

# DESIGUALDAD, SEGREGACIÓN SOCIO-ESPACIAL Y PRECIOS DEL SUELO EN LA CIUDAD LATINOAMERICANA. EL CASO DE BOGOTÁ EN LOS AÑOS NOVENTA

*Héctor Julio Fuentes Durán\**

## RESUMEN

Este documento evidencia que la evolución y determinación del precio del suelo en Bogotá está fuertemente marcada por la segregación socio-espacial, que ayuda a reforzar los mecanismos a través de los cuales se moldean los precios del suelo y transformándose en un círculo perverso para la población más desfavorecida. El primer apartado muestra la evolución poblacional de Bogotá y algunas de sus características; el segundo realiza una introducción a los enfoques que han marcado las políticas urbanas en Bogotá durante el periodo de estudio; el tercero realiza un análisis de la evolución de la equidad urbana y la configuración de la ciudad; finalmente, en el cuarto apartado, se deja en evidencia que los cambios en los precios del suelo se concentran en propiedades de estratos altos, pudiendo estar esto muy relacionado con el papel de Bogotá como prestadora de servicios en la globalización, en este sentido, la segregación ha colaborado en esta relación gracias al carácter simbólico de estas actividades. Se concluye que el crecimiento en la población no ha generado alta presión sobre los precios del suelo en los sectores de menor ingreso y se plantea implementar cuotas de participación de espacio para bajos estratos en sectores exclusivos.

**Palabras clave:** Segregación socio espacial, precios del suelo, mercado inmobiliario, planeación urbana, Bogotá.

# INEQUALITY, SOCIAL-SPATIAL SEGREGATION AND LAND PRICES IN THE LATIN CITY. BOGOTA IN THE CASE OF THE NINETIES

## ABSTRACT

This document aims to show that evolution and determination of land prices in Bogotá is strongly influenced by socio-spatial segregation, helping to strengthen the mechanisms through which prices are set, becoming a vicious circle for the disadvantaged population. The first section shows the population evolution of Bogotá and some of its features, the second section is an introduction to the approaches that have characterized urban policies in Bogotá during the study period and the third section analyses changes in urban equity and city settings. In the last part are presented some conclusions that make it evident that changes in land prices properties are concentrated in upper strata. Such concentration may be closely related to the role of Bogotá as a provider of globalization services. Segregation has collaborated in this regard thanks to the symbolic nature of these activities. We conclude that population growth has not generated high pressure on land prices in the lower income sectors. The author proposes an implementation of alternative ways that allow lower strata space in exclusive neighborhoods.

**Key words:** socio-spatial segregation, land prices, real estate, land markets, urban planning, Bogotá.

\* Economista Universidad Industrial de Santander. Especialista en mercados y políticas de suelo en América Latina y Estudiante de la Maestría en Ordenamiento Urbano de la Universidad Nacional del Colombia. Bucaramanga, Colombia.  
Correo electrónico: hjfuentesd@unal.edu.co

## **DESIGUALDAD, SEGREGACIÓN SOCIO-ESPACIAL Y PRECIOS DEL SUELO EN LA CIUDAD LATINOAMERICANA. EL CASO DE BOGOTÁ EN LOS AÑOS NOVENTA**

### **I. INTRODUCCIÓN**

Durante las últimas décadas el proceso urbanizador de las ciudades latinoamericanas ha despertado un gran interés tanto en la comunidad académica como en la comunidad en general. Distintos trabajos realizados por autores como Alonso, Jaramillo y Garza entre otros, han tratado de dar cuenta de las repercusiones de este proceso, analizando el comportamiento de distintas variables y de herramientas para la planificación como la gestión del suelo. El mayor número de esfuerzos se ha enfocado en estudiar el comportamiento de los precios del suelo, la forma de urbanización de la ciudad y las implicaciones sobre habitabilidad entre otras.

Entre estos estudios y específicamente en el caso de Bogotá, los diferentes gobiernos urbanos (Peñaloza 1997, Mockus 2001, Garzón 2004; entre otros), han tratado de desarrollar métodos eficaces, administrativamente hablando, para recuperar los llamados plus valores por la valorización del suelo y han enfocado sus esfuerzos en el desarrollo de planes de ordenamiento territorial que permitan alcanzar un desarrollo social y urbano sostenible, enmarcado en una economía de mercado, donde el suelo es otra mercancía más.

Este enfoque ha relegado el papel del Estado como gestor de proyectos de vivienda social y como benefactor de la población menos favorecida. La disminución en la gestión pública permitió el aumento de la acción de los agentes privados como promotores del desarrollo urbano y territorial, lo cual se ha materializado en la oferta de proyectos de vivienda destinados a grupos sociales altos y medios, ubicados espacialmente de forma diferenciada y auto segregada, generando ciudades fragmentadas espacial y socialmente. La conformación de una estructura urbana equilibrada y funcional debe proporcionar alta calidad de vida a los ciudadanos y niveles de productividad adecuados; el acceso a igualdad de oportunidades y condiciones se vuelve fundamental para alcanzar dichos propósitos.

Este documento evidencia que dicho comportamiento ha colaborado en fomentar el imaginario de diferenciación social según el tipo de vivienda y el estrato en el que se vive, hecho que crea obstáculos físicos y sociales que impiden o limitan al máximo la interacción e integración social. La reflexión central gira en torno a la relevancia de la segregación socio-espacial en Bogotá y su impacto en la conformación y aumento de los precios del suelo.

La metodología utilizada plantea como unidad territorial de estudio las localidades de Bogotá y realiza un análisis teórico, documental y espacial comparativo, teniendo en cuenta variables socioeconómicas, demográficas, precios del suelo y datos de alquileres, para relacionar las zonas que mayor aumento de precios vivieron durante el periodo

de estudio, con el crecimiento poblacional, la presión por oferta de inmuebles y la desigualdad social. La información utilizada es secundaria, siendo tomada de diferentes fuentes oficiales, entre ellas, la Alcaldía de Bogotá, el DANE y la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá (actualizaciones de precios del suelo en Bogotá, desde el año 1985 hasta el año 2005), entre otras instituciones.

La segregación puede definirse como la separación espacial de grupos sociales en función de criterios socioeconómicos, religión, o la etnia. La segregación es una acción, así se refiera a prácticas de exclusión que generalmente son intencionales y que se representan como la concentración de grupos sociales en zonas específicas de una ciudad. En el caso de las ciudades latinoamericanas, el problema se ha centrado en la segregación socioeconómica siendo marcada por un patrón de tipo europeo donde las clases de mayor ingreso se ubican en el centro de la ciudad relegando a los sectores menos favorecidos a la periferia (Sabatini, 2003).

En el caso de Bogotá la segregación es evidente y se presenta gran segmentación del mercado inmobiliario; según Parias (2006), la segmentación obedece a las diferentes lógicas de funcionamiento de los submercados relacionadas con las estrategias de acceso al suelo, que explican la estructura de los mercados y sus sistemas de formación de precios. Las clases altas se movilizan hacia el norte y las clases populares lo hacen en la dirección opuesta. Bogotá fue adquiriendo así una marcada bipolaridad norte-sur

En este contexto, la segregación socio-espacial tan marcada que se evidencia en la ciudad latinoamericana y en particular en la capital colombiana con la polarización norte-sur, parece jugar un papel determinante en los mecanismos del mercado inmobiliario y en la evolución de los precios del suelo. El presente análisis cobra pertinencia y relevancia al poner de relieve la relación de los precios del suelo y la auto-segregación espacial. El suelo y su precio son un tema fundamental, ya que impacta directamente el crecimiento y estructura de las ciudades, condicionando el acceso de los sectores menos favorecidos a la vivienda, lugar de reproducción de la fuerza laboral.

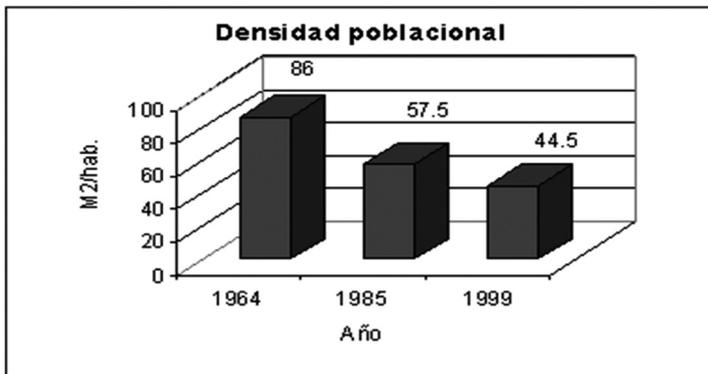
## 2. DINÁMICA SOCIAL

El Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD, 2000) señala que entre 1980 y el año 2000 el porcentaje de población en las ciudades más grandes de Colombia creció claramente. Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE, 2005) en el caso de Bogotá se estimaba, para el periodo 1990-1995, una tasa de migración de 10 por cada mil habitantes y un número de migrantes neto de 265.860; para el periodo 2000-2005 esta tasa llegó al 6.6% correspondiendo a 225.060 nuevos habitantes y reforzando la densa concentración poblacional de la ciudad. El registro de la población en Bogotá y sus proyecciones, adelantado por el Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente (DAMA, 2003), permitió observar una tendencia creciente en el total de la población, con un incremento promedio anual de 150.000 personas/año entre 1993-2000 y proyecciones de crecimiento de 2.2% para el periodo 1995-2010.

De esta forma los aproximadamente 6.5 millones de personas que viven en Bogotá estarían representando aproximadamente el 16% de la población del país, lo que indica que esta ciudad ha presentado un continuo y gran crecimiento tanto por su propia evolución demográfica como por el desplazamiento y la migración de personas provenientes de todos los rincones del país. Según estimaciones de la Alcaldía de Bogotá, el crecimiento poblacional ha tenido como núcleo principalmente a los estratos 2 y 3, asimismo, estudios realizados por Consultoría para los Derechos Humanos y el Desplazamiento (Codhes) y la Fundación Progresar, muestran un gran desplazamiento de hogares hacia la capital, hogares que cuentan aproximadamente con 4.8 miembros en promedio, con bajo nivel educativo, marcados por el predominio femenino y en edades jóvenes y reproductivas que tendrían como destino las zonas periféricas. Cifras recogidas por la Contraloría de Bogotá para el periodo 1985-1993 reportaron un incremento de 1.022.731 habitantes, concentrados mayoritariamente en las periferias de la ciudad; esta misma institución calculó que la llegada promedio anual pasó de 114.000 personas a finales de los años ochenta a 150.000 habitantes durante los primeros años de este decenio.

Este crecimiento de la población ha generado una tensión sobre la ciudad, que se ha hecho desigual y adolece de desorden urbanístico y ausencia de dotaciones adecuadas en bienes y servicios básicos en una extensa área de su territorio, comprometiendo a una población cercana al 42% del total, perteneciente a estratos 1 y 2 (Contraloría de Bogotá, 2000).

**Gráfico I. Densidad poblacional**



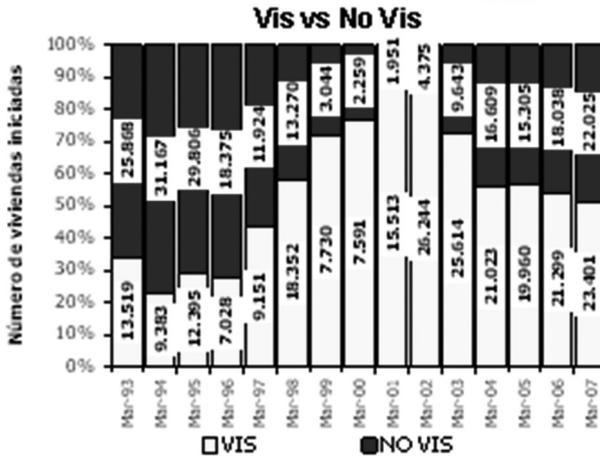
Fuente: DAMA, Plan Maestro de Gestión Ambiental 2001-2009.

En el gráfico I se observa que el suelo disponible por habitante habría disminuido casi un 50% entre 1964-1999, manteniendo una gran dinámica en cuanto a la demanda por suelo; así mismo, el precio del suelo dentro del perímetro de servicios creció en un 100% real entre los años 1960 y 1995.

### 3. LA DEMANDA DE SUELO URBANO

Como vemos en los gráfico 2 y 3 y recurriendo a las cifras de viviendas iniciadas en Bogotá durante la primera mitad de la década de los años noventa, la construcción de vivienda de interés social (VIS) fue muy inferior a aquella que no lo es (NO VIS), tendencia que cambió en la segunda mitad de la década; sin embargo, el ritmo en las viviendas iniciadas fue bastante inferior a la tasa de crecimiento de la población a pesar de la participación del 52% de la VIS.

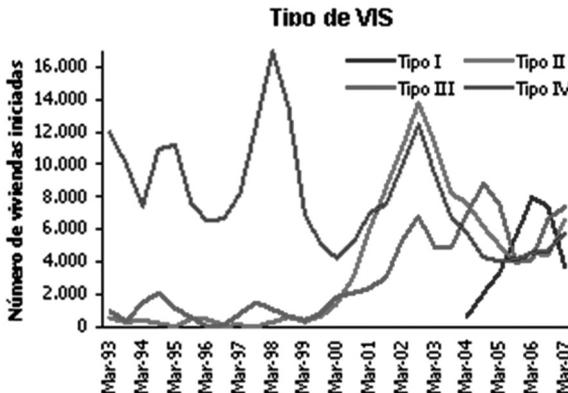
**Gráfico 2. Viviendas Iniciadas VIS Vrs NO VIS**



Fuente: Asobancaria, Déficit de Vivienda y Mercado Hipotecario 2007.

A primera vista este comportamiento está inversamente correlacionado con el precio del suelo, el cual se disparó durante la primera mitad de la década de los noventa y luego cayó aceleradamente.

**Gráfico 3. Número de viviendas VIS iniciadas por tipo**



Fuente: Asobancaria, Déficit de Vivienda y Mercado Hipotecario 2007.

De acuerdo con los datos poblacionales aportados por el DANE se esperaría que las actividades urbanas complementarias como el comercio, la educación, los servicios y la construcción entre otras, crecieran al mismo ritmo, hecho que llevaría a un mayor consumo de suelo y a la necesidad de proveerlo en pro de una mejor ciudad. Según el POT vigente de Bogotá para esa época:

Es necesario construir cerca de 500.000 viviendas para responder a las demandas urbanas así: 358.000 para albergar la nueva población en condiciones aceptables, 55.000 para albergar la población expulsada por cambio de uso del suelo, 87.000 para mejorar las condiciones de habitación de la población existente, con el fin de reducir de 1.47 a 1.37 el número de hogares por vivienda. (Actualización Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, decreto 190 de 2004)

Estas pautas sugieren que las necesidades de construcción han correspondido en un gran porcentaje a estratos 1, 2 y 3, los cuales sólo podrían acceder a una vivienda de interés social, además de requerir más zonas para la eficiencia urbana y mejor calidad de vida. Sin embargo, como lo advierte el Departamento Administrativo de Planeación Municipal (DAPM) -entidad que sostiene la hipótesis de que este déficit, fue resultado de la escasez de oferta de terrenos urbanos-, desde hace 25 años la ciudad no ha generado nuevas áreas de expansión distintas a las incorporadas, con lo cual se ha venido incrementando el desarrollo informal de viviendas, entre otras cosas debido al aumento de los precios del suelo. La consecuencia directa de esta situación es el desplazamiento de los más pobres hacia las periferias informales.

#### **4. POLÍTICAS URBANAS EN LA CIUDAD**

La ciudad de Bogotá se caracteriza por una notable polarización económica: en el norte riqueza y en el sur pobreza. De acuerdo con Samuel Jaramillo esta situación no fue una característica de la ciudad en periodos anteriores, sin embargo, con el desarrollo de la ciudad, las políticas se orientaron a adaptar el centro a la creciente actividad sin considerar su sostenibilidad. Con el paso del tiempo, el surgimiento del comercio popular y otras actividades generadoras de altas rentas fueron desplazando la vivienda tradicional y de ingresos altos hacia el norte de la ciudad. En la década de los años sesenta las zonas de mayor demanda eran las inmediaciones al Banco de la República, en la carrera 7ª con Avenida Jiménez; en los setenta el sector de Chapinero tuvo una etapa de auge muy rápida y posteriormente declinó de manera progresiva. En los años noventa las zonas residenciales continuarían moviéndose: tres kilómetros hacia el norte se construyó la calle 100, y seis kilómetros aún más alejados, se levantaron Unicentro y Santa Bárbara (Jaramillo, 2006).

Este argumento sigue la misma lógica encontrada por los ejercicios econométricos realizados por Económica Consultores los cuales, con base en la relación precio-distancia al centro, muestran que los tres centros mencionados explican satisfactoriamente el comportamiento decreciente de los precios hacia la periferia en tres momentos diferentes del tiempo. Dicho organismo argumenta que estos cambios permitieron congelar el descenso del gradiente en el tiempo.

Es decir, el surgimiento de nuevos polos de comercio y servicios en la ciudad se hizo sobre la base de aumentos considerables en los precios de estas zonas que arrastraron, de forma general, todos los precios de la ciudad. Nótese que, en los casos en que las distancias explican en más de un 45% los precios, el gradiente se ubica entre 0,13 y 0,17 sin importar la época o el centro. En todo caso, si se analiza el comportamiento del gradiente de forma independiente para cada centro, se cumple el postulado de que él se reduce en el tiempo (Económica Consultores, 1998, p. 52).

Ahora, como lo afirma Jones, “La mayoría de la investigación sobre mercados de vivienda y suelo, se ha concentrado en las operaciones y funciones de costo, pero considerando a estas como independiente de la pobreza y de la segregación” (Jones 1998 citado en Arriagada y Simione, 2001, p. 43).

En este contexto las políticas urbanas a partir de los años noventa tendrían como base fundamental la Ley 3ª de 1991, en la que el Estado deja de ser promotor de la producción de vivienda para población de bajos ingresos y pasa a ser regulador. De esta manera se adopta una política de subsidios a la demanda dejando la producción directamente en el mercado y el sector privado en consonancia con las políticas neoliberales. Se creía que la importancia del gobierno era crear una regulación en el precio del suelo para vivienda de uso social disminuyendo su impacto en el costo final de estas construcciones y haciéndolas más asequibles, sin sacrificar su calidad, pues el mercado irregular o informal no ofrecía garantías para calidad en los aspectos sociales de los inmuebles.

A finales de los años noventa y persiguiendo llegar a un proceso planificador urbano integral, la Ley 388 de 1997 plantea que en materia urbana el Estado debe ser proactivo y debe entrar a articularse con otros agentes y con la población en general. Obedeciendo a estos mandatos se creó un conjunto de principios e instrumentos para impulsar el desarrollo económico y social sostenible, que se convertiría más adelante en el caballito de batalla de la administración municipal para capturar la plusvalía fruto de los cambios en el precio del suelo después del POT.

## 5. EQUIDAD URBANA

La desigualdad del ingreso en Bogotá ha sido muy grande: mientras que en 1990 el ingreso promedio del 10% más rico era 39 veces superior al del 10% más pobre, en 1999 la relación era de 62 veces, y en el 2003 de 46<sup>1</sup>.

Según Carlos Morales, una de las condiciones de la distribución del ingreso de un país puede ser producto de la estructura de la propiedad, no sólo la manera como está distribuida o concentrada, sino la manera como se reparten los privilegios de la localización entre distintos grupos sociales y entre los propietarios particulares y el Estado, así a peor distribución peor accesibilidad al suelo. El supuesto es que el valor del suelo podría ser un mecanismo que contribuye a la concentración del producto en menos manos. Por eso las políticas de suelo urbano pueden neutralizar los efectos de la concentración (Morales, 2005).

<sup>1</sup> Datos provenientes del DANE, PNUD y PDH.

Como lo habíamos mencionado, Bogotá es una ciudad evidentemente polarizada, con una estructura tan segregada espacialmente que ha permitido la clasificación de sus territorios por estratos de grupos que se concentran por clases sociales; esta estratificación se ha realizado con el fin de brindar precios diferenciales según los estratos y la capacidad de pago de los servicios públicos.

La discriminación social a través de la estratificación ha facilitado, como lo sugieren los estudios de Económica Consultores<sup>2</sup>, una relación estadística entre el precio del lote y el tamaño de las viviendas, de tal forma que quienes tienen altos ingresos cuentan con grandes espacios ubicados en tierras con precios por m<sup>2</sup> muy altos, mientras que los estratos bajos se hacen en zonas con precios por m<sup>2</sup> muy bajos.

Según este mismo estudio, otro factor clave es que los precios responden más a la zona de la ciudad que al uso del suelo, lo que demostraría el carácter segregativo del mercado del suelo en Bogotá; por el lado de la demanda la población y el PIB *per cápita* son las variables significativas, mientras que el aumento en el precio de la vivienda incrementa la oferta de los constructores y el incremento de los costos de construcción la desestimulan (Económica Consultores, 1998).

La coherencia simbólica de algunas actividades, por ejemplo, actividades económicas de alta gestión, es un fenómeno que lleva, como lo dice Jaramillo, a un impase entre algunas actividades superiores y otras, por llamarlo así, más populares, lo que generaría que actividades como las financieras busquen establecerse en sitios espacialmente mejor localizados; estos fenómenos menoscaban aún más la diversidad social y refuerzan la segregación espacial.

La economía urbana por lo general ha basado la mayoría de sus esfuerzos en el estudio de los precios del suelo, por ser ésta una variable esencial en el crecimiento urbano. Para Sabatini los precios del suelo condicionan el acceso de los pobres a éste; y el patrón de segregación residencial, que también limita las perspectivas de integración social por lo cual no debe ser descuidado por la política urbana (Sabatini, 2000).

Por otro lado la Comisión Económica para América Latina (Cepal) considera que la valorización del suelo urbano en las grandes ciudades latinoamericanas constituye un buen indicador de las condiciones económicas de la ciudad, de tal forma que el aumento en los precios del suelo es indicador de buenas expectativas y de aumentos objetivos de la ciudad, que genera mejoras en la infraestructura de la urbe y tiene efectos redistributivos como consecuencia del dinamismo urbano gracias al momento económico, sin embargo, también se advierte que la marginación de los sectores pobres ha sido el “pecado social de la ciudad” (Arriagada et al. 2001).

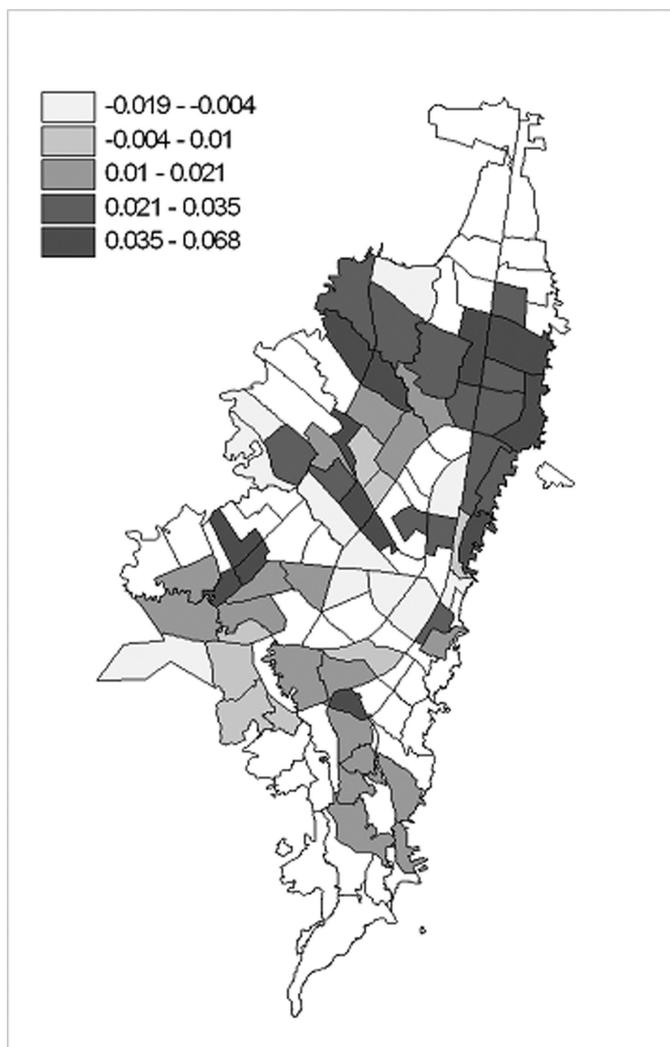
En el caso de Bogotá y como lo sostienen autores como Garza, los precios del suelo presentaron un gran incremento durante la primera mitad de la década de los noventa, pero también cayeron de forma rápida entre 1996 y 2001 (Garza, 2005). Estudios

---

<sup>2</sup> Esta es una entidad con sede en Bogotá, especializada en la realización de estudios econométricos especialmente para el caso del suelo.

económicos han intentado explicar este comportamiento a la luz de fenómenos macroeconómicos, especulativos o simplemente de la ley de oferta y demanda entre otros; sin embargo se han descuidado en gran parte, los esfuerzos por explicar el peso de las preferencias sociales en el mercado.

**Gráfico 4.** Valorización anual promedio por UPZ 1990-2004

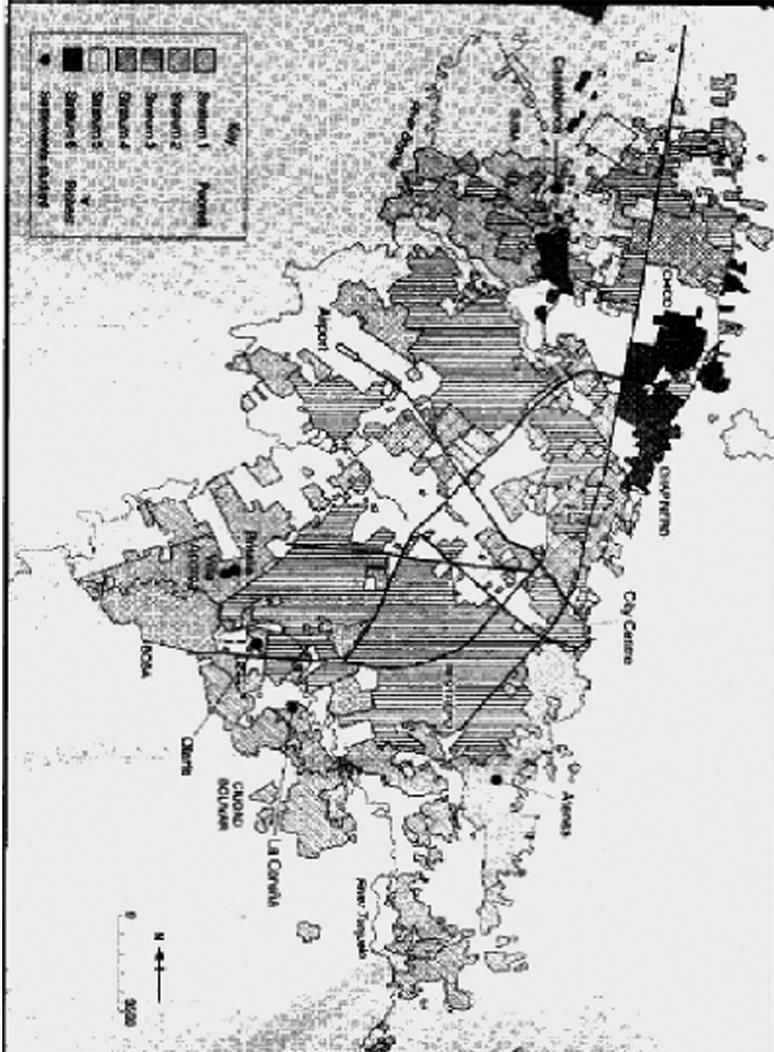


Fuente: Tomado de Garza, 2005, p. 18

Como se puede apreciar en los gráficos 4 y 5 la mayor valorización en los precios del suelo para la ciudad de Bogotá se presentó especialmente en las Unidades de Planificación Zonal (UPZ) de la zona norte y especialmente en estratos 5 y 6 y algunos pocos sectores pertenecientes al estrato 4. Recordando que las tendencias de desarrollo de la estructura

socio-espacial urbana se pueden determinar a través de los cambios en los precios del suelo, es importante realizar, más a menudo, un ejercicio sobre el comportamiento de esta variable en la ciudad.

**Gráfico 5.** Manzanas residenciales de Bogotá por estratos socioeconómicos



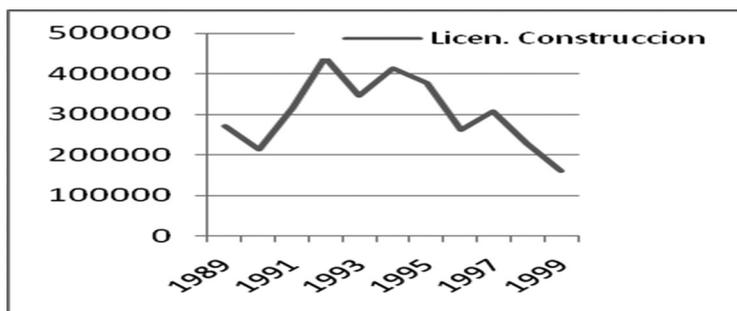
Fuente: Tomado de Gilbert, 1998, p. 59

El ejercicio propuesto en este trabajo es un estudio comparativo de lo que sucedió en las localidades pertenecientes a la ciudad de Bogotá; se recurre a estas unidades de análisis dadas las restricciones en información sobre variables relevantes y para facilitar la comparación. La ciudad de Bogotá está dividida en veinte localidades las cuales a su vez

se pueden subdividir en UPZ. En el desarrollo de este ejercicio y dado que la información de los precios del suelo se encontró referenciada por UPZ -a diferencia de otras variables como la evolución del número de hogares y el número de viviendas, cuyo análisis está disponible por localidades-, se recurrió al estudio de las localidades como unidad de análisis, para esto se integró cada unidad de planificación zonal a la localidad respectiva y se procedió a comparar la evolución de las localidades.

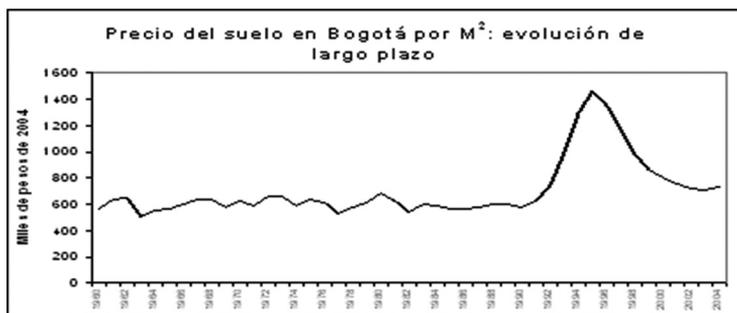
El principal obstáculo para la realización de este ejercicio es que los datos suministrados por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá están muy concentrados en las UPZ de altos ingresos, además, eventualmente estas medidas no son necesariamente significativas para algunas localidades, como es el caso de la localidad de Ciudad Bolívar, integrada por ocho UPZ de las cuales sólo se contaba con información para cuatro de ellas; por otro lado y como observación particular, hay que anotar que en tres de estas cuatro UPZ la magnitud y evolución en los precios del suelo son completamente iguales, lo que genera algunas dudas sobre la representatividad de la muestra. Otros casos similares se presentan en las localidades de Barrios Unidos, Suba, Kennedy, Usme, San Cristóbal, Santa Fe e inclusive Bosa; dado que estas peculiaridades no se abordan directamente en este trabajo bien pueden proponerse como tema de estudio para otro análisis.

**Gráfico 6.** Evolución de las licencias de construcción.



Fuente: Elaboración propia con datos de Camacol.

**Gráfico 7.** Evolución precios del suelo en Bogotá.



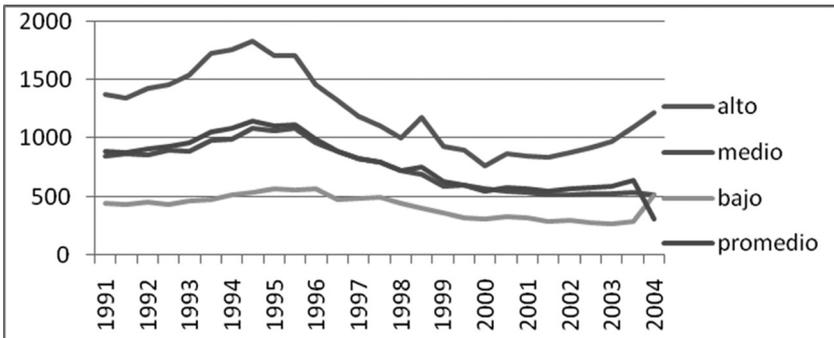
Fuente: Elaboración propia con datos Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

Los aumentos más fuertes en los precios del suelo se dieron en sectores como Usaquén, Chapinero, Fontibón, Suba, Engativá y Santa Fe, lo que indica la ya conocida polarización de la ciudad y la que asimismo se auto refuerza; sin embargo es necesario precisar que no todas las UPZ de una misma localidad se valorizaron en la misma medida, lo que probablemente demuestre cierto grado de heterogeneidad dentro de las localidades. Por ejemplo, en el caso de la localidad de Usaquén se observó un fuerte cambio en los precios del suelo para las UPZ de Usaquén y Santa Bárbara; sin embargo, para las UPZ de Toberín y Los Cedros éstos se mantuvieron muy estables.

Al realizar una comparación total por UPZ se observa que en la ciudad solamente unas once UPZ del total estarían jalonando la fuerte variación en los precios del suelo; en este grupo sobresalen Usaquén, El Refugio, Chicó Lago y Santa Bárbara, las restantes UPZ mantuvieron una tendencia similar y cambios menos abruptos en la configuración del suelo. Así en las zonas más pobres los precios fueron poco dinámicos, entre más bajo nivel socioeconómico es decir, en las zonas periféricas del sur, menores cambios de precio.

Según esta perspectiva y siguiendo la lógica de Gilbert, se considera que sectores de la zona norte como Usaquén, Chicó Lago o El Refugio, en los que hubo gran variación y cambios rápidos en los precios del suelo, configurarían un mercado suntuario inestable caracterizado por altos precios del suelo. También aparece un mercado medio consolidado que presenta precios del suelo relativamente altos pero con cambios menos bruscos, conformado por Los Alcázares, Restrepo e inclusive Las Nieves; asimismo existe otro sector denso inestable, en el que se incluyen Toberín, Los Cedros y La Alhambra, en el que las UPZ con precios no tan altos sufrieron una importante variación en los precios. Por último y tal vez el más importante de los casos para el objeto de nuestro análisis, aparece un mercado segregado muy estable, con precios del suelo muy bajos y pocos cambios; a este segmento pertenecen la mayoría de UPZ de la ciudad y en él se incluyen Tibabuyes, la Zona Franca y Soacha. La evolución real del precio de los arrendamientos por estrato revela una gran correlación con el panorama expuesto, y es un claro indicativo de la discriminación social en el mercado inmobiliario de la ciudad; por esta razón los precios de los arrendamientos evolucionan con dinámicas similares a las evidenciadas en los precios del suelo, como se ve en el gráfico 8.

**Gráfico 8.** Alquileres reales según estrato a precios del 94



Fuente: Elaboración propia con datos de la Alcaldía de Bogotá.

La dinámica socio-poblacional en Bogotá muestra que localidades como Bosa, Engativá, Kennedy o Suba han participado con un gran porcentaje de hogares de la ciudad. Por ejemplo, en el periodo 1993-2005 Suba registró el mayor aumento en la cantidad de hogares al igual que Ciudad Bolívar, mientras que localidades que tuvieron grandes cambios en el precio del suelo como Teusaquillo y Usaquén no tienen gran participación en el aumento de hogares ni han tenido una evolución hacia mayor participación.

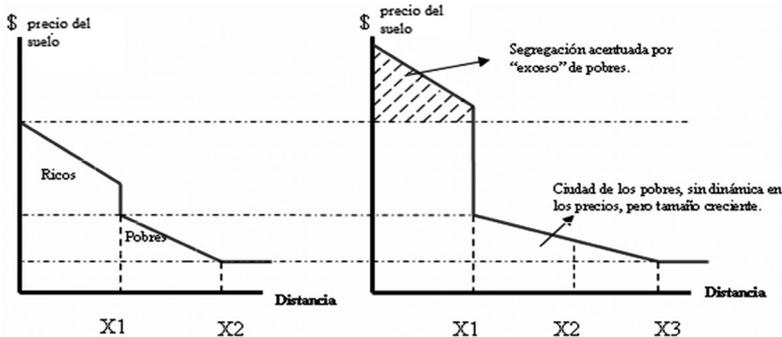
En el caso del número de viviendas la situación es muy similar a la anterior: los sectores que han tenido grandes cambios en los precios del suelo no son tan significativos en la población de Bogotá ni a la hora de proveer techo para el crecimiento en la población. Tampoco se encuentra evidencia de la disminución de vivienda en arrendamiento implicando que la propiedad concentrada no ha sido sustituida por vivienda social producida por el Estado o por el sector privado.

Sabatini argumenta que el alza de los precios está básicamente provocada por la expansión de la demanda de suelo y que una caída generalizada de los precios del suelo ocurrirá como producto de una crisis económica que limite significativamente la demanda por tierra (Sabatini, 2000). En el caso colombiano (Bogotano) podrían presentarse algunas particularidades dadas la relevancia de la estratificación social y las características de los agentes que participan en la producción de vivienda. En cuanto a esta producción la principal característica es que el agente constructor es normalmente el mismo terrateniente, interesado en apropiarse de las rentas del suelo, por lo cual estos agentes en la caída del mercado también pierden interés en la construcción, pues aunque los insumos están más baratos, su tasa de ganancia disminuye en comparación con la fase creciente, ya que no pueden obtener elevadas rentas del suelo (Jaramillo, 1994).

Puesto que las rentas del suelo son más bajas en los estratos bajos, pareciera observarse un mecanismo de mercado en el que, al aumentar los precios del suelo, crece la oferta y la construcción de vivienda en los estratos altos, dejando a un lado a las clases más vulnerables por la subida de precios, mientras que cuando bajan los precios asimismo baja el interés por construir y de esa forma la oferta de vivienda con lo cual se deja nuevamente por fuera a los más pobres. A partir de la observación de esta dinámica se podría afirmar que el mercado es ineficaz para proveer a la gente de bajos recursos de una oferta de vivienda acorde a sus ingresos.

Además podríamos argumentar que el aumento en la población bogotana ubicada en sectores pobres, genera una demanda que incrementa los precios del suelo pero no en los estratos bajos, sino en el mercado de altos ingresos, de tal forma que ante este aumento de población y gracias al gran deseo de segregación de los sectores de alto ingreso se genera una tensión por buscar cada vez una mayor auto-segregación; este argumento se puede apoyar en datos de Oscar Alfonso (2009), quien muestra que hay lotes en la ciudad rica consolidada que han sido intervenidos más de 130 veces en 15 años, en un proceso que podríamos catalogar como de revalorización del capital inmobiliario a través de la destrucción creativa del capital, retomando el término del economista austriaco Joseph Schumpeter.

**Ilustración I.** Gráfica de la relación precio distancia en los precios del suelo



Fuente: Elaborado por el autor

Como argumento a favor de este análisis podríamos decir que en la globalización de Bogotá el sector que más se ha dinamizado es el terciario, por ejemplo el de servicios, en el que se requiere mano de obra calificada, perteneciente normalmente a estratos sociales altos. En este sentido, la zona donde se ha desarrollado la ciudad global es aquella donde los precios del suelo son más altos; asimismo, la población que se ha beneficiado de esto es la que ha tendido a auto-segregarse mayormente dado el carácter simbólico de estas actividades (Jaramillo, 2006). Este hecho podría ayudar a complementar los análisis macroeconómicos sobre los cambios del precio del suelo.

Por otro lado, y como lo aporta el importante estudio de Alan Gilbert en 1998, las clases sociales más desfavorecidas de Bogotá sufren de la falta de un mercado para sus viviendas. En este estudio se concluye que a diferencia de los alojamientos producidos en sectores de alto ingreso las viviendas de los asentamientos auto producidos no es vendida, concluyendo de forma general que estas viviendas no ofrecen las mismas ventajas en términos de tasaciones de capital de estos inmuebles, en comparación con las viviendas situadas en las propiedades de más altos ingresos, demostrando que la gente de estratos 1 y 2 presenta poca movilidad o no se muda por limitaciones económicas más que por cualquier otra cosa; las implicaciones de esto son importantes si observamos, como lo dice el autor, que esta población compra vivienda o invierte en ella por la creencia de que es una buena inversión, sin embargo el aumento de capital en los suburbios no es rápido ni seguro en comparación con el dinamismo en los precios del suelo en los sectores ricos (Gilbert, 1998).

Este análisis es importante en cuanto a las posibilidades que ofrece el contar con la propiedad de la vivienda a los pobres para poseer capital; según Hernando de Soto (2001) la capacidad de hipotecar la tierra representa el verdadero misterio del capital, porque un pobre que no puede comercializar su vivienda no tiene la posibilidad de convertirla de forma inmediata en capital.

A la luz de los argumentos expuestos se observa que las políticas y la evolución socio-urbana no han sido coherentes con las necesidades reales de la mayor parte

de la población bogotana, los estratos mas bajos han sido, como siempre, los más perjudicados y parece que a la comunidad académica y a la administración este tema no les resulta de gran relevancia.

A lo largo del presente texto se argumenta que la demanda efectiva por suelo en Bogotá no ha dependido necesaria o directamente del crecimiento de la población sino de las posibilidades económicas de ésta para hacer efectiva su demanda, además el comportamiento segregativo de la sociedad bogotana refuerza la precariedad en la condiciones para acceder a tierra para los más pobres, cuestión que, como lo argumentan Sabatini y colaboradores (Sabatini, 2000), es aprovechada por el mercado o los precursores de él, los constructores de vivienda privada, para obtener ganancia a través de proyectos que promueven la segregación socio espacial, vía exclusividad en el uso y acceso a los suelos.

Finalmente, es necesario considerar estas tendencias en la planificación de la ciudad puesto que las actuales políticas promueven bajos precios de suelo para los pobres, privándolos tal vez de la oportunidad de tener liquidez y sumiéndolos cada vez más en una trampa de la pobreza, además con esto parece que se auto refuerza el cambio en los precios del suelo vía segregación. En este marco sería una buena posibilidad, como lo sugieren Sabatini y colaboradores (Sabatini, 2000), implementar una cuota de espacio para sectores pobres en proyectos exclusivos para promover la disminución en la segregación y brindar la oportunidad a personas de escasos recursos de tener una vivienda digna y disponible para liquidez de capital.

## 6. CONCLUSIONES

El presente trabajo trató de resaltar el importante papel de la discriminación y segregación socio espacial como elemento determinante de los precios del suelo en la ciudad de Bogotá. El ejercicio pretendió reforzar los conocimientos alcanzados en Economía Urbana, analizando el papel de variables sociales en la conformación de los precios del suelo en el caso de Bogotá, incluyendo aportes de distintos autores y aportando un esfuerzo de análisis.

En tal sentido se logra realizar un análisis espacial evidenciando algunas características y tendencias del mercado inmobiliario y del suelo en el caso bogotano, donde los precios del suelo se toman habitualmente como un promedio de los precios de las diferentes partes de la ciudad, de tal forma que las expectativas o los indicadores de precios estén dados por la evolución media de este indicador.

La implicación directa sobre las cifras que se manejan, es la influencia marcada de la evolución de los datos de estratos altos sobre los precios medios de la ciudad, por ser zonas que cuentan con seguimiento permanente, dada la importancia de este segmento de población para el mercado inmobiliario capitalista; lo que jalona los precios de todos los estratos y la ciudad en general.

Se concluye que los precios del suelo en los estratos altos se explican a través del deseo de auto-segregación de esta parte de la población, razón por la lo cual pagan más por suelos que les permitan adquirir un estatus diferenciado. Respecto a esto, una posible forma de impactar el nivel de los precios inmobiliarios en forma general, es atacando el componente explicado por la auto-segregación con políticas públicas encaminadas a disminuir esta parte de precio del suelo<sup>3</sup>. En este mismo sentido, es importante recalcar que los datos de precios del suelo en Bogotá son ofrecidos por entidades del sector privado, las cuales pueden tener intereses en contravía de las clases desfavorecidas, por tanto es necesario que los entes gubernamentales implementen observatorios de precios de suelo e incluyan datos de sectores que no cuentan con seguimiento permanente, para evitar la especulación de las cifras, pues esto es esencial a la hora de implementar políticas de fomento para las VIS, planeación y ordenamiento urbano.

Se puede decir, además, que para el caso de Bogotá, el crecimiento de la población de bajos ingresos durante el período de estudio, no generó necesariamente una alta presión sobre los precios del suelo en estratos bajos, pero sí lo pudo haber hecho sobre los estratos altos, dado el deseo de auto-segregarse de estos sectores. Por otro lado, la segregación socio-espacial refuerza la precariedad de la oferta de vivienda para los sectores vulnerables, razón por la cual sería favorable implementar una cuota de participación de espacio para bajos estratos en sectores exclusivos, y que las políticas de planeación urbana en Bogotá se centren un poco más en el carácter social de su ejercicio.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Alcaldía de Bogotá (2000). *Decreto Distrital 619 del 28 de julio del 2000*. Bogotá: El autor.

Alcaldía de Bogotá (2003). *Decreto 469 del 23 de Diciembre del 2003*. Bogotá: El autor.

Alcaldía de Bogotá (2004). *Decreto 190 del 22 de junio de 2004*. Bogotá: El autor.

Alfonso, Oscar (2005). El lamentable estado de la política urbana en Colombia. *Revista de Economía institucional*, 7, 12, 73-120.

Arriagada, Camilo y Simioni, Daniela (2002). Dinámica de valorización del suelo en el área metropolitana del Gran Santiago y desafíos del financiamiento urbano. *SERIE Medio Ambiente y Desarrollo*, 44, 5-49.

Consultoría para los derechos humanos y el desplazamiento, CODHES. Disponible en: [www.codhes.org](http://www.codhes.org)

---

<sup>3</sup> Este componente es homologable a lo que Samuel Jaramillo denomina renta de monopolio de segregación y que surge dada la confrontación entre oferentes y demandantes, siendo el monto que se paga por el acceso a determinados sitios o localidades que permiten una diferenciación en la escala social o identificación social a través de la vivienda; así que quien desea el beneficio de esa localización debe pagar una renta por el derecho a ella.

Contraloría de Bogotá (2000). Balance Social. S.l.

Departamento Administrativo de Planeación Distrital DAPD (2001). *Los precios del suelo urbano en Santa Fé de Bogotá 2001-2010: las plusvalías después del POT*, Bogotá. Recuperado en Julio 12 de 2010. Disponible en: <http://www.institutodeestudiosurbanos.com/univerciudad/bajar-pdf/plusvaliadelpot.pdf>

Departamento Administrativo de Planeación Distrital, DAPD (2003). *Consideraciones sobre la habitabilidad de Bogotá*. Bogotá: El autor.

Departamento Administrativo de Planeación Distrital, DAPD (2005). *Evolución de los principales indicadores sociales de Bogotá (1990-2003)*, estudio realizado por El CID de la Universidad Nacional, Bogotá.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE (Colombia). Disponible en: [www.dane.gov.co](http://www.dane.gov.co)

De Soto, Hernando (2001). *The Mystery of Capital*, London: Bantam Press.

Económica Consultores (1999). *Precios del suelo urbano y formación de la renta en Santa Fé de Bogotá*. Bogotá: Departamento Administrativo de Planeación Distrital, observatorio de dinámica urbana.

Galvis, María; Villamil, Sandro y Pening, Jean (2004). Vivienda y servicios públicos en Bogotá (1996-2001). *Economía y Desarrollo*, 3, 1, 71-117.

Garza, Néstor (2006). *La Globalización y los precios del suelo en Bogotá*, Bogotá: s.e.

Gilbert, Alan (1998). ¿Una Casa es para siempre? Movilidad residencial y propiedad de la vivienda en los territorios autoproducidos. *Revista Territorios*, 52-73.

Jaramillo, Samuel (2006). Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro (y del Centro Histórico) de Bogotá. *Documento CEDE 2006-40 (Edición Electrónica)*.

Jaramillo, Samuel (1994). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Lugar: IGAC – Uniandes.

Metrovivienda (2007). Disponible en: [www.metrovivienda.gov.co](http://www.metrovivienda.gov.co)

Morales-Schechinger, Carlos (2005) Inequidad urbana y política fiscal del suelo en América Latina, *Ponencia presentada en el Tercer simposio sobre investigación urbana: Desarrollo de suelo, política urbana y reducción de la pobreza, organizada por el Banco Mundial (BM) y el instituto de Investigación Económica Aplicada, (IPAE) en Brasilia DF, Brasil, abril 4-6, 2005*.

Parias, Adriana (2008). El mercado de arrendamiento en los barrios informales en Bogotá. Un mercado estructural. *Revista Territorios*, 18-19, 75-101.

Parnreiter, Christof (2005). Tendencias de desarrollo en las metrópolis Latinoamericanas en la era de la globalización: Los casos de ciudad de México y Santiago de Chile. *Revista EURE*, XXXI, 092, 5-28.

Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo, PNUD (2000). *Informe sobre Desarrollo Humano en Colombia 2000*. Disponible en: [www.pnud.org.co](http://www.pnud.org.co)

Ramos, Olga (2006). Política habitacional y calidad de la vivienda, reflexiones sobre la habitabilidad de bajo costo en Bogotá. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 1, 10, 148-157.

Sabatini, Francisco (2000). Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. *Revista EURE*, XXVI, 77, 49-80.

Sabatini, Francisco (2003). La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina. *Documentos del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales. Serie Azul*. 35.

Schumpeter, Joseph (1934a). *Entrepreneurship as innovation*. Oxford: Oxford University Press.

Schumpeter, Joseph (1934b). *The Theory of Economic Development*. Cambridge: Harvard University Press.