

Ciudades Intermedias y Desigualdades Urbanas: Un Estudio de Caso sobre Determinantes Socioeconómicos de la Tenencia de Vivienda[♦]

Autor: **Mónica María Sinisterra Rodríguez****

Universidad del Cauca

Eje temático: Política Municipal, Desarrollo Urbano y Rural, Ciudades Incluyentes y Sostenibilidad

"Trabajo preparado para su presentación en el X Congreso Latinoamericano de Ciencia Política (ALACIP), organizado conjuntamente por la Asociación Latinoamericana de Ciencia Política, la Asociación Mexicana de Ciencia Política y el Tecnológico de Monterrey, 31 de julio, 1, 2 y 3 de agosto 2019"

Resumen

Los estudios urbanos han dado cuenta de los determinantes microeconómicos de la tenencia de vivienda, sin embargo, la complejidad del fenómeno del déficit de vivienda hace necesario un análisis a un nivel superior. Este artículo tiene como objetivo llenar esa brecha identificando los determinantes socioeconómicos de la tenencia de vivienda en ciudades intermedias a partir de un análisis en dos niveles macro y microeconómico del caso de Popayán, una ciudad intermedia colombiana, de alto crecimiento poblacional y altos niveles de pobreza y desempleo. Encontramos que la actual configuración de la ciudad acentúa las desigualdades urbanas y no ofrece alternativas de vivienda para los estratos más bajos de la ciudad.

Palabras Clave: Déficit de vivienda, Desigualdades Urbanas, Ciudades Intermedias

[♦] Este artículo se ha llevado a cabo dentro de los siguientes proyectos del grupo de investigación Desarrollo y Políticas Públicas POLINOMÍA: "Análisis de los determinantes socioeconómicos que inciden la tenencia de vivienda en la ciudad de Popayán en el año 2017", y Proyecto ID 4494: "Fortalecimiento de los mecanismos de participación comunitaria y gobernanza local" financiado por la VRI de la Universidad del Cauca. La autora agradece la valiosa ayuda de los asistentes de investigación Brayan Urbano y Laura Salazar.

** Profesora titular Universidad del Cauca, Colombia, msinisterra@unicauca.edu.co

Introducción

La vivienda es uno de los componentes más importantes del patrimonio de los hogares y su propiedad representa un factor fundamental del bienestar social, debido a esto tanto para las personas como para la sociedad contar con una buena vivienda es un factor muy importante para un conjunto de resultados del desarrollo, sin embargo, gran parte de las ciudades latinoamericanas se caracterizan por tener un alto porcentaje de sus habitantes sin vivienda, presionando problemáticas socio económicas importantes como el hacinamiento, la pobreza y la marginación (DANE, 2009; Caicedo, Morales y Pérez, 2010).

Según Buillón (2012) casi dos millones de los tres millones de familias que se forman cada año en ciudades latinoamericanas se ven obligadas a instalarse en viviendas informales, como en las zonas marginales, a causa de una oferta insuficiente de viviendas adecuadas y asequibles. En el caso colombiano, resultados del DANE en el boletín del censo general de 2005 en materia de vivienda presentan que el 23,84% de los hogares habitan en viviendas con problemas cualitativos o susceptibles a ser mejorados ya que las viviendas que ocupan, presentaron deficiencias en lo referente a la estructura de los pisos, hacinamiento mitigable, servicios públicos y lugar inadecuado para preparar los alimentos - cocina. Mientras que el 12,37% de los hogares registran déficit cuantitativo, ya que las viviendas que habitan las familias presentaron carencias habitacionales, en lo referente a estructura - paredes, cohabitación y hacinamiento no mitigable.¹

Dado el alto déficit de vivienda es importante entender: ¿Cuáles son los determinantes socioeconómicos que inciden en la tenencia de vivienda en Popayán? ¿Es una ciudad intermedia como Popayán, un mejor escenario para confrontar las desigualdades urbanas que las ciudades más grandes?

Este artículo argumenta que la tenencia de vivienda depende de factores microeconómicos y macroeconómicos o de entorno, y las tendencias actuales de urbanización y políticas públicas basadas en el mercado tienden a reducir el déficit de

¹ Cohabitación: hogares secundarios de cualquier tamaño que habitan en la misma vivienda con otro u otros hogares. Hacinamiento no mitigable: se consideran en esta situación los hogares que habitan en viviendas con cinco o más personas por cuarto (excluye cocina baños y garajes). Departamento Administrativo Nacional de Estadística. Metodología déficit de vivienda. (DANE, 2009).

vivienda en los estratos más altos; sin efecto en el déficit de los estratos más bajos; profundizando así el fenómeno de las desigualdades urbanas.

Buena parte de la literatura que analiza el fenómeno de la tenencia de vivienda, se concentra en identificar los factores microeconómicos que explican dicha tenencia, especificando como principal factor el ingreso del jefe del hogar. Sin embargo, dada la complejidad del fenómeno del déficit de vivienda un conjunto más amplio de factores determinan si una familia puede tener una vivienda o no, en particular la disposición de recursos a nivel municipal es clave, junto con la tendencia del sector público a generar políticas basadas en los mercados, más que políticas basadas en el lugar. Esta brecha es más evidente en ciudades intermedias donde se asume que las problemáticas habitacionales y en general los grandes problemas urbanos no son de gran magnitud.

Nuestro principal argumento es que las ciudades intermedias tienen problemas urbanos tan graves como las grandes ciudades, y en ellas, las desigualdades urbanas están presentes y son promovidas por factores como la escasa oferta de suelo apto para construcción, las acciones de los actores privados (constructores) y la falta de planeación de largo plazo del sector público. La escasez de ingresos de las familias más pobres terminan posicionándolas en un círculo vicioso en que sus bajos e inestables ingresos no les permiten generar ahorros ni acceder a créditos y por tanto a ningún programa de vivienda. Un hallazgo importante de este estudio es que los ingresos bajos no constituyen el mayor problema sino la falta de oferta de vivienda para los estratos más bajos de la población, evidenciando un fenómeno de desigualdad y exclusión.

Este artículo busca proveer evidencia de este argumento a través del estudio de caso de la ciudad de Popayán, Colombia. Una ciudad intermedia de alrededor de trescientos mil habitantes, que experimenta un fenómeno reciente de América Latina, en lo que Gilbert, (1993) llamó el giro en el patrón de asentamiento urbano, haciendo referencia al detenimiento del crecimiento poblacional de las ciudades primarcales y a un mayor crecimiento poblacional de las ciudades intermedias.

El mayor crecimiento poblacional de Popayán, se explica por las migraciones provenientes de lo rural, motivada por factores expulsivos como el bajo desarrollo en el campo, los bajos precios de las cosechas, y la violencia en las zonas rurales.

En Colombia, la intervención del Estado para reducir el déficit de vivienda ha sido por medio de política de vivienda VIS (Vivienda de Interés Social) y VIPA (Vivienda de Interés

Prioritaria para Ahorradores) que según el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio pretende facilitar el acceso a la vivienda a las personas y/o familias colombianas por medio de distintas estrategias encaminadas a consolidar el modelo de oferta y demanda de la política de vivienda.² Sin embargo, es posible que con las actuales políticas no se estén atendiendo familias con condiciones socioeconómicas restringidas –estratos medios, medios bajos y bajos- ya que como lo afirma Escallon (2012). “Políticas de vivienda soportadas netamente en esquemas de mercado parecería no ser factible atender a los segmentos de demanda de capacidad económica muy baja que es en realidad donde se concentra el problema de tenencia” (p.3).

En la actualidad, los principales desafíos de política pública se desarrollan en lugares locales: ciudades y pueblos; por lo que se requieren políticas públicas basadas en el lugar para dar solución a estos desafíos direccionando a las comunidades locales y atendiendo las necesidades específicas de sus poblaciones.

La conveniencia y relevancia académica de esta investigación, está en poder llegar a resultados que permitan la enunciación de instrumentos o estrategias de planificación urbana en materia de vivienda y su repercusión con el bienestar de las familias en la ciudad de Popayán.

Brechas de Oferta y Demanda y Desigualdades Urbanas

Las ciudades intermedias experimentan un proceso de urbanización constante y disímil que dista mucho de ser una ficción terminológica (Rodríguez y Villa, 1998). En general, puede decirse que las ciudades intermedias conforman un sistema desestructurado de tramas urbanas, que entrañan un conjunto importante de problemas urbanos a medida que se expanden debido al crecimiento demográfico y al crecimiento urbano que responde a otras presiones expansivas.

Las ciudades intermedias se caracterizan también por tener alto crecimiento demográfico y alta heterogeneidad (Rodríguez y Villa, 1998). Sin embargo, no se trata solamente del fenómeno demográfico, debido a la tendencia a experimentar un mayor crecimiento demográfico incluso que las ciudades más grandes, lo que Gilbert (1993) referenciaba como un giro en el patrón de asentamiento urbano, sino que también están expuestas a

² Con la aprobación de la nueva Ley de Vivienda 1537 de 2012, el Gobierno Nacional pretende atender el déficit habitacional existente.

mayores ineficiencias producto de la escasez de instrumentos de gestión urbano, la acción permanente de élites locales que direccionan las intervenciones públicas hacia la satisfacción de sus propios intereses y a la escasa disponibilidad de recursos que se constituye en factor de aparición y de profundización de los problemas urbanos.

Desde una perspectiva del mercado, el déficit de vivienda puede explicarse o bien por la existencia de una brecha de demanda bajo la cual el tipo de vivienda ofrecida en el mercado no es la adecuada para aplacar este fenómeno o no está dirigida a la población objetivo que experimenta el mayor déficit de vivienda; o por la existencia de una brecha de oferta bajo la cual la ausencia de suelo urbanizable limita el número de proyectos ofrecidos y el precio de las viviendas.

En ambos casos se trata de ineficiencias producto de fallos de mercado o de gobierno. Según Barca (2009) las intervenciones en el territorio o en el lugar se dan como resultados de fallos de mercado o fallos de gobierno. Se trata de que el

“lugar puede estar atrapado en un círculo vicioso de ineficiencia o exclusión social porque las instituciones económicas apropiadas o bien intencionalmente fallan al ser elegidas por elites locales (que están contra sus intereses), o porque entre menos un lugar tenga instituciones efectivas es menos probable que las tenga en el futuro (dependencia de la trayectoria). La exclusión social puede también perpetuarse porque circunstancias individuales son hereditarias y persistentes. La intervención necesaria para resolver esos problemas debería tomar la forma de canastas integradas de bienes y servicios públicos necesarios para disparar el cambio institucional, mejorando el bienestar de la gente y la productividad de las empresas y promoviendo la innovación. Los bienes y servicios claves en cuestión deben adaptarse a los lugares mediante la obtención y la agregación de las preferencias y el conocimiento local y teniendo en cuenta vínculos con otros lugares. Aquí es donde la dimensión territorial de la cohesión es particularmente relevante” (Barca, 2009, p. xi).

Políticas basadas en el lugar hace referencia a “una estrategia de desarrollo de largo plazo cuyo objetivo es reducir la ineficiencia persistente (subutilización del potencial total)

y la desigualdad (proporción de personas por debajo de un estándar de bienestar determinado y/o alcance de las disparidades interpersonales) en lugares específicos” (Barca, 2009, 5).

En Popayán el crecimiento urbano permite distinguir un claro fenómeno de ruralidades próximas a la ciudad o crecimiento rururbano (Macuacé, 2017), identificando áreas que por su cercanía a la ciudad tienden a ser absorbidas y son irradiadas por la dinámica urbana. En estas periferias que se tornan difusas conviven campesinos y familias de bajos ingresos, con familias de ingresos altos que habitan nuevos proyectos de vivienda promovidos principalmente por constructores privados, con consecuencias importantes sobre la brecha de desigualdades urbanas. Es así como:

“los procesos de expansión de la ciudad correspondientes a los estratos más altos, provocan un incremento en el valor del suelo y una presión económica sobre la tierra de los campesinos suscitado por el bajo rendimiento económico de su actividad productiva. Esta situación impacta de manera negativa sobre la renta del sector agropecuario, debido a que las actividades relacionadas con la agricultura comienzan a desaparecer y el suelo queda cada vez más inactivo esperando ser incorporado a funciones propias de la ciudad” (Macuacé, R. 2017, p. 46)

Desde el punto de vista microeconómico, según Núñez y Espinosa (2005), las características socioeconómicas sobre la tenencia de vivienda por parte de un jefe de hogar, están íntimamente relacionadas con las características socioeconómicas que determinan la pobreza. La literatura convencional, postula como determinantes de la tenencia de vivienda del jefe de hogar variables como tipo de empleo, experiencia laboral, edad, nivel de educación y nivel de ingresos del jefe del hogar: Rojas (2009) para la ciudad de Cali, Desormeaux y Vespa (2005) para Chile, Tejada y Vidaurre (2007) para La Paz.

Variables como la edad sigue la hipótesis del modelo del ciclo vital, planteada por Ando y Modigliani (1963), la cual considera que los individuos planifican el consumo y el ahorro para un largo periodo con el fin de asignar el consumo de la mejor manera posible a lo largo de toda su vida. En el estudio de Rojas (2009) para la Ciudad de Cali, se muestra que en las cohortes más jóvenes (18 – 25) la tasa de propietarios de vivienda es reducida. A medida que el jefe de hogar se hace mayor la tenencia de vivienda aumenta. La

educación se ha considerado como un determinante del ingreso y por lo tanto se relaciona con la tenencia de vivienda. Según Desormeaux y Vespa, (2005) basándose en datos de la encuesta CASEN (2003)³ muestran que en promedio, las personas que arriendan tienen más años de educación que aquellas que son propietarios. Para la variable ingresos, se podría inferir que a nivel general las personas que tienen mayores ingresos tienen mayor probabilidad de adquirir vivienda o de acceder a un crédito para adquirirla (Desormeaux y Vespa, 2005). La experiencia laboral ha sido considerada por la literatura económica como un determinante de la estabilidad del ingreso y por lo tanto se relaciona con la tenencia de vivienda. Esto se explica puesto al igual que la educación, la experiencia es un elemento que influye directamente en los ingresos como lo explican las teorías del capital humano de Schultz (1961) y Becker (1964), aspectos que generan mejor competitividad de una persona en el mercado laboral, posibilitan accesos a puestos de trabajo mejor remunerados, y dan estabilidad salarial a los jefes de hogar.

Diseño de investigación

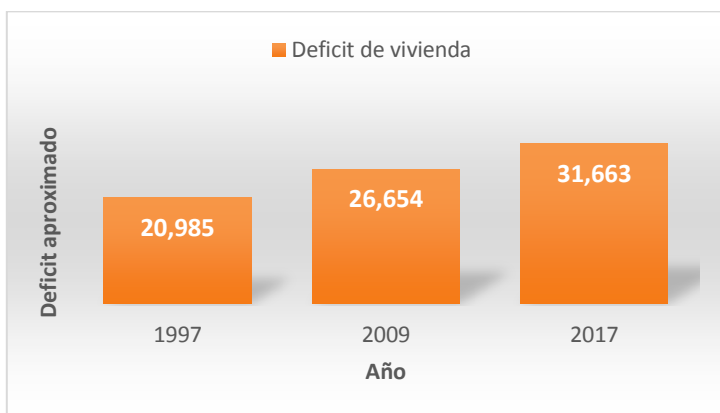
La literatura económica convencional muestra al ingreso como una variable clave para explicar la tenencia de vivienda, las complejidades que trae consigo la persistencia del déficit habitacional dejan entrever la necesidad de un análisis en distintos niveles que permita identificar no solo las variables que dependen del individuo (microeconómicas) y que afectan su decisión de adquirir vivienda, sino también las variables de contexto (macroeconómicas) que aumentan la probabilidad de tenencia de vivienda para el hogar al que pertenece ese individuo. Además dada la importancia del fenómeno urbano y la necesidad de encontrar las causas profundas del déficit de vivienda, procedimos a realizar un estudio de caso de la ciudad de Popayán. El analizar un caso típico permite generar evidencia para soportar el argumento de que las ciudades intermedias experimentan problemas similares a los de las ciudades grandes, e incluso son más vulnerables ante la intervención de las elites locales en su configuración.

Selección del caso:

³ (CASEN) Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional, realizada por el Ministerio de desarrollo Social de Chile con el objetivo de disponer información periódicamente de hogares y población específicamente en condiciones de pobreza y evaluar el impacto de la política social, www.ministeriodedesarrollosocial.gob.cl (consultada el 8 de julio de 2017).

El caso de la Ciudad de Popayán, es un caso de estudio importante, con 282.453 miles de habitantes (DANE, 2005), un crecimiento urbano impulsado por un fenómeno migratorio de desplazamiento forzado, y con un déficit de vivienda al 2017 de 31.663 hogares según datos del DANE⁴ (ver figura 1), es una de las ciudades a nivel nacional con mayor ausencia en tenencia de vivienda por parte de los hogares.

Figura 1. Déficit aproximado de vivienda en la Ciudad de Popayán en 1997, 2009 y 2017



Fuente: Elaboración Propia. Datos del SISBEN y DANE.

Las cifras anteriores, hacen que la ciudad sea un reto para los agentes de política en cuanto a la implementación de políticas para reducir el déficit de vivienda.

La ciudad de Popayán también ha mostrado un mayor desarrollo. Desde el año 2009 hasta el primer trimestre del año 2017 se han aprobado 198.295 metros cuadrados (m^2) para construcción de viviendas nuevas según datos del DANE, por otro lado la ciudad se ha expandido hacia el norte como resultado de los proyectos de construcción establecidos en las zonas de expansión San Bernardino, el Aljibe y Lame⁵, sin embargo la tenencia de vivienda ha tenido una conducta contraria, como lo muestra el comportamiento del déficit de vivienda tanto cualitativo como cuantitativo en la Figura 1.

El déficit de vivienda en Popayán se caracteriza principalmente por estar concentrado en los estratos más bajos representados en la Tabla 1:

⁴ Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), “Estimaciones de población 1985 - 2005 y proyecciones de población 2005 - 2020 total municipal por área” <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/proyecciones-de-poblacion> (Consultado el 8 de abril de 2017)

⁵ Para profundizar dirigirse al Plan de Ordenamiento territorial (POT) de la ciudad de Popayán. Disponible en <http://crc.gov.co/files/ConocimientoAmbiental/POT/popayan/DOCUMENTO%20EJECUTIVO.pdf>

Tabla 1. Déficit por estratos para la Ciudad de Popayán año 2017

Estrato	Déficit
1 y 2	22.712 Hogares
3, 4, 5 y 6	8.951 Hogares

Fuente: Elaboración Propia. Datos de SISBEN y proyección del DANE

Dentro del análisis del caso, utilizamos una metodología mixta: Inicialmente se realizó un análisis documental con base en fuentes secundarias y documentos oficiales de la oficina de planeación municipal de la ciudad de Popayán, DANE, CAMACOL, Superintendencia Financiera, SISBEN etc. y se hicieron entrevistas a actores clave en el proceso de adjudicación de subsidios de vivienda (Caja de Compensación familiar del Cauca - Comfacauca) y de planeación del desarrollo territorial en la ciudad. Posteriormente, se realizó un análisis cuantitativo utilizando información de corte transversal de 473 hogares (correspondiente al mismo número de jefes de hogar) proveniente de la Gran Encuesta Integrada de Hogares - GEIH del mes de Octubre 2017, provista por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE de la cual se extrajeron los datos de la Ciudad de Popayán.

El modelo consideró las siguientes variables: tipo de vivienda como variable dependiente, esta es una variable categórica que toma los valores de 1 si es propia totalmente pagada y 0 en otro caso⁶, como variables independientes se tomaron:

- Nivel de educación (niveleduc), variable discreta que contiene cinco valores de acuerdo a la encuesta, y se transformó en una variable con solo dos valores 0 Si el nivel máximo de escolaridad del jefe de hogar es bachiller (sin ningún grado de educación, preescolar, básica primaria, básica secundaria, Media) y 1 si el jefe de hogar tiene un nivel de estudio superior a bachiller (universitaria, técnico o tecnológico, postgrado, especializaciones, magister)
- *Edad*. Es una variable continua construida a partir de la pregunta P6040 que en la GEIH se encuentra en el módulo de características generales (cabecera), en la

⁶ Originalmente, la GEIH presenta los siguientes valores de la variable: 1. si es Propia - totalmente pagada, 2. propia - la están pagando, 3. en arriendo, 4. en usufructo y 5. Posesión sin título. Cabe resaltar que la GEIH no permite identificar si la vivienda es VIS o VIPA. El procedimiento consistió en agrupar los valores en solo dos categorías.

cual se encontró que las edades de los jefes de hogar oscila entre 15 Y 80 AÑOS. Dentro del modelo se encuentra como “edad”.

- *Ingreso*. Es una variable continua que se construyó a partir de las preguntas del módulo de otros ingresos de la GEIH. Dentro del modelo aparece como “ingreso”. Para construir la variable se sumaron los valores encontrados en las preguntas anteriores, filtrando los jefes de hogar⁷. No obstante, por las inconsistencias de los valores la variable no fue estadísticamente significativa en el primer modelo econométrico, por esto se construyó y estimó un segundo modelo generando rangos de ingresos con el fin de poder mostrar en cuál de ellos la variable tenía significancia estadística, resultado que se encontró en ingresos entre 1.2 y 3 salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV), el cual se analizará posteriormente.
- *Personas por hogar (ph)*. Es una variable continua construida a partir de la pregunta P6008 del módulo vivienda y hogares (cabecera) encontradas en la GEIH.
- *El estrato (estrato)*. Es una variable discreta que distingue la clase social de acuerdo a ciertas características de la vivienda y acceso a servicios públicos. Para este caso la GEIH tuvo en cuenta la tarifa de energía para catalogar los estratos. Esta variable se transformó en una *dummy* que toma el valor de 0 para los estratos bajo-bajo, bajo, medio-bajo y conexión pirata; y 1 para los estratos medio, medio-alto y alto.
- *La experiencia laboral (exprilab)*. Es una variable continua medida en meses.
- *El nivel de ocupación (nivocup)*. Es una variable discreta, que en la encuesta tiene nueve valores pero que se transformó en tan solo dos valores: 0 si es desocupado e inactivo y 1 si es ocupado.
- *El género (genero)*. Es una variable discreta que toma el valor de 1 si el jefe de hogar es hombre o 0 si el jefe de hogar es mujer.
- *Estado civil (estcivl)*. Variable discreta, que en la encuesta posee seis valores pero que se transformó en una variable con dos valores: 0 si es separado (a) o

⁷ Al analizar la base de datos se encontraron algunas inconsistencias entre ellas: jefes de hogar con niveles de ocupación activo, inactivo y desocupado que no sabían cuánto ganaban, tenían ingresos menores a \$1.000 pesos u otros que no reportaban ningún ingreso y jefes de hogar con ingresos mayores a veinticinco millones de pesos (\$25.000.000), debido a esto no se tuvieron en cuenta estos jefes de hogar ya que no eran una muestra representativa pues generaban valores atípicos o extremos distantes del resto de datos.

divorciado (a), Esta viudo y Esta soltero; y 1 si No está casado y vive en pareja hace menos de dos años, No está casado (a) y vive en pareja hace dos años o más y está casado (a).

Con esta información se construyó un modelo *logit* o llamado regresión logística caracterizado por ser una regresión no lineal diseñado específicamente para variables dependientes binarias (Stock & Watson ,2012) indicando la razón de probabilidad (Pi) de que un jefe de hogar tenga vivienda en la ciudad de Popayán,⁸ así:

$$Pi = \frac{1}{1 + e^{-zi}}$$

Mientras que la probabilidad de que el jefe de hogar no tenga vivienda propia es:

$$1 - Pi = \frac{1}{1 + e^{-zi}}$$

La estimación econométrica del modelo logit de la investigación es:

$$li = \beta_1 + \beta_2 Xi + Ui$$

La investigación pretende analizar el siguiente modelo:

$$L_i = \beta_1 + \beta_2 genero + \beta_3 edad + \beta_4 estcivl + \beta_5 niveleduc + \beta_6 ingreso + \beta_7 nivocup + \beta_8 ph + \beta_9 exprilab + \beta_{10} estrato + \mu$$

Resultados

La oferta de vivienda en Popayán

Al mismo tiempo, el alto costo del suelo urbano también se da producto de que la mayoría de suelo de expansión en la ciudad de Popayán está ocupado por construcciones privadas en proceso de construcción o áreas donde ya están aprobadas licencias de construcción como se establecen en los decretos aprobados que se muestran en la Tabla 2:

⁸ Es necesario resaltar que la función de probabilidad planteada no incluye el gasto en vivienda ni un índice de precio de vivienda, pues el objetivo del trabajo es identificar los determinantes socioeconómicos de la tenencia y no estimar una función de demanda por vivienda, aunque tengan relación, debido a que la Gran Encuesta Integrada de Hogares GEIH no contiene información sobre la manera en que un jefe de hogar adquirió su vivienda (subsidio, hipoteca, herencia, etc.).

Tabla 2. Tabla metros cuadrados futuros, planes parciales y zonas de expansión

Plan Desarrollo	Parcial o	Documento normativo	Ubicación	Área Lote Mt2	Unidades de viviendas	Mt2 construidos vivienda	Mt2 construidos equipamiento	Mt2 construidos de otro comercio	Estrato	
Plan Morinda	Parcial	Decreto 201419000001175 del 06-02-2014	Expansión Bernardino	San	504.870	4.774	540.127,40	23.338,80	8.335,30	AR3
Plan Parcial Chune		Decreto 0227 de 2005 del 11 julio de 2005			674.594	4.800	316.779,50	21.941,40	175.309,20	2 Y 3
Plan Parcial Avitar		Decreto No. 27032014, fecha 20141900003425	Expansión Bernardino	San	163.011	1.597	105.427,50	11.573,10	42.611,80	AR3
Plan Parcial San Eduardo		DTS Gobernación del Cauca			260.306	1.744	169.516,00	20.824,50	3.151,00	AR 3
Plan Parcial Bolívar		Decreto 00671 del 30 de diciembre de 2011			75.290	707	46.679,00	18.695,00	91.278,00	AR 3
Plan Quintanar Pradera	Parcial de la	Decreto 20141900008955 del 20 octubre de 2014	ZE El Aljibe		19.471	193	12.707,00	1.232,20	770,1	AR3
Plan Parcial Las Guacas		Decreto 035 de Febrero de 2005	ZE Lame		730.000	5.000	307.500,00	69.964,00	34.000,00	AR1
Zona Expansión El Aljibe		Acuerdo 6 de 2002	ZE El Aljibe		449.985	3.132	249.750,40	10.079,70	6.299,80	AR3 y AR 4
Zona de Expansión San Bernardino		Acuerdo 6 de 2002	ZE San Bernardino		708.876	4.650	325.515,90	15.878,00	37.326,00	AR3
Otros proyectos										
Centro comercial Terraplaza			Carrera 9 con Calle 74 N		23.708				84.762,79	AR5
Los Pinos Parque Comercial		*mt2 aproximados según norma POT, Acuerdo 6 2002	Carrera 9 no. 76N-19		20.000				*10.500,0	AR5

Fuente: Plan de movilidad de Popayán – Movilidad Futura SAS. Steer Davies Gleave.

Además no existe amplia oferta de suelo urbanizado apto para la construcción de vivienda VIS, como se muestra en la columna Estrato de la Tabla 2, donde solo existe un proyecto para AR1 y otro proyecto para AR2, aclarando que los AR son definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del 2002 como área de actividad residencial determinada por la densidad poblacional y que a su vez refleja el estrato. Lo anterior explica la existencia de poca oferta de suelo urbanizable y su alto costo, por lo cual el precio de la vivienda excede el promedio nacional.

Examinando la Tabla 2, es posible observar que la mayoría de zonas de expansión y planes parciales se encuentran al norte de la ciudad, lo que hace necesario investigar cual ha sido el proceso de desarrollo de la infraestructura urbana establecidas en el POT (2002) con el fin de hacer un análisis espacial del mercado de vivienda (Figura 2).

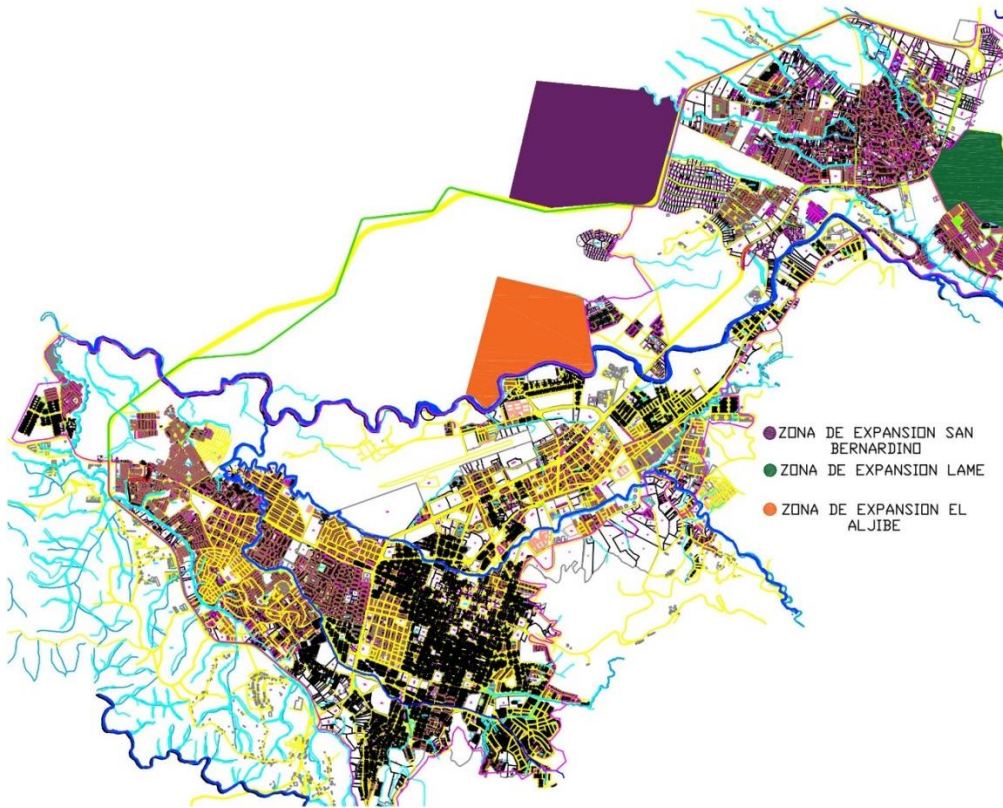


Figura 2. Zonas de Expansión de la Ciudad de Popayán

Fuente: Elaboración propia. Datos POT - 2002

Como se observa en la Figura 2 la ubicación de las zonas de expansión de San Bernardino, El Aljibe y Lame se encuentran hacia el norte de la ciudad, de igual manera el POT hace referencia a planes parciales, los cuales en su mayoría están ubicados sobre estas zonas de

expansión, con la única excepción del Plan parcial Chune que está ubicado al sur occidente de la ciudad como se muestra en la Figura 3 con un uso de suelo establecido como zona de actividad residencial AR 2 y AR3 establecido en el Decreto 0227 del 2005⁹.

La principal característica del desarrollo urbano de la Ciudad de Popayán como lo establece el POT 2002 es un desequilibrio de las densidades poblacionales¹⁰, producto de las diferentes etapas de crecimiento de la ciudad, con unas densidades bajas en la zona norte de la ciudad, por estar ubicadas las infraestructuras institucionales como el batallón, la policía, el aeropuerto y el terminal de transportes. Mientras que existe una densidad mayor en el sur de la ciudad.

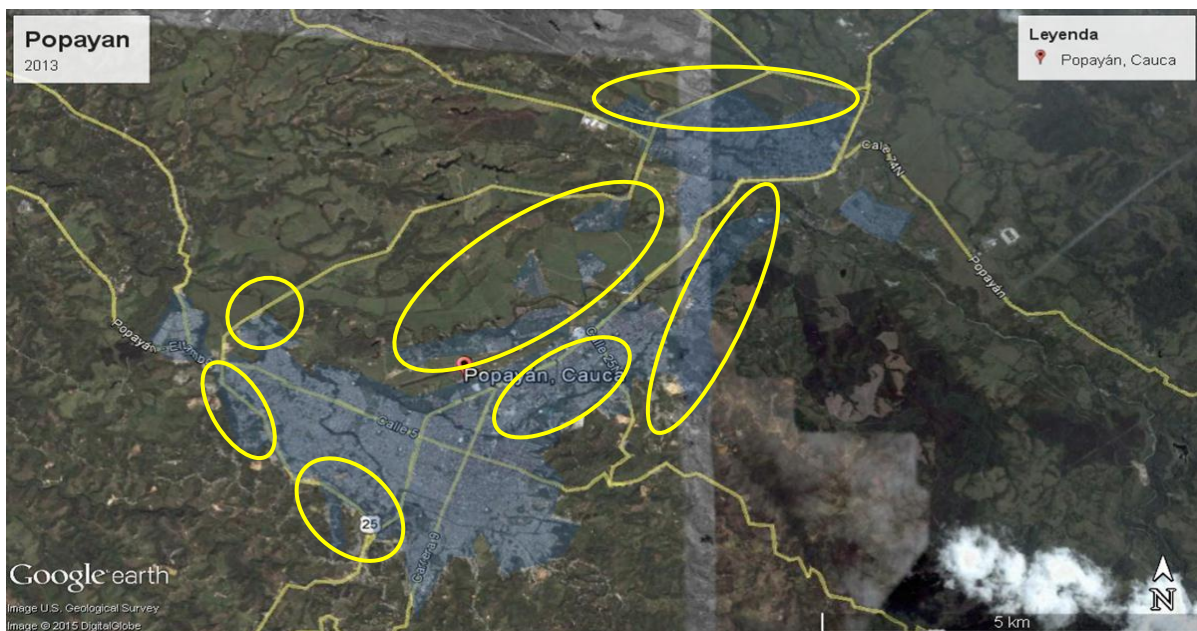
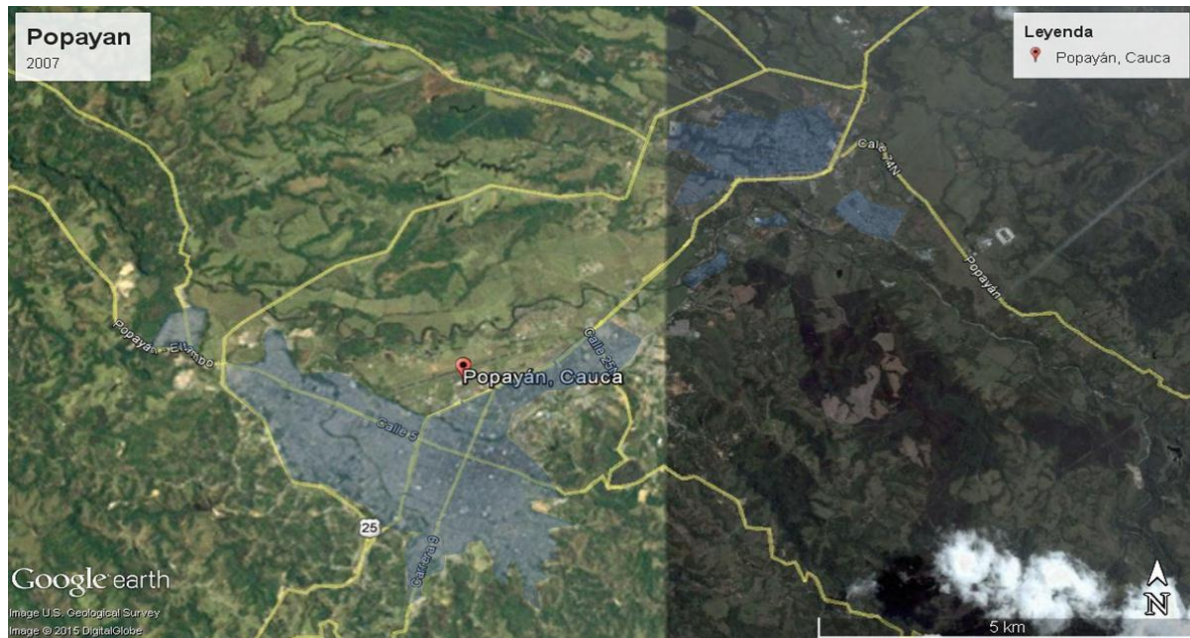
Esto ocurre debido a que en el sector del sur de la ciudad está caracterizado por el crecimiento posterior al año 1983, año en el que un terremoto afectó de manera grave la ciudad de Popayán generando el fenómeno de inmigración de diferentes familias, generando la proliferación de programas de vivienda informales o también denominadas piratas y la tendencia creciente de factores asociados con la pobreza, producto de la violencia que azotó esta zona del país en los últimos años, agravando el fenómeno del desplazamiento forzado de familias que de manera continua llegan a Popayán, situación reflejada en el periodo entre 2005 y 2016. Con base en información del DANE y Planeación Municipal se encontró que el crecimiento del déficit fue del 66.52% mientras que el crecimiento poblacional fue de 8.77%, este gran desequilibrio porcentual solo es posible explicarlo, con el aumento de familias que migraron a Popayán debido al problema del desplazamiento forzado que desde el periodo 2005-2014 fue del 25,2%, según el sistema de información socioeconómica del Cauca - Tangara. Estos impactos producidos en los últimos años quizá han sido los causantes de la ausencia de tenencia de vivienda reflejada en el crecimiento del fenómeno del déficit.

En la Figura 3 se observa como la ciudad se ha dividido entre la zona sur y la zona norte, así como a través del tiempo el crecimiento se ha dado paralelo a la vía Panamericana, en la periferia sur occidental, oriental y en la zona norte.

⁹ Recuperado de: <http://www.popayan.gov.co/ciudadanos/sala-de-prensa> (consultada el 15 de octubre de 2017).

¹⁰ Hace referencia a la relación cuantitativa que existe entre la cantidad de población y la superficie territorial que esta habita, generalmente expresada en habitantes por kilómetro cuadrado (hab./km²)

Distribución poblacional en el territorio y relaciones Urbano-Regionales: Densidad de la población en Colombia, DANE, <https://geoportal.dane.gov.co/atlasestadistico/pages/tome01/tm01itm16.html> (consultada el 20 de septiembre de 2017).



Fuente: Google Earth

Figura 3. Imagen satelital: Google Earth 2009 Ciudad de Popayán: Crecimiento de la ciudad de Popayán 2007 – 2013

Es posible evidenciar que a través de los años, el crecimiento del municipio se ha dirigido hacia la zona norte de la ciudad, zona caracterizada por tener proyectos de vivienda realizados por

constructoras privadas y por el alto costo de metro cuadrado de suelo producto de que la metodología de zonificación utilizada en el POT establece estas zonas con uso residencial y comercial lo que genera un incremento notablemente en su valorización y tiene como consecuencia que gran parte de la población de escasos recursos no pueda acceder a ella.

La mayoría de proyectos de vivienda adjudicados con subsidio, viviendas de interés social o vivienda de interés prioritario, se han llevado a cabo en la zona sur de la ciudad, con excepción de Ciudadela San Eduardo y Ciudadela las Guacas. Es así como la suma total de los proyectos de vivienda de interés prioritario adjudicados en los últimos 8 años da un total de 5.771 viviendas; si se tiene en cuenta que las cifras del déficit para estratos 1y 2 son de 22.712 como se mostró al inicio del capítulo se concluye que estos proyectos no logran abarcar o no ha podido cubrir ni el 25% de la deficiencia en tenencia de vivienda en el municipio.

La oferta de vivienda realizada por constructoras privadas, las cuales se encuentran localizadas en sectores de alta valorización ubicados en zonas de expansión a norte de la ciudad, como se evidencia en la Tabla 3:

Tabla 3. Proyectos de vivienda privados finalizados y en construcción en la Ciudad de Popayán en 2016-2017

NOMBRE	DIRECCION	VALOR	ZONA DE EXPANSION	DE ESTRATO	m ²
Terrazas del tablazo (Aptos)	Calle 54 Norte	46'000.000	El aljibe	5	86
Terrazas del tablazo (Casas)	Calle 54 Norte	380'000.000	El aljibe	5	250
Condominio Torres de milano (Aptos)	Variante Norte, vía al Bosque	107'000.000	El aljibe	3	59
Torres Versalles (Aptos)	Variante Norte con calle 73N	77'000.000	No es zona de expansión	4	44
Urbanización Casa Grande	Cra 19 , Norte #60-87	140'000.000	No es zona de expansión	3	93
Hojarasca (Aptos)	Transversal norte con variante norte	126'438.000	San Bernardino	3	54,20
Conjunto cerrado: Villa Salome (Aptos)	Cra 15 con 71 Norte	198'000.000	San Bernardino	3	48
Proyecto Floresta (Aptos)	Variante Norte con Cra 19	125'000.000	No es zona de expansión	4	82
Guayacanes de Morinda (casas)	Transversal 9 Norte con calle 55	315'000.000	San Bernardino	4	145
Casas de Alférez (Aptos)	Calle 75 Norte No. 19B-24	150'000.000	No es zona de expansión	4	96
Condominio Versalles (Aptos)	Calle 78N – entrada barrio la Arboleda	185'000.000	No es zona de expansión	4	78
Condominio Marsella (Aptos)	Calle 34N con cra 13	257'500.000	El aljibe	5	77
Bello Amanecer (Aptos)	Calle 62 Norte No. 7-118	83'000.000	No es zona de expansión	3	45.18

Fuente: Elaboración propia. Datos de inmobiliaria finca Raíz

La tendencia de construcción por parte de empresas privadas está ubicada al norte de la ciudad y está orientada a la construcción de edificaciones multifamiliares¹¹ de más de 4 pisos (Apartamentos) como se ve en la Tabla 4, producto de “El modelo de Ciudad que formula el POT, propiciando la generación de nuevos hechos estructurantes, reconociendo y potenciando la vocación de nuevas centralidades que restablezcan el equilibrio norte-sur” (POT, 2002, p.19). Buscando albergar un espacio urbano consolidando nuevas infraestructuras que disminuyan el gasto en recursos públicos como infraestructuras y servicios básicos, además de que los habitantes de estas zonas cuenten con una red de actividades comerciales y de servicios y equipamientos propicia, con el fin de disminuir sus desplazamientos y recursos, es decir generando un proceso de redensificación como lo argumenta Jiménez (2009, p 2).

Otra de las causas de construcciones multifamiliares, producto de la zonificación establecida en el POT, se da debido al alto costo del metro cuadrado de suelo apto para la construcción, ya que de las 12 edificaciones analizadas en la Tabla 4, 4 de ellas es decir el 31% están destinadas a la construcción de casas o tipos de proyecto unifamiliares de máximo dos pisos con aproximadamente 100 metros cuadrados (m^2) construidos, es decir área del lote se caracteriza por ser relativamente pequeño.

En resumen, el análisis de la oferta dio como resultado la existencia de una reducida oferta tanto de usos de suelo residencial como de viviendas VIS y VIPA dirigidas a la población donde se agudiza el fenómeno de tenencia, de igual manera la tendencia de construcciones multifamiliares o edificios de más de 4 pisos no ha una estrategia eficiente debido a que sus precios exceden los de una vivienda unifamiliar.

La Demanda de Vivienda

Al analizar la demanda de vivienda, dado que es un bien de consumo duradero se necesita destinar altas sumas de dinero o recurrir al sistema financiero para acceder a ella. A nivel nacional en el primer trimestre del 2017 el número de viviendas construidas fue de 31.498¹² y el

¹¹ De acuerdo al DANE, las edificaciones multifamiliares son edificios de más de tres viviendas. Departamento Administrativo Nacional de Estadística, Nomenclatura y Clasificaciones, http://formularios.dane.gov.co/senApp/nomModule/aym_index.php?url_pag=clasificaciones&alr=&cla_id=2&sec_id=6&div_id=45&gru_id=98&cla_ide=699&url_sub_pag=05&alr=& (Consultado el 1 de octubre 2 de 2017)

¹² Departamento Administrativo Nacional de Estadística, Vivienda VIS y No VIS, 2017 <http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/vivienda-vis-y-no-vis>

número de viviendas financiadas fue de 28.207¹³, es decir el peso del sistema financiero es del 89.55%. Por falacia ecológica¹⁴ (King, 1997) se espera que en la ciudad de Popayán la demanda tenga el mismo comportamiento, esto es, se espera que alrededor del 90% de la construcción de vivienda sea financiada a través del sistema financiero.

En Colombia, del total del valor de los créditos financiados aproximadamente el 63% fue para vivienda diferente de VIS, mientras solo el 30% de los créditos financiados eran para vivienda VIS. De estas cifras se puede deducir la falta de acceso a crédito para vivienda VIS pues aunque el número de viviendas financiadas es mayor debido a las diferencias en costos la mayoría de créditos son otorgados para vivienda no VIS.

Haciendo el ejercicio para la ciudad de Popayán la distribución del número de viviendas financiadas en el primer trimestre del 2017, presentó de un total de 60 licencias de construcción legales avaladas en las Curadurías urbanas de Popayán como “obra nueva” en el I trimestre de 2017, según datos de la Superintendencia Financiera, hasta marzo de 2017 existía una cartera por Crédito de vivienda – Leasing Habitacional¹⁵ donde el Fondo Nacional del Ahorro tiene un peso en el financiamiento de 22.82% y los establecimientos bancarios el 77.17% evidenciándose por falacia ecológica para Popayán la importancia y el peso de los establecimientos bancarios como un determinante en la tenencia de vivienda por parte del total de hogares. De igual manera dada las características explicadas anteriormente en el mercado de vivienda en Popayán, se evidencia la dificultad de acceso por parte de familias de escasos recursos donde se ve más marcado el fenómeno del déficit debido a la dificultad de acceso al sistema financiero y los altos costos de la vivienda. Además, como se evidenció anteriormente por parte de Comfacauca, las principales razones por las que se niega un crédito de vivienda por parte de las entidades financieras es la ausencia de una cuenta de ahorro programado y a pesar de contar con el subsidio por parte de la Caja de Compensación o un subsidio de vivienda por parte del gobierno nacional, la entidad financiera niega el crédito por el bajo nivel de endeudamiento por parte de la familia producto de bajos ingresos de los jefes de hogar.

Modelo econométrico

¹³ Departamento Administrativo Nacional de Estadística, Construcción, Financiación de vivienda FIVI, <http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/financiacion-de-vivienda>

¹⁴ Trabajar con datos agregados para inferir sobre relaciones individuales

¹⁵ **Leasing habitacional:** Es un arrendamiento financiero en el cual se cancela un canon periódico que contiene capital e interés. Este producto se caracteriza porque al finalizar el plazo del contrato, el cliente puede adquirir la vivienda por un porcentaje sobre el valor inicial, esto se conoce como opción de compra. <http://www.portafolio.co/economia/finanzas/resuelva-dudas-sistema-leasing-habitacional-60554>. (Consultado el 15 de marzo de 2018)

A partir del modelo logit se estiman los coeficientes de cada variable independiente, los resultados indican que la existencia del signo positivo muestra que la variable aporta a que haya una mayor probabilidad de que un jefe de hogar tenga vivienda propia en la Ciudad de Popayán y el signo negativo, muestra lo contrario.

A continuación, se describen los resultados de la regresión logit

Tabla 4. Estimación modelo logit.

Variable	Niveleduc	Edad	Estcivil	Ph	Estrato	Experilab	Nivocup	Ingreso	Const
Coeficiente	-0,0498887	0,0725	0,0119	0,1603	-0,4252	0,0013	0,9137	2.00E-10	-3.662
P>z	0,853	0*	0,961	0,052**	0,25	0,092**	0,176	0,997	0

Observaciones = 473 Prob>chi2 = 0,0
Pseudo R2 =

Wald chi2(8) = 91,63 0,21

Significancia 5%(*), 10%(**)

Fuente: Elaboración Propia con base de datos en la GEIH. Enero 2018

En el modelo estimado en la Tabla 4, se encuentra que las variables significativas son: Edad, número de personas por hogar (ph), y experiencia laboral (experilab); se puede observar que a pesar de que algunas variables no resultan ser estadísticamente significativas y los signos no corresponden a lo que se esperaba a priori, el modelo demuestra tener un buen ajuste. Se tiene que el pseudo R^2 es (0.2100) un valor aceptable, ya que debido a la alta heterogeneidad de la información, no logran alcanzar valores elevados. Sin embargo, la modelación es buena, pues el p-valor es igual a cero para la prueba de razón de verosimilitud, indicando que las variables exógenas seleccionadas explican con suficiencia la tenencia o no de vivienda por parte de un jefe de hogar.

Debido a que los parámetros del modelo no pueden ser interpretados directamente, se estiman los efectos marginales (ver Tabla 5):

Tabla 5. Variación en la probabilidad a favor que el jefe de hogar tenga vivienda.

Variable	Niveleduc	Edad	Estcivil	Ph	Estrato	Experilab	Nivocup	Ingreso
Dx/y	-1,01E-02	0,144664*	0,00238	0,03197**	-0,09221	0,00027**	0,21109	3,98E-11
Z>z	1	47	1	3	1	127,96	1	2.20E+06

Probabilidad =
27,50%

Significancia 5%(*), 10%(**)

Fuente: Elaboración Propia con base de datos en la GEIH. Enero 2018

Por otro lado, la existencia de un jefe de hogar de estrato alto, disminuye la probabilidad de tener vivienda en 0,92%, pues la vivienda siendo un bien durable que provee a las familias servicios habitacionales, a su vez constituye una reserva de valor; así jefes de hogar de nivel de ingresos alto, residentes en la Ciudad de Popayán no optarían por comprar vivienda ya que si la utilizan como un bien de inversión su bajo riesgo implica baja utilidad, es por esto que probablemente no tendrían en cuenta la inversión en vivienda, además por su dificultad para hacer transacciones de manera rápida pues este tipo de jefes de hogar optarían por diversificar su portafolio de inversión. Es por esto que este resultado es importante, ya que en la ciudad de Popayán, familias que tienen capacidad socioeconómica para comprar vivienda optan por el arrendamiento.

Las variables con signo positivo que aumentan la posibilidad de que un jefe de hogar tenga vivienda propia son: la edad, el estado civil, el número de personas por hogar, la experiencia laboral y el ingreso. El análisis para la edad tiene como resultado que si la edad incrementa en un año, la probabilidad de tener vivienda crece en 0,144 %; en otras palabras la edad y su relación con la tenencia de vivienda en Popayán, sigue la lógica de la hipótesis del ciclo vital pues los jefes de hogar más maduros mayores a 45 años tienen niveles de educación más altos, mayores años de experiencia laboral, lo cual indica mayor estabilidad económica y por ende incrementa la probabilidad de tenencia de vivienda propia.

Si el número de personas de personas por hogar es mayor, la probabilidad de tener vivienda incrementa en un 0.031%. Como lo plantea Rojas (2009) la vivienda al ser un activo fundamental para la vida del individuo, brinda protección, garantiza un mínimo de subsistencia y lleva a que un mayor número de hijos o de personas en el hogar representen un mayor compromiso y responsabilidad por parte de los jefes de hogar en la tenencia de vivienda en Popayán. Además uno de los requisitos para adquirir subsidio de vivienda en Popayán es tener un hogar conformado con mínimo 2 personas según la oficina de vivienda de Comfacauca.

Los resultados de los efectos marginales que se muestran en la Tabla 5, representan el mejor de los casos, es decir: un jefe de hogar que tenga 47 años, haya cursado un nivel de educación superior a bachiller, tenga en promedio un ingreso de \$2.221.623, una experiencia laboral de 10 años seis meses y un número de tres personas en el hogar, tiene una probabilidad del 27.50% de tener vivienda propia en la Ciudad de Popayán.

Por el contrario, como se muestra en la Tabla 6 un jefe de hogar que tenga 27 años, cuente con un nivel de educación menor o igual a bachiller, un promedio de ingresos de \$800.000, una

experiencia laboral de 5 años, reduce la probabilidad a 9.85% de ser propietario de vivienda en la ciudad de Popayán.

Tabla 6 . Probabilidad a favor de que el evento no suceda

Variable	niveleduc	Edad	Estcivil	Ph	Estrato	Experilab	Nivocup	Ingreso
Dx/y	-4,35E-03	0,0064	0,0010	0,0142	-0,0318	0,00012	- 0,11568	1,78E- 11
Z>z	0	27	0	2	0	60	1	800000

Probabilidad =
9,857%

Significancia 5%(*), 10%(**)

Fuente: Elaboración Propia con base de datos en la GEIH. Enero 2018

Dado que en la anterior estimación del modelo econométrico, la variable ingresos tuvo signo positivo pero no tuvo significancia estadística, con el fin de obtener un resultado más robusto y acorde a la teoría, se decidió utilizar rangos de los ingresos de los jefes de hogar con el fin de encontrar en cuál de ellos el ingreso era una variable estadísticamente significativa. Se encontró que si se seleccionan los jefes de hogar con un salario entre 1.2 y 3 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) correspondientes al año 2017, la variable ingreso era estadísticamente significativa. Esto probablemente se explica debido a que para poder adquirir un subsidio de vivienda VIPA O VIS por parte del Estado o las Cajas de Compensación Familiar, los ingresos deben ser mayores a 0 hasta 4 SMMLV y también se deben cumplir requisitos como: un ahorro previo de mínimo el 10% del valor del inmueble y un crédito aprobado que garantice el cierre financiero de este según la oficina de vivienda de Planeación Municipal; estos son los requisitos que incumplen los jefes de hogar que tienen ingresos menores a 1.2 SMMLV. Por otro lado, no hay referencia de jefes de hogar que tengan salarios superiores a 3 SMLMV y sean postulantes a un subsidio de vivienda VIS en la ciudad, quizá por el bajo valor del subsidio producto de su mayor ingreso y por el elevado protocolo o requisitos exigidos.

En resumen, la variable ingresos tiene influencia en la tenencia de vivienda en los jefes de hogar en la ciudad de Popayán, pero solo para personas que tienen ingresos entre \$885.250 y \$ 2.213.151, este efecto se puede explicar seguramente dada la importancia de la Caja de Compensación Familiar del Cauca Comfacauca en el otorgamiento del subsidio para adquisición de vivienda nueva y los programas de vivienda del gobierno como “Mi Casa ya” al cual no pueden acceder jefes de hogar con niveles de ingresos inferiores a un salario mínimo ni jefes de hogar con ingresos superiores a 4 SMLMV. Claramente, el subsidio no genera gran

impacto en personas que no demuestren ingresos de un salario mínimo o inferiores, que es donde se presenta con mayor relevancia el fenómeno del déficit de vivienda en Popayán.

A medida que el jefe de hogar se hace mayor la tasa de propiedad aumenta. En la cohorte de 15 a 31 años de edad predomina la opción jefes de hogar sin casa propia sobre la de jefes de hogar propietarios de vivienda, por sus características socioeconómicas como su experiencia laboral y sus ingresos lo cual determina que tengan poca capacidad de endeudamiento. Mientras que en las cohortes con jefes de hogar más maduros es decir entre los 31 y 79 años de edad sucede todo lo contrario, la tasa de propiedad de vivienda aumenta considerablemente.

Conclusiones

A pesar del dinamismo reciente en el sector de la construcción en la Ciudad de Popayán, este no ha impactado positivamente la tenencia de vivienda para estratos bajos. En ciudades intermedias como Popayán, los mecanismos de mercado limitan la oferta de vivienda a los sectores de mayores ingresos, excluyendo a los sectores de la población donde se agudiza el fenómeno de vivienda, aunque a mediano plazo dentro del horizonte de planeación establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio, existen proyectos focalizados hacia familias de estratos 1 y 2 (Ciudadela las Guacas y Ciudad Celeste), estos solo cubrirán 8.800 hogares¹⁶ del total de 22.712 hogares con déficit de vivienda en estratos 1 y 2 de la ciudad. Por tanto, las actuales intervenciones del gobierno local no permiten cubrir la brecha existente.

Los desafíos para reducir las desigualdades urbanas evidentemente no son menores en ciudades intermedias, puesto que la falta de recursos, la falta de capacidades para la planeación de largo plazo, y la potencial captura del sector público por parte de privados, quienes terminan direccionando hacia donde crece la ciudad, perpetúa las desigualdades entre las familias de menores ingresos y las de altos ingresos y mantiene la deuda con la gestión de suelo asequible y bien localizado para vivienda de interés social.

La ciudad de Popayán experimenta un fenómeno de redensificación, justificado en la escasez de suelo urbanizable, y más que por su clara ausencia, como respuesta a la alta demanda de predios cercanos a los centros de negocios y al afán de aprovechamiento de los constructores privados. En la actualidad, y respondiendo a una tendencia creciente Popayán crece hacia el norte de la ciudad donde las ganancias o plusvalías son mayores para los constructores convirtiendo zonas rurales a viviendas de estratos altos, sin regulación de la oficina de planeación municipal.

¹⁶ Elaboración propia con datos de Movilidad Futura SAS.

Se comprueba también, la importancia y el peso del sistema financiero como un determinante que impide la tenencia de vivienda por parte del total de hogares, primero dada la dificultad en el acceso por parte de familias de escasos recursos donde se ve más marcado el fenómeno del déficit y segundo por el valor de la vivienda en la ciudad, producto de las características de la ubicación y la tendencia de crecimiento hacia el norte en la Ciudad de Popayán.

Este trabajo se suma a la literatura que plantea que la mayoría de los cambios en la estructuración de los sistemas urbanos no han resultado de políticas públicas basadas en el lugar. De acuerdo a los resultados de las regresiones, se encontró que los factores socioeconómicos que inciden en la tenencia de vivienda en Popayán son: la edad, el número de personas por hogar, la experiencia laboral y el ingreso en jefes de hogar que devenguen salarios entre 1.2 y 3 SMLMV. Esencialmente la edad fue la de la variable más importante para explicar la tenencia de vivienda en Popayán, cabe resaltar que dentro de los rangos de edad donde existe mayor propiedad de vivienda es en edades entre los 47 y 71 años. Por medio de esta variable es posible explicar diversos hallazgos. Si también se tiene en cuenta la variable tipo de empleo, los trabajadores por “cuenta propia” tienen elevadas tasas de tenencia en Popayán, esto ocurre probablemente porque este tipo de jefes de hogar tienen edades altas y no acceden a la vivienda por mecanismos de mercado formal, dadas las restricciones impuestas por entidades financieras, ya que así tengan ingresos altos, no tienen como demostrarlos y por estos motivos son personas que tienen su vivienda por medio de mecanismos informales como la autoconstrucción; en otras palabras son personas de edades altas quienes han trabajado gran parte de su vida realizando inversiones en su vivienda o adecuaciones en ella, como ha ocurrido en diversas hogares pertenecientes al sur-occidente de la ciudad.

El anterior resultado, explica por qué la variable ingresos solo fue significativa en jefes de hogar con rango de ingresos entre 1.2 y 3 SMLMV donde se encuentran hogares quienes acceden a la vivienda por medio de subsidios del gobierno como “Mi Casa Ya”, créditos hipotecarios o subsidios con la Caja de Compensación, pues en su mayoría son cotizantes de seguridad social o trabajadores formales y no se tuvieron en cuenta a jefes de hogar con tipo de empleo “por cuenta propia” porque en numerosos casos sus ingresos eran inferiores o como se explicó antes no podían demostrarse así fueran altos, debido a que en su mayoría son trabajadores informales.

BIBLIOGRAFIA

Ando, A. Modigliani, F, (1963), The Life Cycle Hypothesis of Saving: Aggregate Implications and Tests, EE. UU. The American Economic Review.

Azuela, A., (2010). Tendencias y perspectivas de Políticas de Suelo. En M. Smolka y L. Mullahy (Ed.) Perspectivas urbanas: Temas críticos en políticas de suelo de América Latina (pp. 3-5). Cambridge, Estados Unidos. Lincoln Institute of Land Policy.

Barca, F. (2009). An Agenda For A Reformed Cohesion Policy A Place-Based Approach To Meeting European Union Challenges And Expectations. Europarl. 244p.

Becker, G., (1964), Human Capital, EE. UU – New York, National Bureau of Economic Research.

Buillon, C. (2012) Un espacio para el desarrollo. Los mercados de vivienda para América Latina y El Caribe. Banco interamericano de Desarrollo. Washington, Estados Unidos de América: Banco Interamericano de Desarrollo.

Calavita, N., Mallach, A. (2009). Vivienda inclusiva, incentivos y recaptura del valor del suelo. Publicado en Land Lines V. 21, Numero 1. Lincoln Institute.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2005). Pobreza y condiciones de vida. Déficit de vivienda.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2017). Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción IEAC (Boletín Técnico). Recuperado de http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib_const/Bol_ieac_ltrim17.pdf

Desormeaux, D y Vespa, E. (2005). ¿Arrendar o comprar? Un análisis empírico de los factores que determinan la decisión de compra o arriendo de vivienda. Chile: Cámara Chilena de la Construcción.

DNP - Departamento Nacional de Planeación. (2012). Gran Encuesta integrada de Hogares-GEIH-.Colombia: Observatorio de familia.

<https://observatoriodefamilia.dnp.gov.co/Indicadores/FuentesdeInformaci%C3%B3n/tabid/129/articleType/ArticleView/articleId/16/Gran-Encuesta-Integrada-de-Hogares-GEIH-.aspx#.WpHb2qjibIU>

Duarte, I., (2017). Planeamiento urbano, mercado de suelo y localización de vivienda de interés social. Desafíos para lograr una ciudad más equitativa. Buenos Aires, Argentina. Lincoln Institute of Land Policy.

Gilbert, A. (1993), "Ciudades del tercer mundo: la evolución del sistema nacional de asentamientos", Revista EURE, N° 57, Santiago de Chile

La Evolución de la Política de Vivienda en Colombia, Universidad del Rosario,
<http://www.urosario.edu.co/Universidad-Ciencia-Desarrollo/ur/Fasciculos-Anteriores/Tomo-II-2007/Fasciculo-11/ur/La-evolucion-de-la-politica-de-vivienda-en-Colom/> (Consultado el 20 de octubre de 2017)

Maldonado, M., (2003). *Recuperación de Plusvalías. En M. Smolka y L. Mullahy (Ed.) Perspectivas urbanas: Temas críticos en políticas de suelo de América Latina* (pp. 197-200). Cambridge, Estados Unidos. Lincoln Institute of Land Policy.

Núñez, J., Espinosa, S. (2005). *Incidencia de los subsidios sobre la pobreza. Documento CEDE* (Centro de Estudios en Desarrollo Económico). Universidad de los Andes, No 16.

Plan de Ordenamiento Territorial. (POT). 2002. Municipio de Popayán.

Rodriguez y Villa. 1998. Distribución Espacial De La Población, Urbanización Y Ciudades Intermedias: Hechos En Su Contexto. En *Ciudades Intermedias De América Latina Y El Caribe: Propuestas Para La Gestión Urbana* Compiladores: Ricardo Jordan Y Daniela Simioni. Cepal, p. 25 -40.

Rojas, J (2009) Determinantes socioeconómicos de la tenencia de vivienda en Cali. *Revista Gestión y Desarrollo* Volumen 6 No 2.

Rolnik, R. y Freire S., (2014) *Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS) en ciudades brasileñas: Trayectoria reciente de implementación de un instrumento de política de suelo.* . En M. Smolka y F. Furtado (Ed.) *Instrumentos notables de políticas de suelo en América Latina* (pp. 69-73). Cambridge, Estados Unidos. Lincoln Institute of Land Policy.

Schultz, T., (1961), *Investment in Human Capital, EE.UU, The American Economic Review.*

Steer Davies Gleave para Movilidad Futura SAS. (2015). Plan de Movilidad de Popayán – Plan de Acción. Recuperado de Alcaldía de Popayán, Oficina de Planeación.

Tejada, M y Vidaurre, R. (2007). *¿Comprar o arrendar una vivienda? Una aplicación para el caso de la ciudad de La Paz. Bolivia.*