CORRELACIÓN ENTRE EL PRECIO DE SUELO Y LA HABITABILIDAD URBANA. CASO DE ESTUDIO PASTO, COLOMBIA

Correlation between land price and urban habitability. case study Pasto, Colombia

Correlação entre preço do terreno e habitabilidade urbana. estudo de caso Pasto, Colômbia

Ana María González Bastidas.

Ingeniera Ambiental con maestría en Gobierno Urbano. Universidad CESMAG.

amgonzalez@unicesmag.edu.co

ORCID: https://orcid.org/0000-0002-9607-0817

Recibido: noviembre 05 de 2024

Aceptado: agosto 15 de 2025

Publicado: novembre 19 de 2025

RESUMEN

La habitabilidad urbana está permeada por el mercado del suelo que impacta en las formas de ocupar la ciudad, su configuración y la planificación espacial, donde el valor de cambio y especulativo de la vivienda determina la dependencia entre la unidad básica tangible (la vivienda) y la ubicación de la misma en el tejido urbano. Este artículo genera una discusión académica entre la correlación del precio de suelo y la habitabilidad urbana en sectores suburbanos de Pasto, pues se parte de la siguiente hipótesis: el grado de habitabilidad urbana condiciona el desarrollo residencial suburbano que, a expensas de su contención, proporciona estándares mínimos de habitabilidad para la reproducción de la ocupación. Metodológicamente, se aplicó el paradigma positivista con enfoque

cuantitativo, mediante el uso de sistemas de información geográfica (ArcMap 10.8) y un software para el análisis de datos espaciales (GeoDa); se aplicó autocorrelación espacial al precio de suelo (precio de la vivienda) y los factores críticos de habitabilidad para, finalmente, determinar su correlación.

Palabras clave: precio del suelo, habitabilidad urbana, crecimiento urbano, modelo de ocupación, suelo suburbano, subdivisión predial.

ABSTRACT

Urban habitability is permeated by the land market that impacts the ways of occupying the city, its configuration and spatial planning, where the exchange and speculative value of housing determines the dependency between the tangible basic unit (the home) and its location in the urban fabric. This article generates an academic discussion between the valuation of land prices and urban habitability in suburban sectors of Pasto, since it is based on the following hypothesis: the degree of urban habitability conditions suburban residential development that, at the expense of its containment, provides standards minimum habitability for the reproduction of the occupation. Methodologically, the positivist paradigm was applied with a quantitative approach, using geographic information systems (ArcMap 10.8) and software for spatial data analysis (GeoDa); spatial autocorrelation was applied to the price of land (housing price) and the critical habitability factors to, finally, determine their correlation.

Keywords: land price, urban habitability, urban growth, occupation model, suburban land, property subdivision.

RESUMO

A habitabilidade urbana é permeada pelo mercado fundiário que impacta as formas de ocupação da cidade, sua configuração e ordenamento do território, onde o valor de troca e especulativo da habitação determina a dependência entre a unidade básica tangível (a casa) e sua localização no tecido urbano. Este artigo gera uma discussão acadêmica entre a correlação entre o preço da terra e a habitabilidade urbana nos setores suburbanos de Pasto, pois se baseia na seguinte hipótese: o grau de habitabilidade urbana condiciona o desenvolvimento residencial suburbano que, às custas de sua

contenção, fornece padrões habitabilidade mínima para a reprodução da ocupação. Metodologicamente, aplicou-se o paradigma positivista com abordagem quantitativa, por meio da utilização de sistemas de informação geográfica (ArcMap 10.8) e software para análise de dados espaciais (GeoDa); A autocorrelação espacial foi aplicada ao preço da terra (preço da habitação) e aos fatores críticos de habitabilidade para, finalmente, determinar a sua correlação.

Palavras-chave: preço da terra, habitabilidade urbana, crescimento urbano, modelo de ocupação, terrenos suburbanos, loteamento de propriedades.

1. Introducción

A manera historiográfica, la producción de vivienda y el modelo de desarrollo (específicamente en el capitalismo tardío) han influido en la restructuración de la ciudad y las nuevas formas de ocupar el territorio. El espacio urbano es inseparable de las reglas y estas interaccionan con los actores y decisiones económicas que lo rodean (Castillo-Oropeza y Alejandre-Ramos, 2012). La ciudad posibilita la producción social del espacio al ser dinámico, reproducible, re-espacializado y moldeable bajo la lógica económica. En la ciudad se insertan preconcepciones desarrollistas que la hacen un organismo vivo, donde en antonomasia con el Estado se inscriben políticas neoliberales como soluciones a problemas urbanos y sociales, entre ellas la habitabilidad.

Citando a Harvey, la movilización del producto excedente, a fin de producir un plusvalor, ocasiona un desarrollo continuo de la urbanización (dinero, producción, población). Con la apertura económica, la vivienda pasa de tener un valor de uso a un valor de cambio y por último a un instrumento especulativo. En este escenario, la vivienda es una mercancía desintegrada de su contexto urbano donde la producción masiva de este bien asegura una reducción de cifras cuantitativas, más no la habitabilidad del espacio en su conjunto. Es decir, la vivienda, además de perder su valor de uso, hace parte del engranaje de la (re)producción social del espacio.

En estos términos definir la habitabilidad, como medida física-cuantitativa, evoca acciones de mercado. Por ejemplo, la mercantilización de vivienda atiende la demanda

en términos físicos que no necesariamente simbolizan una atención integral para los diferentes tipos de residentes a los cuales se oferta esa vivienda. La adquisición de vivienda no puede ser sinónimo de habitabilidad en tanto las condiciones estructurales, de diseño, territoriales y de proximidad no se consideren como requisitos mínimos para habitar la vivienda. Entonces, en el escenario urbano de acumulación de capital, la habitabilidad es un concepto evolutivo y discontinuo producto precisamente de la complejidad en su conceptualización, que inicia con el escaso reconocimiento del espacio habitable, la dificultad para prever su alcance y la nula inserción del término en las políticas urbanas.

Para definir la habitabilidad es preciso incluir una dimensión física espacial asociada a las condiciones estructurales de la vivienda, su regulación y localización mediadas por teorías de planeación espacial. El enfoque urbano de la habitabilidad articula diferentes dimensiones entre el sujeto (el habitante) y el contexto (medio ambiente). Y es que el espacio no se entiende de una forma absoluta y única; para la construcción del espacio no solo se precisa la edificación a manera material, física, tangible, también la representación social del espacio es fundamental cuando existe una producción social de lo espacial (Castillo-Oropeza y Alejandre-Ramos, 2012). Los modelos de ocupación alcanzan un grado de habitabilidad urbana cuando se propende el acceso a la vivienda, el bienestar habitacional y la materialización de los modos de vida. Estas funciones urbanas dan concepto y alcance a lo que significa “habitar” la ciudad. Bajo esta perspectiva, en este artículo de investigación se analiza la correlación entre los precios de suelo (producción de la vivienda) y la habitabilidad urbana determinada por cuatro factores tangibles del espacio habitado: tamaño y estrato de la vivienda, proximidad a equipamientos urbanos y densificación poblacional, en atención a la perspectiva de ´habitar´ los límites suburbanos de la ciudad.

2. Metodología

Colombia se ha caracterizado por orientar la política habitacional en la generación de vivienda (mecanismos de financiamiento para la compra de vivienda nueva), esta política ha estado relacionada con la cobertura para reducir el déficit cuantitativo, sin prever fenómenos sociodemográficos y la implicancia en la organización territorial de las

viviendas (Rincón y Campo-Robledo, 2016). El mejoramiento habitacional para reducir el déficit cualitativo se ha relegado. Al 2018, Pasto registró un 5,36 % de déficit cuantitativo, 54,15 % de déficit cualitativo y 59,51 % de déficit habitacional (Departamento Administrativo Nacional de Estadística [DANE], 2018). Lo anterior, aunado a que la ciudad se encuentra atravesando la primera fase del bono demográfico, podría implicar transformaciones territoriales y urbanas al demandar más servicios urbanos que, en teoría, podría implicar 'desbordamiento' de la infraestructura urbana, entre ellos la provisión de vivienda.

La metodología usada es el paradigma positivista con enfoque cuantitativo. Como primera instancia, a modo de análisis comparativo, se caracterizó la viabilidad de los proyectos residenciales mediante las estadísticas de licencias de construcción (DANE, año) para Pasto y el conjunto de ciudades colombianas que atraviesan el bono demográfico (muestra tomada del CONPES 3819 de 2014). Esta caracterización determinó el tipo de crecimiento que experimenta Pasto con referencia a la muestra. Posteriormente se realizó el análisis del precio de la vivienda construida entre el 2000 y el 2022 mediante la búsqueda y espacialización de proyectos residenciales.

Se generó una base de datos de los proyectos más ubicación sobre Google Earth. Se convirtió el archivo kml en shp con su respectiva tabla de atributos y se integró la información de cinco variables de relevancia por proyecto (nombre, precio, estrato, densidad poblacional y distancia a equipamientos) para su espacialización y análisis.

Las variables fueron seleccionadas en atención a las condiciones físicas del territorio, ya que Pasto se caracteriza por contener su huella urbana en un radio de 5 km a la redonda, con crecimiento suburbanizado a los 10 km que paulatinamente se está expandiendo hacia el paisaje natural prístino y protegido por el ordenamiento ambiental territorial (González-Bastidas, 2021). Estas condiciones la hacen proclive a presentar la densificación como modelo de ocupación donde la densificación y proximidad se convierten en aspectos metodológicos de la habitabilidad urbana que definen nuevas formaciones urbanas.

Para la densidad poblacional se georreferenció la información de sectores censales del DANE que, posteriormente, se cruzaron con la capa de proyectos residenciales.

Asimismo, para determinar la distancia a equipamientos, (i) se localizaron los equipamientos, (ii) se trazó la cobertura en 50, 100, 150 y 200 m con la herramienta buffer de ArcMap 10.8, y (iii) se cruzó con la capa de proyectos y se registró en la matriz la distancia mínima de proximidad.

Para el análisis de correlación se tomaron 12.391 datos, dado que esta muestra fue posible cruzarla con las capas de densidad poblacional y de equipamientos urbanos. A partir de la Ley de Tobler que afirma que “todo está relacionado con todo lo demás, pero las cosas cercanas están más relacionadas que las distantes" y en correspondencia con el concepto de autocorrelación espacial (I de Morán) se evalúa si el patrón de las variables, de ahora en adelante factores críticos de habitabilidad, están agrupados, dispersos o aleatorios. Para esto se usó la herramienta matriz de pesos basada en contigüidad, I de Morán Unvariante e I de Morán Bivariante del GeoDa. Los datos arrojados se interpretaron con la siguiente hipótesis nula: el factor crítico de habitabilidad sea de manera individual o afectado por una segunda variable está distribuido en forma aleatoria en el área de estudio, “los procesos espaciales que promueven el patrón de valores observado constituyen una opción aleatoria”. Cuando es significativa la relación se rechaza la hipótesis nula, es decir, existe estructura espacial, por tanto, existe relación y clústeres.

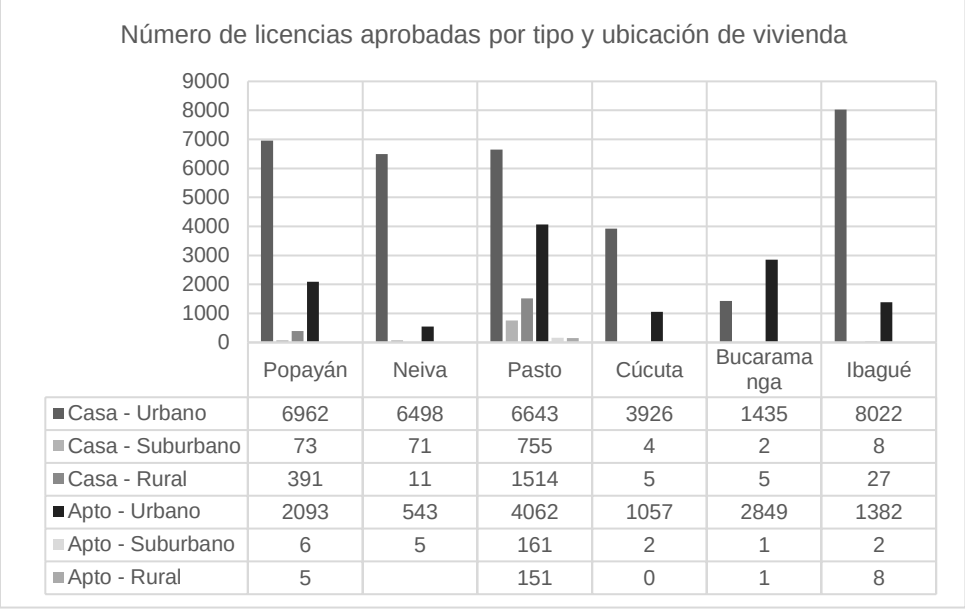
3. Resultados de la caracterización de licencias de construcción y precios de suelo en Pasto

Del análisis comparativo con las ciudades colombianas que atraviesan el bono demográfico, Pasto es la única que experimenta la aprobación de licencias para todo tipo de vivienda en suelo urbano, suburbano y rural; por ejemplo, supera las 1.000 licencias aprobadas para vivienda en suelo rural y las 500 licencias para vivienda tipo casa en suelo suburbano. En menor proporción, pero significativamente más alto, el número de licencias aprobadas destinadas para apartamento suburbano y rural superan las 100 licencias (ver Figura 1).

La Tabla 1 muestra el porcentaje de licencias aprobadas por modalidad de construcción y tipo de suelo para vivienda tipo casa y apartamento. Pasto cuenta con mayor porcentaje

de licencias para suelo suburbano y rural, ya sea en modalidad nueva o ampliación. Es determinante la aprobación de licencias para construcción de casas en suelo rural con un 15,24 % y un 7,13 % para casa suburbana. El licenciamiento de apartamentos en suelo suburbano y rural no sobrepasa el 5 %, sin embargo, los valores encontrados para Pasto están por encima del comparativo de ciudades. Llama la atención que al comparar la información con área licenciada, Pasto se ubica de segundo puesto después de Popayán. Esto indica que aun cuando las licencias aprobadas para Pasto superan en número, el área licenciada es menor que el conjunto de ciudades. En el suelo urbano el licenciamiento para vivienda (ya sea casa o apartamento) en modalidad nueva se ubica por debajo de la mediana con respecto al grupo de ciudades.

Figura 1. Número de licencias aprobadas por tipo y ubicación de la vivienda para seis ciudades intermedias colombianas, periodo 2005-2022



	Popayán	Neiva	Pasto	Cúcuta	Bucaramanga	Ibagué
Casa - Urbano	6962	6498	6643	3926	1435	8022
Casa - Suburbano	73	71	755	4	2	8
Casa - Rural	391	11	1514	5	5	27
Apto - Urbano	2093	543	4062	1057	2849	1382
Apto - Suburbano	6	5	161	2	1	2
Apto - Rural	5		151	0	1	8

Nota. Elaboración propia con base en ELIC DANE (2024).

Tabla 1. Porcentaje de licencias aprobadas por modalidad de construcción y tipo de suelo, respectivamente, para seis ciudades intermedias colombianas, 2005-2022

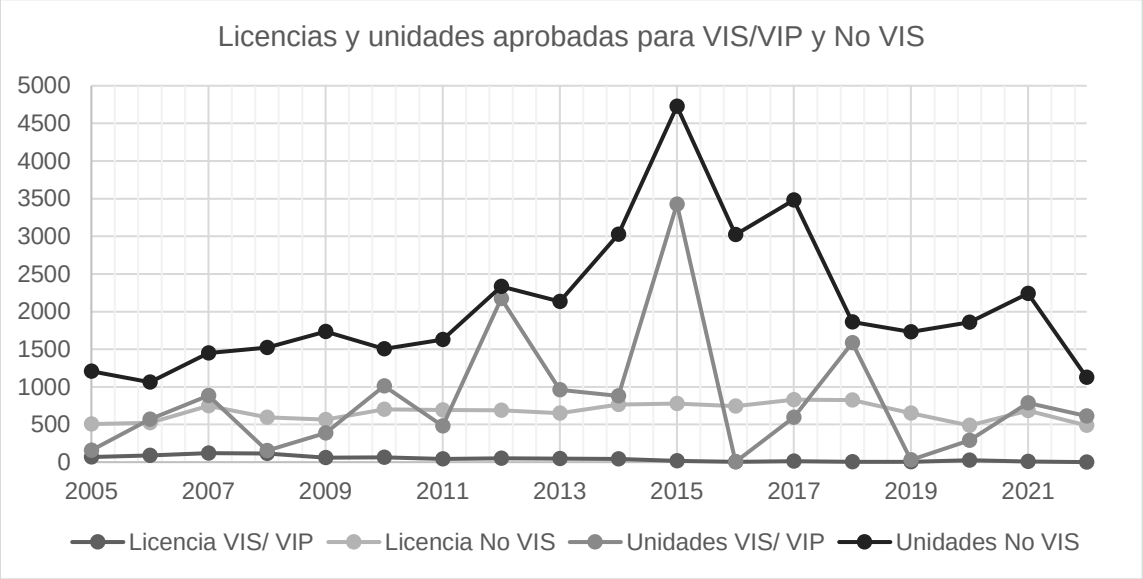
Ciudades	Casa						Apto					
	Urbano		Suburbano		Rural		Urbano		Suburbano		Rural	
	Nueva	Ampliación	Nueva	Ampliación	Nueva	Ampliación	Nueva	Ampliación	Nueva	Ampliación	Nueva	Ampliación
Popayán	66,67	27,08	0,96	0,03	5,05	0,22	70,87	28,61	0,29	0,00	0,24	0,00
Neiva	79,91	18,84	0,90	0,18	0,15	0,02	78,10	20,99	0,91	0,00	0,00	0,00
Pasto	41,64	32,90	7,13	1,35	15,24	1,75	53,22	39,64	2,54	1,14	2,42	1,03
Cúcuta	61,14	38,63	0,10	0,00	0,13	0,00	50,24	49,58	0,19	0,00	0,00	0,00
Bucaramanga	55,69	43,83	0,14	0,00	0,35	0,00	66,54	33,39	0,04	0,00	0,00	0,04
Ibagué	83,48	16,09	0,06	0,04	0,31	0,02	78,81	20,47	0,07	0,07	0,36	0,22

Nota. Elaboración propia con base en ELIC DANE (2024).

Entre los años 2005 y 2022, la vivienda social en Pasto tiene un menor número de licencias aprobadas que la vivienda comercial, en promedio se obtuvo 784 VIS/VIP (980.470 m^2) y 11.921 licencias No VIS (3.987.586 m^2). A manera de hipótesis, podría afirmarse que el número de licencias aprobadas es proporcional al número de unidades aprobadas en ambos tipos de vivienda. En el 2015 se alcanzó el punto máximo de vivienda social con el macroproyecto de VIS Torres San Luis, en este mismo también se registra el pico máximo para vivienda comercial. El comportamiento de la ciudad indica que las unidades licenciadas para No VIS sobrepasan en todos los años a las unidades licenciadas para VIS/VIP (Figura 2).

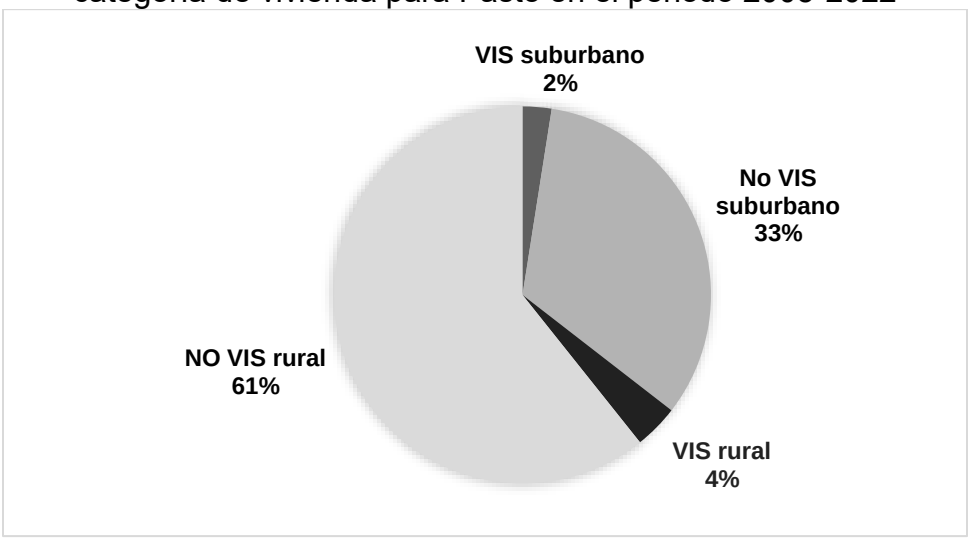
El suelo suburbano y rural en Pasto, principalmente, se destina para el licenciamiento de vivienda: casa y apartamento No VIS. Cerca del 94 % pertenece a licenciamiento de vivienda comercial que al comparar con la estratificación socioeconómica es vivienda ubicada en estratos 1 y 2. Los usuarios que acceden a esta vivienda cuentan con mayor espacio construido, menor costo de servicios públicos y limitaciones en la proximidad a servicios urbanos (Figura 3).

Figura 2. Números de licencias y unidades aprobadas para VIS/VIP y NO VIS en Pasto, 2005-2022



Nota. Elaboración propia con base en ELIC DANE (2024).

Figura 3. Porcentaje de licencias aprobadas en suelo suburbano y rural según categoría de vivienda para Pasto en el periodo 2005-2022



Nota. Elaboración propia con base en ELIC DANE (2024).

Posteriormente, para analizar el precio de suelo, se realizó una base de datos con información de los proyectos residenciales construidos entre el año 2000 y 2022 en Pasto y el costo aproximado de valor de la vivienda. Se obtuvo un total de 17.047 registros. En cuanto a la vivienda en altura, se ingresó el registro por apartamento y no por edificación. Además, los registros corresponden a vivienda construida y no adecuada. Se espacializó

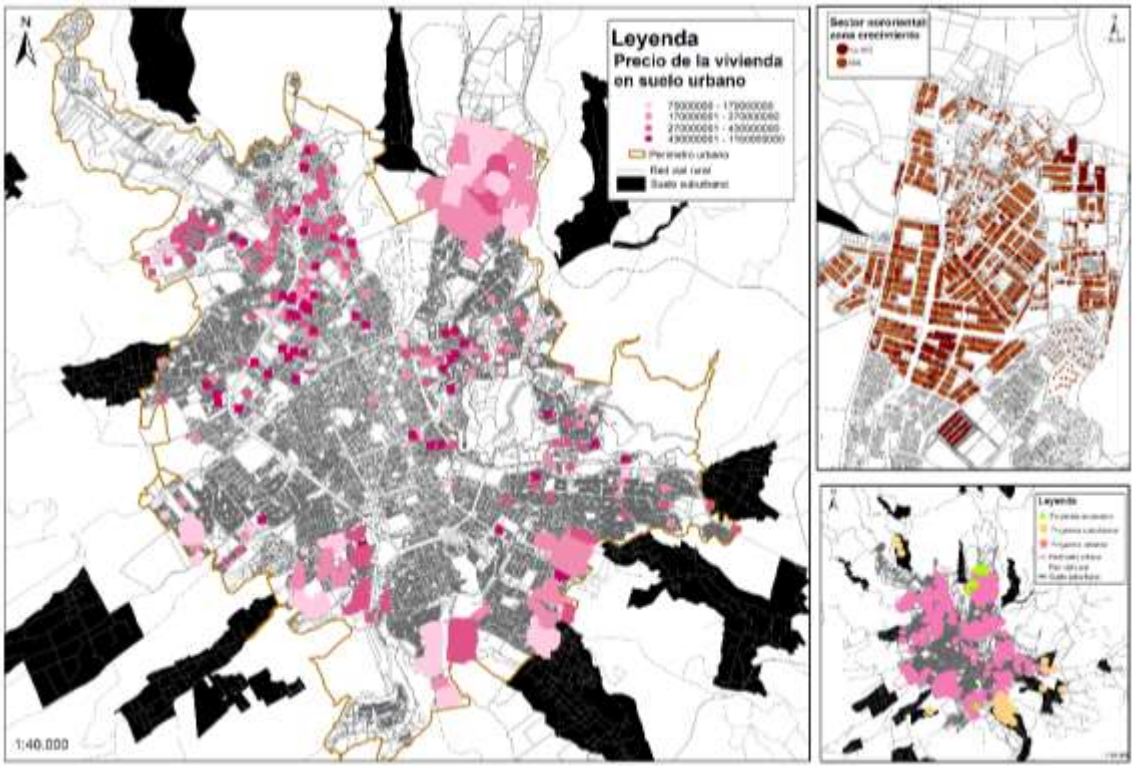
la vivienda mediante ArcMap 10.8, y se cruzó con capas de clasificación del suelo urbano, suburbano[1] y suelo rural.

De la Figura 4 se infiere que existen tres sectores en la ciudad que son propensos a la expansión residencial: Aranda, Jamondino y Jongovito. En el 2015, se desarrolló un macroproyecto de vivienda de interés social Torres de San Luis muy cerca de Aranda en disposición a la Ley 1537 de 2012, la cual facilitó el desarrollo urbano con la incorporación de suelo rural al perímetro urbano. En 2019, amparado en el marco dicha ley y la Ley 1753 de 2015, se expidió el Acuerdo No.019 de 2019 cuyo fin fue la ampliación del perímetro urbano a través de la inclusión de predios destinados al desarrollo y construcción de vivienda VIP y VIS en el municipio. En total se incorporaron siete predios, cuatro de ellos cerca de Aranda. Ninguno se ha desarrollado a la fecha.

Según la Figura 4, los precios oscilan entre los $75.000.000 y los $1.150.000.000. La vivienda social está por debajo de los $270.000.000. Las viviendas más caras se ubican al interior del perímetro urbano y generalmente están cerca de vías principales de la ciudad. Las zonas periféricas se destinan para la generación de vivienda de interés social, por ejemplo, en el sector nororiental cuando al hacer un acercamiento a los puntos de viviendas se observa que la gran mayoría corresponde con VIS. Aranda es el sector con menor valor de precio de suelo en suelo urbano.

[1] Como precisión metodológica, el suelo suburbano se delimitó en atención a la clasificación de corredores suburbanos, vivienda campestre y centros poblados. De este último, se hace la salvedad que también puede contener normativa de suelo rural para su aprovechamiento y ocupación.

Figura 4. Precio de la vivienda en el suelo urbano según registro de proyectos residenciales construidos entre el 2000 y 2022



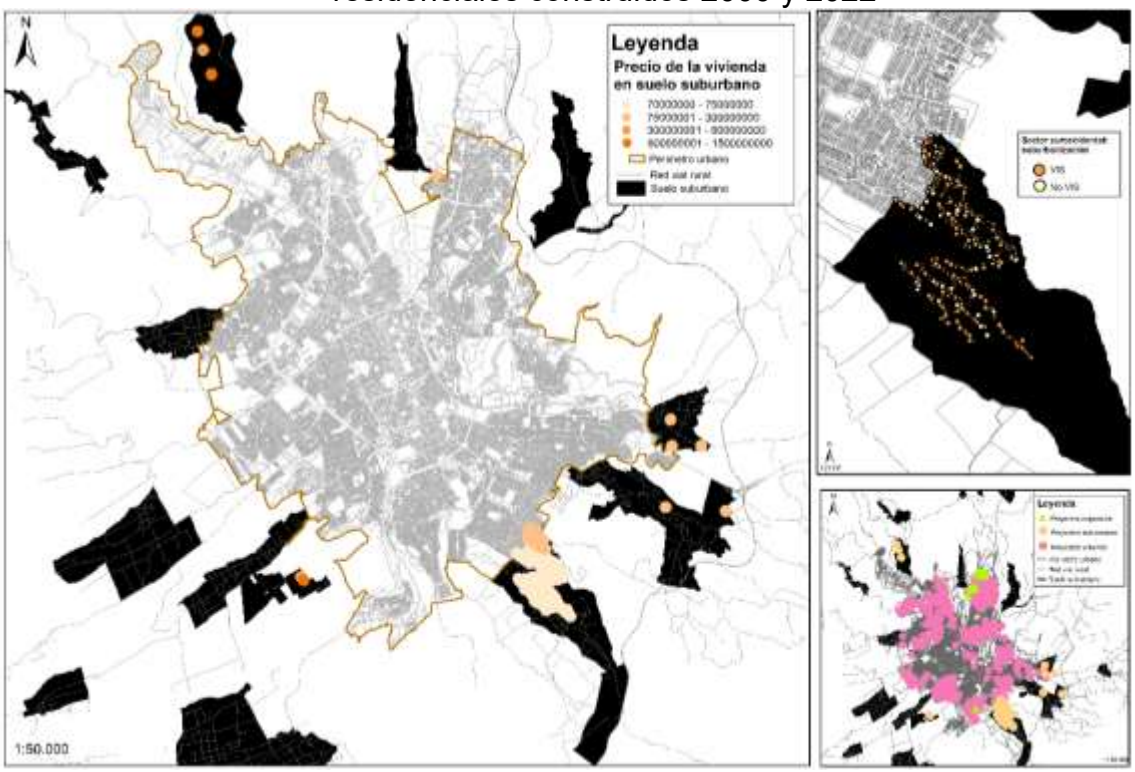
Nota. Elaboración propia.

Como precisión metodológica, la revisión de los proyectos residenciales se hizo únicamente en proximidad al perímetro urbano de Pasto, en este caso, el alto desarrollo de viviendas suburbanas en sectores como San Fernando, Buesaquillo y la Laguna seca no se evidencian en el registro. La vivienda con características suburbanas cuenta con precios que oscilan entre los $70.000.000 y los $1.500.000.000 (ver Figura 5); de estos, el sector con mayor valor del suelo se ubica en el norte de la ciudad, mientras que cercaa Jamondino se cuenta con viviendas entre los $70.000.000 y $300.000.000, esta vivienda está densificada y se reconoce como vivienda de interés social que además es objeto de mejoramiento integral.

En el POT de 2003, Jamondino se dispuso como zona de expansión para la generación de vivienda, sin embargo, para el 2015, se define como plataforma logística y área comercial. Se evidencia restricción de crecimiento en el sector sur, pero contrario a evitar

el desarrollo, la vivienda dispersa, propia del entorno suburbano, experimenta procesos de reloteo, subdivisión y densificación con cambios en la tipología edificatoria.

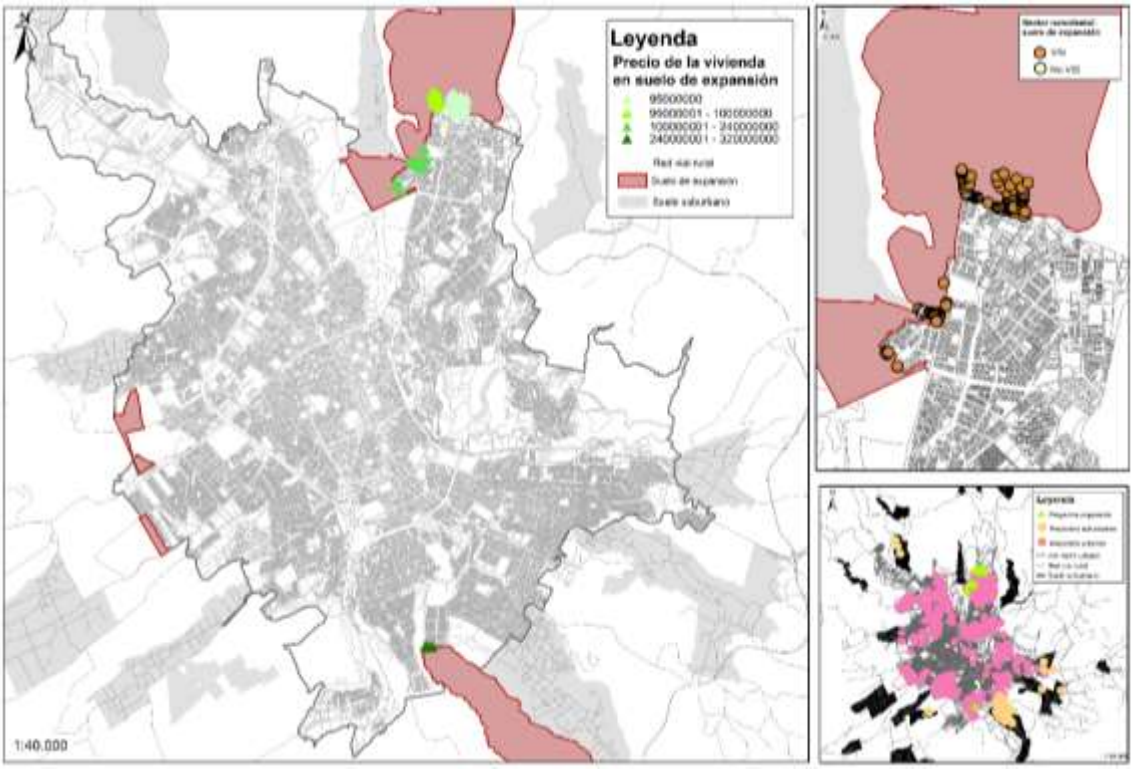
Figura 5. Precio de la vivienda en el suelo suburbano según registro de proyectos residenciales construidos 2000 y 2022



Nota. Elaboración propia.

Los precios de las viviendas ubicadas en suelo de expansión cuentan con precios entre los $95.000.000 y los $320.000.000. La vivienda más cara se ubica cerca de la zona de Jamondino, mientras la vivienda más barata está en el sector de Aranda, donde cabe aclarar no ocurre expansión de vivienda suburbana.

Figura 6. Precio de la vivienda en el suelo expansión según registro de proyectos residenciales construidos 2000 y 2022



Nota. Elaboración propia.

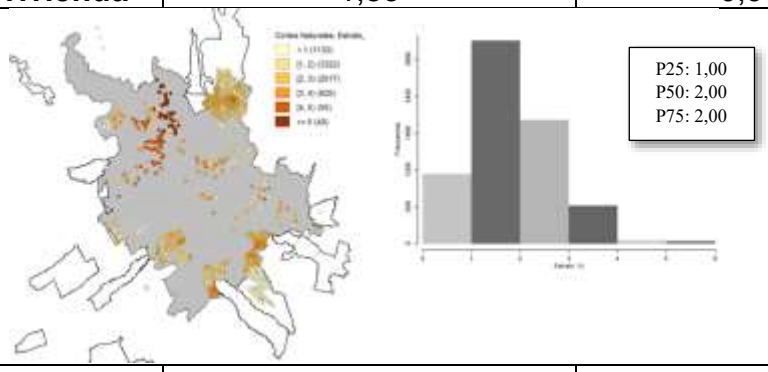
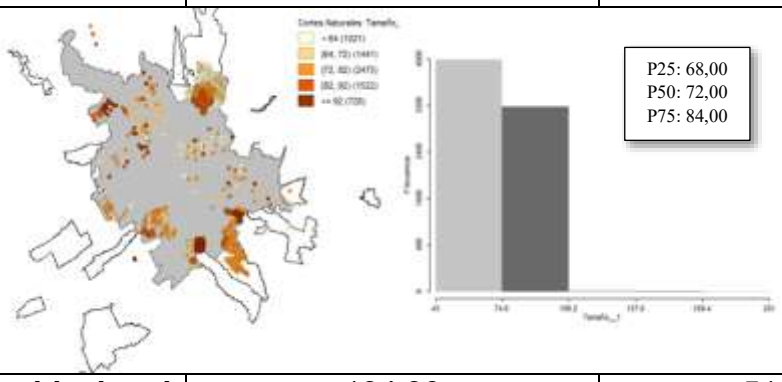
4. Resultados de la correlación entre los precios de suelo y factores críticos de habitabilidad

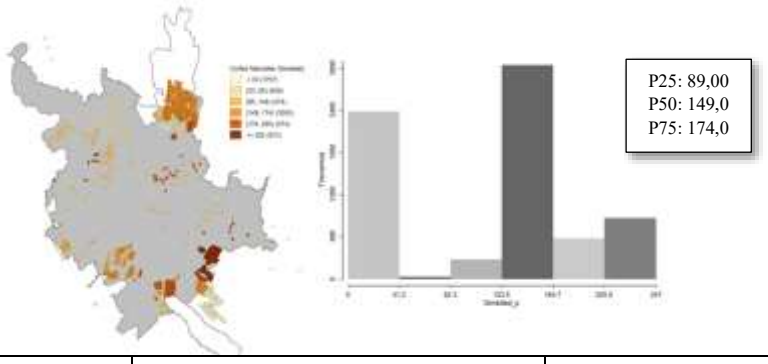
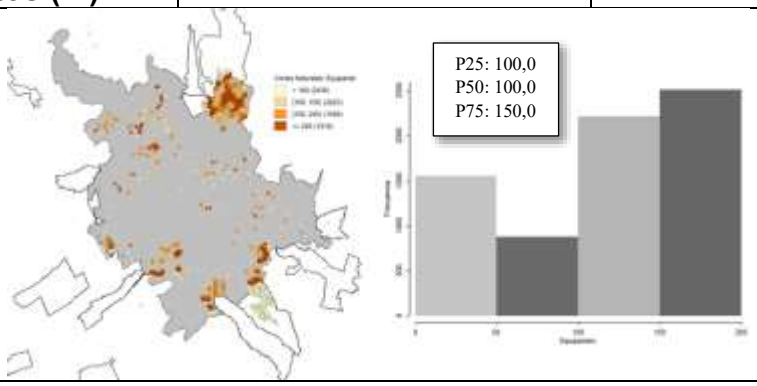
Se tomó a la habitabilidad urbana como la relación entre el tamaño y estrato de la vivienda, la proximidad a equipamientos urbanos y la densificación poblacional. La configuración del espacio urbano y las formas de habitar permiten establecer factores críticos para el habitar. El análisis estadístico descriptivo y espacial para los 12.391 datos muestra que en el lado norte de Pasto confluyen distintos estratos socioeconómicos. El sector de Aranda se destina para la generación de vivienda social y de ingresos bajos, mientras que el sector de la Torobajo y Avenida de los estudiantes aprovechan la valorización de suelo y de estrato. Sobre los resultados totales, la media indica que los proyectos residenciales se construyen en sectores de bajo estrato.

Principalmente, la vivienda cuenta con un tamaño medio de 78,98 m^2. A excepción del límite de Aranda, las periferias de la ciudad superan los 72 m^2, es decir, el tamaño de la vivienda en el sector suburbano es mayor que en los polígonos donde se destina la

vivienda social. Si bien la contención del crecimiento es inversamente proporcional a la densificación en las periferias, en Pasto, las periferias presentan tendencia a la densificación, lo que resulta en una *"elección"* poblacional por ocupar estos puntos de la ciudad. Finalmente, al observar la distribución espacial de las viviendas vs. equipamientos, el acceso puede ser variado en las periferias, por ejemplo: algunos puntos tienen una proximidad menor a 100 m mientras que otros están en los 200 m.

Tabla 2. Análisis estadístico descriptivo y espacial para los factores críticos de habitabilidad.

Factor crítico	Media	Desviación estándar
Estrato de la vivienda	1,83	0,998
		
Tamaño de la vivienda (m^2)	78,98	18,55
		
Densidad poblacional (Hab/Ha)	134,39	51,28

		
Distancia a equipamientos (m)	120,40	48,51
		

Nota. Elaboración propia.

Al contar con un índice de Morán positivo, los factores críticos de habitabilidad ocurren en unidades geográficas cercanas y, por tanto, pueden existir clústeres. Los factores tienen autocorrelación espacial positiva estadísticamente significativa que la hace proclive de una estructura espacial propia, es decir, que la hipótesis nula se descarta. La densidad poblacional es un indicador de fuerte patrón espacial por acercarse más a 1, valores altos y bajos tienden a estar más cerca de sí mismo o entre ellos.

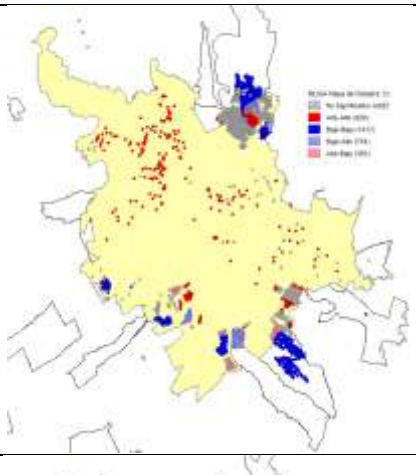
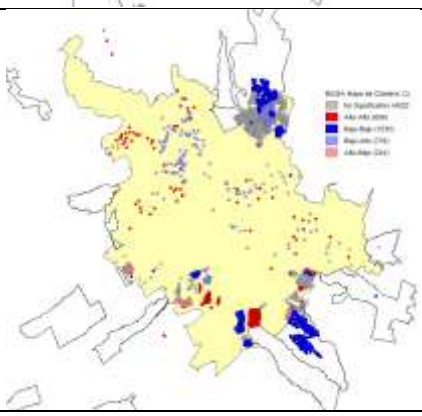
Tabla 3. Autocorrelación espacial de los factores críticos de habitabilidad y precio del suelo

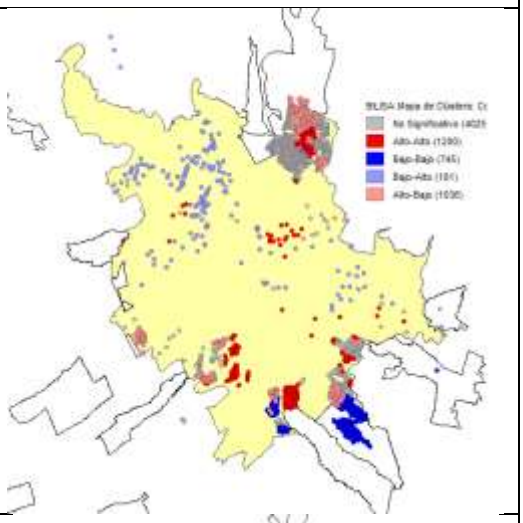
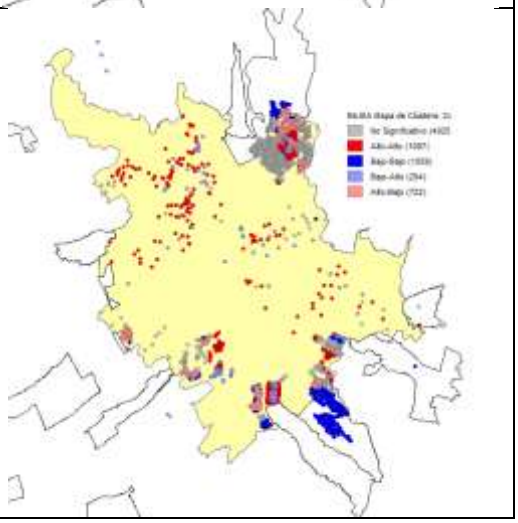
Factor crítico de habitabilidad	Índice de Morán	Puntuación Z	Valor P
Estrato de la vivienda	0.905	133,59	0,001
Tamaño de la vivienda (m^2)	0,873	121,27	0,001
Densidad poblacional (Hab/Ha)	0,944	133,25	0,001
Distancia a equipamientos (m)	0,827	119,21	0,001
Precio del suelo	0,797	118,69	0,001

Nota. Elaboración propia.

Después de la autocorrelación, se aplicó la I de Morán Bivariante para correlacionar los factores críticos de habitabilidad con el precio de suelo. Al igual que la autocorrelación, la interpretación se hace en favor del índice de Morán, puntuación z y valor p, pero teniendo en cuenta que el factor crítico de habitabilidad es la variable independiente y el precio de suelo la variable dependiente.

Tabla 4. Correlación entre los factores críticos de habitabilidad y el precio del suelo

Factor crítico de habitabilidad / precio del suelo	**Índice de Morán**	**Puntuación Z**	**Valor P**	**Clústeres**
Estrato de la vivienda	0.338	64,73	0,001	
Tamaño de la vivienda (m^2)	0,245	47,41	0,001	

Factor crítico de habitabilidad / precio del suelo	Índice de Morán	Puntuación Z	Valor P	Clústeres
Densidad poblacional (Hab/Ha)	0,204	40,10	0,001	
Distancia a equipamientos (m)	0,261	50,76	0,001	

Nota. Elaboración propia.

5. Discusión de resultados

El capitalismo no es únicamente un desarrollo económico, infiere en el desarrollo y la planificación espacial, por ende, en la transformación urbana lo que condiciona la comprensión del espacio urbano y los diferentes modos de relacionarse con este espacio. Por tanto, la producción de la vivienda, como valor de cambio e instrumento especulativo, ha transformado el proceso de habitar la ciudad, mediante mecanismos socio territoriales implícitos en la financiarización de la misma (Salinas y Janoschka, 2023). En esta financiarización existen nexos de finanzas-producción (inicio de la producción y venta de

la vivienda) y Estado-promoción (gestión del suelo para el desarrollo financiero de la vivienda) (Santana Rivas *et al*., 2021).

Según Salinas y Janoschka (2023), en este proceso de financiar lo cotidiano se ejercen dos mecanismos de poder: la disciplina y la regulación. Mientras que el primero se centra en la individualidad: ¿qué hace el individuo para adquirir una vivienda? ¿Cuáles son los comportamientos aceptados para alcanzar este propósito? ¿La obligación de pagar la hipoteca hace que el individuo acepte impositivamente las obligaciones propias del engranaje económico? El segundo tiene consecuencias en el habitar, entendido como proceso colectivo, justamente por las relaciones de poder que aspiran a la expropiación de valor desde la vivienda y el territorio (Jaramillo 2021, citado en Salinas y Janoschka, 2023). Con el desarrollismo permeando las dinámicas estatales y, por ende, las dinámicas urbanas, la vivienda queda reducida a una mercancía especulativa que entra como bien principal en la acumulación y explotación del capital, en palabras de Santana Rivas *et al.* (2021), la producción inmobiliaria del mercado de la vivienda es dinámica en el tiempo por cuanto sufre mutaciones producto de la financiarización y sus nexos.

La complejidad de adoptar instrumentos de gestión y financiamiento (planes parciales) en Pasto como medio para el desarrollo de unidades de actuación provoca desincentivos para el fomento de la gestión asociada y de estrategias para la construcción/mejoramiento de la vivienda. Los promotores y desarrolladores se desentienden del suelo vacante disponible en áreas de expansión –ya que es más escaso el capital que la tierra–, y lo que buscan es que el remanente (rentabilidad) sea significativamente mayor que lo destinado al pago del terreno. Además, es escasa la iniciativa de generar vivienda social en zonas de alta valorización en Pasto, por tanto, se hace aprovechamiento del suelo periférico donde la restricción normativa no impide el crecimiento, es más, se experimentan procesos suburbanos de densificación cerca del perímetro urbano, bajo un nuevo concepto de habitabilidad. Si el alza de los precios del suelo constituye un factor de aumento de los costos de construcción, por interrelación provocan un crecimiento de los precios de las viviendas, entonces el suelo suburbano aparece como una potencial solución de habitabilidad mediado por procesos de reloteo,

autoconstrucción y manejo de los factores críticos de habitabilidad que, aun no siendo óptimos, son adecuados para la ocupación suburbana.

Los espacios suburbanos son sujetos de transformación por el traslado de necesidades urbanas. La delimitación y clasificación del suelo suburbano en los instrumentos de ordenamiento implican la aplicación de las determinantes ambientales para el suelo rural (umbral de suburbanización y densidades máximas de ocupación), condiciones para el acceso o restricción del suelo. Sin embargo, existen deficiencias en la formulación metodológica para la determinación del umbral que impiden la disposición de normas urbanísticas para este tipo de suelo. A este respecto, la habitabilidad urbana más que concepto, se convierte en un indicador de seguimiento para la ocupación y asequibilidad del suelo suburbano que transforma la vocación del suelo, el cambio entre las dinámicas urbanas y el relacionamiento con el territorio.

La habitabilidad urbana reconoce el escenario o conjunto de escenarios que intervienen en las dinámicas suburbanas, entre ellas la morfología de la ciudad y las pretensiones para ordenar la ciudad con base en un modelo de ocupación específico. Físicamente la habitabilidad está relacionada con la espacialización de la vivienda, entonces la habitabilidad está permeada por la producción social del espacio y estas consideraciones hacen que la comprensión teórica y funcional del término requiera de la dimensión físico-espacial. El concepto de habitabilidad varía dependiendo de los factores evaluados y de la ubicación de la vivienda, pues si bien existen indicadores inherentes del habitar y bienestar urbano, el concepto se (re)define bajo los contextos en los cuales se inscribe. En las periferias suburbanas de Pasto: la estratificación socioeconómica, el tamaño de la vivienda y la distancia a equipamientos son correlacionales con el precio del suelo, por ende, los habitantes, en tanto el suelo suburbano o periférico cuente con las condiciones asociadas a los factores críticos de habitabilidad, *“elegirán”* ocupar dicho suelo a pesar de que la habitabilidad es menor en comparación con al habitar en suelo urbano.

Con la espacialización de clústeres se interpreta que, (i) de preferencia, los promotores y desarrolladores esperan incentivos del gobierno de la ciudad para construir vivienda social, en caso contrario se aprovecha el suelo suburbano en cercanía o proximidad del suelo urbano para ocuparlo bajo patrones de subdivisión predial y tendencia a la

densificación. (ii) La oferta de vivienda social y comercial se hace en distintos contextos: cuando se está próximo al suelo suburbano con desarrollo de vivienda, la vivienda social será de *"elección propia"* mientras que, si el suelo vacante limita con suelo de expansión sin crecimiento suburbano, la vivienda social es una *"elección establecida"*; adicionalmente, la vivienda comercial, no necesariamente corresponde con la tipología de vivienda campestre, pero sí se acerca morfológicamente a la vivienda urbana densificada.

6. Conclusiones

El precio del suelo se manifiesta por la valoración social que adquieren los terrenos frente a sus atributos como, por ejemplo, características intrínsecas del suelo como el tamaño o forma de la superficie y características extrínsecas como la ubicación y las actividades. (Luis, 2008). La valoración social de la vivienda (y del precio de suelo) es una condición resultada del "excedente de los precios de producción del espacio construido" (Ídem, 2009). Todo proceso de financiarización implica nuevas formas de organización urbana y, por tanto, producción de nuevas geografías mediadas por la valorización social del terreno. Si la (re) producción del espacio es un modo de espacialización, el crecimiento de la ciudad coloniza espacios 'no capitalistas' y consolida nuevos lugares para la capitalización de dichas rentas y la valoración social del predio, mediado por políticas de planificación espacial (Sevilla-Buitrago, 2023). En este contexto, se inscribe el concepto de habitabilidad urbana. En el caso de Pasto, ciudad intermedia con auge de crecimiento urbano se entiende bajo dos modalidades: la habitabilidad dada por (i) la densificación de la huella urbana asociada a la gestión predio a predio y no por desarrollo de suelo de expansión, y (ii) la habitabilidad que surge de la expansión de enclaves suburbanos hacia el perímetro urbano.

La necesidad de adquirir una vivienda marca un antecedente para las formas de ocupar la ciudad, en el ejemplo de Pasto se lleva a disponer de suelos rurales por incorporación al perímetro, suelos cercanos al perímetro urbano o suelos de expansión urbana aun cuando las dotaciones físicas y de infraestructura no son suficientes. Es preciso, además, reconocer que el suelo vacante per se generalmente no es un suelo llamativo para desarrollo formal o para insertarlo en el mercado del suelo con potencial de desarrollo

urbano. Entonces, si la falta de regularización del suelo en su ingreso al mercado limita la rentabilidad del suelo de expansión para promotores y desarrolladores; los incentivos para disminuir el costo de la vivienda recaen en el mayor aprovechamiento del predio para la generación de esa vivienda, lo que implica la disminución del tamaño de vivienda, ubicación de la vivienda en estratos socioeconómicos bajos que podría excluirlo de la provisión de servicios públicos y aumento en la densificación. Para el caso de la rentabilidad en suelo suburbano, este se encuentra mediado por la subdivisión predial y autoconstrucción de viviendas donde el tamaño se mantiene, la densificación puede ser más baja que en el suelo urbano, la estratificación genera menores costos en servicios públicos y se evidencian, medianamente, beneficios de proximidad con la ciudad.

Aunque los factores críticos de habitabilidad, en términos desarrollistas, no se aproximan a ser indicadores óptimos, lo cierto es que el nuevo concepto de habitabilidad para los sectores suburbanos ha generado que exista un desarrollo de vivienda suburbana por reloteo en preferencia al desarrollo de viviendas en suelo de expansión. El fraccionamiento predial suburbano es un patrón de crecimiento que, generalmente, no está previsto en la planificación espacial y territorial de la ciudad. Con el fraccionamiento ocurre una dispersión de la infraestructura, entre ellas, la vivienda que, al contrario de desincentivar la expansión, configura nuevos paradigmas de relacionamiento con el territorio, algunos de ellos irregulares. Así, la habitabilidad urbana en el entorno suburbano más que un indicador de seguimiento para el aprovisionamiento de bienestar evidencia la reproducción de la ocupación en el suelo, donde lo suburbano y los soportes urbanos no son contradictorios, en su lugar provee relaciones funcionales que en últimas son sujetos de transformación socioespacial.

Referencias

Castillo-Oropeza, O. A. y Alejandre-Ramos, G. (2012). La habitabilidad en la construcción del espacio: el caso de La Trinidad, Zumpango. *Quivera. Revista de Estudios Territoriales*, *14*(2), 49-72.

González Bastidas, A. (2021). *Territorio y ciudad. Del paisaje agrícola al paisaje urbano en los modelos de ocupación de Pasto 2000-2020.* Universidad Nacional de Colombia.

Luis, B. A. E. R. (2008). Precio del suelo, actividad inmobiliaria y acceso a la vivienda: el caso de la ciudad de Buenos Aires luego de la crisis de 2001/2002. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, *40*(156), 345.

Mayorga, J. M., García-García, D. M. y Hernández, L. (2017). Calidad de vida y su correlación con los precios del suelo: aproximación a la segregación residencial en Bogotá. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, 10*(19), 22-40. https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu10-19.cvcp

Rincón, M. C. y Campo Robledo, J. (2016). Análisis de la política de vivienda en Bogotá: un enfoque desde la oferta y la demanda. *Revista Finanzas y Política Económica, 8*(1), 105-122. https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=323544825006

Salinas, L. A. y Janoschka, M. (2023). Las biopolíticas de la financiarización de la vivienda: una aproximación a las violencias epistémicas del capitalismo financiero. *Revista de Estudios Sociales*, (85), 59-75.

Santana Rivas, L. D., Ortiz Núñez, S. y Cardona Trujillo, H. (2021). ¿Y la producción capitalista de vivienda en Medellín (2009-2017)? Siguiendo pistas de financiarización. *Revista invi*, *36*(103), 235-267.

Sevilla-Buitrago, A. (2023). Contra lo común: Una historia radical del urbanismo. Colección Alianza Ensayo. ISBN 978-84-1148-403-9