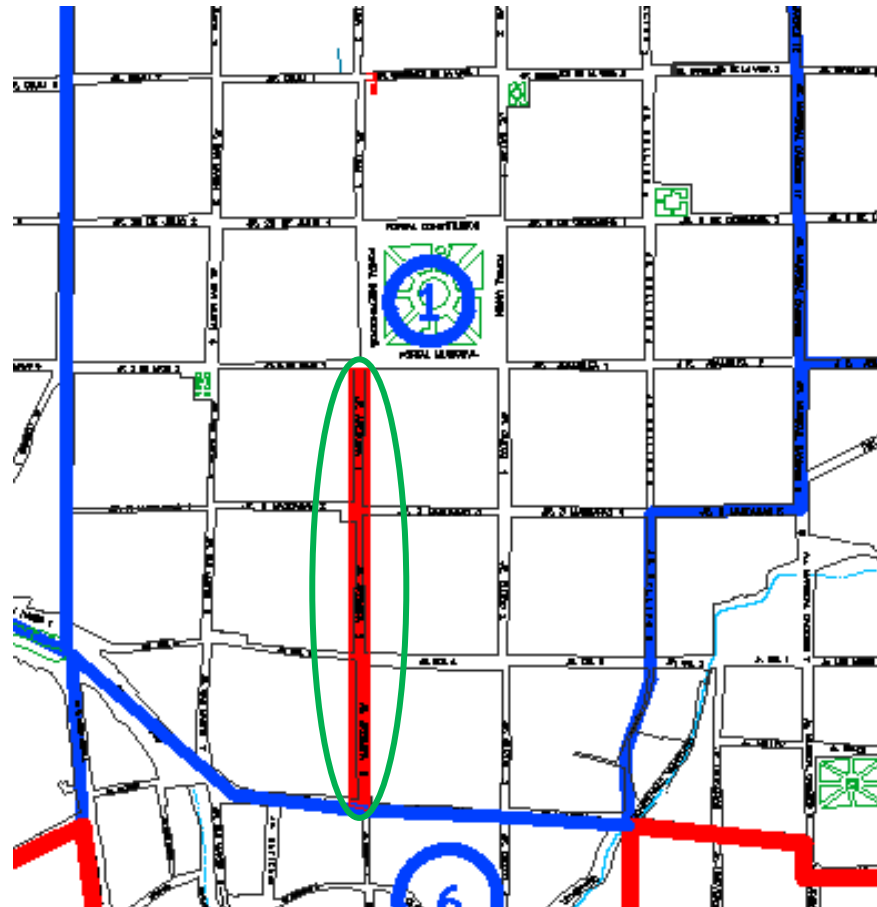
Fotos: Jr. San Martín

Jr. Lima Cuadra 1 - 3: vía vehicular de un solo sentido, la sección de la vía varía de 7.26 a 6.50 ml. Zona comercial en un 98%, la distancia más lejana a la Plaza Mayor es de 352.50 ml. A lo largo de estas cuadra se cuenta con la instalación de 35 cables aéreos, se tiene un área contaminada de 692.88 m², y hay 04 postes de concreto.



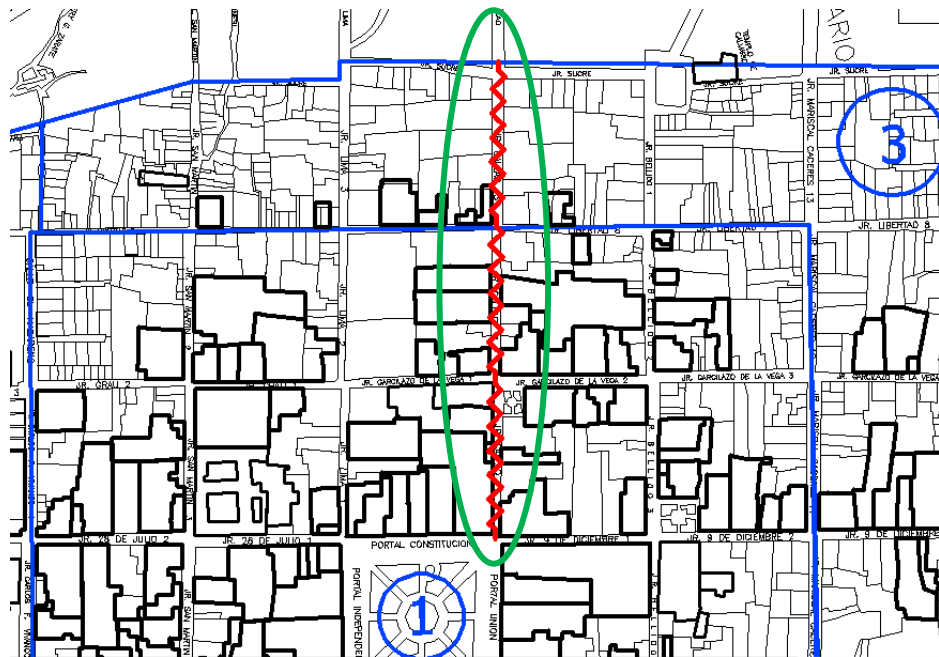
Fotos: Jr. Lima intersección Jr. Libertad.

Jr. Arequipa Cuadra 1 al 3: vía vehicular de un solo sentido, la sección de la vía varía de 8.30 a 11.30 ml. Zona comercial en un 88%, la distancia más lejana a la Plaza Mayor es de 390.80 ml. A lo largo de estas cuadra se cuenta con la instalación de 30 cables aéreos, se tiene un área contaminada de 1433.26 m2, y no hay postes de concreto.



Fotos: Jr. Arequipa

Jr. Callao Cuadra 1 - 3: vía vehicular de un solo sentido, la sección de la vía varía de 5.14 – 9.30 ml. Zona comercial en un 90%, la distancia más lejana a la Plaza Mayor es de 354.14 ml. A lo largo de estas cuadras se cuenta con la instalación de 35 cables aéreos, se tiene un área contaminada de 890.90 m², hay 09 postes de concreto.



Fotos: Jr. Callao cuadra uno.

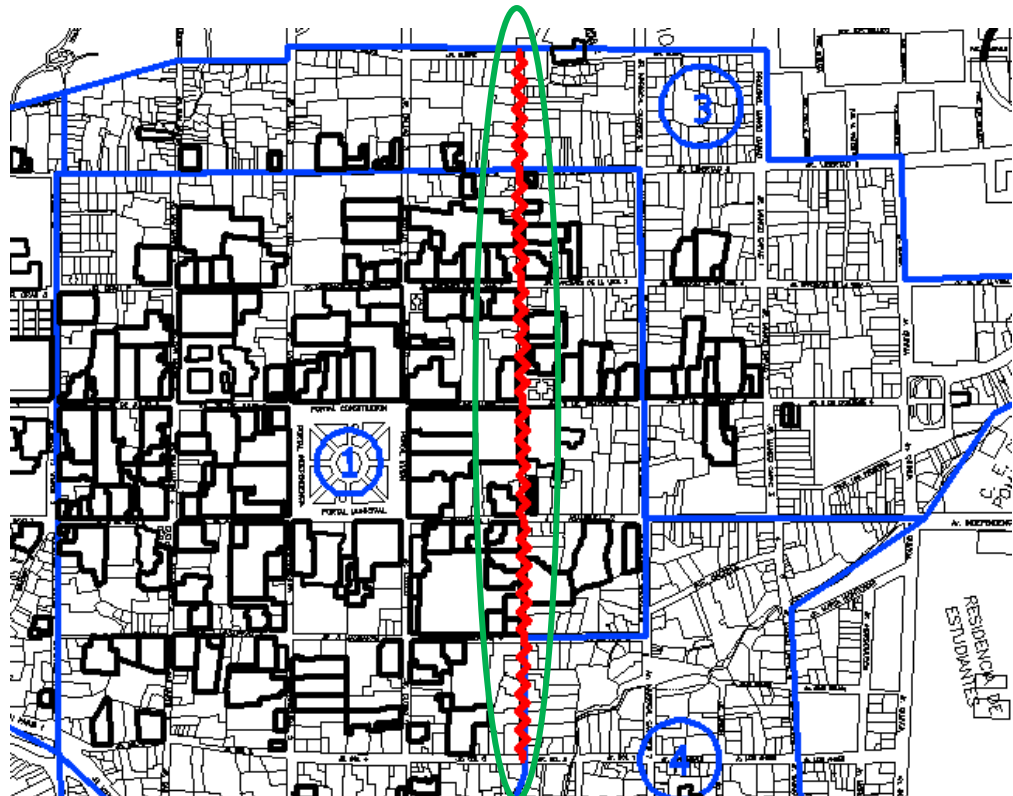


Jr. Cusco Cuadra 1 al 3: vía vehicular de un solo sentido, la sección de la vía varía de 9.20 – 7.50 ml. Zona comercial en un 90%, la distancia más lejana a la Plaza Mayor es de 397.80 ml. A lo largo de estas cuadras se cuenta con la instalación de 12 cables aéreos, se tiene un área contaminada de 802.12 m², hay 13 postes de concreto.



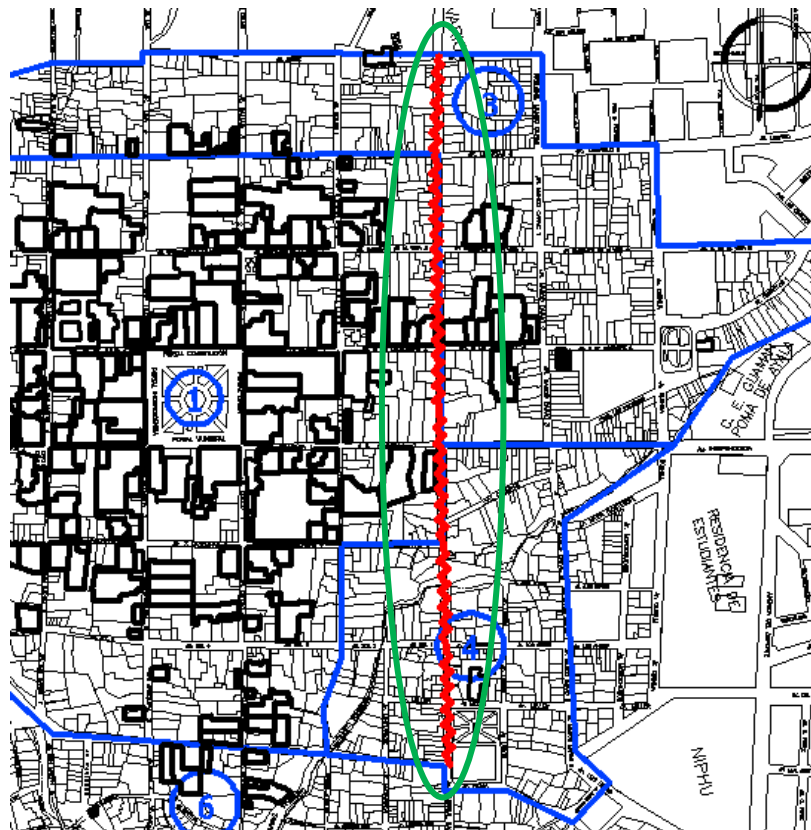
Fotos: Jr. Cusco cuadra uno.

Jr. Bellido Cuadra 1 - 6: vía vehicular de un solo sentido, la sección de la vía varía de 10.50 – 7.80 ml. Zona comercial en un 90%, la distancia más lejana a la Plaza Mayor es de 610.30 ml. A lo largo de estas cuadras se cuenta con la instalación de 25 cables aéreos, se tiene un área contaminada de 1.600.79 m², hay 03 postes de concreto.



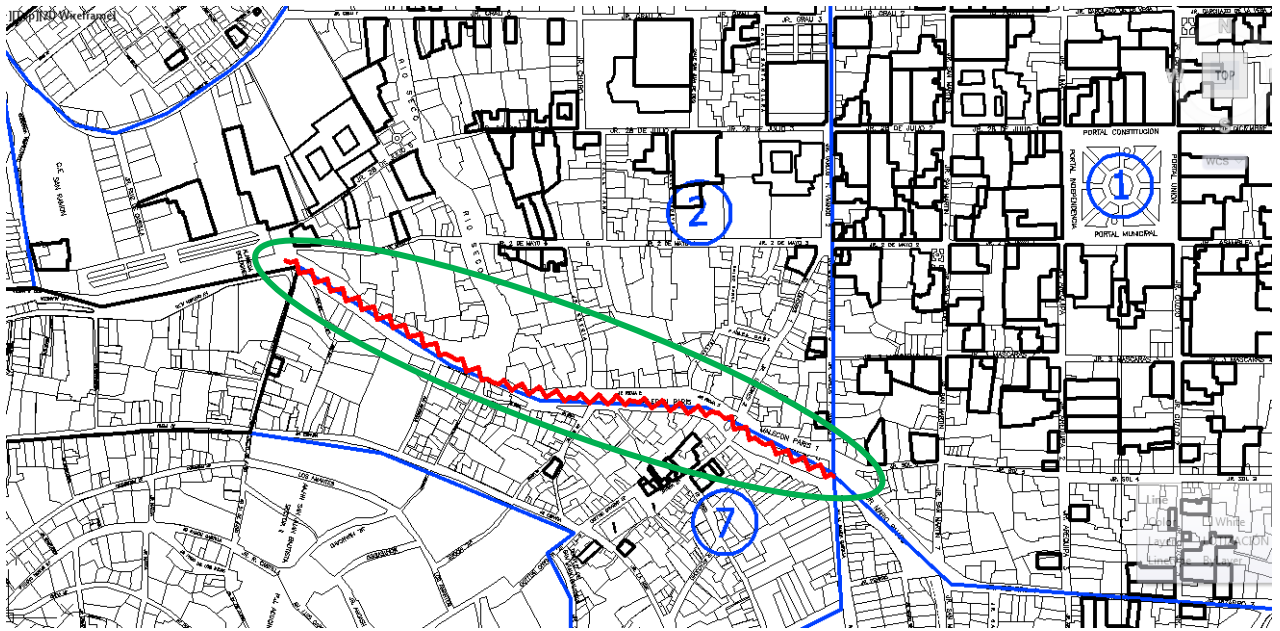
Fotos: Jr. Bellido.

Av. Mariscal Cáceres Cuadra 6 - 13: vía vehicular de doble sentido, vía de alto flujo vehicular y peatonal, la sección de la vía varía de 11.50 - 14.00 ml. Zona comercial en un 95%, la distancia más lejana a la Plaza Mayor es de 712.50 ml. A lo largo de estas ocho cuadras se cuenta con la instalación de 50 cables aéreos, se tiene un área contaminada de 1.425.75 m², hay 33 postes de concreto.



Fotos: Av. Mariscal Cáceres.

Av. San Lorenzo: vía vehicular de doble sentido, de mucha importancia que delimita dos distritos Ayacucho y San Juan Bautista, la sección de la vía varía de 15.0 - 18.00 ml. Zona comercial en un 85%, la distancia más lejana a la Plaza Mayor es de 858.50 ml. A lo largo de estas cinco cuadras se cuenta con la instalación de 36 cables aéreos, se tiene un área contaminada de 586.56 m², hay 18 postes de concreto.



De la toma de datos, trabajo de campo y procesamiento se puede señalar que las vías Jr. Carlos F. Vivanco, Jr. San Martín, Av. Mariscal Cáceres, Jr. Tres Mascaras, Jr. Garcilaso de la Vega; representan las zonas de mayor concentración de área contaminada por efecto de cableado aéreo el cual supera los 1400.00 m². Ver plano N° 5 Vías con mayor concentración de cableado aéreo.

CUADRO N° 14

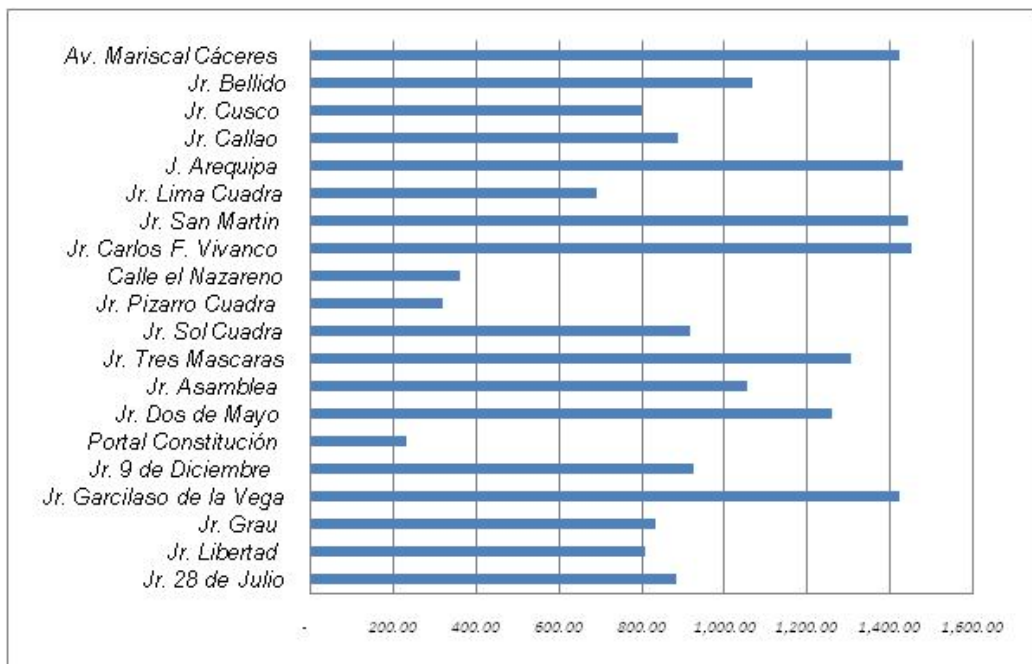
VÍAS CON MAYOR CONCENTRACIÓN DE CONTAMINACIÓN VISUAL

Nombre de Calles, Jr. y/o Avenidas	Area Contaminada	Numero de Postes	Numero de Cables
Jr. 28 de Julio Cuadra 1 -6 y Jr. 9 de Diciembre Cuadra 1-4	885.08	0	30
Jr. Raymondi -Jr. Libertad Cuadras 1-9	809.28	20	8
Jr. Grau Cuadras 1-7	833.82	15	27
Jr. Garcilaso de la Vega Cuadra 1-6	1,425.65	17	35
Jr. 9 de Diciembre Cuadra 1-4	928.96	0	35
Portal Constitucion	234.76	0	28
Jr. Dos de Mayo Cuadra 1-7	1,261.08	10	30
Jr. Asamblea Cuadra 1-4	1,057.23	2	30
Jr. Tres Mascaras Cuadra 1-5	1,309.02	24	35
Jr. Sol Cuadras 1 - 6 y Jr. Los Andes Cuadra 1-2	919.10	22	30
Jr. Mario Ramos y Jr. Pizarro Cuadra 1-3	322.87	8	15
Calle el Nazareno Cuadra 1	364.47	4	36
Jr. Carlos F. Vivanco Cuadra 1-4	1,452.24	18	36
Jr. San Martin Cuadra 1-8	1,443.81	19	35
Jr. Lima Cuadra 1-3	692.88	4	35
J. Arequipa Cuadra 1-4	1,433.26	0	30
Jr. Callao Cuadra 1-3	890.90	9	35
Jr. Cusco Cuadra 1-3	802.19	3	12
Jr. Bellido Cuadra 1-6	1,400.79	13	25
Av. Mariscal Cáceres Cuadra 6- 13	1,425.53	33	50
Jr. Manco Capac Cuadras 1-5	587.56	25	25
Av. San Lorenzo cuadras 1-4	785.90	28	18
Av. Carmen Alto	586.52	36	15

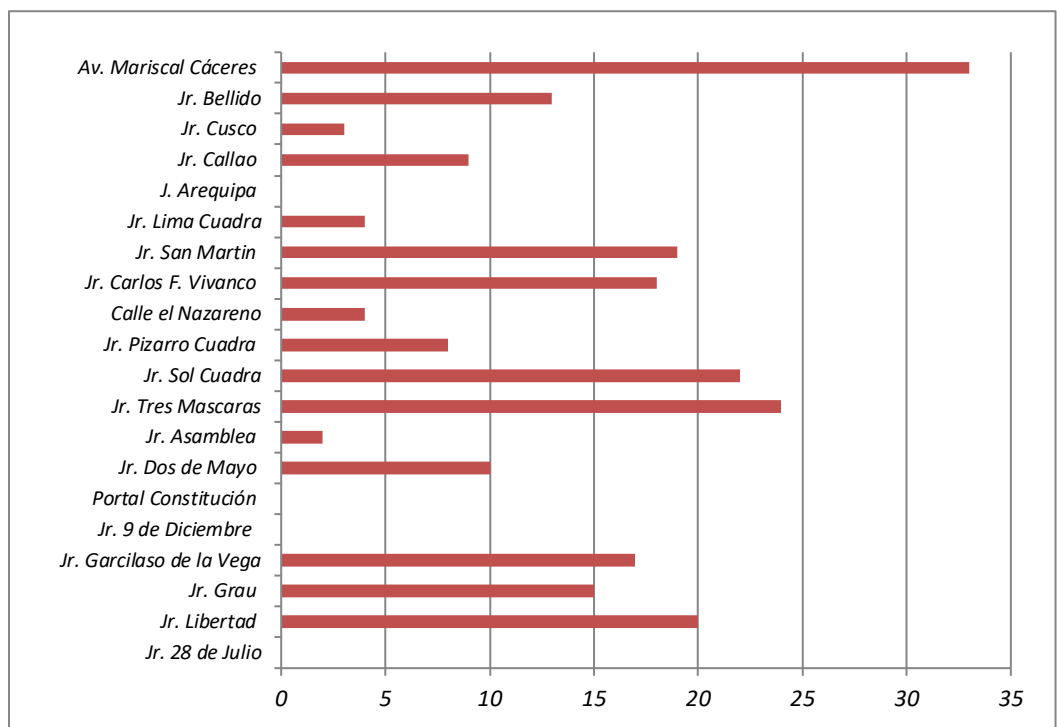
FUENTE: Elaboración Propia.

CUADRO N° 15

VÍAS CON MAYOR CONTAMINACIÓN VISUAL.



VÍAS CON MAYOR PRESENCIA DE POSTES.



Las vías que albergan la mayor cantidad de postes de concreto están ubicadas en la Av. Mariscal Cáceres con 33 postes, Jr. Tres Mascaras, Jr. Sol, Jr. Libertad. Los cuales desvirtuar la imagen urbana del Centro Histórico.

3.9.- ANÁLISIS E INTERPRETACIONES DE DATOS.

Las herramientas informáticas que se utiliza para verificar e interpretar los datos estadísticos descriptivos son el programa Excel y SPSS.

CUADRO N° 16

VARIABLES INDEPENDIENTES	MEDIA	DESVIACIÓN TÍPICA	N
Precio del Inmueble S/.	609352,2002	498844,47245	460
Área m ²	389,6248	200,50372	460
Distancia de la Plaza Mayor ml.	499,6123	238,64106	460
Área de Contaminación m ²	28,8698	22,35906	460
Monumento Declarado	,29	,455	460

a.- EXPLICACION:

- ✓ Del análisis de la muestra de 460 inmuebles en el Centro Histórico tenemos que el costo Promedio del inmueble en el centro histórico en metros cuadrados es de S/. 1563,96 nuevos soles por metro cuadrado.
- ✓ Los inmuebles tienen un área promedio de 389.62 m².
- ✓ Con referencia a la variable de la distancia (punto central) Plaza Mayor podemos concluir que el promedio de los inmuebles se ubican a 499,6123 ml.
- ✓ En el Centro Histórico las inmuebles tienen un área contaminada en promedio de 28,86 m².
- ✓ Finalmente el 29,1% de los inmuebles es declarado monumento.

3.10.- MODELO EN ESTUDIO

El modelo en estudio está determinado por la dependencia lineal del precio del inmueble y las cuatro variables independientes.

DONDE

y : Precio

x_1 : Área

x_2 : Distanciadelaplazamayor

x_3 : Áreadecontamianación

x_4 : MonumentoDeclarado

Modelo:

$$y = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \beta_3 x_3 + \beta_4 x_4 + e$$

Mediante el método de los mínimos cuadrados y la utilización del software SPSS estimamos el modelo

CUADRO N° 17

RESUMEN DEL MODELO

Modelo	R	R cuadrado	R cuadrado corregida	Error típ. de la estimación	Durbin-Watson
1	,943a	,890	,889	166094,51984	1,796

Variables predictoras: (Constante), Monumento Declarado, Área m², Área de Contaminación m², Distancia de la Plaza Mayor ml.

Variable dependiente: Precio del Inmueble S/.

a.- EXPLICACION:

R=0.943 Coeficiente de correlación Múltiple nos indica que existe una alta correlación entre las variables independientes y la variable dependiente (precio del inmueble).

R²= .890 Las variables (área, distancia, área contaminada y declaración de monumento) explican un 89% a la variable dependiente (precio del inmueble).

3.11.- ESTIMACION DEL MODELO

CUADRO N° 18

Modelo	Coeficientes no estandarizados		t	Sig.
	B	Error típ.		
(Constante)	548940,156	27692,394	19,823	,000
Área m2	1681,468	40,575	41,441	,000
Distancia de la Plaza Mayor ml.	-1171,292	37,995	-30,827	,000
Área de Contaminación m2	-447,373	394,609	-1,134	,258
Monumento Declarado	11595,715	21170,929	,548	,584

a.- EXPLICACION:

El modelo nos indica claramente que la influencia de las dos últimas variables como son el área de contaminación visual y la condición del monumento, no es muy influyente en el modelo.

Lo que nos lleva a preguntarnos sobre la validez del modelo. Para aclarar esta interrogante utilizamos la prueba ANOVA para modelos lineales obteniendo el siguiente resultado.

CUADRO N° 19

ANOVA

Modelo	Suma de cuadrados	gl	Media cuadrática	F	Sig.
1 Regresión	101667963500155,000	4	25416990875038,800	921,326	,000
Residual	12552262232352,200	455	27587389521,653		
Total	114220225732508,000	459			

a. Variable dependiente: Precio del Inmueble S/.

b. Variables predictoras: (Constante), Monumento Declarado, Área m2, Área de Contaminación m2, Distancia de la Plaza Mayor ml.

b.- EXPLICACION:

El valor de la significancia para el estadístico F nos indica que el modelo está bien definido, pero como en todo modelo lineal necesita ser mejorado para esto hacemos un análisis de la correlaciones.

3.12.- ESTIMACION DE LOS INDICES DE CORRELACION DE LAS VARIABLES.

La herramienta informática que se utiliza para verificar los índices de correlación es el SPSS, mediante este aplicativo se establece que las variables independientes (área del predio, distancia a la plaza mayor, área de contaminación visual y la condición de ser monumento) influyen en la variable dependiente precio del inmueble en el Centro Histórico de la Ciudad de Ayacucho en el año 2012.

Modelo	R	R cuadrado	R cuadrado corregida	Error típ. de la estimación	Durbin-Watson
1	,943	,890	,889	166094,51984	1,796

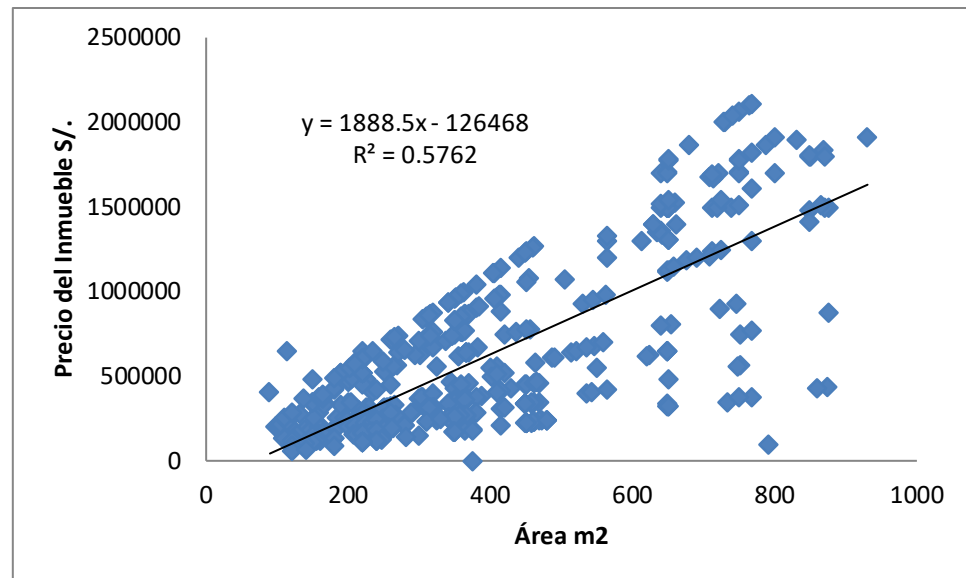
R=0.943 Coeficiente de correlación Múltiple nos indica que existe una alta correlación entre las variables independientes y la variable dependiente (precio del inmueble).

CUADRO N° 20

CUADRO DE CORRELACIONES POR CADA VARIABLE

Correlación de Pearson	Precio del Inmueble S/.	Área m2	Distancia de la Plaza Mayor ml.	Área de Contaminación m2	Monumento Declarado
Precio del Inmueble S/.	1,000	,759	-,670	,124	,390
Área m2	,759	1,000	-,154	,250	,198
Distancia de la Plaza Mayor ml.	-,670	-,154	1,000	,052	-,451
Área de Contaminación m2	,124	,250	,052	1,000	,360
Monumento Declarado	,390	,198	-,451	,360	1,000

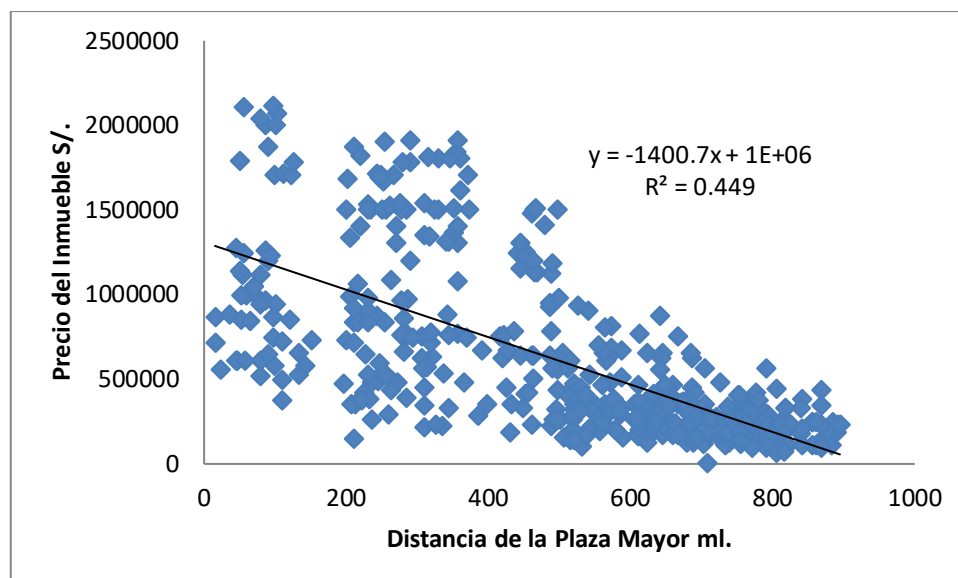
a.- Relación de la variable dependiente (Precio del inmueble en relación al área del inmueble).



CONSIDERACION:

- ✓ Se puede observar una tendencia de crecimiento frente al precio del inmueble en función al área, cuanto más área tiene el inmueble el precio se incrementa proporcionalmente.

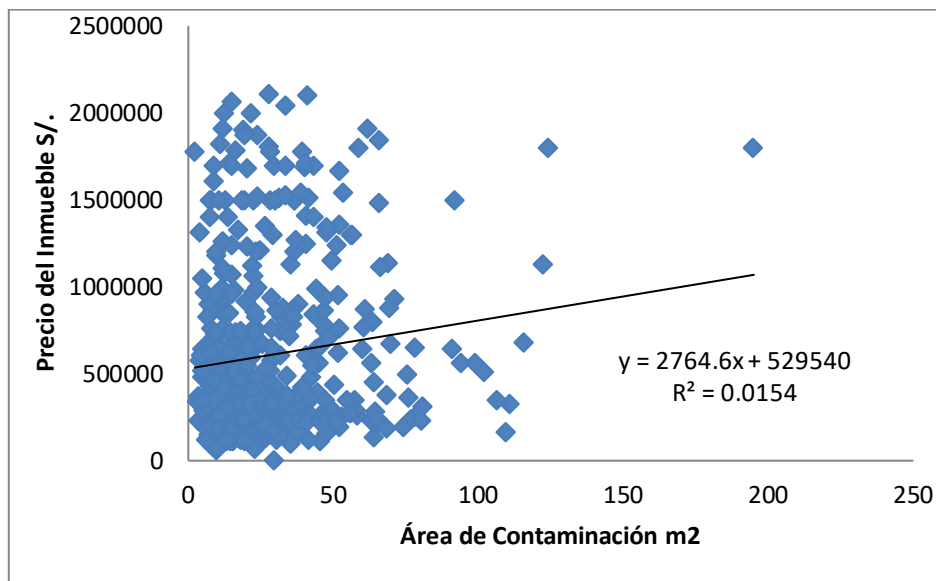
b.- Relación de la variable dependiente (Precio del inmueble en relación a la distancia con referencia a la Plaza Mayor).



EXPLICACION:

- ✓ Existe una tendencia decreciente del precio en función a la distancia. Proporcionalmente inversa a su ubicación, cuanto más distanciado se ubica el inmueble, el precio disminuye.

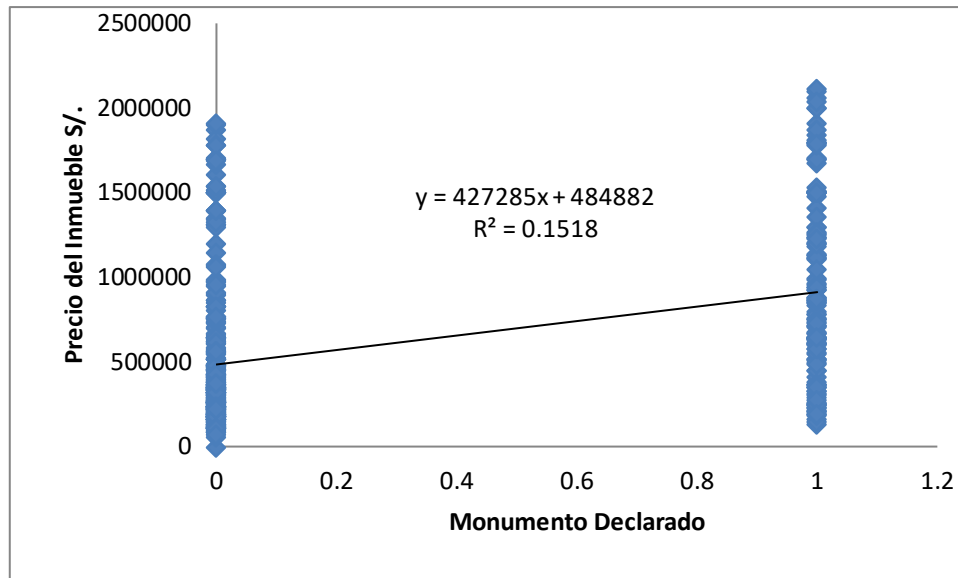
c.- Relación de la variable dependiente (Precio del inmueble en relación al área de la contaminación visual variable independiente).



EXPLICACION:

- ✓ No observamos tendencias visibles pero podemos identificar que en un gran número de inmuebles se concentran en áreas de contaminación menores que los 50 m2.

d.- Relación de la variable dependiente (Precio del inmueble en relación a la Condición de ser Monumento Declarado variable independiente).



EXPLICACION:

- ✓ *No observamos tendencias visibles pero podemos señalar que el precio de los inmuebles declarados monumentos es superior a los costos, de los inmuebles no declarados.*

CONCLUSIÓN PARCIAL.

- ✓ *De la evolución y análisis de cada variable independiente podemos señalar que las variables (contaminación visual y monumento declarado) no son significativas al modelo ya que se tiene el valor de $R^2:0.01$ y 0.15 respectivamente. Siendo estos indicadores una muestra clara de la desinformación de la población sobre su Centro Histórico y la normatividad que esta tiene. La zona de tratamiento especial como lo señala los Parámetro Urbanísticos del Centro Histórico señala como coeficiente de edificación de 3.2 y altura máxima de edificación de tres pisos. Al no contar con la información*

precisa los propietarios contravienen la ejecución de sus proyectos, dando como resultado la pérdida gradual de la imagen urbana, desmereciendo su calidad arquitectónica y el contexto del Centro Histórico.

CAPITULO IV

RESULTADO DE LA INVESTIGACION

4.1.-DEMOSTRACIÓN DE LAS HIPÓTESIS DE LA INVESTIGACIÓN.

Para la demostración de la hipótesis de la investigación utilizaremos el modelo planteado que involucra las cuatro variables:

Sea:

y : precio

x_1 : Área

x_2 : Distanciadelaplazamayor

x_3 : Áreadecontamianación

x_4 : MonumentoDeclarado

$$\text{Modelo: } y = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \beta_3 x_3 + \beta_4 x_4 + e$$

a.- HIPÓTESIS 1

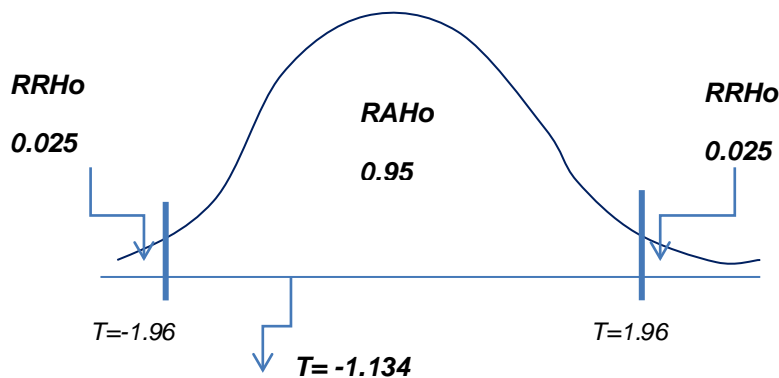
H_0 : EL AREA DE LA CONTAMINACION VISUAL EN EL INMUEBLE EN EL CENTRO HISTÓRICO **NO INFLUYE** EN SU PRECIO PERIODO 2012.

H_1 : EL AREA DE LA CONTAMINACION VISUAL EN EL INMUEBLE EN EL CENTRO HISTÓRICO **SI INFLUYE** EN SU PRECIO PERIODO 2012.

De la estimación anterior del modelo encontramos que:

$T = -1,134$	$Sig. = 0,258$
--------------	----------------

Representación Gráfica:



CONCLUSIÓN:

Con un nivel de Confianza al 95% y un estadístico de prueba t: -1.134, se acepta la hipótesis nula. El área de la contaminación visual en los inmuebles en el Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho no influye en el precio del inmueble en el periodo 2012.

b.- HIPÓTESIS 2

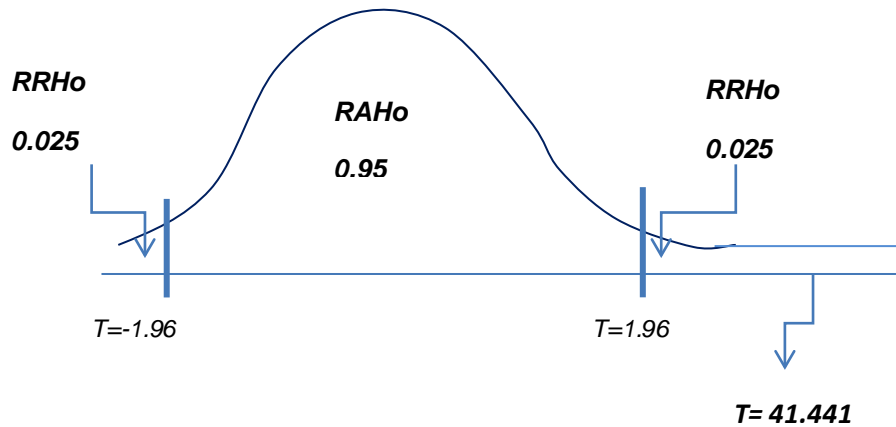
H0: EL AREA O SUPERFICIE DEL INMUEBLE EN EL CENTRO HISTÓRICO **NO INFLUYE** EN SU PRECIO PERIODO 2012.

H1: EL AREA O SUPERFICIE DEL INMUEBLE EN EL CENTRO HISTÓRICO **SI INFLUYE** EN SU PRECIO PERIODO 2012.

De la estimación anterior del modelo encontramos que:

T = 41.441	Sig. = 0,000
-------------------	---------------------

Representación Gráfica:



CONCLUSIÓN:

Con un nivel de Confianza al 95% y un estadístico de prueba t: 41.441, se rechaza la hipótesis nula. El área ó superficie de los inmuebles en el Centro Histórico si influye en el precio de los inmuebles en el periodo 2012.

c.- HIPÓTESIS 3

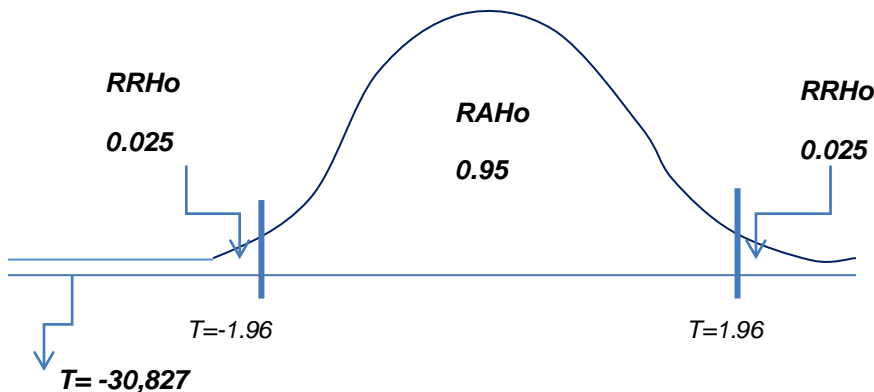
H0: LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE CON REFERENCIA A LA PLAZA MAYOR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE AYACUCHO **NO INFLUYE** EN SU PRECIO PERIODO 2012.

H1: LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE CON REFERENCIA A LA PLAZA MAYOR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE AYACUCHO **SI INFLUYE** EN SU PRECIO PERIODO 2012.

De la estimación anterior del modelo encontramos que:

T = - 30.827	Sig. = 0,000
---------------------	---------------------

Representación Gráfica:



CONCLUSIÓN:

Con un nivel de Confianza al 95% y un estadístico de prueba t : - 30,827, se rechaza la hipótesis nula. La ubicación del inmueble con referencia a la plaza mayor en el centro histórico de la ciudad de Ayacucho, si influye en el precio del inmueble en el periodo 2012.

d.- HIPÓTESIS 4

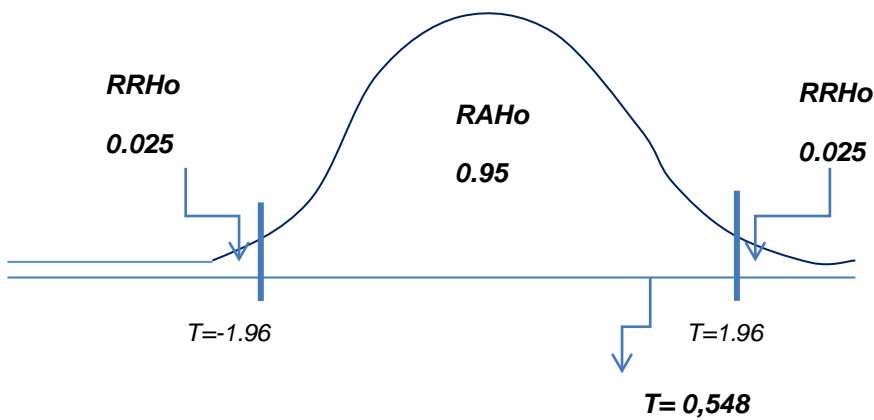
H_0 : LA CONDICION DEL INMUEBLE DE SER DECLARADO MONUMENTO EN EL CENTRO HISTÓRICO **NO INFLUYE** EN SU PRECIO PERIODO 2012.

H_1 : LA CONDICION DEL INMUEBLE DE SER DECLARADO MONUMENTO EN EL CENTRO HISTÓRICO **SI INFLUYE** EN SU PRECIO PERIODO 2012.

De la estimación anterior del modelo encontramos que:

$T = 0,548$	$Sig. = 0,584$
-------------	----------------

Representación Gráfica:



CONCLUSIÓN:

Con un nivel de Confianza al 95% y un estadístico de prueba t : 0,548, se acepta la hipótesis nula. La condición del inmueble de ser considerado monumento en los inmuebles en el Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho no influye en el precio del inmueble en el periodo 2012.

HIPÓTESIS GENERAL

H0: EL PRECIO DE LOS INMUEBLES EN EL CENTRO HISTÓRICO NO ESTÁN INFLUENCIADOS POR LA CONTAMINACIÓN VISUAL, EL ÁREA DEL PREDIO, LA UBICACIÓN CON REFERENCIA A LA PLAZA MAYOR Y SU CONDICIÓN DE SER MONUMENTO DECLARADO EN EL PERIODO 2012.

H1: EL PRECIO DE LOS INMUEBLES EN EL CENTRO HISTÓRICO SI ESTÁN INFLUENCIADOS POR LA CONTAMINACIÓN VISUAL, EL ÁREA DEL PREDIO, LA UBICACIÓN CON REFERENCIA A LA PLAZA MAYOR Y SU CONDICIÓN DE SER MONUMENTO DECLARADO EN EL PERIODO 2012.

Para la evaluación de la hipótesis principal utilizamos la prueba ANOVA para modelos lineales obteniendo el siguiente resultado.

CUADRO N° 21

ANOVA^a

Modelo	Suma de cuadrados	gl	Media cuadrática	F	Sig.
1 Regresión	101667963500155,000	4	25416990875038,800	921,326	,000 ^b
Residual	12552262232352,200	455	27587389521,653		
Total	114220225732508,000	459			

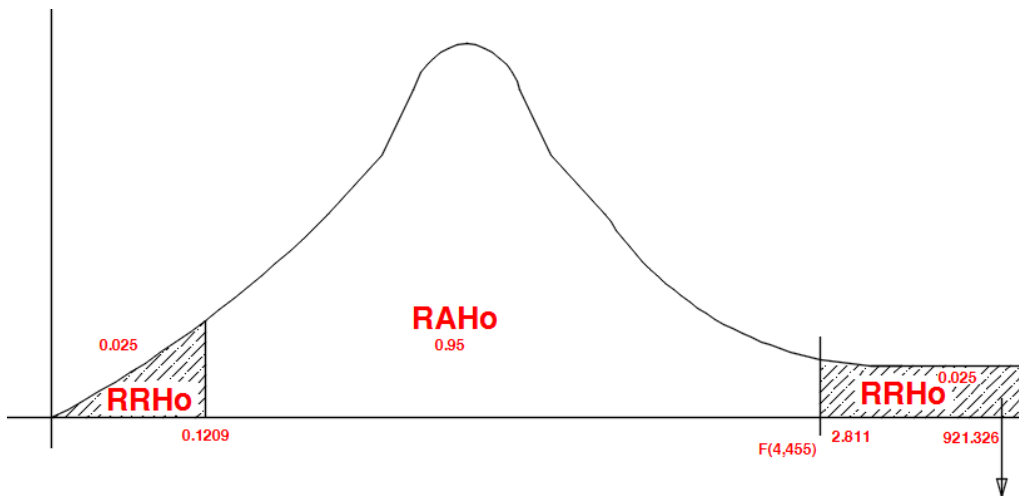
a. Variable dependiente: Precio del Inmueble S/.

b. Variables predictoras: (Constante), Monumento Declarado, Área m2, Área de Contaminación m2, Distancia de la Plaza Mayor ml.

De la prueba ANOVA del modelo encontramos que:

F = 921,326	Sig. = 0,000
--------------------	---------------------

Representación Gráfica:



CONCLUSIÓN:

Con un nivel de Confianza al 95% y un estadístico de prueba $F: 921,326$ se rechaza la hipótesis nula. El precio de los inmuebles en el centro histórico de la ciudad de Ayacucho, si están influenciados por la contaminación visual, el área del predio, la ubicación con referencia a la plaza mayor y su condición de ser monumento declarado en el periodo 2012.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

CONCLUSIONES:

- ✓ Con un nivel de Confianza al 95% y un estadístico de prueba $F: 921,326$ se rechaza la Hipótesis General o Principal. El precio de los inmuebles en el centro histórico de la ciudad de Ayacucho, si están influenciados por la contaminación visual, el área del predio, la ubicación con referencia a la plaza mayor y su condición de ser monumento declarado en el periodo 2012.
- ✓ Con un nivel de Confianza al 95% y un estadístico de prueba $T: -1.134$, se acepta la primera hipótesis. El área de la contaminación visual en los inmuebles en el Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho no influye en el precio del inmueble en el periodo 2012.
- ✓ Con un nivel de Confianza al 95% y un estadístico de prueba $T: 41.441$, se rechaza la segunda hipótesis. El área ó superficie de los inmuebles en el Centro Histórico si influye en el precio de los inmuebles en el periodo 2012.
- ✓ Con un nivel de Confianza al 95% y un estadístico de prueba $T: - 30,827$, se acepta la tercera hipótesis. La ubicación del inmueble con referencia a la plaza mayor en el centro histórico de la ciudad de Ayacucho, si influye en el precio del inmueble en el periodo 2012.
- ✓ Con un nivel de Confianza al 95% y un estadístico de prueba $T: 0,548$, se acepta la cuarta hipótesis. La condición del inmueble de ser considerado monumento en los inmuebles en el Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho no influye en el precio del inmueble en el periodo 2012.

- ✓ *De los resultados obtenidos y la metodología aplicada podemos señalar que el precio de los inmuebles en el Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho es más bajo cuanto más distante se encuentra de la Plaza Mayor, evidenciándose una relación inversa entre los precios y la ubicación de los inmuebles con referencia a la Plaza Mayor. De acuerdo a la variable de la superficie ó área del inmueble, el precio del inmueble es una relación directamente proporcional a mayor área del inmueble se incrementa su precio.*

- ✓ *De la evolución y análisis de cada variable independiente podemos señalar que las variables (contaminación visual y monumento declarado) no son significativas al modelo ya que se tiene el valor de $R^2:0.01$ y 0.15 respectivamente. Siendo estos indicadores una muestra clara de la desinformación de la población sobre su Centro Histórico y la normatividad que esta tiene. La zona de tratamiento especial como lo señala los Parámetro Urbanísticos del Centro Histórico señala como coeficiente de edificación de 3.2 y altura máxima de edificación de dos a tres pisos. Al no contar con la información precisa los propietarios contravienen la ejecución de sus proyectos, dando como resultado la pérdida gradual de la imagen urbana, desmereciendo su calidad arquitectónica y alterando el contexto del Centro Histórico.*

RECOMENDACIONES

- ✓ *El estudio de investigación se amplió a todo el departamento de la Ciudad de Ayacucho, con el objetivo de contar con un documento de sustento a efecto de tomarlo como referente para futuras transacciones. Haciendo hincapié que los sectores a incorporar presentan una mayor heterogeneidad en su estructura urbana, compatibilidad de uso y parámetros urbanísticos.*
- ✓ *La ciudad de Ayacucho cuenta con Áreas Urbano Monumentales y Bienes Culturales inmuebles declarados patrimonios culturales de la Nación, próximo a la ciudad de Ayacucho se tiene la zona arqueológica del Wari y la Pampa de Quínuá. Este circuito turístico arquitectónico, arqueológico e histórico, debe ser implementado con proyectos de inversión pública o privada a corto, mediano y largo plazo con la finalidad de generar mejores ingresos y rentas, de esta manera contribuiremos a disminuir los indicadores de pobreza para el distrito de Ayacucho.*
- ✓ *Al gobierno local controlar y fiscalizar las actividades comerciales que se desarrollan dentro de los inmuebles declarados patrimonio cultural de la Nación, ya que muchos de estas actividades comerciales son muy agresivas a la estructura física del inmueble contribuyendo a su degradación y pérdida sistemática.*
- ✓ *Al gobierno local normar y regular a las empresas prestadoras de servicio (suministro eléctrico, telefonía fija, televisión por cable entre otros) con la finalidad de minimizar la contaminación visual que alteran el paisaje urbano.*

- ✓ *Al Gobierno Local, Dirección Desconcentrada de Cultura Ayacucho - Ministerio de Cultura entre otras, realizar trabajos de sensibilización permanente e informar a la población en general, la importancia de contar con uno de los Centros Históricos más representativos de nuestro país y por ende obedece a una reglamentación y normatividad que debemos cumplir con el objetivo de conservar y preservar la Zona Monumental y el Centro Histórico el cual está conformado por el área central de mayor representatividad social y cultural.*

BIBLIOGRAFIA.

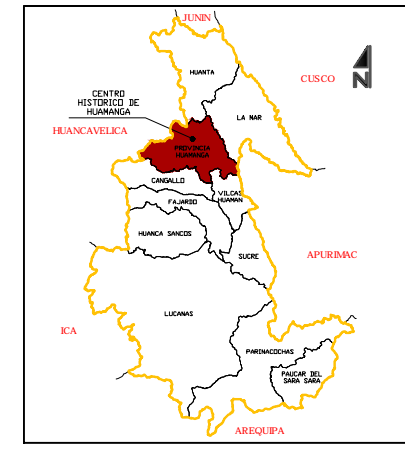
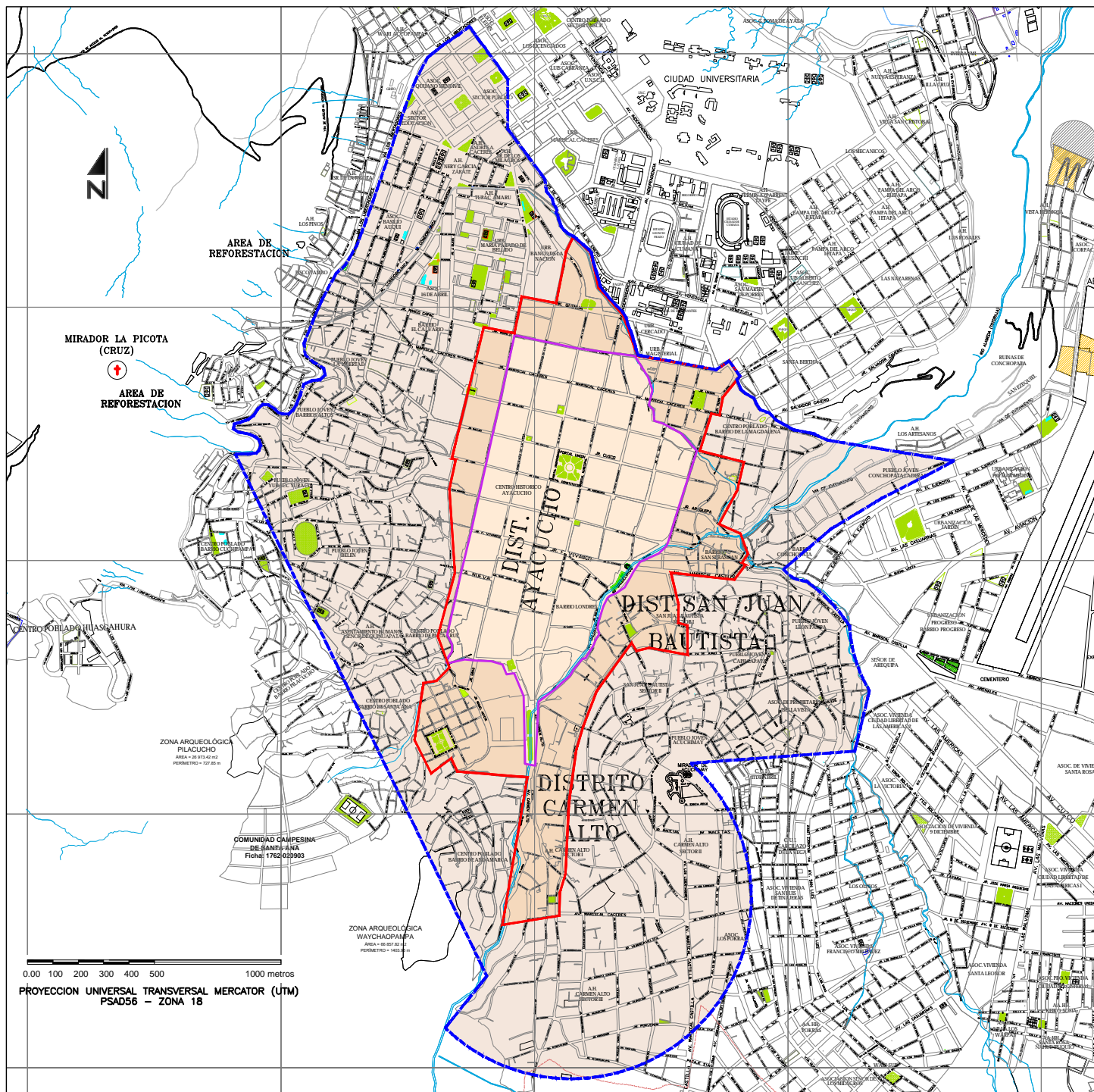
1. CANTER W. Larry "MANUAL DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL" EDICIONES: Mc GRAW HILL,EE.UU 1998.
2. CHAMIZO de la Rubia (DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ). "INFORME DE LA CONTAMINACIÓN VISUAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ", Información de Internet, España 1998.
3. CANTER W. Larry "MANUAL DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL" EDICIONES: Mc GRAW HILL,EE.UU 1998.
4. CONSEJO NACIONAL PARA LA CULTURA Y LAS ARTES. "PROGRAMA NACIONAL DE CULTURA 2007-2012". MÉXICO 2007
5. ET.AL, "INFORME MUNDIAL SOBRE CULTURA 2000", UNESCO, MONROY ISABEL (2006)
6. JOHN TOMLINSON (2001) "GLOBALIZACIÓN Y CULTURA", MÉXICO OXFORD UNIVERSITY 2001
7. LESLIE KISH (1975) "MUESTREO DE ENCUESTAS" MÉXICO ED. TRILLAS MAYOR FEDERICO.
8. "SAN LUIS POTOSÍ, PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL/ NATURAL AND CULTURAL HERITAGE".
9. P R E C I O S HEDÓNICOS DE LA VIVIENDA Sra. Olympia Bover y Pilar Velilla Banco de España - Estudios Económicos, nº 73 – 2001

10. *PRECIOS HEDÓNICOS PARA VALORACIÓN DE ATRIBUTOS DE VIVIENDAS SOCIALES EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO Sr. Bernardo Quiroga - Santiago de Chile, Diciembre de 2005.*

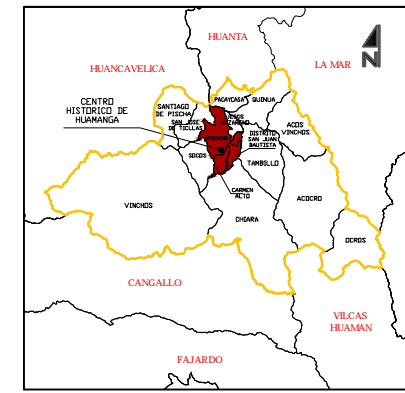
11. *REVISTA DE TURISMO CULTURAL: "BIEN VENIDA" N° 28 – 1999. PRODUCIDA, EDITADA Y PUBLICADA POR: Bienvenida Editores S.A.C.*

12. *REVISTA DE TURISMO CULTURAL: "BIEN VENIDA" N° 31 – 2000. PRODUCIDA, EDITADA Y PUBLICADA POR: Bienvenida Editores S.A.C.*

13. *SEOÁNEZ CALVO, Mariano "INGENIERÍA DEL MEDIO AMBIENTE" EDICIONES: MUNDI-PRENSA, Madrid 1996. VALORACION ECONOMICA DE LA CALIDAD AMBIETNAL POR. DIEGO AZQUETA OYARZ*



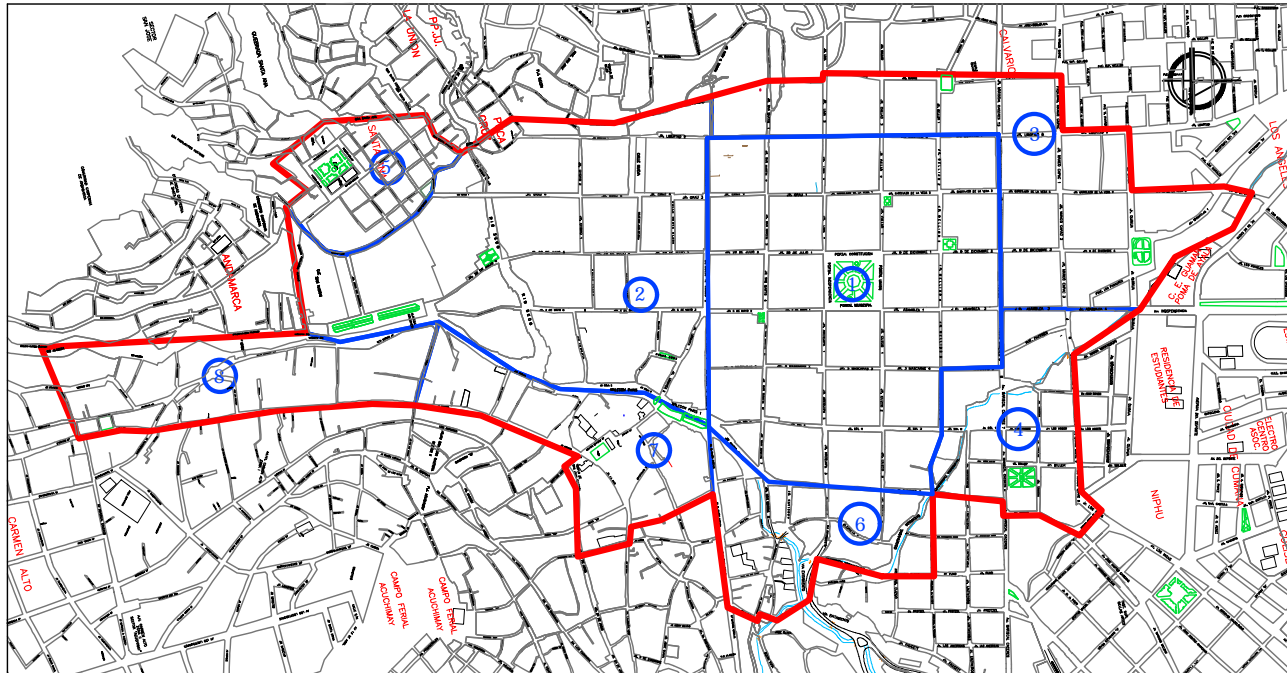
DEPARTAMENTO AYACUCHO



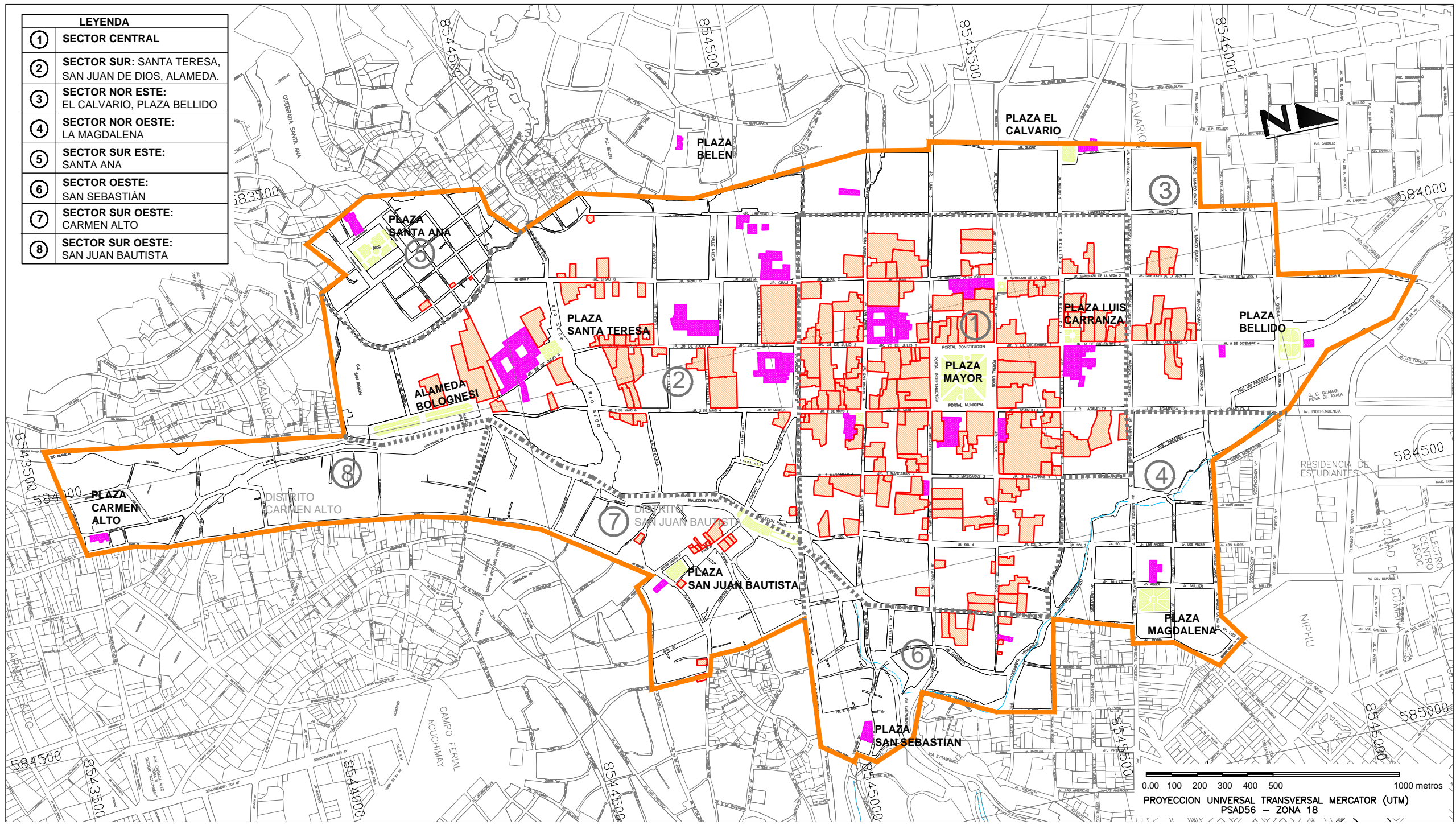
PROVINCIA HUAMANGA

LEYENDA		
SÍMBOLO	DELIMITACIÓN	REFERENCIA
	ZONA MONUMENTAL	Resolución Suprema N° 2900- ED
	CENTRO HISTÓRICO DE LA LA CIUDAD DE AYACUCHO	Ordenanza Municipal N°061-2004-MPHA. Establece límites del Centro Histórico
	AMBIENTE URBANO MONUMENTAL	Resolución Suprema N° 2900- ED

DELIMITACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO		PLANO N°
ESCALA: GRÁFICA		01
FECHA: JUNIO 2014		



CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE AYACUCHO		ORDENANZA MUNICIPAL N° 061-2004-MPH/A * Incluye lotes con frente a la línea delimitadora		SECTORES EN EL CENTRO HISTORICO		SECTORIZACION EN EL CENTRO HISTORICO ESCALA: GRÁFICA FECHA: JUNIO 2014	PLANO N° 02 02
		PERIMETRO 7,928.67 m.	AREA INTERNA 1'760,000.00 m ²	1 SECTOR CENTRAL 2 SECTOR SAN SANTA TERESA, SAN JUAN DE DIOS, ALAMEDA 3 SECTOR SAN ESTEBAN, EL CALVARIO, PLAZA BELLOO 4 SECTOR SAN CRISTO, LA VIRGEN 5 SECTOR SAN ESTEBAN, SANTA ANA 6 SECTOR SECTOR SAN SEBASTIAN 7 SECTOR SAN CRISTO, CAMDEN ALTO 8 SECTOR SAN CRISTO, SAN JUAN, SANTA TERESA	Artículo 6º.- Con fines de gestión y administración del Centro Histórico y la aplicación del reglamento de la Municipalidad Provincial de Huamanga, se determina la estructuración del Centro Histórico en ocho sectores: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8, que se han establecido siguiendo un criterio de homogeneidad en cuanto a sus características urbanísticas, estado y calidad de su estructura física, tendencias predominantes en su desarrollo, usos, densidad, calidad y jerarquización de los ambientes e inmuebles de carácter histórico. Para los lotes ubicados frente a una línea delimitadora de Sector, prevalecen las disposiciones del sector con mayor grado de protección.		



LEYENDA

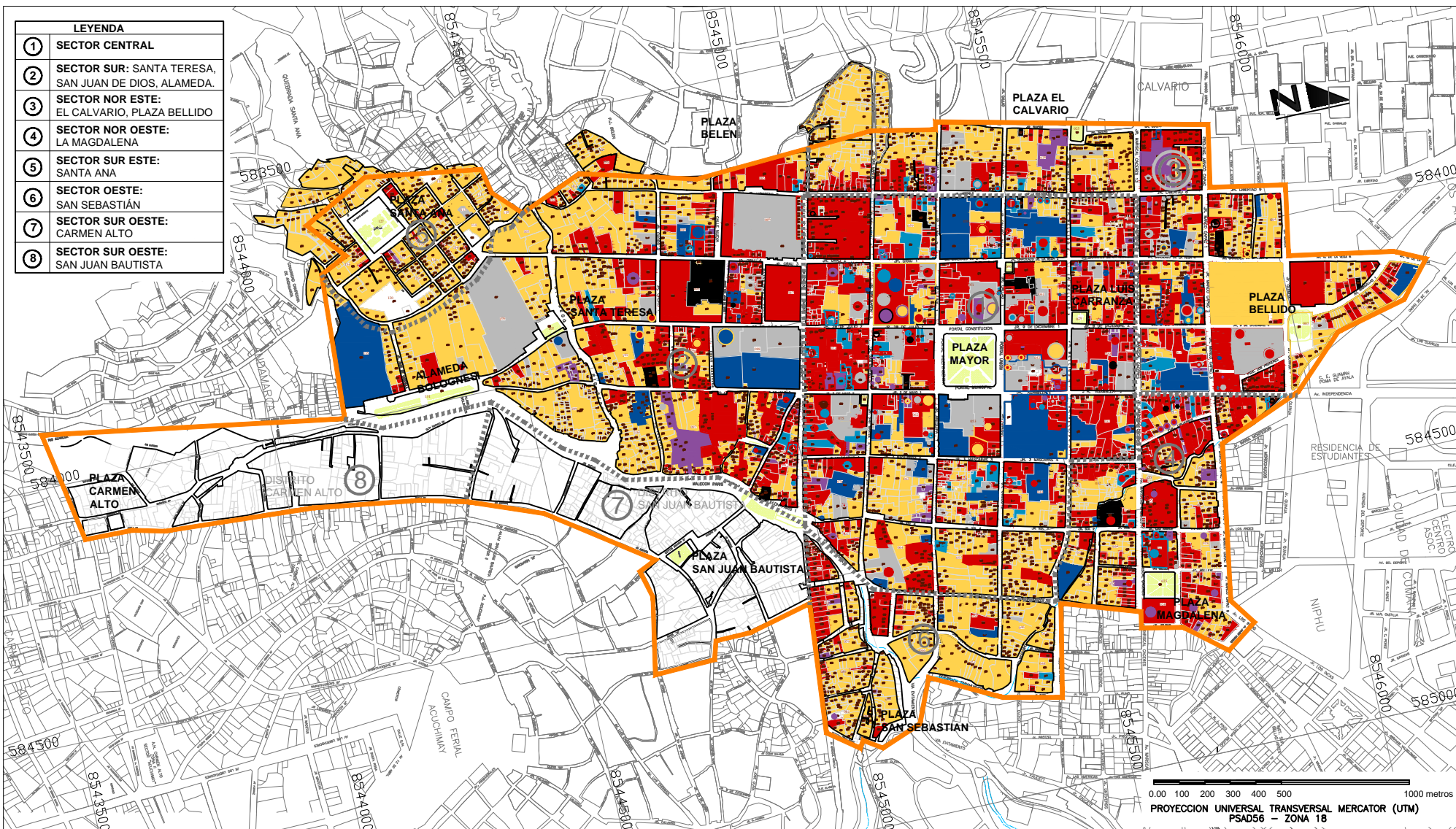
MONUMENTOS DECLARADOS PATRIMONIO CULTURAL

	ARQUITECTURA CIVIL
	ARQUITECTURA RELIGIOSA

	LÍMITE DE SECTORES
	CENTRO HISTÓRICO

PLAN MAESTRO DE REVITALIZACIÓN INTEGRAL DEL CENTRO HISTÓRICO HUAMANGA AYACUCHO

MONUMENTOS DECLARADOS PATRIMONIO CULTURAL			LAMINA N°
ESCALA: GRÁFICA			FECHA: MAYO 2011
			03



LEYENDA	
①	SECTOR CENTRAL
②	SECTOR SUR: SANTA TERESA, SAN JUAN DE DIOS, ALAMEDA.
③	SECTOR NOR ESTE: EL CALVARIO, PLAZA BELLIDO
④	SECTOR NOR OESTE: LA MAGDALENA
⑤	SECTOR SUR ESTE: SANTA ANA
⑥	SECTOR OESTE: SAN SEBASTIÁN
⑦	SECTOR SUR OESTE: CARMEN ALTO
⑧	SECTOR SUR OESTE: SAN JUAN BAUTISTA

NOTA: LOS CIRCULOS INDICAN EL USO MIXTO DEL SUELO AL INTERIOR DEL LOTE

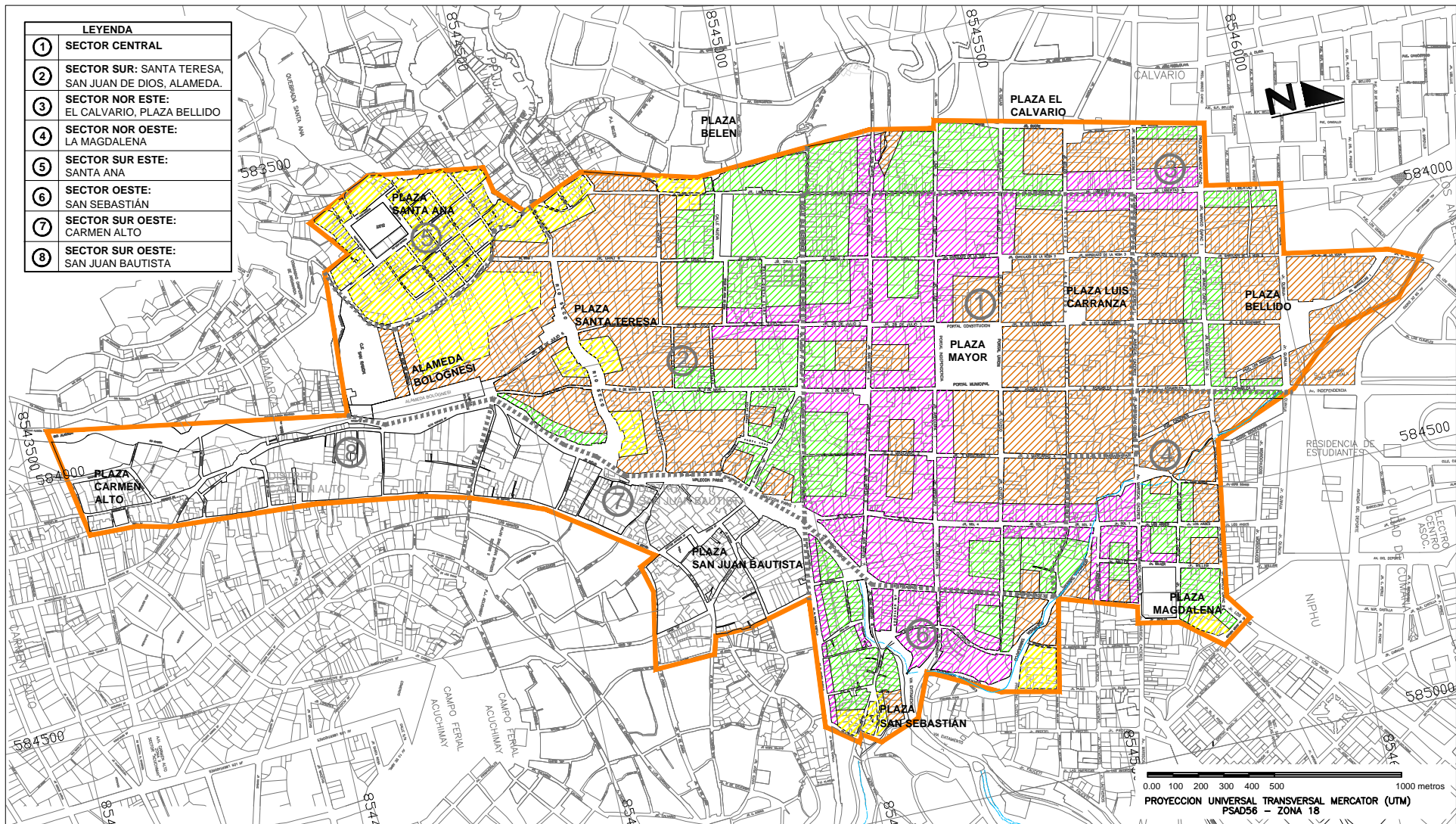
LEYENDA

	VIVIENDA		SALUD
	COMERCIO		INSTITUCIONAL
	INDUSTRIA		OTROS
	EDUCACION		

FUENTE: OFICINA DE PLANEAMIENTO Y CATASTRO-MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUAMANGA

	LÍMITE DE SECTORES
	CENTRO HISTÓRICO

USOS DEL SUELO		LÁMINA Nº
04		
ESCALA:	GRÁFICA	FECHA:
		JUNIO 2014





LEYENDA	
①	SECTOR CENTRAL
②	SECTOR SUR: SANTA TERESA, SAN JUAN DE DIOS, ALAMEDA.
③	SECTOR NOR ESTE: EL CALVARIO, PLAZA BELLIDO
④	SECTOR NOR OESTE: LA MAGDALENA
⑤	SECTOR SUR ESTE: SANTA ANA
⑥	SECTOR OESTE: SAN SEBASTIÁN
⑦	SECTOR SUR OESTE: CARMEN ALTO
⑧	SECTOR SUR OESTE: SAN JUAN BAUTISTA

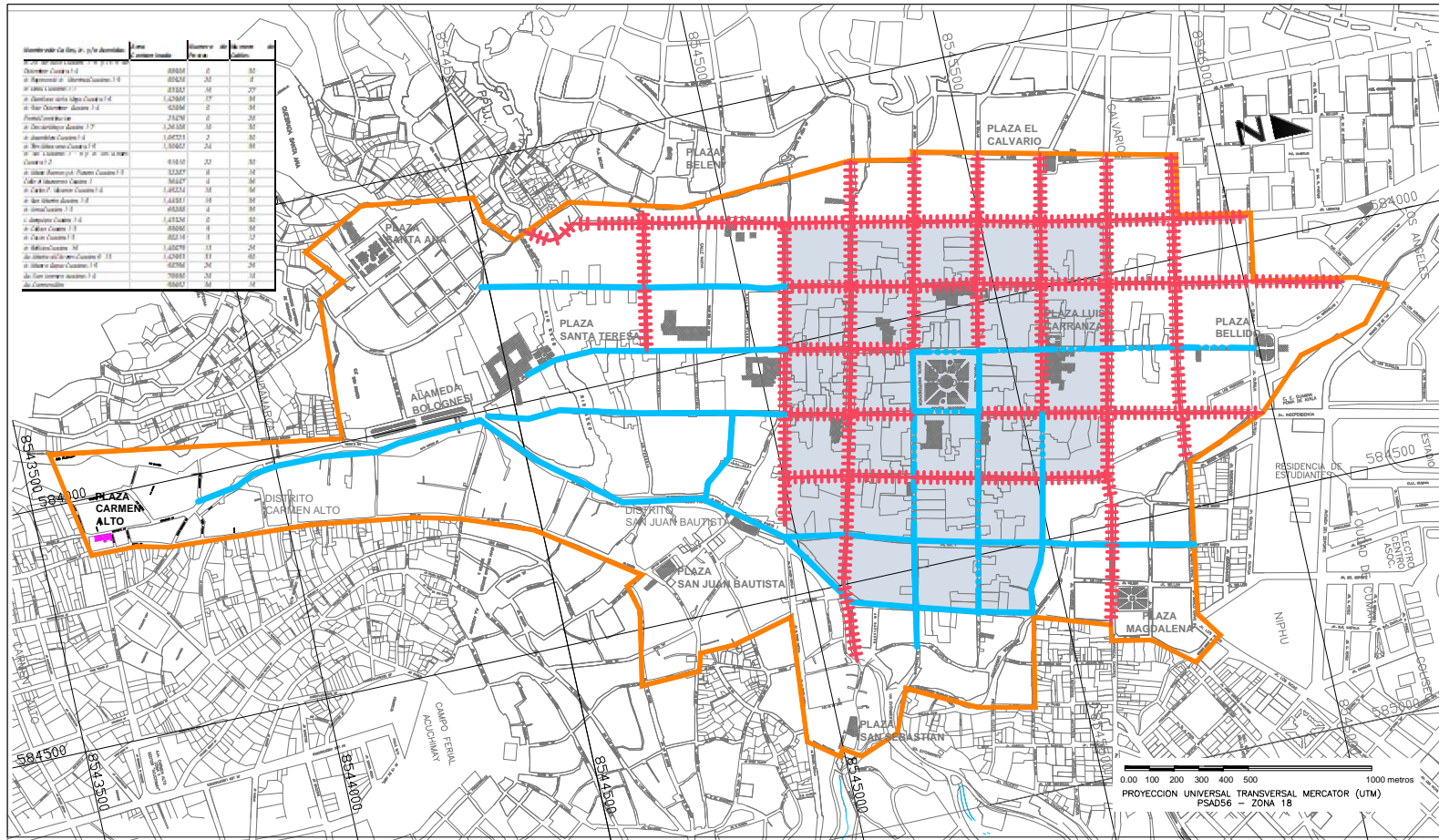
LEYENDA

	VALOR M2 DE S/. 92 A MÁS		VALOR M2 DE S/. 60 A S/. 76
	VALOR M2 DE S/. 77 A S/. 91		VALOR M2 MENOS DE S/. 30 A S/. 60

FUENTE: SAT - HUAMANGA

	LÍMITE DE SECTORES
	CENTRO HISTÓRICO

VALOR ARANCELARIO		PLANO N° 05
ESCALA: GRÁFICA	FECHA: JUNIO 2014	



Identificación	Código	Superficie	Superficie	Superficie
Co. C. (m. Cu.)	Co. C. (m. Cu.)	Co. C. (m. Cu.)	Co. C. (m. Cu.)	Co. C. (m. Cu.)
Chimborazo Ciudad I	08000	0	0	0
Chimborazo Ciudad II	08000	0	0	0
Chimborazo Ciudad III	08000	0	0	0
Chimborazo Ciudad IV	08000	0	0	0
Chimborazo Ciudad V	08000	0	0	0
Chimborazo Ciudad VI	08000	0	0	0
Chimborazo Ciudad VII	08000	0	0	0
Chimborazo Ciudad VIII	08000	0	0	0
Chimborazo Ciudad IX	08000	0	0	0
Chimborazo Ciudad X	08000	0	0	0
Chimborazo Ciudad XI	08000	0	0	0
Chimborazo Ciudad XII	08000	0	0	0
Chimborazo Ciudad XIII	08000	0	0	0
Chimborazo Ciudad XIV	08000	0	0	0
Chimborazo Ciudad XV	08000	0	0	0
Chimborazo Ciudad XVI	08000	0	0	0
Chimborazo Ciudad XVII	08000	0	0	0
Chimborazo Ciudad XVIII	08000	0	0	0
Chimborazo Ciudad XIX	08000	0	0	0
Chimborazo Ciudad XX	08000	0	0	0
Chimborazo Ciudad XXI	08000	0	0	0
Chimborazo Ciudad XXII	08000	0	0	0
Chimborazo Ciudad XXIII	08000	0	0	0
Chimborazo Ciudad XXIV	08000	0	0	0
Chimborazo Ciudad XXV	08000	0	0	0
Chimborazo Ciudad XXVI	08000	0	0	0
Chimborazo Ciudad XXVII	08000	0	0	0
Chimborazo Ciudad XXVIII	08000	0	0	0
Chimborazo Ciudad XXIX	08000	0	0	0
Chimborazo Ciudad XXX	08000	0	0	0

LEYENDA	DESCRIPCIÓN	LEYENDA	DESCRIPCIÓN
+++++	VÍAS QUE CONCENTRAN APROX. 20 - 35 CABLES AÉREOS	■	SECTOR CENTRAL AREA DE MAYOR CONTAMINACIÓN VISUAL.
— · — · —	VÍAS QUE CONCENTRAN APROX. 15 - 20 DE 30 CABLES AÉREOS		

VÍAS CON MAYOR CONCENTRACIÓN DE CABLES AÉREOS

ESCALA: GRÁFICA FECHA: JUNIO 2014

PLANO N°
06

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA
FACULTAD DE INGENIERÍA ECONÓMICA, ESTADÍSTICA Y CIENCIAS SOCIALES



**“VARIABLES EXTERNAS QUE INFLUYEN EN EL PRECIO DE LOS
INMUEBLES EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE
AYACUCHO PERIODO 2012”**

TESIS

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO EN
CIENCIAS CON MENCIÓN EN PROYECTOS DE INVERSIÓN**

ELABORADO POR:

ROSS MERY LLANCO SULCA

ASESOR

Mag. VÍCTOR ALEJANDRO AMAYA NEIRA

LIMA-PERU

2014

ANEXOS

ANEXO N° 01 Relación de Áreas Urbano Monumentales y Bienes Culturales Inmuebles declarados Patrimonio Cultural. Distrito Ayacucho

DISTRITO AYACUCHO

ÁREAS URBANO MONUMENTALES

N°	NOMBRE	DIRECCION	RESOLUCION	FECHA
1	PARQUE DEL CALVARIO		R S No 2900-72-ED	28/12/1972
2	PLAZA DE BELLIDO		R.S.No 2900-72-ED	28/12/1972
3	PLAZA DE SANTA ANA		R S No 2900-72-ED	28/12/1972
4	PAMPA DE LA QUINUA		R.S.No 709-73-ED	23/02/1973
5	Jirón 2 de Mayo cuadras 5,6 y 7		R.D. No. 707-INC	06/08/2001
6	Calle Londres 1 y 2		R.D. No. 707-INC	06/08/2001
7	Jirón Tenería		R D No 707-INC	06/08/2001
8	ALAMEDA M. DE VALDELIROS		R.D. No. 517-INC	14/06/2001

BIENES CULTURALES INMUEBLES

ELEMENTOS URBANOS

1	ARCO DE LA ALAMEDA		R S No 2900-72-ED	28/12/1972
2	ARCO DE SAN FRANCISCO		R.S.No 2900-72-ED	28/12/1972
3	FUENTE PZLA DE STA TERESA		R.S.No 2900-72-ED	28/12/1972
4	PUENTE DE SAN BLAS	Jr. Grau sobre río Seco	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
5	ARCO DE PUCA CRUZ	Jr. Libertad esq. Jr. Túpac Amaru y Jr. Raimondi	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
6	PUENTE SANTA TERESA	Jr 28 de Julio sobre río Seco	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
7	ARQUERIA ALAM. DE VALDELIROS		R.M No 517	14/06/2001
8	ACUEDUCTO DE SOTOQCHAKA	Jr Versailles	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
9	PUENTE SAN SEBASTIAN		R.S.No 2900-72-ED	28/12/1972

ARQUITECTURA RELIGIOSA

1	CATEDRAL		R.S.No 2900-72-ED	28/12/1972
2	IGLESIA Y CVTO DE LA Cia DE JESUS	Ratificación RS-2900-72-ED Antiguo Cto de los Jesuitas	L.No 9460	16/12/1941
3	IGLESIA DE SN F. DE PAULA		L.No 9460	16/12/1941
4	IGLESIA DE SANTO DOMINGO		L.No 9460	16/12/1941
5	IGLESIA LA AMARGURA		R.S.No 2900-72-ED	28/12/1972
6	IGLESIA DE BELEN		R.S.No 2900-72-ED	28/12/1972
7	IGLESIA LA BUENA MUERTE		R.S.No 2900-72-ED	28/12/1972
8	IGLESIA DEL BUEN PASTOR	Anexa a Sto Domingo	R.S.No 2900-72-ED	28/12/1972
9	IGLESIA DEL CALVARIO		R.S.No 2900-72-ED	28/12/1972
10	IGLESIA DE CHIQUINQUIRA		R.S.No 2900-72-ED	28/12/1972
11	IGLESIA LA MAGDALENA		R.S.No 2900-72-ED	28/12/1972
12	IGLESIA LA MERCED		R.S.No 2900-72-ED	28/12/1972
13	IGLESIA DE NTRA SRA DE ZARAGOZA		R.S.No 2900-72-ED	28/12/1972
14	IGLESIA SAN AGUSTIN		R.S.No 2900-72-ED	28/12/1972
15	IGLESIA DE SAN CRISTOBAL		R.S.No 2900-72-ED	28/12/1972
16	IGLESIA Y CTO DE SN F. DE ASIS		R.S.No 2900-72-ED	28/12/1972
17	IGLESIA DE SAN JUAN DE DIOS		R.S.No 2900-72-ED	28/12/1972
18	IGLESIA SAN SEBAS TIAN		R.S.No 2900-72-ED	28/12/1972
19	IGLESIA DE SANTA ANA		R.S.No 2900-72-ED	28/12/1972
20	IGLESIA DE SANTA CLARA		R.S.No 2900-72-ED	28/12/1972
21	IGLESIA DE SANTA TERESA		R.S.No 2900-72-ED	28/12/1972
22	IGLESIA SEÑOR DE LOS AMANCAES		R.S.No 2900-72-ED	28/12/1972

SIGUE ...

N°	NOMBRE	DIRECCION	RESOLUCION	FECHA
SIGUE ...				
23	IGLESIA DE SOQUIACATO		R S No 2900-72-ED	28/12/1972
24	CAPILLA VIRGEN ROSARIO DE CHIQUINQUIRA	Jr. 9 de Diciembre 418-420	R D No. 707-INC	06/08/2001
25	CAPILLA DEL PANTEON		R S No 2900-72-ED	28/12/1972
26	CAPILLA DE NTRA SRA DE LORETO	Anexa a La Compañia	R S No 2900-72-ED	28/12/1972
27	SANTUARIO DE QUINUAPATA		R S No 2900-72-ED	28/12/1972
28	CONVENTO DE SN F. DE PAULA	Jr Gardiaso de la Vega 154	R D No. 707-INC	06/08/2001
29	EXCONVENTO DE SANTO DOMINGO	Jr. 9 de Diciembre 212-218	R D No. 707-INC	06/08/2001
30	MONASTERIO DE SANTA TERESA	Jr 28 de Julio 630 esq. Plazoleta de Santa Teresa	R D No. 707-INC	06/08/2001

ARQUITECTURA CMIL

N°	NOMBRE	DIRECCION	RESOLUCION	FECHA
1	UNIV. S. C DE HUAMANGA	Antiguo local en la Plaza de Armas	R S N° 2900-72-ED	28/12/1972
2		Calle Corcovado 156	R D N° 707-INC	06/08/2001
3		Jr. 2 de Mayo 120-126-132-136-140-148	R D No. 707-INC	06/08/2001
4	QUINTA PARODI	Jr. 2 de Mayo 137-141-145	R D No. 707-INC	06/08/2001
5		Jr. 2 de Mayo 160 a 172 (Ratificado por RD 707-INC - 156-158-160-164-168-172)	R M No 0928-80-ED	23/07/1980
6		Jr. 2 de Mayo 175-179-183 esq. Jr. San Martin	R D No. 707-INC	06/08/2001
7	ZOOLOGICO	Jr. 2 de Mayo 176 - 194	R M No 1251-85-ED	27/11/1985
8	CASA JAUREGUI	Jr. 2 de Mayo 204	R S No 2900-72-ED	28/12/1972
9		Jr. 2 de Mayo 226-230-236	R D No. 707-INC	06/08/2001
10		Jr. 2 de Mayo 236 esq. C.F. Vivanco (Debe decir Jr. Dos de Mayo 296 esq. C.F. Vivanco)	R S No 505-74-ED	15/10/1974
11		Jr. 2 de Mayo 240-242-244	R D No. 707-INC	06/08/2001
12		Jr. 2 de Mayo 252-256-260-264	R D No. 707-INC	06/08/2001
13		Jr. 2 de Mayo 255-267-273	R D No. 707-INC	06/08/2001
14		Jr. 2 de Mayo 268 a 272	R.M No 0928-80-ED	23/07/1980
15		Jr. 2 de Mayo 287-289	R D No. 707-INC	06/08/2001
16		Jr. 2 de Mayo 301-305-309-313-317 esq. Jr. Londres 120-124	R D No. 707-INC	06/08/2001
17		Jr. 2 de Mayo 603-607-611-615 esq. Calle de la Teneria s/n cuadra 1	R D No. 707-INC	06/08/2001
18		Jr. 2 de Mayo 614-618-622	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
19		Jr. 2 de Mayo 629A-629-631	R D No. 707-INC	06/08/2001
20		Jr. 2 de Mayo 630-635	R D No. 707-INC	06/08/2001
21		Jr. 2 de Mayo 665	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
22		Jr. 2 de Mayo 744-748-752	R D No. 707-INC	06/08/2001
23		Jr. 2 de Mayo s/n cuadra 2 esq. Jr. Carlos F. Vivanco 309	R D No. 707-INC	06/08/2001
24		Jr. 28 de Julio 100-106 esq. Jr. Lima	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
25	CASA DE OLANO	Jr. 28 de Julio 127	R S.No 2900-72-ED	28/12/1972
26		Jr. 28 de Julio 133-136-139-143-147-151	R D No. 707-INC	06/08/2001
27		Jr. 28 de Julio 202-206 esq. Jr. San Martin 382	R D No. 707-INC	06/08/2001

SIGUE ...

Nº	NOMBRE	DIRECCION	RESOLUCION	FECHA
SIGUE ...				
28		Jr. 28 de Julio 210-214-220-228	R D No. 707-INC	06/08/2001
29	CRIALES	Jr. 28 de Julio 246.250.254.258.262.266	R M No 775-87-ED	09/11/1987
30		Jr. 28 de Julio 247-251-255-259	R D No. 707-INC	06/08/2001
31		Jr. 28 de Julio 263-267-271-275-279-283-291esq. Jr. Carlos F. Vivanco 209	R D No. 707-INC	06/08/2001
32		Jr. 28 de Julio 270-274-278-284-290 esq. Jr. Carlos F. Vivanco	R D No. 707-INC	06/08/2001
33		Jr. 28 de Julio 401-413-425 esq. Calle Corcovado	R D No. 707-INC	06/08/2001
34	CASA DE VIVANCO	Jr. 28 de Julio 504	R S No 2900-72-ED	28/12/1972
35		Jr. 28 de Julio 517	R J No 009-89-INC/J	12/01/1989
36		Jr. 28 de Julio 524-528-532	R D No. 707-INC	06/08/2001
37		Jr. 28 de Julio 538-540-548	R D No. 707-INC	06/08/2001
38		Jr. 28 de Julio 541	R D No. 707-INC	06/08/2001
39		Jr. 28 de Julio 549-549A-553-557	R D No. 707-INC	06/08/2001
40		Jr. 28 de Julio 551	R D No. 707-INC	06/08/2001
41		Jr. 28 de Julio 558-564-570	R D No. 707-INC	06/08/2001
42		Jr. 28 de Julio 561-565	R D No. 707-INC	06/08/2001
43		Jr. 28 de Julio 572-576	R D No. 707-INC	06/08/2001
44		Jr. 28 de Julio 580-584	R D No. 707-INC	06/08/2001
45		Jr. 28 de Julio 600-602-604-608-612	R D No. 707-INC	06/08/2001
46		Jr. 28 de Julio 603	R D No. 707-INC	06/08/2001
47	QUINTA DE LOS CABALLITOS	Jr. 28 de Julio 632	R S No 505-74-ED	15/10/1974
48		Jr. 28 de Julio 694 esq. Plazoleta de Santa Teresa	R D No. 707-INC	06/08/2001
49		Jr. 28 de Julio 706	R D No. 707-INC	06/08/2001
50	HOSTAL VALDELIRIOS	Jr. 28 de Julio 724	R D No. 707-INC	06/08/2001
51	MERCADO DE ABASTOS	Jr. 28 de Julio cdra 3 esq. Jr. F. Vivanco cdra 1, esq. Jr. Grau cdra 3, esq. Calle Sta Clara	R D No. 707-INC	06/08/2001
52	CASA EJERCICIOS DE STA CATALINA	Jr. 28 de Julio cuadra 3 s/n esquina calle Corcovado	R D No. 707-INC	06/08/2001
53	HOTEL DE TURISTAS	Jr. 9 de Diciembre 112-118-160-189 esq. Portal Unión 29-25 y esq. Jr. Bellido 410	R D No. 707-INC	06/08/2001
54		Jr. 9 de Diciembre 193-195-197	R D No. 707-INC	06/08/2001
55		Jr. 9 de Diciembre 201-203 esq. Jr. Bellido 393	R D No. 707-INC	06/08/2001
56		Jr. 9 de Diciembre 205 esq. Plazoleta de Sto. Domingo	R D No. 707-INC	06/08/2001
57		Jr. 9 de Diciembre 211esquina Plazoleta de Sto. Domingo	R D No. 707-INC	06/08/2001
58		Jr. 9 de Diciembre 229-235-247	R D No. 707-INC	06/08/2001
59		Jr. 9 de Diciembre 257-265-273	R D No. 707-INC	06/08/2001
60		Jr. 9 de Diciembre 277-283-293 esq. Mariscal Cáceres 1131	R D No. 707-INC	06/08/2001
61		Jr. 9 de Diciembre 313-317-323 esq. Mariscal Cáceres 1104	R D No. 707-INC	06/08/2001
62		Jr. 9 de Diciembre 329-333	R D No. 707-INC	06/08/2001

SIGUE ...

Nº	NOMBRE	DIRECCION	RESOLUCION	FECHA
SIGUE ...				
63		Jr. 9 de Diciembre 339-345-345A	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
64		Jr. 9 de Diciembre 361	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
65		Jr. 9 de Diciembre 362	R.M. No 0928-80-ED	23/07/1980
66		Jr. 9 de Diciembre 369-373-377-381	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
67		Jr. 9 de Diciembre 385	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
68		Jr. 9 de Diciembre 391-395 esq. Manco Cápac 276-294	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
69		Jr. 9 de Diciembre 412-416	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
70		Jr. 9 de Diciembre s/n cuadra 3. (manzana 30 lote 23)	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
71		Jr. Arequipa 102 esq. Dos de Mayo	R.S. No 2900-72-ED	28/12/1972
72	(Arzobispado)	Jr. Arequipa 118 a 131	R.M. No 0928-80-ED	23/07/1980
73		Jr. Arequipa 180 a 198	R.M. No 0928-80-ED	23/07/1980
74		Jr. Arequipa 208 a 286	R.M. No 0928-80-ED	23/07/1980
75		Jr. Arequipa 219-225-231	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
76		Jr. Arequipa 243 a 261	R.M. No 0928-80-ED	23/07/1980
77		Jr. Arequipa 250-256-260	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
78		Jr. Arequipa 267-273-279	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
79		Jr. Arequipa 296-298 esquina Jr. Sol	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
80		Jr. Arequipa 325	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
81		Jr. Arequipa 354-358-362	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
82	COLEGIO SALESIANO (BOSCO)	Jr. Asamblea 108	R.S. No 2900-72-ED	28/12/1972
83	CASA DE LUMBRERAS (MICTI)	Jr. Asamblea 110.112.114	R.S. No 505-74-ED	15/10/1974
84		Jr. Asamblea 178-184	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
85		Jr. Asamblea 183-187-191-195-197 esq. Jr. María Parado de Bellido 492	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
86		Jr. Asamblea 192-194-196 esq. Jr. María Parado de Bellido	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
87		Jr. Asamblea 215-219	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
88		Jr. Asamblea 274-280-284	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
89	CASA DE MOYA	Jr. Callao 102 esq. 9 de Diciembre	R.S. No 2900-72-ED	28/12/1972
90		Jr. Callao 155-159-163-167	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
91		Jr. Callao 179-182	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
92		Jr. Callao 189-191 esq. Plazoleta San Francisco de Paula	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
93	ANTIGUO BANCO HIPOTECARIO (Casa Ivazeta)	Jr. Callao 203 esq. Garcilaso de la Vega	R.S. No 2900-72-ED	28/12/1972
94		Jr. Callao 239-247	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
95		Jr. Callao 250	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
96		Jr. Callao 253-257-257A-263	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
97		Jr. Carbajal 105 esq. Jr. José Gálvez	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
98		Jr. Carbajal 425	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
99		Jr. Carlos F. Vivanco 249-255	R.D. No. 707-INC	06/08/2001

SIGUE ...

Nº	NOMBRE	DIRECCION	RESOLUCION	FECHA
SIGUE ...				
100		Jr. Carlos F. Vivanco 400-406-412	R D No. 707-INC	06/08/2001
101		Jr. Carlos F. Vivanco 420	R D. No. 707-INC	06/08/2001
102		Jr. Carlos F. Vivanco 474	R D. No. 707-INC	06/08/2001
103		Jr. Cusco 101 esq. Jr. Asamblea. Plazoleta de San Agustín	R D. No. 707-INC	06/08/2001
104	COLEGIO SAN JUAN BOSCO	Jr. Cusco 153-145 esq. Jr. Tres Máscaras	R D. No. 707-INC	06/08/2001
105		Jr. Cusco 203-207--209-215	R D. No. 707-INC	06/08/2001
106		Jr. Cusco 219-221-231-235	R D. No. 707-INC	06/08/2001
107		Jr. Cusco 264-268-272	R D. No. 707-INC	06/08/2001
108		Jr. Cusco 281-285	R D. No. 707-INC	06/08/2001
109		Jr. Cusco 316-326-328-330-334	R D. No. 707-INC	06/08/2001
110		Jr. Cusco 319-327	R D. No. 707-INC	06/08/2001
111		Jr. Cusco 359	R D. No. 707-INC	06/08/2001
112		Jr. Cusco 370-376	R D. No. 707-INC	06/08/2001
113		Jr. Cusco 373	R D. No. 707-INC	06/08/2001
114		Jr. Cusco 380 esq. Jr. Pizarro	R D. No. 707-INC	06/08/2001
115		Jr. Cusco 409 esq. Jr. Pizarro	R D. No. 707-INC	06/08/2001
116		Jr. Cusco 441	R D. No. 707-INC	06/08/2001
117		Jr. Cusco 471	R D. No. 707-INC	06/08/2001
118		Jr. Cusco s/n cuadra 2	R D. No. 707-INC	06/08/2001
119		Jr. Garcilaso de la Vega 157-161	R D. No. 707-INC	06/08/2001
120		Jr. Garcilaso de la Vega 203-209 esquina Jr. Callao 206-215-229	R D. No. 707-INC	06/08/2001
121		Jr. Garcilaso de la Vega 225 a 241	R M No 0928-80-ED	23/07/1980
122		Jr. Garcilaso de la Vega 247 a 265	R M.No 0928-80-ED	23/07/1980
123		Jr. Garcilaso de la Vega 248-252	R D. No. 707-INC	06/08/2001
124		Jr. Garcilaso de la Vega 250 esquina Jr. Callao 194-196-198	R D. No. 707-INC	06/08/2001
125		Jr. Garcilaso de la Vega 258-266-272	R D. No. 707-INC	06/08/2001
126		Jr. Garcilaso de la Vega 271 a 295	R M.No 0928-80-ED	23/07/1980
127		Jr. Garcilaso de la Vega 276	R D. No. 707-INC	06/08/2001
128	CASA DE M. PARADO DE BELLIDO	Jr. Garcilaso de la Vega 303	R S.No 2900-72-ED	28/12/1972
129		Jr. Garcilaso de la Vega 351-357	R D. No. 707-INC	06/08/2001
130		Jr. Garcilaso de la Vega 449	R D. No. 707-INC	06/08/2001
131		Jr. Garcilaso de la Vega 455-461	R D. No. 707-INC	06/08/2001
132		Jr. Garcilaso de la Vega 467	R D. No. 707-INC	06/08/2001
133		Jr. Glorieta 293	R D. No. 707-INC	06/08/2001
134		Jr. Grau 112 - 123	R M.No 0928-80-ED	23/07/1980
135		Jr. Grau 119-125-137-139-143	R D. No. 707-INC	06/08/2001
136		Jr. Grau 130-136	R D. No. 707-INC	06/08/2001
137		Jr. Grau 149-155-161-167-173-179-185-191	R D. No. 707-INC	06/08/2001

SIGUE ...

N°	NOMBRE	DIRECCION	RESOLUCION	FECHA
SIGUE ...				
138		Jr. Grau 150-158-162-166	R D No 707-INC	06/08/2001
139		Jr. Grau 170-174-178-180-184-190-196 esquina Jr. San Martín	R D No 707-INC	06/08/2001
140		Jr. Grau 200 - 218	R M No 0928-80-ED	23/07/1980
141		Jr. Grau 285-289-293 esquina Jr. Carlos F. Vivanco 101-109-119-123	R D No 707-INC	06/08/2001
142		Jr. Grau 613-627	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
143		Jr. Grau 637-641	R D No. 707-INC	06/08/2001
144		Jr. Grau 667-671	R D. No. 707-INC	06/08/2001
145		Jr. Grau 672-676-680-684-686	R D No. 707-INC	06/08/2001
146		Jr. Grau 695	R D No 707-INC	06/08/2001
147		Jr. Grau 701-705-709-713-717	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
148	EX-CUARTEL BOLIVAR	Jr. Grau 725	R D. No. 707-INC	06/08/2001
149		Jr. Grau 732	R D. No. 707-INC	06/08/2001
150		Jr. Grau 750	R D No 707-INC	06/08/2001
151		Jr. Grau 803-817	R D No. 707-INC	06/08/2001
152		Jr. Libertad 100 esquina Jr. Chorro	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
153		Jr. Libertad 279-281	R D. No. 707-INC	06/08/2001
154		Jr. Libertad 291	R D No. 707-INC	06/08/2001
155		Jr. Libertad 403-413-417-425-433	R D No. 707-INC	06/08/2001
156		Jr. Libertad 405	R M No 0928-80-ED	23/07/1980
157		Jr. Libertad 543-549-555-561-567	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
158		Jr. Libertad 577-583	R D. No. 707-INC	06/08/2001
159		Jr. Libertad 591-595 esquina Jr. Callao 321-321A	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
160	CASA DE ROSA AYALA	Jr. Libertad 5ta. Cdra	R M No 0928-80-ED	23/07/1980
161		Jr. Libertad 631	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
162		Jr. Libertad 680	R D. No. 707-INC	06/08/2001
163		Jr. Lima 103-107-111	R D. No. 707-INC	06/08/2001
164	HOSTAL SANTA ROSA	Jr. Lima 126	R S.No 2900-72-ED	28/12/1972
165		Jr. María Parado de Bellido 118-124	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
166		Jr. María Parado de Bellido 158-152	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
167		Jr. María Parado de Bellido 161-167	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
168		Jr. María Parado de Bellido 203 esq. Jr. Libertas 710	R D. No. 707-INC	06/08/2001
169		Jr. María Parado de Bellido 207-211	R D. No. 707-INC	06/08/2001
170		Jr. María Parado de Bellido 233-239	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
171		Jr. María Parado de Bellido 267-273	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
172		Jr. María Parado de Bellido 333-339-345-3498-353	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
173		Jr. María Parado de Bellido 361-367	R.D. No. 707-INC	06/08/2001
174		Jr. María Parado de Bellido 541	R.D. No. 707-INC	06/08/2001

SIGUE ...

N°	NOMBRE	DIRECCION	RESOLUCION	FECHA
SIGUE ...				
175		Jr. María Parado de Bellido 548	R D No. 707-INC	06/08/2001
176		Jr. Mariategui 140-146-154-158	R D No. 707-INC	06/08/2001
177		Jr. Mariategui 164-170 esquina pasaje Madre de Dios	R D No. 707-INC	06/08/2001
178		Jr. Mariscal Cáceres 985-991	R D No. 707-INC	06/08/2001
179		Jr. Moore 146 esquina Jr. Carbajal	R D No. 707-INC	06/08/2001
180		Jr. Pizarro 212	R D No. 707-INC	06/08/2001
181		Jr. Pizarro 218	R D No. 707-INC	06/08/2001
182		Jr. Pizarro 270	R D No. 707-INC	06/08/2001
183		Jr. Pizarro 357	R D No. 707-INC	06/08/2001
184		Jr. Raimondi 143	R M No 0928-80-ED	23/07/1980
185	CASONA CARRILLO	Jr. San Martín 273	R D No. 707-INC	06/08/2001
186		Jr. San Martín 330	R D No. 707-INC	06/08/2001
187	PEDAGOGICO JESUS NAZARENO	Jr. San Martín 350	R D No. 707-INC	06/08/2001
188		Jr. San Martín 420-424-428-432	R D No. 707-INC	06/08/2001
189		Jr. San Martín 421-425-429	R D No. 707-INC	06/08/2001
190		Jr. San Martín 436-442-446-452	R D No. 707-INC	06/08/2001
191		Jr. San Martín 552-558-564-570	R D No. 707-INC	06/08/2001
192		Jr. San Martín 577.583-587	R D No. 707-INC	06/08/2001
193	OBISPADO	Jr. San Martín esq. Jr. 28 de Julio 203	R S No 2900-72-ED	28/12/1972
194		Jr. Santa Clara 100 esq. Jr. Grau 409-419	R D No. 707-INC	06/08/2001
195		Jr. Sol 360-365	R D No. 707-INC	06/08/2001
196		Jr. Sol 618 esq. Jr. San Martín 694	R D No. 707-INC	06/08/2001
197		Jr. Sol 650	R D No. 707-INC	06/08/2001
198		Jr. Tres Máscaras 152	R D No. 707-INC	06/08/2001
199		Jr. Tres Máscaras 172	R D No. 707-INC	06/08/2001
200		Jr. Tres Máscaras 194 esq. Jr. San Martín	R D No. 707-INC	06/08/2001
201		Jr. Tres Máscaras 200-204-208 esq. Jr. San Martín 645	R D No. 707-INC	06/08/2001
202		Jr. Tres Máscaras 219-225-231	R D No. 707-INC	06/08/2001
203		Jr. Tres Máscaras 226	R D No. 707-INC	06/08/2001
204		Jr. Tres Máscaras 236	R D No. 707-INC	06/08/2001
205		Jr. Tres Máscaras 277-283	R D No. 707-INC	06/08/2001
206		Jr. Tres Máscaras 296 esq. Jr. Arequipa s/n Plazoleta de la Buena Muerte	R D No. 707-INC	06/08/2001
207		Jr. Tres Máscaras 440-448	R D No. 707-INC	06/08/2001
208		Jr. Tres Máscaras 475	R D No. 707-INC	06/08/2001
209		Jr. Tres Máscaras 491 esq. Jr. María Parado de Bellido	R D No. 707-INC	06/08/2001
210		Pasaje Madre de Dios 104	R D No. 707-INC	06/08/2001
211		Portal Constitución 1 esq. Jr. Lima 106-110	R D No. 707-INC	06/08/2001

SIGUE ...

N°	NOMBRE	DIRECCION	RESOLUCION	FECHA
SIGUE ...				
212		Portal Constitución 11-12-13	R D. No. 707-INC	06/08/2001
213	PREFECTURA	Portal Constitución 14-15-16-17	R D. No. 707-INC	06/08/2001
214	CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA	Portal Constitución 19-19-20-21-22-23	R D. No. 707-INC	06/08/2001
215		Portal Constitución 2-3-4-5-6	R D. No. 707-INC	06/08/2001
216		Portal Constitución 7-8-9-10	R D. No. 707-INC	06/08/2001
217	RTDO. UNIV S. CBAL DE HUAMANGA	Portal Independencia 52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62	R D. No. 707-INC	06/08/2001
218		Portal Independencia 63-64-65-66-67-68-69-70	R D. No. 707-INC	06/08/2001
219	UNIV NAC DE SN CBAL DE HUAMANGA	Portal Independencia 72 esq. Jr. 28 de Julio 103-105-109.	R D. No. 707-INC	06/08/2001
220	CASA DE CHACON	Portal Unión 28 (Plaza de Armas)	R S.No 2900-72-ED	28/12/1972
221	CASA DE ARESTEGUI	Portal Unión 30,31,32,33,34 (Plaza de Armas)	R S No 505-74-ED	15/10/1974
222	CASA DE VELARDE ALVAREZ	Portal Unión 37 (Plaza de Armas)	R S.No 2900-72-ED	28/12/1972
223	CASA DE EJERCICIO EPISCOPAL		R S.No 2900-72-ED	28/12/1972
224	HOSPICIO DE MUJERES POBRES		R S No 2900-72-ED	28/12/1972
225	HOSPITAL DE SAN JUAN DE DIOS		R M No 1251-85-ED	27/11/1985
226	ORATORIO DE ORCASITAS		R M.No 5777-54-ED	15/06/1954
227	MUNICIPALIDAD (PLAZA DE ARMAS)		R S.No 2900-72-ED	28/12/1972

MUESTREO SISTEMATICO

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	9	262	515	768	1021	1274	1527	1780	2033	2286	2539	2792	3045	3298	3551	3804	4057	4310	4563	4816
2	20	273	526	779	1032	1285	1538	1791	2044	2297	2550	2803	3056	3309	3562	3815	4068	4321	4574	4827
3	31	284	537	790	1043	1296	1549	1802	2055	2308	2561	2814	3067	3320	3573	3826	4079	4332	4585	4838
4	42	295	548	801	1054	1307	1560	1813	2066	2319	2572	2825	3078	3331	3584	3837	4090	4343	4596	4849
5	53	306	559	812	1065	1318	1571	1824	2077	2330	2583	2836	3089	3342	3595	3848	4101	4354	4607	4860
6	64	317	570	823	1076	1329	1582	1835	2088	2341	2594	2847	3100	3353	3606	3859	4112	4365	4618	4871
7	75	328	581	834	1087	1340	1593	1846	2099	2352	2605	2858	3111	3364	3617	3870	4123	4376	4629	4882
8	86	339	592	845	1098	1351	1604	1857	2110	2363	2616	2869	3122	3375	3628	3881	4134	4387	4640	1
9	97	350	603	856	1109	1362	1615	1868	2121	2374	2627	2880	3133	3386	3639	3892	4145	4398	4651	12
10	108	361	614	867	1120	1373	1626	1879	2132	2385	2638	2891	3144	3397	3650	3903	4156	4409	4662	23
11	119	372	625	878	1131	1384	1637	1890	2143	2396	2649	2902	3155	3408	3661	3914	4167	4420	4673	34
12	130	383	636	889	1142	1395	1648	1901	2154	2407	2660	2913	3166	3419	3672	3925	4178	4431	4684	45
13	141	394	647	900	1153	1406	1659	1912	2165	2418	2671	2924	3177	3430	3683	3936	4189	4442	4695	56
14	152	405	658	911	1164	1417	1670	1923	2176	2429	2682	2935	3188	3441	3694	3947	4200	4453	4706	67
15	163	416	669	922	1175	1428	1681	1934	2187	2440	2693	2946	3199	3452	3705	3958	4211	4464	4717	78
16	174	427	680	933	1186	1439	1692	1945	2198	2451	2704	2957	3210	3463	3716	3969	4222	4475	4728	89
17	185	438	691	944	1197	1450	1703	1956	2209	2462	2715	2968	3221	3474	3727	3980	4233	4486	4739	100
18	196	449	702	955	1208	1461	1714	1967	2220	2473	2726	2979	3232	3485	3738	3991	4244	4497	4750	111
19	207	460	713	966	1219	1472	1725	1978	2231	2484	2737	2990	3243	3496	3749	4002	4255	4508	4761	122
20	218	471	724	977	1230	1483	1736	1989	2242	2495	2748	3001	3254	3507	3760	4013	4266	4519	4772	133
21	229	482	735	988	1241	1494	1747	2000	2253	2506	2759	3012	3265	3518	3771	4024	4277	4530	4783	144
22	240	493	746	999	1252	1505	1758	2011	2264	2517	2770	3023	3276	3529	3782	4035	4288	4541	4794	155
23	251	504	757	1010	1263	1516	1769	2022	2275	2528	2781	3034	3287	3540	3793	4046	4299	4552	4805	166

LEVANTAMIENTO DE DATOS

Número de Muestra	Numero de Predio K=11	Área m2	Precio del Inmueble S/.	Distancia de la Plaza Mayor ml.	Área de Contaminación m2	Monumento Declarado
1	9	409.77	560,000	511.6	45.2	0
2	20	192.70	260,000	491.04	33.56	0
3	31	158.00	220,000	487.62	33.31	0
4	42	401.35	550,000	496.02	11.6	0
5	53	225.60	320,000	544.1	4.66	0
6	64	215.25	300,000	522.1	15.7	0
7	75	125.50	180,000	514.35	19	0
8	86	110.60	150,000	505.91	7.3	0
9	97	229.75	320,000	494.67	10.9	0
10	108	184.40	260,000	517.66	21	0
11	119	195.15	260,000	501.11	37.6	0
12	130	344.78	470,000	521.15	11.5	0
13	141	138.54	190,000	556.59	12.15	0
14	152	734.14	350,000	563.48	57.66	1
15	163	255.85	200,000	578.63	18.22	0
16	174	150.00	480,000	570.21	4	0
17	185	344.78	350,000	572.5	22.77	0
18	196	250.89	220,000	545.15	37.26	0
19	207	158.50	290,000	585.85	9.5	0
20	218	213.60	260,000	491.77	29.36	0
21	229	89.74	410,000	510.24	12.85	0
22	240	98.58	200,000	539.35	11.4	0
23	251	150.00	340,000	550.63	10.4	0
24	262	250.89	150,000	589.63	37.26	0
25	273	114.66	650,000	503.62	16.5	0
26	284	468.63	350,000	520.63	12.68	0
27	295	253.96	320,000	519.5	8	0
28	306	153.00	190,000	520.15	12.3	0
29	317	225.60	280,000	552.12	10.5	0
30	328	462.78	580,000	510.2	28.7	0
31	339	305.00	380,000	526.5	15.3	0
32	350	513.78	640,000	570.85	22.55	1
33	361	401.53	500,000	462.15	75.37	1
34	372	145.65	182,000	430.5	35.46	0
35	383	487.94	609,000	515	21.16	0
36	394	791.74	99,000	530.5	35	0
37	405	723.87	900,000	540	37.97	0
38	416	420.65	520,000	541	28.4	0
39	427	256.00	320,000	544.16	31.04	0
40	438	369.50	460,000	560	22.93	0
41	449	128.00	160,000	536.6	21	0
42	460	260.00	325,000	586	10.97	0

43	471	350.00	430,000	496.3	30	0
44	482	300.00	370,000	535	16.02	0
45	493	108.50	135,000	515	13	0
46	504	489.88	610,000	565.25	29.5	0
47	515	265.00	330,000	585.15	15.4	0
48	526	655.50	810,000	572.52	34.96	0
49	537	547.00	680,000	572.35	115.6	1
50	548	521.00	650,000	562.15	78.22	1
51	559	360.00	450,000	530.15	64.08	1
52	570	110.00	135,000	520	64.08	1
53	581	640.50	800,000	563	63.64	1
54	592	251.75	314,000	573	25.08	1
55	603	536.49	670,000	586.5	69	1
56	614	409.99	512,000	586.52	102.06	1
57	625	303.31	380,000	575	25.6	1
58	636	746.77	930,000	526.52	71	1
59	647	220.15	280,000	517.62	15	0
60	658	198.00	240,000	560.12	5	0
61	669	250.00	310,000	528.97	18	1
62	680	320.00	400,000	535.6	16	0
63	691	560.00	700,000	555	8.5	0
64	702	160.00	200,000	578	14.5	0
65	713	250.00	310,000	583	80	0
66	724	850.00	1,480,000	461.21	65.94	1
67	735	356.00	620,000	420.1	51.65	1
68	746	200.00	350,000	398.52	39.74	0
69	757	189.00	330,000	448.5	111.01	1
70	768	711.91	1,240,000	441.2	51.2	1
71	779	235.60	410,000	452.1	11.4	1
72	790	724.95	1,250,000	451.23	40.75	1
73	801	204.60	350,000	432.5	18	0
74	812	260.80	450,000	425.12	18	0
75	823	419.60	750,000	415.3	31.88	1
76	834	650.00	1,120,000	487.5	22.34	1
77	845	152.32	260,000	496.3	58.3	1
78	856	240.00	420,000	456.23	17.88	0
79	867	530.00	927,000	486.23	12.1	1
80	878	436.00	760,000	421.5	52.3	1
81	889	383.30	670,000	426.23	25.5	1
82	900	456.50	780,000	436.15	46.85	1
83	911	365.82	640,000	485.16	60.1	1
84	922	545.00	950,000	486.12	51.7	0
85	933	365.78	640,000	460.52	91.2	1
86	944	708.40	1,210,000	452.15	25	1
87	955	650.00	1,130,000	468.36	35.5	1
88	966	677.00	1,184,000	489.52	9.98	1
89	977	876.64	1,500,000	463.58	36.64	1

90	988	849.31	1,410,000	479.56	40	1
91	999	871.80	1,500,000	496.25	19.5	1
92	1010	650.50	1,130,000	463.51	122.3	1
93	1021	369.65	640,000	445.26	5	0
94	1032	865.40	1,510,000	465.32	41.5	1
95	1043	325.00	560,000	489.26	63.09	1
96	1054	450.20	780,000	487.56	36	1
97	1065	562.00	980,000	498.26	12.4	0
98	1076	690.00	1,200,000	463.12	23.5	0
99	1087	658.63	1,150,000	444.15	49.5	0
100	1098	768.54	1,300,000	445.3	29	1
101	1109	365.90	640,000	463.12	44	1
102	1120	101.00	210,000	310	65.06	1
103	1131	301.00	630,000	320.5	19.5	1
104	1142	850.50	1,800,000	329.2	124	1
105	1153	414.63	881,000	341.2	69.5	1
106	1164	613.00	1,300,000	356.25	56.13	1
107	1175	713.09	1,500,000	330.15	36	1
108	1186	105.18	220,000	334.15	64.8	1
109	1197	848.49	1,800,000	360.5	195	1
110	1208	738.81	1,500,000	372.5	28.5	0
111	1219	719.00	1,500,000	324	91.9	1
112	1230	226.00	480,000.00	364.5	42.53	0
113	1241	293.76	624,000.00	306.5	21.29	0
114	1252	168.21	340,000.00	309	37.6	0
115	1263	725.60	1,540,000.00	310.12	53.45	0
116	1274	869.00	1,840,000.00	355.12	65	1
117	1285	634.00	1,350,000.00	310.2	26.5	0
118	1296	565.00	1,200,000.00	290.52	36	1
119	1307	220.00	450,000	310.2	11.61	1
120	1318	850.00	1,810,000	315.25	27.8	1
121	1329	350.00	750,000	305	47.5	1
122	1340	870.50	1,800,000	345.45	58.9	1
123	1351	930.60	1,910,000	356.5	61.7	1
124	1362	114.60	230,000	325.12	63.1	1
125	1373	268.50	570,000	312	14.3	0
126	1384	750.00	1,510,000	350.2	31.5	1
127	1395	640.00	1,360,000	351.25	52	1
128	1406	166.40	330,000	344.55	29.8	1
129	1417	360.00	765,000	357.13	33	0
130	1428	801.50	1,700,000	370.76	29.5	0
131	1439	505.10	1,073,000	356.5	15.1	0
132	1450	336.82	710,000	318	48.6	1
133	1461	250.50	530,000	336.1	27.11	0
134	1472	360.50	760,000	342.98	28.9	0
135	1483	364.10	770,000	318	23.1	0
136	1494	662.00	1,400,000	355.7	43.4	0

137	1505	264.20	560,000	308	12.6	0
138	1516	131.37	280,000	386	64	0
139	1527	345.70	740,000	369.5	16	0
140	1538	650.40	1,310,000	343.6	47.8	0
141	1549	642.50	1,340,000	316	47.9	0
142	1560	318.80	670,000	389.7	14.9	0
143	1571	769.00	1,610,000	360	8	0
144	1582	650.00	1,310,000	340.25	3.82	0
145	1593	320.00	760,000	285	7.9	0
146	1604	650.50	1,500,000	199.5	7.9	0
147	1615	788.00	1,870,000	210.4	24.1	0
148	1626	650.50	1,500,000	234.6	7.5	0
149	1637	640.00	1,500,000	255.85	29.9	0
150	1648	350.60	830,000	210.54	32	0
151	1659	660.00	1,530,000	229.5	33	1
152	1670	365.10	867,000	218.7	11.05	0
153	1681	768.10	1,820,000	218.7	11.05	0
154	1692	750.40	1,710,000	242.31	14.37	0
155	1703	365.00	866,000	228.1	8.5	0
156	1714	415.20	986,100	205.24	11.52	0
157	1725	750.10	1,781,000	290	2	0
158	1736	565.00	1,300,000	269	56.7	0
159	1747	369.10	870,000	242.6	36.4	1
160	1758	650.00	1,500,000	230.5	22.6	0
161	1769	150.00	350,000	211.45	24.7	0
162	1780	380.70	904,000	230.5	7.23	0
163	1791	750.40	1,700,000	265.7	43.5	0
164	1802	650.00	1,500,000	285	18.7	0
165	1813	310.00	730,000	199.5	18.5	0
166	1824	220.00	148,000	210.1	15.4	0
167	1835	708.50	1,680,000	200.5	20.5	1
168	1846	650.50	1,500,000	250	13	1
169	1857	199.50	480,000	235.8	13.7	0
170	1868	204.90	486,000	245.2	8.11	0
171	1879	350.00	830,000	254	23.6	0
172	1890	455.10	1,080,000	263	12.4	0
173	1901	320.00	760,000	276.3	12.09	0
174	1912	180.51	420,000	225.1	14.95	0
175	1923	720.50	1,700,000	247.3	14.95	0
176	1934	630.00	1,400,000	220	13.7	0
177	1945	110.00	260,000	235.15	9.9	0
178	1956	150.00	350,000	206.15	18	0
179	1967	200.00	470,000	195.15	6.6	0
180	1978	360.00	855,000	281.5	23.22	0
181	1989	650.10	1,500,000	276.23	10.8	0
182	2000	830.50	1,900,000	253.26	18	0
183	2011	220.50	520,000	248.9	13.5	0

184	2022	160.00	380,000	232.6	6.4	0
185	2033	120.50	286,000	258.7	12.4	0
186	2044	200.75	476,000	272.3	15.83	0
187	2055	350.60	830,000	215.7	6.5	0
188	2066	271.00	643,000	225.9	21.8	0
189	2077	385.04	914,000	210.23	19.8	0
190	2088	300.00	710,000	210.12	22.09	0
191	2099	640.00	1,520,000	260.5	24.02	0
192	2110	801.00	1,910,000	289.63	11.8	0
193	2121	280.00	660,000	280.61	20	0
194	2132	564.00	1,330,000	204.15	17	0
195	2143	750.00	1,780,000	278.3	39.5	0
196	2154	350.00	831,000	230.2	36.4	0
197	2165	206.50	490,000	263.2	14.36	0
198	2176	409.70	970,000	285.2	22.68	0
199	2187	180.00	430,000	263	13.1	0
200	2198	220.00	520,000	230.2	11.41	0
201	2209	413.70	980,000	230.5	15.8	0
202	2220	650.00	1,540,000	275.77	39.1	0
203	2231	315.52	740,000	293	23.01	0
204	2242	220.10	522,000	255.2	19.36	0
205	2253	165.00	370,000	222	8.36	0
206	2264	450.50	1,060,000	215.1	22.69	0
207	2275	713.50	1,669,000	251.1	52.02	0
208	2286	630.00	1,400,000	269.3	7.6	0
209	2297	405.15	960,000	276.3	15.04	0
210	2308	220.10	522,000	253.1	15.84	0
211	2319	713.20	1,692,000	246.3	40.19	0
212	2330	165.00	390,000	284.3	44.52	0
213	2341	250.00	590,000	245.6	21.67	0
214	2352	137.10	370,000	110	3.5	1
215	2363	220.10	650,000	132	7.01	1
216	2374	310.20	852,000	120	13.04	1
217	2385	210.50	578,000	141	4	1
218	2396	190.00	522,000	132	4.88	1
219	2407	351.50	966,000	85.6	6	1
220	2418	189.00	519,000	79.63	10.81	1
221	2429	640.00	1,700,000	98.5	8.85	1
222	2440	730.00	2,000,000	85.6	12.3	1
223	2451	310.00	850,000	51.6	14.03	1
224	2462	220.50	606,000	78.63	4	1
225	2473	406.14	1,110,000	54.3	12.06	1
226	2484	305.20	840,000	63.9	43.51	1
227	2495	764.10	2,101,000	56.23	40.93	1
228	2506	315.20	866,650	15.36	46.7	1
229	2517	220.70	606,000	45.63	17.2	1
230	2528	202.45	550,000	23.6	20	1

231	2539	224.50	610,000	45.23	40.56	1
232	2550	270.80	740,000	96.3	14.58	1
233	2561	260.30	715,000	15.3	35	1
234	2572	450.70	1,239,000	56.23	15.2	1
235	2583	220.10	605,000	56.3	32.04	1
236	2594	362.18	995,520	58.6	24.08	1
237	2605	320.00	880,000	36.4	32	1
238	2616	462.20	1,270,000	45.2	37	1
239	2627	261.00	718,000	110.2	10.09	1
240	2638	415.70	1,140,000	49.6	68.78	1
241	2649	180.70	490,000	110.3	33	1
242	2660	650.00	1,710,000	111.1	40	1
243	2671	360.00	990,000	52.3	44.1	1
244	2682	680.00	1,870,000	89.3	19.7	1
245	2693	405.10	1,114,000	78.3	66	1
246	2704	314.00	863,000	96.3	30.57	1
247	2715	750.50	2,063,000	102.2	14.99	1
248	2726	350.40	960,000	79.3	9.91	1
249	2737	460.50	1,260,000	86.3	11.8	1
250	2748	768.00	2,112,000	96.2	27.9	1
251	2759	265.00	730,000	151	9.5	1
252	2770	650.10	1,700,000	121.2	33.5	1
253	2781	728.20	2,000,000	101	21.7	1
254	2792	650.00	1,780,000	125.3	28.4	1
255	2803	340.50	940,000	79	47.18	1
256	2814	440.50	1,200,000	89.6	9.9	1
257	2825	210.00	577,000	98.6	8	1
258	2836	380.10	1,045,000	69.3	5	1
259	2847	650.50	1,788,000	49.1	16	1
260	2858	235.00	646,000	89.6	11.18	1
261	2869	741.80	2,039,000	78	33.6	1
262	2880	340.50	940,000	101.2	28.7	1
263	2891	450.10	1,230,000	93.1	20	1
264	2902	175.60	175,600.00	610.12	15.85	0
265	2913	650.10	650,000.00	623	20	0
266	2924	160.00	160,000.00	610.12	8.23	0
267	2935	368.15	370,000.00	625.15	21.98	0
268	2946	624.00	624,000.00	685.3	7.6	0
269	2957	250.00	250,000.00	645	53	1
270	2968	200.00	200,000.00	612	5.25	0
271	2979	340.60	340,000.00	621.5	35.5	0
272	2990	650.00	650,000.00	684.3	45	0
273	3001	265.00	265,000.00	695.5	17.8	0
274	3012	290.81	290,000.00	684.22	50	1
275	3023	168.70	168,100.00	645.12	9	0
276	3034	160.00	160,000.00	625	31.6	0
277	3045	469.00	460,000.00	658.6	27.4	0

278	3056	752.00	750,000.00	666.15	17.95	0
279	3067	180.00	180,000.00	684.23	37.6	0
280	3078	250.00	250,000.00	630	10.95	0
281	3089	650.00	650,000.00	645.12	28.8	0
282	3100	620.50	620,000.00	642.5	14.39	0
283	3111	120.80	120,000.00	678.5	17.96	0
284	3122	875.50	875,000.00	641	61.03	1
285	3133	167.08	167,000.00	658.23	109.67	1
286	3144	238.10	238,000.00	623.12	32.04	0
287	3155	768.10	768,000.00	612	60.5	0
288	3166	320.50	320,000.00	632.1	39.4	0
289	3177	310.00	310,000.00	628	15.7	0
290	3188	320.00	320,000.00	650.9	16	0
291	3199	450.00	450,000.00	649	13.5	0
292	3210	345.60	345,000.00	623	41.58	0
293	3221	350.50	350,000.00	610.5	106.6	1
294	3232	240.50	240,000.00	642	65	0
295	3243	347.50	347,000.00	666.12	8.4	0
296	3254	256.80	256,000.00	689.3	78	1
297	3265	240.00	240,000.00	645	13.25	0
298	3276	350.00	360,000.00	669.3	24.63	0
299	3287	256.50	256,000.00	605.23	9	0
300	3298	365.00	365,000.00	654.23	76.2	1
301	3309	350.50	350,000.00	625	47.48	0
302	3320	264.00	264,000.00	652.23	45.35	0
303	3331	388.60	388,000.00	641	28.3	0
304	3342	231.70	230,000.00	688.12	33	0
305	3353	310.70	310,000.00	645	10.5	0
306	3364	238.10	238,000.00	625.23	76.7	0
307	3375	310.00	310,000.00	679.3	25.3	0
308	3386	550.00	550,000.00	641	42.7	0
309	3397	224.70	224,000.00	647.25	16.7	0
310	3408	450.23	450,000.00	685.23	17.84	0
311	3419	235.80	235,000.00	613.15	14.6	0
312	3430	430.10	430,000.00	648.26	7.65	0
313	3441	345.00	345,000.00	645	3.18	0
314	3452	415.70	415,000.00	689.23	15.6	0
315	3463	360.80	360,000.00	652.62	12.8	0
316	3474	315.00	315,000.00	689.3	12	0
317	3485	220.00	220,000.00	645	13.5	0
318	3496	462.00	462,000.00	610.5	8.6	0
319	3507	365.80	365,000.00	654.23	41.7	0
320	3518	210.50	210,000.00	680.2	12.5	1
321	3529	365.50	365,000.00	621	21.7	0
322	3540	235.60	235,000.00	662.3	3.45	0
323	3551	125.00	125,000.00	687.45	26.5	0
324	3562	356.00	356,000.00	684.65	28.74	0

325	3573	256.00	256,000.00	685.65	8	1
326	3584	365.00	365,000.00	663.65	36.5	1
327	3595	350.20	350,000.00	605	54.86	1
328	3606	224.00	224,000.00	632.51	6.8	0
329	3617	380.00	380,000.00	645.23	23.06	0
330	3628	289.50	289,000.00	683.32	57.96	0
331	3639	264.00	264,000.00	608.9	10.5	0
332	3650	362.70	360,000.00	645.12	18.8	0
333	3661	465.10	465,000.00	647.9	8	0
334	3672	235.60	235,000.00	683.2	31.7	1
335	3683	314.00	314,500.00	642.12	19.04	0
336	3694	150.50	150,000.00	684.23	13.1	1
337	3705	165.00	165,000.00	666.12	14.9	0
338	3716	268.00	268,000.00	609.12	6.3	0
339	3727	365.00	365,000.00	610.53	12	0
340	3738	340.50	340,000.00	653.12	19	0
341	3749	120.60	120,000.00	623.12	6.07	0
342	3760	240.00	240,000.00	635.23	11.86	0
343	3771	365.00	365,000.00	674.12	11.3	0
344	3782	410.50	410,000.00	632.5	14.5	0
345	3793	253.60	190,200.00	721	28.93	0
346	3804	415.60	310,000.00	753	21.63	0
347	3815	650.00	480,000.00	725.2	23.96	0
348	3826	461.70	346,000.00	704.5	9.18	0
349	3837	264.50	198,100.00	735.1	26.2	0
350	3848	378.10	283,120.00	710.1	13.5	0
351	3859	261.00	195,100.00	712.35	11.45	0
352	3870	356.20	267,000.00	768.12	24.83	0
353	3881	458.53	343,000.00	753.2	29.66	0
354	3892	250.30	187,250.00	743.2	68.42	0
355	3903	325.00	244,100.00	763.1	45.6	1
356	3914	235.20	176,000.00	705.12	33.65	0
357	3925	160.40	120,000.00	738.12	6.8	0
358	3936	260.70	195,000.00	760.8	19	0
359	3947	256.50	192,000.00	756.5	52.08	0
360	3958	260.70	285,000.00	772.1	5.68	0
361	3969	380.10	290,000.00	791.77	5.45	0
362	3980	220.50	165,000.00	720.9	31.4	0
363	3991	348.60	261,000.00	748.6	12.66	0
364	4002	258.30	193,100.00	754	74.16	1
365	4013	235.60	176,100.00	723.5	16.8	0
366	4024	156.25	117,400.00	702	30.6	0
367	4035	250.00	187,500.00	776.5	48.96	1
368	4046	150.63	112,500.00	754.5	45.63	0
369	4057	279.80	210,500.00	733.5	46.7	0
370	4068	365.80	274,522.00	704.6	56.16	1
371	4079	258.00	193,000.00	735.6	29.64	1

372	4090	345.50	260,000.00	731.5	42.46	0
373	4101	180.70	135,000.00	770	25.6	0
374	4112	120.70	90,000.00	789.8	9	0
375	4123	220.40	165,000.00	710	17.7	0
376	4134	208.10	156,000.00	693.85	27.04	0
377	4145	458.70	344,100	758.07	28.89	0
378	4156	535.10	401,100	751.1	20.07	0
379	4167	450.10	337,100	737.1	33.51	0
380	4178	752.50	564,100	791.3	99.1	0
381	4189	450.10	340,000	767.45	24.54	0
382	4200	362.10	270,000	752.5	24.53	0
383	4211	240.50	180,000	743.1	11.9	0
384	4222	140.00	105,000	732.42	10.3	0
385	4233	748.10	561,000	704.7	94.24	0
386	4244	248.50	186,000	784.5	24.85	0
387	4255	364.50	273,000	766.4	35.86	0
388	4266	365.80	274,000	720.5	55.7	0
389	4277	450.10	337,000	769.1	15.48	0
390	4288	220.40	165,100	785	16.95	0
391	4299	375.60	282	708	29.75	0
392	4310	280.70	210,100	730.5	17	0
393	4321	450.00	337,500	780.1	28.9	0
394	4332	340.50	255,100	790.5	16.16	0
395	4343	250.50	187,200	709.1	37	0
396	4354	220.00	165,100	730.2	11.64	0
397	4365	542.10	406,210	752.4	22.26	0
398	4376	210.70	158,100	770.52	47.9	0
399	4387	356.50	270,200	692.15	18	0
400	4398	564.50	420,500	776.5	39.15	0
401	4409	340.50	255,100	730.14	22.5	0
402	4420	420.00	315,000	767.5	14.15	0
403	4431	220.50	165,100	747.3	23.83	0
404	4442	240.70	180,525	723.5	11.4	0
405	4453	350.70	263,100	710.4	10.5	0
406	4464	262.50	196,450	785.9	20	0
407	4475	310.00	232,800	762.5	19	0
408	4486	180.60	135,450	740.65	22.9	0
409	4497	231.50	173,560	734.1	24.38	0
410	4508	220.50	165,800	760.4	37.4	0
411	4519	120.50	90,345	770.3	8	0
412	4530	240.10	180,100	754	26.4	0
413	4541	331.10	248,521	742.5	32.58	0
414	4552	180.10	135,100	754.5	23.15	0
415	4563	450.60	225,000	825.1	26.46	0
416	4574	875.10	437,500	805.05	50.44	0
417	4585	248.10	125,000	810.7	12.8	0
418	4596	480.10	240,000	855.25	19	0

419	4607	375.20	187,000	880.17	27.3	0
420	4618	650.00	325,000	817.5	21	0
421	4629	364.10	190,000	807	10.65	0
422	4640	462.50	231,000	460.4	30.3	0
423	4651	348.60	175,000	840.1	25.21	0
424	4662	220.70	110,200	860.4	15.6	0
425	4673	450.60	225,300	800.1	19.7	0
426	4684	768.50	380,000	840.6	34.18	0
427	4695	860.40	430,100	867.96	12.74	0
428	4706	364.50	180,000	890.1	30.3	0
429	4717	472.40	240,000	810.7	27.6	0
430	4728	648.00	325,000	838.4	18	0
431	4739	650.10	340,000	868.58	4	0
432	4750	468.70	240,000	884.8	45.56	0
433	4761	180.50	90,250	867.96	23.56	0
434	4772	458.10	229,050	891	34.71	0
435	4783	300.00	150,000	812.7	21.9	0
436	4794	281.70	140,000	870.34	31.7	0
437	4805	462.10	231,582	793.63	38	0
438	4816	450.60	225,100	825.1	26.46	0
439	4827	248.10	124,100	810.7	12.8	0
440	4838	480.10	240,050	855	19	0
441	4849	375.20	180,500	880.17	27.3	0
442	4860	650.00	325,500	817.5	21	0
443	4871	460.50	230,000	807.26	80	0
444	4882	220.50	110,025	881.72	22.8	0
445	1	350.10	175,000	813.5	14.8	0
446	12	120.50	60,250	804.52	9.73	0
447	23	220.40	110,200	820.5	21.03	0
448	34	240.86	120,100	792.04	12.89	0
449	45	750.40	375,100	780	68.7	0
450	56	240.60	120,300	864.1	41.5	0
451	67	415.70	207,850	841.15	26.5	0
452	78	350.00	175,000	800.1	29.5	0
453	89	450.00	225,000	881.56	40.97	0
454	100	220.00	110,000	856	14.5	0
455	111	220.40	110,100	840.78	13.36	0
456	122	450.50	225,000	867.8	45.5	0
457	133	220.60	110,300	867.96	19	0
458	144	140.50	70,250	815	23.02	0
459	155	480.60	240,300	860.7	47.91	0
460	166	450.60	225,300	894.56	51.5	0

ANEXO N° 4

DICCIONARIO DE LA BASE DE DATOS

Tesis: VARIABLES EXTERNAS QUE INFLUYEN EN EL PRECIO DE LOS INMUEBLES EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE AYACUCHO PERIODO 2012.

Ubicación:

Departamento Ayacucho.

Provincia: Huamanga.

Distrito: Ayacucho.

Lugar: Centro Histórico.

- **BD** Base de datos de la encuesta y donde se encuentra el costo del predio, área, distancia contaminación y declaración de monumento.

-

NOMBRE DE LA VARIABLE	TAMAÑO	DECIMALES	FORMATO	ETIQUETA
<i>ID</i>	<i>4</i>	<i>0</i>	<i>Numérico</i>	<i>Numero de Predio</i>
<i>AREA</i>	<i>8</i>	<i>2</i>	<i>Numérico</i>	<i>Área m²</i>
<i>DISTANCIA</i>	<i>8</i>	<i>2</i>	<i>Numérico</i>	<i>Distancia de la plaza mayor ml</i>
<i>CONTAMINACION</i>	<i>8</i>	<i>2</i>	<i>Numérico</i>	<i>Área de contaminación m²</i>
<i>MONUMENTO</i>	<i>2</i>	<i>0</i>	<i>Cadena</i>	<i>Monumento declarado</i> <i>- 1 Si</i> <i>- 0 No</i>
<i>PRECIO</i>	<i>8</i>	<i>2</i>	<i>Numérico</i>	<i>Precio del Inmueble</i>

ANEXO N° 5

CODIFICACIÓN PARA NO CONSIDERAR LOS VALORES ATÍPICOS

El Análisis Exploratorio de Datos (AED), surge de los trabajos realizados por Tukey (1977), desde entonces su uso se ha venido incrementando, ya que se ha comprobado que el examen previo de los datos es un paso necesario. Resultando una parte esencial del presente análisis estadístico. El uso de la base de datos sin evaluar su estructura, consistencia, presencia de valores atípicos y relaciones entre variables, constituye una posición de caja negra el cual incrementaría el grado de incertidumbre sobre los resultados obtenidos.

Identificación de valores atípicos (outliers)

Los valores atípicos son observaciones con características diferentes de las demás. Este tipo de valores no pueden ser caracterizados categóricamente como benéficos o problemáticos sino que deben ser contemplados en el contexto del análisis y debe evaluarse el tipo de información que pueden proporcionar.

Su principal problema radica en que son elementos que pueden no ser representativos de la población pudiendo distorsionar seriamente el comportamiento de los contrastes estadísticos.

Detección de puntos influyentes y datos atípicos: Dist. De Mahalanobis, Cook, valor de influencia

RESIDUALES

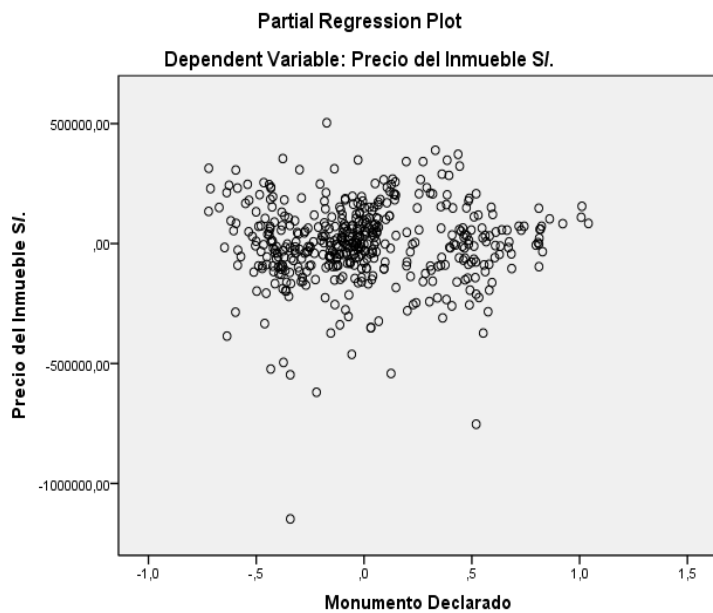
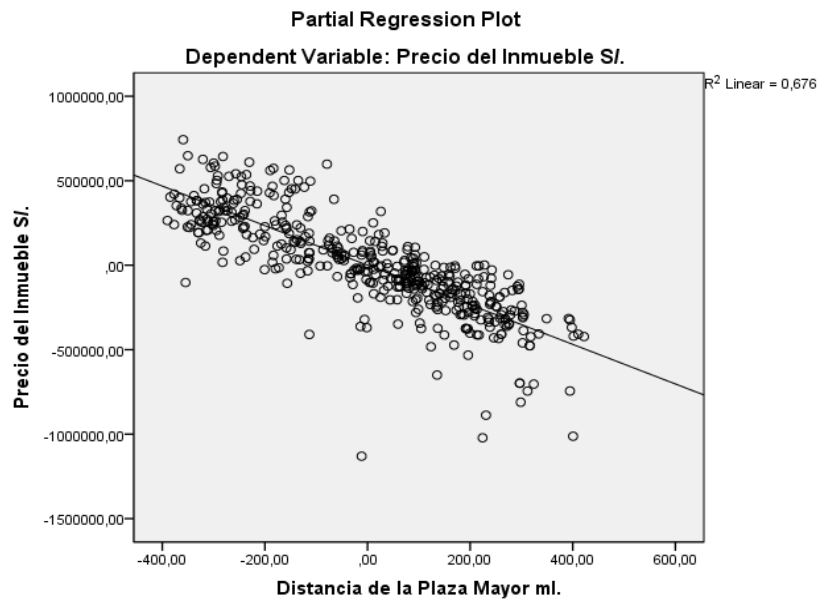
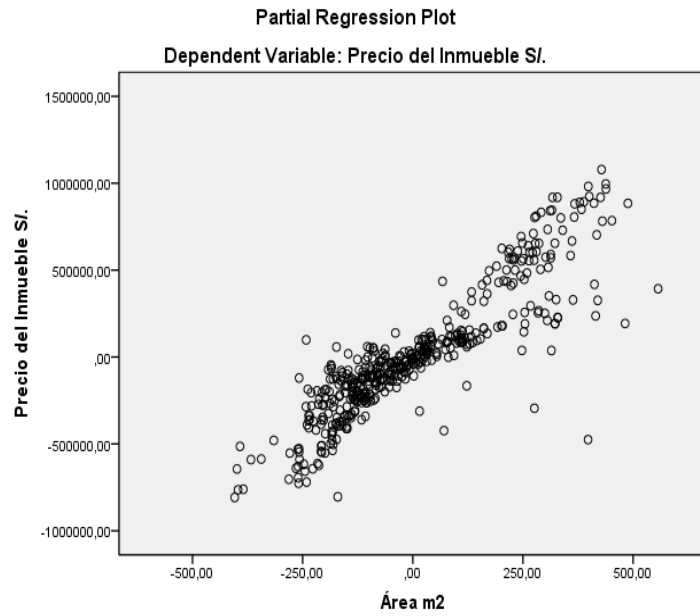
	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	-195123,8906	1761173,1250	609352,2002	470636,62326	460
Std. Predicted Value	-1,709	2,447	,000	1,000	460
Standard Error of Predicted	9209,877	60595,395	16568,752	5039,305	460
Adjusted Predicted Value	-197677,8438	1755643,0000	609279,1231	470238,71118	460
Residual	-1144076,6250	505530,53125	,00000	165369,21280	460
Std. Residual	-6,888	3,044	,000	,996	460
Stud. Residual	-6,935	3,054	,000	1,003	460
Deleted Residual	-1159636,8750	509057,68750	73,07715	167922,41505	460
Stud. Deleted Residual	-7,325	3,083	-,001	1,013	460
Distancia Mahal.	,413	60,094	3,991	3,898	460
Distancia Cook's	,000	,133	,003	,011	460
Valores de Influencia	,001	,131	,009	,008	460

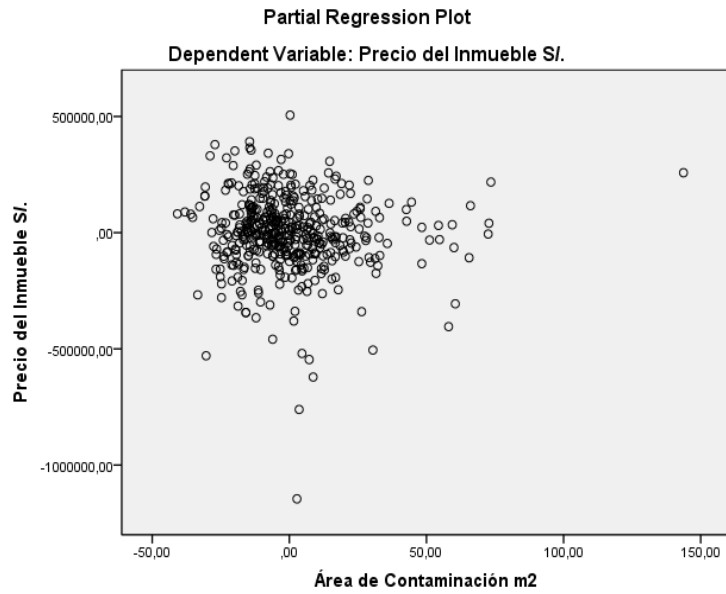
a. Dependent Variable: Precio del Inmueble S/.

La distancia de Cook la cual mide el cambio que se produce en las estimaciones de los coeficientes de regresión, para el presente estudio son todos menores a 1, siendo en general una distancia mayor a 1 objeto de revisión la cual no se aplica en la presente investigación

Valores de influencia los cuales representan una medida de la influencia potencial de cada caso, respecto a las variables independientes, utilizando como regla general para orientar nuestra decisión, los valores obtenidos son menores que 0,2 los cuales se consideran poco problemáticos de existir valores superiores a 0.5 estos debieran ser revisados.

OBSERVACIONES INFLUYENTES Y DATOS ATÍPICOS





Como se puede apreciar existe linealidad en dos variables predictoras no existiendo posibles desviaciones de los datos desde el modelo lineal que se está ajustando.

ANEXO N° 6

RESULTADOS DEL MODELO

Antes de pasar a la presentación y comentario del modelo de regresión, se muestra el cuadro N° 17, los estadísticos que relacionan cada una de las variables independientes con la variable dependiente de forma multivariada. De esta forma pueden ser completados los comentarios realizados posteriormente tras el análisis de regresión

ESTIMACION DEL MODELO

CUADRO N° 17

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	548940.156	27692.394		19.823	.000
Área m2	1681.468	40.575	.676	41.441	.000
Distancia de la Plaza Mayor ml.	-1171.292	37.995	-.560	-30.827	.000
Área de Contaminación m2	-447.373	394.609	-.020	-1.134	.258
Monumento Declarado	11595.715	21170.929	.011	.548	.584

Se muestra el modelo de regresión planteado en la misma podemos distinguir 06 columnas; la primera presenta el conjunto de variables independientes que forman el modelo; la segunda, presenta los coeficientes B, que son los coeficientes que dan origen a la ecuación de regresión; la tercera, presenta los mismos coeficientes B estandarizados en los cuales nos permitirán interpretar de forma más directa la variación experimentada por la variable dependiente, en función de los cambios producidos en las distintas variables independientes.

De aquí se deduce que la ecuación de regresión es:

y : precio

x_1 : Área

x_2 : Distancia de la plaza mayor

x_3 : Área de contaminación

x_4 : Monumento Declarado

Modelo: $y = 548940.156 + 1681.468x_1 - 1171.292x_2 - 447.373x_3 + 11595.715x_4$

Tal como está expresada la ecuación anterior parecería que el área de contaminación tiene efecto negativo.

No obstante, la ecuación de regresión en estandarizadas nos mostrará todas las variables en la misma dimensión. Así:

$$z = 0.676z_1 - .560z_2 - 0.020z_3 + 0.011z_4$$

Centrándonos en los signos y la intensidad de los coeficientes de regresión, se puede afirmar que las variables externas que influyen positivamente en el precio de los inmuebles son, por orden de intensidad: la declaración de monumento histórico y el área (superficie ocupada por el predio),

De este modo, e interpretando el signo negativo de los coeficientes, nos encontramos que la localización del predio (distancia de la plaza mayor) y el área de contaminación introducidos en el modelo disminuye su probabilidad de obtener altos precios en ese orden.

Este modelo nos informa de las principales variables que influyen directa e inversamente en la probabilidad obtener los precios de los inmuebles en el centro histórico de la ciudad de Ayacucho.

ANEXO N° 07

ESTIMACIÓN DE LA FUNCIÓN DE LOS PRECIOS HEDÓNICOS:

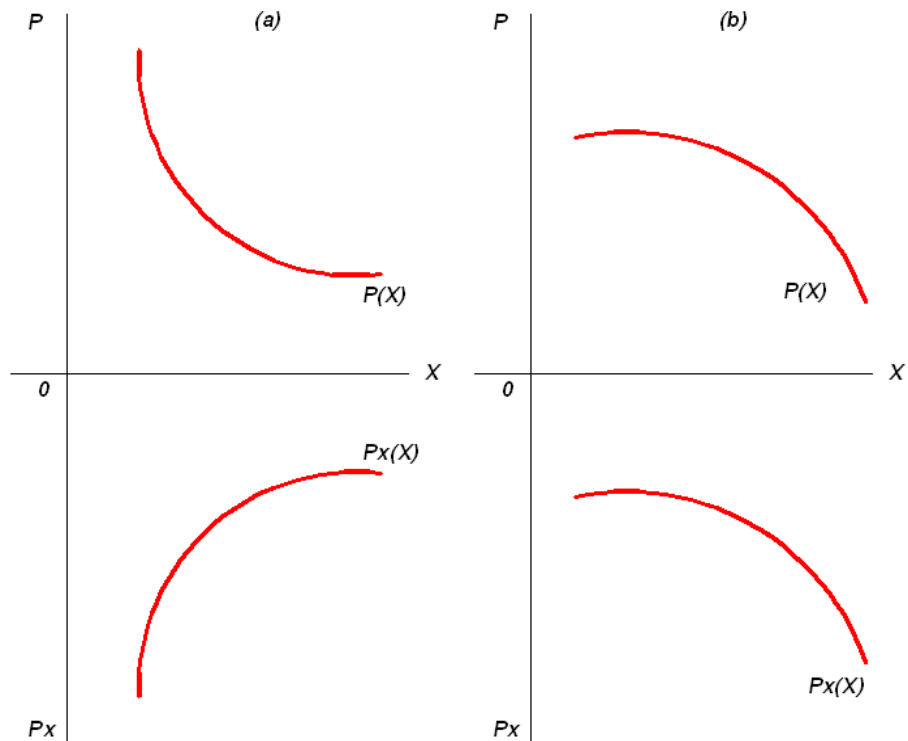
El primer problema con el que tropezamos es en efecto el de especificar y estimar la función, llevando a cabo una regresión entre el precio observado de las viviendas y las propiedades mencionadas, utilizando para ello la forma funcional que produzca un mejor ajuste.

En el gráfico N° 01, se puede apreciar en la parte superior cómo evoluciona el precio (P) de un bien privado (la vivienda) en función de la cantidad de un bien ambiental en este caso la contaminación visual (X).

En la parte inferior de la figura se mide el precio implícito del bien ambiental ($P_x = P / X$) tal y como se desprende de la información contenida en el cuadrante superior: es la derivada de la función allí especificada.

Como se aprecia en el panel (a) de acuerdo a la relación funcional especificada entre P y X, el precio de la contaminación visual (caída del precio de la vivienda que supone una unidad adicional) se va haciendo cada vez menor, al aumentar el nivel del mismo. El perjuicio que se va causando al aumentar el nivel de la contaminación visual (refleja en la disminución del precio de las viviendas) es cada vez menor: La persona estaría dispuesta a pagar cada vez más por una reducción adicional del nivel de contaminación visual).

GRAFICO N° 01



En el panel (b) la contaminación visual parece ir haciéndose cada vez más insoportable. El precio de las viviendas cae más que proporcionalmente al aumento en el nivel de contaminación visual, lo que origina un precio creciente del mismo, reflejado en el cuadrante inferior de la figura.

Una vez analizado la ecuación correspondiente, la estimación de sus parámetros a partir de los datos puede hacerse de dos formas:

- *A través de un ANALISIS DIAGONAL o cross section, en el que se analiza un conjunto determinado de viviendas, en un instante del tiempo, y se recogen tanto sus precios como sus diferentes características.*

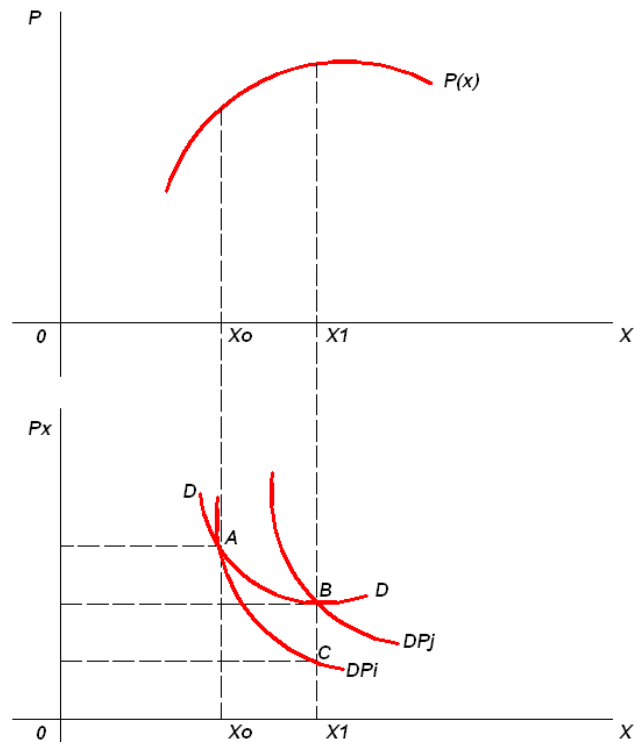
- *Mediante un análisis temporal, en el que se estudia cómo cambia el precio de una determinada vivienda o conjunto de viviendas, al ir variando la calidad de alguno de los bienes ambientales de la zona.*

Debemos precisar que las personas no son iguales, no todas tienen la misma demanda con relación a los bienes ambientales, y se pueden cometer algunos errores si no se matiza la información.

Para ello analizaremos lo siguiente que el precio de una vivienda de determinadas características P , es una función positiva de la dotación de mejores zonas de recreación o aéreas con menor contaminación visual (X). La curva $DD (P/X)$ de la parte inferior de la figura muestra precisamente el precio implícito de las zonas o aéreas con menos contaminación, tal y como lo determina el mercado. El diferencial de precio que hay que pagar por un espacio con estas características, al aumentar los metros cuadrados de zonas con menor contaminación visual.

En la situación inicial la caracterizada por una dotación X_0 , se apertura nuevas zonas con mejores condiciones y nos trasladamos X_1 , ¿Entonces sería correcto afirmar que el beneficio de la medida, y, por lo tanto, el valor implícito del bien ambiental, podría aproximarse analizando la curva DD (la función de demanda de mejores espacio de acuerdo al precio hedónico de la vivienda) comparando el valor del excedente del consumidor agregado en la situación original y en la final?

GRAFICO N° 02



No todas las personas son iguales, ni tienen la misma renta. En la situación inicial, las personas que ocupaban el espacio (familia i) se encontraban en equilibrio. Pagaban por las zonas con menor contaminación ambiental (valor de su disposición a pagar por ellas (D_{pi}), de ahí que se encuentren en equilibrio en un punto como A, en el que pagan por las mejores zonas, en el margen, exactamente lo que estaba dispuesto a pagar. A la izquierda de A, el precio de los aéreas con menor contaminación es inferior a esta disposición, mientras que a la derecha la supera: A es pues un punto de equilibrio. Por ello, si se les propusiera ampliar esta oferta hasta X_1 , la respuesta es que estarían dispuestos a pagar por ello, en el margen, una cantidad X_1C , ni un céntimo más: eso es lo que dice su curva de demanda implícita. En el mercado, sin embargo, por un piso de esas características con X_1 , zonas de menor contaminación se paga más (X_1B) ¿Por que? Hay familias cuya demanda de aéreas con menor contaminación es mayor (DP_j), ellos también están en

equilibrio, en el mercado pagando por las aéreas o zonas en mejores condiciones ambientales entonces su disposición a pagar por ellos (DPj), en el punto B. al fin y acabó la curva de demanda de zonas con menor contaminación estimada con ayuda de los precios hedónicos de las viviendas no es sino el lugar geométrico de los puntos de equilibrio de las distintas curvas de demanda individual, pero no indica cual es la demanda de cada grupo, familia o persona. Esto depende de sus gustos, características socioeconómicas, de su renta etc. 1



Resolución Directoral Nacional N° 707

/INC

Lima, 27 JUL. 2001

Visto los Acuerdos N° 01/20.07.2001 y 02/26.07.2001 de la Comisión Nacional Técnica Calificadora de Proyectos Arquitectónicos y demás documentación sustentatoria, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 21° de la Constitución Política del Perú señala que es función del Estado la protección del Patrimonio Cultural de la Nación;

Que, el artículo 6° de la Ley N° 24047, "Ley General de Amparo al Patrimonio Cultural de la Nación", faculta al Instituto Nacional de Cultura a proteger y declarar el Patrimonio Cultural arqueológico, histórico y artístico, así como también las manifestaciones culturales orales y tradicionales del país;

Que, el Instituto Nacional de Cultura, en cumplimiento de la función que le asigna la ley, viene realizando una permanente identificación y registro de inmuebles, espacios y áreas urbanas que por su valor histórico deben ser declarados integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación;

Que, la Comisión Nacional Técnica Calificadora de Proyectos Arquitectónicos mediante Acuerdo N° 01 del 20 de julio de 2001 y 02 del 26 de julio de 2001 propuso se declare monumento integrante del Patrimonio Monumental y Cultural a diferentes inmuebles y Ambiente Urbano Monumental del departamento de Ayacucho cuya construcción se fue consolidando en fases sucesivas entre el siglo XVI al siglo XX, constituyen testimonio histórico de la evolución arquitectónica desarrollada en la ciudad de Ayacucho;

Estando a lo visado por la Dirección General de Patrimonio Monumental e Histórico, la Dirección de Registro Nacional del Patrimonio Cultural Inmueble, la Gerencia Legal y la Dirección Ejecutiva;

De conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 24047, "Ley General de Amparo al Patrimonio Cultural de la Nación"; Decreto Supremo N° 027-2001-ED que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones del Instituto Nacional de Cultura; Decretos Supremos 039-70-VI y N° 63-70-VI que aprueban el Reglamento Nacional de Construcciones; Decreto Ley N° 25762, "Ley Orgánica del Ministerio de Educación", y su modificatoria Ley N° 26510;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1º.- DECLARAR MONUMENTO integrante PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN a los siguientes inmuebles y biente Urbano Monumental:

DEPARTAMENTO DE AYACUCHO

Provincia de Huamanga

Distrito de Ayacucho

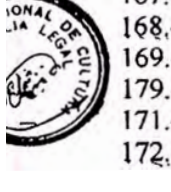
1. Jr. Arequipa 219-225-231
2. Jr. Arequipa 250-256-260
3. Jr. Arequipa 267-273-279
4. Jr. Arequipa 296-298 esquina Jr. Sol
5. Jr. Arequipa 325
6. Jr. Arequipa 354-358-362
- 7.- Jr. Asamblea 178-184
- 8.- Jr. Asamblea 183-187-191-195-197 esquina Jr. María Parado de Bellido 492
- 9.- Jr. Asamblea 192-194-196 esquina Jr. María Parado de Bellido
- 10.- Jr. Asamblea 215-219
- 11.- Jr. Asamblea 274-280-284
- 12.- Jr. María Parado de Bellido 118-124
- 13.- Jr. María Parado de Bellido 158-152
- 14.- Jr. María Parado de Bellido 161-167
- 15.- Jr. María Parado de Bellido 203 esquina Jirón Libertad 710
- 16.- Jr. María Parado de Bellido 207-211
- 17.- Jr. María Parado de Bellido 233-239
- 18.- Jr. María Parado de Bellido 267-273
- 19.- Jr. María Parado de Bellido 333-339-345-349-353
- 20.- Jr. María Parado de Bellido 361-367
- 21.- Jr. María Parado de Bellido 541
- 22.- Jr. María Parado de Bellido 548
- 23.- Jr. Callao 155-159-163-167
- 24.- Jr. Callao 179-182
- 25.- Jr. Callao 189-191 esquina Plazoleta San Francisco de Paula
- 26.- Jr. Callao 239-247
- 27.- Jr. Callao 250
- 28.- Jr. Callao 253-257-257A-263
- 29.- Jr. Carbajal 105 esquina Jr. José Galvez
- 30.- Jr. Carbajal 425
- 31.- Portal Constitución 1 esquina Jr. Lima 106-110
- 32.- Portal Constitución 2-3-4-5-6
- 33.- Portal Constitución 7-8-9-10
- 34.- Portal Constitución 11-12-13
- 35.- Portal Constitución 14-15-16-17 (Prefectura)
- 36.- Portal Constitución 18-19-20-21-22-23 (Corte Superior de Justicia)
- 37.- Jr. Cusco 101 esquina Jirón Asamblea, Plazoleta de San Agustín



Resolución Directoral Nacional N°707.....

/INC

- 131.- Jr. 9 de Diciembre 369-373-377-381
- 132.- Jr. 9 de Diciembre 385
- 133.- Jr. 9 de Diciembre 391-395 esquina Manco Capac 276-294
- 134.- Jr. 9 de Diciembre s/n cuadra 3, (Manzana 30 lote 23)
- 135.- Jr. 9 de Diciembre 412-416
- 136.- Jr. 9 de Diciembre 418-420 (Capilla Virgen del Rosario de Chiquinquirá)
- 137.- Jr. Pizarro 212
- 138.- Jr. Pizarro 218
- 139.- Jr. Pizarro 270
- 140.- Jr. Pizarro 357
- 141.- Jr. San Martín 273 (Casona Carrillo)
- 142.- Jr. San Martín 330
- 143.- Jr. San Martín 350 (Pedagógico Jesús Nazareno)
- 144.- Jr. San Martín 420-424-428-432
- 145.- Jr. San Martín 421-425-429
- 146.- Jr. San Martín 436-442-446-452
- 147.- Jr. San Martín 552-558-564-570
- 148.- Jr. San Martín 577-583-587
- 149.- Jr. Santa Clara 100 esquina Jr. Grau 409-419
- 150.- Jr. Sol 360-365
- 151.- Jr. Sol 618 esquina Jr. San Martín 694
- 152.- Jr. Sol 650
- 153.- Jr. Tres Máscaras 152
- 154.- Jr. Tres Máscaras 172
- 155.- Jr. Tres Máscaras 194 esquina Jr. San Martín
- 156.- Jr. Tres Máscaras 200-204-208 esquina Jr. San Martín 645
- 157.- Jr. Tres Máscaras 219-225-231
- 158.- Jr. Tres Máscaras 226
- 159.- Jr. Tres Máscaras 236
- 160.- Jr. Tres Máscaras 277-283
- 161.- Jr. Tres Máscaras 296- esquina Jr. Arequipa s/n Plazoleta de la Buena Muerte
- 162.- Jr. Tres Máscaras 440-448
- 163.- Jr. Tres Máscaras 475
- 164.- Jr. Tres Máscaras 491 esquina Jr. María Parado de Bellido
- 165.- Jr. 28 de Julio 100-106 esquina Jirón Lima
- 166.- Jr. 28 de Julio 133-136-139-143-147-151
- 167.- Jr. 28 de julio 202-206 esquina Jirón San Martín 382
- 168.- Jr. 28 de Julio 210-214-220-228
- 169.- Jr. 28 de julio 247-251-255-259
- 179.- Jr. 28 de Julio 263-267-271-275-279-283-291 esquina Jirón Carlos F. Vivanco 209
- 171.- Jr. 28 de Julio 270-274-278-284-290 esquina Jirón Carlos F. Vivanco
- 172.- Jr. 28 de Julio cuadra 3 s/n esquina Calle Corcovado (Casa de Ejercicios de Santa Catalina)
- 173.- Jr. 28 de Julio cuadra 3, esquina Jirón Carlos F. Vivanco cuadra 1, esquina Jr. Grau cuadra 3, esquina Calle Santa Clara (Mercado de Abastos)
- 174.- Jr. 28 de julio 401-413-425 esquina Calle Corcovado
- 175.- Jr. 28 de Julio 524-528-532





- 176.- Jr. 28 de Julio 541
- 177.- Jr. 28 de Julio 538-540-548
- 178.- 28 de Julio 541
- 179.- 28 de Julio 549-549A-553-557
- 180.- Jr. 28 de Julio 558-564-570
- 181.- Jr. 28 de Julio 561-565
- 182.- Jr. 28 de Julio 572-576
- 183.- Jr. 28 de Julio 580-584
- 184.- Jr. 28 de Julio sobre Río Seco (Puente Santa Teresa)
- 185.- Jr. 28 de Julio 600-602-604-608-612
- 186.- Jr. 28 de Julio 603
- 187.- Jr. 28 de Julio 630 esquina Plazoleta de Santa Teresa (Monasterio de Santa Teresa)
- 188.- Jr. 28 de Julio 694 esquina Plazoleta de Santa Teresa
- 189.- Jr. 28 de Julio 706
- 190.- Jr. 28 de julio 724 (Hostal Valdelirios)
- 191.- Jr. Versalle (Acueducto de Sotoqchaka)
- 192.- Jr. Carlos F. Vivanco 249-255
- 193.- Jr. Carlos F. Vivanco 400-406-412
- 194.- Jr. Carlos F. Vivanco 420
- 195.- Jr. Carlos F. Vivanco 474
- 196.- Calle Corcovado 156



Ambiente Urbano Monumental

- 1.- Jirón 2 de Mayo cuadras 5,6 y 7
- 2.- Calle Londres 1 y 2
- 3.- Jirón Tenería

DISTRITO DE SAN JUAN BAUTISTA

- 1.- Jr. La Mar 256
- 2.- Jr. La Mar 306-308 esquina Jirón Arica
- 3.- Jirón Moore 185
- 4.- Jr. Munive 100
- 5.- Jr. Munive 102-104
- 6.- Jr. Munive 106-108
- 7.- Jr. Munive 110
- 8.- Jr. Munive 112B
- 9.- Jr. Munive 112-114-116
- 10.- Jr. Munive 115-117-119
- 11.- Jr. Munive 121
- 12.- Jr. Munive 123
- 13.- Plazoleta San Juan Baustista 100-104-106-110
- 14.- Plazoleta San Juan Baustista 163 (Gobernación de San Juan Bautista)
- 15.- Jr. Wari 104-106
- 16.- Jr. Wari 128-136
- 17.- Jr. Wari 148-154-166
- 18.- Jr. Wari 194-196
- 19.- Jr. Wari 209-215





Resolución Directoral Nacional N° 707.....

/INC

Ambiente Urbano Monumental

Jr. Pioja

ARTÍCULO 2°.- Es obligación de los propietarios someter a la aprobación y supervisión del Instituto Nacional de Cultura, cualquier intervención a realizarse en los monumentos a que se refiere el artículo 1° de la presente Resolución.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE

DR. ENRIQUE GONZALEZ CARRE
DIRECTOR NACIONAL
Instituto Nacional de Cultura





Instituto Nacional de Cultura

COMISION NACIONAL TECNICA CALIFICADORA DE PROYECTOS ARQUITECTONICOS

SESION : 20 de julio del 2001

ACUERDO : 01

RECURRENTE : DIRECCION NACIONAL

ASUNTO : Propuesta de declaración de Monumento a inmuebles ubicados en el distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho.

VISTOS : Documentación presentada
Informe N° 49-2001-INC/DRNPCI-AMB

CONSIDERANDO :

Que, los inmuebles evaluados, cuya construcción se fue consolidando en fases sucesivas entre el S. XVI y el S. XX, constituyen testimonio histórico de la evolución arquitectónica desarrollada en la ciudad de Ayacucho.

SE ACORDO :

1. Proponer se declare Monumento Integrante del Patrimonio Cultural de la Nación a los siguientes inmuebles ubicados en el distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho.

1	Jr.	Arequipa 219,225,231	ACD
2	Jr.	Arequipa 250,256,260	ACD
3	Jr.	Arequipa 267,273,279	ACD
4	Jr.	Arequipa 296,298 esquina Jr. Sol	ACD
5	Jr.	Arequipa 325	ACD
6	Jr.	Arequipa 354,358,362	ACD
7	Jr.	Asamblea 178,184,	ACD
8	Jr.	Asamblea 183,187,191,195,197 esquina Jr. Bellido 492	ACD
9	Jr.	Asamblea 192,194,196 esquina Jr. Bellido	ACD
10	Jr.	Asamblea 215,219	ACD
11	Jr.	Asamblea 274,280,284	ACD
12	Jr.	Bellido 333,339,345,349,353	ACD
13	Jr.	Bellido 361,367	ACD
14	Jr.	Bellido 541	ACD
15	Jr.	Bellido 548	ACD
16	Jr.	Callao 155,159,163,167	ACD
17	Jr.	Callao 179,182	ACD
18	Jr.	Callao 189,191 esquina Plazoleta S. F. de Paula	ACD
19	Jr.	Callao 239,247	ACD
20	Jr.	Callao 250	ACD
21	Jr.	Callao 253,257,257 ^a ,263	ACD
22	Jr.	Carbajal 105 esquina Jr. José Gálvez	
23	Jr.	Carbajal 425	ACD
24	Portal	Constitución 1 esquina Jr. Lima 106,110	ACD
25	Portal	Constitución 2, 3,4,5,6	ACD
26	Portal	Constitución 7,8,9,10	ACD



Instituto Nacional de Cultura

27	Portal	Constitución 11,12,13	ACD
28	Portal	Constitución 14,15,16,17	Prefectura
29	Portal	Constitución 18,19,20,21,22,23	Corte Superior de Justicia
30	Jr.	Cuzco 203,207,209,215	ACD
31	Jr.	Cuzco 219,221,231,235	ACD
32	Jr.	Cuzco 264,268,272	ACD
33	Jr.	Cuzco 281,285	ACD
34	Jr.	Cuzco s/n cuadra 2	ACD
35	Jr.	Cuzco 316,326,328,330,334	ACD
36	Jr.	Cuzco 319,327	ACD
37	Jr.	Cuzco 359	ACD
38	Jr.	Cuzco 370,376,-	ACD
39	Jr.	Cuzco 373	ACD
40	Jr.	Cuzco 388 esquina Jr. Pizarro	ACD
41	Jr.	Cuzco 409 esquina Jr. Pizarro	ACD
42	Jr.	Cuzco 441	ACD
43	Jr.	Cuzco 471	ACD
44	Jr.	2 de Mayo 120,126,132,136,140,148	ACD
45	Jr.	2 de Mayo 137,141,145	Quinta Parodi ACD
46	Jr.	2 de Mayo 156,158,160,164,168,172	ACD
47	Jr.	2 de Mayo 175,179,183 esquina Jr. San Martín	ACD
48	Jr.	2 de Mayo 226,230,236	ACD
49	Jr.	2 de Mayo 240, 242,244	ACD
50	Jr.	2 de Mayo 252,256,260,264	ACD
51	Jr.	2 de Mayo 255,-,267,273	ACD
52	Jr.	2 de Mayo 287, 289	ACD
53	Jr.	2 de Mayo s / n cuadra 2 esquina Carlos F. Vivanco - 309	ACD
54	Jr.	2 de Mayo 301,305,309,313,317 esquina Jr. Londres 120,124	ACD
55	Jr.	2 de Mayo 603,607,611,615 esquina calle de la Teneria s / n cuadra 1	ACD
56	Jr.	2 de Mayo 614,618,622	ACD
57	Jr.	2 de Mayo 629 ^a , 629,631	ACD
58	Jr.	2 de Mayo -,630,635,	ACD
59	Jr.	2 de Mayo -,665,-	ACD
60	Jr.	2 de Mayo 744,748,752	ACD
61	Jr.	Garcilazo de la Vega 157,161	ACD
62	Jr.	Garcilazo de la Vega 203,209 esquina Jr. Callao 206,215,224	ACD
63	Jr.	Garcilazo de la Vega 248,252	ACD
64	Jr.	Garcilazo de la Vega 250 esquina Jr. Callao 194,196,198	ACD
65	Jr.	Garcilazo de la Vega 258,266,272	ACD
66	Jr.	Garcilazo de la Vega 276,-	ACD
67	Jr.	Garcilazo de la Vega 351,357	ACD
68	Jr.	Garcilazo de la Vega 449	ACD
69	Jr.	Garcilazo de la Vega 455,461,-	ACD
70	Jr.	Garcilazo de la Vega 467	ACD
71	Jr.	Glorieta 293	ACD



Instituto Nacional de Cultura

72	Jr.	Grau 119,125,137,139,143		ACD
73	Jr.	Grau 130,136		ACD
74	Jr.	Grau 149,155, 161,167,173,179,185,191		ACD
75	Jr.	Grau 150,158,162,166		ACD
76	Jr.	Grau 170,174,178,180,184,190,196 esquina Jr. San Martín		ACD
77	Jr.	Grau 285,289,293 esquina Jr. C. F. Vivarico 101, 109,119,123		ACD
78	Jr.	Grau 613,627		ACD
79	Jr.	Grau 637,641		ACD
80	Jr.	Grau 667,671		ACD
81	Jr.	Grau 672,676,680,684,686		ACD
82	Jr.	Grau 695,-		ACD
83	Jr.	Grau 701,705,709,713,717		ACD
84	Jr.	Grau 725,-	Ex Cuartel Bolívar	ACD
85	Jr.	Grau 732		ACD
86	Jr.	Grau 750		ACD
87	Jr.	Grau 803,817		ACD
88	Jr.	Grau sobre río Seco	Puente de San Blas	ACP
89	Portal	Independencia 52,53,54,55,56, 57,58,59,60, 61,62	Rectorado de la UNSCH	ACD
90	Portal	Independencia 63,64,65,66,67,68,69,70		ACD
91	Portal	Independencia 72 esquina Jr. 28 de Julio 103,105,109	UNSCH	ACD
92	Jr.	Libertad 100 esquina Jr. Chorro		ACD
93	Jr.	Libertad 279,281,-		ACD
94	Jr.	Libertad 291		ACD
95	Jr.	Libertad 403, 413,417,425,433		ACD
96	Jr.	Libertad 680,-		ACD
97	Jr.	Libertad esquina Jr. Tupac Amaru y Jr. Raimondi	Arco de Puca Cruz	ACP
98	Jr.	Lima 103,107,111		ACD
99	Pasaje	Madre de Dios 104		ACD
100	Jr.	Mariategui 140,146,154,158		ACD
101	Jr.	Mariategui 164,170, esquina Pasaje Madre de Dios		ACD
102	Jr.	Maiscal Cáceres 985,991,-,-		ACD
103	Jr.	Moore 146 esquina Jr. Carbajal		ACD
104	Jr.	9 de Diciembre 112,118,160,189 esquina Portal Unión 29,25 y esquina Jr. Bellido 418	Hotel de Turistas	
105	Jr.	9 de Diciembre 193,195,197		ACD
106	Jr.	9 de Diciembre 201,203 esquina Jr. Bellido 393		ACD
107	Jr.	9 de Diciembre 205 esquina Plazoleta de Santo Domingo		ACD
108	Jr.	9 de Diciembre 211 esquina plazoleta de Santo Domingo		ACD
109	Jr.	9 de Diciembre 212, 218	Ex Convento de Sto. Domingo	ARE
110	Jr.	9 de Diciembre 229,235,247		ACD



Instituto Nacional de Cultura

111 Jr.	9 de Diciembre 257,265,273		ACD
112 Jr.	9 de Diciembre 277,283,293 esquina Mariscal Cáceres 1131		ACD
113 Jr.	9 de Diciembre 313,317,323 esquina Mariscal Cáceres 1104		ACD
114 Jr.	9 de Diciembre 329,333,-		ACD
115 Jr.	9 de Diciembre 339,345,345a		ACD
116 Jr.	9 de Diciembre 361		ACD
117 Jr.	9 de Diciembre 369,373,377,381		ACD
118 Jr.	9 de Diciembre 385		ACD
119 Jr.	9 de Diciembre 391,395 esquina Marco Capax. 276,294		ACD
120 Jr.	9 de Diciembre s / n cuadra 3	Manzana 30 lote 23	ACD
121 Jr.	9 de Diciembre 412,416		ACD
122 Jr.	9 de Diciembre 418,420,-	Capilla Virgen del Rosario de Chiquinquirá	ARE
123 Jr.	Pizarro 212,-		ACD
124 Jr.	Pizarro 218		ACD
125 Jr.	Pizarro 270		ACD
126 Jr.	Pizarro 357		ACD
127 Jr.	San Martín 273	Casona Carrillo	ACD
128 Jr.	San Martín 420,424,428,432		ACD
129 Jr.	San Martín -, 421,425,429,		ACD
130 Jr.	San Martín 436,442,446,452		ACD
131 Jr.	San Martín 552,558,564,570		ACD
132 Jr.	San Martín 577,583,587		ACD
133 Jr.	Sanita Clara 100 esquina Jr. Grau -,-, 409,419		ACD
134 Jr.	Sol 360,365,-,-		ACD
135 Jr.	Sol 618 esquina Jr. San Martín -,694		ACD
136 Jr.	Sol 650		ACD
137 Jr.	Tres Máscaras 152,-		ACD
138 Jr.	Tres Máscaras -,172		ACD
139 Jr.	Tres Máscaras 194 esquina Jr. San Martín		ACD
140 Jr.	Tres Máscaras 200,204,208 esquina Jr. San Martín 645		ACD
141 Jr.	Tres Máscaras 219,225,231		ACD
142 Jr.	Tres Máscaras 226		ACD
143 Jr.	Tres Máscaras 236		ACD
144 Jr.	Tres Máscaras 277,283		ACD
145 Jr.	Tres Máscaras 296 esquina Jr. Arequipa s / n Plazoleta de La Buena Muerte		ACD
146 Jr.	Tres Máscaras 440, -,448		ACD
147 Jr.	Tres Máscaras 475		ACD
148 Jr.	Tres Máscaras 491 esquina Jr. Bellido		ACD
149 Jr.	28 de Julio 524,528,532,28 de Julio		ACD
150 Jr.	28 de Julio 538,540,-,548		ACD
151 Jr.	28 de Julio -541		ACD
152 Jr.	28 de Julio 549,549a,553,557		ACD
153 Jr.	28 de Julio 572,576		ACD



Instituto Nacional de Cultura

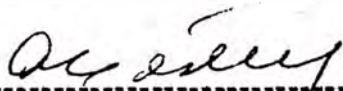
154 Jr.	28 de Julio 580,584		ACD
155 Jr.	28 de Julio sobre Río Seco	Fuente Santa Teresa	ACP
156 Jr.	28 de Julio 600,602,604,608,602		ACD
157 Jr.	28 de Julio 603		ACD
158 Jr.	28 de Julio 630 esquina Plazoleta de Santa Teresa	Monasterio de Santa Teresa	ARE
159 Jr.	28 de Julio 694 esquina Plazoleta de Santa Teresa		ACD
160 Jr.	28 de Julio 706		ACD
161 Jr.	28 de Julio 724	Hostal Valdeirios	ACD
162 Jr.	Versalle	Acueducto de Sotoqchaka	ACP
163 Jr.	Vivanco C. F. 249,255		ACD
164 Jr.	Vivanco C. F. 400,406,-,412		ACD
165 Jr.	Vivanco C. F. 420,-		ACD
166 Jr.	Vivanco C. F. 474		ACD

2. Solicitar a la DRNPCI realice los trámites necesarios para su declaración.

Arq^o BERTHA ESTELA BENAVIDES
Directora General del Patrimonio
Monumental e Histórico del INC
Presidenta de la Comisión

Arq^o. PEDRO QUIROZ LA TORRE
Director de Registro Nacional de
Patrimonio Cultural Inmueble del INC
Secretario de la Comisión


Arq^o GABRIELA SILVA CAPELLI
Directora de Centros Históricos del INC


Dra. AMALIA CASTELLI GONZALEZ
Representante del ICOM


Arq^o ALDO LERTORA CARRERA
Representante del ICOMOS

No estuvo presente
Arq^o LUIS TAGLE PIZARRO
Representante del CAP

PQ/IC



Instituto Nacional de Cultura

COMISION NACIONAL TECNICA CALIFICADORA DE PROYECTOS ARQUITECTONICOS

SESION : 26 de julio del 2001

ACUERDO : 02

RECURRENTE DIRECCION NACIONAL

ASUNTO Propuesta de declaración de Monumento y Ambiente Urbano Monumental en el distrito de Ayacucho y San Juan Bautista de la provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho

VISTOS Documentación presentada
Ficha de Información Básica
Informe N° 051-2001-INC/DRNPCI-AMB

CONSIDERANDO :

Que, los inmuebles evaluados, cuya construcción se fue consolidando en fases sucesivas entre el S. XVI y el S. XX, constituyen testimonio histórico de la evolución arquitectónica desarrollada en la ciudad de Ayacucho.

SE ACORDO :

1. Proponer se declare Monumento Integrante del Patrimonio Cultural de la Nación a los siguientes inmuebles ubicados en el distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho.

1	Jr.	Bellido M. P. de 118,124		ACD
2	Jr.	Bellido M. P. de 158,152		ACD
3	Jr.	Bellido M. P. de 161,167		ACD
4	Jr.	Bellido M. P. de 203 esquina Jr. Libertad 710		ACD
5	Jr.	Bellido M. P. de 207,211		ACD
6	Jr.	Bellido M. P. de 233,239		ACD
7	Jr.	Bellido M. P. de 267,273		ACD
8	Calle	Corcovado 156		ACD
9	Jr.	Cuzco 101 esquina Jr. Asamblea Mazoleta de San Agustín		ARE
10	Jr.	Cuzco 153,145 esquina Jr. Tres Mascaras	Colegio San Juan Bosco	ACP
11	Jr.	Garcilazo de la Vega 154	Convento de San Francisco de Paula	ARE
12	Jr.	Libertad 543,549,555,561,567		ACD
13	Jr.	Libertad 577,583,-		ACD
14	Jr.	Libertad 591,595 esquina Jr. Callao 321,321 ^a		ACD
15	Jr.	Libertad -631,-,-		ACD
16	Jr.	San Martín 330		ACD
17	Jr.	San Martín 350,-	Pedagógico Jesús Nazareno	ACD
18	Jr.	28 de Julio 100,106 esquina Jr. Lima		ACD
19	Jr.	28 de Julio 133,136,139, 143,147, 151		ACD



Instituto Nacional de Cultura

20	Jr.	28 de Julio 202, 206 esquina Jr. San Martín 382		ACD
21	Jr.	28 de Julio 210,214,220,228		ACD
22	Jr.	28 de Julio 247,251,255,259		ACD
23	Jr.	28 de Julio 263,267,271,275, 279, 283, 291 esquina Jr. Carlos F. Vivanco -,209		ACD
24	Jr.	28 de Julio 270,274,278,284,290, esquina Jr. Carlos F. Vivanco		ACD
25	Jr.	28 de Julio cuadra 3 s/n esquina calle Corcovado	Casa de Ejercicios de Santa Catalina	ARE
26	Jr.	28 de Julio cuadra 3, esquina Jr. Carlos F. De Vivanco cuadra 1, esquina Jr. Grau cuadra 3, esquina calle Santa Clara	Mercado de Abastos	ACP
27	Jr.	28 de Julio 401,413,425 esquina calle Corcovado		ACD
28	Jr.	28 de Julio -,541		ACD
29	Jr.	28 de Julio 558,564,570		ACD
30	Jr.	28 de Julio 561,-,565		ACD

2. Declarar Ambiente Urbano Monumental a las siguientes calles del distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga. departamento de Ayacucho.

1	Jirón	2 de Mayo cuadras 5,6 y 7		AUM
2	Calle	Londres cuadras 1 y 2		AUM
3	Jirón	Tenería		AUM

3. Declarar Monumento a los siguientes inmuebles ubicados en el distrito de San Juan Bautista, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho

1	Jr.	La Mar 256		ACD
2	Jr.	La Mar 306,308 esquina Jr. Arica		ACD
3	Jr.	Moore 185		ACD
4	Jr.	Munive 100		ACD
5	Jr.	Munive 102,104		ACD
6	Jr.	Munive 106,108		ACD
7	Jr.	Munive -,110		ACD
8	Jr.	Munive 112,114,116		ACD
9	Jr.	Munive 117, -		ACD
10	Jr.	Munive 115,117,119		ACD
11	Jr.	Munive 121		ACD
12	Jr.	Munive 123		ACD
13	Plazoleta	San Juan Bautista 100,104,106,110		ACD
14	Plazoleta	San Juan Bautista -,163	Gobernación de San Juan Bautista	ACD
15	Jr.	Wari 104,106		ACD
16	Jr.	Wari 128,136		ACD
17	Jr.	Wari 148,154,166		ACD
18	Jr.	Wari 194,196		ACD
19	Jr.	Wari 209,215		ACD



Resolución Directoral Nacional N° 707

/INC



- 38.- Jr. Cusco 153-145 esquina Jirón Tres Máscaras (Colegio San Juan Bosco)
- 39.- Jr. Cusco 203-207-209-215
- 40.- Jr. Cusco 219-221-231-235
- Jr. Cusco 264-268-272
- Jr. Cusco 281-285
- Jr. Cusco s/n cuadra 2
- Jr. Cusco 316-326-328-330-334
- 45.- Jr. Cusco 319-327
- 46.- Jr. Cusco 359
- 47.- Jr. Cusco 370-376
- 48.- Jr. Cusco 373
- 49.- Jr. Cusco 380 esquina Jr. Pizarro
- 50.- Jr. Cusco 409 esquina Jr. Pizarro
- 51.- Jr. Cusco 441
- 52.- Jr. Cusco 471
- 53.- Jr. 2 de Mayo 120-126-132-136-140-148
- 54.- Jr. 2 de Mayo 137-141-145 (Quinta Parodi)
- 55.- Jr. 2 de Mayo 156-158-160-164-168-172
- 56.- Jr. 2 de Mayo 175-179-183, esquina Jr. San Martín
- 57.- Jr. 2 de Mayo 226-230-236
- 58.- Jr. 2 de Mayo 240-242-244
- 59.- Jr. 2 de Mayo 252-256-260-264
- 60.- Jr. 2 de Mayo 255-267-273
- 61.- Jr. 2 de Mayo 287-289
- 62.- Jr. 2 de Mayo s/n cuadra 2 esquina Carlos F. Vivanco 309
- 63.- Jr. 2 de Mayo 301-305-309-313-317 esquina Jr. Londres 120-124
- 64.- Jr. 2 de Mayo 603-607-611-615 esquina Calle de la Tenería s/n cuadra 1
- 65.- Jr. 2 de Mayo 614-618-622
- 66.- Jr. 2 de Mayo 629A-629-631
- 67.- Jr. 2 de Mayo 630-635
- 68.- Jr. 2 de Mayo 665
- 69.- Jr. 2 de Mayo 744-748-752
- 70.- Jr. Garcilazo de la Vega 154 (Convento de San Francisco de Paula)
- 71.- Jr. Garcilazo de la Vega 157-161
- 72.- Jr. Garcilazo de la Vega 203-209 esquina Jr. Callao 206-215-229
- 73.- Jr. Garcilazo de la Vega 248-252
- 74.- Jr. Garcilazo de la Vega 250 esquina Jr. Callao 194-196-198
- 75.- Jr. Garcilazo de la Vega 258-266-272
- 76.- Jr. Garcilazo de la Vega 276
- 77.- Jr. Garcilazo de la Vega 351-357
- 78.- Jr. Garcilazo de la Vega 449
- 79.- Jr. Garcilazo de la Vega 455-461
- 80.- Jr. Garcilazo de la Vega 467
- 81.- Jr. Glorieta 293
- 82.- Jr. Grau 119-125-137-139-143
- 83.- Jr. Grau 130-136
- Jr. Grau 149-155-161-167-173-179-185-191





- 85.- Jr. Grau 150-158-162-166
- 86.- Jr. Grau 170-174-178-180-184-190-196 esquina Jr. San Martín
- 87.- Jr. Grau 285-289-293 esquina Jr. Carlos F. Vivanco 101-109-119-123
- 88.- Jr. Grau 613-627
- 89.- Jr. Grau 637-641
- 90.- Jr. Grau 667-671
- 91.- Jr. Grau 672-676-680-684-686
- 92.- Jr. Grau 695
- 93.- Jr. Grau 701-705-709-713-717
- 94.- Jr. Grau 725 (Ex Cuartel Bolívar)
- 95.- Jr. Grau 732
- 96.- Jr. Grau 750
- 97.- Jr. Grau 803-817
- 98.- Jr. Grau sobre Río Seco (Puente de San Blas)
- 99.- Portal Independencia 52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62 (Rectorado de la Universidad Nacional San Cristobal de Huamanga).
- 100.- Portal Independencia 63-64-65-66-67-68-69-70
- 101.- Portal Independencia 72 esquina Jr. 28 de Julio 103-105-109 (Universidad Nacional San Cristobal de Huamanga)
- 102.- Jr. Libertad 100 esquina Jr. Chorro
- 103.- Jr. Libertad 279-281
- 104.- Jr. Libertad 291
- 105.- Jr. Libertad 403-413-417-425-433
- 106.- Jr. Libertad 543-549-555-561-567



- 107.- Jr. Libertad 577-583
- 108.- Jr. Libertad 591-595 esquina Jirón Callao 321-321A
- 109.- Jr. Libertad 631
- 110.- Jr. Libertad 680
- 111.- Jr. Libertad esquina Tupac Amaru y Jr. Raimondi (Arco de Puca Cruz)
- 112.- Jr. Lima 103-107-111
- 113.- Pasaje Madre de Dios 104
- 114.- Jr. Mariátegui 140-146-154-158
- 115.- Jr. Mariátegui 164-170 esquina Pasaje Madre de Dios
- 116.- Jr. Mariscal Cáceres 985-991
- 117.- Jr. Moore 146 esquina Jr. Carbajal
- 118.- Jr. 9 de Diciembre 112-118-160-189 esquina Portal Unión 29-25 y esquina Jr. María Parado de Bellido 410 (Hotel de Turistas)
- 119.- Jr. 9 de Diciembre 193-195-197
- 120.- Jr. 9 de Diciembre 201-203 esquina Jr. María Parado de Bellido 393
- 121.- Jr. 9 de Diciembre 205 esquina Plazoleta de Santo Domingo
- 122.- Jr. 9 de Diciembre 211 esquina Plazoleta de Santo Domingo
- 123.- Jr. 9 de Diciembre 212-218 (Ex Convento de Santo Domingo)
- 124.- Jr. 9 de Diciembre 229-235-247
- 125.- Jr. 9 de Diciembre 257-265-273
- 126.- Jr. 9 de Diciembre 277-283-293 esquina Mariscal Cáceres 1131
- 127.- Jr. 9 de Diciembre 313-317-323 esquina Mariscal Cáceres 1104
- 128.- Jr. 9 de Diciembre 329-333
- 129.- Jr. 9 de Diciembre 339-345-345A
- 130.- Jr. 9 de Diciembre 361






Instituto Nacional de Cultura

4. Declarar Ambiente Urbano Monumental en el distrito de San Juan Bautista, provincia de Huamanga departamento de Ayacucho a:

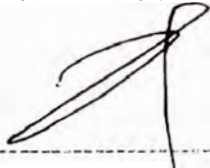
[1] Jirón [] Hoja []

[AUM]

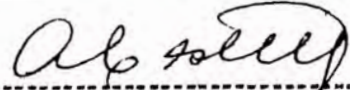
Arq^o BERTHA ESTELA BENAVIDES
Directora General del Patrimonio
Monumental e Histórico del INC
Presidenta de la Comisión


Ar^o. PEDRO OZ LA TORRE
Director de Registro Nacional de
Patrimonio Cultural Inmueble del INC
Secretario de la Comisión

Arq^o GABRIELA SILVA CAPELLI
Directora de Centros Históricos del INC



Arq^o ALDO LERTORA CARERA
Representante del ICOMOS


Dra. AMALIA CASTELLI GONZALEZ
Representante del ICOM


Arq^o LUIS TAGLE PIZARRO
Representante del CAP

INSTITUTO NACIONAL DE CULTURA
DIRECCION GENERAL DEL PATRIMONIO MONUMENTAL E HISTÓRICO

DIRECCIÓN DE REGISTRO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL
INMUEBLE

INFORME N° 192 2001-INC-DCNRPI

A : Arqta. Bertha Estela Benavides
Directora General (e) del Patrimonio Monumental
e Histórico

DE : Arqto. Pedro Quiroz La Torre
Director (e) de Registro Nacional del Patrimonio
Cultural Inmueble.

ASUNTO : Resolución mediante la cual se declara Monumento
integrante del Patrimonio Cultural Y Ambiente Urbano
Monumental a diferentes inmuebles del departamento de
Ayacucho

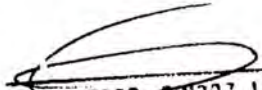
REF. : Acuerdo N° 01 del 20 de julio del 2001 y 02 del 26 de
de julio de 2001

FECHA : Lima, 27 de julio de 2001

Tengo el agrado de dirigirme a usted en relación a lo indicado en el asunto, remitirle el documento pertinente para su trámite respectivo.

Atentamente,




ARQ. PEDRO QUIROZ LA TORRE
Director (e) de Registro Nacional del
Patrimonio Cultural Inmueble

PQLT/cfm



INSTITUTO NACIONAL DE CULTURA
DIRECCION GENERAL DE PATRIMONIO MONUMENTAL E HISTÓRICO
DIRECCION DE REGISTRO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE

Informe N° 51 -2001-INC/DRNPCI-AMB

A : **Arq. Pedro Quiroz La Torre**
Director del Registro Nacional del Patrimonio Cultural Inmueble

De : **Arq. Aldo Mantovani Busato**
Arq. de la DRNPCI

Asunto : **Fichas Técnicas** de Inmuebles y Ambientes Urbano Monumentales en la Provincia de Huamanga, distritos de Ayacucho y San Juan Bautista

Fecha : Lima, 23 de Julio de 2001

Me dirijo a Ud. para transmitirle las fichas técnicas de **33 inmuebles**, y **3** propuestas de **Ambiente Urbano Monumental** para el distrito de **Ayacucho** y **19 inmuebles** y **1** propuesta de **Ambiente Urbano Monumental** para el distrito de **San Juan Bautista**. Distritos de la provincia de Huamanga en el departamento de Ayacucho.

Los Inmuebles y los Ambientes Urbano Monumentales fueron registrados del 28 de Junio al 6 de Julio del 2001, y son característicos de la edificación ayacuchana tradicional en piedra, adobe y madera del Centro Histórico de Huamanga.

El Centro histórico de Huamanga tiene delimitada la Zona Monumental con R. S. N° 2900-72-ED. y sus límites están representados en el plano N° 95-0426/INC fechado Junio 1995, pero esta no es respetada y se demuelen inmuebles característicos substituyéndose con edificios que no respetan la altura, los sistemas constructivos y la arquitectura ayacuchana en general.

Este proceso constante y continuo que está destruyendo un Patrimonio Cultural debe ser interrumpido y por lo tanto deben ser tutelados urgentemente todos los edificios que aún permanecen.

Los 52 inmuebles presentados con este informe, mas los 172 presentados el día 20 de Julio, suman **224 inmuebles** en peligro.

La cantidad de Inmuebles, la urgencia del caso, así como los escasos medios que tenemos a disposición en nuestra Dirección no han permitido la realización de fichas mas detalladas, pero estas deberán ser completadas con delimitaciones de área intangible apropiadas sucesivamente a su declaración como Monumento.

Atentamente

LISTADO DE INMUEBLES INVENTARIADOS EN AYACUCHO, HUAMANGA
del 28 de Junio al 6 de Julio del 2001

1	Jr.	Bellido M. P. de 118,124		ACD
2	Jr.	Bellido M. P. de 158,152		ACD
3	Jr.	Bellido M. P. de 161,167		ACD
4	Jr.	Bellido M. P. de 203 esquina Jr. Libertad 710		ACD
5	Jr.	Bellido M. P. de 207,211		ACD
6	Jr.	Bellido M. P. de 233,239		ACD
7	Jr.	Bellido M. P. de 267,273		ACD
8	Calle	Corcovado 156		ACD
9	Jr.	Cuzco 101 esquina Jr. Asamblea Plazoleta de San Agustín		ARE
10	Jr.	Cuzco 153,145 esquina Jr. Tres Mascaras	Colegio San Juan Bosco	ACP
11	Jr.	Garcilazo de la Vega 154	Convento de San Francisco de Paula	ARE
12	Jr.	Libertad 543,549,555,561,567		ACD
13	Jr.	Libertad 577,583,-		ACD
14	Jr.	Libertad 591,595 esquina Jr. Callao 321,321 ^a		ACD
15	Jr.	Libertad -,631,-,-		ACD
16	Jr.	San Martín 330		ACD
17	Jr.	San Martín 350,-	Pedagógico Jesús Nazareno	ACD
188	Jr.	28 de Julio 100,106 esquina Jr. Lima		ACD
19	Jr.	28 de Julio 133,136,139, 143,147, 151		ACD
20	Jr.	28 de Julio 202, 206 esquina Jr. San Martín 382		ACD
21	Jr.	28 de Julio 210,214,220,228		ACD
22	Jr.	28 de Julio 247,251,255,259		ACD
23	Jr.	28 de Julio 263,267,271,275, 279, 283, 291 esquina Jr. Carlos F. Vivanco -,209		ACD
24	Jr.	28 de Julio 270,274,278,284,290, esquina Jr. Carlos F. Vivanco		ACD
25	Jr.	28 de Julio cuadra 3 s/n esquina calle Corcovado	Casa de Ejercicios de Santa Catalina	ARE
26	Jr.	28 de Julio cuadra 3; esquina Jr. Carlos F. De Vivanco cuadra 1, esquina Jr. Grau cuadra 3, esquina calle Santa Clara	Mercado de Abastos	ACP

LISTADO DE INMUEBLES INVENTARIADOS EN AYACUCHO, HUAMANGA
del 28 de Junio al 6 de Julio del 2001

27	Jr.	28 de Julio 401,413,425 esquina calle Corcovado		ACD
28	Jr.	28 de Julio -,541		ACD
29	Jr.	28 de Julio 558,564,570		ACD
30	Jr.	28 de Julio 561,-,565		ACD



CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: SR. MOISES ERASMO VALDIVIA SOTO

La Subgerencia del Centro Histórico, de acuerdo a la Opinión Técnica N° 0100 – 2014-MPH-GT-SGCH/33.38/mav. CERTIFICA: Que, el inmueble ubicado en el **CENTRO POBLADO DEL BARRIO DE LA MAGDALENA- MZ. "S" – LOTE 3** de esta ciudad. Tiene los siguientes Parámetros Urbanísticos y Edificatorios:

ITEM	NORMAS TÉCNICAS	REGLAMENTO	
1	ÁREA TERRITORIAL	DISTRITO DE AYACUCHO	
2	ÁREA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA	---	
3	ZONIFICACIÓN	ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL (ZRE) CENTRO HISTÓRICO	
4	USOS PERMISIBLES Y COMPATIBLES	RESIDENCIAL Y LOS CONSIDERADOS EN EL CUADRO DE USOS PERMITIDOS *	
		UNIFAMILIAR	MULTIFAMILIAR
5	DENSIDAD NETA	1300 Hab/Ha	1300 Hab/Ha
6	ÁREA DE LOTE NORMATIVO	120.00m ²	450.00m ²
7	COEFICIENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN	3.20	3.20
8	PORCENTAJE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	20%	20%
9	ALTURA MÁXIMA PERMISIBLE	3 pisos**	3 pisos**
10	RETIRO	0.00	0.00
11	ALINEAMIENTO DE FACHADA	A plomo con límite de propiedad***	A plomo con límite de propiedad***
12	ÍNDICE DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	Lo establecido en el R.N.E.	Lo establecido en el R.N.E.
13	OTROS PARTICULARES	75% de techo inclinado con tejas de arcilla	75% de techo inclinado con tejas de arcilla
14	CALIFICACIÓN DE BIEN CULTURAL	No es bien inmueble declarado .	
15	FECHA Y TÉRMINO DE VIGENCIA	Expedido: - 06 -05- 2014 vence 06- 05- 2017	

* Anexo VI del Reglamento del Centro Histórico de Ayacucho-2008.

** La altura máxima permisible (en metros) de la construcción, deberá adoptar las mismas alturas o el promedio de las construcciones existentes y circundantes a la propiedad, sin considerar las construcciones que distorsionan el perfil dominante de la calle.

*** Se prohíben los retiros y voladizos, excepto si se trata de conservar la balconería tradicional y aleros existentes (Reglamento del Centro Histórico, Ordenanza N° 037-2007-MPH/A, Art. 14°, inc. A).

Por lo tanto, se extiende el presente certificado para los fines de **Edificación**, Ley 27157, D.S. N° 008-2000-MTC y su reglamento D.S. N° 035/2006/VIVIENDA.

Ayacucho, 06 de Mayo de 2014



Universidad Nacional de Ingeniería
Facultad de Ingeniería Económica y Ciencias Sociales

MODELO DE ENCUESTA

Determinación de las variables externas a considerar en el estudio.

1.- desearía adquirir un predio en el Centro Histórico de la Ciudad de Ayacucho.

Si

input box

No

input box

Porque?.....

2.- Cuales con los factores que tomaría en consideración al momento de adquirir un predio en el Centro Histórico. (Puede marcar más de una)

1.- Área del Predio

Table with 2 columns: Si, No

2.- Ubicación del predio.

Table with 2 columns: Si, No

Con referencia a la Plaza Principal

3.- Que cuenta con los servicios básicos y equipamiento urbano.

- List of services: Red de agua potable, Red de energía eléctrica, Alumbrado público, etc.

Table with 2 columns: Si, No for each service

4.- Condición del Inmueble

Monumento Declarado Patrimonio Histórico

Table with 2 columns: Si, No

5.- Parámetros Urbanísticos en el Centro Histórico

- List of urban parameters: Densidad constructiva, Lote Normativo, etc.

Table with 2 columns: Si, No for each parameter