

**EL MERCADO INMOBILIARIO Y LOS PRECIOS DEL SUELO ANTE
CHOQUES ECONOMICOS EL CASO DE: SOGAMOSO Y LA VENTA DE
ACERIAS PAZ DEL RIO S.A.**

**HECTOR JULIO FUENTES DURAN
LAURA MARCELA GONZALEZ CIFUENTES**

**UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER
FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS
ESCUELA DE ECONOMÍA Y ADMINISTRACIÓN
BUCARAMANGA**

2008

**EL MERCADO INMOBILIARIO Y LOS PRECIOS DEL SUELO ANTE
CHOQUES ECONOMICOS EL CASO DE: SOGAMOSO Y LA VENTA DE
ACERIAS PAZ DEL RIO S.A**

**HECTOR JULIO FUENTES DURAN
LAURA MARCELA GONZALEZ CIFUENTES**

**Trabajo de grado Para Optar al título de
Economistas**

**Director
Rafael Antonio Viana Barcelo
Economista
Docente de la Escuela de Economía**

**UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER
FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS
ESCUELA DE ECONOMÍA Y ADMINISTRACIÓN
BUCARAMANGA
2008**

DEDICATORIA

Héctor Julio Fuentes Duran

A mis padres por todos sus esfuerzos y por ser la luz de mi camino,
a mis hermanos y sobrinos por permitirme sonreír
y a mi compañera por tolerarme y por todos los momentos vividos.

Laura Marcela González Cifuentes

A mi madre, padre, y abuela
Por todo el apoyo que me brindaron en el transcurso de mi carrera
a Dios por toda la disposición y paciencia que me regalo, y a mi compañero
por toda la motivación.

AGRADECIMIENTOS

Los autores expresan sus agradecimientos a:

Rafael Viana Barceló, Economista y Director de la Investigación, por sus valiosas orientaciones y por su disposición en el desarrollo de este proyecto

Rafael Téllez, Economista y Docente de la Universidad Industrial de Santander, por su constante motivación.

Jorge navarro España, economista y docente de la universidad industrial de Santander, por sus aportes y sugerencias al proyecto

Y a los representantes de las instituciones que cordialmente abrieron sus puertas y nos facilitaron información (Planeación Municipal de Sogamoso, Sindicato de Trabajadores de Acerías Paz del Río S.A. FONVISOG entre otros).

CONTENIDO

	pág.
INTRODUCCION	1
1. CONTEXTUALIZACION	
2.1 LA REGIÓN	2
2.2 ACERIAS PAZ DEL RIO	4
2.3 PROCESO DE VENTA DE ACERIAS PAZ DEL RIO S.A.	5
2. ANTECEDENTES	9
3. DEFINICION DEL PROBLEMA	12
4. OBJETIVOS	14
4.1 GENERALES	14
4.2 ESPECIFICOS	14
5. HIPOTESIS	15
6. MARCO TEORICO	
6.1 LOS PRECIOS DEL SUELO Y LA VIVIENDA	16
6.1.1 El enfoque de la renta del suelo como aproximación a los precios de la vivienda y el suelo urbano	16
6.1.2 Algunos aportes sobre los precios urbanos	19
6.1.3 Los precios urbanos desde el nivel de ingresos	21
6.2 NOCION DE LA ESPECULACION Y LAS BURBUJAS INMOBILIARIAS	
6.2.1 Especulación urbana	22
6.2.2 La burbuja inmobiliaria	23
6.3 LA SEGREGACION RESIDENCIAL	24

7. ANALISIS SOCIOECONOMICO DE LOS HOGARES Y SUS PERCEPCIONES FRENTE A LA VENTA DE ACERIAS PAZ DEL RIO	26
7.1 VARIABLES SOCIOECONOMICAS	28
7.2 LOS BENEFICIARIOS DE LA VENTA DE ACERIAS PAZ DEL RIO S.A	33
7.3 PERCEPCION DE LA POBLACION SOBRE LOS EFECTOS DE LA VENTA DE ACERIAS PAZ DEL RIO S.A	37
8. EL COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO	42
8.1 DINAMICA DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA USADA Y EL SUELO NO URBANIZADO	43
8.1.1 La vivienda usada tipo casa y tipo apartamento	44
8.1.2 Evolución del precio de lotes o suelo a urbanizar	51
8.2 LOS PRECIOS DE LOS ALQUILERES	54
8.3 LOS PRECIOS INMOBILIARIOS A NIVEL GENERAL	57
8.4 LA OFERTA INMOBILIARIA	61
8.5 LA DEMANDA DEL MERCADO INMOBILIARIO	64
8.6 ESPECULACION O VALORIZACION	67
9. DINAMICAS DE LA COMPOSICION SOCIO ESPACIAL DE SOGAMOSO	68
9.1 ESTRUCTURA Y SEGREGACIÓN SOCIOESPACIAL DE LA CIUDAD	68
9.2 DINAMICAS DE LA SEGREGACION SOCIOESPACIAL DE PEQUEÑA ESCALA	82
10. CONCLUSIONES	89

BIBLIOGRAFIA

ANEXOS

LISTA DE GRAFICAS

	Pag.
Grafica 1. Accionistas de Acerias Paz del Río	8
Grafica 2. Numero de encuestas por barrios	27
Grafica 3. Hogares por estrato	28
Grafica 4. Servicios públicos básicos	29
Grafica 5. Tipo de vivienda y condición de vivienda	29
Grafica 6. Género y edades de la población encuestada	30
Grafica 7. Escolaridad y sectores de trabajo de los jefes de hogar	31
Grafica 8. Estado laboral de la población	31
Grafica 9. Condición laboral de los encuestados	32
Grafica 10. Nivel de ingresos de los hogares	33
Grafica 11. Beneficiarios de la venta de Acerias Paz del Río S.A	34
Grafica 12. Compra de vivienda	35
Grafica 13. Inversión en inmuebles	35
Grafica 14. Inversión fuera de Sogamoso	36
Grafica 15. Arriendos y vivienda	37
Grafica 16. Precios de los empeños	38
Grafica 17. Cambio de vivienda	39
Grafico 18. Evidencia de segregación	39
Grafica 19. Opinión sobre el comercio y el empleo	40
Grafica 20. Crecimiento de la ciudad	40
Grafica 21. Comportamiento precio m2, vivienda tipo casa	45

Grafica 22. Comportamiento del precio promedio m2 vivienda tipo apartamento	47
Grafica 23. Comportamiento precio promedio m2 vivienda según tipo	48
Grafica 24. Evolución precio promedio m2 vivienda en Sogamoso	49
Grafico 25. Comportamiento precios m2 por zonas	51
Grafica 26. Comportamiento del precio promedio m2 para suelo sin urbanizar	52
Grafica 27. Variación precios de arriendos 2005-2008	54
Grafica 28. Variación precios de arriendos según arrendatarios	55
Grafica 29. Variación en los arriendos según arrendadores	56
Grafica 30. Comportamiento precios de arriendos según arrendatarios y arrendadores	57
Grafica 31. Comportamiento de la oferta real de inmuebles abril 2005-junio 2008	62
Grafica 32. Inflación de la vivienda a nivel nacional	63
Grafica 33. Cartera Hipotecaria y Tasas de Interés	65
Grafica 34. Población y Captaciones Bancarias de Sogamoso	66
Grafica 35. Evolución precios prom. m2 de vivienda y suelo no urbanizado	68
Grafica 36. Comportamiento Licencias de Construcción Sogamoso Enero de 2006-Marzo de 2008	75
Grafica 37. Solicitud de licencias según altura de las construcciones 2006-2008	77
Grafica 38. Licencias según destino	78
Grafica 39. Licencias de construcción hacia el sur 2006 y 2007	80
Grafica 40. Percepción sobre la existencia de segregación	82

LISTA DE TABLAS Y MAPAS

	Pag.
Tabla 1. Composición accionaría de Acerías Paz del Río S.A. Febrero de 2007.	7
Tabla 2. Precio promedio m2 vivienda tipo casa	46
Tabla 3. Precio promedio m2 vivienda tipo apartamento	47
Tabla 4. Precios m2 por zonas	52
Mapa 1. Área urbana de Sogamoso	3
Mapa 2. Ubicación de Acerías Paz del Río	5
Mapa 3. Zonas Físicas Homogéneas de Plusvalías en el área Urbana de Sogamoso 2002	44 49
Mapa 4. Tendencias de valorización en los precios urbanos	59
Mapa 5. Zonas segregadas en base a los anillos homogéneos de precios del suelo	72
Mapa 6. Mapa sobre las dinámicas de segregación en la ciudad	83

LISTA DE ANEXOS

Pag.

Anexo 1. Formato de encuesta

Anexo 2. Sogamoso en diciembre de 2004, una ciudad sin mucha construcción en altura

Anexo 3. Sogamoso julio de 2008, la ciudad se densifica en altura

GLOSARIO

ACCIONISTA: Que posee una o varias acciones de una empresa.

ACERIA: Fabrica de acero.

BARRIO: Es cada una de las zonas en las que se divide una población.

DEFICIT HABITACIONAL: Puede ser entendido como la multiplicidad de carencias a aspectos necesarios para una adecuada calidad residencial o en otras palabras las necesidades habitacionales insatisfechas.

ESPECULACION: La especulación es el conjunto de operaciones comerciales o financieras que tienen por objeto la obtención de un beneficio económico, basado en las fluctuaciones de los precios.

ESTRATO: Se refiere al nivel social y económico de una persona o familia dentro de una sociedad o país.

EXPECTATIVAS: Hace referencia a las perspectivas u opiniones sobre la evolución futura de un título, empresa o mercado.

HOMOGENEO: De características o estructura similar.

INDUSTRIALIZACION: Es el desarrollo industrial dentro de la actividad económica de una zona.

INTENSIFICACION: Aumento en la intensidad de uso.

MIGRACION: Se denomina migración a todo desplazamiento de población que se produce desde un lugar de origen a otro de destino y lleva consigo un cambio de la residencia habitual en el caso de las personas o del hábitat en el caso de las especies animales.

ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Se asocia con el conjunto de normas e instrumentos que son utilizados por el estado para conseguir el desarrollo sostenible de los territorios.

SEGREGACION: Es la separación o marginación de un grupo social por razón de su sexo, raza, cultura o ideología entre otras.

STOCK DE VIVIENDAS: Cantidad o número de viviendas existentes en la ciudad o mercado.

VEREDA: Hace referencia a la división por zonas de la parte rural de la ciudad.

RESUMEN

TITULO: EL MERCADO INMOBILIARIO Y LOS PRECIOS DEL SUELO ANTE CHOQUES ECONOMICOS EL CASO DE: SOGAMOSO Y LA VENTA DE ACERIAS PAZ DEL RIO S.A. *

AUTORES: HÉCTOR JULIO FUENTES DURAN

LAURA MARCELA GONZALEZ CIFUENTES**

PALABRAS CLAVES: Especulación, Choque económico, Segregación Socio-espacial, Mercado Inmobiliario y Precios del Suelo.

El presente trabajo examina el comportamiento del mercado inmobiliario y la composición socio espacial de Sogamoso durante el periodo comprendido entre Abril de 2005 y Junio de 2008, evidenciando la importancia del choque económico sufrido por esta ciudad, tras el ingreso de capitales derivados de la venta de Acerias Paz del Río S.A. El estudio realizado combina el análisis de información secundaria e información primaria obtenida a través de encuestas y trabajo de campo para la construcción de indicadores.

En la primera parte se presenta un informe de la situación socioeconómica de los hogares de la ciudad, obteniendo una primera aproximación de la dinámica del mercado inmobiliario y el nivel de ingresos de la población de Sogamoso. En la segunda parte se construye y examina el comportamiento promedio de indicadores del sector inmobiliario, como precios de la vivienda usada, precios del suelo urbanizable o lotes y la variación de los alquileres o arriendos. En la última parte del texto se analiza la composición socio espacial de la ciudad y los cambios ocurridos en ella durante el periodo de estudio, teniendo en cuenta información de las licencias de construcción y realizando un trabajo de campo con la visita a más del 90% de los barrios de la ciudad.

Como resultado se demuestra un cambio sustancial de los precios del mercado inmobiliario explicado en gran parte por la especulación y un cambio en las tendencias de ocupación del suelo, reintensificándose la construcción hacia el centro de la ciudad.

* Proyecto de Grado

** Facultad Ciencias Humanas. Escuela Economía y administración.
Director Rafael Viana Barcelo.

ABSTRACT

TITLE: THE REAL ESTATE MARKET AND THE PRICE OF LAND TO THE CASE OF ECONOMIC SHOCKS: SOGAMOSO AND SALE OF ACERIAS PAZ DEL RIO S.A. *

**AUTHORS: HÉCTOR JULIO FUENTES DURAN
LAURA MARCELA GONZALEZ CIFUENTES****

Key words: Speculation, economic shock, socio-spatial segregation, real estate market, land prices.

This work examines the behaviour of the real estate market and the socio-spatial composition of Sogamoso (Colombia) during the period April 2005 to June 2008 and making visible the importance of the economic shock suffered by this city after the capital injection derived from the sale of Acerías Paz del Río S.A. this study combines the analysis of secondary and primary information collected through surveys and field work used for the construction of indicators.

In the first part presents a report on the socioeconomic situation of households in the city, getting a first approximation of the dynamics of the real estate market and the income level of the population of Sogamoso. In the second part is built and analyzed the behavior of the average indicators of the real estate sector, as housing prices used, prices of land or lots and the variation in rents or leases. In the third and final part discusses the socio spatial composition of the city and changes in it during the study period, taking into account information from building permits and conducting a field work with visits to over 90% in the neighborhoods of the city.

As a result a substantial change in the prices of the real estate market due to speculation is observed, as well as a change in the trends of land occupation, with the corresponding re-intensification of construction towards the city centre.

* Draft Grade

** Human Sciences Faculty. Economy and school administration.
manager: Rafael Viana Barcelo

INTRODUCCION

En las últimas décadas, la planeación territorial se ha configurado como uno de los principales instrumentos para el desarrollo sostenible de las ciudades. A través de la planeación urbana se busca atender el ordenamiento territorial y las necesidades de la creciente población. La planeación, permite que las normas sobre densificación y control público de los usos del suelo se conviertan necesariamente en un servicio físico para el desarrollo espacial de cada ciudad.

El uso del suelo y por consiguiente la densificación de las ciudades, se pueden ver afectadas ante la entrada de capitales en economías locales a través de las alteraciones que produce esta, en el mercado inmobiliario. De esta forma, se hace necesario conocer las dinámicas propias de cada área urbana, aún más en pequeñas y medianas ciudades para construir país, desarrollo y bienestar desde lo local y regional evitando repetir los mismos errores de las grandes urbes¹.

Desde esta perspectiva, el presente trabajo tiene como principal objetivo, analizar la entrada de grandes montos de capital en una economía en el corto plazo, más específicamente lo ocurrido en el mercado inmobiliario de la ciudad de Sogamoso con la venta de Acerias Paz del Río S.A. (A.P.R.).

La liberación de capitales por concepto de la venta de Acerias Paz del Río S.A., generó un aumento en los ingresos de cierto grupo de agentes concentrados en una zona espacial específica (Sogamoso). Esto trajo consecuencias directas sobre los precios y la conformación del sector inmobiliario en la ciudad objeto de estudio durante el periodo Marzo de 2005 a Junio de 2008.

¹ Errores como uso del suelo inapropiado, construcción indiscriminada o sobre densificación.

1. CONTEXTUALIZACION

1.1 LA REGIÓN

En el presente documento cuando se haga referencia a región, se referirá al corredor vial Tunja-Duitama-Sogamoso en el departamento de Boyacá. Estos municipios son considerados los más importantes de la región, al ser las principales cabeceras municipales y polos de desarrollo e inversión de este departamento². La población de estos municipios es relativamente homogénea en cuanto a características y tamaño; según el censo del Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE) en el año 2005, la población de los municipios de Duitama, Sogamoso y Tunja era de 105.412, 114.509 y 152.419 personas respectivamente. La economía de la región presenta un buen grado de diversificación, de tal forma que la participación de los diferentes sectores económicos en el PIB departamental según el DANE, es la siguiente: el sector servicios 38.3%, agropecuario 19.6%, minero 5.1%, industria manufacturera 11.5%, transporte 7,4%, construcción 4.8%, electricidad 4.8% y comercio 4,5 %³.

Como se mencionó en la introducción, el presente estudio se centrará en la ciudad de Sogamoso. Esta se encuentra a 213 Km. de la ciudad de Bogotá, en cuanto a los límites, se tiene que Sogamoso está ubicado al nordeste de Tunja, limitando al Norte con los Municipios de Nobsa y Tópaga, al Oriente con Monguí, Aquitania y Mongua, al Sur con los Municipios de Iza, Cuitiva y Aquitania y al Occidente con Tibasosa y Firavitova⁴.

Sogamoso es la segunda ciudad en importancia del departamento al aportar el 14 % de los recursos financieros captados en el nivel departamental después de la capital, desarrollándose allí actividades agropecuarias, industriales y

² DANE: Informes de Coyuntura Económica Regional ICER ;2006.

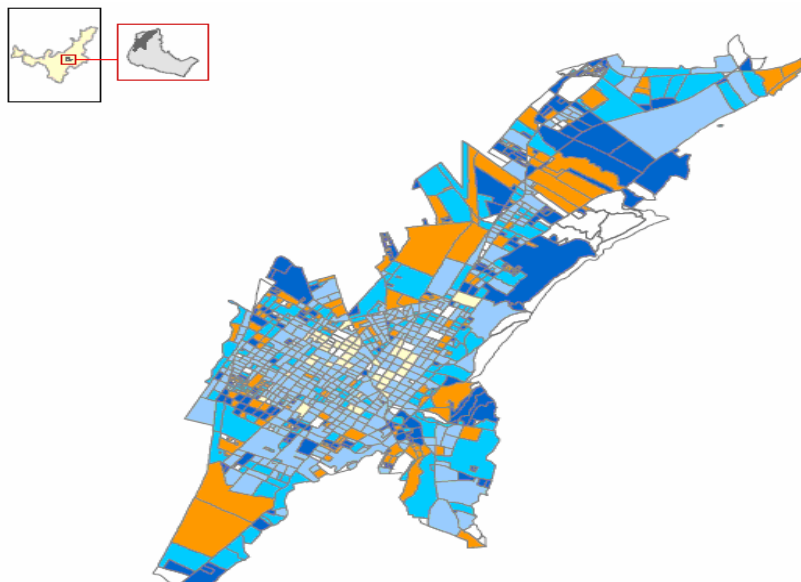
³ DANE: Informe de Coyuntura Económica Regional; 2006.

⁴ Plan de Ordenamiento Territorial POT Sogamoso 2000, En: DAPLAM; 2007.

gran parte de la actividad siderúrgica y minera de la región entre las que se destaca las actividades desarrolladas por Acerías Paz del Río S.A. Los principales sectores económicos del municipio son el comercio con una participación del 57%, seguido por el sector servicios que representa el 30% de la actividad económica y la industria con un 9%⁵.

Acerías Paz del Río S.A. es la mayor empresa del contexto regional, tanto así que logro transformar la población del municipio de una sociedad típicamente pastoril y agraria a una sociedad enfocada en el desarrollo industrial y en polo de crecimiento económico; en 1999 la empresa contaba con 4971 pensionados y generaba empleo directo para 2612 trabajadores en Boyacá representando el 60% del empleo siderúrgico nacional y el 55% del manufacturero en el departamento, sin embargo Sogamoso al igual que la Acería presentó un estancamiento económico durante los últimos años, cuestión que parece revertirse actualmente⁶.

Mapa 1. Área urbana de Sogamoso



Fuente: DANE 2008.

⁵ DANE 2006.

⁶ CÁMARA DE COMERCIO DE TUNJA; 2005.

Sogamoso (Mapa 1) presenta densidades de población de 100 a 200 habitantes por hectárea en promedio; se divide en 17 veredas y el casco urbano dividido en 67 barrios de los cuales 29 fueron constituidos por Acuerdo Municipal y los restantes por urbanizaciones que con el tiempo se convirtieron en barrios; para el año 2002 la zona urbana del municipio estaba compuesta por 35,287 predios que conformaban una extensión de 1789 Has⁷; sin embargo alguna información sobre el área disponible y el área construida, permite confirmar que gran parte de la Zona Urbana es de terrenos baldíos. Siguiendo las proyecciones de planeación municipal el 75.58% de la población corresponde a la zona urbana, mientras que el 24.42% a la zona rural⁸.

1.2 ACERIAS PAZ DEL RIO

Con la industrialización en Colombia a mediados del siglo pasado, el Instituto de Fomento Industrial (IFI) como instrumento del gobierno nacional, tuvo como meta a partir de 1940 impulsar el desarrollo de la industria siderúrgica en el país. " Después de efectuar numerosos estudios se observó que el Departamento de Boyacá_ofrecía ventajas con respecto a otros departamentos del país en el objetivo de construir una siderúrgica, dados los yacimientos que se encontraron del mineral de hierro en la región, hallando también depósitos de caliza y carbón. El lugar escogido para el montaje de la planta fue la hacienda Belencito debido a que estaba cerca a los yacimientos de mineral de hierro, carbón y caliza, así como también, a las ciudades de Sogamoso y Duitama. El 17 de septiembre de 1948 se conformó la sociedad anónima Empresa siderúrgica Nacional de Paz del Río. En octubre de 1954 la empresa cambió su razón social por la de Acerías Paz del Río, S. A."⁹

⁷ CATASTRO MUNICIPAL DE SOGAMOSO; 2003.

⁸ DAPLAM; 2007.

⁹ ACERIAS PAZ DEL RÍO S.A. En: www.pazdelrio.com

La actividad productiva de Acerías paz del Río está basada en los procesos de explotación de materias primas, producción de acero y el aprovechamiento de subproductos, lo que la convierte en una de las pocas siderúrgicas integradas que existen en el mundo. La Empresa cuenta con equipos para la explotación de las minas de hierro en el municipio de Paz de Rió, carbón en los municipios de Paz de Río y Samacá, y caliza en Belencito, por lo que la producción de la empresa está centrada en estos territorios.

La planta industrial se encuentra en Belencito, ubicado en los municipios de Nobsa y Corrales; a 37 Km. por vía férrea de Paz de Río, a 7 Km. de Sogamoso, 20 Km. de Duitama, 70 Km. de Tunja y 220 Km. de Bogotá (Mapa 2).

Mapa 2. Ubicación de Acerías Paz del Río



Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi 2008. Modificado por los investigadores.

1.3 PROCESO DE LA VENTA DE ACERIAS PAZ DEL RIO S.A.

Durante los últimos años, especialmente en la década de los 90 el país ha estado inmerso en el proceso de privatización de las principales empresas públicas, siendo Acerías Paz del Río S.A. uno de los últimos y más

interesantes casos debido a las características del proceso de privatización y los directos beneficiarios de la misma; en particular, pensionados y trabajadores de la Acería.

Durante las primeras tres décadas de historia, la empresa gozó del monopolio de la producción y oferta de hierro en el país, lo que le permitió transferir los sobrecostos a los precios reduciendo la competitividad de la Acería. Luego de esto y ante el proceso de apertura comercial del país la empresa comenzó a colapsar hasta que en el año 1998, el Grupo Empresarial Antioqueño (GEA), principal accionista de la acería, decidió, ante la difícil situación de la empresa ceder sus acciones al departamento de Boyacá, sede de la planta de la siderúrgica.

En el año 2003, tras los malos resultados de la acería, la liquidación de la planta se volvió algo inminente, por lo que, para salvar la empresa los cerca de 2500 trabajadores aceptaron un acuerdo donde se comprometían a ceder parte de los beneficios dados por la convención colectiva de trabajo, a la vez que aceptaron congelar relativamente el monto de sus salarios, ahorrar el 2 % del mismo, dejar de recibir las primas extralegales de navidad, desmontar gradualmente la prima de antigüedad, entre otros beneficios.

Lo anterior permitió oxigenar el monto de los gastos de la empresa, posibilitando su reconversión industrial y tecnológica para darle viabilidad representando un ahorro cercano a los 40.000 millones de pesos. Con la ayuda de este monto ahorrado los trabajadores compraron las acreencias de la empresa que llegaban a un monto cercano a los 50 mil millones de pesos con el IFI en el 2003, pero las cuales fueron compradas por cerca del 25% de su valor a través de un fondo de capitalización gracias a que la empresa había

entrado en la ley 550 de 1999¹⁰. Los trabajadores pasaron a ser dueños del 33.89% de las acciones de la empresa, el IFI a tener el 9.14%, Fidecomiso FA-204 Acción Sociedad Fiduciaria el 0,52%, Manuel Guillermo Jara Albarracín el 6.12% e Inés Helena Vélez Trujillo 0.15% completando la oferta del 52% del total de acciones con otros accionistas minoritarios.

Tabla 1. Composición Accionaria de Acerías Paz del Río S.A. Febrero de 2007.

Accionista	Numero de acciones	% de participación.
PATRIMONIO AUTONOMO FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.	5,347,623,642,	33.89%
INFIBOY INSTITUTO FINANCIERO DE BOYACA	3,299,905,002	20,91%
INSTITUTO DE FOMENTO INDUSTRIAL EN LIQUIDACION	1,442,385,000	9,14%
MANUEL GUILLERMO JARA ALBARRACIN	965,234,302	6,12%
FUNDACION UNIVERSIDAD CENTRAL	104,151,993	0,66%
FONDO DE VALORES SURENTA ACCIONES	96,814,815	0,61%
UEU USC ENGINEERS ANDO CONSULTANTSINC	86,637,172	0,55%
FIDEICOMISO FA-204 ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA	82,631,693	0,52%
INC. THE LATIN AMERICA EQUITY FUND.	79,444,300	0,50%
BANCO CENTRAL HIPOTECARIO EN LIQUIDACION	57,000,125	0,36%
JOSE RICAURTE DIAZ HERRERA	33,184,489	0,21%
COOPERATIVA BELEN AHORRO Y CREDITO	32,232,512	0,20%
LATINAMERICA CREDIT SUISSE EQUIT FUND LUX	29,279,400	0,19%
GUSTAVO ENRIQUE BONILLA BERNAT	26,045,995	0,17%
PANAMA S.A. BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO	25,804,506	0,16%
LA GRAN COLOMBIA CORPORACION UNIVERSITARIA	25,656,924	0,16%
ACCORENTA FONDO DE VALORES	25,303,049	0,16%
SEGURIDAD FONDO MUTUO DE AHORRO E INVERSION	25,000,000	0,16%
IBM DE COLOMBIA S.A.	24,720,846	0,16%
INES HELENA VELEZ DE TRUJILLO	22,940,062	0,15%
Otros accionistas con menor participación	3,949,385,970	25,03%
TOTAL ACCIONES EN CIRCULACIÓN	15,781,381,806	100%

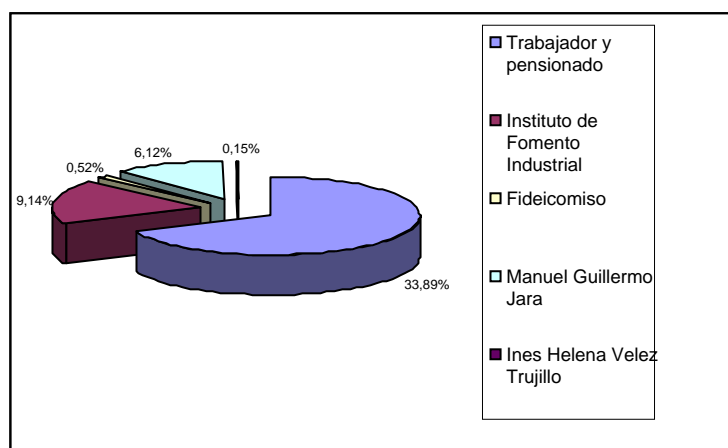
Fuente: Cuadernillo de venta, proceso de enajenación de la participación accionaria en Acerías Paz del Río S.A.

Después del acuerdo de reestructuración, con la racionalización de costos y en parte gracias al precio externo del acero que subió por la demanda de China; el valor de la acción de la siderúrgica que había caído por debajo de los 50

¹⁰ Esta es una ley promulgada por el gobierno colombiano para viabilizar la reactivación de las empresas en el territorio nacional a través de la intervención estatal. Con esta ley se ha buscado facilitar acuerdos de reactivación empresarial y reestructuración de obligaciones.

centavos de pesos en el año de 1998, fue vendida en el mes de marzo del año 2007 en 131.42 pesos cada acción; operación que se realizó a través de una subasta pública, donde al final la empresa fue adquirida por el Grupo Votorantim de Brasil quien pagó un billón 78 mil 460 millones de pesos por adquirir el 52% de las acciones. De este monto cerca del 66% fue para pensionados y trabajadores de la acería, mientras que el restante fue para el IFI y pequeños accionistas (Grafica 1).

Grafica 1. Accionistas de Acerías Paz del Río



Fuente: Superintendencia Financiera 2007. Elaboración de los investigadores

Se calcula que cerca de 2500 trabajadores y 4700 pensionados recibieron por concepto de la venta de sus acciones en promedio 100 millones de pesos por persona¹¹. Monto importante no sólo para ellos, sino para la región pues de la empresa también dependen mineros, transportadores, comerciantes y a quien se les vende abono y coque.

¹¹ ACERIAS PAZ DEL RIO FUE VENDIDA POR 1,7 BILLONES A GRUPO BRASILERO VOTORAMTIN. En : El Tiempo, Bogota : (17, mar., 2007) : 1-1, c. 1.

2. ANTECEDENTES

Dentro de los primeros estudios de planeación realizados para el municipio de Sogamoso, se encuentra el estudio contratado por la administración municipal con la Universidad Nacional de Colombia para la realización del POT de 1989¹², en el estudio se consigna información sobre la estructura y usos del suelo del municipio, así como la reglamentación urbanística del mismo. En el informe realizado por la universidad nacional en el año 1989 se encuentra que no existen dentro del Plan formulado por esta universidad, zonas funcionalmente homogéneas¹³ segregadas para la ciudad, sino que se buscaba favorecer la mezcla de usos en la totalidad del área urbana, restringiendo únicamente la localización de usos de gran impacto, evitando de alguna forma que se presentaran fenómenos de segregación espacial.

En 1998 se realizó la investigación Efectos de la Contaminación Ambiental en la Valorización del Suelo de la Ciudad de Sogamoso por parte de los estudiantes Pedro Vidal, Luisa Roldan y Martha Fernández de la Escuela de Economía de la Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia (U.P.T.C.) En el estudio, se logró detectar que las preferencias de los individuos al momento de elegir el sitio para realizar construcciones inmobiliarias estaban influenciadas por la búsqueda de los lugares menos contaminados, presentándose una pérdida en el valor del suelo en áreas de contaminación (zona norte del municipio, también llamada zona norte contaminada) en relación con las áreas no contaminadas de \$7422 por metro cuadrado del suelo como promedio anual; en este estudio la valorización de los precios del suelo se tomó a partir de datos de catastro, entrevistas directas, información en los medios de comunicación y de datos de una firma privada de evaluadores.

¹² Diagnóstico Plan de Ordenamiento de Sogamoso, Acuerdo 08 de 1989. En: DAPLAM; 2007.

¹³ Hace referencia a cierta uniformidad estructural de determinada zona.

En el diagnóstico del Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) Sogamoso 2000, se realizó una reflexión sobre lo que pasó en el urbanismo de la ciudad durante los últimos años. En el mismo se evidenció el importante papel jugado por la Acería Paz del Río S.A. en el sistema económico del municipio, aún más en lo relacionado con el sector inmobiliario argumentando que: " con la construcción de la primera planta siderúrgica nacional en Paz de Río (1954), se inició una nueva era para la ciudad generando una densificación del área urbana demasiado rápida, aproximadamente en veinte años se triplicó la población y la ocupación del suelo urbano del municipio. En 1957 se dio inicio a procesos de construcción y consolidación en los cuatro costados de la zona central del municipio y a lo largo de la avenida Los Libertadores con proyectos que buscaban dar respuesta a la demanda de vivienda obrera. Después en el año 95, las condiciones desfavorables que generó la crisis de la empresa Acerías Paz de Río por su situación económica y sostenibilidad, hizo que gran parte de trabajadores aceptaran arreglos económicos para su liquidación, hecho que para muchos fue una oportunidad de tener recursos para obtener vivienda propia. Con esto se inicia la construcción de edificios residenciales y de uso mixto como propuestas de densificación lo que se comienza a ver en el centro de la ciudad y en el norte (barrio el Recreo).

De otro lado, la construcción ganó ritmo en su desarrollo hacia el sur de la ciudad fenómeno que obedeció a dos razones principales: condiciones ambientales más favorables, unidas a la consolidación de algunos ejes viales que apoyaban la accesibilidad al sector de la Universidad, contando además con ofertas en el valor del suelo, relativamente accesibles. La segunda razón se debió al deterioro de las condiciones ambientales del sector norte, por la no existencia de técnicas apropiadas en el manejo de emisiones a la atmósfera, producida por la industria pesada, mediana, y chircalera. Generando efectos en el costo de la tierra municipal, alza en el precio de la tierra en la zona sur del municipio y una baja en la zona norte, lo cual forzó a que las políticas de inversión de vivienda de interés social se proyectaran hacia el norte a pesar de

las bajas condiciones ambientales¹⁴.

En el año 2002 se realizó el Estudio metodológico – técnico – económico para la aplicación de la plusvalía en la zona urbana, zona de expansión, zona suburbana y zona rural en el municipio de Sogamoso¹⁵; este estudio plantea un comportamiento de precios del suelo por zonas geoeconómicamente homogéneas e implementa la realización del mapa de isoprecios¹⁶ del municipio. Como puntos principales se puede rescatar que en el estudio mencionado, se evidencia producto de las Investigaciones de oferta y demanda que la incidencia de la tierra sobre la inversión era muy baja, hasta del 4% cuando normalmente el punto de equilibrio ponderado esta entre un 10% a un 15% y que la gran cantidad de áreas en predios urbanizables no urbanizados o predios urbanizados no edificados generaron una sobre oferta y una desvalorización del suelo urbano.

Es importante recalcar que en la información suministrada de los avalúos en el estudio, para la aplicación de la plusvalía¹⁷, se realiza un análisis expresado en términos de las Zonas Geoeconomicas y especificada con el tipo de uso, de tal forma que el autor objeta que la aplicación futura de ajustes a estos avaluos tendría que hacerse bajo esos mismos criterios, pudiéndose tomar el IPC como indicador predominante, brindándonos un interesante referente para una comparación.

¹⁴ Plan de Ordenamiento Territorial POT Sogamoso 2000, En: DAPLAM; 2007.

¹⁵ GAITAN, Fernando. Estudio metodológico – técnico – económico para la aplicación de la plusvalía en la zona urbana, zona de expansión, zona suburbana y zona rural en el municipio de Sogamoso, En: Departamento Administrativo de Planeación Municipal, DAPLAM Sogamoso, 2002.

¹⁶ Se entiende como mapa de Isoprecios la ubicación por zonas de los precios y valorizaciones promedio del sector inmobiliario.

¹⁷ Gaitan, op.cit, Pág. 57-63

3. DEFINICIÓN DEL PROBLEMA

La dinámica del sector inmobiliario de la ciudad de Sogamoso ha estado íntimamente ligada o influenciada por la Siderúrgica Acerías Paz del Río S.A. de tal forma que a raíz de la venta de esta empresa en el mes de Marzo del 2007 y debido a la entrada de considerables sumas de dinero durante este periodo en la economía del municipio, se observó mayor dinamismo en las transacciones y una elevación del valor comercial de las propiedades inmobiliarias ubicadas en la ciudad.

Sogamoso cuenta con una población aproximada de 116.435 habitantes¹⁸, de los cuales se calculan como beneficiarios directos de la venta de la empresa al menos unas 3000 personas entre pensionados y trabajadores de la acería¹⁹, quienes recibieron en promedio 100 millones de pesos cada uno. El ingreso de estos capitales manifiesta un choque importante para un pequeño sistema económico como el de esta área urbana.

Se presume que ante el ingreso de estos capitales, las personas guiadas por sus expectativas ofertaron sus inmuebles a precios inflados, difundiendo la creencia entre los pobladores de la valorización real de los inmuebles. Frente a esta dinámica algunos de los beneficiarios directos de la venta de Acerías Paz del Río S.A. guiados por la creencia de que los precios de los inmuebles no bajarían salieron a comprar vivienda y suelo para construcción aceptando los valores vigentes.

Lo cual nos lleva a preguntarnos cual ha sido la dinámica real de este mercado; si el aumento en los precios del sector inmobiliario puede obedecer a

¹⁸ DANE 2008.

¹⁹ ACERIAS PAZ DEL RIO FUE VENDIDA POR 1,7 BILLONES A GRUPO BRASILEIRO VOTORAMTIN. En : El Tiempo, Bogota : (17, mar., 2007) : 1-1, c. 1.

fenómenos de especulación o a una acelerada valorización real del suelo urbano y si esto facilitó o produjo alguna clase de segregación espacial.

4. OBJETIVOS

4.1 GENERALES

Analizar el comportamiento del mercado inmobiliario y la composición socioespacial de Sogamoso durante el periodo 2005-2008 específicamente en lo sucedido tras el ingreso de capitales derivado de la venta de Acerías Paz del Río S.A.

4.2 ESPECIFICOS

- Realizar un análisis socioeconómico de los hogares y sus percepciones frente a lo sucedido tras la venta de Acerías paz del Río S.A.
- Estudiar el comportamiento del nivel de precios del mercado inmobiliario con la construcción de indicadores específicos del sector, tales como el canon de arrendamiento, la compraventa de casas usadas, los precios del suelo y/o tierras urbanizables o a urbanizar durante el periodo Marzo 2005 a Junio de 2008.
- Determinar los cambios en la composición y tendencia espacial del área urbana de este municipio durante el periodo estudiado a través de información primaria y trabajo de campo.

5. HIPOTESIS

- La liberación de capitales en una economía, en particular sobre el sistema económico de la ciudad de Sogamoso, expuso al sector inmobiliario a un aumento en sus precios comerciales producto de un fenómeno de especulación y no por la mayor valorización real del suelo, propiciando segregación socio-espacial y la pérdida de bienestar económico tanto para los trabajadores beneficiados de la venta de Acerías Paz del Río como para la población en general.

6. MARCO TEORICO

6.1 LOS PRECIOS DEL SUELO Y LA VIVIENDA

6.1.1 El enfoque de la renta del suelo como aproximación a los precios de la vivienda y el suelo urbano.

En el siglo XX la agricultura es relegada por la actividad industrial y por el crecimiento de las ciudades, así los precios del suelo urbano pasan a ser el epicentro de estos análisis. En este sentido, los estudios que han tratado de analizar la dinámica de los precios del suelo urbano han sido complejos, dada la heterogeneidad de las características del suelo como la localización, la composición geológica, la topografía o las dimensiones.

Sin embargo se sigue teniendo en cuenta aportes de economistas clásicos como Von Thunen, David Ricardo y/o Marx quienes estudiaron el origen de la renta agrícola relacionándola con la productividad del suelo y la propiedad de este.

El modelo de utilización del suelo de Thunen²⁰ trata de explicar como el uso del suelo se localiza en un área dada permitiendo analizar que actividades se acomodan a determinada localización, mostrando como la simple existencia de un centro es suficiente para estructurar el uso del suelo en el espacio. En este modelo aparece el concepto de la renta pura de localización donde se relaciona la distancia al centro con la renta económica a través de un gradiente de renta. Con este análisis se da paso a la existencia de círculos concéntricos que generan rentas mas bajas al alejarse del centro.

²⁰ TELLO, Mario. Las Teorías del Desarrollo Económico local y la teoría y práctica del proceso de descentralización en los países en desarrollo. Pontificia Universidad Católica del Perú. En: www.pucp.edu.pe/economia/imagenes/documentos/DDD247.pdf , 2006; Pág. 39-40.

Los planteamientos de Thunen son retomados por Alonso²¹ para el análisis del caso urbano con el modelo de equilibrio espacial de las unidades de producción donde se trata de determinar la estructura de los precios territoriales en función de las preferencias de las empresas y familias en cuanto a localización. En este modelo se analiza la utilización del suelo, los arriendos, la población, el empleo, la intensidad del uso del suelo en función de la distancia al centro de la ciudad.

Así mismo Alonso retoma la idea de círculos o anillos concéntricos para estudios realizados en el caso del suelo urbano donde se relaciona el uso de la tierra directamente con su coste, de tal forma que en el centro de la ciudad se localizan los precios mas altos y a medida que se alejan los terrenos de allí el precio de estos disminuye.

La teoría de la renta derivada de la economía clásica, plantea que ésta surge de un proceso competitivo por el suelo, donde el precio se determina en función de la oferta y la demanda. La renta es captada por los dueños de la tierra y constituye un excedente sin relación con el esfuerzo productivo realizado por los propietarios.

El pensamiento clásico de la economía capitalista explica que en el mercado los precios aumentan cuando la demanda es superior a la oferta. Se argumenta que existe una correlación entre el precio del suelo y el precio de la vivienda pues suben simultáneamente. Sin embargo se sabe que la correlación no implica causalidad.

“ Que ambos precios suban a la vez no quiere decir que el aumento del precio del suelo cause el aumento del precio de la vivienda, muy al contrario, parece lógico pensar que es el incremento del precio de la vivienda es el que hace aumentar el precio del suelo y no viceversa. El motivo es que el precio del suelo se fija en función del valor de las viviendas que se construirán sobre el

²¹ ALONSO, W. Location and Land Use. Harvard University Press, Cambridge, MA. 1964; P. 83-98.

mismo. Obviamente si el precio de la vivienda aumenta el propietario del suelo quiere que el promotor / constructor comparta con él parte de los beneficios que obtendrá de la venta futura de las viviendas ²².

Para Marx²³ la renta que se paga por el suelo o la tierra es una retribución por el permiso de usar la tierra, es la parte del excedente social, de la plusvalía extraída por los capitalistas a los asalariados, que va a parar a manos de los terratenientes y no a lo que se reparten los capitalistas. Esto se explica por que la tierra es un medio que no esta a control del capital, que no es reproducible por este y que puede ser monopolizada, así quien ejerce la propiedad sobre ella controla una realidad de producción que es externa al capital. En este sentido el precio del suelo esta derivado de la existencia de la renta a través de lo que para Marx es " la capitalización de la renta " la posibilidad de recibir una renta periódica por tener propiedad jurídica de un terreno. Para Marx esto es equiparable a lo que el capitalista recibe como ganancia o interés por una suma de capital-dinero.

En esta misma línea, a finales de la década de los sesenta desde la escuela Marxista se intenta formular una teoría de la renta del suelo urbano para ayudar a entender los precios del suelo basados en la capitalización de la renta, así en 1994 Samuel Jaramillo²⁴ publica su libro " Hacia Una Teoría de la Renta del Suelo Urbano " en un esfuerzo teórico de hallar una explicación general de la formación de los precios del suelo. Según Jaramillo²⁵ de manera similar al caso de la renta rural la capitalización de la renta total urbana permite que las tierras urbanas se transen en el mercado y que sean la base de la conformación de los precios del suelo urbano.

²² GARCIA, José. Políticas públicas y precios de la vivienda. Universitat Pompeu Fabra. En: <http://www.econ.upf.edu/~Montalvo/vivienda/articulo_cie.doc>, 4, abril, 2008; Pág. 2.

²³ DEBROTT, David. Apuntes sobre historia de la renta: La Crítica de Marx a la teoría ricardiana. Centro de Investigaciones Sociales. Universidad ARCIS. Santiago, Chile. Versión Modificada del documento de Trabajo, N° 31 (Junio., 1998); Pág. 32.

²⁴ JARAMILLO, Samuel. Hacia una teoría de la renta del suelo urbano. Bogota: Ediciones Uniandes – IGAC, 1994, Pág. 36-38.

²⁵ JARAMILLO, op.cit., 1994, pag. 36-38

En la dinámica de los precios del suelo y siguiendo a Jaramillo²⁶ los precios del suelo urbano se transforman con el tiempo siguiendo un movimiento estructural general y uno particular; los movimientos generales estructurales están sustentados en la tendencia decreciente de la tasa de ganancia, en el avance de las fuerzas productivas y en el crecimiento de la demanda por espacio construido. Por su parte los movimientos estructurales particulares obedecen a los cambios de uso del suelo y a la intensificación de la densidad.

En tal sentido y siguiendo a Garza²⁷ el enfoque de la renta del suelo como aproximación a los precios del suelo y de la vivienda descansa básicamente en el argumento neoclásico y marxista donde el precio no es más que la capitalización de las rentas futuras de un inmueble o terreno. Así que las principales similitudes entre las dos corrientes del pensamiento económico sea que mayores valores del suelo están asociados a un uso más intensivo del mismo (construcción en altura), que las menores rentas se presentan en la periferia mientras las mayores en el centro y que en términos teóricos lo que explica en mayor medida el cambio en los precios del suelo sea la distancia o la renta de localización.

6.1.2 Algunos aportes sobre los precios de la vivienda

Si bien el enfoque de la renta en el contexto urbano aporta importantes teorías para explicar los precios de la vivienda también se debe recordar otros aportes teóricos que ayudan a llenar vacíos como la existencia e importancia de factores ambientales o de ciudades policéntricas entre otros.

En tal sentido la teoría económica cuenta con aportes como la teoría de Hoyt²⁸ en la cual se introduce el modelo del sector, donde la forma en como se puede comunicar al sector con el resto de la ciudad juega un papel relevante en el uso

²⁶ JARAMILLO, op.cit.,1994, Pág. 20-35

²⁷ GARZA, Néstor y MONTAÑA Jhon. crecimiento urbano de Bogotá en un contexto especulativo. Lincoln Institute Research Report. Bogotá: 2000, Pág. 14-16.

²⁸ La evolución de los Factores de Localización de actividades.

En:<http://upcommons.upc.edu/pfc/bitstream/2099/1/3308/8/54987-8.pdf>; pág. 94-95.

del suelo. Así mismo el modelo de centro múltiple de Harris y Ullma²⁹ argumenta la existencia de varios núcleos en la ciudad aunque se mantiene la importancia de un núcleo central, donde la competencia por el suelo y los precios de este es más alta.

Por su parte, Wingo³⁰ interrelaciona las condiciones físicas, económicas, el comportamiento y las tecnologías de las áreas urbanas definiendo la distribución y el valor del suelo necesario para el uso residencial incluyendo variables sociales, espaciales, de localización y el transporte entre otras variables para lograr una ordenación especial de valores y densidades. Mientras que Ridker y Henning introducen los modelos de precios hedónicos, utilizando la econometría para analizar el efecto sobre el precio de las casas de externalidades como la polución y las características de los vecindarios, con esto se busca dar solución a los problemas de heterogeneidad de cada vivienda.

Recientemente han aparecido modelos econométricos³¹ intentando explicar el precio de la vivienda recurriendo al análisis de equilibrio entre oferta y demanda, privilegiando el uso de variables como el ingreso disponible, el stock de viviendas, las tasas de interés, la población, entre otras.

A pesar de ello los esfuerzos no han estado solo por la línea del pensamiento económico, también la geografía, la arquitectura, entre otros; como algunos sociólogos han intentado explicar la conformación y evolución de los precios del suelo incluyendo variables sociológicas y ambientales en la llamada Sociología Urbana.

²⁹ HARRIS, Chauncy y ULLMAN Eduard. The nature of cities. *Annals of the American Academy of Political and Social Sciences*. En: urban geography, vol 18, no 1 (1945); Pág. 11-12.

³⁰ WINGO London. Transporte y suelo urbano: Colección de urbanismo, Oíros Tau. Barcelona, España, 1972, p. 30-31.

³¹ LOPEZ, María. Modelos econométricos del mercado de la vivienda en las regiones españolas. Documento de trabajo series de desarrollo económico No 59. Universidad santiago de Compostela. 2002. Disponible en <http://www.usc.es/~economet/aeede59.pdf>

6.1.3 Los precios urbanos desde el nivel de ingreso

Algunos estudios han tratado de analizar lo que sucede con el nivel de precios del mercado inmobiliario frente a aumentos reales en el nivel de ingreso de la población; en este sentido encontramos aportes como los de Leftover³² para quien la renta económica, se vuelve renta del suelo, así que cuando la economía crece porciones crecientes de esto van al suelo o a los precios de este. Por su parte Bardan citado en Garza³³, evidencia que las rentas residenciales urbanas son mayores a medida que el PIB per cápita es más alto utilizando una muestra de 46 ciudades en diferentes países, de tal manera que para este autor el precio del suelo debe estar correlacionado en forma temporal con la evolución del PIB per cápita en la ciudad y/o el país.

En el mismo sentido Sullivan³⁴ argumenta que el precio del suelo representa una condición de escasez, y como tal, su precio responde de forma proporcional a las modificaciones en la capacidad de compra de sus usuarios. Mientras que en Garza³⁵ encontramos que los momentos de auge deben coincidir con un incremento en los precios y en las áreas de las unidades residenciales, mientras que, los momentos de depresión coinciden con disminuciones en los precios y en los espacios habitables.

De tal manera se puede pensar que los aumentos en los precios del sector inmobiliario siempre responden a las lógicas planteadas, sin embargo, la tierra tiene la particularidad de ser un bien que responde de forma inelástica a la demanda respecto al ingreso lo que se explica por las particularidades de este bien, constituyendo un bien de consumo de alto costo a la vez que una inversión, además de no ser reproducible. Esta condición determina que la demanda de propiedades se ajuste lentamente a los cambios en el ingreso, razón por la cual, las variaciones en los salarios difícilmente influyan sobre la

³² GARZA, Néstor y MONTAÑA Jhon. crecimiento urbano de bogota en un contexto especulativo. lincoln Institute Research Report. Bogota: 2000, Pág. 14-16.

³³ GARZA, Néstor. La globalización y los precios del suelo en Bogotá. Bogota: 2006, Pág. 17.

³⁴ SULLIVAN, Arthur. Urban Economics Third Edition. Mc Graw Hill, 1996. Pág. 45-56.

³⁵ GARZA, Néstor. "Desempeño del mercado de vivienda nueva en Bogotá 1992-2004", Cuadernos de Economía, v. XXVI, n. 47, Bogotá, 2007, Pág. 26.

demanda de propiedades en el corto plazo, aunque sí lo hacen en el largo plazo.

6.2 NOCION DE LA ESPECULACIÓN Y LAS BURBUJAS INMOBILIARIAS.

La especulación es asumida en la economía como un conjunto de operaciones comerciales o financieras que tiene por objeto obtener beneficio económico aprovechando las fluctuaciones en los precios, de tal manera que el inversionista no busca el consumo con la transacción realizada sino obtener un beneficio producto de los movimientos de capital.

En el sector inmobiliario el fenómeno de especulación se da porque la vivienda se compra como un bien de inversión que se espera generara a un mediano o largo plazo ingresos por canon de arrendamiento o simplemente porque debido a una valorización de suelo, esta se vende para obtener una mayor ganancia. Con la especulación en los precios del suelo y la vivienda se ha permitido que los precios del sector inmobiliario estén determinados de cierta forma no por los costos de producción sino por la cantidad de dinero que puede pagar el comprador esperando una buena rentabilidad.

Así que con los descalabros del capitalismo y las crisis financieras la vivienda se ha convertido en uno de los primeros objetos de inversión posibilitando que de igual manera haya sido utilizada como uno de los principales bienes de especulación esperando obtener grandes rendimientos en el corto plazo tanto por valorización como por los retornos esperados vía arrendamiento.

6.2.1 Especulación urbana

Según lo propuesto por Samuel Jaramillo³⁶, la especulación en el contexto del mercado inmobiliario urbano no es una práctica homogénea sino un fenómeno

³⁶ JARAMILLO, Samuel. Extracto del documento "Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías" preparado para el CIDE Universidad de los Andes y el Lincoln Institute of Land Policy, 2003. Pág. 56-60.

donde se presentan lógicas y grados de pertinencia diferentes. Jaramillo hace referencia a la lógica pasiva, la inductiva y la protoespeculación.

En las dos primeras modalidades los propietarios territoriales observan una valorización de su propiedad al tiempo con modificaciones en los usos predominantes, lo cual se manifiesta en valorizaciones aceleradas mientras se presenta el cambio de uso. Con la especulación inductiva el cambio de uso es propiciado por el mismo propietario territorial por lo que este puede extraer la totalidad de rentas asociadas a los mismos, mientras que en la especulación pasiva el propietario no tiene capacidad para propiciar la modificación pero se beneficia de la misma.

La tercer modalidad tiene como argumento que el sentido básico de los propietarios es acceder al valor de uso de los inmuebles sin embargo la tendencia creciente en el tiempo de los precios los lleva a buscar apropiarse de estos incrementos, por lo cual no solo se tiene la vivienda como bien de consumo sino como bien de inversión o de ahorro esperando una futura valorización que compense las pérdidas generadas en el corto plazo de su decisión.

6.2.2 La burbuja inmobiliaria

La especulación conlleva a expectativas de una futura valorización validando lo que en economía se conoce como las promesas auto cumplidas, donde los compradores creen que los precios van a subir y salen a comprar vivienda a la espera de vender en el futuro con precios mas elevados, generando que los precios se inflen con el aumento de la demanda.

En este sentido la burbuja surge con el aumento abrupto de las expectativas inflando los precios presentes y así mismo se desinfla rápidamente con cambios en el nivel de confianza de los compradores llevando a una disminución de los precios antes inflados.

Sin embargo, García³⁷ argumenta que el rápido aumento en los precios de la vivienda no es condición suficiente para hablar de la existencia de una burbuja, sino que la burbuja inmobiliaria se da cuando los precios de la vivienda son inestables presentando grandes fluctuaciones que no son explicadas por variables fundamentales, como el PIB per Cápita, el crecimiento de la población, los costos de la construcción, los tipos de interés entre otras variables. Sino por las expectativas de los agentes del mercado inmobiliario basadas en el crecimiento de los precios presentes y en el pasado reciente o alimentado por los medios de comunicación y por creencias algunas veces falsas (los precios de la vivienda nunca caen, la inversiones vivienda es una inversión segura, entre otras).

6.3 LA SEGREGACION RESIDENCIAL

En investigaciones realizadas por autores como Rodríguez y Arriagada la segregación residencial se define como la separación espacial de grupos sociales en función de lo socioeconómico, la religión, la raza o la etnia. La segregación se puede representar de diferentes maneras, como: (1) la proximidad física entre los espacios residenciales de los diferentes grupos sociales; (2) la homogeneidad social de las distintas subdivisiones territoriales en que se puede estructurar una ciudad; y (3) la concentración de grupos sociales en zonas específicas de una ciudad³⁸. En este mismo sentido la diferenciación de los espacios residenciales refuerza la polarización social, entendiendo esta polarización como la tendencia al crecimiento de las diferencias y la exclusión, alimentando la violencia urbana y la inequidad.

La segregación es una acción así que se refiera a unas prácticas de exclusión que generalmente son intencionales y donde se recurre a diversos mecanismos

³⁷ GARCIA, José. Burbujas Inmobiliarias. Universitat Pompeu Fabra. En: <http://www.econ.upf.edu/~montalvo/vivienda/articulo_fina_tribunal.doc>, Pág. 3-6.

³⁸ RODRIGUEZ , Jorge y Arriagada Camilo. segregación residencial en la ciudad latinoamericana. En: Eure, Chile. Vol 29, N° 089 (mayo. 2004). Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago; Pág. 6.

como la reglamentación del uso del suelo, convirtiéndose en una herramienta para el control de ciertos espacios de la ciudad.

En el caso de las ciudades latinoamericanas se han realizado estudios importantes como los realizados por Sabatini³⁹ para el caso de Chile, donde se argumenta que en la mayor parte de Latinoamérica el problema se ha centrado en la segregación socioeconómica siendo marcada por una segregación residencial de patrón europeo donde las clases de mayor ingreso se ubican en el centro de la ciudad relegando a los sectores menos favorecidos a la periferia.

Estos análisis han tenido como base teórica para definir las zonas mas segregadas o la intensidad de la segregación, la existencia de segregación residencial a pequeña y a gran escala geográfica; en el primer caso se trata de la existencia de extensas zonas pobres y la aglomeración de la población de altos ingresos en una zona de alto crecimiento, en el segundo caso se trata de barrios o pequeños sectores homogéneos alternados en el espacio de la ciudad.

Las conclusiones de estos estudios han llegado a evidenciar la malignidad de la segregación en cuanto es un obstáculo para la integración de la población, para el ascenso social de los mas pobres y en cuanto se convierte en una amenaza para la estabilidad social de las ciudades. Sin embargo los estudios aun son insuficientes asumiendo la importancia empírica de este fenómeno y teniendo en cuenta que la mayor parte de estos análisis han estado enfocados en áreas metropolitanas o grandes ciudades.

³⁹ SABATINI, Francisco; CACERES Gonzalo y CERDA Jorge. " Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción ", En: Revista EURE, Santiago de Chile. Vol. 27, N° 82 (Diciembre. 2001); Pág. 2-8.

7. ANALISIS SOCIOECONOMICO DE LOS HOGARES Y SUS PERCEPCIONES FRENTE A LA VENTA DE ACERIAS PAZ DEL RIO S.A.

El presente capítulo tiene como objetivo principal presentar un informe o diagnóstico de las principales variables socioeconómicas de los hogares de la ciudad; tales como el nivel de educación de los jefes de hogar, el ingreso promedio de los hogares, las condiciones de la vivienda, el estrato y la percepción de los encuestados frente a lo sucedido en Sogamoso tras el ingreso de capitales derivados de la venta de Acerias Paz del Río S.A. Así mismo se analizan datos de los beneficiados directos de la venta de la Aceria.

El trabajo de campo se basó en la realización de una encuesta⁴⁰ durante los primeros 15 días del mes de Septiembre de 2008, encuestando principalmente a jefes de hogar. La finalidad de la muestra fue obtener información de primera línea acerca de las variables socioeconómicas de los hogares y a la vez conocer en el mejor grado de exactitud posible las realidades de la ciudad y su población.

Para calcular el tamaño de la muestra se utilizó el siguiente procedimiento estadístico:

$$n = \frac{(k^2 * p * q * N)}{(e^2 * (N - 1) + k^2 * p * q)}$$

Donde:

n: tamaño de la muestra requerido.

N: tamaño de la población.

k: nivel de confianza al 95% (1,96)

p: proporción de individuos que son jefes de hogar

q: proporción de individuos que no son jefes de hogar

e: error deseado al 5%

Como resultado se obtuvo una muestra significativa de 298 hogares, a los cuales se les aplicó la encuesta, para lo cual se hizo un barrido a

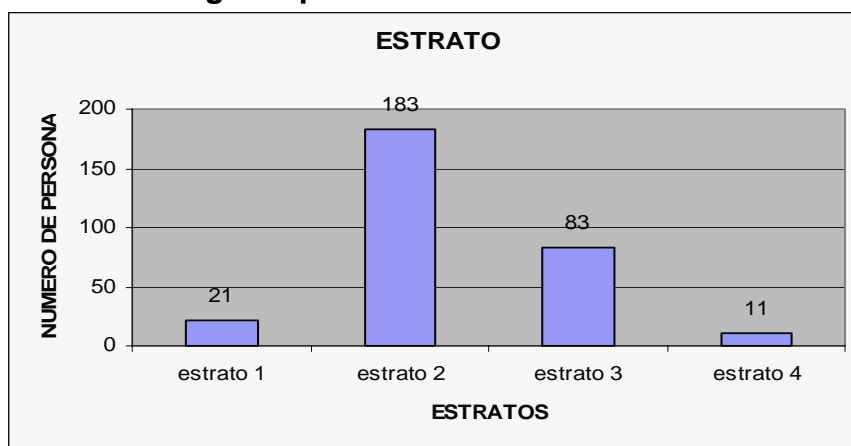
⁴⁰ Ver anexo 1.

Andresito, Villa Blanca, el Oriente, Santa Martha, los Rosales, el Jardín, la Castellana , el Carmen, Juan José Rondon y la Pradera, el 4% pertenecen a los barrios restantes en los que solo hubo una persona encuestada.

7.1 VARIABLES SOCIOECONOMICAS

Frente a la información socioeconómica, se obtiene que más del 60% de la población tiene como lugar de residencia viviendas pertenecientes al estrato 2, el 28% al estrato 3, un 7% al estrato 1 y tan solo el 3% al estrato 4 (ver Figura 3). Deduciéndose así, la existencia de un área urbana sin grandes diferencias en cuanto a la estratificación de sus ciudadanos, donde predomina la población de estrato 2 y es baja la participación del estrato 1 y 4. Características de una ciudad de clase media, relativamente homogénea socioeconómicamente hablando.

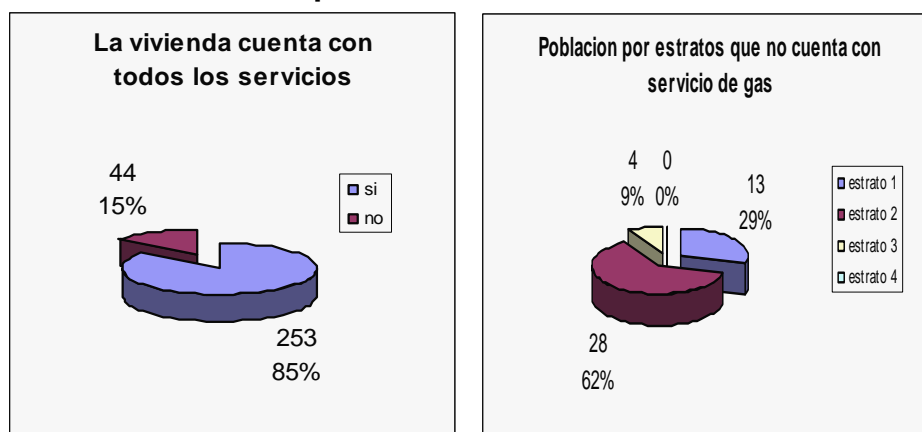
Grafica 3. Hogares por estrato



Fuente: Encuesta a jefes de hogar.

Por el lado de los servicios básicos, el 85% de los hogares encuestados afirmaron poseer todos los servicios domiciliarios y tan solo el 15% dijeron presentar la ausencia de alguno de ellos. Entre los subgrupos que no poseen la totalidad de los servicios básicos encontramos viviendas pertenecientes a barrios como la Villita, el barrio Sucre y los Alpes. Mientras que por estrato, la gran mayoría de los encuestados que no cuentan con todos los servicios domiciliarios se encuentra en el estrato 1 y 2 (grafica 4).

Grafica 4. Servicios públicos básicos

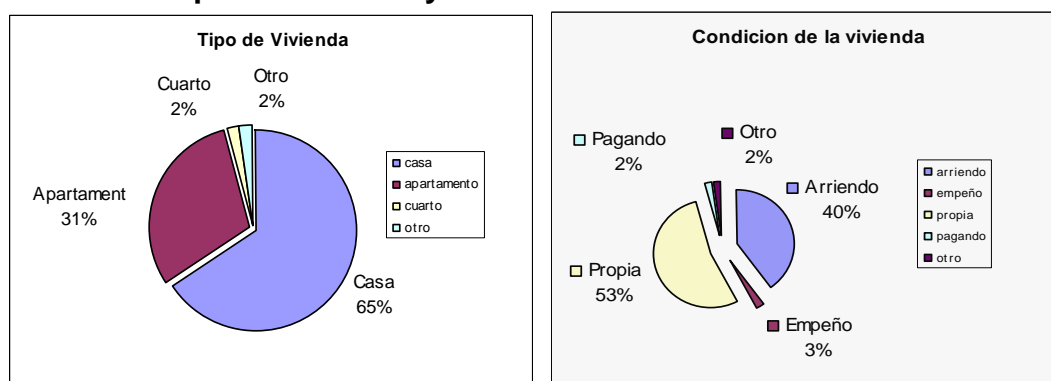


Fuente: Encuesta a jefes de hogar

Así mismo, el tipo de vivienda que predomina en Sogamoso es la casa bifamiliar de uno y dos pisos; el 65% de los encuestados habitan en vivienda tipo casa, un 31 %, en apartamentos y el 4% restante esta dividido entre pieza y otro tipo de vivienda. Según el trabajo de campo, los pobladores de Sogamoso prefieren casas de dos niveles debido a que le pueden dar una doble funcionalidad, el primer nivel puede ser arrendado y el segundo nivel usado para consumo propio.

En tal sentido el 53% de los hogares gozan de vivienda propia, mientras que el 40% vive en arriendo, el 3% en la modalidad de empeño, 2% poseen vivienda propia pagando y el 2% restante en otro tipo de vivienda.

Grafica 5. Tipo de vivienda y condición de vivienda

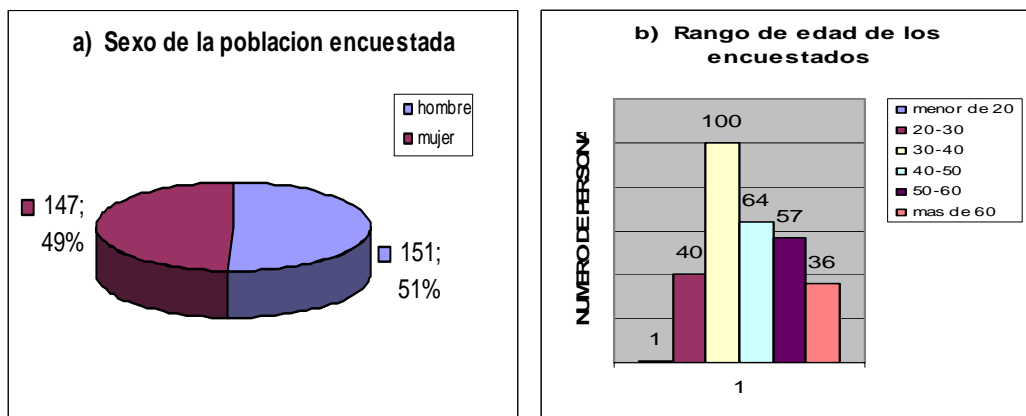


Fuente: Encuesta a jefes de hogar.

En la grafica 5 se puede apreciar que el tipo de vivienda que sobresale es la casa bifamiliar y la condición de vivienda propia, a pesar de ello el déficit habitacional de la ciudad es alto; mayor al promedio nacional que esta alrededor del 16%. De igual manera los datos encontrados permiten probar que el 12% de la población que cuenta con vivienda propia vive en un lugar diferente a donde poseen el bien inmueble ya que lo han podido arrendar más caro de lo que pagan ellos por arriendo.

En relación a factores demográficos la información recolectada permite observar una población muy similar en porcentaje de habitantes por género con 51% de hombres y 49% de mujeres (Grafica 6a).

Grafica 6. Género y edades de la población encuestada



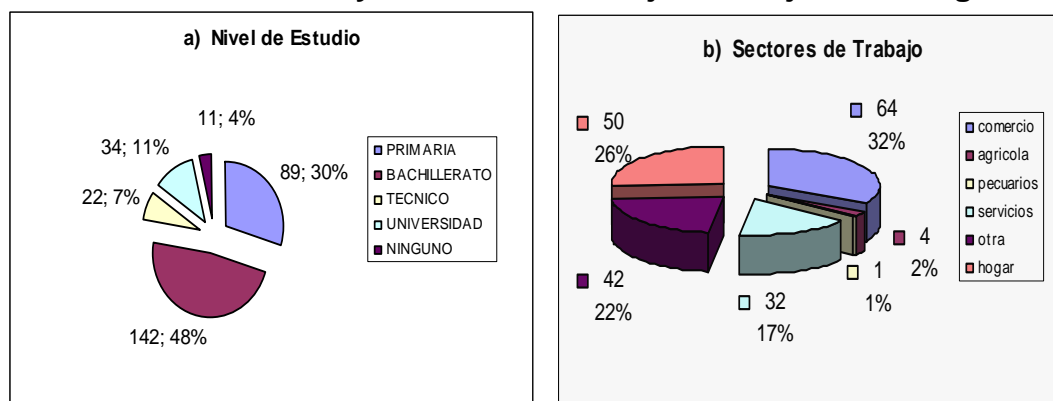
Fuente: Encuesta a jefes de hogar.

Mientras que 100 personas presentaban edades de 30 a 40 años, 64 personas de 40 a 50 años, 57 personas de 50 a 60 años , 40 personas de 20 a 30 años , 36 personas de mas de 60 años y solamente una persona de menos de 20 años (grafico 6b).

De igual forma se obtiene que el 24% de los jefes de hogar terminaron sus estudios de básica secundaria, el 18% termino la primaria, el 7% tienen estudios de nivel técnico, el 11% continuo con estudios de pregrado, 4% no tiene estudio y un 36% dejo los estudios a medias (grafica 7). En promedio el 30% de la población adulta entre los 20 y 30 años de edad presentan bajos niveles de educación con estudios secundarios completos e incompletos; la

población de 30 a 40 años posee en un 40% estudios de bachillerato y en un 15% estudios a nivel universitario; los jefes de hogar de 40 a 50 años tienen como máxima escolaridad en promedio estudios de bachillerato y en el rango de 50 a 60 y mas de 60 años apenas contaron con estudios de primaria, donde solo el 2% alcanzo a tener estudios de educación media.

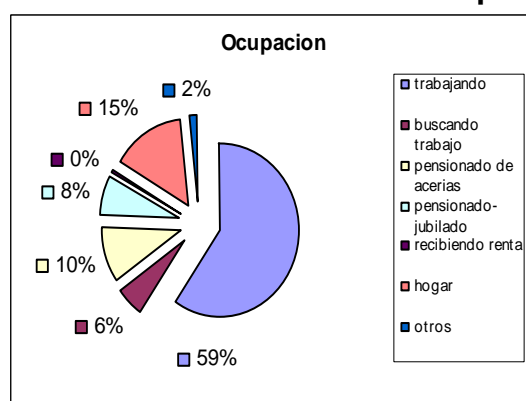
Grafica 7. Escolaridad y sectores de trabajo de los jefes de hogar



Fuente: Encuesta a jefes de hogar.

La mayor cantidad de población que tuvo estudios superiores se encuentran entre el rango de edad de 30 a 40 años y el rango de edad por encima de los 50 años solamente tuvieron primaria. Estos datos permiten evidenciar que en Sogamoso no se cuenta con demasiada mano de obra calificada y que gran proporción de los habitantes apenas pueden acceder a empleos de baja cualificación.

Grafica 8. Estado laboral de la población

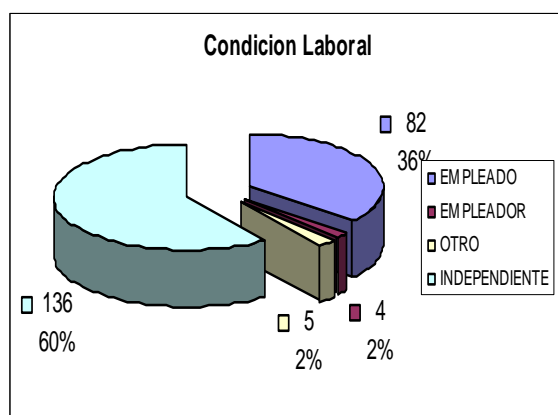


Fuente: Encuesta a jefes de hogar

Entre los trabajos que la población desempeña se encuentran el comercio con 64%, seguidos por labores del hogar con el 26%, servicios con el 17%, entre otras labores. A pesar de ello los datos de la encuesta permiten inferir que el desempleo en la ciudad es bajo como se muestra en la Grafica 8. Pues de la población tomada como objeto de estudio, el 59% trabaja, tan solo el 6% esta en busca de empleo y el restante se pueden calificar como económicamente inactivos.

La mayoría de habitantes de Sogamoso según la muestra recolectada (Grafica 9) son trabajadores independientes con una participación del 60%, seguida por los empleados con el 36 %, y tan solo el 2% como empleadores; indicando que gran parte de la población tiene su propio negocio y no hay gran vinculación con empresas que ofrezcan trabajo formal.

Grafica 9. Condición laboral de los encuestados



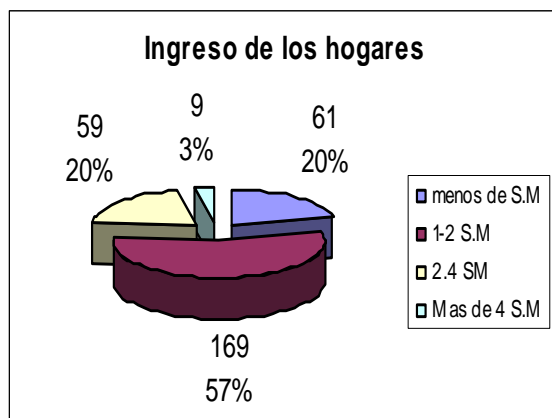
Fuente: Encuesta a jefes de hogar.

El mercado laboral de la ciudad se caracteriza por el dominio del trabajo independiente frente al trabajo asalariado; en la condición laboral independiente predominan el trabajo no calificado y personas con bajos niveles de estudio y en los asalariados, se encuentra una alta participación de los profesionales.

De tal manera que de los 298 hogares encuestados el 57 % tiene como ingresos montos entre \$480.000 y \$820000 al mes; un 20% gana entre 2 y 4

salarios mínimos, mientras el 20% está ganando menos de un salario mínimo y tan solo el 3% gana por encima de \$1600000 (Grafica 10).

Grafica 10. Nivel de ingresos de los hogares



Fuente: Encuesta a jefes de hogar

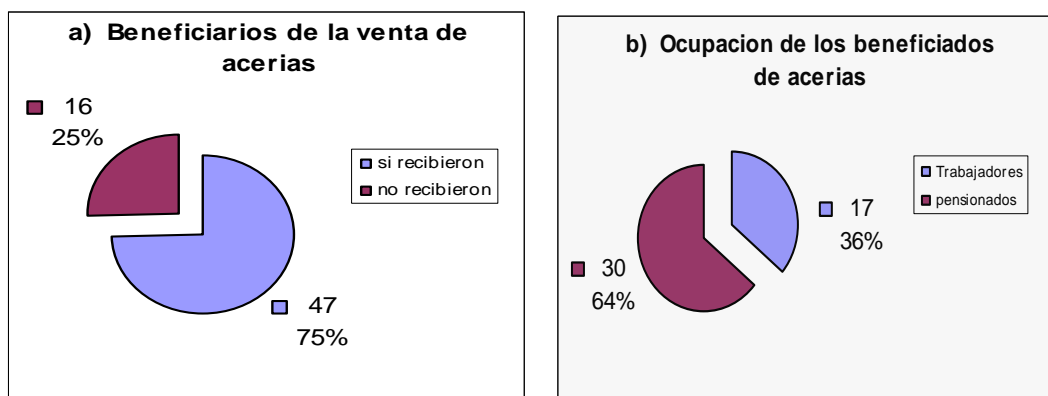
Los ingresos de los habitantes de Sogamoso son relativamente bajos encontrándose en promedio en un rango de 1 a 2 salarios mínimos.

Derivado de lo anterior el 58% de los encuestados afirman que solo pueden orientar sus ingresos a consumo básico compuesto por la canasta familiar, el transporte entre otros. Del restante de población además de gastar en consumo básico el 24% aduce haber orientado sus ingresos en mayor proporción a la educación de sus hijos, mientras la otra población incluye en sus gastos la compra de electrodomésticos, viajes entre otros.

7.2 LOS BENEFICIARIOS DE LA VENTA DE ACERIAS PAZ DEL RIO S.A.

La encuesta realizada permitió obtener una muestra de 63 habitantes de Sogamoso que tuvieron o tienen relación directa con Acerias Paz del Río S.A. (A.P.R). De estas personas 47 fueron beneficiados directos de la venta de la siderúrgica mientras que los 16 restantes no recibieron dinero; si bien la muestra no es estadísticamente significativa si permite tener cierto grado de aproximación a los patrones seguidos por este segmento de la población.

Grafica 11. Beneficiarios de la venta de Acerias Paz del Río S.A.



Fuente: Encuesta a jefes de hogar

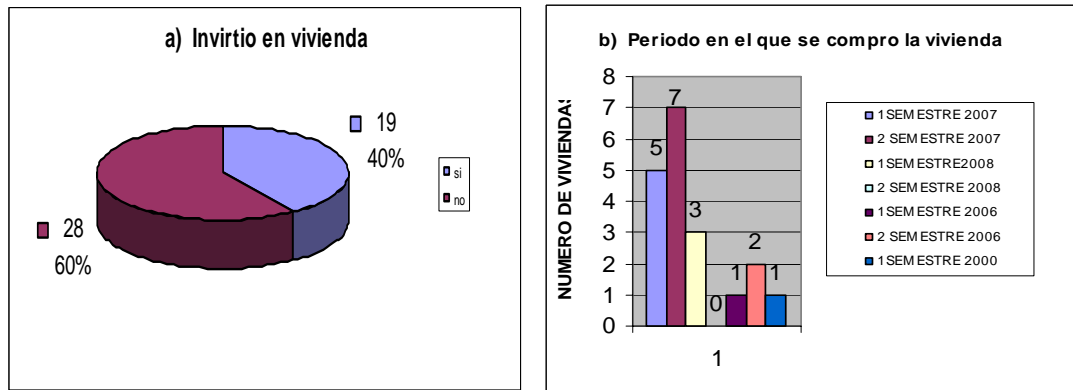
Como lo muestra la grafica 11(b), entre los beneficiados se encuentran 30 pensionados y 17 trabajadores de la Aceria para una participación de 64% y 36% respectivamente.

El 98% de los beneficiados de la venta de Acerias Paz del Río S.A. pertenecen al género masculino, presentando en promedio edades superiores a los 40 años. La mayor parte son pensionados, de los cuales el 30% se jubilo cuando vendieron la empresa y el otro 70% eran pensionados de años atrás.

Entre los beneficiados de Aceria Paz del Rió S.A. se encuentra que el 50% de los trabajadores tienen ingresos entre 1 y 2 salarios mínimos y entre los pensionados de hasta 4 salarios mínimos. Lo que sugiere que pudo haber un buen grado de concentración de ingresos hacia el lado de los pensionados.

En esta dirección, de los beneficiados directos de Acerias paz del Rió S.A. el 40% compro vivienda, tomando como punto de elección barrios cercanos al lugar de residencia de sus familiares e invirtiendo en promedio montos cercanos al 40% del capital recibido (Grafica 12); las compras de estas viviendas se realizaron en mayor medida después de mitad de año en el 2007.

Grafica 12. Compra de vivienda

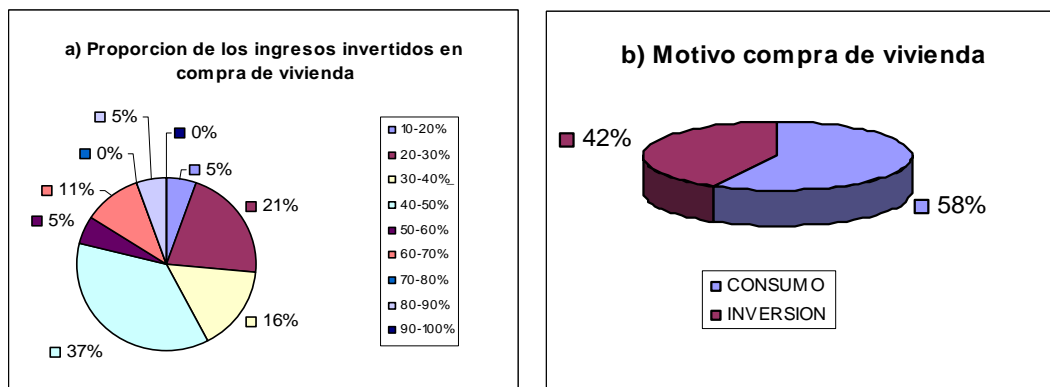


Fuente: Encuesta a jefes de hogar

Para el periodo analizado de los 47 encuestados que fueron beneficiarios directos de la venta de Acerias Paz del Río S.A. encontramos que el 53% adelanto mejoras a su vivienda invirtiendo en promedio \$11.000.000; en tal sentido aseguraron que por la época del 2007 al 2008, la mano de obra para construcción aumento hasta en un 40%.

Gran parte de los beneficiados de la venta de la Aceria que compraron vivienda, lo hicieron por motivo de consumo (Grafica 13b); el 58% de ellos, en su mayoría obreros decidieron invertir en bienes inmuebles para su consumo pues deseaban tener vivienda propia ya que hasta ese momento no la poseían; el 42% restante compraron vivienda guiados por el motivo inversión, es decir compraron vivienda para arrendar y así obtener un ingreso extra. En algunos casos compraron vivienda para regalar a un familiar.

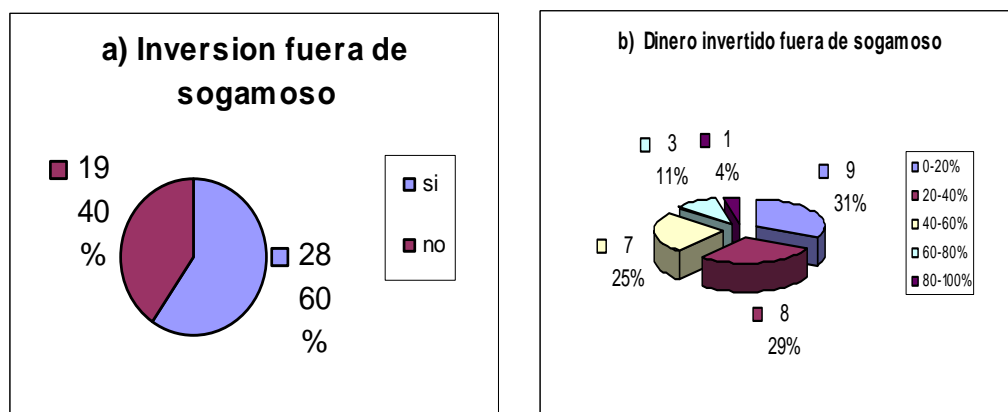
Grafica 13. Inversión en inmuebles



Fuente: Encuesta a jefes de hogar

Por otro lado; de los beneficiados de Acerias Paz del Río S.A. que invirtieron fuera de Sogamoso, la gran mayoría decidió invertir en vivienda pero en otra ciudad; algunos por motivos de salud o en busca de un sitio para vacacionar, otros por negocios o educación de los hijos, y unos pocos simplemente decidieron viajar o comprar acciones de otras empresas.

Grafica 14. Inversión fuera de Sogamoso



Fuente: Encuesta a jefes de hogar

En esta misma línea y en cuanto a el capital que se pudo haber fugado de Sogamoso (Grafica 14), el 31% de los beneficiados de Acerias aseguraron haber invertido en otra ciudad hasta un 20% del capital recibido; el 29% afirmaron invertir de un 20 a 40%; el 25% dijo invertir de un 40 a 60% del monto recibido; el 11% invirtió del 60 al 80% de su capital y tan solo el 4% de los beneficiados invirtieron mas del 80%.

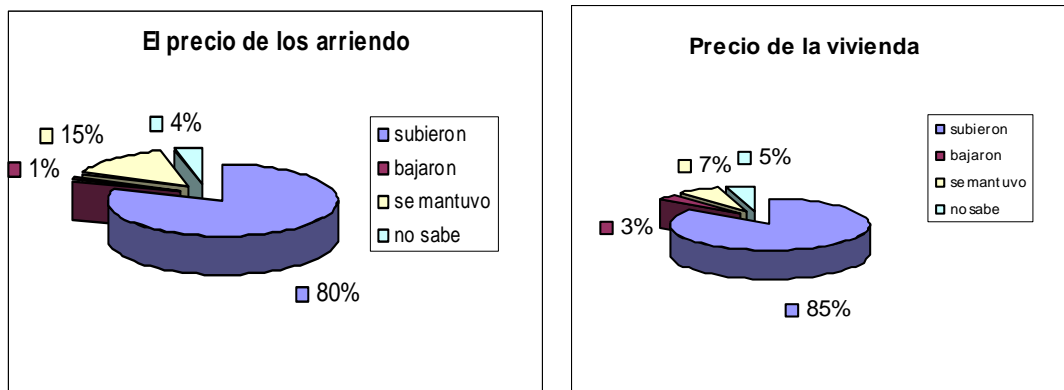
En síntesis se observa que en promedio solo el 40% de la población que recibió dinero por la venta de la Aceria invirtió en vivienda en la ciudad analizada. De igual manera los montos invertidos por este segmento de la población están alrededor del 40% de sus ingresos disponibles teniendo como principal motivo para la compra de vivienda el consumo pero con alto grado de participación del motivo inversión lo cual apoya en cierta forma algún grado de especulación. A pesar de ello un gran porcentaje del dinero recibido pudo fugarse de la ciudad.

7.3 PERCEPCION DE LA POBLACION SOBRE LOS EFECTOS DE LA VENTA DE ACERIAS PAZ DEL RIO S.A.

Las preguntas de la parte final de la encuesta tuvieron como objetivo indagar la percepción de los pobladores de Sogamoso en cuanto a los efectos o el comportamiento de la ciudad ante el ingreso de capitales derivados de la Venta de A.P.R.

Así que analizando los datos obtenidos de las encuestas se puede apreciar que la percepción sobre el sector de la vivienda es relativamente homogénea, de tal manera que el 80% de los encuestados consideran aumentos en el precio de los arriendos, mientras que tan solo el 1% de la población afirmó que los precios de los arriendos disminuyeron como observamos en la Grafica 15. Con respecto al precio de la vivienda, el 85% de los encuestados afirmaron que los precios se encarecieron en más del 30%, pues una vivienda que antes de la venta de Acerías Paz del Río S.A. se podía conseguir en 40 millones, después del ingreso de capital a la ciudad costaba en promedio unos 55 millones.

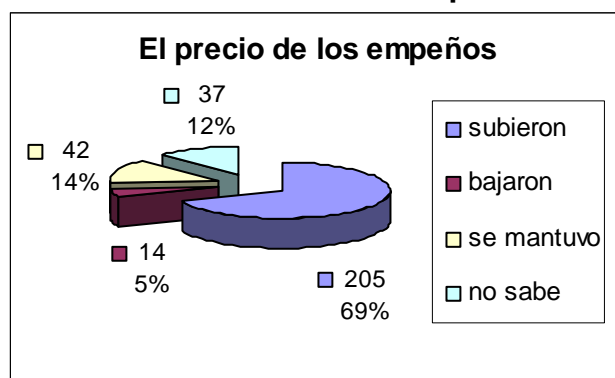
Grafica 15. Arriendos y vivienda



Fuente: Encuesta a jefes de hogar

En relación a la modalidad de empeño⁴¹ (Grafica 16) el 69% de los encuestados afirmaron que el precio de los empeños aumento, un 14% que se mantuvieron y el 12% que no saben. La población cree que esta fue una de las modalidades mas perjudicadas debido a que los precios subieron desproporcionadamente haciendo que los empeños desaparezcan, pues un empeño que anteriormente se conseguía en 5 millones, aumento para el 2007 a 10 millones.

Grafica 16. Precios de los Empeños



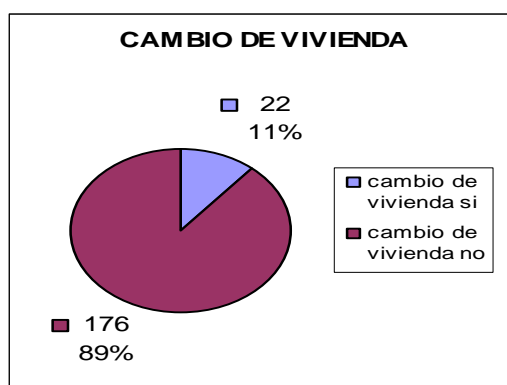
Fuente: Encuesta a jefes de hogar

Los resultados obtenidos de las encuestas demuestran que de los 298 hogares tan solo el 11% cambio de residencia durante el periodo 2007 y 2008, teniendo como principal explicación el alza en el precio de los arriendos que se origino por este tiempo en la ciudad (ver Grafica 17). Los patrones de migración de estos hogares muestran un desplazamiento a sectores con precios más bajos en barrios como Villa del sol, o la villita entre otros.

Entre las familias mas afectadas encontramos aquellas que subsisten con un salario mínimo y que pertenecen a estratos 2 y 3, el 5% de los afectados escogieron zonas de vivienda en las afueras de la ciudad, el 60% prefirió barrios residenciales de bajo costo y el 10% se traslado donde algún familiar.

⁴¹ Esta es una modalidad basada en un contrato de préstamo, en la cual el demandante de vivienda entrega determinada cantidad de dinero al dueño del inmueble, recibiendo en contraprestación el uso de la vivienda; al termino del contrata pactado el propietario del inmueble hace devolución del dinero recibido y el dueño original del capital entrega el inmueble en las mismas condiciones que lo recibió. En este sentido lo que se paga por alquiler de vivienda es el costo de oportunidad de utilizar el dinero o de ponerlo a producir como se dice en la zona estudiada.

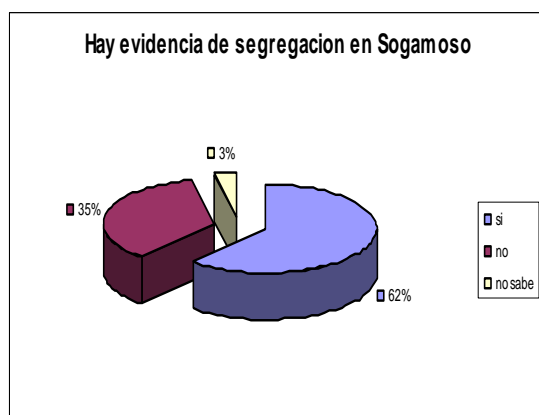
Grafica 17. Cambio de vivienda



Fuente: Encuesta a jefes de hogar

La percepción de los habitantes con respecto a la evidencia de segregación socio espacial en Sogamoso (Grafica 18), muestra que el 62% de los encuestados contestaron afirmativamente relacionando este tipo de segregación con el aspecto físico de las casas y los barrios. El 35% contestaros que no y el 3% expreso que no tenían conocimiento del tema.

Grafico 18. Evidencia de segregación



Fuente: Encuesta a jefes de hogar

Así mismo, al analizar la importancia de la venta de Aceria Paz del Río S.A. sobre el comercio y el empleo de la ciudad, el 49% de los encuestados contestaron que el comercio permaneció igual, mientras el 19% afirmaron que el comercio creció mucho; en este sentido los comerciantes dicen que fue un fenómeno transitorio, donde efectivamente el comercio mejoro a mitad de año cuando los accionista recibieron la plata, pero que al cabo de unos pocos meses nuevamente el comercio tomo la senda constante (Grafica 19).

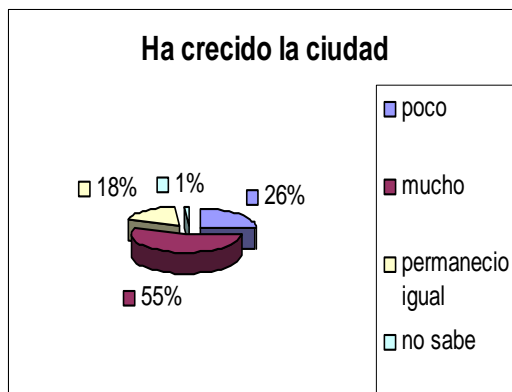
Grafica 19. Opinión sobre el comercio y el empleo



Fuente: Encuesta a jefes de hogar

Lo mismo sucedió con el empleo para muchos de los encuestados; el empleo mejoro solo para los constructores y obreros ya que se vieron beneficiados por una reactivación en el sector de la construcción, pero de igual forma este fenómeno fue momentáneo ya que ningún trabajador creo empresa que beneficiara o generara empleo a la comunidad.

Grafica 20. Crecimiento de la ciudad



Fuente: Encuesta a jefes de hogar

Con respecto a la pregunta de si ha crecido la ciudad (ver Grafica 20), el 55% de los encuestados afirman que si, pues en Sogamoso han llegado nuevas empresa, mas no por la venta de la Aceria. En este sentido la población relaciono el crecimiento de la ciudad con la construcción de nuevas edificaciones y la puesta en marcha de más almacenes dedicados al comercio.

Resultado de lo anterior se demuestra que la percepción en cuanto a los efectos positivos del ingreso de este dinero no es muy alta; la mayor proporción de los jefes de hogar notan el efecto básicamente en lo relacionado con el

sector inmobiliario permaneciendo inalterados los demás sectores importantes de la ciudad. Lo cual lo explican dadas las preferencias de los pobladores de la ciudad que se inclinan por inversiones seguras y por algún grado de especulación dado expectativas ante la bonanza de los obreros de la siderúrgica.

8. EL COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO

El principal objetivo de este capítulo es analizar el comportamiento del mercado inmobiliario de la ciudad de Sogamoso. Se hace énfasis en lo sucedido tras la venta de Acerías Paz del Río S.A. evaluando lo que pasó antes de Marzo de 2007 y lo que pasó después de este mes, ya que en esta fecha se produjo el ingreso efectivo de dineros derivados de la venta de la Acería. El estudio se enfoca en la dinámica del mercado inmobiliario de la zona urbana del municipio de Sogamoso.

Se realiza un análisis del comportamiento del mercado inmobiliario de la ciudad durante el periodo Abril de 2005-Junio de 2008, con indicadores como la evolución de precios para arriendos, lotes y viviendas usadas, tomando como base de datos información de los clasificados del semanario de la región ENTERESE e información recolectada con trabajo de campo a través de encuestas a jefes de hogar. Si bien el propósito fundamental no es calcular magnitudes exactas para los precios reales de cada indicador, el trabajo realizado sí permite alcanzar una importante aproximación a los montos nominales presentes en el mercado.

En relación a la información del semanario ENTERESE se escoge este medio por que tiene una periodicidad semanal y cubre todo el periodo de estudio, aportando variables claves como precio, área y ubicación de los inmuebles; en este sentido se tiene que el número de anuncios es una buena Proxy de la oferta real del mercado ya que aparecen publicadas las ofertas de las inmobiliarias de la ciudad y se da espacio para ofertas a nivel individual.

Por otro lado el trabajo de campo realizado permite obtener información primaria sobre la evolución de los precios de un mismo inmueble para buena

parte del periodo analizado, permitiendo superar de alguna forma los obstáculos de la heterogeneidad del sector y el efecto espacial del mismo. Se copio, digito y analizó la información recolectada dado que no existen series de precios para esta área urbana.

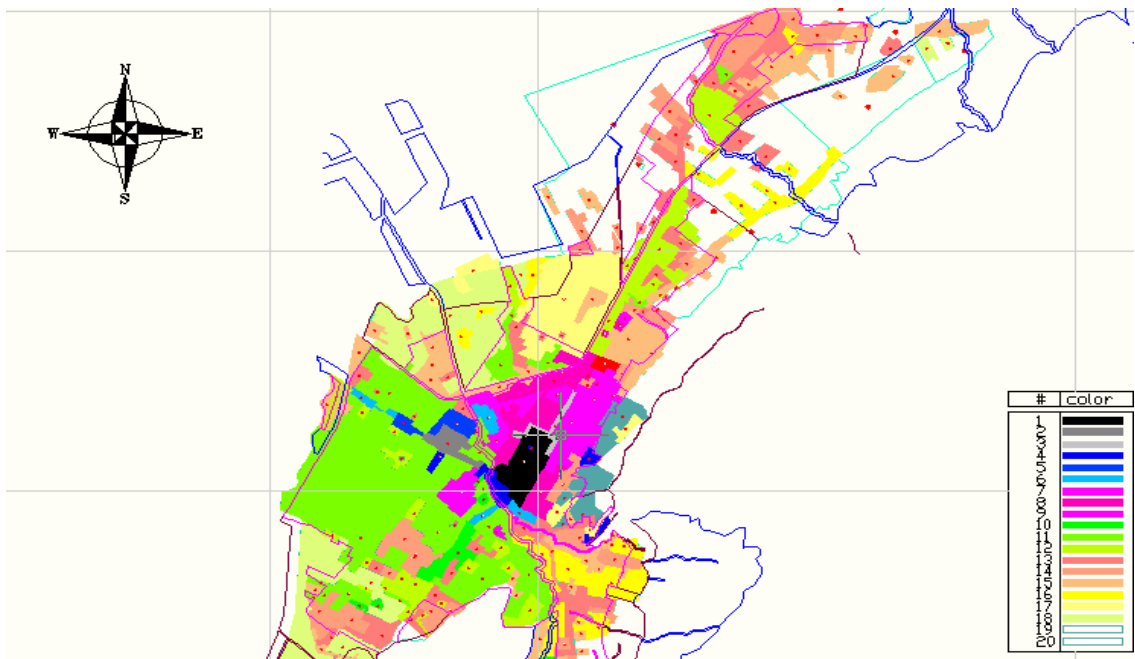
8.1 DINAMICA DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA USADA Y EL SUELO NO URBANIZADO

Para el estudio de los precios del sector se realizo como ejercicio un análisis por zonas y un estudio a nivel promedio de toda la ciudad. Los datos de precios fueron agrupados en zonas partiendo o tomando como referencia los datos de precios del suelo para el 2002 según el " Estudio metodológico – técnico – económico para la aplicación de la plusvalía en la zona urbana, zona de expansión, zona suburbana y zona rural en el municipio de Sogamoso " realizado por el arquitecto Fernando Gaitán. Con esto se busca la posibilidad de realizar alguna comparación de los precios inmobiliarios de la ciudad en el tiempo.

8.1.1 La vivienda usada tipo casa

Si bien el análisis de un indicador como el de precios de la vivienda presenta algunas dificultades dada la heterogeneidad del sector o los cambios en la estructura de los inmuebles durante el periodo de estudio, en el presente análisis se logra superar de alguna manera estos obstáculos ya que por ser un estudio de corto plazo se tiene como supuesto que los atributos de la vivienda o las variables del sector inmobiliario objeto de estudio no varían en gran magnitud sino en el mediano o largo plazo. En cuanto al problema espacial y de heterogeneidad, se suaviza este inconveniente ya que los datos recolectados fueron agrupados en zonas que presentaran el mayor grado de homogeneidad posible de tal forma que se utilizo como punto de partida las zonas definidas por la alcaldía de Sogamoso como Zonas Físicas Homogéneas de Plusvalías.

Mapa 3. Zonas Físicas Homogéneas de Plusvalías en el área Urbana de Sogamoso 2002



Fuente: " Estudio metodológico – técnico – económico para la aplicación de la plusvalía en la zona urbana, zona de expansión, zona suburbana y zona rural en el municipio de Sogamoso " DAPLAM, 2007.

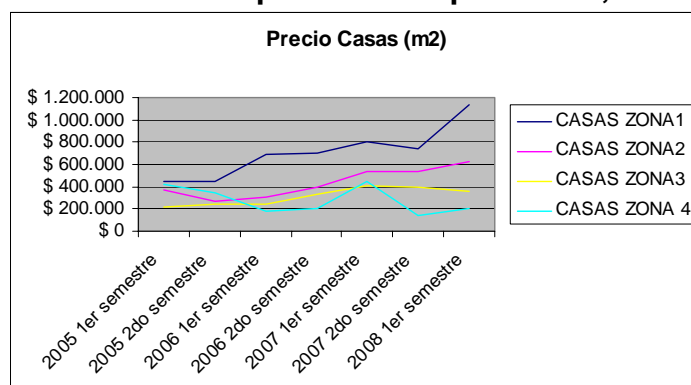
Es de suma importancia recordar que entre mas pequeñas sean las zonas se permite un mayor acercamiento a la homogeneidad de las mismas. De tal forma que la zonificación utilizada por el estudio de plusvalías permite contar con un buen nivel de detalle (Mapa 3), sin embargo dado que no se cuenta con gran cantidad de datos para cada zona se opto por agrupar sectores en grupos un poco mas grandes teniendo como premisa intervalos del valor del m² para el año 2002. Como resultado se obtiene 5 grandes zonas, donde la primera esta compuesta por precios del suelo entre 170000-110000; la segunda entre 90000 y 45000, la tercera 40000-20000; la cuarta entre 15000-4000 y la quinta de 4000 hacia abajo.

Bajo esta premisa se agruparon los datos suministrados por las ofertas del periódico, tomando como periodo o tiempo el acumulado para cada semestre del año. Luego se promediaron para cada zona homogénea obteniendo la serie de precios para el periodo de estudio.

La dinámica de los precios del mercado inmobiliario se analiza tomando como principal indicador el precio medio de cada variable, promediando los datos para cada zona y para el total del área de la ciudad. Como resultado se obtiene el comportamiento promedio de los precios de vivienda usada por m2.

En la Grafica 21 se aprecia el comportamiento de los precios por zonas. De tal manera que para el caso de vivienda tipo casa, se observa un comportamiento con tendencia hacia la baja en los precios por m2 hasta diciembre de 2006 para la zona 2 y 4; para la zona 3 se presentaba un comportamiento estable con una pendiente ligeramente positiva aumentando sus precios en promedio un 10%, mientras que la zona 1 presentaba signos de una importante recuperación con aumentos cercanos al 15%.

Grafica 21. Comportamiento precio m2, vivienda tipo casa



Fuente: Periódico ENTERESE Abril de 2004-Junio de 2008. Elaboración y cálculos de los investigadores.

A partir del primer semestre de 2007 se observa una tendencia alcista para los precios de todas las zonas de la ciudad; en la zona 4 se presentan aumentos de mas del 100%; alzas cercanas al 30% en las zona 1; aumentos del 35% en la zona 2 y del 24% en la zona 3. Esta tendencia alcista parece frenarse y debitarase en el segundo periodo del año, en especial para la zona 4 quien fue el anillo mas valorizado en el primer semestre, evidenciando una caída de mas del 100% hasta llegar a precios similares a los de finales de 2006.

Tabla 2. Precio promedio m2 vivienda tipo casa

PRECIOS PROMEDIO M2 CASAS USADAS				
	ZONA1	ZONA2	ZONA3	ZONA 4
2005 – 1er semestre	\$ 445.300	\$ 366.667	\$ 217.578	\$ 423.853
2005 – 2do semestre	\$ 445.344	\$ 262.592	\$ 240.248	\$ 338.346
2006 – 1er semestre	\$ 694.444	\$ 303.644	\$ 240.248	\$ 179.745
2006 – 2do semestre	\$ 700.000	\$ 395.000	\$ 325.921	\$ 210.000
2007 – 1er semestre	\$ 800.000	\$ 535.081	\$ 406.066	\$ 444.753
2007 – 2do semestre	\$ 738.659	\$ 540.573	\$ 392.281	\$ 141.555
2008 – 1er semestre	\$ 1.141.775	\$ 626.575	\$ 363.801	\$ 208.896

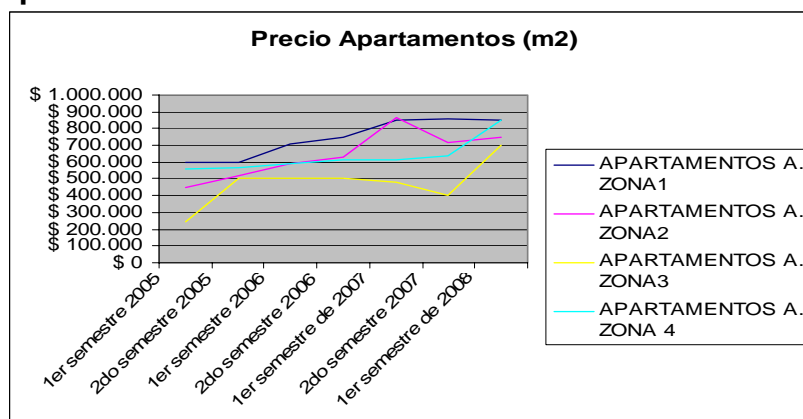
Fuente: Periódico ENTERESE, Abril de 2004-Junio de 2008. Elaboración y cálculos de los investigadores.

En el primer semestre del año 2008 se observa estabilización de los precios de las viviendas sin embargo la zona 1 sufre nuevamente una disparada en sus precios de mas del 45% seguida por la zona 2 con aumentos del 15%.

Tomando el caso de los apartamentos usados la tendencia es similar a la afrontada por la vivienda tipo casa. Antes del 2007 se observaba precios de apartamentos por m2 moderados y quizás muy bajos para ser la categoría de apartamento, pues esta modalidad es relativamente nueva en la ciudad y por lo tanto se trata de inmuebles no muy viejos.

En el caso de la zona 3 se evidenciaba elevación de los precios hasta en un 80% antes del primer semestre de 2006, a partir de este año se normaliza de alguna manera la tendencia alcista que se venia presentando volviendo a recuperarse en el primer semestre del 2008 (Grafica 22). La zona 4 permaneció con precios de m2 relativamente inalterados hasta el segundo semestre de 2007 con variaciones del 4%, en el primer semestre del 2008 se inicia una recuperación en los precios de este anillo alcanzando variaciones en sus precios de 33%.

Grafica 22. Comportamiento del precio promedio m2 vivienda tipo apartamento



Fuente: Periódico ENTERESE, Abril de 2004-Junio de 2008. Elaboración y cálculos de los investigadores.

En cuanto a las zonas 1 y 2 son las de mayor valorización durante los últimos años; especialmente en el caso de la zona 2, una zona consolidada de vivienda de altos ingresos que hasta finales del 2006 venia presentando un crecimiento moderado con aumentos del orden del 11% promedio por año y que presenta un cambio sustancial a partir del primer semestre del 2007 alcanzando variaciones cercanas al 40% de su valor inicial para tener una caída a final de año de aproximadamente el 19% con respecto a los precios de mitad de año. De la misma manera el anillo 1 también se valorizo, pero la fluctuación de sus precios fue menos abrupta pues hasta finales de 2006 presentaba aumentos por año de alrededor del 8% y a partir del primer semestre de 2007 crece alrededor del 20% para terminar el 2007 con los precios alcanzados en la primer mitad del año.

Tabla 3. Precio promedio m2 vivienda tipo apartamento

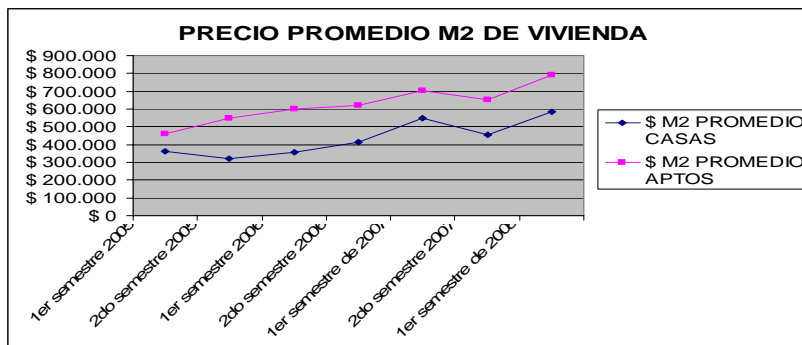
PRECIO PROMEDIO POR M2 PARA APARTAMENTOS				
	A. ZONA1	A. ZONA2	A. ZONA3	A. ZONA 4
1er semestre 2005	\$ 596.542	\$ 447.761	\$ 240.964	\$ 562.000
2do semestre 2005	\$ 597.050	\$ 520.370	\$ 507.614	\$ 564.324
1er semestre 2006	\$ 708.392	\$ 592.979	\$ 507.430	\$ 588.200
2do semestre 2006	\$ 746.169	\$ 627.257	\$ 507.246	\$ 612.000
1er semestre de 2007	\$ 850.259	\$ 866.932	\$ 476.717	\$ 614.365
2do semestre 2007	\$ 857.458	\$ 717.504	\$ 404.729	\$ 636.364
1er semestre de 2008	\$ 854.209	\$ 750.868	\$ 704.256	\$ 847.018

Fuente: Periódico ENTERESE, Abril de 2004-Junio de 2008. Elaboración y cálculos de los investigadores.

Según la Grafica 23, el comportamiento de precios según tipo de vivienda sigue básicamente el mismo comportamiento para casas y apartamentos; observándose claramente que el precio del m2 es mas costoso cuando se trata de apartamentos en comparación con la vivienda tipo casa lo cual puede estar explicado como se dijo antes por la vida del inmueble.

Durante el año 2007 se evidencia un patrón de convergencia entre los precios de estos dos tipos de vivienda que se desvanece nuevamente para el año 2008, se nota que el aumento en precios es mas fuerte para la vivienda tipo casa durante el año 2007. Frente a lo anterior se puede argumentar que este comportamiento se debió a una mayor dinámica en el mercado de la vivienda tipo casa que en el de vivienda tipo apartamento dado las preferencias de los compradores de la región quienes se inclinan por la construcción horizontal e independiente.

Grafica 23. Comportamiento precio promedio m2 vivienda según tipo

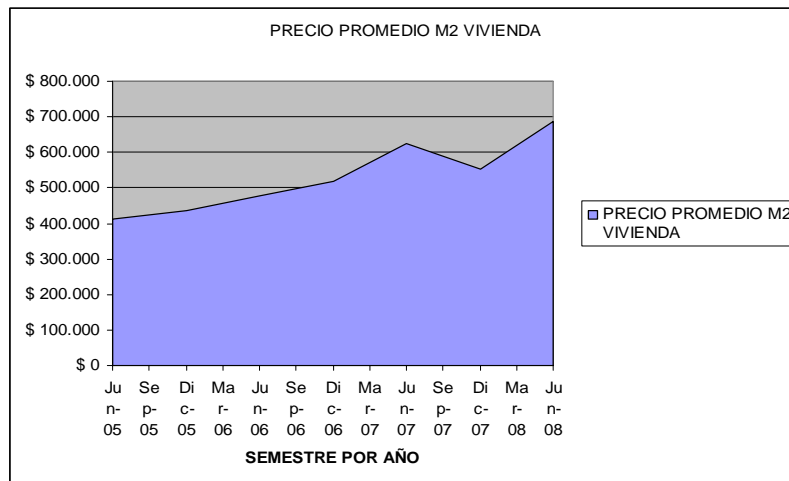


Fuente: Periódico ENTERESE, Abril de 2004-Junio de 2008. Elaboración y cálculos de los investigadores.

De igual manera se verifica que los mayores precios del mercado están concentrados en el centro de la ciudad y descienden a medida que las viviendas quedan mas lejos del mismo mostrando precios que pueden ser explicados de alguna forma por la teoría de la renta de localización o del lugar central.

En el análisis de los precios de la vivienda sin discriminar por tipo de inmuebles encontramos un fenómeno particular en el comportamiento de este indicador y es la existencia de un pico o burbuja que se forma y desaparece rápidamente entre los meses de Febrero y Diciembre de 2007 (Grafica 24).

Grafica 24. Evolución precio promedio m2 vivienda en Sogamoso



Fuente: Periódico ENTERESE, Abril de 2004-Junio de 2008. Elaboración y cálculos de los investigadores.

Este pico inicia con un aumento cercano al 31% en los precios promedio de la vivienda durante la primera mitad del año y finaliza con una caída cercana al 12% con respecto al máximo nivel alcanzado, para terminar el 2007 con un aumento neto en los precios de la vivienda cercano al 19% en comparación con Diciembre de 2006.

Es precisamente este aumento y posterior caída en los precios de la vivienda lo que se relaciona como efecto de una burbuja especulativa dada la inestabilidad y cambios bruscos del indicador. Sin embargo para el año 2008 se presenta nuevamente un aumento del nivel de precios pero ya mas sostenido y estable recuperando el descenso mostrado a Diciembre del año inmediatamente anterior.

8.1.2 Evolución del precio de lotes o suelo para urbanizar

La evolución de los precios del suelo urbanizado o ha urbanizar se hizo con base en información recolectada de los clasificados del periódico ENTERESE. Se obtuvo 862 datos para el periodo Abril de 2005-Julio de 2008. De tal forma que se contó con un promedio de 22 observaciones por mes. Como requisitos básico para que las observaciones pudieran ser validas se tuvo en cuenta que los anuncios incluyeran información sobre el área en M2 del lote, la localización a nivel barrio o sector y el precio al que era ofertado.

Los datos encontrados fueron tratados siguiendo la metodología presente a lo largo del presente texto, donde se agruparon datos según el anillo o zona al que pertenecían espacialmente hablando; después se promediaron estos datos para cada zona obteniendo como resultado el comportamiento promedio de los precios del suelo urbanizable a nivel de una zona homogénea. Los promedios de las cinco zonas definidas para este estudio se promediaron para obtener el producto principal de este apartado " el comportamiento promedio de los precios del suelo o lotes a urbanizar para la ciudad de Sogamoso durante el periodo de estudio ".

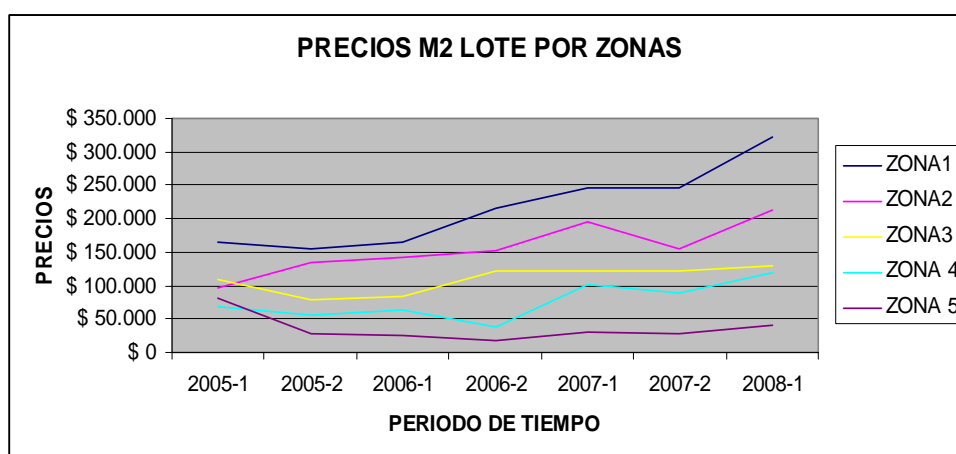
Los resultados obtenidos a nivel zona muestran un comportamiento similar para todas las zonas de la ciudad. En el caso de la zona 1 se observan cambios mínimos del periodo 2005 hasta la mitad el año 2006 cuando hay un aumento aproximado del 25% en los precios del suelo; de este momento en adelante y hasta inicios del 2007 los precios se mantiene casi constantes con variaciones del 6%. Ratificando lo que se ha evidenciado en la mayor parte del trabajo y se corrobora aquí; que a partir del año 2007 se presenta un alza de gran calibre en los precios de la ciudad de tal forma que se alcanza una variación de hasta el 70% para el año 2008.

Para el caso de la zona 2 y el anillo 4 se presenta una variación en los precios por m2 a partir del 2007 tras un estancamiento en los años anteriores donde apenas si crecían al 7%, sin embargo se caracteriza un aumento para estas dos zonas en forma de burbuja de manera similar a lo sucedido con la oferta

real de inmuebles; de tal forma que el aumento hacia la mitad del año 2007 llega al 28% para la zona 2 y tiende a desinflarse con una disminución del 25% al finalizar el año. Lo llamativo es que para el 2008 los precios se recuperan de manera sorprendente con aumentos superiores al 46%.

La zona 5 presenta un comportamiento uniforme durante casi todo el periodo analizado, exceptuando el año 2008, donde se evidencian aumentos generalizados para toda la ciudad (Grafica 25). En el caso de la zona 3, se muestra cierta degradación en los precios del suelo después de mantener una tendencia alcista durante el 2005 y el 2006, también hay evidencia de la burbuja durante el 2007 en esta zona.

Grafico 25. Comportamiento precios m2 por zonas



Fuente: Periódico ENTERESE, Abril de 2004-Junio de 2008. Elaboración y cálculos de los investigadores.

Si bien el objetivo del presente análisis no es aportar cantidades exactas de los precios del mercado inmobiliario, si se pueden adjuntar algunos precios de referencia para la ciudad. En este sentido los precios promedio para cada zona se muestran en la Tabla 3.

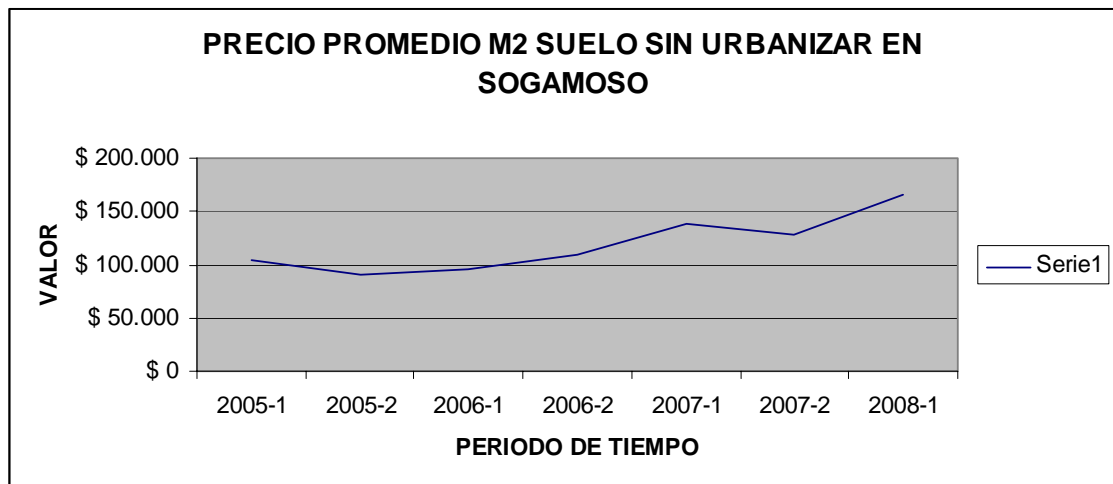
Tabla 4. Precios m2 por zonas

LOTES	ZONA1	ZONA2	ZONA3	ZONA 4	ZONA 5
2005-1	\$ 166.040	\$ 95.652	\$ 108.236	\$ 67.916	\$ 81.081
2005-2	\$ 155.815	\$ 135.077	\$ 78.988	\$ 55.469	\$ 27.778
2006-1	\$ 164.265	\$ 140.936	\$ 82.971	\$ 62.250	\$ 24.238
2006-2	\$ 216.243	\$ 153.365	\$ 121.476	\$ 39.027	\$ 18.333
2007-1	\$ 246.006	\$ 196.319	\$ 121.911	\$ 100.790	\$ 30.032
2007-2	\$ 247.206	\$ 155.497	\$ 122.982	\$ 89.881	\$ 27.345
2008-1	\$ 322.557	\$ 212.700	\$ 129.432	\$ 118.600	\$ 41.609

Fuente: Periódico ENTERESE, Abril de 2004-Junio de 2008. Elaboración y cálculos de los investigadores.

Hecha ya la descripción del comportamiento de los precios para suelo no urbanizado por zonas es necesario centrar la atención en el indicador principal de esta clase de inmueble, el precio del m2 a nivel de toda la ciudad; en tal sentido este indicador permite observar de manera agregada las variaciones en los precios tomando los promedios de cada zona para obtener un promedio general. La Grafica 26 muestra cual ha sido el comportamiento del precio promedio por m2 para suelo no urbanizado en la ciudad.

Grafica 26. Comportamiento del precio promedio m2 para suelo sin urbanizar



Fuente: Periódico ENTERESE, Abril de 2004-Junio de 2008. Elaboración y cálculos de los investigadores.

Según la grafica los precios del suelo inician el periodo de estudio con tendencia a la baja durante todo el año 2005 y cambian de tendencia en el año 2006 con variaciones positivas cercanas al 8%, a pesar de ello el cambio mas

importante se da básicamente para el año 2007 cuando se llega a una variación máxima promedio de aproximadamente el 22% alcanzando precios de \$140000 por m². El precio máximo alcanzado se desinfla levemente para finales del 2007 al presentar una variación negativa de 9% sin embargo se inicia nuevamente una recuperación parecida a la vivida a inicios del 2007 para mitad del 2008.

8.2 LOS PRECIOS DE LOS ALQUILERES

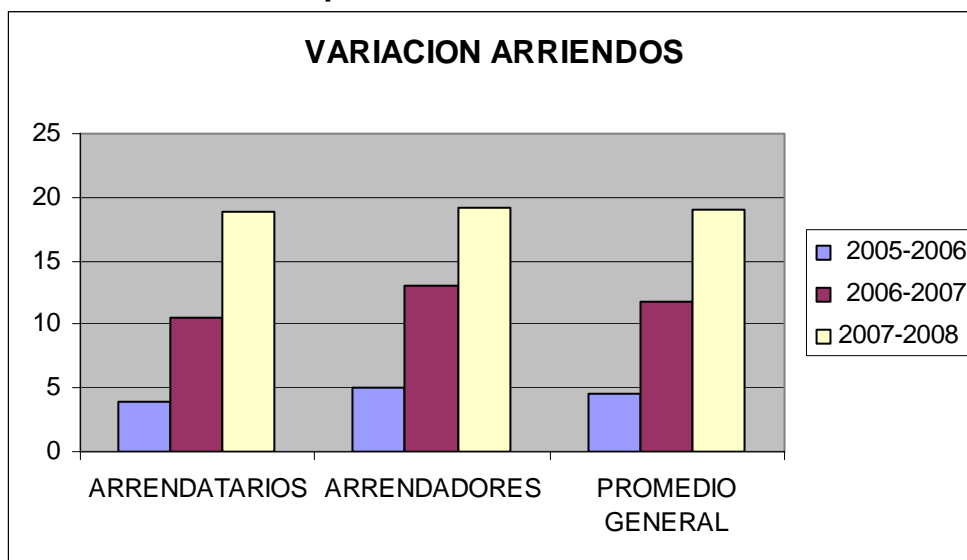
El análisis del indicador precios de los alquileres se baso en información primaria, ya que los datos encontrados en los anuncios publicados por el periódico ENTERESE no permitieron un buen grado de aproximación a la dinámica de los arriendos encontrándose un bajo numero de publicaciones que cumplieran con las condiciones mínimas para garantizar cierta homogeneidad en los inmuebles analizados; no se encontró información en todos lo casos para variables como m², ubicación exacta a nivel manzana o características propias del inmueble, por ejemplo, sobre el tipo de piso o cocina, numero de closet entre otros. Así que con el fin de realizar un trabajo que explicara de forma satisfactoria este objetivo se procedió a utilizar información recolectada con trabajo de campo a través de encuestas a jefes de hogar o en su defecto a amas de casa quienes normalmente están mejor enteradas de los gastos del hogar.

Se obtuvo información para 170 inmuebles ubicados en distintas partes de la ciudad, de los cuales 118 datos corresponden a información suministrada por arrendatarios y 52 para el caso de caseros. . Con esta información se obtiene una mejor aproximación de la evolución de los costos de arriendos, ya que al contar con información para un mismo inmueble a lo largo del tiempo se permite superar la espacialidad de estos bienes y aun mejor se permite que la muestra tenga el mayor grado de homogeneidad posible. En este mismo sentido la muestra se hizo tomando datos de personas que pagan arriendo

como también a dueños de inmuebles que reciben dinero por este mismo concepto. Con el uso de esta metodología se espera superar el posible sesgo de información en cuanto a arrendatarios y arrendadores.

La información recolectada al igual que en el caso de los precios de la vivienda fue agrupada en las zonas definidas como homogéneas, procediendo a analizar la tasa de crecimiento o variación en los pagos por concepto de arriendo para cada zona. En seguida se promediaron estas variaciones para toda la ciudad permitiendo tener una panorámica general del comportamiento promedio en la evolución de los precios de arriendos para el área urbana de Sogamoso como se observa en la Grafica 27.

Grafica 27. Variación precios de arriendos 2005-2008

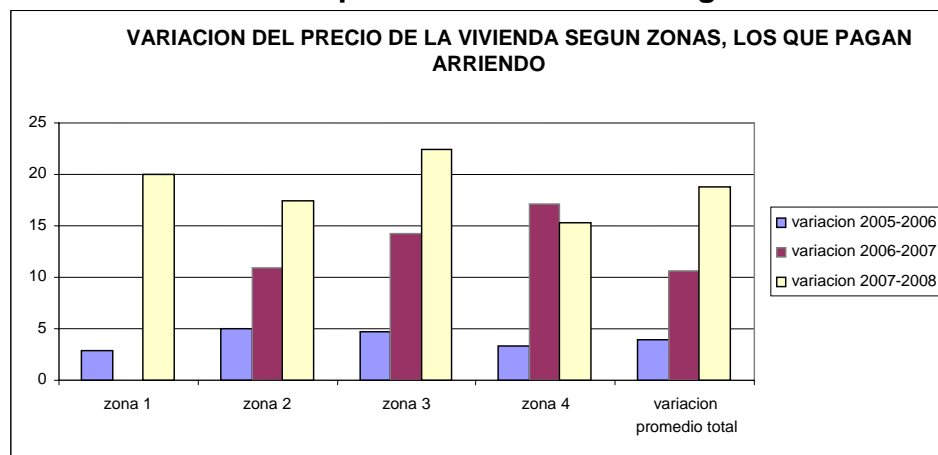


Fuente: Encuesta a jefes de hogar.

En referencia a los datos obtenidos según información de arrendatarios se evidencia pequeños cambios porcentuales en la variación de los arriendos del año 2005 al 2006 en todas las zonas. A nivel desagregado, para la zona 1 el aumento porcentual de este periodo fue aproximadamente del 2,8% y en la zona 4 el 3.3 %; los mayores aumentos se dieron especialmente en la zona 2 con alzas del 5%, seguido por la zona 3 con el 4,72%. La variación en el periodo 2006-2007 tuvo cambios importantes en relación al periodo anterior, en esta línea la zona que presento el mayor aumento en el nivel de arriendos fue

la zona 4 con una variación del 17%, seguida por un aumento del 14% en la zona 3, 10% en la zona 2 y básicamente sin variación en la zona 1.

Grafica 28. Variación precios de arriendos según arrendatarios

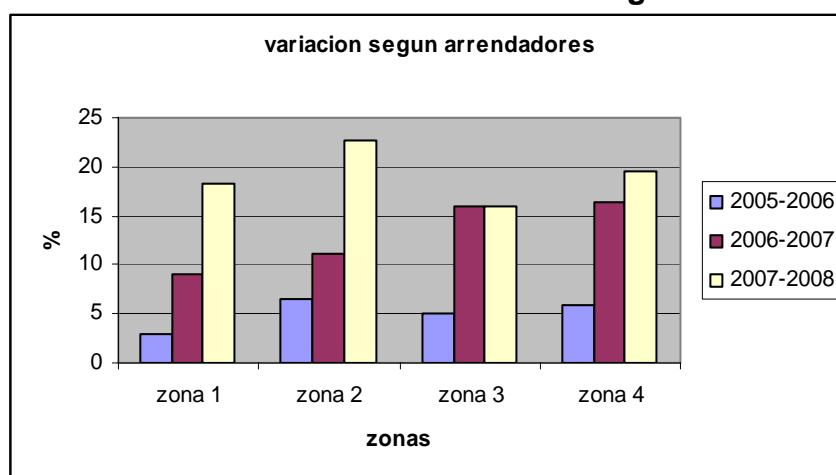


Fuente: Encuesta a jefes de hogar.

Para el periodo 2007-2008 se presentan las mayores variaciones del periodo estudiado en todas las zonas de la ciudad evidenciándose un aumento generalizado en el precio de los arriendos (Grafica 28). Por zonas el mayor cambio porcentual se da en la zona 1 que venia de una baja variación en el periodo inmediatamente anterior, le sigue la zona 2 y tres con aumentos del 18 al 22% y por ultimo la zona cuatro con una elevación del 15%.

En igual sentido, la información recolectada de los caseros o propietarios de los inmuebles dejan ver gran similitud entre la información suministrada por ambos sectores de la población. En el primer periodo de tiempo se presentan bajas variaciones a nivel de toda la ciudad; en el caso de las zonas la información muestra que los mayores cambios estuvieron en la zona 2 y 4 con variaciones cercanas al 6,5% y 5,8% respectivamente, mientras que las zonas 1 y 3 presentaron variaciones de apenas el 3% y el 5%.

Grafica 29. Variación en los arriendos según arrendadores

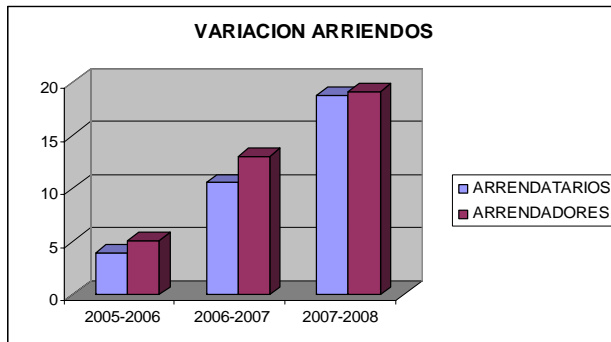


Fuente: Encuesta a jefes de hogar.

En el transcurso del 2006-2007 la mayor variación en arriendos esta en la zona 4 con un promedio del 16%, seguida muy de cerca por la zona 3 quien presento una variación del 15% ; para este año las zonas 2 y 1 siguen relegadas con aumentos del 11% y 8% respectivamente. Así mismo en el periodo 2007-2008 se presentan las mayores variaciones en consonancia con la información de los arrendatarios; en anillos como el 3 y 4 aumenta el precio de los arriendos en más del 17% mientras que la zona céntrica de la ciudad con los anillos 1y 2 renace con aumentos entre 19% y 23% aproximadamente (ver Grafica 29).

A nivel agregado y teniendo en cuenta la información de arrendatarios y arrendadores observamos cambios significativos en el nivel de los arriendos para el periodo 2008 con aumentos promedio de mas del 18%, sin olvidar una dinámica importante durante 2006-2007 cuando una variaciones cercanas al 12% y pequeños cambios de aproximadamente el 4,52% en el 2005-2006.

Grafica 30. Comportamiento precios de arriendos según arrendatarios y arrendadores



Fuente: Encuesta a jefes de hogar.

Sin embargo la percepción de los arrendadores varia un poco frente a la de los arrendatarios para los dos primeros periodos de estudio (Grafica 30); en este sentido es clave aclarar que los arriendos se pactan a una duración promedio de uno a dos años, de tal forma que es plausible que información sobre los cambios en los arriendos se hubiese dado en base a pactos celebrados antes del ingreso de capitales por la venta de la Aceria, en este aspecto los dueños de las casas afrontan de forma mas rápida los cambios en su renta producto de los arriendos asociándolas con el precio de los inmuebles; mientras que los arrendatarios perciben el verdadero impacto de estos ingresos con cierto retardo o en mayor medida para el cambio del año 2007 al 2008 donde ya se ha reacomodado el sector a las nuevas expectativas.

8.3 LOS PRECIOS INMOBILIARIOS A NIVEL GENERAL

Lo que se observa en el comportamiento de los precios del sector inmobiliario es un centro consolidado donde están concentrados los mayores valores tanto para lotes, casas, apartamento y arriendos a través del tiempo.

El comportamiento de los precios de la ciudad responde a una lógica de tipo concéntrico donde a mayor distancia del centro de la ciudad disminuyen los precios del mercado, observándose mayores precios para la vivienda tipo apartamento. A pesar de ello la diferencia entre precios de apartamentos y los

precios de la vivienda tipo casa tendieron a converger a raíz de los mayores ingresos en un segmento obrero de la población.

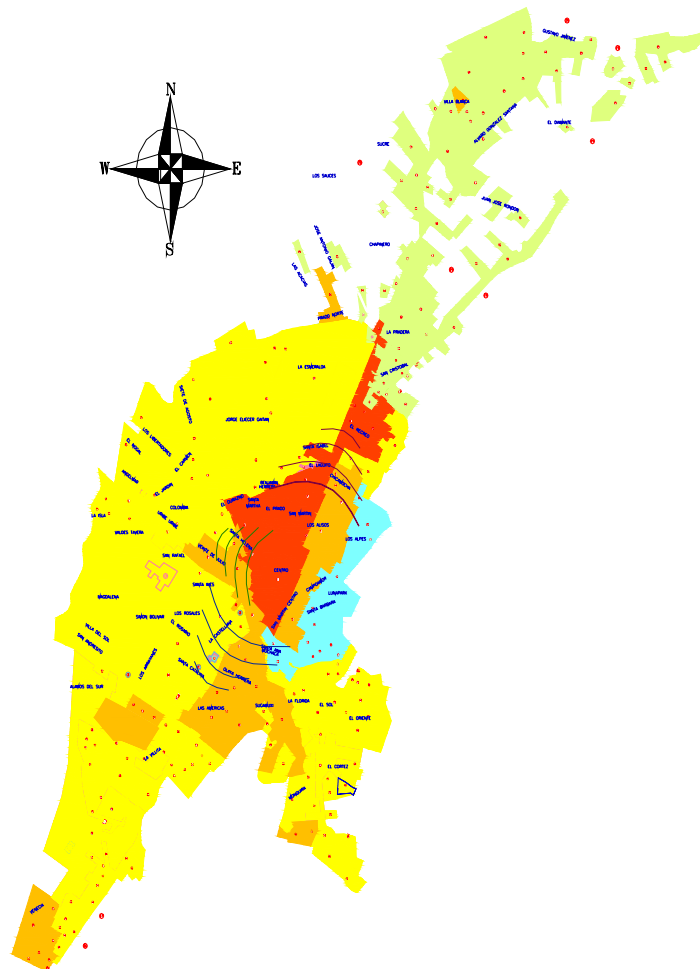
Así mismo se identifican tres dinámicas distintas en los patrones de valorización vía localización, por un lado hasta antes de los 90 se evidencio el asentamiento y elevación comercial en los terrenos del norte de la ciudad en barrios como el Recreo caracterizado por vivienda de mas de dos pisos, cercanía al centro consolidado, buenas vías de acceso y población con altos niveles socioeconómicos. A partir de los 90 e inducidos por las difíciles condiciones ambientales del norte se comienza a experimentar mayor construcción y uso del suelo hacia el sur de la ciudad en una zona provista de grandes terrenos sin urbanizar y mejores condiciones ambientales, donde de alguna forma se podía acceder a terrenos a bajo precio, que con la demanda y las tendencias de ubicación de un sector cada vez mas creciente de la población presentaron la mayor y mas estable valorización hasta el 2006. Sin embargo a lo largo de todo el proceso se fueron dejando espacios ejidos al interior de la ciudad propiciando un área urbana fragmentada y desconectada con crecimiento horizontal lo que facilito de alguna forma la existencia de precios del suelo bajos a costa de presiones en los servicios básicos y de infraestructura que tenia que brindar el ente territorial.

En el 2007 tras la venta de Acerias Paz del Rió S.A. se inicia una reconfiguración en los patrones de valorización del sector inmobiliario impulsada por una mayor demanda de la población obrera.

Los indicadores analizados muestran la creciente revitalización de los precios en el centro de la ciudad explicándose este aumento por la intensificación de uso del suelo en espacios antes vacíos o la remodelación y ampliación de construcciones al interior de la ciudad rompiendo la tendencia de una ciudad con crecimiento horizontal.

La nueva tendencia de ocupación del suelo apunta a la re consolidación del centro de la ciudad como espacio donde se captan las mayores rentas del suelo; así mismo se inicia la consolidación de vivienda de alto ingreso en un peri centro en sentido centro-occidente con altas valorizaciones de la vivienda en el último año.

Mapa 4. Tendencias de valorización en los precios urbanos



Fuente: DAPLAM 2007. Elaboración de los investigadores.

En el mapa 3 los precios descienden según el color de oscuro a claro; la tendencia de localización durante los noventa fue hacia el Norte, a comienzos de la década presente hacia el sur y con los últimos sucesos la centrificación en un peri centro centro-occidente. A pesar de ello se evidencia que la zona centro-oriente de la ciudad ha quedado fuera de las dinámicas del resto de

Sogamoso al no presentar variaciones en los precios de su mercado inmobiliario demostrando un mercado desconectado.

Al realizar un análisis de lo que ha sucedido con la conformación socioespacial y de los precios de la ciudad de Sogamoso lo que se evidencia es la persistencia de un modelo de ciudad monocéntrica a través de los años donde el centro de la ciudad ha presentado los mayores precios del suelo en concordancia con la teoría del lugar central y donde se evidencia un descenso en los precios en forma de anillos concéntricos a la vez que se va alejando del centro de la ciudad.

Esto es fácilmente explicable a la luz de la teoría de la localización donde los hogares y las actividades que presentan los mayores ingresos pueden pagar mayores rentas buscando estar cerca del centro de servicios lo que por otro lado les permite una disminución en los costos y tiempos de desplazamiento y a la vez disfrutar de todos los servicios que ofrece la ciudad.

Las implicaciones de las tendencias recientes puede presentar tanto beneficios como riesgos para la ciudad; por el lado de los riesgos se hace referencia al mayor tráfico al interior de la ciudad específicamente en el centro del área urbana lo que conllevaría a un probable colapso de las vías en el futuro, así mismo las mayores rentas podrían como parece verse estar produciendo un efecto de concentración expulsión donde los hogares de menor ingreso tendrán que mudarse a las periferias de la ciudad aumentando sus gastos vía transporte y aislándose poco a poco de la dinámica urbana.

Por el lado de los beneficios este patrón de crecimiento en altura y redensificación supone menor presión en la infraestructura de servicios básicos y permite el aprovechamiento de espacios ejidos.

Sin embargo aun queda algo por explicar y es la existencia de una especie de burbuja en el comportamiento de los precios urbanos el año 2007, que se infla

a inicios de año y parece desinflarse al final del mismo. Para lo cual se puede recurrir a un análisis de oferta y demanda para explicar este fenómeno.

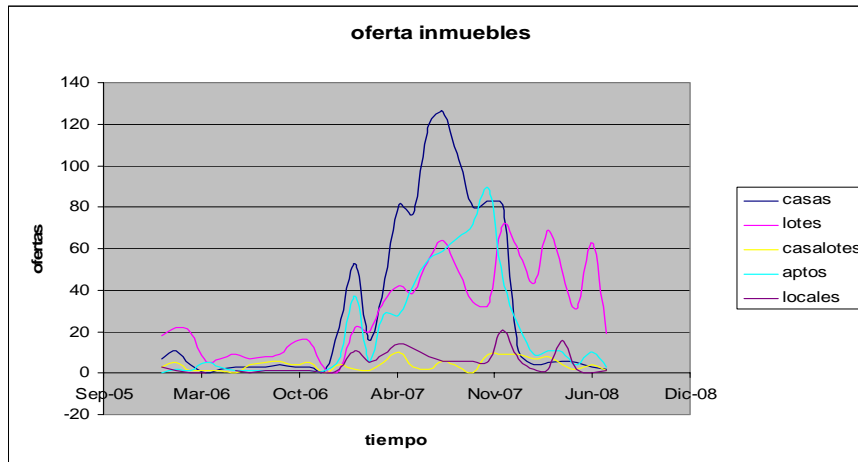
8.4 LA OFERTA INMOBILIARIA

La oferta del sector inmobiliario normalmente es relacionada con las expectativas sobre el nivel de precios de la vivienda y con el stock total de las viviendas; el cual para un periodo determinado, es el stock del periodo anterior más las viviendas culminadas o terminadas durante el periodo estudiado. Con relación a nuestro caso de estudio, es necesario otorgar mayor importancia al comportamiento de la oferta efectiva y no tanto a la oferta potencial, ya que suponemos que en un estudio de corto plazo no hay cambios importantes en el inventario de construcciones⁴² y si lo puede haber en el comportamiento de la oferta efectiva dada las expectativas de los terratenientes o propietarios de inmuebles.

En este sentido la oferta efectiva se relaciona con el número de anuncios publicados, de tal forma que la evolución de las ofertas anunciadas permite analizar el comportamiento de la oferta efectiva. En total se encontraron 882 anuncios de ofertas de casas, 891 de lotes, 121 de casa lotes, 567 de apartamentos y 142 de locales en los clasificados del ENTERESE, de tal forma que se contó con un promedio mensual de 28 observaciones para el caso de casas, 29 de lotes, 4 de casa lotes, 18 de apartamentos y 4 de locales u oficinas durante el periodo de estudio. Sin embargo se tendrá especial énfasis en lo sucedido con el suelo no urbanizado (lotes), los apartamentos y las casas.

⁴² Este argumento se sustenta en datos de la curaduría urbana 1 de Sogamoso donde se evidencia la no existencia de proyectos a gran escala que pudieran haber afectado de manera importante el stock de viviendas de la ciudad durante el periodo analizado.

Grafica 31. Comportamiento de la oferta real de inmuebles abril 2005-junio 2008

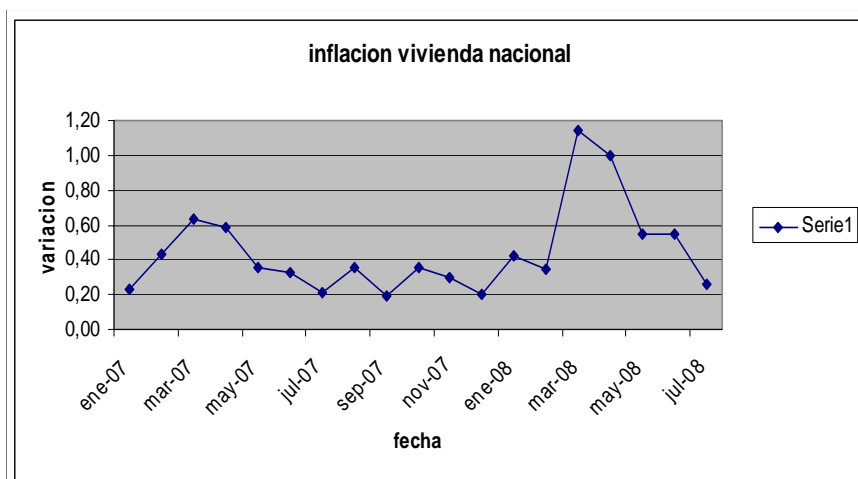


Fuente: Periódico ENTERESE, Abril de 2004-Junio de 2008. Elaboración y cálculos de los investigadores.

Como se puede apreciar en la Grafica 31; hasta Diciembre del año 2006 la oferta inmobiliario venia presentando una dinámica uniforme casi estacional con variaciones máximas del 30%, donde los clasificados de lotes eran las ofertas que predominaban, seguidos por la oferta de casas, casalotes y apartamentos. Esta tendencia tiene un quiebre a partir del mes de Enero de 2007 con una variación de mas del 97%, donde se inicia una aumento considerable en la oferta tanto de lotes, apartamentos y especialmente de casas alcanzando un pico máximo en Agosto de 126 ofertas publicadas; en el caso de apartamentos el comportamiento es similar con variaciones de mas del 130% en la publicación de ofertas, alcanzando un nivel máximo en el mes de Noviembre con la publicación de 89 observaciones. Es de anotar la evidencia de un aumento generalizado en las ofertas publicadas de todos los indicadores utilizados aunque, con una dinámica mas suavizada y constante para el caso de suelo no urbanizado y con gran fluctuación casi con forma de burbuja para el caso de vivienda y apartamentos, por ejemplo en el caso de apartamentos se alcanzan 89 ofertas en Noviembre de 2007 a partir de donde se inicia una caída brusca hasta llegar a un promedio similar al anterior a febrero de 2007 con 9 ofertas publicadas por mes.

Al remitirnos a otros indicadores que son utilizados para explicar la variación en la oferta como las variaciones en los precios del sector, encontramos que la tendencia de las ofertas publicadas en los clasificados del periódico tiene un comportamiento similar a la dinámica de los precios de la vivienda usada a nivel nacional como se muestra en la Grafica 32, de tal forma que se podría suponer cierta correlación entre estos dos indicadores explicando de alguna forma el papel de las expectativas de los oferentes del sector inmobiliario y como característica importante evidenciando una oferta que responde de manera flexible ante las expectativas y la dinámica del sector.

Grafica 32. Inflación de la vivienda a nivel nacional



Fuente: DANE 2008. Elaboración de los investigadores.

A pesar de ello, este comportamiento tiene en promedio un año de retardo frente a la oferta real de inmuebles en Sogamoso. En tal sentido se creería que los terratenientes o propietarios de las viviendas pudieron adelantarse al comportamiento de la demanda real dadas las expectativas de ingresos extraordinarios en la ciudad, esperando captar mayores rentas producto de aumentos en los precios del mercado inmobiliario.

Sin embargo, las posibilidades de una anticipación tan exitosa frente a lo que sucedería en la región basado en el contexto nacional es mínima, como lo ha expresado en varias oportunidades la Cámara Colombiana de la Construcción capítulo Boyacá (CAMACOL BOYACA) el ciclo del sector en la ciudad y en el

departamento históricamente no ha respondido de la misma manera que el nacional. Frente a lo cual se asume que el comportamiento de la oferta esta explicado de gran forma por expectativas especulativas sobre los precios de la vivienda.

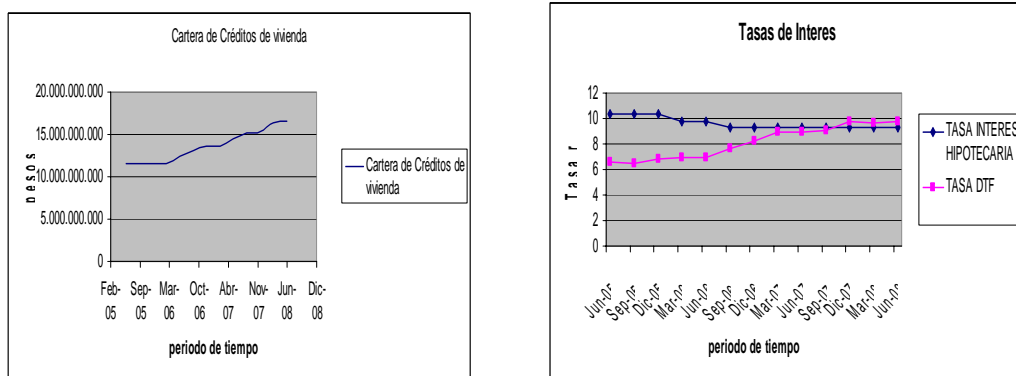
8.5 LA DEMANDA DEL MERCADO INMOBILIARIO

La gran mayoría de los modelos utilizados para explicar el precio de la vivienda por el lado de la demanda (por ejemplo HICKMAN y COEN)⁴³ han tenido en cuenta la renta permanente como variable clave en especial para el largo plazo; en el corto plazo se ha dado relevancia a la renta pero tomando como base la renta disponible real, de tal forma que aunque los compradores de vivienda pueden tener un ahorro se supone que deben recurrir a créditos para cubrir el excedente con financiación y cartera hipotecaria.

En la práctica para realizar alguna aproximación del comportamiento de la demanda se debe analizar lo sucedido con la capacidad adquisitiva de la población, que es en último la variable que determina en mayor porcentaje la demanda de vivienda en el corto plazo. Se asume que la demanda de viviendas viene determinada por la renta de las familias, precios, factores demográficos, disponibilidad de financiación hipotecaria y las preferencias de los consumidores. En el análisis de corto plazo se agrega la inflación, el interés y el paro. En tal sentido, un papel importante lo juega la oferta de cartera hipotecaria permitiendo mayor liquidez a las personas.

⁴³ Citados en: LOPEZ, Maria. MODELOS ECONÓMICOS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN LAS REGIONES ESPAÑOLAS. Documento de trabajo series de desarrollo económico No 59. Universidad santiago de Compostela. 2002. Disponible en <http://www.usc.es/~economet/aeadepdf/aeade59.pdf> Pag 7.

Grafica 33. Cartera hipotecaria y tasas de interés

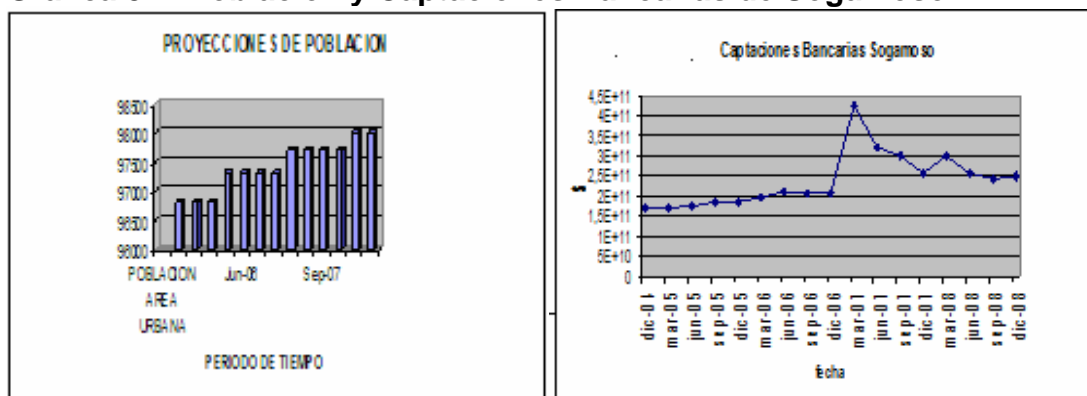


Fuente: Banco de la Republica 2008. Elaboración de los investigadores

Bajo estos parámetros y siguiendo los aportes de la teoría económica sería lógico no esperar cambios fuertes en la demanda de vivienda en Sogamoso durante el periodo estudiado pues el comportamiento de la mayor parte de variables que impactan la demanda efectiva no es un comportamiento que favorezca el aumento de la misma. En este sentido la DTF para el caso colombiano es un valor de referencia para calcular el coste de oportunidad en la decisión de invertir en vivienda o mantener el dinero en un banco. El comportamiento de la tasa para DTF ha tenido un crecimiento constante durante el periodo analizado de tal forma que se tiene la certeza de un coste de oportunidad cada vez mas alto, lo que desincentiva la inversión en vivienda (ver Grafica 33).

De manera semejante aunque el coste de financiamiento de vivienda y la disponibilidad de financiación hipotecaria han tenido un comportamiento favorable con tasas de interés hipotecarias a la baja y posibilidades de financiamiento a la alza como se observa en la Grafica 34 respectivamente. Se supondría un aumento de la demanda constante de tal forma que no se explicarían cambios bruscos de un semestre a otro.

Grafica 34. Población y Captaciones Bancarias de Sogamoso



Fuente: DANE, Superintendencia Bancaria 2008. Elaboración de los investigadores

Por su parte, variables como los cambios demográficos no son muy relevantes en el corto plazo a menos que existan fenómenos muy fuertes de migración caso que no es el de Sogamoso según información de planeación municipal y proyecciones de población del DANE 2005. Conceptualmente la única variable que faltaría para completar el análisis de la demanda según la lógica usada en la mayor parte de los modelos teóricos utilizados hasta el momento es la renta real disponible de la población.

En el caso de Sogamoso no existe información precisa de esta variable, así que se deba utilizar como Proxy las captaciones de las entidades bancarias del municipio. Retomando la Grafica 34 se puede demostrar que se da un cambio abrupto en los ingresos de la población para el segundo trimestre del 2007 el cual vuelve a un senda similar a la anterior pero con mayores ingresos disponibles de los que venían demostrando. Este cambio en las captaciones bancarias sin duda alguna se debe al ingreso de capitales por concepto de la venta de Acerías Paz del Río S.A. De manera que para examinar el comportamiento real de la demanda efectiva se deba tener algún grado de aproximación de las cantidades o proporciones del ingreso invertidas en vivienda por este segmento de la población.

Resultado de las encuestas realizadas a los beneficiarios directos de la Venta de Acerías Paz del Río S.A. se presume que en promedio solo el 40% de estos

beneficiarios invirtieron en la compra de vivienda en la ciudad durante el periodo estudiado invirtiendo así mismo en promedio cerca del 45% de los ingresos recibidos.

Este análisis sirve de sustento para argumentar que en términos reales la demanda por vivienda en Sogamoso si sufrió un aumento considerable pero no hasta el punto de llevar a aumentos del 30% o 40% a los precios del sector. Si bien se presenta una mayor demanda por inmuebles durante el mismo lapso de tiempo en la ciudad dado el aumento en los ingresos de un segmento de la población, así mismo se ha evidenciado el aumento en términos reales de la oferta llegando a variaciones superiores al 60% en el total de los inmuebles ofertados⁴⁴.

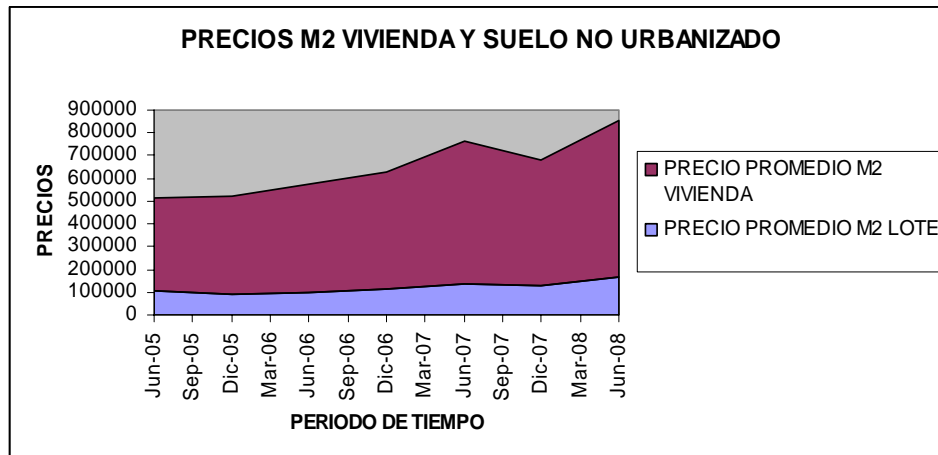
8.6 ESPECULACION O VALORIZACION

Definitivamente especulación y valorización. El análisis de la evolución de los indicadores examinados en el presente trabajo muestra que los precios por m² sufrieron una escalada sorprendente del 31% durante los primeros meses del año 2007 y tendieron a disminuir a finales del mismo año. A pesar de ello se observa que la disminución de los precios, no retoma su estado inicial sino que los deja en una senda con precios aumentados en cerca del 19% en comparación con los precios que se tenían hasta antes del 2007 para el caso de la vivienda.

En el caso del precio por m² de suelo no urbanizado, el comportamiento es similar pero con fluctuaciones menos severas, en la Grafica 35 se observan aumentos en los precios promedios cercanos al 21% para el segundo semestre del 2007 y una caída aproximada del 8% para final del mismo año.

⁴⁴ Cualquier economista sabe que los precios de equilibrio están determinados en gran medida por el punto donde se iguala la oferta y la demanda.

Grafica 35. Evolución precios promedio m2 de vivienda y suelo no urbanizado



Fuente: Periódico ENTERESE, Abril de 2004-Junio de 2008. Elaboración y cálculos de los investigadores.

Según Montalvo⁴⁵, los aumentos en la demanda que generan precios más elevados y aumentos anticipados del stock de vivienda ofertada, son indicios de un proceso de burbuja inmobiliaria, donde el sobredimensionamiento del stock de vivienda o la rápida caída en la demanda provocan la ruptura de la burbuja especulativa en el corto plazo.

En tal sentido se puede argumentar que durante el año 2007 se vive un fenómeno especulativo en los precios del mercado inmobiliario con precios inestables que suben rápidamente en forma de burbuja y se desinflan ligeramente pocos meses después ante los cambios bruscos en las expectativas del mercado. Evidenciando un efecto perverso en la dinámica de este mercado en el 2007.

Hasta el momento se ha centrado el análisis en el año 2007, a pesar de ello una mirada del mediano plazo indica la existencia de otros fenómenos; en el 2008 las cifras recolectadas sobre los precios del sector inmobiliario, muestran nuevamente aumentos generalizados en los precios por m2 a nivel zona y promedio de la ciudad. El trasfondo de esta recuperación se puede explicar por

⁴⁵ GARCIA, José. Burbujas Inmobiliarias. Universitat Pompeu Fabra. En: <http://www.econ.upf.edu/~montalvo/vivienda/articulo_fina_tribunal.doc>, Pág. 4.

las expectativas ante la llegada de nuevos inversionistas a la ciudad, la construcción de hipermercados como Carrefour o el Éxito y la puesta en marcha de proyectos como la doble calzada o vía del Cusiana que conectara a Sogamoso con Bogotá y con Yopal en tan solo dos horas, entre otros.

Desde el punto de vista de los compradores de vivienda se puede decir que quienes compraron vivienda entre marzo y noviembre del año 2007 realizaron una inversión con precios inflados y tuvieron una pérdida económica en la perspectiva del corto plazo, sin embargo esta pérdida se ve compensada en el mediano plazo ante las expectativas de mayor inversión en la ciudad; los que compraron vivienda a finales de año 2007 realizaron una buena inversión en cierta medida pues compraron a precios mas bajos. Los ganadores sin duda alguna, fueron aquellas personas que vendieron sus viviendas aprovechando los precios inflados de mitad de año pues accedieron a mejores precios que los presentes en 2006 y a finales del 2007.

Como resultado, los perjudicados y verdaderos perdedores con la dinámica del sector inmobiliario de Sogamoso; han sido los habitantes de más bajos ingresos en especial quienes no poseen un techo, ya que vieron reducidas sus posibilidades de acceder a vivienda propia ante el aumento en los precios del sector inmobiliario. Así mismo se les disminuyo el poder adquisitivo, teniendo que destinar mayor parte de los ingresos al pago de arriendo o de transporte cuando hubo migración hacia las afueras de la ciudad.

9. DINAMICAS DE LA COMPOSICION SOCIO ESPACIAL DE SOGAMOSO

En el presente capítulo se realiza un análisis de las transformaciones socio espaciales ocurridas en la ciudad de Sogamoso durante el periodo de estudio, relacionando estas transformaciones con los cambios y evolución en la estructura del área urbana y las tendencias de la segregación socio espacial.

En este sentido la variable clave de la segregación socioespacial en la ciudad de Sogamoso hasta el año 2006 tiene como fundamento esencial el aspecto físico de los inmuebles, dejando a un lado la relevancia del factor socioeconómico. Con el mejoramiento de las viviendas por el aumento en los ingresos de la clase obrera, lo físico comienza a ceder terreno dándole mayor importancia a lo socioeconómico.

9.1 ESTRUCTURA Y SEGREGACIÓN SOCIO ESPACIAL DE LA CIUDAD

Habitualmente cuando se ha hablado de segregación socioespacial se ha referido a este fenómeno en diferentes escalas o lo que se conoce como " ESCALA GEOGRAFICA DE LA SEGREGACION ", en este sentido se encuentra la segregación socioespacial a gran escala, donde determinado grupo especialmente el de mas altos ingresos u oportunidades se concentra en una sola zona normalmente uniendo el centro de la ciudad con la periferia en una dirección definida, mientras los grupos mas desfavorecidos se aglomeran en extensas zonas especialmente en las periferias del área urbana. En cuanto a la segregación a pequeña escala esta se asocia con la existencia de barrios homogéneos de pequeño tamaño dispuestos alternadamente en el espacio⁴⁶.

⁴⁶ Francisco Sabatini, Gonzalo Cáceres y Jorge Cerda. " Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción ", en Revista EURE, Vol. 27, N° 82, Diciembre 2001, Santiago de Chile. Pág. 8 y 9.

Para el caso de Sogamoso podemos realizar un análisis de la forma de segregación socioespacial partiendo o relacionándola con la estructura de los precios del suelo, pues como lo argumenta Sabatini (...) el funcionamiento de los mercados del suelo son un factor objetivo complementario a la construcción de identidades sociales (...).

De tal forma que si tomamos la estructura de precios del suelo observamos que Sogamoso es una ciudad que presenta una conformación monocéntrica teniendo como eje el centro de comercio de altos ingresos y de servicios de la ciudad; exactamente en la zona comprendida entre el parque de la villa, la plaza 6 de septiembre (donde está ubicada la alcaldía municipal) y los costados de la carrera 11 hasta el parque del laguito; sector conocido por concentrar el comercio de la ciudad y por la existencia de una gran diversidad de negocios entre los cuales están los destinados a actividades lúdicas y recreativas como bares y cafés.

A partir de esta zona se comienza a presentar una caída de los precios del suelo en forma concéntrica o de anillo, de tal forma que al analizar la conformación de la ciudad encontrábamos un centro con alto valor del suelo (valores entre \$170000 y \$110000 para el 2002) y con edificaciones promedio de no más de 4 o 6 pisos utilizado especialmente para la oferta de servicios como los bancarios, oficinas de abogados y labores gubernamentales entre otras. Un comercio caracterizado por almacenes de bienes suntuosos por las carreras 11 y 12 entre los dos parques; almacenes como ferreterías, casas de pintura, papelerías, cacharrerías y supermercados en la Plaza 6 de Septiembre y diversidad de negocios a lo largo de la Carrera 11 con 16 hasta el parque del Laguito.

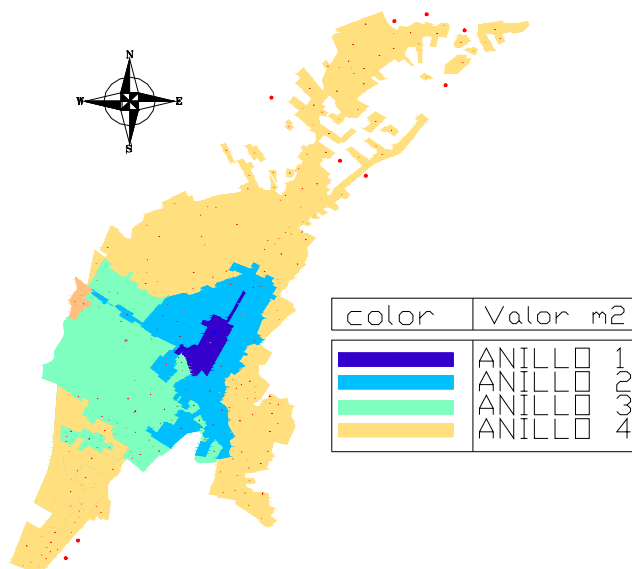
Alrededor de este centro consolidado comienzan a descender los precios del suelo encontrando lo que hemos llamado el segundo anillo de valor de precios del suelo de la ciudad, con precios entre 90 y 45 mil pesos para el 2002; en

barrios como Santa Helena, San Martín Centro, el Laguito, los Alisos, Veinte de Julio, Campo Amor entre otros.

Este anillo se caracteriza por la vivienda de dos y tres pisos pertenecientes a un sector de altos ingresos (en lo que suscita a esta ciudad) o por vivienda antigua en los alrededores de los parques nombrados anteriormente; también pertenece a esta zona el sector del Terminal de transportes y la plaza de mercado de la ciudad particularizados por el asentamiento de un comercio popular.

En seguida encontramos un tercer anillo como se observa en el Mapa 4, donde se asienta la mayor cantidad de la población del área urbana, barrios populares, algunos con dinámicas de comercio propio como el caso del barrio magdalena donde se evidencia un importante comercio al por detal, o como Villa del Sol, Valdez Tavera, Simón Bolívar, El Rosario, Colombia, Uribe Uribe, Las Américas, Olaya Herrera, Sugamuxi y bien hacia el sur el Barrio Universitario. Estos barrios pertenecen en su mayoría a estratos 2 y 3 presentan precios del suelo entre \$40000 y \$20000.

Mapa 5. Zonas segregadas en base a los anillos homogéneos de precios del suelo



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Sogamoso (DAPLAM) 2002. Elaboración de los investigadores

Es importante recalcar que la mayoría de barrios del 3 anillo se concentran hacia el sur de la ciudad mientras que hacia el norte se encuentran barrios con precios de los suelos desvalorizados y pertenecientes en su mayoría al anillo 4. Lo anterior puede estar relacionado a las condiciones ambientales de la ciudad para el momento, pues la zona norte después de haber sido la zona preferida a comienzos de los 90 fue desvalorizándose por la contaminación derivada de las grandes fabricas como la Siderurgica Nacional (Sideral), Acerias Paz del Río S.A. o los chircales⁴⁷.

El anillo o zona cuatro esta conformado por barrios de estrato 1 y 2 localizados en su mayor parte en las periferias de la ciudad. Al norte barrios como la Esmeralda, Jorge Eliécer, Siete de Agosto Los libertadores, Juan José Rondon, Gustavo Jiménez, el Recreo, Villa Blanca, la Pradera, San Cristóbal. Al Oriente y al Sur de la ciudad barrios entre los que se encuentran Venecia, el Cortes, El Oriente o la Villita, los cuales presentan la característica principal de vivir cierta desconexión de las dinámicas del centro urbano dada la distancia al mismo.

Por ultimo encontramos barrios con precios del suelo bajos y que están cerca al centro como Monquira, Santa Ana, los Alpes, Santa Bárbara y Luna Park. Donde el precio o valor comercial del suelo puede ser explicada por diversas causas, dentro de las que nos atrevemos a nombrar la segregación socio espacial como uno de los principales componentes; el valor del suelo para este anillo fluctuaba alrededor de los \$15000 a \$4000 en el 2002.

En cuanto al quinto anillo, este hace referencia básicamente a suelo de expansión urbana, son tierras que rayan con lo rural presentando precios por m2 inferiores a los \$3000 para el año 2002. Este anillo no será muy tenido en cuenta para objeto del presente estudio pues básicamente no pertenece a la zona urbana propiamente dicha.

⁴⁷ Para más información ver el estudio Efectos de la Contaminación Ambiental en la Valorización del Suelo de la Ciudad de Sogamoso ". Pedro Vidal, Luisa Roldan y Martha Fernández, Escuela de Economía de la Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia (U.P.T.C.) 1998.

En el sentido de la segregación a pequeña escala se evidencian casos específicos y muy interesantes al interior de cada uno de los anillos siendo tal vez el punto más relevante por cuanto a esta clase de segregación es a la que mas se aproxima la población en sus apreciaciones.

En la zona 3 encontramos casos como el del Barrio Olaya Herrera o los Arrayanes, donde todo un sector presenta gran diferenciación en los precios del suelo en comparación con todo su alrededor a pesar de estar en una zona muy homogénea, lo especial de estos casos es que aunque es un anillo con precios del suelo relativamente bajos se evidencian precios del suelo muy bajos para los barrios antes mencionados sin causa aparentemente justificable.

En el caso del anillo 4 se encuentra el caso particular de Villa Blanca, un pequeño sector hacia el sur de la ciudad que presenta un valor en el precio del suelo muy por encima de sus vecinos a pesar de presentar condiciones topográficas, ambientales y de localización muy parecidas; el tercer y ultimo caso se evidencia para un sector entre la carrera 14 y el Terminal de la ciudad el cual aunque esta en el anillo 2 rodeado por una zona de alta valorización y cercana al centro presenta una disminución con respecto a sus vecinos en los precios del suelo.

De tal manera que al basarnos en la estructura de precios del suelo podemos decir que Sogamoso para el año 2002 era una ciudad de corte monocentrico donde se podía evidenciar una segregación socioespacial de gran escala con algunos casos de segregación a pequeña escala y una tendencia de crecimiento hacia las afueras de la ciudad en especial hacia el sur, evidenciando cierta tendencia urbanística de expansión como modelo de asentamiento.

Ahora como punto de inicio para un análisis de lo sucedido tras la venta de Acerías Paz del Río S.A., es valido partir del hecho que la dinámica de la ciudad se mantuvo prácticamente inalterada durante el periodo 2002-2006 según información suministrada por la Oficina Asesora de Planeación de la

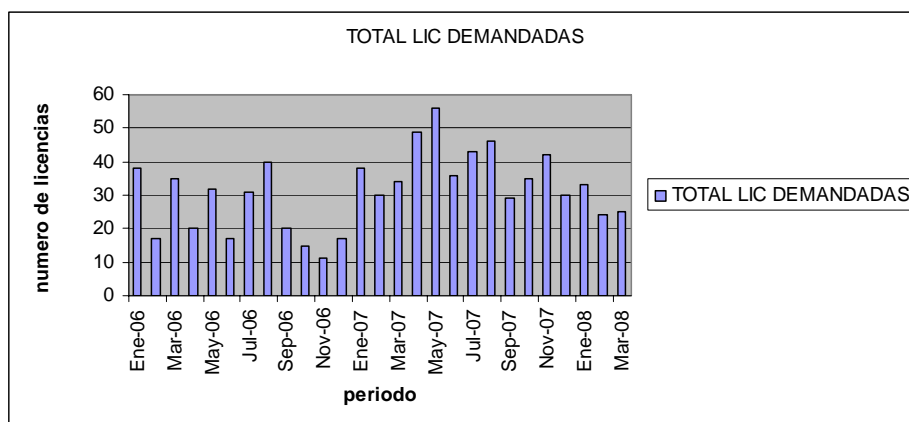
ciudad; de tal manera que es valido confrontar el análisis de la estructura de la ciudad en 2002 con lo sucedido después de Marzo de 2007.

Para conseguir este fin, por un lado se realizo un trabajo de campo a la vez que se realizaban las encuestas y por otra parte se analizo la información de licencias expedidas para relacionar los cambios en los patrones de construcción y transformación de la ciudad con el tipo de licencias solicitadas y la dinámica de la construcción, según las solicitudes de la población en la Curaduría No 1 de Sogamoso.

Como resultado se obtuvo datos para los años 2006, 2007 y el primer trimestre del año 2008; de tal manera que no se pudo acceder a información detallada del 2005 ni de años anteriores ya que la curaduría no contaba con base de datos para todo el periodo.

Sin embargo, según lo expresado por los funcionarios de esta curaduría en el periodo 2002-2005 no hubo cambios notables en la dinámica de la construcción de la ciudad y menos con tendencia hacia la recuperación. En Sogamoso, desde el 2002 el número de licencias aprobadas disminuyó hasta el 2004, cuando cayó a 82 licencias mientras que en el 2005 se recuperó la tendencia histórica de 275 licencias, en promedio, por año.

Grafica 36. Comportamiento licencias de construcción Sogamoso enero de 2006- marzo de 2008



Fuente: Curaduría 1 de Sogamoso 2008. Elaboración de los investigadores

En el 2006 se aprobaron en promedio mas de 293 licencias: de estas solo se demando una licencia de construcción para obra en altura superior a los 6 pisos⁴⁸, esta licencia se trato de la construcción de un edificio de 8 pisos con una área construida de 1285 m2 en la calle 15 con carrera 11 en plena esquina de la plaza 6 de septiembre, con destino comercial-residencial solicitada en el mes de agosto de 2006, pero que para efectos del sector inmobiliario no representa gran impacto. Durante el año 2006 se encontró un dominio total de licencias para construcción de casas de dos niveles, seguida por la construcción de casas de tres y un nivel; se evidencia que la existencia de construcciones superiores a los 4 pisos es casi nula, solo se cuentan con 7 registros que tienen esta misma característica.

En el año 2007 se solicitaron más de 468 licencias de construcción lo que significa un aumento superior al 60% con respecto al año anterior, Se realizaron solicitudes para la expedición de 60 licencias para construcción de vivienda de 3 pisos, 92 solicitudes para construcciones de 2 pisos, 20 de un piso y se observo una elevación en la demanda por construcción en altura con la expedición de 3 licencias para edificios de 8 pisos y mas de 13 para construcciones de 4 y 5 plantas.

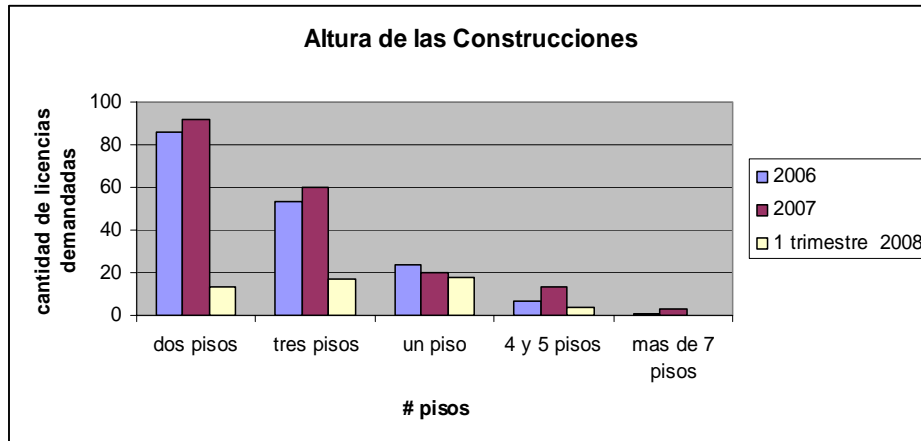
Los cálculos realizados para el primer trimestre del año 2008 muestran una dinámica similar a la de 2006 pero claramente inferior a la de 2007 al compararse por trimestres, pues en el 2006 se habían solicitado a Marzo cerca de 87 licencias; en 2007 se solicitaron 107 y para el primer trimestre del siguiente año tan solo 82 solicitudes.

El 2008 presenta una disminución en las licencias para dos pisos con tan solo 13 solicitudes, la séptima parte de las solicitudes del año anterior y una recuperación en las solicitudes para construcción de un solo nivel con 18 requerimientos, casi lo mismo que se solicito durante todo el año 2007 para

⁴⁸ Se toma este intervalo por que las normas de construcción piden que a partir de construcciones de 6 pisos se tiene que implementar el uso de ascensor lo cual aumenta la inversión para este tipo de edificaciones.

este tipo de vivienda. En cuanto a la construcción en altura se conserva alguna dinámica en la construcción de vivienda de 4 y 5 pisos con 4 solicitudes y una caída en la solicitud de más de 7 niveles con ninguna solicitud (Grafica 37).

Grafica 37. Solicitud de licencias según altura de las construcciones 2006-2008

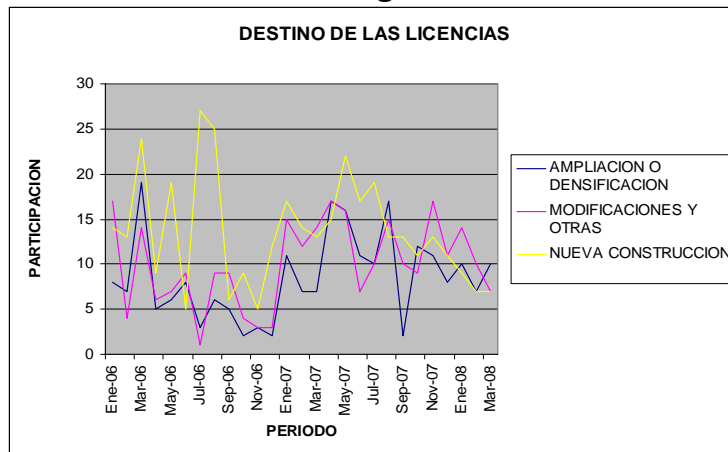


Fuente: Curaduría 1 de Sogamoso 2008. Elaboración de los investigadores

Entre las licencias aprobadas para construcción en altura durante el año 2007, se encuentra la edificación de una vivienda multifamiliar de 8 pisos con un área equivalente a 2812 m² ubicada en la calle 7b con 14a, la solicitud de licencia fue realizada el 7 de junio de 2007. En esta misma línea el 13 de Julio se solicitó el permiso para la construcción de 5 pisos con destino comercial-multifamiliar en la calle 32 con 10, el área aproximada fue 913 m².

Este análisis es importante, debido a que se muestran las tendencias de crecimiento de la ciudad; con esta información se puede evidenciar que hay predominio total de la construcción en dos niveles algo propio de la cultura de la región, de igual manera se demuestra la supremacía de la clase obrera en la ciudad. También se observa un claro repunte de la construcción de tres o más niveles hasta el punto que en el 2007 se solicitan 4 licencias para construcción en gran altura con edificaciones superiores a los 7 pisos y se demuestra el estancamiento y caída en las solicitudes de construcción de un solo piso.

Grafica 38. Licencias según destino



Fuente: Curaduría 1 de Sogamoso. Elaboración de los investigadores

Desde luego el análisis anterior no estaría completo sino se tiene en cuenta, cual fue el destino de las licencias aprobadas. La Grafica 38 muestra que a partir del año 2007, justamente en el mes de Marzo, ocurrió un aumento en la dinámica de la construcción; si bien las licencias con destino a nueva construcción venían presentando grandes fluctuaciones, se observaba una tendencia a la baja en su comportamiento hasta la fecha destacada en este análisis, a partir de la cual se infla alcanzando un tope máximo en Mayo y disminuyendo a niveles similares a los del año 2006 en Enero de 2008. Las licencias con destino modificaciones tienen un comportamiento similar pero con una tendencia mas estable hasta el punto que se puede decir que a fluctuado alrededor de las 10 licencias en promedio.

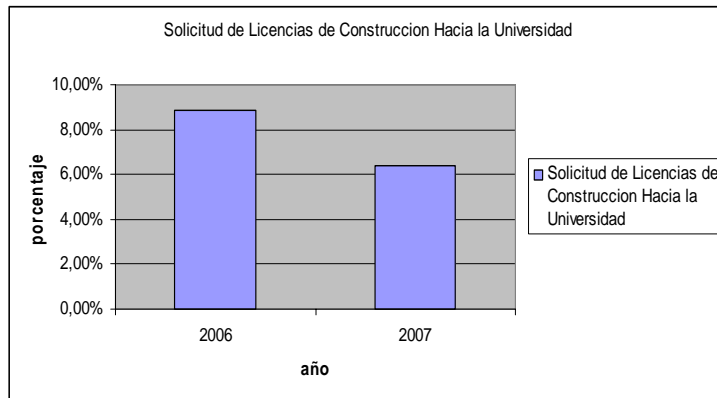
Finalmente el caso de las ampliaciones o modificaciones es destacable pues alcanza a estar al nivel y aun por encima de la construcción nueva en dos ocasiones, una en Abril de 2007 y otra en Agosto del mismo año siguiendo la tendencia de burbuja que se infla y cae rápidamente al igual que la construcción. Estos datos comprueban de alguna forma que gran parte del ingreso de la población durante el año 2007 fue a parar o tuvo como destino la densificación o ampliación de sus viviendas de tal forma que hay una intensificación en el uso del suelo al interior de la ciudad y se aprovechan espacios construidos de forma mas densa.

Las implicaciones de estos resultados son trascendentales en cuanto apuntan a un cambio en los patrones de crecimiento de la ciudad, donde el centro vuelve a ser lugar predilecto y se da un vuelco hacia la redensificación de la ciudad con la construcción en altura a cambio del crecimiento horizontal. Sin embargo se observa que las edificaciones tienen como finalidad aprovechar los primeros pisos para comercio y la parte superior de la edificación para vivienda.

A partir de estos datos y al realizar una mirada en retrospectiva de lo que era Sogamoso antes de 30 de marzo de 2007 y Sogamoso después de esta fecha no tenemos duda al afirmar que se inicia un proceso de cambio en las tendencias de la configuración urbana de la ciudad; si bien la ciudad no tiene un cambio trascendental en su composición a nivel general ni siquiera a nivel barrio, si se observa un cambio en los patrones urbanísticos de su área urbana.

Hasta antes de 2007 la ciudad presentaba un crecimiento claro hacia el sur de la ciudad, en especial hacia el sector de la Universidad. Gran porcentaje de la licencias aprobadas aproximadamente el 9% (Grafica 39) tenían como destino este solo sector, mientras el norte y la zona céntrica estaban estancados casi en que en un proceso de decadencia. A partir de marzo de 2007 se empieza a ver un proceso de renovación urbana donde se dinamiza la construcción y la redensificación de la ciudad; se comienza a observar la demanda de licencias de construcción en altura para los anillos 1 y la intensificación de uso del suelo para los anillos 2 y 3 como también aumento en la demanda de licencias para renovación y densificación de casas en la totalidad de la ciudad.

Grafica 39. Licencias de construcción hacia el sur 2006 y 2007



Fuente: Curaduría 1 de Sogamoso 2008. Elaboración de los investigadores

Con este análisis se demuestra que si bien las licencias aprobadas tienen como destino diversas partes de la ciudad ya no se tiene la tendencia tan marcada de un crecimiento únicamente hacia el sur y se presenta una redensificación de zonas más centrales (Ver Anexos 2 y 3). En cuanto a este aspecto vale la pena recalcar que el estancamiento de la construcción en el centro durante los últimos años, puede ser explicada en parte por las implicaciones y obstáculos de tipo económico que presentan las normas urbanísticas de la ciudad, pues aunque la norma urbanística no cambió en los últimos 8 años, si se han podido superar algunas de sus trabas vía mayores ingresos económicos derivados entre otros de la venta de Acerías Paz del Río S.A.

Por ejemplo en la zona central o anillo 1 existía y existe la limitación de no aprobar licencias para construcción a menos que se tuvieran bases para por lo menos 4 pisos de altura, en términos económicos y observando las características socioeconómicas de la población este era un inconveniente profundo, pues el nivel de ingreso de la población no permitía esta clase de inversión menos aun cuando los retornos vía renta no alcanzaban a cubrir siquiera el coste de oportunidad⁴⁹.

⁴⁹ Por ejemplo por una casa en el Barrio el Durazno en la cual era necesario invertir 100 millones de pesos se obtenía una renta de 650000 mil pesos mensuales ósea una tasa de interés anual de aproximadamente el 7,8%.

La segunda parte del estudio sobre la dinámica socioespacial de la ciudad se basó en el trabajo de observación en terreno, este es un método de investigación derivado de la sociología y utilizado en trabajos como los de Sabatini et al.

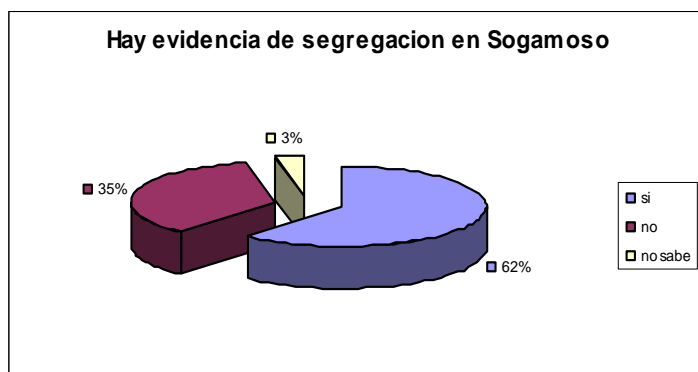
El trabajo de campo realizado tuvo como finalidad dos objetivos específicos por un lado se buscó recolectar información sobre la percepción de las personas en cuanto a sus condiciones de vida y en cuanto a los efectos derivados de la venta de Acerías Paz del Río S.A. y por otro lado se buscó realizar una observación a nivel de terreno de las condiciones presentes en cada parte de la ciudad.

En total se recorrieron más del 90% de los barrios de la ciudad encontrando un alto grado de homogeneidad en las zonas delimitadas según la valoración de los precios del suelo. Como resultado se observa que la segregación a gran escala no está muy presente en la percepción de los ciudadanos ya que las diferencias en la vivienda y los estándares de vida no son tan diferentes entre el estrato más alto y los estratos medios o bajos. Es de recordar que la ciudad apenas tiene como estrato máximo el 4 y los salarios van en promedio desde un salario mínimo hasta un máximo de \$1200000 según las encuestas realizadas a los jefes de hogar.

Cuando a los jefes de hogar se les preguntó si creían que en Sogamoso hay evidencias de segregación espacial, todos los encuestados que respondieron afirmativa o negativamente relacionaron la segregación socio espacial con la segregación a pequeña escala. Los encuestados argumentaron las respuestas indicando que en determinado barrio se veían casas con x características o que allí vivían los más ricos entre otras respuestas. Ninguno de los encuestados dio como respuesta algo relacionado con la segregación a gran escala, nadie habló de franjas de la ciudad o de grandes zonas; las respuestas fueron enfocadas hacia barrios o pequeños sectores en cada barrio y dispersos a lo largo de la ciudad.

Los resultados de esta pregunta muestran que el 62% de la muestra creen que en la ciudad si hay evidencias de segregación socio espacial, mientras que el 35% respondieron negativamente, tan solo el 3% de la población respondió que no sabían o no se habían fijado siendo indiferentes ante este fenómeno (Grafica 40).

Grafica 40. Percepción sobre la existencia de segregación en la ciudad



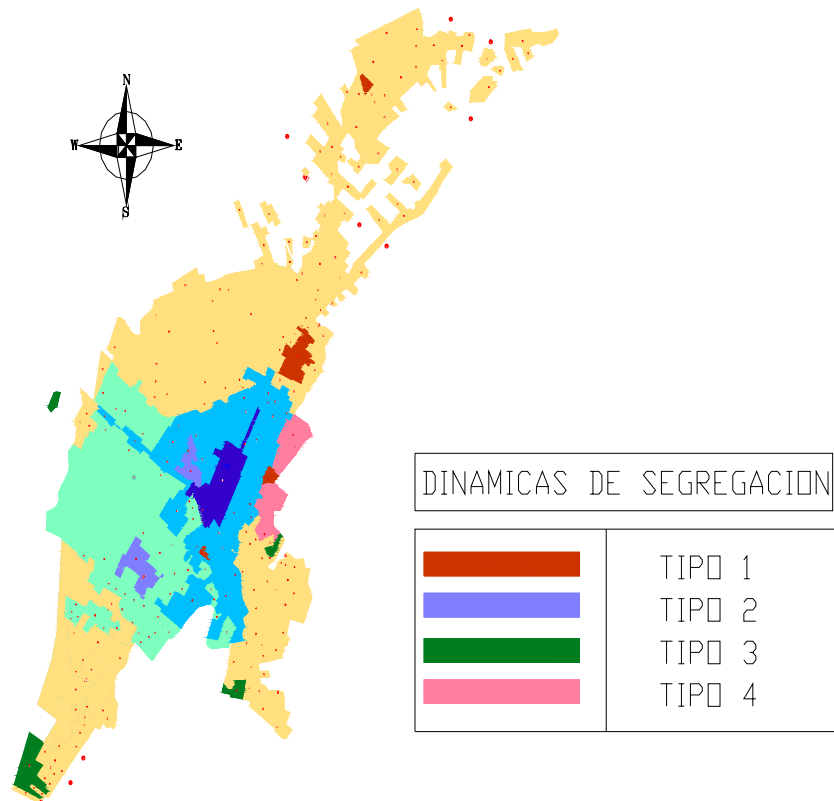
Fuente: Encuesta a jefes de hogar.

Como punto principal se puede argumentar que la segregación espacial en Sogamoso esta cambiando en dos sentidos particularmente; por un lado se esta cambiando la escala geográfica de la segregación con tendencia hacia la pequeña escala y por otro lado se presenta un cambio en el determinante principal de la segregación. Es decir años atrás el principal componente era las características físicas de la vivienda y ahora se ve una tendencia donde es el nivel socio económico la base de la diferenciación.

9.2 DINAMICAS DE LA SEGREGACION SOCIOESPACIAL DE PEQUEÑA ESCALA

Con la visita al terreno se logra identificar básicamente cuatro dinámicas distintas en cuanto a la segregación de pequeña escala. De tal manera que al analizar la composición física de la ciudad a través de mapas, estos casos se presentan en una forma de célula o pequeña mancha dentro de un espacio relativamente grande y muy homogéneo, para nuestro caso las zonas que se han delimitado como anillos como se observa en el Mapa 6.

Mapa 6. Mapa sobre las dinámicas de segregación en la ciudad



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Sogamoso (DAPLAM) 2002. Elaboración de los investigadores

Por un lado encontramos sectores o manchas como lo mencionamos anteriormente localizados en medio de zonas de estratos bajos y con baja valorización del suelo pero que cuentan con niveles de vida muy altos tanto a nivel socioeconómico como en cuanto a las características de sus viviendas (manchas de color rojo en el Mapa 6).

Esta modalidad se encuentra en el barrio el Recreo al norte de la ciudad. En este barrio la mayoría de sus pobladores son profesionales y comerciantes de altos ingresos, las casas son en promedio de dos pisos hacia arriba y con lotes superiores a los 100 m². En este sector se puede evidenciar fácilmente la segregación de tipo socioespacial comparándolo con sus vecinos más próximos de la urbanización el Progreso y el Oasis, los cuales están separados apenas por una cañada que se interpone entre ellos y el Recreo. Derivado de

lo anterior se evidencia las diferencias tanto en el grado de educación de sus pobladores como en el nivel de ingreso y en las características de la vivienda tanto así que la desconfianza y la obsesión por la seguridad parecen estar en el diario vivir de los pobladores del Recreo⁵⁰.

En esta misma línea se encuentra el barrio Villa Blanca un sector caracterizado por vivienda de alto nivel, al mejor estilo condominio. Separado del vecindario por cercas y vías de acceso restringidas, es un barrio que ha tomado como característica la auto segregación y que se diferencia de forma muy evidente de sus alrededores. El recorrido realizado a esta zona de la ciudad que fue catalogada para objeto del presente estudio como el 4 anillo muestra una zona con baja densidad de población, con vivienda de 1 y 2 pisos en ladrillo, donde predomina el suelo sin urbanizar y un paisaje cuasi rural.

La característica mas relevante es la existencia de la zona industrial en este sector, lo que ha sido obstáculo para el desarrollo urbano hacia esta parte de la ciudad, pues las normas urbanísticas del POT 2000 prohíben la construcción por ser una zona de expansión industrial.

El tercer caso relevante es el caso del barrio Campo Amor, este es un barrio que no tiene una extensión mayor de cuatro cuadras a la redonda, ubicado a escasos metros del centro de la ciudad; su construcción es de tipo colonial y esta cercado al occidente por la elevación del cerro de Santa Bárbara. Sus pobladores como en el caso del barrio el Recreo gozan de un buen nivel de vida, estando catalogados en el estrato 3 como cualquier conjunto de clase media. La característica de este sector es que nada lo separa de sus vecinos (algunos barrios altos índices de inseguridad) mas que la calle, aun así hay buenas relaciones entre ellos. En este caso es interesante ver como pueden convivir pacíficamente dos grupos sociales totalmente distintos sin mayores conflictos y sin la existencia de la hostilidad y la desconfianza.

⁵⁰ En encuesta realizada a pobladores del Oasis estos informaron de la inconformidad y obstáculos presentados por los habitantes del Recreo quienes argumentaban que con la construcción de estas dos urbanizaciones de VIS su seguridad y el precio de sus viviendas bajarían.

El cuarto caso se refiere a una urbanización o sector conocido como el barrio de los profesores, estas viviendas están ubicadas dentro del barrio las Américas, siendo una urbanización de tipo gremial donde más de un 85% de la población pertenecen al ramo de la educación, el barrio esta rodeado por una zona de estrato 2. De esta manera los residentes se localizan en medio de una zona con estrato bajo, pero se segregan en torno a su nivel de educación consiguiendo cierto grado de diferenciación social y a la vez acceder a terrenos con bajos niveles de impuestos

La segunda dinámica (color violeta en el Mapa 6) se presenta en pequeños sectores que están rodeados por zonas de mayor valorización, con características similares en ubicación y tipo de vivienda pero que poseen precios del suelo mas bajo, en este sentido se pueden citar dos casos en particular, el caso de los Arrayanes y el sector ubicado entre el Parque de las Banderas en la Carrera 14 con 11 y el Terminal de la ciudad.

Para el caso del sector entre el Terminal y el parque de las banderas se trata de un área de nos mas de 10 cuadras, donde principalmente se asientan actividades comerciales como cantinas, estaciones de gasolina y algunos talleres o depósitos. La dinámica en los precios del suelo obedece mas a la clase de oficios que se realizan en este territorio que a dinámicas de segregación socio espacial pues la cantidad de viviendas de uso residencial es baja. En este sentido el análisis de este caso no es tan significativo para el objeto del presente capitulo.

Los Arrayanes por su parte presentan bajo nivel en los precios del suelo en comparación con sus alrededores dada la densificación de su espacio que ha tenido como principal destino la VIS; este barrio según el recorrido de campo es un sector de terrenos ejidos que fueron utilizados para la construcción de urbanizaciones en autoconstrucción y donde aun hay bastante suelo para construcción. En este sentido se evidencia que las viviendas de autoconstrucción no son tan aceptadas en el mercado de la ciudad, teniendo

una inserción mínima en la demanda de inmuebles para compra, explicando de esta manera los precios bajos del suelo para este sector.

La tercera dinámica se basa en un modelo de asentamiento de tipo anglosajón con la suburbanización de hogares de altos ingresos (zonas de color verde en el Mapa 6). Son zonas de auto segregación donde los pobladores eligen zonas alejadas del centro histórico, hacia la periferia, en casas o conjuntos tipo casa quinta con altos niveles en los precios del suelo dado la exclusividad del sector pero con baja tributación por ser cuasi rurales. Esto les permite hacerse a un paisaje campestre, con las comodidades de la ciudad. Por otra parte se blindan del acceso a sus terrenos de las clases mas bajas.

Los pobladores eligen vivir fuera de la ciudad valorizando predios que rayan con lo rural pero les permiten un buen grado de diferenciación a través del cerramiento de sus inmuebles y el disfrute de predios grandes al estilo condominio. A este segmento sumamos los casos de conjuntos cerrados de tipo condominio o campestre en Venecia, junto al museo del Sol, un sector a la salida de Sogamoso por la vía a Tibasosa y el caso de los conjuntos cercanos al Batallón Tarqui.

La característica principal de estos asentamientos es la desconexión total del urbanismo de la ciudad en busca de espacios que les permitan no entrar en contacto con otros barrios y disfrutar de servicios ambientales de mejor calidad. En este contexto la ciudad no puede negar el papel que han jugado las construcciones de tipo capitalista a través de urbanizaciones que promueven la diferenciación, derivado de lo cual los promotores han podido colarse en un mercado capitalista no desarrollado promoviendo zonas con un nivel inicial de bajos precios del suelo para ofrecer un tipo de vivienda de altos ingresos. Derivado de lo anterior han logrado apoderarse de la renta del suelo y han ayudado a la segregación de pequeña escala, obteniendo como resultado una mayor fragmentación socio espacial de la ciudad.

El cuarto y último caso hace referencia a la parte oriental de Sogamoso en una de las zonas más históricas y viejas de la ciudad. En los sectores de Mochaca, los Alpes y Santa Bárbara. Este sector podría ser denominado como el guetto de la ciudad caracterizado por una topografía ascendente hacia el cerro de Santa Bárbara y por bajas condiciones de seguridad (zona de color rosado Mapa 6).

Como resultado del análisis conjunto del trabajo realizado en terreno y de los estudios sobre la dinámica de la construcción en la ciudad como reflejo de las licencias de construcción, encontramos que la ciudad de Sogamoso es una ciudad heterogénea en cuanto a las dinámicas socio espaciales. Donde se evidencia un área urbana fragmentada con gran cantidad de terrenos ejidos al interior de sus zonas más pobladas y en general en toda su extensión territorial. Siendo una característica importante la presencia de un mercado inmobiliario incipiente donde la mayor parte de las iniciativas de construcción han obedecido a constructores individuales permitiendo una segregación no tan marcada.

Sin embargo a partir de la venta de Acerías se da la posibilidad y se observa un aumento de la construcción en estos ejidos céntricos y la densificación de las casas de uno y dos pisos al interior de la ciudad⁵¹ intensificando el uso del suelo urbano en especial en los anillos 3 y 2 dada las características de la población beneficiada con mayores ingresos.

A pesar de todo la ciudad conserva el modelo urbano monocéntrico según los datos de las licencias aprobadas, pero se rompe de alguna manera la tendencia que se venía presentando hacia una ciudad de tipo policéntrico con la existencia de un peri centro hacia el sur en base al sector de la Universidad. Así se presenta una evidencia de la restitución de los precios de la vivienda hacia el centro de la ciudad con intensificación de uso del suelo ante el

⁵¹ Ver anexo 2 y 3

surgimiento, ascenso, culminación y posterior estancamiento de los trabajadores de la Acería como nuevos ricos de la ciudad.

En el caso de la segregación socio espacial el cuento es distinto pues el trabajo de campo señala la importancia de la segregación a pequeña escala, sin embargo nos atrevemos a pronosticar un vuelco de esta dinámica con el renacimiento del centro y la consolidación de una zona en forma de embudo en la zona centro occidente de la ciudad. Lo cual también se ve impactado por el cambio en la variable de más peso a la hora de relacionar la segregación al pasar de lo físico de los inmuebles a características socioeconómicas.

CONCLUSIONES

A lo largo del presente trabajo se evidencia que Sogamoso afronto cambios importantes en la dinámica del sector inmobiliario medidos a través de indicadores de precios. Presentando como principales rasgos un mercado estancado hasta el año 2007 cuando hay un alza generalizada en los precios promedio por m² de arriendos, vivienda y lotes o suelo no urbanizado.

Por zonas, se evidencio que las mayores fluctuaciones se presentaron en la zona 4 caracterizada por la fragmentación espacial y por vivienda de bajo estrato; mientras las zonas 1 y 2 fueron las de mayor valorización perteneciendo al área más densificada y céntrica de la ciudad. La zona 3 presento una dinámica más estable que el resto del área urbana, a pesar de ser la zona que venia presentando hasta antes del 2007 el mejor comportamiento promedio de aumento en los precios inmobiliarios. De esta manera se refleja una mayor volatilidad y crecimiento en los precios de vivienda tipo casa, seguida por los apartamentos, menores fluctuaciones para lotes o suelo no urbanizado y alzas sostenidas para el caso de los arriendos.

Las fluctuaciones que se dieron fueron porcentualmente significativas, alcanzando variaciones positivas de alrededor del 31% para descender a final de año a 19%. Como es de esperar se impactaron los precios de toda la ciudad, los arriendos fueron arrastrados al igual que el precio de la vivienda y del suelo a un estado superior al anterior a la liberación de los capitales, esto en un lapso de tiempo inferior a un año y medio, lo que genera una perdida de bienestar o de disminución adquisitiva para toda la población, pues con los mismos salarios o ingresos, se elevaron los costos de vivienda, mientras que el aumento en los ingresos fue para una pequeña proporción de la comunidad.

En tal sentido se precisa que las fluctuaciones son explicadas o presentan indicios no descartables de un proceso de burbuja especulativa que luego se desinfla. También se advierte que esta especulación y el aumento en los precios del mercado sirvió de alguna manera para incentivar la reactivación de la ciudad y la llegada de nuevos inversionistas para el 2008, lo que sumado a la construcción de obras de infraestructura como la vía al Cusiana pueden estar propiciando una valorización real de los precios del mercado inmobiliario para este año.

Los más afectados son aquellas personas que no tienen techo propio pues el aumento en los precios de la vivienda y del suelo mina sus posibilidades de acceder a vivienda a bajo costo. Por su parte las personas que pagan arriendo afrontan una pérdida de bienestar económico pues disminuyen sus ingresos disponibles al tener que dedicar una mayor proporción de los mismos al pago del alquiler de vivienda.

El problema radica en que el monto perdido por la especulación seguramente se fuga de la ciudad, lo cual representa una posibilidad perdida de inversión para la misma, pues este dinero pudo haber aumentado aun mas la dinámica económica de forma real al dinamizar la construcción y la posibilidad de adquisición de mas bienes por parte de los trabajadores.

Frente a la composición de la ciudad se muestra cierta segregación socio espacial a gran escala con la existencia de 5 zonas bien definidas según los precios del suelo. Sin embargo el trabajo de campo permite demostrar que para los ciudadanos la segregación más evidente y con la cual se asocian fácilmente es la segregación a pequeña escala evidenciándose básicamente 4 dinámicas con patrones de asentamiento y diferenciación muy distintos.

El análisis del comportamiento de la construcción demuestra un cambio en la forma de crecimiento de la ciudad donde hasta el 2006 se privilegiaba la expansión de esta, construyendo de manera horizontal con tendencia hacia el sur, a un crecimiento en altura donde se intensifica la construcción y uso del

suelo hacia el centro del área urbana aprovechando principalmente terrenos ejidos y construcciones existentes que son redensificadas.

En resumen se puede argumentar que Sogamoso es una ciudad espacialmente dispersa que a raíz del ingreso de capitales de la venta de Acerias paz del Rió S.A. vive un cambio en las dinámicas de su sector inmobiliario presentándose variaciones en sus precios por la existencia de una burbuja especulativa inicialmente y por mejores expectativas de crecimiento al final del periodo analizado. Así mismo la ciudad presentaba crecimiento de expansión horizontal que cambia de tendencia con la revitalización del centro y la intensificación en el uso del suelo, donde la segregación a pequeña escala es una de las variables mas importantes del área urbana, en este sentido se cree que se da un cambio donde el principal componente de esta segregación eran la características físicas de la vivienda a un escenario donde lo socioeconómico cobra mayor relevancia.

BIBLIOGRAFIA

Alonso W, 1964 *Location and Land Use* (Harvard University Press, Cambridge, MA)

Bardan, Ashrok; Robert Edelstein y Charles Leung. A note on globalization and urban residential rents. *Journal of Urban Economics*, 56, 2004.

DEBROTT, David. APUNTES SOBRE HISTORIA DE LA RENTA: La Critica de Marx a la teoría ricardiana. Versión Modificada del documento de Trabajo, N° 31, Centro de Investigaciones Sociales - Universidad ARCIS. Santiago, Chile. Junio, 1998.

Económica consultores. 1999. Precios del Suelo Urbano y Formación de la Renta en Santa Fe de Bogotá, En: Departamento Administrativo de Planeación Distrital, Observatorio De Dinámica Urbana.

Francisco Sabatini, Gonzalo Cáceres y Jorge Cerda. " Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción ", en Revista EURE, Vol. 27, N° 82, Diciembre 2001, Santiago de Chile.

GAITAN, Fernando. Estudio metodológico – técnico – económico para la aplicación de la plusvalía en la zona urbana, zona de expansión, zona suburbana y zona rural en el municipio de Sogamoso, En: Departamento Administrativo de Planeación Municipal, DAPLAM Sogamoso, 2002.

GARCIA, José. Burbujas Inmobiliarias. Universitat Pompeu Fabra. [En línea]. [Consultado 1 may. 2007] Disponible en <http://www.econ.upf.edu/~montalvo/vivienda/articulo_fina_tribunal.doc>.

GARCIA, Jose. Políticas publicas y precios de la vivienda. Universitat Pompeu Fabra. [En línea]. [Consultado 4 abr. 2008] Disponible en <http://www.econ.upf.edu/~Montalvo/vivienda/articulo_cie.doc>

GARZA, Néstor (2006), “LA GLOBALIZACIÓN Y LOS PRECIOS DEL SUELO EN BOGOTA”, Bogotá.

GARZA, Néstor. “Desempeño del mercado de vivienda nueva en Bogotá 1992-2004”, Cuadernos de Economía, Vol. 27, n. 47, Bogotá, 2007, páginas 23-52.

HARRIS, Chauncy y ULLMAN Edward. THE NATURE OF CITIES. ANNALS OF THE AMERICAN ACADEMY OF POLITICAL AND SOCIAL SCIENCES. En: urban geography, vol 18, no 1 (1945); Pág. 7-7.

JARAMILLO, Samuel. Hacia una teoría de la renta del suelo urbano, Ediciones Uniandes – IGAC, Bogotá, 1994.

JARAMILLO, Samuel (2004), “ Precios Inmobiliarios en el Mercado de Vivienda en Bogota 1970-2004 ”, en Documentos CEDE 2004-42, ISSN 1657-7191 (Edición Electrónica), Octubre de 2004.

Jorge Rodríguez y Arriagada (2004), Segregación residencial en la ciudad latinoamericana, en Revista EURE, Vol. 29, Nº 89, pp. 5-24, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile.

Julio Escobar y José Vicente. “METODOS DE CONSTRUCCION DE INDICES DE PRECIOS DE VIVIENDA”: Teoría y experiencia internacional. Centro Regional de Estudios Económicos, Banco de la República. Sucursal Cali. Septiembre de 2003.

Karin Fischer; Johannes Jäger y Christof Parnreiter. “ Transformación económica, políticas y producción de la segregación social en Chile y México ”, en Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Vol. 7, Nº 146(127),

ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B. 21.741-98, Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003.

LOPEZ, Maria. MODELOS ECONOMETRICOS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN LAS REGIONES ESPAÑOLAS. Documento de trabajo series de desarrollo económico No 59. Universidad santiago de Compostela. 2002. Disponible en <http://www.usc.es/~economet/aeeadepdf/aeead59.pdf>

MANCHESTER, J. (1987): " Inflation and housing demand: a new perspective". *Journal of Urban Economics*, n. 21, pp. 105-125.

MARX, Carlos (1980). *Teorías sobre la Plusvalía*. Tomo I y II. En MARX, C. y F. ENGELS (1980): *Obras Fundamentales*. Volúmenes 12 y 13, Editorial Fondo de Cultura Económica, FCE, México. Primera edición en español, 1980.

MORALES-SCHECHINGER, Carlos (2005), " Inequidad Urbana y Política Fiscal de suelo en América Latina", Profesor de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y del Lincoln Institute of Land Policy (LILP). Ponencia presentada en el Tercer simposio sobre investigación urbana: Desarrollo de suelo, política urbana y reducción de la pobreza, organizada por el Banco Mundial (BM) y el instituto de Investigación Económica Aplicada. (IPAE) en Brasilia DF, Brasil, abril 4-6, 2005.

Néstor Garza y Jhon Montaña, CRECIMIENTO URBANO DE BOGOTA EN UN CONTEXTO ESPECULATIVO, Lincoln Institute Research Report, Bogota 2000.

Pedro Vidal, Luisa Roldan y Martha Fernández. Efectos de la Contaminación Ambiental en la Valorización del Suelo de la Ciudad de Sogamoso. Tunja, 1998, 134p. Tesis (Pregrado en Economía). Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia. Facultad de Ciencias sociales. Departamento de Economía.

POTERBA, J.M. (1991): "House price dynamics: the role of tax policy and demography". Brookings Papers on Economic Activity, Vol. 2, pp. 143-183.

SABATINI, Francisco (2000), "Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial", en Revista EURE, Vol. 27, N° 77, mayo 2000, Instituto de Post Grado en Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile.

SULLIVAN, Arthur. Urban Economics Third Edition, Mc Graw Hill, 1996.

TELLO, Mario. LAS TEORÍAS DEL DESARROLLO ECONÓMICO LOCAL Y LA TEORÍA Y PRÁCTICA DEL PROCESO DE DESCENTRALIZACIÓN EN LOS PAÍSES EN DESARROLLO. Pontificia universidad católica del Perú. 2006. disponible en www.pucp.edu.pe/economia/imagenes/documentos/DDD247.pdf

VECCHIONE DE OCHOA, Lina (1989). UN MODELO DEL VALOR DEL SUELO URBANO EN EL AREA METROPOLITANA DE MÉRIDA, en Revista Economía N°4, 1989. 171-210, Instituto de Investigaciones Económicas y Sociales Universidad de los Andes. Venezuela.

OTRAS FUENTES

CAMACOL BOYACA-CASANARE, Informe de Coyuntura Regional Boyacá-Casanare. Tunja 15 de Febrero de 2008. www.camacolboyaca.org

CAMARA DE COMERCIO DE TUNJA. Boyacá en Cifras 2005. www.ccomercio tunja.org.co

DANE. Informes de Coyuntura Económica Regional, ICER Boyacá. 2004-2007. www.dane.gov.co

DANE. Proyecciones nacionales y departamentales de población. 2006-2020.
Indicadores demográficos 2005-2020. 2007. www.dane.gov.co

Periódico ENTERESE, publicaciones del periodo Abril de 2005- Junio de 2008.

Periódico el Tiempo. www.eltiempo.com

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA. Distribución de las
Captaciones por Rango e Instrumentos Financieros 2004-2008.
www.superintendenciafinanciera.gov.co

ANEXOS

Anexo 1. Formato de la encuesta realizada.

ENCUESTA: EL MERCADO INMOBILIARIO Y LOS PRECIOS DEL SUELO ANTE CHOQUES ECONOMICOS EL CASO DE: SOGAMOSO Y LA VENTA DE ACERIAS PAZ DEL RIO S.A.	
LOCALIZACION Y VIVIENDA(para jefes de hogar únicamente)	
0. Antes de febrero de 2007 en que barrio vivió usted:	
1. Nombre del barrio donde vive actualmente:	
2. Cual es el estrato de la vivienda: Estrato 1 ___ Estrato 2 ___ Estrato 3 ___ Estrato 4 ___ Estrato 5 ___ Estrato 6 ___	
3. Su vivienda cuenta con todos los servicios: ___ Si ___ No	
4. Actualmente vive en: ___ Casa ___ Apartamento ___ Cuarto ___ Otro tipo de vivienda	
5. En que condición posee la vivienda: ___ Arriendo o subarriendo <i>Cuales han sido los montos por concepto de arriendo que ha pagado en:</i> ___ 2005 ___ 2006 ___ 2007 ___ 2008 ___ Vivienda propia ___ Propia pagando ___ Otro ___ Empeño <i>Cuales han sido los montos que ha pagado en:</i> ___ 2005 ___ 2006 ___ 2007 ___ 2008	
5.1 Posee usted alguna vivienda o bien inmueble en empeño o en arriendo ___ Si ___ No (pase a la 7)	
5.2 Cuales han sido los montos que por arriendo o empeño usted ha recibido como propietario ___ 2005 ___ 2006 ___ 2007 ___ 2008	
6. En estos últimos 2 años le ha hecho usted alguna mejora a la vivienda: ___ Si ___ No Que proporción de su ingreso: _____	
IDENTIFICACION PERSONAL Y EDUCACION	
7. Sexo: ___ Hombre ___ Mujer 8. Edad: _____	
9. Cual fue el último año escolar que aprobó: _____	
10. Durante los últimos 6 meses ha estado: ___ Trabajando ___ Pensionado-jubilado ___ Realizando oficios en el hogar ___ Buscando trabajo ___ Recibiendo renta ___ Otros	
11. Cual es su ocupación: _____	
12. Condición Laboral: ___ Empleado ___ Empleador ___ Trabajador independiente	
13. Cual es el monto de sus ingresos mensuales _____ ___ Menos de un salario M. ___ 1-2 salario M ___ 2-4 salario M ___ mas de 4 S.M	
14. Fue beneficiario directo de la venta de Acerias Paz del Río: ___ si ___ no (pasar a la 20)	
15. Invertió usted en vivienda en esta ciudad: ___ si ___ no (pasar a la 19)	
16. En que período compro la vivienda: ___ mes ___ año	
17. Qué proporción del dinero recibido fue utilizado para compra de vivienda: _____	
18. Su inversión en vivienda fue por: ___ consumo ___ inversión	
19. Qué proporción del dinero recibido invirtió por fuera de la ciudad: _____	
20. En cuanto a los precios de los arriendo considera que estos: ___ Subieron ___ Bajaron ___ Mantuvieron	
21. En cuanto a los precios de la vivienda considera que estos: ___ Subieron ___ Bajaron ___ Mantuvieron	
22. En cuanto a los precios bajo la modalidad de empeño considera que estos: ___ Subieron ___ Bajaron ___ Mantuvieron	
23. En que bienes cree usted que ha orientado sus ingresos: ___ carros ___ viajes ___ vivienda ___ negocios ___ ahorro ___ otros	
24. Cree usted que en Sogamoso hay evidencias de segregación: ___ Si ___ No	
25. Considera usted que con la entrada de dinero de la venta de Acerias Paz del Río S.A. mejoro el comercio: ___ poco ___ mucho ___ permaneció igual	
26. Considera usted que con la entrada de dinero de la venta de Acerias Paz del Río mejoro el empleo: ___ poco ___ mucho ___ permaneció igual	
27. Considera usted que con la entrada de este dinero creció la ciudad: ___ poco ___ mucho ___ permaneció igual	

Anexo 2. Sogamoso en Diciembre del 2004, una ciudad sin mucha construcción en altura.



Fuente: Tomado de <http://www.skyscrapercity.com> Disponible en: [url=<http://img383.imageshack.us/img383/774/panoramica1wu.jpg>]

Anexo 3. Sogamoso en Julio del 2008, la ciudad se densifica en altura.



Fuente: Tomado de <http://www.skyscrapercity.com> disponible en: [url=<http://g.imageshack.us/img84/sogamosoaa9.jpg/>]

