

FORMULACION DE UN METODO DE VALORACION ECONOMICA PARA HUMEDALES BOGOTANOS DESDE PERSPECTIVAS SOCIOCULTURALES

GRUPO DE INVESTIGACION EN ESTUDIOS AMBIENTALES GEA.UD
SEMILLERO COMPETITIVIDAD ECONOMICA AMBIENTAL CEA.UD
SUB-LINEA DE INVESTIGACION: HUMEDALES
PROYECTO CURRICULAR DE ADMINISTRACIÓN AMBIENTAL

Autora: Enith Ortiz González

Docente tutor: Maribel Pinilla Rivera

RESUMEN

Con la realización del trabajo de grado se pretendía establecer el efecto económico que tiene la existencia de los humedales, es decir, su cercanía y la calidad del mismo sobre el precio de los bienes inmuebles, a partir de la utilización de la metodología de valoración económica de Precios Hedónicos.

Para el logro de esto, fue necesaria la realización de encuestas para conocer la percepción que tiene la comunidad de estos ecosistemas; se realizaron varias visitas técnicas para caracterizar la zona de estudio realizando un recorrido por los 13 humedales del Distrito; se consolidó una base de datos con la información catastral de los predios que se encuentran localizados hasta a los 2000 metros de los humedales estudiados: Santa María del Lago, Capellanía y Córdoba. De manera que al sistematizar toda esta información recolectada pudiéramos establecer si la existencia, estado y cercanía de los humedales, como atributo ambiental, afecta el precio de los bienes inmuebles y en qué magnitud.

INTRODUCCIÓN

La Administración Ambiental ha resaltado la importancia de valorar el ambiente como un activo, debido a que con los actuales pa-

trones de comportamiento se ha hecho uso de los recursos naturales sin pagar los costos reales que implican su inclusión en los procesos productivos.

La pregunta de investigación es: ¿Se pueden identificar las influencias interactivas entre los atributos de los humedales de Bogotá y los precios de los bienes inmuebles, que permita valorar las actitudes ambientales y describir el sistema de análisis cultural para llegar a un modelo de gestión integral para su manejo?

A partir de la aplicación de la metodología de Precios Hedónicos se podrá:

- Establecer si la existencia, estado y cercanía de los humedales, como atributo ambiental, afecta el precio de los bienes inmuebles y en qué magnitud.
- Determinar los precios implícitos de los humedales, como una aproximación del bienestar que la existencia de éstos le genera a la población.

- Sustentar económicamente la toma de decisiones frente a la conservación y mejoramiento de las condiciones ambientales de los humedales.

METODO

Con el fin de orientar la toma de decisiones y garantizar el mayor bienestar posible para la población del Distrito Capital, se concluyó que el método de valoración más adecuado es el de Precios Hedónicos. En esta metodología, se asume que, en el precio de algunos bienes, está implícito el precio de cada uno de sus atributos. “Estos bienes compuestos dan utilidad a los consumidores con base en las características que los integran. Pero esas características no se transan separadamente sino que se transfieren en un "conjunto" al comprar el bien”. Dicho de otra manera, el precio de un bien es la suma de los precios de sus características o atributos (Pearce and Turner, 1990; Field, 1995; Conte, 2001).

Para llegar a ello, se estiman económicamente ecuaciones que tienen como variable dependiente el avalúo catastral del predio y que teóricamente depende de variables estructurales y del entorno; como lo son: el estrato, el área y distancia.

Expresado a través de una relación funcional, es de la siguiente forma:

RESULTADOS

¹ Maribel Pinilla Rivera - Orlando Quintero. Formulación de un $Avaluo = \beta_0 + \beta_1 x_1 \text{estrato} + \beta_2 x_2 \text{area} + \beta_3 x_3 \text{distancia} + \ell$

Método de Valoración Económica para los Humedales Bogotanos desde Perspectivas Socioculturales de la Comunidad. Tomo III. Bogotá, 2011

Humedal Córdoba:

El R^2 obtenido es de 0.9200, por lo tanto se deduce que para el periodo de tiempo 2010 dos de las tres variables justificaban la variación en el avalúo catastral a razón del 92%.

Siendo de 0.289856 el valor de β_{1X1} correspondiente a la variable Estrato (transformada en ingreso promedio por estrato) se puede afirmar que el valor catastral por metro cuadrado

se incrementa en un 28.98% según aumenta el estrato.

Siendo de 0.816746 el valor de β_{2X2} correspondiente a la variable Área se puede afirmar que al incrementarse el área construida en $1m^2$, el avalúo del predio aumenta en un 81.67%, evidentemente.

La variable Distancia, cuyo coeficiente fue de 0.001536, se considera estadísticamente no significativa pues no demostró incidencia alguna en el avalúo catastral de los predios.

Humedal Santa María del Lago:

El R^2 obtenido es de 0.8247, por lo tanto se deduce que para el periodo de tiempo 2010 las tres variables independientes justificaban la variación en el avalúo catastral a razón del 82.47%.

Siendo de 0.232664 el valor de β_{1X1} correspondiente a la variable Estrato (transformada en ingreso promedio por estrato) se puede afirmar que el valor

El R^2 obtenido es de 0.8247, por lo tanto se deduce que para el periodo de tiempo 2010 las tres variables independientes justificaban la variación en el avalúo catastral a razón del 82.47%.

Siendo de 0.232664 el valor de β_{1X1} correspondiente a la variable Estrato (transformada en ingreso promedio por estrato) se puede afirmar que el valor catastral por metro cuadrado se incrementa en un 23.26% según aumenta el estrato.

Siendo de 0.8952 el valor de β_{2X2} correspondiente a la variable Área se puede afirmar que al incrementarse el área construida en $1m^2$, el avalúo del predio aumenta en un 89.52%.

Siendo de -0.004436 el valor de β_{3X3} correspondiente a la variable Distancia se puede afirmar que al disminuir la distancia del predio con respecto al humedal en 1 metro, el avalúo catastral del predio aumentará en un 0.44%.

Humedal de Capellanía:

El R^2 obtenido es de 0.8378, por lo tanto se deduce que para el periodo de tiempo 2010 las tres variables independientes justificaban la variación en el avalúo catastral a razón del 83.78%.

Siendo de 0.454357 el valor de β_{1X1} correspondiente a la variable Estrato (transformada en ingreso promedio por estrato) se puede afirmar que el valor catastral por metro cuadrado se incrementa en un 45.43% según aumenta el estrato.

Siendo de 0.8214 el valor de β_{2X2} correspondiente a la variable Área se puede afirmar que al incrementarse el área construida en $1m^2$, el avalúo del predio aumenta en un 82.14%.

Siendo de 0.051701 el valor de β_{3X3} correspondiente a la variable Distancia se puede afirmar que al aumentar la distancia del predio con respecto al humedal en 1 metro, el avalúo catastral del predio aumentará en un 5%.

DISCUSIÓN

De los resultados del Modelo Económico para el Humedal Santa María del Lago se puede inferir que los Bienes y Servicios Ambientales asociados a las Funciones Ecológicas (Regulación Hídrica y Unidad del Paisaje), se pueden soportar económicamente dada la relación directa que tiene la cercanía de los predios al Humedal. En contraposición, para el Humedal Córdoba, no se observa esa relación directa entre las variables expuestas.

A partir de los resultados de la Investigación se podría sustentar económicamente, las decisiones de conservación de los Humedales Distritales objeto de estudio, basados en la relación entre la Cercanía al Humedal, La calidad del mismo y el Avalúo de los Predios, en donde, se incrementa el avalúo catastral de las propiedades cercanas al área de estudio.

Considerado desde los parámetros de calidad y cercanía del humedal, se puede revalidar el su-

puesto en el cual los humedales existentes en el Distrito proveen beneficios no mercadeables como la sensación de bienestar y la tranquilidad que brindan a los habitantes cercanos a estos ecosistemas, los beneficios se manifiestan en el incremento del valor de estas viviendas respecto las viviendas desprovistas del atributo ambiental, lo anterior se evidencia de acuerdo a los resultados en el Humedal Santa María del Lago.

BIBLIOGRAFIA

- Briones, G. (1991). Evaluación de programas sociales. Editorial Trillas. México.
- Davis, T., Blasco, D. y Carbonel, M. (1996). Manual de la Convención de Ramsar. Una guía a la convención sobre los humedales de importancia internacional. Convenio de Ramsar y Ministerio del medio Ambiente de España.
- Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente. (2001). Historia de los humedales de Bogotá. Bogotá.
- Duque, A. (1993). Humedales en Colombia, características, situación y alternativas. Memorias II Taller Regional de Humedales UICN. Brasil
- Field, B. Economía Ambiental. Tomo 3. Editorial Mc Graw Hill. 1995.
- Gujarati, D. Econometría. Cuarta edición. Editorial Mc Graw Hill.
- Mayor, J. y Pinillos, J. (1989). Creencias, actitudes y valores. Editorial Alhambra. Barcelona.
- Ministerio del Medio Ambiente. (2001). Política Nacional para humedales de Colombia.
- Pinilla, M. y Quintero, O. Formulación de un Método de Valoración Económica para los Humedales Bogotanos desde Perspectivas Socioculturales de la Comunidad Tomo III. (2011). Bogotá