

MASTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN Y VALORACIÓN URBANA

RESUMEN PROYECTO DE TESIS

Autor del Proyecto de Tesis: JUAN PABLO JOJOA VILLARRAGA

Director de la Tesis: CARLOS MARMOLEJO DUARTE

Título del Proyecto de tesis: EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA EN LA FORMACIÓN DEL VALOR DEL SUELO EN BOGOTÁ D.C

La estratificación social y económica entendida como la existencia de grupos sociales y económicos con características similares en su interior y diferenciales entre ellos es una característica de la mayoría de sociedades conocidas, en las cuales se distingue el concepto de “*clases sociales*”, el cual ha sido un concepto sujeto a múltiples enfoques y perspectivas teóricas.

Las condiciones en que esta estructura de clases se desarrolla en Colombia, ha llevado a implementar políticas públicas como la estratificación socioeconómica. A partir de los principios de solidaridad y redistribución de la riqueza, esta política tiene como objetivo la clasificación de los inmuebles residenciales en seis grupos con características similares en si, y diferenciales entre si, con el fin de asegurar la prestación de los servicios públicos domiciliarios, mediante un sistema en el que existen cobros diferenciales a los residentes de estos inmuebles, de manera que los sectores de mayor capacidad económica subsidien a los sectores de menor capacidad económica.

Teniendo en cuenta que en la formación del valor del suelo, existen variables relacionadas con la accesibilidad, las condiciones ambientales, y la jerarquización social, la estratificación socioeconómica resulta ser un aspecto que vinculado a la jerarquización social puede tener una influencia en el valor del suelo. Tomando como caso de estudio la ciudad de Bogotá, la hipótesis que se plantea es que la estratificación socioeconómica tiene una influencia sobre la conformación espacial de los valores del suelo y en la disposición a pagar conforme a la calificación que se dé al inmueble, una vez controlado el nivel socioeconómico de las personas que viven en cada estrato.

El objetivo de la tesis es evaluar los efectos que ha producido la construcción social de la estratificación socioeconómica en los precios del suelo y por lo tanto determinar la influencia del estrato, luego de controlar y explicar la calidad urbanística, el nivel de ingreso, y la accesibilidad.

A partir de los estudios e investigaciones en relación con el tema, se buscará determinar la disposición a pagar por los atributos que diferencian a las personas (la clase social), desarrollar dos modelos orientados hacia el uso residencia y hacia el uso de oficinas, determinar la incidencia en la disposición a pagar por un sitio o por otro y su relevancia de acuerdo con el estrato, y comprobar que el estrato no explica en su totalidad la clase social ni la capacidad económica de las personas.

En la literatura, se pueden encontrar distintas aproximaciones a la relación que se establece entre las condiciones de accesibilidad, ambientales y sociales con el valor de los inmuebles, las cuales han sido objeto de teorización y de comprobación. Para la valoración de este tipo de relaciones se han utilizado distintas metodologías, de las cuales la *función de los precios hedónicos* es una de las mas utilizadas y será la metodología que se aplicara para el presente trabajo, en virtud de que es una técnica que sirve para estimar el valor de los distintos atributos que influyen en el precio final del suelo. La información utilizada se consolidará en una base de datos, y se hará su posterior georreferenciación, para luego adelantar la construcción de indicadores, hacer la correlación de variables y la construcción del modelo o modelos necesarios

Este tipo de investigaciones permitirá determinar si la condición socioeconómica supone una incidencia sobre el valor del suelo en Bogotá, estableciendo de esta manera la idoneidad e impacto que la estratificación socioeconómica tiene sobre el suelo, y establecer nuevas líneas de investigación en relación con el mercado de suelo y la implementación de políticas de redistribución de la riqueza.