PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR
FACULTAD DE ECONOMÍA

Disertación previa a la obtención del título de Economista

Beneficios económicos generados por la "Plaza de toros Belmonte" como centro de eventos en la parroquia "San Blas" para el año 2019

Katherine Narváez
katherine.narvaez16@gmail.com

Director: Dr. Fabián Rodríguez
fabian196@gmail.com

Quito, febrero de 2020

Resumen

El crecimiento económico viene determinado por el manejo adecuado de inversión pública, el gasto del Estado siempre debe ser productivo, destinado a proyectos y actividades que generen bienestar social, ahí la importancia de evaluar los beneficios o retornos económicos de una inversión. La presente investigación, emplea el modelo de valoración económica "precios hedónicos" con la finalidad de medir el beneficio económico generado por la construcción y rehabilitación de la plaza de toros "Plaza Belmonte" en la parroquia San Blas. Para ello, este estudio aplica un modelo econométrico de regresión múltiple lineal (MRML) a través del cual se analiza la relación entre el precio en dólares de los inmuebles, variables cuantitativas y cualitativas que describen los principales atributos físicos de las viviendas y distintas variables geográficas que recogen información sobre las características del entorno. El estudio consideró una distancia de un kilómetro a la redonda de la "Plaza Belmonte" y la oferta de viviendas se construyó a partir de la información brindada por páginas web de inmobiliarias.

El modelo de regresión económica fue estimado con el paquete econométrico STATA; además las variables fueron normalizadas para evitar problemas de multicolinealidad o heterocedasticidad El MRML indica que las variables independientes seleccionadas explican en un 65% la variabilidad de los precios inmobiliarios, de igual manera los resultados obtenidos muestran la importancia de las variables relacionadas a las cualidades físicas del hogar sobre las variables geográficas, se destaca principalmente la característica área de construcción y presencia de garaje. Por otro lado, la variable de interés que considera la distancia entre la Plaza Belmonte y el precio de las viviendas aun siendo estadísticamente insignificante (t = 0,31) muestra que el precio de un inmueble aumenta en 0,038% por estar ubicada a un metro más de distancia a este escenario cultural.

Palabras claves: modelo de precios hedónicos, regresión múltiple lineal, Plaza Belmonte, San Blas, beneficio económico.

Abstract

Economic growth is determined by the appropriate management of public investment. Public spending must always be productive, destined to projects and activities that generate social welfare. Hence the importance of evaluating the benefits or economic returns of an investment. This research uses the "hedonic pricing" method to estimate the economic benefits generated by the construction and rehabilitation of "Plaza Belmonte" located in San Blas in downtown Quito. This study applies the Econometrics, specifically a multiple linear regression model (MLRM) which analyzes the relation between the price of properties and some quantitative and qualitative variables that describe the physical attributes of properties and different geographic variables that collect information about the characteristics of the environment. The study considered a distance of one kilometer around the "Plaza Belmonte" and the housing offer was built from the information provided by real estate websites.

The economic regression model was estimated with the software of statistics and data science "STATA". In addition, the variables were normalized to avoid problems of multicollinearity or heteroscedasticity. The MLRM indicates that independent variables explain in 65% the variability of property prices. Similarly, the results show the importance of the variables related to the physical qualities of the properties over the geographic variables, the characteristic construction area and presence of garage stands out mainly. On the other hand, the variable of interest that considers the distance between Plaza Belmonte and the price of houses, even being statistically insignificant (t = 0.31) shows that the price of a property increases by 0.038% for being located one meter away from this cultural infrastructure.

Key words: hedonic pricing, multiple linear regression model, Plaza Belmonte, San Blas, economic benefit.

A mi mamá quien ha sido mi pilar para seguir adelante alcanzado mis metas, ensañándome con su ejemplo de lucha y constancia a ser una mejor persona. Por su amor y apoyo incondicional. Sin ti, madre, no sería nada.

Índice

Resumen ***2***

Abstract ***3***

Introducción ***11***

Planteamiento del problema ***13***

Metodología del trabajo ***14***

Preguntas de investigación 14

Pregunta general: 14

Preguntas específicas 14

Objetivos de la investigación 14

Objetivo general: 14

Objetivos específicos 14

Descripción de la metodología 15

Tipo de investigación 15

Fuentes de información 15

Técnicas de investigación 15

Fundamentación teórica ***17***

Economía y cultura 17

Interacción entre lo económico y lo cultural 17

Economía de la cultura 17

Bien cultural 19

Los bienes y servicios culturales en la historia del pensamiento económico 19

Características de los bienes y servicios culturales 23

Política cultural 25

Apoyo público a las artes y a la cultura 25

Economía Urbana 27

Desarrollo económico local 28

Localización de las actividades económicas en el espacio urbano 28

Bienestar 29

Capítulo 1: Marco Metodológico ***29***

1.1. Valoración económica 30

1.1.1. Valoración del no uso o intrínseca 30

1.1.2. Valoración de uso 31

1.2. El modelo de precios hedónicos 34

1.2.1. Historia del método 34

1.2.2. Características del método 35

1.2.3. Expresión del modelo econométrico 36

1.2.4. Tipos de estudios del método de precios hedónicos 37
1.2.5. Problemas de la aplicación del método de precios hedónicos 38
1.2.6. Metodología de precios hedónicos 39
1.2.7. Forma funcional del modelo de precios hedónicos 40
1.2.8. Multicolinealidad 42
1.2.9. Heterocedasticidad 43
1.3. Modelos de regresión múltiple 43
1.3.1. Supuestos del modelo de regresión múltiple 43
1.4. Delimitación de la zona de estudio 44
1.5. Identificación de variables 44
1.5.1. Variable dependiente 45
1.5.2. Variables independientes 45
1.5.2.1. Características físicas del inmueble 45
1.5.2.2. Características físicas del área de estudio 46
1.5.2.3. Distancia al escenario cultural "Plaza Belmonte" 50
1.6. Construcción de la base de datos 50
Capítulo 2: Caracterización de la parroquia Centro Histórico* *51
2.1. Aspectos Generales 51
2.2. Ubicación y límites 51
2.3. Superficie y población 51
2.4. Barrios 52
2.5. Uso del suelo 53
2.6. Contexto histórico 55
2.6.1. Historia de la parroquia 55
2.7. Aspectos Sociales 55
2.7.1. Demografía 55
2.7.2. Acceso a servicios urbanos 57
2.7.3. Infraestructura eléctrica 58
2.7.4. Red de Internet y Telefonía 59
2.7.5. Agua Potable 60
2.7.6. Sistema de alcantarillado 60
2.7.8. Equipamiento público 62
2.7.9. Seguridad 62
2.7.10. Salud 64
2.7.11. Educación 64
2.8. Aspectos Económicos 64
2.8.1. Ingreso y composición laboral 65
2.8.2. Actividades económicas 66
2.9. San Blas: La puerta de entrada al Centro Histórico 67

2.9.1. Historia.....67
2.10. Caracterización de la "Plaza de Toros Belmonte".....69
2.10.1. Las plazas de toros en Ecuador.....69
2.10.2. La Plaza de Toros Belmonte fue un símbolo de la quiteñidad desde 1920 a 1970.....71
2.10.3 Ubicación de la Belmonte.....73
***Capítulo 3: Medición de beneficios de una infraestructura cultural*.....75**
3.1. Cálculo matemático de la muestra.....75
3.2. Expresión del modelo econométrico.....76
3.3. Estadística descriptiva de las variables y depuración de la base de datos.....77
3.3.1. Variable dependiente.....77
3.3.2. Variables independientes.....79
3.4. Depuración de la base de datos.....94
3.5. Resultados de la aplicación del modelo.....96
***Capítulo 4: Lineamientos para la elaboración de una política de gestión de infraestructura cultural en el Distrito Metropolitano de Quito*.....105**
4.1. Patrimonio Cultural Material.....105
4.2. Planes de gobierno.....106
4.3. Política pública.....106
4.3.1. Etapas para el diseño de políticas públicas.....107
4.4. Política cultural.....108
4.4.1. Política cultural para infraestructura patrimonial y desarrollo.....109
4.5. Alternativas de uso.....115
***Conclusiones*.....118**
***Recomendaciones*.....121**
***Referencias Bibliográficas*.....123**
***Anexos*.....137**

Índice de Gráficos

Gráfico 1: Descomposición de la valoración económica y sus métodos....33
Gráfico 2: Pasos para la aplicación de precios hedónicos....39
Gráfico 3: Puntos estratégicos-área de estudio....49
Gráfico 4: Coordenadas inmuebles....50
Gráfico 5: Mapa CHQ....52
Gráfico 6: Tenencia o propiedad de la vivienda 2010....53
Gráfico 7: Tenencia o propiedad de la vivienda 2016....54
Gráfico 8: Uso de la vivienda 2016....54
Gráfico 9: Población masculina y femenina CHQ....56
Gráfico 10: Densidad poblacional por sector CHQ....56
Gráfico 11: Número de habitante por año....57
Gráfico 12: Acceso a servicios urbano....58
Gráfico 13: Infraestructura eléctrica....58
Gráfico 14: Consumo de energía eléctrica....59
Gráfico 15: Abastecimiento de agua....60
Gráfico 16: Cobertura sistema de alcantarillado....61
Gráfico 17: Equipamientos....62
Gráfico 18: Delitos cometidos en el CHQ en 2014....63
Gráfico 19: Composición laboral por tipo de empleo....65
Gráfico 20: Composición laboral remunerado-no remunerado....65
Gráfico 21: Actividades económicas por número de empresas CHQ....66
Gráfico 22: Actividades económicas por ingreso....67
Gráfico 23: Iglesia de San Blas y su mercado cubierto....69
Gráfico 24: Corrida de toros en la Belmonte 1932....73
Gráfico 25: Plaza de toros Belmonte en la actualidad....73
Gráfico 26: Ubicación de la Plaza de Toros Belmonte....74
Gráfico 27: Mapa de la Plaza de Toros Belmonte....74
Gráfico 28: Frecuencia de Precio....78
Gráfico 29: Histograma de Precio....78
Gráfico 30:Histograma años de antigüedad....79
Gráfico 31: Histograma área de construcción....80
Gráfico 32: Histograma área de construcción sin datos atípicos....81
Gráfico 33: Histograma área de terreno....81
Gráfico 35:Correlación entre Área de terreno y Área de construcción eliminando datos atípicos....82
Gráfico 36: Histograma baños....83
Gráfico 37: Histograma número de habitaciones....84
Gráfico 38: Histograma número de habitaciones eliminando datos atípicos....84
Gráfico 39: Histograma número de plantas....85
Gráfico 47: Histograma de la distancia a la Plaza Belmonte....89
Gráfico 48: Histograma de la distancia al Itchimbia....89
Gráfico 49: Histograma distancia Ipiales....90
Gráfico 50: Histograma distancia al Mercado Central....91
Gráfico 51: Histograma terminal Playón....91
Gráfico 52: Histograma distancia al Hospital Eugenio Espejo....92
Gráfico 53: Histograma distancia Basílica del Voto Nacional....93

Gráfico 54: Histograma distancia Plaza de la Independencia 93
Gráfico 55: Histograma distancia al Teatro Sucre 94
Gráfico 58: Infraestructura patrimonial 109

Índice de Tablas

Tabla 1: Formas en las que se puede representar el modelo de precios hedónicos 41
Tabla 2: Características físicas del inmueble 46
Tabla 3: Características físicas del área de estudio 47
Tabla 4: Puntos estratégicos del área de estudio 47
Tabla 5: Composición etaria CHQ 57
Tabla 6: Delitos contra la propiedad y personas 63
Tabla 7: Correlación entre Área de terreno y Área de construcción 82
Tabla 8: Frecuencia de terraza 86
Tabla 9: Frecuencia de área de lavado 86
Tabla 10: Frecuencia de jardín 86
Tabla 11: Frecuencia de garaje 87
Tabla 12: Frecuencia de departamentos en arriendo 87
Tabla 13: Frecuencia de número de locales 88
Tabla 14: Frecuencia de tipo de construcción 88
Tabla 15: Variables finales empleadas en la investigación 95
Tabla 16: Coeficientes y significancias del modelo 97
Tabla 17: Interpretación de resultados 98
Tabla 18: Coeficientes y significancias variables finales 104
Tabla 19: Interpretación de resultados finales 104

Introducción

En un contexto de recursos económicos limitados es importante considerar los beneficios o retornos económicos de una inversión. Los estudios económicos que tienen como objetivo medir la repercusión o impactos positivos – negativos de una inversión permiten que las empresas privadas o entidades públicas puedan centrarse en aquellas actividades o proyectos que generen mayores niveles de utilidad. En la administración pública, considerar el impacto de una inversión es de vital interés pues sus beneficios deben sobrepasar el aspecto monetario y tener como intención el mayor beneficio social posible; además, dichas actividades repercuten de manera directa en el empleo y el crecimiento económico (Hernández, 2010).

La construcción y adecuación de infraestructuras es un factor clave para el desarrollo, de hecho, la infraestructura dentro de un territorio refleja el nivel de desarrollo de una comunidad, es así que este tipo de inversión es importante para la organización y el funcionamiento de la sociedad, por ello optimizar la provisión, disponibilidad y calidad de infraestructura mejora los estándares de vida de la población al facilitar el acceso al servicio para el cual la edificación fue diseñada (Alonso y Sánchez, 2012). Igualmente, la infraestructura desempeña un papel importante al favorecer la transformación productiva, social e institucional hacia sistemas más incluyentes y sostenibles (PNUD, 2014). La valoración de beneficios procedentes de la edificación de infraestructura comprende una tarea demorosa y complicada, la medición de beneficios debe sobrepasar al aspecto financiero y su valoración debe considerar no solo el corto plazo, sino, incluir también el mediano y largo plazo; además, es necesario considerar las externalidades positivas y negativas, al igual que, el impacto que este tipo de obras tiene en la comunidad local y externa (The Centre for Spatial Economics, 2015). El fuerte vínculo existente entre infraestructura y desarrollo conllevó a que la Organización de las Naciones Unidas (ONU) incluyera el desarrollo de infraestructura dentro de Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 (ONU, 2017).

Por otro lado, la medición de beneficios producto de la construcción de infraestructura de carácter cultural resulta aún más complicado de apreciar, para varios autores el principal beneficio de la infraestructura cultural es su contribución a la creación de relaciones sociales positivas (Jeannotte, 2008). “La infraestructura cultural comprende todos los espacios en donde tiene lugar las diversas prácticas y manifestaciones artísticas y culturales de las comunidades” (Ministerio de Cultura de Colombia, 2016; p. 615); por consiguiente, representa uno de los componentes sociales que evidencian de mejor manera la identidad de un pueblo. Es decir, el reconocimiento de la cultura está vinculado a la exploración de los espacios que se han construido a lo largo del tiempo, ya sea con fines religiosos, políticos, artísticos, ceremoniales, etc.

Por lo mencionado anteriormente, la formulación de política en infraestructura cultural es más que necesaria (Ministerio de Cultura de Colombia, 2016). Una correcta política de infraestructura cultural facilitará la creación de “clusters”[1] creativos y espacios de turismo. La infraestructura cultural fomenta el desarrollo organizaciones comunitarias, abre nuevos espacios para artistas locales y da paso a la

[1] Cluster se refiere a la aglomeración geográfica de empresas e instituciones que tienen una actividad común. Su línea de base es la cooperación, es decir se apoyan unas a otras para alcanzar el desarrollo y un proceso de evolución (Monroy, 2016).

inauguración de nuevos locales que promueven el empleo. En este aspecto, la inversión en infraestructura cultural puede ser un importante productor y catalizador de desarrollo (Jeannotte, 2008).

El principal propósito de esta investigación es determinar si la edificación de escenarios culturales afecta en el desarrollo de un territorio. Para ello, este trabajo ha considerado la construcción de la plaza de toros "Belmonte" y su influencia en el desarrollo del barrio San Blas ubicado en la parroquia Centro Histórico. En Quito, la infraestructura cultural representa un importante elemento sobre todo si se considera su nombramiento como Patrimonio Cultural de la Humanidad. Por esta razón, no debe sorprender que el presupuesto municipal destinado a cultura en el año 2020 supere los 16 millones de dólares, siendo incluso mayor que el monto destinado a salud, seguridad, comunicación o ambiente (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2020).

A través de una extensa revisión de literatura y considerando las características propias de la parroquia se medirá el beneficio económico a partir de la influencia de la Plaza Belmonte en el precio de las viviendas aledañas al escenario. Con el objetivo de medir el beneficio se construirá una base con datos de corte transversal que contengan información sobre las propiedades físicas de las viviendas y el área donde estas se encuentran localizadas. La obtención de dichos datos permitirá la modelización multivariable del término dependiente "precio" en función de diferentes variables independientes incluida la variable "dist_belmonte"; esta variable será de primordial interés puesto que el coeficiente derivado de la ejecución del modelo econométrico revelará la relación estadística entre precio de los inmuebles y distancia a la plaza.

En este sentido, la investigación utilizará la metodología de precios hedónicos como herramienta para determinar los beneficios económicos generados por la adecuación de espacios culturales, se selecciona este modelo sobre los demás (valoración contingente, costo de sustitución, modelos de elección, ingreso del comercio) considerando el acceso de información y tiempo disponible, pues al emplear otro tipo de metodología se requiere información que no es pública o que no se tiene, por lo que es indispensable la aplicación de encuestas, por ende, se necesita un mayor tiempo y recursos económicos. La Plaza Belmonte es un escenario construido por el sector privado pero que en la actualidad pertenece Municipio de Quito, por tanto, el costo de mantenimiento y remodelaciones deriva de fondos públicos. De igual manera, la plaza forma parte de los centros urbanos de Quito y constituye un punto de referencia cultural, político y turístico.

La presente disertación está dividida en seis secciones. En la primera sección se presenta el planteamiento del problema, preguntas y objetivos de estudio, y se describe la metodología de la investigación. La segunda sección corresponde a la fundamentación teórica y representa un primer acercamiento al tema a estudiar. Por otro lado, la tercera, cuarta y quinta sección corresponden a los capítulos uno, dos y tres respectivamente. En el capítulo uno se explica de manera específica la metodología a utilizar; en el segundo capítulo se describe las características sociales, económicas y demográficas de la zona de estudio, asimismo se detalla brevemente la historia de la plaza y su estado actual; posteriormente, en el capítulo tres se presenta el desarrollo del modelo econométrico y expone los resultados alcanzados. Finalmente, en la sexta sección se presentan las conclusiones y recomendaciones a seguir a partir del análisis de los resultados antes obtenidos.

Planteamiento del problema

La Carta de Quito elaborada en el año 1964 hace un llamado a la conservación y correcta utilización de monumentos y lugares de interés histórico y artístico, está se elaboró debido a que los centros históricos en América Latina, particularmente en la región andina presentaban problemas por el proceso propio del crecimiento y desarrollo de estos lugares; la migración masiva desde las zonas rurales, la fuerte movilidad, las infraestructuras viales y los nuevos sistemas de transporte, provocaron la obsolescencia funcional y física de monumentos y lugares históricos, por lo que la Carta de Quito promovió en la época una serie de recomendaciones para la conservación integral y rehabilitación de centros históricos (Unesco, PNUD, 1977).

Las políticas de conservación integral y las medidas legales propuestas en la Carta de Quito y desarrolladas por el cabildo de la urbe resultaron ser efectivas, pues el 8 de septiembre de 1978, la UNESCO, declaró a la ciudad de Quito, Patrimonio Cultural de la Humanidad, por el valor extraordinario de su Centro Histórico (IMP, 2015). San Blas, es un barrio colonial ubicado en el centro de Quito, forma parte de este Patrimonio y a lo largo de la historia ha sido catalogada como uno de los lugares tradicionales y emblemáticos de la urbe. Años atrás, la fiesta y el deporte fueron características esenciales de este lugar; una de las principales tradiciones de la parroquia han sido los eventos taurinos llevados a cabo en la plaza de toros Belmonte, donde se destaca principalmente el Festival de la "Virgen Esperanza de Triana" realizado en las fechas decembrinas (San Blas Quito, s.f).

La Plaza Belmonte fue inaugurada en el año de 1920 con varios propósitos, para la época se constituyó en una de las edificaciones más importantes y mejor logradas, además es considerada como uno de los primeros lugares adaptados para la tauromaquia en Latinoamérica (El comercio, 2011). Abel Guarderas Murillo fue quien auspició la construcción de la plaza, que en sus inicios fue concebida como un coliseo con capacidad para tres mil personas, destinado especialmente a las corridas de toros y un lugar de encuentro de la quiteñidad de la época en eventos populares (Aguilar, 2017). Esto ha llevado a que la plaza sea apreciada como un foco de crecimiento cultural y económico dentro de San Blas.

La Plaza de Toros Belmonte en sus inicios fue construida en madera y piedra, para finales de los años cuarenta la edificación se encontraba completamente destruida por lo que su administración pasó a manos del MDQ, institución que se encargó de su rehabilitación en la década de los años cincuenta, con una posterior rehabilitación tanto del barrio como de la infraestructura en el 2017 (Agencia EFE, 2019). A pesar de que este tipo de infraestructuras no tienen el mismo impacto que en el pasado, siguen siendo un motor de crecimiento económico para las zonas donde están ubicadas, en el caso de Belmonte esto se lo puede corroborar en la agenda cultural, pues tras la suspensión de la feria taurina en el 2011 los eventos desarrollados en la plaza aumentaron hasta el 2015 debido al cierre de la Plaza Monumental, sin embargo, los años 2016 y 2017 fueron años críticos para Belmonte, pues no hubo más de seis eventos en cada año (Red Metropolitana de Cultura, s.f). Esta situación genera una enfermedad de costes, ya que el nivel de visitas a este centro de eventos no crece por ende los ingresos no son suficientes y la infraestructura solo puede mantenerse a través de intervención pública (Herrero, 2001).

Metodología del trabajo

Preguntas de investigación

Pregunta general:

¿Cuáles son los beneficios económicos generados por la rehabilitación de la "Plaza de Toros Belmonte" en el barrio "San Blas"?

Preguntas específicas

- ¿Cuáles son las características físicas, económicas del barrio "San Blas"?
- ¿Cuál es el impacto de la rehabilitación de la "Plaza de Toros Belmonte" en el precio de las viviendas de la parroquia "San Blas"?
- ¿Qué bases se podrían desarrollar para que el DMQ diseñe una propuesta de política para escenarios culturales?

Objetivos de la investigación

Objetivo general:

Determinar los beneficios económicos generados por la rehabilitación de la "Plaza de Toros Belmonte" en el barrio "San Blas", estimados a través de la metodología de precios hedónicos para el año 2019.

Objetivos específicos

- Describir las características físicas, económicas y sociales del barrio "San Blas"
- Estimar el impacto de la rehabilitación de la "Plaza de Toros Belmonte" en el precio de las viviendas de la parroquia "San Blas"
- Determinar las bases para el desarrollo de una política urbana respecto a la implementación de escenarios culturales"

Descripción de la metodología

Tipo de investigación

El trabajo de investigación es de tipo exploratoria, la investigación acerca del impacto que tiene una infraestructura sobre un territorio en específico es un tema poco estudiado. Sin embargo, en el continente europeo, específicamente en España si se han realizado estudios económicos con respecto al desarrollo de las corridas de toros, estos han sido dirigidos por varias universidades de la zona debido al impacto que estos eventos culturales pueden llegar a tener. Los toros en España son una actividad productiva que genera riqueza, empleo e incentiva el turismo local, los habitantes ven a las ferias taurinas como una oportunidad para sus ciudades y valoran este tipo de espectáculos como esenciales para su desarrollo. Es importante mencionar que en la facultad de Economía de la PUCE no se ha investigado sobre el impacto económico que una infraestructura como esta puede ocasionar en el desarrollo de un área en específico, siendo la primera investigación sobre el tema esta puede servir como guía para futuras disertaciones.

Fuentes de información

La información que se utilizará para el desarrollo de la disertación es primaria y secundaria, para el efecto se recurrirá a información proporcionada en trabajos previos por la Administración Zonal Centro del Municipio del Distrito Metropolitano "Manuela Sáenz" y por el Ministerio de Cultura y Patrimonio. También se recurrirá al uso de artículos académicos, libros y páginas web relacionadas con el tema cultural, la parroquia San Blas, la Plaza de Toros Belmonte, así como información sobre el precio de las viviendas en la zona de influencia. Principalmente serán de apoyo ciertos textos como son el Libro "La Belmonte y yo" de Ramiro Guarderas Iturralde publicado en el 2017, también servirá de apoyo la publicación de Carlos Pallares en la revista Patrimonio de Quito llamado "San Blas, puerta de Quito" y la investigación "Planificación urbana, modernización vial y cambios en la vida cotidiana de Quito: el caso del Barrio San Blas, 1967-1973" realizada en el 2016 por María Angélica Cifuentes con apoyo de la Universidad Andina Simón Bolívar y el Municipio de Quito.

Técnicas de investigación

La investigación utilizará técnicas de investigación cuantitativas y cualitativas. Es cuantitativa ya que se determinará cuáles son los beneficios económicos generados por la construcción de la "Plaza de Toros Belmonte" en el barrio "San Blas", se utiliza esta técnica de investigación ya que lo cuantitativo sigue un proceso sobre "formulación hipotética, reflexión objetiva, recopilación de datos, análisis de datos y aceptación o rechazo de las hipótesis", además que en ella se emplean técnicas econométricas para así obtener precios y demandas implícitas que parten de la medición del precio total del bien compuesto y de las características y atributos que lo componen, por lo tanto esta técnica de investigación permitirá medir el efecto que tiene la plaza en el barrio por medio de la aplicación del método de precios

hedónicos, el mismo que utilizará el precio de las viviendas ubicadas en el sector como sus características para así estimar el impacto que una edificación como la plaza de toros tiene dentro de un sector en específico. (Velazquez, s.f).

También el tema de tesis es de carácter cualitativo, según Hernández Sampieri (2014) una investigación de este tipo recolecta y analiza ciertos datos con el fin de obtener respuestas a preguntas de investigación planteadas o a su vez en su interpretación y análisis se llega a nuevas interrogantes, la tesis planteada utiliza también esta técnica de investigación ya que busca describir las características físicas y sociales tanto de la Plaza de Toros Belmonte como del barrio San Blas. Cabe mencionar también que la presente investigación se basa en una lógica y en un proceso inductivo, pues se obtendrán conclusiones generales a partir de un caso en específico, es así que la disertación logrará ver el impacto que tiene un sitio cultural sobre un territorio en particular, permitiendo así llegar a conclusiones generales en cuanto al impacto de este tipo de escenarios dentro del área urbana.

Fundamentación teórica

El siguiente apartado describe ciertos términos que dan una primera aproximación al tema de investigación, la fundamentación teórica permite al lector una mejor comprensión del tema y lo ubica en que corriente de la economía se sitúa la reflexión de la investigación, como sus representantes y aportes más importantes que giran en torno al tema de la disertación.

Economía y cultura

Interacción entre lo económico y lo cultural

Probablemente a la mayoría de las personas les sorprende que la economía se ocupe de la cultura y el arte, ya que son temas que se hallan muy lejos de las cuestiones que habitualmente tratan los economistas. Lo que es importante mencionar es que tanto la cultura como el arte también están sujetos a restricciones y proporcionan utilidad a los consumidores, por ello son demandados y ofrecidos empleando recursos escasos, es en este sentido que este tipo de actividades integran el ámbito de la ciencia económica (Frey, 2000).

A partir de que Adam Smith desarrolla la teoría económica con su obra "La riqueza de las naciones" en 1776 la interacción entre economía y cultura parecía poco probable, los economistas de la época no tenían una percepción clara de que ambos términos podrían tener un vínculo y que sé podrían realizar grandes investigaciones sobre ello. Es a partir de 1966 que el vínculo entre economía y cultura parece ser más claro y en el que la investigación sobre este tipo de tema despunta. Se tienen muchas áreas de economía aplicada, cada una con su propia designación, por ejemplo, tenemos a la economía de la educación, a la de la salud, a la ambiental, etc. La economía de la cultura es una de ellas y cada aplicación requiere un conocimiento específico del sector a estudiarse (Towse, 2019). Para Towse (2019) los fenómenos culturales no pueden ser únicamente estudiados desde la esfera económica, los sociólogos, geógrafos, psicólogos, antropólogos y analistas urbanos estudian algunos de los temas culturales como lo hacen los economistas culturales, de varias disciplinas se pueden extraer diferentes implicaciones de estudios en economía cultural. Los economistas culturales se han hecho muchas preguntas sobre el tema que hasta la actualidad siguen intentando responderlas, es así que se continúa estudiando y trabajando mucho en esta aplicación de la economía.

Economía de la cultura

Las ciudades son centros de civilización, a partir del cual se incentivan las actividades culturales que enriquecen el patrimonio de cada urbe. La economía de la cultura es una sub disciplina de la ciencia económica cuya aparición es reciente, su interés ha crecido en los últimos cincuenta años, pasando de ser una materia estudiada por pocos economistas motivados por un interés personal a ser una materia de

campo mucha más amplia. En los últimos años la economía del arte ha experimentado un rápido desarrollo institucional, es así que actualmente hay varios economistas que realizan investigaciones teóricas y empíricas sobre el tema. En comparación con otras aplicaciones y áreas de la economía los investigadores de este tipo de temas son en su mayoría europeos y no norteamericanos, incluso han fundado una asociación denominada "Association for Cultural Economics International", institución que ha fomentado el estudio y la publicación de estos temas a través de Journal of Cultural Economics (Frey, 2000).

Association of Cultural Economics International (s.f) define a la economía cultural como la aplicación del análisis económico a las artes creativas y escénicas, el patrimonio y las industrias culturales, tanto en el sector público como en el privado. Ruth Towse define a la economía de la cultura como "la aplicación de la economía a la producción, distribución y consumo de todos los bienes y servicios culturales" (Towse, 2019) se utiliza los principios económicos para analizar problemas y también se usa la evidencia empírica (datos estadísticos) para poder responderlos. Por otro lado, el economista Bruno Frey destaca que dentro de la economía de la cultura puede haber dos enfoques, uno en donde se valora la importancia de este tipo de actividades culturales cuando se cuantifican lo ingresos y empleos que estas generan y otro en donde se empieza a aplicar los fundamentos económicos a las actividades artísticas y culturales, por ejemplo, la política, el comportamiento del consumidor, la oferta y la demanda (2000). Para Ginsburgh la economía de la cultura se encuentra en sus inicios, en su etapa de "infancia" por lo que su objetivo no se encuentra bien definido, encontrándose así en el cruce de varias disciplinas como la filosofía del arte, sociología, derecho historia, administración y economía (Ginsburgh, 2001 citado por Palma y Aguado, 2010).

Debido a que el vínculo entre economía y cultura parecía poco probable la teoría económica no incluía a este tipo de actividades en las cuentas económicas, es más, para algunos de los grandes pensadores de la economía clásica como Adam Smith o David Ricardo el uso de capital y el trabajo en eventos culturales no contribuía a la riqueza de las naciones, pues argumentaban que este capital se desviaba a actividades improductivas, realizado por trabajadores estériles como los denominaron los fisiócratas. (Palma y Aguado, 2010). Se empieza a hablar de economía cultural por las artes escénicas y su dilema económico "Performing Arts: The Economic Dilemma" publicado en 1966, donde los autores Baumol William y Bowen William exploran las razones de la crisis financiera de las artes escénicas (opera, teatro y danza), ofreciendo a la sociedad los requisitos económicos para su existencia y permanencia, fomentando el apoyo del gasto público para ellas (Baumol, W y Bowen, V, 1966).

La economía de la cultura se ha ido ampliando, actualmente acarrea desde las artes hasta la industria cultural y la política cultural, dentro de su desarrollo también se han discutido temas claves como la creatividad, innovación y crecimiento económico y se cree que en el futuro y con investigación este tema se irá ampliando, involucrará muchos temas más y se le tomará como un eje fundamental (Palma y Aguado, 2010).

Bien cultural

Antes de definir que es un bien cultural es necesario tener en cuenta el concepto de cultura. En 1982, la Conferencia Mundial sobre Políticas Culturales definió a la cultura como "el conjunto de los rasgos distintivos, espirituales y materiales, intelectuales y afectivos que caracterizan una sociedad o un grupo social" (Moragues, 2006). Dentro de la cultura se encuentran las tradiciones, creencias, valores, idioma y la forma de vida del ser humano, así como el arte, la moral, la historia e incluso la economía de una comunidad. Entonces un bien tiene un valor cultural cuando sirve de inspiración para otras personas o tiene un símbolo de distinción. Siguiendo el argumento de Amartya Sen y Martha Nusbaum los bienes culturales son importantes en la medida que afectan a la cultura como identidad y esta identidad cultural es indispensable tomarla en cuenta ya que afecta al desarrollo (Sen y Nusbaum, 1993).

Los bienes y servicios culturales en la historia del pensamiento económico

Palma y Aguado (2010) en su artículo "Economía de la cultura. Una nueva área de especialización de la economía" describe la entrada en escena de la economía de la cultura y describe a los bienes y servicios culturales en la historia económica, es en ese apartado que detalla que durante los siglos XVI y XVII los economistas de la época, especialmente para los de la corriente clásica las actividades culturales y artísticas no tuvieron un tratamiento importante desde el punto de vista económico, ya que consideraba a las actividades culturales como:

- Gastos extravagantes los cuales solo lo podían realizar la aristocracia, incluso se consideraba a este tipo de actividades como perjudiciales para la producción de la clase obrera.
- Según los representantes de la escuela fisiócrata, toda la riqueza de un país era generada por la agricultura, por lo que únicamente de este sector se tenía excedente económico, otro tipo de sectores como los industriales o los de servicios no generaban excedente.
- El padre del utilitarismo Jeremy Bentham determinó que existen ciertas actividades y pasatiempos que generan mayor utilidad que otras, por ejemplo, el juego de bolos para ciertas personas podía producir mayor placer y utilidad que la música o la poesía.
- El economista clásico Adam Smith por su parte consideraba que el trabajo se podía dividir en productivo e improductivo, en este caso el que lo hacían los artistas era considerado improductivo ya que no generaba riqueza material.

Particularidades de los bienes artísticos y las actividades culturales

Adam Smith y David Ricardo

Ambos economistas tenían poco interés por los bienes y servicios culturales, la teoría de valor trabajo de Adam Smith, apoyada por David Ricardo se basaba fundamentalmente en la industria, la acumulación de capital y el comercio exterior, esta teoría se relaciona con la cultura únicamente en que se centraba fundamentalmente en la mano de obra que produce las obras de arte, más no en las obras de arte como tal (Goodwin, 2006 citado en Palma y Aguado, 2010).

El mayor exponente de la escuela clásica Adam Smith puso fin a la idea de los fisiócratas en la que el trabajo únicamente aplicado a la agricultura es el que generaba riqueza, es más Adam Smith observó que la división del trabajo aumentaba la productividad y que se debía ponerlo en práctica para aumentar la capacidad de producir bienes que generen mayor riqueza y bienestar. No obstante, este economista pensaba que las actividades de servicios no contribuían a la acumulación de capital y al crecimiento de la riqueza, igualmente pensaba que la principal fuente de demanda de este tipo servicios eran únicamente los terratenientes y los capitalistas (Palma y Aguado, 2010).

Adam Smith desarrolló su teoría en un momento en el que el mercado privado de las artes escénicas y creativas estaba floreciendo y no veía ninguna razón para le intervención del Estado (Townse, 2003). Aunque creía que tanto la educación como las artes eran importantes para el desarrollo de la sociedad. Después economistas de la época abrieron un debate sobre el papel del arte y la cultura como elementos claves para el proceso de desarrollo y la construcción de una civilización.

William Stanley Jevons

El primer reconocimiento de los aspectos culturales como bienes públicos fue del economista británico Jevons (1835-82), que vio la necesidad de eventos culturales tales como conciertos, obras y provisión de biblioteca publicas para la comunidad. Apoyó la financiación estatal de la cultura y el arte como una especie de inversión social argumentando que esto sería ampliamente reembolsado a lo largo de los años mediante la reducción del número de pobres y la delincuencia (Towse, 2019). Economistas como Alfred Marshall, John Maynard Keynes y Lionel Robbins también defendieron y dieron apoyo público al arte y la cultura, todos ellos llegaron al consenso que no únicamente los bienes materiales producen bienestar, de hecho, para ellos los bienes culturales contribuyen y benefician a toda una sociedad.

Marshall, Robbins y Keynes

El economista neoclásico Alfred Marshall analizó el éxito que tenían las industrias en los distintos países y concluyó que para que los países desarrollen sus industrias era necesario que las personas presenten vigor en su carácter, se especialicen, desarrollen sus habilidades y cuenten con una educación minuciosa

y eficiente. Para Marshall dentro del sector industrial se debía llevar a cabo una división del trabajo y las industrias debían contar con maquinaria adecuada. Enfatizó el papel de las habilidades artísticas como uno de los factores de la eficiencia industrial ya que mediante el desarrollo de este tipo de habilidades se crean nuevos métodos de producción, métodos más innovadores y se desarrollan nuevos productos (Martínez, s.f).

Marshall hizo un análisis económico de los bienes culturales y determinó la existencia de dos particularidades las cuales describió muy brevemente, estas fueron: la ley de utilidad marginal decreciente y la formación de precios en el mercado del arte. La ley de utilidad marginal decreciente es un tema fundamental dentro de la economía de la cultura, lo que dice la ley es que mientras un individuo consuma más unidades adicionales del mismo la utilidad que esta genera va a aumentar, pero cada vez en proporción menor hasta el momento en que incluso se genere desutilidad. En segundo lugar, Alfred Marshall destacó ciertos puntos esenciales para la formación de precios en el mercado del arte y la cultura.

La participación del economista Lionel Robbins dentro del ámbito de la cultura y el arte empezó con su participación activa en instituciones encargadas de la administración de actividades de esta índole, Robbins defendió la producción de arte y cultura tanto con fondos públicos como privados y se basó en la exposición de dos argumentos, el primero relacionado con la educación, para este economista por medio de la educación se debe tener una primera aproximación al arte y a la cultura, cuando existen personas que se involucran con el arte estas pueden exigir la disponibilidad de lugares y el acceso a museos, bibliotecas, teatros, etc y van a preservar la herencia cultural.

Keynes al igual que Robbins tuvo una participación activa dentro de las instituciones del arte, de hecho fue el presidente del Council for the Encouragement of Music and the Arts (CEMA) en Londres, este economista tenía una idea clara de la concepción y el papel de las actividades artísticas y culturales en la vida económica y social, creía que el arte y la cultura son indispensables y sirven de base para la civilización, además consideraba que la experiencia y utilidad de consumir bienes y servicios artísticos y culturales es diferente a la que se tiene por el consumo de otro tipo de bienes y servicios, además el consumo de este tipo de bienes y servicios culturales contribuye a las personas para que lleven una vida mejor, más placentera. Aunque no escribió explícitamente sobre economía cultural dejó un registro de sus puntos de vista sobre el papel del estado y el mercado en este aspecto, es así que consideró que el Estado debía intervenir en el financiamiento y desarrollo de actividades artísticas y culturales (Goodwin, 2006 citado en Palma y Aguado, 2010).

John Kenneth Galbraith

Dirigió lo que probablemente fue el primer seminario sobre las artes y la economía cultural en la década de los sesentas, sin embargo, este no fue muy bien recibido por la sociedad. Galbraith consideró a los bienes culturales y artísticos como excepcionales, no como otros bienes económicos, pues estos son producidos con métodos artesanales en lugar de producirlos en masa (Towse, 2019).

Es evidente en lo previamente detallado que los economistas no tenían un consenso sobre si los bienes y servicios artísticos y culturales eran o no susceptibles al análisis económico. Después surge la publicación de Baumol y Bowen en 1966 sobre la crisis de las artes escénicas, es a partir de su publicación que se empieza a investigar más sobre el tema de economía cultural. En la actualidad la investigación de algunos economistas ha tenido influencia fundamental en el desarrollo de la economía cultural actual, por ejemplo, David Thorsby y Glenn Withers quienes han desarrollarlo algunos de los modelos utilizados en economía cultural. De hecho, Thorsby ha trabajado continuamente en economía cultural durante los últimos cuarenta años, haciendo una contribución importante a la economía de la cultura. Bruno Frey ha hecho una contribución importante en relación con la economía de los museos y festivales (Towse, 2019).

El economista Arjo Klamer (2011) en su ensayo "Cultural goods are good for more than their cultural value" hace un análisis de como el valor de los bienes culturales va más allá del valor cultural, es así que analiza dos conceptos la cultura y el patrimonio y como estos pueden tener enfoques totalmente distintos desde el punto de vista que se los analice, el netamente culturalista y el economicista puro. El enfoque culturalista reconoce el valor cultural de las cosas, sean estos históricos, religiosos o estéticos, además entienden los escenarios en los que este tipo de bienes se desarrollan y comprenden la necesidad de conservarlos y preservarlos. Por otro lado, el enfoque economicista es el que se encarga de evaluar y estimar los costos y beneficios de los bienes culturales y patrimoniales, además que los economistas determinan lo que la gente está dispuesta a pagar por ellos basándose fundamentalmente en el análisis coste-beneficio, así como los costos de viajar a un sitio cultural o el gasto adicional en el que incurren las personas para adquirir una casa en un centro histórico (Machicado y Gómez, 2014).

A menudo las personas estarán interesadas en conservar ciertos bienes culturales ya que probablemente algún momento van a querer acceder a ellos o tal vez únicamente les gusta saber que están allí así nunca disfruten de los mismos por el valor de existencia que este tipo de bienes posee, además les gusta preservarlos y conservarlos para que las futuras generaciones puedan disfrutar de ellos, de su existencia (Klamer, 2011).

Pese a todas estas diferencias de enfoques Arjo Klamer propuso una perspectiva económica cultural, misma que permite una combinación del valor económico y de otro tipo, esta nueva perspectiva considera el contexto analítico en el que los valores culturales evolucionan y enfatiza que la valoración de un bien cultural está sujeta a cambios según la atención prestada al mismo, las políticas implementadas, la educación y el financiamiento. "Por ello la perspectiva económica cultural pretende dar cuenta de la vida dinámica de los bienes culturales que incluyen tanto los momentos económicos de valoraciones culturales como las valoraciones y desvaloraciones" (Klamer, 2011).

Klamer (2011) reconoce que existen tres tipos de valoraciones de los bienes culturales, el económico, el social y el cultural. Los valores económicos ocupan una parte significativa de la esfera de valores, este tipo de valor se refiere al precio de los bienes o su valor de cambio; el valor de un bien cultural también se mide por los ingresos generados, los empleos creados y por el turismo originado dentro de la economía local, de hecho, esta es la excusa que los productores culturales presentan el momento de justificar la construcción de un nuevo bien cultural. Para poder llevar a cabo este tipo de valoración los economistas han desarrollado análisis de impacto económico, métodos de valoración, entre otros

estudios. Los valores sociales por otro lado operan en el contexto de las relaciones interpersonales, grupos, sociedades y comunidades, este tipo de valoración comprende a una alta gama de valores especialmente los de pertenencia, por lo que su explicación puede ser muy amplia. Por último, los valores culturales tienen cualidades que van más allá de los sociales y económicos, para el autor "el capital cultural es el poder de inspirar o ser inspirado en ausencia de influencia social y económica". Thorsby incluye a los valores estéticos, espirituales, sociales, históricos, simbólicos y de autenticidad. (Thorsby, 2000 citado en Klamer, 2011).

Características de los bienes y servicios culturales

Desde el momento que se habla de cultura como "las actividades que emprenden las personas y los productos de dichas actividades que tienen que ver con los aspectos intelectuales, morales y artísticos de la vida humana" (Throsby, 2001:18) se puede mencionar la existencia de bienes culturales. Los bienes culturales se caracterizan por tener tres características más o menos observables que diferencian a los bienes culturales de los bienes económicos ordinarios, según Palma y Aguado (2010) estas son:

- La producción de este tipo de bienes implica alguna forma de creatividad
- Los bienes culturales se relacionan con la generación y comunicación de un significado simbólico
- Por medio de este tipo de bienes se representa una forma de propiedad intelectual

El especialista en economía cultural David Thorsby presentó una serie de características de los bienes culturales, estas son: los bienes de este tipo transmiten mensajes simbólicos a quienes los consumen, se los considera bienes de experiencia, los bienes culturales poseen las propiedades de los bienes públicos, estas son la no rivalidad y la no exclusión, el trabajo creativo es el centro de la producción de este tipo de bienes, dentro de la producción y desarrollo de los bienes culturales se encuentra la legislación de propiedad intelectual que tiene que ver especialmente con los derechos de autor. Para Thorsby los bienes culturales generan un valor que no se puede expresar totalmente en términos monetarios ni en mercados contingentes o reales (Throsby, 2006 citado en Palma y Aguado, 2010). Es así que se puede llegar a un consenso de lo que los economistas especialistas en cultura definen de los bienes culturales, dos características principales: la naturaleza de la formación de los gustos y la naturaleza del valor cultural.

-Formación de los gustos: Para los economistas y especialistas en economía de la cultura David Throsby, James Heilbrun, Charles Gray y Roger McCain el gusto por bienes y servicios culturales es acumulativo y su tasa de consumo aumenta con el tiempo y con la exposición a los mismos, "no hay un modelo de único de formación del gusto por bienes culturales que explique su demanda y ayude a diseñar una política cultural adecuada y efectiva" (Palma y Aguado, 2010: 149), existen tres hipótesis que modelan la formación del gusto por este tipo de bienes, estas son:

- **Formación del hábito:** Para el economista Robert Pollak, esta hipótesis considera que las preferencias actuales de un individuo son el resultado de los hábitos y costumbres del pasado,

una deficiencia que presenta esta hipótesis es que ignora completamente las nuevas decisiones de consumo (Pollak, 1970 citado en Palma y Aguado, 2010).

- **Adicción racional:** Hipótesis menciona que el gusto por cierto bien cultural se da por conseguir un capital en específico que aumenta su apreciación en el futuro, a este tipo de capital se le denomina como capital de consumo cultural.
- **Aprendizaje a través del consumo:** Los consumidores no conocen realmente sus gustos y lo van descubriendo poco a poco mediante el consumo repetido y un proceso de aprendizaje, es decir el gusto por ciertas actividades culturales se va formando y en esta formación actúan dos elementos, la expectativa y la sorpresa.

-**Valor cultural:** De este concepto ya se han dado unas pautas muy generales en la parte de interacción entre lo económico y lo social, al principio de este marco conceptual, en este apartado se podrán describir detalles más específicos de la valoración cultural y del capital cultural. Throsby definió al capital cultural como un "activo que incorpora, almacena o genera un valor cultural más allá del valor económico que posea" (1999:4). Los bienes de esta índole reflejan su valor cultural por medio del valor estético, espiritual, social, valor histórico, simbólico y por el valor de autenticidad que generan. Lamentablemente el valor económico no capta toda la complejidad de un bien cultural como lo hace el valor cultural que incluye la calidad y la importancia estética, simbólica e histórica, el significado espiritual y su influencia en el desarrollo de estilos arquitectónicos, sin embargo, la valoración económica es una primera y una buena aproximación a la valoración de un bien en específico.

A pesar de que la valoración económica de bienes y servicios culturales presenta limitaciones, esta valoración intenta percibir el aspecto macroeconómico, lo que Christopher Madden (2001) lo denominó como "análisis de tamaño" que corresponde a todos esos aspectos visibles dentro de las transacciones monetarias como flujos de ingresos y generación de empleo dentro del ámbito del arte y la cultura, es por ello que para percibir ese aspecto macroeconómico que genera la producción de bienes y servicios culturales se emplean técnicas microeconómicas para determinar la reacción de los consumidores y sus preferencias.

El capital cultural se puede presentar de dos formas, el capital cultural tangible que corresponde a pinturas, esculturas, plazas, sitios arqueológicos, museos, etc y el capital cultural intangible que corresponde a la música, tradiciones, valores, creencias. De esta manera el capital cultural existente dentro de un bien o servicio cultural corresponde a la acumulación del capital cultural tangible e intangible, "este acervo de capital da lugar a un flujo de servicios de capital que pueden producir bienes y servicios culturales para consumo final o nuevos bienes culturales" (Palma y Aguado, 2010: 151).

La cultura presenta dos dimensiones, como actividad económica que incluye al sector cultural, industrial, de bienes y servicios culturales y la segunda dimensión como socio-cultural que se centra fundamentalmente en que representa el bien o servicio para la sociedad.

Política cultural

Samuelson (1988) argumentaba que la intervención del Estado dentro de la sociedad es importante ya que genera un ambiente de equidad, eficiencia y estabilidad, esto se logra por la ejecución de ciertas medidas o acciones destinadas a obtener un objetivo determinado las cuales son llamadas políticas. Por lo tanto, la política cultural corresponde a un conjunto de acciones sociales que pueden ser desarrolladas tanto por organismos públicos, privados u otros agentes sociales dentro del ámbito de la cultura (Olmos, Rubio y Contini, 2015).

Según un artículo presentado por la Universidad de Guadalajara algunos objetivos de la política cultural son ampliar los espacios de producción artística de expresión cultural y de enseñanza, recuperar los lugares públicos de recreación, diálogo e información artística, promover las actividades culturales y artísticas, incentivar la protección y valoración de los bienes culturales, impulsar los espacios de difusión artística y cultural de los pueblos ancestrales y promover el intercambio y cooperación cultural entre naciones (Chavolla, s.f).

Es importante mencionar en este punto que a pesar de las grandes dificultades que se tiene el momento de realizar una estimación económica o cultural de un bien o servicio, la valoración económica debe ser un tema importante dentro de la política cultural, ya que los mercados culturales no reflejan netamente los beneficios que obtienen las personas por el acceso a este tipo de bienes y servicios, además las instituciones públicas no reconocen netamente el aporte que estos pueden generar al desarrollo económico, es así que es importante que se realicen valoraciones dentro del ámbito cultural ya que todas las decisiones que toman los agentes encargados de política pública están ligadas al ámbito económico (Machicado y Cifuentes, 2014).

Apoyo público a las artes y a la cultura

La idea de que el mercado sea el único que provea bienes y servicios artísticos o culturales presenta ciertos inconvenientes, de hecho, la literatura económica reconoce las imperfecciones del mercado de todos los bienes y servicios, en general los mercados presentan fallas el momento de lograr eficiencia desde el punto de vista económico, es decir el mercado no logra por si solo asignar los recursos de manera eficiente. En el sector de la cultura y el arte se dan fallos de mercado debido a las características de esta clase de bienes y su dimensión como bien público “el precio de mercado no compensa a los proveedores privados de arte por toda la utilidad o beneficio que dan a la sociedad” (Frey, 2000:125). Es por ello que el incentivo que se recibe para entregar una cantidad optima de producto artístico a la sociedad es insuficiente, eso causa que se produzca menos arte y cultura que el nivel óptimo.

Para Arthur Sullivan (2012) los gobiernos locales son los encargados de proveer los bienes públicos, lidiar con los monopolios naturales y responder a las externalidades. El gobierno local tiene tres labores fundamentales dentro de la economía de mercado, en primer lugar esta la “estabilización” el gobierno local utiliza dos herramientas importantes la política monetaria y la política fiscal para principalmente

controlar el empleo y la inflación, el segundo rol del gobierno tiene que ver con la "distribución de ingresos", es el encargado de establecer impuestos y aplicar transferencias para alterar la distribución de la renta y la riqueza de las personas, por último se encuentra la "asignación de recursos" el gobierno toma la decisión de que producir, cómo producir y cuanto producir, el momento que el fisco entrega directamente un bien o un servicio está tomando directamente el rol de asignador de recursos, igualmente cuando subsidia o grava a las actividades del sector privado. (Mugrave y Musgrave, 1980 citado en Sullivan, 2012).

Se entiende a la cultura como eje fundamental de las relaciones humanas, el factor cultural influye significativamente en las personas, en su calidad de vida, su creatividad y cohesión social, además la cultura permite mantener y preservar la identidad y es un factor importante para la gobernabilidad (Duque, 2015). Las actividades culturales se concentran en la esfera urbana, es en este espacio donde existe la mayor cantidad de edificaciones, infraestructura, densidad poblacional, servicios básicos y donde se centran bienes y servicios artísticos y culturales, es por esto último que la cultura se ha ido instalando poco a poco en la agenda cultural urbana, incluso se han creado políticas que permitan a las ciudades una mayor competitividad, una imagen basada en la cultura y de cierta forma se fomente el turismo, el aprendizaje y el ocio en torno a este tipo de actividades.

Los bienes artísticos y culturales que se desarrollan dentro del espacio urbano presentan efectos externos positivos, por ello y por las cualidades descritas por Bruno Frey (2000) deben ser públicos, estas cualidades se presentan a continuación:

- **Valor optativo:** Este tipo de valor se refiere al uso futuro de un bien y es que los individuos se pueden llegar a beneficiar de la oferta cultural, aunque en el presente no hagan uso de ella.
- **Valor de existencia:** Los bienes artísticos y culturales tienen un valor de existencia positivo, este valor se refiere al hecho de que una persona tenga acceso a un bien o servicio cultural y que este siga existiendo, este tipo de valor se aplica especialmente a los edificios históricos, una vez destruidos no se podrá tener acceso a ellos, por lo menos no en su forma original.
- **Valor de legado:** El valor de legado es positivo debido a la conservación de la cultura y el arte para las próximas generaciones, las generaciones futuras pueden beneficiarse del uso de este tipo de bienes y servicios, sin embargo, no están en situación de expresar sus preferencias en el presente, por lo que ciertas expresiones artísticas se podrían llegar a perder.
- **Valor de prestigio:** Las instituciones involucradas en el ámbito del arte y la cultura pueden llegar a tener un valor de prestigio positivo reconocido tanto por los usuarios y por los que no tienen ningún interés las artes y es que las instituciones intentan conservar y promover la identidad regional, nacional y el amor por el arte y la cultura, tal es el caso de la Ópera de París, el Palacio de Bellas Artes en México o el Teatro de Milán.
- **Desarrollo del pensamiento creador:** La educación y la práctica del arte y la cultura aporta al desarrollo del pensamiento creador de los individuos en si al desarrollo de la sociedad, mejora su valoración crítica y a la creación de normas estéticas, el arte y la cultura tienen muchas oportunidades que ofrecer a la sociedad.

Economía Urbana

Dentro de la historia del pensamiento económico el fenómeno urbano no fue percibido inmediatamente como una categoría fundamental para el análisis, de hecho, el desarrollo de los conceptos en torno al tema se los ha tratado poco a poco y se han ido implementando progresivamente dentro del pensamiento económico. Los economistas fisiócratas (Quesnay) y clásicos (Adam Smith o John Stuart Mill) fueron indiferentes al fenómeno urbano, de hecho, pocos economistas de la época se dedicaron al estudio económico de las ciudades, los que lo hicieron, su análisis no llamó la atención de los historiadores del pensamiento. Lo precursores que iniciaron a hablar sobre economía espacial, urbanismo, economía urbana y economía regional fueron William Petty (creó las bases de la economía capitalista y la defensa de la concentración urbana), Richard Cantillon (dinámica del crecimiento urbano) y James Steuart (Derycke, 1971).

El análisis de la ciudad como sistema de organización económica (economía urbana) es reciente y sus bases se formaron dentro de la economía espacial, misma que estudia los fenómenos económicos comprendidos en dos ramas la Economía Urbana y la Economía Regional. Es en la actualidad que se han forjado instrumentos para el estudio y análisis del espacio urbano. El análisis económico de las ciudades sufrió un eclipse después de James Steuart hablara del antagonismo de las ciudades y el campo, no obstante, en la modernidad se desarrollaron una serie de contribuciones a los estudios del urbanismo, economía urbana, externalidades, valor del suelo, etc (Derycke, 1983).

Las fronteras de la economía urbana y regional o también llamada economía espacial como campo de estudio no son fijas, por lo que no existe una definición única de este campo de estudio, sin embargo, se puede entender a la economía urbana como el área de estudio que tiene por objeto la comprensión de la relación entre el espacio y la vida económica, esta explica los fenómenos urbanos y económicos dentro de las zonas urbanas tales como la asignación de recursos y la distribución de rentas, es importante mencionar en este punto que "no habría vida económica sin territorio" (Polese, 1998, p.17). Según James Heilbrun (1977) la economía urbana es "un campo de estudio en el cual se utilizan las herramientas analíticas de la economía para explicar la organización espacial y económica de las ciudades y áreas metropolitanas y para abordar los problemas económicos que les son inherentes".

Para Horacio Landa, autor del libro Terminología de Urbanismo, la economía urbana es una rama de la economía que estudia las características específicas del área urbana como son las económicas, la infraestructura, uso del suelo, la economía familiar y como estas características interactúan entre ellas, su relación nacional y regional (1976). La economía urbana se enfoca en la producción, distribución y consumo de bienes y servicios dentro del área urbana para satisfacer las necesidades de las personas que viven en la zona entre estas vivienda, alimentación, salud, educación y recreación, además analiza los costos del funcionamiento urbano y como es su intervención económica, social y ambiental.

La economía urbana al analizar los aspectos económicos que ocurren en los núcleos de población idea nuevas prácticas para el ordenamiento de las ciudades y su infraestructura, e implementa estas nuevas tácticas por medio de planes y programas ideados por los tomadores de decisiones. Para ello es necesario

centrar el análisis en las edificaciones, los espacios urbanos, transporte, factores locales y los pobladores de dicho lugar. Además, las industrias, empresas, lugares de comercio, instituciones gubernamentales, escuelas, iglesias, centros de decisión, bancos, centros de eventos y demás instituciones localizadas dentro de una urbe no se encuentran ubicadas en cualquier lugar de la ciudad, sino que muestran un orden y una estructura la cual puede ser estudiada y entendida (Vigliocco, 2011).

Evidentemente existe una relación entre desarrollo económico, economía urbana y urbanización, Mario Polese en su libro "Economía urbana y regional" hace un análisis exhaustivo de la relación entre estos términos y llega a la conclusión de que la urbanización y la presencia de ciudades son condiciones necesarias pero no suficientes para el progreso económico, sin embargo, es importante establecer que el papel de las ciudades en el desarrollo es fundamental, además que el desarrollo económico es inconcebible sin ciudad, ya que estas son centros donde se impulsa la innovación, la invención y la cultura (1998).

Desarrollo económico local

Al desarrollo económico se lo empieza a tratar como un marco de análisis y estrategia de intervención aproximadamente en 1970, es en estos primeros escritos que se comienza a hablar de desarrollo como un llamado a la acción y al análisis, pues el desarrollo económico como tal puede provocar disparidades regionales, es en este punto que se empieza a hablar de desarrollo económico local como un modelo alternativo de desarrollo. El desarrollo económico local "lleva consigo una reducción de la dependencia de la región, de los gobiernos y los agentes económicos del exterior. Es un desarrollo autónomo libre de las presiones e injusticias del sistema" (Polese, 1998, p.242).

El equipo de Desarrollo Económico Local del Banco Mundial define al desarrollo económico local como el "proceso mediante el cual los sectores público, privado y no-gubernamental trabajan colectivamente para crear mejores condiciones para el crecimiento económico y para la generación de empleo" (Swinburn, Goga y Murphy, 2006). El desarrollo económico local (DEL) es un enfoque de política que tiene como fin fortalecer la capacidad económica de un área local, incrementar la productividad y la competitividad de los negocios, de los trabajadores y empresas de cierto sector, además de mejorar el futuro económico mediante inversiones garantizando así el futuro y calidad de vida de los habitantes que viven en un determinado lugar. Si bien las iniciativas del desarrollo económico local varían dependiendo las condiciones y necesidades locales la infraestructura juega un papel fundamental, pues conforma un elemento determinante en las perspectivas de crecimiento a largo plazo de un territorio, además los gobiernos por medio de la inversión en infraestructura buscan el fin principal del desarrollo económico local, crear empleos y fomentar el bienestar (Sullivan, 2012).

Localización de las actividades económicas en el espacio urbano

Los diferentes usos del suelo compiten por el espacio, los modelos de localización de las actividades económicas intentan explicar porque se destinan los terrenos a distintas funciones. En el área urbana la

mayor parte del espacio está ocupado por viviendas, sin embargo, también existe espacio destinado al comercio, a la industria a las instituciones gubernamentales, espacios culturales y de ocio. La localización del sector industrial, comercial e institucional dentro de las urbes es estratégica y existen varios factores a considerar cuando se piensa en ubicarlos, por ejemplo lugares de comercio, bancos, oficinas, instituciones gubernamentales, lugares de entretenimiento, podrán maximizar su volumen de negocios si se ubican preferentemente en el centro de la ciudad, igualmente ocurre en la localización de una vivienda, generalmente una casa ubicada cerca del centro permite reducir los gastos en transporte, aunque existen muchos otros factores que influyen y dan más peso al momento de adquirir un bien como este (Vigglioco, 2011).

Bienestar

El concepto de bienestar varía según el diferente enfoque que le dan las distintas corrientes de pensamiento. Para los utilitaristas el bienestar lo alcanza cada individuo el momento en que maximiza su nivel de utilidad, sin embargo, la concepción bienestarista considera que la utilidad es insuficiente para determinar el estado en que se encuentran los individuos, mucho menos su bienestar, además las personas no siempre buscan maximizar su propio bienestar, sino también el de los demás (Gamboa y Cortés, 1999). Amartya Sen (1990) define al bienestar como la "libertad real, la cual se representa por la capacidad que tiene la persona para conseguir las varias combinaciones alternativas de realizaciones, o de haceres y estares" (p.113). Son todo este conjunto de capacidades lo que permite al individuo alcanzar el máximo bienestar en la sociedad y va más allá de la posesión de bienes tangibles, es decir el bienestar implica tener libertad para actuar y tomar decisiones, poseer seguridad personal como ambiental, acceso a bienes materiales, buenas relaciones sociales y buena salud. Además, estas capacidades no dependen únicamente de cada persona, sino están influenciadas por la sociedad (Gamboa y Cortés, 1999).

La noción de bienestar incluye los efectos que el desarrollo tiene sobre cada individuo, familia y la sociedad en la sociedad en su conjunto. Desde un enfoque económico, la propuesta de bienestar de relaciona con la generación de felicidad para el mayor número posible de individuos. Esta definición de bienestar concuerda con el principio de utilidad propuesta por Jeremy Bentham y John Mill y posteriormente con los aportes de Pareto con la noción de "Óptimo de Pareto" (Mallariano, 2004).

Capítulo 1: Marco Metodológico

En esta sección se describe la metodología a emplearse dentro de la investigación, para ello es importante empezar con el tema de valoración económica, sus implicaciones y los tipos de valoración con el fin de aclarar por qué se seleccionó la metodología de precios hedónicos. Esta sección también incluye una descripción de la valoración de precios hedónicos, la forma funcional del modelo, su expresión y la delimitación de la zona de estudio.

1.1. Valoración económica

La valoración ha sido un tema de discusión profundo dentro del campo de la economía, como de las ciencias sociales; cada edificación tiene un valor propio, el mismo que fluctúa dependiendo de sus particularidades y características del entorno en el que se encuentra, es así que su valor está condicionado a su ubicación dentro de la ciudad y al acceso o no a distintos servicios proporcionados por el Estado, tales como agua potable, electricidad, alcantarillado, vialidad, entre otros (Herrera, 2004). La valoración del patrimonio cambia constantemente debido a que está condicionado a factores sociales que varían a través del tiempo, es así que lo que es valioso hoy puede no serlo mañana o viceversa, o lo que puede ser valioso para cierto grupo de personas puede no serlo para el resto de la población (Machicado y Cifuentes, 2014).

Es importante mencionar en este punto que la valoración que se realiza al patrimonio no abarca en su totalidad al valor cultura que tiene un bien, sin embargo, al aplicar este tipo de metodologías nos estamos acercando al valor aproximado que dicha o infraestructura posee, más aún cuando la cultura cumple un papel fundamental dentro del desarrollo de cada región y el que además es reconocido por gobiernos e instituciones. Según Machicado y Gómez (2014) en el informe final de la valoración económica del patrimonio cultural en Colombia, cuando se trata de valorar económicamente el patrimonio cultural hay dos aspectos principales que se debe tomar en cuenta, la valoración del no uso o también denominada valoración intrínseca y la valoración de uso por el consumo del bien. Las valoraciones permiten cuantificar "tanto el valor de mercado como el valor ampliado del bien o manifestación a partir de datos reales de mercado, si es que existen o por medio de la construcción de mercados hipotéticos". (Machicado y Gómez, 2014; 41).

1.1.1. Valoración del no uso o intrínseca

Parte de valoraciones abstractas, para poder llevar a cabo este tipo de valoración se crean mercados hipotéticos, también se lo conoce como modelo de preferencias declaradas. Al aplicar este tipo de metodología se puede llegar a obtener tres tipos de valoraciones, el valor optativo, el valor de existencia y el valor de legado. El valor optativo es el valor de uso futuro de un bien, el de existencia valora el hecho de que una persona se beneficie del bien a través de que este continúe existiendo y el valor de legado hace referencia a la responsabilidad de conservar el bien o patrimonio intacto con el fin de que futuras generaciones se beneficien de su uso (Machicado y Cifuentes, 2014). A diferencia de las

valoraciones de uso, este tipo de valoración no tiene una connotación geográfica, es decir no importa la ubicación del usuario del bien o servicio a estudiar (Mallarino et al, 2004).

Modelos de preferencias declaradas: Toman ese nombre ya que por medio de su aplicación se solicita a las personas que declaren su disposición a pagar por conservar o mantener cierto bien. Según Machicado y Cifuentes (2014) dentro de este tipo de modelos se puede aplicar dos tipos de metodologías, que se presentan a continuación:

- Valoración contingente: Cuando se aplica este tipo de método lo que se hace básicamente es preguntar a las personas cuál es su disponibilidad al pago por un bien o servicio. Se averigua a las personas por la disponibilidad que tienen para pagar un bien o servicio.

- Modelos de elección o análisis conjunto: Para llevar a cabo este tipo de metodología se deben realizar encuestas, en donde se presentan distintos escenarios para que el encuestado seleccione los de su preferencia.

1.1.2. Valoración de uso

Seongseop, Wong y Cho realizaron un estudio en el 2007 para estimar el valor de uso de un patrimonio cultural en Corea, señalaron que dicho valor corresponde a los beneficios directos que perciben los usuarios el momento de obtener un servicio o utilizar las instalaciones de un bien, es así que por medio de la valoración de uso se mide el impacto económico que produce la utilización de un determinado bien o servicio en la economía y el empleo en los ámbitos nacional, regional o local, a este tipo de valoración también se la conoce como modelos de preferencias reveladas y sus estudios se basan en la información de mercados reales y los datos que se obtienen son a partir de datos observados (Seongseop et al 2007 citado en Machicado et al, 2014).

Según la investigación llevado a cabo por el Ministerio de Cultura de Colombia los estudios de impacto económico son útiles en el ámbito macroeconómico y microeconómico, en la parte macroeconómica este tipo de valoración permite utilizar la información de cuentas nacionales o regionales para estimar el impacto de la construcción de matrices insumo-producto, es así que este tipo de estudios son de utilidad para las administraciones públicas ya que con los resultados se obtiene información por ejemplo de producción, empleo y medio ambiente para poder tomar decisiones, implantar regulaciones o reformas legislativas. En el ámbito cultural se justifica el desarrollo de este tipo de investigaciones ya que permiten demostrar por qué el gobierno debe hacerse cargo de la administración y financiamiento infraestructuras culturales. Por otro lado, en el ámbito microeconómico un estudio de impacto generalmente es utilizado para valorar la rentabilidad de ciertos proyectos de inversión, los flujos de dinero de un sector en específico dentro de la economía o el beneficio que otorga un bien o servicio ubicado en un área específica. Es importante mencionar que los estudios de impacto se los lleva a cabo en un ámbito geográfico en particular y se mide el impacto a través de medidas de bienestar económico, por ejemplo, riqueza, empleo, ingresos, ventas, entre otros (2014).

Según Machicado y Gómez (2014) dentro de la valoración de uso existen tres tipos de impacto que se pueden dar, el impacto directo que un bien o servicio puede otorgar dentro del sector, por ejemplo, producción, empleo, salarios; el impacto indirecto correspondiente a todos los beneficios o perjuicios generados por el bien o servicio en otros sectores, es decir el que mide las transacciones de negocio a negocio y por último, el impacto inducido que corresponde a la producción o empleo que se genera por el consumo que realizan los involucrados en los efectos directos e indirectos. "Los impactos directos e inducidos se asocian a lo que normalmente se conoce como los efectos multiplicadores, lo cual indica que el efecto económico total puede ser mucho mayor que el obtenido únicamente en el impacto directo" (Machicado y Gómez, 2014; 44).

Modelos de preferencias reveladas: Para Javier Mendoza (2016) este tipo de estudio se basa en la información de mercados reales y toma este nombre ya que los datos que se obtienen son a partir de datos observados. Dentro de este tipo de modelos se puede aplicar cuatro tipos de metodologías muy distintas entre sí, las mismas que se presentan a continuación:

- Método de costo de viaje: Se basa en la hipótesis de que el número de visitas de un individuo a un determinado espacio depende de la distancia a la que este se encuentra ya que a mayor distancia menos visitas se realizará en un determinado periodo, esto se da ya que el individuo incurriría en mayores costos por el desplazamiento, esta metodología incluye el coste de viaje o del transporte y el coste del tiempo empleado por el individuo para poder desplazarse (Labandeira, León y Vásquez, 2007).

- Método de precios de mercado: Este método utiliza el supuesto de que la economía se encuentra en competencia perfecta, ya que supone que los precios de mercado reflejan el valor de un bien y que no existe la influencia por parte de un oferente o demandante como para alterar dicho valor. Toma como medida de valor los precios e ingresos que se pagan por acceder a dicho bien como por ejemplo la entrada a un museo a o un concierto (Machicado y Gómez, 2014).

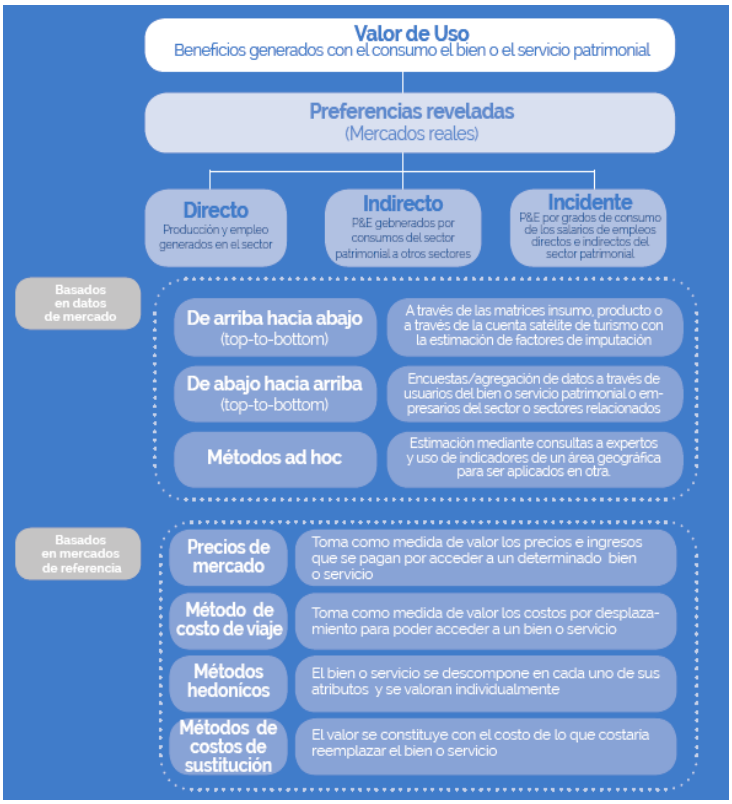
- Método de costos de sustitución: Este método asigna un valor a un bien que tiene a otro como referencia, es decir con características similares para reemplazarlo, en este mercado se asume que existen sustitutos perfectos, igualmente se asume que no hay pérdidas, este es uno de los métodos más usados en la industria de seguros (Mendoza, 2016).

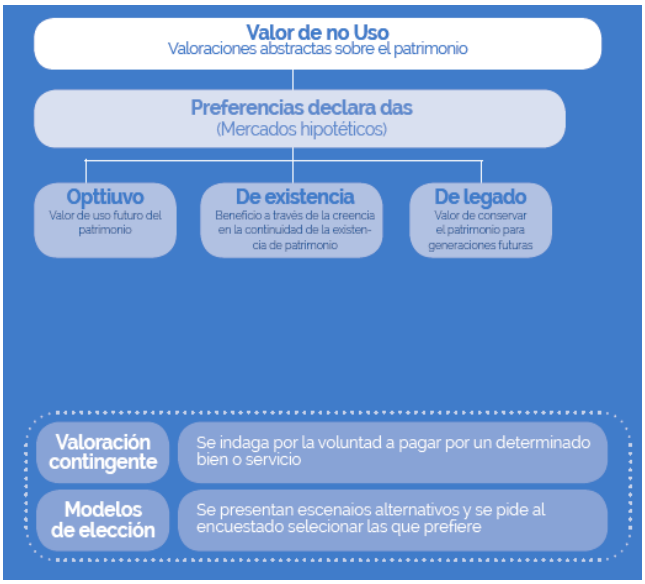
- Método de precios hedónicos: Básicamente lo que hace esta metodología es observar los atributos o características que tiene un bien y valora cada uno de ellos según los diferentes precios que son utilizados en el mercado, una vez determinados los precios del atributo del bien se procede a sumarlos para formar el precio total, es así que esta metodología permite encontrar una función de demanda para cada una de las características, además del excedente del consumidor, un ejemplo clásico de este tipo de metodología corresponde a la estimación del valor causado por la externalidad negativa que producen los aviones y aeropuertos ubicados cerca de un área residencial, el ruido y el riesgo de accidentes producen una pérdida de bienestar, la cual se puede medir por la disminución del precio de las viviendas (Riera, 1994).

Este último es el método que se va a utilizar para el desarrollo de la presente disertación, el modelo de precios hedónicos resulta ser una metodología completa que se caracteriza por su rápida aplicación.

Debido a que es un instrumento de preferencias reveladas la información que se obtiene se basa en precios de mercado por lo que sus resultados difícilmente se pueden cuestionar, además actualmente si se cuenta con la disponibilidad de datos en internet, específicamente en páginas de inmobiliarias, por lo que la aplicación de este instrumento en el caso de esta investigación resulta ser poco costosa, muy diferente a lo que sucede con la aplicación de otro tipo de métodos de valoración, como por ejemplo la valoración contingente que para desarrollarla en este tema sería necesario llevar a cabo encuestas lo que implicaría emplear un mayor cantidad de recursos y un mayor tiempo, pues el cuestionario a emplearse tendría que aplicarse y probarse previamente. A continuación, en el Gráfico 1 se puede ver de mejor manera como la valoración económica se divide según sus diferentes tipos de usos y métodos.

Gráfico 1: Descomposición de la valoración económica y sus métodos





Fuente y elaboración: Machicado y Gómez, 2014

1.2. El modelo de precios hedónicos

Observar los precios de los productos y las cantidades específicas de características asociadas con cada bien definen un conjunto de precios implícitos o "hedónicos".

Sherwin Rosen, 1974, p.34

1.2.1. Historia del método

Siguiendo la literatura, no se sabe con exactitud quién fue el creador de la base de los precios hedónicos, algunos autores como Romero y Saz identifican al economista de la Universidad de Harvard Zvi Griliches como el primero en comenzar los estudios del método en los años 60´s. No obstante, el economista Allen C. Goodman en su artículo "Andrew Court and the Invention of Hedonic Price Analysis" reconoce que Andrew Court fue el primero en utilizar el término "hedonic" en el año 1939. A pesar de este tipo de contradicciones en el origen del método lo que sí se debe reconocer es que existieron trabajos que popularizaron el método de precios hedónicos, como son el de Ricker y Henning publicado en 1967, Griliches en el año 1971 y Rosen en 1974 (Rojas, 2007).

El inicio de la metodología de precios hedónicos se le atribuye a Andrew Court debido a su trabajo orientado a los índices de precios del automóvil, en donde se establecía la aplicación de un modelo muy específico sobre distintas características de los automóviles, como potencia del motor, capacidad de frenado, tamaño de los asientos de las llantas de las ventas, etc. Básicamente el autor se enfocó en relacionar el peso de cada automóvil por su precio, sin embargo, su trabajo nunca llegó a ser viable, aunque si ha servido de base para la aplicación de precios hedónicos conocida en la actualidad (Rojas,

2007). A Zvi Griliches se le considera como padre del enfoque hedónico moderno, el economista de origen lituano publicó "Hedonic Price Indexes for Automobiles: An Econometric Analysis of Quality Change" en donde aplicó el método de precios hedónicos y demostró con su estudio que este instrumento a pesar de ser un método no convencional su aplicación era factible y operacional (Guerrero, 2005).

En el año 1967 Ronald Ridker y John Henning introdujeron el uso de esta técnica para el estudio econométrico de las características que estiman el valor de mercado de los bienes raíces, ambos estimaron el efecto de la contaminación del aire en el precio de mercado de las viviendas unifamilares ubicadas en St. Louis en Estados Unidos, con su investigación ambos autores introdujeron el uso de la técnica de precios hedónicos para el estudio econométrico de los determinantes del valor de mercado de los bienes raíces, a partir de este estudio se dio origen a una vertiente de trabajos que utilizan este tipo de metodología y analizan el efecto que tienen distintos atributos y características en el mercado de bienes raíces (Figueroa y Lever, 1992). Sherwin Rosen en 1974 propuso las bases conceptuales para la aplicación econométrica de los precios hedónicos, es así que Rosen desarrolló el modelo teórico de la función de precios hedónicos en el artículo académico "Hedonic Prices and Implicit Markets: Producto Differentation in Perfect Competition" publicado en el año 1974.

1.2.2. Características del método

El economista y matemático británico Kelvin J. Lancaster demostró en 1966 en su artículo llamado" New theory of consumer demand" que un commodity puede ser descompuesto en una serie de atributos o características, además rompió el enfoque tradicional donde se creía fuertemente que el bien es el objeto directo de la utilidad, argumentado que son todas las características que tiene un bien las que generan la utilidad. Los supuestos que tiene el enfoque propuesto por Lancaster (1966) se muestran a continuación:

1. El bien como tal no es el que produce utilidad al consumidor, sino son todo el conjunto de atributos y características que posee dicho bien las que elevan y producen la utilidad.

2. Generalmente un bien tiene más de una característica y las características que posee un bien pueden ser las mismas que otro las tenga.

3. Los bienes en conjunto pueden llegar a tener características diferentes.

El trabajo realizado por Lancaster permitió que Rosen pueda presentar un contexto teórico consistente y plantee una metodología para su aplicación suficientemente sólida que justifique la utilización de la técnica. Básicamente el método lo que busca es identificar los atributos y características que tiene cada bien, estos atributos tienen un precio implícito los mismos que al sumarlos determinan el precio total del bien, es de esta manera que por ejemplo el precio de una vivienda se lo puede determinar por la sumatoria de los precios implícitos que corresponden a todas sus características, las características del entorno y las variables estructurales (Riera, 1994).

Los modelos de precios hedónicos se encuentran basados en que los bienes no son homogéneos, todo lo contrario, sus características son las que lo hacen únicos. Este método se aplica a distintos campos de estudio, sin embargo, la metodología está más arraigada a estudios del medio ambiente, en donde se determina los precios implícitos de las distintas calidades medio ambientales y se puede ver la relación causal, en donde el nivel de calidad ambiental se relaciona con el precio final de la vivienda. "Para poder realizar el estudio se necesita determinar una relación entre el precio estadístico de compra venta de la vivienda subrogada con mercado y una serie de variables que expliquen dicho precio" (Rojas, 2007:142). Según María Angélica Sotomayor (2003) el método de precios hedónicos da buenos resultados cuando el mercado inmobiliario funciona correctamente y cuando los participantes del mercado son conscientes del atributo que se quiere valorizar.

1.2.3. Expresión del modelo econométrico

En el artículo académico presentado por George Lever (s.f) para la Universidad para la Cooperación Internacional, se emplea una ecuación hedónica que capta el efecto de una serie de atributos que afectan al precio de mercado del terreno urbano, si bien la elección de las variables es crucial para el planteamiento del modelo, no existe una regla que indique los atributos más relevantes o los que pueden ser descartados en cada mercado, la forma general del modelo se la puede expresar de la siguiente manera:

$$\mathrm{P} = \mathrm{f}(\mathrm{I}, \mathrm{V}, \mathrm{U}, \mathrm{Z}, \mathrm{S}, \mathrm{E}, \mathrm{w}) \qquad (1)$$

Donde P representa el precio de la bien raíz, generalmente esta variable endógena corresponde al precio de venta del metro cuadrado del terreno ubicado en el lugar de estudio, P está en función de la canasta de las cantidades de las diferentes características y atributos que tiene un bien inmueble y que lo caracteriza y diferencia de otros bienes raíces, estos atributos en la ecuación se encuentran representados por las letras $\mathrm{I}, \mathrm{V}, \mathrm{U}, \mathrm{Z}, \mathrm{S}, \mathrm{E}, \mathrm{w}$ mismas que se detallan a continuación:

I: Corresponde a las características inherentes del inmueble, tales como la superficie construida, la superficie del terreno, aspectos arquitectónicos y diseño de la infraestructura, número de habitaciones.

V: Características del vecindario, como por ejemplo el nivel socioeconómico de las personas que viven por la zona, número de residentes el tipo de residentes, seguridad dentro del barrio.

U: Ubicación de la infraestructura, dependiendo si se encuentra en un área residencial o industrial, la distancia que tiene el bien raíz por ejemplo al hiper centro de la ciudad y la accesibilidad a centros de importancia.

Z: Hace referencia al zoning, que es la división de las zonas urbanas de acuerdo al uso del suelo, por ejemplo, la zona residencia, la industrial y la comercial. La división del zoning permite determinar las distintas características que corresponden al Plano Regulador de la Ciudad.

S: Corresponde a los servicios, infraestructura y equipamiento exterior, es decir todo lo que recibe el bien inmueble por parte del financiamiento del Estado como es el alcantarillado, acceso a agua potable, electricidad, pavimentación de las vías de acceso y las que se encuentran alrededor de la infraestructura a estudiar.

E: Externalidades que están presentes en el entorno de la infraestructura como, por ejemplo, el acceso a áreas verdes, si se encuentra cerca de zonas contaminadas o vertederos.

w: Son todos los demás parámetros que acompañan a cada atributo referentes a los precios sombra de los diferentes atributos.

Los coeficientes del modelo de precios hedónicos se estiman utilizando regresiones hedónicas, que como ya se vio anteriormente lo que se hace es descomponer los atributos del bien inmueble y se analiza la contribución de cada una de ellos en el precio del bien (Cebula, 2009).

La estimación del modelo presentado en la ecuación (1) se lo puede representar de la siguiente forma:

$$Pi = b_0 + b_1 x_{1i} + b_2 x_{2i} + \cdots + b_m x_{mi} + m_i \qquad (2)$$

Dónde:

- k = 1, 2, …, m
- i = 1, 2, …, n

En la representación del modelo hay m variables x_{ki} que hacen referencia a todos los argumentos de la función que se encuentras implícitos en los atributos de la canasta pertenecientes a la ecuación (1), siendo el m de la ecuación (2) un error aleatorio.

1.2.4. Tipos de estudios del método de precios hedónicos

En el caso de la aplicación del modelo de precios hedónicos para valorar el ambiente por medio de los precios residenciales existen tres tipos de estudios reconocidos por el World Bank Institute (Ruta,s.f), estos son:

- Estudios salario-amenidad: Este tipo de estudios se basan en la información de los precios residenciales y de los salarios para valorar la disposición al pago por mejoras en la calidad ambiental.

- Precios residenciales: A diferencia del anterior, este tipo de estudio únicamente utiliza la información de los precios residenciales para observar la disponibilidad de pago de las personas por mejoras ambientales.

- Estudios de Salario/ Valor de la vida: Utilizan información sobre salarios para valorar la disposición al pago a evitar riesgos, este tipo de información luego se la puede usar para calcular el valor de una vida.

1.2.5. Problemas de la aplicación del método de precios hedónicos

El método también presenta una serie de sesgos y limitaciones estos limitantes han sido estudiados por Perelló, Azqueta y Saz y se encuentran detallados en la tesis doctoral de José Rojas publicada en el 2007, todos estos sesgos se presentan a continuación:

- Sesgo de información: La presencia de información sesgada entre compradores y vendedores es un limitante el momento de aplicar el modelo de precios hedónicos, la información puede encontrarse limitada tanto para compradores como para vendedores y esta limitación puede generar que el precio implícito tenga un sesgo en su estimación. El sesgo de información puede darse incluso en el número de variables a aplicar en el modelo, con la presencia de este limitante no se cuenta con la información disponible la cual puede ser crucial en el precio final del bien (Hernández, 2012).

- Desequilibrio en el mercado de viviendas: En la investigación realizada por María Gabriela Hernández (2012) se indica que para que la interpretación del precio marginal implícito sea una medida de la disposición marginal a pagar, se necesita que se cumpla el supuesto de equilibrio de mercado (información perfecta, ajuste de precios ante cambios en el mercado y costos de transacción cero) no solo con respecto al precio de la vivienda, sino también con respecto a los precios de mercado, sin embargo, este supuesto difícilmente se cumple cuando existen sesgos de información, por lo tanto "la derivada parcial no puede ser interpretada como la disposición marginal a pagar, al menos que cada propietario este perfectamente informado de los precios de las viviendas, los cuales se ajustan completamente a los cambios en la demanda y la oferta" (Hernández, 2012: 41).

- Sesgo de valor: La aplicación del método considera únicamente al valor de uso, por lo que se descarta la existencia de valor de herencia, valor de existencia o el valor de opción (Rojas,2007).

- Sesgo de datos: Para aplicar el modelo de forma eficaz lo ideal sería contar con un banco de datos, sin embargo, este tipo de información no siempre se encuentra disponible principalmente en países o ciudades donde no existe una cultura de recolección de datos, esto puede resultar en un limitante para el investigador (Rojas,2007).

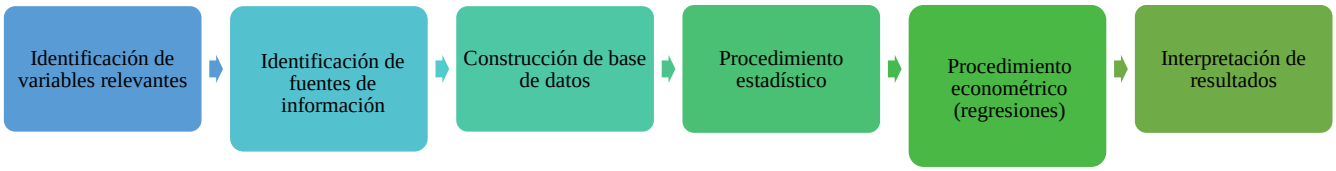
Además, un aspecto importante que se debe considerar cuando se aplica este tipo de metodología es que se requiere de un alto grado de conocimientos estadísticos y para la ejecución se necesita recopilar y manipular grandes cantidades de datos, por lo que el tiempo y el costo de aplicarlo depende de la disponibilidad de los mismos (Sotomayor, 2003).

1.2.6. Metodología de precios hedónicos

Pasos para la aplicación de la metodología:

George Lever (2009) en su artículo detalla cuales son los pasos el momento de aplicar este tipo de metodología, los cuales se muestran a continuación:

Gráfico 2: Pasos para la aplicación de precios hedónicos



Fuente: Lever, 2009
Elaboración: Katherine Narváez, 2019

Supuestos de la metodología de precios hedónicos:

Es importante detallar los supuestos a los que se debe regir el modelo de precios hedónicos antes de aplicar la metodología para esta investigación, según Rosen la metodología de precios hedónicos debe cumplir con los siguientes supuestos (Rosen, 1974, citado en Hernández, 2012: 39):

- **Equilibrio de mercado:** Este es uno de los supuestos más importantes cuando se va a aplicar el modelo de precios hedónicos, cuando hay equilibrio en el mercado se asume que la función de oferta es igual a la demanda, esto significa que para conseguir niveles óptimos de utilidad en el mercado deben ofertarse las mismas cantidades demandadas por los vendedores. En el libro "The measurement of environmental and resource: theory and methods" para que un mercado se encuentre en equilibrio debe cumplir con las siguientes condiciones:

-Información perfecta: Se asume que toda la información sobre el precio y las características de los inmuebles se encuentra pública para conocimiento tanto de oferentes como de demandantes. Sin este supuesto los oferentes podrían llegar a vender un bien a un precio menor al que realmente debería estar en el mercado obteniendo así un menor beneficio, por otro lado, los compradores adquirirían un bien a un precio mayor al real de un inmueble con similares condiciones.

-Costos de transacción cero: Debido a que hay un equilibrio en el mercado, el modelo asume que no existen costos de transacción por ejemplo en recursos utilizados para la búsqueda de vivienda, mudanza o trámites legales. Si no se llegara a cumplir este supuesto, posiblemente el precio por este tipo de transacciones podría representar una porción significativa del valor del bien transado, por lo que los consumidores se contendrían de adquirir el bien.

-Los precios se ajustan cuando hay cambios en el mercado: Si hay cambios en la oferta o en la demanda este cambio se verá reflejado en la ecuación de los precios hedónicos, es así que si llegara a haber cambios debido a la condición de equilibrio el mercado se va a reajustar para volver al equilibrio bajo estas nuevas condiciones.

Cuando el mercado se encuentra en equilibrio los tipos de datos utilizados mayoritariamente en este tipo de estudios son los de corte transversal, esto quiere decir que se va analizar el precio de las viviendas en un momento dado en el tiempo (Freeman, Herriges y Kling, 1993).

- **La vivienda es un bien heterogéneo:** Esto quiere decir que cada vivienda tiene sus características propias que la hacen única, por lo que el método se basa en todos estos atributos más no en el bien inmueble como tal.

- **Competencia perfecta:** Dentro de este se consideran dos supuestos adicionales, por un lado, se establece que los compradores y vendedores son precios aceptantes, por lo que ambos no tienen el poder de influir directamente en el precio del bien inmueble. También se considera que existen grandes cantidades de compradores y vendedores, este supuesto provoca que la elección entre los distintos atributos sea más amplia, garantizando también que se transen una mayor cantidad de productos dentro del mercado.

- **Precios implícitos según las características del bien:** Ya que el método se concentra principalmente en las características y atributos del bien inmueble el consumidor enfrenta un precio del bien inmueble que está determinado por todas las características que posee, es decir el precio implícito de cada una de ellas, además la percepción del consumidor con respecto a la cantidad de características son iguales, por lo que los consumidores si tienen opción de tener distintas valoraciones de acuerdo a los paquetes distintos de características del bien.

1.2.7. Forma funcional del modelo de precios hedónicos

Dentro del modelo de precios hedónicos hay diferentes formas funcionales que se pueden aplicar el momento de llevar a cabo esta metodología, entre ellas están las lineales, las cuadráticas, logarítmicas, semi-logarítmicas, logarítmicas dobles, las exponenciales y la transformación Box-Cox. Existe una amplia polémica entre los autores el momento de determinar que metodología es la que mejor describe la relación entre la variable dependiente y los distintos atributos representados por las variables independientes. Autores como Romo, Lagos y Gil manifiestan que la forma funcional más utilizada en el caso de los precios hedónicos son las logarítmicas lineales (Romo, Lagos y Gil, 2015, citado en La

Chira, 2016:33). Sin embargo, otros defienden a la forma funcional semi-logarítmica ya que aluden que esta es la que más se ha utilizado en estudios recientes, autores como Bennet y Loomis realizaron una comparación del uso de dos formas funcionales, la lineal y la semi-logarítmica para determinar el precio de las viviendas en Colorado, los resultados fueron muy sorprendentes, al aplicar la forma funcional lineal en el estudio se obtuvo un R^2 ajustado del 70%, mientras que aplicando la semi-logarítmica se obtuvo un R^2 ajustado del 78%, si se compara los resultados obtenidos por la medida de bondad de ajuste ambas formas funcionales son consistentes y por lo tanto ambas tienen una alta confiabilidad estadística.

Tabla 1: Formas en las que se puede representar el modelo de precios hedónicos

Funciones lineales $P = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \epsilon$	Al utilizar este tipo de forma funcional se asume que el precio de cada una de las características varía de manera constante a medida que cambia la cantidad de cada atributo. En su especificación tanto la variable dependiente como las independientes se introducen de una forma lineal.
Funciones no lineales	Cuando se aplica este tipo de forma funcional se asume que el precio implícito de cada una de las características o atributos no necesariamente cambia de manera proporcional cuando cambia la cantidad de cada atributo.
Box-Cox (1964) $P^a = c + aX^a + bY^a + dZ^a$	En este caso el exponente "a" representa el coeficiente de Box-Cox, la determinación de este exponente determina la forma funcional buscada. Se utiliza esta forma funcional cuando no se sabe con exactitud cuál es la relación entre la variable dependiente y alguna o algunas de las variables explicativas.
Semi - logarítmica $LogP = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \epsilon$	Cuando se aplica esta forma funcional la variable dependiente se expresa de forma logarítmica, mientras que las variables independientes se expresan de forma lineal.
Log-lineal $logP = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \epsilon$	La variable dependiente es lineal mientras que las variables independientes se expresan con logaritmos.
Log-log $logP = \beta_0 + \beta_1 logx_1 + \beta_2 logx_2 + \epsilon$	La variable dependiente como la independiente se muestra con logaritmos en la función.

Fuente: Hernández, 2012
Elaboración: Katherine Narváez, 2019

La aplicación de logaritmos a ciertas variables permiten el cambio de la escala de medición, por ejemplo si tenemos una variable en dólares y otra en kilos el uso de logaritmos permite que ambas estén en la mismas unidades de medición, esto permite que el modelo tenga una mayor estabilidad y por lo tanto se puede modelar el efecto de los valores extremos y evitar así que los valores de coeficientes de correlaciones se alteren de forma importante, además los logaritmos permiten mitigar la

heterocedasticidad que es un problema recurrente al momento de aplicar este tipo de metodologías (La Chira, 2016). El uso de logaritmo base diez y logaritmo base e es común en economía, mientras que en finanzas es más usado el logaritmo natural.

Por lo mencionado anteriormente se puede llegar a la conclusión que no existe una forma funcional que sea más adecuada que otra, todo depende del caso de estudio al que se esté aplicando, de los datos que se encuentres disponibles para el estudio y del criterio del investigador.

1.2.8. Multicolinealidad

Un modelo que tiene multicolinealidad se caracteriza por tener relaciones aproximadamente lineales entre los regresores del modelo, esta condición se da cuando las variables incluidas en el modelo están correlacionadas con otras, por lo que los parámetros no se estiman con suficiente precisión, además que los estimadores son poco robustos. Este problema está presente la mayoría de las veces que se plantean modelos de precios hedónicos, debido a que las variables que se plantean tienen cierta asociación, por ejemplo, es muy probable que las casas que tienen una mayor superficie también tengan una mayor cantidad de dormitorios, más baños y se encuentra construidas en barrios donde hay una mayor plusvalía, de igual forma es muy probable que las viviendas que no tienen acceso a servicios básicos como agua, luz o alcantarillado se encuentren ubicadas en barrios marginales, la superficie de la construcción probablemente sea menor así como el número de dormitorios y de baños (Lever, 2009). Lever (2009) menciona en su artículo "El modelo de precios hedónicos" que para evitar problemas de multicolinealidad dentro de los modelos se puede:

- Excluir las variables: Esta técnica es la más simple, para hacer una exclusión de variables primero se detecta que variables tienen una alta varianza entre ellas y esto se lo hace por medio de la aplicación de una matriz de correlaciones, las variables que tienen una alta correlación explican el mismo fenómeno, por lo que se elimina del modelo una de ellas sin afectar la calidad de la estimación.

- Residualizar variables correlacionadas: Para su efecto es necesario construir nuevas variables y esto se lo hace por medio de regresiones que son desarrolladas entre las variables que tienen una alta correlación, de tal forma que se eliminen los efectos cruzados entre las variables.

Por lo tanto, se recomienda no incluir muchas variables explicativas en el modelo para evitar problemas de multicolinealidad, además que incluir un número elevado de variables no ayuda a explicar de mejor manera el modelo, es así que se debe evitar incluir variables que poco puedan aportar a la estimación ya que estas tienen un efecto reducido en los coeficientes de las variables claves y en la significación global del modelo (Nuñez, Ceular y Millán, 2007).

1.2.9. Heterocedasticidad

Cuando una regresión lineal presenta heterocedasticidad quiere decir que no se cumple uno de los requisitos básicos de MCO, se dice que los errores de una regresión son heterocedásticos cuando no son constantes a lo largo de la muestra. Algunos problemas se pueden desencadenar en los resultados de una regresión cuando un modelo presenta heterocedasticidad, es así que se pierde eficiencia sobre el estimador, a pesar de que sigue siendo insesgado, esto se da porque existen errores en su cálculo, específicamente en la matriz de varianzas y covarianzas, los estimadores ya no tendrán varianza mínima y los errores estándar de los estimadores estarán insesgados. Generalmente la heterocedasticidad se da en modelos de corte transversal, donde los involucrados no tienen un comportamiento homogéneo entre ellos (Pedrosa, s.f).

Normalmente para evitar este tipo de problema en los modelos se opta por aplicar una forma semilogarítmica, ya que esta mitiga dicho problema estadístico, además en el caso del modelo de precios hedónicos, esta forma funcional se ajusta muy bien a los datos ya que toma a los estimadores como la proporción del precio de un bien que depende de sus propias características, es así que el procedimiento de mínimos cuadrados ponderados, es un remedio simple cuando hablamos de que se tiene heterocedasticidad conocida (Gallego, 2008). Para saber si un modelo presenta heterocedasticidad se puede aplicar varios métodos, gráficos y estadísticos, se puede elaborar un gráfico de residuos o uno de dispersión, otros métodos más formales son por ejemplo el test de White o el contraste de Goldfeld-Quandt (Quispe, 2012).

1.3. Modelos de regresión múltiple

Para poder obtener los resultados de la investigación se aplicará un modelo de regresión múltiple, este tipo de modelos se encargan de estudiar la relación entre una variable de respuesta o dependiente (y) y un conjunto de variables independientes ($x_1, x_2, \ldots, x_p$) (Barón y Téllez, s.f).Para Gujarati (2015) los modelos de regresión múltiple son adecuados y evitan los problemas que frecuentemente ocasionan los modelos de regresión simple, es así que con la aplicación de estos modelos se evitan el sesgo ocasionado por variables omitidas, se explica una mayor proporción de la variación de y, garantiza el efecto *ceteris paribus* aun cuando los datos no se recolectaron de esa manera, además estudian los cambios simultáneos entre variables (Ramírez, 2018).

1.3.1. Supuestos del modelo de regresión múltiple

Los modelos de regresión múltiple se siguen estimando a partir de Mínimos Cuadrados Ordinarios (MCO), los supuestos de este tipo de modelos según Ramírez (2018) son:

- **Linealidad:** La relación entre las variables dependientes e independientes es lineal, esto quiere decir que el efecto de x_i sobre la y es el mismo.

- **Muestreo aleatorio:** La muestra es aleatoria de un tamaño *n.*
- **Variación muestral de x_i:** Implica que no todos los valores de x_i son iguales. "Si x_i varía en la población, las muestras aleatorias recogerán dicha propiedad" (Ramírez, 2018, p. 26).
- **Independencia:** Entre el error y las variables independiente x_i . Si este supuesto no se llegara a cumplir podría dar paso a relaciones espurias ya que una relación entre el error ε y x_i según Wooldridge se debe a factores no observados que afectan a *y*, relacionados con *x* (2010).
- **Multicolinealidad:** No hay una relación lineal exacta entre las x_i, este supuesto permite que exista una correlación entre las variables independiente, sin embargo esta correlación no debe ser perfecta.

Los supuestos mencionados hasta el momento permiten que dentro del modelo no haya insesgamiento, sin embargo, también es necesario que los modelos de regresión múltiple cumplan con:

- **Homocedasticidad:** Este supuesto indica que debe haber una varianza constante del error (ε) condicionada a los valores de x_i, si la varianza del error no es constante se da un problema de heterocedasticidad y esto puede producir un error en las estimaciones.
- **Ausencia de autocorrelación:** Este supuesto se asume preferentemente cuando se está trabajando con series temporales e indica que los errores (ε) no tienen correlación espacial, ni temporal, aunque en datos transversales si puede haber una correlación espacial.
- **Normalidad de los residuales:** Para cada una de las x_i los residuos se distribuyen de forma normal.

1.4. Delimitación de la zona de estudio

La Plaza Belmonte es un escenario cultural con capacidad para 2.800 personas, está ubicado en el barrio San Blas, en el Centro Histórico de Quito. La plaza fue inaugurada en 1920 con la finalidad de que en su escenario tuviera lugar espectáculos taurinos, representaciones circenses, obras de teatros, danza, y otros (MDMQ, s.f).

Para este estudio, se consideró un radio de 1km alrededor de la plaza. La zona de análisis está conformada por los barrios "San Juan", "El Tejar", "La Tola", "El Dorado", "San Blas", "El Belén", "La Loma", "Alameda", y "San Marcos"; dentro de esta área coexisten viviendas unifamiliares, casas renteras, comerciales, edificios e inmuebles patrimoniales.

1.5. Identificación de variables

Para una adecuada selección de variables se revisó primero, trabajos previos de aplicación del modelo de precios hedónicos para el sector inmobiliario. Como guía se utilizó el paper denominado "Estimación de un modelo hedónico para el precio de los predios en las áreas de Pozos Colorados, Bello Horizonte

y Don Jaca en la ciudad de Santa Marta D.T.C.H., Colombia presentado por Causado, Viana y Jiménez en el 2007. De igual manera se utilizó el trabajo de Jasson publicado en el año 2000 por la revista Pharos denominado "Función de precios hedónicos de viviendas y adaptación del test reset en modelos no lineales. Aplicación del modelo Box & Cox a los precios de las viviendas de la ciudad de Catamarca, Argentina". Por último, se utilizó el trabajo de titulación "Aplicación de la metodología de precios hedónicos para la valoración ambiental de las áreas verdes urbanas en la ciudad de Bogotá" presentado por Andrés Zorrilla en el año 2012. Las investigaciones mencionadas con anterioridad y las bases de la ecuación (1) sirvieron de apoyo para distinguir posibles variables que logren explicar de mejor manera el precio de una vivienda y así construir el modelo final a utilizarse en la presente investigación adaptándolo a la zona de estudio, mismo que se encuentra expresado en la ecuación (4).

1.5.1. Variable dependiente

El término dependiente corresponde a la variable a ser explica en función de los valores de otras variables, es decir, es el término a ser explicado. En el presente trabajo, la variable dependiente es un dato cuantitativo conformado por 260 observaciones que brindan información sobre el precio de las viviendas en dólares.

Variable	Descripción
Precio	Precio de venta del inmueble en dólares

1.5.2. Variables independientes

Las variables independientes (X) explican (hasta cierto punto) el comportamiento de la variable dependiente (Y). Los trabajos previamente revisados proponen que el precio de las viviendas está en función de sus cualidades físicas, lugar de ubicación y características del entorno, por ello este modelo incluye este tipo de atributos para su estimación. Se ha identificado 16 variables que permiten describir las principales características físicas de la vivienda y 10 que permiten describir el entorno donde estas se localizan.

1.5.2.1. Características físicas del inmueble

Las variables expuestas en la Tabla 2, compilan información sobre las características relacionadas a la composición y estructura física del inmueble. Los datos fueron recopilados de diferentes páginas web inmobiliarias.

Tabla 2: Características físicas del inmueble

	Variables	Descripción
Características Físicas	Años de antigüedad.	años de construcción de la vivienda 0 - estrenar 1 - menos de cinco años 2 - de 5 a 10 años 3 - de 11 a 20 años 4 - 21 a 50 años
		5 – más de 50 años
	Área de construcción	superficie construida en m2
	Área de terreno	superficie de terreno en m2
	Número de baños	número de baños que posee el inmueble.
	Número de habitaciones	número de dormitorios que posee el inmueble.
	Número de plantas	número de plantas que posee el inmueble.
	Terraza	el inmueble posee terraza o patio. 1 - Sí 0 – No
	Área de lavado	el inmueble posee área de lavado. 1 - Sí 0 – No
	Jardín	el inmueble posee jardín. 1 - Sí 0 – No
	Garaje	el inmueble posee garaje. 1 - Sí 0 – No
	Tipo de construcción	el inmueble es un departamento o casa. 0 - departamento 1 – casa
	Número de locales	Si el inmueble cuenta con locales 1 - Sí 0 – No
	Número de departamentos	Si el inmueble cuenta con departamentos que los podría llegar a alquilar 1 - Sí 0 – No

Elaboración: Katherine Narváez, 2019

1.5.2.2. Características físicas del área de estudio

En la Tabla 3 se detallan diferentes variables cuantitativas continuas encargadas de describir el entorno donde se localizan los inmuebles. Este tipo de variables muestran la distancia lineal en metros existente entre cada una de las viviendas y las zonas estratégicas determinadas dentro de área de influencia como

son: centros de salud, centros comerciales, fabricas, mercados, zonas verdes, terminales terrestres, centros educativos, espacios culturales, etc.

Tabla 3: Características físicas del área de estudio

	Variable	Significado
Características del área de estudio	Distancia comercial	Distancia del inmueble hacia establecimientos dedicados a la industria, comercio o servicios.
	Distancia educación	Distancia del inmueble hacia establecimientos educativos.
	Distancia salud	Distancia del inmueble hacia centros de salud.
	Distancia transporte	Distancia del inmueble hacia terminales de transporte.
	Distancia ambiental	Distancia del inmueble hacia zonas verdes amplias o centros de recolección de basura.
	Distancia cultural	Distancia del inmueble hacia espacios de turismo y cultura.

Elaboración: Katherine Narváez, 2019

Para identificar las características físicas del área del estudio se utilizó la aplicación MyMaps de Google, gracias a esta plataforma se pudo identificar de manera rápida y sencilla el número de centros de recolección de basura, número de parques o bosques, centros comerciales, mercados, fabricas, centros de educación, terminales terrestres de transporte, centros de salud, cárceles - centros de rehabilitación y espacios culturales que se encuentran dentro de la zona de estudio (Ver Tabla 3)

Tabla 4: Puntos estratégicos del área de estudio

Centros de recolección de basura	-
Parques	Alameda
	Itchimbía
Centro comercial	Centro comercial gran pasaje
	Centro comercial Granada
	Centro comercial Ahorro-Montufar
	Centro comercial San Martín
	Ipiales
Fabricas	-

Mercados	Mercado Central
Educación	Facultad de Medicina (UCE)
	Unidad Educativa Eugenio Espejo
	Unidad Educativa Particular PCEI Ecuador
	Unidad Educativa Municipal Antonio José de Sucre
	Colegio Particular a Distancia Octavio Paz
	Unidad Educativa "La Providencia"
	Colegio Fernández Madrid
	Colegio San Pedro Pascual
	Instituto Nacional Mejía
	Colegio Femenino Eugenio Espejo
	Colegio Sagrados Corazones Del Centro
	Unidad Educativa San Fernando
	Escuela Simón Bolívar
	Colegio Nuestra Madre De La Merced
	Colegio Hno. Miguel La Salle
	Colegio Julio María Matovelle
	Escuela Ciudad de Cuenca
	Unidad Educativa Pedro Pablo Borja N°1
	Colegio Cardenal de la Torre
Transporte	Estación Marín Central
	Playón
Hospitales	Hospital de Especialidades Eugenio Espejo
	Hospital nuevo IESS
	Hospital gineco obstétrico Isidro Ayora
	Hospital del día central IESS
Cárceles	-
Espacios culturales y de turismo	Basílica
	Teatro Sucre
	Plaza de la Independencia
	Plaza Grande
	Plaza Chica
	Plaza de San Blas
	Plaza Arenas

Elaboración: Katherine Narváez, 2019

En la zona de estudio no existen centro de recolección de basura, existen dos reconocidos parques capitalinos, cinco centros comerciales, no existen fábricas medianas ni tampoco grandes, dentro del área de investigación se ubica únicamente el Mercado Central, dos terminales de transporte terrestre, cuatro hospitales. Además, los barrios que conforman el área de estudio se caracterizan por presentan diferentes espacios destinados a la cultura y el turismo y ser un espacio de conglomeración escolar.

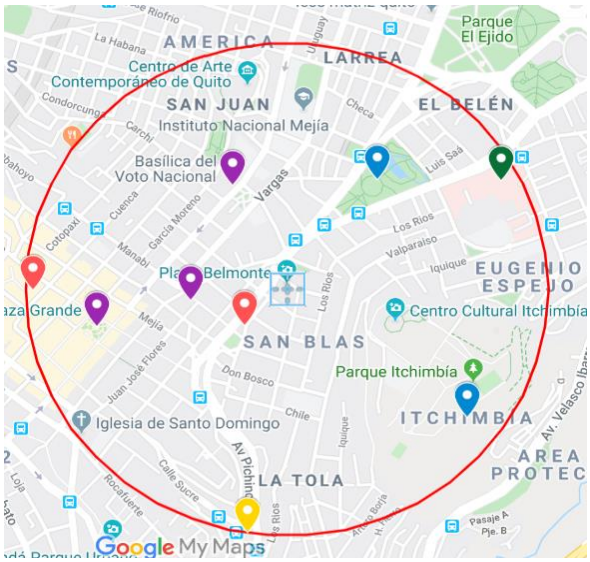
Posterior a reconocer los puntos estratégicos del área de estudio, se seleccionaron aquellos de mayor notabilidad. Para la variable “Distancia ambiental” se consideró la distancia lineal en metros de las

viviendas al parque Itchimbia; la variable "Distancia comercial" incluyó la distancia entre los inmuebles y el Centro Comercial Ipiales y el Mercado Central; la variable "Distancia transporte" consideró la distancia de las casas al terminal de buses Playón; la variable "Distancia salud" incluyó la distancia entre las casas y el Hospital de Especialidades Eugenio Espejo. Finalmente, la variable "Distancia cultural" consideró la distancia entre los inmuebles, la Basílica, el Teatro Sucre y la Plaza de la Independencia. Las variables "Distancia educación" y "Distancia cárceles" no fueron consideradas debido al extenso número de unidades educativas existentes y la inexistencia de cárceles o centro de reformación dentro de la zona de estudio.

Para la variable "Distancia Comercial" se eligió la zona Ipiales por ser un espacio ampliamente comercial donde se ubican vendedores formales como informales. En la variable "Distancia Transporte" se seleccionó el Playón sobre la terminal terrestre Marín Central por ser esta una terminal multimodal que articula el Sistema de Transporte Metropolitano de Quito y los buses intercantonales que se dirigen a los valles. La variable "Distancia salud" tomó como punto de referencia al Hospital de Especialidades Eugenio Espejo por estar ubicado en un espacio de gran cantidad de consultorios, clínicas y laboratorios médicos; además, el Hospital Espejo es continuo al Hospital gineco obstétrico Isidro Ayora. La variable "Distancia cultural" consideró como eje central La Plaza de la Independencia, alrededor de esta plaza se ubican un sinnúmero de museos, iglesias, casas coloniales y otras plazas de importante reconocimiento histórico, cultural y turístico; asimismo, dentro de esta variable es añadió la iglesia Basílica y Teatro Sucre.

En el Gráfico 3, se observa de color violeta los puntos pertenecientes a la variable "Distancia cultural", en azul los pertenecientes a "Distancia ambiental", en amarillo el punto que corresponde a "Distancia transporte", en rosado los puntos que se incluyen en "Distancia comercial" y en verde el punto incluido dentro de "Distancia salud".

Gráfico 3: Puntos estratégicos-área de estudio



Elaboración: Katherine Narváez, 2019

1.5.2.3. Distancia al escenario cultural "Plaza Belmonte"

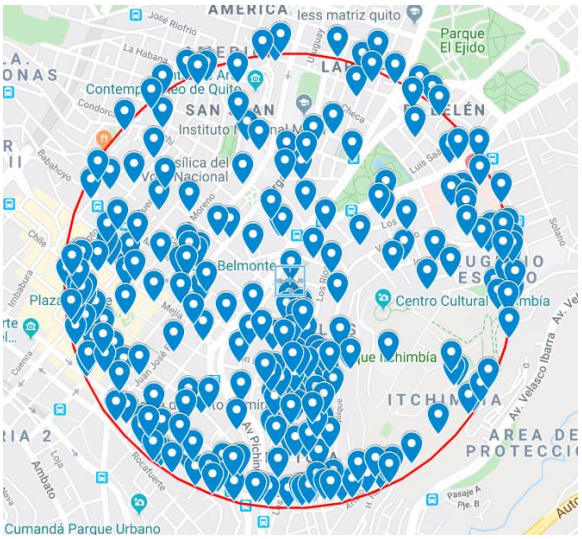
Es la variable de principal interés para este estudio. La variable "distbelmonte" es un dato cuantitativo que representa la distancia lineal en metros desde cada una de las viviendas y el escenario cultural.

Variable	Descripción
Distancia Belmonte	Distancia del inmueble hacía "Plaza Belmonte"

1.6. Construcción de la base de datos

Una vez delimitada el área de estudio y muestra se procedió a construir la base datos. Para la creación de la base se utilizó plataformas digitales inmobiliarias y de localización, además del software geográfico ArcGis 10.2. Las plataformas digitales inmobiliarias presentan información sobre los inmuebles en alquiler o venta de un determinado lugar, en este caso, se localizaron las viviendas ubicadas en los barrios "El Tejar", "San Juan", "El Dorado", "San Blas", "La Tola", "La Loma", "La Alameda", y "El Placer" de la ciudad de Quito. La herramienta MyMaps de Google permitió determinar si un inmueble se encontraba realmente en la zona de influencia (1 km a la redonda del escenario "Plaza Belmonte") a través de sus coordenadas (Ver Gráfico 4). Sí el inmueble seleccionado se ubicaba dentro del área de estudio se procedía a llenar la información acorde a los presentado en las páginas webs como Plusvalia, Properati, Ecuadorvive, Icasas, Mercado Libre, OLX, Vive1). Por otro lado, para el cálculo de la distancia lineal se empleó el programa ArcGis 10.2, en donde se cargó la data correspondiente a las coordenadas de cada inmueble y los puntos estratégicos preestablecidos dentro del área de influencia. Las páginas web más utilizada para la construcción de la base de datos fue Properati con 110 observaciones.

Gráfico 4: Coordenadas inmuebles



Elaboración: Katherine Narváez, 2019

Capítulo 2: Caracterización de la parroquia Centro Histórico

2.1. Aspectos Generales

El Centro Histórico de Quito (CHQ) geográficamente es un núcleo urbano; a pesar de la expansión de la ciudad y de la reducción del número de residentes se le continúa considerando como una centralidad urbana, metropolitana, histórica, cultural y administrativa de mucha importancia, debido a que en este lugar se concentran actividades sociales, económicas y culturales.

En 1978 Quito fue declarada como la Primera Ciudad Patrimonio Cultural de la Humanidad por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (Unesco) debido al valor extraordinario de su Centro Histórico. Se considera al CHQ como el mejor conservado y menos alterado de toda América Latina (Instituto de Patrimonio Cultural, s.f). El estilo de las edificaciones en este lugar es una mezcla del arte barroco y del indígena, además se pueden encontrar alrededor de 40 iglesias y capillas, 16 conventos y monasterios de las órdenes católicas más importantes, edificios administrativos del gobierno, como el municipio y el Palacio de Carondelet, así como museos y casas patrimoniales (Romero, 2018).

2.2. Ubicación y límites

La parroquia Centro Histórico está ubicada al sur de la ciudad de Quito, se encuentra dentro de la administración zonal “Manuela Espejo”. Al norte limita con la parroquia San Juan, al sur con Chimabacalle y La Magdalena, al este con las parroquias Itchimbía y Puengasí, y al oeste con La Libertad (Instituto de la Ciudad, 2018).

2.3. Superficie y población

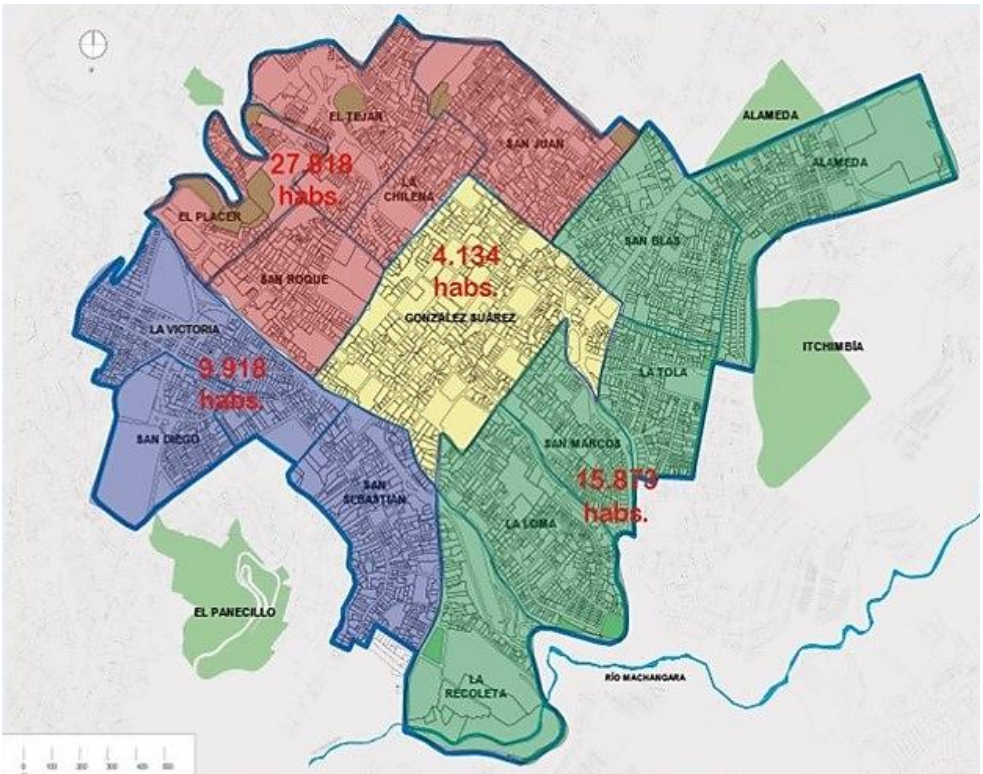
La parroquia Centro Histórico tiene una superficie de 3.75 km2 (Secretaría de Territorio, 2010). Según datos del INEC (2010), la población de la parroquia estaba conformada por 49,384 habitantes, 50.8% mujeres y 49.1% hombres.

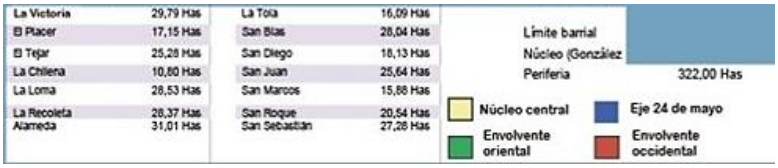
2.4. Barrios

El Instituto de la Ciudad (2018) en el artículo "La vivienda en el Centro Histórico de Quito" detalla que la zona está conformada por 4 zonas que son: Núcleo central, Envolvente oriental, Eje 24 de mayo y Envolvente occidental, dentro de estas zonas se distribuyen 14 barrios que son:

- La Victoria
- El Placer
- El Tejar
- La Chilena
- La Loma
- La Recoleta
- Alameda
- La Tola
- San Blas
- San Diego
- San Juan
- San Marcos
- San Roque
- San Sebastián

Gráfico 5: Mapa CHQ





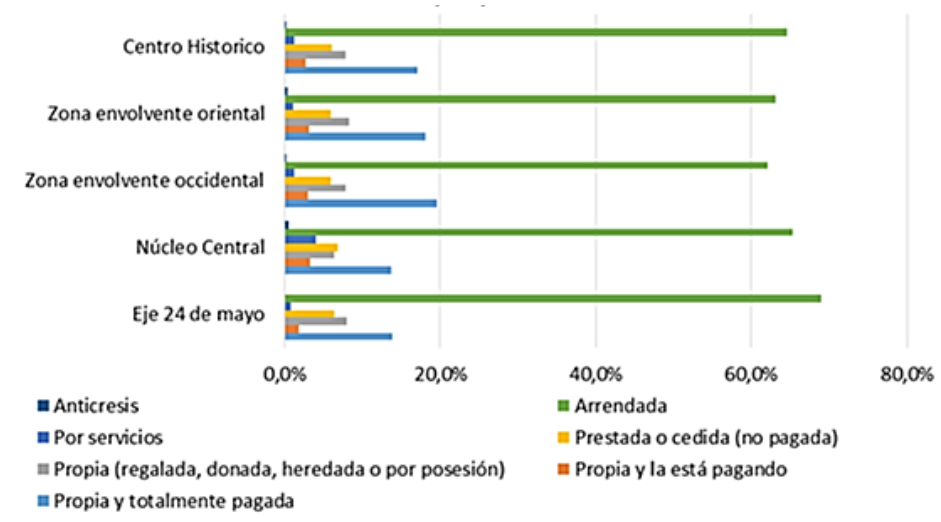
Fuente: Instituto de la Ciudad, 2018
Elaboración: Instituto de la Ciudad, 2018

2.5. Uso del suelo

Dentro de las 375 hectáreas del territorio del CHQ, el 18,89% corresponde a inmuebles del Estado, del Municipio y de la Iglesia, mientras que el 29,79% se le considera como espacio público, el 51,32% restante de territorio corresponde a propiedades privadas, del todo el espacio de propiedades privadas el 46,76% corresponde a vivienda mientras que el 53,24% territorio restante tiene otros usos (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2015).

El Censo de Población y Vivienda aplicado en el 2010 mostró que para la fecha la mayoría de residencias del CHQ correspondía a domicilios de alquiler, el 64,6% eran viviendas arrendadas, 27,8% viviendas propias, 6,1% viviendas prestadas o cedidas (Instituto de la ciudad, 2018).

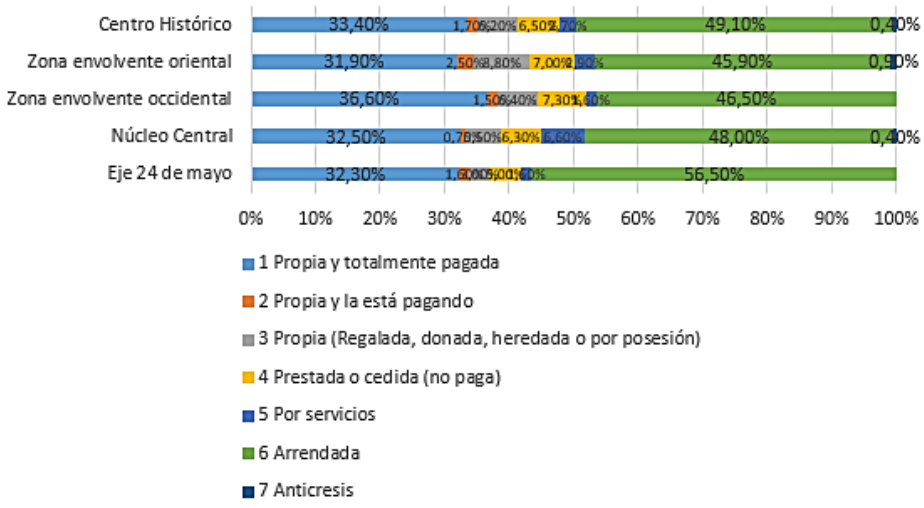
Gráfico 6: Tenencia o propiedad de la vivienda 2010



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010, INEC
Elaboración: Instituto de la ciudad, 2018

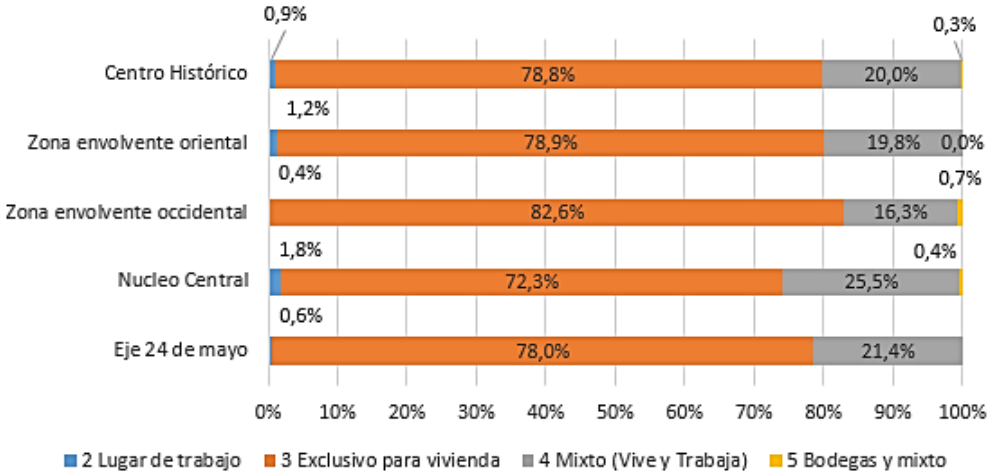
Por otro lado, con datos muy similares al último censo la Encuesta Multipropósito del DMQ aplicada en el 2016 mostró que de los 1966 hogares encuestados el 78,8% de las residencias ubicadas en el Centro de Quito el 78,8% eras viviendas exclusivas para vivienda, un 20% eras domicilios de uso mixto, es decir utilizadas para vivienda y trabajo. El 49,1% es vivienda de alquiler; el 41,4% es vivienda propia; el 6,5% es vivienda prestada o cedida; y el 2,7% es vivienda por servicios (Instituto de la ciudad, 2018).

Gráfico 7: Tenencia o propiedad de la vivienda 2016



Fuente: Encuesta Multipropósito del DMQ, 2016
Elaboración: Instituto de la ciudad, 2018

Gráfico 8: Uso de la vivienda 2016



Fuente: Encuesta Multipropósito del DMQ, 2016
Elaboración: Instituto de la ciudad, 2018

2.6. Contexto histórico

2.6.1. Historia de la parroquia

Desde la constitución del Estado ecuatoriano, el centro histórico de Quito ha sido uno de los espacios de mayor importancia simbólica del país. En la época prehispánica el territorio quiteño albergó importantes culturas aborígenes, siendo la de mayor importancia los Incas. Más tarde, el español Sebastián de Benalcázar fundó la Villa de San Francisco el 6 de diciembre de 1534, misma que se construyó sobre las ruinas de la comunidad aborigen. El rápido crecimiento de la ciudad convirtió en Quito en Obispado y Real Audiencia (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2010).

A partir de 1830, el centro de Quito se convirtió en la capital política del Ecuador y desde entonces el estilo colonial se mezcló con nuevas edificaciones de corte neoclásico. Lamentablemente a inicios del siglo XX el centro de Quito era un espacio poco cuidado, muchas de sus edificaciones se encontraban abandonadas y deterioradas y en las plazas y calles abundaba el comercio informal y la delincuencia. Además, en marzo de 1987 la ciudad se vio afectada por un fuerte terremoto que destruyó parte de las construcciones; en diciembre del mismo año, el congreso ecuatoriano decide crear el Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural (FONSAL) con el objetivo de restaurar, conservar y mantener el patrimonio del CHQ y sus alrededores (Distrito Metropolitano de Quito, 2019). A finales del siglo XX, la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico junto a FONSAL impulsaron diversos programas que devolvieron el valor a los bienes patrimoniales del centro (iglesias, conventos, edificaciones patrimoniales, etc.,) (Quito Informa, 2017)

A lo largo del tiempo el centro histórico se ha desarrollado en una simbiosis cultural que se refleja en diversas expresiones artísticas y sociales como la pintura, escultura, trabajos en metal, talla en madera, arquitectura, festividades religiosas, protestas civiles, derrocamientos presidenciales, etc. Por ello, El 8 de septiembre de 1978, la Unesco, declaró a Quito Patrimonio Cultural de la Humanidad, reconociendo así su extraordinario valor histórico y cultural (Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2015).

2.7. Aspectos Sociales

2.7.1. Demografía

Según datos del INEC (2010), la población del CHQ era de 49,384 habitantes, de los cuales la mayoría eran mujeres (Ver Gráfico 9). Para el año 2010 la densidad poblacional de la parroquia fue de 108,2 habs. /ha. Los índices más elevados de densidad poblacional se ubicaron en los barrios San Roque: 214,0 hab. /ha.; La Victoria: 192,0 hab. /ha.; y La Tola: 182,4 hab. /ha (Ver Gráfico 10).

En los últimos años, el número de habitantes en el CHQ ha disminuido como consecuencia del cambio del uso del suelo de residencial hacia otras actividades comerciales; asimismo las dificultades de movilidad y los problemas derivados del uso de inmuebles patrimoniales han provocado la disminución en el número de habitantes (Ver Gráfico 11). En el año 1990 la población residente en el CHQ fue de 58 300, para el año 2001 la población residente fue de 60 316, mientras que, en 2010 la población se redujo a 49 384; es decir el número de habitantes se redujo en 18.1% (Instituto de la Ciudad, 2018).

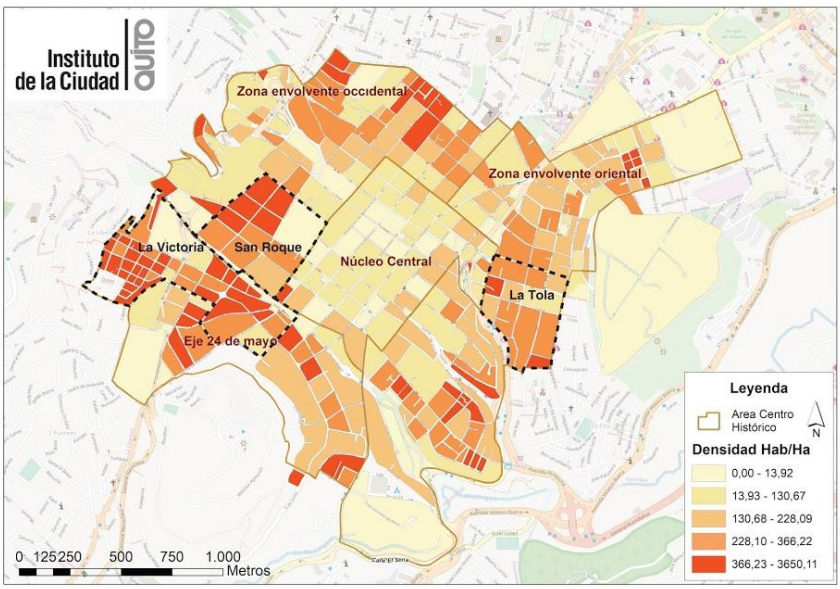
La mayoría de habitantes residentes en la parroquia son jóvenes, aproximadamente el 69% de la población es menor a los 40 años (Ver Tabla 5).

Gráfico 9: Población masculina y femenina CHQ



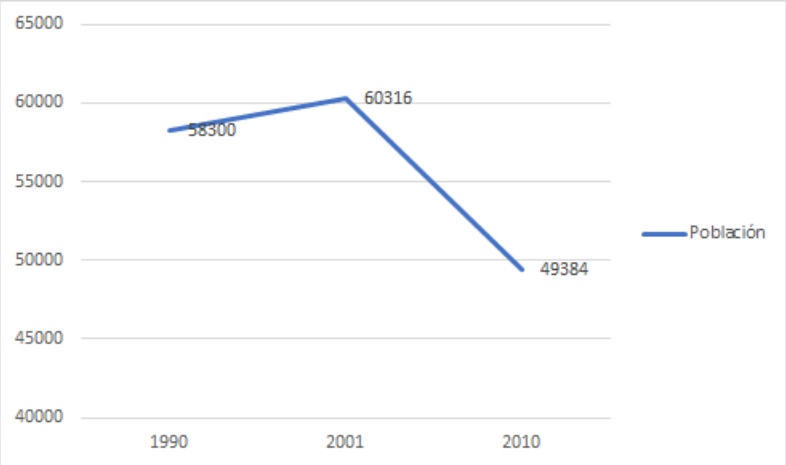
Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010, INEC
Elaboración: Katherine Narváez, 2019

Gráfico 10: Densidad poblacional por sector CHQ



Fuente: Instituto de la Ciudad, 2018
Elaboración: Instituto de la Ciudad, 2018

Gráfico 11: Número de habitantes por año



Fuente: MDMQ-STHV, 2011
Elaboración: Katherine Narváez, 2019

Tabla 5: Composición etaria CHQ

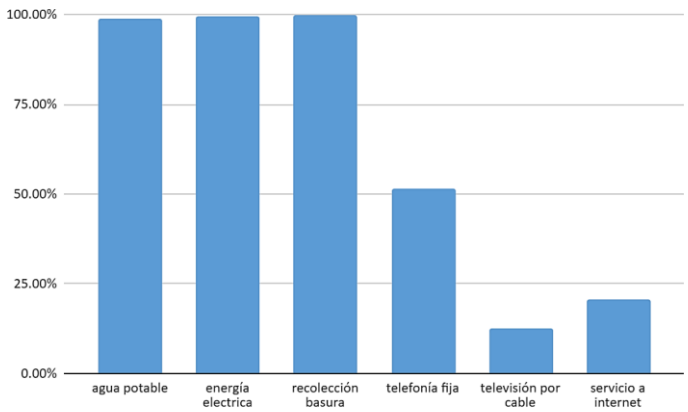
Años	Hombres	Mujeres	Total	Porcentaje
<5 años	1782	1682	3464	8.5
5 a 11	2655	2549	5204	12.8
12 a 18	2644	2610	5254	12.9
19 a 35	6156	6066	12222	30.1
36 a 64	5471	5871	11342	27.9
>65	1343	1758	3101	7.6
Total	20051	20536	40587	100

Fuente: MDMQ-STHV, 2011
Elaboración: Katherine Narváez, 2019

2.7.2. Acceso a servicios urbanos

La cobertura de servicios básicos en el CHQ es óptima. Según datos del INEC (2010), el 98,7% de la parroquia cuenta con servicio de abastecimiento de agua potable por red pública. Sin embargo, solo el 81,1% de las viviendas presenta un sistema interno de tuberías. En el CHQ, el 99.6% de los inmuebles disponen de energía eléctrica, y el 99.7% accede al servicio de recolección de basura.
Respecto a los servicios complementarios, solo el 51.6% de las viviendas cuenta con telefonía fija, 12.7% accede a televisión por cable y el 20.6% tiene servicio de internet. Además, a lo largo de la parroquia existen varios espacios públicos con acceso a internet.

Gráfico 12: Acceso a servicios urbano

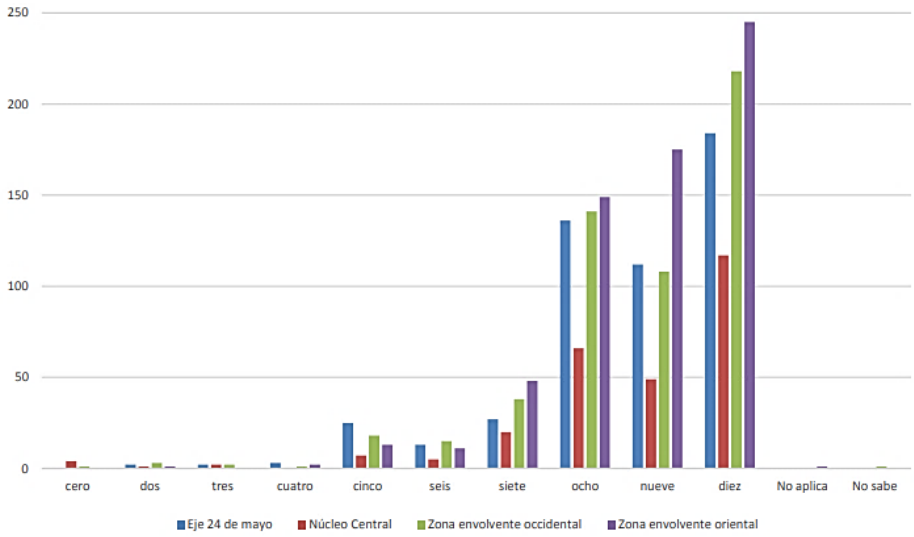


Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010, INEC
Elaboración: Katherine Narváez, 2019

2.7.3. Infraestructura eléctrica

El Instituto de la Ciudad de Quito (ICQ) en el 2016 realizó la encuesta multipropósito, en la misma se determinó que la mayoría de los habitantes pertenecientes a la parroquia del Centro Histórico tenían una percepción positiva de este tipo de servicio, es más el 92,7% de los hogares encuestados afirmaron tener una satisfacción media-alta a alta de la provisión del servicio de energía eléctrica. (IMP, 2017). A continuación, el Gráfico 9 muestra la percepción de calidad de luz eléctrica para el 2016 según las cuatro zonas dentro de la parroquia de estudio.

Gráfico 13: Infraestructura eléctrica



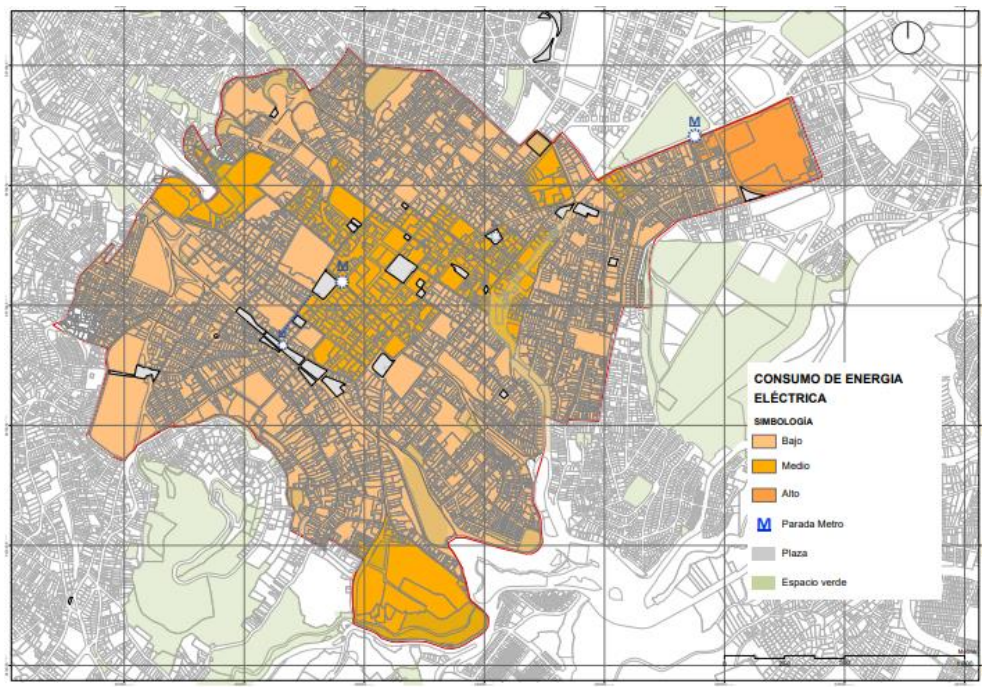
Fuente: Encuesta Multipropósito CHQ, 2016
Elaboración: ICQ, 2017

De igual manera en la Encuesta Multipropósito realizada en el 2016 se preguntó a los habitantes del Centro Histórico se preguntó si contaban con servicio de alumbrado público, la respuesta fue positiva con un 99,6% (IMP, 2017).

2.7.4. Red de Internet y Telefonía

La Encuesta Multipropósitos empleada en el 2016 muestra que un alto porcentaje de los hogares encuestados tiene acceso a red de internet, el 74% de los encuestados respondieron que sí acceden a servicio de internet fijo, según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos este es uno de los indicadores que crece más rápidamente, en los últimos años la conectividad se ha convertido en un servicio básico. Según la Corporación Nacional de Telecomunicaciones para el 2017 la cobertura del servicio de telefonía e internet fijo en el CHQ fue del 90%, es decir la mayoría de los habitantes del sector cuenta con este tipo de servicio (IMP,2017).

Gráfico 14: Consumo de energía eléctrica

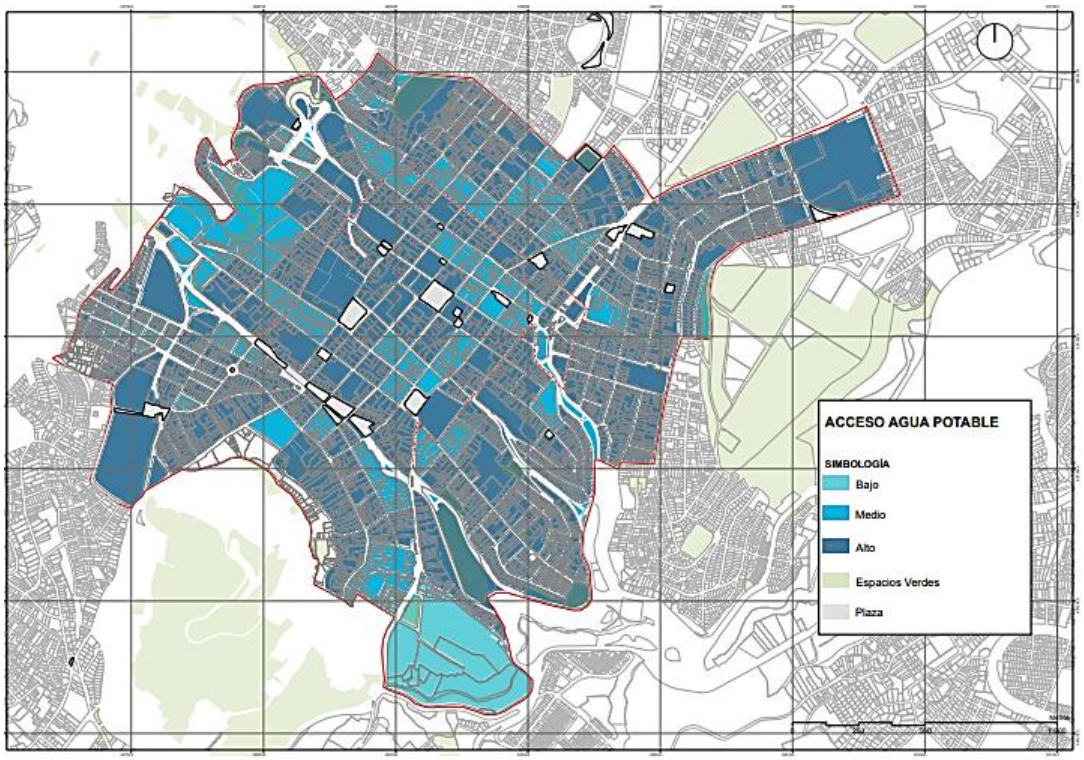


Fuente: Secretaría de Territorio, hábitat y vivienda, 2017 y Censo 2010
Elaboración: IMP, 2017

2.7.5. Agua Potable

El Instituto Metropolitano de Patrimonio describe los resultados de la Encuesta Multipropósitos aplicada en el 2016 indicaron que el abastecimiento de agua potable dentro de la parroquia estuvo cerca al 100%, es más las personas identificaron la calidad de agua potable que llega a sus hogares como alta. Los resultados antes aplicados fueron corroborados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, institución que indicó que para el 2017 la cobertura de servicio de agua potable y saneamiento en el Centro Histórico se aproxima al 100%; existe una provisión baja de este servicio para los sectores específicos de La Recoleta y existe una provisión media para los barrios El Placer, Gonzáles Suárez, La Victoria y San Juan (2017).

Gráfico 15: Abastecimiento de agua

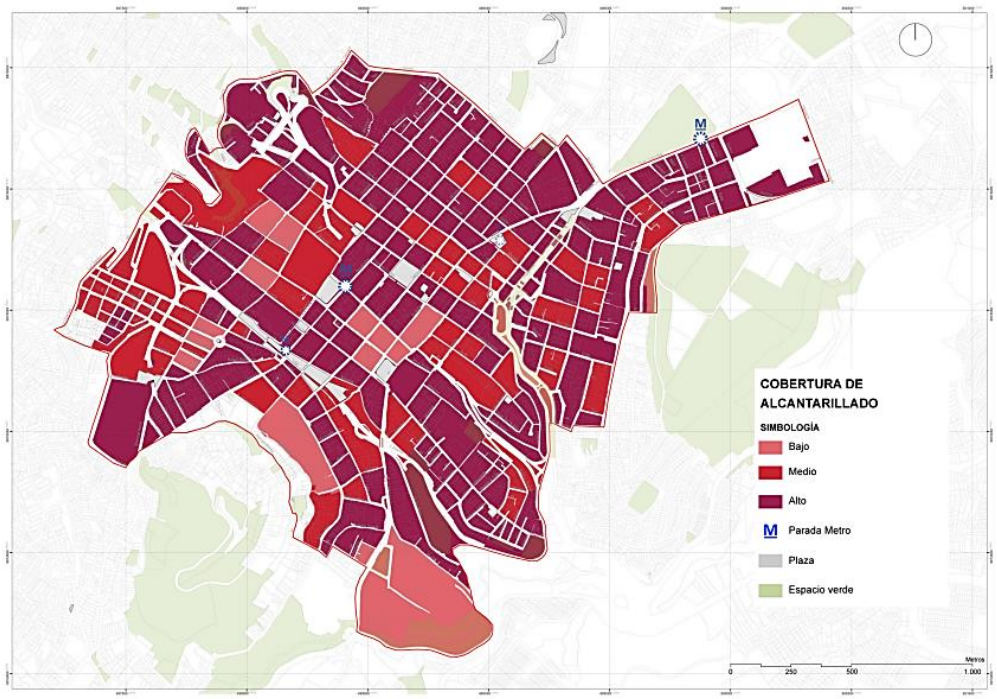


Fuente: Catastro MDMQ,2010 y Censo Poblacional 2010
Elaboración: IMP, 2017

2.7.6. Sistema de alcantarillado

Los resultados de la Encuesta Multipropósito mostraron en los 2016 resultados positivos para el sistema de alcantarillado, el 80,32% de los habitantes del Centro Histórico consideraron a este sistema como muy bueno, únicamente en los barrios La Recoleta, San Sebastián y San Roque este sistema es más deficiente que en el resto de la parroquia. el sistema de alcantarillado de esta zona es combinado como en gran parte del DMQ en donde se recoge aguas servidas y aguas lluvia y se descarga en quebradas. (IMP, 2017).

Gráfico 16: Cobertura sistema de alcantarillado



Fuente: Catastro

MDMQ,2010 y Censo Poblacional 2010
Elaboración: IMP, 2017

2.7.7. Recolección de basura

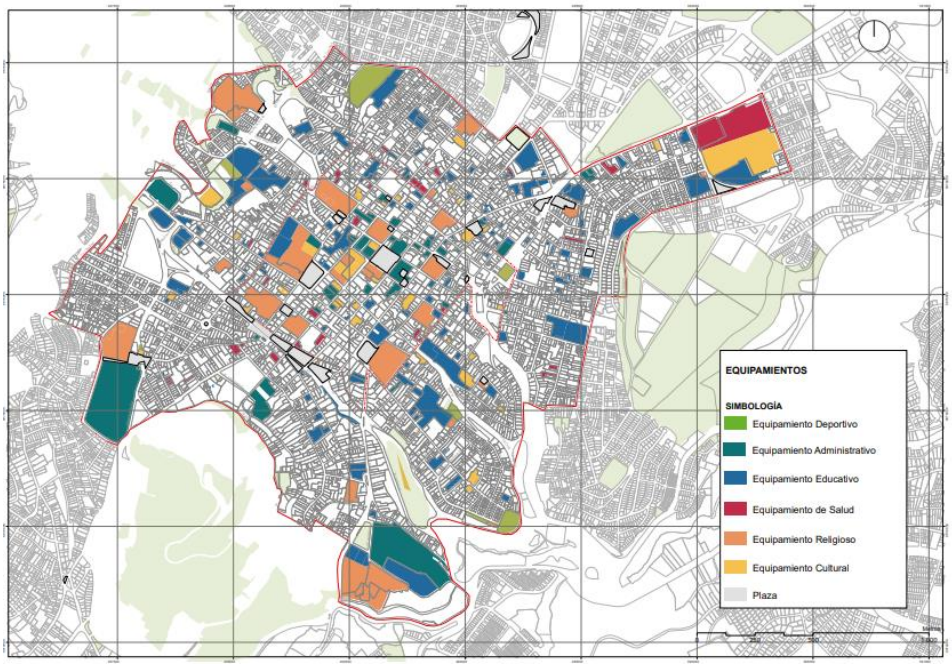
La Empresa Municipal de Aseo (EMASEO) es la encargada del servicio de recolección de basura, en el 2015 existía una cobertura de este servicio del 98,9% realizado con carro recolector, se considera que el porcentaje mencionado con anterioridad es alto ya que la topografía del Centro Histórico no permite que la recolección de basura sea normal debido a la estrechez de las calles y al difícil acceso que los carros recolectores tienen a ciertos lugares, es por ello que los habitantes de ciertas zonas tienen que depositar los desechos generados en sus hogares en los contenedores más cercanos lo que finalmente genera malas prácticas, abandono causando así un problema para la parroquia. Siguiendo los resultados de la Encuesta Multipropósito aplicada en el 2016 el 79,5% de los encuestado elimina los residuos de su vivienda en basureros públicos en la calle, el 14,3% lo hace en contenedores de plástico y el 5,75% en contenedores subterráneos (IMP. 2017).

En el diagnóstico del Centro Histórico realizado por el Instituto Metropolitano de Patrimonio (2017) se llega a la conclusión de que el servicio de recolección dentro de la parroquia es óptimo (el 71,4% de los habitantes encuestados lo califica como muy bueno), incluso el Municipio ha implementado dentro de la zona 60 puntos limpios que se basan en un sistema de recolección separado que optimiza las prácticas ambientales y el sistema de reciclaje dentro de los Centros de Gestión Ambiental. No obstante, al preguntar a los encuestados sobre la presencia de basura en las calles, varias son las quejas, el 64,8% afirmó tener una afectación entre media a alta por este problema, esto se lo puede atribuir a que el sector del Centro de Quito es altamente comercial.

2.7.8. Equipamiento público

Dentro del Centro Histórico hay una alta presencia de instituciones de gran representatividad y un alto número de dependencias públicas como son la Presidencia de la República y el Distrito Metropolitano de Quito, además dentro de este espacio tiene un alto número de infraestructuras municipales y centros culturales como museos, teatros, plazas.

Gráfico 17: Equipamientos



Fuente: Catastro MDMQ,2010 y Censo Poblacional 2010
Elaboración: IMP, 2017

2.7.9. Seguridad

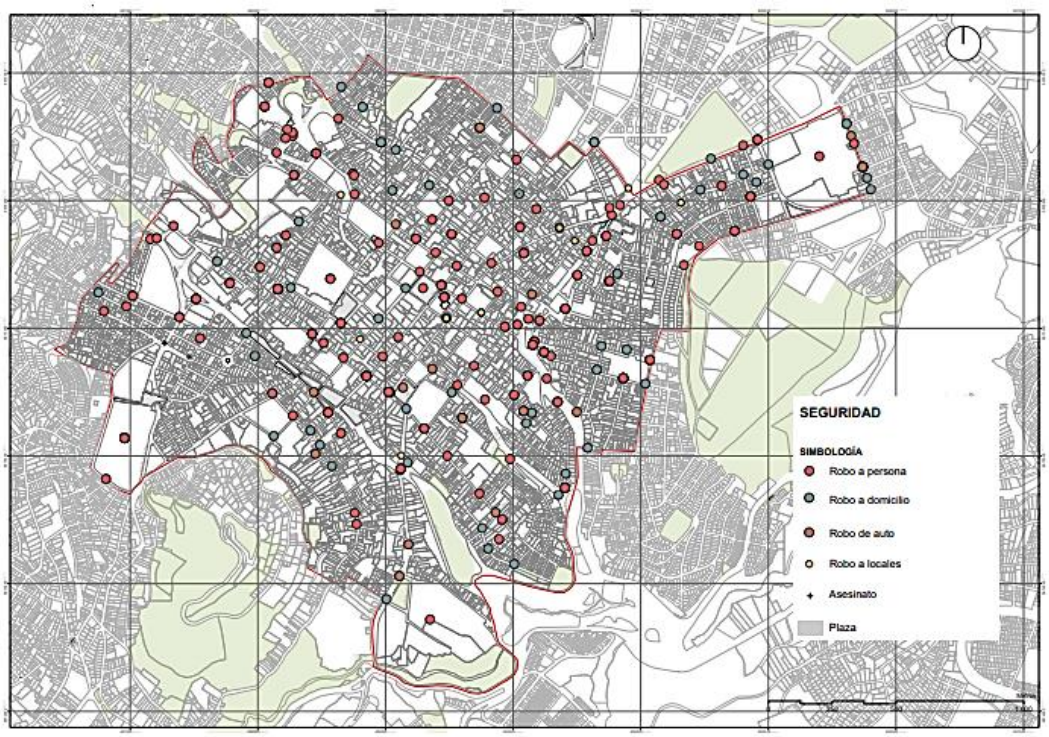
La mayoría de barrios del CHQ son considerados como inseguros. En el año 2011, el 44,36% de los habitantes consideraba que la delincuencia e inseguridad conformaban el problema mayor de la parroquia. Según datos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad del MDMQ, el delito más común es el robo a personas (63,58%), seguido por las empresas (16%) y los domicilios (12%) (IMP, 2017).

Tabla 6: Delitos contra la propiedad y personas

		CASOS		
Afectados	Modalidad	2010	2011	a Abril 2012
Personas	hurto	11	41	21
	robo	309	456	159
Empresas	hurto	7	19	11
	robo	96	103	20
Domicilio	hurto	3	13	3
	robo	78	75	17
Entidad Pública	hurto	27	33	7
	robo	19	12	3
Centros Educativos	hurto	2	4	0

Fuente: Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad del MDMQ
Elaboración: Katherine Narváez, 2019

Gráfico 18: Delitos cometidos en el CHQ en 2014



Fuente: Observatorio Metropolitano de Seguridad Ciudadana, 2014
Elaboración: IMP, 2017

2.7.10. Salud

Los datos de salud reflejan el estilo de vida poco saludable que tienen los habitantes de la parroquia del Centro Histórico, según datos de la Secretaría de Salud presentados por el Instituto Metropolitano en el 2017 la parroquia presentaba la tasa más elevada de mortalidad por tuberculosis de todo el Distrito Metropolitano de Quito, igualmente dentro de esta parroquia existe una alta tasa de mortalidad por enfermedades respiratorias y de las enfermedades no transmisibles como las cardiovasculares, diabetes y cáncer, además de una alta incidencia de madres adolescentes.

El Centro Histórico cuenta con una amplia cobertura y capacidad instalada de equipos médicos, de hecho, la capacidad supera la demanda de la zona, por lo que muchos ciudadanos de otras partes de la ciudad acuden a los centros médicos y hospitales de la zona para su atención. El Instituto Metropolitano de Patrimonio en el 2013 registró dentro de la parroquia un total de 31 establecimientos de salud, 19 públicos y 12 privados, la mayoría de establecimientos médicos ubicados en esta zona corresponden al primer nivel de atención, únicamente cuatro instituciones cuentan con servicio de hospitalización (IMP, 2017).

2.7.11. Educación

Según los datos recopilados del Censo 2010, en el CHQ habitan 50.200 personas, de los cuales el 3,7% se encuentran en edad preescolar, 11% en edad escolar, y 10% en edad de educación media (INEC, 2010). Para el periodo electivo 2000-2001, se registraron 97 unidades educativas, la mayoría con tres niveles de formación. Sin embargo, pese al amplio número de instituciones, aproximadamente 23.520 alumnos acuden a centros educativos de diferentes sectores de la ciudad (MDMQ, 2003). Por tanto, el CHQ presenta un superávit de unidades educativas, las cuales acogen a más de 18 mil estudiantes provenientes de otras parroquias urbanas, en especial del sur de Quito.

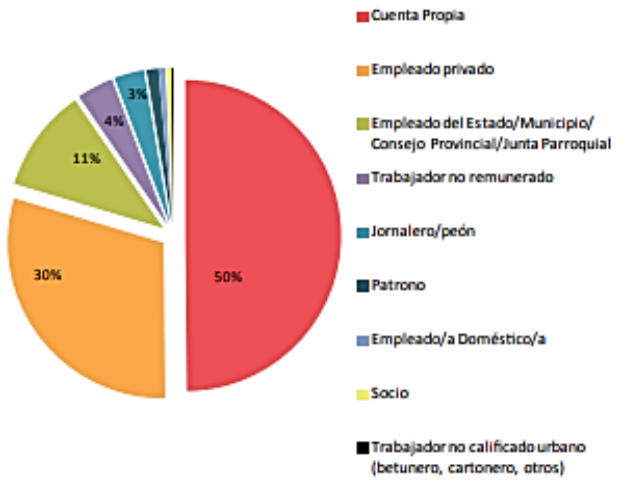
2.8. Aspectos Económicos

La economía del CHQ se caracteriza por presentar altos niveles de informalidad y condiciones laborales poco estables para sus residentes. Parte importante del comercio del CHQ corresponde a ventas de prendas de vestir, calzado y artículos de cuero; además, la mayoría de negocios del sector son familiares. Por otro lado, el centro quiteño está conformado en su mayoría por habitantes que se ubican dentro del rango de vida laboral; sin embargo, los bajos niveles de educación de la población restringen la oferta laboral (Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2017).

2.8.1. Ingreso y composición laboral

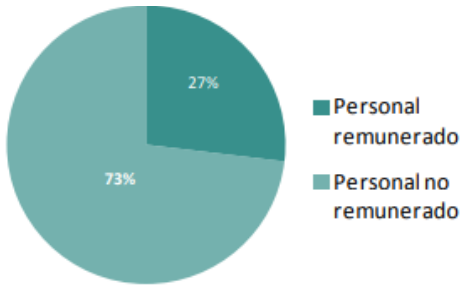
El ingreso medio de los habitantes del CHQ es de 510.1 dólares, este ingreso se encuentra 330.9 dólares por debajo del promedio del distrito metropolitano (IMP, 2017). Asimismo, la información recopilada por el Instituto de la Ciudad (2016) indica que el 51% de los individuos residentes trabajan por cuenta propia, mientras un 7% se encuentra distribuido entre trabajadores no remunerados y jornaleros (Ver Gráfico 19). No obstante, de acuerdo al Censo Nacional Económico (2010), el porcentaje de residentes no remunerados dentro del CHQ superaría el 70%; además el 45% de los jefes de hogar no contarían con ningún tipo de afiliación social (Ver Gráfico 20). (INEC, 2010).

Gráfico 19: Composición laboral por tipo de empleo



Elaboración: IMP. Oficina Plan CHQ. 2017
Fuente: ICQ. 2016

Gráfico 20: Composición laboral remunerado-no remunerado



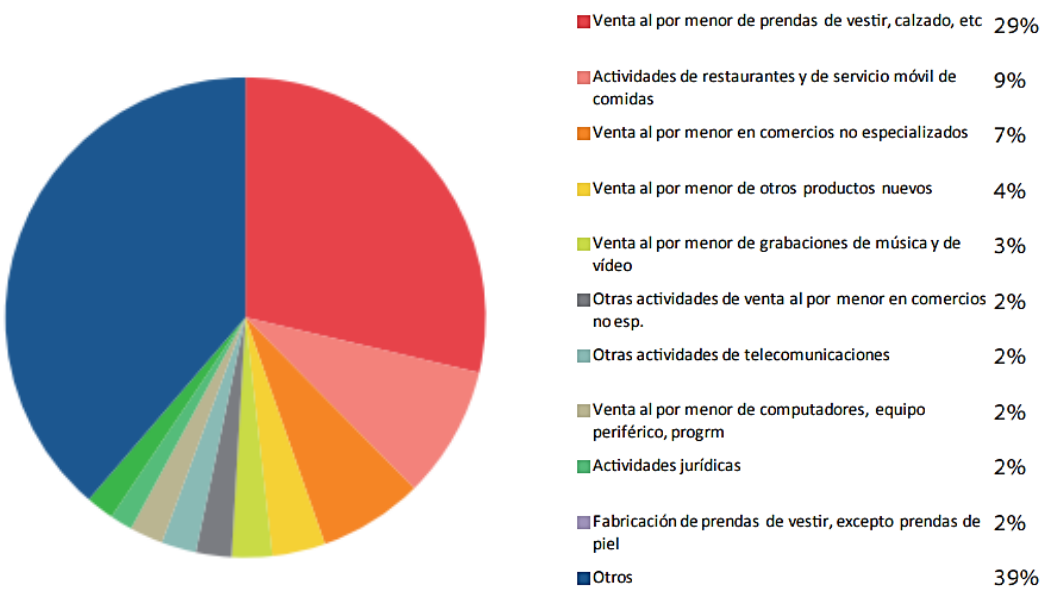
Elaboración: IMP. Oficina Plan CHQ. 2017
Fuente: ICQ. 2010

2.8.2. Actividades económicas

Según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2010) la actividad económica de mayor extensión en el CHQ es la venta de prendas de vestir, calzado y artículos de cuero, este tipo de ventas representan el 29% de los negocios existentes. Por otro lado, el servicio de alimentos (restaurantes y ventas móviles) representa el 9%; la venta de comida, bebida y tabaco en sitios especializados el 7% y no especializados el 4%; la fabricación de textiles el 2%; la venta al por menor de electrodomésticos 2% y la venta al por menor de farmacéuticos y medicinales 2% (Ver Gráfico 21).

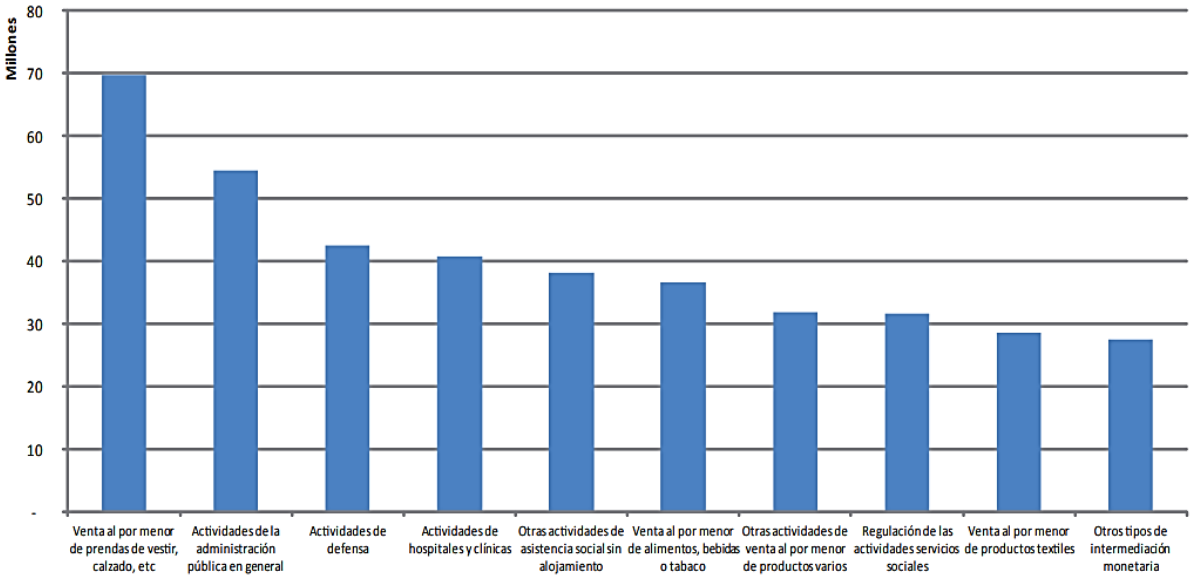
Las actividades económicas vinculadas a servicios (administración pública, hospitalarias y clínicas, y de regulación de servicios sociales) son las que contribuyen en mayor porcentaje a los ingresos de la economía local, su participación conjunta representa el 17% de los ingresos. En tanto, la venta al por menor de prendas de vestir, calzado y artículos de cuero representa el 9%. Las actividades de venta de alimentos y bebidas el 5% y la venta de productos varios el 4% (Ver Gráfico 22) (IMP, 2017).

Gráfico 21: Actividades económicas por número de empresas CHQ



Elaboración: IMP. Oficina Plan CHQ. 2017
Fuente: Censo Económico 2010

Gráfico 22: Actividades económicas por ingreso



Elaboración: IMP. Oficina Plan CHQ. 2017
Fuente: Censo Económico 2019

2.9. San Blas: La puerta de entrada al Centro Histórico

2.9.1. Historia

Para el arquitecto especializado en planificación urbana Carlos Pallares (2007) en la época de la colonia San Blas era considerada como la parte que sobraba de la ciudad, incluso cuando se formó la República del Ecuador en 1830 este lugar no fue considerado parte de la urbe, sin embargo, San Blas desempeñó un rol importante para el Quito mestizo. Por esta misma razón este lugar ha sido una de las áreas más castigadas el momento de modelar el funcionamiento de la misma y su aceptación dentro de la urbe ya que era considerada como un "reunidero de indios".

Según el etnólogo Jorge Trujillo el comercio fue el principal factor que provocó la expansión de la ciudad, el crecimiento poblacional y la fundación de las parroquias eclesiásticas. San Blas desde la época de la colonia contaba con tiendas y pequeños negocios, la mayor parte del comercio pasaba por este lugar. En el siglo XVI y tras la conquista, San Blas siguió la política gubernamental colonial en donde la religión y la acción eclesiástica provocó el desarrollo de la zona (2007). En 1568 para dar cumplimiento a las órdenes del Rey Felipe II de definir la distribución de las parroquias en Quito se constituyó la de San Blas, es así que San Blas fue una de las primeras parroquias eclesiásticas de la ciudad, fundada en el año de 1571; la iglesia ubicada en este lugar se terminó de construir un año después

con tapiales y cubierta de paja y fue construida exclusivamente para el uso de los indígenas (Pallares, 2007).

Debido al deseo de los conquistadores porque todas las personas sean católicas se crearon en Quito dos pequeñas plazas con el objetivo de cristianizar y bautizar a los nativos del lugar, es así que se construyeron las iglesias de San Blas y de San Sebastián, la primera ubicada en el extremo norte de la ciudad y la última ubicada a la entrada sur de la misma para aquella época. Las dos edificaciones fueron consideradas como entradas a la ciudad y como las iglesias más antiguas construidas específicamente para la catequización de los indígenas en áreas rurales, hecho que comprueba su condición suburbana, además para la época tanto San Blas como San Sebastián se encontraban a una distancia considerada del núcleo principal de la urbe por la separación de quebradas, sin embargo, estas bases permitieron que el desarrollo urbano se extienda hacia el norte y sur de la ciudad. La iglesia de San Blas fue la primera en la capital que contó con un sacerdote mestizo para que las misas sean precedidas en kichwa (Pallares, 2007).

Según el artículo "San Blas origen y destino" escrito por la historiadora Elena Noboa (2007) la población de San Blas para el año de 1839 fue una de las más numerosas de la ciudad. Para finales del siglo XIX se dio una reorientación en el crecimiento de la ciudad; es en aquella época que se pierde la modalidad de crecimiento radial-concéntrico y se pasa a un crecimiento longitudinal hacia el norte y sur, lugar donde se encontraban granjas, potreros y quebradas, es en este punto que se da una reubicación de las familias más pudientes del país a la parte norte de la ciudad, considerando así que las familias con mayores recursos se localizaban al norte de la urbe mientras que las de menos recursos al sur de la ciudad, este proceso de transformación urbana provocó que San Blas se extienda al igual que sus edificaciones.

El contexto social y espacial de San Blas actualmente es muy diferente al de años atrás, han pasado varios siglos y un gran proceso de crecimiento y desarrollo para que el barrio tome la forma actual que conocemos. Hasta comienzos del siglo XX la plaza ubicada en el barrio de San Blas marcaba el límite norte de la ciudad y todavía en el año de 1910 se observaba construcciones de dos pisos con cubiertas de teja y características de la arquitectura rural, sin embargo, en la actualidad el barrio ha sufrido varias transformaciones como ya se mencionó con anterioridad. Esta zona es probablemente uno de los sectores del Centro Histórico de Quito que más transformaciones espaciales y sociales ha vivido, esto probablemente debido a su ubicación de puerta de entrada hacia el centro de la urbe y paso hacia las zonas del norte de la ciudad (Trujillo, 2007).

Dentro del barrio de San Blas hubo ciertos lugares característicos, infraestructuras y tradiciones importantes que aún se mantienen como lo fue el Coliseum como lo es la Plaza de San Blas con su iglesia, la Plaza de Toros Belmonte, tradiciones como el festival Virgen Esperanza de Triana y Quito ciudad de geranios por nombrar los más importantes. Una de las edificaciones más emblemáticas del lugar se construyó en 1921 por las calles Montúfar y Fermín Cevallos, el Coliseum fue construido por el arquitecto Luis Felipe Donoso y fue una de las más destacadas arquitecturas de principio de siglo debido a su infraestructura, estructura de hierro e influencia francesa, esta edificación fue derrocada por la apertura de lo que hoy conocemos como avenida Pichincha. Esta avenida fue la que partió en dos a la plaza de San Blas con el fin de que haya facilidad para el tránsito vehicular. La demolición del

"Coliseum" fue un acontecimiento histórico para el barrio, pues se derrocó un edificio histórico para la construcción de una avenida a pesar de que el edificio interfería en el trazado de la avenida en apenas un metro (Pallares, 2007).

Lo que se conoce hoy en día como Plaza de San Blas ha tenido varios nombres, formas y usos a lo largo de la historia, desde el Quito colonial hasta la actualidad. En 1888 el Municipio nombró a la plaza como Plaza de Mejía en honor al ilustre quiteño José Mejía Lequerica, no obstante, el nombre no se logró mantener por lo que en 1930 se le denominó como Plaza España, finalmente quedó como Plaza de San Blas, nombre cotidiano usado por los habitantes de la zona. El uso de la plaza ha sido múltiple, como pila, cementerio y ollería, gallera pública, herrería, mercado de 1878 a 1950, se debe mencionar además que la plaza de San Blas constituyó en su época una zona de comercio muy amplio y variado. (Ver Gráfico 23) Por otra parte, la iglesia ha sido símbolo emblemático dentro de la plaza desde el término de su construcción en 1572 y su completa reconstrucción en 1713 (Andrade, 2003).

Gráfico 23: Iglesia de San Blas y su mercado cubierto



Fuente: Un siglo de imágenes: el Quito que se fue II, 1860-1960
Elaboración: Ernesto Chiriboga

2.10. Caracterización de la "Plaza de Toros Belmonte"

2.10.1. Las plazas de toros en Ecuador

Jorge Guevara (2013) en su artículo "Apuntes sobre la historia taurina de Quito-Ecuador" describe que la afición que tienen los ecuatorianos por la tauromaquia apareció en el siglo XVI tras la conquista del imperio incásico por los españoles. Dentro de lo que en la actualidad es la República del Ecuador hay dos ciudades muy importantes que tras su colonización y fundación constituyeron puntos importantes

para el desarrollo de la tauromaquia y su posterior expansión, estas fueron Santiago de Guayaquil y San Francisco de Quito.

La conquista de los españoles a América provocó tanto el mestizaje como la fusión de culturas y nuevas costumbres que con el paso del tiempo se convirtieron en elementos muy propios del continente americano, la tauromaquia se convirtió en uno de ellos (Flores, 2015). Una vez trazadas las ciudades y construidas las edificaciones importantes para el desarrollo de las ciudades, se destacan entre estas edificaciones a las Plazas Mayores, estas constituyeron un lugar de encuentro y de comercio, en este lugar se llevaron a cabo los primeros festejos taurinos en Ecuador (Guevara, 2013).

Alexandra Flores (2015) en su trabajo de investigación "Diagnostico de las plazas taurinas coloniales y republicanas en Quito y el potencial uso de la Plaza Belmonte" explica que los españoles extrañaban tanto sus costumbres, aficiones y folclore de su patria por lo que decidieron traerlas hasta su lugar de asentamiento, entre sus costumbres se destacó el juego de "cañas y toros". Este tipo de festejos se los vinieron a realizar después de mucho tiempo después de su asentamiento, pues la falta de ganado bravo impidió el desarrollo del juego de cañar y toros. Según los escritos la primera importación de este tipo de ganado se la realizó por el año 1593.

El 28 de mayo de 1594 se desarrolló en la ciudad de Quito el primer festejo de cañas y toros en honor al nuevo presidente de la Real Audiencia y sus oidores provenientes de la capital del virreinato de Lima. Dos años más tarde se volvió a realizar en la ciudad una festividad de semejante magnitud debido a la afición que ya se tenía por este tipo de espectáculo tanto por los españoles como por los criollos y por los indígenas, de hecho, para los nativos de la época esta festividad se arraigó tanto en su cultura que hasta la fecha se realizan este tipo de eventos los llamados "toros de pueblo", además crearon la fiesta de las cosechas denominada Jaychigua en donde se desarrollaron hasta 1955 toros populares en la región sierra (Flores, 2015).

La Plaza Grande fue escenario de esta festividad hasta 1770, luego de este año José de Villalengua, el presidente de la Real Audiencia y gran admirador de este tipo de eventos mandó a construir la primera plaza de toros en lo que hoy se conoce como el Teatro Sucre. A pesar de que los eventos taurinos se empezaron a desarrollar en la capital, este tipo de festividades se comenzaron a extender a todas las ciudades y poblaciones de la sierra (Guevara, 2013).

La afición a los toros en la mayor parte de la historia ecuatoriana fue impulsada por gobernantes, presidentes e incluso clérigos, aunque también hubo mandatarios que no estaban a favor de este tipo de eventos y los acusaban de ser costumbres bárbaras; por ello, los festejos de esta índole fueron prohibidos ya en el siglo XIX por el presidente Juan José Flores.

2.10.2. La Plaza de Toros Belmonte fue un símbolo de la quiteñidad desde 1920 a 1970

Ramiro Guarderas (2017) nieto de quien construyó la Plaza Belmonte en 1920 describe a este lugar como símbolo de la quiteñidad de la época y relata en su libro "La Belmonte y yo" que dicho escenario no fue únicamente un lugar destinado a la fiesta brava sino fue un lugar donde se desarrollaron múltiples eventos, un sitio de encuentro de los habitantes de la ciudad, en aquella época fue utilizada como coliseo donde se desarrollaron múltiples eventos deportivos como torneos de básquet, campeonatos de box, festivales de gimnasia, presentaciones de circo, mítines políticos. Dentro de las festividades que se celebraban dentro de la plaza sobresalió el evento de los santos inocentes, una fiesta de encuentro democrático de los habitantes de la urbe con las tradicionales mascaradas, fiesta que prácticamente empezó a desaparecer cuando se cerró la plaza.

Abel Guarderas Murrillo fue quien se encargó de edificar la plaza de toros, su edificación inició en 1918 en el terreno perteneciente a su madre Mercedes Murillo en las calles Antepara, Pedro Fermín Cevallos, Oriente y León y llevó el nombre de Belmonte debido al reconocido matador de toros español Juan Belmonte. Don Abel Guarderas arquitecto de profesión vivió gran parte de su vida en la ciudad de Santiago en Chile regresa a la capital del Ecuador para erradicarse con una gran afición a la tauromaquia, esta afición y la asesoría de un sacerdote español franciscano lo llevaron a planificar y construir la plaza de toros (Guarderas, 2017). La inauguración de la plaza fue el 6 de octubre de 1920 y se la utilizó consecutivamente por cuarenta y seis años

Guarderas (2017) manifiesta que el clima de Quito influyó para que la antigua plaza Belmonte fuera techada con teja de barro en el perímetro del público y que tenga localidades como palcos debido a las intensas lluvias. La estructura original de la plaza fue hecha con materiales como madera, ladrillo, piedra sillar y adobe.

La concepción arquitectónica de la Plaza de Toros Belmonte, su diseño estructural, la planificación de los espacios y servicios con los que contaría fueron bien logrados. La parte central de la plaza donde se encuentra el escenario "ruedo" mide treinta metros de diámetro y contaba con cuarenta y dos palcos, además contaba con ocho chiqueros desde donde entraban los toros con sus respectivas jaulas, una enfermería, una sala de toreros y una vivienda interior correspondiente al administrador de la plaza (Guarderas, 2017).

En 1935 se construyó en Quito la Plaza de Toros Arenas, si bien esta fue construida con características similares a la Belmonte le edificación fue más grande, tanto el escenario como la zona del graderío, por lo que tenía una mayor afluencia de personas, fue así que la plaza Arenas se convirtió en la de mayor importancia entre los años de 1935 a 1950 (Aguilar, 2017). A pesar del menor número de espectadores y eventos la Plaza de Toros Belmonte siguió realizando festivales y una que otra corrida de toros, sin embargo, este factor fue un determinante para que el dueño de ese entonces Abel Guarderas decida ampliar el escenario con aprobación del Municipio de Quito en 1942 (Guarderas, 2017).

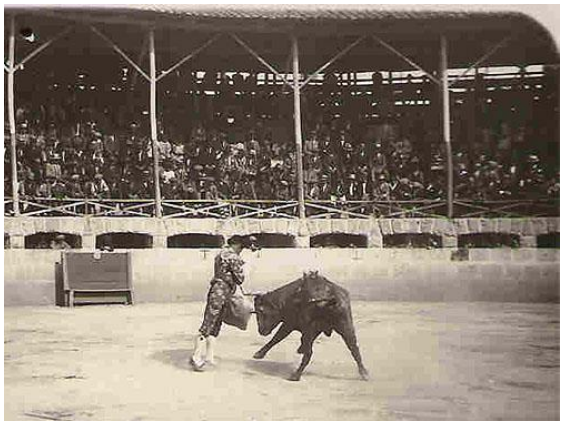
Ramiro Guarderas explica en su libro que tras el incendio ocurrió en el mercado de San Blas en los años cincuenta, el Municipio arrendó la plaza por un año para instalar un mercado provisional mientras se construía lo que hoy conocemos como Mercado Central, por lo que durante el arrendamiento no se realizó ningún evento en el lugar (2017). Durante los años 1950 al 1968 no se pudo hacer ninguna inversión o mejora en la Belmonte, esto provocó que el número de eventos en la plaza caiga, por ello en 1958 una parte de la plaza se convirtió en fábrica de muebles, dos años duró la fábrica en este lugar, pero para el correcto funcionamiento de la fábrica se tuvo que hacer varias modificaciones a la plaza, se derrocó toda la parte de las graderías, se disminuyó el diámetro del ruedo de la plaza para poder ubicar las bodegas, el parqueadero y el taller para la fabricación de muebles (Guarderas, 2017).

Los cuatro herederos de la Plaza Belmonte decidieron ponerla en venta tras la muerte de Abel Guarderas. La Plaza fue ofrecida a una asociación de vendedores ambulantes, mismos que buscaron financiamiento por parte del Gobierno Central para la compra y empezaron a gestionar ante la alcaldía la declaratoria de bien público para poderse instalar y vender allí, este hecho provocaría que la plaza y sus alrededores lleguen a deteriorarse profundamente. Finalmente, los herederos de la plaza llegaron a una negociación directa con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la que se canjearon terrenos de propiedad del MDQ por la propiedad de la plaza.

Una vez que el MDQ adquirió la plaza de toros en el año 1978 se procedió a incluir a la Belmonte en los programas de restauración y recuperación del Centro Histórico. Si bien la plaza había sido intervenida anteriormente para ser utilizada como bodega y como locales comerciales, cierta parte de la infraestructura aún permanecía intacta y contaba aun con gran parte de los servicios e instalaciones. La idea inicial de los promotores del proyecto era reconstruir la plaza como originalmente era y darle mayor utilidad con el fin de que aparte de servir para espectáculos públicos sirviera para la instalación de salones de exposiciones, locales comerciales para le venta de artesanías y para que se instale dentro una escuela taurina. El momento que se inició la restructuración de la plaza en 1985 hubo algunos problemas, no se respetó el uso de los materiales originales, ni todos los cambios propuestos, por lo que la restauración de la plaza de suspendió (Guarderas, 2017).

Para Ramiro Guarderas (2017) el cambio de alcaldía de Gustavo Herdoíza León (1984-1988) a Rodrigo Paz Delgado (1988-1992) provocó que el proyecto de recuperación de la plaza se retrase. El Consejo Municipal de Rodrigo Paz Delgado realizó un concurso abierto para la remodelación del sector de San Blas, mismo que incluía la remodelación de la Belmonte. El concurso lo ganó una arquitecta de apellido Arízaga, la remodelación de lo que hoy conocemos como la nueva Plaza Belmonte se la empezó a realizar en 1990 y la construcción se la reconstruyó con características muy diferentes a la original.

Gráfico 24: Corrida de toros en la Belmonte 1932



Fuente y Elaboración: Santiago Agilar, 2017

Gráfico 25: Plaza de toros Belmonte en la actualidad

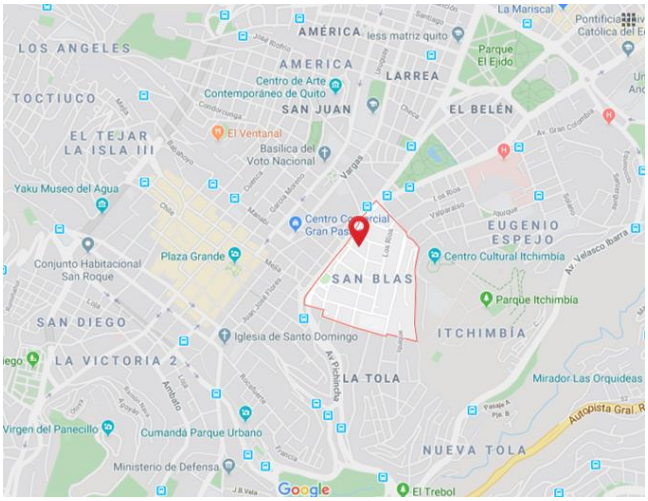


Fuente y Elaboración: Diego Pallero, 2012

2.10.3 Ubicación de la Belmonte

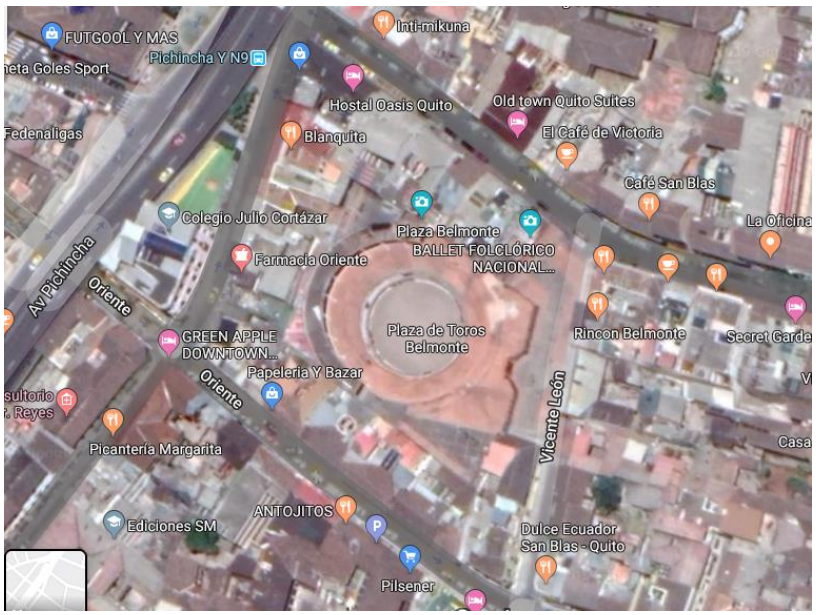
La Plaza de Toros Belmonte se encuentra ubicada en el barrio de San Blas en el centro histórico de Quito; el punto rojo del Gráfico 26 marca el lugar exacto donde se encuentra ubicada la plaza al noroeste del barrio San Blas entre las calles José Anteparra y Oriente como se muestra en el Gráfico 27 (Guarderas, 2017).

Gráfico 26: Ubicación de la Plaza de Toros Belmonte



Fuente: Ramiro Guarderas, 2017
Elaboración: Katherine Narváez, 2019

Gráfico 27: Mapa de la Plaza de Toros Belmonte



Fuente: Ramiro Guarderas, 2017
Elaboración: Katherine Narváez, 2019

Capítulo 3: Medición de beneficios de una infraestructura cultural

3.1. Cálculo matemático de la muestra

Determinar el tamaño de la muestra es un paso fundamental y de gran importancia dentro de una investigación, para su efecto es importante centrarse en el planteamiento del problema, los objetivos, en si en el propósito de la investigación y la población a estudiarse. Para el cálculo de la muestra en primer lugar, se determinó el número de casas existentes en el tramo de 1 kilómetro alrededor de la plaza de Toros Belmonte, para el respectivo cálculo se utilizó la base catastral del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; esta herramienta tiene la información de las casas existentes en la ciudad, además de las características de las viviendas como el tipo de construcción, el material de las paredes, piso, su uso, el número de pisos, entre otras características, esta información fue procesada mediante el software ArcGIS en donde por medio de la herramienta buffer se ingresó la información de los predios y se filtró la información de las casas para obtener el número de viviendas ubicadas en este tramo. El número total de predios dentro del kilómetro según la información actualizada del Municipio del DMQ es de 6165 inmuebles (población).

En segundo lugar, se aplicó la fórmula para obtener el tamaño de la muestra representativa según el tamaño total de la población, la fórmula cuando se conoce el tamaño de la población se encuentra expresada en la ecuación (3) (Unidad Técnica de Control Externo, 2012):

$$n = \frac{N \times Z^2 \times p \times (1-p)}{(N-1) \times e^2 + Z^2 \times p \times (1-p)} \quad (3)$$

n = El tamaño de la muestra representativa
N = Tamaño de la población
Z = Parámetro estadístico que depende del nivel de confianza
e = Error máximo admisible en términos de proporción
p = Probabilidad de éxito o proporción esperada

El nivel de significancia que se utilizó para el desarrollo de la presente disertación fue del 90%, por lo que valor crítico según la estadística elemental es de 1,65 (Z), con un error máximo del 5% y una probabilidad de éxito del 50%. Una vez determinados estos valores se procedió al cálculo de la muestra para la zona de estudio.

$$n = \frac{6165 \times 1.65^2 \times 0.5 \times (1 - 0.5)}{(6165 - 1) \times 0.05^2 + 1.65^2 \times 0.5 \times (1 - 0.5)} = 259.776 \approx 260$$

Aplicando la fórmula descrita y con el cálculo respectivo se determina que la muestra a utilizarse para el levantamiento de la información dentro de la zona de estudio es 260 inmuebles.

3.2. Expresión del modelo econométrico

Una vez descrito en el Capítulo 1 el modelo que se va a utilizar, los supuestos que deben considerarse, los problemas que se deben corregir para una correcta estimación, a continuación, en la ecuación (4) se va a detallar la expresión del modelo que se va a desarrollar en la presente investigación:

$$\ln(p) = \alpha + \beta_1 TC + \beta_2 menosde5anos + \beta_3 de5a10anos + \beta_4 de11a20anos + \beta_5 de21a50anos + \beta_6 masde51anos + \beta_7 ACONST + \beta_8 BAÑOS + \beta_9 HABIT + \beta_{10} PLANTAS + \beta_{11} TERRAZA + \beta_{12} ALAVAND + \beta_{13} JADIN + \beta_{14} GARAJE + \beta_{15} LC + \beta_{16} DA + \beta_{17} disbelmote + \beta_{18} distitchim + \beta_{19} distipiales + \beta_{20} distmercen + \beta_{21} distplayon + \beta_{22} disthoseug + \beta_{23} distbasilica + \beta_{24} distplazainde + \beta_{25} distteasucre + \varepsilon \quad (4)$$

En dónde:

- $\ln(p)$: Es el logaritmo natural del precio de la vivienda en dólares.
- α: Es el intercepto.
- TC: Es una variable dicotómica que índica diferencia a las viviendas entre departamento y casa.
- menosde5anos: Corresponde a las viviendas que tienen menos de 5 años de construcción.
- de5a10ano: Corresponde a las viviendas que tienen de 5 a 10 años de construcción.
- de21a50anos: Corresponde a las viviendas que tienen de 21 a 50 años de construcción.
- masde51anos: Corresponde a las viviendas que tienen más de 51 años de construcción.
- ACONS: Es el área de construcción en metros de la vivienda.
- BAÑOS: Es el número de baños que tiene una vivienda.
- HABIT: Es el número de habitaciones que tiene una habitación.
- PLANTAS: Es el número de plantas que tiene una vivienda.
- TERRAZA: Es una variable dicotómica que índica la presencia de terraza o no.
- ALAVAND: Es el área de terraza en metros de la vivienda.
- JADIN: Es una variable dicotómica que índica la presencia de jardín o no.
- GARAJE: Es una variable dicotómica que índica la presencia de garaje o no.
- LC: Es una variable dicotómica que índica la existencia de locales comerciales o no.
- DA: Es una variable dicotómica que índica la existencia de departamentos comerciales o no.
- distbelmonte: Es la distancia de la Plaza Belmonte a cada una de las viviendas en metros.
- distitchim: Es la distancia del parque Itchimbia a cada una de las viviendas en metros.
- distipiales: Es la distancia del Ipiales a cada una de las viviendas en metros.
- distmercen: Es la distancia del Mercado Central a cada una de las viviendas en metros.
- distplayon: Es la distancia del terminal Playón a cada una de las viviendas en metros.
- disthoseug: Es la distancia del Hospital Eugenio Espejo a cada una de las viviendas en metros.

- distbasilica: Es la distancia de la iglesia Basílica a cada una de las viviendas en metros.
- distplazainde: Es la distancia de la Plaza de la Independencia a cada una de las viviendas en metros.
- distteasucre: Es la distancia del Teatro Sucre a cada una de las viviendas en metros.
- ε: Es el termino error e incluye otros factores que pueden afectar a la variable dependiente.

Se va a utilizar un modelo semilogarítmico (log-lin), este tipo de modelo aplica logaritmo natural a la variable dependiente, mientras las independientes permanecen como lineales, emplear este tipo de forma funcional del modelo ayuda a medir tasas de crecimiento, es así que el coeficiente mide el cambio proporcional en la variable independiente para un cambio absoluto dado la variable dependiente (Hernández, 2012).

3.3. Estadística descriptiva de las variables y depuración de la base de datos

3.3.1. Variable dependiente

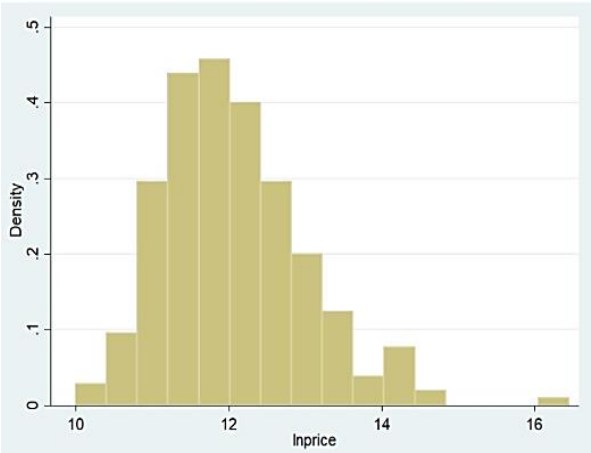
3.3.1.1. Precio

La variable dependiente "PRECIO" es una variable cuantitativa, está conformada por 260 observaciones. El precio promedio de la vivienda en la zona establecida es de $322,5312.10, el precio más alto es de $14,000,000 y el más bajo de $22,000. La desviación estándar es de 912969.10, lo que indica que los precios son excesivamente dispersos.

El precio más alto corresponde a una casa comercial ubicada al noroeste de la "Plaza Belmonte", la vivienda tiene 2100m^2 de superficie; además, cuenta con 26 habitaciones, 8 locales comerciales, estilos y acabados coloniales. Por otro lado, el inmueble más económico se encuentra ubicado al sureste del escenario cultural, en el barrio "La Tola", es una suite de 72m^2 que dispone únicamente de un baño, una habitación, sala, comedor y cocina.

Se optó por crear la variable "lnprice", ya que los modelos de regresión simples o múltiples añaden logaritmo natural para una mejor interpretación de la variable y de la regresión. Según Montero (s.f) se aplica logaritmos en econometría con el objetivo de dar mayor estabilidad a los regresores, reducir observaciones atípicas, linealizar las curvas, reducir escalas y convertir parámetros en porcentajes; en el caso de la variable precio se aplicó logaritmo porque en el histograma de frecuencia la variable no tenía una distribución normal debido a que los datos se encontraban sesgados, además el momento de aplicar logaritmos la interpretación se comprende de mejor manera.

Gráfico 28: Frecuencia de Precio

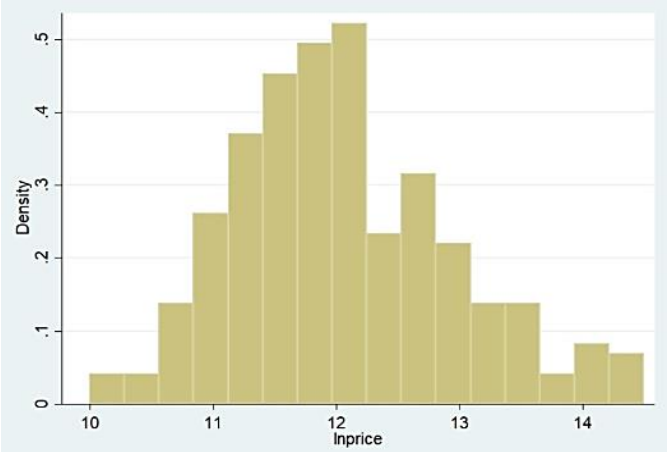


Variable	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
PRECIO	260	322312.1	912969.1	22000	1.40e+07

Elaboración: Katherine Narváez, 2019

Para el desarrollo del modelo se optó por eliminar el valor atípico que se muestra en el Gráfico 29, pues una vivienda costaba $14.000.000, valor que puede alterar significativamente a la estimación de la regresión múltiple, sin esa observación el histograma se comporta de la siguiente forma:

Gráfico 29: Histograma de Precio



Variable	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
PRECIO	259	269502.5	329894.8	22000	1980000

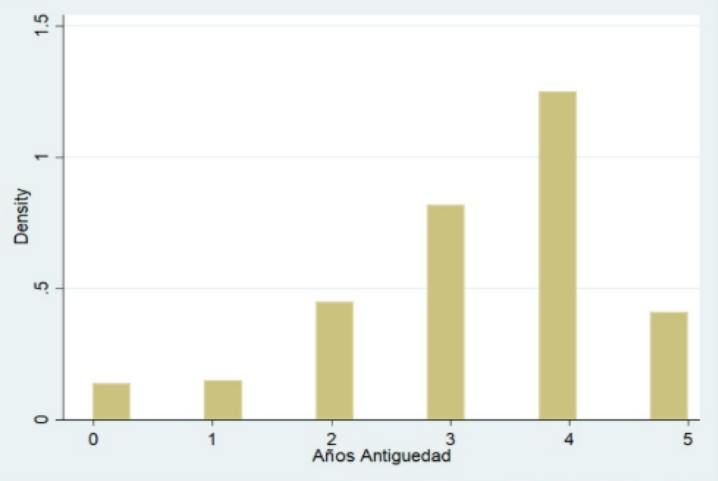
Elaboración: Katherine Narváez, 2019

3.3.2. Variables independientes

3.3.2.1. Años de antigüedad

La variable independiente "AñosAntiguedad" es una variable cualitativa, está conformada por 260 observaciones. La tabla de frecuencia indica que el 4.23% de las viviendas son casas para estrenar, el 4.62% son viviendas de menos de 5 años de construcción, el 13.85% tiene de 6 a 10 años, el 25,38% tiene entre 11 y 20 años, el 38,85% son viviendas de 21 a 50 años y el 13,08% corresponde a viviendas de más de 51 años. En la zona de influencia seleccionada la mayoría de las viviendas son antiguas, más de la mitad de los inmuebles tienen entre 11 y 50 años de construcción.

Gráfico 30:Histograma años de antigüedad



Años Antiguedad	Freq.	Percent	Cum.
Estrenar	11	4.23	4.23
menos de 5 anos	12	4.62	8.85
de 6 a 10 anos	36	13.85	22.69
11 a 20 anos	66	25.38	48.08
21 a 50 anos	101	38.85	86.92
mas de 51 anos	34	13.08	100.00
Total	260	100.00	

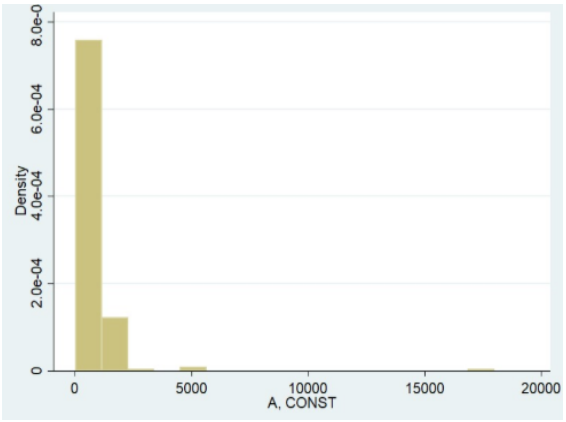
Elaboración: Katherine Narváez, 2019

3.3.2.2. Área de construcción

La variable independiente "ACONST" es una variable cuantitativa, está conformada por 260 observaciones. El área promedio de construcción de una vivienda ubicada en la zona de influencia es de 597.0077 m^2. El valor máximo es de 18,000 m^2 de construcción, mientras que, el valor mínimo es de

40m^2. La desviación estándar es de 1252.78, lo que indica una amplia dispersión en el área de construcción.

Gráfico 31: Histograma área de construcción



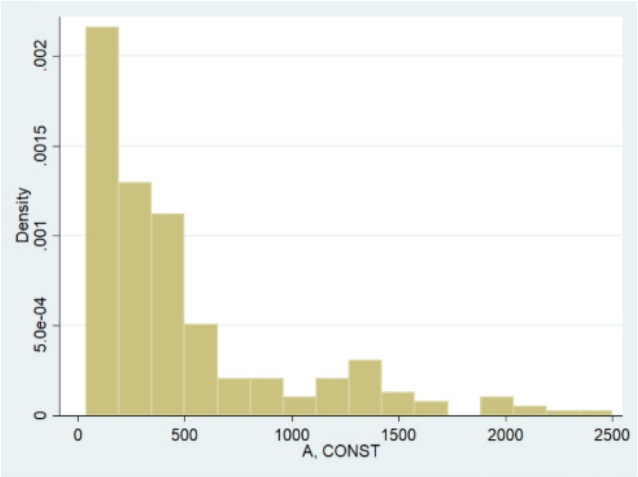
Variable	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
ACONST	260	597.0077	1252.78	40	18000

Elaboración: Katherine Narváez, 2019

Como se puede ver en el Gráfico 31, existe una concentración de datos en las dos primeras barras del histograma de frecuencias, pues la mayoría de viviendas ubicadas en la parroquia del Centro Histórico tienen un área de construcción entre 90m^2 y 1400 m^2. Como se puede observar en el Gráfico 31 existen áreas de construcción muy alejadas de la concentración de datos, estos corresponden a datos atípicos asociados a eventos anormales y pueden afectar fuertemente al resultado de la regresión, por lo que es mejor eliminarlos para un mejor análisis.

Para el desarrollo del modelo se optó por descartar de la base de datos las casas que tienen más de 4000 metros de construcción, en total se eliminaron tres casas, dos que tenían un área de construcción de 4882 metros y una vivienda con 18000 metros cuadrados de construcción. El histograma de frecuencia sin las tres observaciones atípicas muestra una asimetría a la derecha con picos más altos en áreas de construcción entre 40 m2 y 2500 m2 (Ver Gráfico 32).

Gráfico 32: Histograma área de construcción sin datos atípicos



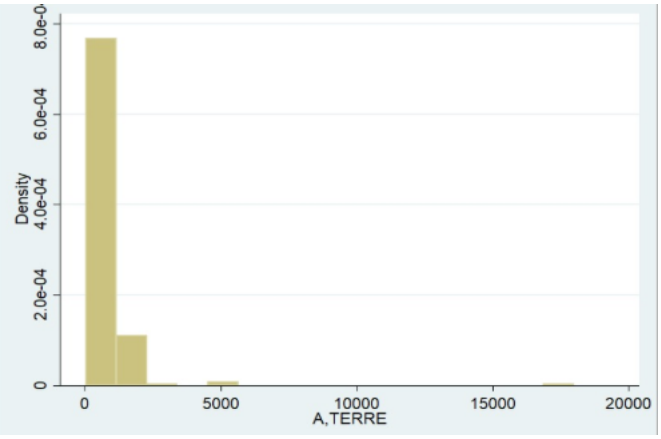
Variable	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
ACONST	257	495.9455	501.0852	40	2500

Elaboración: Katherine Narváez, 2019

3.3.2.3. Área de terreno

La variable independiente "ATERRE" es una variable cuantitativa, está conformada por 260 observaciones, esta diferencia de observaciones respecto a la variable dependiente se debe a la falta de información en algunas viviendas. El área promedio de terreno de una vivienda ubicada en la zona previamente establecida es de 584.1423 m^2. El valor máximo es de 18,000 m^2, mientras que, el valor mínimo es de 40m^2. La desviación estándar es de 1246.017, lo que indica una amplia dispersión en el área de terreno.

Gráfico 33: Histograma área de terreno



Variable	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
ATERRE	260	584.1423	1246.017	40	18000

Elaboración: Katherine Narváez, 2019

Sin embargo, para el desarrollo del modelo se optó por no tomar a esta variable ya que existía una fuerte correlación entre la variable área de terreno (ATERRE) y área de construcción (ACOST). El coeficiente de correlación con las 260 observaciones es de 0,94; lo que indica que una variable explica la otra, este fenómeno posiblemente se da porque el área de terreno es la misma que el área de construcción.

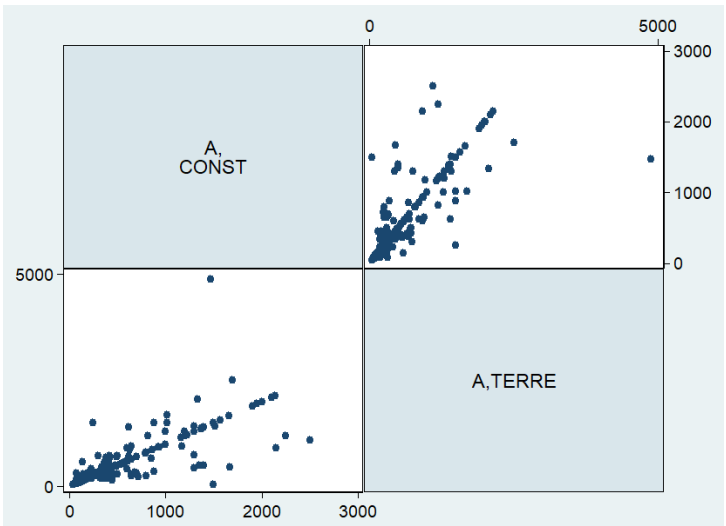
Tabla 7: Correlación entre Área de terreno y Área de construcción

	ACONST	ATERRE
ACONST	1.0000	
ATERRE	0.9472	1.0000

Elaboración: Katherine Narváez, 2019

Incluso eliminado los datos atípicos de la variable ACONST (257 observaciones) se obtiene una correlación entre ambas variables de 0,78 la cual es muy alta, esto se lo puede observar en el siguiente gráfico:

Gráfico 34:Correlación entre Área de terreno y Área de construcción eliminando datos atípicos



	ACONST	ATERRE
ACONST	1.0000	
ATERRE	0.7842	1.0000

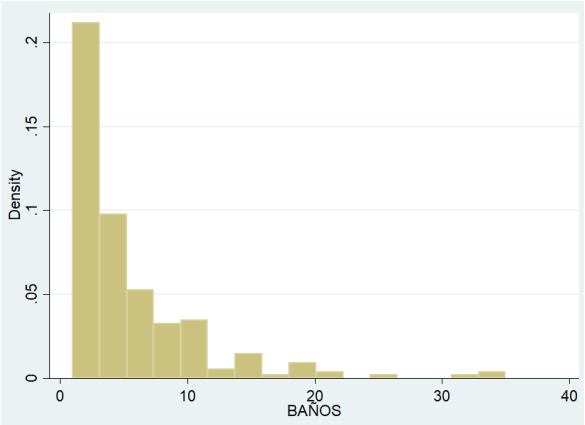
Elaboración: Katherine Narváez, 2019

3.3.2.4. Número de baños

La variable independiente "BAÑOS" es una variable cuantitativa, está conformada por 260 observaciones, el número promedio de baños de una vivienda ubicada la zona establecida es de 5.534615. El número de baños máximo es de 35, mientras que, el número de baños mínimo es de 1. La desviación estándar es de 5.255146, la dispersión en el número de baños es menor respecto a las demás variables.

Variable	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
BAÑOS	260	5.534615	5.255146	1	35

Gráfico 35: Histograma baños



Elaboración: Katherine Narváez, 2019

El histograma de frecuencias muestra una concentración de datos en la parte izquierda, lo que indica que las casas ubicadas en el centro de Quito tienen de 1 a 10 baños, pues la frecuencia acumulada hasta este valor es del 92%, si hay casas que tienen entre 12 y 35 baños pues estas corresponden a casas renteras y ha casas que se las puede utilizar para hotel.

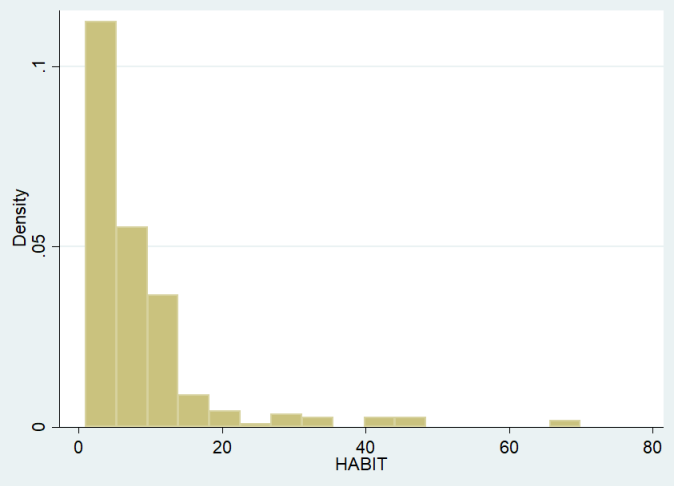
3.3.2.5. Número de habitaciones

La variable independiente "HABIT" es una variable cuantitativa, está conformada por 260 observaciones, el número promedio de habitaciones de una vivienda ubicada la zona establecida es de 8.396154. El número de habitaciones máximo es de 70, mientras que, el número de habitaciones mínimo es de 1. La desviación estándar es de 9.601359, la dispersión en el número de habitaciones es pequeña en relación con otras variables.

Variable	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
HABIT	260	8.396154	9.601359	1	70

El histograma de la variable número de habitaciones muestra una asimetría hacia la parte derecha, lo que indica que el número de habitaciones de las casas ubicadas dentro del Centro Histórico está concentrado entre 1 y 10, pues la frecuencia acumulada hasta 10 habitaciones es del 81,92%.

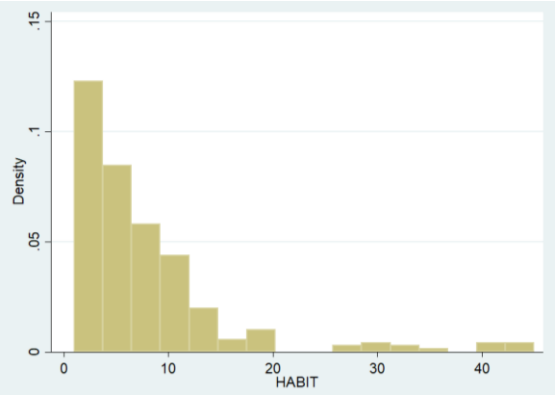
Gráfico 36: Histograma número de habitaciones



Elaboración: Katherine Narváez, 2019

Para la aplicación del modelo se optó por eliminar las observaciones de las dos casas con 70 habitaciones, pues como se mencionó con anterioridad estos valores pueden alterar significativamente al resultado final de la regresión. Sin esta observación el histograma se presenta de la siguiente manera:

Gráfico 37: Histograma número de habitaciones eliminando datos atípicos



Elaboración: Katherine Narváez, 2019

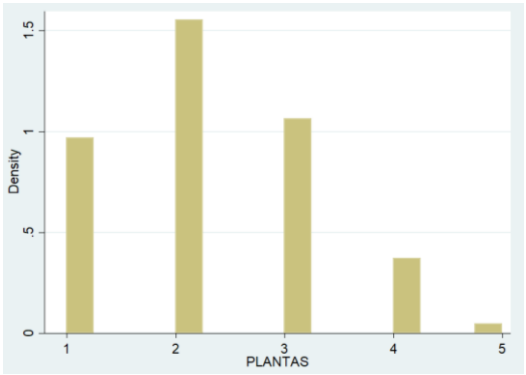
3.3.2.6. Número de plantas

La variable independiente "PLANTAS" es una variable cuantitativa, está conformada por 260 observaciones, el número promedio de plantas de una vivienda ubicada la zona establecida es de 2.242308 El número máximo de plantas es de 5, mientras que, el número mínimo es de 1. La desviación estándar es de 0.9620895, la dispersión en el número de plantas es muy pequeña.

Variable	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
PLANTAS	260	2.242308	.9620895	1	5

Como se puede observar en el Gráfico 38 el número de plantas de las viviendas ubicadas en este lugar es variado el 24,23% de las viviendas de la muestra tienen un piso, la mayoría de las viviendas tienen dos pisos con un 38,85% respectivamente, el 26,54% de las viviendas tienen tres pisos, el 9,23% tienen cuatro pisos y únicamente 3 viviendas de la muestra cuentan con 5 pisos.

Gráfico 38: Histograma número de plantas



PLANTAS	Freq.	Percent	Cum.
1	63	24.23	24.23
2	101	38.85	63.08
3	69	26.54	89.62
4	24	9.23	98.85
5	3	1.15	100.00
Total	260	100.00	

Elaboración: Katherine Narváez, 2019

3.3.2.7. Terraza

La variable independiente "TERRAZA" es una variable cualitativa, está conformada por 260 observaciones, la tabla de frecuenta indica que el 29,23% de los hogares de la muestra no tienen terraza, mientras que el 70.77% si la tiene (Ver Tabla 8).

Tabla 8: Frecuencia de terraza

TERRAZA	Freq.	Percent	Cum.
No	76	29.23	29.23
Si	184	70.77	100.00
Total	260	100.00	

Elaboración: Katherine Narváez, 2019

3.3.2.8. Área de lavado

La variable independiente "ALAVAND" es una variable cualitativa, está conformada por 260 observaciones, la tabla de frecuenta indica que el 18,08% de los hogares de la muestra no cuentan con área de lavado, el 81.92% sí la tiene (Ver Tabla 9).

Tabla 9: Frecuencia de área de lavado

ALAVAND	Freq.	Percent	Cum.
No	47	18.08	18.08
Si	213	81.92	100.00
Total	260	100.00	

Elaboración: Katherine Narváez, 2019

3.3.2.9. Jardín

La variable independiente "JADIN" es una variable cualitativa, está conformada por 260 observaciones, la tabla de frecuenta indica que el 44,23% de los hogares de la muestra no cuentan con jardín, el 55.77% sí lo tiene (Ver Tabla 10).

Tabla 10: Frecuencia de jardín

JADIN	Freq.	Percent	Cum.
No	115	44.23	44.23
Si	145	55.77	100.00
Total	260	100.00	

Elaboración: Katherine Narváez, 2019

3.3.2.10. Garaje

La variable independiente "GARAJE" es una variable cualitativa, está conformada por 260 observaciones, la tabla de frecuenta indica que el 36.54% de los hogares de la muestra no cuentan con garaje, el 63.46% sí lo tiene (Ver Tabla 11).

Tabla 11: Frecuencia de garaje

GARAJE	Freq.	Percent	Cum.
No	95	36.54	36.54
Si	165	63.46	100.00
Total	260	100.00	

Elaboración: Katherine Narváez, 2019

3.3.2.11. Departamentos en arriendo

La variable independiente "DepartArrendar" es una variable cualitativa de tipo dicotómica y está conformada por 260 observaciones. El 67,31% de las viviendas de la muestra no cuenta con departamentos en arriendo, el 32,69% restante tiene departamentos dentro de las viviendas (Ver Tabla 12).

Tabla 12: Frecuencia de departamentos en arriendo

DA	Freq.	Percent	Cum.
No	175	67.31	67.31
Si	85	32.69	100.00
Total	260	100.00	

Elaboración: Katherine Narváez, 2019

3.3.2.12. Locales Comerciales

La variable independiente "LocalComer" es una variable cualitativa y está conformada por 260 observaciones, el histograma de frecuencias de la Tabla 13 indica que el 22,69% de las viviendas de la muestra cuentan con locales comerciales y el 77,31% restante no cuentan con local comercial.

Tabla 13: Frecuencia de número de locales

LC	Freq.	Percent	Cum.
No	201	77.31	77.31
Si	59	22.69	100.00
Total	260	100.00	

Elaboración: Katherine Narváez, 2019

3.3.2.13. Tipo de construcción

La variable independiente "TC" es una variable cualitativa, está conformada por 260 observaciones. Dentro de la zona y debido a sus características existen tanto casas familiares como renteras, casas que son ideales para negocio tanto por su ubicación como por sus metros cuadrados, así como departamentos. La variable tipo de construcción es dicotómica en donde 1 corresponde a casa y 0 a departamento, en la zona de influencia previamente establecida la mayoría de las viviendas son casas, únicamente el 19,23% de la muestra son departamentos, el 80,77% restante corresponde a casas.

Tabla 14: Frecuencia de tipo de construcción

TC	Freq.	Percent	Cum.
Departamento	50	19.23	19.23
Casa	210	80.77	100.00
Total	260	100.00	

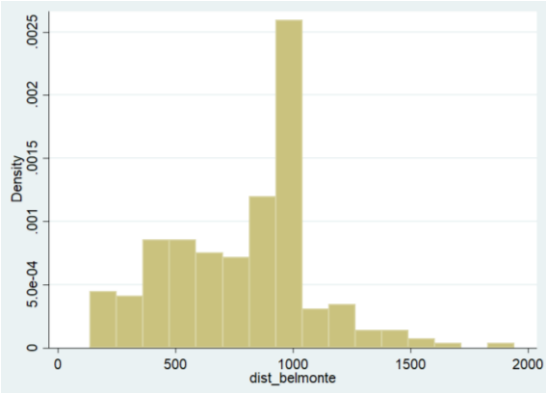
Elaboración: Katherine Narváez, 2019

3.3.2.14. Distancia Belmonte

La variable independiente "dist_belmonte" es una variable cuantitativa, está conformada por 260 observaciones, la distancia promedio que tienen las viviendas de la muestra hacia la Plaza Belmonte es de 787,06 m^2, la distancia más alta hasta este punto es de 1942,84 m^2 y la distancia más baja es de 137,69 m^2. La desviación estándar es de 304,857 lo que indica que la dispersión de los datos es baja.

El histograma de frecuencias del Gráfico 39 muestra que existe una concentración de datos, pues la mayoría de viviendas se encuentran ubicadas entre 900 y 1000 metros cuadrados de distancia de la Plaza de Toros Belmonte, igualmente como se puede observar en la parte derecha del Gráfico 39 existen pocas viviendas que se encuentran alejadas a la Belmonte.

Gráfico 39: Histograma de la distancia a la Plaza Belmonte



Variable	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
dist_belmo~e	260	787.0693	304.857	137.6909	1942.843

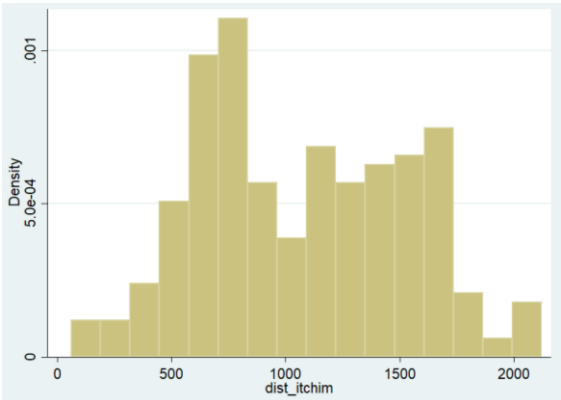
Elaboración: Katherine Narváez, 2019

3.3.2.15. Distancia Itchimbía

La variable independiente "dist_itchim" es una variable cuantitativa, está conformada por 260 observaciones, la distancia promedio que tienen las viviendas de la muestra hacia el parque Itchimbía es de 1074,295 m^2, la distancia más alta hasta este punto es de 2122,459 m^2 y la distancia más baja es de 62,593 m^2. La desviación estándar es de 456,5872 lo que indica que la dispersión de los datos es baja.

El histograma de frecuencias del Gráfico 40 muestra que la mayoría de viviendas están ubicadas entre 600 y 1500 metros cuadrados de distancia al Parque Itchimbía, como se puede observar a los extremos del Gráfico 40 existen pocas viviendas ubicadas muy cerca o muy lejos al parque. Se puede llegar a la conclusión que la distancia que existe entre las viviendas y el parque es extensa, pues este se encuentra a un extremo de la zona de estudio, específicamente al sureste.

Gráfico 40: Histograma de la distancia al Itchimbia



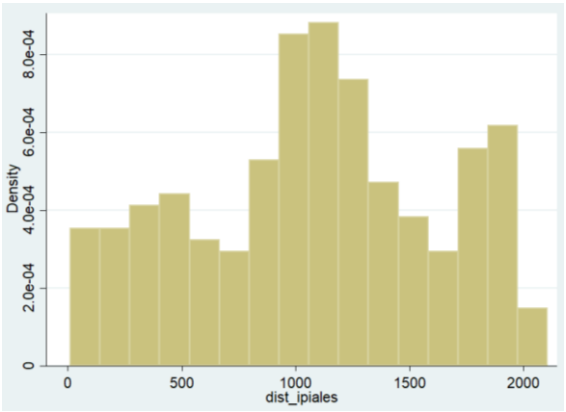
Variable	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
dist_itchim	260	1074.295	456.5872	62.59371	2122.459

Elaboración: Katherine Narváez, 2019

3.3.2.16. Distancia Ipiales

La variable independiente "dist_ipiales" es una variable cuantitativa, está conformada por 260 observaciones, la distancia promedio que tienen las viviendas de la muestra hacia el Ipiales es de 1084,518 m^2, la distancia más alta hasta este punto es de 2106,565 m^2 y la distancia más baja es de 12,013 m^2. La desviación estándar es de 541,4212 lo que indica que la dispersión de los datos es baja. El histograma de frecuencias del Gráfico 41 muestra que la mayoría de viviendas están ubicadas entre 1000 y 1200 metros cuadrados de distancia al Ipiales, se puede decir que la distancia que existe entre las viviendas y el Ipiales es extensa, pues este se encuentra a un extremo de la zona de estudio.

Gráfico 41: Histograma distancia Ipiales



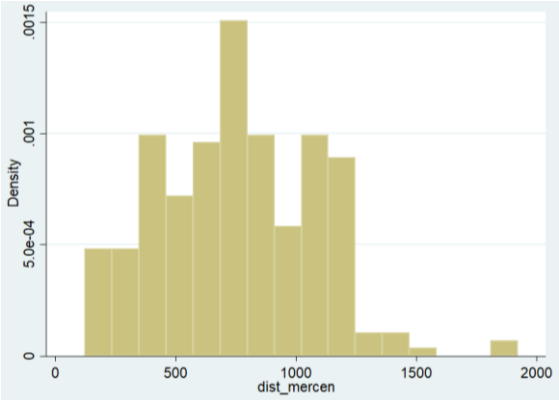
Variable	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
dist_ipiales	260	1082.518	541.4212	12.01369	2106.565

Elaboración: Katherine Narváez, 2019

3.3.2.17. Distancia Mercado Central

La variable independiente "dist_mercen" es una variable cuantitativa, está conformada por 260 observaciones, la distancia promedio que tienen las viviendas de la muestra hacia el Mercado Central es de 755,6305 m^2, la distancia más alta hasta este punto es de 1922,644 m^2 y la distancia más baja es de 123,939 m^2. La desviación estándar es de 324,0105 lo que indica que la dispersión de los datos es baja, el histograma de frecuencias del Gráfico 42 muestra que la mayoría de viviendas están ubicadas entre 700 y 800 metros cuadrados de distancia al Mercado Central, como se puede observar al lado derecho de la gráfica hay pocas viviendas ubicadas lejos del mercado.

Gráfico 42: Histograma distancia al Mercado Central



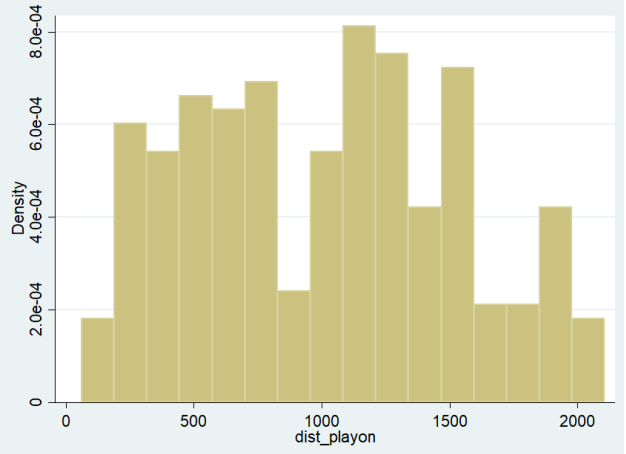
Variable	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
dist_mercen	260	755.6305	324.0105	123.939	1922.644

Elaboración: Katherine Narváez, 2019

3.3.2.18. Distancia al terminal Playón

La variable independiente "dist_playon" es una variable cuantitativa, está conformada por 260 observaciones, la distancia promedio que tienen las viviendas de la muestra hacia el terminal Playón es de 1009,514 m^2, la distancia más alta hasta este punto es de 2106,55 m^2 y la distancia más baja es de 61,841 m^2. La desviación estándar es de 517,0665 lo que indica que la dispersión de los datos es alta, el histograma de frecuencias del Gráfico 43 muestra que la mayoría de viviendas están ubicadas entre 1100 y 1200 metros cuadrados de distancia al terminal. La mayoría de casas de la muestra se encuentran a una distancia considerable del terminal Playón, esto se da porque el terminal se encuentra ubicado al extremo sur de la zona de estudio.

Gráfico 43: Histograma terminal Playón



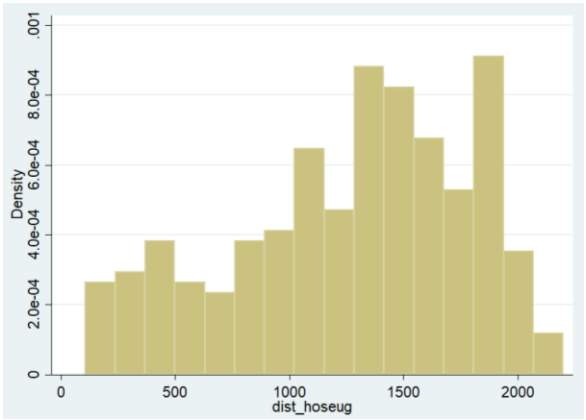
Variable	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
dist_playon	260	1009.514	517.0665	61.84109	2106.55

Elaboración: Katherine Narváez, 2019

3.3.2.19. Distancia al Hospital Eugenio Espejo

La variable independiente "dist_hoseug" es una variable cuantitativa, está conformada por 260 observaciones, la distancia promedio que tienen las viviendas de la muestra hacia el terminal hospital Eugenio Espejo es de 1266,039 m^2, la distancia más alta hasta este punto es de 2200,301 m^2 y la distancia más baja es de 106,775m^2. La desviación estándar es de 520,3495 lo que indica que la dispersión de los datos es alta, el histograma de frecuencias del Gráfico 44 muestra que la mayoría de viviendas están ubicadas aproximadamente a los 1800 metros cuadrados de distancia al hospital. La mayoría de casas de la muestra se encuentran a una distancia considerable del Hospital de Especialidades Eugenio Espejo debido a su ubicación.

Gráfico 44: Histograma distancia al Hospital Eugenio Espejo



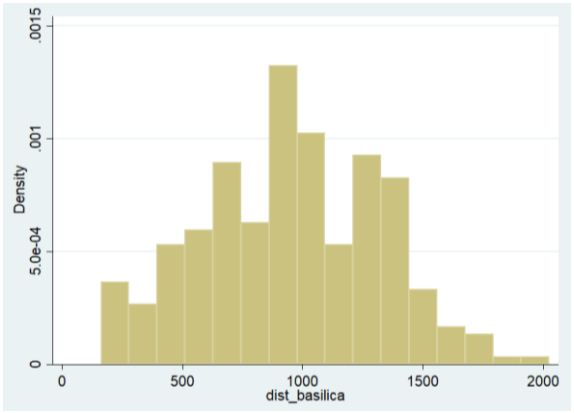
Variable	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
dist_hoseug	260	1266.039	520.3495	106.7758	2200.301

Elaboración: Katherine Narváez, 2019

3.3.2.20. Distancia a la Basílica del Voto Nacional

La variable independiente "dist_basilica" es una variable cuantitativa, está conformada por 260 observaciones, la distancia promedio que tienen las viviendas de la muestra hacia la Basílica es de 954,059 m^2, la distancia más alta hasta este punto es de 2025,525 m^2 y la distancia más baja es de 162,863 m^2. La desviación estándar es de 374,6198 lo que indica que la dispersión de los datos es baja. El histograma de frecuencias del Gráfico 45 muestra que la mayoría de viviendas están ubicadas aproximadamente a los 800 metros cuadrados de distancia a la Basílica.

Gráfico 45: Histograma distancia Basílica del Voto Nacional



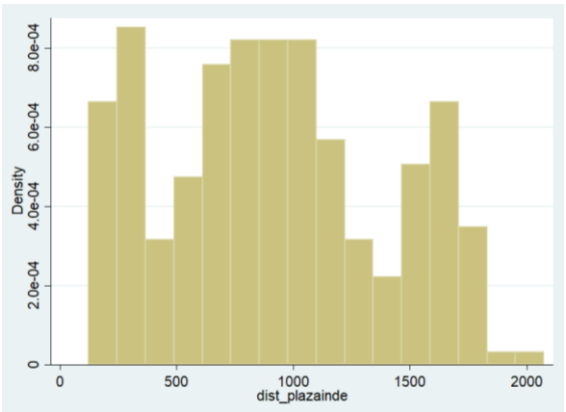
Variable	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
dist_basil~a	260	954.0591	374.6198	162.8635	2025.525

Elaboración: Katherine Narváez, 2019

3.3.2.21. Distancia a la Plaza de la Independencia

La variable independiente "dist_plazaind" es una variable cuantitativa conformada por 260 observaciones, la distancia promedio que tienen las viviendas de la muestra hacia la Plaza de la Independencia es de 913,892 m^2, la distancia más alta hasta este punto es de 2074,84 m^2 y la distancia más baja es de 123,916 m^2. La desviación estándar es de 481,306 lo que indica que la dispersión de los datos es baja. El histograma de frecuencias del Gráfico 46 muestra que la mayoría de viviendas están ubicadas aproximadamente a los 300 metros cuadrados de distancia a la Plaza de la Independencia.

Gráfico 46: Histograma distancia Plaza de la Independencia



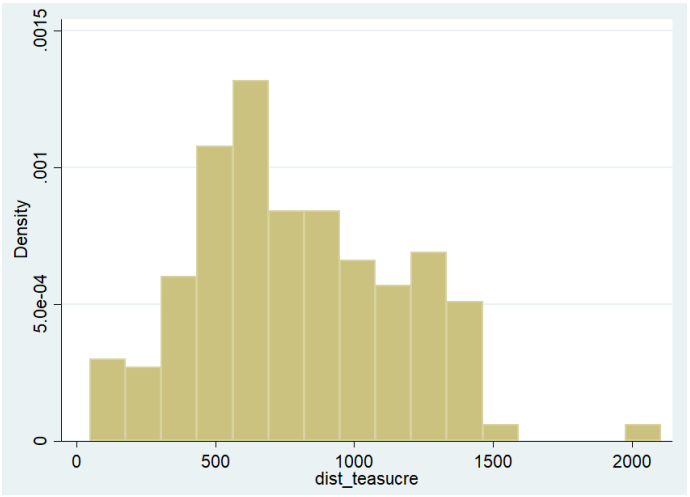
Variable	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
dist_plaza~e	260	913.8924	481.3065	123.9163	2074.84

Elaboración: Katherine Narváez, 2019

3.3.2.22. Distancia Teatro Sucre

La variable independiente "dist_teasucre" es una variable cuantitativa conformada por 260 observaciones, la distancia promedio que tienen las viviendas de la muestra hacia el Teatro Sucre es de 796,034 m^2, la distancia más alta hasta este punto es de 2105,816 m^2 y la distancia más baja es de 50,199 m^2. La desviación estándar es de 796,034 lo que indica que la dispersión de los datos es alta. El histograma de frecuencias del Gráfico 47 muestra que la mayoría de viviendas están ubicadas aproximadamente a 600 metros cuadrados de distancia del Teatro Sucre.

Gráfico 47: Histograma distancia al Teatro Sucre



Variable	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
dist_teasu~e	260	796.0349	365.2155	50.19907	2105.816

Elaboración: Katherine Narváez, 2019

3.4. Depuración de la base de datos

Por lo mencionado en la anterior sección para la obtención de resultados se trabajó con 255 observaciones, el logaritmo natural de la variable dependiente y 21 variables independientes. Es importante recordar que se eliminaron 5 observaciones por considerarse datos atípicos y no se trabajó con la variable "ATERRE" ya que está presentaba una correlación muy fuerte con la variable independiente "ACONST". A continuación, la Tabla 8 muestra el listado de variables que fueron incluidas en el modelo final y su signo esperado.

Tabla 15: Variables finales empleadas en la investigación

Variable	Abreviatura	Signo esperado	Descripción
Tipo de construcción	TC	Positivo	Se espera que, en promedio el precio de una casa incremente su valor en comparación a un departamento.
Antigüedad	menos de 5 años	Positivo	Se espera que, en promedio el precio de una vivienda con menos de 5 años de construcción incremente su valor en comparación con una vivienda a estrenar.
	de 5 a 10 años	Negativo	Se espera que, en promedio el precio de una vivienda entre 5 y 10 años de construcción disminuya su valor en comparación con una vivienda a estrenar.
	de 11 a 20 años	Negativo	Se espera que, en promedio el precio de una vivienda entre 11 y 20 años de construcción disminuya su valor en comparación con una vivienda a estrenar.
	de 21 a 50 años	Negativo	Se espera que, en promedio el precio de una vivienda entre 21 y 50 años de construcción disminuya su valor en comparación con una vivienda a estrenar.
	más de 51 años	Negativo	Se espera que, en promedio el precio de una vivienda con más de 51 años de construcción disminuya su valor en comparación con una vivienda a estrenar.
Área de construcción	ACONST	Positivo	Se espera que, en promedio, el precio de una vivienda incremente su valor por un m^2 más de construcción
Número de baños	BAÑOS	Positivo	Se espera que, en promedio el precio de una vivienda incremente su valor por añadir un baño más.
Número de habitaciones	HABIT	Positivo	Se espera que, en promedio el precio de una vivienda incremente su valor por añadir una habitación más.
Número de plantas	PLANTAS	Positivo	Se espera que, en promedio el precio de una vivienda incremente su valor por tener una planta más.
Terraza	TERRAZA	Positivo	Se espera que, en promedio el precio de una vivienda con terraza incremente su valor en comparación con una vivienda sin terraza.
Área de lavado	ALAVAND	Positivo	Se espera que, en promedio el precio de una vivienda con área de lavado incremente su valor en comparación con una vivienda sin lavandería.
Jardín	JADIN	Positivo	Se espera que, en promedio el precio de una vivienda con garaje incremente su valor en comparación con una vivienda sin garaje.
Garaje	GARAJE	Positivo	Se espera que, en promedio el precio de una vivienda con jardín incremente su valor en comparación con una vivienda sin jardín.
Locales comerciales	LC	Positivo	Se espera que, en promedio el precio de una vivienda con locales comerciales incremente su valor en comparación con una vivienda sin locales.

Departamentos en arriendo	DA	Positivo	Se espera que, en promedio el precio de una vivienda con departamentos en arriendo incremente su valor en comparación con una vivienda sin departamentos.
Distancia a Plaza Belmonte	dist_belmonte	Negativo	Se espera que, en promedio el precio de una vivienda disminuya su valor por estar ubicada a un metro más de distancia de la Plaza Belmonte.
Distancia Itchimbía	dist_itchimbia	Negativo	Se espera que, en promedio el precio de una vivienda disminuya su valor por estar ubicada a un metro más de distancia del parque Itchimbía.
Distancia Ipiales	dist_ipiales	Positivo	Se espera que, en promedio el precio de una vivienda incremente su valor por estar ubicada a un metro más de distancia del Ipiales.
Distancia Mercado Central	dist_mercen	Negativo	Se espera que, en promedio el precio de una vivienda disminuya su valor por estar ubicada a un metro más de distancia del Mercado Central.
Distancia Playón	dist_playon	Positivo	Se espera que, en promedio el precio de una vivienda incrementa su valor por estar ubicada a un metro más de distancia del terminal Playón.
Distancia Hospital Eugenio Espejo	dist_hoseug	Negativo	Se espera que, en promedio el precio de una vivienda disminuye su valor por estar ubicada a un metro más de distancia del Hospital Eugenio Espejo.
Distancia Iglesia Basílica	dist_basilica	Negativo	Se espera que, en promedio el precio de una vivienda disminuya su valor por estar ubicada a un metro más de distancia de la Iglesia Basílica.
Distancia Plaza Independencia	dist_plazainde	Negativo	Se espera que, en promedio el precio de una vivienda disminuya su valor por estar ubicada a un metro más de distancia de la Plaza de la Independencia.
Distancia Teatro Sucre	dist_teasucre	Negativo	Se espera que, en promedio el precio de una vivienda disminuya su valor por estar ubicada a un metro más de distancia del Teatro Sucre.

Elaboración: Katherine Narváez, 2019

3.5. Resultados de la aplicación del modelo

Para evitar problemas de heterocedasticidad en el modelo se utilizó en Stata el comando “robust”, este se usa típicamente para obtener robustez frente a modelos que pueden tener heterocedasticidad, además robust permite realizar una regresión robusta y es una alternativa a utilizarse cuando los datos tienen valores atípicos y observaciones influyentes (Stata, s.f).

La Tabla 16 muestra los resultados del modelo de precios hedónicos con las variables previamente descritas, para determinar la calidad del modelo se consideró un análisis de varianza a través de la prueba F y la bondad de ajuste mediante el parámetro R^2. El coeficiente de determinación encontrado para el

MRML es R^2= 0.6522, es decir, el modelo explica alrededor del 65% la variabilidad de los precios inmobiliarios a través de las variables seleccionadas. Por otro lado, el parámetro F prueba la igualdad de las medias de distintas poblaciones, ese valor en el modelo es de F = 0.000, lo que indica que las medias de las muestras son diferentes, los parámetros antes descritos indican la robustez del modelo.

La significancia t para cada una de las variables independientes se encuentra en la cuarta columna de los resultados de la parte inferior de la Tabla 16; p> I t I es menor a 0,05 si las variables seleccionadas son importantes y si explican dentro del modelo. En los resultados obtenidos de la investigación las variables que son significativas son área de construcción (p> I t I = 0,000), número de plantas (p> I t I = 0,008), garaje (p> I t I = 0,000), área de lavado (p> I t I = 0,002) y locales comerciales (p> I t I = 0,021).

Tabla 16: Coeficientes y significancias del modelo

Linear regression

Number of obs	= 255
F(25, 229)	= 16.58
Prob > F	= 0.0000
R-squared	= 0.6522
Root MSE	= .54038

lnprice	Coef.	Robust Std. Err.	t	P>|t|	[95% Conf.	Interval]
TC	.05681	.1008109	0.56	0.574	-.1418255	.2554456
menosde5anos	.0309461	.1775119	0.17	0.862	-.3188193	.3807116
de5a10anos	.0061588	.1909637	0.03	0.974	-.3701117	.3824293
de11a20anos	.0608709	.1811235	0.34	0.737	-.2960107	.4177525
de21a50anos	.2263112	.1843154	1.23	0.221	-.1368596	.589482
másde51anos	.212134	.2348804	0.90	0.367	-.250669	.674937
ACONST	.000675	.0001729	3.90	0.000	.0003342	.0010157
BAÑOS	.0297676	.0150317	1.98	0.049	.0001495	.0593856
HABIT	.0032485	.0131432	0.25	0.805	-.0226486	.0291457
PLANTAS	.151841	.0571223	2.66	0.008	.0392885	.2643935
TERRAZA	.0121932	.0804534	0.15	0.880	-.1463303	.1707168
ALAVAND	-.3816744	.1208997	-3.16	0.002	-.6198924	-.1434565
JADIN	.087012	.0757065	1.15	0.252	-.0621583	.2361823
GARAJE	.2928483	.0808509	3.62	0.000	.1335415	.452155
LC	.2701676	.1166839	2.32	0.021	.0402564	.5000789
DA	-.0804872	.0949885	-0.85	0.398	-.2676503	.106676
dist_belmonte	.0003858	.0012504	0.31	0.758	-.0020779	.0028495
dist_itchim	-.0001219	.0002804	-0.43	0.664	-.0006744	.0004305
dist_ipiales	.0003892	.0007719	0.50	0.615	-.0011317	.00191
dist_mercen	-.0000994	.001531	-0.06	0.948	-.003116	.0029171
dist_playon	.0000963	.0002377	0.41	0.686	-.000372	.0005646
dist_hoseug	-.0003723	.000268	-1.39	0.166	-.0009003	.0001557
dist_basilica	-.0002794	.0004608	-0.61	0.545	-.0011874	.0006286
dist_plazainde	-.0013864	.0011251	-1.23	0.219	-.0036032	.0008304
dist_teasucre	.001009	.0011173	0.90	0.367	-.0011925	.0032105
_cons	11.6352	.4728003	24.61	0.000	10.7036	12.56679

Elaboración: Katherine Narváez, 2019

Las interpretaciones de los resultados obtenidos se muestran a continuación:

Tabla 17: Interpretación de resultados

	Variable	Interpretación	Significancia estadística
1	Tipo de construcción	En promedio, el precio de una casa incrementa en 5,56% en comparación con un departamento.	No
2	Años de construcción	En promedio, el precio de una vivienda con menos de 5 años de construcción incrementa en 3,09% en comparación con una vivienda a estrenar.	No
		En promedio, el precio de una vivienda entre 5 y 10 años de construcción incrementa en 0,61% en comparación con una vivienda a estrenar.	No
		En promedio, el precio de una vivienda entre 11 y 20 años de construcción incrementa en 6% en comparación con una vivienda a estrenar.	No
		En promedio, el precio de una vivienda entre 21 y 50 años de construcción incrementa en 22,63% en comparación con una vivienda a estrenar.	No
		En promedio, el precio de una vivienda con más de 51 años de construcción incrementa en 21,21% en comparación con una vivienda a estrenar.	No
3	Área de construcción	En promedio, el precio de una vivienda incrementa en 0,067% por un m^2 más de construcción	Sí
4	Número de baños	En promedio, el precio de una vivienda incrementa en 2,97% por añadir un baño más.	No
5	Número de habitaciones	En promedio, el precio de una vivienda incrementa en 0,32% por añadir una habitación más.	No
6	Número de plantas	En promedio, el precio de una vivienda incrementa en 15,18% por tener una planta más.	Sí
7	Terraza	En promedio, el precio de una vivienda con terraza incrementa 1,21% en comparación con una vivienda sin terraza.	No
8	Área de lavado	En promedio, el precio de una vivienda con área de lavado disminuye en 38,16% en comparación con una vivienda sin lavandería.	Sí
9	Jardín	En promedio, el precio de una vivienda con jardín incrementa en 8,70% en comparación con una vivienda sin jardín.	No
10	Garaje	En promedio, el precio de una vivienda con garaje incrementa en 29,28% en comparación con una vivienda sin garaje.	Sí
11	Locales comerciales	En promedio, el precio de una vivienda con locales comerciales incrementa en 27,01% en comparación con una vivienda sin locales.	Sí
12	Departamentos en arriendo	En promedio, el precio de una vivienda con departamentos en arriendo disminuye en 8,04% en comparación con una vivienda sin departamentos.	No
13	Distancia a Plaza Belmonte	En promedio, el precio de una vivienda aumenta en 0,038% por estar ubicada a un metro más de distancia de la Plaza de Toros Belmonte.	No
14	Distancia Itchimbía	En promedio, el precio de una vivienda disminuye en 0,012% por estar ubicada a un metro más de distancia del parque Itchimbía.	No
15	Distancia Ipiales	En promedio, el precio de una vivienda incrementa en 0,04% por estar ubicada a un metro más de distancia del Ipiales.	No

16	Distancia mercado central	En promedio, el precio de una vivienda disminuye en 0,099% por estar ubicada a un metro más de distancia del Mercado Central.	No
17	Distancia Playón	En promedio, el precio de una vivienda incrementa en 0,096% por estar ubicada a un metro más de distancia del terminal Playón.	No
18	Distancia Hospital Eugenio Espejo	En promedio, el precio de una vivienda disminuye en 0,037% por estar ubicada a un metro más de distancia del Hospital Eugenio Espejo.	No
19	Distancia Iglesia Basílica	En promedio, el precio de una vivienda disminuye en 0,027% por estar ubicada a un metro más de distancia de la Iglesia Basílica.	No
20	Distancia Plaza Independencia	En promedio, el precio de una vivienda disminuye en 0,138% por estar ubicada a un metro más de distancia de la Plaza de la Independencia.	No
21	Distancia Teatro Sucre	En promedio, el precio de una vivienda incrementa en 0,1009% por estar ubicada a un metro más de distancia del Teatro Sucre.	No

Elaboración: Katherine Narváez, 2019

En base a los resultados obtenidos en la regresión, se puede ultimar cuales son las variables que describen las características físicas y estructurales de las viviendas, aquellas que explican de mejor manera el precio de una propiedad. Por el contrario, ninguna de las variables geográficas es estadísticamente significante. Si se compara los datos estimados con los datos esperados se puede decir que la mayoría de las variables concuerdan con el signo esperado, las variables que no presentan un comportamiento similar al esperado son: de 11 a 20 años de construcción, de 21 a 50 años de construcción, más de 51 años de construcción, área de lavandería, departamentos en arriendo, distancia a la Plaza Belmonte y distancia al Teatro Sucre.

Los coeficientes de las variables que componen el grupo de características intrínsecas presentan signos consistentes con la literatura de precios hedónicos, a excepción de la variable cualitativa área de lavado y presencia de departamentos en arriendo que presenta un signo negativo. Según (Jansson, 2000), el área de construcción de una propiedad es una de las primeras características a considerar en el precio de una vivienda, mientras mayor es el tamaño de una propiedad mayor es su valor en el mercado, generalmente un inmueble que cuenta con una superficie amplia de espacio resulta más atractiva al comprador. Por tanto, se esperaría que una planta más incremente el costo de una vivienda. De igual manera, el número de habitaciones y baños son atributos importantes a la hora de adquirir una vivienda, si dos propiedades presentan características similares a excepción del número de baños o habitaciones, el comprador normalmente preferirá aquel inmueble con mayor número de cuartos. En Ecuador, los datos expuestos por el Censo de Población y Vivienda 2010, indican que en cada hogar ecuatoriano conviven 3.78 personas, por lo que un inmueble debe contar con al menos dos habitaciones (Mundo constructor, s.f)

En la actualidad los espacios de parqueo son más demandados que antes, más aún en las grandes ciudades, por tanto, añadir un espacio donde guardar un vehículo incrementa significativamente el valor de una vivienda, investigaciones recientes muestran que la presencia de garaje puede añadir más del 5% su precio (Leaders, 2019). Asimismo, tener jardín puede hacer más atractiva la propiedad para el comprador, principalmente en áreas urbanas donde el espacio es limitado, para muchos el jardín

representa un espacio de relajación y tranquilidad dentro del hogar (Spencer, s.f). La terraza al igual que el jardín es un espacio abierto, versátil y multifuncional, en donde además de realizar actividades cotidianas también se pueden llevar a cabo actividades sociales, de entretenimiento y relajación. La terraza al ser un espacio ubicado por encima del nivel de construcción puede otorgar para ciertas viviendas una vista panorámica del barrio o la ciudad, por lo tanto, es de suponer que esta característica aumenta el precio de una propiedad (Galliard-Homes, 2017).

Una vivienda que cuenta con locales comerciales tiene un precio más elevado que una que no lo tiene, generalmente las viviendas que cuentan con este tipo de espacios se encuentran ubicadas en zonas comerciales, por lo que resulta rentable contar con este tipo de establecimientos, además se debe considerar que tener un local comercial es una fuente de ingresos extra para su propietario. Se esperaría que una casa rentera, es decir una propiedad que cuenta con habitaciones y departamentos para el arriendo o uso interno tiene un precio más elevado que una que no lo tiene ya que regularmente este tipo de propiedades cuentan con más área de terreno, mayor área de construcción, por ende más habitaciones, mayor número de baños y espacios, no obstante en la zona de estudio de esta investigación el precio de una vivienda con departamentos extras que pueden servir para arriendo disminuye en 8,04% en comparación con una vivienda sin departamentos, este fenómeno se lo puede atribuir a varios factores, uno de ellos es que en los últimos años ha habido una sobreoferta de departamentos en arriendo en la ciudad de Quito (El Comercio, 2017), otro factor que se debe considerar es que los lugares donde hay una mayor cantidad de casas renteras la plusvalía disminuye y en el caso específico del centro histórico la mayoría de las viviendas de este tipo tiene una infraestructura peculiar, pues hay muchas habitaciones en un espacio reducido o el número de baños no va acorde con el número de habitaciones o departamentos en arriendo, es por ello que su precio puede variar debido a las diferentes características que posee.

El precio de una casa es más elevado que el de un departamento, generalmente una casa está diseñada para familias numerosas que necesitan una mayor cantidad de habitaciones y baños, además en una casa es más probable contar con espacios verdes y al aire libre lo que provee comodidad para sus ocupantes. En cambio, un departamento tiene menos metros de construcción, cuenta con menor número de baños y habitaciones ya que se ajusta perfectamente para familias pequeñas, personas solteras o estudiantes. Sin embargo, cabe mencionar que el costo de mantenimiento de una casa suele ser mucho más elevado que el de un departamento (Homeguru, s.f).

Se espera que una vivienda que tiene área de lavado incremente su precio, pues este es un espacio extra del inmueble muy necesario para todo tipo de vivienda ya sea este departamento o casa debido a que el lavado, secado y planchado de ropa forma parte de las actividades cotidianas del hogar (La Hora, 2012). A pesar de lo mencionado en la zona de estudio el precio de una vivienda con área de lavado disminuye en 38,16% en comparación con una vivienda sin lavandería, este fenómeno ocurre porque en la base de datos utilizada más del 80% de las viviendas cuenta con este tipo de espacio.

El estado de conservación del inmueble y su edad son importantes, datos del mercado inmobiliario muestran que las viviendas que han sido construidas recientemente son vendidas a precios mayores que aquellas que han sido construidas en años posteriores, esto se debe a que las construcciones nuevas tienen características diferentes, son más modernas y están construidas con materiales diferentes (Tolentino, 2016). En la investigación llevada a cabo las casas que tienen entre 5 y 20 años de antigüedad

cumplen con lo establecido por el mercado inmobiliario, no obstante el precio de las viviendas que tienen más de veinte años de construcción incrementa entre el 21% y el 22% en comparación con una vivienda a estrenar, esta anormalidad puede ser provocada porque la zona de influencia a estudiarse está conformada por grandes áreas coloniales inspiradas en el modelo español de la época; las características de las casas coloniales las hacen únicas, debido a que forman parte del patrimonio del Centro Histórico, el estado de conservación y su modelo arquitectónico es óptimo y son casas que generalmente ocupan una manzana completa, están construidas en torno a patios centrales, cuentan con una cantidad considerable de habitaciones, baños, salones y estilos.

Las características del entorno de una vivienda afectan a su valor final, pues así se tengan dos viviendas con características y calidades similares, pero una está ubicada en un sector de mayor peligro donde hay mayor número de robos, delincuencia, un sector con mal estado en sus vías, difícil acceso, con sitios conflictivos, de alto tráfico etc valdrá menos que una ubicada en una zona de mayor plusvalía. De hecho, la ubicación de una vivienda es un aspecto fundamental dentro del mercado inmobiliario, es así que viviendas ubicadas en zonas con servicios educativos, de comercio, parques o medios transporte pueden llegar a costar hasta un 50% más que aquellas ubicadas en sectores sin estas características (Álvarez, 2017). Dentro de la investigación se consideraron nueve distancias desde zonas estratégicas hacia las viviendas de la muestra para comprobar su efecto en el precio. La distancia de mayor relevancia y en la que se basa este estudio es la de la Plaza Belmonte (dist_belmonte).

La plaza Belmonte, la Plaza de la Independencia, el Teatro Sucre y la Iglesia Basílica son atracciones culturales e históricas ubicadas en el casco colonial de la ciudad. El casco colonial de una ciudad suele ser un espacio de amplio dinamismo urbano consecuencia de su extensa oferta de ocio y cultura. Determinar la influencia que implica vivir cerca de este tipo de áreas y su efecto en el valor de una vivienda resulta complicado pues este tipo de espacios puede resultar bastante atractivo para algunos y poco agradable para otros. Asimismo, la oferta inmobiliaria es heterogénea lo que dificulta aún más su medición.

En el caso específico de Quito, vivir en el núcleo central del Centro Histórico trae consigo ventajas y limitantes. Por ejemplo, el municipio de Quito destina mayores recursos para el mantenimiento y remodelación de los barrios que se ubican en esta área. Además, el costo de los servicios básicos como agua o luz es menor en comparación con el resto de la urbe pues cuentan con un subsidio especial; de igual manera, existen beneficios en el pago del impuesto predial. Otra de las ventajas, es el fácil acceso a bienes y servicios además estos suelen ser más económicos. No obstante, una de las principales desventajas de vivir en el núcleo central es la movilización privada. La falta de espacio y tráfico hacen que movilizarse en automóvil resulte incómodo; igualmente, la mayoría de casas no cuentan con garaje. El núcleo central también se caracteriza por ser un espacio de múltiples protestas y marchas que afectan la convivencia y su entorno. Lamentablemente, también es una zona insegura y de amplia informalidad.

Las diferencias antes mencionadas, pueden explicar la variación en los coeficientes obtenidos entre cada uno de los espacios turísticos seleccionados en el modelo. Los coeficientes de las variables “dist_belmonte” y “dist_teasucre” presentan un signo positivo, es decir, estar más alejados de estas atracciones incrementa el precio del inmueble; sin embargo, los coeficientes de “dis_basilica” y “dis_plazainde” son negativas, lo que implica que mayor distancia menor precio. Según el Instituto de

la Ciudad (2018), la plaza de la Independencia, la plaza de Santo Domingo y la plaza de San Francisco son las plazas públicas más visitadas en la urbe quiteña, mientras que, la plaza del Teatro y la plaza Belmonte son menos concurridas, esta distinción el número de visitas puede influir en el signo del coeficiente. De igual modo, la iglesia Basílica es una de las más frecuentadas en Quito, por ser la iglesia de estilo gótico más grande del Ecuador (IMC, 2013).

Varios estudios muestran que vivir cerca de un mercado incrementa el precio de la vivienda. Según la consultora inmobiliaria Gladfish (s.f), una propiedad ubicada cerca de un mercado tendrá un mayor precio que una vivienda de similares características ubicada más lejos de este sitio comercial. Las principales ventajas de vivir cerca de un mercado son la reducción de costo y tiempo al momento de hacer compras. La encuesta realizada por el Instituto de la Ciudad, muestra que el Mercado Central es el segundo mercado más visitado en la parroquia Centro Histórico (Instituto de la Ciudad, 2018), esto se debe a su amplia variedad de productos y servicios, buena actitud hacia el cliente, reconocimientos de calidad otorgados por la Organización Panamericana de la Salud (OPS) y la Organización Mundial de Salud (OMS) y su mejora en seguridad (La Hora, 2006). Los beneficios antes mencionados y el estar ubicado en una área de amplio comercio pueden explicar el porqué del signo positivo en el coeficiente "dist:_mercentral".

Los parques, jardines, en si las zonas verdes dentro de la urbe son elementos claves que permiten mantener una buena calidad de vida e incrementan el bienestar de las personas al ser puntos de relajación y de ocio. La Organización Mundial de la Salud considera a los espacios verdes dentro de la zona urbana como imprescindibles ya que otorgan bienestar tanto emocional como físico, además que estos regulan la temperatura, la humedad ya que producen oxígeno, filtran la radiación y absorben los contaminantes (Cerrillo, 2011). Estudios relacionados con economía ambiental y la aplicación de la metodología de precios hedónicos concluyen que las zonas verdes dentro de la zona urbana son importantes, es así que un aumento de un metro cuadrado de zona verde aumenta los precios de las propiedades aledañas (Vargas y Romero, 2015). El signo obtenido en esta investigación corrobora lo que muchos estudios han hecho que a mayor distancia del parque Itchimbia (dist_itchimbia) el precio de las propiedades disminuye.

Iniciativas tanto públicas como privadas condicionan el valor de una propiedad, es por ello que el acceso a transporte público es un factor fundamental que incrementa el valor de un inmueble ya que se lo considera dentro de las características del desarrollo urbano. Estudios realizados en México y Colombia muestran que la construcción de estaciones terrestres y la ampliación de las mismas recupera la plusvalía de los espacios cercanos, debido al acceso a este tipo de servicio (Rodríguez y Mojica, s.f). Sin embargo, la zona de estudio de esta investigación es diferente, pues una característica propia de la Estación Playón de la Marín es la inseguridad debido a la cantidad de robos, ventas informales y microtráfico de drogas, es por ello que dentro del estudio el coeficiente de "dist_playon" es positiva pues a mayor distancia de este lugar el precio de las viviendas incrementa, algo similar ocurre en el sector del Ipiales, pues como se describió en la distancia del Mercado Central, las viviendas cercanas a lugares comerciales deberían incrementar su precio, no obstante el sector del Ipiales presenta los mismos problemas de inseguridad que el Playón.

No hay reglas específicas que determinen qué instalaciones o equipamientos afectan el valor de una propiedad, solo hay ciertas directrices que debemos tomar en cuenta. En algunos casos puede ser negativo estar en una zona inmediata a una infraestructura en construcción, por todos los efectos del ruido y movimiento constante que existe

El valor de una propiedad está determinado en gran medida por el entorno donde esta se ubica. El comprador normalmente busca una vivienda localizada en zonas seguras con fácil acceso a servicios. En el caso del sector salud, una propiedad aledaña a un hospital, clínica, o centro de salud puede tener un valor más elevado. En una encuesta realizada por la consultora MWH Global en Australia e Inglaterra, sobre los servicios que los ciudadanos consideran a la hora de buscar un hogar, el 53% de los encuestados incluyó el acceso a salud dentro de sus preferencias (Devine, 2019). Esta cifra podría ser aún mayor en países como Ecuador donde la limitada cobertura de servicios sanitarios constituye un problema prioritario (CEPAL y ONU, 2005). Lo antes mencionado concuerda con el coeficiente negativo de la variable dist_hoseug, el signo negativo demuestra una preferencia por las viviendas cercanas a centros de salud.

Finalmente se procedió a correr el modelo en Stata con las cuatro variables que en el primer modelo resultaron ser significativas, excluyendo de este grupo a área de lavado por el problema estadístico que tiene y se explicó con anterioridad, además se incluyó en la nueva regresión la variable de estudio "dist_belmonte", con los resultados obtenidos se puede verificar cómo se comportan los coeficientes y los parámetros de robustez del modelo. La expresión final del modelo es:

$$\ln(p) = \alpha + \beta_1 \text{ACONST} + \beta_{10} \text{PLANTAS} + \beta_{14} \text{GARAJE} + \beta_{14} \text{LC} + \beta_{15} \text{disbelmote} + \varepsilon$$

Como se puede observar en los resultados obtenidos (Ver Tabla 18) el coeficiente de determinación encontrado para el MRML es $R^2 = 0.5685$, es decir, el modelo explica alrededor del 56% la variabilidad de los precios a través de las cinco variables independientes seleccionadas, mientras el anterior modelo explicaba el 65% la variabilidad de los precios inmobiliarios. El parámetro F es de F = 0.000, lo que indica que las medias de las muestras son diferentes. En el modelo final todas las variables son significativas a excepción de "dist_belmonte" (p> | t | = 0,790), en el modelo anterior la significancia de esta variable fue de p> | t | = 0,758. Por último, el precio de una vivienda incrementa en 0,0028% por estar ubicada a un metro más de distancia de la Plaza de Toros Belmonte.

Tabla 18: Coeficientes y significancias variables finales

Linear regression

Number of obs	= 255
F(5, 249)	= 48.34
Prob > F	= 0.0000
R-squared	= 0.5685
Root MSE	= .57716

lnprice	Coef.	Robust Std. Err.	t	P>|t|	[95% Conf.	Interval]
ACONST	.0009679	.0001361	7.11	0.000	.0006999	.001236
PLANTAS	.1917917	.049659	3.86	0.000	.0939865	.2895969
GARAJE	.2761841	.0777537	3.55	0.000	.1230454	.4293228
LC	.3961827	.1013957	3.91	0.000	.1964801	.5958853
dist_belmonte	.0000287	.0001076	0.27	0.790	-.0001832	.0002405
_cons	10.84971	.1230111	88.20	0.000	10.60743	11.09198

Elaboración: Katherine Narváez, 2019

Tabla 19: Interpretación de resultados finales

	Variable	Interpretación
1	Área de construcción	En promedio, el precio de una vivienda incrementa en 0,096% por un m^2 más de construcción
2	Número de plantas	En promedio, el precio de una vivienda incrementa en 19,17% por tener una planta más.
3	Garaje	En promedio, el precio de una vivienda con jardín incrementa en 27,61% en comparación con una vivienda sin jardín.
4	Locales comerciales	En promedio, el precio de una vivienda con locales comerciales incrementa en 39,61% en comparación con una vivienda sin locales.
5	Distancia a Plaza Belmonte	En promedio, el precio de una vivienda aumenta en 0,0028% por estar ubicada a un metro más de distancia de la Plaza de Toros Belmonte.

Elaboración: Katherine Narváez, 2019

Capítulo 4: Lineamientos para la elaboración de una política de gestión de infraestructura cultural en el Distrito Metropolitano de Quito

Determinar las pautas para la elaboración de una política de infraestructura cultural requiere dejar de lado la universalización de conceptos y emplear un abordaje desde la perspectiva local. Para ello se estableció primero el concepto de patrimonio cultural tangible desde la perspectiva del gobierno local, seguido de una revisión de los últimos planes de gobierno municipales, a partir de los cuales se determinó la problemática y potencialidades de la gestión de infraestructura cultural. En base a ello, se definió los lineamientos a considerar para la construcción de políticas públicas de administración y dirección de patrimonio cultural material (PCM).

4.1. Patrimonio Cultural Material

El MDMQ ha concebido el Sistema Patrimonial vinculado con el ordenamiento territorial al conjunto de ámbitos territoriales que contengan o que constituyan en sí, bienes tangibles que son los elementos producto de los procesos de conformación y desarrollo de los asentamientos humanos y que han adquirido tal significado social, que los hace representativos de su tiempo y de la creatividad humana y los estructura para su gestión a través de dos componentes: urbanístico – arquitectónico y arqueológico (DMQ, 2011, p. 47).

Dada la definición anterior, el patrimonio arquitectónico y urbanístico cultural está conformado por (DMQ, 2011):

- **Conformaciones Urbanas y Suburbanas:** núcleos barriales con estructura definida a partir de proceso físico-sociales históricos - culturales como son el Centro Histórico, La Ronda, núcleo parroquial de Guápulo y otros.
- **Hitos:** elementos arquitectónicos representativos, incluye monumentos, casas inventariadas, casas de hacienda, iglesias, plazas, edificios coloniales, plazoletas, rincones urbanos y de manera general elementos destacados del entorno que requieren acciones de protección para su mantenimiento y conservación.
- **Vinculaciones:** Senderos, caminos, chaquiñanes, líneas férreas que unen otros componentes urbanos, se incluye también vinculaciones naturales, como quebradas, ríos, laderas entre otros.
- **Patrimonio arqueológico:** Espacios y bienes arqueológicos que se encuentran sujetos a protección legal, por ejemplo, Tulipe, Rumipamba, Bicentenario.
- **Patrimonio deteriorado dentro del CHQ:** Inmuebles que pese a la inversión municipal mantienen un constante deterioro debido a factores sociales y ambiental.

4.2. Planes de gobierno

Antes de proceder a emitir pautas para la construcción de políticas públicas culturales es necesario considerar primero, el esquema de gobierno municipal actual. En pro de entender las fortalezas y debilidades de la administración pública en gestión y manejo de patrimonio cultural material se ha revisado el Plan de gobierno del Distrito Metropolitano de Quito 2019 – 2023 y Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012-2022.

El alcalde electo Jorge Yunda, expone dentro del Plan de gobierno del Distrito Metropolitano de Quito 2019 – 2023, el proyecto: "Deporte, arte y cultura". Dentro de este proyecto, la cultura es percibida como un elemento esencial en la mejora de la calidad de vida los ciudadanos. Por ello, su plan de trabajo establece como meta promover servicios culturales de calidad y fácil acceso, sin exclusión geográfica, étnica o económica. A través de diversas actividades culturales el municipio busca generar un ambiente seguro, amigable y pacífico (Yunda,2019).

El proyecto "Deporte, arte y cultura" está compuesto de tres programas, de los cuales dos son culturales. El primer programa se denomina "Quito mueve a la cultura" y está conformado por cinco actividades; el segundo es el programa "Expresiones de Arte" y está compuesto por cuatro actividades. No obstante, de las once actividades culturales, diez están relacionadas a la promoción y fortalecimiento del patrimonio cultural intangible y solo una está vinculada a la conservación y recuperación del patrimonio cultural material (Yunda,2019).

Por otra parte, el Plan de gobierno del Distrito Metropolitano de Quito 2019 – 2023, expone la planificación y gestión territorial del municipio quiteño hasta el año 2022. La proyección espacial propuesta debe seguir los lineamientos propuestos en el Plan Metropolitano de Desarrollo. El Plan de Ordenamiento Territorial considera seis ejes estratégicos de trabajo dentro de los cuales se encuentra el proyecto "Quito Histórico, Cultural y Diverso", este eje tiene como finalidad fortalecer la identidad quiteña mediante la vinculación entre diferentes grupos culturales (indígenas, mestizos, culturas urbanas, culturas juveniles, etc.). Además, busca recuperar la historia, leyendas, saberes, juegos, música, comida, festivales y saberes de cada barrio o parroquia, en lo referente a patrimonio cultural material el proyecto tiene como objetivo conservar, proteger, rehabilitar y mejorar infraestructura cultural de la urbe de manera que estos espacios promuevan la oferta cultural a través de la participación activa de los ciudadanos del distrito (DMQ, 2011).

4.3. Política pública

En esta investigación el término política hacer referencia a la designación de propósitos y programas por parte de las autoridades. Para que una política pueda ser considerada como pública, es preciso que esta haya sido tratada al interior de un marco de procedimientos, instituciones y organizaciones gubernamentales (Roth, 2009). Dubnick citado en Roth (2009) define a la política pública como las

acciones gubernamentales que los gobiernos llevan a cabo en relación a un problema o controversia, es decir, la política pública representa un programa de acción por parte de una autoridad pública (1983). Es necesario "tener en cuenta que la acción gubernamental se desarrolla para y a través de actores sociales. Son los seres humanos quienes la conciben, la deciden y la implementan, e igualmente los destinatarios de ella directa o indirectamente, son personas (Roth, 2009, p.27).

4.3.1. Etapas para el diseño de políticas públicas

A partir de las definiciones antes mencionadas se puede considerar que existen cuatro elementos fundamentales que facilitan la identificación de una política pública: implicación del gobierno, percepción de problemas, definición de objetivos y procesos. Una política pública consiste en examinar una serie de objetivos, medios y acciones definidas por las autoridades gubernamentales con el objetivo de transformar parcial o totalmente la sociedad. Entonces llevar a cabo una política requiere en primera instancia de la identificación de problemas, seguido de la formulación de soluciones, la implementación de decisiones y finalmente la evaluación de la política (Roth, 2009).

- **Identificación de problemas:** El problema a tratar en esta fase consiste en entender los procedimientos por los cuales una autoridad pública considera un tema a tratar. En este punto la autoridad debe justificar un problema social como un problema que necesita una intervención pública e inscribirlo dentro de la agenda política. Según Lenoir (1986) se distinguen tres fases para la construcción de problemas, en primer lugar, es necesario una alteración en la vida cotidiana de los individuos producto de cambios sociales que afectan de manera diferenciada a cada grupo social, esta alteración en la cotidianidad de las personas debe ser percibida como anormal o problemática. La segunda fase considera el paso de un problema privado o individual a un problema social o colectivo y por lo tanto requerir acciones públicas, en esta etapa se resalta el papel de los medios de comunicación, círculos académicos y actores políticos en la difusión y consolidación del problema. Por último, el problema colectivo debe ser institucionalizado, es decir se reconoce la necesidad de una intervención pública, esto por medio de políticas o reglamentos.

- **Formulación de soluciones y decisiones:** El Estado por medio de sus gobernantes debe obligatoriamente elegir una solución en vez de otras. Para todo problema existe siempre una pluralidad de soluciones posibles. En el proceso de selección de una solución intervienen numerosos actores gubernamentales (políticos, administrativos, sociales, económicos, etc.) estos personajes van a influir en el problema de decisión a partir de sus intereses materiales morales e ideológicos. "La presencia de esta multitud de actores explica por qué las decisiones no son siempre las más racionales o coherentes sino el resultado de la confrontación de actores" (Roth, 2009, p.73). En esta etapa se estudia el problema, se expone argumentos y contra argumentos acerca de los efectos de las posibles soluciones. De forma simultánea la cantidad de posibles soluciones va disminuyendo hasta culminar en una que es reconocida como la más factible o mejor.

- **Implementación de soluciones:** Esta etapa es fundamental puesto que es en esta fase donde la política deja de lado el papel y se transforma en hechos concretos. La manera como se

implemente la política definirá el resultado de la misma, es por ello que muchas políticas en vez de remediar problemas terminan empeorándolos. Es así, que los diseñadores de política pública deben evaluar el grado de "implementabilidad" de distintas alternativas y estructurar un programa de implementación que permita maximizar las probabilidades de cumplir los objetivos establecidos por la autoridad.

- **Evaluación de políticas públicas:** El sentido de la evaluación es diagnosticar si una política ha sido exitosa o no, generalmente esto se mide a través del cumplimiento o no de los objetivos propuestos. La evaluación de políticas permite legitimar las instituciones y gobiernos, además evaluar mejora la eficacia del Estado ya que si se evalúa se dispone de información clara y concreta acerca de las consecuencias de las acciones políticas, por tanto, evaluar debería ser una parte obligatoria en el análisis de políticas públicas.

La elaboración de políticas públicas no es tarea sencilla, pues para cumplir a cabalidad las fases previamente descritas se requiere de la participación de todo un equipo multidisciplinario con conocimientos en economía, política, estadística, derecho, sociología, comunicación, administración pública y otras disciplinas, es de esta manera que existen varios involucrados, servidores públicos, políticos, expertos y la ciudadanía en general.

4.4. Política cultural

La cultura está conectada a la política de dos formas: estética y antropológica. En la forma estética, la cultura proviene de personas creativas en forma de arte, bajo este enfoque la cultura es vista como un diferenciador entre grupos sociales. Por otra parte, la forma antropológica coloca a la cultura como un elemento que direcciona el cómo vivir de la sociedad; en este esquema, la cultura engloba la religión, costumbres, tradiciones, y forma de comunicación que toman lugar en un determinado tiempo y espacio. En otras palabras, la cultura desde el enfoque estético distingue grupos dentro de la población, mientras que, desde la perspectiva antropológica la cultura diferencia entre poblaciones. Por tanto, la política cultural se refiere a apoyos institucionales que canalizan tanto la parte estética como antropológica de la cultura. La cultura política envuelve sistemas de regulación y guías de acción que adoptan las organizaciones para lograr sus objetivos. (Miller y Yúdice, 2002).

Se puede definir a la política cultural como la suma total de acciones llevadas a cabo en la sociedad con el objetivo de satisfacer ciertas necesidades culturales a través de la óptima utilización de todos los recursos físicos, humanos y económicos disponibles (Unesco, 1969). La política cultural al formar parte de las políticas públicas debe responder a los objetivos del gobierno, por lo general es una institución estatal (ministerios, secretaría, consejo, etc.) la encargada de diseños, gestión, administración, planificación y evaluación de programas culturales. Los gobiernos modernos a través de la generación e impulso de políticas han tratado de regular cómo se producen, distribuyen y utilizan los recursos culturales con el fin de dar forma a los atributos culturales y morales de sus ciudadanos (Bennett, 2001). En este sentido es evidente que la creación, formulación y propuesta de política cultural recae en el Estado (López et al, 2013).

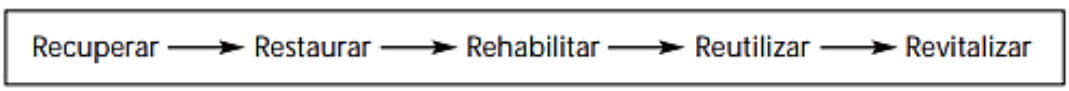
4.4.1. Política cultural para infraestructura patrimonial y desarrollo

"El patrimonio construido es el esqueleto cultural del territorio y su apuesta por cuidarlo, preservarlo y mantenerlo es sin duda, un poderoso instrumento para el logro de una buena calidad de vida" (Troitiño, 1998, p.98). La acción política vinculada a crear, preservar y mantener (museos, parques, plazas, etc.) constituye una acción estratégica para una dinamización socioeconómica (Troitiño, 1998). En los últimos años, el patrimonio ha empezado a considerarse, como un nuevo factor que puede contribuir al desarrollo, aunque sus bases todavía son incipientes. Reconocer al patrimonio cultural como un elemento que potencia el desarrollo económico y social abre una nueva línea de trabajo capaz de ofrecer resultados positivos. Por tanto, las políticas culturales deben enfocarse en aprovechar de forma útil y responsable el acervo patrimonial. En otras palabras, las políticas culturales han de buscar la rentabilidad económica, social y cultural del patrimonio (Caravaca, et al., 1996).

El desarrollo se presenta como un concepto multifuncional con connotaciones cuantitativas y cualitativas y se asocia a los procesos que conllevan a una mejora en la calidad de vida. Específicamente es el desarrollo sostenible el marco adecuado que facilita el entendimiento del patrimonio cultural como fuente de progreso, pese a que el término "desarrollo sostenible" ha sido acuñado a la esfera medioambiental. Esta forma de desarrollo implica un "equilibrio dinámico entre todas las formas de capital y patrimonio: humano, físico, natural, financiero y cultural" (Caravaca, et al., 1996, p.92). Además del desarrollo sostenible el manejo del patrimonio cultural debe aprovechar la esfera de trabajo local. El desarrollo local plantea la potenciación de los recursos propios o la atracción de otros externos, por tanto, la mejora de la calidad de vida se la hace a partir de una visión de las potencialidades que tiene un territorio en específico. En definitiva, el patrimonio cultural al igual que el territorio deben entenderse como activos que intervienen de manera significativa y directa en los procesos de desarrollo. (Caravaca, et al., 1996).

Se puede concebir al patrimonio como un recurso cultural, un recurso social y uno económico; no obstante, la percepción que se tiene de patrimonio es distinta según cada territorio, esta diferenciación provoca que el patrimonio cultural genere y condicione estructuras económicas y sociales con distinta significación y potencialidades de acuerdo al lugar donde se ubique (Sáez, 2007). El proceso por el cual un patrimonio arquitectónico se convierte en un recurso generador de desarrollo puede resumirse en el siguiente esquema:

Gráfico 48: Infraestructura patrimonial



Fuente y elaboración: Saéz, 2007.

El punto de partida para obtener algún beneficio del inmueble es la recuperación del mismo. Esto implica rescatar o recuperar un bien patrimonial existente pero que se encuentra olvidado y por tanto

infravalorado. Recuperar requiere tomar consciencia de la importancia que tienen estos bienes dentro del territorio. Posteriormente, el objetivo de restaurar es llevar al bien a su estado original independientemente del uso que se le vaya a dar; este paso es primordial puesto que una adecuada restauración convertirá al bien en un recurso endógeno de primer orden para el desarrollo. Mediante la rehabilitación se da un uso funcional al patrimonio, ya sea la función que desempeñaba originalmente o una nueva. Consecutivamente, la etapa de reutilización implica poner en marcha las actividades previamente programadas para su funcionamiento. Por último, la revitalización supone dinamizar y potenciar los atractivos del inmueble, consiguiendo así alcanzar la estabilidad y consistencia de las actividades realizadas en él. Por medio de este proceso se conectan dos factores: la recuperación del patrimonio y uso en relación con la mejora de la calidad de vida; rentabilizar el patrimonio, conjuga a la par, el desarrollo económico y social (Sáez, 2007).

Como recurso económico, el stock patrimonial posee un alto potencial de activación económica y generación de empleo, principalmente por su relación con el turismo cultural. La infraestructura, por su carácter inamovible, convierte al patrimonio en un polo de atracción necesariamente vinculado al espacio físico, este elemento se torna aún más relevante, considerando que, muchas veces, se trata de un activo presente en territorios con actividad económica limitada y recursos productivos escasos (Domínguez y Fernández, 2015). Para que un bien patrimonial contribuya a mejorar la calidad de vida de los individuos de un territorio es necesario la activación del mismo. Los hacedores de política pública deben dejar de lado la visión tradicional que considera al patrimonio como un coste y adoptar la idea del patrimonio como fuente generadora de riqueza, la preservación de infraestructura patrimonial es capaz de concebir nuevos y mayores ingresos (Sáez, 2007).

Según Álvarez (1992), los bienes patrimoniales pueden generar beneficios económicos directos e indirectos. Los beneficios económicos se asocian a la generación de mano de obra producto de la restauración, rehabilitación, y administración de patrimonio, y consecuentemente desarrollo de empleo indirecto e informal. Además, la aglomeración de servicios y equipamientos urbanos atrae la inversión privada, primordialmente del sector inmobiliario que busca aprovechar el aumento plusvalía. El desarrollo económico también favorece al sector gubernamental que se beneficia al incrementar su recaudación fiscal consecuencia de las tasas impuestas a las empresas vinculadas al patrimonio y de puesta en marcha de nuevos negocios (Sáez, 2007).

El peso económico de un inmueble patrimonial radica en el turismo cultural. El turismo cultural es reconocido como una forma de turismo alterno que incorpora la consumación y comercialización de la cultura de esta manera, elementos de cualquier cultura se convierten en productos ofertados dentro del mercado turístico (Santana, 2003). La sociabilización del patrimonio cultural ha hecho que en la actualidad más del 37% de los viajes tengan motivaciones culturales (Azkarate, et al., 2003). Por ello, las políticas culturales deben reconocer el vínculo existente entre turismo y patrimonio cultural como un elemento de primera importancia.

A manera de resumen, en el aspecto económico la política cultural debe reconocer oferta y demanda. Las políticas afines a la oferta están orientadas a conservar y mejorar el patrimonio, en tanto, las políticas culturales de demanda están dirigidas a potenciar la promoción cultural y se articulan directamente al sector turismo (Caravaca, et al., 1996).

Por otro lado, para Ramón Rivas (2015) el ser humano es un ser cultural por excelencia y se desenvuelve en torno a diferentes tipos de cultura. De hecho, el comportamiento social está determinado por las diferencias y similitudes de tipo sociocultural que hay en los diversos grupos, por ende, la cultura trasciende, es dinámica y progresiva. Las creencias, tradiciones, formas de actuar y problemas sociales de un territorio dependen de las raíces culturales que posee, es así que la cultura se hace y el ser humano no nace con cultura, todo lo contrario, desde antes de nacer las personas ya están influidas por una, es así que la cultura es un hábito que se aprende y asimila durante los años, incluso si un pueblo o colectividad se encontrara fuera de un orden establecido sería posible transformar su cultura.

La cultura y desarrollo de patrimonio tangible e intangible tiene un papel fundamental en el desarrollo social. Los actos culturales, la literatura, la música, las bellas artes, la presentación de obras, las exposiciones artísticas, los espectáculos callejeros, apreciar conjuntos arquitectónicos, visualizar monumentos, visitar museos, ir a sitios arqueológicos fortalece el bienestar y la libertad de los seres humanos, más aún estas prácticas transforman a la sociedad, la vuelven más educada y dan paso a alcanzar así el tan anhelado desarrollo social. En definitiva, la cultura es un medio para transformar a la sociedad y esto se lo logra aplicando políticas culturales alineadas a fortalecer o transformar el modo de vida de las personas, su convivencia, valores, las tradiciones, creencias y el sentir de la cultura (Rivas, 2015).

En base a lo descrito previamente en esta sección se busca plantear las bases necesarias para la construcción de una política cultural que responda a las necesidades de la infraestructura patrimonial en Quito. Si bien no se presentará una política como tal, el reconocimiento de los desafíos gubernamentales y administrativos de la ciudad en cuanto a infraestructura será de gran utilidad para trabajos posteriores. Para su efecto se basará en las etapas de construcción de política antes especificadas y se expondrá los lineamientos y cuestiones a considerar en cada una de las fases.

Identificación de problemas

Al revisar el Plan de gobierno del Distrito Metropolitano de Quito 2019 - 2023, y el Plan Metropolitano de ordenamiento territorial 2012 - 2022, se puede evidenciar la poca atención prestada por parte de las autoridades quiteñas a la gestión y desarrollo de infraestructura cultural. Existe una diferencia considerable entre la inversión que se destina al fomento del patrimonio cultural material y patrimonio inmaterial, la mayoría de los recursos se destina a programas y actividades afines a la promoción del patrimonio inmaterial, de igual manera, dichos programas y actividades se centran únicamente en aquellos espacios más visitados, principalmente los ubicados dentro del núcleo central del Centro Histórico; sin embargo, el Centro Histórico presenta más de 94 edificaciones con catalogación monumental, y más de 4000 edificaciones con catalogación patrimonial. En lo que respecta a plazas y plazoletas, la inversión se centra en la Plaza Grande, Plaza de San Francisco, Plaza de Santo Domingo (DMQ, 2011). La falta de recursos destinados al patrimonio material sumado a la concentración de los mismos limitan el desarrollo conjunto de la ciudad. Pese a que, la mayor parte de la oferta cultural se ubica en el hipercentro, esto no debería ser un motivo para la exclusión de inversión en plazas patrimoniales localizadas fuera del núcleo central. La Plaza Belmonte, La Plaza Cívica Eloy Alfaro, Plaza de San Marcos, Plaza de Cotocollao, Plaza Monumental, Plaza Quitumbe, Plazoleta San Blas,

Plazoleta la Merced, entre otras son espacios que han sido olvidados y en la actualidad su ocupación es mínima.

Una vez revisado los planes de gobierno, desarrollo y ordenamiento territorial de la urbe, se puede decir que la política cultural de Quito considera tanto el enfoque estético como antropológico, sin embargo, la mayoría de actividades se centran en la esfera estética y no existe una conexión entre ambos enfoques. Específicamente la administración actual considera nueve programas afines a cultura, de los cuales ocho se encuentran dentro de la esfera estética y solo uno responde a la parte antropológica. Es evidente sobre todo en los lugares alejados del hipercentro la falta de conexión entre infraestructura cultural, enfoque estético y enfoque antropológico, en estas áreas el accionar político se limita a la construcción de una fachada bonita incapaz de generar desarrollo social o económico, esto hace que el patrimonio sea percibido como un coste y no como una fuente de ingresos.

Uno de los problemas más evidentes es que si bien las autoridades consideran a la cultura como una herramienta generadora de desarrollo social capaz de incidir en el comportamiento humano, dicho reconcomiendo se plasma únicamente en el papel, tal es el caso del Plan de gobierno del Distrito Metropolitano de Quito 2019 – 2023 que manifiesta su interés por crear una cultura de paz, de no violencia a la mujer y cuidado de la fauna urbana, sin embargo, no existe ni una sola actividad cultural relacionada a incentivar este tipo de conducta. Ciertamente existe normativas y ordenanzas municipales que castigan este tipo de conductas, pero "el campo cultural implica un acuerdo de voluntades y concreciones que no se incluyen a fuerza en el ordenamiento, pues siempre quedaran espacios de maniobra para la sociedad civil" (López et al, 2013, p.18). Si bien se reconoce la difusión de reglar claras; hace falta una mayor difusión y trabajo directo con los actores sociales. (López et al, 2013).

No obstante, cabe destacar que en la ciudad de Quito si existe normativas y gobernanzas que buscan proteger y preservar al patrimonio cultural; además es importante el involucramiento y participación activa de las autoridades y la sociedad civil en el cuidado y conservación de este tipo de espacios. La normativa antes mencionada permite ampliar las posibilidades desde la esfera jurídica de velar por la integridad y protección del patrimonio sobre todo determinar un estatuto especial que evite que el bien cultural sea tratado como simple mercancía. Por otro lado, pese a la fuerte concentración de equipamientos y eventos culturales en pocas plazas del Centro Histórico la hiperconcentración hace de este lugar un espacio capaz de conectar a la ciudadanía fragmentada entre el norte y sur (López et al, 2013).

Formulación e implementación de soluciones y decisiones

En este apartado se decidió tratar de manera conjunta las etapas: búsqueda de posibles soluciones e implementación de las mismas. La unión de estas dos etapas se debe a que la implementación de una política depende exclusivamente de la solución que se haya tomado respecto a un problema en específico. No obstante, al considerar únicamente las pautas para el desarrollo de políticas no tendría sentido su separación debido a que no se trabaja con ninguna política cultural en concreto.

Tomando en cuenta el esquema organizacional cultural de la capital las soluciones propuestas desde la política pública deberían considerar los siguientes aspectos:

- Descentralización cultural referente a la ampliación de cobertura y proliferación de espacios culturales, con la finalidad de llegar a aquellas zonas tradicionalmente excluidas de cualquier tipo de dinámica cultural. En la ciudad de Quito principalmente se debe cubrir aquellos sectores periféricos y cambiar el esquema de centralismo cultural presente.
- Participación relacionada al "respeto de la diversidad y al aprovechamiento de los bienes de la cultura por todos los miembros de una comunidad" (López et al, 2013, p.13)
- Acceso, está vinculado al aspecto participación y representa la oportunidad de los ciudadanos de participar de manera activa en el entorno cultural. Este aspecto también considera la inversión cultural gubernamental como un derecho que facilita el acceso a fondos públicos para el desarrollo de la cultura.

Para lograr con los requerimientos de participación y acceso, las políticas culturales deben tener presente la permisibilidad del lenguaje. El lenguaje debe ser accesible para todos en cuanto a su diseño y escritura, asimismo el proceso de descentralización, participación y acceso requiere trabajar con los sectores más populares y vulnerables (López et al, 2013). Una política cultural que considera los aspectos previamente establecidos, permite la adopción de la cultura como un instrumento de cohesión y cambio político.

Otra cuestión a tomar en cuenta es la selección de acciones factibles capaces de sostenerse en el largo plazo. Lo tomadores de decisiones deben evitar la excesiva especulación de propuestas y más bien deben centrarse en aquellas políticas que se apoyen en procesos continuos; este aspecto es aún más importante en ciudades como la de Quito donde los conflictos políticos suelen sobreponerse a la búsqueda del bien común.

En este punto es importante señalar que el rol del Estado como hacedor de política cultural es primordial, este no debería abarcar la esfera cultura en su totalidad. El viejo modelo de ubicar al Estado como agente central para la dirección de política cultural se encuentra caduco. En la actualidad la política cultural debe reconocer la participación de otros actores sociales, individuos que bajo su propia lógica influyen en la construcción de cánones culturales (López et al, 2013).

Potenciar la cultura va de la mano con los planes, objetivos y diferentes políticas empleadas por el gobierno, es así que la percepción de cultura debería ser aplicada de forma transversal y debería contar con el apoyo de otros sectores como la educación, seguridad, salud, etc. Cabe destacar la importancia de las políticas educacionales en torno a la democratización cultural, pues es en esta esfera educacional donde se inicia el rol de aprendizaje en cultura. Es preciso señalar que los parámetros antes mencionados deben responder a las especificidades de cada territorio. La gestión del patrimonio cultural requiere partir del mapeo del territorio con la finalidad de establecer un diagnóstico de las condiciones de infraestructura y prácticas de ocupación "Este mapeo debe realizarse con el acompañamiento de profesionales en investigación social, gestores culturales y artistas que entre sus prácticas realizan creaciones en y para el espacio público" (López et al, 2013, p.41).

Según el libro Cultura y Política Cultural en el DMQ presentado por la Secretaría de Cultura dentro de la agenda cultural de la ciudad se especifica todas las actividades y temáticas que se van a tratar durante un periodo en un determinado territorio, antes de llevar a cabo toda esta planificación se recomienda contactar con los gestores del territorio para saber sobre sus necesidades, los espacios públicos de interés y sus procesos creativos (López et al, 2013).

Asimismo, los planes de desarrollo asociados al PCM se centran únicamente en mantener, restaurar y conservar los atributos físicos del lugar, si bien en el corto plazo estas medidas son adecuadas en el mediano y largo plazo las actividades y programas deben incorporar también la construcción de nueva infraestructura y desarrollar actividades que permitan consolidar una democracia cultural en la ciudad. Democratizar la cultura implica generar espacios de participación donde los individuos mantengan un rol activo en la oferta cultural, por tanto, la accesibilidad cultural no debe centrarse únicamente en la producción de eventos masivos carentes de resonancia, puesto que reducir la democracia cultural a talleres y eventos artísticos itinerantes vacíos de contenido positivo reduce la inversión cultural a un simple despilfarro de recursos públicos. Es importante que la infraestructura cultural sea útil y que los eventos desarrollados en estos generen un debate, discusión y aprendizaje a sus asistentes (López et al, 2013)

Evaluación de políticas públicas

El sector cultural carece de herramientas metodológicas que faciliten la medición de resultados e impacto generado por la ejecución de una política cultural (Fiallos, 2018). La evaluación de un programa artístico no debe considerar únicamente el número de asistentes evento (como generalmente lo hacen los gobernantes). La evaluación más bien debe enfocarse en el valor sociocultural que la producción artística transmite.

La evaluación de política cultural permite direccionar, reflexionar y mejorar la toma de decisiones en aspectos culturales. Una adecuada estimación debe generar información que facilite la toma de decisiones, monitoree el cumplimiento de objetivos y metas, y efectúe el seguimiento de planes y programas culturales. La literatura revisada recomienda las aproximaciones cuantitativas y cualitativas, considerar ambas aproximaciones proporciona mayor riqueza interpretativa a la evaluación.

No obstante, la calidad de la evaluación dependerá sobre todo de la calidad de la información disponible. Es por ello, que la estadística cultural constituye un elemento primordial para la evaluación. En este sentido, es importante reforzar los sistemas de recolección de datos, ya que, en gran medida, la falta de estudios en el mercado cultural responde a la escasez de estadísticas (Fiallos, 2018).

4.5. Alternativas de uso

La plaza de Toros Belmonte representa un símbolo de la cultura quiteña, los hechos suscitados en la plaza la convierten un referente histórico de la ciudad. En la Belmonte tuvieron lugar eventos políticos, artísticos y festividades, fue aquí donde se iniciaron las festividades taurinas quiteñas. Sin embargo, la riqueza histórica de la plaza ha quedado en el olvido, pese a que la Belmonte es un lugar administrado por el Municipio, en la actualidad se ha convertido en un lugar inactivo y descuidado. En el 2019 la plaza solo se ocupó cinco veces. Por ello se considera importante poder dotar de un nuevo uso a la plaza, en este trabajo se propone el diseño de talleres culturales (música, fotografía, pintura, danza, teatro), talleres manuales y de oficio (carpintería, barismo, costura, cerámica, entre otros), conciertos, presentaciones circenses, obras de teatro, campeonatos de box, adecuación para una biblioteca, museo, mercado de artesanías o ferias gastronómicas, con la finalidad de fortalecer la valoración y conocimiento del patrimonio cultural existente en la plaza. La Plaza Belmonte al igual que el barrio San Blas cuentan con recursos y atractivos con fuerte potencial turístico, el aprovechamiento del buen uso de la plaza y de los recursos invertidos en su mantenimiento podrían conllevar al desarrollo económico y social del sector.

Los conciertos que se proponen realizar responden a la deficiencia estética cultural. Las presentaciones buscan acoger a un género musical en particular, se toma por ejemplo la experiencia colombiana "Rock al parque[2]" y al "Sur del Cielo[3]" en ecuador, la idea es que géneros de poca representación como el rap, hip-hop, indie, punk, reggae, electrónica, entre otros cuenten con un espacio propio para sus presentaciones.

También se promueve la construcción de talleres vinculados a la cultura y oficios. La idea se centra en que las personas de la comunidad participen y puedan fortalecer sus capacidades, estos talleres buscan la realización personal ya sea para la generación de ingresos o como espacios de ocio y recreación para el individuo. Si se fomenta la creación de talleres manuales y de oficio se puede llegar a dinamizar la economía del sector, por otro lado, si se fomentan los talleres artísticos y culturales se puede lograr que los quiteños conozcan San Blas y en sí la Plaza Belmonte.

Otra de las ideas planteadas es retomar las actividades que se realizaban en la plaza en los primeros años de su construcción. La Belmonte fue un lugar de encuentro de los habitantes de la época, fue un sitio donde a más de realizar corridas de toros se llevaban a cabo presentaciones circenses, obras de teatro, campeonatos de box y fiestas tradicionales como las mascaradas y la de santos inocentes. Sería interesante poder incluir este tipo de eventos en la agenda cultural, reviviendo las tradiciones de la plaza, diversificando la promoción cultural a otros sectores de Quito y no solo concentrándolos en el hipercentro. Es así que se pueden retomar este tipo de eventos en la Plaza Belmonte, los cuales pueden formar parte de los programas realizados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito "Quitunes", "Agosto mes de las artes", incluso fiestas de Quito.

[2] Rock al parque es un festival internacional de rock que tiene lugar en Bogotá Colombia, es el festival de rock más grande en Latinoamérica (Procolombia, s.f).

[3] Al sur del cielo es un concierto de metal gratuito donde bandas ecuatorianas se toman la concha acústica (Villaflora) cada 31 de diciembre (Rodríguez, 2014).

La construcción de una biblioteca pública es otra de las ideas, según la Unesco (1994) la biblioteca pública es un centro de información que presta sus servicios sobre la base de la igualdad y acceso a todos los ciudadanos, independientemente de su edad, etnia, sexo, religión y nacionalidad o condición social. La creación de una biblioteca apoya la autoeducación y educación formal de todos los individuos, al facilitar a los usuarios todo tipo de datos y conocimientos. Probablemente la adecuación de la plaza a una biblioteca puede fomentar el hábito de lectura en quienes residen alrededor de la plaza. Un museo es un espacio de cultura y aprendizaje que puede llegar a superar la enseñanza impartida en las aulas, principalmente por su presentación didáctica, por ello sería una buena idea adecuar un museo en la plaza que muestre la historia quiteña, principalmente la historia de la Belmonte.

Así mismo se podría adecuar la plaza para la instalación de ferias artesanales y gastronómicas. Estas ferias podrían tratar de incluir a grupos de poca importancia cultural en la urbe quiteña, por ejemplo, los afroamericanos o indígenas. La gran parte de la oferta cultural está vinculada únicamente a la época colonial y republicana, sin embargo, se deja de lado el papel que han constituido otros grupos culturales en la formación social de la ciudad, esto es aún más relevante si se considera que Quito es una ciudad capital y que por tanto los fenómenos migratorios forman parte de su diario vivir.

Otra de las alternativas propuestas es adecuar el espacio de la plaza para un mercado de artesanías. El Centro Histórico de Quito es uno de los más grandes y mejor conservados de América Latina, su riqueza arquitectónica hace de este el lugar más visitado por los turistas extranjeros que llegan a la ciudad, es por ello que resultaría interesante que dentro del Centro Histórico haya un lugar donde se concentren la venta de artesanías y souvenirs, si se llegara a realizar esta idea, el mercado de artesanías se podría promocionar dentro de los recorridos turísticos como Quito tour bus.

Considerando el caso español y colombiano, otra alternativa es intervenir la plaza de toros para acoger a un centro comercial. En España la plaza de toros Las Arenas han conservado la fachada existente, pero en su interior la construcción ha sido modificada, adecuando el espacio para locales comerciales (Figueras, 2011). De igual manera ocurrió con la plaza La Serrezuela en Cartagena de Indias, el escenario fue desmontado y en su lugar se edificó un centro comercial, las características físicas de la plaza se mezclaron con la arquitectura moderna, sin embargo, este tipo de propuesta suelen ser polémicas, producto del valor histórico que mantienen las plazas (Garavito, s.f).

Los nuevos usos propuestos para la Belmonte consideran el entorno actual de la ciudad, por esto todas las propuestas están desvinculadas a la parte taurina, si bien en sus inicios la plaza fue construida con esta finalidad actualmente, la tauromaquia ya no forma parte de las tradiciones y valores promovidos por la mayoría de los ciudadanos. Además, se privilegia actividades que no representen una gran inversión, pues se busca optimizar los recursos económicos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. No obstante, el uso final que se le dé a la Plaza de Toros Belmonte debe responder a las necesidades y gustos de quienes habitan a sus alrededores, como se ha descrito a lo largo de este capítulo una adecuada política cultural requiere en primera instancia la participación de los actores locales ya que son ellos quienes conocen de mejor manera el entorno, las debilidades y fortalezas del sector.

Todas las opciones propuestas al ser actividades sociales y participativas buscan que las personas entorno al sector se involucren, se conozcan y se eduquen. La generación de vínculos entre las personas de una misma comunidad facilita la organización social del sector, a través de esto puede identificar problemas comunes y buscar soluciones conjuntas, creando así un entorno más seguro y ameno para la convivencia. Un punto importante a considerar es que independientemente de la actividad que realice en la plaza, esta debe generar los ingresos suficientes que permitan que su autofinanciamiento del escenario cultural.

Conclusiones

En este capítulo final se presentan las conclusiones y recomendaciones obtenidas una vez se concluyó con el desarrollo de la investigación. Ahondar en la parte teórica de economía urbana, desarrollo local, economía de la cultura, política pública cultural, el análisis descriptivo de la zona de estudio, la aplicación empírica de la metodología propuesta y la obtención de resultados de acuerdo a los objetivos planteados permiten terminar el estudio con conclusiones y propuestas relacionadas al tema de investigación y a futuras investigaciones en torno al tema planteado, mismas que se presentan a continuación.

En primer lugar, los bienes culturales tienen tres tipos de valoraciones, la económica, la social y la cultural. Este tipo de bienes dentro de lo económico se mide por medio de su valor de cambio, también por los ingresos, empleos y turismo que estos generan dentro de la economía local, en cuanto al valor cultural se tiene a las costumbres, tradiciones y creencias, el valor social se refiere al valor de pertenencia y como un bien cultural se interpone en las relaciones interpersonales, grupos y comunidades. El consumo de e bienes y servicios culturales contribuye a las personas para que lleven una vida mejor, más placentera.

Recientemente se reconoce el papel del arte y la cultura como elementos claves para el proceso de desarrollo y la construcción de una civilización, en la antigüedad el vínculo entre economía y cultura parecía poco probable. Es en la actualidad que la economía de la cultura se está consolidando como una rama dentro del análisis económico, ya que posibilita el desarrollo local, la generación de ingresos, empleo, inversión y nuevas oportunidades de negocio; en general la economía de la cultura incrementa la calidad de vida de las personas. Con el paso del tiempo la economía de la cultura se ha ido ampliando hasta la actualidad que su tratamiento abarca desde las artes, incluye la industria cultural e involucra a la política cultural.

El Centro Histórico de Quito (CHQ) ha sido uno de los espacios de mayor importancia simbólica del país, geográficamente es un núcleo urbano; a pesar de la expansión de la ciudad y de la reducción del número de residentes se le continúa considerando como una centralidad urbana, metropolitana, histórica, cultural y administrativa de mucha importancia, debido a que en este lugar se concentran actividades sociales, económicas y culturales. Dentro del Centro Histórico hay una alta presencia de instituciones de gran representatividad y un alto número de dependencias públicas. La parroquia Centro Histórico tiene una superficie de 3.75 km2 en donde coexisten 14 barrios, entre ellos los más simbólicos de la ciudad. De acuerdo a cifras estadísticas del censo 2010 la población de la parroquia estaba conformada por 49,384 habitantes, 50.8% mujeres y 49.1% hombres. Cuenta con una cobertura de servicios básicos óptima, la mayoría de barrios dentro de este lugar son considerados como inseguros y la su economía interna se caracteriza por presentar altos niveles de informalidad y condiciones laborales poco estables para sus residentes.

Dentro del patrimonio material tangible se encuentra el patrimonio arquitectónico; se considera a este tipo de patrimonio como los bienes construidos por sociedades antecesoras, más claramente corresponde a construcciones, monumentos y edificios que forman parte de la historia de un lugar. La Plaza de Toros Belmonte fue un símbolo de la quiteñidad en los años veinte, fue construida para el desarrollo de eventos

taurinos correspondiente al legado español y sus tradiciones (Patrimonio cultural intangible), pero no fue únicamente un lugar destinado a la fiesta brava sino fue un sitio donde se desarrollaron múltiples eventos, un lugar de encuentro de los habitantes de la ciudad. En la actualidad se encuentra administrada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y es un lugar de polémica ya que tras la suspensión de corridas de toros no se determina aún que se hará con ella.

Por otro lado, dentro de la investigación se aplicó un instrumento valoración económica, basado en información de mercados reales con datos observados. La utilización del método de precios hedónicos, ha permitido ver cuáles son las características que tienen un mayor impacto en el precio de las viviendas localizadas a un kilómetro a la redonda de la Plaza de Toros Belmonte. Es importante indicar que la valoración que se realiza al patrimonio no abarca en su totalidad el valor cultural que tiene un bien, pese a que la valoración economía de bienes y servicios culturales presenta limitaciones está intenta percibir el aspecto macroeconómico.

La base de datos se la realizó con la información de 260 inmuebles ubicados dentro de la zona de estudio, esta información se la obtuvo de páginas inmobiliarias de los bienes en venta a lo largo del 2019. Una particularidad de los precios de las viviendas en esta zona es que son muy dispersos, desde 22 mil dólares hasta el 1 millón de dólares. Como se mencionó la metodología planteada permitió establecer la incidencia de cada uno de los atributos establecidos sobre el precio de las viviendas, la significancia estadística (R= 65%) y la significancia individual de las variables permiten explicar su relación con la variable dependiente (precio de las viviendas). En los resultados obtenidos las variables que influyen significativamente en el precio de los inmuebles fueron área de construcción, número de plantas, garaje y número de locales comerciales.

En base a los resultados de la regresión lineal múltiple, se puede decir que en el caso particular del Centro Histórico una vivienda con más años de construcción tiene un precio mayor que una que está por estrenar, este resultado concuerda con lo esperado, pues una gran parte de las viviendas ubicadas en este sector son patrimoniales, por lo que la antigüedad en ellas y sus características conforman su valor agregado. También los atributos que tiene un inmueble incrementan su precio, por ejemplo, el área de construcción, el número de baños, el número de habitaciones, el número de plantas, la terraza, el jardín, el número de locales comerciales son características que incrementan la valoración de un inmueble. Por otra parte, las características que posee la zona de estudio, presentan resultados distintos, un inmueble cercano a un parque como es el Itchimbia disminuye su precio mientras más lejos se encuentre de este lugar, de igual manera ocurre con la distancia de un mercado (Mercado Central) o un hospital (Eugenio Espejo). En casos específicos como es el Playón y el Ipiales se obtuvo que el precio de un inmueble incrementa mientras mayor sea la distancia a estos lugares. En el caso específico de lugares culturales como, la Basílica del Voto Nacional y la Plaza de la Independencia se obtuvo que el precio de un inmueble disminuye al estar más alejado a estos sitios, en cambio la distancia a la Plaza de Toros Belmonte (El precio de una vivienda aumenta en 0,038% por estar ubicada a un metro más de distancia de la Plaza de Toros Belmonte) y al Teatro Sucre los resultados arrojaron que el precio de un bien aumenta por estar más alejados a ambos puntos.

Se esperaba que la variable “dist_belmonte” tenga un efecto positivo en el precio de las viviendas, no obstante, dentro del precio también pueden influir otras características del entorno como la inseguridad, la indigencia, los asaltos, los robos, el deterioro de la fachada y las vías, la venta de drogas y licor, entre

otros conflictos. Igualmente se puede concluir que en la actualidad la Plaza de Toros Belmonte no tiene un impacto significativo dentro del territorio, por lo que la inversión del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la Plaza de Toros Belmonte no generó los beneficios económicos esperados.

La política pública es el conjunto de acciones gubernamentales que los gobiernos llevan a cabo en relación a un problema o controversia, es decir, la política pública representa un programa de acción por parte de una autoridad pública. La política cultural corresponde a un conjunto de acciones sociales que pueden ser desarrolladas tanto por organismos públicos, privados u otros agentes sociales dentro del ámbito de la cultura. En este sentido la ordenación del territorio debe constituir la base de estrategias de desarrollo orientadas a la promoción socioeconómica y protección del patrimonio cultural. La creación de programas y políticas vinculadas al patrimonio arquitectónico es complicado, muchas veces se deja de lado la parte cultural para enfocarse en otros problemas del territorio.

La formulación de políticas es importante, sin embargo, en la actualidad se podrían considerar alternativas para el uso de la plaza, pues la idea de renovarla (en 1990) no sirvió como polo atrayente de bienestar para el sector de San Blas, es así que se la puede rediseñar para llevar a cabo actividades que la reactiven como por ejemplo el diseño de talleres culturales (música, fotografía, pintura, danza, teatro), talleres manuales y de oficio (carpintería, barismo, costura, cerámica, entre otros), conciertos, presentaciones circenses, obras de teatro, campeonatos de box, adecuación para una biblioteca, un museo, ferias artesanales o gastronómicas, incluso para un centro comercial.

Se puede denominar al patrimonio arquitectónico como el esqueleto cultural del territorio, por lo que la idea y acciones de cuidarlo, preservarlo y mantenerlo constituye una herramienta importante para lograr una buena calidad de vida y el disfrute de futuras generaciones. Llevar a cabo una política requiere en primera instancia de la identificación de problemas, seguido de la formulación de soluciones, la implementación de decisiones y finalmente la evaluación de la política; la fase más complicada para programar políticas culturales posiblemente es la de diagnóstico, pues puede ser un tanto subjetiva.

Recomendaciones

Sería importante considerar a la economía cultural como una actividad que genera rentabilidad al país, pues esta tiene el fomento de potenciar el crecimiento económico, la creación de empleo, inversión, desarrollo social e inclusión social, por ende los aportes que se realicen debe ser por parte de todos los entes tanto públicos como privado y de la ciudadanía en general para su beneficio, dejarlo de lado sería una desgracia principalmente en una ciudad cuyo centro histórico es considerado como Patrimonio Cultural de la Humanidad.

Se reconoce que queda mucho por investigar y por hacer dentro del sector cultural. Las investigaciones en torno a este tema son escasas, principalmente en América Latina en donde gran parte de la aplicación de los modelos de precios hedónicos se la hace para la valoración ambiental y de recursos naturales; si bien el tema ambiental es importante y de interés más aún con los problemas ambientales de la actualidad se debería explorar las ventajas que posee una metodología tan completa y sus posibilidades de aplicación hacia otros ámbitos de estudio.

Se aconseja que, para realizar investigaciones futuras en cuanto a la aplicación de precios hedónicos, la base de datos cuente con la información de casas más homogéneas, es decir con casas con atributos similares, pues la estadística descriptiva de cada una de las variables en la presente investigación mostraba datos muy dispersos, incluso se podría aplicar un modelo en base a un solo tipo de construcción, ya sea casa o departamento. Sería interesante la aplicación de este tipo de estudios para observar el comportamiento de los precios de las viviendas ex ante y ex post de la construcción de una infraestructura cultural con el fin de determinar si existe un impacto significativo por parte de este tipo de construcciones en un territorio en particular, aunque se reconoce que para esta aplicación se necesita contar con más recursos, más información e incluso tiempo.

Las variables seleccionadas para la presente investigación estuvieron en función de la información brindada por las páginas web de inmobiliarias, es así que el análisis econométrico podría ser más consistente si se incluyen otras variables e información cualitativa y no únicamente cuantitativa, de igual forma se podrían considerar más distancias a puntos estratégicos, transporte, nivel socioeconómico, facilidades de acceso como calles o avenidas, una variable de seguridad o a su vez índices delincuenciales, aunque estas variables extra podrían estar correlacionadas pueden influir en el precio de las viviendas. De igual manera, la utilización de los métodos alternativos de valoración económica sobre el mismo bien podría comprobar y ampliar las conclusiones obtenidas en el presente trabajo, por lo que resultaría interesante aplicar la metodología de valoración contingente para el mismo análisis, pero con una aproximación hacia la comunidad y sus necesidades.

Se admite que una debilidad del presente estudio es que se utilizó la información disponible de venta de bienes en páginas web, el precio de venta es el que piden los oferentes más no el precio real de mercado, incluso la información presentada por este medio puede tener un alto nivel de subjetividad, a pesar de esta condición, los cálculos presentados en este artículo son aproximaciones técnicas válidas de fenómenos económicos, lo que se recomienda es que para facilitar la investigación de este tipo de tema, es necesario crear y desarrollar una base de datos actualizada, consistente, sistemática, continua y confiable.

La sociedad y el Estado son los encargados de promover una mayor valoración del patrimonio cultural, esto se lo puede hacer en torno a varias iniciativas. Se puede incrementar la inversión de patrimonio material, incorporar en los niveles de educación escolar el concepto de patrimonio cultural, su importancia para la conservación de la identidad cultural del país y constituir desde las aulas una actitud de conservación, preservación y cuidado, de igual forma con el fomento de campañas que eduque a la población sobre la importancia del patrimonio cultural, su herencia y el cuidado.

Los planes de gobierno municipales deberían incluir varias iniciativas en torno a este tema, incluso se deberían formular políticas siguiendo la base para su correcta implementación (identificación de problemas, formulación e implementación de soluciones y su respectiva evaluación). Los objetivos deben trascender y no quedarse en el simple hecho de restaurar, recuperar o restaurar este tipo de infraestructuras, los objetivos deben ir en base a las propuestas y no quedarse únicamente en el papel. Es importante mencionar que políticas culturales claras son instrumentos que permiten alcanzar la democracia cultural y que estas deben ser bidireccionales, a fin de construir políticas a la medida del interés de las personas y no al interés de los gobernantes o grupos de poder.

Referencias Bibliográficas

ACEI. (s.f). ***Association for Cultural Economics International About cultural economics.*** Recuperado el 6 de julio del 2019 de: http://www.culturaleconomics.org/about/

Agencia EFE. (2019). ***Quito da estocada final a tradición taurina***. Recuperado el 6 de julio del 2019 de: https://www.vistazo.com/seccion/pais/actualidad-nacional/quito-da-estocada-final-tradicion-taurina

Aguilar, S. (2017). ***La plaza Belmonte de Quito cumple un siglo***. Recuperado el 20 de octubre de 2019 de: http://www.altoromexico.com/index.php?acc=noticiadprint&id=30478

Aguilar, S. (2017). ***La Plaza de Toros Belmonte cumple un siglo de historia***. Recuperado el 3 de mayo del 2019 de: https://www.lahora.com.ec/cotopaxi/noticia/1102118216/la-plaza-de-toros-belmonte-cumple-un-siglo-de-historia

Alonso, L. y R. Sánchez. (2012). ***El papel del transporte con relación a los Objetivos de Desarrollo del Milenio.*** Recuperado el 4 de enero del 2019 de: https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/6363/1/S1200562_es.pdf

Álvarez, J. (1992). ***Sociedad, Estado y Patrimonio Cultural.*** Madrid: Espasa.

Álvarez, T. (2017). ***10 aspectos que hacen que una vivienda pierda valor***. Recuperado el 14 de noviembre de 2019 de: https://www.pisos.com/aldia/10-aspectos-que-hacen-que-una-vivienda-pierda-valor/702844/

Andrade, L. (2003). ***La lagartija que abrió la calle Mejía***. Fonsal.

Azkarate, A et al. (2003). ***El patrimonio arquitectónico.*** Recuperado el 8 de enero de 2020 de: https://www.sistemamid.com/panel/uploads/biblioteca/7097/7128/7129/83491.pdf

Barón, F y Téllez, F. (s.f). ***Regresión Múltiple***. Recuperado el 20 de agosto de 2019 de: https://www.bioestadistica.uma.es/baron/apuntes/ficheros/cap06.pdf

Baumol, W y Bowen, W. (1966). ***Performing arts: The economic dilemma.*** Recuperado el 20 de agosto de 2019 de: https://archivesofthecentury.org/myportfolio/performing-arts-the-economic-dilemma/

Bennett, T. (2001). ***Cultural Policy.*** Recuperado el 15 de diciembre de 2019 de: https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/B0080430767044922

Caravaca, I et al. (1996). ***Patrimonio cultural y desarrollo cultural.*** Recuperado el 8 de enero de 2020 de: http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1134

Causado, E et al. (2008). ***Estimación de un modelo hedónico para el precio de los predios en las áreas de Pozos Colorados, Bello Horizonte y Don Jaca de la ciudad de Santa Marta D.T.C.H, Colombia***. Universidad de la Magdalena.

Cébula, R. (2009). ***The Hedonic Princing Model Applied to the Housing Market of the City of Savannah and its Savannah Historic Landmark District***. Recuperado el 20 de agosto de 2019 de: https://www.researchgate.net/publication/254447595_The_Hedonic_Pricing_Model_Applied_to_the_Housing_Market_of_the_City_of_Savannah_and_Its_Savannah_Historic_Landmark_District

CEPAL y ONU. (2005). ***Políticas y programas de salud en América Latina. Problemas y propuestas.*** Recuperado el 2 de noviembre de 2019 de: https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/6119/S051049.pdf?sequence=1

Cerrillo, A. (2011). ***Las áreas verdes mejoran el bienestar, pero pocas ciudades resaltan este valor***. Recuperado el 2 de noviembre de 2019 de: https://www.lavanguardia.com/medio-ambiente/20110802/54195361614/las-areas-verdes-mejoran-el-bienestar-pero-pocas-ciudades-resaltan-este-valor.html

Chavolla, A. (s.f). ***Política cultural. Pensamiento latinoamericano y alternativo***. Recuperado el 1 de mayo del 2019 de: http://www.cecies.org/articulo.asp?id=193

Chiriboga, E. (2004). ***Un siglo de imágenes: el Quito que se fue II, 1860-1960. Fonsal.***

Deviene. 2019. How healthcare services impact property values. Recuperado el 2 de noviembre de 2019 de: https://www.devinere.com.au/how-healthcare-services-impact-property-values/

Derycke, P. (1971). ***La economía urbana.*** Madrid: Presses Universitaires de France.

Derycke, P. (1983). ***Economía y planificación urbanas***. Madrid: Presses Universitaires de France.

Distrito Metropolitano de Quito. (2010). ***Quito milenario y equinoccial.*** Recuperado el 20 de noviembre de 2019 de: https://web.archive.org/web/20101006080812/http://www.quito.gov.ec/la-ciudad/historia.html

Distrito Metropolitano de Quito. (2019). ***Patrimonio Cultural***. Recuperado el 20 de noviembre de 2019 de: https://web.archive.org/web/20100923192732/http://www.quito.gov.ec/la-ciudad/patrimonio.html

Distrito Metropolitano de Quito. (2011). ***Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012-2022***. Recuperado el 8 de enero de 2020 de: https://www.quito.gob.ec/documents/rendicion_cuentas/AZC/Articulacion_politicas_publicas/PLAN_ORDENAMIENTO_TERRITORIAL2012.pdf

Domínguez, M. y Fernández, J. (2015). ***El patrimonio cultural, recurso estratégico para el enriquecimiento económico y social. Ejemplos desde el patrimonio mundial en España.*** Recuperado el 8 de enero de 2020 de: https://eprints.ucm.es/41704/1/PatrimonioCulturalRecursoEstrategico.pdf

Duque, I. (2015). ***La cultura como estrategia de transformación y promoción urbana en Bogotá y Medellín***. Recuperado el 20 de noviembre de 2019 de: https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34022015000200003

El Comercio. (2011). ***La plaza Belmonte es un ícono de la tauromaquia***. Recuperado el 4 de mayo del 2019 de: https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/plaza-belmonte-icono-de-tauromaquia.html

El Comercio. (2017). ***Quito registra una sobreoferta de departamentos en arriendo***. Recuperado el 2 de diciembre de 2019 de: https://www.elcomercio.com/actualidad/quito-sobreoferta-departamentos-arriendo-liquidez.html

Fiallos, B. (2018). ***¿Cómo evaluar la cultura? Algunas experiencias de evaluación cultural.*** Recuperado el 4 de febrero de 2020 de: http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0253-92762018000100013

Figueroa, E y Lever, G. (1992). ***Determinantes del precio de mercado de los terrenos en el área urbana de Santiago***. Cuadernos de Economía. Número 86, pp.99-113.

Figueras, G. (2011). ***Un centro comercial en la antigua plaza de toros neomúdejar de Las Arenas, por Richard Rogers***. Recuperada el 14 de enero de 2020 de: https://diariodesign.com/2011/05/un-centro-comercial-en-la-antigua-plaza-de-toros-neomudejar-de-las-arenas-por-richard-rogers/

Flores, A. (2015). ***Diagnóstico de las plazas taurinas coloniales y republicanas en Quito y el potencial uso de la Plaza Belmonte***. (Tesis de pregrado). Universidad Central del Ecuador. Recuperada el 20 de noviembre de 2019 de: http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/6127/1/T-UCE-0009-509.pdf

Freeman, A. Herriges, J y Kling, C. (1993). ***The Measurement of Environmental and Resource Values. Theory and methods*** Recuperado el 20 de septiembre de 2019 de: http://econdse.org/wp-content/uploads/2016/07/Freeman-Herriges-Kling-2014.pdf

Frey, B. (2000). ***La economía del arte***. Recuperado el 30 de abril del 2019 de: http://www.caixabankresearch.com/documents/10180/54279/ee18_esp.pdf

Gallego, J. (2008). ***Heterocedasticidad***. Recuperado el 23 de agosto de 2019 de:https://ocw.unican.es/pluginfile.php/1285/course/section/1583/tema11.pdf

Galliard-Homes. (2017). ***How Outdoor Space Can Add to Property Value***. Recuperado el 2 de diciembre de 2019 de: https://www.galliardhomes.com/investor-information/investor-guides/guide/how-outdoor-space-can-add-to-property-value

Gamboa, L y Cortés, D. (1999). ***Una discusión en torno al concepto de bienestar***. Recuperado el 10 de mayo del 2019 de: https://www.urosario.edu.co/

Garavito, C. (s.f). ***La antigua plaza de toros de Cartagena ahora es un centro comercial***. Recuperado el 14 de enero de 2020 de: https://revistaaxxis.com.co/restauracion-la-serrezuela-cartagena/

Gladfish. (s.f). ***The supermarket effect on investment property price***. Recuperado el 2 de noviembre de 2019 de: https://www.gladfish.com/the-supermarket-effect-on-investment-property-prices/

Guarderas, R. (2017). ***La Belmonte y yo. Quito***: Casa de la Cultura Ecuatoriana Benjamín Carrión.

Guerrero, C. (2005). ***Una aproximación al sesgo de medición del precio de las computadoras personales en México***. Recuperado el 20 de agosto de 2019 de:

http://economiamexicana.cide.edu/num_anteriores/XV-1/04_CARLOS_GUERRERO.pdf

Guevara, J. (2013). ***Apuntes sobre la historia taurina de Quito-Ecuador***. Recuperado el 20 de octubre de 2019 de: http://www.opinionytoros.com/tribuna.php?Id=1514

Gujarati, D y Porter, D. (2015). ***Econometría***. Recuperado el 20 de agosto de 2019 de: https://scalleruizunp.files.wordpress.com/2015/04/econometria_-_damodar_n-_gujarati.pdf

Heilbrun, J. (1977). ***Administración pública y política urbana***. Argentina: Ediciones Marymar.

Hernández, J. (2010). ***Inversión pública y crecimiento económico: Hacia una nueva perspectiva de la función del gobierno***. Recuperado el 12 de agosto de 2019 de: http://www.scielo.org.mx/pdf/etp/n33/n33a3.pdf

Hernández, M. (2012). ***Ruido del tráfico y precios hedónicos de los inmuebles residenciales en el Municipio Chacao del Área Metropolitana de Caracas***. Universidad Católica Andrés Bello, Venezuela.

Herrera, C. (2004). ***Valoración Económica de Monumentos Urbanos***. Recuperada el 15 de agosto de 2019 de: www.eumed.net/cursecon/libreria/

Herrero, L. (2001). ***Economía del Patrimonio Histórico***. Recuperado el 22 de junio del 2019 de: https://www.researchgate.net/publication/28051007_Economia_del_Patrimonio_Historico

Homeguru. (s.f). ***House Prices***. Recuperado el 2 de diciembre de 2019 de: https://www.homeguru.com.au/house-prices?fbclid=IwAR0PaYBlffcorp6gpQFL2_j187QB2VAqxS3VbCQVOiVKjb6oDektHMDdvc8

IMC. (2013). ***La Basílica, en su majestuosidad, reúne al Ecuador***. Recuperado el 2 de noviembre de 2019 de: https://patrimonio.elcomercio.com/patrimonio-historico/iglesia-basilica-del-voto-nacional#.XiSTwWhKjIU

IMP. (2015). ***Quito 37 años Patrimonio Cultural de la Humanidad***. Recuperado el 3 de mayo del 2019 de: http://www.patrimonio.quito.gob.ec/index.php/multimedia/noticias/457-micrositio-quito-

INEC. (2010). ***Censo 2010. Población por sexo según provincia, parroquia y cantón de empadronamiento***. Recuperado el 20 de noviembre de 2019 de: https://www.ecuadorencifras.gob.ec/search/POBLACI%C3%93N+POR+SEXO,+SEG%C3%9AN+PROVINCIA,+PARROQUIA+Y+CANT%C3%93N+DE+EMPADRONAMIENTO/

Instituto de la Ciudad. (2016). ***Base encuesta multipropósito***. Quito: MDMQ.

Instituto de la ciudad. (2018). ***Dinámicas demográficas en el Centro Histórico de Quito***. Recuperado el 20 de noviembre de 2019 de: https://www.institutodelaciudad.com.ec/coyuntura-sicoms/186-dinamicas-demograficas-en-el-centro-historico-de-quito.html

Instituto de la Ciudad. (2018). ***La vivienda en el Centro Histórico de Quito***. Recuperado el 23 de noviembre de 2019 de: https://www.institutodelaciudad.com.ec/coyuntura-sicoms/187-la-vivienda-en-el-centro-historico-de-quito.html

Instituto de la Ciudad. (2018). ***Percepciones de los habitantes del Centro Histórico de Quito sobre el Patrimonio***. Recuperado el 2 de noviembre de 2019 de: https://www.institutodelaciudad.com.ec/coyuntura-sicoms/197-percepciones-de-los-habitantes-del-centro-historico-de-quito-sobre-el-patrimonio-9-14.html

Instituto de Patrimonio Cultural. (s.f). ***Quito***. Recuperado el 20 de octubre de 2019 de: https://patrimoniocultural.gob.ec/quito/

Instituto Metropolitano de Patrimonio. (2015). ***Quito 37 años Patrimonio Cultural de la Humanidad***. Recuperado el 20 de noviembre de 2019 de http://www.patrimonio.quito.gob.ec/index.php/multimedia/noticias/457-micrositio-quito-

Instituto Metropolitano de Patrimonio. (2017). ***Diagnóstico Centro Histórico***. Recuperado el 20 de octubre de 2019 de: http://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Comisiones%20del%20Concejo/Uso%20de%20Suelo/Centro%20Hist%C3%B3rico/Informaci%C3%B3n%20IMP/Plan%20Parcial%20Centro%20Hist%C3%B3rico/1.%20Diagn%C3%B3stico%20del%20CHQ.pdf

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2010). ***Base de Datos-Censo de Población y Vivienda 2010***. Quito: INEC.

Jansson, A. (2000). ***Función de precios hedónicos de viviendas y adaptación del test reset en modelos no lineales. Aplicación del modelo Box & Cox a los precios de las viviendas de la ciudad de Catamarca, Argentina***. Recuperado el 2 de diciembre de 2019 de: https://www.redalyc.org/pdf/208/20807205.pdf?fbclid=IwAR1J0qJLXvsF5SV_6GmI0YRTjMJGgPy8NdTRry2z8rZ5phjhotX5VZYhjOY

Jeannotte, M. (2008). ***Social and economic returns on investment in cultural infrastructure***. Recuperado el 4 de enero del 2019 de: http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.616.1416&rep=rep1&type=pdf

Klamer, A. (2011). ***Cultural goods are good for more than their cultural value***. Recuperado el 1 de octubre de 2019 de: http://www.klamer.nl/publication/2011-cultural-goods-are-good-for-more-than-their-cultural-value/

La Chira, R. (2016). ***Valoración económica y ambiental mediante el Método de los precios hedónicos. El caso del Área de Conservación Regional de Albufera de Medio Mundo (ACRAMM), Lima, Perú***. Recuperado el 11 de septiembre de 2019 de: https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/89905/MEMORIA%20TFM.pdf

La Hora. (2006). ***El Mercado Central mejoró sus servicios***. Recuperado el 2 de noviembre de 2019 de: https://lahora.com.ec/noticia/501417/mercado-central-mejorc3b3-sus-servicios

La Hora. (2012). ***Cuartos de lavado son parte del hogar***. Recuperado el 4 de diciembre de 2019 de: https://lahora.com.ec/noticia/1101262480/cuartos-de-lavado-son-parte-del-hogar

Labandeira, X. León, C y Vásquez, M. (2007). ***Economía ambiental***. España: Pearson education.

Lancaster, K. (1966). ***A new approach to consumer theory***. Recuperado el 22 de agosto de 2019 de: https://www.academia.edu/38910714/A_New_Approach_to_Consumer_Theory

Landa, H. (1976). ***Terminología de urbanismo***. México: Indeco.

Leaders. (2019). ***How much value that a garage adds to your property?*** Recuperado el 2 de diciembre de 2019 de: https://www.leaders.co.uk/advice/how-much-value-does-a-garage-add-to-property

Lenoir, R. (1986). ***Grupos de presión y grupos consensuales.*** Contribución al analisis de formación de lo correcto. París:Sciences Sociales.

Lever, G. (2009). ***El modelo de precios hedónicos***. Recuperado el 13 de septiembre del 2019 de: http://www.ucipfg.com/Repositorio/MAES/PED/Semana4/PreciosHedonicos.pdf

López et al. (2013). ***Culturas y política cultural en el DMQ.*** Quito: Ayerve.

Machicado, J y Cifuentes, D. (2014). ***Caracterización metodológica para una valoración económica del patrimonio cultural en Colombia***. Recuperada el 15 de agosto de 2019 de: http://convenioandresbello.org/documentos/Caracterizacion_Metodologica_Valoracion_Economica_Patrimonio.pdf

Madden, C. (2001). ***Using economic impact studies in arts and cultural advocacy: a cautionary note***. Recuperado el 3 de octubre de 2019 de: http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.199.7096&rep=rep1&type=pdf

Mallarino et al. (2004). ***La fiesta, la otra cara del patrimonio***. Valoración de su impacto económico, cultural y social. Recuperado el 8 de agosto de 2019 de: https://biblio.flacsoandes.edu.ec/shared/biblio_view.php?bibid=143190&tab=opac

Mallarino, C. (2004). ***Desarrollo narrativas e identidades***. Recuperado el 10 de mayo del 2019 de: https://revistas.javeriana.

Martínez, M. (s.f***). El papel de la educación en el pensamiento económico***. Recuperado el 3 de octubre de 2019 de: http://www.redem.buap.mx/

MDMQ. (s.f.). ***Plaza Belmonte***. Recuperado el 20 de agosto de 2019 de: https://www.quitocultura.info/venue/plaza-belmonte/

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2020). ***Presupuesto 2020***. Recuperado el 4 de enero del 2019 de: http://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Administraci%C3%B3n%202019-2023/Asamblea%20de%20Quito/Asamblea%202019-10-18/III.%20Presupuesto%20General%20del%20Municipio/ANEXO%20ANTEPROYECTO%20POA%202020%20INVERSION.pdf

Mendoza, J. (2016). ***Aplicación del método del costo de viaje individual para la valoración recreacional del parque regional El Valle y Carrascoy (Tesis de Maestría). Universidad Politécnica de Cartagena***. Recuperado el 17 de abril de 2019 de: http://repositorio.upct.es/bitstream/handle/10317/5686/tfm-men-apl.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Miller, T. y Yúdice, G. (2002). ***Cultural Policy.*** Recuperado el 16 de diciembre de 2019 de: https://books.google.com.ec/books?hl=es&lr=&id=e7q9AwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP2&dq=cultural+policy+latin+america&ots=j-bH-QlKVT&sig=EomdyQOXz9lpOtsuymwuMrakUWI&redir_esc=y#v=onepage&q=cultural%20policy%20latin%20america&f=false

Ministerio de Cultura de Colombia. (2016). ***Política de infraestructura cultural***. Recuperado el 4 de enero del 2019 de: https://www.mincultura.gov.co/ministerio/politicas-culturales/politica-de-infraestructura-cultural/Documents/16_politica_infraestructura_cultural.pdf

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2015). ***Revitalización del centro histórico de Quito***. Recuperado el 20 de octubre de 2019 de: https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/04/PROYECTO-CENTRO-HIST%C3%93RICO-reformulaci%C3%B3n-dictamen-2015.pdf

Montero, U. (s.f). ***Operaciones con logaritmos***. Recuperado el 14 de noviembre de 2019 de: https://www.ugr.es/~montero/matematicas/logaritmos.pdf

Monroy, M. (2016). ***El concepto de clúster, ¿Expectativas creadas o realdades posibles?: el caso Medellín, Colombia***. Recuperado el 23 de noviembre de 2019 de: http://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/posgrados/20160712025540/MONROY-MERCHAN.pdf

Moragues, D. (2006). ***Turismo, cultura y desarrollo. Organización de Estados Iberoamericanos para la educación, la ciencia y desarrollo***. Recuperado el 30 de abril del 2019 de: https://www.oei.es/historico/cultura/turismodmoragues.htm#subir

Mundo Constructor. (s.f). ***¿Qué vivienda prefieren los ecuatorianos?*** Recuperado el 2 de diciembre de 2019 de: https://www.mundoconstructor.com.ec/que-vivienda-prefieren-los-ecuatorianos/

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2003). ***Centro Histórico de Quito. Plan Especial***. Recuperado el 23 de noviembre de 2019 de: https://biblio.flacsoandes.edu.ec/catalog/resGet.php?resId=39693

Noboa, E. (2007). ***San Blas origen y destino***. Revista Patrimonio de Quito. Quito: Vientos de Revolución, 04, 88-93.

Nuñez, J. Ceular, N y Millán, G. (2007). ***Aproximación a la valoración inmobiliaria mediante la metodología de precios hedónicos***. Recuperado el 20 de agosto de 2019 de: https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2232606

Olmos, A, Rubio, M y Contini, P. (2015). ***Las políticas culturales y el concepto de cultura. Etnografía de un evento festivo intercultural***. Revista de Antropología Experimental, 15, 581-597. Recuperado el 1 de mayo del 2019 de: https://revistaselectronicas.ujaen.es/index.php/rae/article/viewFile/2635/2123

ONU. (2017). ***Objetivos de Desarrollo Sostenible***. Recuperado el 4 de enero del 2019 de: http://www. un.org/sustainabledevelopment/es/infrastructure/.

Pallares, C. (2007). ***San Blas Puerta de Quito***. Revista Patrimonio de Quito. Quito: Vientos de Revolución, 04, 72-80.

Pedrosa, S. (s.f). ***Heterocedasticidad***. Recuperado el 23 de agosto de 2019 de: https://ocw.unican.es/pluginfile.php/1127/course/section/1352/Ppt_Ch6_G942_14-15.pdf

PNUD. (2014). ***Chile Rural. Un desafío para el desarrollo humano***. Recuperado el 4 de enero del 2019 de: https://es.scribd.com/document/94594432/Chile-Rural-Un-Desafio-Para-El-Desarrollo-Humano

Polese, M. (1998). ***Economía urbana y regional. Introducción a la relación entre territorio y desarrollo***. Recuperado el 2 de julio de 2019 de: https://www.academia.edu/29889250/Economia_urbana_y_regional_-_mario_polese

Procolombia. (2019). ***Rock al parque, conocido como el festival gratuito más grande de América Latina, es el evento anual que reúne a los aficionados del rock mundial***. Recuperado el 2 de enero de 2019 de: https://www.colombia.co/cultura-de-colombia/musica/rock-al-parque-el-festival-mas-grande-de-latinoamerica-se-hace-en-bogota/

Quispe, A. (2012). ***Una aplicación del modelo de precios hedónicos al mercado de viviendas en Lima metropolitana***. Revista de Economía y Derecho. 9 (36), Perú.

Quito Informa. (2017). ***Instituto Metropolitano de Quito cumple su 30 aniversario***. Recuperado el 20 de noviembre de 2019 de http://www.quitoinforma.gob.ec/2017/12/21/instituto-metropolitano-de-patrimonio-30-anos-preservando-el-patrimonio-de-quito/

Ramírez, N. (2018). ***Modelo de regresión múltiple***. Recuperado el 20 de agosto de 2019 de: https://es.slideshare.net/NerysRamirez/clase3-el-modelo-de-regresin-mltiple

Red Metropolitana de Cultura. (s.f). ***Quito Cultura. Plaza Belmonte***. Recuperado el 9 de mayo del 2019 de: http://www.quitocultura.info/venue/plaza-belmonte/

Riera, P. (1994). ***Manual de valoración contingente***. Recuperado el 20 de agosto de 2019 de: https://www.cepal.org/ilpes/noticias/paginas/0/35060/Manual_Evaluacion_Contingente.pdf

Rivas, R. (2015). ***Cultura: factor determinante del desarrollo humano.*** Revista entorno. Universidad Tecnológica de El Salvador. No. 58.

Rodríguez, P. (2014). ***Concha acústica. Cuatro décadas de historia***. Quito: Casa de la Cultura Ecuatoriana Benjamín Carrión.

Rojas, J. (2007). ***Espacio privatizado. El valor de privatizar un espacio público en zona urbana***. (Tesis doctoral), Universitat Politécnica de Catalunya, España. Recuperada el 20 de agosto de 2019 de: https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/6125/04JRrl04de10.pdf?sequence=4&isAllowed=y

Romero y Vargas. (2015). ***Valoración ambiental de las zonas verdes de una urbanización en Bogota. Colombia, con el método de Precios Hedónicos***. Recuperado el 2 de noviembre de 2019 de: http://www.scielo.org.co/pdf/seec/v19n39/v19n39a02.pdf

Romero, E. (2018). ***Quito, la primera ciudad del mundo en ser declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad***. Recuperado el 20 de octubre de 2019 de: https://actualidad.rt.com/actualidad/287934-ecuador-quito-cuarenta-aniversario-patrimonio-humanidad

Rosen, S. (1974). ***Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentation in Pure Competition***. Recuperado el 20 de agosto de 2019 de: https://www.jstor.org/stable/1830899?seq=1#page_scan_tab_contents

Roth, A. (2009). ***Políticas públicas. Formulación, implementación y evaluación.*** Bogotá: Aurora.

Ruta, G. (s.f). ***Método de Precios Hedónicos. Valorar el ambiente por medio de los precios residenciales y de los salarios***. Recuperado el 20 de agosto de 2019 de: http://www.ucipfg.com/Repositorio/MAES/PED/Semana5/LosMetodosdeValoracion.pdf

Sáez, R. (2007). **El patrimonio como recurso de patrimonio.** Albarracín: Rehalda.

Samuelson, P y Nordhaus W. (1988). ***Economía***. Recuperado el 1 de mayo del 2019 de: https://unitecorporativa.files.wordpress.com/2013/02/economc3ada-18va-edicic3b3n-paul-a-samuelson-william-d-nordhaus.pdf

San Blas Quito. (s.f). ***San Blas es la puerta de entrada al Centro Histórico de Quito. Reseña Histórica***. Recuperado el 3 de mayo del 2019 de: https://sanblasquito.wordpress.com/ubicacion/

Santana, A. (2003). ***Turismo cultural, culturas turísticas.*** Recuperado el 8 de enero de 2020 de: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0104-71832003000200003

Secretaria de Territorio. (2010) ***Población e indicadores de la Administración Zonal Manuela Sáenz.*** Recuperado el 20 de noviembre de 2019 de: http://sthv.quito.gob.ec/images/indicadores/demografia_archivos/demo_ms.pdf

Sen, A y Nusbaum, M. (1993). ***La Calidad de Vida. Fondo de Cultura Económica***. Recuperado el 30 de abril del 2019 de: https://journals.openedition.org/polis/8073

Sen, A. (1990). ***Bienestar, justicia y mercado***. Recuperado el 10 de mayo del 2019 de: https://es.scribd.com/doc/

Sotomayor, M. (2003). ***Análisis económico de proyectos de mejoramiento urbano***. Banco Mundial en Breve. No 30.

Spencer, P. (s.f). ***Do gardens increase property value?*** Recuperado el 2 de diciembre de 2019 de: https://www.moveiq.co.uk/blog/selling/gardens-increase-property-value/

Stata. (s.f). ***Robust. Robust variance estimates***. Recuperado el 4 de diciembre de 2019 de: https://www.stata.com/manuals13/p_robust.pdf

Sullivan, A. (2012). ***Urban Economics***. (8va edición) Estados Unidos. McGraw-Hill

Swinburn, G, Goga, S y Murphy, F. (2006). ***Desarrollo económico local: Un instructivo para el desarrollo y la implementación de las estrategias y planes de acción de desarrollo económico local***. Recuperado el 2 de mayo del 2019 de: http://siteresources.worldbank.org/INTLED/552648-1107469268231/20932673/Spanish_Primer.pdf

The Centre for Spatial Economics. (2015). ***The Economic Benefits of Public Infrastructure Spending in Canada***. Recuperado el 4 de enero del 2019 de: http://www.mhca.mb.ca/wp-content/uploads/2010/11/The_Economic_Benefits_of_Public_Infrastructure_Spending_in_Canada.pdf

Throsby, D. (1999). ***Cultural capital. Journal of Cultural Economics***. Recuperado el 1 de octubre de 2019 de: https://www.researchgate.net/publication/5149527_Cultural_Capital

Tolentino,J. (2016). ***4 factores que amenazan la plusvalía de una vivienda***. Recuperado el 3 de diciembre de 2019 de: https://www.metroscubicos.com/articulo/consejos/2016/10/11/4-factores-que-amenazan-la-plusvalia-de-una-vivienda

Towse, R. (2003). ***A handbook of cultural economics***. Recuperado el 30 de abril de 2019 de: https://www.elgaronline.com/view/1840643382.00006.xml

Towse, R. (2019). ***A textbook of cultural economics.*** Recuperado el 26 agosto de 2019 de: https://www.cambridge.org/highereducation/books/textbook-of-cultural-economics/390A6AF7FE2FA85C575B58A5440062D0

Troitiño, M. (1998). ***Patrimonio arquitectónico, cultura y territorio.*** Recuperado el 15 de diciembre de 2019 de: https://www.researchgate.net/publication/28220316_Patrimonio_arquitctonico_cultura_y_territorio

Trujillo, J. (2007). ***San Blas patrono de los indios norquiteños***. Revista Patrimonio de Quito. Quito: Vientos de Revolución, 04, 83-87

Unesco, PNUD. (1977). ***Conclusiones del coloquio sobre la preservación de los centros históricos ante el crecimiento de las ciudades contemporáneas***. Recuperado el 3 de julio del 2019 de: www.lacult.unesco.org/docc/cartaquito1967.doc

Unesco. (1969). ***Cultural policy: a preliminary study.*** Recuperado el 8 de enero de 2020 de: https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000001173

Unesco. (1994). ***Manifiesto de la Unesco sobre la biblioteca pública 1994***. Recuperado el 8 de enero de 2020 de: https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000112122_spa

Unidad Técnica de Control Externo. (2012). ***Guía práctica para la construcción de muestras***. Recuperado el 1 de septiembre de 2019 de: https://www.oas.org/juridico/PDFs/mesicic4_chl_const.pdf

Vigliocco, M. (2011). ***Elementos de economía urbana***. Recuperado el 2 de julio de 2019 de: http://blogs.unlp.edu.ar/planeamientofau/files/2013/05/Ficha-3-ELEMENTOS-DE-ECONOMIA-URBANA.pdf

Wooldridge, J. (2010). ***Introducción a la econometría***. Recuperado el 20 de agosto de 2019 de: https://www.academia.edu/30200962/Introducci%C3%B3n_A_La_Econometr%C3%ADa_-_4edi_Wooldridge

Yunda, J. (2019). ***Plan de Gobierno-Distrito Metropolitano de Quito.*** Recuperado el 8 de enero de 2020 de: https://especiales.elcomercio.com/2019/01/propuestas-candidatos-alcaldes/pdf/yunda.pdf

Zorrilla, A. (2012). ***Aplicación de la metodología de precios hedónicos para la valoración ambiental de las áreas verdes urbanas en la ciudad de Bogotá***. (Tesis de pregrado). Recuperado el 2 de julio de 2019 de: https://repository.usta.edu.co/bitstream/handle/11634/690/Aplicacion%20de%20la%20metodologia%20de%20precios%20hedonicos%20para%20la%20valoracion%20ambiental%20de%20las%20areas%20verdes%20urbanas%20en%20la%20ciudad%20de%20Bogota.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Anexos

Anexo A. Do File regresión múltiple lineal (MRML)

```
##Variable dependiente
###Ordenar PRECIO
sort PRECIO

drop if PRECIO==14000000
sum PRECIO
gen lnprice=ln(PRECIO)

##borrar la variable
drop SA_COCI_COME

##Variables independientes
##definir etiqueta de variables independientes

label define categoria 0 "Estrenar" 1 "menos de 5 anos" 2 "de 6 a 10 anos" 3 "11 a 20 anos" 4 "21 a 50
        anos" 5 "mas de 51 anos"
label values AñosAntiguedad categoria

label define tipconstr 1 "Casa familiar" 2 "Departamentos" 3 "Casa rentera" 4 "Ideal para negocio"
label values TIPO_CONSTR tipconstr

label define dummy 0 "No" 1 "Si"

label values TERRAZA dummy
label values ALAVAND dummy
label values JADIN dummy
label values GARAJE dummy


##histograma independientes

tab AñosAntiguedad
hist AñosAntiguedad

###correlacion entre ATERRE Y CONST

corr ACONST ATERRE
graph matrix ACONST ATERRE

hist ACONST

###borrar datos atípicos ACONST

drop if ACONST==18000
drop if ACONST>4000

##histogramas
hist ATERRE
sum ATERRE
sum ACONST
```

```
correlate ACONST ATERRE

sum BAÑOS
tab BAÑOS
hist BAÑOS

sum HABIT
tab HABIT
hist HABIT
###borrar atípicos HABIT
drop if HABIT>60

sum PLANTAS
tab PLANTAS
hist PLANTAS

sum TERRAZA
tab TERRAZA
hist TERRAZA

tab ALAVAND
hist ALAVAND

sum JADIN
tab JADIN
hist JADIN

tab GARAJE
hist GARAJE

tab TIPO_CONSTR
hist TIPO_CONSTR

tab LocalComer
hist LocalComer

tab DepartArrendar
hist DepartArrendar


#Dicotomica LocalComer
gen LC = 0
replace LC = 1 if LocalComer >= 1

label values LC dummy

hist LC
tab LC


#Dicotomica DepartArrendar

gen DA = 0
replace DA = 1 if DepartArrendar >= 1
```

```
label values DA dummy

hist DA
tab DA

#Dicotómica tipo de construcción
gen TC = 0
replace TC = 1 if TIPO_CONSTR == 1
replace TC = 1 if TIPO_CONSTR >= 3

label define tipo 0 "Departamento" 1 "Casa"

label values TC tipo


sum TC
hist TC
tab TC

##Distancias
sum dist_belmonte
hist dist_belmonte

sum dist_itchim
hist dist_itchim

sum dist_ipiales
hist dist_ipiales

sum dist_mercen
hist dist_mercen

sum dist_playon
hist dist_playon

sum dist_hoseug
hist dist_hoseug

sum dist_basilica
hist dist_basilica

sum dist_plazainde
hist dist_plazainde

sum dist_teasucre
hist dist_teasucre

reg lnprice TC menosde5anos de5a10anos de11a20anos de21a50anos másde51anos ACONST BAÑOS
      HABIT PLANTAS TERRAZA ALAVAND JADIN GARAJE LC DA dist_belmonte
      dist_itchim dist_ipiales dist_mercen dist_playon dist_hoseug dist_basilica dist_plazainde
      dist_teasucre, robust

reg lnprice ACONST PLANTAS GARAJE LC dist_belmonte, robust
```