



UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA

Incidencia de la metropolización sobre los precios del suelo suburbano de uso residencial en el municipio de Chía a comienzos del siglo XXI (2000 -2008)

Aldemar Humberto Matiz Díaz

Universidad Nacional de Colombia
Facultad de Artes, Escuela Interdisciplinar de Posgrados
Bogotá, Colombia

2011

Incidencia de la metropolización sobre los precios del suelo suburbano de uso residencial en el municipio de Chía a comienzos del siglo XXI (2000 -2008)

Aldemar Humberto Matiz Díaz

Trabajo de investigación presentado como requisito parcial para optar al título de:
Magíster en Ordenamiento Urbano Regional

Director:

Ph.D. Óscar Alfredo Alfonso Roa

Línea de Investigación:

Sistemas Urbano - Regionales

Universidad Nacional de Colombia

Facultad de Artes, Escuela Interdisciplinar de Posgrados

Bogotá, Colombia

2011

A Dios, por las pruebas que constantemente presenta en mi camino, con las cuales me ha permitido ver que mediante la Fe, las cosas que se creen inalcanzables, pueden llegar a ser posibles

A mis padres, quienes a lo largo de mi trayectoria académica, han estado presentes para alentarme.

Resumen

El fenómeno de la metropolización es una etapa del proceso de urbanización de la población que antecede a la configuración de las megalópolis, en la que agentes económicos y unidades de decisión política localizados en dos o más unidades espaciales, susceptibles de ser distinguidas con criterios administrativos, interactúan a través de intercambios anónimos, redes de contacto u otras formas organizadas de proximidad, ampliando su umbral de interacción a una escala supra-local que gravita sobre un núcleo (Alfonso 2010, p.1). No obstante sobre entornos metropolitanos de países en vía de desarrollo, las formas organizadas de proximidad no se establecen claramente, por el contrario se evidencia el desconocimiento o intervención sobre temas transversales, que se materializa en la replica de las problemáticas de la metrópoli sobre los municipios metropolizados.

Es así, como en desarrollo de la metropolización, el suelo rural tanto de la metrópoli como de los municipios al interior del umbral metropolitano, tienden a ser ocupados con actividades propias del suelo urbano, mediante la anticipación de usos futuros y al acumulamiento de suelo realizado por agentes particulares, que finalmente se traducen en el aumento de los precios del suelo. La presente investigación analiza que incidencia tiene la metropolización sobre los precios del suelo suburbano destinados al uso residencial en el municipio de Chía, en el periodo temporal 2000 – 2008, evaluando unas variables consideradas como indicadoras de metropolización.

Palabras clave: Metropolización, Suburbanización, segregación socio espacial, precios del suelo, vivienda suburbana.

Abstract

The phenomenon of metropolization is a step in the process of urbanization of the population that precedes the configuration of mega-cities, where economic agents and political decision units located in two or more spatial units- which may be distinguished through administrative criteria- interact through anonymous exchanges, networking and other organized forms of proximity expanding its line of interaction at a supralocal scale that gravitates in a core (Alfonso, 2010, p.1). However, in metropolitan environments of developing countries there are no real organized forms of proximity, and on the contrary a lot of gaps are evident. These gaps materialize in the repetition of the problems of the metropolis in regard to the municipalities in process of metropolization.

Thus, in the development of rural land metropolization - both in the metropolis and the municipalities within the metropolitan threshold- there is a tendency to use these rural lands for activities which are proper to urban lands, prior to the anticipation of future uses and the accumulation of land by private agents, which finally lead to an increase in land prices. The present study examines the effects of metropolization on prices of suburban lands for residential use in the town of Chía for the time period from 2000 to 2008, evaluating some variables which are considered as indicators of metropolization.

Keywords: Metropolization, Suburbanization, Socio spatial segregation, Land Prices, Suburban housing

Contenido

	Pág.
Incidencia de la metropolización sobre los precios del suelo suburbano de uso residencial en el municipio de Chía a comienzos del siglo XXI (2000 -2008)	I
1. Capítulo Marco Teórico	24
1.1 El Mercado de la Vivienda Suburbana Metropolitana en Chía: Agentes, Comportamientos y su Relación con el Ordenamiento Territorial	25
1.2 Lo Rural en el Contexto Metropolitano.....	33
1.3 Precios del Suelo para Uso Residencial en la Teoría de la Renta	35
1.3.1 Generalidades de las Rentas del Suelo Urbano	35
1.3.2 La renta de monopolio de Segregación	38
1.3.3 La Renta Diferencial de Vivienda.....	40
1.4 Las Economías de Vecindario como Determinante de la Localización Residencial.....	42
2. Capítulo. La Cuestión Residencial Suburbana En El Ámbito Metropolitano. La Relación Chía Bogotá	49
2.1 La Vivienda Suburbana en el Ámbito Latinoamericano	49
2.1.1 El caso del área metropolitana de Buenos Aires	50
2.2 La Vivienda Suburbana en el Ámbito Nacional.....	57
2.2.1 El caso de Medellín y el área metropolitana del Valle de Aburra.....	59
2.3 La Cuestión Residencial en el Área Metropolitana De Bogotá, La Relación Chía Bogotá.....	66
3. Capítulo Determinantes Metropolitanos de la Formación de los Precios del Suelo Rural Suburbano para los Usos Residenciales.....	75
3.1 Dinámicas Demográficas y Movilidad Residencial.....	75
3.2 Segregación Predial.....	81
3.3 Dinámicas de la Construcción.....	87
3.4 Indicadores de Infraestructura	90
3.5 Normatividad POT.....	92
4. Conclusiones y Recomendaciones.....	97
4.1 Conclusiones.....	97
4.2 Recomendaciones	100

Introducción

FORMULACION DEL PROBLEMA.

La metropolización ha sido descrita por distintos autores en múltiples contextos y niveles de investigación. Para efectos del análisis que plantea este trabajo, se deduce la misma como un fenómeno o realidad que manifiesta la evolución y ciclo de vida de las ciudades.

Se entiende entonces la metropolización “como una etapa del proceso de urbanización de la población que antecede a la configuración de las megalópolis, en la que agentes económicos y unidades de decisión política localizados en dos o más unidades especiales, susceptibles de ser distinguidas con criterios administrativos, interactúan a través de intercambios anónimos, redes de contacto u otras formas organizadas de proximidad, ampliando su umbral de interacción a una escala supra-local que gravita sobre un núcleo. Unidades espaciales se consideran perdedoras con la metropolización y, por ello disputan con sus políticas el ascenso al lugar de ganadores, sin llegar a producir resultados del tipo “suma cero” (Alfonso 2010, p.1).

Dichos procesos de interacción, movimiento de flujos de pasajeros y de bienes y servicios, son desarrollados en múltiples unidades espaciales que se sustentan sobre el suelo, el cual es parte crucial del acervo de capital de las administraciones municipales. Es así como la problemática que se presenta sobre la metrópoli o municipio núcleo tiende a replicarse sobre los municipios metropolizados.

Dentro de las manifestaciones de la consolidación o avance de la metropolización se encuentra la reconfiguración de usos, formas de construcción, modos de vida y otras características sociales que se extienden de la metrópoli a los municipios metropolizados.

En el caso de Bogotá, los municipios aledaños y hasta donde se extiende el fenómeno metropolitano –umbral-, se presentan varios procesos y conflictos metropolitanos, que al ser analizados de manera holística muestran la interrelación o entramado existente entre los mismos.

Cuando la escasez física y económica, términos disímiles que serán profundizados en el cuerpo del trabajo, se presentan en el suelo de la metrópoli, los primeros afectados o beneficiados, dependiendo del agente que intervenga en el proceso, son los municipios metropolizados que sostienen interacciones más intensas con el núcleo metropolitano, Bogotá.

El presente estudio busca analizar el comportamiento de los precios del suelo rural dedicado a usos suburbanos residenciales en el municipio de Chía, el cual es el primer municipio colindante con Bogotá al norte, conectado por el eje vial metropolitano de la Autopista al Norte.

Al tratar el uso de suelo residencial, se requiere necesariamente revisar la cuestión de las divisiones sociales que se reflejan sobre el espacio urbano, extensible al espacio metropolitano, en la cual se mezclan factores de distinta índole como económicos, culturales, políticos, institucionales, ambientales y hasta simbólicos, que se traducen en una jerarquización social.

Es así como en el entorno metropolitano, la división social del espacio en las decisiones residenciales, expresan las diferenciaciones sociales entre los grupos y la problemática de segregación ligada directamente a la movilidad, tiempos de desplazamiento y en ciertos casos a los costos de transporte.

La segregación residencial en las ciudades latinoamericanas, en donde los procesos de transformación de las sociedades suelen manifestarse de manera más rápida de lo que sucede en ciudades de países desarrollados (los rápidos ascensos y descensos de las clases medias, las transformaciones ocupacionales) es particularmente significativa. Los cambios en la estructura social latinoamericana han sido más evidentes como consecuencia de las reformas políticas, económicas e institucionales sufridas en la región desde los años 1980,

sin negar que muchos de ellos comenzaron a esbozarse en fases anteriores, ahora se pueden observar con mayor facilidad con la estructuración de un nuevo tipo de ciudades (De Mattos 2002, p. 1 - 11).

En el caso de Bogotá los diferentes estudios realizados sobre el fenómeno de la segregación residencial evidencian claramente la localización de las familias con ingresos medios altos y altos en el norte de la ciudad, mientras que las familias de ingresos bajos se ubican al sur de la misma. Las clases medias baja y alta pendulan sobre la Calle 26 que es el eje central de la zona occidental.

La citada segregación de Bogotá se replicó en el entorno metropolitano cercano, encontrando que sobre los municipios metropolitanizados del norte se han ubicado las familias de mayores ingresos, asociando variables de movilidad, infraestructura, bienes club y servicios ambientales, entre otras, que han extendido su localización, materializándose como una corona de expansión. Entre tanto, las familias de menores ingresos se localizaron sobre la zona sur, especialmente sobre el eje de la Autopista al Sur y más exactamente en el municipio de Soacha encontrándose un claro ejemplo de conurbación entre Bogotá (localidades de ciudad Bolívar y Bosa) con el municipio citado. Finalmente las familias de ingresos medio y medio bajo tienden a ubicarse sobre los municipios que conectan a la Capital a través de las Avenidas el Centenario (calle 13) y Avenida Medellín (Calle 80), como lo son Mosquera y Funza.

El municipio seleccionado para el estudio, Chía, ha sido el receptor de gran parte de las familias de altos ingresos, que por múltiples razones migraron de Bogotá en busca de respuesta a sus expectativas familiares. Ese fenómeno causó una nueva dinámica en Chía, asociada a ciertas problemáticas metropolitanas como lo son los altos precios del suelo rural suburbano para uso residencial, objeto de la presente investigación.

OBJETIVOS

Objetivo General

Determinar la incidencia del fenómeno de la metropolización sobre la formación de los precios del suelo rural suburbano dedicado al uso residencial en el municipio de Chía, influencia que será evaluada mediante el análisis de un conjunto de variables consideradas como indicadores del fenómeno de metropolización.

Objetivos Específicos

Determinar que variables de interacción metropolitana evaluadas, son las más representativas en la formación de los precios del suelo rural suburbano de uso residencial en el municipio de Chía.

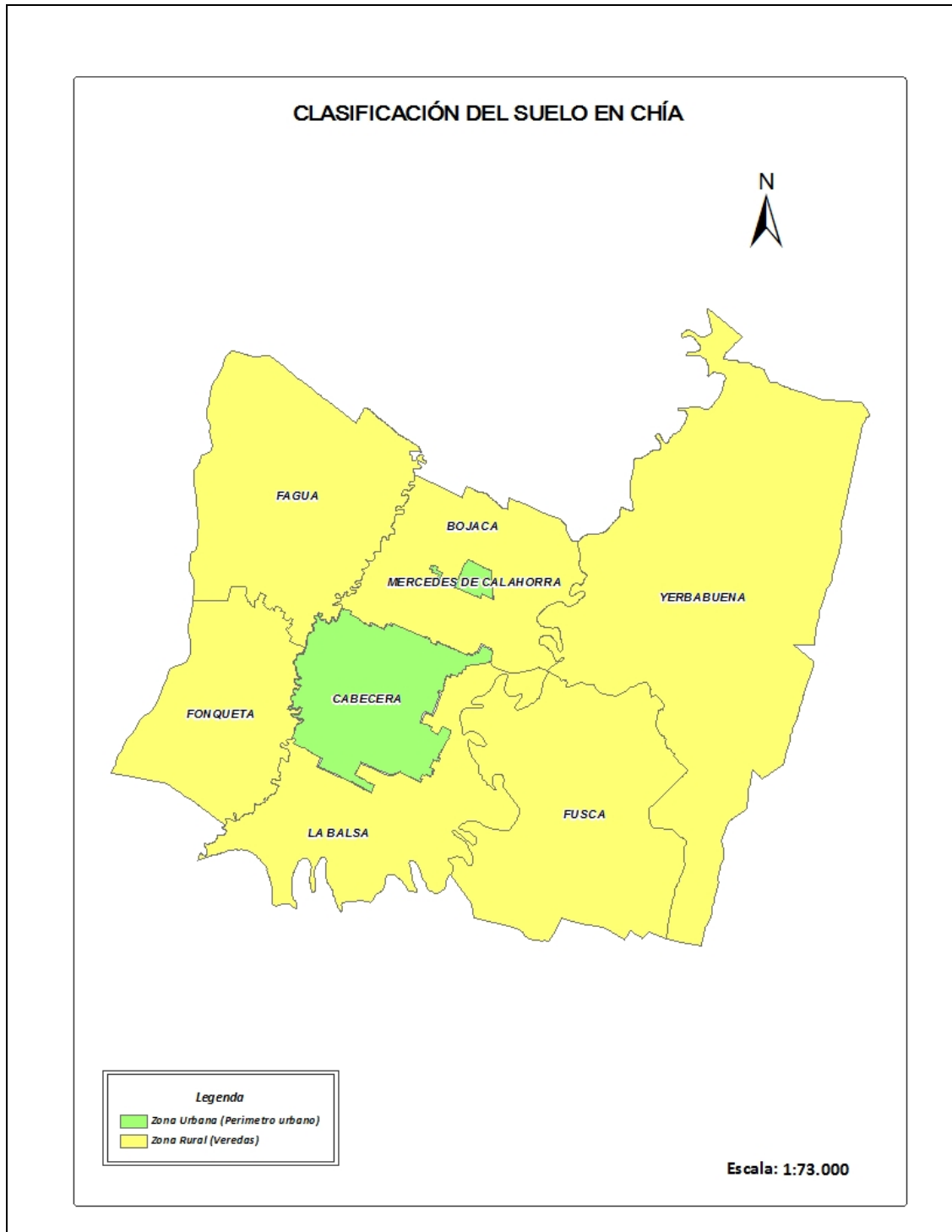
Analizar las políticas y mecanismos de regulación existentes o una posible implementación a nivel municipal, en lo concerniente a los precios del suelo.

Realizar un análisis retrospectivo del crecimiento poblacional y las formas de tenencia de la propiedad, relacionado con la expansión de la urbanización.

DELIMITACION ESPACIAL Y TEMPORAL DEL AREA DE ESTUDIO

El área de estudio corresponde al suelo rural suburbano destinado al uso residencial en el municipio de Chía, evaluando los primeros nueve años del presente siglo, es decir entre 2000 y 2008. (Ver grafico I-1)

Grafico I-1: Delimitación espacial del área de Estudio



Fuente. Elaboración propia a partir de coberturas digitales

ANTECEDENTES Y REVISIÓN BIBLIOGRÁFICA

Inicialmente se planteó analizar de manera general los efectos de la metropolización generados sobre cuatro municipios localizados o con acceso sobre un estructurador metropolitano como lo es la Autopista al norte, seleccionando a Chía, Cota, Cajicá y Zipaquirá. Si bien es cierto dichos municipios se encuentran al norte de Bogotá y comparten características como su contigüidad, también es cierto que los mismos tienen ciertas particularidades que los diferencian entre si y les dan una característica específica dentro del cambiante orden metropolitano existente en la zona, en lo concerniente a la reconfiguración de usos, migraciones poblacionales, entre otros aspectos.

Dicha situación conllevó al acotamiento espacial del trabajo, ante lo cual se optó por trabajar únicamente con el municipio de Chía. No obstante y como resultado de las asignaturas que direccionaban este trabajo final, se especificó que el tema metropolitano es muy extenso por lo cual se pidió enfocarlo en un tema específico.

De dicha solicitud se comenzó a revisar la bibliografía existente del fenómeno, en busca de encontrar problemáticas o situaciones concernientes con el ordenamiento urbano regional en las cuales no se hubiese profundizado, encontrando que el tema de los precios del suelo para el uso residencial en suelo suburbano está casi sin explorar, razón por la cual y en concordancia con la formación académica, campo profesional e intereses del autor, se concluye con elaborar este trabajo.

Se llega a un punto en el cual se debe realizar la revisión bibliográfica pertinente para el caso, encontrando que se identifican dos grandes temas o líneas de investigación como lo son el fenómeno metropolitano del cual se encuentra un material considerable, y una siguiente línea que profundiza sobre el uso residencial en suelo suburbano en entornos metropolitanos en la cual hay una bibliografía menos considerable, a la cual se asocia el marco conceptual sobre la formación de los precios del suelo con las denominadas visiones ortodoxa y heterodoxa de la economía urbana, integrando a su vez un análisis a los precios del suelo en la zona de estudio, tema que si es casi nulo. Esta desarticulación de los temas del trabajo da mayor relevancia a la investigación a desarrollar.

Dentro del grupo de fuentes asociadas al fenómeno metropolitano Bogotano, se citan textos como Hacia donde va la Sabana (1992), Estudio Prospectivo de las Relaciones de Bogotá con Cundinamarca (1995), Bogotá-Sabana Un Territorio Posible (1998), Metropolización de la Sabana de Bogotá (1998), documento CONPES 3256 (2003), Políticas y Estrategias para la Gestión Concertada del Desarrollo de la Región Bogotá – Cundinamarca (2003), De las Ciudades a las Regiones (2004), textos que tal como ya se mencionó, no hacen alusión directa al tema de los precios del suelo suburbano con destinación al uso residencial.

Finalmente en lo que respecta al tema del precio del suelo en la zona de estudio se pueden citar dos investigaciones correspondiendo la primera al Valor del suelo en la Sabana de Bogotá realizados por la lonja de Bogotá y cuya última actualización es del año 2008, y un documento realizado por la Gobernación de Cundinamarca y la Universidad Externado de Colombia en el año 2007 denominado, Observatorio del Precio del Suelo para el Departamento de Cundinamarca, en donde se encuentra que no se posee información sino de solo unos municipios específicos y en donde no se presentan precios del suelo de una manera directa.

BASES TEÓRICAS CONCEPTUALES Y ELEMENTOS CONTEXTUALES

En concordancia con lo expuesto previamente se tiene que para resolver la pregunta planteada se utilizarán varios macrotemas que son transversales dentro de la problemática a estudiar.

En un primer macrotema se encuentra un análisis sobre la conceptualización del término rural de manera integral u holística, acorde al momento actual de la sociedad. De manera paralela se muestra como la relación entre lo urbano y lo rural presenta un fuerte componente temporal e histórico.

En un siguiente macrotema se analizan los elementos de la economía urbana tanto de la visión ortodoxa, conocida extensamente como síntesis espacial neoclásica, integrándola con algunos postulados de la versión heterodoxa de la teoría económica, los cuales adquieren una relevancia total dentro de la estructuración residencial en entornos metropolitanos, fenómeno que es la base de la investigación.

ESTRATEGIA METODOLÓGICA E INFORMACIÓN

Estrategia Metodológica

La presente investigación se enmarca dentro del marco de los sistemas urbano regionales, integrando parte de la discusión de la economía urbana y regional, teniendo un carácter descriptivo, analítico y explicativo. En el mismo se busca demostrar la relación que tiene la metropolización con los precios del suelo suburbano destinado al uso de vivienda campestre en el municipio de Chía, a través de variables de correlación, seleccionadas previamente como los son: dinámicas demográficas, segregación espacial o fragmentación predial y los indicadores de infraestructura vial, normatividad asociada en los Planes de Ordenamiento Territorial de Bogotá y Chía, al igual que la dinámica de construcción evaluada mediante las licencias de construcción y urbanización.

Es necesario realizar énfasis especial en el encuadre de la estrategia metodológica utilizada, la cual es la de triangulación, dado el complemento que se presenta al utilizar la estrategia cualitativa, al igual que la cuantitativa para responder la pregunta de esta investigación, sustentado en el paradigma de la complejidad.

En primera instancia se realiza la recolección del material bibliográfico, junto a la elección de posibles variables a utilizar. Seguidamente se procede a realizar las primeras entrevistas con especialistas en el tema, funcionarios de la alcaldía de Chía, Secretaria Distrital de Planeación de Bogotá y algunos inmobiliarios del municipio de Chía; posteriormente se procede a la consecución de la información considerada como necesaria, entre las cuales se encuentra información de censos poblacionales, bases de datos y coberturas (cartografía digital) entre otras.

Entre las técnicas e instrumentos en el desarrollo de la investigación se manejarán técnicas de procesamiento de datos numéricos y espaciales. Dentro de las técnicas que se utilizan para el manejo de los datos numéricos se cita la digitación de los datos y generación de una base de datos en la cual reposan los datos y partir de la centralización de los mismos se realizara el manejo y procesamiento de los mismos. Se deberá inferir datos a través de procesos de extrapolación, así como el análisis estadístico de los datos generados.

En el manejo de la información catastral a nivel alfanumérico se utilizarán los registros 1 y 2 manejados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi¹, realizando un análisis integral con la parte gráfica, para la cual se presupuesta la técnica de digitalización y estructuración de la información en los casos necesarios. Finalmente dentro de las herramientas que se utilizarán para el desarrollo de la investigación se tiene.

- MSDB Sistema Manejador de Base de Datos correspondiendo al programa Access
- Paquete Office
- Software GIS Arc Gis 9.3

Información

El total de la información utilizada se puede agrupar en dos grandes grupos, que pueden ser discriminados de la siguiente manera:

En un primer grupo se asocia la información teórica empleada en el marco teórico y base de todo el documento, la cual se buscó partiendo de los principios de pertinencia, calidad y relevancia dentro de la investigación. En primera instancia se cita las visitas a las Bibliotecas de las Universidades Nacional, Externado y de los Andes; de las entidades Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Gobernación de Cundinamarca, Lonja de Propiedad

¹ Los registros uno y dos corresponden a la información catastral alfanumerica de cada predio al interior de un municipio, la cual es estructurada y manejada por la entidad encargada del tema en Colombia, el Instituto Geografico Agustin Codazzi.

Raíz de Bogotá, Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas y Cámara de Comercio de Bogotá.

De manera paralela y repitiendo muchas de las fuentes citadas en el párrafo anterior, se tienen citas con funcionarios y académicos con conocimientos en el tema, los cuales en ocasiones suministraron información propia de sus actividades. Igualmente y con una gran relevancia se debe citar la información conseguida directamente en el municipio, en la Alcaldía Municipal, las lonjas del municipio, Concejo municipal y otros actores del mismo.

Entre tanto, en el segundo grupo se relaciona la información gráfica y alfanumérica, junto a bases de datos, que sirven de soporte y base para el análisis cuantitativo. En este sentido la información más relevante corresponde a la catastral, supervisada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en coberturas gráficas y datos alfanuméricos, que se entregan en bases de datos denominadas registros 1 y 2.

Respecto al análisis de las virtudes y limitantes de la información, se consignaran en el aparte de conclusiones y recomendaciones.

ORGANIZACIÓN DEL TRABAJO

El presente trabajo esta estructurado de la siguiente manera:

En la parte introductoria, con base a las recomendaciones entregadas para el desarrollo del trabajo final, se presenta el problema objeto de análisis, continuando con los objetivos que se persiguen al desarrollar esta investigación. Posteriormente se presenta los antecedentes del trabajo y la respectiva revisión bibliográfica, resultando relevante para entender como se llega a lo que es el presente trabajo, y a la importancia del desarrollo del mismo. Seguidamente se presenta la estrategia metodológica, en donde se muestra el como se busca resolver el problema planteado con una organización de la información recolectada y como la misma será procesada.

En el primer Capítulo se presentan los elementos más relevantes dentro del marco teórico para abordar el problema; es así como se inicia con la descripción de los agentes y comportamientos que intervienen en el mercado de la vivienda suburbana metropolitana en el municipio de Chía. Continuando, se hace una breve referencia al concepto general de lo rural en el entorno metropolitano y los elementos configuradores en esa nueva visión.

Posteriormente se presentan las dos visiones de la economía urbana, y su abordaje en la configuración de los precios del suelo y la estructuración residencial, la ortodoxa y la heterodoxa, encontrando complementariedad en la explicación al fenómeno objeto de estudio.

En el segundo capítulo se analiza la cuestión residencial en entornos metropolitanos, abordando en primera instancia la experiencia de Buenos Aires, en el entorno Latinoamericano; posteriormente se presenta la experiencia en el caso Colombiano, seleccionando el caso del Área Metropolitana del Valle de Aburra y Medellín. Una vez presentado este entorno, se finaliza presentando la experiencia del Área Metropolitana de Bogotá y la relación con Chía, objeto de este estudio.

En el capítulo tercero se analiza cada uno de los indicadores, considerados indicadores de metropolización, que afectan los precios del suelo suburbano para uso residencial en el municipio de Chía. Finalmente se presentan las conclusiones y recomendaciones, que resulten de este trabajo.

1. Capítulo Marco Teórico

Planteamientos Generales

Los precios del suelo suburbano destinado al uso residencial son un fenómeno poco estudiado. La Teoría de la Renta, por ejemplo, sugiere que en el límite urbano estaría la renta más baja de la metrópoli, la que coincidiría con el nivel de la renta absoluta urbana. A partir de allí, operaría una renta aún más baja, la renta del suelo rural. Pero es posible que ciertos cultivos agro-industriales, como en el caso de la floricultura en la Sabana de Bogotá, ofrezcan más renta del suelo que la renta absoluta urbana, configurándose de esa manera como una barrera a la expansión urbana. Pero cuando ocurren ocupaciones residenciales urbanas, es factible que ello ocurra precisamente porque la renta del suelo suburbano pre-existente lo facilita. Esa es la cuestión que se pretende analizar en este trabajo.

En primera instancia, la vivienda suburbana tiene unas características que la enmarcan en un espacio específico dentro del análisis general del mercado inmobiliario, dado la relación particular entre sus agentes que la promueven y sus conductas. Resultado del análisis anterior es necesario realizar un breve enfoque lo que es lo rural en el entorno metropolitano, que nuevas características e implicaciones conlleva el término.

A su vez, y acorde a los principios de la economía urbana, el precio del suelo está en función de la renta que este puede generar, razón por la cual se profundizará sobre la renta

diferencial de vivienda y monopolio de segregación, que son las que aplican al caso. Finalmente se presentará una nueva concepción que critica, pero a su vez complementa la teoría de las rentas en la formación de los precios del suelo, la denominada visión heterodoxa de la economía urbana, la cual nos brinda otros elementos que explican el tema de los precios del suelo en entornos metropolitanos.

1.1 El Mercado de la Vivienda Suburbana Metropolitana en Chía: Agentes, Comportamientos y su Relación con el Ordenamiento Territorial

Acorde con lo mencionado anteriormente, en el presente trabajo se pretende analizar la interrelación de los distintos elementos que participan en los mercados de la vivienda suburbana metropolitana en Chía, caso en el cual se replica el fenómeno de segregación socio espacial existente en Bogotá.

En primera instancia es necesario seleccionar los agentes más relevantes o representativos alrededor de la vivienda metropolitana, tal como lo expresa Jaramillo (2009,123), reducir los agentes, modalidades y configuraciones a un esquema simplificado en donde emergen con mayor claridad las relaciones centrales que están en la base de dicho proceso.

Un primer agente que se identifica es el terrateniente o propietario del suelo, el cual se puede disgregar en algunos pocos habitantes propios del municipio que aún son propietarios, pese a las presiones existentes para que trasladen el dominio, y otro grupo dueño de gran parte del suelo rural, compuesto por personas naturales y jurídicas que encuentran en el suelo de este municipio una excelente inversión con una alta valorización para sus capitales.

Un segundo agente es el promotor inmobiliario que, en la mayoría de las veces adopta también el carácter de constructor, esto es, que en la actualidad han pasado a ser promotores constructores, los cuales luchan por encontrar el suelo con mejores

características para las viviendas suburbanas que no pueden ser ofertadas en Bogotá por múltiples factores, entre ellos la restricciones normativas al norte, buscando ciertas condiciones de cercanía – lejanía, proximidad a conjuntos club ocupados por grupos de similares ingresos sociales y lejanía a la cabecera municipal o asentamientos de grupos sociales de menores ingresos. Es la recolección de información se evidenció que los promotores inmobiliarios en la zona corresponden a un estrecho grupo de personas tanto naturales como jurídicas.

Seguidamente se encuentra el agente comprador o demandante de los bienes producidos, el cual está integrado primordialmente por familias bogotanas de los grupos sociales de ingresos elevados aunque no necesariamente los más ricos, que buscan una condición privilegiada, que según ellos ya no pueden encontrar en Bogotá.

Finalmente se puede citar al Estado, no entendido en el sentido macro del generador de normas o leyes del orden nacional, sino el Estado representado por unidades político administrativas, los municipios, que intervienen en el mercado de la vivienda suburbana en Chía, los cuales son Chía y Bogotá.

Es importante resaltar que se evidenció la existencia de un posible quinto actor relevante, como lo es el sector bancario, pero el mismo se encuentra en los tres primeros agentes involucrado en distinta presentación y tiempos, por lo cual no se cita como actor. Esta cuestión reviste cierta complejidad que ha suscitado grandes debates en el medio académico latinoamericano, estando actualmente polarizada la discusión entre quienes afirman que después de la última crisis el capital inmobiliario se autonomizó del capital financiero, y quienes sugieren que eso aún no ha ocurrido (Alfonso 2009).

En un amplio contexto, la vivienda ha sido centro de debates en la economía urbana, sobre las relaciones entre la propiedad privada, la libre empresa, el Estado y las entidades territoriales (Ascher, 1995). De igual modo es objeto de las reflexiones relativas a la diferenciación social y la evolución del modo de vida y de la familia.

El abordaje de la problemática que se haga de la vivienda se relaciona con el concepto que se tenga de esta. Una visión general e inicial de la vivienda como bien económico (con ciertas características especiales) que se intercambia en el mercado, la cual no se puede desligar por completo de una visión complementaria de la vivienda como un objeto social, con funciones vitales para la sociedad, que representan una problemática de carácter económico, social, patrimonial, afectivo, ideológico, identificador de clases y político, sobre todo en el caso específico de la vivienda suburbana en un entorno metropolitano.

Desde la óptica de la economía, hoy es muy natural que la vivienda pueda ser comprada, vendida o alquilada, interesando para el estudio las dos primeras situaciones. No obstante, dichas situaciones presuponen una forma de propiedad establecida después de siglos de luchas sociales. Un largo proceso de debilitación de las relaciones sociales que tenía la vivienda separada del mercado, han transformado progresivamente dicho bien en una mercancía y en un capital (Topalov, 1987).

Para algunos economistas, la vivienda es un bien como cualquier otro que se transa en el mercado. Se considera la vivienda como comparable a cualquier otro bien económico, que no debería ser excluida de las leyes de la competencia perfecta: la vivienda es un bien durable, es un bien de inversión, y presenta una fuerte dimensión social, no obstante, otros bienes presentan estas mismas características y no por ello son considerados como bienes “particulares”.

No obstante, para otro grupo de profesionales, en especial los enmarcados en la economía urbana citando a Samuel Jaramillo, afirman que la vivienda no puede ser considerada como una mercancía como cualquier otra, sus especificidades y la dimensión social que ella integra, la enmarcan en una visión más extensa, dada la estrecha relación que tiene con el espacio en sí, hace de ella un bien diferente de los otros, un bien que presenta características específicas que lo excluyen del campo de los bienes comunes.

Tal como se ha descrito, en la industria de la construcción de vivienda participan numerosos agentes y actores: arquitectos, ingenieros, constructores individuales,

promotores-constructores, intermediarios financieros, compradores y aunque en muchas ocasiones no tome su papel relevante dentro del proceso, el Estado. La diversidad de agentes y la complejidad de las relaciones que se tejen entre ellos se imponen como uno de los trazos que marcan la evolución de los mercados de vivienda (Coloos, 1995).

Las viviendas difieren entre sí por sus características relativas al terreno (la capacidad portante del suelo, la naturaleza de la tierra, la superficie, la configuración, la topografía, etc.), su situación específica (el barrio, la proximidad a los equipamientos, composición social y nivel de vida de los vecinos, etc.), y su situación general (situación económica, fiscal, política del inmueble y del espacio geográfico en el que se encuentra: departamento, ciudad); y aquellas relativas a la construcción y al inmueble en sí mismo (materiales, área de terreno, área construida, vetustez, su grado de confort, su edad, el piso térmico). Es así, como dos viviendas que pueden tener casi la totalidad de características iguales, con el cambio de una sola variable puede generar una gran diferencia en cuanto a su precio.

Se llega en este punto a discernir sobre un comportamiento claramente identificable como lo es la producción y comercialización de la vivienda, el papel en la dinámica del mercado inmobiliario y la relación con la segregación socio espacial.

En el caso específico de Chía el mercado inmobiliario se ha centrado específicamente en la oferta de vivienda suburbana, acogiendo las familias de mayores ingresos de la capital, replicando el modelo de segregación existente en Bogotá.

La vivienda siempre ha estado en medio de las discusiones sobre la diferenciación social. Cuando se habla de desigualdades sociales con respecto a la vivienda, se aborda el tema del déficit (cualitativo y/o cuantitativo) de vivienda, o de los atributos físicos de la vivienda (calidad, tamaño, confort), y el hacinamiento. Por tanto, ese interés en la diferenciación social encuentra en ese espacio suburbano un enorme potencial para desarrollarse, a partir del cual es posible inferir acerca del “modelo” de ciudad que se construye y que, según se analizará, comprende desde el confinamiento de familias y sus identidades en conjuntos cerrados hasta el desorden en la ocupación del suelo,

originándose allí un fenómeno cuyo análisis corresponde al campo del ordenamiento territorial.

En el mercado de vivienda suburbana metropolitana de Chía, el precio de los bienes y servicios que se determinan en el mercado, no depende solamente de sus costos de producción, depende en gran parte de su situación específica y general, así como de la capacidad de la demanda y sobre todo del valor simbólico asignado a las viviendas como consecuencia del “prestigio” de sus habitantes, o de la imagen objetiva o subjetiva del lugar donde se localice.

El desarrollo y la dinámica del mercado de vivienda suburbana están estrechamente relacionados con el crecimiento de la metrópoli y los municipios metropolizados, así mismo de la dimensión espacial y funcional de estas se encuentra en buena medida definida por aquellos que intervienen en la producción de vivienda, cuando el Estado lo permite, lo que los constituye en protagonistas de gran orden del proceso de consolidación del área metropolitana.

De lo anterior se desprende una relación tripartita entre la metrópoli como espacio característico de la sociedad contemporánea, los municipios metropolizados, en el caso de estudio Chía, en los cuales se replica el modelo de segregación socio espacial de Bogotá y el mercado de vivienda, donde dada su localización espacial al norte de la metrópoli se emplaza la clase social de más altos ingresos de Bogotá. La ciudad y su dinámica e interrelación con los municipios metropolizados influyen en el comportamiento del sector de la vivienda, y este a su turno participa en su configuración espacial.

De igual manera, variables como la visión municipal establecidas en los respectivos planes de ordenamiento y planes de desarrollo, impulsan el mercado de la vivienda, el cual en si no es homogéneo. Así mismo las estrategias residenciales de los hogares tienen efectos segregativos, como consecuencia del deseo de algunos individuos de separarse voluntariamente de otros, o simplemente, como resultado de los efectos del mercado que llevan a una especialización en función de los ingresos y las preferencias de los hogares.

Se tiene entonces la generación de la segmentación del mercado, fenómeno que se remarca por la estratificación socioeconómica. El mercado, y no solo el bien “vivienda”, es muy heterogéneo; los precios y los valores de uso en el mercado de vivienda son diversos, ya que se encuentra en un espacio que es en sí mismo socialmente segmentado. Topalov considera que esta característica no es el resultado de las propiedades intrínsecas de la mercancía “vivienda”, sino de la diferenciación de la demanda, y de las formas de producción de los mercados (Topalov, 1987).

En ausencia de intervenciones o reglas exteriores que busquen regular su funcionamiento, los mercados de bienes heterogéneos siguen un modelo particular que concluyen en que los mercados de vivienda son segmentados. El precio constituye la expresión de una búsqueda de diferenciación de clientela y de productos por parte de los productores, mientras que los consumidores (según sus posibilidades de decisiones residenciales) se encuentran en una situación en la que pueden constituir espacios homogéneos y de situaciones de segregación.

Al mismo tiempo, la naturaleza del funcionamiento de los mercados genera la construcción de espacios estratificados o específicos, según el nivel de ingresos del hogar que ocupa la vivienda. La discriminación de los compradores que caracteriza un modo de funcionamiento similar, se encuentra en el origen de mecanismos segregativos.

Los constructores determinan las características de la demanda susceptible de estar interesada por los bienes y servicios ofrecidos, teniendo en cuenta las especificidades de los mismos. En función del poder de pago de los posibles compradores, los constructores determinan los precios con los cuales ofertarán.

Lo anteriormente mencionado, no es la excepción en la metrópoli de Bogotá, en la cual el mercado de vivienda es segmentado y los productores de vivienda construyen en función de los posibles compradores. La configuración espacial de la ciudad está determinada, en gran parte, por el rol y las acciones de los productores de vivienda con respecto al sistema

de estratificación socioeconómica de la ciudad; en el proceso de la construcción de un proyecto de vivienda, la localización y el estrato socio-económico del inmueble por construir es primordial para determinar el grupo de población al que van a dirigir su oferta.

El modo de producción de vivienda en Bogotá ha evolucionado con el crecimiento de la ciudad y con las políticas de financiación de vivienda y de producción del espacio urbano (planes de desarrollo, planes de ordenamiento territorial). De una construcción promocional privada discreta, con una producción privada llamada “por encargo”, sumadas a la autoconstrucción y a una producción estatal, más bien escasa (Jaramillo, 1981), se pasó a una producción capitalista que aumentó el stock de vivienda en la ciudad.

El aumento el stock de vivienda cambia el rol de los productores de vivienda, en los últimos años la renovación urbana adquiere mayor importancia, grandes casas de barrios tradicionales del norte de la ciudad son reemplazadas por inmuebles colectivos, pudiendo citar como ejemplo zonas como el Chico y el Retiro. Los sectores abandonados por las clases altas, son ocupados por las clases medias (Jaramillo, 1999). Igualmente, la movilidad residencial de los habitantes de los estratos medio alto y alto modifica el rol social asignado a los diferentes barrios de la ciudad.

Al hacer un análisis retrospectivo se encuentra que esta movilidad residencial de las clases altas es algo cíclico y su tendencia espacial es constante, movilizarse hacia el norte en busca de unas características de exclusividad, con múltiples características simbólicas, pudiendo citar dentro de estas el paisajismo, enmarcado en el elitismo de las clases sociales altas, expresado en la renta de segregación de vivienda. Es así como a mediados del siglo pasado las clases altas se localizaban sobre Teusaquillo y Chapinero; posteriormente migraron hacia Usaquén y Suba Cercanos al eje de la autopista al norte, buscando cierto alejamiento del general de la población, llegando en los últimos veinte años a ubicarse en los municipios metropolizados más cercanos sobre el corredor norte, siendo Chía el primer receptor por su contigüidad geográfica.

El precio y la disponibilidad de suelo urbano tienen también importantes repercusiones en el mercado de vivienda. Un aumento en los precios del suelo, es muy sensible a las decisiones de construcción, de los inmuebles, dado que el suelo es por naturaleza un bien permanente y no reproducible. El precio del suelo, y de la vivienda misma varía en función de sus ocupantes, la configuración espacial de la ciudad no está únicamente determinada por los productores, también lo está por el rol y las acciones de los habitantes de la ciudad.

La intervención pública es también generadora de factores segregativos. Puede ejercer una diferenciación de la oferta a través de las restricciones sobre las características urbanas del entorno, del producto (topes de densidades, exigencia de zonas verdes, áreas mínimas, etc.) y su localización. Entre los demandantes ejerce una diferenciación a través de las condiciones de acceso a los subsidios de vivienda, o con las políticas de financiación.

Acorde a lo mencionado por Alfonso 2010, en las metrópolis se presentan rasgos distintos de densificación, mientras en las áreas centrales de la metrópoli se presenta una densificación en altura, ciertos municipios metropolizados para el estrato alto atraído manejaran bajas densidades, acorde a las expectativas y necesidades de dicha clase social.

El entorno metropolitano es en sí un sitio de paradojas y contradicciones, tal como la que se evidencia cuando en el suelo urbano la preocupación es la producción de suelo adicional mediante la construcción en altura, mientras para la vivienda en condominio dicha preocupación se traduce es en cuanto espacio libre poseo. Otra de las paradojas se puede ver en algunas zonas del área metropolitana, en la cual ciertos espacios con menor accesibilidad son los más onerosos del entorno metropolitano, situación que se presenta en el área objeto de este estudio.

En el mercado de la vivienda suburbana en ámbitos metropolitanos, el comportamiento de los compradores causa segmentación de la demanda. De tal forma, la dimensión social de la vivienda, que se ha venido expresando, se materializa en la segregación social del espacio, favoreciendo las proximidades y los distanciamientos entre los diferentes grupos. La segmentación de la demanda puede ser acentuada, incluso determinada por la oferta, y

sin duda reforzada por las estrategias de los agentes productores de vivienda por un lado, y por las decisiones y las estrategias de los hogares por el otro, que pueden convertirse en acciones colectivas que van configurando el ámbito metropolitano.

La distribución residencial de la población es el resultado de una interrelación entre los recursos de los hogares, sus preferencias en un sentido amplio y la localización de la oferta de vivienda. En este sentido, Chía y la vivienda suburbana representa o llena las necesidades las familias de altos ingresos en sus prácticas residenciales, para agruparse con sus “similares” y marcar su posición social a través de su lugar de residencia y subsecuentemente el deseo de separarse de los grupos “no deseados”.

1.2 Lo Rural en el Contexto Metropolitano

El vertiginoso crecimiento de las ciudades y la consecuente transformación del entorno rural, ha generado un debate sobre qué es lo rural en la actualidad, dejando de lado la vieja definición basada en clase a las actividades y usos que se establecían en el suelo, siendo necesario tener en cuenta aspectos demográficos, económicos, sociales, territoriales entre otros. Es claro que si le preguntamos a una persona octogenaria nos dará un concepto completamente distinto, a si dicho cuestionamiento se realiza a un individuo de 20 años de edad.

Es así, como una primera aproximación hacia lo que puede definir lo rural en el entorno metropolitano, aproximación que por cierto puede ser debatible, asocia una revalorización de lo llamado hasta el momento rural en el desarrollo y a la asignación de nuevas funciones, roles y potencialidades (Pérez, 2001). Esta ruralidad trasciende la dimensión económica de lo rural, supera el sector primario y su estricta relación con lo agrícola, caracterizándose ahora por una nueva multisectorialidad, mediante encadenamientos con los sectores secundario y terciario, llevando a la diversificación de las actividades productivas y el aumento del empleo rural no agrícola. Paralelamente se presenta también una diversificación social por la migración de residentes urbanos y la concomitante

recomposición de valores. Es entonces cuando se comienza la implantación de una nueva lógica territorial de competitividad, en donde cada territorio considerado rural debe aprovechar sus recursos materiales e inmateriales para atender las exigencias del mercado metropolitano, casi siempre en contra de las demandas de desarrollo local, como en los casos en donde se implantan usos de carácter urbano, sin la respectiva adecuación de la infraestructura necesaria para dicho uso.

La nueva visión de lo rural puede ser profundizada a través de dos procesos como lo son la modernización y la globalización. Al analizar la modernización, agencias internacionales como el Fondo Monetario Internacional y el Banco Interamericano de Desarrollo, generan políticas y lineamientos en las cuales desarrollo del campo se asumió desde una perspectiva marcadamente productivista requiriendo la modernización de la agricultura, sin importar el costo social y cultural que se pudiese presentar en los entornos rurales, lo cual amplió la brecha existente entre los países industrializados y los denominados en vías de desarrollo. Para el caso Colombiano se conformó una estructura bimodal de la agricultura: agricultura comercial/empresarial versus economía campesina/familiar, asociadas a la inequitativa tenencia de la tierra latifundio/minifundio respectivamente, con los resultados que evidenciamos en la actualidad.

Entre tanto, como resultado de la reestructuración del sistema capitalista vivido en las últimas décadas, se intensificó la internacionalización de la economía extendiendo el proceso de globalización cuyas consecuencias sobre el entorno rural se traducen en la imposición de nuevas condiciones de competitividad, las cuales conducen a incrementar el dominio de transnacionales sobre el sistema agroalimentario mundial, transformar la estructura ocupacional en el campo e incentivar la especialización productiva de las regiones, entre otras. En desarrollo de la globalización en Colombia se descuidaron las políticas de desarrollo de las economías campesinas, lo cual mantuvo la estructura bimodal, que se profundizó con el triunfo del modelo neoliberal de la economía. “Esto se tradujo en políticas para aumentar la competitividad de los productos de exportación, como por ejemplo, la centralización y concentración de la producción para lograr una especialización

de las economías regionales, el fomento de encadenamientos productivos en clusters y el fortalecimiento de alianzas estratégicas” (Rincón: 2006, p 73).

Como resultado del proceso de globalización se produce una revaloración de lo rural en el desarrollo. Desde las propuestas de desarrollo rural se enfatiza en el carácter territorial y multisectorial de lo rural. Desde las propuestas de planificación urbano regional se valoriza lo rural en la medida en que no se considera como lo opuesto o reducido al abasto alimentario, sino como lo interdependiente e integrado a las dinámicas y a las demandas de bienes y servicios de las ciudades.

1.3 Precios del Suelo para Uso Residencial en la Teoría de la Renta

1.3.1 Generalidades de las Rentas del Suelo Urbano

“En la tradición teórica que analiza la sociedad capitalista bajo la impronta de la teoría del valor trabajo, el hecho que el suelo tenga un precio, se trance en el mercado, es decir opere como una mercancía, implica cierta paradoja : en efecto, en esta tradición el hecho que las mercancías tengan un precio y puedan intercambiarse en el mercado se apoya en el hecho de que ellas representan una porción del trabajo social: para que su producción tenga lugar se requiere que la sociedad haya destinado a su elaboración una porción de la energía productiva global. Este no es el caso de la tierra que aparece como un don de la naturaleza y no un producto del trabajo” (Jaramillo 2009, p.5).

A partir del postulado enunciado en el párrafo anterior, podemos hacer una analogía para explicar la relación entre el precio y la renta y su relación con los mercados del suelo en términos operativos, en donde no es la magnitud del precio la que determina la magnitud de la renta, sino justamente lo contrario. En la economía capitalista en donde se ha consolidado el préstamo de dinero, el propietario o dueño de un capital de dinero puede

obtener periódicamente, en contraprestación del préstamo del mismo un valor al que se denomina interés. El cociente entre estos dos valores, el interés y el valor prestado se le denomina tasa de interés, fórmula que sintetiza la capitalización de la renta.

Al realizar la abstracción que el terrateniente no tiene un “capital líquido” o capital de dinero, sino un capital inmóvil como lo es el suelo, se llega a como se forma el precio del suelo. Ese terrateniente, dueño de una porción de suelo que inicialmente no tiene precio alguno, en virtud de este suelo puede recibir periódicamente una cantidad de valor que es lo que se denomina renta; es la misma suma de dinero que recibiría si contara con un “capital líquido”; es así como se genera el precio del suelo, el cual no es producido por el trabajo social, y que no es una mercancía verdadera, adquiere un precio y se intercambia en el mercado.

Por otro lado es pertinente que en la formación de los precios de las viviendas o bienes inmobiliarios, si bien es cierto el componente de precio del suelo tiene cierta participación porcentual, variables exógenas y sobre todo en el objeto de estudio, variables de “exclusividad” determinan el precio final.

Se puede sintetizar que realmente lo que se intercambia en los negocios de suelo, más que la tierra misma, es el derecho a percibir una renta, la que estará en función de lo que pueda producir o se pueda desarrollar sobre esta.

Ahora bien, una vez explicado cómo se forma el precio del suelo a través de la renta, se enmarca dicho proceso en un contexto metropolitano. Inicialmente la teoría de las rentas esbozada por Jaramillo, realiza una clasificación en dos clases de suelo como lo son el rural y el urbano. Para el suelo suburbano, objeto de análisis de este trabajo no hay una clasificación específica.

Partiendo de la definición normativa de suelo suburbano² se encontraría que inicialmente deberíamos enmarcarnos en la clasificación del suelo rural. No obstante, se está evaluando el uso de vivienda en un entorno metropolitano para un mercado asociado a clases sociales de altos ingresos, que han decidido migrar de la metrópoli hacia un municipio metropolizado cercano, lo que enmarca el análisis en lo urbano.

Al realizar un parangón entre las rentas del suelo rural y urbano, se tiene que en el primer caso se presenta una articulación simple con un proceso productivo asociado exclusivamente a la agricultura. Entre tanto en el suelo urbano la articulación es compleja, resultado de una articulación primaria asociada al proceso de producción de espacio construido, y una articulación secundaria que asocia la imbricación del espacio construido en el proceso de consumo, con relación a las actividades del uso urbano.

Es así, como en el suelo urbano las rentas se agrupan en dos familias o clases: asociadas a la articulación primaria, las llamadas rentas urbanas primarias; mientras que para las articulaciones secundarias se relacionan las rentas urbanas secundarias.

Si bien es cierto, el precio del suelo urbano está asociado por la adición de las rentas urbanas con las secundarias, también es cierto que las más representativas o mayor peso porcentual aportan son las rentas secundarias, las cuales entre si son competitivas, es decir no se pueden presentar todas las rentas secundarias sobre la misma parcela o espacio evaluado, pudiendo ejemplarizar esto en el hecho que no existe un predio con renta diferencial de comercio y renta diferencial de vivienda a la vez.

² *Suelo suburbano*. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales. Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo. Artículo 34, Ley 388 de 1997

Para el uso evaluado en el presente trabajo que es el de la vivienda en un entorno metropolitano, se encuentra que las rentas secundarias que mayor relevancia adquieren son la de monopolio de segregación y la diferencial de vivienda, las cuales se explicaran a continuación:

1.3.2 La renta de monopolio de Segregación

Retomando lo explicado en el parte del mercado de la vivienda suburbana metropolitana en Chía, agentes, comportamientos y su relación con el ordenamiento territorial, se encuentra que una de la renta que mayor representación tiene dentro de la composición del precio del suelo suburbano destinado a la vivienda, es la renta de monopolio de segregación, modalidad de renta urbana que emerge en el espacio construido destinado a la vivienda y que está conectada con uno de los fenómenos más característicos de la ciudad capitalista: la segregación socio espacial.

En la ciudad capitalista, se reitera una práctica que consiste en la privación del acceso a ciertos lugares de la ciudad a los grupos de menores ingresos (particularmente en términos de vivienda), lugares que son apropiados de manera exclusiva por los grupos más pudientes.

Es conocido que en el modo de producción capitalista no existe un dispositivo en la instancia jurídico-política que haga explícita la posición de los diferentes individuos frente a la estructura social, a diferencia de otros modos de producción en donde la pertenencia a una clase determinada tiene un paralelo jurídico expreso. En el modo de producción capitalista, todos los individuos formalmente se encuentran en un plano de igualdad jurídica. Esto obedece, por una parte, a la circunstancia de que en el capitalismo la forma de extracción del excedente tiene su asiento en la propia instancia económica, sin tener que recurrir, como en otros tipos de organización social, a una coerción extraeconómica para la cual la diferenciación jurídico-política es un instrumento indispensable. Así mismo, la reducción de la fuerza de trabajo a la condición de mercancía, pivote de la forma de

explotación capitalista, requiere que sus propietarios, los proletarios, puedan y deban a parecer en un plano de igualdad frente a sus compradores, los capitalistas, como una condición del funcionamiento normal de este peculiar circuito mercantil, asimilado al de cualquier otra mercancía (Jaramillo 2009, p.163).

La clasificación social entre los individuos pertenecientes a las altas clases sociales, se determina por el ordenamiento de los propietarios de capital en relación con la magnitud de sus capitales. De aquí se puede entender fácilmente que las formas de hacer explícito el rango social se orienten precisamente a hacer evidente por parte de cada capitalista que él cuenta con una cierta magnitud de acumulación. Nos encontramos entonces ante un hecho social denominado gasto conspicuo, el cual tiende a no satisfacer una necesidad “objetiva” sino de mostrar que quien lo hace tiene los recursos suficientes para incurrir en él, es decir, que dispone de un cierto nivel de acumulación y, por lo tanto, que ese individuo pertenece a una clase social específica.

La demanda de vivienda no es ajena a estas pautas de gasto conspicuo, encaminado a hacer explícita la diferencia social y, por el contrario, es uno de los elementos de mayor relevancia en este proceso. Pero no solo se limita al consumo del espacio construido en sí mismo, es decir, edificaciones más o menos costosas, sino a la localización de ellas en el espacio metropolitano; por lo cual los grupos de mayores ingresos se reservan para su implantación habitacional ciertos sectores, con exclusión de las otras categorías sociales. De esta manera habitar, en estos lugares específicos se convierte en una muestra de la pertenencia social a los grupos de más altos ingresos.

“Los capitalistas individuales están dispuestos a pagar una suerte de “impuesto privado” por ocupar estos lugares positivamente connotados, en una cuantía tal que sobrepase las posibilidades de los otros sectores sociales, quienes de esta forma son rechazados. Paralelamente a como se estructura la escala de rango social en el capitalismo, que no parte directamente de la naturaleza del ingreso, sino que esta mediada por su longitud relativa, así mismo esta división social del espacio urbano se presenta regulada por el monto del ingreso de cada sector social, aunque este en última instancia está determinado

por el lugar que se ocupe en la estructura de producción. A esta forma de renta denominamos Renta de Monopolio de Segregación” (Jaramillo 2009, p.166).

1.3.3 La Renta Diferencial de Vivienda

Tal como se explicaba en apartes anteriores una variante de renta secundaria que surge alrededor del uso residencial en general es la denominada Renta Diferencial de Vivienda. El abordaje de esta renta modalidad de renta debe separarla de la renta de monopolio de segregación acabada de describir; por lo cual la mejor forma de explicarla es abordarla partiendo de la relación de las clases sociales. Es así como para entender esta renta se parte del otro extremo de la escala social, aquellos grupos que no ejercen sino que sufren la segregación socio espacial.

Retomando apartes ya citados, se tiene que la vivienda es un bien que para poder ser consumido cabalmente debe estar enlazado espacialmente con otros valores de usos complementarios: los sitios de aprovisionamiento, los lugares de reproducción colectiva de la fuerza de trabajo y, por supuesto, los lugares empleo. Surge entonces el hecho de que las distintas ubicaciones significan costos diferentes para apropiarse de valores de uso comparables.

En estas circunstancias, el trabajador que habita una localidad situada privilegiadamente a este respecto, es decir, que su ubicación es más cercana a los valores de uso que complementan su vivienda, y por lo tanto, incurren en menores costos de desplazamiento, tendría que desembolsar con respecto al obrero peor situado, una parte menor de su salario en el consumo de vivienda.

Sin embargo este “ahorro” diferencial surge en la inserción particular del lote en la estructura espacial de valores de uso de la ciudad, algo que no está bajo el control del asalariado mismo, ni bajo el control del capitalista que ha producido la vivienda que habita. “Es el propietario jurídico de la tierra quien podrá hacer valer su dominio sobre este elemento indispensable en la reproducción de la fuerza de trabajo, y podrá exigirle al

asalariado una cantidad de dinero que excede el valor de la construcción misma, equivalente a la diferencia entre el costo de consumir la vivienda en su lote, y el correspondiente a los lotes más desfavorablemente situados dedicados a la vivienda popular. La afluencia en el mercado habitacional de otros obreros demandantes de vivienda se encargara de obligar al obrero que quiera ubicarse en los lugares mejores situados, a desprenderse de esta suma a favor del terrateniente: si se niega, uno de sus concurrentes lo reemplazará. Es así como surge la renta diferencial de vivienda” (Jaramillo 2009, p.170).

“Subrayemos que el carácter secundario de la Renta Diferencial de Vivienda es evidente. Desde este punto de vista, el impacto sobre los precios de la tierra no tiene que ver con los costos diferenciales de producir el espacio construido, los cuales no varían demasiado con la localización y dependen además de otros determinantes. Pero lo que la localización introduce es una gran heterogeneidad en los costos de consumir la vivienda, y es a propósito de esto que surge la renta que estamos examinando” (Jaramillo 2009, p.171).

“Es de resaltar que la Renta Diferencial de Vivienda eleva el costo de reproducción de la fuerza de trabajo, y por lo tanto, presiona hacia arriba los salarios. En el largo plazo, el capital es un conjunto se ve obligado a reconocer un salario de acuerdo con las condiciones de vivienda de los trabajadores peor situados: para ello, debe incluir en lo que paga por la fuerza de trabajo el precio del espacio construido dedicado a la vivienda del obrero, más el total de los costos de desplazamiento de estos trabajadores que habitan sitios más distantes; para los trabajadores mejor localizados, debe incluir el sobreprecio del cual se apodera el propietario de terrenos en virtud de la Renta Diferencial de Vivienda” (Jaramillo 2009, p.172).

No obstante, es necesario hacer claridad que si bien es cierto la renta diferencial de vivienda es aplicable para este estudio, dada la competencia espacial por la ocupación con esta actividad, también es evidente que parte de los argumentos que explican esta renta no aplican para el estudio, primordialmente por las características socioeconómicas de la población objeto que demandará la vivienda suburbana en la cual la participación de la

renta de monopolio de segregación es mayor respecto a la renta diferencial de vivienda, acorde a lo explicado en las generalidades de la rentas del suelo urbano y la discriminación entre precios del suelo y precios de los bienes inmobiliarios.

1.4 Las Economías de Vecindario como Determinante de la Localización Residencial

En contraposición a lo explicado anteriormente, comúnmente denominado como la visión ortodoxa de la economía urbana, en la cual “los personajes siempre demuestran un optimismo inquebrantable en las acciones y en los planes de consumo, donde el egoísmo individual es visto como otorgante de la felicidad colectiva, en donde nadie duda de que de que la coyuntura mercantil llegue a un orden-equilibrio único y estable. Ahora, tal vez, sea preciso comenzar hablando de la perplejidad en que se encontraría un participante de mercado, habituado a la tranquilidad de un proceso de equilibrio walrasiano³, al ver el carácter histórico del tiempo y las decisiones cruciales calcinando todas las cartas (y planes) de la certidumbre. Este personaje de la representación ortodoxa –que instalado en su rutina de robot da siempre respuestas conocidas de antemano y tiene una calculadora en la cabeza- tendrá que enfrentar, de repente, las incertidumbres económicas y urbanas. Con el tormentoso furor de humores y caprichos humanos, y el quebrar de las olas de riesgo en la playa-mercado del paraíso ortodoxo, este optimista tendrá que vérselas con un sentimiento que hasta entonces le era desconocido: el miedo del fracaso de los intercambios” (Abramo 2006, 53).

³ En el modelo walrasiano podemos representar el precio de la cantidad ofertada y demandada en ecuaciones ínter relacionadas, es decir que mientras tenemos los precios, la cantidad de oferta y la de demanda como las tres variables solo nos preocupan dos incógnitas, el precio y la cantidad ya que en equilibrio la oferta debe igualar la demanda.

Los supuestos de los modelos de equilibrio suelen ser bastante rigurosos, por ejemplo, suponen perfecta competitividad, precios dados, tecnología fija etc. En un caso de dos agentes, familias y empresas, también se supone pleno empleo, preferencias invariables y se eliminan los mercados intermedios.

En la versión heterodoxa de la estructuración residencial de la ciudad, extensible a entornos metropolitanos, las familias siempre buscarán captar las externalidades de vecindad y la incertidumbre, elementos centrales de una economía monetaria de producción. Se entiende entonces que la dimensión económica de los entornos metropolitanos concibe que las convenciones urbanas sean el mecanismo de coordinación de las elecciones residenciales. Bajo la lógica de orden desorden espacial que aparece como una manifestación de la dinámica valorización desvalorización urbana, se hallaría la respuesta del por qué las convenciones urbanas valorizan el suelo rural con ciertas características apetecibles para usos urbanos.

A partir de la identificación de unos conceptos desarrollados en determinados tiempos y con una secuencia establecida, se puede hacer un resumen general de los aportes de la visión heterodoxa de la economía urbana, siendo estos, la anticipación, la especularidad, para finalmente llegar a la convención residencial.

Es así como en la convención urbana y su relación con la configuración de nuevas localizaciones para determinados usos se parte de un concepto de temporalidad, base para las anticipaciones que hacen tanto los productores de vivienda, como las familias que demandan productos inmobiliarios, a lo que se denomina anticipación cruzada. Partiendo de estas anticipaciones las familias buscaran agruparse con familias de rentas iguales o superiores a sus ingresos, mas nunca con familias de menores ingresos; por otro lado los constructores buscaran ser los primeros en establecer pautas para localizaciones de grupos sociales específicos con lo cual maximizan sus ganancias, especificando que en la incertidumbre lo que se puede producir es una mala inversión y que sus productos no sean demandados.

En lo expresado en el presente capitulo, se ha mencionado como generalidad de las zonas metropolitanas, el hecho de la replica de la segregación socioespacial existente en la metrópoli sobre los municipios metropolizados, siguiendo como vector de expansion, los ejes viales regionales. En el caso de estudio, en Bogota históricamente las clases de más altos ingresos se han localizado al norte de la ciudad, por lo cual, la replica del fenómeno

condiciona, como en la realidad territorial se evidencia, la localizaron de las familias más adineradas en municipios como Chía.

“Como factor de exclusión las familias de ingresos elevados revelan una elevada disponibilidad a pagar por un uso ineficiente del suelo, ineficiencia que se materializa en bajos índices de ocupación y de edificabilidad coherentes con la horizontalización del patrón residencial que les facilita explayar su privacidad que con anterioridad estaba restringida al espacio que verticalmente ocupaban en el núcleo urbano. Tal disponibilidad a pagar se eleva a medida que las externalidades de vecindad en la ciudad acarrearán la inestabilidad de los vecindarios otrora ocupados por familias de ingresos semejantes y, después, allanados por “familias intrusas” cuyo rasgo distintivo es el de percibir menores ingresos que las familias vernáculas” (Alfonso 2008, p. 6).

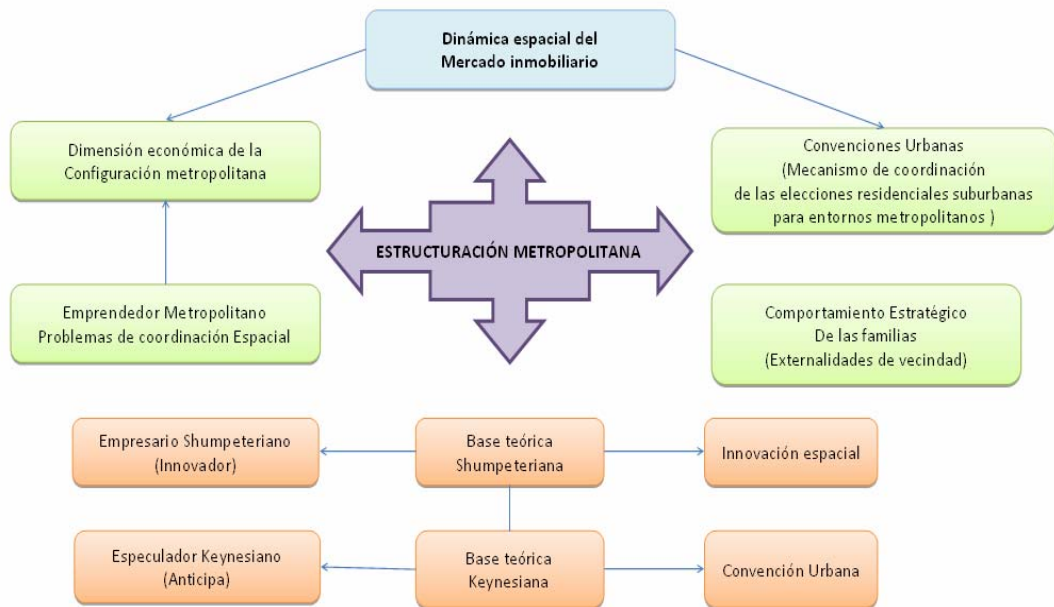
Pero en las externalidades de vecindad, no solo participan los demandantes de las viviendas suburbanas, también los promotores no permiten el ingreso de una familia de ingresos inferiores al de la media de la población objetivo, dado el desorden que esto produciría sobre la convención metropolitana ya establecida. Se muestra entonces desde una mirada sociológica, como una familia de altos ingresos tenderá a agruparse o localizarse con familias de ingresos iguales o superiores, como símbolo de status, asociación de gustos, condiciones sociales y sobre todo en el caso de los hogares biparentales, para buscar que sus hijos se asocien con personas de su misma clase social.

“Bajo estos elementos, las externalidades y relaciones de vecindad serán el parámetro principal, en la inversión de un capital económico que se traduce en un lugar para la vivienda y desarrollo integral de la familia, desprendiéndose la importancia de estas variables de vecindad en la elección de la localización residencial. Como consecuencia de la anterior relación planteada, surge una nueva correspondencia entre la localización residencial metropolitana y las convenciones residenciales suburbanas, entendiendo esta última como es una creencia asociada a determinada localización” (Alfonso 2008, p. 8).

Se desprende entonces que precios del suelo rural en el entorno metropolitano, están en función a las expectativas sobre hacia donde, en qué proporción y con qué rapidez se configuren las condiciones de habitabilidad y accesibilidad para los usos futuros del entorno metropolitano. En el caso de análisis del trabajo, el residencial, los niveles o intervalos en los precios del suelo están relacionados con los precios del suelo en la metrópoli, como resultado de una mejor anticipación que hayan realizado los propietarios del dominio sobre el suelo metropolitano. Se evidencia que los precios del suelo rural en ámbitos metropolitanos, no se enmarcan en las variables convencionales de potenciales del suelo, vías, topografía, entre otras, sino que es la expectativa más general formada por los constructores promotores metropolitanos, la que da el precio.

A continuación se presenta un esquema que sintetiza el enfoque de la estructuración metropolitana, analizada desde las convenciones e innovaciones explicativas de la dinámica inmobiliaria metropolitana.

Figura 1-1: Esquema del enfoque de la estructuración metropolitana, analizada desde las convenciones e innovaciones explicativas de la dinámica inmobiliaria metropolitana



Fuente: Elaboración propia

2. Capítulo. La Cuestión Residencial Suburbana En El Ámbito Metropolitano. La Relación Chía Bogotá

Acorde con el objeto de investigación a tratar en este trabajo, la metropolización es entendida como una etapa del proceso de urbanización, en la cual se presentan procesos de intercambio y movimientos de flujos y mutaciones que se desarrollan en unidades espaciales que se sustentan en el suelo. Es así como dentro de dichos intercambios y mutaciones se encuentra la actividad residencial sobre el suelo suburbano en un ámbito metropolitano.

En el presente capítulo se hará referencia a la metropolización y su influencia sobre la ocupación del suelo suburbano en el entorno metropolitano. En una primera parte se presentarán los elementos generales de la situación descrita en el ámbito latinoamericano junto a sus particularidades, presentando un caso de estudio como lo es el área metropolitana de Buenos Aires.

Posteriormente se enunciarán los rasgos generales de la cuestión metropolitana en Colombia, presentando igualmente un caso de estudio, siendo escogida el área metropolitana de Medellín. Finalmente se profundizará el estudio de la cuestión residencial en la zona metropolitana de Bogotá, enfatizando en la relación socio espacial con el municipio de Chía.

2.1 La Vivienda Suburbana en el Ámbito Latinoamericano

El proceso de metropolización en América Latina guarda estrecha relación con la forma de articulación de cada nación en lo que respecta a su economía y acumulación de capital, al igual que la dimensión histórico-social, generando que dicho proceso no sea homogéneo al interior del subcontinente latinoamericano.

Con las reglas de juego para la producción y circulación de mercancías de producción en cadena, como lo es la vivienda suburbana, se demandan nuevas localizaciones. El consumo de espacio por las familias presenta un continuo devenir en función de múltiples condiciones. Producto de la desigual distribución personal del ingreso se generan formas de segregación socio espacial, siendo la residencia en conjuntos cerrados la forma predilecta de aislamiento de las capas de ingresos altos de la población. Se puede afirmar que es una constante que dichas formas de vivienda se dispersan en el entorno metropolitano replicando, en algunos casos, el esquema de segregación residencial que se presenta en la metrópoli.

Esa forma de reproducción de la segregación residencial en suelo suburbano y dependiendo de algunas características y del país en el cual se mencione, recibe distintas denominaciones, encontrando términos tales como condominio, barrio cerrado, country club, barrio privado o chalets, entre otros. Dichas formas de vivienda ejecutan la práctica de cerrar vías por los vecinos para confinar a ciertas familias en un “barrio cerrado” en el que los intrusos tienen prohibida la entrada pues son clasificados como peligrosos por los residentes.

2.1.1 El caso del área metropolitana de Buenos Aires

Desde el año 1995 al año 2005, la superficie urbanizada del área metropolitana de Buenos Aires había aumentado en una cifra superior a los 350 km². Ese crecimiento de la mancha urbana tiene una particularidad importante: son 35.000 hectáreas de ciudad cerrada, teniendo un nuevo protagonista del planeamiento urbano el cual ha sido el capital privado y el resultado de este nuevo proceso de suburbanización son las urbanizaciones cerradas,

en distintas formas de tipologías. Cuando más de 400 emprendimientos privados han invadido todo el hinterland de la ciudad de Buenos Aires, produciendo un paisaje atomizado y fragmentado de archipiélagos urbanos con algunas características como el levantamiento o encerramiento con “murallas” que intentan crear un clima de seguridad bastante dudoso, siendo imperativo pensar cual es el papel del Estado (Vidal – Koppmann, 2005).

En las dos últimas décadas aproximadamente, se viene desarrollando sobre el área metropolitana de Buenos Aires con intensidad creciente, un fenómeno socio espacial de larga tradición en otros contextos tales como la ciudad norteamericana y luego en muchas de las grandes ciudades latinoamericanas: la suburbanización de las élites.

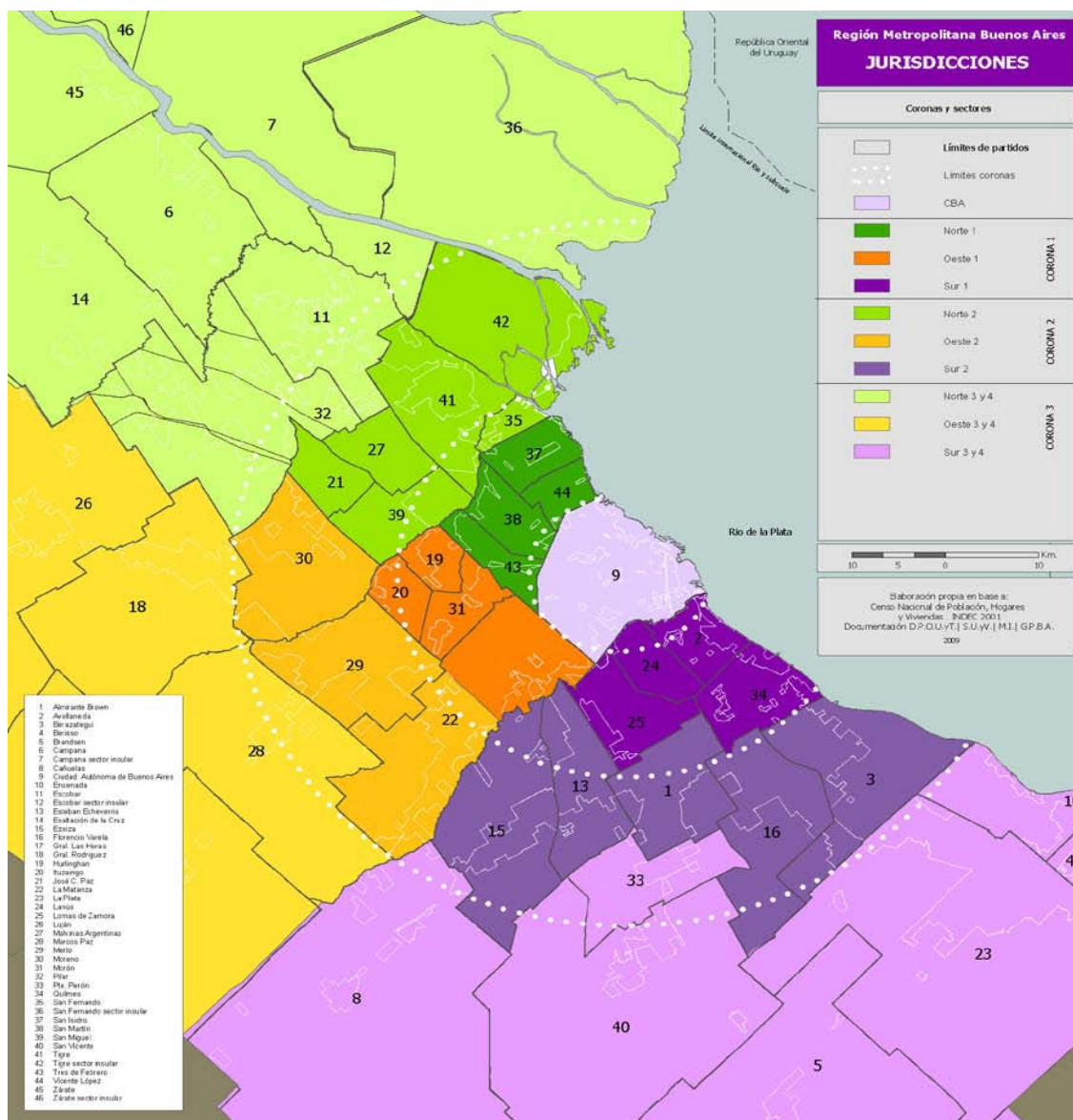
Dichas formas de suburbanización socio territoriales, ligadas a cambios más amplios de la economía, la cultura y la sociedad, se encuadra en los procesos generales de globalización que afectan de manera particular a las grandes áreas metropolitanas. En Buenos Aires, sin embargo estos procesos adquieren características distintivas que derivan por una parte, de las especificidades de la etapa de desarrollo por la que atraviesa actualmente la aglomeración y por otra parte, de la marca dejada por el proceso anterior de suburbanización residencial, como lo fueron los loteos económicos o populares de las décadas de 1940, 1950 y 1960 que posibilitaron la suburbanización másiva de los trabajadores urbanos, que en su momento correspondió a un nuevo modelo de desarrollo, la industrialización sustitutiva, y consolidó amplias zonas ocupadas por barrios autoconstruidos y carentes de servicios y de cualquier forma de planificación urbanística que resultaron en zonas dispersas y desestructuradas y muchas veces inundables que se expandieron en toda la extensión de la primera y segunda coronas del Gran Buenos Aires.

Los bordes externos de estas zonas lindan actualmente con los desarrollos que son el resultado de las nuevas formas de suburbanización que adquieren importancia durante la década de 1990 y cuyas características socio territoriales y tipológicas contrastan vivamente con las anteriores, creando franjas de tensión, latente o manifiesta. Dichos desarrollos se han constituido en un submercado residencial cuya importancia da la forma

de las nuevas periferias (dominado básicamente por dos tipos de enclave: los "country clubs" y los "barrios cerrados"), estableciendo, por una parte, nuevos patrones de comportamiento residencial y un nuevo imaginario urbano y motivando por otra, variadas y ambiguas reacciones en los distintos actores involucrados.

Estos periodos de suburbanización, han generado una huella o tienen una representación sobre el espacio, una lectura espacio temporal, sobre la realidad del área metropolitana de Buenos Aires, en donde se identifican tres áreas radiales con centro en la metrópoli, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sobre las cuales se ha extendido los procesos de suburbanización. Los dos primeros anillos se extienden a 40 km y se configuran antes de la década de los años 1990 y un tercer anillo que oscila entre 40 y 60 km que se consolida desde la última década citada.

Gráfico 2-1: Mapa del Área Metropolitana de Buenos Aires, Distribución por Coronas



Buenos Aires se enmarca dentro de las áreas metropolitanas que (Borja y Castells. 1997) denominaban centros regionales, en los cuales la difusión de las nuevas pautas de organización territorial tiende a intensificar la segregación interna produciéndose, por una parte una fuerte concentración de inversiones de capital en ámbitos precisos considerados como espacios estratégicos a nivel urbano, y por otra, un relativo abandono de amplias zonas residuales. Los espacios estratégicos reestructurados se pueden agrupar en tres áreas,

asociando a una primera área los centros urbanos (áreas específicas del centro urbano tradicional o nuevos desarrollos algo apartados de este), identificados por grandes edificios de diseño innovador y emblemático, aplicación de tecnologías constructivas de punta, en algunos casos con el aporte del estado en la forma de equipamientos planificados destinados a conferir a esos centros valores simbólicos.

Una segunda área acoge los nuevos ámbitos de comercialización de bienes y servicios que producen la concentración en una localización puntual de un espectro muy variado de productos, la prestación de diverso tipo de servicios y el esparcimiento (supermercados, hipermercados, shoppings); estos desarrollos imponen cambios drásticos en las estructuras de comercialización e implican no sólo fuertes transformaciones en los patrones del consumo colectivo sino también nuevas modalidades en el desarrollo de la vida cotidiana. Finalmente una tercera área en la cual se manifiestan cambios importantes en la estructura socio espacial urbana, que implican transformaciones de los procesos residenciales y el surgimiento de nuevas tipologías de edificación, lo que se traduce por una parte, en procesos de "gentrificación" que permiten a grupos sociales de medios y altos ingresos reocupar zonas centrales anteriormente deterioradas, y por otra parte a los grupos de más altos ingresos procesos dirigidos a la ocupación de nuevas localizaciones residenciales en la extrema periferia de las regiones urbanas, con las premisas de seguridad, entorno paisajístico, contacto con la naturaleza, potencializado por la accesibilidad a través del automóvil privado lo que es posibilitado por la existencia y construcción de nuevas de autopistas.

Retomando lo explicado en párrafos anteriores, la denominada suburbanización de las élites en Buenos Aires, se enmarca en la segunda etapa de este proceso vivido en esta metrópoli durante la década de 1990, produciendo un atractivo submercado residencial que acapara el interés de los promotores constructores, agente del cual se había realizado referencia en el capítulo anterior. Es así, como dicho agente, afirma que actualmente no existe subdivisión alguna de tierras con fines residenciales en la periferia externa de la aglomeración Gran Buenos Aires (a 40 km y más del centro) que no esté dirigida a los sectores de más alto poder adquisitivo, tendiendo cada vez más a extenderse para abarcar

también a sectores medio-altos. Esto marca un agudo contraste con los desarrollos residenciales periféricos de las décadas de 1940, 1950 y 1960, que tienen como consecuencia la apertura de lo que constituía la periferia externa de ese período a los grupos de bajos recursos.

Los nuevos emprendimientos responden al tipo de "urbanización cerrada", es decir, desarrollos parquizados⁴, con viviendas individuales amplias y de diseño cuidado (cuyo costo, puede superar el millón de dólares), separados físicamente del tejido urbano circundante por medio de dispositivos de seguridad que han alterado el paisaje urbano de muchos sectores de la periferia: muros cerrados con garitas de vigilancia u otro tipo de cercas y sistemas permanentes de custodia a cargo de agencias privadas, que ejercen un control permanente sobre las entradas y salidas de residentes, visitantes y trabajadores (personal de servicio, jardineros, etc.).

Los nuevos desarrollos se insertan en el tejido urbano marcando un claro contraste con la trama abierta que caracterizó tradicionalmente el desarrollo de Buenos Aires en sus distintas etapas y ocupan localizaciones específicas dentro de un anillo en la extrema periferia, entre 40 y 60 km. del centro, en zonas a las que se puede acceder por las autopistas existentes. La más importante de esas zonas se desarrolló hacia el norte en el área de influencia de la autopista del Acceso Norte, cuya construcción comenzó durante la década de 1960 y actualmente incluye varios ramales que se extienden en dirección noroeste, paralelamente al Río de la Plata; en esta área de influencia una zona resultó afectada de manera particular: el partido⁵ de Pilar, a 50 km. del centro, donde surgieron de manera reciente varios importantes centros de servicios específicamente dirigidos a la

⁴ Dentro del proceso de metropolización en Argentina, se ha denominado desarrollo parquizado a las urbanizaciones cerradas de viviendas amplias y diseño cuidado, separados físicamente del tejido circundante por medio de dispositivos de seguridad que han alterado el paisaje urbano: muros cerrados de gran altura a la manera de "murallas", con puestos de vigilancia y sistemas permanentes de custodia a cargo de agencias privadas que ejercen un control permanente sobre las entradas y salidas de residentes, visitantes y trabajadores.

⁵ El término partido hace referencia a una unidad político administrativa que en el contexto colombiano conocemos como municipio. Es importante resaltar que los partidos bonaerenses se corresponden con los municipios de las demás provincias, a excepción de Mendoza, San Juan y La Rioja, donde cada departamento está compuesto por solo un municipio. El nombre partido es solo por cuestiones históricas, pero en realidad solo se trata de municipios.

nueva población residencial. Hacia el oeste, la autopista del Acceso Oeste, sólo recientemente completada, está favoreciendo el desarrollo de zonas similares en los partidos de Moreno y Gral. Rodríguez. Hacia el suroeste, la primera de las autopistas construidas que conduce específicamente al aeropuerto internacional de Ezeiza (inaugurada durante la década de 1940, dio lugar en su momento a un desarrollo residencial basado en grandes conjuntos construidos por el Estado) actualmente sirve también de base para acceder a urbanizaciones cerradas más alejadas en esa misma dirección. Finalmente, hacia el sur, los avances en la construcción de la autopista del Acceso Sud y el proyecto de autopista Buenos Aires-La Plata favorecieron desarrollos e importantes proyectos de urbanizaciones cerradas en el partido de Berazategui (Vidal – Koppmann, 2005).

Uno de los efectos de los cambios económicos y sociales de la Argentina de los años 90 consiste en la agudización de los cortes existentes en el interior del amplio abanico de clases medias -cuyo peso es particularmente significativo en Buenos Aires, produciéndose una separación neta entre una "clase media alta" (ejecutivos, profesionales exitosos) y el resto de las clases medias (comerciantes y profesionales medios, empleados públicos, etc.). Son los primeros los que forman la base del submercado residencial que en un primer momento alimenta en conjunto con otros grupos, el submercado de las residencias secundarias de fin de semana en la periferia ("quintas") y luego deja estas por residencias también secundarias en los country clubs, más protegidos.

A partir de la descripción realizada anteriormente de la expansión del área metropolitana sobre los ejes viales metropolitanos, constituidos por las grandes autopistas, se puede afirmar estas son un disparador de los desarrollos residenciales de los años 1990, comparable al que había representado para los loteos económicos del primer proceso de suburbanización sufrido en décadas anteriores a través de la nacionalización de los ferrocarriles (incluyendo la importante red suburbana de Buenos Aires) y la adopción de una política de subsidio al transporte urbano, adoptada durante el primer periodo de gobierno peronista.

Una vez explicado el conjunto de las variables más representativas del proceso de suburbanización, se concluirá sobre la segunda fase, es decir la que se presenta desde la década de 1990, en donde este proceso se centra sobre unas clases sociales específicas, presentando una similitud con el caso de estudio del presente trabajo.

Dentro de los partidos (división político administrativa, asimilable a lo que en Colombia denominamos como municipio) receptores de la vivienda suburbana para las clases sociales de más altos ingresos, se pueden citar a Pilar, Tigre y Berazategui, asociado a sus vías de acceso, distancia, formas de tenencia del suelo, la falta de regularización de las administraciones partidarias y sobre todo del agente constructor – promotor. Este agente en el mercado de vivienda en el entorno metropolitano de Buenos Aires, replica el sofisma generalizado en todas las áreas metropolitanas, de la existencia de dos clases de ciudades, encontrando en una primera parte la ciudad fundada en los siglos pasados, la cual en la actualidad es caótica, violenta e invivible, contra los barrios cerrados en los cuales se superan estas falencias.

Bajo esta idea vendida por la oferta, representada en los constructores – promotores, la cual es acogida por los compradores de las clases sociales de más altos ingresos, el partido de Pilar acoge aproximadamente el 80% de los nuevos desarrollos suburbanos de vivienda del área metropolitana de Buenos Aires; entre tanto sobre el partido de Tigre se desarrolla unos de las experiencias internacionales más citadas, como lo es el mega emprendimiento de Nordelta⁶.

2.2 La Vivienda Suburbana en el Ámbito Nacional

⁶ El mega emprendimiento de Nordelta emerge en Buenos Aires como una ciudad privada ubicada en uno de los sectores mas exclusivos destinado a las clases sociales de mas altos ingresos, en donde se integran distintos usos que surten las demandas específicas de la actividad residencial que sustenta.

Es necesario entender como la suburbanización no es un proceso homogéneo e igual en todo el territorio nacional, dado que nuestro país se inscribe en una diversidad indiscutible, siendo la ruralidad un parámetro de manifestación de dicha diversidad. Es así como no se puede comparar el proceso de suburbanización en municipios y extensiones con una cantidad limitada de habitantes, a realizar el mismo análisis en un entorno de grandes ciudades o contextos metropolitanos.

Al estudiar el fenómeno de la expansión urbana en entornos metropolitanos, en su complejidad se identifican claramente procesos de suburbanización; por ejemplo, los asentamientos de origen campesino que no dependen exclusivamente de las actividades rurales tradicionales, las parcelaciones campestres destinadas al uso de la vivienda de las clases de más altos ingresos de la metrópoli, equipamientos y grandes infraestructuras, servicios y comercio, entre otros usos característicos de este tipo de desarrollos territoriales, que son considerados una transición entre el mundo urbano y el mundo rural.

Entre tanto, la ruralidad de pequeños municipios con poblaciones inferiores a los 15 mil habitantes y apartados de las grandes aglomeraciones urbanas, presentan dinámicas de características más rurales que urbanas y en estos contextos lo que podría ser considerado como procesos de suburbanización, probablemente corresponde a fenómenos de ocupación del territorio muy distintos a los presentados en los entornos metropolitanos y denominados por ley de la misma manera.

Acorde a la línea de investigación del presente trabajo, se presentará una experiencia que se enmarca dentro del primer grupo, es decir, la suburbanización en entornos metropolitanos, seleccionando el municipio de Medellín y su relación con el área metropolitana del Valle de Aburra.

Es pertinente resaltar que en Colombia existe una normatividad asociada al fenómeno de metropolización, la cual desde el año de 1968 mediante el acto Legislativo 01 incorporó la figura de área metropolitana, dando un cuerpo jurídico mas estable mediante el decreto 1336 de 1986, para finalmente llegar a la promulgación de la ley 128 de 1994, Ley

Orgánica de Áreas Metropolitanas. Pese a la existencia de dicha reglamentación, muchas áreas que viven este proceso no han tenido la voluntad necesaria para acogerse a este marco legal e institucional, el cual les brinda ciertas herramientas para buscar solucionar las problemáticas que consigo trae dicho fenómeno. En el caso seleccionado se presenta que el área acogió dicha normatividad.

2.2.1 El caso de Medellín y el área metropolitana del Valle de Aburrá

Medellín es el municipio núcleo de los que conforman el Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Como tal ha generado la mayor expansión, inmerso en un proceso de crecimiento de conurbación metropolitana.

Históricamente el proceso de poblamiento de los municipios que integran el valle de Aburrá, estuvo motivado por el crecimiento demográfico natural que mantuvo la separación de los centros urbanos. Posteriormente, los movimientos migratorios tuvieron tendencia hacia el centro del valle donde se localiza la ciudad principal, Medellín, y hacia algunos centros urbanos intermedios a lo largo del valle; estas dinámicas de crecimiento, tanto de Medellín como de los centros urbanos más cercanos a la ciudad principal, en la segunda mitad del siglo XX, conlleva al proceso de conurbación entre los municipios de Bello y La Estrella, al norte y al sur respectivamente; de esta manera, Medellín, Bello, Envigado, Itagüí, Sabaneta y La Estrella son los municipios conurbados. Los otros municipios del valle: Copacabana, Girardota y Barbosa, al norte, y Caldas al sur, se conectan a través de corredores suburbanos a la gran mancha urbana que conforman los municipios centrales conurbados (Gráficos 2-2 y 2-3). Esta estructuración urbanística que compromete un proceso de conurbación entre Medellín como ciudad principal y los centros urbanos de los otros municipios, constituye una región metropolitana. (Alzate 2009, p. 17).

Gráfico 2-2: Localización del Área Metropolitana del valle de Aburrá en el contexto Antioqueño

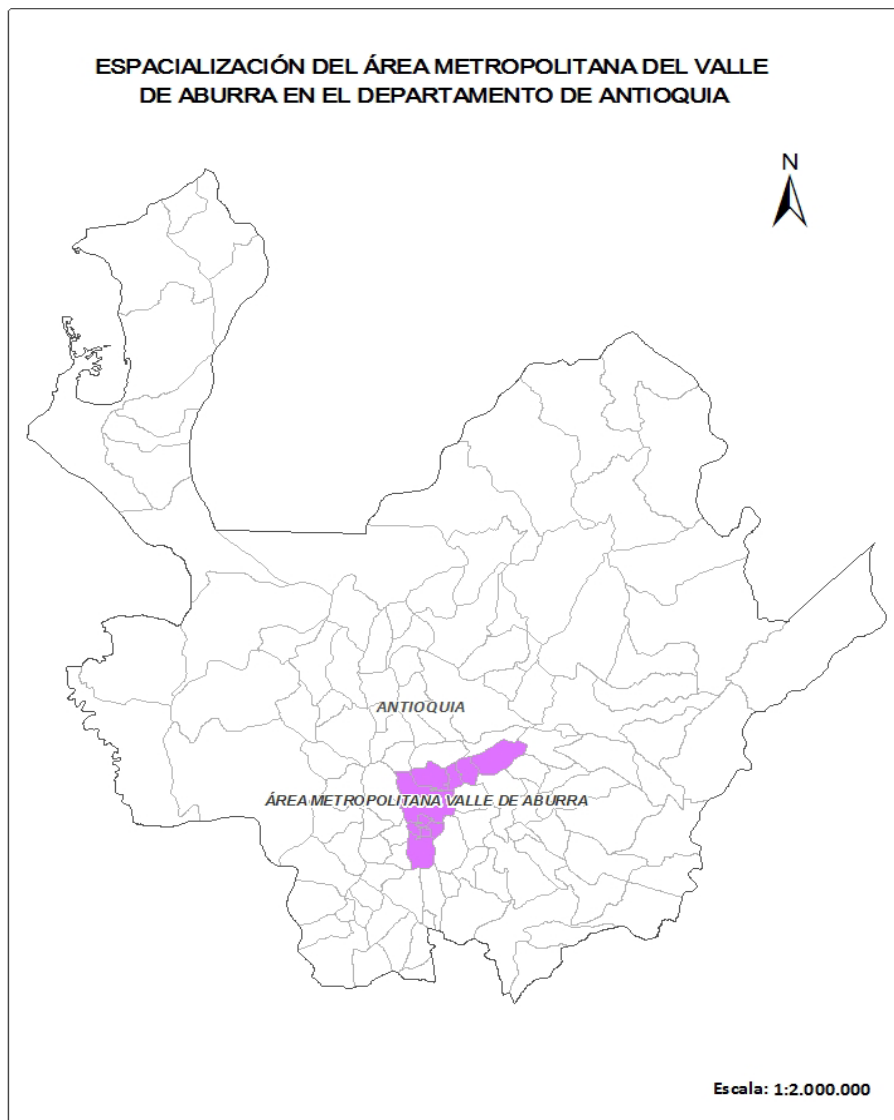
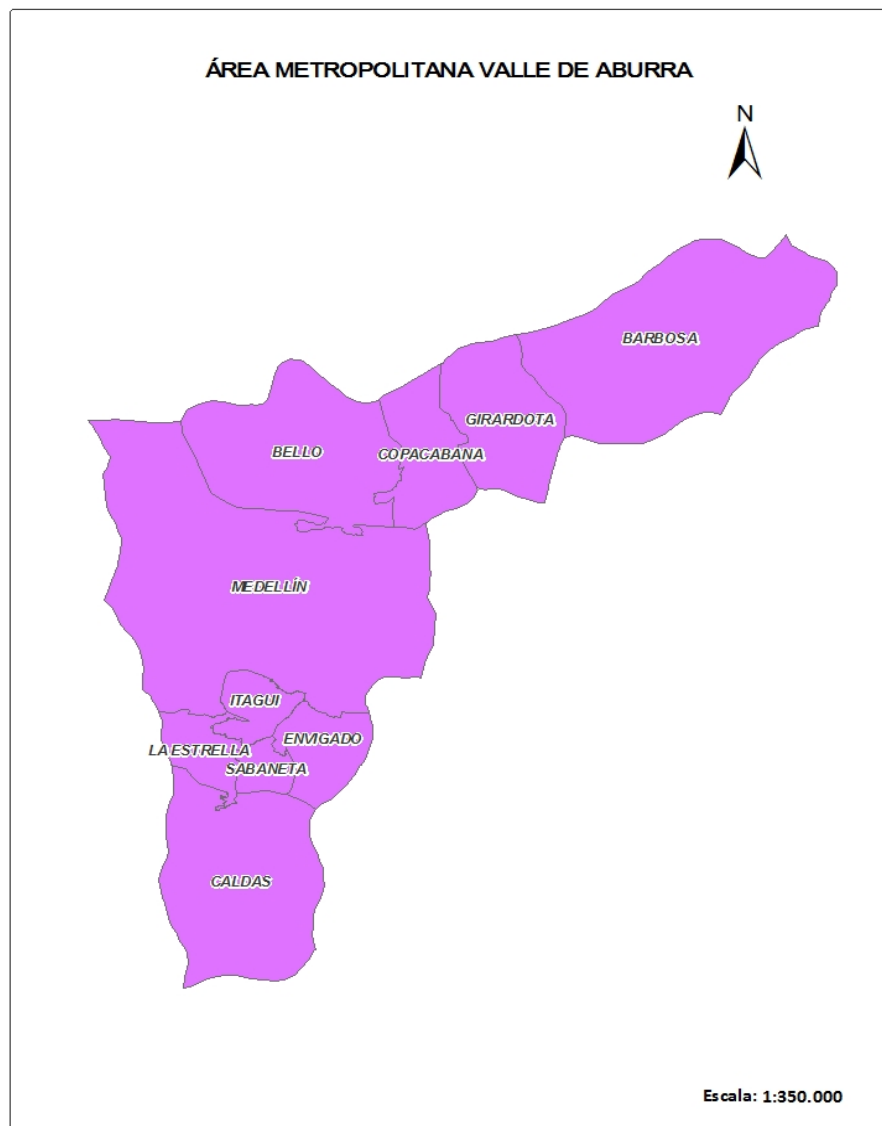


Grafico 2-3: Localización del Área Metropolitana del valle de Aburra.



De manera análoga a la experiencia analizada del caso de Buenos Aires, se encuentra como la existencia de los corredores viales, incentivan el proceso de metropolización al igual que las dinámicas de interacción regional en casos con menor influencia. Resulta entonces que los corredores suburbanos actúan como filtros de urbanización entre centros urbanos, correspondiendo como se había mencionado anteriormente a fenómenos en curso

de metropolización o de interacciones regionales, caso presente en el Valle de Aburra; los corredores suburbanos constituidos entre los municipios de Copacabana, Girardota y Barbosa, al norte del valle, y entre los municipios de La Estrella y Caldas, al sur, están inmersos en un proceso de metropolización con una tendencia hacia la conurbación y hacia una consecuente consolidación del área metropolitana; y los corredores suburbanos que conectan el valle con las subregiones próximas, tienden a la consolidación de redes regionales dentro de un fenómeno de ciudad región o región construida.

Medellín como metrópoli ya se ha conurbado con los municipios intermedios de Bello, Envigado, Itagüí, Sabaneta y La Estrella, avanzando la extensión del fenómeno de metropolización hacia las ciudades pequeñas de Copacabana, Girardota, Barbosa y Caldas. Estas dinámicas de conurbación traen consigo profundos cambios intro e intermunicipales producto de las nuevas y complejas sinergias entre municipios y, luego en una escala más amplia, entre regiones.

Tal como se había argumentado dentro de la selección del caso de estudio el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, se encuentra regida como entidad territorial sustentada en la normatividad ya citada que reglamenta las áreas metropolitanas, al igual que la Ley 99 de 1993 que reglamenta la creación del Ministerio del Medio Ambiente.

Con el objeto de coordinar el desarrollo territorial del valle, mediante Acuerdo Metropolitano 15 del 2006, se adoptan las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial como determinantes de superior jerarquía, que según la Ley 388 de 1997, deberán orientar y coordinar los procesos de ordenamiento territorial de los municipios de su jurisdicción en los llamados hechos metropolitanos.

El propósito de integración y coherencia del ordenamiento territorial metropolitano es fundamental en el contexto del valle de Aburrá, donde el fenómeno de dispersión de la urbanización no es estático, por el contrario, va en aumento, cada día se expande más la urbanización por fuera de los límites del suelo urbano definido en los planes de ordenamiento territorial de los municipios que conforman el valle; incluso por fuera de los

límites administrativos del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, lo que hace pensar en la necesidad de una coordinación del ordenamiento territorial a escala regional que asimile las sinergias establecidas con las regiones próximas de Oriente y Occidente buscando un desarrollo ambiental y socio- económicamente sostenible.

En la escala regional, las coronas de crecimiento urbano de Medellín con su área de influencia metropolitana y las interrelaciones con las subregiones próximas, tomadas de la base de datos del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del Río Aburrá (POMCA, 2007), cartografían las dinámicas generales de los procesos de ocupación territorial y la incidencia de estos en la configuración morfológica del territorio; así, el valle de Aburrá como principal centro urbano regional se expande hacia las subregiones próximas disminuyendo la densidad habitacional, y se conecta con los principales centros urbanos de éstas a través de corredores con características suburbanas que cumplen una función de filtros de urbanización.

Las subregiones de Oriente y Occidente del departamento de Antioquia que limitan con el valle de Aburrá, están sometidos a unos intensos procesos de ocupación territorial asociados a los nuevos usos que emergen en los suelos rurales tradicionales. Las parcelaciones campestres, los condominios, los malls comerciales se constituyen en los principales nuevos usos recurrentes. Estos procesos de ocupación territorial de características suburbanas que atienden las necesidades de recreación y esparcimiento, principalmente de los habitantes de las clases media y alta de Medellín y los demás municipios del área metropolitana del valle de Aburrá comienzan en la década de los años 1980 a constituirse en un sector exclusivo para la localización de la residencia de la clase alta, la demanda y oferta para este grupo poblacional se orienta hacia la tipología de vivienda “campestre”. Así, del inicialmente exclusivo sector de El Poblado en Medellín se pasa al sector de Las Palmas y luego al sector de Llano-grande en el municipio de Rionegro; posteriormente, estos procesos de suburbanización alcanzan otros municipios de la subregión de Oriente como La Ceja, El Retiro, La Unión y El Carmen de Viboral, estos son los municipios que han tenido un mayor impacto en este proceso.

Para la década de los años 1990 empieza el proceso de suburbanización en la subregión de Occidente, en los municipios de Santafé de Antioquia y San Jerónimo. Dada la condición climática presente en la zona, de un clima cálido posibilitando las actividades de balnearios en los equipamientos recreativos que son abundantes en esta subregión. Así, el sol y agua se convierten en factores de atracción utilizados en los proyectos inmobiliarios para fomentar el turismo de los habitantes metropolitanos.

La nueva caracterización de la zona, produce a su vez una variación en la densidad habitacional y tipología de las zonas campestres. En un principio, el mercado ofrecía fincas de recreo aisladas, posteriormente se ofertaron parcelaciones campestres que bien pueden corresponder a venta de lotes o lotes edificados con acceso individual o con una portería común, pero en la actualidad con las restricciones normativas establecidas por Corantioquia, mediante la Resolución 9328 de 2007 en lo concerniente a la densidad de ocupación del suelo rural y las categorías contenidas en éste, entre ellas el suelo suburbano y las parcelaciones campestres, se generó una nueva oferta: los condominios, que corresponden a urbanizaciones cerradas con viviendas seriadas y zonas comunes con equipamientos recreativos privados como piscinas, club house, etc., similares a las urbanizaciones construidas en suelo urbano, pero con la diferencia de estar localizadas en un entorno “rural” o “campestre”, lo que se denomina como vivienda de fin de semana o vacacional.

Nuevamente al realizar un parangón con la experiencia de Buenos Aires, se encuentra otra similitud, correspondiendo al enfoque mercantilista y rentista de los promotores constructores, quienes dentro de la estrategia de comercialización de sus productos prometen proyectos que les brindaran seguridad y el mejor estilo de vida, el campestre.

Como generalidad se tiene que en los municipios colombianos, el suelo rural es predominante en cuanto a su extensión, respecto al suelo urbano; no obstante, en los contextos metropolitanos, las dinámicas rurales están alteradas por procesos intensivos de suburbanización, donde se mezclan usos urbanos y rurales constituyendo un porcentaje

importante en la ocupación del suelo, no siendo el área metropolitana del Valle de Aburrá la excepción.

La vivienda campestre es uno de los usos emergentes que configuran dinámicas suburbanas en suelos que antes fueron rurales, conllevando a un cambio intensivo de usos del suelo rural, y a una disminución y desplazamiento de las actividades campesinas tradicionales hacia las partes altas del valle que son poco aptas para los usos agrícolas y pecuarios por sus características agrológicas.

Surge entonces un análisis desde el punto normativo para buscar la relación existente entre las clases de suelo urbano y rural, encontrando que a partir de la Ley 388 de 1997 o Ley de Desarrollo Territorial, dichas relaciones no están explícitas, razón por la cual se presentan situaciones adversas para el ordenamiento territorial. Es evidente que los planes de ordenamiento territorial son relativamente recientes, la primera versión de planes en los municipios del valle de Aburrá se formularon entre los años 1999 y 2000, en los cuales hubo dificultades conceptuales e instrumentales para elaborar un diagnóstico sobre el estado real del territorio, y realmente no se tuvo una imagen prospectiva del desarrollo territorial de cada municipio y menos del entorno metropolitano.

Es claro que no se evidenció las interrelaciones entre suelo urbano y rural, es más una de las críticas recurrentes a la ley de desarrollo territorial es el marcado énfasis urbano, dejando vacíos en la planificación del suelo rural; como consecuencia de esto, y ante la subestimación que han recibido los procesos de suburbanización, los cuales son difícilmente reversibles, constituyendo grandes áreas suburbanas en el valle de Aburrá y en las subregiones cercanas.

No obstante, ante las claras evidencias del desbalance territorial que se presentaba, la legislación nacional desde el año 2006 con el Decreto 097 de dicho año ha tratado de enmendar las problemáticas evidenciadas. De igual manera y con base a las nuevas herramientas normativas, en las revisiones de los Planes de Ordenamiento territorial se ha

enfocado el tema de los procesos suburbanos, reafianzando la fuerte valoración del componente ambiental.

Medellín fue el primer municipio en aprobar la revisión en el año 2006, y entre el 2007 y el 2008 aprobaron los municipios de Itagüí, Girardota y La Estrella, los demás municipios aún continúan en el proceso. Dicha revisión continúa en proceso, obligando a los municipios a incorporar las reglamentaciones generadas después del año 2006 sobre ordenamiento rural. El Acuerdo 046 de 2006 que aprueba la revisión y ajuste del Acuerdo 062 de 1999 que adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Medellín, es anterior a los Decretos nacionales 3600 de 2007 y 4066 que reglamentan el ordenamiento del territorio rural; No obstante, el municipio de Medellín como ciudad principal dentro de la región metropolitana y dado el momento fuerte en el proceso de suburbanización, asume una postura normativa restrictiva frente a este fenómeno con una reglamentación del suelo rural que incorpora los planes especiales rurales como instrumentos de planificación rural complementarios al plan de ordenamiento territorial, brindando herramientas a la administración municipal en el manejo al suelo rural.

2.3 La Cuestión Residencial en el Área Metropolitana De Bogotá, La Relación Chía Bogotá.

Bogotá, siendo la capital del país y dada su ubicación geografía y su fisiografía, posee todas las condiciones para la configuración de un área metropolitana, la cual en efecto se encuentra conformada de hecho, así institucionalmente no se halle reglamentada.

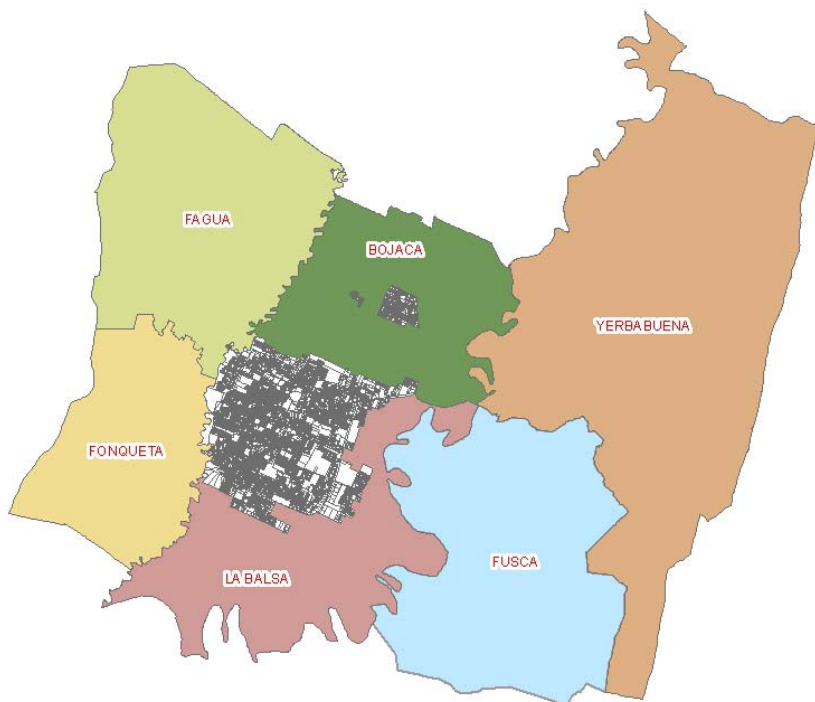
El proceso de suburbanización en Bogotá y sus municipios circunvecinos, comienza a tener manifestaciones a mediados del siglo pasado tal como se desprende del análisis de los censos poblacionales y de hechos históricos tales como la violencia de los años 1950, junto a fenómenos político administrativos como lo fue la creación del Distrito Especial de Bogotá y la anexión de seis municipios en dicha fecha. Posteriormente esta suburbanización es más acelerada y se evidencia de manera más clara desde comienzos de

la década de los años 1980, con características marcadas de diferenciación de estratos socioeconómicos, la cual sigue al modelo conocido de diferenciación socio-espacial en Bogotá, expuesto por Bähr y Mertins(1996).

Dada las condiciones de la Sabana, se comienza a configurar una discontinuidad de nuevos asentamientos, delante de la “frontera urbana”, particularidad del descontrolado crecimiento de las grandes ciudades/metrópolis, manifestación que genera un nuevo orden en el entorno rural, produciendo una transformación a un entorno suburbano. Desde mediados del siglo pasado en Bogotá se han generado tres grandes tipos de procesos de suburbanización, clasificables con base a los ingresos y a la intensidad de construcción: un primer grupo que acoge barrios de los estratos altos, ocupando algunos sectores del entorno suburbano; otro grupo muy promovido por el Estado, que asocia barrios de vivienda social y de bajos costos de construcción y finalmente barrios informales, los más típicos, numerosos y espacialmente dominantes.

En este punto es pertinente hacer claridad, que no se entrará en la discusión de establecer hasta donde se extiende el área metropolitana de Bogotá y la sabana, dado que como se comentaba en la parte introductoria no hay consenso entre los estudios que han abordado el tema. Lo realmente importante y que ningún estudio discute, es la pertenencia del municipio de Chía dentro de la metropolización generada al entorno de Bogotá, dada la contigüidad física y las relaciones sociales y económicas que históricamente han unido a estos dos municipios.

Grafico 2-4: Suelo rural en Chía, Distribución por veredas.



Fuente: elaboración propia a partir de coberturas digitales

Es así, como la suburbanización del municipio de Chía, está directamente relacionada con el crecimiento de Bogotá, se ha presentado en distintos lapsos de tiempo. En un primer periodo ya identificado desde la mitad del siglo pasado hasta finales de la década de los años 1970, asociado a los desplazamientos generados por la violencia, la tasa de crecimiento de población, en la cual casi todas las cabeceras municipales crecen muy por encima del crecimiento rural y a su vez del promedio nacional, argumento que tiene una mayor preponderancia en la capital de la nación, en donde principalmente los migrantes provenían de los departamentos de Cundinamarca y Boyacá; aunque para este periodo Bogotá alcanzaba a absorber la población migrante, se comenzaba a configurar una primera corona o anillo del actual proceso de metropolización, perteneciendo Chía a este anillo .

Seguidamente desde finales de la década de los años 1970 hasta finales de la década de los años 1990, el proceso de suburbanización es mucho más acelerado, asociando el mismo a tres diferentes direcciones migratorias que son:

- La emigración desde Bogotá
- La inmigración desde otros municipios del departamento de Cundinamarca así como de otros departamentos, principalmente Boyacá.
- La persistente migración intramunicipal desde las zonas rurales hacia las cabeceras municipales.

La emigración desde Bogotá reafianza el primer anillo metropolitano, y se extiende sobre los tres corredores viales regionales o metropolitanos existentes a la época (no se consolidaba aun el corredor de la Calle 80- Autopista a Medellín), siendo estos, la Autopista al Norte, La Avenida Centenario o al Occidente y la Autopista la Sur.

El municipio de Chía se encuentra sobre el descrito corredor de la Autopista al Norte, predominando las clases sociales de mayores ingresos que buscan vivienda, encontrando como principales razones para la emigración de Bogotá las siguientes:

- La aparente poca disponibilidad de tierras apropiadas para la construcción como en los altos costos para acondicionar las parcelas existentes ya sea por los trabajos de adaptación de los terrenos.
- La existencia de áreas “libres” al margen de las cabeceras municipales o en las áreas rurales, las cuales muestran en la mayoría de los municipios un crecimiento desproporcionado de población.
- La búsqueda de asociación con grupos sociales que representan sus mismos ideales.
- La auto segregación, asociando mejores condiciones de vida y la calidad del medio ambiente debido a la menor emisión de contaminantes (gases, polvo, ruido etc.).

En lo que respecta a la inmigración de otros municipios del departamento de Cundinamarca, se presentó que el auge de la actividad de la floricultura, que tuvo tan alta

acogida en Chía en su momento, generó algunos asentamientos informales cercanos al perímetro urbano del municipio.

De manera análoga, la migración de las zonas rurales, en la que la migración intramunicipal hacia las cabeceras es ponderativa, promueve en extensas áreas de las zonas rurales un decrecimiento o un estancamiento poblacional. Sin embargo para el caso de Chía se presenta un efecto en el cual si bien es cierto, la población rural nativa u oriunda del municipio fue desplazada a la cabecera por la lucha de suelos para a la actividad de la floricultura, también se comienza a evidenciar una incipiente, pero ya notable aparición de la vivienda dispersa para grupos sociales de altos ingresos provenientes de Bogotá, los cuales demandan los ya citados barrios cerrados o barrios jardín.

Los movimientos poblacionales descritos anteriormente, con el nuevo repoblamiento rural, configuran un fenómeno que ya se había presentado en Bogotá, y que es verificable con los datos de los censos poblacionales, el cual es la proporción de los nacidos en el mismo municipio con relación al total de la población, teniendo valores cercanos al 60% para el censo de 1985, mientras que para el censo de 1993 el valor se acercaba al 55%; este fenómeno en el cual se demuestra como la población nativa del municipio porcentualmente va disminuyendo, y que es propio de los municipios más cercanos del entorno metropolitano, años atrás se había presentado en Bogotá, hecho que es propio del fenómeno metropolitano.

Finalmente, el último periodo a evaluar se enmarca desde finales de la década de los años 1990 hasta la fecha, en el cual múltiples factores han acelerado aún más, el proceso de suburbanización del cual era objeto el municipio de Chía, factores que se mencionaran a continuación:

Un primer factor lo constituyó la consolidación de la apertura económica y sus primeros resultados, que había comenzado a principio de la década de los años 1990, con la cual hubo un aumento en las importaciones y un ingreso alto de divisas, generando que

capitales extranjeros invirtieran en Colombia, siendo la inversión inmobiliaria uno de dichos campos.

De manera paralela con los primeros resultados de la apertura económica, el sector de la floricultura entró en un periodo de crisis, del cual el municipio de Chía no fue la excepción, crisis que desencadenó un desplazamiento de los invernaderos lo cual constituyó una oportunidad inmejorable para los anticipadores metropolitanos quienes encontraron la posibilidad de adquirir suelo en un entorno metropolitano, el cual tendría vocación de usos suburbanos. Esta situación deja ver claramente como en Chía, no es la vivienda suburbana la que desplazó completamente al campesinado del municipio, esta labor se había realizado previamente con la floricultura.

El factor que el autor de este trabajo considera más importante para la aceleración del proceso de suburbanización en Chía, con la consecuente subespecialización en el uso vivienda campestre, se encuentra en la parte normativa, y en los vacíos y omisiones que las administraciones municipales y nacionales realizan de manera deliberada en ocasiones, citando para el caso de Chía como se permite áreas mínimas de lote en suelo rural de 500 m².

Con la expedición de la Ley 388 de 1997, se ordenó a los municipios establecer los lineamientos para el desarrollo y la ocupación de su territorio, sin embargo esta labor que tanto Bogotá como Chía cumplen se lleva a cabo sin tener en cuenta la realidad metropolitana existente, circunstancia que así no se encuentre reglamentada, afecta el territorio de ambos municipios.

En el caso Bogotano con la expedición del Decreto 619 del año 2000, por el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital, se genera una restricción para la urbanización sobre el costado norte de la ciudad, zona en la cual se ubicaban las familias de más altos ingresos y donde se configuraba la vivienda suburbana campestre, los barrios cerrados de Bogotá. Es así, como conjuntos cerrados como los que se encontraban en la zona del Guaymaral y otros en Torca como la urbanización de la

Floresta de la Sabana, con sus características intrínsecas de seguridad, entorno urbanístico, la relativa cercanía, sus características autosegregadoras entre otras, no siguieron siendo ofertadas dentro de la Ciudad, pese a la demanda existente, por cierto creciente, que se seguía presentando.

Entre tanto, el municipio de Chía, con la expedición del Acuerdo 17 del año 2000, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Chía, presenta una visión completamente contraria a la del caso Bogotano, quizás previendo la migración de las familias de altos ingresos socioeconómicos de Bogotá establece un Plan de Ordenamiento claramente abierto a la suburbanización para vivienda campestre, reafianzando dicho uso que ya se había dado con conjuntos cerrados como Sindamanoy. De manera complementaria la administración municipal desde el punto de vista tributario evidencia la rentabilidad de atraer esta población a su municipio, no es lo mismo un impuesto predial a una agroindustria o a un predio rural, que a una vivienda campestre.

No obstante, y aunque con lo descrito en el párrafo anterior, se diera a entender que el municipio de Chía como tal fuera el gran ganador de atraer familias Bogotanas y hasta extranjeras de muy altos ingresos económicos, y que indicadores como el de desempeño fiscal ratificaran esta afirmación, realmente quien es el ganador de este proceso es el promotor constructor o el anticipador metropolitano, quien por la inversión en suelo rural obtiene una ganancia extraordinaria.

Es así, como a través de un recorrido temporal se ha explicado el proceso de suburbanización en el municipio de Chía, paralelo a la relación con la metrópoli de Bogotá, proceso del cual en la actualidad se encuentran viviendas suburbanas campestres al interior de barrios privados producidos industrialmente con características artesanales ubicados principalmente en las veredas de Fusca y Altos de Yerbabuena.

Una vez finalizado este capítulo, se ha realizado una descripción de la cuestión residencial suburbana en ámbitos metropolitanos, en tres escenarios distintos, evidenciando ciertos

aspectos que son transversales en las experiencias analizadas, al igual que características particulares en cada caso.

3. Capítulo Determinantes Metropolitanos de la Formación de los Precios del Suelo Rural Suburbano para los Usos Residenciales

En los capítulos previos se presentó el marco teórico y el examen teórico de la residencia suburbana en ámbitos metropolitanos, exponiendo casos de análisis en el contexto internacional, nacional y para el caso objeto de estudio.

A partir de dichos elementos, en el presente capítulo se mostrarán los elementos que se consideran determinantes de la formación de los precios del suelo rural suburbano destinado a usos residenciales, realizando un análisis tanto cuantitativo como cualitativo de cada uno de los mismos.

3.1 Dinámicas Demográficas y Movilidad Residencial

Un primer indicador del fenómeno metropolitano y su correspondencia con la formación de los precios del suelo suburbano destinado a la vivienda, lo constituyen las dinámicas demográficas y de movilidad residencial. Es así como la movilidad residencial de la metrópoli hacia el entorno metropolitano, reproduce las segmentaciones en sus ejes de expansión y crea nuevas segmentaciones en los lugares receptores.

En el caso de la vivienda suburbana en ámbitos metropolitanos, se pueden distinguir dos tipos de residencia asociadas a la distancia a la metrópoli y a la intensidad de ocupación

temporal de la misma; es así como se tiene la residencia principal, caso predominante, y una clase de segunda residencia dedicada al descanso y al hedonismo metropolitano. Cuando se trata de la residencia principal de familias de ingresos muy altos, se demanda el aislamiento suburbano como respuesta a la proximidad física de las familias de menores ingresos en sus vecindarios precedentes

La realidad metropolitana de la Sabana de Bogotá, apoyada por múltiples estudios de caso analizados y trabajados por Alfonso, evidencia como el eje vial metropolitano de la Autopista al Norte históricamente ha facilitado que los municipios aledaños hayan acogido las familias de mayores ingresos económicos, fenómeno que se ha acentuado en los últimos años, dado que sobre este eje hallan las ventajas de aglomerarse en contigüidad.

Es así como en años recientes esas zonas acogen los desarrollos inmobiliarios residenciales más llamativos para satisfacer las demandas de aislamiento, esto es, de insociabilidad de tales familias que ahora pagan con agrado precios exorbitantes por residencias en conjuntos cerrados, que las distinguen del resto de la ciudad que se juzga como anormal o diferente del patrón y que, por tanto, son “condenadas” a residir separadas (Alfonso 2009, 13).

Paralelamente y como tema fundamental en la estructuración residencial metropolitana, se tiene que el incremento en la tasa de formación de hogares es más veloz que el crecimiento poblacional. Las necesidades residenciales de los colombianos se han ampliado como resultado de un incremento en la tasa de formación de hogares consecuente con una contracción del tamaño promedio del hogar: mientras en 1993 el 22,2% de los habitantes se declaró “jefe de hogar” siendo el tamaño promedio del hogar atribuible de 4,6 personas, en 2005 la tasa de jefatura aumentó a 25,7% y el tamaño promedio del hogar se contrajo consecuentemente a 3,9 personas por hogar. Las tasas de jefatura entre los hombres (54,8%) continúa siendo muy superior a la de las mujeres (21,0%) no obstante su avance relativo (Alfonso 2009, 2).

Al realizar un análisis de las migraciones localizacionales de las clases sociales de mayores ingresos en el tiempo, se encuentra que siempre han migrado hacia el norte, buscando un alejamiento del entorno urbano, ubicándose casi siempre fuera del perímetro

urbano del momento. Es así como a comienzos de la década de los años 1960 surgen urbanizaciones como San José de Bavaria, hoy inmersa en la trama urbana de Bogotá, en la cual se establecieron las familias de más altos ingresos del momento.

En las dos décadas posteriores, y cuando el crecimiento propio de la ciudad condujo a familias de ingresos económicos medios a buscar nuevas localizaciones, las familias de más altos ingresos migraron nuevamente más al norte, siendo esta vez su destino la zona de Guaymaral y Torca, en las zonas rurales de las localidades de Suba y Usaquén, con urbanizaciones emblemáticas como la Floresta de la Sabana. Finalmente, con la dinámica propia de crecimiento poblacional, el crecimiento propio de las familias que ingresan a las elites de mayores ingresos, la misma consolidación de la metropolización de la Sabana, a la estructuración metropolitana generada por los ya citados constructores promotores, y a las mis más políticas de ordenamiento de Bogotá y Chía, esta clase social ha tendido a buscar su lugar de residencia fuera del municipio de Bogotá, siendo Chía la primera opción para las mis más.

Como consecuencia del proceso de metropolización se profundizan las interacciones poblacionales entre la metrópoli y los municipios metropolizados, Bogotá y cada uno de los municipios de la Sabana. Al tomar los datos de los últimos censos poblacionales en Colombia y realizar algunos análisis se comprueba algunos aspectos propios del fenómeno metropolitano que se presentan a continuación.

En primera instancia, siguiendo los estudios de Alfonso (2008, 2009 y 2010), se evalúa el denominado índice de metropolización, el cual es una magnitud que indica en principio la proporción de migrantes del núcleo urbano principal a un centro secundario de su área de influencia inmediata sobre el total de residentes en éste último; es decir, sólo el segundo componente del Índice de Interacción. Para construirlo se mide el número efectivo de emigrantes del núcleo urbano principal al centro secundario metropolizado (nacidos en *NUP* que emigran hacia *m*) y se compara con el total de residentes en *m* que provienen de *M* (nacidos en *NUP* que residen en *m* y residentes en *m* que nacieron allí mismo):

$$A = \frac{NUP_m}{M_m} = \frac{NUP_m}{NUP_m + m_m}$$

Donde,

NUP_m , son los nacidos en NUP que residen en m ;

M_m , son los nacidos en M que residen en m ; y,

m_m , son los nacidos en m que residen en m .

Esta medida se compara con la misma proporción pero referida al total de la zona metropolitana M . En el numerador están los nacidos en NUP que residen en M , es decir los nacidos en NUP que residen en m y los que permanecen en NUP . En el denominador están los nacidos en M que permanecen en M , es decir la suma de los nacidos en NUP que permanecen en NUP y de los que residen en m , y los nacidos en m que permanecen en m y de los que residen en NUP .

$$B = \frac{NUP_M}{M_M} = \frac{NUP_{NUP} + NUP_m}{NUP_m + m_{NUP,m}}$$

Donde,

NUP_M , son los nacidos en NUP que residen en M ;

M_M , son los nacidos en M que residen en M ;

NUP_{NUP} , son los nacidos en NUP que residen en NUP ;

NUP_m , son los nacidos en NUP que residen en m ;

$m_{NUP,m}$, son los nacidos en m que residen en NUP y en m .

El Índice de Metropolización – Z – es la relación A/B . Será igual a 1 cuando las distribuciones de nacidos en NUP y en m se comportan exactamente igual en NUP y en m y es inferior a la unidad cuando la asimilación sólo es parcial (Jaramillo y Alfonso 2001).

Del cálculo intercensal pertinente para el periodo objeto de estudio, en lo que respecta al índice de metropolización (Tabla 3-1), se evidencia como entre los años de 1993 y 2005 se sextuplicó el saldo migratorio con Bogotá, al igual que el aumento en la proporción de bogotanos respecto a los residentes, la cual se acerca al 30% en el año 2005. Esto es ratificado con el aumento del índice de metropolización, el cual pasa de un valor cercano a 0.4 en 1993 a casi 0.5 para el año 2005.

Tabla 3-1: Evolución del impacto migratorio de Bogotá sobre el municipio de Chía, 1993-2005

Municipios	Saldo migratorio con Bogotá		Proporción del saldo migratorio en relación con la población autóctona (%)		Proporción de bogotanos en relación con los residentes (%)		Índice de Metropolización	
	1993	2005	1993	2005	1993	2005	1993	2005
Chía	3.091	20.477	0,070	0,420	0,241	0,298	0,396	0,485

Fuente: Jaramillo y Alfonso 2001 para 1993 y cálculos del autor con base en Estadísticas Poblacionales del DANE para 2005, tomado de Alfonso 2009.

Seguidamente, el estudio aborda el tema de las interacciones cotidianas sobre pautas de movilidad, teniendo como base de medición, los desplazamientos debido a condiciones laborales y de educación (Tabla 3-2). A partir de los datos censales de 2005, trabajados por Alfonso, se observa la interdependencia entre los dos municipios, con 9.172 habitantes de Chía que laboran en Bogotá y a su vez 4.875 que llegan a trabajar desde Bogotá. De otro lado se tiene que la población que se desplaza a estudiar hacia Bogotá es de 6.536, mientras la que llega al municipio es de 5.172, valor que si se analiza desde la relación entre poblaciones de los municipios, reafianza la condición de municipio dotacional educativo, dada la gran cantidad de centros educativos que se ubican sobre Chía.

Tabla 3-2: Movimientos cotidianos de personas del municipio de Chía en relación con Bogotá, 2005

Municipio	Trabajo			Educación			Total
	Origen	Destino	Saldo	Origen	Destino	Saldo	
Chía	9.172	4.875	(4.297)	6.536	5.172	(1.364)	(5.661)

Fuente: Alfonso 2009, Estadísticas censales del DANE.

De igual manera y como parámetro de seguimiento del fenómeno de metropolización, se presentan los datos de población de los dos últimos censos poblacionales, discriminado por población urbana y población rural en cada municipio (Tabla 3.3). En un análisis general se evidencia un mayor crecimiento en la población de Chía, respecto a Bogotá, etapa característica de la metropolización, en la cual la metrópoli comienza a sufrir una disminución relativa en su crecimiento poblacional, mientras que los municipios metropolizados presentan un incremento muy marcado en su crecimiento poblacional.

A su vez del análisis por separado de las estadísticas de Chía, se encuentra un marcado crecimiento en la población rural con relación a la urbana, 14.82% contra 4.78% respectivamente. Esta característica es también propia del fenómeno metropolitano, en la cual en los municipios metropolizados más cercanos y sobre los cuales se desplaza la población de más altos ingresos económicos, el crecimiento de la población rural es más alto debido a la demanda de viviendas campestres, propia de estas clases sociales (Gráfico 3-1).

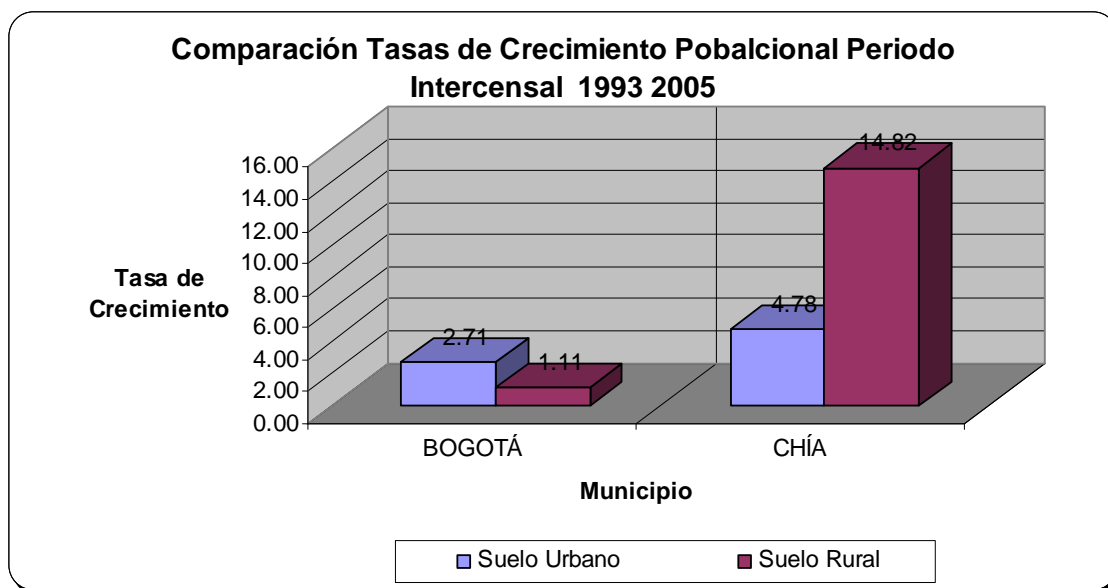
Tabla 3-3: Crecimiento Intercensal Urbano y Rural en Bogotá y Chía

Municipio	Población Total 2005	Población Cabecera 2005	Población Resto 2005	Población Total 1993	Población Cabecera 1993	Población Resto 1993	Tasa de crecimiento total 93-05	Tasa de crecimiento urbano 93-05	Tasa de crecimiento rural 93-05
-----------	----------------------	-------------------------	----------------------	----------------------	-------------------------	----------------------	---------------------------------	----------------------------------	---------------------------------

BOGOTÁ	6,840,116	6,824,510	15,606	4,945,448	4,931,796	13,652	2.70	2.71	1.11
CHÍA	97,896	73,841	24,055	45,696	41,632	4,064	6.35	4.78	14.82

Fuente: Elaboración propia a partir de estadísticas censales del DANE.

Grafico 3-1; Comparación Tasas de Crecimiento Poblacional Periodo Intercensal 1993 2005



Fuente: Elaboración propia a partir de estadísticas censales del DANE.

3.2 Segregación Predial

La segregación predial en el municipio de Chía es evidente en los últimos 20 años y es más acelerada en lo corrido del presente siglo. Dicha dinámica predial obedece principalmente a las subdivisiones prediales, como consecuencia de procesos sucesorales, sentencias judiciales, pero primordialmente asociado a ventas parciales de grandes extensiones de terrenos subdivididos materialmente que, con el fenómeno de la metropolización, se van fragmentando.

Gran parte de esta segregación predial del suelo rural en Chía es atribuible a la demanda creciente de suelo suburbano para uso residencial por parte de las familias de más altos

ingresos de Bogotá. Dichas familias muestran una elevada disponibilidad a pagar por el ineficiente uso del suelo, manifestado en los bajos índices de ocupación y de edificabilidad que les facilita expresar su privacidad que con anterioridad estaba restringida al espacio que verticalmente ocupaban en el núcleo urbano.

El suelo rural en Chía ha sufrido los recurrentes altibajos de la actividad agrícola y pecuaria y a la fragmentación territorial originada en la extensión histórica del minifundio y de la pequeña propiedad. La integración predial promovida por los estructuradores suburbanos adopta varias formas: primero puede ocurrir la adquisición por enajenación de la nuda propiedad y posteriormente, la adquisición del usufructo o, alternativamente, la compra del dominio total al campesino, que posteriormente integrará en una sola unidad predial en la que levantará nuevas propuestas de vecindarios para las familias de las características mencionadas.

Como constante de los entornos metropolitanos, la ausencia de coordinación entre la metrópoli y los municipios metropolizados, junto a unas políticas nacionales dispersoras, generan vectores de expansión residencial suburbanos, producen una escasa armonía en el tratamiento tributario de la propiedad y de la renta del suelo, implicando un desbalance tributario metropolitano que facilita la expansión desordenada de los usos residenciales en el ámbito suburbano, situación que también aplica para las políticas de ordenamiento concernientes a la fragmentación de la propiedad territorial.

En el año 2.000 el total de predios registrados para el área rural del municipio era de 7538; en la vereda Cerca de Piedra y Fonquetá existían 1419 predios; en Tíquiza y Fagua 1306 predios; en Bojacá 1957 predios; en Yerbabuena 899 predios; en Fusca 451 predios; en La Balsa 1506 predios.

Dicha distribución predial por veredas se presenta complementada con una subdivisión por áreas de terreno en la siguiente tabla:

Tabla 3-4: Distribución predial por veredas según rangos de áreas para el año 2000

VEREDAS CERCA DE PIEDRA Y FONQUETA		VEREDA YERBABUENA	
------------------------------------	--	-------------------	--

472	Predios > a 0 m ² . Y < a 500 m ² .	33,25%
284	Predios >= a 500 M ² . Y < a 1000 M ² .	20,00%
348	Predios >= a 1000 M ² . Y < a 3000 M ² .	24,52%
230	Predios >= a 3000 M ² . Y < a 10000 M ² .	16,24%
51	Predios >= a 10000 M ² . Y < a 20000 M ² .	3,57%
34	Predios >= a 20000 M ² .	2,42%
1419	Total Predios Vereda Ceca de Piedra y Fonqueta	100,00%

31	Predios > a 0 M ² . Y < a 500 M ² .	3,42%
24	Predios >= a 500 M ² . Y < a 1000 M ² .	2,72%
75	Predios >= a 1000 M ² . Y < a 3000 M ² .	8,35%
115	Predios >= a 3000 M ² . Y < a 10000 M ² .	12,78%
519	Predios >= a 10000 M ² . Y < a 20000 M ² .	57,75%
135	Predios >= a 20000 M ² .	14,99%
899	Total Predios Vereda Yerbabuena	100,00%

VEREDAS TIQUIZA Y FAGUA		
342	Predios > a 0 M ² . Y < a 500 M ² .	26,18%
209	Predios >= a 500 M ² . Y < a 1000 M ² .	16,00%
379	Predios >= a 1000 M ² . Y < a 3000 M ² .	29,02%
261	Predios >= a 3000 M ² . Y < a 10000 M ² .	20,01%
56	Predios >= a 10000 M ² . Y < a 20000 M ² .	4,29%
59	Predios >= a 20000 M ² .	4,50%
1306	Total Predios Veredas Tiquiza y Fagua	100,00%

VEREDA FUSCA		
51	Predios > a 0 M ² . Y < a 500 M ² .	11,24%
14	Predios >= a 500 M ² . Y < a 1000 M ² .	3,01%
43	Predios >= a 1000 M ² . Y < a 3000 M ² .	9,64%
197	Predios >= a 3000 M ² . Y < a 10000 M ² .	43,78%
51	Predios >= a 10000 M ² . Y < a 20000 M ² .	11,24%
95	Predios >= a 20000 M ² .	21,08%
451	Total Predios Vereda Fusca	100,00%

VEREDA BOJACA		
786	Predios > a 0 M ² . Y < a 500 M ² .	40,17%
253	Predios >= a 500 M ² . Y < a 1000 M ² .	12,93%
517	Predios >= a 1000 M ² . Y < a 3000 M ² .	26,41%
307	Predios >= a 3000 M ² . Y < a 10000 M ² .	15,70%
57	Predios >= a 10000 M ² . Y < a 20000 M ² .	2,91%
37	Predios >= a 20000 M ² .	1,89%
1957	Total Predios Vereda Bojacá	100,00%

VEREDA LA BALSA		
487	Predios > a 0 M ² . Y < a 500 M ² .	32,33%
278	Predios >= a 500 M ² . Y < a 1000 M ² .	18,48%
468	Predios >= a 1000 M ² . Y < a 3000 M ² .	31,07%
187	Predios >= a 3000 M ² . Y < a 10000 M ² .	12,42%
30	Predios >= a 10000 M ² . Y < a 20000 M ² .	1,98%
56	Predios >= a 20000 M ² .	3,72%
1506	Total Predios Vereda La Balsa	100,00%

Fuente: Elaboración propia a partir de bases de datos IGAC .

Para el año 2008 el total de predios registrados para el área rural del municipio ascendió a 11230 en la vereda Cerca de Piedra y Fonquetá existían 2006 predios; en Tiquiza y Fagua 1827 predios; en Bojacá 3665 predios; en Yerbabuena 1237 predios; en Fusca 596 predios; en La Balsa 1899 predios.

De la misma manera como se presento la información para el año 2000, la distribución predial por veredas se presenta complementada con una subdivisión por áreas de terreno en la siguiente tabla:

Tabla 3-5: Distribución predial por veredas según rangos de áreas para el año 2008

VEREDAS CERCA DE PIEDRA Y FONQUETA		
875	Pedios \geq a 0 m ² . Y < a 500 m ² .	43.62%
383	Pedios \geq a 500 m ² . Y < a 1000 m ² .	19.09%
430	Pedios \geq a 1000 m ² . Y < a 3000 m ² .	21.44%
228	Pedios \geq a 3000 m ² . Y < a 10000 m ² .	11.37%
54	Pedios \geq a 10000 m ² . Y < a 20000 m ² .	2.69%
36	Pedios > a 20000 m ² .	1.79%
2006	Total Predios Veredas Cerca de Piedra y Fonqueta	100.00%

VEREDA YERBABUENA		
42	Pedios \geq a 0 m ² . Y < a 500 m ² .	3.40%
37	Pedios \geq a 500 m ² . Y < a 1000 m ² .	2.99%
256	Pedios \geq a 1000 m ² . Y < a 3000 m ² .	20.70%
247	Pedios \geq a 3000 m ² . Y < a 10000 m ² .	19.97%
509	Pedios \geq a 10000 m ² . Y < a 20000 m ² .	41.15%
146	Pedios > a 20000 m ² .	11.80%
1237	Total Predios Vereda Yerbabuena	100.00%

VEREDAS TIQUIZA Y FAGUA		
684	Pedios \geq a 0 m ² . Y < a 500 m ² .	34.10%
289	Pedios \geq a 500 m ² . Y < a 1000 m ² .	15.82%
461	Pedios \geq a 1000 m ² . Y < a 3000 m ² .	25.23%
272	Pedios \geq a 3000 m ² . Y < a 10000 m ² .	14.89%
56	Pedios \geq a 10000 m ² . Y < a 20000 m ² .	3.07%
65	Pedios > a 20000 m ² .	3.56%
1827	Total Predios Veredas Tiquiza y Fagua	100.00%

VEREDA FUSCA		
73	Pedios \geq a 0 m ² . Y < a 500 m ² .	12.25%
38	Pedios \geq a 500 m ² . Y < a 1000 m ² .	6.38%
62	Pedios \geq a 1000 m ² . Y < a 3000 m ² .	10.40%
241	Pedios \geq a 3000 m ² . Y < a 10000 m ² .	40.44%
80	Pedios \geq a 10000 m ² . Y < a 20000 m ² .	13.42%
102	Pedios > a 20000 m ² .	17.11%
596	Total Predios Vereda Fusca	100.00%

VEREDA BOJACA		
1790	Pedios \geq a 0 m ² . Y < a 500 m ² .	48.84%
722	Pedios \geq a 500 m ² . Y < a 1000 m ² .	19.70%
732	Pedios \geq a 1000 m ² . Y < a 3000 m ² .	19.97%
321	Pedios \geq a 3000 m ² . Y < a 10000 m ² .	8.76%
55	Pedios \geq a 10000 m ² . Y < a 20000 m ² .	1.50%
45	Pedios > a 20000 m ² .	1.23%
3665	Total Predios Vereda Bojaca	100.00%

VEREDA LA BALSA		
625	Pedios \geq a 0 m ² . Y < a 500 m ² .	32.91%
403	Pedios \geq a 500 m ² . Y < a 1000 m ² .	21.22%
601	Pedios \geq a 1000 m ² . Y < a 3000 m ² .	31.65%
180	Pedios \geq a 3000 m ² . Y < a 10000 m ² .	9.48%
27	Pedios \geq a 10000 m ² . Y < a 20000 m ² .	1.42%
63	Pedios > a 20000 m ² .	3.32%
1899	Total Predios Vereda La Balsa	100.00%

Fuente: Elaboración propia a partir de bases de datos IGAC .

Se observa un incremento de los predios cercano al 50%, claro indicador del proceso de segregación predial que se vive en el municipio, el cual a su vez evidencia la consolidación del fenómeno metropolitano del cual es objeto. De igual manera se encuentra que la vereda con mayor crecimiento predial es Bojacá, con un incremento del 87%, mientras que la que presentó menor crecimiento fue la Balsa con un aumento de 26%.

Paralelamente con los datos se realizó un análisis multitemporal, con la variable de área de terreno, datos que se presentan en la tabla 3-6.

Tabla 3-6: Histórico de la segregación predial por rango de áreas de terreno periodo 2000 - 2008

AÑO	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007*	2008
RANGO DE AREAS									
Predios < a 500 M².	1959	2096	2150	2399	2594	2921	3106	3598	4089
Predios >= a 500 M². Y < a 1000 M².	1055	1112	1137	1175	1226	1306	1308	1590	1872
Predios >= a 1000 M². Y < a 3000 M².	1850	1896	1912	2025	2071	2093	2098	2320	2542
Predios >= a 3000 M². Y < a 10000 M².	1405	1402	1436	1436	1436	1411	1398	1444	1489
Predios >= a 10000 M². Y < a 20000 M².	803	833	888	844	857	862	861	821	781
Predios >= a 20000 M².	464	457	461	460	457	446	447	452	457
Total Predios	7536	7796	7984	8339	8641	9039	9218	10224	11230

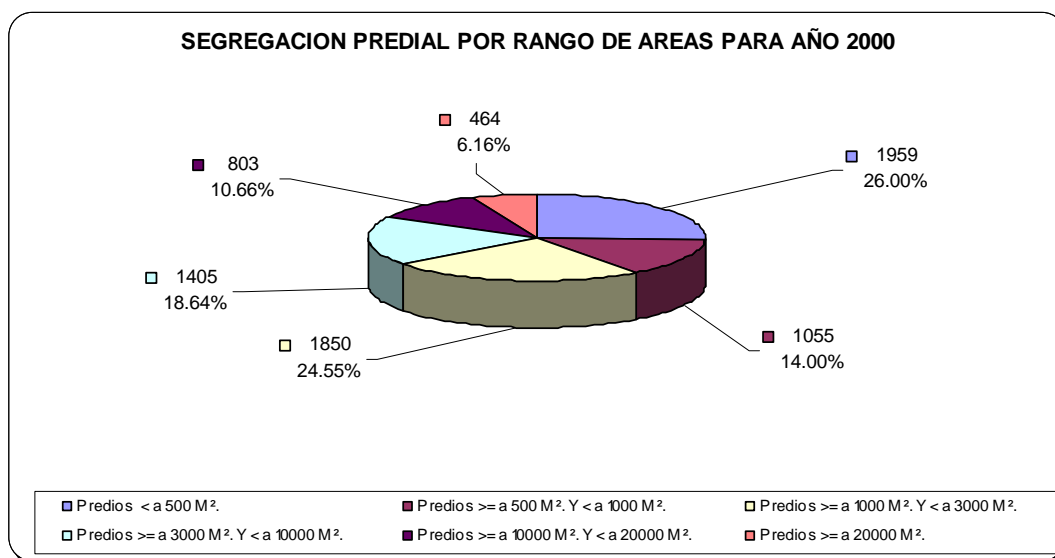
Fuente: Elaboración propia a partir de bases de datos IGAC.

*Para el año 2007 no se contó con información, razón por la cual los datos presentados para el año 2007 corresponden a la interpolación de datos.

Mediante la presentación de los datos en esta forma, se reconfirma la segregación predial en el suelo rural, con predominancia a los usos residenciales con base a las extensiones superficiales de hasta 3000 m². Es así como en esta recomposición de la estructura predial rural de Chía, para el período objeto de estudio, se encuentra un crecimiento del 109% para predios con áreas de terreno inferiores a 500 m², 77% para predios entre 500.01 m² y 1000 m² y 37 % en predios con áreas de 1000.01 m² a 3000 m².

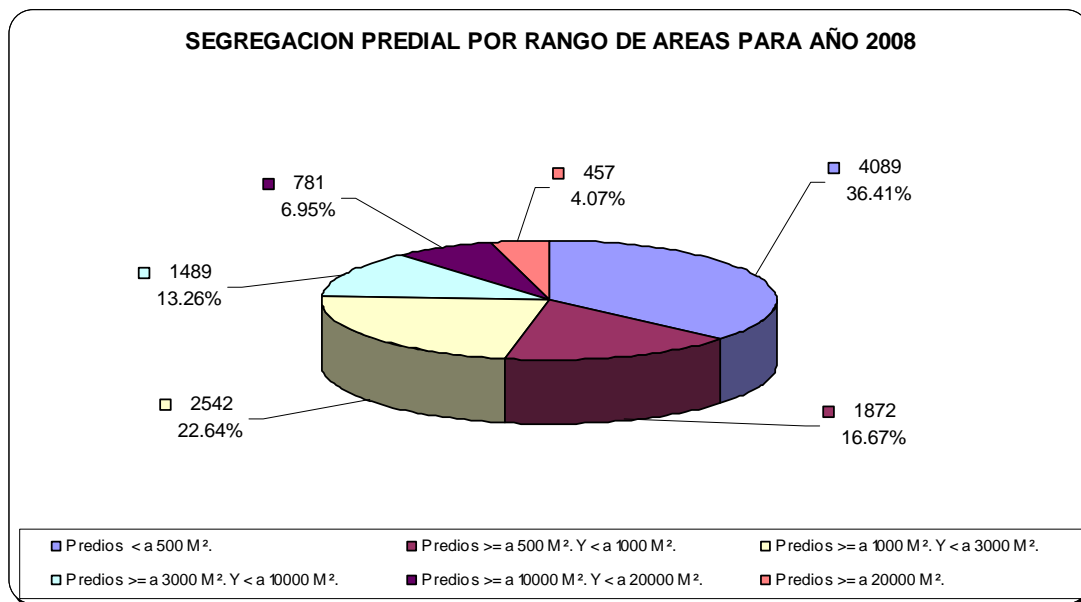
Al analizar la información para los años límite del estudio, 2000 y 2008, analizando la composición porcentual por rangos de áreas (gráficos 2 y 3), se encuentra desde el punto de vista de participación mientras en el año 2000 los predios con áreas inferiores a los 500 m² representaban aproximadamente un 26%, mientras que esta participación para el año de 2008, en predios inferiores a 500 m², ascendió al 36.5%, evidenciando como se ha aumentado la segregación a nivel rural en los últimos años.

Gráfico 3-2: Segregación predial por rango de áreas de terreno para año 2000



Fuente: Elaboración propia a partir de bases de datos IGAC .

Gráfico 3-3: Segregación predial por rango de áreas de terreno para año 2008



Fuente: Elaboración propia a partir de bases de datos IGAC .

Es importante mencionar que si bien la fuente de información y estructurador de los datos es el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, tanto coberturas como información alfanumérica fue suministrada inicialmente por la Alcaldía municipal de Chía, la cual solo suministro datos hasta el año 2008, y posterior a esta fecha no hubo entrega de más información, siendo una esta de las razones por la cual se acota el estudio hasta el año de 2008.

3.3 Dinámicas de la Construcción

El siguiente indicador a evaluar corresponde a la dinámica de la construcción tanto en Bogotá como en Chía. En concordancia con lo que se menciona en el capítulo 1, la demanda de suelo en entornos metropolitanos se intensifica, siendo el uso residencial el que mayor solicitud tiene.

Es necesario realizar un análisis no solo cuantitativo, sino cualitativo de la dinámica de la construcción y la tipología asociada al uso residencial. En el caso de Bogotá con la aceptación del sofisma de la escasez física de suelo urbanizable y la consecuente realidad de la escasez económica, la construcción se está realizando en altura, por lo cual las áreas

tan grandes que se presentan corresponden a esta tipología de construcción. Entre tanto y con las características propias del municipio de Chía, en cuanto a las condiciones ambientales, localización, características socioeconómicas de la población, normatividad asociada, entre otras, complementada por una demanda creciente de construcciones horizontales que no esta ofreciendo Bogotá, se traduce en una predominancia de construcción horizontal, predominando los condominios y similares citados en el tercer capítulo.

Con base a las características de cada municipio es necesario en el análisis tener el contexto de las cifras, no es acertado comparar las áreas de manera directa, es decir contrastar los millones de metros cuadrados licenciado en Bogotá, contra los miles y cientos de miles de metros que se licencian en Chía. Por lo tanto en el presente análisis se utiliza es la participación porcentual que tienen el métraje licenciado para uso residencial, sobre el total de metros licenciados por año en cada municipio.

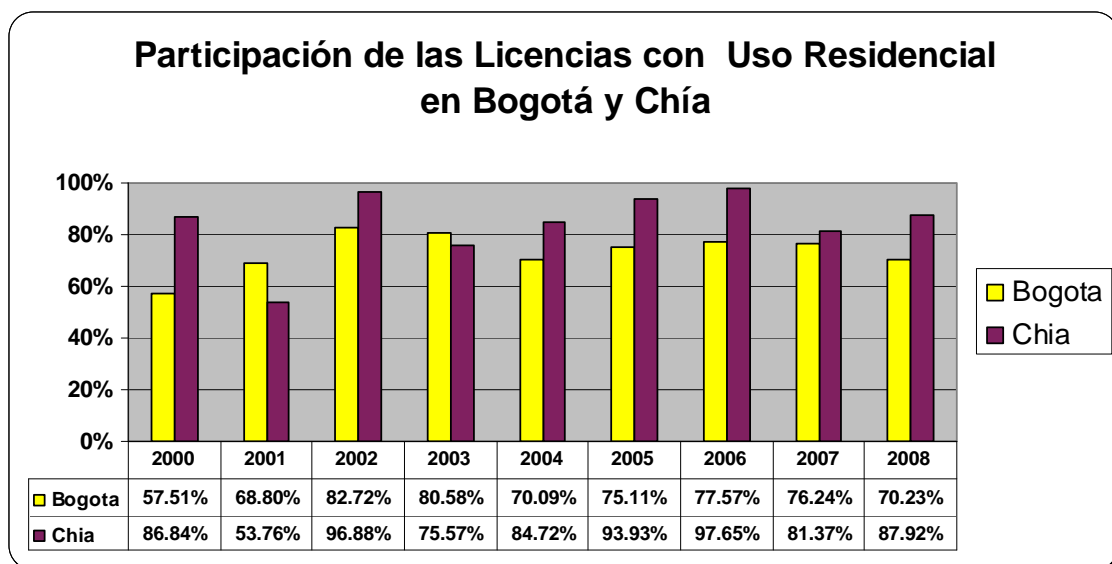
Se demuestra otra de las características propias del fenómeno de la metropolización, en la cual con las migraciones que se producen de la metrópoli hacia el entorno o umbral más cercano, se presenta un aumento en el área licenciada para construcción de usos residenciales. En los datos presentados en la tabla 3-7 se resaltan varios aspectos que son importantes en el contexto del estudio, como lo es el incremento acelerado que se presenta en Chía, en los metros cuadrados construidos licenciados pasando de 27.229 m² a 418.730 m², lo cual corresponde a un incremento de 1.438%, incremento porcentual que es similar con respecto al aumento en área construida licenciada para uso residencial. Igualmente se observa la potencialidad que presenta el municipio de Chía de Municipio dormitorio, en donde el licenciamiento para uso residencial en los años evaluados ha sido superior al 80%, a excepción de los años 2001 y 2003.

Tabla 3-7: Comparativo del comportamiento histórico de las áreas construidas licenciadas en Bogotá y Chía

AÑO	BOGOTÁ			CHÍA		
	M ² LICENCIADOS	M ² LICENCIADOS USO RESIDENCIAL	PARTICIPACION % USO RESIDENCIAL	M ² LICENCIADOS	M ² LICENCIADOS USO RESIDENCIAL	PARTICIPACION % USO RESIDENCIAL
2000	2,138,624.00	1,229,848.00	57.51%	27,229	23,646	86.84%
2001	2,702,742.00	1,859,456.00	68.80%	46,417	24,956	53.76%
2002	3,785,052.00	3,130,923.00	82.72%	21,022	20,366	96.88%
2003	4,620,866.00	3,723,486.00	80.58%	68,405	51,693	75.57%
2004	4,115,720.00	2,884,588.00	70.09%	133,247	112,883	84.72%
2005	3,749,257.00	2,816,121.00	75.11%	135,819	127,579	93.93%
2006	5,334,650.00	4,138,314.00	77.57%	276,059	269,583	97.65%
2007	6,277,035.00	4,785,455.00	76.24%	157,952	128,533	81.37%
2008	5,602,121.00	3,934,414.00	70.23%	418,730	368,154	87.92%

Fuente: Elaboración propia a partir de estadísticas licencias de construcción del DANE.

Gráfico 3-4: Participación de las Licencias con Uso Residencial en Bogotá y Chía



Fuente: Elaboración propia a partir de estadísticas licencias de construcción del DANE.

3.4 Indicadores de Infraestructura

Un determinante que también tiene una relevancia en la formación de los precios del suelo rural suburbano en los usos residenciales corresponde a los indicadores de infraestructura. Es importante mencionar que el municipio es uno de los que presentan una mejor cobertura e indicadores de servicios públicos e infraestructura en el contexto cundinamarqués y nacional.

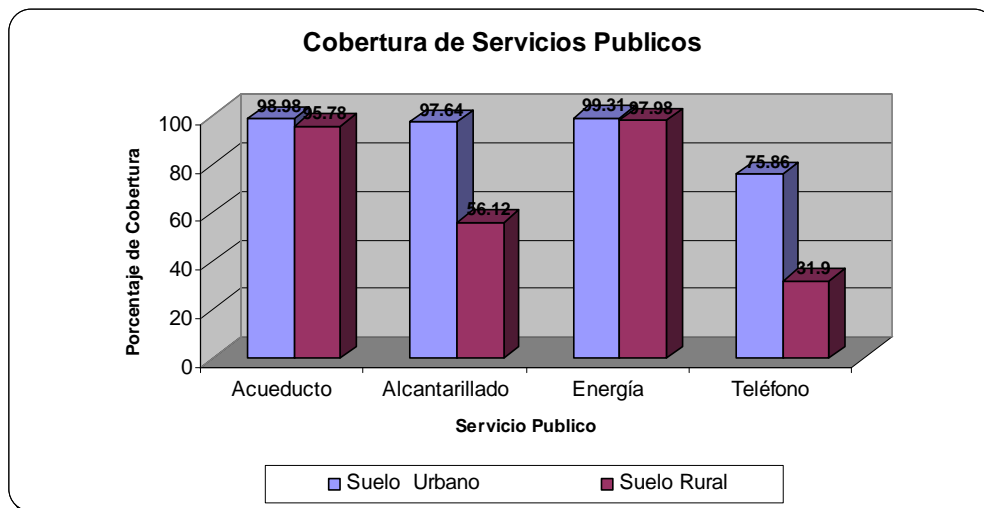
Es necesario precisar que para efectos del análisis, se citarán los datos del municipio tanto del área urbana como rural, dada la interdependencia de gran parte de la infraestructura y de la participación de los usos urbanos dentro del área rural.

A continuación se presentan los datos de cobertura de los servicios públicos en el municipio (Tabla 3-8, Grafico 3-5).

Tabla 3-8: Cobertura de los servicios públicos en Chía para el año 2005

Servicios	Cobertura Urbana %	Cobertura Rural %	Cobertura Total
Acueducto	98.98	95.78	98.31
Alcantarillado	97.64	56.12	89.34
Energía	99.31	97.98	98.95
Teléfono	75.86	31.90	68.59

Fuente: Elaboración propia a partir de estadísticas del DANE.

Grafico 5. Cobertura de Servicios Públicos en Chía año 2005

Fuente: Elaboración propia a partir de estadísticas del DANE.

Tanto la cobertura a nivel urbano, como rural ha mejorado desde la toma de los datos tabulados, encontrándose un mayor interés en el mejoramiento en la zona rural. En el servicio de acueducto se presentan cubrimientos de 98.98% y 95.78% en suelo urbano y rural respectivamente; en cuanto al alcantarillado la cobertura a nivel urbano es del 97.64% mientras que a nivel rural es del 56.12% valor que un análisis inicial puede considerarse como medio, no obstante no es así, dadas las características de ubicación, exclusividad y hedonismo en donde en las áreas no existen redes de alcantarillado, los usuarios cuentan con soluciones aisladas construidas por ellos mismos para la recolección y tratamiento de sus vertimientos, como son los pozos sépticos, y en el caso de las aguas lluvias, estas se drenan por canales o vallados, con lo cual se genera serios impactos ambientales en el municipio.

Por otro lado la cobertura del servicio de energía eléctrica se muestra con valores 99.31% en suelo urbano y 97.98% en suelo rural; finalmente los valores presentados en telefonía no son tan representativos, explicado en el desplazamiento que presenta este servicio por la telefonía móvil celular.

En cuanto a la malla vial se encuentra que el sistema vial de la cabecera municipal de Chía está constituido por dos tipos de vías: arterias y locales.

Las vías arterias son:

- La variante, la cual bordea el casco urbano por su costado oriental. En su extremo norte, empalma con la avenida Pradilla, luego toma una dirección suroeste, constituyendo la carretera que comunica con Cota.
- La avenida Pradilla desde Centro Chía, hasta el Parque Ospina.
- Otras actualmente en construcción, como la avenida de los Chilacos.

Las vías locales están constituidas por la totalidad del sistema actual de calles y carreras del municipio y por las que en el futuro se construyan. Las nuevas vías podrán ser de los tipos V-4 a V-7, según el tamaño de las urbanizaciones, así como por vías peatonales de tipo V-8.

Entre tanto, la malla vial rural del municipio puede afirmarse se encuentra subdivida en dos categorías correspondiendo un primer grupo a las vías públicas en el entorno veredal y las vías del orden departamental, regional y nacional que atraviesan el municipio. Por otro lado se encuentran aquellas vías de carácter privado, pese a la característica de inalienabilidad de las mismas, con características de carreteabilidad, propias de la gran cantidad de conjuntos cerrados y condominios localizados sobre este suelo y que son barreras de exclusividad propias de este tipo de residencia.

3.5 Normatividad POT

El último indicador a evaluar lo constituye los planes de ordenamiento territorial, tanto del municipio de Chía como el de Bogotá y las políticas establecidas en los mismos. Sin embargo, antes de analizar los aspectos concernientes a la formación de los precios del suelo rural en cada municipio, se explorará como es el manejo conceptual desde el mismo marco normativo y como está interpretado en la Ley 388 de 1997 y normas relacionadas.

El tema del ordenamiento territorial en Colombia, como se concibe en la actualidad, es realmente un proceso nuevo, resultado de la constitución de 1991, que como cualquier proceso en consolidación, se encuentra en mejoramiento y construcción continua. En la aplicación práctica de lo normado se han encontrado en este corto tiempo, algunos aspectos en los cuales los vacíos y ambigüedades han generado conflictos con el fin del ordenamiento, es el componente rural y la relación del mismo con el componente urbano.

Retomando algunos aspectos de lo citado en el capítulo dos, en la actualidad no está claramente delimitado ni consensado sobre que es lo rural, y si se parte de este principio, a qué es lo que se está llamando rural en los planes de ordenamiento territorial?; si bien es cierto cuando se hace referencia a ordenamiento territorial se asocia a intervención espacial asociada a las actividades y usos que se establecen en el suelo, no será necesario involucrar temas que afectan al suelo tales como los aspectos demográficos, económicos y sociales?.

Es así como se encuentra que en los planes de ordenamiento territorial hay escasa y en muchas ocasiones nula relación entre los componentes urbano y rural del mismo, dando gran relevancia y profundidad al primero, caso contrario al segundo componente mencionado. La citada relación adquiere una importancia fundamental en el entorno de la urbanización que sufre la sociedad y que actualmente se evidencia con mayor rapidez en los países en vías de desarrollo, llegando a ser más marcado en aquellos entornos que han llegado a la metropolización, tal como es el caso objeto de estudio.

En el plan de ordenamiento territorial de Bogotá, expedido mediante Decreto 619 de 2000, actualizado mediante Decreto 469 de 2003, y cuyas disposiciones se compilan en el Decreto 190 de 2004, se adoptó una clara protección a todo el componente ambiental, representado en la estructura ecológica principal del sector norte del Distrito Capital, dejando planteado la necesidad de un Plan de Ordenamiento Zonal para esta pieza de la ciudad en donde se reglara puntualmente los usos al interior de este sector de la ciudad.

Amparados bajo esta reglamentación y sus respectivas restricciones, el uso de vivienda campestre queda prohibido para ser desarrollado sobre esta zona, la cual retomando lo

citado en el capítulo tres (3) será la receptora para la demanda generada por las clases económicas altas de la ciudad, dadas las características que les brindaba esta zona, que son apetecidas por esta capa poblacional y que han sido explicadas con suficiencia anteriormente.

Entre tanto, el municipio de Chía mediante el Acuerdo 17 de 2000 expidió su plan de ordenamiento territorial, en el cual en principio se plantea una política de protección de lo ambiental, la conservación del medio natural y la búsqueda del Desarrollo Sostenible. A su vez en la visión del municipio se establece a Chía como *“centro histórico y territorio de paz, privilegiado por su ubicación estratégica en el entorno regional, será un municipio educador, turístico y cultural, basado en un desarrollo competitivo, sustentable y sostenible, con liderazgo regional, expresado en mejores niveles de calidad de vida de sus habitantes”* (artículo 1 Acuerdo 17 de 2000).

No obstante, en Chía para la fecha de expedición del Acuerdo ya se vivía una pequeña suburbanización y la estructuración de un mercado de vivienda suburbana metropolitana, con elementos tales como suelo acaparado o anticipado por parte de algunos promotores constructores, una demanda suficiente de productos inmobiliarios con características específicas, un vacío y ambigüedades normativas, apoyadas en una restricción para la construcción de viviendas con unas características específicas, para un grupo específico y selecto, configuraron el marco ideal para que se dinamizara el proceso de suburbanización que actualmente experimenta el municipio, unido a la falta de regulación del mercado del suelo llevando a un proceso de especulación que ha generado un aumento en el precio del suelo rural.

Igualmente, al analizar el tema de las áreas mínimas establecidas para la vivienda campestre, cuyo límite es de 500 m², se evidencia que también se apuesta a la llegada de clases medias altas, que puedan demandar proyectos inmobiliarios que se acomoden en estas áreas. Indiscutiblemente el municipio de Chía tiene unas características y ubicación espacial envidiable, que potencian el fenómeno que vive, que ningún municipio quiere atraer las clases de menores ingresos económicos de la metrópoli, y que en contraposición las clases de mayores ingresos son las más apetecidas por el efecto tributario que las mis

más presentan, pero esta situación debe ser evaluada en un mediano y largo plazo, mitigando posibles problemáticas que se pudiesen presentar.

Una vez presentado el análisis cualitativo, y cuantitativo cuando hubo acceso a las fuentes, de cada uno de los cinco determinantes metropolitanos preseleccionados de la formación de los precios del suelo rural suburbano para el uso residencial en Chía, se espera haber presentado los elementos necesarios para entender la importancia del tema y su relación con el ordenamiento urbano regional.

4. Conclusiones y Recomendaciones

4.1 Conclusiones

Mediante el análisis presentado en la sección de la cuestión residencial en el área metropolitana de Bogotá, la relación Chía - Bogotá, y el posterior desarrollo presentado en el capítulo tres, se analiza la incidencia planteada inicialmente de la incidencia del fenómeno de la metropolización en la formación de los precios del suelo rural suburbano dedicado al uso residencial en Chía, explicado por la imbricación de los determinantes sugeridos.

En primera instancia, al analizar las dinámicas demográficas y la movilidad residencial subsecuente, se evidencia la interacción existente entre Bogotá y Chía, relación que se ha afianzado vertiginosamente en los últimos años. El uso residencial sobre el suelo rural suburbano tiene un mercado con características específicas, que delimitan tanto la oferta como la demanda por suelo habitable suburbano para usos residenciales. De un lado, la oferta generada por unos constructores promotores que han orientado esa franja del ordenamiento metropolitano mediante la transformación del suelo rural, y cuyos productos van dirigidos a un estrecho mercado y, del otro, una demanda que como ya se mencionó corresponde a un segmento estrecho que pertenece al de mayores ingresos económicos de Bogotá, aunque no necesariamente los más elevados, que demandan un tipo de producto inmobiliario que, por sus características, no encuentran en la metrópoli.

Del estudio de la segregación o fragmentación predial se encontró una creciente segregación en el período de análisis, observando cómo sobre el suelo rural se están consolidando como predominante, predios con áreas inferiores a los 1000 m², valores que desde el punto de vista normativo, son los valores mínimos para desarrollar vivienda campestre en el municipio. Si bien es cierto algunos datos en la vereda Yerbabuena

parecían no dar explicación a la realidad encontrada en terreno, un determinante o vacío normativo que los promotores constructores acomodaron para su beneficio -los predios indivisos- responden la cuestión.

En el examen de las dinámicas de la construcción, se encontró un crecimiento del 1.438% en cuanto al área licenciada de construcción, incremento que se explica en la relación de Chía con Bogotá, y en la manera como el primero está proveyendo la oferta de suelo para usos residenciales que en Bogotá por factores como la escasez física y económica de suelo, no está ofertando. Pero en términos del ordenamiento territorial y sus temporalidades, éste fenómeno también ocurre por las sistemáticas demoras administrativas en la clarificación del destino del borde norte de Bogotá que implicó la discusión por casi un quinquenio de cuestiones como las áreas de reserva y zonas protegidas; en el intertanto, más allá del Puente del Común la liberalización constructiva arrojó considerables ganancias para sus promotores.

Entre tanto, el análisis de los indicadores de infraestructura, muestran un municipio en su parte rural con buena cobertura de servicios públicos, con excepción del servicio de alcantarillado sanitario en el área rural, con valores muy superiores al promedio de los municipios de Cundinamarca y de la misma zona metropolitana de la Sabana de Bogotá. Por otro lado, la infraestructura vial rural presenta características propias de municipios con viviendas en tipo condominio y conjuntos cerrados, en los cuales parte de las vías se convierten en elementos privados; es muy importante resaltar la particularidad presente en este segmento del mercado inmobiliario, mientras que generalmente variables como la pendiente, las vías, entre otros elementos, son variables positivas en la formación de los precios del suelo para usos residenciales, en la vivienda suburbana en conjuntos cerrados estas variables no son preponderantes. Aún más, estar alejados, en áreas de difícil acceso y con vías apenas carreteables, son más valoradas por el aislamiento y exclusividad por el cual pagan.

Entre tanto, el estudio de la normatividad asociada a los planes de ordenamiento territorial, muestra que es un determinante muy influyente sobre la formación de los precios del suelo rural suburbano dedicado al uso residencial. En efecto, aunque parezca extraño, elementos tan esenciales como una clara definición de suelo suburbano, una interpretación real y

contemporánea de lo que es urbano y rural, junto a otros vacíos e inconsistencias generan una distorsión real en los precios del suelo rural, situación aprovechada por los urbanizadores promotores.

Es necesario revertir el proceso de estructuración metropolitana que se vive en el municipio de Chía, en el cual hoy día, son los promotores constructores y las familias de altos ingresos las que establecen el orden futuro residencial, siendo necesario que el gobierno municipal establezca y coordine el orden futuro del mercado residencial de la vivienda suburbana. Esta falta de regulación ha generado problemas en la producción de bienes públicos, de los cuales, algunos se han creado con recursos del presupuesto municipal, mientras que otros no se han podido construir, desencadenado la problemática que hoy en día se presenta como inundaciones, alta congestión vehicular, entre otros.

Es cierto que el ordenamiento territorial, en la concepción posterior a la Constitución Política de Colombia del año 1991, es un proceso nuevo y en construcción, que presentó unos vacíos en la conceptualización del componente rural, por lo cual muchas administraciones municipales encuentran como explicación a estos errores, en la formulación de sus respectivos planes de ordenamiento territorial lo cual es entendible o excusable. No obstante desde el gobierno nacional y la normatividad expedida por el mismo, se ha ido corrigiendo en parte estos vacíos, con normas como los Decretos 097 de 2006, 3600 de 2007 y 4066 de 2008, que especifican gran parte de los vacíos iniciales de la ley 388 de 1997.

Esta nueva base normativa permite a los municipios, mediante la revisión de su plan de ordenamiento territorial, subsanar los vacíos existentes; sin embargo, el municipio de Chía no se ha acogido a tal alternativa. Se desprende entonces una afirmación en la cual los constructores promotores de cierta manera han orientado la configuración del mercado inmobiliario rural para uso residencial en el municipio, situación hoy presente.

Desde el punto de vista conceptual, se encuentra que si bien es cierto normativamente los planes de ordenamiento territorial pretenden manejar de manera separada la relación rural - urbano (campo - ciudad), la realidad es completamente distinta tratándose de la suburbanización residencial, realidad aun más crítica en entornos metropolitanos, por lo

cual los planes de ordenamiento territorial deben darle la respectiva complejidad al análisis del territorio. Es claro que bajo la espacialización mediante la cual a partir de tal punto, accidente natural o vía, se establece que es rural o urbano (desconociendo la importancia del suelo suburbano y la misma transición existente entre estas dos clases de suelo), no se representa la realidad de un territorio.

Finalmente es importante que se reglamente de manera más estricta el tema de los usos del suelo a nivel rural por parte de la administración municipal, dejando de evaluar solo el aspecto tributario y retomando el tema del equilibrio ambiental existente en la zona. No se debe planificar desde el punto de vista netamente mercantilista de corto plazo, urbanizando todo lo que los promotores constructores incentiven, para después tener problemas como los que hoy en día se presentan con las inundaciones en un conjunto cerrado como San Jacinto, el cual acoge familias de altos ingresos, demostrando la necesidad de evaluar hacia futuro que es lo que se quiere en Chía.

4.2 Recomendaciones

En municipios del entorno metropolitano, con una relación como la que se presenta Chía con la metrópoli, sería necesario realizar procesos de actualización catastral con una mayor frecuencia de tal manera que se pueda reflejar la real configuración predial rural existente en la zona.

Si bien es cierto el estudio se acotó hasta el año 2008, por el no acceso a la información de los últimos años, se recomendaría continuar con el análisis presentado en este trabajo, dada la dinámica que se ha presentado desde el año 2008, hasta la fecha.

Bibliografía

Abramo, P. 2006. Ciudad Caleidoscópica, una visión heterodoxa de la economía urbana, España, Editorial Getbiblo.

Alzate, M.. 2009. Procesos de suburbanización en el área de influencia Metropolitana de la ciudad de Medellín. Medellín.

Alfonso, Ó. 2008b. Economía institucional de intervención urbanística estatal”, *Documentos de Trabajo* 24, Bogotá.

Alfonso, Ó. “Aportes a una teoría de la estructuración residencial urbana”, *Revista de Economía Institucional* 9, 17, 2007b, pp. 241-277

Alfonso, Ó. 2005. La residencia en condominios en un ámbito metropolitano andino: la conquista del campo por los ciudadanos y el orden segmentado en la región Bogotá-Cundinamarca. En “Hacer metrópoli: la región urbana de Bogotá de cara el siglo XXI”. Bogotá, Universidad Externado en Colombia.

Alfonso, Ó. 2010. Profundización de las relaciones de metropolización de Bogotá con la Sabana.

Alfonso, Ó. 2010. Aspectos socioeconómicos y demográficos de la metropolización de la población colombiana y de los mercados de trabajo y residenciales. En documentos de Trabajo, Facultad de Economía. Bogotá, Universidad Externado en Colombia.

Borja, J. y Castells, M. 1997. Local y Global. La gestión de las ciudades en la era de la información. Madrid: Taurus, UNCHS.

Borrero, Ó. y Duran, E., 1980. El Valor del Suelo Urbano y sus Implicaciones en el Desarrollo de la Ciudad, Análisis de caso Bogotá. Bogotá, Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

Centro de Estudios de Desarrollo Económico, Uniandes, CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ. 1998. Bogotá – Sabana, Un Territorio Posible. Bogotá: Cámara de Comercio de Bogotá.

Coloos, B. 1995. "La production et la gestion de l'habitat", in Ascher F. (coord.), Le logement en questions, Paris, Éditions de l'aube.

De Mattos C., 2002. "Transformación de las ciudades latinoamericanas: ¿Impactos de la globalización?" EURE (Santiago), vol. 28, n° 85, Santiago, dic. 2002, pp. 5-10. consulta en Internet <http://www.scielo.cl/>.

Hoyos, D. y Mendez R. 1996. La movilidad de las poblaciones y su impacto sobre el área metropolitana de Bogotá. Documento de trabajo No 5. Metodología y resultados de la encuesta cualitativa. Centro de estudios económicos para el desarrollo CEDE. Universidad de Los Andes ORSTOM., Bogotá.

Jaramillo S., 1981. Producción de vivienda y capitalismo dependiente. El caso de Bogotá, Bogotá, CEDE - Facultad de Economía, Universidad de los Andes, 240 p.

Jaramillo S., 1999. "El papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socioespaciales de las ciudades latinoamericanas". Territorios, Revista de estudios regionales y urbanos, n° 2, Bogotá, febrero-julio, pp. 107-129.

Jaramillo S., 2009. Hacia una teoría de la renta del suelo urbano. Bogotá, Universidad de los Andes.

Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá. Valor del Suelo en la Sabana de Bogotá. Bogotá, 2.002.

Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá. Valor del Suelo en la Sabana de Bogotá. Bogotá, 2.004.

Mesa de Planificación Regional – UNCRD – UNDESA. De las Ciudades a las Regiones, Resumen Ejecutivo. Bogotá, 2.005.

Mesa de Planificación Regional – UNCRD – UNDESA. De las Ciudades a las Regiones, Volumen 1, Soporte Técnico. Bogotá, 2.005.}

Montañez, G. “Estudio prospectivo de las relaciones de Santa Fe de Bogota con Cundinamarca” Misión siglo XXI. Bogota, 1.995.

Pérez, E. (2001).”Hacia una nueva visión de lo rural”, ¿Una nueva ruralidad en América Latina? Argentina: Buenos Aires.

Rakesh, M. y Villamizar, R. Evolución de los Precios de la Tierra en el Contexto de un Rápido Crecimiento Urbano. En: Lecturas Sobre Economía Urbana. Bogotá: Instituto de Estudios Políticos, 1.986.

Rincón, J. (2006). “Movilización social y desarrollo rural en Colombia: del sistema agrícola a la nueva ruralidad” Revista Colombiana de sociología. N° 27: 63-98.

Rodríguez, M L. “El valor del Suelo y la Competencia por la Ocupación Espacial, Área de Influencia Autopista Norte”. Tesis para optar por el título de Magíster en Geografía. Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia – Instituto Geográfico Agustín Codazzi. 1.999.

Topalov, C. 1987. Le logement en France: histoire d'une marchandise impossible, Paris, Presse de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, 437 p

Universidad Externado de Colombia – Gobernación de Cundinamarca. Observatorio del Precios del Suelo para el Departamento de Cundinamarca. Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2007.

Universidad Nacional de Colombia. 1.992 “¿Hacia donde va la Sabana de Bogotá?”. Centro de estudios sociales CES y Servicio Regional de aprendizaje SENA. Regional Bogotá-Cundinamarca.

Utria, R. “Metropolización de la Sabana de Bogotá”. En: Boletín de la Sociedad Geográfica de Colombia. Volumen 43, 1.998.

Vidal Koppmann, S. La Ciudad Privada: Nuevos Actores, Nuevos Escenarios ¿Nuevas Políticas Urbanas? 2005