ANÁLISIS DEL SECTOR INMOBILIARIO EN EL MUNICIPIO DE SINCELEJO

El municipio de Sincelejo está localizado en la costa norte colombiana, hace parte de la subregión Montes de María, zona comprendida entre los departamentos de Bolívar y Sucre, y es capital de este último.

Sincelejo ha sido receptor de población desplazada por la violencia armada no solo de su entorno regional, sino de otras latitudes de Colombia; no existe información real o censo alguno sobre cuántas personas han llegado al municipio, pero se divulgan en medios de comunicación estimativos aproximados del evento. Por ejemplo, hasta el año 2010, alrededor de 17.312 familias se asentaron en él, con lo que se convirtió en uno de los municipios con más población de desplazados en el país (El Universal, 2010; RCN La Radio, 2013).

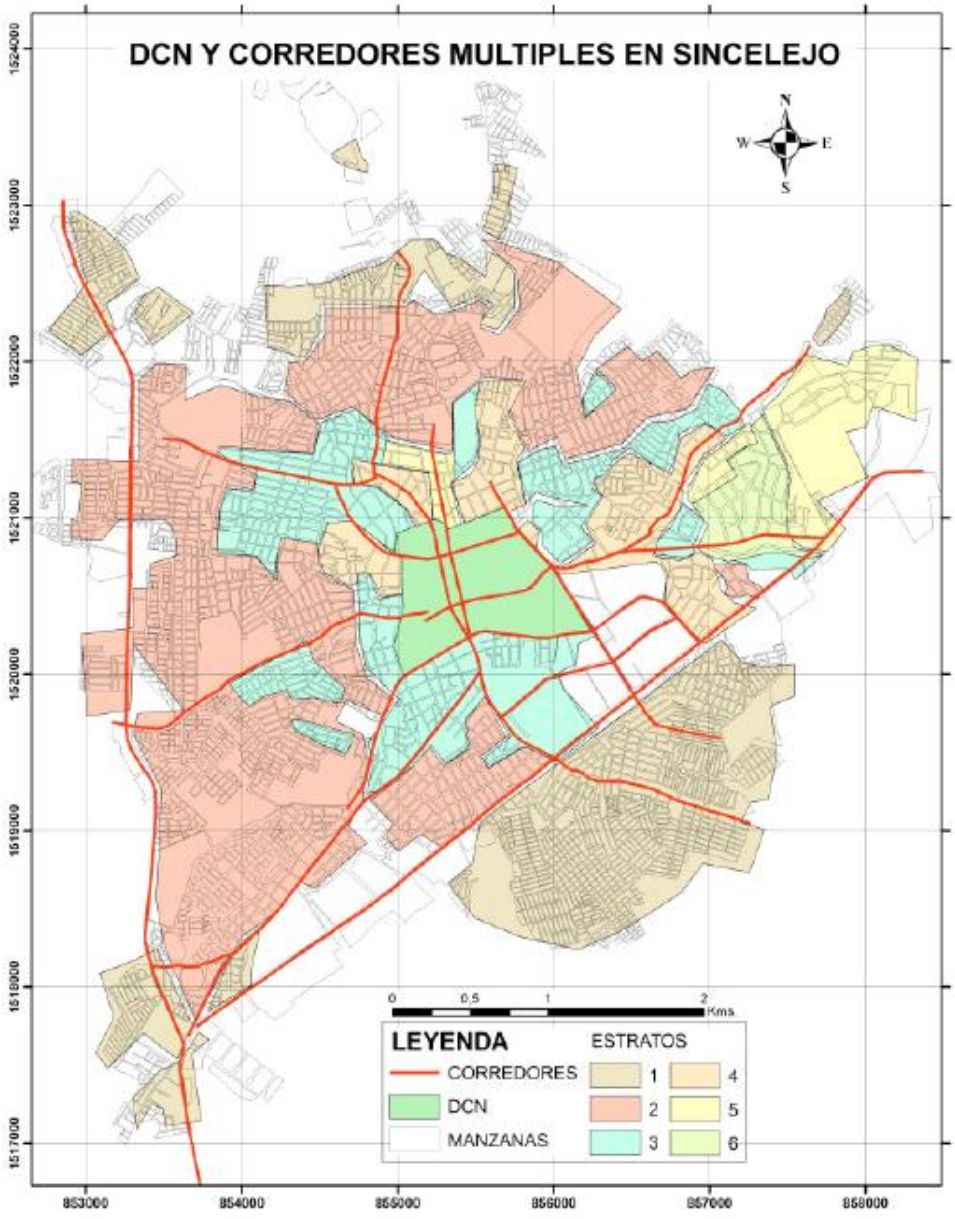
Hablar de la economía del municipio es referirse a la del departamento de Sucre, ya que ha sido objeto de estudio desde una perspectiva regional, y se ha identificado el sector de la construcción como el que más le aporta al PIB (12 %), y en menor escala transporte y comunicaciones (Corporación del Mercado de Trabajo en Sucre, 2012). De acuerdo con un reporte del DNP, en el 2012 la incidencia de la pobreza estaba alrededor de 36,9 %, sumado a eso un 5,6 % en niveles de pobreza extrema (DNP, 2013). Sincelejo, al igual que Valledupar y Montería, son ciudades emergentes del Caribe colombiano, pero con diferentes tasas de crecimiento.

En Sincelejo, la insuficiencia de prestación de servicios públicos, en especial el de agua potable, ha sido un obstáculo para un normal crecimiento y desarrollo; a diferencia de Valledupar y Montería que han evolucionado paulatinamente, en especial esta última; con la declaratoria como ciudad sostenible en el 2014 (El Espectador, 2014), y epicentro del Foro de Ciudades con Río en el 2015 (La Luciérnaga, 2015), Montería se ha puesto a la cabeza como una de las ciudades con mayor proyección de la región.

El mapa 1 muestra el entramado vial y las manzanas dentro de la zona urbana de Sincelejo. Para hacer una breve descripción de la ciudad, comenzaremos por el extremo sur donde se bifurcan dos vías principales: la Troncal de Oriente, con rumbo al Golfo de Morrosquillo hacia la izquierda, y la Troncal de Occidente, a la

derecha hacia Barranquilla; en el mapa se observan bien demarcados los corredores de actividad múltiple económicamente, considerados las arterias principales dentro del perímetro. La forma de Sincelejo es irregular y se asemeja a un círculo; su parte central coincide con la localización del centro comercial de la ciudad, y desde el Parque Santander se irradia toda la malla vial principal, dirigida hasta los sectores residenciales que rodean el DCN, donde se localizan los estratos 1 y 2 hacia el norte, oeste y sur; bordeándolo se ubican los estratos 3, 4 y 5, y hacia el este, con rumbo a la salida que va hacia Barranquilla, se localiza el estrato 6. La ciudad no cuenta con una zona industrial, solo con un parque industrial ubicado a 100 metros de la margen derecha de la Troncal de Occidente partiendo desde la ye descrita líneas arriba.

En el Acuerdo Municipal 007 de julio 29 de 2000, emitido por el concejo municipal, mediante el cual se adoptó el primer Plan de Ordenamiento Territorial (POT), se establecieron, en el plano 19, el número y localización de nueve comunas en el suelo urbano de Sincelejo (ver mapa 2). Algunos expertos han señalado que la construcción de ese primer POT fue un fracaso para la política de planeación estratégica, debido a la inexperiencia respecto al ordenamiento territorial y económico espacial, y diez años después de formulado, muchas de las metas a corto, mediano y largo plazo no se cumplieron. La comuna 8 y 9 son asentamientos subnormales de estrato 1, con viviendas unifamiliares de un piso; la diferencia entre las dos es que la 8 recibe con mayor incremento la población desplazada y está muy cerca al relleno sanitario del municipio.



Fuente: Elaboración propia con base en información del POT (2000-2011).

Mapa 1. Mapa general de amanzanado, principales corredores viales y zona central



Fuente: Elaboración propia con base en información del POT (2000-2011).

Mapa 2. Localización espacial de barrios y comunas

Las comunas 2 y 3 tienen similares características urbanísticas entre sí, excepto que sobre la comuna 3 pasan dos corredores viales, y se encuentran ubicadas en

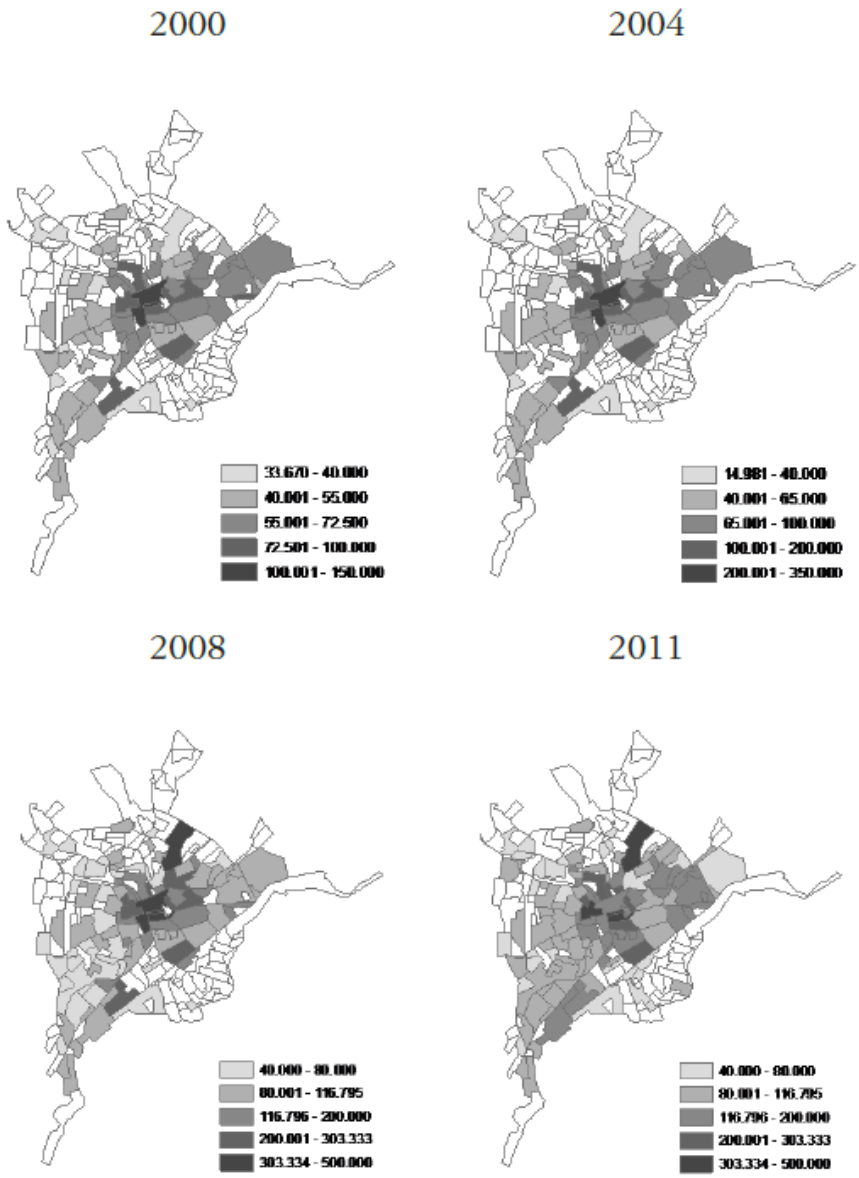
estos el Parque Industrial y algunas bodegas y pequeñas fábricas. Las comunas 4 y 5 son las de más alto desarrollo de la actividad comercial por ubicarse ahí el centro económico del municipio.

Estructura espacial de los precios en Sincelejo

Para la construcción del mapa 3, donde se esquematizan espacialmente los precios del suelo, se utilizaron en un periodo de 12 años un total de 1800 avalúos de bienes inmuebles con un promedio de más de un centenar por año; estos fueron realizados por peritos reconocidos, afiliados a la Lonja de Arquitectos de Sucre y la Lonja de Propiedad Raíz de Sucre. Se escogió como unidad espacial de trabajo, los barrios –representados por polígonos–; se agruparon todos los avalúos realizados en estos, extrayendo el valor por metro cuadrado de suelo para calcular la media estadística; finalmente, se extrapoló el resultado al respectivo barrio, resultando una diferencia de tono en un color, los más obscuros con los precios más altos.

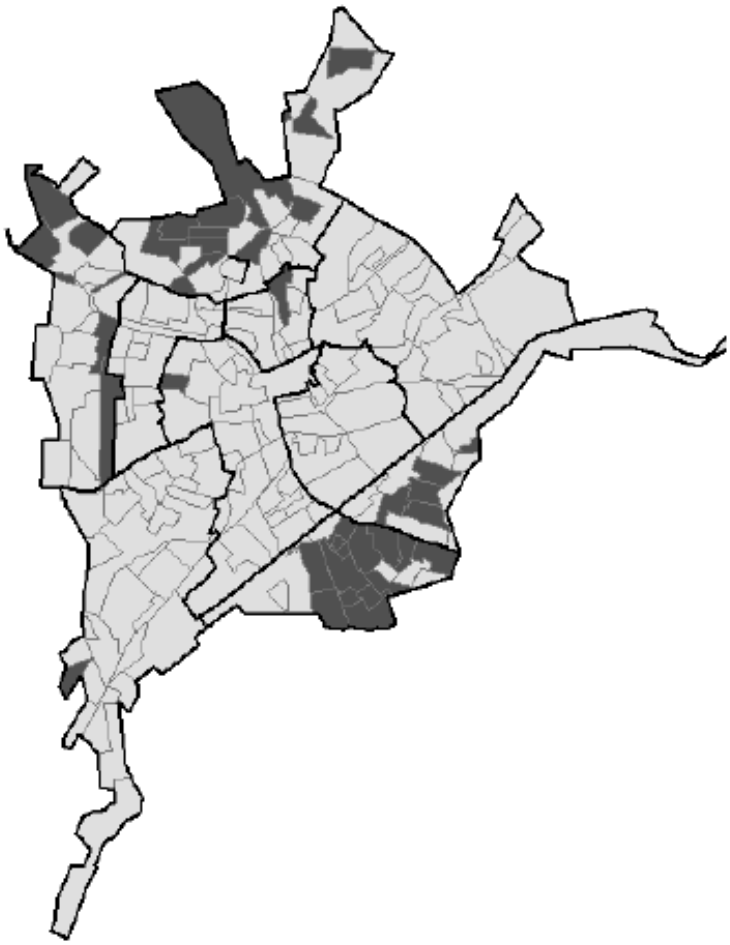
El mapa 4 detalla la presencia de invasiones al norte y sur del municipio en las comunas 6, 8 y 9, consolidadas desde la década de 1990 dentro del perímetro urbano; se resaltan los altos índices de pobreza, informalidad en la tenencia de tierra, deficientes servicios públicos y crecimiento espontáneo, sin planificación, viviendas autoconstruidas y se pueden encontrar hasta 100 lotes por hectárea con áreas que van de 36 a 72 m² (Arrázola, 2011).

Los precios de suelo y espacio construido por barrios, obtenidos de esta forma, generan las series de tiempo que representamos en la tabla 1; allí se puede observar que el precio del suelo, aunque es menor que el del espacio construido, tiende a tener un crecimiento mayor, lo cual es esperable, según la teoría convencional (Shiller, 2000; Jaramillo, 2011). Vemos además que dicho crecimiento fue mayor durante la segunda mitad del periodo estudiado, lo que coincide con el auge económico nacional y regional. En la tabla 1 presentamos un resumen de la información compilada, la estrategia seguida de adaptación a una base de datos tipo panel por barrios, y estadísticas descriptivas de la misma.



Fuente: Elaboración propia con base en información del POT (2000-2011).

Mapa 3. Precios del suelo en 4 años seleccionados
(pesos constantes de diciembre 2014)



Fuente: Elaboración propia usando bases cartográficas del POT (2000-2011) e información extractada de Arrázola (2011). Color oscuro para barrios con presencia de invasiones.

Mapa 4. Barrios y comunas con presencia de invasiones

Tabla 1. Evolución de los precios de suelo y espacio construido (pesos constantes de 2014 por m^2)

	Precios por M2		Crecimiento anual	
	Suelo	Espacio construido	Suelo	Espacio construido
2000	67364	378163		
2001	66351	342988	-1,5 %	-9,3 %
2002	79265	378082	19,5 %	10,2 %

	Precios por M2		Crecimiento anual	
	Suelo	Espacio construido	Suelo	Espacio construido
2003	76616	375412	-3,3 %	-0,7 %
2004	73352	364211	-4,3 %	-3,0 %
2005	95755	415577	30,5 %	14,1 %
2006	79097	416792	-17,4 %	0,3 %
2007	116917	473892	47,8 %	13,7 %
2008	108828	515928	-6,9 %	8,9 %
2009	140899	556451	29,5 %	7,9 %
2010	151581	617742	7,6 %	11,0 %
2000-2005			7,3 %	1,9 %
2006-2011			17,7 %	10,3 %

Tabla 2. Resumen de estadísticas descriptivas, fuentes y estructura final de la base de datos

Variable	Fuente	Tipo inicial	Tipo final	Unidad de medida	Promedio	Desv. Std.
Precio del suelo por m²	Propia	Observación a nivel de predio	Panel por barrios	Pesos constantes de 2014	123.021,00	94.769,00
PIB total de Sucre	DANE	Serie de tiempo	Serie de tiempo	Millones de pesos constantes de 2014	2.826,00	449,72
Estrato	Propia	Observación a nivel de predio	Panel por barrios	Estrato promedio por barrio	2,89	1,24
Distancia al centro	Medición en Arc-GIS	Corte transversal	Corte transversal	Metros lineales	1.578,90	782,19
Distancia a corredor	Medición en Arc-GIS	Corte transversal	Corte transversal	Metros lineales	203,11	177,00
Presencia de invasiones	Arrázola (2011)	Presencia por barrio	Presencia por barrio	Variable *dummy*	0,11	0,13
Tipo de desarrollo						
Comunal		Corte transversal	Corte transversal	Variable *dummy*	0,10	0,29
Estatal					0,03	0,18
Inurbe					0,04	0,20
Privado					0,12	0,33
Comuna	Geo-análisis	Corte transversal	Corte transversal	Variable *dummy*		

Variable	Fuente	Tipo inicial	Tipo final	Unidad de medida	Promedio	Desv. Std.
Homicidio	Policía Nacional	Observación por evento	Panel por barrios	Eventos por barrio/ año	0,22,	0,49
Hurto	Policía Nacional	Observación por evento	Panel por barrios	Eventos por barrio/ año	2,91	4,02
Precio del espacio construido por m^2	Propia	Observación a nivel de predio	Panel por barrios	Pesos constantes de 2014	597.732,50	258.753,10

DETERMINANTES DE LOS PRECIOS DEL SUELO EN SINCELEJO

En esta sección presentamos resultados econométricos que usarán como determinantes de los precios del suelo a nivel de barrio-año en Sincelejo durante el periodo 2000-2011, variables tradicionales extractadas de la teoría ya expuesta. Variables que modifican los precios así determinados serán agregadas posteriormente, con el fin de observar que efecto tienen sobre los precios. En particular, la detección de patrones de segmentación inmobiliaria que en este documento evaluaremos a nivel de comuna. La ecuación estimada tiene la forma (para cada barrio y cada año en nuestro periodo de estudio):

$$PrecioSuelo_{it} = constante + PIB_t + Estrato_i + DistanciaDCN_i + PrecioConstruido_{it} + DistanciaCorredor_i + Invasion_i + OrigenComunitario_i + Comuna_i \quad (1)$$

Esta ecuación es tipo panel puesto que contamos con variaciones entre las unidades transversales (145 barrios) y en el tiempo (11 años). Sin embargo, es necesario tener presente que estamos usando algunas variables que son puramente de serie de tiempo (el PIB por año), mientras que otras son puramente de corte-transversal (la distancia al centro y corredores viales). Estas variables hacen imposible estimar un modelo de efectos fijos, por cuanto ya están repetidas en el tiempo para todas las unidades transversales, o en cada unidad transversal durante todo el tiempo, y operan en este sentido como efectos fijos. En

consecuencia, la comparación contra un modelo de efectos aleatorios se hace a su vez redundante y deberemos limitarnos a estimaciones tipo pool (Anselin et al., 2008).

Las variables Presencia de invasiones y Origen comunitario del asentamiento son dummy y se usan como controles en el análisis, debido a que tuvieron los mejores ajustes en comparación a variables como: Año de consolidación, Origen privado, Origen estatal y Origen Inurbe. La variable correspondiente a cada comuna es una dummy, y se utiliza para evaluar si en cada una de estas las variables extractadas de la teoría convencional, o los controles, tienen efectos diferenciados. Dichos resultados se presentan en la tabla 2. Debemos agregar, en todo caso, que no fue posible compilar información de precios del suelo para todos los barrios en todos los años; siendo los barrios la unidad transversal favorita porque hace compatible la información sobre precios del suelo con características espaciales y socioeconómicas, como el tipo de desarrollo, la presencia de invasiones y las tasas de criminalidad. Este problema implica que nuestras estimaciones son de paneles no-balanceados (571 observaciones disponibles de 1595 en el máximo teórico), los cuales requieren de un lado el uso de técnicas de Máxima Verosimilitud (ML), mientras que hacen inestables las estimaciones de efectos fijos. Entendemos, en todo caso, que la escasez de observaciones es una limitante de nuestros resultados; sin embargo, el buen comportamiento de las estimaciones en términos del logaritmo de verosimilitud e indicadores de eficiencia en la estimación de Akaike y Schwartz (ver tabla 3), nos permitirán estar razonablemente seguros de su validez para este conjunto de datos.

En la tabla 2 se presentan tres modelos básicos que comparan diferentes especificaciones, incluyendo variables extractadas de la teoría y los correspondientes controles. Como se puede apreciar, la inclusión del Espacio construido, la Distancia a corredor, Presencia de invasión y Origen comunitario nunca modificaron los resultados para las variables extraídas de la teoría, las cuales siempre produjeron sus signos esperados y fueron significativas: PIB, Estrato y Distancia al centro. Con base en estos resultados procedemos a introducir la variable dummy para cada una de las comunas en los denominados Modelos de Prueba de la tabla 2.

Tabla 2. Resultados Pooled ML de una ecuación

		Modelos de Base			Modelos de Prueba								
		Basico 1	Basico 2	Basico 3	Comuna 1	Comuna 2	Comuna 3	Comuna 4	Comuna 5	Comuna 6	Comuna 7	Comuna 8	Comuna 9
Variables extractadas de la teoría	Constante	6,577 ***	5,824 ***	5,826 ***	5,782 ***	5,893 ***	5,856 ***	5,811 ***	5,839 ***	5,846 ***	6,246 ***	5,870 ***	5,802 ***
		1,269	*1,396*	*1,410*	*1,408*	*1,368*	*1,413*	*1,415*	*1,413*	*1,413*	*1,408*	*1,426*	*1,409*
	PIB	0,946 ***	0,968 ***	0,955 ***	0,957 ***	0,952 ***	0,967 ***	0,955 ***	0,955 ***	0,955 ***	0,951 ***	0,948 ***	0,958 ***
		0,152	*0,170*	*0,173*	*0,174*	*0,168*	*0,173*	*0,173*	*0,174*	*0,173*	*0,171*	*0,176*	*0,173*
	Estrato	0,431 ***	0,367 ***	0,357 ***	0,355 ***	0,348 ***	0,377 ***	0,358 ***	0,357 ***	0,350 ***	0,273 ***	0,333 ***	0,356 ***
		0,071	*0,072*	*0,079*	*0,080*	*0,080*	*0,078*	*0,080*	*0,080*	*0,080*	*0,086*	*0,081*	*0,080*
	Distancia al Centro	-0,423 ***	-0,391 ***	-0,334 ***	-0,330 ***	-0,333 ***	-0,359 ***	-0,332 ***	-0,336 ***	-0,333 ***	-0,374 ***	-0,333 ***	-0,333 ***
		0,035	*0,039*	*0,041*	*0,043*	*0,040*	*0,044*	*0,041*	*0,047*	*0,041*	*0,043*	*0,041*	*0,041*
	Espacio Construido		0,082 ***	0,079 ***	0,080 ***	0,070 **	0,079 ***	0,079 ***	0,079 ***	0,076 ***	0,074 ***	0,084 ***	0,079 ***
			0,025	*0,028*	*0,028*	*0,028*	*0,027*	*0,028*	*0,028*	*0,028*	*0,028*	*0,027*	*0,028*
	Distancia a Corredor			-0,056 ***	-0,057 ***	-0,050 **	-0,055 ***	-0,056 ***	-0,056 ***	-0,058 ***	-0,061 ***	-0,056 ***	-0,057 ***
				0,021	*0,021*	*0,020*	*0,021*	*0,022*	*0,021*	*0,021*	*0,021*	*0,021*	*0,021*
Variables de Control	Invasión			-0,208 *	-0,196 *	-0,231 **	-0,174	-0,208 *	-0,208 *	-0,199 *	-0,164	-0,049	-0,209 *
				0,114	*0,113*	*0,114*	*0,117*	*0,115*	*0,114*	*0,113*	*0,112*	*0,182*	*0,114*
	Comunitario			0,165 *	0,165 *	0,134	0,182 **	0,166 *	0,164 *	0,183 **	0,073	0,136	0,165 *
				0,087	*0,088*	*0,085*	*0,091*	*0,087*	*0,088*	*0,086*	*0,132*	*0,086*	*0,087*
	Comuna				-0,059	-0,277 **	0,084	0,007	-0,007	-0,101	0,166	-0,378 **	-0,175
					0,133	*0,125*	*0,088*	*0,062*	*0,068*	*0,194*	*0,119*	*0,187*	*2,440*
	Log-likelihood	-392,1	-359,5	-350,8	-350,7	-343,6	-349,5	-350,8	-350,8	-350,3	-346,5	-348,0	-350,6
	Akaike	1,307	1,277	1,257	1,260	1,235	1,256	1,260	1,260	1,258	1,245	1,250	1,260
	Schwartz	1,336	1,315	1,318	1,328	1,303	1,324	1,329	1,329	1,327	1,314	1,319	1,328
	Wald (null = 0)				0,656	0,027	0,338	0,911	0,923	0,602	0,164	0,043	0,943

Entre los Modelos de Prueba podemos apreciar que los determinantes teóricos funcionaron bien en el caso de todas las comunas, pero el control Invasión falló en las comunas 3, 7 y 8. Por su parte, Comunitario falló en las comunas 2, 7 y 8. En otras palabras, dichas comunas presentan particularidades de su mercado inmobiliario, las cuales se hacen evidentes en el hecho de que son precisamente las comunas 2 y 8, las únicas en las que la dummy es significativa, y su signo es negativo. La búsqueda de las razones para las particularidades por comunas representan la razón de ser de este artículo, y a ello dedicaremos las siguientes secciones.

Una primera aproximación a un posible determinante de diferencias por comunas aun no estudiado es la presencia de eventos criminales en los respectivos barrios componente. Esta es una característica socioespacial que se esperaría tuviera implicaciones en el mercado inmobiliario de la ciudad. Los resultados al agregar secuencialmente homicidio y hurto por barrios, a los modelos ya estudiados, se reportan en las tablas 3 y 4.

Tabla 3. Resultados Pooled ML de una ecuación incluyendo homicidio

	Comuna 1	Comuna 2	Comuna 3	Comuna 4	Comuna 5	Comuna 6	Comuna 7	Comuna 8	Comuna 9
Constante	4,865 ***	5,040 ***	4,943 ***	4,917 ***	4,871 ***	4,938 ***	5,327 ***	4,934 ***	4,918 ***
	1,523	*1,485*	*1,526*	*1,526*	*1,525*	*1,526*	*1,523*	*1,541*	*1,523*
PIB	1,071 ***	1,058 ***	1,078 ***	1,069 ***	1,067 ***	1,066 ***	1,067 ***	1,056 ***	1,066 ***
	0,188	*0,182*	*0,187*	*0,187*	*0,187*	*0,188*	*0,185*	*0,190*	*0,187*
Estrato	0,346 ***	0,340 ***	0,365 ***	0,346 ***	0,347 ***	0,341 ***	0,260 ***	0,320 ***	0,346 ***
	0,083	*0,083*	*0,081*	*0,082*	*0,083*	*0,083*	*0,089*	*0,084*	*0,082*
Distancia al Centro	-0,333 ***	-0,336 ***	-0,359 ***	-0,338 ***	-0,331 ***	-0,335 ***	-0,379 ***	-0,331 ***	-0,336 ***
	0,044	*0,042*	*0,045*	*0,043*	*0,049*	*0,043*	*0,045*	*0,043*	*0,043*
Espacio Construido	0,084 ***	0,075 **	0,084 ***	0,084 ***	0,084 ***	0,082 ***	0,078 ***	0,094 ***	0,085 ***
	0,029	*0,029*	*0,028*	*0,029*	*0,029*	*0,029*	*0,029*	*0,028*	*0,029*
Distancia a Corredor	-0,056 **	-0,050 **	-0,054 **	-0,056 **	-0,055 **	-0,056 **	-0,060 ***	-0,054 **	-0,055 **
	0,022	*0,022*	*0,023*	*0,023*	*0,023*	*0,022*	*0,022*	*0,022*	*0,022*
Invasión	-0,185	-0,217 *	-0,161	-0,192	-0,193	-0,182	-0,152	-0,004	-0,194
	0,121	*0,121*	*0,125*	*0,122*	*0,122*	*0,121*	*0,118*	*0,201*	*0,122*
Comunitario	0,182 **	0,151 *	0,201 **	0,182 **	0,186 **	0,201 **	0,081	0,158 *	0,184 **
	0,091	*0,089*	*0,094*	*0,091*	*0,092*	*0,090*	*0,139*	*0,090*	*0,090*
Comuna	-0,049	-0,270 **	0,079	-0,012	0,012	-0,091	0,177	-0,438 **	-0,180
	0,141	*0,130*	*0,094*	*0,066*	*0,072*	*0,201*	*0,126*	*0,200*	*3,558*
Homicidio	0,019	0,010	0,017	0,019	0,019	0,015	0,016	0,018	0,019
	0,065	*0,062*	*0,065*	*0,065*	*0,065*	*0,065*	*0,064*	*0,066*	*0,065*
Log-likelihood	-339,8	-333,4	-338,8	-339,9	-339,9	-339,5	-335,4	-336,6	-339,7
Akaike	1,298	1,274	1,294	1,298	1,298	1,297	1,282	1,286	1,298
Schwartz	1,378	1,354	1,374	1,378	1,378	1,376	1,361	1,366	1,377
Wald (null = 0)	No vale la pena intentarlo porque homicidio se rechazó en todos los casos								

Tabla 4. Resultados Pooled ML de una ecuación incluyendo hurto a residencias

	Comuna 1	Comuna 2	Comuna 3	Comuna 4	Comuna 5	Comuna 6	Comuna 7	Comuna 8	Comuna 9
Constante	5,218 ***	5,362 ***	5,292 ***	5,306 ***	5,210 ***	5,264 ***	5,643 ***	5,315 ***	5,217 ***
	1,585	*1,534*	*1,587*	*1,600*	*1,580*	*1,586*	*1,577*	*1,618*	*1,585*
PIB	1,009 ***	1,001 ***	1,017 ***	1,005 ***	1,001 ***	1,008 ***	1,011 ***	0,990 ***	1,009 ***
	0,202	*0,193*	*0,201*	*0,202*	*0,203*	*0,201*	*0,198*	*0,206*	*0,202*
Estrato	0,349 ***	0,342 ***	0,368 ***	0,348 ***	0,349 ***	0,345 ***	0,264 ***	0,323 ***	0,349 ***
	0,082	*0,082*	*0,081*	*0,082*	*0,082*	*0,082*	*0,089*	*0,084*	*0,082*
Distancia al Centro	-0,323 ***	-0,328 ***	-0,349 ***	-0,331 ***	-0,315 ***	-0,326 ***	-0,370 ***	-0,320 ***	-0,323 ***
	0,044	*0,042*	*0,045*	*0,043*	*0,051*	*0,043*	*0,045*	*0,042*	*0,044*
Espacio Construido	0,086 ***	0,077 ***	0,086 ***	0,086 ***	0,086 ***	0,084 ***	0,080 ***	0,097 ***	0,086 ***
	0,029	*0,030*	*0,029*	*0,029*	*0,029*	*0,030*	*0,029*	*0,028*	*0,029*
Distancia a Corredor	-0,048 **	-0,042 *	-0,047 *	-0,048 *	-0,048 *	-0,049 **	-0,053 **	-0,046 *	-0,048 **
	0,024	*0,024*	*0,025*	*0,025*	*0,025*	*0,024*	*0,024*	*0,024*	*0,024*
Invasión	-0,187	-0,220 *	-0,164	-0,194	-0,195 *	-0,186	-0,154	-0,002	-0,187
	0,117	*0,118*	*0,121*	*0,119*	*0,118*	*0,118*	*0,115*	*0,199*	*0,117*
Comunitario	0,171 *	0,140	0,189 *	0,169 *	0,177 *	0,188 **	0,072	0,145	0,171 *
	0,094	*0,091*	*0,097*	*0,095*	*0,094*	*0,093*	*0,139*	*0,093*	*0,094*
Comuna	-0,052	-0,269 **	0,078	-0,023	0,028	-0,080	0,174	-0,449 **	-0,052
	0,141	*0,129*	*0,094*	*0,069*	*0,077*	*0,200*	*0,125*	*0,200*	*0,141*
Hurto	0,008	0,007	0,007	0,008	0,008	0,007	0,007	0,008	0,007
	0,007	*0,007*	*0,007*	*0,007*	*0,008*	*0,007*	*0,007*	*0,007*	*0,007*
Log-likelihood	-338,9	-332,5	-337,9	-338,9	-338,8	-338,6	-334,6	-335,5	-338,9
Akaike	1,294	1,271	1,291	1,294	1,294	1,294	1,279	1,282	1,294
Schwartz	1,374	1,350	1,371	1,374	1,374	1,373	1,358	1,362	1,374
Wald (null = 0)	No vale la pena intentarlo porque homicidio se rechazó en todos los casos								

Sorprendentemente, ninguna de las dos variables de criminalidad fue significativa en las especificaciones de las tablas 3 y 4. La inclusión de dichas variables, sin embargo, tuvo efectos en los controles Invasión y Comunitario, pues la primera variable dejó de ser significativa en prácticamente todas las especificaciones (excepto comuna 2), mientras que la segunda es ahora significativa, incluso, en las comunas 2 y 8. Pero solo para las regresiones que usan el homicidio (resultados de la tabla 3).

Estos resultados sugieren, en primer lugar, que Homicidio es una variable de mayor impacto que Hurto a residencias sobre los precios del suelo, por lo que la enfatizaremos en las secciones siguientes. En segundo lugar, los resultados implican que la inclusión de Homicidio, aunque no sea significativa, interactúa con la presencia de Invasiones y el Origen comunitario del barrio, en formas que ameritan una exploración más profunda.

El barrio La Vega en Sincelejo, Sucre, está clasificado predominantemente como estrato 1 y 2, esta clasificación socioeconómica se utiliza para la facturación de servicios públicos y la asignación de subsidios. Para el caso específico del bien inmueble a dar en arrendamiento se encuentra dentro de las instalaciones de la Cárcel y Penitenciaria de Media Seguridad de Sincelejo incluye pabellón de mujeres, presenta un área aproximada de 32 metros cuadrados, ubicado contiguo a la oficina de la USPEC y de atención al ciudadano. En el barrio La Vega en Sincelejo pertenece a la Comuna 5, ubicada en la zona suroriente de la ciudad. Y converge en su espacio con amplias zonas de marginalidad, venta de estupefacientes y altos niveles de homicidios entre otros aspectos como vías en mal estado, crecimiento urbanístico no planificado (invasiones de predios) altos índices de necesidades insatisfechas entre su población por lo que el sector inmobiliario (compra y arrendamiento de vivienda y otros espacios) en esta zona del municipio se desarrolla presenta precios irregulares principalmente bajos.

Principalmente tomado de : SEGMENTACIÓN INMOBILIARIA EN UNA CIUDAD INTERMEDIA DEL CARIBE COLOMBIANO: EL CASO DE SINCELEJO.
(https://dialnet.unirioja.es › descarga › articulo)