

MÉTODOS DE VALORACIÓN ECONÓMICA DEL PATRIMONIO: APLICACIONES A LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Beatriz C. Amarilla

Resumen

En las últimas décadas han surgido metodologías que tienen como objetivo valorar económicamente al ambiente natural y cultural. El presente trabajo incluye en primer lugar algunos lineamientos generales desarrollados por el Comité Internacional de Economía de la Conservación de ICOMOS y una reflexión sobre la aparente oposición entre métodos cualitativos y cuantitativos. Más adelante, describe brevemente los métodos de valoración económica más usuales aplicables específicamente al patrimonio construido. Al mismo tiempo, se realiza una recopilación de las contribuciones realizadas por el LINTA en la materia, que aplican o adaptan estos métodos a ejemplos bonaerenses, como es el caso del patrimonio de la Ciudad de La Plata, de Chascomús y de Punta Indio. Se concluye que, a pesar de que algunos de estos métodos son controvertidos y presentan dificultades en su aplicación, resultan útiles como instrumento para cuantificar económicamente al patrimonio construido, paso importante para que dicho patrimonio pueda convertirse, en la práctica, en motor de la cultura y del desarrollo bonaerenses.

Palabras clave: patrimonio construido - valoración económica - métodos - provincia de Buenos Aires

1. INTRODUCCIÓN

Desde que comenzamos a desarrollar la línea de investigación sobre "Economía de la Conservación", hace casi dos décadas, hemos publicado un número considerable de trabajos desarrollando la parte conceptual y metodológica, y exponiendo numerosos ejemplos provenientes del exterior, habida cuenta de que esta disciplina está poco difundida en nuestro medio. Aunque también se han editado los resultados de aplicaciones metodológicas a ejemplos locales, nunca lo hemos hecho en conjunto, de modo de mostrar un panorama de la tarea realizada en este lapso. Por ese motivo, y por las sugerencias recibidas, dedicamos este artículo a realizar una síntesis de aspectos conceptuales y metodológicos, junto a las aplicaciones realizadas por investigadores y becarios del LINTA (Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente).

El organismo que centra la actividad internacional en la materia es el Comité Internacional de Economía de la Conservación de ICOMOS. Dicho Comité, que actualmente tiene su sede en Nápoles, agrupa a expertos en la materia, entre los que se cuenta a algunos de los pioneros de esta disciplina, que se ubican entre los primeros en producir bibliografía sistemática sobre el tema. Los informes y publicaciones del Comité, además de la producción individual de los especialistas, constituye un cuerpo básico de información para quienes se interesen en la temática.

En estos informes, como los desarrollados bajo la presidencia de Christian Ost en el Comité, se

realizó una síntesis de los métodos de valoración económica, exponiendo las ventajas e inconvenientes de los mismos para su aplicación al patrimonio cultural construido. No debe olvidarse que muchos de estos métodos se relacionaron en un primer momento más directamente con el ambiente natural y sus problemas que con el campo de la cultura.

En varias reuniones científicas referidas a estas metodologías (en el país y en exterior) tuve la oportunidad de apreciar un virtual enfrentamiento entre los partidarios de métodos cuantitativos y cualitativos aplicados al ambiente en general, que despertaron mi interés en profundizar las bases de esta situación, tema que se comentará más adelante.

La base conceptual de cada método se presenta junto al ejemplo de aplicación. Estos trabajos han sido desarrollados por investigadores y becarios, en forma individual o en conjunto, por lo se debe remarcar que a la producción de estos conocimientos se suma como logro fundamental la formación de recursos humanos calificados en la especialidad, en particular estudiantes y jóvenes graduados en Arquitectura y Economía.

2. ECONOMÍA DE LA CONSERVACIÓN

Para situar el tema a analizar, podemos decir que en el pasado la economía estaba limitada a problemas eminentemente cuantitativos, es decir, fácilmente expresables en cifras. Sin embargo, con el correr de los años, este campo se ha ex-

tendido y ya no interesan sólo los datos cuantitativos, sino también los de tipo cualitativo; ambos tipos de información se potencian, siendo utilizados en conjunto a los efectos de interpretar los problemas que se presentan, y realizar actividades de diagnóstico y propuesta de soluciones (Ost et al., 1998: 6-9).

En este contexto se sitúa el campo específico de la economía de la cultura. Esta rama relativamente reciente de la economía comenzó a consolidarse y a producir bibliografía hacia fines de la década de 1960. Incluye una variedad de elementos y manifestaciones que hacen a la cultura. En particular, en lo referente al patrimonio cultural construido, las primeras publicaciones datan de mediados de la década de 1980, es decir hace unos 25 años, con los escritos de algunos teóricos importantes como el inglés Nathaniel Lichfield, o el francés Xavier Greffe, el primero de ellos también actual integrante del Comité de Economía de la Conservación de ICOMOS.

La caracterización del objeto de estudio (economía del patrimonio construido) ya no es de por sí una cuestión fácil. Greffe sostiene que el patrimonio se vincula con lo particular y específico, mientras que la economía se relaciona con lo homogéneo ("le patrimoine fonctionne à la spécificité, l'économie à l'homogénéité") (Greffe, 1990). Esta aparente oposición suscita una serie de problemas. Los objetos que componen el patrimonio cultural construido pueden ser identificados mediante tres atributos: construidos, heredados y culturales. Estas afirmaciones, en apariencia obvias, se prestan a numerosas interpretaciones. En general se trata de elementos "construidos", pero existen importantes ámbitos de origen natural (como las grutas de Lascaux en Francia, las de Altamira en España o nuestra Cueva de las Manos en Santa Cruz) en los que, a pesar de tratarse de lugares naturales, se advierte una impronta humana fundamental que justifica su inclusión dentro de esta categoría. Por otra parte, la calidad de "heredado" significa que provienen del pasado; pero hay mucha discusión entre los especialistas sobre cuán antiguo o reciente debe ser este pasado para que los bienes culturales significativos alcancen la categoría de patrimonio. En lo referente al término "cultura", demás está decir que existen muy diversas interpretaciones del término, varía de una civilización a otra, y los especialistas encuentran muy diversos matices en este concepto (Ost et al., 1998: 7-9); (Amarilla, 2006:84-86).

La investigación económica en el dominio de la cultura y del patrimonio presenta, además, diferentes dimensiones:

- Dimensión cultural: es la más general y a ello se dedica lo que se conoce como Economía de la Cultura.
- Dimensión de las "actividades sin fines de lucro": se la suele relacionar con el Estado, al que pertenecen muchos de los bienes patrimoniales construidos. Esto es materia de la Economía Pública, de las tareas de política, de financiamiento, de manejo, de administración, etc. También las ONG cumplen su rol en esta dimensión.
- Ciudad o centro histórico: esta dimensión se vincula con la Economía Urbana y, más ampliamente, con el tema del desarrollo sustentable.
- Dimensión turística: el patrimonio es considerado como atractivo y se estudian sus impactos en las economías locales.

3. MÉTODOS CUALITATIVOS Y CUANTITATIVOS

Las particulares características de la cultura y del patrimonio cultural construido (que en nuestra visión forma parte del "ambiente", aunque a veces la palabra ambiente parece no referirse a él) han hecho surgir una serie de métodos de valoración económica que contemplan estas singularidades. Algunos son eminentemente cuantitativos (precios hedónicos, precios inducidos, etc.) y otros pueden caracterizarse como cualitativos (valoración contingente). Se repiten en este campo específico de la economía del ambiente similares discusiones metodológicas que las que suelen enfrentar a las ciencias "duras" y a las ciencias sociales.

En el campo de la arquitectura y el urbanismo, como en otras áreas del conocimiento, la exclusiva preferencia por métodos cuantitativos o cualitativos ha demostrado ser riesgosa. Siempre ha habido una tendencia a pensar el problema de acuerdo a dos filosofías opuestas y excluyentes: el racionalismo de los métodos cuantitativos y la "interpretación", propia de los métodos cualitativos.

Esta problemática tiene sus raíces históricas y se vincula con el desarrollo de la investigación en las ciencias sociales. Las décadas de 1960 y 1970 se caracterizaron por ser una época de crisis y "lucha de facciones" en los campos de la sociología, psicología social y geografía humana. Estos sectores del conocimiento, relativamente nuevos, se habían acercado tempranamente al método científico, entre otros motivos, en pos de credibilidad en el campo de la ciencia, pero pronto se advirtió que dicha metodología, y en especial los métodos experimentales, tenían limitaciones en las disciplinas relacionadas con el comportamiento humano. Ello fue el origen de debates, muchas veces bastante rípidos, entre quienes

defendían los diferentes puntos de vista. La consecuencia positiva, luego de transcurridas más de tres décadas, fue un enriquecimiento de dichas disciplinas, con el desarrollo de nuevos paradigmas y una amplia gama de metodologías de investigación entre las cuales optar.

Sin embargo, estos debates, en muchas áreas, se mantienen hasta hoy. Así, se tiende a "demonizar" a los oponentes, sosteniendo que los partidarios de los métodos cualitativos son individuos sensitivos y perceptivos que sólo "interpretan" la situación desde una óptica subjetiva, y que los racionalistas tienen puntos de vista institucionales, y que sus juicios derivan de una esquemática mente de tecnócratas (Raftery et al., 1997: 291-297).

Ante este panorama, es necesario reconocer que el dominio de la arquitectura, y del hábitat en general, se caracteriza por su diversidad temática y por las crecientes vinculaciones con otras disciplinas. Ello deriva de que este campo abarca la totalidad de los ámbitos físicos para albergar a las más diversas actividades humanas; el proyecto, producción y conservación de dicho hábitat involucra a las áreas del conocimiento y sectores más diversos: historia, geografía, economía, tecnología, estética, aspectos legales, etc. Esta multidisciplinaria implícita hace que este campo se vea especialmente favorecido, desde el punto de vista de la investigación, por un paradigma múltiple; ello implica la elección de los métodos más apropiados a partir de una amplia oferta de los mismos, en lugar de enfocar los problemas desde la óptica de metodologías rígidas y excluyentes.

En lo referido a patrimonio, Ost sostiene que la evaluación del valor cultural no debe ser aislada de la economía en general; pero, al mismo tiempo, las decisiones de conservación del patrimonio nunca deben estar basadas exclusivamente en consideraciones económicas (Ost, 2009).

Los métodos para otorgar valor económico a activos ambientales se suelen clasificar en dos grupos: métodos indirectos u observables (preferencias reveladas) y métodos directos o hipotéticos (preferencias establecidas). El método de los costos evitados, el de los costos de viaje y el de los precios hedónicos pertenecen a la categoría de métodos indirectos u observados. El método de la valoración contingente es, en cambio, un método directo o hipotético, basado en la información suministrada por las personas cuando se las interroga sobre determinados objetos de análisis (Azqueta Oyarzún, 1994:XV). Otra aproximación posible es la que afirma que los objetivos múlti-

ples y los costos sociales son difíciles de trasladar a un común denominador. Por lo tanto, no se crea una valoración sustituta, sino que se realiza una aproximación multidimensional, con la aplicación de un criterio multianálisis.

A los efectos de ilustrar esta problemática y mostrar aplicaciones a casos locales, es que nos referiremos a precios hedónicos, análisis financiero, valoración contingente y análisis multicriterio. Cabe aclarar que si bien el análisis financiero es un método tradicional en economía y no es específico de los bienes con valor ambiental o patrimonial, resulta útil para el estudio de los particulares costos e ingresos que se generan alrededor de un edificio con valor histórico que aparte presta servicios relacionados con la cultura.

4. EL MÉTODO DE LOS PRECIOS HEDÓNICOS

4.1. Descripción del método

El modelo de precios hedónicos es una de las técnicas más conocidas en la valoración de activos intangibles. Su base conceptual es simple: los bienes que las personas adquieren en el mercado tienen un valor de uso. Sin embargo, esos bienes suelen tener atributos múltiples y satisfacer varias necesidades al mismo tiempo. Muchos de esos atributos pertenecen a la categoría de intangibles. Los precios hedónicos intentan descubrir todos las cualidades de un bien que explican su precio, discriminando la importancia cuantitativa de cada uno de ellas.

El concepto de precios implícitos o no observados es la base de la hipótesis hedónica, que sostiene que los bienes se valúan a partir de la utilidad o satisfacción que de ellos deriva. El método de los precios hedónicos estima el valor de los beneficios generados por los activos tangibles o los atributos intangibles que forman parte de un bien adquirido en el mercado, a partir de costos y precios de transacciones directa o indirectamente relacionados con los bienes a evaluar.

Los modelos hedónicos tienen base econométrica. El desarrollo de modelos de regresión parte de la especificación teórica de una serie de hipotéticas relaciones entre la variable dependiente (el precio del bien que se adquiere en el mercado) y las variables explicativas (los atributos, dentro de los cuales se encuentran los intangibles).

Este modelo se aplica generalmente para analizar el mercado inmobiliario. En este mercado el precio de un bien, además de depender de los atributos propios del mismo (superficie, materia-

les utilizados, espacio libre en el terreno, etc.), también se relaciona con las características del área, la cantidad de servicios públicos, variables ambientales como la calidad del aire o los espacios verdes en la zona, etc. (Azqueta Oyarzún, 1994: 132). Estas últimas variables pueden ser consideradas como activos intangibles; son bienes públicos y su valuación se realiza mediante el efecto que tienen sobre el valor del bien, el cual es privado. Si, por ejemplo, se adquieren dos viviendas exactamente iguales respecto de todos sus atributos, excepto en el nivel de ruido existente en la zona donde se encuentran, la diferencia de precio entre ellas reflejaría el valor de dicho atributo, que en principio carece de precio explícito en un mercado.

El método de los precios hedónicos presenta la dificultad de demandar amplias bases de datos y problemas originados en la definición de la forma funcional del modelo de regresión. Además, este método presenta ciertas limitaciones en la valoración del patrimonio cultural, ya que mide sólo una categoría de valores de uso (los que corresponden a los residentes o usuarios directos) y no considera valores de no uso (Pearce et al., 1998:116) (1). Es aplicable para atributos del patrimonio cultural que se encuentran incluidos en los precios de la propiedad o de su visita, por ejemplo: zona histórica, estilo arquitectónico, valores paisajísticos, etc.

4.2. Ejemplo: la estancia Luis Chico

4.2.1. Breve descripción del caso de estudio

El método se aplicó en el marco del proyecto denominado "Desarrollo sustentable del patrimonio rural. El turismo en las estancias bonaerenses". En el mismo, se tomó como caso de estudio a la estancia Luis Chico, ubicada en el partido de Punta Indio, establecimiento no abierto al público, del que se deseaba saber la factibilidad de habilitarlo para actividades recreativas y turísticas (Amarilla et al., 2002).

Esta estancia, ubicada sobre la ruta provincial número 11, tiene antecedentes antiguos, que se remontan al siglo XVII. Desde el punto de vista de su valor arquitectónico y paisajístico, cobra importancia desde mediados del siglo XIX, en que sus propietarios la dedican a la cría de caballos de carrera e incluso compran objetos de artes premiados en la Exposición Internacional de París de 1889, destinados a la ornamentación de Luis Chico. El casco de la estancia incluye una austera casa principal, puestos y edificios destinados a la cría y a la producción (de interés arquitectónico y tecnológico), así como un parque, cuyo diseño fue

encomendado en 1919 por su propietario a Charles Thays, el arquitecto paisajista más prestigioso en ese entonces en el país (Figuras 1 y 2).



Figura 1: Estancia Luis Chico, casa principal



Figura 2: Estancia Luis Chico: puesto

4.2.2. Aplicación del método

A los efectos de determinar la influencia de los atributos tangibles e intangibles en el precio de la visita a un establecimiento rural (día de campo o pernocte), y de estimar los precios promedio en función de dichas características, se estudió la oferta de turismo rural en un radio de alrededor de 200 kilómetros de la Capital Federal, rango que se eligió en función de que la Estancia Luis Chico se encontraba a una distancia de ese orden con respecto a dicha ciudad.

El modelo de tipo hedónico se adaptó a las circunstancias del estudio, para lo que fue necesario definir los grupos de atributos que hipotéticamente están influyendo en la determinación del precio de la visita.

$$Ps: fs (Ci, Ai, Vi)$$

Donde:

Ps: precio, en pesos por persona, de un día de campo o

pernocte en habitación base doble.
 Ci: vector de las características físicas de la estancia (superficie, antigüedad del casco, distancia a Buenos Aires, tipo de camino de acceso, etc.)
 Ai: vector de las actividades ofrecidas (natación, cabalgatas, avistaje de pájaros, etc.)
 Vi: vector de los valores asociados al patrimonio cultural que se visita (valor histórico, arquitectónico, paisajístico, etc.).

Estas variables se midieron en diferentes unidades: cuantitativas (años de antigüedad, metros cuadrados de superficie, cantidad de habitaciones; otras son dicotómicas (se ofrece o no determinada actividad o servicio); o se crea una escala cualitativa (alto, medio o bajo valor arquitectónico, por ejemplo).

Con el fin de aplicar este modelo, se tomaron en cuenta 41 establecimientos rurales, de diferentes características y escalas, que se encontraban en ese momento abiertos al público, dentro del rango de distancias establecido para la muestra

Con la totalidad de los datos expuestos se confeccionó una base de datos, la que permitió la aplicación de un programa informático econométrico. El modelo de precios hedónicos se aplicó alternativamente a dos posibilidades (visita diaria y estadía con pernocte).

Si tomamos como ejemplo el precio de la visita diaria (sin pernocte) por persona, el promedio del precio ascendió a \$50,17. Las variables que resultaron significativas individualmente y en conjunto, fueron natación (presencia y uso por parte de los visitantes de la piscina y sus instalaciones), el avistaje de aves y fauna, las actividades hípicas y el valor cultural (entendido este último como existencia de bienes muebles destacados: bibliotecas, colecciones, exposición de carruajes, etc.).

Los datos estadísticos así obtenidos son útiles, por ejemplo, para fijar el precio de la visita a una estancia cuya factibilidad de apertura al público se esté analizando (por ejemplo el caso de estudio considerado en esta investigación, Luis Chico). De acuerdo al promedio obtenido, dicho precio debía ser como mínimo, en el momento del estudio, \$50,17, que es el promedio obtenido en la estimación. Dicho precio podía incrementarse si se ofrecían, en forma adicional, algunos de los servicios que en el modelo resultaron significativos.

Se debe recordar, de todas maneras, que en el proceso de elección de los servicios que preste la estancia, el criterio que debe primar no es el meramente económico, sino el de "sustentabilidad", tanto desde el punto de vista de la preservación del patrimonio arquitectónico y paisajístico de la estancia, como desde la óptica del ambiente natural.

5. ANÁLISIS FINANCIERO: ESTIMACIÓN DE COSTOS E INGRESOS

5.1. Descripción del método

Si bien este método, como hemos anticipado, no es específico para el tipo de valoración que estamos estudiando, resulta de interés como marco para el análisis de costos e ingresos que, en el caso del patrimonio cultural, tienen particulares características.

El método del valor actual neto (VAN) se utiliza en la valoración de activos y de inversiones, partiendo de los beneficios y de los costos que se generan a lo largo del tiempo.

El Valor Actual Neto se define como:

$$VAN = -I_0 + B_1 \frac{1}{(1+i)} + B_2 \frac{1}{(1+i)^2} + \dots + B_n \frac{1}{(1+i)^n}$$

Donde:
 Bt = It - Ct
 I0 : Inversión Inicial: Inversión en Conservación del Patrimonio Cultural
 Bt: Beneficios Netos
 It: Ingresos
 Ct: Costos Operativos o Funcionamiento
 1/(1+i): Factor de Descuento
 i: Tasa de Interés o Costo del Capital
 t = 1, 2, ..., n : Duración del Proyecto

En realidad, existen distintas variantes de éste método de acuerdo a cuáles son los beneficios y costos que se están considerando. Así, se tiene el análisis financiero, el análisis financiero social, el costo beneficio, el costo beneficio social, el ingreso gasto e ingreso gasto social, el análisis de impacto comunal y de valoración multidimensional (Lichfield et al, 1993: 18-37) (Amarilla et al, 2002: 120-121).

La aplicación del método del VAN utilizado en la evaluación económica del patrimonio cultural requiere como punto de partida un análisis de los ingresos que podrían obtenerse y de los costos operativos o de funcionamiento en un año base, así como también de las inversiones en conservación necesarias para hacer un uso sustentable de ese patrimonio. También requiere de una definición temporal (duración del proyecto), de la proyección de los ingresos y de los costos operativos a lo largo del tiempo, y de la determinación de un factor de descuento.

5.2. Ejemplo: el Museo de La Plata (2)

5.2.1. Antecedentes del edificio

Las obras del Museo de La Plata se iniciaron en 1884 y culminaron en el año 1889; se desarrollaron bajo la dirección del arquitecto sueco Henrik Gustaf Aberg y el arquitecto alemán Carl Ludwig

Wilhelm Heynemann (Morosi, 2004) y bajo la inspiración y supervisión de Francisco P. Moreno, quien guió y maduró el ambicioso proyecto. La forma ovalada de su planta responde al pensamiento científico expuesto por el paleontólogo francés Albert Gaudry quien, siguiendo planteaba que el espectador debía avanzar dentro del edificio a lo largo de un itinerario oval que lo condujera desde el mundo inanimado del mineral y la piedra al desarrollo de la vida en el planeta, comenzando por las plantas, los animales y, finalmente, el hombre. Arquitectónicamente, el Museo fue construido siguiendo los cánones neoclásicos (Figuras 3 y 4).



Figura 3: Museo de La Plata (1890)



Figura 4: Museo de La Plata, vista actual

Moreno tenía intenciones de que el Museo fuese un espacio dedicado a la investigación científica, la enseñanza, la difusión de la ciencia y la recreación. Además del museo, se ubicaron laboratorios de investigación en el subsuelo dedicados a estudiar, clasificar, conservar y preparar los objetos que luego se exhibirían en las salas. También se organizó una imprenta en el año 1889 para editar allí los Anales y los Boletines del Museo, así como también otras publicaciones científicas y del gobierno. La biblioteca, que funcionó originalmente en el edificio del Banco Hipotecario (hoy Rectorado de UNLP), una vez finalizadas las obras, fue trasladada al edificio del Museo.

En 1906, cuando se constituyó la Universidad Nacional de La Plata, el Museo se incorporó a su Facultad de Ciencias Naturales, lo que implicó

modificaciones importantes, junto a otras que se sucedieron con el correr del tiempo, por requerimientos funcionales y ampliación de la matrícula de alumnos. Finalmente, en 1994 la Facultad de Ciencias Naturales se trasladó a un nuevo edificio, aunque permanece relacionada estrechamente con el Museo.

5.2.2. Análisis de costos y beneficios

En lo referido a este edificio y sus actividades, son múltiples los actores sociales involucrados. Todos estos agentes obtienen beneficios directos (el turista o el visitante, el estudiante, el investigador, el docente) e indirectos (los trabajadores no docentes del Museo y de la Facultad, la comunidad local, el empresariado y los trabajadores de industrias ligadas a la prestación de servicios al turismo, el gobierno que recauda más impuestos gracias a las actividades que se desarrollan en torno al Museo). La estimación de estos beneficios reflejaría la valoración económica del Museo y de los múltiples servicios que brinda a la comunidad, tanto en forma directa como indirecta.

Aquí nos referiremos exclusivamente a los ingresos y costos que genera el Museo en forma directa. La estimación realizada fue posible gracias a la colaboración de las autoridades del Museo y a las opiniones vertidas por sus especialistas sobre la situación actual y la deseada.

En lo referido a ingresos, estos se pueden clasificar en dos tipos: en dinero y en especies. Los primeros comprenden los derechos de entrada al Museo, servicios a terceros (alquiler de exhibiciones y asesoramiento), las donaciones y subsidios, debiéndose destacar la función cumplida por la Fundación del Museo. Los segundos tienen un destino específico y son considerados en especie, a pesar de poder ser cuantificados también en pesos (principalmente aportes del gobierno nacional para el pago de sueldos; además, publicaciones, cafetería, ayuda de empresas para tareas específicas). Estos ingresos alcanzaron la cifra de alrededor de \$ 600.000 en 2001, si se incluye el aporte de \$ 150.000 de la Fundación Antorchas - Bunge y Born para la remodelación de una sala.

En el caso de los gastos operativos o de funcionamiento, estos se clasificaron en reales y potenciales, realizando una proyección del monto de los gastos que serían necesarios para superar muchos problemas para los que el presupuesto de entonces resultaba insuficiente.

Los gastos son de varios tipos:

- Servicios (pago de servicios públicos, seguridad,

- Internet, mantenimiento de ascensor y rampa para discapacitados).
- Personal (mantenimiento, administrativo, técnico, guías, exhibiciones, capacitación).
- Insumos (limpieza, papelería librería, fotografía, imprenta).
- Otros gastos (equipamiento, Fundación Museo, etc.)

Los gastos reales sumaron alrededor de \$ 300.000 (excluidos los desembolsados por la Fundación) y los potenciales se estimaron en algo más del doble.

Se llegó a la conclusión que existía una seria situación de déficit de recursos, que afectaba directamente a los gastos mínimos indispensables para lograr que el Museo, como patrimonio cultural de primer orden, perdurara en el tiempo como consecuencia de un uso sustentable. Se observó que los gastos reales representaban apenas el 50% de los que deberían erogarse para que el Museo funcione y se conserve adecuadamente, tanto en lo referente al edificio como a todas sus colecciones.

6. VALORACIÓN CONTINGENTE

6.1. Descripción del método

Esta técnica se basa en encuestas. Un mercado hipotético es descrito, en el cual pueden hacerse transacciones del bien en cuestión. El mercado contingente define el bien, el contexto institucional en el que sería provisto y la manera en que sería financiado. Un grupo de personas tomadas al azar es interrogado para que expresen su máxima disposición a pagar para lograr hipotéticos cambios en el nivel de provisión de un bien determinado (Pearce et al., 1998:18).

Aunque resulta controvertido, este método para estimar la demanda de bienes públicos es cada vez más aceptado en el campo académico y en la toma de decisiones. Esta aceptación tomó impulso como consecuencia de un panel realizado en 1993 por la Administración Nacional Oceánica y Atmosférica de los EE. UU, para discutir las consecuencias del derrame de petróleo de Exxon Valdez, en Alaska, en 1989. El panel concluyó que, siguiendo ciertas pautas, el método provee estimaciones confiables como para ser utilizadas en procesos judiciales donde estén involucrados recursos naturales. Además, es la única técnica de valoración capaz de capturar todo tipo de beneficios de un bien o servicio no transable en el mercado, incluyendo los valores de no uso.

La mayoría de los métodos de valoración con-

tingente (VC) incluyen tres pasos básicos:

- Conjunto de preguntas sobre actitudes o comportamientos con relación al bien a ser valorado, como introducción al problema de la valoración en sí misma, y para revelar los factores más importantes que subyacen en las actitudes de la gente hacia los bienes públicos.
- Se presenta el objeto a ser valorado y su contexto, preguntando concretamente sobre su valoración en términos monetarios (Disponibilidad a pagar).
- Se recaban datos sobre las características demográficas y socioeconómicas de los que responden a la encuesta.

Concluidas estas etapas, se aplican técnicas econométricas a los resultados obtenidos, para derivar las medidas de satisfacción deseadas, como la media y la mediana de la disponibilidad a pagar.

La VC es el más flexible y poderoso de los métodos entre todos los mencionados. Es aplicable a la mayoría de los bienes públicos, para valoraciones ex - ante y ex - post, y es capaz de medir valores de no uso. Es particularmente útil para la valoración del patrimonio cultural, en el que una gran proporción del valor puede no estar relacionada con usos específicos. Puede ser aplicada a todo tipo de bienes y servicios culturales, muebles o inmuebles.

6.2. La Catedral de La Plata

6.2.1. Antecedentes del edificio

La Catedral de La Plata es un edificio paradigmático de la ciudad de La Plata. En el plano primitivo de la ciudad la planta esquemática de la Catedral aparece como una creación neogótica, como correspondía a las ideas propias de la época, a las que adherían Benoit y el gobernador Rocha (Figuras 5 y 6).

El proyecto del edificio fue incluido en 1881 en la competencia arquitectónica internacional para seis edificios públicos de la nueva capital. Las propuestas para la Catedral no fueron aceptadas, por lo que se decidió encargar el proyecto a algunos de los arquitectos que habían ganado la competencia para otros de los edificios concursados. Se seleccionó a los arquitectos de Hanover Gustavo Heine y Jorge Hägemann, quienes habían obtenido el puntaje máximo en el concurso para el edificio de la Legislatura. Este proyecto también fue rechazado en 1883, provocando una serie de entredichos entre el gobernador y la Comisión de Jurados. Finalmente, ya bajo la gobernación de Carlos D'Amico, el proyecto fue encargado a



Figura 6: Catedral de La Plata, vista actual



Figura 5: Catedral de La Plata, proyecto (1885)

Benoit, con la colaboración de los arquitectos Ernesto Meyer (alemán) y Emilio Coutaret (francés). El anteproyecto respondía a un estilo neogótico francés con reminiscencias alemanas. La construcción comenzó en 1885 (Morosi, 1999: 129-131).

El proceso de construcción de la Catedral duró más de cincuenta años, con la intervención de diferentes profesionales, e incluso empleando técnicas distintas a las originalmente concebidas. Finalmente, en 1999, se inauguraron las torres que figuraban en el proyecto de Benoit pero que no habían sido originalmente construidas

6.2.2. Aplicación del método de valoración contingente (3)

El trabajo de investigación desarrollado, además de sus aportes teóricos, tuvo como objetivo aplicar esta metodología a un bien de alto valor patrimonial, como es la Catedral de La Plata. En este contexto, se trató de obtener la disponibilidad a pagar de los visitantes por la conservación del edificio, mediante el uso de encuestas.

Como se expresó anteriormente, el método de valoración contingente consiste en crear un mercado hipotético y obtener mediante una encuesta la disponibilidad a pagar (DAP), en valor monetario, que el entrevistado otorga al bien que se está valorando. Luego de proporcionar información específica sobre el objeto de estudio y la situación que se va a valorar, se le pregunta a la persona encuestada acerca de su DAP. Esta pregunta se puede realizar de varias formas, entre las que se destacan las siguientes:

- i. Una pregunta abierta: ¿Cuál es su máxima disposición a pagar por...?
- ii. Un referéndum, en el que el encuestado contesta con un "sí" o con un "no" si su disposición a pagar es la que se le presenta.

Este último formato se puede llevar a cabo realizando una única pregunta o una serie de preguntas con diferentes ofertas que dependen de las respuestas anteriores, por ejemplo, ¿estaría Ud. dispuesto a pagar X pesos por...? En caso afirmativo, ¿estaría Ud. dispuesto a pagar 2X pesos por...? En caso negativo ¿estaría Ud. dispuesto a pagar X/2 pesos por...? Esta configuración de dos preguntas enlazadas se conoce con el nombre de formato de elección binaria de doble acotación. Este tipo de preguntas hacen que la persona encuestada se encuentre en una situación parecida a la de un mercado real y donde decide comprar o no, en función del precio que le ofrecen, con una pequeña salvedad, y es que en este caso, el individuo no tiene que abonar la cantidad que propone. Hanemman (1994) ha demostrado que esta forma lleva a resultados en forma más eficiente y acertada.

Utilizando el formato binario, se realizaron 102 encuestas a la población que se consideró relevante para detectar el valor de uso (los visitantes del lugar). Con respecto a la simulación del mercado, se decidió que la forma de pago fuese la de una suma anual debitada de los impuestos provinciales o nacionales, según corresponda, de los visitantes de la Catedral, eligiendo como fórmula la contribución a un fondo especial para la conservación y mantenimiento de la Catedral creado para

tal efecto y planteado, claro está, como una situación hipotética pero a la vez creíble por el entrevistado. En el caso de que los visitantes fueran extranjeros, la forma y vehículo de pago correspondió a una contribución voluntaria para la conservación y mejora de los servicios para visitantes y turistas. De esta manera, quedan claros el momento, forma y vehículo de pago.

Frente a la pregunta de si apoyarían un aumento en los impuestos: un 49% de los encuestados contestó afirmativamente, mientras que el 51% restante correspondió a "no respuestas". Las respuestas a la pregunta de por qué rechaza esta propuesta reflejan motivos recurrentes. Más de la mitad de quienes correspondieron "no", argumentaron que si bien el programa es interesante, el mantenimiento y conservación de la Catedral está ligada al pago de los tributos que se recaudan habitualmente y que el gasto debería correr por parte del presupuesto provincial. Alrededor de un 25% consideró que no era necesario un monto tan alto y que el gasto no era prioritario. También debe tenerse en cuenta, respecto de las consideraciones que el público realizó, que la reparación integral de la Catedral y el agregado de las torres de su fachada principal constituyó una obra de gran magnitud técnica y económica, y es percibida como una obra "reciente" (1999).

Los resultados más sobresalientes mostraron que en promedio los visitantes de la Catedral estaban dispuestos a pagar \$4,95 para la conservación de la misma. En cambio, si se toman en cuenta sólo a los visitantes que viven en la ciudad de La Plata, los mismos estaban dispuestos a pagar por la conservación de la Catedral, en promedio, \$4,28.

Con respecto a la relación de las variables socioeconómicas con la disponibilidad a pagar se obtuvo, por ejemplo, que los individuos con mayores ingresos estaban dispuestos a pagar más que los que tenían menos por la preservación y mejora de los servicios para visitantes y turistas de la Catedral. Por otra parte, los visitantes más jóvenes mostraron una disponibilidad a pagar más alta que los de mayor edad. En cuanto a las variables de comportamiento se encontró que los entrevistados que consideraron que la conservación de la Catedral debería tener una alta prioridad dentro del gasto público, estaban dispuestos a pagar un valor mayor por conservarla.

7. ANÁLISIS MULTICRITERIO

7.1. Descripción del método

El estudio sistemático acerca de las cuestiones teóricas y metodológicas de la decisión

multicriterio surgió en la década del '50 en los Estados Unidos, vinculado al entonces nuevo campo de la investigación operativa. A partir de comienzos de la década del '70, se produjo un continuo incremento del interés por los desarrollos teóricos y prácticos en la materia (Martínez, 1998).

En la mayoría de los casos, una serie de factores deben ser considerados simultáneamente antes de tomar una decisión. Por ejemplo, previamente a comprar una computadora, el futuro usuario piensa en la marca, precio, memoria, velocidad, capacidad del disco, garantía, disponibilidad de software, etc. De igual manera, en el sector público, en la industria y en otros campos, deben tomarse decisiones, mucho más complejas que la del ejemplo citado, las que involucran la consideración de una serie de factores, cuyas importancias relativas varían (Shen et al., 1998).

Las Técnicas de Decisión Multicriterio (TDM) resultan de aplicación en los casos mencionados. El punto de partida es semejante al de un análisis costo-beneficio tradicional, y se relaciona con maximizar una función que depende de una serie de objetivos que, en este caso y en principio, son incomparables entre sí. Esos objetivos "no comparables" se denominan "criterios". Frente a ellos, se presentan una serie de alternativas factibles para resolver el problema planteado, que pueden ser limitadas (discretas) o infinitas (continuas). Se suele hablar, respectivamente, de "decisión multidiscreta" y de "decisión multiobjetivo" (Azqueta, 2002).

Los métodos de evaluación y decisión multicriterio minimizan los elementos subjetivos que son predominantes en el proceso de decisión y contribuyen a aumentar la transparencia en un proceso de asignación de prioridades. Se dirigen a realizar una selección entre un grupo de alternativas factibles, apuntando a una optimización en presencia de objetivos múltiples y un único agente decisor, aplicando procedimientos de evaluación racionales y consistentes. Estos métodos no consideran la posibilidad de encontrar una solución óptima, sino que su objetivo central consiste en (Martínez, 1998):

- Seleccionar la o las mejores alternativas.
- Aceptar alternativas "buenas" y rechazar aquellas que se presentan como "malas".
- Generar un ordenamiento o "ranking".

Respecto del primer punto, se deben eliminar aquellas opciones que son "dominadas" por ineficientes en el sentido de Pareto: son superadas por alguna otra opción en al menos un crite-

rio, sin ser superiores a ella en ninguno. Respecto del "conjunto eficiente" que así resulta por descarte, el decisor introduce sus preferencias con respecto a los objetivos o criterios (Azqueta, 2002).

7.2. Ejemplo: el patrimonio de la ciudad de Chascomús

El LINTA y el Municipio de Chascomús llevaron a cabo en 2005 un Seminario - Taller denominado "Patrimonio construido y turismo en Chascomús. Prioridades de intervención e inversión". El Taller se refirió a "El método multicriterio para una evaluación participativa: aspectos teóricos y prácticos", desarrollado "con el objetivo de introducir y aplicar métodos multicriterio, que permitan, de acuerdo al valor y estado de los bienes culturales construidos, establecer prioridades de intervención e inversión, según criterios múltiples, atendiendo a objetivos y necesidades de distintos sectores de la comunidad". Se realizó una introducción explicativa de la metodología, de los ejemplos o alternativas en estudio, y se entregó a los participantes una planilla a completar y un instructivo con definiciones y procedimientos.

Las alternativas consideradas para la evaluación, fueron los edificios y sitios del área urbana de Chascomús con declaratorias de protección nacional, provincial o municipal, conformando cinco bienes de diferente escala a comparar: Plaza Independencia y su entorno, Capilla de los Negros, Teatro Brazzola, Estación Ferroviaria y Escuela No. 1 (Figuras 7 y 8). A continuación, los participantes del Taller se organizaron de modo de formar grupos con intereses sociales homogéneos, resultando representados cinco sectores de la comunidad de Chascomús y un grupo externo a ella:

- Funcionarios municipales relacionados con la Secretaría de Turismo.
- Funcionarios municipales relacionados con la Secretaría de Planificación y Desarrollo.



Figura 7: Capilla de los Negros, Chascomús

- Sector científico y académico (en general, externos a Chascomús).
- Estudiantes de carreras afines al Turismo.
- Arquitectos con ejercicio liberal de la profesión, comitentes, empresarios de la construcción.

La identificación y definición de los criterios y subcriterios (4) que el método requiere fue realizada por los investigadores del Laboratorio de Investigaciones de Territorio y Ambiente (LINTA/CIC), de manera tal de simplificar la evaluación por parte de los grupos. La tarea de los grupos consistió en ponderar los criterios y subcriterios mediante la asignación de un puntaje.

Una vez finalizada la anterior etapa, las planillas fueron entregadas al Coordinador, que en una primera instancia realizó en público, y a modo de cierre del Taller, una comparación de los resultados de la ponderación de los criterios realizada por cada grupo. Se obtuvo un "ranking" de la importancia relativa de los criterios en forma agregada, es decir, para el conjunto de todos los grupos.

Más allá de las diferencias encontradas en la ponderación de criterios y subcriterios por los diferentes sectores, se señaló una gran uniformidad de respuestas respecto de la prioridad de la Plaza Independencia y su entorno en cuanto a intervenciones e inversiones en conservación, con la excepción del sector de arquitectos y comitentes.

Es de destacar que el sitio mencionado es símbolo del centro histórico de Chascomús, la plaza principal alrededor de la cual, como en todos los trazados indianos clásicos, se sitúan varios de los edificios públicos o emblemáticos de la ciudad: Catedral (1832-1847), Municipalidad (1939-1942), Casa de Caso (1831-1833), Teatro Brazzola (1924-1927), etc. Otra de las alternativas que contó con mucho consenso fue la Capilla de los Negros que integra el Patrimonio Histórico Nacional y Provincial. Se trata de un edificio construido en 1861 en



Figura 8: Municipalidad de Chascomús

el solar otorgado a la "Hermandad de los Morenos", de planta rectangular, paredes de ladrillos encalados, acceso por arco de medio punto y un frontis que corona la fachada principal. El edificio tenía originalmente techo de paja (Morosi, 2001: 58). En este caso se advirtió menos uniformidad de criterios que en el caso de la Plaza Independencia, con una valoración preeminente por parte del sector municipal de Planificación y Desarrollo, y de Cultura, Educación e Historia.

8. CONCLUSIONES

En el panorama que acabamos de exponer nos hemos referido, dentro del marco conceptual de la "Economía de la Conservación", a dos cuestiones principales: las bondades y limitaciones de los métodos cualitativos o cuantitativos, y los resultados de su aplicación a casos en la provincia de Buenos Aires.

En lo que respecta al primer punto, algunos autores, como Martín, han hablado de una aproximación "existencial" (Martín, 1990; Raftery et al., 1997), admitiendo que ningún tipo de método es esencialmente superior a otro, que no son excluyentes y que es posible combinar métodos cuantitativos y cualitativos según la naturaleza del problema a tratar.

Parece oportuno, para acercarnos a los problemas propios de las disciplinas del hábitat, y de acuerdo a lo que Raftery sostiene, romper los "monopolios metodológicos" a favor de un paradigma múltiple. Lo más apropiado parece ser la promoción de una discusión inteligente acerca de los métodos más adecuados para solucionar problemas y posibilitar nuevo conocimiento en este campo (Raftery et al., 1997).

Siempre ha existido una cierta desconfianza a vincular la cultura y la economía en términos cuantitativos, partiendo de la idea que la cultura es algo invaluable e inconmensurable en términos económicos, todo ello muy vinculado a las habituales valoraciones de "mercado". Sin embargo, estas nuevas metodologías de las que hemos hablado, tienden a incorporar la valoración de aquellos componentes o atributos intangibles que son propios de la naturaleza y de la cultura. Aunque resulten incompletas o parciales, son capaces de suministrar a los responsables de políticas en la materia una medida común de comparación entre el patrimonio y otro tipo de bienes estándar, lo que resulta necesario para priorizar inversiones en el sector público. Caso contrario, ante otras urgencias y frente a los restringidos presupuestos, la conservación del patrimonio construido siempre tiende a ser relegada, con la consecuencia de deterioro o pérdida de bienes únicos.

Existen escasos ejemplos de aplicación de estos métodos a bienes del patrimonio construido argentino, y en particular de la provincia de Buenos Aires, por lo que habitualmente se citan casos extranjeros. Los ejemplos expuestos muestran que dicha aplicación es posible y que puede contribuir a los objetivos citados en el párrafo anterior. Se presentan inconvenientes, ya que en nuestro medio es difícil el acceso a ciertos datos estadísticos y la construcción de grandes bases de datos resulta larga y costosa, por la falta de antecedentes en la materia. Sin embargo, aunque los resultados sean parciales, estos métodos pueden minimizar los elementos subjetivos en los procesos de decisión y contribuir a aumentar la transparencia en la asignación de prioridades, ahorrar tiempo y recursos humanos y económicos.

NOTAS

(1) Valor de no uso: por ejemplo, los aportes económicos a una ONG que se dedica a preservar el patrimonio natural o cultural se originan en personas que piensan que es imprescindible su conservación para el bien de la humanidad, aunque ellos no sean usuarios directos o indirectos, presentes ni futuros, de los bienes en peligro.

(2) El proyecto fue desarrollado por la Lic. Antonia Sbattella en 2002, en el marco de una Beca otorgada por la Comisión de Investigaciones Científicas de la provincia de Buenos Aires con sede en el LINTA, bajo la dirección de la Arq. Beatriz Amarilla

(3) El proyecto fue desarrollado por la Lic. María Micaela Pérez Moreno en 2005, en el marco de una Beca otorgada por la Comisión de Investigaciones Científicas de la provincia de Buenos Aires con sede en el LINTA, bajo la dirección de la Arq. Beatriz Amarilla

(4) Criterios y subcriterios: Relevancia cultural (histórica, arquitectónica, ambiental, social) - Urgencia de la intervención (exposición a riesgos, estado de conservación, uso actual sustentable) - Costo de la intervención (complejidad y magnitud de la intervención, mantenimiento, equipamiento) - Potenciales oportunidades (interés turístico, beneficios culturales, sociales y económicos, existencia de créditos o incentivos, normativa, apoyo institucional) - Potenciales amenazas (capacidad de carga, usos incompatibles con turismo y recreación, contaminación, intereses en conflicto)

BIBLIOGRAFÍA

- AMARILLA, Beatriz et al., 2002: *Desarrollo sustentable del patrimonio rural. El turismo en las estancias bonaerenses*. LINTA/CIC, La Plata.
- AMARILLA, B. C. y M. M. PÉREZ MORENO, 2005: *Análisis multicriterio: algunas aplicaciones en la intervención y gestión del patrimonio construido*. En: **Anales LINTA 2005**, LINTA/CIC, La Plata.
- AMARILLA, Beatriz, 2006: *Patrimonio cultural y desarrollo económico*. Conferencia **III Encuentro Internacional sobre Diversidad Cultural y II Foro Interlocal Red Iberoamericana de ciudades para la Cultura**. Ministerio de Cultura. Gobierno de la ciudad de Buenos Aires [83-95].
- AMARILLA, Beatriz et al., 2006: *Municipio de Chascomús: estrategias para la conservación del patrimonio a través de un desarrollo turístico sustentable*. LINTA/CIC, La Plata.
- AZQUETA OYARZÚN, Diego, 1994: *Valoración económica de la calidad ambiental*. McGraw-Hill, Madrid.
- AZQUETA, Diego, 2002: *Introducción a la economía ambiental*. McGraw-Hill, Madrid.
- GREFFE, X., 1990: *La valeur économique du patrimoine*. Anthropos - Economica, Paris.
- HANEMMAN, M. y B. KANNINEN, 1996: *The statistical analysis of discrete-response CV data*. **Working Paper No. 798**. Department of Agricultural and Resource Economics. University of California, Berkeley.
- LICHFIELD, N. et al., 1993: *Conservation economics*. ICOMOS International Scientific Committee, Sri Lanka.
- MARTIN, J., 1990: *Breaking up the mono-method monopolies in organizational analysis*. En: **The theory and philosophy in organization**. Hassard, J. y Pym, P. (ed.), Routledge, London: 30-43.
- MARTÍNEZ, Eduardo, 1998: *Evaluación y decisión multicriterio: una perspectiva*. En: **Evaluación y decisión multicriterio. Reflexiones y experiencias**. Editado por E. Martínez y M. Escudey. Editorial Universidad de Santiago, Chile.
- MOROSI, Julio, 1999: *Ciudad de La Plata. Tres décadas de reflexiones acerca de un singular espacio urbano*. LINTA/CIC, La Plata.
- MOROSI, Julio et al., 2001: *Registro del patrimonio paisajístico, urbanístico y arquitectónico del Municipio de Chascomús*. LINTA/CIC, La Plata.
- MOROSI, Julio, 2004: *Los creadores del edificio del Museo de La Plata y su obra*. Museo de La Plata "Francisco P. Moreno" y LINTA/CIC, La Plata.
- OST, C. y N. VAN DROOGENBROECK, 1998: *Report on Economics of Conservation. An Appraisal of theories, principles and methods*. ICOMOS International Economics Committee, ICHEC Brussels Business School.
- OST, C., 2009: *A guide for heritage economics in historic cities. Values, indicators, maps and policies*. Getty Conservation Institute Scholar, Los Angeles.
- PEARCE, D. y S. MOURATO, 1998: *The economics of cultural heritage*. CSERGE, University College London, UK.
- PÉREZ MORENO, M. Micaela, 2006: *Valoración económica del patrimonio cultural. Aplicación del método de valoración contingente. La cathedral de la ciudad de La Plata*. En: **Anales LINTA 2006**, LINTA/CIC, La Plata [37-47]
- RAFTERY, J., D. MCGEORGE y M. WALTERS, 1997: *Breaking up methodological monopolies: a multi-paradigm approach to construction management research*. En: **Construction management and economics, Vol. 15, no. 3: 291-297**. E y FN Spon, London.
- SBATTELLA, Antonia, 2002: *Valoración económica del patrimonio cultural. El caso del Museo de Ciencias Naturales de la ciudad de La Plata*. En: **Anales 2002**, LINTA/CIC, La Plata [55-64].
- SHEN, Q. y A. SPEEDING, 1998: *Priority setting in planned maintenance. Practical issues in using multi-attribute approach*. En: **Building Research and Information, Vol. 26, No. 3**. E & FN Spon, London.