



Soy sociólogo por vocación de servicio,
por respeto al cambio social,
por soñar con políticas públicas no corruptas.

riverapalberto@gmail.com
76350010

La oferta de bienes inmuebles en Cochabamba y Santa Cruz

2022

Alberto Rivera Pizarro

Presentación

Este es un informe sobre una parte de los mercados de bienes inmuebles en general, se presentan datos de la oferta obtenidos de los avisos clasificados de Los Tiempos publicados desde enero a octubre 2022. La otra parte de estos mercados incluye la demanda para que se pueda hablar correctamente de mercados en general, pero no fue posible obtener datos de los consumidores, por tanto, sólo es un informe de precios de oferta de bienes inmuebles en este departamento.

Los informes sobre Cochabamba y Santa Cruz, fueron dividido en secciones, la primera presenta la metodología y las técnicas empleadas; la segunda presenta una síntesis teórica para los mercados inmobiliarios de Cochabamba; la tercera presenta la información empírica sobre las ofertas de bienes inmuebles separadas en clusters; la cuarta presenta las consideraciones finales y la quinta una sección con las ofertas en Santa Cruz; la sexta con las consideraciones finales y la séptima la Bibliografía utilizada para ambos informes.

Con las enseñanzas de los contextos políticos y sociales que influyen de manera directa a los actores participantes de esta parte de los mercados inmobiliarios; la sección 3 presenta los datos de oferta trabajados en Excel y los cruces de variables en SPSS con la información recolectada; es decir, muestra cómo medí la cantidad de precios y a partir de ellos, se puede observar los procesos de oferta como necesidades económicas de personas y familias, la sección 4 presentan las conclusiones como hechos sociales que motivarán nuevas preguntas de investigación.

Agradezco a Yirleyn Gabriel Montaña, egresada de la carrera de Comunicación en la universidad de San Simón que fue contratada como becaria de Ceres para trabajar como mi asistente de investigación, quien tuvo a su cargo el armado de las bases de datos de todas las ofertas que se vaciaron diariamente, eliminando los datos repetidos ya que existen ofertantes que pagan avisos anuales porque las ventas no son rápidas. Se ocupó de llamar por celular a todas las personas que no incluían datos de precios, localización y metros cuadrados.

Las bases de datos limpias suman 7.342 bienes inmuebles ofertados el 2022 que dieron origen a los cuadros y gráficas que se presentan en este documento con el siguiente detalle:

Cantidad de avisos en oferta	
casas en venta	807
casas en alquiler	798
casas en anticrético	691
lotes en venta	1.082
departamentos en venta	1.621
departamentos en anticrético	863
departamentos en alquiler	890
locales comerciales en venta	251
edificios en venta	165
galpones en alquiler	174
Total	7.342

Fuente: elaboración propia

Se llaman datos limpios a los que resultaron después de eliminar miles de duplicados en los 10 meses investigados.

Presentación

El desarrollo urbano de Cochabamba y de Santa Cruz en las últimas décadas muestra el fenómeno de mercantilización del suelo y la incorporación de capitales en la construcción de casas, edificios de departamentos y lotes para vender, fenómeno que es adecuado al tamaño de la población residente en este departamento, es decir, es considerablemente menor que en Santa Cruz.

El objeto central de estudio fueron los precios de los bienes inmuebles, como indicador principal y explicativo de las razones que mueven a que las personas se dediquen a estas actividades económicas, ante la ausencia de otras oportunidades para generar ingresos. Esto ha transformado a los bienes inmobiliarios urbanos en activos financieros que protegen a los inversionistas de las bajas tasas de interés que ofrecen los bancos y por coyunturas disponen de excesos de liquidez por ventas anteriores.

Como ustedes saben, al presentar datos sólo de las ofertas mediante la prensa, se dejaron de lado otros fenómenos económicos del lado de los demandantes, como los tiempos de espera de los que venden, los márgenes de ganancia, las comisiones de las empresas inmobiliarias, los precios aproximadamente reales de compra consignados en los documentos notariados de venta que se depositan en los estrados judiciales, ya que son objetos de estudios diferentes al que contiene este informe.

Esta investigación sobre la oferta de bienes inmuebles es parte de un esfuerzo como investigador de Ceres por comprender mejor el funcionamiento de nuestras sociedades y como el comercio es la principal actividad de las familias en Cochabamba y Santa Cruz, otras formas de comercio son las ofertas de venta, alquiler y anticréticos de bienes inmuebles.

Sección 1

Metodología

Desde el 10 de enero hasta octubre del 2022 se recolectaron diariamente los avisos de las páginas digitales y fueron trasladados a EXCEL para eliminar duplicados y cuando las bases estuvieron limpias, se exportaron a SPSS para elaborar cuadros de frecuencias y cuadros de cruce de las 4 variables utilizadas que fueron: a) municipios; b) distritos municipales c) precio total y d) precio por mts² que sirvieron para comprender los significados de la información.

El comportamiento de los mercados de tierras y vivienda es un tema de interés común en Latinoamérica y en Bolivia aunque existe una ausencia de información estadística confiable. Existen al menos tres fuentes de donde es posible recolectar datos sobre los mercados del suelo en las ciudades.

- 1) la primera y la más directa está en los avisos clasificados de la prensa diaria y especialmente de fines de semana. Se puede decir que por este medio se accede a los mercados tradicionales ya que tanto anunciantes como posibles compradores confían en las posibilidades masivas que ofrecen los periódicos para llegar a una porción importante de la ciudadanía que adquiere y lee la prensa de manera infrecuente.
- 2) La segunda fuente reside en empresas inmobiliarias y en los anuncios digitales en las diferentes redes, que en una gran proporción y por lo general no informan directamente la localización precisa de los bienes ni los datos completos de los bienes que ofertan para proteger su mercado y evitar que los interesados traten directamente con los propietarios.
- 3) La tercera fuente de información, más difícil de acceder desde la perspectiva de los investigadores urbanos, se presenta en letreros colocados en edificios y residencias tanto del centro de las ciudades como de los barrios económica y socialmente más solventes y en los barrios populares colocan avisos en las paredes de los bienes inmuebles ya que la población no invierte en publicidad de la prensa y confía más en la potencialidad de las comunicaciones vecinales y también en las redes sociales que portan y diseminan información con códigos culturales especializados en ventas.

Si bien los letreros son una fuente indirecta, a diferencia de la prensa, estos avisos no consignan precios ni características de las viviendas o terrenos, por tanto su utilidad para la investigación social es limitada, además exige recorrer en movilidad cada manzano de los barrios, fotografiar los avisos; marcar con GPS la localización de cada predio; llamar por celular a cada ofertante y de esta manera estas actividades elevan los tiempos y costos de investigación, por eso a quienes nos interesan estos temas, técnicamente existe una obligación de recurrir a los periódicos digitales.

Como novedad, la cantidad de avisos colocados por empresas inmobiliarias se ha reducido considerablemente y los ofertantes directos son los y las propietarias que volvieron a pagar avisos de prensa, probablemente porque durante la pandemia utilizaron las redes sociales mediante los grupos dedicados a la compra y venta de todo tipo de bienes.

El nuevo rostro en los avisos es que la oferta proviene de los dueños (as) directos hacia los posibles compradores o usuarios en los avisos comunican que los acuerdos serán directos y avisan a las

inmobiliarias para que se abstengan de intervenir. Lo negativo es que en muchos casos, no colocan precios ni datos de ubicación, hecho que perjudica la investigación de estos mercados.

En los objetivos de esta investigación se colocaron preguntas que guiaron el método cuantitativo con el que se trabajó y las respuestas fueron trabajadas sobre una unidad de análisis principal constituida por los precios de los avisos clasificados de los periódicos Los Tiempos de Cochabamba y El Deber de Santa Cruz.

El problema de investigación

La tierra urbana y rural y los bienes inmuebles construidos son fuente de creación de capital y por ello los mercados del suelo tienen comportamientos particulares en cada ciudad y en cada país. Los agentes que intervienen desde el lado de la oferta son propietarios comunes, existen algunos que hacen una sola operación de venta en su vida, existen otros que comercializan diariamente como los empresarios inmobiliarios, existen otros que comercializan por temporadas como los constructores de viviendas y departamentos y existen otros extra legales que ocupan y poseen terrenos de engorde e intervienen en los mercados sólo en determinadas oportunidades.

El problema de esta investigación viene definido por las siguientes preguntas:

- ¿Qué características tiene el funcionamiento de los mercados del suelo en las ciudades de Cochabamba y Santa Cruz?
- ¿La ciudad se vende como cualquier negocio?
- ¿Se ofertan más casas y departamentos en alquiler y anticrético?
- ¿Qué tan amplia fue la oferta de locales comerciales y galpones como indicadores de la salud de las actividades de comercio?
- ¿Qué tan importante fue la oferta de habitaciones sueltas en alquiler?
- Por último una pregunta académica, ¿Dónde pueden vivir las familias de escasos recursos?

Esta investigación no alcanza a la demanda de bienes ya que metodológicamente no es posible caracterizar tipológicamente a los compradores porque cada año son miles las operaciones de mercado ejecutadas y los registros oficiales se realizan con las llamadas minutas de transferencia que se encuentran archivadas en dependencias judiciales. Además, estas minutas contienen información falseada sobre los verdaderos montos definidos entre ofertantes y compradores, como una larga tradición en las notarías para reducir los impuestos de transferencia, a pesar de las tablas municipales vigentes y por ello no son documentos confiables en investigaciones sociales.

Sección 2

La oferta de bienes inmuebles en Cochabamba

Existe un protagonismo especial del capital inmobiliario en la economía de Cochabamba que acompaña las ordenanzas municipales de edificación cada vez más flexibles, aunque recientemente con criterios ecológicos.

Existe un estrecho vínculo entre las actividades comerciales cotidianas y los mercados de inmuebles porque los inversionistas trasladan capital a la propiedad de bienes que se mantienen en el tiempo como respaldo material que antes se llamaban tierras de engorde, ya que esperaban que la expansión urbana aumentaría su valor.

Estos mercados provocan algunas transformaciones no muy comunes en esta ciudad, uno de ellos es la compra sin ocupación de inmuebles en edificios en las mejores avenidas que permanecen años en condiciones de “capital muerto”.

En Cochabamba, algunos edificios nuevos y otros, permanecen en las noches con gran parte de las luces de los departamentos apagadas, cuando se pregunta a los porteros si existen departamentos disponibles, responden que todos están comprados y que no existe nada disponible; este fenómeno también se presenta en otras ciudades con las mismas características, quizá son resultado de los años en que las inversiones en bienes inmuebles incrementaban su valor con el paso del tiempo, pero este fenómeno parece haberse detenido o anulado parcialmente con la pandemia del 2020.

Como no se ofertan, los departamentos no se venden ni alquilan, entonces permanecen como capital muerto porque no rinden a sus propietarios ningún beneficio mensual o anual ya que no están ocupados, entonces, cuando los dueños intentan vender colocan avisos clasificados en la prensa y en las redes sociales durante muchos meses hasta que logran el interés de algún comprador y sus familias.

¿Qué puede hacer una persona que acumula algo de dinero, pero no tiene dónde invertirlo? Quiere seguridad a largo plazo, pero no hay acciones de grandes empresas a la venta; o no sabe hacer negocios; entonces comprar inmuebles es una manera de ahorrar a largo plazo, porque no le preocupa el rendimiento y a veces ni siquiera el mantenimiento de valor.

Casas en venta

De los 807 avisos clasificados que se recolectó en el año, el 65.6% estaba en la ciudad de Cochabamba y los más notables en los municipios de Sacaba (11.9%), Tiquipaya (11.2%), Colcapirhua (5.3%) y Quillacollo (4.0%).

Cuadro 1
Cantidad de avisos publicados por municipios

	Frecuencia	Porcentaje
Cochabamba	529	65,60
Chapare	5	0,60
Colcapirhua	43	5,30
Mizque	2	0,20
Quillacollo	32	4,00
Sacaba	96	11,90
Sipe Sipe	4	0,50
Tarata	2	0,20
Tiquipaya	90	11,20
Vinto	4	0,50
Total	807	100

Fuente: elaboración propia

En el cuadro siguiente se consignan las ofertas en intervalos de precios.

Cuadro 2
Intervalos de precios de casas en venta

	Frecuencia	Porcentaje
1 a 70.000 dólares	49	6,10
70.001 a 100.000 dólares	75	9,30
100.001 a 300.000 dólares	344	42,60
300.001 a 500.000 dólares	163	20,20
500.001 y más dólares	176	21,8
Total	807	100

Fuente: elaboración propia

Hay muy pocas ofertas de casas con precios inferiores a cien mil dólares, decididamente sólo pueden comprar una casa las familias solventes, el 42% de los avisos ofertan a precios entre cien y 300 mil dólares.

Cuadro 3
Estadígrafos de precios de casas en venta

Nº	Válido	807
	Perdidos	0
Media		238.728
Mediana		180.000
Moda		115.000
Desviación Estándar		230.184

Fuente: elaboración propia

Estos estadígrafos muestran que la mediana está muy próxima a la media aritmética en una curva normal y que la moda está próxima a los precios inferiores (\$us. 115.000), esto significa que una gran

parte de los 807 datos se sitúan cerca de los precios bajos y la desviación estándar muestra que hay una dispersión moderada de los precios y que están cerca de la media.

Cuadro 4
Precios agrupados por municipios

	Cochabamba	Chapare	Colcapirhua	Mizque	Quillacollo	Sacaba	Sipe Sipe	Tarata	Tiquipaya	Vinto	Total
1 a 70.000 dólares	23 46,90%	2 4,10%	3 6,10%	1 2,00%	3 6,10%	13 26,50%	1 2,00%	2 4,10%	0 0,00%	1 2,00%	49 100%
70.001 a 100.000	38 50,70%	1 1,30%	6 8,00%	0 0,00%	9 12,00%	16 21,30%	1 1,30%	0 0,00%	3 4,00%	1 1,30%	75 100%
100.001 a 200.000	208 60,50%	1 0,30%	20 5,80%	1 0,30%	14 4,10%	45 13,10%	0 0,00%	0 0,00%	54 15,70%	1 0,30%	344 100%
200.001 a 300.000	118 72,40%	1 0,60%	11 6,70%	0 0,00%	2 1,20%	18 11,00%	0 0,00%	0 0,00%	13 8,00%	0 0,00%	163 100%
300.001 a 400.000	72 77,40%	0 0,00%	3 3,20%	0 0,00%	2 2,20%	3 3,20%	1 1,10%	0 0,00%	12 12,90%	0 0,00%	93 100%
400.001 a 500.000	27 79,40%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	1 2,90%	0 0,00%	1 2,90%	0 0,00%	4 11,80%	1 2,90%	34 100%
Más de 500.000	43 87,80%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	1 2,00%	1 2,00%	0 0,00%	0 0,00%	4 8,20%	0 0,00%	49 100%
Total	529 65,60%	5 0,60%	43 5,30%	2 0,20%	32 4,00%	96 11,90%	4 0,50%	2 0,20%	90 11,20%	4 0,50%	807 100%

Fuente: elaboración propia

Este cuadro, algo complejo, muestra que se pueden encontrar casas menores a 70 mil y menores a cien mil dólares en Cochabamba, Sacaba y Colcapirhua. La situación de este mercado de casas es notoria porque hay ofertas para todo tipo de demandantes solventes, la diversidad de precios no significa que las casas sean similares como bienes económicos, sino que debe ser un efecto de las dificultades que existen para vender ya que por información de prensa y los informativos de radios, las operaciones comerciales toman mucho tiempo, en algunos casos superiores a un año, esto se comprueba en nuestras bases por la repetición de los mismos avisos durante muchos meses. En algunos comentarios de Facebook, señalan que existen serias diferencias entre el precio ofertado y el precio final al momento de realizar el documento legal de compra, por esa situación, los documentos notariados no son confiables para realizar investigaciones de precios finales.

Algunos ofertantes de casas incluyeron precios por metro cuadrado:

Cuadro 5
Intervalos de precios por metro cuadrado

	Frecuencia	Porcentaje
1 a 100 dólares	19	2,4
101 a 200 dólares	25	3,1
201 a 500 dólares	60	7,4
501 a 1000 dólares	564	69,9
Total	668	82,8
Perdidos	139	17,2
Total	807	100

Fuente: elaboración propia

En este cuadro se observa que el 70% de las ofertas que señalaron los metros cuadrados de las casas en venta eran mayores al intervalo entre 501 a 1.000 dólares y que en pocos casos los precios x mt² eran inferiores a 500 dólares.

Casas en alquiler

Se encontraron 672 avisos de oferta de casas en alquiler, muy pocos con ofertas menores a cien dólares, pero los intervalos superiores muestran en proporción cantidades superiores a los 200 dólares.

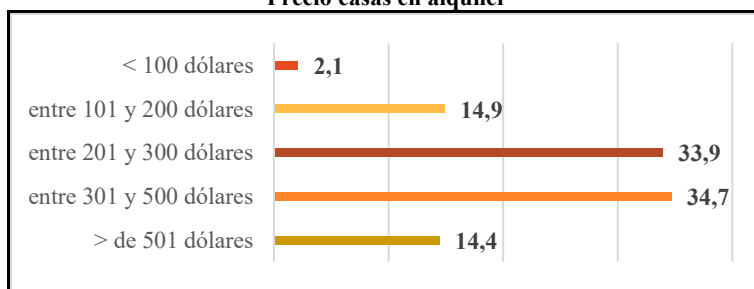
Cuadro 6
Cantidad de casas en alquiler

	Frecuencia	Porcentaje
< 100 dólares	14	2,1
entre 101 y 200 dólares	100	14,9
entre 201 y 300 dólares	228	33,9
entre 301 y 500 dólares	233	34,7
> de 501 dólares	97	14,4

Fuente: elaboración propia

Este es un mercado diverso, pero con precios entre 201 y 300 dólares y con una ligera mayoría entre 301 y 500 dólares.

Gráfica 1
Precio casas en alquiler



Fuente: elaboración propia

La gráfica muestra la necesidad de los propietarios de casas por recibir ingresos, el mercado regula que pidan alquileres entre 200 y 300 dólares, pero también en la escala superior de 301 a 500 dólares, que es un monto elevado en relación al nivel del salario mínimo vital y los costos de la canasta familiar en Cochabamba el 2022.

Cuadro 7
Estadígrafos de precios de casas en alquiler

N°	Válido	672
	Perdidos	0
Media		403,91
Mediana		300
Moda		300

Fuente: elaboración propia

Los estadígrafos informan que la media del conjunto de datos está en 404 dólares, la media en \$. 300 y la moda muestra que la mayor parte de los datos están cerca a estos 300 dólares mes.

La ciudad de Cochabamba oferta más del 70% de casas en alquiler, pero son importantes los porcentajes en Sacaba y Tiquipaya que son ciudades intermedias que probablemente tienen buenas

condiciones de servicios, equipamientos y vías de comunicación y por ello, las ofertas de casas en alquiler, aunque no son muchos avisos, muestran precios cercanos a la mediana.

Cuadro 8
Intervalos de precios de casas en alquiler por municipio

	Cochabamba	Colcapirhua	Quillacollo	Sacaba	Tiquipaya	Total
< 100 dólares	10	0	0	2	2	14
entre 101 a 200 dólares	66	11	1	16	6	100
entre 201 a 300 dólares	159	14	9	25	21	228
entre 301 a 500 dólares	161	11	10	27	24	233
> de 500 dólares	82	2	0	6	7	97
Total	478	38	20	76	60	672
	71,13	5,65	2,98	11,31	8,93	100

Fuente: elaboración propia

Para examinar sólo la situación de alquileres de la ciudad de Cochabamba, el siguiente cuadro muestra la distribución de los precios en 12 de los 15 distritos municipales.

Cuadro 9
Cantidad de casas en alquiler por precios y distritos

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
< 100 dólares	2	0	1	2	0	2	0	1	0	2	0	0	10
entre 101 a 200 dólares	4	10	12	11	5	5	1	1	2	9	1	5	66
entre 201 a 300 dólares	5	23	25	15	11	11	4	2	3	31	8	20	159
entre 301 a 500 dólares	10	16	25	17	10	6	2	6	6	40	8	15	161
> de 500 dólares	8	6	9	10	4	4	2	0	0	23	6	9	82
Total	29	55	72	55	30	28	9	10	11	105	23	49	478
%	6,07	11,51	15,06	11,51	6,28	5,86	1,88	2,09	2,3	21,97	4,81	10,25	

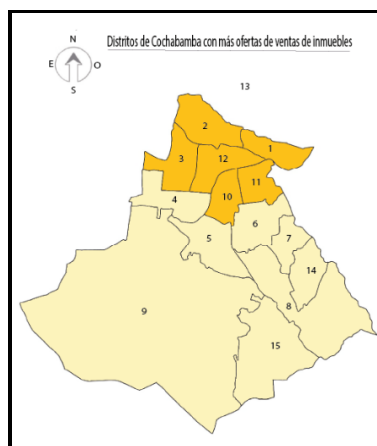
Fuente: elaboración propia

Se observa que el porcentaje mayor sobre los 478 avisos está en el D10¹ que es central en la ciudad, seguido del D3 que está próximo a Tiquipaya al oeste, y en los distritos 2² y 12³ que están relativamente al norte y son considerados territorios con mayor plusvalía para las operaciones comerciales de venta.

¹ El D10 corresponde al casco viejo de la ciudad, contiene gran parte de las entidades administrativas del departamento, tiene una extensión de 481 hectáreas, está localizado al centro del municipio, limita al norte y oeste con el río Rocha, al este con las Av. Oquendo, República, Pulacayo y Barrientos; al sur con la Av. Sajama, detrás de la colina de San Sebastián, junto a los D 11 y 12 conforman territorialmente el centro de la ciudad.

² El D2 incluye las zonas de Alto Aranjuez, Mesadilla, Mayorazgo; Condebamba, Temporal y Alto Queru Queru.

³ El D12 incluye las zonas de Sarco, Cala Cala, Queru Queru.



El mapa muestra que los distritos del centro y del norte son los que ofertan más casas en alquiler, esto muestra concentración de la oferta en algunos distritos y no en toda la ciudad.

Casas en anticrético

Se encontraron 691 casos de oferta de casas en anticrético, la mayor parte en los municipios de Cochabamba, Sacaba y Tiquipaya.

Cuadro 10
Casas en anticrético en municipios

	Frecuencia	Porcentaje
Cochabamba	447	64,7
Colcapirhua	38	5,5
Quillacollo	23	3,3
Sacaba	103	14,9
Tiquipaya	80	11,6
Total	691	100

Fuente: elaboración propia

[...] Se denomina anticrético a un contrato por el cual una persona entrega un monto de dinero para ocupar un inmueble. El contrato tiene una duración de un año de manera obligatoria. Luego de ese tiempo el contrato puede extenderse por un año más de manera voluntaria y por acuerdo de partes. Después de ese período, el contrato termina y el dueño del inmueble devuelve el dinero al arrendatario. (<https://es.wiktionary.org/wiki/anticretico>).

Es una forma de conseguir capital, sin necesidad de acudir a un Banco estatal o privado, culturalmente es una práctica histórica que ejecutan personas y familias propietarias o poseedoras que sacan provecho de su bien inmueble ofreciéndolo para recibir una cantidad de dinero, generalmente en dólares, que lo usan durante un período de uno o 2 años sin pagar intereses.

Quienes contratan un anticrético saben que su capital no ganará intereses durante el tiempo definido, pero tienen 2 ventajas a su favor, una que pueden retirar su dinero para cambiar de ciudad o para utilizarlo comercialmente, la segunda ventaja es que si el propietario no logra devolver el monto fijado, el ocupante puede generar una demanda legal para apropiarse del bien inmueble, siempre y cuando haya tenido la viveza de inscribirlo en Derechos Reales en calidad de ocupante, al momento de realizar el contrato.

Cuadro 11
Municipios por precios de casas en anticrético expresado en porcentajes

Municipio por precio	Sus. 1 a 17.999	Sus. 18.000 a 24.999	Sus.25.000 a 37.999	más de 38.000	Total %
Cochabamba	15.24	11.61	19.30	18.43	64.59
Colcapirhua	1.02	1.60	2.32	0.58	5.52
Quillacollo	0.58	1.16	1.45	0.15	3.34
Sacaba	5.52	3.48	3.05	2.90	14.95
Tiquipaya	2.03	1.16	3.92	4.50	11.61
Total %	24.38	19.01	30.04	26.56	100.00

Fuente: elaboración propia

Los precios de los anticréticos se ven en el cuadro leyendo cada una de las columnas y sus totales, que muestran que los mayores porcentajes están entre el intervalo 25 mil a 37.999 y especialmente en el intervalo mayor a 38.000 dólares.

En la primera columna, se observan ofertas con precios relativamente bajos que llevan a los interesados en realizar estos acuerdos que se basan en una negociación comercial entre partes, ambos calculan sus posibilidades de contar en el monto solicitado por el propietario y a su vez, este calcula sus posibilidades de devolver en uno o 2 años el dinero que recibirá, bajo riesgo de un juicio legal.

A continuación, se verá un aspecto técnico de estos contratos de anticresis referido a los metros cuadrados de las casas ofertadas.

Cuadro 12
Precio por mt² de casas en anticrético expresado en porcentajes

mt ² por precio	1 a 17.999 dólares	18.000 a 24.999 dólares	25.000 a 37.999 dólares	más de 38.000 dólares	Total %
1 a 256 mt ²	5.96	4.47	8.51	5.74	24.68
257 a 299 mt ²	6.81	5.32	6.60	4.26	22.98
300 a 349 mt ²	7.23	5.32	8.72	5.74	27.02
más de 350 mt ²	3.40	4.89	7.87	9.15	25.32
Total %	23.40	20.00	31.70	24.89	100.00

Fuente: elaboración propia

Las marcas en amarillo muestran los % más elevados, al parecer, no hay una relación directa entre estas variables, que seguramente se encontrará en las ofertas de departamentos, por su construcción relativamente reciente, en tanto las casas pueden haber sido construidas hace décadas.

El siguiente cuadro presenta las ofertas de casas en anticrético sólo para los distritos de la ciudad de Cochabamba, se incluyeron 13 de los 15 distritos que son los que presentaron datos.

Cuadro 13
Distritos en Cochabamba por precios de casa en anticréticos en porcentajes

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	%
menos de 17.999 dólares	2.24	3.13	3.13	2.68	1.12	2.68	0.22	1.57	1.57	2.68	1.12	1.12	0.22	23.49
18.000 a 24.999	2.46	4.03	2.68	0.89	1.34	0.45	0.00	0.67	0.67	2.01	1.57	1.34	0.00	18.12
25.000 a 37.999	4.25	2.91	4.92	4.92	1.79	3.13	0.45	0.45	0.89	2.68	0.89	2.46	0.00	29.75
más de 38.000	1.57	2.68	2.68	4.47	1.57	2.01	0.00	0.45	0.67	5.82	1.34	5.15	0.22	28.64
%	10.51	12.75	13.42	12.98	5.82	8.28	0.67	3.13	3.80	13.20	4.92	10.07	0.45	100.00

Fuente: elaboración propia

Los porcentajes más elevados se notan en los distritos del centro de la ciudad, D10 y D12, le sigue el D3 que está próximo a Tiquipaya y el D4 al oeste, el D2 y el D1 que son vecinos del 12 al norte.

Los precios más bajos se ofertan en los Distritos 7-8-9 al sur y en el D13 que corresponde al parque Tunari.

Lotes en venta

Se encontraron 1.082 avisos de venta de lotes que deben entenderse como terrenos o predios sin construcciones que son términos comunes en estudios de suelos, esta cifra es menor que la cantidad de departamentos en venta (1.621) en Cochabamba.

Puede pensarse que exista escasez de terrenos en el centro histórico, probablemente porque existen pocos lotes desocupados o baldíos, pero lo más seguro es que se ofertan como lotes las casonas viejas que deben estar cumpliendo la función de terrenos de engorde que es un fenómeno común de los mercados del suelo.

Dos intelectuales altamente reconocidos, Samuel Jaramillo y Carlos Morales Schechinger como representantes de una nueva corriente de pensadores dedicados a la comprensión de los mercados del suelo en las ciudades de nuestro continente, crearon varios conceptos de renta del suelo alejados del pensamiento de Carlos Marx que propuso la teoría de la renta del suelo en el capítulo XXIII del tomo III del Capital. Jaramillo en un artículo del 2003 señaló teóricamente las características particulares de los terrenos:

*[...] El papel que cumple la **fertilidad** en el campo lo desempeñaría en la ciudad lo que podríamos llamar **constructibilidad** si por ella entendemos las características geomorfológicas de los distintos lotes, que hacen que para producir un inmueble con características similares, se deba incurrir en costos diversos, es el caso de la capacidad portante de los terrenos, la pendiente, la anegabilidad, etc. (Jaramillo 2003:3)⁴.*

Lo que sabemos es que históricamente la tierra es fuente de generación de capitales, la economía interpreta este fenómeno desde la teoría de la renta de suelo, nacida en los clásicos de los siglos XVI y XVII y reinterpretada por académicos del tercer milenio. La renta del suelo urbana se entiende como un movimiento económico generado por la propiedad del espacio natural o artificial (construido) que gracias a su proceso productivo de construcción de viviendas o de alquiler del espacio vacío sin mejoras, permite al propietario obtener ingresos especiales.

[...] La sobre ganancia se transforma en lo que en economía se conoce como renta del suelo. Las principales escuelas de Economía reconocen que el propietario exige para sí una renta al usuario del suelo sin agregar un valor equivalente a la economía. Por ello las operaciones de compraventa del suelo son considerados sólo como transferencias y no como incremento del producto bruto en la contabilidad económica de un país (Morales 2005:3)⁵.

⁴ Jaramillo Samuel, (2003), *Fundamentos económicos de la participación en plusvalías*, documento preparado para CIDE, Universidad de los Andes, Lincoln Institute of Land Policy, Curso a distancia sobre Mercados del suelo en ciudades latinoamericanas.

⁵ Morales Schechinger Carlos, (2005 a), *Algunas peculiaridades del suelo urbano*, Texto preparado para el curso de Educación a Distancia sobre los Mercados del Suelo en Ciudades Latinoamericanas, Lincoln Institute of Land Policy.

Los comentarios anteriores sólo son pistas para la comprensión teórica de las ventas de lotes en las ciudades de Cochabamba y Santa Cruz, que son los objetos centrales de atención en estas investigaciones.

Volviendo al texto sobre las ofertas, para facilitar la lectura, el siguiente cuadro muestra los precios agrupados en intervalos.

Cuadro 14
Intervalos de precios de lotes en venta

	Frecuencia	Porcentaje
menos de \$us. 70.000	266	24,6
\$us. 70.001 a 100.000	214	19,8
\$us. 100.001 a 200.000	369	34,1
\$us. 200.001 a 300.000	137	12,7
más de \$us. 300.001	96	8,9
Total	1.082	100

Fuente: elaboración propia

De los 1.082 avisos las mayores frecuencias están en los intervalos menores a 200 mil dólares, marcados con amarillo, que son los porcentajes más elevados.

Cuadro 15
Precios en intervalos cruzados por cantidad de mts² de lotes en venta en %

	< de 299 Mt ²	300 a 499 mt ²	500 a 599 mt ²	> de 600 mt ²	Total %
< de \$us. 70.000	9.03	9.76	1.56	5.09	25.44
\$us. 70.001 a 100.000	6.23	8.72	1.66	4.05	20.66
\$us. 100.001 a 200.000	11.53	12.67	3.53	4.67	32.40
\$us. 200.001 a 300.000	5.50	4.05	0.93	2.18	12.67
más de \$us. 300.001	3.12	3.84	0.52	1.35	8.83
Total %	35.41	39.04	8.20	17.34	100.00

Fuente: elaboración propia

Leyendo los totales de cada columna, se observa que mayormente se ofertan lotes menores a 499 mts² y un 17% mayores a 600 mts² a precios consignados en los intervalos.

En el cuadro siguiente se consignan los precios por metro cuadrado de los 15 distritos de la ciudad de Cochabamba, no figura el D13 porque está sin anuncios. Para que no haya confusión, los datos del cuadro son precios reales por metro cuadrado fueron ordenados desde más barato a la izquierda al más caro en el extremo derecho.

Cuadro 16
Precios de lotes por mt² por Distritos de Cochabamba

Distritos															
1	95	129	202	282	304	392	418	460	500	667	709	800	938	1.625	
2	21	30	434	450	459	484	509	579	655	811	940	964	1.050	1.545	1.761
3	32	61	215	221	573	575	635	679	680	1.167	1.250	1.425	2.759	3.558	5.750
4	80	127	287	287	400	404	410	580	586	1.067	1.071	1.087	1.739		
5	31	38	213	243	288	303	367	556	632	7.333					
6	99	163	354	370	628	680	806								
7	56	77	457	457	517	677	1.300								
8	17	36	259	307											
9	30	105	220	222	230	236	240	293	296	420	450	500	585	3.200	
10	29	33	163	169	184	196	225	815	845	996	1.067	1.071	1.403	1.750	2.800
11	93	104	312	331	575	616	957								
12	86	91	356	357	444	476	649	1.040	1.053	1.429					
14	140	164													
15	168														

Fuente: elaboración propia

No existen precios homogéneos. En los distritos 14 – 15 y 8 hay pocos datos porque no aparecieron ofertas en los avisos clasificados. Para mejor entendimiento, no son precios promedio por distrito, son sólo muestras de precios para comparar.

Los distritos 10 -11 y 12 fueron tradicionalmente los más caros, pero en este año 2022 se ofertaron precios altos en los municipios del norte de la ciudad 1 – 2 y 3 y oeste como el D4. Este gráfico muestra que la ciudad se vende en gran parte de su extensión.

Lotes en venta en municipios

Las diferencias entre las rentas agrícola y urbanas provienen en los diferentes usos y cualidades de las tierras. Cualquier propietario en un terreno determinado puede cultivar directamente o trabajar *a/ partir*⁶ en las dos formas obtiene ingresos desde el uso de la tierra ya con productos anuales o perennes, independiente de las características del suelo por calidad de la tierra y por la disponibilidad o no de riego.

Existe una importante cantidad de ofertas en 16 municipios, esto muestra el interés por generar ingresos adicionales a sus medios de subsistencia.

⁶ Trabajo al partir o al partido, se entiende a la modalidad de ceder el terreno a familias de trabajadores sin tierra o con poca tierra para que cultiven en terreno ajeno y perciban el 50% de las ventas finales. El propietario además del terreno, entrega semillas, fertilizantes, riego y en algunos casos maquinaria agrícola para facilitar las labores de siembra, deshierbe, cosecha y traslado del producto a los mercados establecidos.

Cuadro 17
Precio de lotes en venta en otros distritos municipales

	menos de 70.000 dólares	70.001 a 100.000 dólares	100.001 a 200.000	200.001 a 300.000	más de 300.001 dólares	frecuencia	%
Apote	0	0	1	0	0	1	
Carcaje	4	0	0	0	0	4	
Chapare	0	1	3	0	0	4	
Cliza	2	0	1	0	0	3	
Cochabamba	115	119	223	88	72	617	57,02
Colcapirhua	20	16	28	6	8	78	7,21
Collcapampa	1	2	0	0	0	3	
Mizque	1	2	0	0	0	3	
Punata	0	0	1	0	0	1	
Quillacollo	14	3	7	4	1	29	
Sacaba	54	27	38	14	7	140	12,94
Santivañez	6	1	1	0	0	8	
Sipe Sipe	1	1	0	0	0	2	
Tarata	4	2	0	0	0	6	
Tiquipaya	31	38	66	25	8	168	15,53
Tolata	1	0	0	0	0	1	
Tupurava	5	0	0	0	0	5	
Vinto	7	2	0	0	0	9	
Total	266	214	369	137	96	1.082	

Fuente: elaboración propia

Los porcentajes más notables se presentan en Tiquipaya; Sacaba y en el municipio de Colcapirhua, para facilitar la lectura se agruparon estos precios en cinco intervalos para lograr un cuadro comprensible.

A continuación se examinarán los precios en los municipios más ofertados:

Cuadro 18
Precio de lotes por metro cuadrado en Colcapirhua

Menos de \$us. 100 por mt ²	27	33	71	94	-	-	-	-
\$us. 101 a 250 por mt ²	112	130	173	180	226	250	-	-
\$us. 251 a 550 por mt ²	250	298	300	302	344	433	509	543
\$us. 551 a 1.000 por mt ²	605	729	800	833	890	980	982	-
Más de \$us. 1.001 por mt ²	1.296	1.324	2.474	-	-	-	-	-

Fuente: elaboración propia

Este municipio de Colcapirhua está próximo a la ciudad capital y sus precios varían desde los más bajos a 27 dólares por mt² hasta 2.474 el más alto. La distancia desde la ciudad son 10 km que toma unos minutos en vehículo utilizando la carretera a Quillacollo.

Existen precios más elevados que en la ciudad de Cochabamba probablemente porque es un municipio relativamente plano, territorialmente pequeño y ecológicamente muy fértil, aunque con escasos resultados positivos de su ordenamiento urbano y dotación de servicios básicos.

Cuadro 19
Precio de lotes por metro cuadrado en Quillacollo

Menos de \$us. 100 por mt ²	10	30	42	60	93	100
\$us. 101 a 250 por mt ²	115	136	156	188	194	214
\$us. 251 a 550 por mt ²	252	321	397	420	459	460
\$us. 551 a 1.000 por mt ²	643	-	-	-	-	-
Más de \$us. 1.001 por mt ²	1087	1476	-	-	-	-

Fuente: elaboración propia

Quillacollo está a 14.5 km de distancia y se recorre en poco tiempo dependiendo del tráfico vehicular, y se presentaron ofertas menores a 100 dólares por m² aunque existen precios superiores en el

intervalo entre \$us. 101 y 250 y también en los intervalos superiores. Este municipio es extenso y territorialmente con elevaciones pedregosas hacia el norte y social y políticamente muy conflictivo, con escasa institucionalidad y nula gobernabilidad.

Cuadro 20
Precio de lotes por metro cuadrado en Tiquipaya

< de \$us. 100 por mt ²	22	31	52	68	75	82	93	100	-
\$us. 101 a 250 por mt ²	105	118	156	173	189	190	220	243	250
\$us. 251 a 550 por mt ²	254	293	332	366	435	440	497	501	528
\$us. 551 a 1.000 por mt ²	555	617	720	832	867	900	966	992	-
Más de \$us.1.001 por mt ²	1014	1194	1238	1247	1368	1391	1400	1430	1471

Fuente: elaboración propia

Este municipio de Tiquipaya está a 13 km de distancia y tiene varias rutas de acceso vehicular, territorialmente posee una porción urbanizada con una relativa pendiente en la que conviven familias dueñas de lotes de grandes tamaños superiores a 5.000 mts² con población urbana propietaria de terrenos pequeños de 300 mts² hecho que provoca malestar en las organizaciones sociales, especialmente sindicatos agrarios del norte que demandan de su gobierno municipal, planes de ordenamiento territorial especiales para los sindicatos de tierras altas y por supuesto planificación municipal diferente para las zonas ya urbanizadas.

Este municipio desde hace décadas carece de planes municipales aprobados oficialmente y casi no cuenta con servicios de mantenimiento de sus calles, pasajes y senderos, tampoco con los servicios de agua potable y alcantarillado, además tiene enormes problemas de convivencia social, económica y étnica entre sus vecinos.

Tradicionalmente es considerada la mejor zona para las familias solventes por la potencialidad de sus suelos fértiles, las posibilidades de encontrar agua mediante pozos y con una gran diversidad ecológica y medio ambiental; por ello, los precios de los bienes inmuebles fueron siempre más altos que en otros municipios.

Los precios de lotes en Sacaba consignados en el cuadro siguiente muestran mucha diversidad. El cuadro muestra un cruce de variables entre precios agrupados y cantidad de metros cuadrados ofertados de los 1.082 avisos de lotes, se observa que existen ofertas de lotes relativamente grandes mayores a 551 mts².

Cuadro 21
Precio de lotes por metro cuadrado en Sacaba

< de \$us. 100 por mt ²	18	32	56	68	70	82	91	100	-	-	-
\$us. 101 a 250 por mt ²	102	155	168	185	200	210	239	247	-	-	-
\$us. 251 a 550 por mt ²	256	304	329	363	379	405	436	491	500	541	-
\$us. 551 a 1.000 por mt ²	556	607	738	750	777	793	813	840	867	925	964
Más de \$us. 1.001 por mt ²	1.261	13.00	1.400	1.607	2.026	-	-	-	-	-	-

Fuente: elaboración propia

Este municipio de Sacaba está localizado a 13 km de la ciudad capital, el traslado en vehículos se dificulta por la cantidad de transporte público existente y la inexistencia de rutas alternativas para llegar a la ciudad de Cochabamba. Como municipio es capital de la provincia Chapare y tiene altas ventajas medio ambientales y con suelos muy fértiles en las alturas del norte y del sur productoras de variedades de papa y papalisa.

Pero social y económicamente no es muy diversa y heterogénea, tiene una población reducida en relación a su extensión territorial y quizá por ello su institucionalidad es precaria; su gobierno municipal tiene cientos de estudios urbanos realizados y financiados, pero muy pocas realizaciones exitosas especialmente en servicios básicos, calles y avenidas no suficientemente mantenidas y muy poca dedicación a sus áreas verdes, parques y jardines que son muy limitados. Los precios consignados en el cuadro son un reflejo de las condiciones económicas posteriores a la pandemia que muestran una gran necesidad de vender de sus propietarios o poseedores, pero sus precios más elevados, a mi juicio, no están de acuerdo con la imagen urbana de este municipio y sus condiciones de ordenamiento territorial.

Departamentos en venta

Se encontraron 1.621 departamentos en venta, el 93% en la ciudad de Cochabamba y muy pocos en otros municipios como Sacaba, Tiquipaya y Colcapirhua, en los cuales se ofertan departamentos pero en mínimas cantidades. Esto muestra que el interés de los constructores de edificios de departamentos, está definido por trabajar en la ciudad de Cochabamba por razones culturales y experiencias de ventas anteriores.

Cuadro 22
Cantidad de avisos de departamentos en venta

	Frecuencia	Porcentaje
Cochabamba	1.510	93,15
Colcapirhua	20	1,23
Quillacollo	5	0,31
Sacaba	53	3,27
Tiquipaya	33	2,04
Total	1.621	100

Fuente: elaboración propia

Una razón cultural podría explicar que los mercados inmobiliarios tengan poca presencia en municipios próximos a la ciudad capital.

Cuadro 23
Cantidad de avisos en Distritos de Cochabamba

	Frecuencia	Porcentaje
1	35	2,16
2	38	2,34
3	285	17,6
4	30	1,85
5	1	0,06
6	3	0,19
10	268	16,5
11	114	7,03
12	734	45,3
Total	1.508	93
Perdidos	113	6,97
Total	1.621	100

Fuente: elaboración propia

Los mayores porcentajes se presentan en los distritos centrales, así el D10 que tiene las siguientes zonas: mercado Alejo Calatayud; plaza Barba de Padilla, Bartolomé Guzmán; el casco viejo; las plazas, Cobija, Gerónimo de Osorio, Parque del niño; San Antonio cerca a los mercados. El D11 en que están localizadas las zonas de Muyurina y Las Cuadras y en el D12 Sarco; Cala Cala; Queru Queru: Tupuraya, estas zonas son una parte importante del centro urbano que son históricas desde la fundación de la ciudad y contienen equipamientos urbanos que corresponden a un conjunto de edificios y espacios de uso público como los mercados de abastecimiento de productos alimentarios como Calatayud y proximidades de La Pampa, en donde se realizan tareas tanto complementarias a las de habitación y trabajo y para mejorar actividades económicas de toda la ciudad.

Hay un aspecto novedoso en estos datos, aparece el D3 que colinda con el área urbana de Tiquipaya; en Cochabamba hace décadas era considerado agrícola en los planes municipales. A continuación se presentan los precios de oferta en venta:

Cuadro 24
Precios de departamentos en Venta

	Frecuencia	Porcentaje
Menos de 70.000 dólares	439	27,1
70.001 a 100.000 dólares	534	32,9
100.001 a 200.000 dólares	596	36,8
200.001 a 300.000 dólares	43	2,7
Más de 300.001 dólares	9	0,6
Total	1.621	100

Fuente: elaboración propia

Un 27% de los avisos correspondieron a precios inferiores a 70 mil dólares que podría considerarse un nivel competitivo a los departamentos de vivienda social construidos por el Estado Plurinacional que están próximos a \$us.38.000, los intervalos de precios superiores a los 70 mil hasta cien mil dólares constituyen un tercio de los valores y el otro tercio está hasta los 200 mil dólares.

Cuadro 25
Precios en dólares de departamentos en venta en distritos de Cochabamba

	1	2	3	4	5	6	10	11	12	Total
< de 70.000	17	15	120	7	0	0	40	31	166	396
	48,60%	39,50%	42,10%	23,30%	0,00%	0,00%	14,90%	27,20%	22,60%	26,30%
70.001 a 100.000	5	15	97	16	0	3	71	35	243	485
	14,30%	39,50%	34,00%	53,30%	0,00%	100,00%	26,50%	30,70%	33,10%	32,20%
100.001 a 200.000	13	8	62	7	1	0	143	46	295	575
	37,10%	21,10%	21,80%	23,30%	100,00%	0,00%	53,40%	40,40%	40,20%	38,10%
200.001 a 300.000	0	0	5	0	0	0	9	2	27	43
	0,00%	0,00%	1,80%	0,00%	0,00%	0,00%	3,40%	1,80%	3,70%	2,90%
Más de 300.001	0	0	1	0	0	0	5	0	3	9
	0,00%	0,00%	0,40%	0,00%	0,00%	0,00%	1,90%	0,00%	0,40%	0,60%
Total	35	38	285	30	1	3	268	114	734	1508
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fuente: elaboración propia

En los distritos centrales los precios están arriba de 70 mil dólares y en los distritos del norte y del oeste existen precios inferiores a 70 mil dólares con algunas excepciones.

Los estadígrafos señalan que la media de precios está en cien mil dólares, la mediana un poco más baja y la frecuencia modal nos dice que la mayor parte de los precios están cercanos a \$us. 120.000.

Cuadro 26
Estadígrafos departamentos en venta

Nº	Válidos	1.621
	Perdidos	0
Media		101.383
Mediana		92.000
Moda		120.000
Desviación Standard		62.803

Fuente: elaboración propia

La desviación standard indica que no hay mucha dispersión de los datos. De los 1.621 avisos, se ofertaron 159 departamentos a precios menores de 50 mil dólares y en el extremo opuesto, sólo 52 a precios mayores a 200 mil dólares, este puede ser un indicador de una crisis de la oferta de departamentos entre los mercados inmobiliarios.

Departamentos en alquiler

Se encontró 890 departamentos en alquiler, unos 10 por cada mes investigado, hecho que muestra el interés relativamente bajo de los propietarios y/o poseedores en este tipo de economía de alquiler de departamentos.

Cuadro 27
Cantidad de departamentos en alquiler por municipios

	Frecuencia	Porcentaje
Cochabamba	747	84
Colcapirhua	11	1,2
Sacaba	64	7,2
Tiquipaya	68	7,6
Total	890	100

Fuente: elaboración propia

Una mayoría de los avisos estaban en la ciudad de Cochabamba y en Sacaba y Tiquipaya, este último es un municipio que tuvo siempre estudiantes universitarios extranjeros que requieren viviendas.

Cuadro 28
Precios de departamentos en alquiler

	Frecuencia	Porcentaje
Menos de 100 dólares	15	1,7
101 a 200 dólares	157	17,6
201 a 300 dólares	350	39,3
301 a 400 dólares	187	21
401 a 500 dólares	96	10,8
Mas de 501	85	9,6
Total	890	100

Fuente: elaboración propia

Los precios de alquileres son superiores a 201 dólares, pero se reduce la cantidad de alquileres superiores a 400 dólares.

Cuadro 29
Precios de departamentos en alquiler por municipio

	Cochabamba	Colcapirhua	Sacaba	Tiquipaya	Total
Menos de 100 dólares	14	0	0	1	15
101 a 200 dólares	131	1	12	13	157
201 a 300 dólares	266	8	40	36	350
301 a 400 dólares	162	2	10	13	187
401 a 500 dólares	94	0	1	1	96
Mas de 501	80	0	1	4	85
Total	747	11	64	68	890

Fuente: elaboración propia

Sólo se presentaron avisos de alquiler en 3 municipios próximos a la ciudad capital con alquileres entre 201 y 300 dólares, en la capital hay ofertas menores a 200 dólares.

Cuadro 30
Precios de departamentos en alquiler en distrito de la ciudad

	1	2	3	4	5	6	9	10	11	12	Total
< de 100 dólares	0	0	7	0	0	0	0	1	1	5	14
101 a 200 dólares	6	3	26	1	2	0	0	18	11	64	131
201 a 300 dólares	8	5	60	6	1	0	1	43	18	124	266
301 a 400 dólares	2	2	27	2	0	2	0	32	13	82	162
401 a 500 dólares	3	2	8	2	0	0	0	21	7	50	93
Mas de 501	0	1	19	1	0	0	0	17	5	37	80
Total	19	13	147	12	3	2	1	132	55	362	746
	2,55	1,74	19,71	1,61	0,40	0,27	0,13	17,69	7,37	48,53	

Fuente: elaboración propia

Los precios en la ciudad capital son similares a los municipios fluctúan entre 201 a 400 dólares con mayores casos en los distritos centrales y en el D3 que es ya una tendencia marcada.

Cuadro 31
Estadígrafos de alquileres

N°	Válido	890
	Perdidos	0
Media		345
Mediana		287
Moda		287
Desviación Estándar		324

Fuente: elaboración propia

Por la diferencia de datos, la media está en 345 dólares; la mediana y frecuencia modal son iguales y están por debajo de la media; la desviación estándar señala que hay mucha dispersión de valores o precios.

Departamentos en anticrético

El anticrético es una práctica muy común en Bolivia, que tiene fluctuaciones temporales, a veces disminuye su frecuencia por razones de miedo a la inflación o por temor ante el posible anuncio gubernamental de medidas de ajuste.

Cuadro 32
Cantidad de ofertas en anticréticos

	Frecuencia	Porcentaje
Cochabamba	775	89,8
Colcapirhua	25	2,9
Sacaba	35	4,1
Tiquipaya	28	3,2
Total	863	100

Fuente: elaboración propia

Decididamente las ofertas de esta modalidad de tenencia de la vivienda se dan en Cochabamba, los otros 3 municipios presentaron pocos casos en los avisos clasificados.

Cuadro 33
Precios de anticréticos

	Frecuencia	Porcentaje
menos de 15.000 dólares	249	28,9
15.001 a 25.000 dólares	364	42,2
25.001 a 35.000 dólares	155	18
más de 35.001 dólares	95	11
Total	863	100

Fuente: elaboración propia

Los precios con mayores porcentajes están en los intervalos menores a 25 mil dólares.

Cuadro 34
Estadígrafos de anticréticos

N°	Válido	863
	Perdidos	0
Media	23.133	
Mediana	20.000	
Moda	15.000	
Desviación Estándar	10.828	

Fuente: elaboración propia

Estas medidas de tendencia central muestran que la media estaba en 23.133 dólares; la mediana más baja y la frecuencia modal señala que la mayoría de los 863 casos estaba en valores cercanos a los precios más bajos. La desviación estándar señala una baja dispersión.

Locales en venta

Se registraron 251 avisos de oferta de locales comerciales en venta, el 91% en Cochabamba y con menores porcentajes en Quillacollo, Sacaba y Tiquipaya, probablemente como un resultado de la pandemia que obligó a sus propietarios y/o poseedores a desprenderse de bienes muy útiles para las actividades económicas más importantes en este departamento como el comercio.

Cuadro 35
Locales en venta en municipios

	Frecuencia	Porcentaje
Cochabamba	229	91,2
Quillacollo	6	2,4
Sacaba	5	2,0
Tiquipaya	11	4,4
Total	251	100

Fuente: elaboración propia

Este cuadro muestra que las actividades de comercio no están activas en gran parte de los municipios que no registraron ninguna oferta de venta, a excepción de los más cercanos a la ciudad capital. Disponemos de información sobre el tamaño de los locales en mts², los precios de oferta y algunas características físicas. De los locales comerciales considerados, el 61% se mantuvo a la venta seis meses después de enero 2022.

Cuadro 36
Tamaño de los locales comerciales

	Frecuencia	Porcentaje
menos de 40 mts ²	21	8,4
entre 41 y 100 mts ²	68	27,1
más de 100 mts ²	61	24,3
Total	150	59,8
Perdidos	101	40,2
Total	251	100

Fuente: elaboración propia

Los precios x mt² tienen una gran influencia sobre el tamaño del inmueble. Los locales probablemente vendidos, son aquellos con menor precio medio x mt², lástima no se tiene sus características físicas. De los 251 avisos, sólo 149 colocaron datos de precios y metros cuadrados, no existen locales con precios inferiores a \$us. 30.000, la mayor cantidad de ofertas fue de 57 seguida de locales menores a 50 mts² (32) y menores a 200 y 150 mts².

Cuadro 37
Precios de locales en venta

	Frecuencia	Porcentaje
Menos de 25.000 dólares	12	4,8
25.001 a 50.000 dólares	40	15,9
50.001 a 100.000 dólares	133	53,00
100.001 a 150.000 dólares	39	15,5
Más de 150.001 dólares	27	10,8
Total	251	100

Fuente: elaboración propia

Una razón adicional puede estar en los precios de los locales que varían desde 25 mil dólares hasta 150 mil, quizá por esa razón se obliga a las comerciantes a vender de manera tradicional ocupando puestos en las aceras y en condiciones de ambulantes.

Para estudiar la economía local de ambas ciudades, es de gran importancia conocer el mercado inmobiliario y la venta de locales comerciales porque muestran que la economía está activa. Los locales comerciales son establecimientos donde se realizan actividades empresariales de todo tipo.

Las ofertas de locales comerciales muestran una “tasa” de reposición de actividades comerciales, asumimos que una buena parte de estas ofertas, se traducen en un bajo número de transacciones de venta y/o alquiler de estos establecimientos.

Para estudiar la economía local de Cochabamba y Santa Cruz, es de gran importancia conocer en el mercado inmobiliario, la venta de locales comerciales porque muestran que la economía está activa ya que los locales comerciales son establecimientos donde se realizan actividades empresariales de todo tipo.

La economía de esta ciudad, se encuentra en período de recuperación tras sufrir una importante crisis desde la pandemia del 2019. Esto se observa en el dinamismo de la oferta como se ha observado en un período de 10 meses. Los locales probablemente vendidos, son aquellos con menor precio medio por m^2 , lástima no tenemos sus características físicas.

Habitaciones en alquiler

Se encontraron 517 avisos de habitaciones en alquiler, la media estaba en Bs. 440 (\$us. 63), la mediana y la moda más bajas y muy poca desviación estándar porque fueron muy pocos casos.

Cuadro 38
Alquiler de habitaciones sueltas

	Frecuencia	Porcentaje
menos de 50 dólares	226	43,7
51 a 100 dólares	257	49,7
más de 101 dólares	34	6,6
Total	517	100

Fuente: elaboración propia

Las personas que requieren habitaciones generalmente son estudiantes que buscan viviendas cerca de las 20 universidades que existen en Cochabamba, algunos pueden optar por cuartos menores a 50 dólares y otros a precios menores a cien dólares. Esta es una de las formas de tenencia de vivienda que en ciertos casos involucran a comerciantes que están de paso dada su gran movilidad geográfica utilizando los servicios de flotas y vehículos menores.

Se encontraron 284 avisos de oferta de habitaciones en anticrético con precios medios de \$us. 800 que son muy pocos casos para tener una sección especial para que deben corresponder a personas que disponen de algún capital para pagar no pagar alquileres.

Habitaciones en anticrético

Se encontraron 284 avisos en la ciudad de Cochabamba y en el municipio de Colcapirhua.

Cuadro 39
Habitaciones sueltas en anticrético

	Frecuencia	Porcentaje
Cochabamba	258	90,8
Colcapirhua	20	7,0
Quillacollo	4	1,4
Sacaba	2	0,7
Total	284	100

Fuente: elaboración propia

Esta forma de tenencia de la vivienda mayormente se oferta en montos menores a mil dólares.

Cuadro 40
Precios de cuartos en anticrético

	menos de \$us. 1.000	Entre \$us. 1001 y 15,000	Entre \$us. 15.001 y 28.000	Total
Cochabamba	236	15	7	258
Colcapirhua	20	0	0	20
Quillacollo	4	0	0	4
Sacaba	2	0	0	2
Total	262	15	7	284

Fuente: elaboración propia

Aunque existen pocos casos hasta 145 mil dólares y hasta 28 mil dólares probablemente en zonas valoradas por algunos atributos en servicios básicos y equipamientos.

Cuadro 41
Estadígrafos

N	Válido	284
	Perdidos	0
Media		5.911
Mediana		5.000
Moda		6.000
Desv. Desviación		3.405

Fuente: elaboración propia

Este resumen de la información señala que la media está en 5.911 dólares, la mediana más baja, pero la frecuencia modal indica que la mayoría de los avisos estaba cercana a los 6 mil dólares.

Edificios en venta

En el 2022 se registraron 165 edificios en venta en algunos municipios de la Región Metropolitana Kanata (RMK).

Cuadro 42
Precios de edificios en venta por Municipio

	Ciudad	Colcapirhua	Quillacollo	Sacaba	Tiquipaya	Total	%
menos de \$us. 500.000	57	1	3	6	7	74	44,85
\$us. 500.001 a 700.000	31	0	2	0	5	38	23,03
\$us. 700.001 a 900.000	10	0	0	0	0	10	6,06
Más de \$us. 900.001	40	0	3	0	0	43	26,06
Total	138	1	8	6	12	165	100

Fuente: elaboración propia

Estos precios merecen una explicación sobre las características técnicas, pero los avisos clasificados mencionan muy pocos detalles, por ejemplo, el aviso de un edificio que ofertan en \$us. 225.000 señalan como características:

“Edificio comercial rentable sótano, locales, habitaciones y 2 departamentos”; otro de \$us. 280.000 sólo señala que tiene 4 departamentos; otro de precio 290.000 dólares dice *“un restaurante, una tienda y trastienda”*; otro de \$us. 330.000 señala *“4 plantas, local, 4 departamentos de 2 y 3 dormitorios”*; otro de \$us. 335.000. señala *“4 departamentos, local y terraza”*; otro de 375.000 dice: *“edificio comercial rentable sótano, locales, habitaciones y 2 locales comerciales, mezanine para 4 oficinas”*; otro de \$us. 380.000 *“4 departamentos c/u de 200 m², garaje para 10 autos”*; otro de \$us. 410.000 en Quillacollo avisa: *“13 departamentos de 1 dormitorio y 2 locales comerciales afuera”*; un edificio en Tiquipaya de 420.000 dólares señala: *“3 pisos que consta de 4 departamentos amplios de 156 mts² y 4 tiendas en zona comercial ubicado a 2 cuadras de UNIVALLE”*;

Otro en Tiquipaya de 460.000 dólares dice:

“4 plantas, 2 departamentos por piso y local comercial para micro mercado”; un edificio en Tiquipaya de \$us. 550.000 anuncia *“4 tiendas y 4 departamento actualmente todo está alquilado”*; un edificio en Cochabamba de 650 mil dólares anuncia: *“edificio muy comercial, 20 ambientes, tiendas, cocinas, baño, garaje, para centro comercial, galerías, hotel”*; otro en Quillacollo de un millón de dólares dice que cuenta *“con tiendas comerciales, oficinas, departamentos y un pent-house en el último piso a lado del juzgado”*; un edificio en Cochabamba de 1.550.000 dólares dice *“edificio de 7 pisos - apto para alquiler de oficinas y parqueo”*; otro de \$us. 2.200.000 en Cochabamba oferta *“6 plantas, almacenes, parqueo, para Instituciones, Universidad, residencial”*; un edificio en Cochabamba de 2.800.000 señala: *“7 plantas, 14 departamentos, tiendas, parqueo, para habitaciones”*.

Cuadro 43
Estadígrafos de edificios

N°	Válido	165
	Perdidos	0
Media		725.788
Mediana		548.000
Moda		1.200.000
Desviación Estándar		566.864

Fuente: elaboración propia

Estos estadísticos muestran que la media de precios está en 725 mil dólares; la mediana mucho más baja y la frecuencia modal muy elevada probablemente por la gran dispersión de los datos de precios.

Galpones en alquiler

En total registramos 174 galpones, de ellos, la mayor parte en Sacaba.

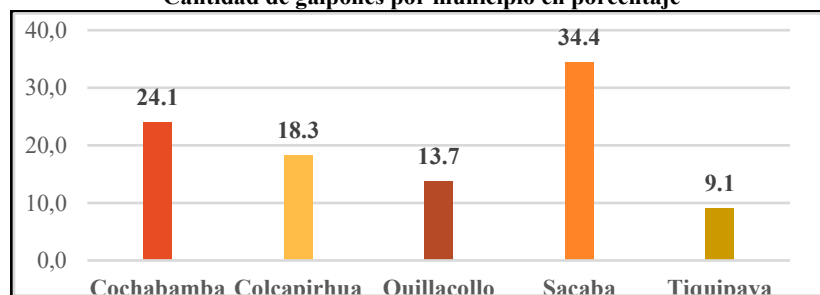
Cuadro 44
Cantidad de galpones en alquiler por municipio

	Frecuencia	Porcentaje
Cochabamba	42	24,1
Colcapirhua	32	18,4
Quillacollo	24	13,8
Sacaba	60	34,4
Tiquipaya	16	9,1
Total	174	100

Fuente: elaboración propia

Sacaba presenta los mayores porcentajes de oferta de galpones que son de gran utilidad para las empresas agropecuarias, especialmente las avícolas, aunque también son ocupadas por talleres mecánicos de autos.

Gráfica 2
Cantidad de galpones por municipio en porcentaje



Fuente: elaboración propia

La oferta de galpones es un indicador importante de que las actividades de comercio están vitales y este es un dato importante para los diagnósticos socio económicos.

Cuadro 45
Precios de alquiler de galpones

	Frecuencia	Porcentaje
menos de 250 dólares	27	15,5
251 a 500 dólares	64	36,8
Más de 501 dólares	83	47,7
Total	174	100

Fuente: elaboración propia

Los precios de alquiler de los galpones están arriba de \$. 250 en una buena proporción, aunque existen alquileres mayores a 500 dólares, probablemente por el tamaño y la localización.

Cuadro 46
Estadísticos de alquiler de galpones

N°	Válido	174
	Perdidos	0
Media		834
Mediana		500
Moda		359
Desviación Estándar		793

Fuente: elaboración propia

Esos estadígrafos resumen los datos encontrados, la media está elevada a 834 dólares; la mediana más baja y la frecuencia modal de \$. 359 indica que de los 174 galpones los precios de alquileres están más próximos a los valores mínimos.

Conclusiones Cochabamba

Estas conclusiones fueron ordenadas con respuestas a las preguntas de investigación:

¿La ciudad se vende como cualquier negocio? ⁷

La respuesta es sí, dados los datos o evidencias empíricas presentadas que dan las siguientes cifras:

Categorías	Total precios
Casas en venta	192,653,310
Lotes en venta	118,976,750
Departamentos en venta	164,405,379
Edificios en venta	119,754,946
Locales en venta	23,003,100
Total	618,793,485

En los 10 meses investigados, las personas y familias que ofertaron sus propiedades en venta con los precios consignados en cada aviso clasificado, suman 618.793 millones de dólares, por supuesto esta es sólo una cifra indicativa porque es el resultado de la sumatoria de todos los precios ofertados en clusters de ventas, pero sirve para probar que miles de personas y familias esperan recibir montos de capital vendiendo sus bienes raíces.

A continuación un resumen de los precios vistos en la sección anterior:

Durante el 2022 se ofertaron 807 casas con precios entre 100 mil y 400 mil dólares, no existen grandes diferencias entre los distritos de la ciudad de Cochabamba y otros municipios rurales, hecho que complica aplicar un principio teórico que señala que los precios serán más altos mientras estén más cerca al centro de la ciudad capital.

En el texto se señaló que es indudable el protagonismo del capital inmobiliario en esta ciudad aunque en términos relativos por la escasa cantidad de avisos ofertados de casas en venta, las personas usan sus bienes para crear capital en una magnitud que no se podría lograr con otro tipo de empresas

⁷ Carvalho Inaiá de, Corso Gilberto (2013); A cidade como negócio, EURE, Vol 39 | N° 118

productivas, se debe entender que la venta es una actividad central entre los residentes en este departamento y por supuesto en Santa Cruz.

No se trata de comercio de casas en la periferia o en urbanizaciones creadas por los loteadores o “extra legales” que invaden y urbanizan zonas no urbanizables para crear capitales, sobre la necesidad de vivienda de sectores populares. En el caso de Cochabamba, por lo general se trata de ofertas de grupos sociales de renta media.

Se encontró 1.621 departamentos en venta con las frecuencias modales más cercanas a los precios más bajos; para beneficio de las familias de menores recursos, se ofertaron 159 departamentos a precios menores de 50 mil dólares y en el extremo opuesto, sólo 52 a precios mayores a 200 mil dólares.

Un dato notable es que se construyen edificios de departamentos en el D3 que era considerado agrícola en décadas pasadas, colinda con zonas urbanas de Tiquipaya, esta tendencia no aparecía en estudios anteriores que mostraban los edificios en las zonas tradicionales D10- 11 y 12.

Se encontraron 1.082 avisos de venta de lotes con una alta diversidad, los precios más bajos por mt^2 , están en los D1 y D2 al norte de la ciudad (21 y 32 dólares el mt^2); 30 dólares en el D9 al sur, considerado agrícola por una ley nacional y \$us. 29 en el D10 que es un dato único y algo notable por estar al centro de la ciudad. Por supuesto que los precios más altos se encuentran en todos los distritos.

Se registraron 165 edificios en venta la mayor parte en Cochabamba (84%); 7% en Tiquipaya; 5% en Quillacollo y 4% en Sacaba, el 45% cuestan menos de medio millón de dólares; un 23% cuestan entre 500 y 700 mil dólares y un apreciable 26% cuestan más de 900 mil dólares.

La amplia dispersión de las cifras en los clusters anteriores muestra un comportamiento especial de este mercado, casi democrático por la cantidad de opciones de compra para todo tipo de demandantes.

La demanda de bienes inmuebles probablemente ha generado un auge de los préstamos bancarios para adquisición de casas, departamentos y lotes, pero sobre todo para la construcción de edificios con la perspectiva de altas rentas, este es otro efecto de la dinámica de este mercado. La ausencia de crisis bancarias y financieras, tan comunes en las décadas pasadas es otro síntoma de los beneficios del mercado inmobiliario, básicamente a los constructores que tienen una gran capacidad para generar empleos directos y trabajo a los que venden insumos para la construcción.

¿Cómo entender y explicar estos fenómenos? Parece difícil ya que las teorías marxistas de los años '70 enseñaron que mientras más alejados del centro de las ciudades, los bienes inmuebles deberían ser más baratos para acceso de la población pobre, pero lo que se encontró en los mercados actuales en Cochabamba contradicen esos planteamientos teóricos.

Seguramente el alza de los precios que se presentaron, debe afectar a las economías familiares en estos últimos años, a medida que se incrementan lentamente los precios de la canasta familiar y los salarios básicos del Estado Plurinacional, los precios de los inmuebles se disparan y alcanzan proporciones difícilmente comprensibles desde un punto de vista académico.

Esta situación de alza de precios post pandemia, debe ser una expresión de la importancia de las personas que realizan negocios inmobiliarios y de otros ofertantes de bienes en venta, en alquiler y anticrético que tienen la capacidad para generar capital sobre el suelo casi sin trabajar, tienen casi un monopolio empresarial, poseen en propiedad una parte de cada ciudad y la ofertan al mercado todos los días, porque en los procesos de oferta, todos los propietarios que tratan de vender sus propiedades actúan como una corporación económica, aunque no se conozcan entre ellos.

Cuando se ofertan bienes tan heterogéneos como los que se ha visto, llama la atención que los propietarios y poseedores como ofertantes deben tener documentos saneados de propiedad y de pago de impuestos, que facilitan las operaciones comerciales. Este es un tema que necesita investigaciones especiales.

Teóricamente, esto nos lleva a decir que el mercado inmobiliario necesita la labor de las alcaldías, especialmente del catastro y de los planes de ampliación de las manchas urbanas que son las instancias necesarias para regularizar el derecho propietario, tanto más desde la puesta en marcha de la Ley 247 de Regularización del Derecho Propietario el 2012 y todas las modificaciones posteriores.

La diversidad de precios en cada distrito y en cada provincia da cuenta de un mercado muy adecuado a las actividades económicas de la población, porque ofertan bienes para todo tipo de demandantes. No se ha encontrado diferencias de precios que dependan sólo de la localización de los bienes respecto al centro de cada ciudad, ni respecto a sus características constructivas, parece que la fijación de precios depende en gran parte de expectativas personales de ganancia de los propietarios y no de las características técnicas o de localización geográfica. Los bienes inmuebles de las provincias son más caros que los que están ubicados dentro del radio urbano consolidado.

¿Se ofertan más casas y departamentos en alquiler y anticrético?

El alquiler de las casas mostró una cierta uniformidad en intervalos desde 151 a 250 dólares mes (20,43%); entre 251 – 350 (26,44%); entre 351 – 450 (20,3%) y más de 451 dólares/mes, (23,06%). Según algunos estudios urbanos señalan que una familia puede pagar alquileres equivalentes al 30% de sus ingresos para tener una vida sin apuros financieros, esto nos lleva a un campo poco conocido que son los ingresos familiares en Cochabamba, baste imaginar que los que pagan alquileres de 451 dólares mensuales, deben ser familias con ingresos mensuales de \$us. 1.503 considerando sólo el intervalo más alto. No parece tener mucha importancia la localización de las casas aunque los distritos del norte D1 y D2 tienen precios similares a los distritos centrales, históricamente bien cotizados.

Se encontraron 691 casos de casas en anticrético, especialmente en la ciudad de Cochabamba, Sacaba y Tiquipaya con costos entre 25 mil dólares a 37.999 (33.75%) y más de 38 mil dólares (38.75%), que están por debajo de los costos de las casas en venta.

Los costos de anticréticos en casi todos los distritos municipales de Cochabamba, los costos más bajos se ofertan en los D6-7-8-9 y en el 13, sobre la cota 2.750, que fluctúan en el intervalo inferior a 17.999 dólares.

¿Qué tan amplia fue la oferta de locales comerciales y galpones como indicadores de la salud de las actividades de comercio?

Se registraron 251 avisos de oferta de locales comerciales en venta, el 91% en la ciudad de Cochabamba, de ese total, sólo 149 colocaron datos de precios y metros cuadrados, no existen locales con precios inferiores a \$us. 30.000, la mayor cantidad de ofertas fue de 57 seguida de locales menores a 50 mts² (32) y menores a 200 y 150 mts².

En total se registraron 174 galpones en alquiler, la mayor parte en Sacaba; en la ciudad de Cochabamba, en Quillacollo y Colcapirhua; los precios varían desde 150 dólares mes hasta más de mil, quienes consumen estos galpones seguramente tienen negocios comerciales vinculados a la crianza de aves y ganado menor.

El comportamiento de los ofertantes da la idea de que en las últimas décadas se ha logrado conformar un tipo de mercado inmobiliario neoliberal, no regulado y librado a la búsqueda de equilibrio siguiendo las reglas clásicas de oferta y demanda al que convenimos en llamar un mercado casi perfecto. Así como la informalidad comercial y de transporte público desde hace décadas, crea fuentes de empleo estables, es muy probable que exista un nuevo fenómeno derivado de la búsqueda permanente de oportunidades laborales y de generación de ingresos de la población que no es asalariada que ha enfrentado la manera de resolver sus necesidades y como resultado de la lucha contra la pobreza generalizada, desde hace décadas, ha generado la posibilidad de crear capital con la comercialización de espacios urbanos y rurales.

Este mercado auto regulado da la impresión de ser parte motora de los procesos de urbanización y de transformación de nuestras ciudades y sus periferias que se desarrollan diariamente. Este tipo de fuerzas motoras de transformaciones urbanas se desarrollan paradójicamente en un contexto nacional cuya ideología y práctica es de lucha contra el colonialismo histórico y contra las fuerzas mercantiles internacionales.

¿Qué tan importante fue la oferta de habitaciones sueltas en alquiler?

Las personas que requieren habitaciones generalmente son estudiantes que buscan viviendas cerca de las 20 universidades que existen en Cochabamba, algunos pueden optar por cuartos menores a 50 dólares y otros a precios menores a cien dólares. Esta es una de las formas de tenencia de vivienda que en ciertos casos involucran a comerciantes que están de paso dada su gran movilidad geográfica utilizando los servicios de flotas y vehículos menores.

Es muy probable que en este nuevo fenómeno urbano-rural haya intervenido ese conglomerado de población que vive en inquilinato y que haya resuelto el acceso al suelo y la vivienda casi sin intervención del Estado Plurinacional o los GM. Sólo así se podría explicar el descenso de los hogares que viven como inquilinos, en anticresis, en situaciones mixtas, en viviendas cedidas y prestadas, comparando los datos censales desde 1976; 1992 y el 2001. Si esta tendencia decreciente se mantiene en los resultados finales del censo del 2012, la afirmación anterior podría estar probada empíricamente.⁸

En esta perspectiva, la posibilidad de intervención estatal vía sus ministerios o vía las gobernaciones y Gobiernos Municipales queda muy reducida porque estos mercados auto regulados no requieren de planes urbanos ni normas municipales para expandirse con la eficiencia que parece tener. Este examen realizado muestra un fenómeno económico amplio, diverso y dinámico porque involucra a gran parte de los propietarios de las ciudades de Cochabamba y Santa Cruz. La dinámica de estos mercados no requiere de intervenciones ni controles municipales a la expansión urbana, por el contrario, mientras más permisos constructivos se otorguen, aumentan las posibilidades de generación de ganancias inmobiliarias.

Su funcionamiento trae como consecuencia una ampliación de los contribuyentes municipales por bienes urbanos que son requisitos necesarios para formalizar las operaciones de compra venta, mientras se amplía el universo de contribuyentes, las alcaldías se ven beneficiadas de estos nuevos comportamientos públicos y se generan fuentes de trabajo de todo el sistema legal.

⁸ Rivera Alberto (2013), La situación del inquilinato en Cochabamba (2002 – 2006 y 2013), documento de consultoría para el Viceministerio de Vivienda, no publicado.

¿Dónde pueden vivir las familias de escasos recursos?

Muy pocos de los precios manifestados pueden ser pagados por trabajadores fabriles o empleados estatales. El acceso al suelo ha sido mercantilizado en tal forma que ni a Km de distancia se pueden encontrar inmuebles accesibles a hogares de bajos ingresos. Por decisión propia no se ha hecho referencia en este documento a los efectos negativos del funcionamiento de estos mercados como la segregación espacial, la discriminación en el uso y ocupación de las ciudades y sus servicios, pero como es una investigación académica, queda siempre la duda sobre las posibilidades de que algún día exista control estatal y municipal sobre el funcionamiento de estos mercados para regular los precios, distribuir la riqueza generada para que al menos un porcentaje vaya en beneficio de los más pobres y alcanzar a planificar ciudades más igualitarias para beneficio de las generaciones futuras. Desde la perspectiva municipal, siempre ha flotado la idea de que sería deseable la intervención estatal y municipal en los procesos urbanos con la construcción de viviendas sociales, ahora en presencia del mercado inmobiliario con las características mostradas, es remota la posibilidad de que los gobiernos municipales puedan comprar tierras o realizar expropiaciones municipales pagando el “justi precio” para atender las necesidades de espacio de quienes no son parte de la demanda. A medida que se expanden los mercados de bienes inmuebles, ya no existe posibilidad de la creación de soluciones de emergencia para los sin casa, ni la posibilidad de construcciones de viviendas municipales de alquiler para la población flotante de alto desplazamiento geográfico como son los comerciantes que distribuyen los bienes de contrabando.

La dinámica masiva de este mercado trae como contradicciones principales la imposibilidad de planificar porciones de la ciudad para residencia de los que no tienen casa, de aquellos que viven en alquiler o en habitaciones cedidas, prestadas u ocupadas temporalmente. Los mercados de alquiler son decididamente sorprendentes por los niveles de precios de alquileres y las fluctuaciones de los sistemas de anticréticos. Las preguntas ¿dónde pueden vivir los más pobres en estas ciudades? No tienen respuestas posibles y menos las preguntas a futuro ¿dónde vivirán las nuevas generaciones que formarán hogares de una u otra manera?

Confío que este documento académico tenga cuatro rasgos: a) relevancia para las ciencias sociales, b) comprensibilidad para académicos y expertos; c) comparabilidad que permita el debate entre interesados de Cochabamba y Santa Cruz y d) fiabilidad para que sea de utilidad en la toma de decisiones si es que llega a ser leído por decisores de políticas públicas. La amplia dispersión de las cifras muestra un comportamiento especial de estos mercados, casi democráticos por la cantidad de opciones de compra para todo tipo de demandantes. Si bien existe preocupación por la expansión urbana sobre tierras anteriormente agrícolas, también existen lados positivos como el crecimiento de los contribuyentes y de las cuentas municipales por transferencias de propiedades.

Con razón el sector de bienes inmuebles y de la construcción es un importante factor dinamizador de la economía, uno de sus efectos espaciales es que las ocupaciones de espacios de la periferia de las ciudades amplían realmente los procesos de metropolización.

El examen realizado muestra un fenómeno económico amplio, diverso y dinámico que involucra a gran parte de los propietarios de las ciudades de Cochabamba y Santa Cruz.

Sección 5

La oferta de bienes inmuebles en Santa Cruz 2022

Presentación

Entre enero y octubre del 2022 se recolectaron diariamente 128.440 avisos clasificados de las páginas digitales de El Deber:

Cuadro 47
Cantidad de avisos en las bases de datos

casas en venta	6.708
casas en alquiler	2.302
casas en anticrético	956
lotes en venta	4.058
departamentos en venta	3.102
departamentos en anticrético	1.771
departamentos en alquiler	3.003
locales comerciales en venta	1.502
edificios en venta	122
galpones en alquiler	420
Total	23.944

Fuente: Elaboración propia

La mayor cantidad de avisos fueron de casas en venta, le siguen los locales comerciales en venta, luego los lotes en venta y enseguida los departamentos en alquiler, en venta y en anticrético. La ciudad se vende en toda su extensión y los locales comerciales en venta señalan la vitalidad del comercio en todos los municipios.

Estos son los primeros rasgos de la actividad inmobiliaria en esta ciudad. Probablemente la información de esa buena cantidad de datos, permita a los expertos conocer la actividad no sólo en la Región Metropolitana Cruceña, sino en todos los Distritos municipales que mostrarán su reciente expansión y las tendencias de ocupación del suelo.

La información de oferta en los clasificados es muy amplia y permite acercarse a los procesos urbanos impulsados por la dinámica poblacional que necesita formas muy variadas de acceso a la vivienda.

Casas en venta

Se recolectaron 6.708 avisos de oferta de casas

Cuadro 48
Cantidad de venta de casa en municipios

	Frecuencia	Porcentaje
Cotoca	112	1,67
La Guardia	276	4,11
Montero	58	0,86
Portachuelo	39	0,58
Santa Cruz de la Sierra	5.761	85,88
Urubó	122	1,82
Valle Sánchez	197	2,94
Viru Viru	19	0,28
Warnes	124	1,85
Total	6.708	100

Fuente: Elaboración propia

Una enorme diferencia de las casas en la ciudad capital, muy a la distancia está La Guardia y Valle Sánchez.

Aunque pueda sospecharse que probablemente las estrategias de la publicidad comercial de las inmobiliarias especialmente en las zonas de la nueva Santa Cruz en el Urubó, influyen sobre los precios en toda la ciudad capital y los municipios vecinos, esta suposición no tiene respaldo empírico, porque existen bajas ofertas de propietarios en Urubó.

Cuadro 49
Precios de casas

	Frecuencia	Porcentaje
Menos de 50.000 dólares	664	9,90
50.001 a 100.000 dólares	2.118	31,57
100.001 a 150.000 dólares	1.536	22,90
150.001 a 200.000 dólares	1.326	19,77
200.001 a 250.000 dólares	454	6,77
Más de 250.001 dólares	610	9,09
Total	6.708	100

Fuente: Elaboración propia

Existen ofertas menores a cien mil dólares y hasta 200 mil como frecuencias más representativas, los cuadros siguientes informan sobre los precios en los distritos municipales de la ciudad principal.

Las casas que se ofertan no son bienes inmuebles homogéneos tienen tamaños diferentes, materiales, diseño estético, servicios básicos con que cuentan y sobre todo la antigüedad, ya que las casas que se ofertan pueden haberse valorizado mucho por su localización en barrios privilegiados por sus condiciones actuales con calles y avenidas pavimentadas y próximas a equipamientos o centralidades.

Cuadro 50
Precios en distritos de la ciudad capital

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
Menos de 50.000 dólares	0	39	24	14	30	121	46	92	16	137	0	43	562
	0,0%	12,6%	3,7%	2,4%	2,7%	14,4%	19,3%	35,9%	3,3%	33,2%	0,0%	41,3%	9,8%
50.001 a 100.000 dólares	13	49	64	51	402	420	148	131	158	82	8	53	1579
	3,5%	15,8%	9,9%	8,7%	35,6%	49,9%	62,2%	51,2%	32,6%	19,9%	2,1%	51,0%	27,4%
100.001 a 150.000 dólares	58	51	139	134	435	219	30	17	187	74	36	0	1380
	15,7%	16,5%	21,6%	23,0%	38,5%	26,0%	12,6%	6,6%	38,6%	17,9%	9,3%	0,0%	24,0%
150.001 a 200.000 dólares	116	132	215	146	184	81	8	16	95	98	141	8	1240
	31,4%	42,6%	33,3%	25,0%	16,3%	9,6%	3,4%	6,3%	19,6%	23,7%	36,4%	7,7%	21,5%
200.001 a 250.000 dólares	79	20	57	140	23	0	6	0	0	6	115	0	446
	21,4%	6,5%	8,8%	24,0%	2,0%	0,0%	2,5%	0,0%	0,0%	1,5%	29,7%	0,0%	7,7%
Más de 250.001 dólares	104	19	146	98	56	0	0	0	28	16	87	0	554
	28,1%	6,1%	22,6%	16,8%	5,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,8%	3,9%	22,5%	0,0%	9,6%
Total	370	310	645	583	1130	841	238	256	484	413	387	104	5761
%	6,42	5,38	11,20	10,12	19,61	14,60	4,13	4,44	8,40	7,17	6,72	1,81	100

Fuente: Elaboración propia

Este cuadro algo complejo muestra la diversidad de precios ofertados en los distritos municipales, la casa más cara estaba en \$. 981.400 y la más barata en \$. 19.000.

Los precios por metro cuadrado de la ciudad principal se observan en el siguiente cuadro:

Cuadro 51
Precios por mt² en Santa Cruz capital

Menos de \$. 100 por mt²	\$. 101 a 200 por mt²	\$. 201 a 300 por mt²	\$. 301 a 400 por mt²	\$. 401 a 500 por mt²	Más de \$. 501 por mt²	Total
73	397	690	540	328	3.733	5.761
1,27	6,89	11,98	9,37	5,69	64,80	

Fuente: Elaboración propia

El precio más alto por metro cuadrado estaba en \$. 1,587 y el más económico en \$. 55 la diversidad es muy alta.

Cuadro 52
Estadígrafos de precios de casas

N	Válido	6.708
	Perdidos	0
Media		144.453
Mediana		117.000
Moda		160.000
Desviación Estándar		112.261

Fuente: Elaboración propia

La media de precios está en \$. 144.453; la mediana algo más baja \$. 117.000, la frecuencia modal indica que la mayor cantidad de datos estaban alrededor de \$. 160.000.

Este nivel de precios es decididamente por causa del mercado liberal que regula las ofertas de acuerdo al conocimiento de la demanda por los propietarios y poseedores ofertantes. A pesar de que la intervención de la planificación municipal es alta porque ejecuta mejoras en obras urbanas y equipamientos que tienen un efecto multiplicador en los precios, no se conocen leyes ni normas municipales que obliguen a captar plusvalías inmobiliarias como beneficios que podrían obtenerse para programas de vivienda municipales a precios accesibles.

Un análisis teórico de este fenómeno de precios indica que pueden extraerse varios postulados: el Primero es que “el suelo urbano no es un recurso escaso” como señalan académicos peruanos porque la cantidad de casas indica que existe un buen volumen en oferta. Segundo, el mercado regula los precios por competencia entre los ofertantes y los demandantes y en este juego, interviene el tiempo que pasa para concretar las ventas que puede ser un año o más. Tercero, hay un desequilibrio en la distribución territorial entre municipios porque el 80% de la oferta está en la capital.

El alza de precios de las casas incentiva a su construcción o a la oferta de casas antiguas bien localizadas en los anillos centrales de la ciudad, no se observa ningún equilibrio en los precios, esto perjudica las expectativas de los consumidores potenciales.

Casas en alquiler

LOS propietarios pusieron 2.302 casas en alquiler en avisos clasificados, esto significa que existen propietarios o poseedores de casas que deben tener otros bienes inmuebles para residir y ofertan los restantes especialmente en la ciudad de Santa Cruz que concentra el 90% de las ofertas. Las zonas cercanas que presentan ofertas son Urubó, Cotoca y Warnes con ofertas mínimas probablemente porque los propietarios deben ser recientes y no requieren ingresos adicionales.

Cuadro 53
Alquiler de casas en municipios

Municipios	Frecuencia	Porcentaje
Cotoca	60	2,61
La Guardia	34	1,48
Santa Cruz de la Sierra	2.068	89,83
Urubó	90	3,91
Warnes	50	2,17
Total	2.302	100

Fuente: Elaboración propia

Los precios de los alquileres más notables son superiores a 501 dólares y entre 201 y 400 dólares los porcentajes más representativos. Conviene recordar que los profesores del Lincoln señalan que las familias pueden pagar alquileres equivalentes al 30% de sus ingresos netos, se puede apreciar que los precios son mayores a 201 dólares, hecho que quiere decir que los ingresos deben estar 30% más altos aproximadamente.

Cuadro 54
Precios de alquiler de casas

	Frecuencia	Porcentaje
Menos de 100 dólares	3	0,12
101 a 200 dólares	142	8,83
201 a 300 dólares	492	19,85
301 a 400 dólares	477	19,24
401 a 500 dólares	230	13,31
Más de 501 dólares	958	38,64
Total	2.302	100

Fuente: Elaboración propia

Esta información cruzada por distritos municipales muestra que existen ofertas hasta el D10 y los porcentajes mayores señalan que en el intervalo hasta 200 dólares se ofertan en los D6 – 7 y 09 que deben corresponder a zonas más limitadas en servicios básicos.

Cuadro 55
Precios de alquiler de casas en distritos municipales

	1	2	3	4	5	6	7	9	10	11	
< de \$. 100	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	3
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
\$. 101 a 200	19	20	0	2	40	13	81	33	3	0	211
	6,8%	5,9%	0,0%	1,2%	6,8%	32,5%	34,8%	26,0%	4,7%	0,0%	10,2%
\$. 201 a 300	22	41	0	42	188	10	107	30	11	0	451
	7,9%	12,1%	0,0%	24,9%	31,8%	25,0%	45,9%	23,6%	17,2%	0,0%	21,8%
\$. 301 a 400	18	80	4	70	141	3	37	27	33	0	413
	6,5%	23,5%	2,1%	41,4%	23,9%	7,5%	15,9%	21,3%	51,6%	0,0%	20,0%
\$. 401 a 500	33	67	49	35	75	14	3	37	1	0	314
	11,8%	19,7%	25,3%	20,7%	12,7%	35,0%	1,3%	29,1%	1,6%	0,0%	15,2%
Más de \$. 501	187	132	141	20	147	0	2	0	16	31	676
	67,0%	38,8%	72,7%	11,8%	24,9%	0,0%	0,9%	0,0%	25,0%	100,0%	32,7%
Total	279	340	194	169	591	40	233	127	64	31	2068
%	13,49%	16,44%	9,38%	8,17%	28,58%	1,93%	11,27%	6,14%	3,09%	1,50%	100%

Fuente: Elaboración propia

Hasta 300 dólares se ofertan en los D4 al D10 y hasta 400 dólares en los distritos D2-D4 y D5 y más de 500 dólares en los distritos centrales D1-D2 y D3.

Los estadígrafos resumen la información de precios, la media está en \$. 522; la mediana y la frecuencia modal señalan que los alquileres están concentrados alrededor de los 400 dólares.

Cuadro 56
Estadígrafos

N	Válido	2.302
	Perdidos	0
Media		522
Mediana		400
Moda		400
Desviación Estándar		381

Fuente: Elaboración propia

La desviación Estándar no muestra dispersión, así que se puede concluir que los alquileres están en 400 dólares por mes, de donde puede derivarse que los ingresos de las familias que pueden pagarlos deben recibir 1.200 dólares por mes con el trabajo de sus miembros,

Esta investigación sobre precios de los bienes inmuebles, muestra aspectos sensibles que conviene anotar por si en alguna oportunidad se presenta la ocasión de un debate; el alto costo de los alquileres impide que las familias de ingresos más bajos, puedan alquilar en barrios atractivos de los municipios próximos.

Los precios de las viviendas en alquiler dependen de una compleja combinación de factores sociales, legales y económicos que están prácticamente fuera del control de los propietarios, como es la permanente inmigración de población de otros departamentos.

Lo que tiene que quedar claro para los lectores de Santa Cruz, es que mientras más personas emigren a ese departamento, el valor del suelo subirá en proporciones alejadas de los ingresos básicos y los precios de la canasta familiar señalados por el modelo económico del Estado Plurinacional.

A fin de determinar el nivel de rentabilidad de las viviendas en alquiler para sus propietarios, en términos generales hemos aproximado el precio de alquiler más bajo, al sueldo mínimo y al costo de la canasta básica familiar. Los sueldos mínimos en Bolivia el 2023 están en Bs. 2.250, (\$us. 324), la canasta básica de alimentos en Santa Cruz, según el INE es de Bs. 822,6 (\$us. 118) (INE 2020)⁹ y según otra fuente: Bs 1.317 (Fundación Jubileo 2020).

Otra información de la ciudad de La Paz, señala que los gastos de alquiler de un departamento de 85 mts² amoblado son de Bs. 3.686 (\$us. 530); y en una zona media los gastos son de Bs. 2.597 (\$us. 373): más los gastos de luz, agua y electricidad Bs. 1.651 (\$us. 237) (Expatisan 2020)¹⁰.

Esto nos dice que los que ganan el sueldo básico podrían pagar los alquileres hasta 250 dólares en Montero, Urubó y Warnes, pero necesitarían otros ingresos de sus familiares para cubrir la canasta de alimentos y los gastos de los servicios de agua, luz y electricidad.

Los alquileres están verdaderamente caros y los ingresos de los trabajadores que reciben un salario no aumentaron más que un mínimo porcentaje; el resultado es que Las familias que alquilan en Santa Cruz, destinan una parte cada vez mayor de sus ingresos a tener una vivienda. Es una situación similar a la de algunas ciudades norteamericanas en las cuales los inquilinos dedican cerca al 30 por ciento de sus ingresos para los gastos de alquiler. (Gould, Lubell & Willis 2021)¹¹.

Casas en anticrético

Esta forma de tenencia de la vivienda en un 92% estaba localizada en la ciudad capital, los precios muestran niveles superiores a 10 mil dólares como el porcentaje mayor, seguido del nivel mayor a 30 mil dólares y un nivel medio como lo más representativo.

Cuadro 57
Precios de anticréticos en total

	Frecuencia	Porcentaje
Menos de 5.000 dólares	25	2,62
5.001 a 10.000 dólares	116	12,13
10.001 a 20.000 dólares	325	34,00
20.001 a 30.000 dólares	232	24,27
Más de 30.001 dólares	258	26,99
Total	956	100

Fuente: Elaboración propia

⁹ INE (2020), Nota Técnica, Actualización de la canasta básica de alimentos y de las líneas de pobreza. file:///D:/Directo%20a%20los%20archivos/M.%20Inmobiliario/informe%20Santa%20Cruz/Informe%20final/final/INE%20NOTA-TECNICA-POBREZA.pdf

¹⁰ (<https://www.expatisan.com/es/costo-de-vida/pais/bolivia>).

¹¹ Gould Ingrid, Lubell Jeffrey y Willis Mark (2021), Precios por las nubes, qué pueden hacer las comunidades con respecto a los altos costos de la vivienda de alquiler en los Estados Unidos; Lincoln Institute / INFOmercados.

Esta forma de obtener capital sobre la propiedad o tenencia de casas se sintetiza en el cuadro siguiente que muestra que la media está en \$us. 26.553; la mediana más baja en \$us. 21.000 y la moda más alta en \$us. 30.000.

Cuadro 58
Estadígrafos

N	Válido	956
	Perdidos	0
Media		26.553
Mediana		21.000
Moda		30.000
Desviación Estándar		17.117

Fuente: Elaboración propia

La frecuencia modal señala que la mayor parte de los datos están alrededor de 30 mil dólares y la desviación estándar no muestra desviaciones importantes.

Es posible inferir que los propietarios requieren esos niveles de capital que no los piden en préstamo a los bancos privados.

Departamentos en venta

El 98% de las ofertas estaban en la ciudad capital; más de la mitad costaban entre 50 y cien mil dólares más un apreciable porcentaje con precios entre cien y 200 mil dólares.

Cuadro 59
Precios departamentos en venta

	Frecuencia	Porcentaje
Menos de 30.000 dólares	125	4,03
30.001 a 50.000 dólares	456	14,70
50.001 a 100.000 dólares	1.634	52,68
100.001 a 200.000 dólares	772	24,89
más de 200.001 dólares	115	3,71
Total	3.102	100

Fuente: Elaboración propia

Estos precios señalan que los constructores conocen los mercados inmobiliarios y adecúan sus ofertas a los precios que pueden vender.

Los precios en los distritos municipales muestran las zonas más rentables de la ciudad en las que obtienen más plusvalía, tienen que observar los distritos centrales 1-2-3-4 y 11 con algunas diferencias entre ellos especialmente en el intervalo entre 50 mil y cien mil dólares que involucran a los distritos 5 – 7 y 10. Las ofertas más representativas se observan en la fila de abajo en los distritos 1 y 5. Por supuesto las ofertas en el intervalo entre cien mil y 200 mil dólares son altas.

Cuadro 60'
Precios departamentos en venta en distritos

	1	2	3	4	5	7	10	11	Total
Menos de 30.000 dólares	0	0	0	0	38	0	55	0	93
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,5%	0,0%	23,3%	0,0%	3,1%
30.001 a 50.000 dólares	37	0	34	39	136	70	49	71	436
	4,3%	0,0%	16,4%	28,1%	19,5%	45,2%	20,8%	28,5%	14,3%
50.001 a 100.000 dólares	347	374	173	66	380	63	110	114	1627
	39,9%	76,2%	83,6%	47,5%	54,6%	40,6%	46,6%	45,8%	53,5%
100.001 a 200.000 dólares	393	117	0	34	142	22	0	64	772
	45,2%	23,8%	0,0%	24,5%	20,4%	14,2%	0,0%	25,7%	25,4%
más de 200.001 dólares	93	0	0	0	0	0	22	0	115
	10,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	9,3%	0,0%	3,8%
Total	870	491	207	139	696	155	236	249	3043
%	28,59	16,14	6,80	4,57	22,87	5,09	7,76	8,18	100

Fuente: Elaboración propia

La oferta está en los distritos centrales.

Cuadro 61
Estadígrafos

N	Válido	3.102
	Perdidos	0
Media		90.782
Mediana		79.000
Moda		90.000
Desviación Estándar		55.900

Fuente: Elaboración propia

El resumen se observa en este cuadro de estadísticos que muestra que la media estaba en 90 mil dólares; la mediana más baja en \$. 79.000, pero la frecuencia modal indica que la mayoría de los 3.102 departamentos en venta estaba en 90 mil dólares, la desviación estándar señala que no hay dispersión de los datos.

Departamentos en anticrético

Se encontraron 1.771 avisos de oferta, casi todos en la ciudad capital, sólo un aviso en Paurito y otro en Warnes;

Cuadro 62
Precios de departamentos en anticrético

Menos de 10.000 dólares	275	15,53
10.001 a 20.000 dólares	808	45,62
20.001 a 30.000 dólares	464	26,20
30.001 a 40.000 dólares	147	8,30
40.001 a 50.000 dólares	17	0,96
más de 50.001 dólares	60	3,39
Total	1.771	100

Fuente: Elaboración propia

La mayor parte de los precios están hasta 30 mil dólares, el detalle en el siguiente cuadro:

Cuadro 63
Precios de anticrético en distritos de la ciudad

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	Total
Menos de \$us. 10.000	52	42	0	33	83	19	28	0	17	1	0	275
	12,4%	16,2%	0,0%	18,3%	31,6%	25,3%	40,0%	0,0%	32,7%	1,8%	0,0%	15,5%
\$us. 10.001 a 20.000	134	130	160	128	102	56	8	1	16	19	53	807
	32,1%	50,2%	59,0%	71,1%	38,8%	74,7%	11,4%	100,0%	30,8%	33,3%	43,1%	45,6%
\$us. 20.001 a 30.000	113	79	111	0	43	0	34	0	19	37	27	463
	27,0%	30,5%	41,0%	0,0%	16,3%	0,0%	48,6%	0,0%	36,5%	64,9%	22,0%	26,2%
\$us. 30.001 a 40.000	67	8	0	19	35	0	0	0	0	0	18	147
	16,0%	3,1%	0,0%	10,6%	13,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	14,6%	8,3%
\$us. 40.001 a 50.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	17
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	13,8%	1,0%
más de \$us. 50.001	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	60
	12,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,5%	3,4%
Total	418	259	271	180	263	75	70	1	52	57	123	1769
%	23,63	14,64	15,32	10,18	14,87	4,24	3,96	0,06	2,94	3,22	6,95	100

Fuente: Elaboración propia

Casi la mitad de los datos están en el intervalo hasta 20 mil dólares y un buen porcentaje hasta 30 mil dólares, el siguiente cuadro de estadígrafos resume la tendencia.

Cuadro 64
Estadígrafos

N	Válido	1.771
	Perdidos	0
Media		21.320
Mediana		18.000
Moda		15.000
Desviación Estándar		11.787

Fuente: Elaboración propia

La media está en 21.320 dólares; la mediana más baja y la frecuencia modal indica que gran parte de los datos están próximos a 15 mil dólares, La desviación estándar no muestra dispersión

Departamentos en alquiler

Se encontraron 3.003 avisos de oferta, de ellos 8 estaban en el municipio de Montero, con niveles de precios superiores a 200 dólares por mes.

Cuadro 65
Precios de departamentos en alquiler

	Frecuencia	Porcentaje
menos de 150 dólares	91	3,03
151 a 200 dólares	149	4,96
201 a 250 dólares	620	20,65
251 a 350 dólares	1.130	37,63
351 a 450 dólares	723	24,08
más de 450 dólares	290	9,66
Total	3.003	100

Fuente: Elaboración propia

El intervalo entre \$us. 251 a 300 tuvo el porcentaje mayor y entre los distritos urbanos las diferencias fueron las siguientes:

Cuadro 66
Alquileres en distritos municipales

	1	2	3	4	5	6	7	10	11	Total
menos de \$us. 150	1	29	58	0	0	3	0	0	0	91
	0,1%	4,1%	10,9%	0,0%	0,0%	9,4%	0,0%	0,0%	0,0%	3,0%
\$us. 151 a 200	5	2	29	3	57	3	17	0	30	146
	0,5%	0,3%	5,4%	1,2%	28,1%	9,4%	63,0%	0,0%	15,9%	4,9%
\$us. 201 a 250	142	193	145	45	34	12	8	36	4	619
	14,4%	27,6%	27,2%	17,5%	16,7%	37,5%	29,6%	52,2%	2,1%	20,7%
\$us. 251 a 350	288	331	215	69	77	12	2	33	100	1127
	29,2%	47,4%	40,3%	26,8%	37,9%	37,5%	7,4%	47,8%	52,9%	37,6%
\$us. 351 a 450	354	102	87	95	33	2	0	0	49	722
	35,9%	14,6%	16,3%	37,0%	16,3%	6,3%	0,0%	0,0%	25,9%	24,1%
más de \$us. 450	195	42	0	45	2	0	0	0	6	290
	19,8%	6,0%	0,0%	17,5%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,2%	9,7%
Total	985	699	534	257	203	32	27	69	189	2995
%	32,89	23,34	17,83	8,58	6,78	1,07	0,90	2,30	6,31	100

Fuente: Elaboración propia

Esta forma de tenencia de la vivienda muestra una diversidad de situaciones, existen pocos casos de alquileres menores a 200 dólares en los distritos 7 y 11 al centro de la ciudad; pero las tendencias generales están en los intervalos entre 201 hasta 350 dólares; en cuanto a localización de la oferta, resalta el centro de la ciudad y el D5.

Una síntesis de alquileres en municipios se verá en el cuadro siguiente:

Cuadro 67
Estadígrafos

N	Válido	3.003
	Perdidos	0
Media		321
Mediana		302
Moda		300
Desviación Estándar		103

Fuente: Elaboración propia

El software SPSS muestra que la media de alquileres está en \$us. 321; la mediana y la frecuencia modal indican que la mayoría de los 3.003 casos estaban más cerca a los 300 dólares.

Es una ciudad marcada por una aguda segregación socio económica y espacial, cuestión que se refleja con claridad en la estructura de precios de los bienes inmuebles y sus modificaciones en el tiempo. (CEDLA/Prado 2019)¹².

Terrenos en venta

Se encontraron 4.058 terrenos en venta a precios diversos, los mayores porcentajes están resaltados con amarillo y la cantidad ofertada en la ciudad capital fue de 2.639 y 1.419 en municipios y zonas.

¹² Centro de Estudios para el Desarrollo Laboral y Agrario - CEDLA / Prado Salmón, Fernando Renta del suelo, acumulación y segregación espacial. Desigualdades en la Región Metropolitana Cruceña / Prado Salmón, Fernando / 2019, La Paz, diciembre de 2019, XXI; 262 p. CEDLA (Ed.)

Cuadro 68
Cantidad de terrenos ofertados en Santa Cruz

	Frecuencia	Porcentaje
Cabeza	2	0,05
Ciudad de Dios Lujan	4	0,10
Comunidad el Bajío	1	0,02
Cotoca	307	7,57
La Guardia	9	0,22
Montero	50	1,23
Pentaguazú	252	6,21
Roboré	15	0,37
San Silvestre	1	0,02
Santiago de Chiquitos	1	0,02
Santa Cruz de la Sierra	2.639	65,03
Urubó	502	12,37
Valle Sánchez	36	0,89
Vallegrande	1	0,02
Villa Jerusalén	1	0,02
Viru Viru	81	2,00
Warnes	156	3,84
Total	4.058	100

Fuente: Elaboración propia

Estos lotes ofertados muestran un aspecto importante de los mercados inmobiliarios que es un comportamiento cultural de que los propietarios buscan capital vendiendo propiedades inmuebles y no produciendo bienes industriales o artesanales.

Cuadro 69
Terrenos en venta por precios

	Frecuencia	Porcentaje
menos de 10.000 dólares	654	16,12
10.001 a 30.000 dólares	1.341	33,05
30.001 a 50.000 dólares	377	9,29
50.001 a 100.000 dólares	838	20,65
100.001 a 200.000 dólares	622	15,33
más de 200.001 dólares	226	5,57
Total	4.058	100

Fuente: Elaboración propia

Los precios son diversos que favorecen a personas y familias de menores recursos financieros, los precios en los distritos urbanos se observan en el siguiente cuadro:

Cuadro 70
Terrenos en venta por distritos

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
menos de \$us. 10.000	0	0	0	0	41	21	21	63	42	42	0	0	230
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	6,10%	10,10 %	6,20%	37,70 %	16,70 %	6,10%	0,00%	0,00%	8,70%
\$us. 10.001 a 30.000	0	0	0	20	84	125	63	83	104	208	0	20	707
	0,00%	0,00%	0,00%	47,60 %	12,50 %	60,10 %	18,70 %	49,70 %	41,40 %	30,20 %	0,00%	100,00 %	26,80 %
\$us. 30.001 a 50.000	21	0	0	0	105	20	0	0	42	63	0	0	251
	100,00 %	0,00%	0,00%	0,00%	15,60 %	9,60%	0,00%	0,00%	16,70 %	9,10%	0,00%	0,00%	9,50%
\$us. 50.001 a 100.000	0	42	21	0	229	0	105	0	62	166	0	0	625
	0,00%	28,60%	24,70 %	0,00%	34,10 %	0,00%	31,20 %	0,00%	24,70 %	24,10 %	0,00%	0,00%	23,70 %
\$us. 100.001 a 200.000	0	63	63	0	168	21	126	0	0	165	0	0	606
	0,00%	42,90%	74,10 %	0,00%	25,00 %	10,10 %	37,40 %	0,00%	0,00%	23,90 %	0,00%	0,00%	23,00 %
más de \$us. 200.001	0	42	1	22	44	21	22	21	1	45	1	0	220
	0,00%	28,60%	1,20%	52,40 %	6,60%	10,10 %	6,50%	12,60 %	0,40%	6,50%	100,00 %	0,00%	8,30%
Total	21	147	85	42	671	208	337	167	251	689	1	20	2.639
%	0,8	5,57	3,22	1,59	25,43	7,88	12,77	6,33	9,51	26,11	0,04	0,76	100

Fuente: Elaboración propia

Como es de esperar, los terrenos se ofertan en proporciones mínimas en los distritos centrales, resalta el D5 y el D10, éste último considerado como una zona con población pobre.

Los precios por metro cuadrado en las 4 zonas ofertadas indican que en Cotoca se puede encontrar terrenos en \$us. 4 en el extremo mínimo y 261 como precio máximo. En Pentaguazú en terreno más económico cuesta \$us. 18 y el máximo 116; en Urubó el precio mínimo en \$us. 12 y el máximo en \$us. 205; en Warnes el mínimo en \$us. 16 y el máximo en \$us. 64.

Cuadro 71
Estadígrafos

N	Válido	4.058
	Perdidos	0
Media	64.556	
Mediana	33.000	
Moda	25.000	
Desviación Estándar	96.848	

Fuente: Elaboración propia

Los estadígrafos resumen los datos encontrados, señala que la media de precios está en \$us. 64.556, la mediana más baja en \$us. 33.000 y la moda indica que la mayor parte de los datos están próximos a 25 mil dólares,

Algunos expertos indican que: “La oferta total de terreno o suelo, en metros cuadrados, está dada; no depende del precio. La oferta total es completamente inelástica, el precio está determinado básicamente por la demanda total¹³” y probablemente esto se deba a que existan aumentos

¹³ Opinión Económica (1994) N° 58; Libertad y Desarrollo; Política Urbana, marco conceptual y desarrollo, 2° parte.

significativos en los precios de casas mientras más cerca estén de los distritos centrales de la ciudad capital y al revés, en los municipios algo más alejados los precios deberían ser más bajos.

[...] Como Josh Ryan-Collins y Laurie McFarlane argumentan en Rethinking the Economics of Land and Housing, el suelo es inelástico, un regalo de la naturaleza. No puede ser creado ni convertido en capital. No puede ser producido o agotado. Por encima de todo, el suelo (y la propiedad) está confinado a su territorio. No puede ser mudado fuera de Irlanda. La oferta de crédito, en cambio, es elástica y con la ayuda de los bancos centrales mundiales y las instituciones financieras puede ser producido casi ad infinitum por el sistema monetario y financiero irlandés. Y a diferencia del suelo, el crédito y el capital no están confinados a su territorio. En nuestro sistema mundializado, el capital es muy móvil y sus desregulados flujos inestables. (Pettifor Ann 02/07/2018).¹⁴

Uno podría sospechar que existen pocos terrenos en Santa Cruz para ofertar, pero los datos indican lo contrario; los precios más altos se presentan en las zonas más caras en consecuencia, se hace más inaccesible para los sectores de menores recursos.

[...] En el contexto de ciudades con rápido crecimiento de población y de la economía, la especulación se convierte en una profecía autocumplida en la medida que genera una escasez artificial de terrenos que estimula el alza de los precios. De hecho, pueden darse situaciones en que existiendo un holgado stock de terrenos para el desarrollo de una ciudad, el flujo efectivo de suelo al mercado puede quedar restringido por la especulación. (Trivelli 2006:35)¹⁵.

Los planificadores urbanos asumen generalmente que existe suficiente espacio para el desarrollo de Santa Cruz y sus municipios próximos, las ciudades, Este resultado parece ser la consecuencia de descuidar un principio que la ciudad es una plaza económica, es decir una plaza de mercado que tiene una dinámica que necesita de investigaciones de la oferta con respaldo de datos para evitar los informes sin análisis.

El tema es complejo porque muchas veces, “cuando los precios escalan de un modo inusual, las familias con menos ingresos terminan siendo desplazadas hacia zonas más periféricas”, o para decirlo de otra manera, las personas y familias no pueden vivir donde quisieran vivir, sino donde pueden comprar si es que alcanzan el nivel de demandantes, entonces el término “terminan siendo desplazadas” no es correcto porque nadie las empuja ni las condiciona, es el mercado que señala cuáles son sus posibilidades de acceder, o por el contrario, quedarse en los niveles de necesidad social que es opuesto a demandar. Esa es una de las funciones del mercado neoliberal.

Entonces no cabe duda que la fuerza que mueve la dinámica de los precios de los terrenos es el crecimiento de la demanda por suelo, lo que se deriva de la demanda por viviendas y otros usos de

¹⁴ Pettifor A. (2018), La subida de los precios de la vivienda se debe a las finanzas globales, no a la escasez, <https://www.sinpermiso.info/textos/la-subida-de-los-precios-de-la-vivienda-se-debe-a-las-finanzas-globales-no-a-la-escasez>.

¹⁵ Trivelli Pablo (2006), Sobre el debate acerca de la política urbana, la política de suelo y la formación de los precios de la tierra urbana en el Gran Santiago, antecedentes teóricos y empíricos. Ed. Lincoln Institute of land Policy; Fundamentos para el análisis de los mercados del suelo en América Latina.

suelo urbano, lo que a su vez es función del incremento del ingreso y de la población residente en Santa Cruz, cabe preguntarse qué efectos tiene el fenómeno tan anunciado de densificación en los próximos años sobre los precios de los terrenos.

Edificios en venta

Se encontraron 122 edificios en venta, todos en la ciudad de Santa Cruz, los precios en el siguiente cuadro:

Cuadro 72
Precios de edificios en venta

Precios Agrupados	Frecuencia	Porcentaje
menos de 500.000 dólares	39	31,97
500.001 a 1.000.000 dólares	63	51,64
más de 1.000.001 dólares	20	16,39
Total	122	100

Fuente: Elaboración propia

39 de ellos a precios inferiores a medio millón de dólares; 63 en el intervalo 500 mil a \$us. 1 millón y 20 con precios altos mayores a un millón.

Cuadro 73
Precios de edificios en venta por distritos

	1	2	3	4	5	11	Total
menos de \$us. 500.000	4	8	8	10	4	5	39
	12,9%	38,1%	53,3%	62,5%	80,0%	14,7%	32,0%
\$us. 500.001 a 1.000.000	20	12	7	5	1	18	63
	64,5%	57,1%	46,7%	31,3%	20,0%	52,9%	51,6%
más de \$us. 1.000.001	7	1	0	1	0	11	20
	22,6%	4,8%	0,0%	6,3%	0,0%	32,4%	16,4%
Total	31	21	15	16	5	34	122
%	25,41	17,21	12,30	13,11	4,10	27,87	

Fuente: Elaboración propia

Los edificios se venden en los distritos centrales pero los porcentajes más notorios están en los distritos 1 y 11, los menores a un millón en los centrales y el D5; los de precios inferiores a medio millón de dólares en los distritos 2 al 5.

Cuadro 74
Estadígrafos

N	Válido	122
	Perdidos	0
Media		836.754
Mediana		600.000
Moda		400.000
Desviación Estándar		669.729

Fuente: Elaboración propia

Estos estadígrafos resumen los datos, señalan que la media de precios está en \$us. 836.754, la mediana más baja en 600 mil y la frecuencia modal en \$us. 400 mil, esto señala que de los 122 casos los precios estaban cercanos a 400 mil dólares.

Habitaciones en alquiler

Se encontraron 606 avisos de cuartos en alquiler, esta cifra es baja en relación a la cantidad de población existente o estimada. Casi la totalidad se ofertó en la ciudad capital, 3 casos en La Guardia, y 2 casos en Urubó y Warnes.

Cuadro 75
Precios de alquiler de cuartos

	Frecuencia	Porcentaje
menos de 50 dólares	5	0,83
51 a 100 dólares	132	21,78
101 a 150 dólares	243	40,10
151 a 200 dólares	100	16,50
201 a 250 dólares	102	16,83
más de 251 dólares	24	3,96
Total	606	100

Fuente: Elaboración propia

Es alta la dispersión de precios, desde \$. 51 hasta 250 dólares probablemente porque los propietarios saben que precios ofertar de acuerdo a la demanda de estudiantes y población comerciante flotante, que sólo ocupa las habitaciones por cortos períodos.

Cuadro 76
Alquileres por distrito

	1	2	3	4	5	6	7	9	10	11	Total
menos de \$. 50	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	3
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,5%
\$. 51 a 100	13	26	10	22	6	6	19	0	15	11	128
	5,9%	33,3%	18,5%	26,8%	42,9%	66,7%	100,0%	0,0%	75,0%	11,0%	21,3%
\$. 101 a 150	84	22	33	52	0	3	0	0	0	49	243
	38,0%	28,2%	61,1%	63,4%	0,0%	33,3%	0,0%	0,0%	0,0%	49,0%	40,5%
\$. 151 a 200	62	12	10	3	3	0	0	0	5	5	100
	28,1%	15,4%	18,5%	3,7%	21,4%	0,0%	0,0%	0,0%	25,0%	5,0%	16,7%
\$. 201 a 250	51	18	0	5	5	0	0	0	0	23	102
	23,1%	23,1%	0,0%	6,1%	35,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	23,0%	17,0%
más de \$. 251	11	0	1	0	0	0	0	0	0	12	24
	5,0%	0,0%	1,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	12,0%	4,0%
Total	221	78	54	82	14	9	19	3	20	100	600
%	36,83	13,00	9,00	13,67	2,33	1,50	3,17	0,50	3,33	16,67	

Fuente: Elaboración propia

El alquiler de habitaciones se oferta más en los distritos centrales y en el D5.

Cuadro 77
Estadígrafos

N	Válido	606
	Perdidos	0
Media		143
Mediana		129
Moda		115
Desviación Estándar		59

Fuente: Elaboración propia

El resumen señala que la media de alquileres está en \$. 143; la mediana más baja y la frecuencia modal indica que los precios están más cerca de \$. 115.

Habitaciones en anticrético

Se encontraron 187 casos de cuartos en anticrético, sólo uno en Cotoca.

Cuadro 78
Precios de anticréticos

	Frecuencia	Porcentaje
menos de 2.000 dólares	24	12,83
2.001 a 5.000 dólares	107	57,22
5.001 a 7.000 dólares	27	14,44
7.001 a 10.000 dólares	18	9,63
más de 10.001 dólares	11	5,88
Total	187	100

Fuente: Elaboración propia

El precio mayoritario está en el intervalo entre \$. 2 mil hasta 5 mil dólares y la localización en los distritos centrales.

Cuadro 79
Precios de anticréticos por distrito

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	Total
menos de \$. 2.000	4	0	0	0	4	2	5	0	2	2	5	24
	13,8%	0,0%	0,0%	0,0%	19,0%	9,5%	50,0%	0,0%	14,3%	33,3%	26,3%	13,0%
\$. 2.001 a 5.000	21	6	20	11	9	19	5	5	5	4	2	107
	72,4%	75,0%	83,3%	45,8%	42,9%	90,5%	50,0%	62,5%	35,7%	66,7%	10,5%	58,2%
\$. 5.001 a 7.000	2	0	2	5	6	0	0	0	4	0	6	25
	6,9%	0,0%	8,3%	20,8%	28,6%	0,0%	0,0%	0,0%	28,6%	0,0%	31,6%	13,6%
\$. 7.001 a 10.000	0	2	0	6	2	0	0	3	3	0	2	18
	0,0%	25,0%	0,0%	25,0%	9,5%	0,0%	0,0%	37,5%	21,4%	0,0%	10,5%	9,8%
más de \$. 10.001	2	0	2	2	0	0	0	0	0	0	4	10
	6,9%	0,0%	8,3%	8,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	21,1%	5,4%
Total	29	8	24	24	21	21	10	8	14	6	19	184
%	15,76	4,35	13,04	13,04	11,41	11,41	5,43	4,35	7,61	3,26	10,33	

Fuente: Elaboración propia

En algunos distritos menos favorecidos se ofertan anticréticos como los D7 v-8-9 y10.

Cuadro 80
Estadígrafos

N	Válido	Perdidos
	187	0
Media	4.862	
Mediana	4.250	
Moda	5.000	
Desviación Estándar	2.717	

Fuente: Elaboración propia

La media está en \$. 4.862 y la mediana y la moda indican que los datos están próximos a los 5 mil dólares.

Locales en venta

Estos locales comerciales informan sobre la salud de las actividades comerciales en la ciudad de Santa Cruz que concentra el 99% de las ofertas, un caso se presentó en la ciudad intermedia de Warnes. Los precios se observan en el siguiente cuadro:

Cuadro 81
Precio de los locales en venta

	Frecuencia	Porcentaje
Menos de 30.000 dólares	628	41,81
30.001 a 50.000 dólares	484	32,22
50.001 a 100.000 dólares	356	23,70
más de 100.001 dólares	34	2,26
Total	1.502	100

Fuente: Elaboración propia

La mayor parte de las ofertas estaban entre los intervalos menores a 30 mil dólares y entre 30.001 y 50 mil dólares, montos que destacan entre los distintos niveles de precios, de modo que estas son cantidades que los (las) comerciantes futuras debe considerar.

Locales en alquiler

Otra forma de tenencia de la vivienda es el alquiler de los locales, la diversidad es amplia porque estas 1.143 ofertas deben estar ubicadas en edificios y quizá en casas que deben tener muchos años de antigüedad.

Cuadro 82
Precios de locales en alquiler

	Frecuencia	Porcentaje
Menos de 100 dólares	52	4,55
101 a 200 dólares	298	26,07
201 a 300 dólares	351	30,71
301 a 400 dólares	167	14,61
401 a 500 dólares	40	3,50
Más de 501 dólares	235	20,56
Total	1.143	100

Fuente: Elaboración propia

Existen ofertas menores a cien dólares, esto indica que pueden ser ocupados por comerciantes y artesanos de ingresos relativamente bajos. Otros intervalos muestran que existen ofertas similares a los alquileres de casas y departamentos.

Cuadro 83
Estadígrafos

N	Válido	1.143
	Perdidos	0
Media		372
Mediana		250
Moda		200
Desviación Estándar		327

Fuente: Elaboración propia

Estos estadígrafos resumen la información, señalan que la media está en 372 dólares; la mediana mucho más baja y la frecuencia modal indica que la mayoría de los datos están próximos a los 200 dólares, monto que es razonable para un local comercial.

Cuadro 84
Alquileres en distritos municipales

	1	2	3	4	5	7	10	11	Total
Menos de \$us. 100	0	0	22	0	0	0	0	30	52
	0,0%	0,0%	10,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	7,8%	4,5%
101 a 200	20	23	45	22	0	47	0	141	298
	12,3%	11,4%	21,7%	100,0%	0,0%	68,1%	0,0%	36,8%	26,1%
201 a 300	45	102	21	0	23	22	35	103	351
	27,8%	50,7%	10,1%	0,0%	35,9%	31,9%	100,0%	26,9%	30,7%
301 a 400	0	15	104	0	18	0	0	30	167
	0,0%	7,5%	50,2%	0,0%	28,1%	0,0%	0,0%	7,8%	14,6%
401 a 500	0	0	0	0	0	0	0	40	40
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,4%	3,5%
Más de 501	97	61	15	0	23	0	0	39	235
	59,9%	30,3%	7,2%	0,0%	35,9%	0,0%	0,0%	10,2%	20,6%
Total	162	201	207	22	64	69	35	383	1143
%	14,17	17,59	18,11	1,92	5,60	6,04	3,06	33,51	

Fuente: Elaboración propia

Decididamente los alquileres se ofrecen en el centro de la ciudad.

Cuadro 85
Estadígrafos

N	Válido	1.143
	Perdidos	0
Media		372
Mediana		250
Moda		200
Desviación Estándar		327

Fuente: Elaboración propia

Los estadígrafos señalan que la media de alquileres está en 372 dólares; la mediana y la moda más bajas indican que la mayoría de las 1.143 ofertas estaban cerca de 200 dólares mes.

Locales en anticrético

Se ofertaron 136 locales en esta modalidad, con precios entre 5 mil y 15 mil dólares.

Cuadro 86
Cantidad de locales en anticrético

Precio Agrupado	Frecuencia	Porcentaje
Menos de 5.000 dólares	7	5,15
5.001 a 10.000 dólares	32	23,53
10.001 a 15.000 dólares	52	38,24
15.001 a 20.000 dólares	17	12,50
20.001 a 25.000 dólares	15	11,03
Más de 25.001 dólares	13	9,56
Total	136	100

Fuente: Elaboración propia

Esta forma de tenencia de los locales señala una diversidad de precios, entre ellos resaltan en el intervalo entre 5 mil y 15 mil dólares.

Cuadro 87
Estadígrafos

N	Válido	136
	Perdidos	0
Media		15.643
Mediana		13.000
Moda		11.000
Desviación Estándar		9.790

Fuente: Elaboración propia

Los estadígrafos muestran que la media estaba en quince mil dólares; la mediana y la moda más baja indican que gran parte de las ofertas estaban próximas a los once mil dólares.

Galpones en alquiler

Se presentaron 420 ofertas de galpones, todos en la ciudad capital, con los siguientes precios:

Cuadro 88
Alquileres de galpones

Precio Agrupado	Frecuencia	Porcentaje
Menos de 500 dólares	65	15,48
501 a 1.000 dólares	188	44,76
1.001 a 1.500 dólares	129	30,71
Más de 1.501 dólares	38	9,05
Total	420	100

Fuente: Elaboración propia

Los galpones son centrales para las personas y familias dedicadas al comercio, a las granjas de animales menores y a los talleres mecánicos. Su presencia es un indicador clave de la vitalidad de estas actividades.

Cuadro 89
Estadígrafos

N	Válido	420
	Perdidos	0
Media		987
Mediana		700
Moda		1.200
Desviación Estándar		835

Fuente: Elaboración propia

Estos estadígrafos muestran que la media de alquileres estaba en 987 dólares; la mediana al menor, pero la frecuencia modal indica que la mayoría de los avisos estaba cercano a los mil 200 dólares de alquiler, que es una cifra razonable para quienes requieren grandes espacios cubiertos para proteger su mercadería, sus máquinas, herramientas y animales menores.

Conclusiones Santa Cruz de la Sierra

Las conclusiones fueron ordenadas de acuerdo a las preguntas de investigación:

¿Qué características tiene el funcionamiento de los mercados del suelo en la ciudad de Santa Cruz?

Lo primero que se encontró en ambos departamentos, es que típicamente son mercados neoliberales, no regulados por el Estado Plurinacional ni por los municipios, librados a la búsqueda de equilibrio siguiendo las reglas clásicas de oferta y demanda. La diversidad de precios en cada distrito y en cada provincia da cuenta de un mercado casi perfecto porque ofertan bienes para todo tipo de demandantes.

El comportamiento de los ofertantes es tan diverso, que se puede pensar en que se trata de un mercado casi perfecto porque se ofertan bienes inmuebles de todo tipo, casi en todos los distritos municipales de cada ciudad y con tal diversidad de precios, que pueden ser comprados por demandantes de diversos niveles económicos. Separemos los términos, los demandantes son personas y familias que pueden adquirir un bien inmueble en cualquier zona, en tanto a los que necesitan se los conoce socialmente como población sin vivienda porque no tienen recursos; ellos deberían ser los beneficiarios de los programas de vivienda social.

Teóricamente, la localización el tamaño de la construcción, el número de dormitorios, el tamaño de los lotes, los servicios que cuentan, la proximidad a centralidades, áreas verdes, equipamientos y proximidad al transporte público, parecen no tener suficiente importancia. Todas estas variables tienen relación directa en la formación de los precios, pero, un examen detallado de las ofertas de todos los clusters en cada distrito anula que este sea el único referente de interpretación, parecen depender de los criterios subjetivos de ganancia de los ofertantes, esto lleva a considerarlos precios especulativos.

Como en todas las ciudades latinoamericanas, el mercado inmobiliario es un motor de los procesos de urbanización y transformación de nuestras ciudades y de sus periferias, por la enorme masa financiera que se introduce en las economías urbanas y provinciales y porque la expectativa de generar capital sin procesos productivos o préstamos bancarios, es un atractivo especial que provoca las transformaciones espaciales de las periferias urbanas y de las ciudades intermedias provinciales, a excepción de Santa Cruz de la Sierra.

Otro factor de valorización es la proximidad a las centralidades que atraen mucha población, líneas de transporte e innumerables servicios que facilitan la vida urbana, fenómeno que, en la jerga académica, se conoce como la aglutinación de funciones de alta jerarquía en espacios relativamente reducidos.

Otro factor se llama “grado de constructibilidad” de los predios, que en el siglo pasado fue enunciado como “*fertilidad de la tierra*”, está en estrecha relación con los usos y ocupación del suelo definidos por los planes de ordenamiento territorial (PMOT) y otras disposiciones municipales que permiten la edificación en altura, los retiros frontales y laterales de acuerdo a los tipos de vías. Estos factores influyen en los valores de mercado y ayudan a explicar por qué en el centro histórico los precios son más altos que en las periferias y los anillos más alejados. Pero este factor de la distancia es muy relativo, en ciertas ciudades existen urbanizaciones muy alejadas del centro y sin embargo tienen altos precios de mercado como Quillacollo y Sacaba en Cochabamba y probablemente, las colinas del Urubó en Santa Cruz, Warnes y otros municipios. Entonces, hay que tener precaución para utilizar nociones como la que señala que los precios del suelo son más bajos mientras más lejos esté el predio, esto es parcialmente verdadero.

Cuando un grupo de empresarios grandes o pequeños inversionistas informales construyen locales comerciales o industrias, impulsan la aparición de nuevos servicios, esto se conoce como presión de la demanda sobre diferentes puntos del espacio urbano que contribuyen a definir la estructura físico funcional de la ciudad y simultáneamente de los precios del suelo.

Los barrios desaventajados están en los distritos 8 y 12, que se encuentran dentro de los más pobres de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra y por ende concentran barrios populares¹⁶ (Prado & otros 2011).

Los distritos que presentan un mayor porcentaje de hacinamiento son el 7, 8 y 12 en el lado este y sur de la ciudad, están los distritos considerados con altos niveles de pobreza: 6 (Pampa de la Isla), 7 (Villa Primero de Mayo), 8 (Plan 3.000) y 12 (Nuevo Palmar) que albergan casi a la mitad de la población (PAP, 2002).

Paralelamente a la ciudad moderna, Santa Cruz de la Sierra cuenta con una cada vez más poblada “corona periurbana” que presiona para ser tomada en cuenta por la ciudad “formal” (PLOT, 2005). La ciudad cuenta con 12 distritos urbanos, 5 de ellos se encuentran dentro del cuarto anillo, considerándose distritos con bajos niveles de pobreza los distritos 2, 3, 4 y 11. Hacia el norte se ubica el distrito 5, y hacia el oeste y sur oeste están los distritos 1, 9 y 10, considerados como de niveles medios de pobreza. En el lado este y sur de la ciudad, están los distritos considerados con altos niveles de pobreza: 6 (Pampa de la Isla), 7 (Villa Primero de Mayo), 8 (Plan 3.000) y 12 (Nuevo Palmar) que albergan casi a la mitad de la población (PAP, 2002) llamada la creciente periferia cruceña.¹⁷ (Prado Isabella 2008).

[...] El Plan 3.000 Dentro de la zona peri urbana de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra se encuentra el Distrito Municipal N.º 8 que se encuentra ubicado en la zona sur de la ciudad. Limita al norte con la Radial 10 que a su vez es límite con el Distrito 7, de norte a sureste limita con los cañaverales del Ingenio azucarero “San Aurelio”, y de norte a suroeste con el área rural. Este Distrito tiene por nombre Ciudadela Andrés Ibáñez, popularmente conocido como “Plan 3.000”, nombre que adquirió debido a su historia de cómo se formó esta zona. La fecha en que fue creada esta ciudadela fue un 18 de marzo de 1983, debido a una riada del río Pirai, en la que más de 3.000 familias quedaron sin hogar, y con las pocas pertenencias que le quedaban tuvieron que asentarse “en unos terrenos baldíos de propiedad privada en la zona sudeste de la ciudad”, “el gobierno municipal de ese entonces procedió al realojo de las familias damnificadas en una zona situada a 12 Km. De la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, donde las familias afectadas tuvieron que empezar una nueva vida”.

Los distritos más pobres son los D6 – 7 – 8 y 12, esto propone Lykke E. Andersen, doctora en Economía e investigadora del Instituto de Estudios Avanzados en Desarrollo (INESAD), que prepara el libro El ABC del desarrollo en Bolivia, una publicación que muestra que la gran pobreza en el país ahora es urbana y que Santa Cruz de la Sierra, que aún es tierra de oportunidades, es también la sección municipal con mayor cantidad de hogares sin alcantarillado, sin internet y con mayores casos de embarazo adolescente. Hace menos de una década, el Plan 4.000 era sinónimo de pobreza extrema. Ahora sigue siendo una barriada humilde de casas bajas, pero han comenzado a aparecer edificios de tres y cuatro pisos, y antenas parabólicas como símbolo de estatus. Ya no están al final de la escalera de la pobreza, Palmira en el 10 los ha reemplazado. Este fenómeno lo había detectado Fernando Prado

¹⁶ Fernando Prado Salmon, Bruna Pellegrini, Ana Laura Rojas Vidal Aparicio, Martin Miranda, Mery Guillen 2011, La Producción Social De La Vivienda En Santa Cruz De La Sierra, Impreso en Editorial Imprenta El País, Cronenbold N° 6.

¹⁷ Prado Zanini Isabella (2008), Sectores periurbanos en la Santa Cruz, Ed. Dual.

en 1996 y 2006 hizo estudios sobre el índice de desarrollo humano de toda la urbe y descubrió que la movilidad social sacaba de la pobreza a un barrio casi al mismo ritmo que un nuevo cinturón de pobreza emergía detrás. (Ortiz Pablo 2016 portiz@eldeber.com.bo).

[...] El distrito Municipal 12, recientemente, Santa Cruz de la Sierra ha pasado de tener 12 Distritos a 23, haciendo evidente el continuo crecimiento demográfico. El barrio marginal de “Los Lotes”, está ubicado en el Distrito 12. Este fue creado mediante Resolución del Ejecutivo Municipal en 1995 como consecuencia de la aprobación del Plano director 1995. Actualmente la población del Distrito 12 asciende a más de 250.000 habitantes. En los últimos años, el distrito ha crecido casi al doble de su superficie totalizando 1.200 hectáreas y un total de 39 unidades vecinales. Las unidades vecinales situadas en la periferia del Distrito son las más nuevas y las que presentan mayor pobreza. En su constante crecimiento, este distrito ocupa las áreas que rodean la cárcel de Palmasola y llega hasta el alambrado del Parque Nacional Lomas de Arena. Sin embargo, se puede apreciar la existencia de muchos lotes (terrenos) vacíos y algunas zonas amplias sin ocupar. El Distrito 12 ha sido subdividido en 3 sub distritos, de acuerdo a niveles de pobreza y mayor concentración de la población relacionada con la antigüedad y la consolidación de sus unidades vecinales. En el Distrito 12, el 34 % de la población tiene menos de 9 años; las personas de 10 a 19 años equivalen al 24%, teniendo el 42% de la población mayor de 20 años siendo muchas personas mayores e incluso sin posibilidad de trabajar. (<https://plataformasolidaria.org.2021/quienes-somos/donde-estamos/>).

Para los lectores acuciosos comento que no encontré investigaciones posteriores a la pandemia del 2019 sobre las características urbanas de la ciudad capital y los municipios cercanos, algunos comentarios de Isabella Prado señalan que los distritos 6, 8, 12 y 7 son de pobreza; los distritos 5, 9, 1 y 10 son de mediana intensidad de pobreza; los distritos 3 y 4 de moderada intensidad, este panorama no es suficientemente conocido especialmente por académicos que salen en Facebook comentando de las enormes ventajas de este departamento lleno de oportunidades para hacer negocios y que esperan que en los próximos años recibirán población procedente de las tierras altas como Potosí, Oruro y La Paz. Por cierto, no informan de las condiciones de pobreza existente ni de los peligros de enfermedades como el dengue y el paludismo.

¿La ciudad se vende como cualquier negocio?

Si, la ciudad se vende en parte de su extensión, los propietarios que intervienen activamente en la venta de sus propiedades provocan efectos espaciales, con lo cual, se producen cambios de uso y ocupación de los suelos no siempre autorizados por las Alcaldías municipales.

Los precios de los inmuebles se disparan y alcanzan proporciones difícilmente comprensibles desde un punto de vista académico. Es una expresión de la importancia de las personas que realizan negocios inmobiliarios y de su capacidad para generar capital sobre el suelo casi sin trabajar, son y actúan como un monopolio empresarial, poseen en propiedad una parte de la ciudad y la ofertan al mercado todos los días.

Los precios ofertados no tienen ninguna relación con los indicadores del salario básico de los trabajadores asalariados ni con los costos de otros bienes de consumo masivo. Esto se comprueba comparando las tendencias de incremento de precios del pan, la leche o la carne en el año 2022 con los precios de los bienes inmuebles en el mismo período.

El comportamiento de los ofertantes da la idea de que en las últimas décadas se ha logrado conformar un tipo de mercado inmobiliario neoliberal, no regulado y librado a la búsqueda de equilibrio siguiendo las reglas clásicas de oferta y demanda.

Cuando se ofertan bienes tan heterogéneos como los que se ha visto, llama la atención que este interés vaya asociado a la necesidad de los ofertantes por tener documentos saneados de propiedad y de pago de impuestos, que facilitan sus operaciones comerciales. Esto quiere decir que el mercado inmobiliario necesita la labor de las alcaldías, especialmente del catastro y de la dirección general de gestión urbana que ejecuta los planes de ampliación de las manchas urbanas que son las instancias necesarias para regularizar el derecho propietario, desde la puesta en marcha de la Ley 247 de Regularización del Derecho Propietario el 2012 y las disposiciones legales posteriores.

Los gobiernos municipales que ejecutan obras de mejoramiento urbano y municipal, al parecer ni se percatan de los enormes beneficios que otorgan a los propietarios de inmuebles que se benefician con la pavimentación, la extensión de servicios básicos y la proximidad de las rutas de transporte público, es decir de todo lo que conocemos como externalidades y como plusvalías inmobiliarias.

Este vínculo entre el gobierno municipal y los ofertantes, recuerda la campana propuesta por H. de Soto en su libro *El misterio del capital* (2000), compuesta por propietarios que al adquirir su legalidad, adquieren también la capacidad de convertir sus bienes de capital muerto, en capital fungible, rápido y de ganancias extraordinarias.

“Este libro revela y explica por qué la mayoría de la humanidad —cerca de cuatro mil millones— no tiene los instrumentos para crear capital u obtener información económica fuera de su entorno inmediato y, por lo tanto, no pueden establecer relaciones económicas significativas con el resto del planeta” (Planeta libros 2019).

La dinámica de los mercados inmobiliarios cruceños no requiere de intervenciones ni controles municipales a la expansión urbana, por el contrario, mientras más permisos constructivos se otorguen, aumentan las posibilidades de generación de ganancias inmobiliarias. Esto por supuesto, no tiene un sentido académico, pero es la realidad de la sociedad cruceña.

¿Se ofertan más casas y departamentos en alquiler y anticrético?

Se ofertaron 2.302 casas en alquiler y 951 en anticrético; en departamentos se ofertaron 1.771 en anticrético y 3.003 en alquiler, estas cifras habría que comparar con los datos poblacionales y la cantidad de hogares en el próximo censo, si se realiza.

Si se comparan los datos, puede haber una diferencia entre los precios de las casas y de los departamentos porque los terrenos donde se localizan las casas son caros ya que están en los distritos centrales, en tanto que en los departamentos los precios pueden ser menores porque la tecnología en la construcción de edificios reduce los costos de producción y esto beneficia a los potenciales compradores.

No conocemos la demanda, pero se puede inferir que como las ventas se realizan hasta en un año de oferta, esto perjudica a los propietarios ofertantes, pero también a las empresas inmobiliarias que han desarrollado proyectos en las zonas privilegiadas, así como algunos Bancos que comprometieron patrimonio en estos proyectos. ¿Cuáles son las alternativas para los hogares con ingresos medios? Si las casas son más caras que los departamentos, se verán obligados a optar por uno de ellos en los municipios que tienen mejores servicios de transporte.

Los hogares más pequeños, especialmente aquellos de jóvenes estudiantes universitarios, personas de la tercera edad, hogares constituidos por una persona (soltera o separada), y en general aquellos hogares que tienen pocos niños, expresan a través del mercado una clara preferencia por departamentos en lugares centrales.

Existe una fuerte presión de las externalidades sobre los precios del suelo, estas externalidades no sólo son impulsadas por los empresarios, sino por las obras municipales. Las decisiones municipales de pavimentación, dotación de redes de alcantarillado, agua potable, puentes, parques, monumentos, etc. Se combinan con los planes de grandes empresas proveedoras de electricidad, teléfonos, gas domiciliario, redes de TV cable e internet.

Los propietarios de predios urbanos ven la alta valoración de sus bienes cuando son beneficiados por obras urbanas, sin que hayan tenido ninguna participación ni en las decisiones ni en el aporte financiero, esta valorización se conoce con el nombre de “*plusvalía inmobiliaria*” que muestra el papel de los gobiernos municipales en los mercados del suelo.

La especulación en el mercado de suelo urbano se presenta no sólo por las características de cada barrio, sino por un fenómeno más amplio que es la creación de capital en base al suelo y sus mejoras, como un aprendizaje de todos los sectores sociales especialmente con jefes de hogar desocupados que desafían a las condiciones de pobreza, interviniendo en operaciones comerciales de los mercados de bienes inmuebles tanto formales como informales e ilegales.

¿Qué tan amplia fue la oferta de locales comerciales y galpones como indicadores de la salud de las actividades de comercio?

Se encontraron 1.502 avisos de oferta de locales en venta, cifra que parece pequeña en relación a la cantidad de comerciantes señalada por el INE; una cifra menor de 1.143 ofertó locales en alquiler especialmente en el centro de la ciudad capital; al parecer, estos datos no permiten señalar una tendencia definida sobre este asunto.

¿Qué tan importante fue la oferta de habitaciones sueltas en alquiler?

No fue importante la oferta de habitaciones sueltas en casas y departamentos, se encontraron sólo 606 avisos de cuartos en alquiler, cifra que es baja en relación a la población estimada actualmente antes del censo previsto, con precios hasta de 250 dólares, aunque la media señaló que estaba en 143 dólares por mes; para ser ocupados por estudiantes y/o población comerciante que reside temporalmente en esa ciudad.

Sólo se encontraron 187 avisos de cuartos en anticrético, esto indica que los propietarios deben saber que los estudiantes y comerciantes no tienen hasta 5 mil dólares para entregar en anticresis, estos datos ilustran que muy poca cantidad de propietarios y poseedores se apegan a esta forma de encontrar capital.

Hay temas no estudiados por ejemplo, sobre las condiciones de los inquilinos, no sabemos si realizan contratos legales, o son meros contratos verbales, tampoco sabemos si las disposiciones del gobierno para pagar un porcentaje sobre las utilidades obtenidas con los alquileres, afectarán a los propietarios o implicará la reducción de los niveles de ofertas de alquiler, esto implica una investigación diferente para comprender cuáles son las lógicas de los propietarios y sus motivaciones para ofertar en alquiler

sus casas, departamentos y habitaciones sueltas (Calderón 2007)¹⁸. Una visita a lugares conocidos de habitaciones en alquiler podría mostrar un panorama trágico en verdaderos tugurios con baños compartidos. (Calderón 2011, 73).¹⁹

¿Dónde pueden vivir las familias de escasos recursos?

Si bien existe preocupación por la expansión urbana sobre tierras anteriormente agrícolas, esto es válido sólo para Cochabamba, también existen lados positivos como el crecimiento de los contribuyentes y de las cuentas municipales por transferencias de propiedades.

Desde la perspectiva municipal, siempre ha flotado la idea de que sería deseable la intervención estatal y municipal en los procesos mercantiles, nadie sabe cómo exactamente. Dados los altos precios de mercado, se limitan las posibilidades municipales de realizar expropiaciones pagando el “justi precio” para atender las necesidades de espacio de quienes no son parte de la demanda.

Los procesos especulativos de este mercado han “democratizado el capital” gran parte de los barrios de cada distrito entran en los procesos de oferta. La dinámica masiva de este mercado trae como contradicciones principales la imposibilidad de planificar porciones de la ciudad para residencia de los que no tienen casa, de aquellos que viven en alquiler o en habitaciones cedidas, prestadas u ocupadas temporalmente.

Si la población y el número de hogares sigue aumentando en Santa Cruz y el nivel de ingreso de la población sigue subiendo a la par con el crecimiento del nivel de actividad económica, entonces se espera que el precio de los terrenos siga subiendo. La siguiente cita es de una investigadora que explicó las tendencias en Miami:

[...] Como los intereses de los créditos han estado muy bajos, la gente se volvió loca comprando y están dispuestos a pagar lo que sea. Hay algunas propiedades en determinados barrios de Miami, explica, cuyo precio después de la pandemia se ha disparado casi al doble. Quienes tienen un alto nivel de ingresos se han lanzado a la búsqueda de propiedades que les permitan aprovechar las circunstancias excepcionales que se han creado en estos tiempos de pandemia. Un fenómeno que deja en evidencia la histórica desigualdad económica que divide a las sociedades y que tras la recesión se hizo aún más profunda. Mientras algunas de las familias que perdieron su empleo están enfrentando desalojos, otras han logrado consolidar su posición económica e incluso mejorarla. (Allen 2020).²⁰

Decididamente el factor preponderante en la fijación de los precios del suelo es la localización residencial de la población, pocas personas pueden vivir donde quieren, la mayoría vive donde sus ingresos se lo permiten. Esto quiere decir que existe un fenómeno típico de nuestras sociedades conocido como “segregación residencial según estratos socio económicos”, como ejemplo, durante el MNR se urbanizaron ciertas zonas populares como los barrios San Miguel o en las últimas décadas los alrededores del Plan 3000, los barrios pobres podrían considerarse como similares a las favelas brasileras, los campamentos en Santiago de Chile, los pueblos jóvenes en Lima, o las barriadas en

¹⁸ Calderón, Julio. 2007. *Mercados inmobiliarios en asentamientos informales de Lima y procesos de diferenciación social*. Cambridge: Lincoln Institute / INFOmercados.

¹⁹ Calderón Julio, (2011), 2011. “Titulación de la propiedad y mercado de tierras”. Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales 37 (111).

²⁰ Allen Kate Everett (2020), jefa de Investigación Residencial Internacional de la firma, un estudio realizado por la consultora inmobiliaria británica Knight Frank que analizó el mercado inmobiliario en 56 países.

otras ciudades que poseen bajos niveles de servicios básicos e infraestructura vial y equipamientos; también surgieron otros barrios y zonas ocupadas por familias económicamente más solventes cuyos antepasados residían en el primer anillo y se trasladaron a barrios residenciales con suelo servido.

Estas formas de urbanización responden a patrones de ocupación de la ciudad con una mentalidad de la pasada sociedad tradicional y las familias que organizaban sus formas de consumo de la ciudad. Como una hipótesis o suposición no probada en esta investigación, señalo que en Santa Cruz y sus municipios cercanos existe una estrecha vinculación entre las estructuras social étnica, cultural y económica de sus habitantes, con la estructura física territorial. Estas formas de segregación residencial son propiciadas por los mercados de bienes inmuebles en esta ciudad.

Mis profesores me enseñaron que es mejor comparar las situaciones porque las conclusiones de una sola ciudad y sus municipios cercanos, no tiene el poder explicativo que todo académico crea en sus documentos a ser difundidos por los medios digitales.

Para resumir este propósito utilicé un cuadro de Excel con toda la información sintetizada por SPSS en los estadígrafos de cada cluster, la suma de todos los avisos publicados en Cochabamba fue de 8.017 y la suma en Santa Cruz es de 24.737 es decir que es tres veces mayor, probablemente por las diferencias poblacionales entre el oriente y los valles cochabambinos.

Ustedes observarán que independientemente de estas diferencias poblacionales, los mercados inmobiliarios funcionan con criterios diversos, por ejemplo para comprar una casa en Cochabamba se requiere de \$us. 180.000; en tanto que en Santa Cruz es posible comprar una casa en \$us. 117.000 como señala la mediana estadística.

Cuadro comparativo de precios en 2 ciudades

CASAS EN VENTA		
	Cochabamba	Santa Cruz de la Sierra
Anuncios	807	6.708
Mediana \$us.	180.000	117.000
CASAS EN ALQUILER		
	Cochabamba	Santa Cruz de la Sierra
Anuncios	672	2.302
Mediana \$us.	300	400
CASAS EN ANTICRETICO		
	Cochabamba	Santa Cruz de la Sierra
Anuncios	691	956
Mediana \$us.	25.000	21.000
LOTES EN VENTA		
	Cochabamba	Santa Cruz de la Sierra
Anuncios	1.082	4.058
Mediana \$us.	90.000	33.000
DEPARTAMENTOS EN VENTA		
	Cochabamba	Santa Cruz de la Sierra
Anuncios	1.621	3.102
Mediana \$us.	92.000	79.000
DEPARTAMENTOS EN ALQUILER		
	Cochabamba	Santa Cruz de la Sierra
Anuncios	890	3.003
Mediana \$us.	287	302
DEPARTAMENTOS EN ANTICRETICO		
	Cochabamba	Santa Cruz de la Sierra
Anuncios	863	1.771
Mediana \$us.	20.000	18.000
EDIFICIOS EN VENTA		
	Cochabamba	Santa Cruz de la Sierra
Anuncios	165	122
Mediana \$us.	548.000	600.000
LOCALES EN VENTA		
	Cochabamba	Santa Cruz de la Sierra
Anuncios	251	1.502
Mediana \$us.	76.500	35.000
HABITACIONES EN ALQUILER		
	Cochabamba	Santa Cruz de la Sierra
Anuncios	517	606
Mediana \$us.	57	129
HABITACIONES EN ANTICRETICO		
	Cochabamba	Santa Cruz de la Sierra
Anuncios	284	187
Mediana \$us.	5.000	4.250
GALPONES EN ALQUILER		
	Cochabamba	Santa Cruz de la Sierra
Anuncios	174	420
Mediana \$us.	500	700

Pero los alquileres de casas son más altos en Santa Cruz son más altos y los anticréticos son más bajos; los terrenos o lotes son más económicos en Santa Cruz, lo propio en el precio de los departamentos; pero son más bajos los alquileres de departamentos en Cochabamba, esta comparación se ejecuta de acuerdo a los intereses personales.

Referencias Bibliográficas

Abramo, L. (2022). La evolución del concepto de informalidad en América Latina y nuevos desafíos para la protección social y laboral. *Revista Brasileira De Economia Social E Do Trabalho*, 4(00), e022013. <https://doi.org/10.20396/rbest.v4i00.17311>.

Allen Kate Everett (2020), jefa de Investigación Residencial Internacional de la firma, un estudio realizado por la consultora inmobiliaria británica Knight Frank que analizó el mercado inmobiliario en 56 países.

Bordorf A. (2003), Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana, versión electrónica, EURE 29.

Borja, J. (2011). ¿Un cambio de ciclo o un cambio de época? Siete líneas para la reflexión y la acción. *Urban*, (01), 83-90. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3762443>

Borrero Oscar (2007), Efecto de las políticas del suelo en el precio de terrenos urbanos en Bogotá, Lincoln Institute of Land Policy. Working Paper.

Cabrera J. Quintanilla C. Cabrera L. (2022), El mercado informal de suelo en Bolivia: prácticas y estrategias alrededor de la gestión de la tierra en áreas periféricas de Cochabamba, Lincoln Institute of Land Policy, Working Paper WP22JC1.

Caldeira T. (2008), Cidade de muros, crime, segregacao e cidadanía en Sao Paulo, Universidade de Sao Paulo (EDUSP).

Calderón, Julio. 2007. Mercados inmobiliarios en asentamientos informales de Lima y procesos de diferenciación social. Cambridge: Lincoln Institute / INFOmercados.

Calderón Julio, (2011), 2011. “Titulación de la propiedad y mercado de tierras”. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales* 37 (111).

Carvalho Inaiá de, Corso Gilberto (2013); A cidade como negócio, EURE, Vol 39 | N° 118

Cuervo González Luis Mauricio (2017) Ciudad y territorio en América Latina, Bases para una teoría multicéntrica, heterodoxa y pluralista, Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).

Centro de Estudios para el Desarrollo Laboral y Agrario - CEDLA / Prado Salmón, Fernando Renta del suelo, acumulación y segregación espacial. *Desigualdades en la Región Metropolitana Cruceña* / Prado Salmón, Fernando / 2019, La Paz, diciembre de 2019, XXI; 262 p. CEDLA (Ed.)

Delgadillo, Víctor. (2015). Teorías urbanas latinoamericanas: el legado de una gran generación. *Economía, sociedad y territorio*, 15(47), 261-271. de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-84212015000100011&lng=es&tlng=es.

Dubet F. (2015), ¿Para qué sirve realmente un sociólogo? Buenos Aires, Siglo XXI editores (Sociología y Política).

Espuelas, F. (2007). Presentación. En J. M. García-Pablos (Ed.), *Perspectivas urbanas: Residencia, ciudad, territorio*. Editorial Fundación COAM.

Fernandes A. (2010), *O EPUCS e a cidade do Salvador nos anos 40: urbanismo e interesse público*, Ed. Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em arquitetura e urbanismo (ANPARQ).

Ferrero M. (2019), *De rentas y despojos. Un análisis de la dinámica inmobiliaria actual en las ciudades de Asunción (Paraguay), Córdoba (Argentina) y La Paz (Bolivia)*, Quid 16 Revista de estudios urbanos, Instituto de investigaciones Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales (UBA) ISSN 2250-4060

Fundación Jubileo 2020 (<https://www.expattistan.com/es/costo-de-vida/pais/bolivia>).

Galvaliz S. (2019), *Incidencia de las transformaciones impulsadas por el mercado del suelo en la fragmentación socio espacial. El caso zona norte del área metropolitana del Gran Resistencia*; Editorial Facultad de Arquitectura y Urbanismo Universidad Nacional del Nordeste, Las Heras 727 Resistencia - Chaco - Argentina.

Gould Ingrid, Lubell Jeffrey y Willis Mark (2021), *Precios por las nubes, qué pueden hacer las comunidades con respecto a los altos costos de la vivienda de alquiler en los Estados Unidos*; Lincoln Institute / INFOmercados.

INE (2020), *Nota Técnica, Actualización de la canasta básica de alimentos y de las líneas de pobreza*. file:///D:/Directo%20a%20los%20archivos/M.%20Inmobiliario/informe%20Santa%20Cruz/Informe%20final/final/INE%20Nota-Tecnica-Pobreza.pdf

Instituto Boliviano de Urbanismo (2022), *Webility IBU* 26 de noviembre.

Schteingart Martha & Jaramillo Samuel (2009), *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*, Bogotá, Universidad de Los Andes, Estudios Demográficos y Urbanos, disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=31226401007>

Jessop, B. (2017). *El Estado. Pasado, presente y futuro*. Editorial Catarata.

Lobato Sabrina, (2021), *Gobiernos locales y mercado del suelo: la contribución por mejoras como instrumento de recuperación de plusvalías urbanas y producción de suelo urbano*. Editorial QUID16, Revista de estudios urbanos Espacio Abierto, del Instituto de investigaciones Gino Germani de la Facultad de Ciencias Sociales (UBA). E-mail: slobato@untdf.edu.ar

Molinatti, Catalina (2013) "Financiamiento urbano a través de la movilización de plusvalías" En: Diego Alfonso Erba (org.): *Definición de políticas de suelo en América Latina. Teoría y práctica*. Estados Unidos, pp. 133-150.

Morales Schechinger, Carlos (2005) *Notas sobre la regulación del mercado de suelo y sus instrumentos*. [Material de aula]Curso "Financiamiento de las Ciudades Latinoamericanas con Suelo Urbano", marzo 2005, Programa de Educación a Distancia del Lincoln Institute of Land Policy.

Parias Durán, Adriana (2010), *Reseña de "Hacia una teoría de la renta del suelo urbano" de Samuel Jaramillo González*, Territorios, núm. 22, 2010, pp. 151-161, Universidad del Rosario, Bogotá, Colombia, <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=35714236008>.

Ortiz Pablo, (2016). Periodista portiz@eldeber.com.bo

Pradilla Emilio (2015) citado en el artículo de Delgadillo Víctor

Parias Durán, Adriana (2010), Reseña de "Hacia una teoría de la renta del suelo urbano" de Samuel Jaramillo González, Territorios, núm. 22, 2010, pp. 151-161, Universidad del Rosario, Bogotá, Colombia, <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=35714236008>.

Puebla L. (2020), Mercado del suelo sin regulación, un incentivo para la especulación en la ciudad de Hermosillo, Sonora, México, Editorial El Colegio de Sonora, Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT)

Planeta libros 2019

Prado Fernando Salmon, Bruna Pellegrini, Ana Laura Rojas Vidal Aparicio, Martin Miranda, Mery Guillen (2011), La producción social de la vivienda en Santa Cruz de La Sierra, Impreso en Editorial Imprenta El País, Cronenbold N° 6.

Prado Zanini Isabella (2008), Sectores periurbanos en la Santa Cruz, Ed. Dual.

Rivera Alberto (2020), La mora tributaria en Cochabamba, Documentos en la Web de Ceres.

Ruiz Garvia, R. Síntesis de la diversidad tipológica de vivienda en Santa Cruz de la Sierra-Bolivia. En: [12] Investigación e Innovación en Arquitectura y Territorio [en línea]. 2021, Vol. 10, Núm. 2, pp. 131-151. ISSN: 2341-0515. <https://doi.org/10.14198/12.18074>

Sánchez, J. A. (junio de 2013). Precios de la Vivienda: Sobrevaloración y Burbuja. Obtenido de Universidad Complutense de Madrid: <https://www.ucm.es/data/cont/docs/518-2013-10-23-Abad13.pdf>

Saskia Sassen (1993), The global city, Princeton University Press, Estudios Demográficos y Urbanos, ISSN – e 0186-7210, Vol. 8, N° 2.

Smolka Martim & Mullahy Laura (2010); Perspectivas urbanas: temas críticos en políticas de suelo en América Latina, Ed. Lincoln Institute of land policy, Cambridge, Massachusetts.

Stiglitz, J. E. (1990). Symposium on Bubbles. Obtenido de Economía: <http://www.econ.ku.dk/okocg/Students%20Seminars%C3%98kon-C3%98velser/%C3%98velse%202007/artikler/Stiglitz-Bubbles-JEP-1990.pdf>

Touraine A. (1969), La sociedad postindustrial, Barcelona, Ariel.

Touraine A. (1970), La voz y la mirada, Paris, Seuil.

Trivelli Pablo (2006), Sobre el debate acerca de la política urbana, la política de suelo y la formación de los precios de la tierra urbana en el Gran Santiago, antecedentes teóricos y empíricos. Ed. Lincoln Institute of land Policy; Fundamentos para el análisis de los mercados del suelo en América Latina.

Veiga D. (2010), Estratificación social y desigualdades territoriales en la globalización: estudios de caso. Ed. Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio, Mendoza, Argentina.

Zurita Ríos A. N. (2016), Determinantes del mercado inmobiliario que afecta la volatilidad del precio fundamental por metro cuadrado de los inmuebles multifamiliares en Lima metropolitana durante el periodo 2002-2014, Universidad de Lima. Editorial Universidad de Lima, Facultad de Economía.