

**ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LOS ASENTAMIENTOS
PRECARIOS EN EL ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA**

**MÓNICA VIVIANA CASTRO IGLESIAS
ERIKA HANNEIDY MENDEZ SANCHEZ**

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

2014

**ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LOS ASENTAMIENTOS
PREARIOS EN EL ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA**

**MÓNICA VIVIANA CASTRO IGLESIAS
ERIKA HANNEIDY MENDEZ SANCHEZ**

**Trabajo de Grado Para Optar al Título de
Economistas**

**Director:
PHD Amado Antonio Guerrero Rincón
Doctor en Historia. Docente Escuela de Economía.**

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

2014

DEDICATORIA

A dios por brindarme todos los recursos, paciencia y conocimiento para la elaboración de este trabajo, dándome la oportunidad de disfrutar de esta nueva etapa en mi vida

A mis padres, por su apoyo, esfuerzo, sacrificio, dedicación y paciencia, por su ejemplo de lucha y trabajo, todo esto con el propósito de dar siempre lo mejor de sí a mi hermana y a mí, con el único objetivo de que tengamos un mejor futuro, lleno de éxitos y bendiciones; Depositando su confianza en cada reto que se me presentaba sin dudar ni un solo momento en mi inteligencia y capacidad.

Es por ellos que soy lo que soy ahora. Los amo.

A los docentes por el aporte de sus conocimientos y guía
A mis amigos por todos sus aportes y momentos compartidos

ERIKA HANNEIDY MENDEZ SANCHEZ

Este trabajo de grado es el resultado de todo lo aprendido a través de los últimos años; una combinación de esfuerzos y sacrificios que logre superar gracias a cada una de las personas que en determinado momento representaron un gran apoyo en mi vida.

A Dios por brindarme la sabiduría para sobrepasar cada uno de los retos y culminar esta etapa tan importante.

A mis padres y hermanos por ser el motor de vida.
A mis profesores por el conocimiento adquirido de cada uno de ustedes.
A mis amigos por cada momento compartido

MÓNICA VIVIANA CASTRO IGLESIAS

AGRADECIMIENTOS

En primer lugar queremos agradecerle a Dios por todas las bendiciones y logros obtenidos a lo largo de nuestra formación como profesionales. a nuestros padres por no perderse un sólo día de nuestras vidas, alegrándola con su particular modo de ser, siendo los pilares fundamentales de nuestras vidas

A todos los profesores de la escuela de economía, principalmente a nuestro director de proyecto, Amado Antonio Guerrero Rincón por su aporte y manifestación de su interés para dirigir y culminar este proyecto de grado, De igual manera, agradecemos la valiosa colaboración de los profesores Héctor Julio Fuentes y Héctor Alberto Botello Peñalosa, por el apoyo y la asesoría que nos brindaron en el desarrollo de esta investigación, por su confianza, colaboración y apoyo, haciendo posible que nuestro trabajo se desarrollara de manera satisfactoria, a nivel personal y académico, logrando que nuestra formación profesional se resuma en satisfacciones académicas.

A su vez, extender nuestro agradecimiento a cada una de las personas que directa o indirectamente contribuyeron al desarrollo de esta tesis.

TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCIÓN	16
1. CONTEXTUALIZACIÓN	18
1.1 EVOLUCIÓN POBLACIONAL EN BUCARAMANGA	18
1.2 DISTRIBUCIÓN DE HOGARES	20
1.2.1 Clasificación de Hogares según Nivel de Ingresos	20
1.3 CALIDAD DE VIDA	22
1.3.1 Otros Indicadores. Hogares que habitan en asentamientos precarios	22
1.4 DÉFICIT HABITACIONAL	26
1.4.1 Déficit cualitativo	27
2. MARCO TEÓRICO	34
2.1 ASENTAMIENTOS PRECARIOS URBANOS	34
2.2 EVOLUCIÓN DE LA DINÁMICA DE PRECIOS DEL SUELO URBANO Y DE LA VIVIENDA	35
2.3 CAMBIOS EN LAS POLITICAS URBANAS	39
2.4 ENFOQUE DE PRECIOS HEDÓNICOS	40
3. DINÁMICA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LOS ASENTAMIENTOS PRECARIOS	44
3.1 MERCADO INMOBILIARIO FORMAL EN BUCARAMANGA	44
3.1.1 Precio de edificación	45
3.1.2 Índice de precio de vivienda nueva	46
3.1.3 Licencias de construcción	48
3.1.4 Trámites y requisitos para acceder a una vivienda en el mercado formal	50
3.2 APROXIMACIÓN MERCADO INMOBILIARIO INFORMAL COMUNA 1, 8 Y 10	58
3.2.1 Principales variables socioeconómicas	58
3.2.2 Caracterización del mercado inmobiliario informal	65
4. METODOLOGÍA	66
4.1 MODELO DE ANÁLISIS	66

4.2 FUNCIÓN DE ESTIMACIÓN	67
4.3 RESULTADOS Y ANÁLISIS	68
5. CONCLUSIONES	71
BIBLIOGRAFIA	72
ANEXOS	74

LISTA DE TABLAS

	Pág.
Tabla 1. Comunas más deprimidas de Bucaramanga.	19
Tabla 2. Distribución de Hogares por estratos en Bucaramanga. Año 2011	20
Tabla 3. Número de hogares en asentamiento precarios.	25
Tabla 4. Bucaramanga. Hogares y Déficit de viviendas 1993,2005,2011.	26
Tabla 5. Licencias de Construcción por destinos-Bucaramanga. Enero-Agosto 2013	50
Tabla 6. Resultados de las Estimaciones. Modelo Logit. Variable dependiente niveles de valor de la vivienda.	68

LISTA DE GRÁFICOS

	Pág.
Gráfico 1. Porcentaje de hogares en asentamientos precarios en el Área Metropolitana de Bucaramanga.	25
Gráfico 2. Déficit cualitativo de vivienda en Bucaramanga	28
Gráfica 3. Déficit cuantitativo de vivienda en Bucaramanga	31
Gráfica 4. Índice de Precios Vivienda Nueva- Bucaramanga Área Metropolitana	47
Gráfico 5. Índice de Precios Vivienda Usada (IPVU)- Bucaramanga Área Metropolitana.	48
Gráfico 6. Licencias Destinadas a Viviendas	49
Gráfico 7. Ingresos del hogar.	59
Gráfico 8. Lugar de procedencia de los habitantes.	59
Gráfico 9. Información sobre residencia	60
Gráfico 10. Distribución de las viviendas	61
Gráfico 11. Soporte legal de propiedad.	61
Gráfico 12. Riesgos de la vivienda.	62
Gráfico 13. Canon de arriendo.	62
Gráfico 14. Gastos en servicios públicos.	64
Gráfico 15. Ocupación jefe de hogar.	64

LISTA DE ANEXOS

	Pág.
ANEXO A. Formato de encuesta aplicada a los jefes de hogar.	54

RESUMEN

TITULO: ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LOS ASENTAMIENTOS PRECARIOS EN EL ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA*

AUTORES: MÓNICA VIVIANA CASTRO IGLESIAS
ERIKA HANNEIDY MENDEZ SANCHEZ**

PALABRAS CLAVES: Mercado Inmobiliario, Precios Hedónicos, Asentamientos precarios, Déficit habitacional.

CONTENIDO:

El presente trabajo plantea un análisis del mercado inmobiliario en asentamientos precarios ubicados en las comunas 1, 8 y 10 de la ciudad de Bucaramanga; tomando como referencia información estadística que data desde 2005 hasta 2013, denotando así la influencia de este fenómeno en el desarrollo sostenible de la ciudad a través del comportamiento del sector inmobiliario. El análisis propuesto plantea un estudio de factores influyentes en la formación de asentamientos, una caracterización del mismo y sus repercusiones en el modelo de ciudad; conseguido por medio de encuestas y trabajo de campo.

En la primera parte se plantea una contextualización de Bucaramanga, visualizando la situación de los hogares bumangueses enmarcados en los principales problemas de la vivienda. En la segunda parte se hace una revisión bibliográfica y de antecedentes para comprender la formación y caracterización de los asentamientos precarios existentes en la ciudad. Seguido a esto, se investiga sobre el mercado inmobiliario formal e informal y se elabora un análisis estadístico de acuerdo a la caracterización que implica un asentamiento precario. En la última parte de este texto se aplica el modelo de precios hedónicos ordinal, en base al trabajo de campo realizado. Con lo que se logra establecer las limitantes del mercado informal de vivienda y la influencia recíproca entre el comportamiento de los hogares ubicados en asentamientos precarios y el modelo económico imperante.

* Proyecto de Grado

** Facultad de Ciencias Humanas. Escuela de Economía y Administración. Director: Amado Antonio Guerrero Rincón

ABSTRACT

TITLE: ANALYSIS OF THE REAL ESTATE MARKET IN SLUM METROPOLITAN BUCARAMANGA*

AUTHORS: MÓNICA VIVIANA CASTRO IGLESIAS
ERIKA HANNEIDY MÉNDEZ SANCHEZ**

KEYWORDS: Real Estate Market, Hedonic Prices, slum settlements, housing deficit.

CONTENTS:

This paper presents is an analysis of the property market in Slums located in communes 1, 8 and 10 in the city of Bucaramanga; by reference to statistical information from 2005-2013, highlight the influence of this phenomenon on the sustainable development of the city through the behavior of the real estate sector. The proposed analysis: Study of factors influencing the formation of settlements, one characterization and its impact on the city model; achieved through surveys and field work.

The first part is a contextualization of Bucaramanga, visualizing the situation of households bumangueses framed in major housing problems. The second part is study of literature and background to understand the formation and characterization of existing slums in the city revision. Them, we research about a formal and informal real estate market and make a statistical analysis according to the characterization involving a slum. In the last part of this paper, the ordinal hedonic price model is applied, based on field work done. Thus, we can establish the limitations of the informal housing market and the reciprocal influence between the behavior of households in slums and economic model.

* Thesis

** Faculty of Humanities. School of Economics and Management. Director: Amado Antonio Guerrero Rincón

INTRODUCCIÓN

Durante los últimos años, cambios de orden demográfico, tecnológico, institucional y social, sumados al crecimiento urbano, los derechos de propiedad sobre el suelo y su respectivo precio¹ han influido para que la población de Bucaramanga y su área metropolitana opten por acceder a inmuebles en urbanizaciones al margen del mercado formal en zonas informales o precarias según la definición adoptada por cada municipio. Lo anterior toma en cuenta el hecho de que la vivienda se ha convertido en una forma de acceder a niveles mínimos de bienestar que permiten mejorar la calidad de vida de los habitantes.

En consecuencia, se realizó esta investigación como aproximación a las características y funcionamiento del mercado inmobiliario informal que pueden estar promoviendo la expansión de esta clase de urbanizaciones en las comunas Norte, Provenza y Sur Occidente localizadas en Bucaramanga.

Para tal fin, se han analizado variables tales como la tasa de crecimiento poblacional, la formación del precio del suelo y sus determinantes, nivel de ingresos, déficit habitacional, escases de suelo urbanizable y difícil acceso a la financiación de vivienda, entre otras.

¹ “La operación espontánea del mercado de tierras en el mercado del suelo en las ciudades latinoamericanas, con enormes tensiones generadas por una avasalladora ampliación de la demanda y una aguda restricción en los recursos fiscales es verdaderamente paradójica. La limitación en la provisión de infraestructura eleva los precios de la tierra servida. Esto expulsa a sectores de la población de la demanda solvente y los empuja a la irregularidad. El Estado debe entrar a reparar a posteriori las insuficiencias que esta acción clandestina genera con grandes sobrecostos que limitan de nuevo los recursos fiscales, lo que a su vez reproduce la escasez, etc. en un círculo vicioso muy perverso. Este dispositivo les permite a los fraccionadores y propietarios de terrenos tanto legales como ilegales, obtener jugosas ganancias con el nivel elevado de los precios del suelo urbano con muy poca contraprestación de su parte. Se trata de un típico esquema de socialización de costos y privatización de beneficios, en el que la precariedad de muchos alimenta la afluencia de unos pocos” (Jaramillo, 2006).

De manera que se tenga una visión más clara, sobre las orientaciones y motivaciones que inducen a los hogares bumangueses y a los promotores de vivienda a optar por un mercado de vivienda informal que ha impactado económica y socialmente al municipio.

1. CONTEXTUALIZACIÓN

1.1 EVOLUCIÓN POBLACIONAL EN BUCARAMANGA

Bucaramanga, es la capital del Departamento de Santander y se encuentra ubicada al Nororiente de Colombia, sobre una meseta aluvial que dista a 384 km de la capital del país. Es además una ciudad eminentemente urbana, conformada por barrios, asentamientos y urbanizaciones que se integran en 17 comunas divididas en 1341 manzanas y alrededor de 200 barrios.² En cuanto a su población rural representa el 1,3% de los habitantes.

También es una ciudad de tamaño mediano que cuenta con 526.000 habitantes en la zona urbana y algo más de 1.000.000 en el área metropolitana³. Está rodeada por los municipios de Girón, Floridablanca y Piedecuesta con los cuales se conforma el Área Metropolitana de Bucaramanga. Gran parte de la población de Bucaramanga se encuentra ubicada en las comunas Norte y Nororiental, y a su vez, estas zonas son las más afectadas por fenómenos de erosión, remoción en masas o inundaciones. Al mismo tiempo, las comunas 1, 2, 8 y 14 son las áreas más deprimidas, mientras que por el contrario las comunas 12, 13 y 16 cuentan con altos estándares de calidad de vida. ⁴(Ver tabla 1.)

² Plan de desarrollo Alcaldía de Bucaramanga.

³ El área metropolitana de Bucaramanga la conforman los municipios de Bucaramanga, Girón, Floridablanca y Piedecuesta, según proyecciones del DANE para junio de 2012, con base en Censo General 2005.

⁴ Ver tabla 1.

Tabla 1. Comunas más deprimidas de Bucaramanga.

COMUNA	NÚMERO COMUNA	BARRIOS QUE LA CONFORMAN:
NORTE	1	El Rosal, Colorados, Café Madrid, Las Hamacas, Altos del Kennedy, Kennedy, Balcones del Kennedy, Las Olas, Villa Rosa (sectores I, II y III), Omagá (sectores I y II), Minuto de Dios, Tejar Norte (sectores I y II), Miramar, Miradores del Kennedy, El Pablón (Villa Lina, La Torre, Villa Patricia, Sector Don Juan, Pablón Alto y Bajo). Asentamientos: Barrio Nuevo, Divino Niño, 13 de Junio, Altos del Progreso, María Paz. Urbanizaciones: Colseguros Norte, Rosa Alta.
NORORIENTAL	2	Los Ángeles, Villa Helena I y II, José María Córdoba, Esperanza I, II y III, Lizcano I y II, Regadero Norte, San Cristóbal, La Juventud, Transición I, II, III, IV y V, La Independencia, Villa Mercedes, Bosque Norte. Asentamientos: Mesetas del Santuario, Villa María, Mirador,
SUR OCCIDENTE	8	San Gerardo, Antiguo Colombia, Los Canelos, Bucaramanga, Cordoncillo I y II, Pablo VI, 20 de Julio, África, Juan XXIII, Los Laureles. Asentamientos: El Fonce, Manzana 10 del barrio Bucaramanga. Urbanización: La Hoyada.
MORRORICO	14	Vegas de Morrорico, El Diviso, Morrорico, Albania, Miraflores, Buenos Aires, Limoncito, Los Sauces.

Fuente: Alcaldía de Bucaramanga

1.2 DISTRIBUCIÓN DE HOGARES

Los hogares también tienen una clasificación por estrato socioeconómico, la cual para el caso de Bucaramanga está dada principalmente para la clase media que comprende los estratos 3 y 4, pues entre los dos suman una participación del 57,9%. Seguida de los estratos que más demandan servicios e inversión social estratos 1 y 2, los cuales representan el 33,3% del total de hogares bumangueses y finalmente los estratos altos 5 y 6 con una representación del 8,8%. (Ver tabla 2.)

Tabla 2. Distribución de Hogares por estratos en Bucaramanga. Año 2011

ESTRATO	NO. HOGARES	%HOGARES
1	18.902	12.6%
2	31.053	20.7%
3	38.704	25.8%
4	48.154	32.1%
5	4.800	3.2%
6	8.401	5.6%
TOTALES	150.014	100.0%

Fuente: Secretaria de Planeación Municipal.

1.2.1 Clasificación de Hogares según Nivel de Ingresos. Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), Bucaramanga es una ciudad que cuenta con buenos indicadores sociales, puesto que la ocurrencia de la pobreza multidimensional⁵ fue de 10,7% en 2011 y registró una disminución

⁵ El Índice de Pobreza Multidimensional (IPM), desarrollado por el Oxford Poverty & Human Development Initiative (OPHI), es un indicador que refleja el grado de privación de las personas en un conjunto de dimensiones. La medida permite determinar la naturaleza de la privación (de acuerdo con las dimensiones seleccionadas) y la intensidad y profundidad de la misma. Según el IPM, en Colombia se considera que un hogar, y los miembros a su interior, está en condición de pobreza multidimensional si tiene 33% de las privaciones ($k=5/15$), en otras palabras un hogar es multidimensionalmente pobre si enfrenta carencias en por lo menos 33% de las 15 variables seleccionadas, teniendo en cuenta la ponderación asignada a cada variable. Ejemplo 1, se considerarían multidimensionalmente pobres las personas de un hogar que enfrenta alta

de 22,8 puntos porcentuales entre 2001 y 2011, al convertirse en la ciudad que más logro reducir la pobreza en comparación con la del promedio nacional (34,1%).⁶

Adicional, logró tener el menor índice de pobreza extrema entre las seis principales ciudades y sus áreas metropolitanas, pues de 6,1% en 2001 paso a 1,1% en 2011⁷; y obtuvo el menor nivel de desigualdad en la distribución del ingreso, en relación con algunas de las principales ciudades, pues su coeficiente de Gini (0,449) fue bajo en relación con el total del país (0,548)⁸.

Sin embargo, hay cifras que contradicen dichas apreciaciones, ya que el DANE considera que una familia es pobre si el hogar está constituido por cuatro personas o más y estas obtienen ingresos inferiores a los \$824. 000 al mes o es pobre extrema si sus ingresos son inferiores a los \$368.000 mensuales.

Además, si el nivel de desempleo ha disminuido es porque la gente ha tomado la informalidad como una forma de empleo; elevando en un 62% este índice, y ubicándolo dentro de los más altos del país.⁹

Teniendo en cuenta los parámetros establecidos por el DANE, es necesario comprender que aún hacen falta medidas que permitan desarrollar oportunidades de empleo y de ingresos dignos, que contribuyan a una mejor distribución de la

dependencia económica (10%) + empleo informal (10%) + barreras de acceso a servicios de salud (10%) + inadecuada eliminación de excretas (4%). Ejemplo 2, serían multidimensionalmente pobres las personas de un hogar que enfrenta bajo logro educativo (10%) + analfabetismo (10%) + inasistencia escolar (5%) + rezago escolar (5%) + trabajo infantil (5%). La tasa de recuento, o tasa de incidencia de la pobreza multidimensional, está definida por $H=q/n$, donde q es el número de personas multidimensionalmente pobres y n es la población total (Misión para el Empalme de las Series de Empleo, Pobreza y Desigualdad-MESEP, DNP/DANE, Bogotá, 2012).

⁶ Banco De La Republica, Bucaramanga Capital Humano y Crecimiento Económico.

⁷ Indicadores de pobreza y desigualdad en áreas metropolitanas y Colombia, 2002-2011; cálculos MESEP.

⁸ Cálculos DANE basados en la gran encuesta integrada de hogares 2011.

⁹ ONG Fundación Compromiso

riqueza en la ciudad, mejorando así los niveles de vida de los habitantes, ya sea mediante el mejoramiento del nivel educativo, de salud, de servicios públicos domiciliarios o condiciones de la vivienda.

1.3 CALIDAD DE VIDA

Dentro de las transformaciones más importantes que se han venido presentando en la ciudad de Bucaramanga, se encuentra el aumento significativo en el número de habitantes en la ciudad. Esta concentración de la población, ha incidido en la expansión hacia la periferia de la ciudad, ya que actualmente Bucaramanga al igual que la gran mayoría de las ciudades Colombianas no cuenta con suelo urbanizable, para satisfacer el número de familias que demandan una vivienda digna.

1.3.1 Otros Indicadores. Hogares que habitan en asentamientos precarios.

Ahora bien, si es cierto que se han alcanzado indicadores positivos, también existen brechas en la distribución urbana de la ciudad, que acentúan la dificultad de la población con bajo poder adquisitivo para acceder a métodos de compra o financiación adecuados que les permitan la tenencia de una vivienda digna y propia. Esta parte de la población al verse relegada incurre en la conformación de asentamientos para lograr un derecho que aunque esta establecido por ley en la constitución aun no beneficia a muchos.

Para comprender mejor la lógica de funcionamiento de estos asentamientos es necesario saber que se pueden presentar de múltiples formas¹⁰, un ejemplo de ello es cuando una persona o un grupo de individuos deciden emprender acciones para localizarse en predios públicos o privados sin autorización de las entidades que regulan el adecuado uso del suelo; dando lugar a los asentamientos precarios

¹⁰ Clasificación según estudio de CDMB sobre asentamientos precarios en el área metropolitana de Bucaramanga.

por invasión, los cuales obedecen principalmente a grupos poblacionales que han sido despojados de sus viviendas y se encuentran en condición de desplazamiento; que además encuentran como solución a su problema de ubicación las invasiones, debido a que existe una norma que plantea que cuando se superan las 72 horas se reconoce un asentamiento desde la perspectiva de derechos y del debido proceso ya sea para su reubicación o desalojo.

Estos asentamientos pueden darse por invasión reciente que data a partir de 2005 con institucionalidad pública bajo transitoriedad de albergues temporales, como consecuencia del alto impacto que ha tenido para el AMB las diferentes olas invernales que se han presentado en la ciudad. Generalmente son cambuches con mínima seguridad, sin equipamientos comunitarios y sin estructura de espacio público y vías vehiculares. También se caracterizan por disponer de servicios públicos comunitarios tanto en su suministro como en su cobro y por altas carencias en educación, salud y trabajo. En cuanto a su disposición urbanística, se encuentran al margen de la legalidad, pues estos cambuches no tienen soportes que garanticen la seguridad en la tenencia de su predio por lo que generalmente las transacciones que aquí se realizan son de compras irregulares de “lotes “con documentos personales.

También están los asentamientos por invasión en proceso de consolidación que fueron creados antes de 2005, ante la imposibilidad de acceder a procesos integrales de vivienda propia por parte de las instituciones relacionadas con este sector, sin importar los impactos ambientales negativos de su localización. Generalmente estos asentamientos buscan su legalización para garantizar su permanencia en estos sitios y asegurar las inversiones en que incurran para adecuar y mejorar estas unidades de vivienda.

Existen, entonces, viviendas construidas con materiales más idóneos en relación a las normas urbanísticas aunque con escasos niveles de seguridad por su

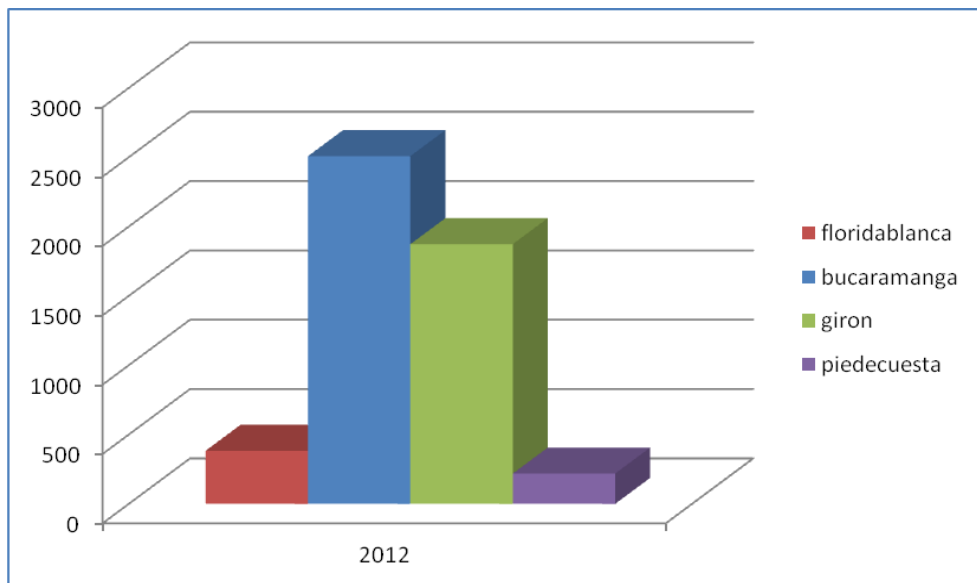
ubicación. Sus habitantes son los encargados de auto gestionar espacio público, equipamientos comunitarios, mejoramientos de vías, suministro y cobro de servicios públicos prioritarios individuales; todo a través de la organización comunitaria que aunque en ocasiones actúa al margen de la legalidad en la inversión pública, con su gestión han concertado el mejoramiento de su nivel de vida. Estas viviendas ya no vienen solo en cambuches sino también en lotes o casas que aunque siguen estando fuera de los estándares urbanísticos legales, han logrado desarrollar procesos en busca de la consolidación y legalización de sus asentamientos que garanticen su permanencia definitiva en estas propiedades. Siendo así los asentamientos más problemáticos para las instituciones municipales.

Por último, están los asentamientos por invasión consolidada; los cuales empezaron como invasión y luego por la gestión comunitaria y ante la ausencia de soluciones definitivas por parte de las instituciones relacionadas con la problemática, acabaron fortaleciéndose casi en su totalidad, pese a que las amenazas naturales y el espacio urbano en que estos asentamientos se desenvuelven no son de calidad ideal para un adecuado nivel de vida; pues a pesar de que aquí se observa un avance en vías, infraestructura y servicios, la posibilidad de consolidar estas viviendas como patrimonio y de alcanzar beneficios financieros es escasa al mantenerse la ilegalidad en la tenencia sobre dichos predios.

En base a lo mencionado anteriormente se tiene que los asentamientos precarios presentan múltiples características que denotan problemas más allá de la tenencia del suelo y la vivienda; por eso cuando se observan que el número de personas que habitan una vivienda es de 3 o más por habitación, y que la vivienda fue construida con pisos y paredes precarias, además de no tener acceso a un adecuado abastecimiento de agua potable o carecer de saneamiento básico, constituyen hogares, predios y población afligidas por este fenómeno.

Para el caso de Bucaramanga, en 2012, el 12,9 % de los hogares estaban ubicados en asentamientos precarios; seguido de Girón con un 19,8%, Piedecuesta de un 7,4% y finalmente Floridablanca con un 7,1%.

Gráfico 1. Porcentaje de hogares en asentamientos precarios en el Área Metropolitana de Bucaramanga.



Fuente: Citu Experiencia Local - Corporación Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga – CDMB, Febrero de 2012

Tabla 3. Número de hogares en asentamiento precarios.

Municipio	Número de Hogares
Bucaramanga	2507,940604
Floridablanca	383,1298011
Girón	1873,056961
Piedecuesta	218,4237349

Fuente: Departamento Nacional de Estadística, para 2012

1.4 DÉFICIT HABITACIONAL

El déficit habitacional es el total de las viviendas o soluciones habitacionales que se requieren para que las familias que carecen de ella, tengan acceso a este derecho social, en condiciones óptimas de habitabilidad. En función de algunas categorías seleccionadas que se han establecido de antemano.

La región tiene un déficit absoluto de vivienda de 162.842 hogares, ocupando en el país el puesto 11, y el puesto 27 en términos relativos. A nivel urbano, se ubica en el puesto 9 en déficit absoluto con 80.159 hogares¹¹. Según el censo DANE 2005, el déficit de vivienda para Bucaramanga fue de 22.592 unidades, con cerca de 11.000 personas habitando en zonas de amenaza alta y en probable riesgo. Frente al número de hogares se calculó la existencia de 124.682 hogares rurales y 373.966 hogares urbanos y en hacinamiento en Santander, se calcula un promedio departamental de 1,0390 hogares por vivienda, mientras que en el AMB el promedio es cercano al 1,2. Datos del INVISBU, proyectan frente a la demanda de vivienda, un crecimiento aproximado por desplazamiento de 2000 unidades en los estratos 1 y 2.

Tabla 4. Bucaramanga. Hogares y Déficit de viviendas 1993,2005,2011.

AÑO	TOTAL HOGARES		DÉFICIT VIVIENDA	
	Cabecera	Resto	Cabecera	Resto
1993	90.996	882	30.053	419
2005	136.252	1.726	30.299	1.017
2011	148.214	1.800	25.197	846

Fuente: Censos de 1993, 2005 y datos de la Secretaría de Planeación Bucaramanga.

¹¹ Minambiente 2011

Teniendo en cuenta lo anterior, se refleja un gran déficit habitacional que no se ha podido remediar a pesar de los esfuerzos que se han hecho por parte del estado a través de los años. En Colombia se construye un promedio anual de 150.000 viviendas, en todos los segmentos, pero cada año se conforman unos 230.000 hogares nuevos.¹² Por eso para medir este indicador, se hace en términos cuantitativo y cualitativo observando el problema de vivienda.

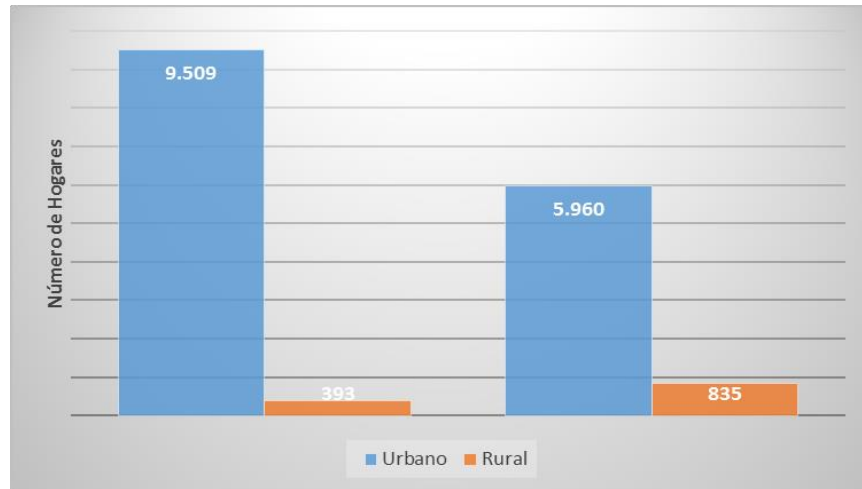
1.4.1 Déficit cualitativo. Según datos del censo del 2005, el 23,84% de los hogares Colombianos habitan en viviendas con problemas cualitativos o susceptibles a ser mejorados en lo referente a la estructura de los pisos, hacinamiento mitigable, servicios públicos y lugar inadecuado para preparar los alimentos - cocina.¹³

Basados en censo DANE 2005, el observatorio metropolitano determinó que el número de hogares con déficit cualitativo de vivienda en el área urbana de Bucaramanga es de 5.960 mientras en el área rural es de 835. Observando, que con respecto al censo de 1993, en el área urbana 3549 viviendas lograron mejorar su calidad de vida, mientras en el área rural aumento la precariedad para 442 hogares.

¹² Datos del Ministerio de Vivienda.

¹³ Frente al Censo de 1993 (36,65%), disminuyó en 12,81 puntos.

Gráfico 2. Déficit cualitativo de vivienda en Bucaramanga



Fuente: DANE

Habitualmente se tienen en cuenta tres variables para caracterizarlo:

1. Disponibilidad de servicios públicos
2. Estado material de la construcción
3. Hacinamiento.

Para el caso específico de éste análisis, se tuvo en cuenta de acuerdo a la primer variable, los servicios de agua, luz, gas y alcantarillado, para comprender en forma más directa como esta dado el acceso a estos servicios que influyen en las condiciones vitales y sanitarias mínimas para un adecuado nivel de vida.

La segunda variable, expresa las características físicas de los pisos, paredes y techos de la vivienda que se pueden considerar como inadecuados dependiendo el material que se utilizó.

Para el caso particular de las comunas objeto de estudio y en base al trabajo de campo realizado, los hogares encuestados formaron sus casas de la siguiente manera:

M. PAREDES NÚMERO DE HOGARES

Ladrillo, Cemento	82
Lonas, Cartón	1
Palos, tablas	67
Otros	0

M. TECHO NÚMERO DE HOGARES

Palos	55
Lonas, cartón	0
Otro	0

M. PISOS NÚMERO DE HOGARES

Tierra o Arena	5
Cemento	40
Tabla	75
Baldosa	30

Lo que en general, permite deducir la precariedad de los materiales utilizados para la construcción de las viviendas ubicadas en estos asentamientos.

En cuanto a la condición de hacinamiento, un 53,84% de las viviendas encuestadas tienen de dos a cuatro habitaciones y están conformadas en su mayoría por cuatro o cinco personas por hogar.

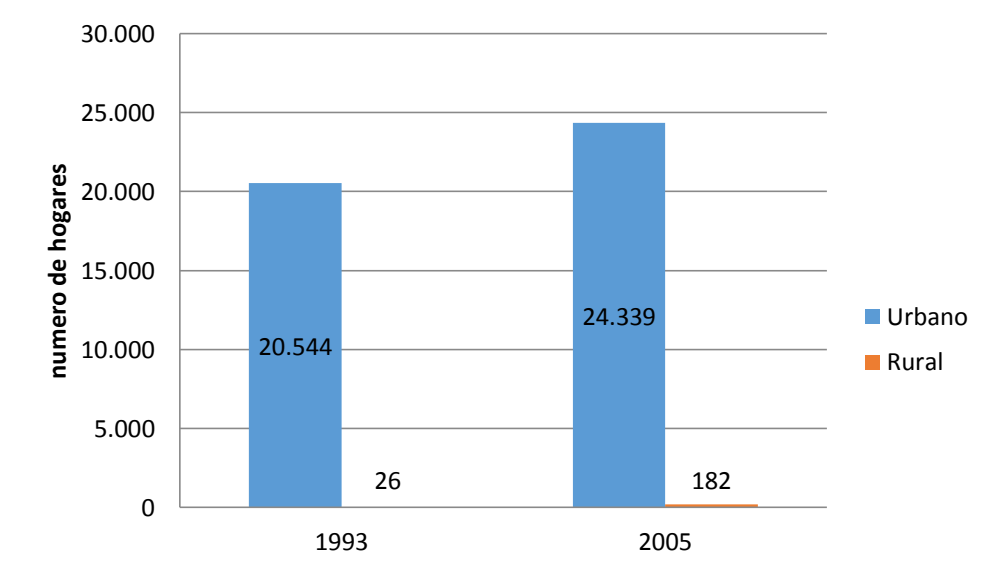
Las tres variables son determinantes claves de la calidad de vida de las personas y cuando presentan insuficiencias convierten a sus habitantes en demandantes potenciales de vivienda. De tal manera, se considera que es condición suficiente para la existencia de un déficit cualitativo la deficiencia en alguna de las variables señaladas. A modo de ejemplo, se supondrá que presenta déficit cualitativo toda vivienda que presente problemas en la calidad de su construcción, aún cuando disponga de los otros servicios y no existan problemas de hacinamiento.

1.4.2 Déficit cuantitativo. Este déficit se da cuando el stock de vivienda es inferior al número de hogares con necesidad de alojamiento y estima cuantas viviendas se deben construir o adecuar para suplir el hospedaje del número de hogares existentes.

Cuando las viviendas están en localizaciones no idóneas o los materiales utilizados para su construcción son inadecuados, existe una necesidad de reemplazar o mejorar dicha vivienda, de tal manera que pueda cumplir con los requisitos mínimos exigidos. Los hogares que tienen hacinamiento no mitigable (cuando habitan cinco o más personas por cuarto) y las viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo o con deterioro natural (dado por el paso del tiempo) también hacen parte de este déficit.

Teniendo en cuenta el último censo del DANE, Bucaramanga presenta un déficit cuantitativo de vivienda para 24.339 hogares en la zona urbana y de 182 hogares para el área rural. Frente al Censo de 1993 se registra un aumento en el número de hogares que no cuentan con una vivienda ideal, que para el casco urbano es de 3.795 hogares y para el área rural es de 156 viviendas.

Gráfica 3. Déficit cuantitativo de vivienda en Bucaramanga

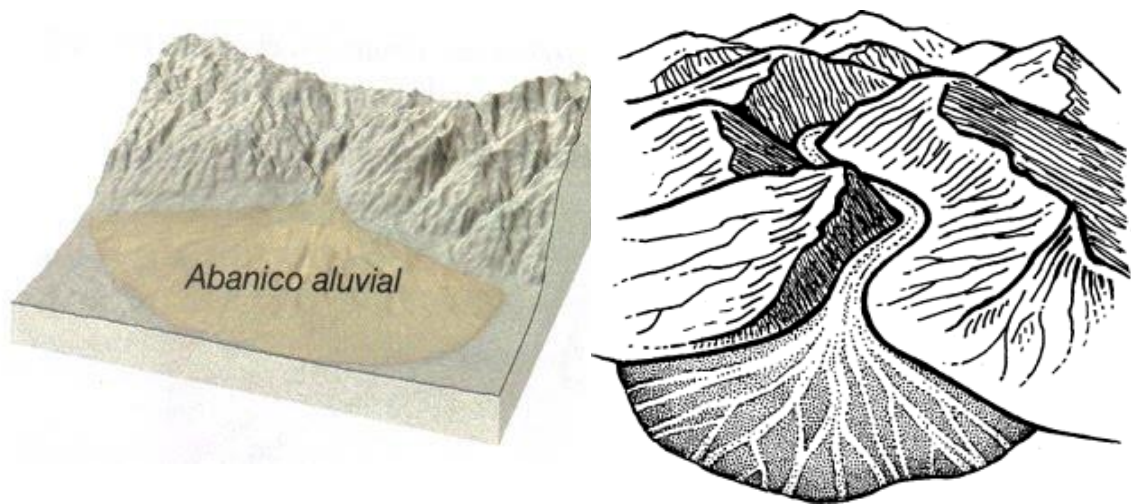


Fuente: Censo 2005.

1.4.3 Riesgos Ambientales. Debido a la ubicación geográfica del país sobre la línea del Ecuador, y más específicamente de Bucaramanga sobre una meseta aluvial, la población está expuesta a una fuerte influencia de fenómenos naturales que pueden deteriorar o empeorar su nivel de vida.

Bucaramanga está limitado por escarpes fuertemente erosionados, pues limita al nororiente y oriente con el Macizo de Santander, al noroccidente y occidente con el cerro de Palonegro y el río de Oro, y al sur con la Mesa de Ruitoque. Presenta una superficie suavemente ondulada, con pendiente ligeramente inclinada al occidente, entre 2° y 7°, y una extensión aproximada de 60 a 80 km².

Figura 1. Abanico aluvial



Fuente: CDMB, ciudad sostenible, humana, competitiva e incluyente

Según varios autores *“la intensidad de estos fenómenos genera un nivel de riesgo continuo, y se estima que durante los últimos 90 años se han registrado más de 16.500 desastres generados por fenómenos naturales y riesgos ambientales en el país.”* Generando un interés político, económico, y social en la elaboración de políticas y normativas en materia de prevención y solución de desastres. ¹⁴

En este sentido, es necesario mencionar los riesgos eminentes en que incurre la población que vive en condición de asentamientos, pues actualmente hay un círculo vicioso, ya que estos se localizan en sitios con alto índice de desastres naturales y estas mismas condiciones ambientales llevan a la conformación de nuevas viviendas ilegales.

¹⁴ CDMB, Investigación aplicada para el tratamiento integral y progresivo de los asentamientos precarios del Área Metropolitana de Bucaramanga, a partir de un modelo de entendimiento ambiental, urbano, socio económico y político institucional articulado al modelo de ciudad sostenible, en el marco de un racionamiento de priorización derivado del plan general para el control de la erosión”

Hecho que puede impactar negativamente a la población que habita en estas zonas, a las instituciones municipales por ser las encargadas de hallar solución a esta problemática y a los agentes privados ante la tendencia a la baja de los precios de los predios circundantes con estas urbanizaciones ilegales.

2. MARCO TEÓRICO

2.1 ASENTAMIENTOS PRECARIOS URBANOS

Un hábitat define un grupo de características para los asentamientos precarios o informales como se describe a continuación: Según el UN-Hábitat es complicado dar una conceptualización general sobre asentamientos precarios, por ello afirman que es mejor hacer una caracterización que deje claro que estos son parte de un área urbana fuertemente poblada con bajos estándares de vivienda pues tienen en común “falta de servicios básicos, estructuras inadecuadas de construcción, hacinamiento y alta densidad, condiciones de vida insalubres, localización en zonas de riesgo e inseguridad en la tenencia.”

Sin embargo, los asentamientos precarios pueden variar sus características de acuerdo al país que se esté haciendo referencia; por ejemplo para el caso específico de Colombia los hogares en asentamientos precarios se han definido como aquellos hogares con déficit cualitativo de vivienda en lo que a servicios básicos y estructura se refiere. Ejemplo de ello sería viviendas sin servicio de alcantarillado, con pisos de tierra o viviendas ubicadas en zonas con latentes riesgos ambientales como son inundaciones o deslizamientos.

Una definición más amplia: Por el carácter de éste análisis, se pretende considerar los asentamientos precarios urbanos desde diversos aspectos como son el económico, social, cultural y ambiental, de tal manera que se pueda llegar a comprender esta problemática que influye en el desarrollo sostenible de la ciudad. En el aspecto económico; el modelo económico imperante de libre mercado y el alto nivel de competitividad que este exige, ha venido dejando de lado a la población de los asentamientos debido a que no tienen la capacidad de competir o igualar a otras esferas relevantes ya sea por riquezas, poder o desigualdades en información en el flujo económico de la ciudad.

Desde una perspectiva social, la mayoría de la población perteneciente a estos asentamientos tiene altos índices de desempleo e informalidad, pues por falta de oportunidades o de ingresos económicos y como consecuencia de la competitividad del medio no cuentan con la preparación o especialización para desempeñar cargos que les permitan mejorar sus condiciones de vida. Desde el ámbito cultural, se encuentra que las personas ubicadas en estos asentamientos son individuos con bajo nivel educativo, con escasa posesión de recursos económicos; y que en general y desde lo ambiental se han encargado de invadir espacios urbanos degradados por la contaminación, con una escasa dotación de servicios básicos y deficientes infraestructuras.

En un plano global, se tiene entonces que la problemática de los asentamientos precarios va más allá de un déficit de vivienda, sino que es también una consecuencia del modelo económico imperante y de la forma como está constituida nuestra sociedad; pues al ser excluidos de las maneras anteriormente mencionadas, estos se ven impulsados a desarrollar nuevas formas de acceder a las redes económicas, culturales y sociales aunque sea de forma inconsistente con el modelo de ciudad sostenible.

2.2 EVOLUCIÓN DE LA DINÁMICA DE PRECIOS DEL SUELO URBANO Y DE LA VIVIENDA

La dinámica y usos del suelo ha tenido a lo largo del tiempo implicaciones directas sobre la formación de las ciudades y sobre la manera como se relaciona el individuo en sociedad; además el crecimiento poblacional urbano que cada vez demanda más espacio construido para vivienda y para desarrollar actividades productivas; ha desencadenado una expansión de las actividades constructoras y una estratificación de los precios de los terrenos dependiendo su uso y localización. Las técnicas de construcción también han avanzado de forma intensiva y costosa, lo cual ha traído consecuencias e impactos fuertes no solo

sobre el mercado de los terrenos sino también sobre la población, los agentes y las actividades productivas.

Las ciudades Colombianas durante los últimos siglos no solo han cambiado su modelo productivo sino que han ido incrementando su tamaño y su nivel poblacional aunque este último ha crecido a un ritmo mayor. Además, como bien es sabido, la vivienda es una necesidad vital del ser humano y parte importante en la conformación de las ciudades, lo cual ha incidido en la complejidad de la formación de los precios del suelo urbano y la distribución de los mismos a lo ancho del territorio nacional. Dada la complejidad del tema, se toman en cuenta algunos aportes de economistas como Marx, Von Thunen y Samuel Jaramillo, los cuales estudiaron el surgimiento de la renta agrícola y su relación con el rendimiento del suelo y los derechos de propiedad sobre él mismo.

Para empezar, es necesario tener claro que la tierra interviene en el proceso de producción como cualquier medio natural pero no es un producto ilimitado ni de calidad uniforme, por ende en el momento que la demanda social de productos aumenta es necesario que se utilicen tierras de calidad o fertilidad inferior causando una diferenciación entre el producto que se obtiene en estas tierras y el que se obtiene en tierras de mayor fertilidad y originando una renta sobre las mejores tierras cuando están en cultivo las peores. “Si toda la tierra tuviera las mismas propiedades, si su cantidad fuera ilimitada y su calidad uniforme, su uso no ocasionaría ningún cargo, a menos que brindara ventajas peculiares de situación”.

Por tanto, únicamente porque la tierra no es ilimitada en cantidad ni uniforme en calidad, la tierra de calidad inferior o menos ventajosamente situada tiene que ponerse en cultivo, y se paga renta por su uso. Con el progreso de la sociedad, cuando se inicia el cultivo de la tierra de segundo grado de fertilidad, principia inmediatamente la renta en la tierra de la primera calidad, y la magnitud de dicha

renta dependerá de la diferencias en la calidad de estas dos porciones de tierra”. Para Marx la tierra no tiene valor, el valor depende de la renta, que es el exceso de valores productivos que no se remite al salario para los trabajadores sino en manos de los terratenientes por derecho de propiedad.

Inicialmente Marx hace una primera diferenciación entre renta diferencial y renta absoluta. A su vez la renta diferencial la divide en renta diferencial tipo I y renta diferencial tipo II, esta renta diferencial es el excedente de la plusvalía sobre la ganancia media a consecuencia de la productividad. La renta absoluta es la parte de la plusvalía que se apropian los terratenientes porque poseen el monopolio de la propiedad privada sobre la tierra. A su vez para Marx la propiedad capitalista de la tierra es condición necesaria pero no suficiente para que exista renta.

En cuanto al modelo de Thunen, se tiene que la renta está en función de la ubicación del suelo, indicando que el suelo más cercano a los servicios de una ciudad es más caro en comparación con los terrenos más alejados de dichos servicios, es decir que dependiendo de la actividad económica que se desempeñe en un terreno su precio puede variar. Luego de haber considerado los principales elementos del desarrollo, componentes y elementos constitutivos de la llamada teoría de la renta en el contexto de la economía clásica; los precios del suelo aumentan cuando la oferta es inferior a la demanda, y al mismo tiempo aumenta el precio de la vivienda sin que esto implique causalidad. Por tanto, surge la especulación urbana como una estrategia para aumentar los beneficios con respecto a los costos y esta se da, cuando el individuo compra un terreno y lo retiene por un determinado tiempo, esperando capturar un incremento en el precio del mismo a la hora de venderlo. Pese a que esta lógica implica riesgos y está sujeta a fluctuaciones porque no se puede controlar todos los aspectos que influyen en el precio de los suelos, hoy por hoy se ha vuelto una decisión de inversión muy común por parte de los propietarios de la tierra y los agentes inmobiliarios.

La preocupación latente radica en que los cambios que se den en los precios inmobiliarios afecta a numerosos sectores de la población, pues en este mercado se enfrentan individuos de disímil naturaleza donde se imponen los que más poder tengan, siendo estos precisamente los que determinen la forma como se construye en las ciudades; que puede ser por medio de altas densidades, en altura o para algún sector de la población en particular; lo que acarrea problemas de congestión y movilidad, altos costos de infraestructura, reducción de espacios colectivos, amenazas al patrimonio arquitectónico de las ciudades y decadencia de ciertas áreas de la ciudad.

Jaramillo (1994) por su parte afirma que *“los determinantes del precio del suelo urbano se desprenden de la existencia de una renta y están ligados a la explotación capitalista que se tenga del mismo y la lucha por tener máximo excedente de su aprovechamiento.”*

A partir de esto se puede denotar un desequilibrio entre la oferta y la demanda de tierras urbanas que para el caso particular de este análisis puede observarse en la ausencia o limitación de servicios básicos. Jaramillo además resalta que el precio de los terrenos urbanos también puede ser explicado por la influencia de variables de tipo sociológicas y ambientales; por tal motivo, plantea que existe la necesidad de inspeccionar rigurosamente la aplicabilidad de la teoría general de la renta elaborada por Marx en el siglo XIX, pues pese a que esta permitía comprender el papel de la propiedad territorial en el capitalismo, es poco precisa pues el contexto urbano es mucho más complejo. La renta no debe limitarse a la producción sino que también debe involucrar la circulación de la misma, pues pese a que la sociedad es dominada por el capitalismo, también existen agentes no capitalistas y actividades pre-mercantiles que poseen una renta y que por tanto inciden en la forma como se desenvuelve la ciudad.

2.3 CAMBIOS EN LAS POLITICAS URBANAS

En América Latina, Inicialmente el Estado era el encargado de planificar el desenvolvimiento de la ciudad, este a su vez era el que suministraba los equipamientos y determinaba la localización y densidades de las edificaciones en el territorio de acuerdo a sus respectivos valores de uso. Cabe destacar que en dicho proceso no se consideraban los agentes que intervenían en este mercado como es el caso del sector mobiliario ni tampoco se hablaba del precio de las tierras urbanas o de las edificaciones que en ella se realizaban. Ya en la década de los años setenta el urbanismo centrado en lo físico, y practicado casi de manera exclusiva por arquitectos va tomando otro énfasis a raíz del “planning” anglosajón; instaurando así otras dimensiones técnicas y se crea la planificación urbana.

Además, se logra emitir instrumentos de estimación de costos y se instauran métodos, modelos y elementos de análisis cuantitativos y sociológicos para el urbanismo de las grandes ciudades. Dado que las urbes empezaron a tener un crecimiento acelerado, el Estado empezó a perder su capacidad para suministrar infraestructuras. Simultáneamente el sector privado empezó a dotar las ciudades de infraestructura de vivienda pero a costos más altos y con mayores exigencias para la tenencia de una vivienda, siendo este el impase que llevaría a que la población urbana más pobre empezara a ser excluida por la promoción inmobiliaria privada, teniendo así que recurrir de manera masiva a ocupar por cuenta propia terrenos sin infraestructura, construyendo por si mismos sus propias viviendas, esto claro está en la mayoría de ocasiones de manera ilegal. Fenómeno que se conocería en principio como “urbanización popular”.

Los asentamientos debido a las fuertes limitantes económicas y sociales que ha traído consigo el crecimiento de la ciudad, se han visto forzados a ocupar el suelo a través de invasiones, siendo este el nuevo criterio de las urbes para orientar su

rumbo, pues la vivienda es cada vez más costosa, los servicios públicos domiciliarios privatizados se han hecho más caros y eso sin contar que el sistema de transporte imperante se ha hecho ineficiente y ha relegado a diferentes barrios de la ciudad.

2.4 ENFOQUE DE PRECIOS HEDÓNICOS

Las viviendas se caracterizan por ser bienes heterogéneos que tienen una gran variedad de atributos físicos, funcionales, de localización y durabilidad, y al mismo tiempo proporcionan un conjunto de servicios que aseguran la comodidad de cada individuo. Sin embargo, como lo que se transa en el mercado es el bien compuesto es casi imposible determinar los precios de cada uno de los atributos que la componen. Por tal motivo es interesante conocer cuál es el precio implícito (hedónico) de cada uno de los atributos antes nombrados para las viviendas.

Este enfoque de precios hedónicos permite tener en cuenta los gustos y preferencias de los consumidores, quienes están dispuestos a pagar por un atributo que les brinde una satisfacción o un mejor nivel de vida; y la maximización de beneficios de los productores mediante la adición de nuevos atributos a los bienes ofrecidos.

La metodología de precios hedónicos, permite plantear la hipótesis de que los elementos del vecindario y ambientales para la vivienda tienen un papel determinante en la formación de los precios de cada unidad residencial y aún más, en la conformación del precio por piso en proyectos residenciales.

“El método de valoración económica basado en precios hedónicos, parte del hecho que los bienes por valorar tienen un valor de uso (sus atributos satisfacen alguna necesidad) y sus demandantes presentan preferencias reveladas. Este método valora bienes que tienen distinto valor de uso y además multiatributos: satisfacen distintas necesidades al mismo tiempo, o la misma necesidad de

manera distinta. Por lo tanto, la valoración de precios hedónicos intenta descubrir cuantitativamente todos los atributos que explican el precio del bien heterogéneo” (Azqueta, 2002).

Es por eso que cuando una persona piensa comprar una vivienda no solo considera el valor del metro cuadrado o las características estructurales del inmueble, sino que también tiene en cuenta las características de su entorno, tanto las del vecindario como las ambientales.

En Colombia, uno de los primeros investigadores que aplicó la técnica de valoración hedónica fue Castellar (1991), quien continuó la línea de aplicación en el sector agropecuario, con la diferencia que investiga el precio de las unidades donde viven los campesinos y no los productos que se obtienen de las fincas.

Ya para el año 2005, Morales et al; desarrolla una nueva investigación que aplica el enfoque hedónico, y que se atreve a ir más allá de tan solo variables ambientales, teniendo en cuenta características estructurales de la vivienda y del entorno. Como resultado se obtuvo que características “como el número de cuartos, el número de baños, la existencia de garaje, de zona verde y de servicio telefónico así como el estrato aumentan el precio de la vivienda.

2.5 ANTECEDENTES

La Organización de las Naciones Unidas (ONU), ha estimado un aumento de la población en asentamientos precarios para la región de Latinoamérica, pasando de una población de 134 millones de habitantes en el año 2005 a 162 millones para el año 2020. Según la ONU también se estima que para el año 2020 Colombia tendrá 8,7 millones de habitantes en asentamientos precarios, de un total de 42,7 millones de habitantes urbanos, es decir, el 20% de la población se encontrará asentada en las principales ciudades del país.

Adriana Parías Durán Economista, urbanista. Investigadora y docente del Instituto de Estudios Urbanos, Universidad Nacional de Colombia, sede Bogotá. Escribió un artículo que propone elementos de interpretación para comprender el papel del mercado de arrendamiento en los barrios informales en Bogotá y crear bases para la formulación de políticas urbanas eficientes.¹⁵

Intenta responder al interrogante, ¿por qué ante el importante papel que cumple la propiedad del suelo y el elevado costo del alquiler, importantes fracciones de los sectores populares en Bogotá deciden arrendar un inmueble o una pieza a elevados precios en el mercado informal en lugar de acceder a la propiedad? Se analizan las estrategias residenciales de los arrendatarios a partir de la relación mercado de trabajo–mercado residencial, la valorización de la localización en las decisiones residenciales y de la movilidad residencial. El análisis sugiere que las decisiones residenciales de los arrendatarios son territorializadas.

La autora argumenta que factores endógenos a los asentamientos informales, como las redes sociales que definen relaciones socioeconómicas locales contribuyen a entender la elevada demanda en este mercado. Sin embargo, se muestra que los arrendatarios aspiran a ser propietarios, ante lo cual la vivienda de interés social es una solución valorada por una baja proporción de los arrendatarios. El artículo concluye, con algunas directrices para la política habitacional, que en articulación con los instrumentos de gestión del suelo pueden contribuir a hacer frente a la urbanización informal.

Según un informe de avance de la OMD¹⁶, publicado en el año 2007, la magnitud y escala de los asentamientos precarios en el país, estima que cerca del 16% de los hogares urbanos (1.346.000 hogares) vivían en asentamientos precarios en el 2005, el cual se constituye en un fenómeno dinámico debido al crecimiento urbano

¹⁵ PARIAS, Adriana. El mercado de arrendamiento en los barrios informales en Bogotá, un mercado estructural, Diciembre 2008.

¹⁶ Objetivos de Desarrollo del Milenio Informe 2007

estimado en el incremento de la población urbana. A si mismo, se proyecta que si no se toman acciones frente a la magnitud de la problemática, se estima que la cifra ascenderá a un 17% de hogares urbanos localizados en asentamientos precarios (2.350.000 hogares) para el 2020.

Para el caso de Bucaramanga, Los estudios en cuanto al mercado inmobiliario informal se han realizado para toda el Área Metropolitana de Bucaramanga, bajo la dirección de la Corporación Autónoma Regional Para la Defensa De la Meseta de Bucaramanga (CDMB) y los barrios de origen informal que han surgido se han asentado en terrenos que no cumplen con las disposiciones de legalidad tanto en los procesos de construcción, urbanización, y uso del suelo, además de que estas zonas se han caracterizado por su alto riesgo de catástrofe de origen natural, siendo así propensas a riesgos no mitigables como deslizamientos e inundaciones¹⁷.

¹⁷ CEDE 2006, Informalidad de la vivienda y el suelo en Bucaramanga y Cartagena

3. DINÁMICA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LOS ASENTAMIENTOS PRECARIOS

El presente capítulo tiene como objetivo presentar un diagnóstico de las principales variables socioeconómicas, que dinamizan el mercado inmobiliario en los asentamientos precarios en las comunas 1, comuna 8 y comuna 10 de la ciudad de Bucaramanga. En primer lugar, se hace un breve análisis del mercado inmobiliario formal en Bucaramanga, donde se tienen en cuenta precios de las viviendas nuevas, licencias de construcción, trámites y requisitos para adquirir un inmueble en compra o en arriendo entre otras cosas. En segundo lugar, este capítulo desarrolla el análisis del mercado informal a través de un trabajo de campo realizado; donde se hace una aproximación de las variables más significativas que dinamizan este mercado.

3.1 MERCADO INMOBILIARIO FORMAL EN BUCARAMANGA

Dentro del mercado inmobiliario se desarrollan dos actividades básicamente; la construcción de inmuebles nuevos y la adecuación o mejoramiento de inmuebles ya existentes. Según datos del DANE, la continua inversión tanto nacional como extranjera en el sector de la construcción, lo han convertido en los últimos años, como un impulsor importante de la economía Colombiana.

Para el caso de Bucaramanga al igual como sucede en las principales capitales de nuestro país, esta gran inversión contrasta con la falta de suelo urbanizable. Ya que debido al poco suelo existente, la oferta que se crea es de inmuebles de alta calidad, destinados a satisfacer la demanda de los grupos sociales que pertenecen a los estratos 4,5 y 6 de la ciudad, mientras que entornos familiares pertenecientes a estratos 1, 2 y 3 debido a su escaso poder adquisitivo no pueden acceder al mercado formal, a pesar que demandan una vivienda digna y de calidad.

3.1.1 Precio de edificación. Como es bien sabido, el sector de la vivienda ha tenido una gran influencia en las economías tanto a nivel local como internacional, es por eso, que diferentes instituciones y entes reguladores han venido tomando en consideración como evolucionan los principales indicadores que influyen en este sector, dentro de los que se destacan el índice de precios a la vivienda nueva y usada.

El precio del mercado de vivienda ha tenido un gran impacto en la economía, por eso su evolución representa un tema de interés. Según Hill (2011), “los ciclos del mercado inmobiliario afectan el nivel de consumo, la distribución de la riqueza, y la estabilidad financiera de los países.” Además sugiere que los índices de los precios de la vivienda constituye una herramienta útil para la política fiscal y monetaria así como para los mercados financieros. De acuerdo a lo dicho anteriormente, y siguiendo a Eurostat (2013), “los índices de precios de vivienda son de gran utilidad para diferentes agentes: por un lado, las instituciones financieras los utilizan para construir medidas de riesgo de crédito, mientras que para los bancos centrales constituyen una herramienta para el monitoreo de la estabilidad financiera; por último, los hogares basan sus decisiones de compra de vivienda en el comportamiento de estos índices”.

En lo concerniente a las familias, la vivienda es un bien de adquisición importante que requiere para su obtención un esfuerzo económico por parte de las mismas, la problemática surge cuando se habla de hogares de escasos ingresos, pues al ser más altos los precios percibidos por este bien que los ingresos recibidos y por ende la dificultad para solicitar créditos por no tener como respaldarlos en términos meramente económicos, ha marcado el camino hacia el mercado informal de suelo y vivienda, que por tener mininos costes de materiales, tiempos de construcción, mano de obra, financiación, impuestos, licencias, publicidad, entre otros, puede ofrecer precios más bajos y diferentes alternativas de negocio y construcción.

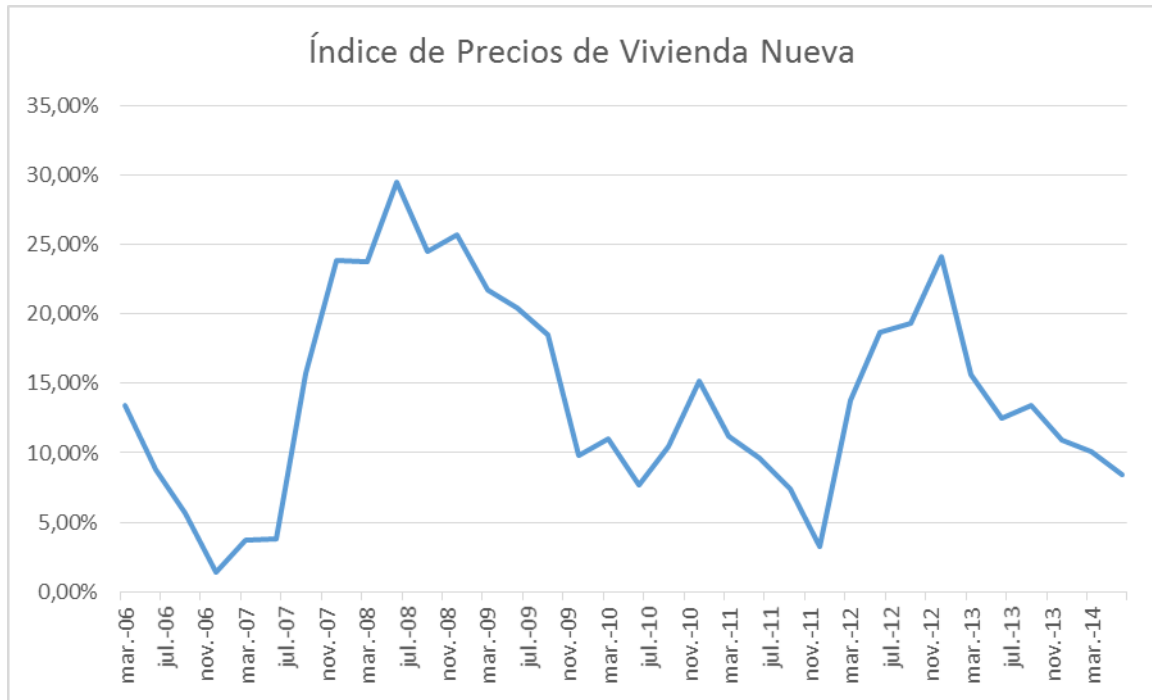
Actualmente Bucaramanga está haciendo altos movimientos inmobiliarios. Según el gerente de Camacol Santander Sergio Luna, el precio del metro cuadrado en el estrato 3 se ofrece entre 1,8 millones y 2,3 millones de pesos, mientras en el estrato 4 y 5 esta en 2,5 millones y 3,2 millones aproximadamente, estando el rango más alto en 3,6 millones. La inversión más dinámica esta en los barrios San Francisco, San Alonso y Cabecera y por supuesto también en Floridablanca y Cañaveral. Por eso en éste análisis se hace necesario construir un índice de precios, utilizando el método hedónico a partir de las características físicas de las viviendas y de variables asociadas con el entorno. Este aspecto se trabaja en el cuarto capítulo de este libro.

3.1.2 Índice de precio de vivienda nueva. El Índice de Precios de Vivienda Nueva-IPVN- es un indicador que há definido el DANE para conocer la evolución de los precios de venta de la vivienda nueva, en proceso de construcción y/o hasta la última unidad vendida.¹⁸

De acuerdo con datos del DANE, a nivel nacional, el IPVN para el tercer trimestre del 2013 registró una variación de 1,89%, lo que representa una disminución al comparar esta cifra con el 2,33% que se presentó en el año 2012 a nivel nacional. Para el caso de Bucaramanga, el precio por metro cuadrado de viviendas en procesos de construcción fue del 3,14%. Cabe señalar en este sentido, que Bucaramanga y Pereira fueron las áreas urbanas que presentaron los más altos niveles de crecimiento en el IPVN. (Grafica 1)

¹⁸ DANE. Índice de precios vivienda nueva, censo 2005.

Gráfica 4. Índice de Precios Vivienda Nueva- Bucaramanga Área Metropolitana.

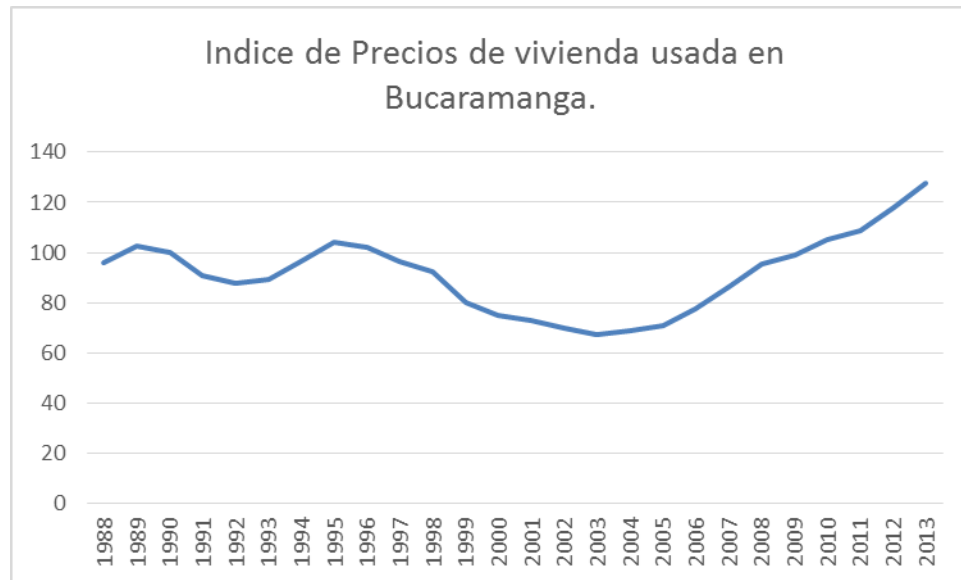


Fuente: DANE. Índice de precios de vivienda nueva en Bucaramanga. Marzo 2006-marzo 2014

Cabe señalar, que existen varios elementos que inciden en el aumento del precio de las viviendas, y que pueden ser definidos en orden de importancia, dependiendo de la persona o la institución que está estudiando el caso. El presidente de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas) César Llano, determina que la falta de suelo urbanizable es un factor determinante en el aumento del precio de la vivienda. Para el caso de Bucaramanga se podría pensar, que este también es el principal factor que influye en este aumento. Sin embargo, aunque es claro que en la ciudad se presenta un gran déficit de suelo urbanizable, el aumento de los precios de las viviendas también se podría determinar como una causa de la posible creación de una burbuja inmobiliaria y una gran especulación en este sentido. Esto sin lugar a duda sería una hipótesis de las principales causas del aumento de precios en este mercado inmobiliario.

De acuerdo con esto, en la ciudad también se vienen presentando aumentos significativos en el Índice de Precios de Vivienda Usada. (Gráfico 5). La cual surge como una solución habitacional para la población que demanda una vivienda digna y que no puede pagar altos precios por un inmueble nuevo.

Gráfico 5. Índice de Precios Vivienda Usada (IPVU)- Bucaramanga Área Metropolitana.



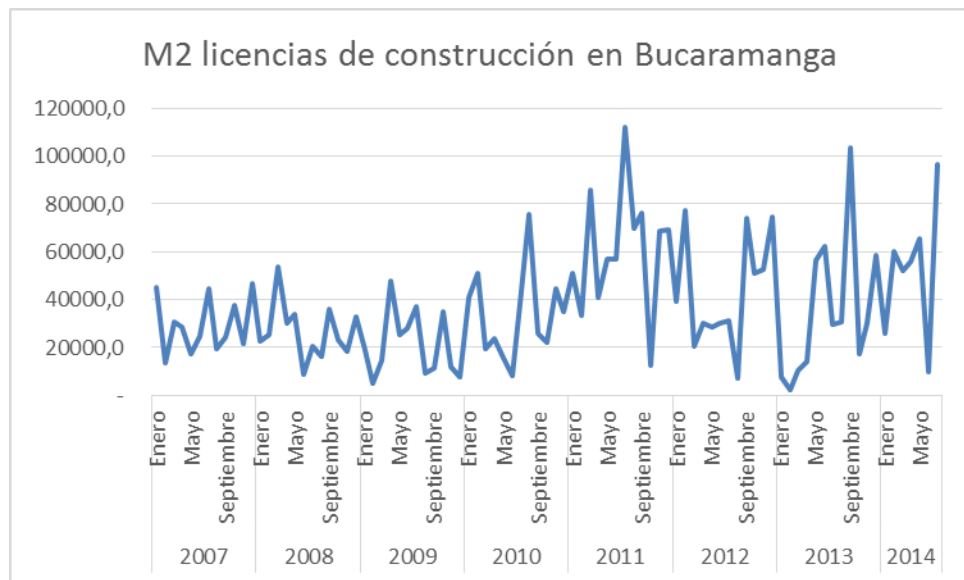
Fuente: DANE. Índice de precios de vivienda usada en Bucaramanga. 1998-2013

3.1.3 Licencias de construcción. Las licencias de construcción son autorizaciones previas, entregadas por la administración pública con el fin de tener el control del crecimiento de las ciudades de una forma ordenada. Estas licencias determinan el desarrollo de una obra nueva, la adecuación, demolición o reconstrucción de edificaciones. Según la Curaduría Urbana de Bucaramanga la licencia de construcción “Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia.”

En marzo del año 2013, se licenciarón 1.843.902m² para construcción en Colombia, 418.635m² más que en el mismo mes del año anterior (1.425.267m²), lo

que significó un aumento de 29,4%. Este resultado está explicado por el incremento del 34,1% en el área aprobada para vivienda.¹⁹ En Bucaramanga, la expedición de licencias por metros cuadrados, ha tenido un crecimiento continuo desde el 2007(Ver gráfica 6), presentando aumentos significativos a partir del año 2010.

Gráfico 6. Licencias Destinadas a Viviendas



Fuente: DANE

En el año 2013, de acuerdo con cifras del DANE en todo el departamento de Santander se aprobaron 705.238m² para construcción. En Bucaramanga la mayoría de estas licencias están destinadas a proyectos multifamiliares, conjuntos de apartamentos y edificios(Ver tabla 5).

¹⁹ Fuente: DANE

Tabla 5. Licencias de Construcción por destinos-Bucaramanga. Enero-Agosto 2013

DESTINO	ÁREA (m ²)
Vivienda	737.615
Oficina	50.616
Comercio	30.393
Hotel	20.441
Educación	19.448
Bodega	14.405
Social	11.760
Industria	10.528
Religioso	3.165
Hospital	1.600
TOTAL	899.971

Fuente: DANE

3.1.4 Trámites y requisitos para acceder a una vivienda en el mercado formal.

Para acceder a una vivienda por medio de compra o arriendo dentro del mercado formal, se deben cumplir una serie de requisitos que depende de la entidad o empresa donde se realice este proceso. Si de la compra de un inmueble se trata, se tienen varias opciones para lograrlo: pagarlo de contado, acceder a un crédito ya sea en pesos o en UVR, ser beneficiario de un subsidio del Estado Colombiano o de alguna caja de Compensación Familiar e inclusive acceder a un Leasing Habitacional. Cuando por el contrario la opción de vivienda es tomar en arriendo un inmueble, este proceso se puede hacer de manera directa con el arrendatario o a través de intermediarios como son las inmobiliarias. En tal sentido, si es por inmobiliaria, este proceso es un poco dispendioso ya que se deben cumplir con una serie de requisitos para acceder a un inmueble en arriendo. Entre estos requisitos están generalmente contar con un deudor solidario, devengar ingresos que sean equivalentes a mínimo dos canones del valor del arriendo del inmueble,

extractos bancarios si se es independiente y desprendibles de pagos si se es empleado.

Requisitos de Entidades Financieras para creditos de vivienda:

Hoy en dia, las entidades financieras tienen diferentes políticas para otorgar créditos de vivienda, y dada la amplia pluralidad del sector, lo que en muchos casos termina siendo un fuerte limitante para la poblacion mas vulnerable y que en nuestro caso particular son objeto de estudio.

Comfenalco Santander

Comfenalco tiene requisitos generales para la adquisición de vivienda nueva o usada, construcción en lote propio, mejoramiento de vivienda y microcrédito findeter.

- Tasa: de acuerdo a cada categoría A 1.10% - B 1.17.% - C 1.24% cuota fija
- Plazo: Hasta 59 meses
- Monto de crédito: Hasta 25 SMMLV.

Para los afiliados que van a tramitar un crédito por primera vez debe ser bajo las siguientes condiciones:

- Libranza: hasta 8 smmlv. codeudor: mayores a 8 smmlv y el monto máximo 65 smmlv. hipoteca: mayores a 25 smmlv (vivienda) monto máximo a prestar el 80% del valor de una vivienda vis.

Y para los que tienen crédito y van a tramitar uno nuevo se les respetara las condiciones con las que venia, siempre y cuando haya tenido un buen comportamiento de pago y aplica lo siguiente:

- Libranza: hasta 30 smmlv y que no haya tenido moras mayores a 45 días.
- Codeudor: los créditos mayores a 31 smmlv y el monto máximo a prestar son 65 smmlv.
- Hipoteca: mayores a 25 smmlv (vivienda) monto máximo a prestar el 80% del valor de una vivienda vis.

Bancolombia

Éste banco ofrece las líneas de crédito en pesos, tasa fija, cuota fija o crédito cuota variable en UVR.

Requisitos generales:

Crédito para Adquisición de Vivienda	
Solicitante Persona Natural	18 a 69 años
Vr. Cial Mínimo Vivienda	Nueva desde 40 SMMLV/ Usada desde 48 SMMLV
% cuota inicial	Mínimo del 30%
% de financiación	Máximo hasta el 70% según capacidad de pago
Monto mínimo de crédito	No aplica
Monto máximo de crédito	Según capacidad de pago y hasta el 70%
Plazo mínimo	5 años
Plazo máximo	Hasta 20 años
Tasa	Ver tasas
Ingresos requeridos	La cuota no puede superar el 30% de los ingresos.
Seguros	Vida, incendio y terremoto
Garantía	Hipotecaria

Crédito en Pesos, tasa fija, cuota fija

- La cuota permanece fija de principio a fin.
- No tiene capitalización de intereses.
- Para el estudio del crédito se toman en cuenta los ingresos familiares, hasta el segundo grado de consanguinidad (Padres, abuelos, hijos o hermanos) o único civil (adoptantes, e hijos adoptados)

Banco Caja Social

La entidad trabaja con características y beneficios generales para el crédito de vivienda.

- Crédito para financiación de vivienda nueva o usada, con valor comercial desde 50 salarios mínimos mensuales legales vigentes.
- Puede ser vivienda de interés social VIS (valor hasta 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes) o superior a VIS.
- La financiación puede ser hasta el 70% del valor del inmueble.
- Puede escoger su crédito en pesos o en UVR, el que más se acomode a su capacidad de pago.
- Ingreso requerido desde 1,5 salarios mínimos mensuales legales vigentes; puede ser individual o del grupo familiar.
- Plazo desde 5 hasta 15 años para créditos en pesos, y desde 5 hasta 20 años para créditos en UVR.
- La primera cuota del crédito no representará más del 30% del total de los ingresos familiares.

BBVA

El banco BBVA solo ofrece una línea de crédito de vivienda denominada Leasing de vivienda.

Tipo de Documento	Asalariado	Pensionado	Independiente
Solicitud de vinculación y contratación de productos persona natural.	X	X	X
Fotocopia del documento de identidad, ampliada al 150%.	X	X	X
Fotocopia del Certificado de Ingresos y Retenciones y/o Declaración de renta.	X	X	X
Certificado laboral original con vigencia no mayor a 45 días, indicando cargo, salario, tiempo de servicio y tipo de contrato.	X		
Fotocopia del último comprobante de pago de nómina o pensión; si los ingresos son variables los tres (3) últimos comprobantes.	X	X	
Extractos bancarios de los tres (3) últimos meses (opcional).			X
Certificado de Cámara y Comercio vigente.			X
Contratos, certificados o documentos que acrediten otros ingresos no laborales (opcional).	X	X	X
Estados Financieros del año anterior y último corte del año en curso.			X
Certificado de tradición y libertad. Aplica solo para créditos mayores a \$30 millones siempre y cuando el monto supere ocho (8) veces el ingreso.	X	X	X

Fondo Nacional del Ahorro

El FNA trabaja con el crédito para vivienda por ahorro voluntario contractual (AVC) o crédito para vivienda por cesantías con algunas diferencias para cada tipo de deudor.

Crédito para vivienda por Ahorro Voluntario Contractual (AVC)

Adquirir préstamo que el Fondo Nacional del Ahorro le otorga al afiliado por Ahorro Voluntario Contractual (AVC) para la compra de vivienda bajo las modalidades de: Compra de vivienda nueva o usada, mejora o construcción de vivienda y liberación de gravamen hipotecario.

- Verificación: Cumplimiento del contrato de Ahorro Voluntario Contractual como mínimo de un (1) año
- Verificación: Contar con un mínimo de 400 puntos calculado mediante el sistema de calificación personal definido por la Junta Directiva.
- Verificación: Que las sumas depositadas en la cuenta de Ahorro Voluntario Contractual - AVC no se encuentren embargadas o pignoradas
- Verificación: Autorizar al Fondo Nacional del Ahorro para consultar y reportar su comportamiento crediticio a las centrales de información que la entidad disponga
- Verificación: Si tiene crédito hipotecario vigente y desea realizar una segunda solicitud de crédito deberá, encontrarse al día en el pago de las cuotas del crédito hipotecario, no haber presentado moras superiores a dos días durante los últimos dos años de la vigencia de la obligación hipotecario, haber transcurrido como mínimo dos años desde el desembolso del crédito, mantener su AVC en el FNA, cumplir con las normas vigentes en materia de aprobación radicación y desembolso
- Verificación: Una solicitud de crédito tiene costo en caso de: solicitudes créditos individuales con conyugue no afiliado, en caso de que no haga uso de la financiación aprobada dentro de la vigencia establecida para su

utilización o que desista de la aprobación del mismo. La tarifa es determinada según los ingresos del afiliado(a) solicitante.

- Documento: Cédula de ciudadanía (1 Fotocopia(s)). Ampliada 150%.
- Formulario: SOLICITUD ÚNICA DE CRÉDITO
- Formulario: Formato carta no declarante de renta
- Documento: Declaración de renta (1 Original(es) , 1 Copia(s)). Del último año si por ley está obligado.

Excepción: Para empleados

- Documento: Certificado de Ingresos y Retenciones (1 Fotocopia(s)).
- Formulario: CONSTANCIA DE SUELDO No superior a 60 días.

Excepción: Para empleados y prestación de servicios

- Documento: Desprendibles de nómina (1 Fotocopia(s)). O planillas de nómina de los últimos tres (3) meses, contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud de crédito

Crédito para vivienda por cesantías

Préstamo para vivienda que otorga el Fondo Nacional del Ahorro al afiliado por cesantías, bajo las finalidades de: Compra de vivienda nueva o usada, construcción o mejora de vivienda y liberación del gravamen hipotecario.

- Reunir los documentos y cumplir con las condiciones necesarias para el trámite.
- Verificación: Estar afiliado(a) al Fondo Nacional del Ahorro por cesantías
- Verificación: Tener en la cuenta individual el registro de por lo menos una (1) consignación por concepto de reportes o traslado de cesantías.
- Verificación: Contar con el puntaje mínimo de 460 puntos calculado mediante el sistema de calificación personal que determine la Junta Directiva
- Verificación: Si tiene crédito hipotecario vigente y desea realizar una segunda solicitud de crédito deberá, encontrarse al día en el pago de las

cuotas del crédito hipotecario, no haber presentado moras superiores a dos días durante los últimos dos años de la vigencia de la obligación hipotecaria, haber trascurrido como mínimo dos años desde el desembolso del crédito, mantener su AVC en el FNA, cumplir con las normas vigentes en materia de aprobación radicación y desembolso

- Verificación: Una solicitud de crédito tiene costo en caso de: solicitudes créditos individuales con conyugue no afiliado, en caso de que no haga uso de la financiación aprobada dentro de la vigencia establecida para su utilización ò que desista de la aprobación del mismo. La tarifa es determinada según los ingresos del afiliado(a) solicitante.
- Verificación: Que las cesantías no se encuentren pignoradas o embargadas.
- Verificación: Autorizar al Fondo Nacional del Ahorro para consultar y reportar su comportamiento crediticio a las centrales de información que la entidad disponga
- Documento: Cédula de ciudadanía (1 Fotocopia(s)). Ampliada al 150%.
- Documento: Declaración de renta (1 Fotocopia(s)). Si declara
- Formulario: solicitud única de crédito
- Formulario: Formato carta no declarante de renta
Excepción: Para empleados
- Formulario: constancia de sueldo
- Documento: Certificado (1 Original(es)). De ingresos y retenciones del último año Excepción: Para empleados, pensionados o prestación de servicios
- Documento: Desprendibles de pago (1 Original(es)). De los últimos tres (3) meses o constancia de pago según corresponda.

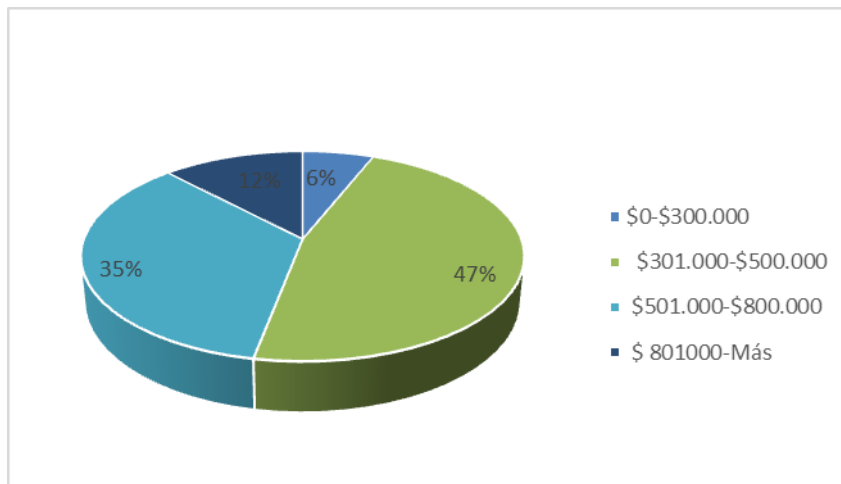
3.2 APROXIMACIÓN MERCADO INMOBILIARIO INFORMAL COMUNA 1, 8 Y 10

En esta segunda parte del capítulo, se hace un análisis de la información recolectada a través de un trabajo de campo realizado en asentamientos y barrios precarios ubicados en las comunas 1, comuna 8 y Comuna 10 de la ciudad de Bucaramanga. Se definen estos sectores de la ciudad, porque un alto porcentaje de la población de Bucaramanga que vive en asentamientos precarios se ubica en estas comunas, ya que hacen parte de las más deprimidas.²⁰ En la comuna 1 se realizarón visitas a los asentamientos Luz de Esperanza, Caminos de Paz I, Caminos de Paz II y el barrio precario María Paz. En la comuna 8, los barrios precarios Juan XXIII, Cordoncillo y África y en la comuna 10 el barrio Cristal Bajo.

3.2.1 Principales variables socioeconómicas. De acuerdo a la información recolectada en las encuestas, se puede determinar que los núcleos familiares que habitan estos lugares están integrados generalmente por 4 o 5 miembros. A su vez, el 47% de las personas encuestadas aseguran que los ingresos de su hogar están entre \$ 301.000 y \$ 500.000 y tan solo un 6% determinó que los ingresos del núcleo familiar están entre \$0 y \$300.000 (Gráfico7).

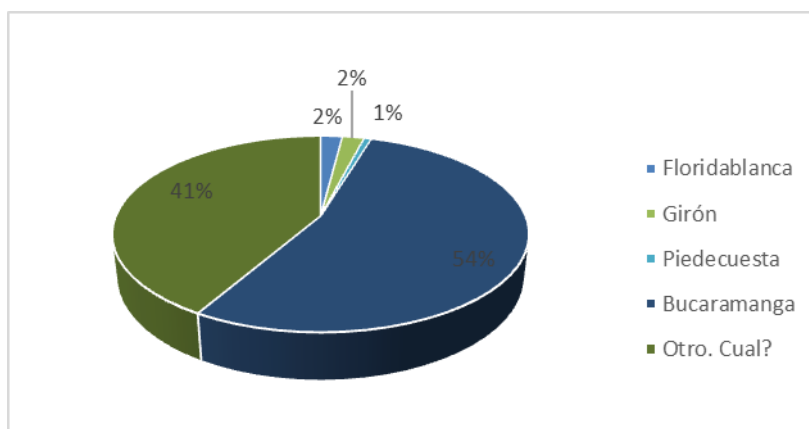
²⁰ Vanguardia Liberal. Como está distribuida Bucaramanga. 2012

Gráfico 7. Ingresos del hogar.



En torno a la pregunta en que lugar vivían antes de llegar a habitar estas zonas el 54% de los habitantes indicaron que vivían en Bucaramanga y un 41% en otras regiones fuera del departamento de Santander(Ver Gráfico 8).

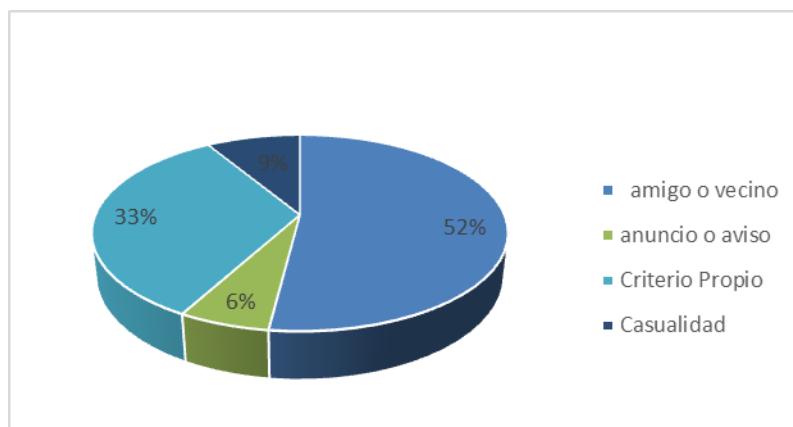
Gráfico 8. Lugar de procedencia de los habitantes.



Este 41% está representado principalmente por desplazados del sur de Bolívar, de municipios como el Cerro, Cantagallo y Simití. Quienes aseguraron que salieron de sus lugares de origen debido a la violencia y a las pocas oportunidades que tenían en el pueblo.

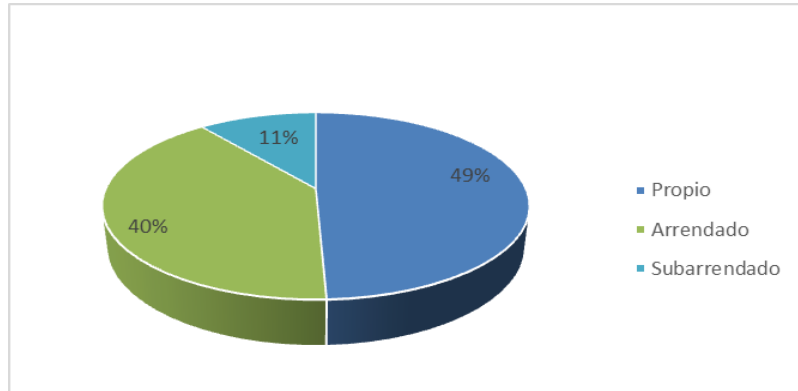
En este sentido, se logró determinar, que un 52% de los encuestados manifestaron que se enteraron de la ubicación de estas soluciones de viviendas por algún amigo o familiar, y tan solo un 6% lo hizo a través de algún aviso o anuncio (Ver Gráfico 9). Evidenciando un parentesco familiar entre los habitantes de estos lugares.

Gráfico 9. Información sobre residencia



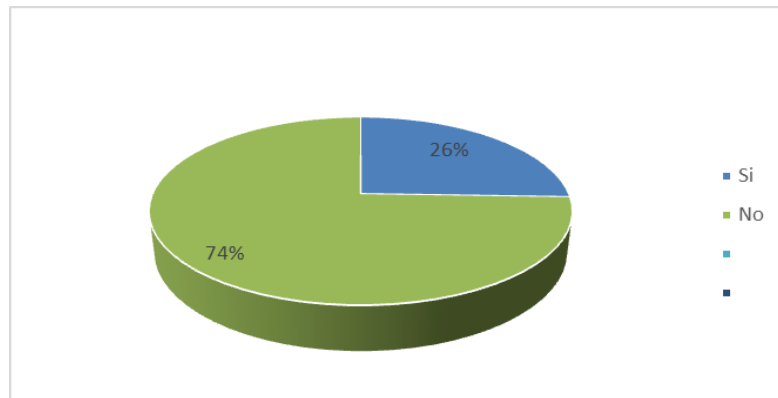
En cuanto a la pregunta si el inmueble donde habitaban era propio, arrendado o subarrendado, el 49% de los encuestados respondió que eran dueños, el 40% que estaban en arriendo y el 11% subarrendado (Ver Gráfico 10) . En la mayoría de los casos están personas se consideran propietarios de estos predios a pesar de que no cuentan con escrituras ante alguna notaria que los acredite como dueños de estos lugares.

Gráfico 10. Distribución de las viviendas



La venta de inmuebles en estos lugares, generalmente, se realiza bajo la modalidad de carta venta o contrato de palabra. Ya que los lugares donde están construidas estas viviendas son invasiones a la propiedad privada. Por tal motivo, el 74% de estos hogares no cuenta con un soporte legal de propiedad (Ver Gráfico 11).

Gráfico 11. Soporte legal de propiedad.

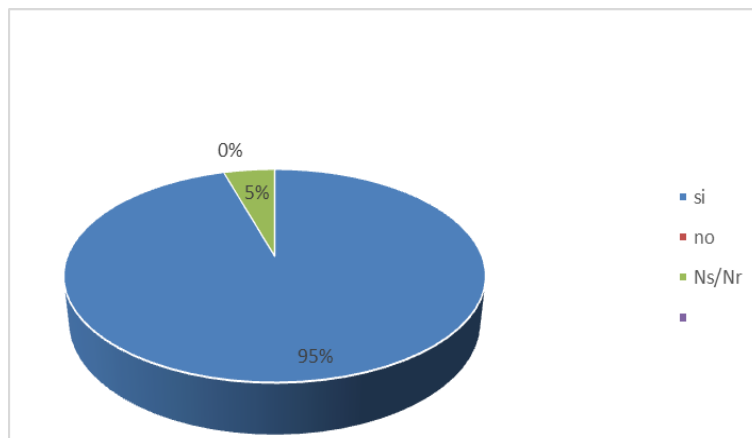


Sin embargo, el derecho de propiedad no es la única falencia de estas viviendas, ya que también presentan factores de riesgos por su ubicación y por los materiales utilizados en su construcción. El 95% de estas personas aseguró que pese a estar conscientes del riesgo de vivir en estos lugares, no

cuentan con una opción inmediata para trasladarse a otro lugar. El 5% no respondió a esta pregunta(Ver Gráfico12).

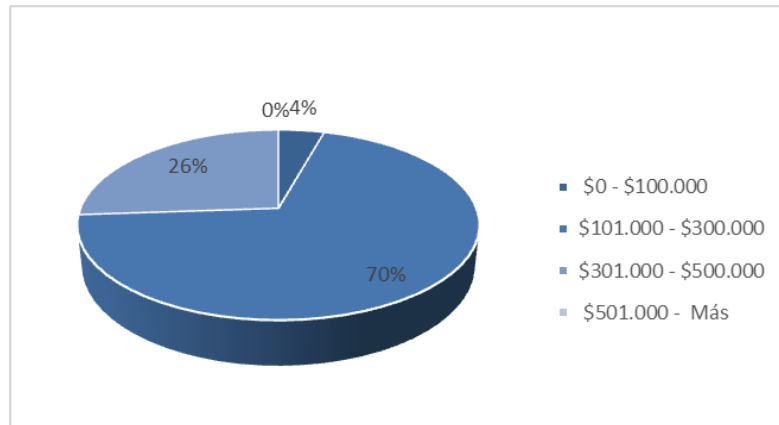
Estos riesgos como se había mencionado anteriormente, están relacionados en primer lugar con la ubicación geográfica de estos asentamientos y barrios precarios, y en segundo lugar con los materiales de las viviendas. Habitantes de los sectores Cristal Bajo y Maria Paz, mencionan que han sido beneficiados con ayudas de la Alcaldía de Bucaramanga, para mejorar problemas sanitarios de sus viviendas; pero no han recibido solución de traslado hacia otra vivienda.

Gráfico 12. Riesgos de la vivienda.



En los barrios precarios María Paz, Cristal bajo, Cordoncillo y Juan XXIII, las paredes de las viviendas están construidas en cementos y ladrillos, los pisos generalmente son de cemento y baldosa y el techo es de tejas. Estas viviendas tienen de dos a cuatro habitaciones, y cuentan con acceso a servicios básicos domiciliarios. Los cánones de arriendos en estos lugares oscilan entre \$301.000 y \$500.000(Ver Gráfico 13).

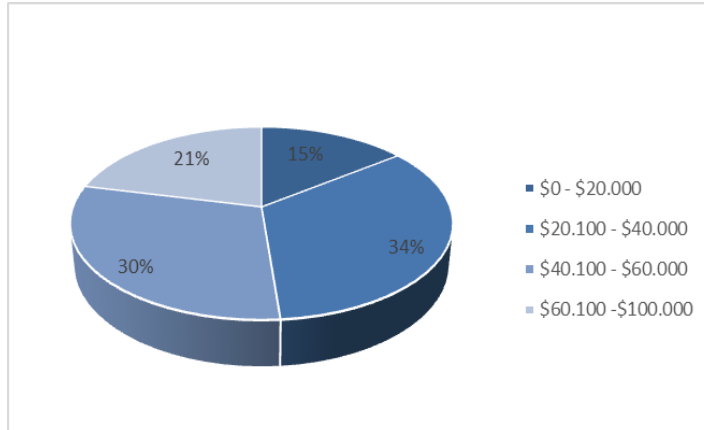
Gráfico 13. Canon de arriendo.



La situación que se vive en los asentamientos Caminos de Paz I, Caminos de Paz II, Luz de Esperanza y en algunos hogares del barrio Africa; reflejan la precariedad en el acceso a servicios básicos. Un claro ejemplo es lo que enfrentan gran parte de los hogares que están ubicados en los asentamientos de la zona Norte de la ciudad, ya que tienen que compartir el baño y el lavadero entre toda la comunidad, siendo pocos los hogares que han podido construir un sanitario dentro de la vivienda.

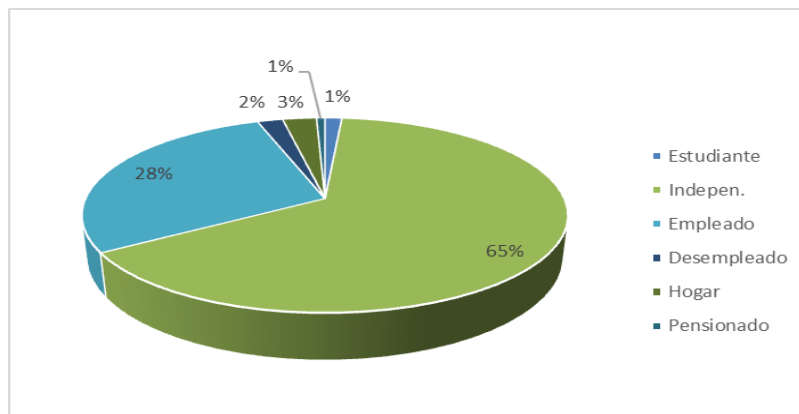
A través de la información recolectada, se obtuvo que un 34% de la población, gasta mensualmente en servicios públicos entre \$20.100 y \$40.000 (Ver Gráfico 14). Lo cual ocurre debido a que el suministro y cobro de servicios como la luz e inclusive el agua son compartidos por toda la comunidad. A su vez, el servicio más costoso en estos lugares es el del gas, ya que no cuentan con gas natural, sino que acceden al gas por medio de pimpinas.

Gráfico 14. Gastos en servicios públicos.



En cuanto a la situación laboral, el 65% de los jefes de hogar es independiente, se dedican principalmente a las ventas ambulantes lejos de su sitio de residencia. Un 28% son empleados, devengando en su gran mayoría el salario mínimo legal vigente en Colombia. Dedicados a desarrollar funciones o empleos de baja cualificación ya que la gran mayoría solo ha accedido a culminar la básica primaria, y tan solo el 26% de los encuestados ha culminado su bachillerato.(Ver Gráfico 15)

Gráfico 15. Ocupación jefe de hogar.



3.2.2 Caracterización del mercado inmobiliario informal. Debido a los factores analizados, se puede inferir un constante dinamismo en el mercado inmobiliario informal. Esto se presenta, debido a la fuerte demanda que existe de inmuebles tanto en arriendo, venta de lotes o casas terminadas que existe en estos sectores.

Analizando lo que se está presentando actualmente en dicho mercado, se observa, que el precio de una vivienda en arriendo, oscila entre \$301.000 y \$500.000. Comparando estas cifras con el canon de un inmueble en el mercado formal en un estrato 3, se observa que los precios son muy semejantes. Sin embargo, a pesar de que el canon de arrendamiento es prácticamente el mismo, lo que diferencia y hace más asequible al sector informal frente al formal, es la flexibilidad de los trámites necesarios para acceder a un inmueble en este mercado.

En torno a la venta de viviendas, se observan grandes disparidades entre el mercado formal e informal. Un claro ejemplo son los precios de ventas de inmuebles en los sectores de María Paz, Cordoncillo, Juan XXIII, África y Cristal bajo, donde se encuentran viviendas de 20 millones en adelante. Los lotes en algunos de estos sectores, también están entre 5 y 20 millones, siendo más costosos en los barrios Juan XXIII y Cordoncillo, debido a que su ubicación es más central en la ciudad.

En torno a los mecanismos de negociación que se crean en el mercado informal, estos se caracterizan generalmente por una promesa de compraventa entre el urbanizador pirata (informal) y el comprador de la vivienda. Habitualmente se entrega un valor inicial y después se continúa pagando en cuotas el saldo de la deuda. También, algunas de estas transacciones se dan solo a través de contratos verbales, debido a que no se cuenta con escrituras que avalen la legalización de esa propiedad.

4. METODOLOGÍA

4.1 MODELO DE ANÁLISIS

En los modelos de precios hedónicos comúnmente la variable es continua, sin embargo en esta investigación como la pregunta sobre el valor de la vivienda se categorizó como un variable discreta, es necesario cambiar significativamente la orientación del modelo lineal. En este caso se opta por un enfoque de un modelo ordinal de regresión de tipo probit.

En este modelo se trabajan variables de análisis que poseen múltiples categorías que tienen un orden cardinal específico, como por ejemplo el nivel educativo o el número de hijos. En este orden de ideas, para este trabajo son los diferentes niveles de costo de la vivienda para el entrevistado. En general, se considera que detrás de la variable dependiente en estos modelos, Y , se encuentra una variable no observable, μ , que toma ciertos valores si ha sobre pasado cierto lumbrales, como se expresa a continuación y es dependiente de un conjunto de variables explicativas X_i

$$y = \begin{cases} 0 & \text{if } y^* \leq 0, \\ 1 & \text{if } 0 < y^* \leq \mu_1, \\ 2 & \text{if } \mu_1 < y^* \leq \mu_2 \\ \vdots & \\ N & \text{if } \mu_{N-1} < y^*. \end{cases}$$

Donde el supuesto sobre la distribución de Y^* , determina el tipo de modelo a estimar: si se supone una función de distribución uniforme, se utiliza el modelo lineal de probabilidad truncado; si se distribuye como una normal con media cero y varianza uno, el modelo generado será un ordinal de tipo probit; mientras que si se supone que es mediante una curva logística, se trataría de un modelo ordinal logit.

La hipótesis de que el umbral a superar por la variable latente sea cero, se puede modificar por cualquier otro valor sugiriéndose que el valor crítico sea el definido por el término constante (Pérez, 2005).

De acuerdo con Medina (2003), bajo el primer enfoque se sugiere que el modelo probabilístico quedaría definido como:

$$(1) \quad P_i = \text{Pr ob}(Y_i = 1) = \text{Pr ob}(I_i^* > 0) = \text{Pr ob}(X_i\beta + \varepsilon_i > 0) = F(X_i\beta)$$

La efectividad de estos modelos se mide a través del grado de la varianza de la variable dependiente, captada o predicha por parte de las variables independientes, indicador denominado R^2 . Entre más alto, más efectivo es el modelo en determinar el comportamiento de la variable dependiente y viceversa. En términos estadísticos, hay diferentes situaciones adicionales sobre la naturaleza de los datos que se deben corregir para una óptima calibración del modelo, tales como la presencia de heterocedasticidad, multicolinealidad y autocorrelación serial (Pérez, 2005).

4.2 FUNCIÓN DE ESTIMACIÓN

Tomando en cuenta los criterios anteriores, se propone para este trabajo la utilización de la siguiente función probabilística:

$$(2) \quad Y = f(S, X) \quad Y = \alpha + \beta_i X_i + \varepsilon$$

Donde Y es la variable a explicar o dependiente categorizada de forma dicotómica, donde 1 es el nivel más bajo en el precio de la vivienda y 5 en el rango más alto. Por su parte, β , captan el aporte marginal de cada uno de los factores determinantes del precio de la vivienda en los asentamientos de Bucaramanga a la probabilidad de encontrarse en los niveles superiores de precio de la vivienda, mientras que ε es el error de la estimación que se distribuye según la función con la que se distribuya la variable dependiente.

Esta última es explicada por un vector que resume factores característicos de la vivienda y de su entorno, tales como la tenencia de servicios públicos, su forma de acceso a la vivienda, la legalidad del predio, el barrio donde se localiza, percepción de seguridad y de riesgos ambientales entre otros.

4.3 RESULTADOS Y ANÁLISIS

Después de evaluar la base de datos y validar las respuestas de la encuesta, la estimación se aplicó a 73 personas para el análisis. A continuación se realizaron las pruebas de chi cuadrado para probar el tipo de función con el cual se distribuía la variable dependiente, encontrándose que era mediante una representación de una curva logística. En este orden de ideas, la tabla 6 muestra los resultados de las estimaciones de modelo logit con los coeficientes y las elasticidades (efecto marginal) obtenidas para cada una de las variables de control (independientes) sobre la probabilidad de ubicarse en cada uno de los niveles de precio de la vivienda.

Tabla 6. Resultados de las Estimaciones. Modelo Logit. Variable dependiente niveles de valor de la vivienda.

Variable	Característica Evaluada	Coefficiente	Efecto marginal	Error	$P > z $	Característica base
Acceso	Bus- Metro	1.9785	0.3533	0.0688	0.0000	Bus
	Metro línea	1.8320	0.2376	0.0740	0.0010	
Pisos	Baldosa	1.5537	0.3239	0.1212	0.0080	Tierra o arena
Alcantarillado	Si	1.3878	0.1989	0.0598	0.0010	No
Superficie	20.1mt-40mt	0.8757	0.1642	0.0933	0.0780	1mt-10mt

Observaciones	73
R2 Ajustado	0.3379
F	234
Prob (F < z)	0.0000

En términos del ajuste global, el modelo resulta aceptable considerando que el valor del estadístico χ^2 es muy significativo. A su vez, se muestran las variables introducidas en el modelo que presentaron niveles de significancia estadística menores del 5% y según el R^2 ajustado, el modelo consigue explicar un 33,79% de la varianza de la variable dependiente, Con esta verificación de robustez del modelo, se pasa a comprobar cada una de las hipótesis propuestas por el trabajo, contrastándolas con el efecto que tengan las variables independientes con la probabilidad de ubicarse en el rango más alto de precios de la vivienda. Para la interpretación de los resultados, el efecto marginal (elasticidad) en las variables categóricas mide el cambio en la probabilidad de ubicarse en los mayores niveles de precio de la vivienda como comparación de una característica base.

Con base en estos parámetros, se encuentra que las viviendas que tengan mejores vías y formas de acceso tienen una probabilidad mayor de ubicarse en los rangos más altos de precios de la vivienda en comparación con los que solamente se pueden acceder a través de bus. Cuantitativamente este efecto es un 35% para el acceso mediante bus y metro línea y un 23% si solo se puede acceder mediante el uso de metro línea.

Dentro de las características de la vivienda, se encuentra que las viviendas que poseen pisos de baldosa tienen una probabilidad más de 33% de estar en el rango más alto de precios que las que posee tierra o arena.

La tenencia de alcantarillado tiene una relación positiva con el precio de la vivienda, ya que poseer este servicio, aumenta la probabilidad de ubicarse en el rango más alto de precios en un 20%. Al mismo tiempo unidades habitacionales más grandes, exactamente de 20 a 40 m² de construcción tienen un 16% de probabilidad mayor a las que solo tienen de 1 a 10 m² construidos de ubicarse en el rango más alto de precios.

Como se puede inferir, en el modelo de precios hedónicos aspectos externos a la vivienda como el acceso a los medios de transporte son los que tuvieron un mayor efecto sobre el precio de las viviendas que los factores internos. Esto indicaría que se deben crear en la ciudad, políticas públicas en las cuales se busque alcanzar un desarrollo urbanístico de la mano de una excelente movilidad y sistemas de transporte para toda la población. Ya que como se mencionó anteriormente la población está dispuesta a pagar un precio más alto por la vivienda si su ubicación genera una ventaja en los medios de transporte que utiliza habitualmente para acceder al trabajo, estudio o a suplir sus necesidades básicas.

5. CONCLUSIONES

El sector inmobiliario en el AMB, es uno de los mayores contribuyentes al dinamismo económico de la ciudad, pues su participación en el PIB es una de las más altas.

Pese a esto es un sector excluyente pues no está ofertando inmuebles para los estratos más bajos y en su lugar ha concentrado la construcción de vivienda para los estratos de más alto ingreso.

Dada la escasez de suelo urbanizable los precios del suelo en el AMB, presentan precios muy altos lo que dificulta la accesibilidad a viviendas dignas y de calidad para la población de más bajos ingresos. Y es precisamente esta escasez de suelo la que al contrastar con una demanda alta de vivienda, lo que al parecer ha llevado a que parte de población decida radicarse en sitios que atentan contra su integridad y contra la norma urbana de la ciudad.

En síntesis, la localización en suelos periféricos y por ende más baratos se ha convertido en la alternativa más viable en términos económicos para la construcción y adecuación de viviendas de las áreas que se tomo como referencia y que aún no cuentan con incentivos fuertes por parte del Estado para solucionar la problemática de asentamientos precarios.

BIBLIOGRAFIA

CDMB 2011, Bitácora de diagnóstico integral metropolitano de la problemática.

CDMB 2011, Documento Técnico Matriz.

CDMB, ciudad sostenible, humana, competitiva e incluyente.

CEDE 2006, Informalidad de la vivienda y el suelo en Bucaramanga y Cartagena.

DNP 2008, Estudio suelo y vivienda para hogares de bajos ingresos, estrategia ciudades amables y los programas integrales.

IMEBU, USTA 2006, Caracterización del sector informal en el área metropolitana de Bucaramanga.

JARAMILLO, Samuel. Hacia una teoría de la renta de Suelo urbano. Ediciones Uniandes-IGAC, Bogota, 1994.

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

JARAMILLO, Samuel (2006). “Reflexiones sobre la “informalidad” fundaría como peculiaridad de los mercados del suelo en las ciudades de América Latina”.

JARAMILLO, Samuel, la dinámica de los precios del suelo urbano.

ONU HABITAT 2009, Planificación de ciudades sostenibles: Orientaciones para políticas informe global sobre asentamientos humanos.

PARIAS DURAN, Adriana, mercado de arrendamiento en los barrios informales en Bogotá, un mercado estructural

VERGEL TOVAR, Erik, Asentamientos precarios Una aproximación para su mejoramiento integral y prevención.

OTRAS FUENTES

Banco de la Republica. Indice de Precios Vivienda Usada.

Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE). Calculo censo de edificaciones.

Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE). Indice de Precios de Vivienda Nueva.

BBVA, Banco AV Villas, Bancolombia, Fondo Nacional del Ahorro, Banco Caja Social, Comenalco. Requisitos para créditos de vivienda.

ANEXOS

ANEXO A. FORMATO DE ENCUESTA APLICADA A LOS JEFES DE HOGAR

ENCUESTA: ANALISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LOS ASENTAMIENTOS PRECARIOS EN EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA.
BARRIO (JEFE DE HOGAR)
1. Cuántas personas conforman su núcleo familiar:
2. Cuántas personas del núcleo familiar devengan ingresos:
3. A cuánto ascienden los ingresos mensuales de su núcleo familiar:
4. Donde vivía usted antes de radicarse en esta zona: Floridablanca Girón Piedecuesta Bucaramanga Otro. ¿Cuál?-
5. Como se enteró de la existencia de este lugar: Amigo o vecino Anuncio o aviso Criterio propio Casualidad
6. El inmueble que habita es: Propio Arrendado Subarrendado
7. Cuál fue el costo que asumió por la compra del inmueble: \$0-2.000.000 \$2.001.000-\$5.000.000 \$5.001.000-\$10.000.000 \$10-001.000-Mas Otro. ¿Cuál?
8. Tiene soporte legal de propiedad: Si No
9. Si vive en arriendo cuanto es el valor que paga mensualmente: \$0 - \$100.000 \$101.000 - \$300.000 \$301.000 - \$500.000 \$501.000 - Más
10. Cuánto pagaba en su anterior inmueble de arriendo: \$0 - \$100.000 \$101.000 - \$300.000 \$301.000 - \$500.000 \$501.000 – Más
11. Su inmueble cuenta con servicio de luz: Si No
12. Su inmueble cuenta con servicio de agua: Si No
13. Su inmueble cuenta con servicio de gas: Si No
14. Su inmueble cuenta con servicio de alcantarillado: Si No
15. Cuánto paga mensualmente por concepto de servicios públicos: \$0 - \$20.000 \$20.100 - \$40.000 \$40.100 - \$60.000 \$60.100 -\$100.000
16. Cuál es su principal razón para vivir en este lugar: Accesibilidad Ingresos Tramites flexibles Bajos costos
17. Es consciente de riesgos al vivir en este lugar: Si No Ns/Nr
18. Ha recibido alguna solución de vivienda en otro lugar, por parte de la Alcaldía de

Bucaramanga: Si No
19. Si la respuesta anterior fue afirmativa en que municipio le ofrecieron la solución de vivienda: Bucaramanga Floridablanca Piedecuesta Girón
20. Que debe suceder para que usted decida trasladarse de este sitio: Mayores ingresos Ser beneficiario de una VIS Trámites flexibles Vivienda de mejores condiciones
21. Qué factor influye más para vivir en este lugar: Bajos ingresos Altos precios de otras viviendas Dificil acceso a VIS
22. Cuál es el Material de los pisos de su vivienda: Tierra o arena Cemento Baldosa Tabla
23. Nivel educativo del jefe de hogar: Sin educación Primero-Quinto Sexto-Once Técnico-Profesional No sabe
24. Cuenta con servicio sanitario en su hogar: Si No Compartido
25. Cuántos metros cuadrados tiene el inmueble: 1mt-5mts 10.1mts-20mts 20.1mts40mts
26. Cuántas habitaciones tiene el inmueble: 0-1 2-4 5-6
27. Las paredes de la vivienda son de: Cemento-ladrillo Lonas-Cartón Palo-tabla Otro(s)
28. El techo de la vivienda está formado de: Tejas Palos Lonas, cartón Otro
29. Con que sistema de transporte cuenta la vivienda:
30. 30. Ocupación actual del jefe de hogar: Empleado Desempleado Independiente Hogar Pensionado Estudiante