

AUTORIDADES ACADEMICAS

PABLO EMILIO CRUZ CASALLAS

Rector (E)

DORIS CONSUELO PULIDO DE GONZALES

Vicerrector Académico

GIOVANNY QUINTERO REYES

Secretario General

RAFAEL OSPINA INFANTE

Decano de la facultad ciencias económicas

ERNESTO LEONEL CHAVEZ

Director de programa de Economía

Informe final pasantía profesional

Análisis de la dinámica inmobiliaria en vivienda urbana nueva que se oferta en Villavicencio, de acuerdo a los atributos que definen el valor comercial.

Autor(es)

Yency Yurley Acosta Munca

Yuli Paola Santana Trujillo

Director

Sedyss Garay García

Universidad de los Llanos

Facultad de Ciencias Económicas

Villavicencio – Meta

2018

Informe final pasantía profesional

Análisis de la dinámica inmobiliaria en vivienda urbana nueva que se oferta en Villavicencio, de acuerdo a los atributos que definen el valor comercial

Comité programa de Economía

Trabajo para optar título de Economía

Autor(es)

Yency Yurley Acosta Munca

Yuli Paola Santana Trujillo

Universidad de los Llanos

Facultad de Ciencias Económicas

Villavicencio – Meta

2018

Nota de aceptación

ERNESTO LEONEL CHÁVEZ HERNÁNDEZ

Director programa de economía

SEYDYSS GARAY GARCÍA

Director trabajo de grado

Villavicencio, Septiembre 2018

Agradecimientos

El presente trabajo de investigación fue realizado bajo la supervisión de la docente del Programa de Economía Seydyss Garay García a quien nos gustaría expresar nuestro más profundo agradecimiento, por hacer posible nuestro estudio. Además agradecer su continuo acompañamiento durante nuestra formación académica en el cual nos demostró su dedicación, tiempo y paciencia. Finalmente gracias a su apoyo ya que ha sido fundamental en nuestro proceso académico.

Agradecemos a nuestros padres por darnos la vida y apoyarnos a pesar de las dificultades que se han presentado en el transcurso de nuestra educación universitaria.

A los cada uno de los profesores que a lo largo de la carrera profesional nos han aportado conocimientos y nos han forjado como profesionales con visión integral en economía, además de forjar seres humanos de calidad y finalmente gracias a Dios por darnos la oportunidad de vivir, por permitirnos disfrutar cada momento de nuestra vida, guiarnos por el camino que ha trazado en nuestras vidas y así culminar un ciclo muy importante para nosotras y nuestras familias como lo es ser profesionales.

Dedicatoria

A nuestros padres por ser los pilares fundamentales en todo lo que somos, en toda nuestra educación, tanto académica, como de la vida, por su incondicional apoyo perfectamente mantenido a través los cinco años de arduo esfuerzo por cumplir un sueño que no es solo de nosotras, si no que de todas las personas que nos rodean especialmente de nuestras familias.

Todo este trabajo ha sido posible gracias a ellos.

Contenido

1. Introducción	13
2. Planteamiento del problema.....	16
3. Justificación	18
4. Objetivos de la investigación	22
4.1 Objetivo General.....	22
4.2 Objetivos Específicos	22
5. Marco referencial	23
5.1 Marco conceptual.....	23
5.2 Estado del arte entorno de la vivienda urbana	25
5.3 Marco Teórico.....	33
5.4 Marco legal	39
6. Diseño metodológico	63
7. Resultados.....	64
7.1 Caracterización de la vivienda urbana en la ciudad de Villavicencio	64
7.1.1 Descripción entorno municipio de Villavicencio.	64
7.2 Caracterización del entorno de la vivienda urbana zonas de la ciudad de Villavicencio. 74	
7.2.1 Caracterización zona centro norte.....	74
7.2.2 Caracterización zona centro sur	82
7.2.3 Caracterización Zona Anillo Vial	88
7.2.4 Caracterización zona camino real	95
7.2.5 Caracterización zona sur	103
7.3 Oferta de vivienda urbana nueva en la ciudad de Villavicencio.....	109
7.3.1 Viviendas multifamiliares.....	109

7.3.1.1 Zona anillo vial	115
7.3.1.2 Zona camino real	134
7.3.1.3.Zona Sur.....	149
7.3.2.Viviendas unifamiliares	153
7.3.2.1 Zona anillo vial	159
7.3.2.2 Zona camino real	160
7.3.2.3 Zona sur	163
7.3.2.4 Zona centro norte.....	167
7.3.2.5 Zona centro sur	170
8. Conclusiones	173
9. Referencias.....	175
10. Anexos	182

Lista de figuras

página

Figura 1 .Ilustraciones factores de localización	36
Figura 2. Mapa de Colombia ubicando al departamento del Meta.	65
Figura 3. Mapa del municipio de Villavicencio.....	66
Figura 4. Mapa. Zonificación Urbana municipio de Villavicencio.	73
Figura 5. Mapa zona centro norte municipio de Villavicencio.....	74
Figura 6 .Gráfico de estratificación zona centro norte.....	76
Figura 7. Fotografía Centro comercial Villa Julia,2018	77
Figura 8. Fotografía zona comercial Cielos Abiertos 2018	77
Figura 9. Mapa zona centro sur municipio de Villavicencio	82
Figura 10. Gráfico de estratificación zona centro sur	84
Figura 11. Fotografía zona centro sur, Centro comercial Primavera Urbana 2018	85
Figura 12.Fotografía zona centro sur , Centro comercial Llano centro	85
Figura 13. .Fotografía zona centro sur, plazoleta de comidas Food Truck Park2018.	86
Figura 14. Mapa zona Anillo vial municipio de Villavicencio.....	89
Figura 15. Gráfico estratificación zona anillo vial municipio de Villavicencio.....	90
Figura 16. Fotografía zona anillo vial, Empresas de automotores.2018.....	92
Figura 17. Fotografía zona anillo vial, Empresas de automotores.2018.....	92
Figura 18. Fotografía zona anillo vial, Empresas de automotores.2018.....	93
Figura 19. Fotografía zona anillo vial renovación Doble Calzada 2018 Villavicencio	95
Figura 20. Mapa zona camino real municipio de Villavicencio	95
Figura 21. Gráfico estratificación zona camino real municipio de Villavicencio	97
Figura 22. Fotografías zona camino real municipio de Villavicencio 2018.	98
Figura 23. Fotografías aspectos ambientales zona camino real municipio de Villavicencio	102
Figura 24. Mapa zona sur municipio de Villavicencio.	103
Figura 25. Gráfico estratificación zona sur municipio de Villavicencio.	105
Figura 26. Mapa proyectos zonas municipio de Villavicencio.....	110
Figura 27. Gráfico oferta de viviendas de oct-17 a mar-18	110
Figura 28. Gráfico tendencia de la oferta de viviendas de oct-17 a mar-18	112
Figura 29 . Gráfico de proyectos de acuerdo a la clasificación del tipo de vivienda.....	113

Figura 30. Gráfico de proyectos de acuerdo a la oferta de unidades de vivienda.....	113
Figura 31. Gráfico de proyectos ofertados por zona.....	114
Figura 32. Mapa proyectos zona anillo vial municipio de Villavicencio	115
Figura 33. Fotografía proyecto Los nogales zona anillo vial.....	119
Figura 34. Fotografía proyecto Prados Mavicure Magla / Pro&Co.....	123
Figura 35. Fotografía portería proyecto Bosques de la Providencia.....	128
Figura 36. Fotografía -Hacienda Rosa blanca Paso llanos/Ocarros.....	132
Figura 37. Mapa proyectos zona camino real municipio de Villavicencio.....	134
Figura 38. .Fotografía proyecto Palmas de Vallarta en construcción	138
Figura 39. Fotografía proyecto Palmas de Vallarta en construcción.	138
Figura 40. Fotografía proyecto Bosques de San Antonio en construcción.....	142
Figura 41. Imagen proyecto Bosques de San Antonio en construcción/terminada.	142
Figura 42. Imagen portería proyecto Bosques de San Antonio.	143
Figura 43. Fotografía proyecto Manzana 13* en construcción.....	145
Figura 44. Imagen proyecto Manzana 13* Terminada..	145
Figura 45. Imagen planos distribución proyecto Sabana de Oriente.	148
Figura 46. Imagen proyecto Sabana de Oriente en construcción.....	149
Figura 47. Mapa proyectos zona centro sur municipio de Villavicencio.	149
Figura 48. Imagen planos distribución proyecto Reserva del Samán.	152
Figura 49. Imagen predio donde se ubicara el proyecto Reserva del Samán.	153
Figura 50. Mapa licencias unifamiliares	154
Figura 51. Gráfico oferta de vivienda unifamiliar de oct-17 a mar-18.	154
Figura 52. . Gráfico estrato de las licencias de construcción de vivienda.	155
Figura 53. Gráfico de licencias aprobadas por zona	158
Figura 54. Mapa licencias unifamiliares.....	159
Figura 55. .Mapa licencias unifamiliares zona camino real.....	161
Figura 56. Mapa licencias unifamiliares zona sur	163
Figura 57. Imagen proyecto “Unión Residencia Parque La Madrid.....	167
Figura 58. .Mapa licencias unifamiliares centro norte	168
Figura 59. Mapa licencias unifamiliares centro sur	170

Lista de tablas

	Página
Tabla 1 Total número de barrios por comuna.....	71
Tabla 2 Proyección de población.....	72
Tabla 3 Proyectos ofertados en el periodo de estudio de acuerdo a la clasificación del tipo de vivienda.....	111
Tabla 4 Oferta de vivienda de acuerdo a la clasificación del tipo de vivienda y de las unidades ofertadas.....	112
Tabla 5. Oferta de vivienda de acuerdo al tipo (Casa/Apartamento).....	113
Tabla 6 Oferta de unidades de viviendas según zona.....	114
Tabla 7. Características de los proyectos de la zona anillo vial.....	115
Tabla 8 Características Proyecto Hacienda Rosablanca "Ocarro".....	117
Tabla 9 Distancias a lugares representativos de Villavicencio desde Hacienda Rosablanca "Ocarro".....	118
Tabla 10 Características Proyecto Hacienda Los Nogales.....	120
Tabla 11 Distancias a lugares representativos de Villavicencio desde el Proyecto Los Nogales.....	121
Tabla 12 Características Proyecto Arboleda Campestre.....	122
Tabla 13 Distancias a lugares representativos de Villavicencio desde el Proyecto Arboleda Campestre.....	123
Tabla 14 Características Proyecto Prados de Magla.....	124
Tabla 15 Distancias a lugares representativos de Villavicencio desde el Proyecto Prados de Mavicure- Magla.....	125
Tabla 16 Características Proyecto Prados de Mavicure-Pro&Co.....	126
Tabla 17 Distancias a lugares representativos de Villavicencio desde el Proyecto Prados de Mavicure-Pro&Co.....	127
Tabla 18 Características Proyecto Bosques de la Providencia Eta II-Casas.....	128
Tabla 19 Distancias a lugares representativos de Villavicencio desde el Proyecto Bosques de la Providencia Eta II-Casas.....	131
Tabla 20 Características Proyecto Hacienda Rosablanca "Pasollano".....	133

Tabla 21 Distancias a lugares representativos de Villavicencio desde el Proyecto Hacienda Rosablanca "Pasollano"	134
Tabla 22 Características de los proyectos de la zona camino real	135
Tabla 23 Características Proyecto Palmas de Vallarta	136
Tabla 24 Distancias a lugares representativos de Villavicencio desde Palmas de Vallarta.....	137
Tabla 25 Características Torres del Triunfo Etapa I.....	139
Tabla 26 Características Proyecto Bosques de San Antonio	140
Tabla 27 Distancias a lugares representativos de Villavicencio desde Bosques de San Antonio	141
Tabla 28 Características Proyecto Urbanización San Antonio Manzana 13*	143
Tabla 29 Distancias a lugares representativos de Villavicencio desde Manzana 13*	144
Tabla 30 Características Proyecto Sabana de Oriente	146
Tabla 31 Distancias a lugares representativos de Villavicencio desde Sabana de Oriente	147
Tabla 32 Características de los proyectos de la zona sur.....	150
Tabla 33 Características del proyecto Reserva del Samán	151
Tabla 34 Licencias aprobadas para la construcción de vivienda de acuerdo a la modalidad	156
Tabla 35 Licencias aprobadas para la construcción de vivienda de acuerdo al número de pisos.....	156
Tabla 36 Licencias aprobadas para la construcción de vivienda de acuerdo a la zona	157
Tabla 37 Licencias aprobadas para la construcción de vivienda de acuerdo a la zona	158
Tabla 38 Características de las licencias de la zona anillo vial	159
Tabla 39 Características de las licencias de construcción de viviendas bifamiliares y multifamiliares de la zona camino real	162
Tabla 40 Características de las licencias de la zona sur.....	163
Tabla 41 Características de las licencias diferentes de la zona sur.....	165
Tabla 42 Características de las licencias de la zona centro norte	168
Tabla 43 Características de las licencias diferentes bifamiliar y multifamiliar	169
Tabla 44 Características de las licencias de la zona centro sur.....	170
Tabla 45 Viviendas unifamiliares de la zona camino real	182

1. Introducción

La compra de una vivienda para el colombiano promedio es una decisión trascendental en su vida, no solo por su elevado valor económico y el significado de riqueza que genera, sino también por el valor sentimental que cada uno le otorga, convirtiéndose en uno de los bienes más importantes para cualquier persona, además de funcionar como garantía para el sistema financiero y ser un producto insustituible.

Existen varias razones por las cuales es interesante invertir en el sector inmobiliario de Colombia, ya sea para el oferente o para el demandante, como por ejemplo el aumento del valor del inmueble, a diferencia de otros productos que pierden valor a través del tiempo, la vivienda lo aumenta en un promedio de 10 a 15% en un rango de 5 años según el director de la lonja de Bogotá. También, quien invierta en este sector ganará, ya que este se proyecta como un mercado sólido, dinámico y estable, y una última razón es que para el acceso a tener vivienda se encuentran varios programas emitidos por el gobierno para estimular la adquisición de vivienda propia, como por ejemplo el programa “Mi Casa Ya” (70 a 135 Salario Mínimo Mensual Legal Vigente, SMMLV), el “FRECH” (135 a 335 SMLMV) y la estabilidad de las tasas de interés por parte del Fondo Nacional del Ahorro, FNA.

El sector de la vivienda se ha convertido en el motor de la economía colombiana, según el artículo publicado por la Revista semana “La vivienda, el motor del país”, las políticas de vivienda han apalancado inversiones cercanas a los 33 billones de pesos. Se han convertido en el motor económico del país por diferentes motivos, que van desde la generación de empleo, reducción de pobreza multidimensional y disminución del déficit cuantitativo de vivienda,

hasta el aumento del dinamismo de la construcción y otros sectores asociados.¹ Es por esta razón que se encuentra pertinente realizar investigaciones sobre el comportamiento de este sector y proporcionar información verídica a los inversionistas.

Villavicencio, está entre las ciudades de más de 500 mil habitantes, convertida en uno de los mayores polos de atracción, por razones que la hacen un destino atractivo por excelencia para un gran número de demandantes de vivienda, tanto del país como del exterior, que orientan sus interés por condiciones ambientales, climáticas, riquezas naturales y ubicación geográfica (Garay, S., 2016). Además, el sector de la vivienda, ha ido en aumento junto con un ascenso en la inversión de los hogares, lo que ha significado una dinamización de la economía nacional e influyendo significativamente en la generación de empleo. La formación de hogares y los ingresos familiares han representado en los últimos periodos un atractivo potencial para el mercado inmobiliario y sectores de la construcción. Es por ello que el acceso a la vivienda representa uno de los ejes del desarrollo regional, en donde el crecimiento urbano que ha venido desarrollando la ciudad, pretende responder a dinámicas espaciales, demográficas, recreacionales, sociales, culturales, comerciales, intelectuales, económicas y políticas, resignificando el valor de la vivienda que se ofrece y se otorga a los demandantes. (Holguin Morales, 2015).

El mercado de la vivienda en Villavicencio por ser dinámico abarca el análisis entre el comportamiento de la demanda y de la oferta, así como el déficit habitacional y las políticas públicas conducentes a reducirlo. En el año 2016 la demanda de vivienda vino aumentando según análisis realizados por la Cámara colombiana de la Construcción, (Camacol), la

¹ <http://www.semana.com/economia/articulo/politica-de-vivienda-la-locomotora-mas-importante-de-la-economia-nacional/509339>

diversidad de subsidios del Estado generó el empuje del sector. En temas de oferta, las constructoras ven a Villavicencio como una estrategia de diversificación, este es el caso de la constructora Amarilo, que ha alcanzado muy buenos resultados gracias a su estrategia de diversificar su portafolio de proyectos en ciudades distintas a Bogotá.

Según un artículo publicado por la revista Dinero, se encuentra que Amarilo, una de las compañías más grandes en construcción de vivienda, hizo su tarea incursionando en otras ciudades y el éxito ha sido evidente. No sólo buscó proyectos en ciudades grandes como Barranquilla o Cartagena, sino que ahora entró con fuerza en ciudades intermedias como Villavicencio, donde para el mes de marzo del año 2017 estaba adelantando el proyecto Hacienda Rosa blanca, en el que serían construidas 7.500 casas nuevas.²

En la ciudad se han ejecutado estudios en el sector de la vivienda, uno de ellos es sobre cuáles son los determinantes del precio de la vivienda nueva en Villavicencio año 2016 mes de julio, y se encontró que la cercanía a centros comerciales, a centros de esparcimiento o recreación y a establecimientos de salud son determinantes del precio promedio por metro cuadrado de un proyecto. Además, se encontró también que las decisiones de los inversionistas de incrementar algunos equipamientos internos en los proyectos, les generan grandes incrementos en el precio del metro cuadrado; así por ejemplo la inclusión de un gimnasio dotado con todos los elementos necesarios para su operación por parte de los residentes, incrementa en \$498.953 su valor por metro cuadrado, un jacuzzi, en \$352.559 y un baño turco en \$527.510 (Rubio López & Orozco Saldaña, 2017).

² <http://www.dinero.com/edicion-impresas/negocios/articulo/constructora-amarilo-creciendo-con-su-estrategia-de-exito/248175>

En otro estudio denominado “Caracterización del contexto de la vivienda nueva multifamiliar en Villavicencio 2015” que se basó en la descripción de las comunas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, y 8 de la ciudad, se encontró que teniendo en cuenta variables demográficas, sociales y económicas, la ciudad se ha venido transformando al ritmo del crecimiento de la población, al punto de tener barrios, sectores (conjuntos cerrados, urbanizaciones) y proyectos de vivienda que no hacen parte de la planeación del municipio, como resultado del patrón de crecimiento desordenado de crecimiento urbano.(Holguin Morales,2015) ³

El valor comercial que se le puede brindar a un inmueble teniendo en cuenta factores físicos, tanto externos como internos. Existen diferentes determinantes como el precio del suelo, los atributos de localización, los equipamientos de las viviendas, entre otros, que han incidido en el precio de las mismas. (Grupo de Investigación: Economía y Desarrollo Humano, 2012). Los demandantes perciben estos precios como un conjunto, al adquirir un inmueble con fines de vivienda tienen en cuenta los determinantes mencionados, pero además una serie de condiciones internas y externas, como espacios de depósitos, garajes, condiciones de edificabilidad, áreas comunes, acceso a vías, etc.⁴

Para los villavicenses la adquisición de una vivienda no solo involucra aspectos de estructura física, sino que comprende una serie de atributos externos que le ofrecen un valor adicional a los proyectos de vivienda y que para cada consumidor estos valores tienen un significado diferente partiendo desde el punto de vista del valor que el consumidor le da a dicho proyecto. Por lo tanto, la pregunta problema a la cual responde esta investigación es

³ Trabajo Karen sobre caracterización tesis Unillanos.

⁴ <http://www.lasalle.edu.co/wps/wcm/connect/61bbb411-9d41-44e5-97bf-8a52cc1a5c6f/Sanchez++Amezquita.pdf?MOD=AJPERES&download>

identificar ¿Cuáles son los aspectos que afectan el valor comercial de la vivienda urbana nueva en la ciudad de Villavicencio?, para responder a este cuestionamiento se analizará el mercado de la vivienda urbana nueva, en relación a los aspectos estructurales y del entorno en la ciudad de Villavicencio, iniciando con la identificación de referentes teóricos, conceptuales, históricos y legales, como por ejemplo la teoría de los precios hedónicos en donde los precios se estiman de acuerdo a las contribuciones de los atributos o características físicas y espaciales que incluyen los proyectos inmobiliarios, sin dejar de lado los aspectos estructurales que también entran a jugar un papel importante en la valoración comercial de la vivienda, de igual forma, los aspectos legales que rigen el sector de la construcción como es el caso del Plan de Ordenamiento Territorial (POT/NORTE).

Para dar cumplimiento al objetivo mencionado se utilizò como metodología una revisión bibliográfica tomando como fuentes de información periódicos nacionales, revistas económicas, investigaciones, entidades del estado como por ejemplo El Ministerio de Vivienda, además de las normas y decretos públicos como el decreto 1077 de 2015, entre otras. Y se realizò un estudio exploratorio que permitio organizar la ciudad en zonas para identificar cambios sociales, económicos, urbanos que son aspectos influyentes en el valor comercial de las viviendas urbanas.

El estudio será un aporte para la línea de estudio en Sostenibilidad Urbana con énfasis en vivienda, además será un aporte para el proyecto base financiado por la Universidad de los Llanos “Análisis de los aspectos influyentes en el valor comercial de la vivienda urbana en Villavicencio, Restrepo y Acacias”.

2. Planteamiento del problema

En el sector de la construcción, las licencias aprobadas en la capital del departamento del Meta, mostraron avance, pero también un menor ritmo de ascenso frente a los dos años previos (2014–2015). Dentro de los principales usos se destacó la contribución del renglón residencial, seguido por los rubros de educación y comercio. Es importante destacar el estado de las edificaciones en Villavicencio, donde se produjo un incremento anual en las obras culminadas; aun cuando se dio una caída en las obras nuevas iniciadas y se presentó un crecimiento en las paralizadas. (DANE, 2016)

En la ciudad de Villavicencio, la disposición espacial para los bienes urbanos de la vivienda VIS (Vivienda de Interés Social) son de responsabilidad del gobierno, el construir y sostener condiciones de accesibilidad y habitabilidad.

Por lo tanto, la incorporación de la localización, adición de espacios a las áreas residenciales, conservación de ambientes naturales, acceso a servicios sociales y comerciales, son atributos que afectan el valor comercial de los bienes urbanos como es la vivienda. De igual manera, éste comportamiento espacial influye en las características internas de las viviendas. Así mismo, (Arango, 2003) señala que la calidad de la vivienda está definida por componentes tangibles que son del orden físico y otros intangibles que hacen relación a la cultura, aspectos de significación, valoración simbólica y otros de carácter económico, social y ambiental.⁵

⁵ Proyecto grande

En la dinámica del mercado de vivienda de Villavicencio, la demanda desconoce la información de los atributos diferenciales de los proyectos y no se orienta al comprador sobre los elementos que definen el precio de su futuro inmueble. Estos atributos que afectan el precio de la vivienda se pueden clasificar en estructurales y hedónicos, los estructurales están directamente asociados con la tipología de la vivienda mientras que los hedónicos están relacionados con condiciones del entorno, estos se organizan por aspectos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos, que al finalizar aportan un valioso inventario de la ciudad y de las transformaciones urbanas aportando al análisis del bienestar de la sociedad.

Teniendo en cuenta lo anterior, la oferta de vivienda nueva no incluye información sobre el equipamiento, zonas comerciales, parques y atributos que ofrecen dentro del lugar donde se desarrollan los proyectos, aspectos que en la mayoría de los casos se configuran como un atractivo en la elección de compra para los demandantes, por lo tanto, es preciso establecer como pregunta ¿Cuáles son los aspectos que afectan el valor comercial de la vivienda urbana nueva en la ciudad de Villavicencio? La respuesta a la pregunta permitirá obtener una visión más amplia sobre el mercado de la vivienda en la ciudad y las características propias y del entorno que la afectan, esto servirá de insumo para el establecimiento de nuevas normas de políticas públicas y de organización social.

3. Justificación

Villavicencio es una ciudad intermedia que viene experimentando un crecimiento acelerado durante la última década, sin embargo, esta aceleración del crecimiento ha propiciado inmigraciones de diferentes regiones del país, motivadas por la dinámica económica generada por la construcción de la nueva vía al Llano y el boom de la actividad petrolera en la Región. Este nuevo escenario macroeconómico propició la llegada de nuevas empresas constructoras que demandaron suelo urbanizable, presionando el alza de los precios del metro cuadrado y desplazando la frontera de expansión urbana a través de los planes parciales.

La entrada de nuevos competidores diversificó el mercado inmobiliario de la oferta y por esa vía la cesta de atributo de las nuevas unidades se volvió más variable y generosa; de otro lado, la inversión privada en el sector comercio y de servicios también hizo presencia en la ciudad con la construcción de grandes superficies que combinan el comercio con actividades de servicios personales, esparcimiento y ocio, que se han constituido en nuevos referentes del devenir cotidiano de la población. Simultáneamente el Estado ha venido construyendo nuevo mobiliario urbano, renovando urbanísticamente la ciudad, como por ejemplo nuevos parques en el centro, mejoramiento de las vías urbanas centrales y de acceso al centro de la ciudad.

Las características estructurales complementarias (Números de baños, Gimnasio, Jacuzzi, Piscina, Estudio (Centro de Computo), Turco y Sauna, otros) y los atributos externos (distancias al centro de la ciudad, a centros comerciales, a establecimientos educativos, a sitios de indigencia e inseguridad urbana, a centros de recreación deportiva, a clínicas, a estaciones de transporte), son variables que permiten explicar el valor comercial de la vivienda nueva en Villavicencio. (López Rubio & Saldaña Orozco, 2017)

La ciudad de Villavicencio ha tenido un importante proceso de urbanización desde los años 90s, debido a, la expectativa minera y energética de la región; la construcción de la autopista Bogotá-Villavicencio; los importantes desarrollos de agricultura comercial e industrial y; el auge del turismo. A raíz del desarrollo económico de la ciudad, ha atraído población laboral de todo el país y de todos los niveles, desde operativo hasta técnico y directivo; haciendo de Villavicencio una ciudad con nuevas oportunidades de inversión. Además, este comportamiento de movilidad poblacional, también fue complementada por miles de personas que fueron desplazadas por el conflicto interno colombiano (POT, p 7, 2015).

Esta confluencia de población y recursos, generaron condiciones de insolvencia habitacional en todos los estratos socioeconómicos, así como de infraestructura urbana lo cual causo un desarrollo extensivo habitacional en los municipios vecinos Restrepo y Acacias. En particular, para la ciudad de Villavicencio la oferta y demanda de vivienda solo en el área urbana cubre un área de 2.858,11 hectáreas y un área urbana propuesta de 3.923,88 hectáreas (acuerdo 021, 2015).

La concentración de la construcción de vivienda, en estratos socioeconómicos altos de la ciudad debido al alto flujo poblacional de individuos con un alto poder adquisitivo, ha incidido en la profundización de la segregación residencial ya que éstas no comparten el inmobiliario urbano como universidades, centros de salud, centros comerciales y vías de acceso, entre otros. Los anteriores aspectos inciden en los precios de los bienes tanto en la compra como en los arrendamientos. La investigación analizará los atributos de mayor impacto en el valor comercial de las viviendas en términos de economía urbana y de vivienda, esto brindará una nueva visión del territorio para la definición de políticas públicas y para el desarrollo del mercado de la vivienda en Villavicencio.

4. Objetivos de la investigación

4.1 Objetivo General

Analizar el mercado de la vivienda urbana nueva en relación a los aspectos estructurales y del entorno en la ciudad de Villavicencio para el periodo comprendido entre octubre de 2017 a marzo 2018.

4.2 Objetivos Específicos

- Identificar los referentes conceptuales, teóricos, históricos y legales de la vivienda urbana.
- Ubicar las viviendas urbanas nuevas en el periodo de estudio.
- Recopilar aspectos del entorno, económicos, sociales, ambientales y urbanos de la vivienda nueva.
- Identificar aspectos estructurales de la vivienda urbana.

5. Marco referencial

5.1 Marco conceptual

POT

El Plan de Ordenamiento Territorial (POT NORTE 2015) se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Señala pues los derroteros de las diferentes acciones urbanísticas posibles que pueden emprenderse.

Las ciudades deben crecer ordenadamente, de manera tal que los recursos con que se cuentan para el desarrollo de la comunidad, se empleen eficientemente y de manera sostenible en el tiempo. El POT, nos pone de presente que no todo está permitido y que lo que sí lo está, debe ser en función de la obtención del desarrollo más equitativo posible. (Universal, 2013).

Para el Ministerio de vivienda, ciudad y Territorio de Colombia, el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) es un instrumento técnico y normativo de planeación y gestión de largo plazo; es el conjunto de acciones y políticas, administrativas y de planeación física, que orientarán el desarrollo del territorio municipal por los próximos años y que regularán la utilización, ocupación y transformación del espacio físico urbano y rural. Un POT es en esencia, el pacto social de una población con su territorio.

Vivienda

El concepto de vivienda se ha venido diversificando y ampliando su concepto de ser solo una casa (Haramoto,1998) explica en su artículo que :

A partir de las conclusiones de HABITAT I de Vancouver en 1976, la vivienda se entiende no sólo como la unidad que acoge a la familia, sino que es un sistema integrado además por el terreno, la infraestructura de urbanización y de servicios, y el equipamiento social comunitario dentro de un contexto cultural, socio-económico, político, físico-ambiental. Al mismo tiempo tiene su manifestación en diversas escalas y lugares, esto es: localización urbana o rural, barrio y vecindario, conjunto habitacional, entorno y unidades de vivienda. (p.3)

La vivienda está presente en la cotidianidad de la vida de las personas, es el lugar donde se lleva a cabo la gran mayoría de las actividades básicas de la vida diaria, es donde se duerme, se come, se guardan las pertenencias, y el lugar al que se regresa al final de la jornada. Sin embargo, la vivienda tiene un significado psicológico profundo más allá del puramente instrumental de cobijo y lugar donde se desempeñan las conductas domésticas. (Pasca García, 2013-2014)

Vivienda multifamiliar

Los edificios residenciales o viviendas multifamiliares se refieren a la agrupación de unidades de viviendas en vertical, los cuales podemos clasificar según su altura y densidad, dejando a un lado por los momentos el tipo de gestión para su construcción, mantenimiento o hasta su tipo de ocupación. (Henandez,2017;p.8)

Vivienda Unifamiliar

Según la página web (Definición,2017) las viviendas unifamiliares son:

Aquellas que está ocupadas por una única familia, Las viviendas unifamiliares pueden ser aisladas (no tienen contacto con otras), pareadas (dos viviendas unifamiliares que están en

contacto externo, aunque son independientes por dentro) o adosadas (una vivienda unifamiliar que tiene otras dos viviendas unifamiliares a cada lado). (párr.2-8).

Urbanizaciones

Las urbanizaciones según Alcaldía de Manizales, secretaria de planeación municipal en el código de construcciones y urbanizaciones de Manizales, acuerdo N. O54 del 15 de septiembre de 1993, son el proceso mediante el cual un lote de terreno de cualquier extensión se vincula plenamente a la malla urbana, dotándolo de servicios públicos, de infraestructura vial, de zonas libres comunales y/o recreativas; y habilitando en él, lotes o sectores específicos para edificaciones que cumplan con las normas de construcción vigentes en el momento de su aprobación.

Por otra parte, En un anexo sobre Normas Urbanísticas de la Corporación Autónoma Regional del Cauca, la urbanización es la resultante del proceso mediante el cual un terreno bruto es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado o público y a los demás servicios básicos inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

Estado del arte entorno de la vivienda urbana

En los últimos años se han generado estudios sobre el análisis del entorno de la vivienda siendo este un bien de vital importancia para el ser humano y las familias, se encuentran diversas investigaciones donde se analiza el mercado de la vivienda, las decisiones que influyen en la compra de inmuebles, resultado de la búsqueda de mejoramiento de la calidad

de vida. Se distingue a nivel local, regional, nacional e internacional, algunos casos que por su importancia económica, social, urbana y/o ambiental aportan al estudio. A diferencia de otros estudios éste utiliza una matriz organizada por zonas y sub zonas que reúne los principales aspectos de las comunas en la ciudad de Villavicencio.

Internacionales

“Satisfacción residencial sobre el entorno inmediato a la vivienda y el rol del espacio público”. Es una investigación sobre el hábitat residencial que se realizó en Chile y, por lo tanto, se aborda desde una perspectiva multidimensional y multiescalar, la cual se basa en el análisis de diversos factores (físico espaciales, de contexto urbano, históricos, sociales y económicos); así como de la observación sobre los usos y las formas de apropiación existentes sobre el espacio público; y de las percepciones que los habitantes tienen, sobre lo que sucede en su territorio, en relación su habitar el entorno inmediato a la vivienda.

Este apropió el problema desde un ámbito descriptivo-cualitativo para estudiar el entorno de la vivienda y la satisfacción residencial, de carácter colectivo al individual, demostrando que, los espacios públicos desarrolla parte importante de la identidad residencial de los habitantes, fundamentalmente en quienes habitan en mayor tiempo el territorio barrial, dada la posibilidad de concebir en estos espacios, lugares concretos y con significación y carga simbólica, que en ocasiones adquieren carácter de colectivos y comunitarios. Estos espacios públicos son lugares de tránsito, de espera, de socialización, de juegos, etc. Es la extensión de la vivienda en el espacio público, en el cual quedan reflejadas las diferentes formas que los habitantes poseen de relacionarse con su entorno inmediato. (Lagos, 2015; p 3-105).

“La habitabilidad en las grandes ciudades de Andalucía. Del barrio a la vivienda”. Este artículo se realizó en México y su objetivo es conocer cuáles son las condiciones de habitabilidad de la población que vive en las grandes ciudades andaluzas, quedando identificadas éstas como las capitales de provincia, cuyo nombre alude al nombre de la misma división provincial (Almería, Cádiz, Córdoba, Huelva, Granada, Jaén, Málaga y Sevilla). Con este objetivo se pretendió identificar las características del barrio en el que viven y las viviendas, planteando como hipótesis que las diferencias existentes están relacionadas con los niveles de desventaja social y habitacional existente en el interior de estas ciudades.

Los resultados presentan que, los altos niveles de desventaja socio-habitacional o déficits habitacionales elevados suponen mayor insatisfacción. Hay personas que están “contentas” con sus viviendas aunque su condición socioeconómica sea humilde o los servicios y equipamientos de sus casas o de sus barrios no sean los más adecuados. Los ámbitos con mayores desventajas socioeconómicas y habitacionales son, por un lado, los que surgen en los años sesenta y setenta a la luz de procesos de urbanización acelerados; y son los mismos ámbitos que transcurridos los años y décadas se han ido quedando al margen de “procesos integrales de renovación urbana” hasta convertirse en grandes contenedores de problemas y deficiencias, en su hábitat. (Egea, Nieto & Fabre, 2016; p 13–24).

“La calle y la vivienda: relaciones de espacio público y vida comunitaria”. El presente trabajo tiene el objetivo de revalorar el papel de la calle en torno a la vivienda mínima, en sus componentes cualitativos y cuantitativos. Se propone concebir a la calle, no sólo como un sitio de tránsito peatonal y vehicular, sino también como el espacio complementario y necesario para la habitabilidad de la vivienda misma. Esta investigación se llevó a cabo en México y su principal conclusión fue:

La reflexión realizada en el presente documento permitió identificar la relación entre lo público y lo privado, entre la calle como espacio público y la vivienda como espacio privado, a través de la percepción de los habitantes y usuarios de ambos espacios, cuya utilidad como estudio cualitativo estribó en identificar aquellos aciertos del diseño urbano que son reconocidos por la población en su carácter de usuarios en lo general y de sus habitantes en lo particular, considerándose elementos consistentes con la región, el contexto socioeconómico y las condiciones medioambientales. (Torres, Arana & Fernández, 2017, p 32-52)

“Los determinantes de la satisfacción residencial en México”. El objetivo en este artículo fue analizar las variables que ayudan a explicar las variaciones en la satisfacción residencial entre los conjuntos habitacionales del país. Agrupando las variables independientes en seis: características de los residentes, aspectos económicos de la vivienda, medio ambiente físico, medio ambiente social, características de la vivienda, y localización y proximidad.

Resultado relevante que se da en este estudio realizado en México, en el contexto de la política habitacional, fue en el caso de la variable localización, la relación inversa y significativa estadísticamente entre el porcentaje de viviendas ubicadas en zonas de riesgo y la satisfacción residencial; algunas de las variables que describen el medio ambiente social en los conjuntos habitacionales, ayudan a explicar las diferencias en el grado de complacencia residencial, tales como las cuotas de mantenimiento y las situaciones problemáticas con los vecinos; en cuanto a aspectos económicos, se encontró una relación directa y significativa desde el punto de vista estadístico entre el ingreso promedio de los jefes de la familia y la satisfacción residencial. (Martínez e Ibarra, 2016; p 283-305).

Nacionales

“Las condiciones de habitabilidad en la vivienda social del modelo Metro vivienda 1991-2012”. Según el autor Vaca, para el abordaje del problema urge precisar una definición que ha de permitir el acercamiento al concepto de habitabilidad ligado al de calidad de la vivienda, vinculados estrechamente con el de calidad de vida, pretendidamente asumidos en las políticas públicas; en términos de proceso en un sistema de relaciones, que involucra sus dimensiones políticas, económicas, socioculturales y ambientales. Con ello, esta investigación, acogió una alternativa conceptual más amplia, para el concepto de habitabilidad, sin limitarla tan sólo al cobijo que proporcionan las viviendas a los habitantes.

El trabajo concluye con observaciones generales sobre el inconformismo de las personas que adquieren viviendas en esta zona de Bogotá, como aspectos de salubridad son ineficientes para las viviendas y los escasos equipamientos de educación y centros de salud en la zona que crean inadaptación para la vivienda en la zona de Usme. (Vaca, 2015; p 23-291).

“Habitabilidad urbana en ciudades intermedias: Caso Manizales, Colombia”. Esta ciudad presenta una serie de características específicas relacionadas con su topografía, ubicación geográfica y crecimiento urbano, cuyas acciones de planificación urbana se pueden analizar desde una mirada integradora, como es la de la habitabilidad urbana. Dentro de la habitabilidad se encuentran categorías de análisis relacionadas con el acceso a servicios públicos domiciliarios y equipamientos colectivos, calidad del entorno, ubicación de la vivienda y espacio público, que a grandes rasgos reúnen los aspectos físicos y básicos para visualizar las posibles condiciones de vida urbana en un territorio.

El propósito de este escrito es mostrar cuáles han sido las acciones realizadas por la Administración municipal de Manizales (Colombia) y en cuáles ha tenido mayor avance, para garantizar la integración de los habitantes de los barrios periféricos más vulnerables a la ciudad y el goce efectivo de sus derechos. El hecho de escoger como objeto de estudio los barrios periféricos de Manizales radica en que el surgimiento de muchos de estos se dio en medio de procesos de construcción no planificados en zonas no aptas para la edificación de viviendas, con difíciles condiciones socio espaciales, interesando ver la transformación que han venido presentando. El autor concluye que:

Manizales ha tenido avances en la habitabilidad urbana, con mayores fortalezas en aspectos como la cobertura en servicios públicos domiciliarios, y no en otros como calidad del aire o reubicación de viviendas, lo cual es preocupante entre tanto los fenómenos climáticos siguen afectando cada vez con más fuerza la región. Se muestra además que se ha venido trabajando en mejorar la movilidad de la ciudad y en conectar a los barrios con los distintos equipamientos. Teniendo en cuenta los niveles de contaminación en el aire de Manizales, es necesario que la Administración haga los mayores esfuerzos por gestionar medios de transporte más amigables como el cable aéreo y la bicicleta, que sin duda tendrán un impacto positivo. (Espinal, 2017; p 114 – 129).

“Ni muy cerca ni muy lejos: parques urbanos y bienestar subjetivo en la ciudad de Barranquilla, Colombia”. Este artículo analiza la relación entre la satisfacción con la vida y la distancia desde el lugar de residencia hasta el parque más cercano en la ciudad de Barranquilla, Colombia. Usando información sobre la autopercepción de bienestar y la ubicación de los parques, se encuentra que la relación bienestar-distancia.

El hábitat residencial es entendido como el producto de un proceso continuo y dinámico, en el cual los seres humanos, en tanto habitantes, actúan e intervienen directa e indirectamente en el espacio residencial a través de las distintas formas y organizaciones. Las medidas subjetivas de satisfacción con los parques tienen una asociación estadísticamente significativa y positiva con el bienestar subjetivo; evidencia que sugiere una valoración positiva de los parques urbanos, la cual puede estar explicada por los beneficios físicos y psicológicos de estas áreas.

Los resultados empíricos muestran que residir muy cerca al parque expone a los individuos tanto a las amenidades como a las desamenidades que emanan de este espacio tales como la congestión, el ruido y la percepción de la inseguridad. Estar muy lejos del parque, por el contrario, reduce el bienestar. A una distancia intermedia los individuos mantienen un grado aceptable de accesibilidad al parque al tiempo que minimizan la exposición a las desamenidades. (Vargas & Roldán, 2017; p 184 – 200).

Locales

“La economía urbana, una alternativa de desarrollo local para la ciudad de Villavicencio”. Esta es una investigación que fue realizada por estudiantes de la Universidad de los Llanos en el año 2006 y el objetivo en el que se enfocó esta investigación fue comprender el papel que tienen las ciudades (en este caso Villavicencio) en la promoción y generación de desarrollo socioeconómico local y regional por medio de la incorporación del concepto de la Economía Urbana, para buscar y apoyar formas sostenibles de generación de empleo, trabajo y mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Para el desarrollo de este objetivo se realizó un diagnóstico de los sectores económicos, sociales, urbanos y ambientales de la ciudad de Villavicencio, para el interés de este proyecto,

la investigación encontró que en el mercado de vivienda en la ciudad presentaba niveles de pobreza en su población que repercute que altos porcentajes de ella carezcan de una solución de vivienda adecuada ya sea porque viven en hacimientos en zonas de alto riesgo o que las condiciones de su vivienda son precarias. Estas condiciones de precariedad generalmente son relacionadas con el modo en que las familias se instalaron en el sitio donde habitan.

Unas de las consecuencias del déficit de vivienda en la ciudad entre los años 1990 al 2000 fueron: Alto nivel de pobreza viviendo en la miseria, alto grado de hacimiento, 110 barrios subnormales ubicados en zonas de riesgo y exposición a riesgos de los terrenos, mala disposición de residuos y falta de control en las construcciones. (Figuroa & Saavedra, 2006; p 16 – 143).

Las investigaciones encontradas a nivel internacional, nacional y local analizan el contexto del entorno social, económico, ambiental y de localización de la vivienda, se tiene en cuenta la percepción de los habitantes con el entorno inmediato del inmueble. En los estudios se presentan similitudes como que los espacios públicos desarrollan parte importante de la identidad residencial de los habitantes, se analiza variables como características de los residentes, aspectos económicos de la vivienda, medio ambiente físico, medio ambiente social, características de la vivienda, y localización y proximidad.

De igual manera se evidencian las diferencias debido a que algunos estudios enfocaron su investigación a las poblaciones menos desfavorecidas, otros incluyeron la participación de las administraciones municipales en el desarrollo de la planificación urbana del entorno del hábitat de los barrios más vulnerables, uno de los estudios incluyó el bienestar del residente de acuerdo a la distancia desde el lugar de residencia hasta el parque más cercano. Sin embargo

se evidencia la tendencia en común de las investigaciones, en la caracterización del entorno como principal componente de la habitabilidad residencial.

5.3 Marco Teórico

Caracterización de la vivienda

La vivienda, como objeto de la investigación, se considera como un bien inmueble, según como lo establece el Artículo 656 del Código Civil colombiano, esta categoría obedece a los bienes raíces los cuales no pueden ser transportados de un lugar a otro, es por esto que la localización donde se ubique el bien inmueble entra a jugar un papel más o menos importante y terminara reflejándose o en su precio.

Ahora bien, la vivienda, constituye uno de los bienes con mayor durabilidad, la cual le otorga una doble condición de bien de consumo, además se establece como el mayor rubro de gasto que tienen las familias a lo largo de la vida de un hogar. De otra parte, dicho inmueble considerado de acuerdo a la CEPAL (1999, p.8) como un activo destinado a obtener un determinado flujo de ingresos, los cuales pueden ser obtenidos de diferentes actividades lucrativas que se generen dentro de dicho entorno, ya sea vía arrendamiento o de otros servicios prestados, como el uso que tienen que hacer las familias. Es así como el sistema financiero y otros de los intermediarios de dicho sector, logran obtener utilidades de la participación que les genera el sector inmobiliario, por esto, las medidas que se generen para la obtención de los créditos hipotecarios cumplen un rol bastante significativo para acceder a la vivienda.

(Clavijo, Janna y Muñoz, 2004, p. 7) sustentan que la teoría sobre la demanda por vivienda da una gran importancia al acceso crediticio y a la forma en que se proveen, racionan o subsidian dichos recursos, por lo tanto, (Gonzales, 2005, p. 117) afirma que la adquisición de vivienda, en los más de los casos, sólo resulta viable mediante un crédito de largo plazo, que permita diferir la presión que dicho crédito ejerce sobre el ingreso familiar, debido a esto, resulta de suma importancia el conocimiento sobre el sistema crediticio.

Además, según los aportes de (Mankiw, 2006), respecto al precio de la vivienda este se equilibra entre la oferta y la demanda de las reservas existentes de capital de vivienda. De este modo, al haber un desplazamiento de la curva de demanda de la vivienda, estaría su precio de equilibrio afectando a su vez la inversión en construcción, la cual puede desplazarse por varias razones, entre ellas, el aumento de la población la cual por obvias razones genera un aumento en la demanda de vivienda.

Siguiendo con los aportes de Mankiw, mostró la importancia que presentaba la tasa de interés real en el mercado de vivienda, aunque no necesariamente para compra de vivienda a través de créditos hipotecarios. Además, demostró que los hogares que no demandaban vivienda como un bien, sino como un servicio, respondían de manera positiva a la demanda, pues el costo de oportunidad de tener riqueza era a través de la renta de vivienda”.

Entre tanto, Fernández (2015, p. 13) cita a Cuervo (2012) quien sustenta que la vivienda se considera como un bien multiforme, pues se encuentra vinculada con procesos de construcción, de intercambio, de movilidad y de acumulación. De este modo, la vivienda se encuentra estrechamente ligada a diversos elementos, los cuales influyen y determinan el

precio de la vivienda, entre estos, componentes de la elasticidad de la demanda y de la oferta, los cuales se puntualizan a continuación.

La vivienda como producto Indivisible, Inmóvil, Heterogéneo y Duradero

Al verse obligados a construir sin conocer previamente a los futuros propietarios, los empresarios necesitan plantearse, por primera vez, las necesidades del mercado antes de levantar los edificios. En ese sentido, desde las primeras urbanizaciones desarrolladas con el concepto de “casa piloto” en los años veinte en Estados Unidos, los promotores entienden su producto como un paquete indivisible de características o atributos que deben satisfacer distintas exigencias de los consumidores. Los clientes buscan satisfacer una serie de expectativas a través de distintas características de sus casas: las distintas necesidades pueden identificarse entonces con distintos componentes del producto; sin embargo, estos componentes no pueden separarse del producto en concreto. Por ejemplo, un consumidor puede fijarse en una casa por su jardín y en otra casa por su terraza, pero no puede comprar estas características por separado y juntarlas en una tercera oferta, la vivienda es un producto indivisible. (García & Delibed, 2014)

Además de indivisible, la vivienda tiene otras características que dificultan su valoración tanto para los consumidores como para los vendedores y expertos. Por un lado, es un producto inmóvil, cada oferta está condicionada por su localización tanto a nivel geográfico (ciudad, barrio o servicios próximos) como a nivel específico (orientación, altura de piso o posibles vistas). También, como conglomerado indivisible de una serie de componentes y por su carácter inamovible, todas las casas son diferentes, es un producto muy heterogéneo. Por último, la vivienda es un producto duradero, con implicaciones a largo plazo difíciles de

prever en el momento de compra. La vivienda es entonces un producto indivisible, inmóvil, heterogéneo y duradero (Núñez Tabares, Ceuliar Villamandos, & Milán Vazques de la Torre, 2007) y, por lo tanto, es complejo y difícil de valorar.

Teorías Urbanas

Los Modelos Clásicos de Estructura Urbana

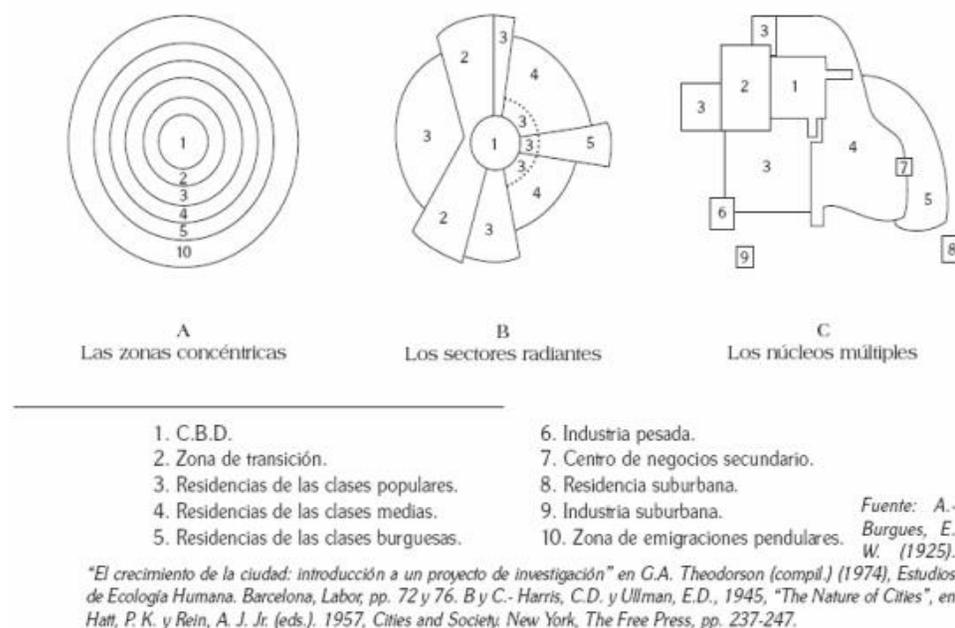


Figura 1. Ilustraciones factores de localización (Fuente: Hormigo J. (2006). La evolución de los factores de localización de actividades.)

En la figura 5 (A) se analiza las zonas concéntricas del modelo de crecimiento urbano de Burgess (1925). Como lo sustenta (Linares, 2012, p. 16) El modelo se basó en la idea de que los diversos elementos de una sociedad urbana heterogénea y económicamente compleja promueven la competencia por los lugares favorables dentro de la ciudad. La competencia por

el centro urbano provoca indefectiblemente una sucesiva expansión de los usos del suelo hacia la periferia de la ciudad, formando una serie de áreas concéntricas que rodean el centro. La Figura A representa una construcción ideal que Burgess (1925) expone sobre las tendencias de toda ciudad a expandirse radialmente partiendo de su CBD (1), el cual se encuentra cercado por un anillo que normalmente constituye una zona de transición, que está siendo invadida por el terciario e industria ligera (2), una tercera zona (3) está habitada por obreros industriales que han huido del área de deterioro (2), pero que desean vivir cerca de su trabajo, y más allá de esta zona se encuentra la zona residencial (4) de edificios de apartamentos de la clase alta o de distritos restringidos con viviendas familiares independientes. Pasada esta zona, y más allá de los límites de la ciudad, aparece la zona suburbana exterior (5) o ciudades satélites, que se encuentran a una distancia-tiempo de 30 a 60 minutos respecto al distrito comercial central.

En la Figura 5 (B) se analiza la teoría de Homer Hoyt quien en 1939 propuso el modelo de Sectores Radiales. Según (Hormigo Ventura, 2006, p. 93).

El Modelo Sectorial busca ser una generalidad empírica susceptible de ser utilizada en el proceso de toma de decisiones (de naturaleza exclusivamente financiera) asociadas a las políticas de planificación. Teniendo en cuenta este origen, resulta lógico observar que las únicas variables utilizadas por el modelo para caracterizar las distintas zonas, fueran los niveles de renta y las posibilidades de pago asociadas a ellos (Timms, D., 1976: 388). El nivel de renta constituye el punto central de este modelo desde el que se enuncia la estructura y diferenciación urbana. Para Hoyt el cambio urbano obedece a una teoría sectorial (Hoyt, H., 1939:116). El cambio, la movilidad y el crecimiento, tienen como principal motor la supuesta atracción ejercida por las “élites” (clases sociales con mayor poder adquisitivo). Son éstas las que emplazadas inicialmente en el centro de la ciudad, su área de empleo, se irán desplazando

a lo largo de las principales y más rápidas vías de comunicación, en busca de mejores enclaves que el obsoleto y congestionado centro. Esta expansión, que sigue la forma de una cuña, obedece a un movimiento centrípeto, del centro a la periferia, y en ella se libera un espacio que deteriorado será ocupado por capas de menor poder adquisitivo (Bailly, A. S., 1978: 177). Pese a ello, “la tendencia natural de las áreas de renta elevada es la de desplazarse hacia la periferia, pero sin abandonar el sector en el que primitivamente se localizaba” (Hoyt, H., 1939: 117-119). En la Figura 5 (C), se analiza la teoría de Harris y Ullman que en 1945 propusieron la teoría de núcleos múltiples, la cual según (Linares S., 2012, p. 17-18) los patrones de crecimiento urbano y los cambios de usos del suelo siguen los principios generales ecológicos identificados por Burgess (1925), como son: la formación de áreas especializadas de usos del suelo; la tendencia de ciertas actividades a estar situadas próximas entre sí y otras a repelerse sistemáticamente y el sometimiento de todas las actividades al proceso de selección espacial que el precio del suelo impone. Sin embargo, los autores argumentan que este crecimiento no se centra en un solo distrito central de negocios, sino en ciertos puntos de crecimiento o “núcleos”, proponiendo así la “teoría de los núcleos múltiples”. Esta teoría tiene en cuenta el hecho de que el espacio interno de las ciudades se debe tanto a las peculiaridades de sus respectivos emplazamientos como a la acción de fuerzas económicas y sociales de carácter más general. Asimismo, consideran a la historia de cada ciudad en particular como un factor importante en la configuración del desarrollo urbano. El modelo de núcleos múltiples fue concebido como una instancia superadora de la generalización masiva de la realidad.

Evolución Urbanística y Normativa

La mayoría de las ciudades intermedias en Colombia han venido creciendo desordenadamente, generando problemas de urbanismo y estrechez de espacio público. La

causa principal ha sido la ausencia de normatividad y los bajos niveles de institucionalidad para aplicarla; estas condiciones presentes distorsionan el mercado inmobiliario generalmente a través de la presión al alza de suelo urbanizable.

Villavicencio es una ciudad con un área de 130.085 ha aproximadamente, actualmente se encuentra dividida en 8 comunas en el suelo urbano y 7 corregimientos con sus veredas en el suelo rural, (ley 11 de 1986 & 134 de 1994). Históricamente de acuerdo a las normas urbanísticas la ciudad se caracterizaba por estar dividida en polígonos a los cuales se le asignaba independientemente tratamiento de altura y uso, situación que cambia con la entrada en vigencia del Acuerdo 068 de 1994, donde la planificación de la ciudad se allana a la norma y crea las instituciones encargadas de su aplicación, pero deja de lado la función pública del urbanismo, centrandose su interés en regular la iniciativa privada en detrimento de la planificación de la inversión pública. El Acuerdo establece la zonificación de la ciudad y define cuatro sistemas: la estructura urbana, la estructura físico – espacial, el sistema de servicios públicos y el sistema de servicios sociales

En el año 2000, mediante el Decreto 353 se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial Norte – POT, con el cual empiezan a reflejarse grandes obras de infraestructura como elemento ordenador del espacio, favoreciendo la función pública del urbanismo como el eje central sobre el cual se soporta el crecimiento y desarrollo de las ciudades contemporáneas. Este nuevo escenario normativo fortaleció las tendencias de crecimiento y expansión de la ciudad, generando nuevos paradigmas en el mercado inmobiliario local, tanto del lado de la oferta como de la demanda. Desde entonces el territorio se ha venido transformando al ritmo del crecimiento de la población, al punto que hoy se tienen barrios, conjuntos cerrados y

proyectos de vivienda que no hacen parte de la planeación del territorio, como resultado del patrón desordenado de crecimiento urbano.

Desde sus inicios las modificaciones al POT, obedecieron más a programas de gobiernos individuales que a una verdadera planeación urbana que adaptara a la ciudad a las nuevas competencias asumidas en materia institucional, convirtiendo al POT en un documento desarticulado en el proceso de planificación urbanística.

En el año 2015, mediante el (Acuerdo 287,2015) se adopta el nuevo Plan de Ordenamiento territorial para una vigencia de 2015 -2027 según el acuerdo planteado el propósito fundamental es :

Contribuir en la construcción de una Villavicencio mejor y más segura, con miras a alcanzar un territorio eficiente, equitativo y sostenible, orientado por los principios del ordenamiento territorial, el desarrollo económico y el progreso social de sus habitantes, a través de objetivos, políticas, estrategias y acciones que tengan en cuenta, además del entorno regional, la conservación de los valores históricos, culturales y ambientales del territorio. (p.2)

Ademas siendo muy específico en el área de vivienda el acuerdo se enfoca en “Atender la demanda de VIP Y VIS en las Áreas de Desarrollo de Vivienda (ADV) facilitando el acceso a la vivienda digna y disminuyendo los factores de generación de pobreza, desigualdad e inequidad social”. (p.9) dada la importancia de Villavicencio como ciudad intermedia.

5.4 Marco legal

Según un artículo publicado el 27 de mayo del presente año por el periódico El colombiano, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se basó en el (Decreto 1077, 2015) para

argumentar que el valor de una vivienda VIS nueva incluye los bienes muebles e inmuebles que presten usos y servicios complementarios o conexos, como parqueaderos y depósitos (cuartos útiles).

“Artículo 1.1.1.1.1 Objetivo. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tendrá como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.”

Pese a esto, las constructoras mencionan que, al incluir los costos de mejoras, se sobrepasa el valor VIS. De paso, pierden beneficios como la devolución del IVA (hasta de un 4 % de las ventas totales) y no pueden acceder a créditos a tasas más bajas, por eso los constructores dejan de edificar y esto afecta a personas de ingreso bajo que buscan un hogar y prefieren impulsar vivienda para clase media (No-VIS), porque es más rentable.

El artículo Publicado por el periodista de economía y negocios, Juan Felipe Sierra Suarez, establece que, si este tipo de proyectos VIS se hace sin parqueaderos y con menos área habitacional, el problema es de ciudad: las calles se convertirán, aún más, en estacionamientos, como ya se aprecia en alrededores de edificios de este tipo.

En ese sentido, la Lonja advierte que tales estándares de calidad no se están cumpliendo, al exigir viviendas que no se pasen del tope de 135 salarios mínimos, y dejan como alternativa construir soluciones más pequeñas, más hacinadas y sin acabados y es por esto que el gremio

le propuso al Gobierno resolver esta dificultad normativa al excluir del valor final del inmueble parqueaderos, cuartos útiles y hasta la obra blanca. (Sierra Suarez, 2017)⁶

Las características de la vivienda como un bien de consumo a largo plazo, su comportamiento inelástico dado que no tiene un bien sustituto equivalente y sus elevados costos de producción dada su durabilidad caracterizan los elementos fundamentales de este mercado. Siendo la vivienda un bien necesario el cual por su precio debe ser financiado en el largo plazo y con un déficit concentrado en su población de más bajos ingresos se hace necesaria la intervención del Estado a través de instrumentos de política pública.

El sector de la vivienda ha garantizado el éxito de grandes constructoras. Según (Dinero, 2017), lo que ha permitido que la demanda se mantenga sólida han sido los incentivos del gobierno en materia de subsidio a la adquisición y subsidio a la tasa de los créditos de vivienda. El objetivo de la política pública es proponer todos los incentivos necesarios, para que sea el propio sector privado el que desarrolle tanto la infraestructura básica como vías, alcantarillados, redes eléctricas, parques y todas las adecuaciones necesarias para iniciar la construcción de los proyectos dirigidos a los compradores privados.

El gobierno del Presidente Santos desde hace cuatro años ha utilizado la vivienda como una de sus principales políticas, seleccionada con éxito como una locomotora para el desarrollo. Por ello, se hace necesario mantener las medidas que han dado tan buen resultado, advirtiendo que hay temas por mejorar o profundizar. (Mutis Caballero, 2014)

En el mercado de vivienda es necesario desarrollar el mercado habitacional de manera integral, en todos los sectores y regiones del país; para escalar los niveles de producción de

⁶ <http://www.elcolombiano.com/negocios/vivienda-de-interes-social-escasea-LX6617269>

vivienda nueva, dinamizar el mercado de vivienda usada, crear un mercado de vivienda nueva para arrendar, mejorar la vivienda campesina y generar oferta importante de vivienda en programas de renovación urbana.

En el apoyo crediticio se debe profundizar en el acceso al crédito hipotecario individual. Hay un gran campo para crecer si se mira la baja participación de la cartera hipotecaria en el PIB. Aquí, vale destacar el buen desempeño del Fondo Nacional de Ahorro, la cual es una empresa Industrial y Comercial del Estado colombiano, que actúa dentro del sector financiero y apoya al Estado en la consecución de los derechos de los ciudadanos colombianos en lo referente a propósitos sociales, como el derecho a tener una vivienda digna o el derecho a acceder a la educación por parte de todos los colombianos. (FNA, s.f.).

Según Ministerio de vivienda, ciudad y territorio informe para la rendición de cuentas 2016.

1. Políticas de vivienda y desarrollo territorial. (pág. 3-8).

A nivel nacional las Políticas de Vivienda y Desarrollo Territorial, las gestiona, promueve y proyecta el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, ha establecido para el cuatrienio 2015-2018, financiar y cofinanciar con recursos del presupuesto nacional 450.000 nuevas viviendas urbanas, los programas para el desarrollo de esta política son los siguientes:

i) **Programa de vivienda gratuita – PVG**, a través de este programa se construyen y asignan soluciones de vivienda que son entregadas a título de subsidio familiar de vivienda 100% en especie a la población víctima del desplazamiento forzado, la vinculada a programas de superación de la pobreza extrema, a los hogares afectados por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias y/o que habitan en zonas de alto riesgo no mitigable.

ii) **Programa de vivienda de interés prioritario para ahorradores – VIPA**, este programa se desarrolla en forma conjunta con recursos de Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA y Cajas de Compensación Familiar, para facilitar el acceso a una VIP, a hogares que demuestren ingresos de hasta 2 SMLMV, no sean propietarios de una vivienda en el territorio nacional, no hayan sido beneficiarios de subsidios familiares de vivienda, cuentan con un ahorro mínimo del 5% del valor de la vivienda y acceden a un crédito por el valor faltante para una VIP urbana nueva.

iii) **Programa de Vivienda Mi Casa Ya – Cuota Inicial**: dirigido a hogares con ingresos entre 2 y 4 SMLMV, que no sean propietarios de una vivienda en el territorio nacional, no hayan sido beneficiarios de subsidios familiares de vivienda ni de cobertura de tasa de interés y pretendan adquirir una vivienda urbana nueva, cuyo valor oscile entre 70 SMMLV y 135 SMMLV. El diseño del programa permite que pueda ejecutarse de manera ágil, gracias a una plataforma tecnológica implementada con los bancos en la cual se puede verificar en línea y en forma inmediata si el hogar cumple con las condiciones para ser beneficiario,

iv) **Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda**

Generación: este programa facilita la financiación de viviendas urbanas, a través de créditos hipotecarios y contratos de leasing habitacional, por medio de una cobertura de tasa de interés. Para acceder al beneficio, los hogares interesados deberán tener ingresos totales no superiores a 8 SMLMV, no ser propietario de vivienda en el territorio nacional y no haber sido beneficiario, a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés.

v) **Fortalecimientos de instrumentos para el desarrollo del sector vivienda**: durante la vigencia, la Dirección del Sistema Habitacional elaboró los proyectos normativos sobre

vivienda y financiación de vivienda, los cuales fueron expedidos por la autoridad competente: Generar títulos en el marco del programa nacional de titulación (PNT) de predios fiscales y privados.

Según las bases del Plan Nacional de Desarrollo 2014 -2018 “Todos por un nuevo país”.

Objetivo 5. Impulsar la planificación, actuación coherente y articulada de los sectores de vivienda, agua potable y saneamiento básico, bajo el concepto de “Ciudades Amables y Sostenibles para la Equidad” en complemento con las acciones estratégicas de movilidad urbana. (Pág. 300-313).

Las estrategias del componente de acceso a activos articuladas bajo el concepto de “Ciudades Amables y Sostenibles para la Equidad”, buscan promover la obtención de recursos físicos, de manera autónoma y sostenible, como herramientas fundamentales para mejorar las condiciones de vida de las personas, en la medida que contribuye a la superación de la pobreza en zonas urbanas a través del mejoramiento de las condiciones de habitabilidad (vivienda y su entorno, agua potable y saneamiento básico) y movilidad urbana. Adicionalmente, da continuidad al cumplimiento de visiones y metas de largo plazo de país, tales como: los Objetivos de Desarrollo del Milenio (ODM), la Visión Colombia 2019: Construir ciudades amables, y la Política Nacional para Consolidar el Sistema de Ciudades de Colombia al 2035.

Bajo el concepto de Ciudades Amables y Sostenibles para la Equidad se mantiene una concepción integral del desarrollo urbano, que conlleva a la planificación y actuación coherente y articulada de los sectores de vivienda, desarrollo urbano, agua potable y saneamiento básico, y movilidad urbana, en el marco de actuaciones urbanas integrales y del

fortalecimiento de los instrumentos de planeación y ordenamiento territorial en las escalas regional y local. El desarrollo de esta estrategia es el siguiente:

a. Desarrollo urbano

Por el lado de la oferta de vivienda se resaltan las siguientes dificultades: 1) deficiente gestión del suelo urbano y de expansión urbana clasificados en los planes de ordenamiento territorial (POT) para habilitarlo y destinarlo para la Vivienda de Interés Social (VIS) y/o para la Vivienda de Interés Prioritario (VIP); 2) baja articulación con otros sectores que garanticen proyectos de vivienda integrales a través de la oferta de mejores espacios públicos y equipamientos sociales y colectivos así como la generación de oportunidades económicas y productivas en el mismo proyecto o en áreas adyacentes; 3) falta de coordinación de la política de vivienda entre la Nación y diferentes niveles territoriales; 4) ausencia de incentivos, instrumentos de financiación y mecanismos de monitoreo de consumos para promover la construcción sostenible; y, 5) deficiencias en la calidad de las viviendas.

Por el lado de la demanda, otras dificultades están relacionadas con los siguientes aspectos: 1) limitaciones en el acceso de los hogares informales a sistemas de financiación; 2) debilidad en la articulación de los instrumentos como garantías, subsidios y créditos; 3) baja capacidad de ahorro en los quintiles de más bajos de ingreso; y, 4) limitada participación del sector privado en el desarrollo urbano.

Para superar estas limitaciones se proponen las acciones que se describen en los literales siguientes.

1) Ordenamiento territorial y Ciudades Amables y Sostenibles para la Equidad

El ordenamiento territorial se constituye en soporte fundamental para garantizar mejores condiciones de movilidad social, en la medida en que a través de este se dispone la adecuada localización y acceso a los equipamientos y servicios públicos. De acuerdo con lo anterior se identificaron las siguientes acciones por desarrollar:

a) Asistir técnicamente a las entidades territoriales para la revisión de los planes de ordenamiento territorial (POT):

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) brindará asistencia técnica en la revisión y ajuste de los POT para que las entidades territoriales incorporen temas como la habilitación de suelo para vivienda, los tratamientos urbanísticos y el análisis de riesgo de desastres conforme a las normas nacionales, en este último considerando de manera prioritaria los eventos más recurrentes en el territorio (inundaciones y deslizamientos); así mismo, propender por la protección de las áreas del litoral en los municipios y distritos que aplique. De igual forma, se brindará asistencia técnica a las entidades territoriales que forman parte del Sistema de Ciudades para la articulación de POT con los planes de desarrollo, planes estratégicos metropolitanos de ordenamiento territorial (PEMOT), planes de inversión sectorial en agua potable y saneamiento (APSB) y otros instrumentos de ordenamiento, con una visión supramunicipal.

La asistencia técnica incorporará a las áreas metropolitanas (AM) para apoyar la implementación y articulación de los PEMOT y los planes integrales de desarrollo metropolitano (PIDM), armonizándolos entre sí y con los ejes de Política Nacional para Consolidar el Sistema de Ciudades.

Finalmente, como parte de su programa de asistencia técnica y para consolidar un inventario nacional de asentamientos en riesgo, el MVCT capacitará a 250 municipios en la aplicación de la Guía metodológica del inventario de asentamientos en zonas de alto riesgo.

b) Promover la financiación del desarrollo urbano sostenible.

El MVCT, con el apoyo del MHCP y el DNP, elaborará una propuesta técnica y reglamentaria en materia de instrumentos de financiación del desarrollo urbano sustentados en la captura de mayores valores del suelo (plusvalor), con el fin de fortalecer la aplicación de los existentes o introducir nuevos instrumentos, que garanticen condiciones de eficiencia, efectividad y equidad en la financiación de los diferentes equipamientos urbanos de los territorios, en el marco del Sistema de Ciudades.

c) Incentivar la formulación de actuaciones urbanas integrales.

La finalidad de esta estrategia es promover el desarrollo urbano sostenible equilibrado de las ciudades funcionales o aglomeraciones urbanas y de las uninodales del país, mediante acciones que integren la gestión de suelo, generación de espacio público, equipamientos urbanos, vivienda social, servicios públicos y factores que incidan en el mejoramiento integral del hábitat de la población, en las que se incorporen los ejes estratégicos de la Política Nacional para Consolidar el Sistema de Ciudades. Para tal fin, se apoyará a los entes territoriales para que en el marco de su autonomía territorial y en aplicación de sus instrumentos de ordenamiento, generen actuaciones urbanas integrales (AUI) que implementen y articulen la oferta de: equipamientos sociales y colectivos, sistemas de transporte funcionales a los nuevos proyectos de vivienda, la localización de actividades productivas y comerciales que garanticen una oferta adecuada de empleo para los nuevos residentes.

En este sentido, se continuará con la implementación de las políticas de Mejoramiento Integral de Barrios (DNP, 2009), Espacio Público (DNP, 2012) y Recuperación de los Centros Históricos (DNP, 2010) que permiten incrementar la oferta de suelo para nuevos proyectos habitacionales que incorporen espacios destinados para los equipamientos urbanos requeridos.

d) Ordenar el territorio para la sostenibilidad, el desarrollo y la equidad territorial en municipios, departamentos y áreas metropolitanas.

Para lograr el propósito planteado se debe avanzar en el perfeccionamiento de los instrumentos de ordenamiento territorial y gestión del suelo, establecidos en la Ley 388 de 1997, mediante nuevas regulaciones y el acompañamiento a las entidades territoriales en la implementación de dichos instrumentos. Asimismo, se apoyará la formulación de cuatro planes piloto departamentales de ordenamiento territorial que vinculen las principales aglomeraciones urbanas del país; la formulación de cuatro visiones de largo plazo para las aglomeraciones urbanas y/o corredores urbanos del Sistema de Ciudades, y la formulación de documentos para la regulación de instrumentos de planeación para el ordenamiento supramunicipal.

En este sentido, el programa Ciudades Sostenibles y Competitivas bajo la coordinación de FINDETER, el cual viene ejecutándose con el apoyo y acompañamiento del BID en cuatro ciudades pilotos y que se encuentra en fase de implementación en otras cuatro ciudades, contribuye al cumplimiento de esta línea estratégica, aportando a la transformación de las ciudades a través de la planeación, priorización y ejecución de proyectos que permiten generar sostenibilidad en el largo plazo con una visión integradora.

Por lo anterior, es importante que las inversiones que se realicen en las ciudades se articulen con los planes de acción que resulten de la implementación del programa, de tal forma que se puedan priorizar proyectos para el desarrollo sostenible de las ciudades.

Por otra parte, y con el fin de realizar un seguimiento a la Política para la Consolidación del Sistema de Ciudades, el DNP implementará el Observatorio del Sistema de Ciudades estructurado a partir de las aglomeraciones urbanas y/o corredores urbanos, que compile y articule información adecuada para la planeación y la gestión urbana de las entidades territoriales y el Gobierno nacional en los territorios.

Adicionalmente, se promoverá la formulación y adopción de una Ley de Paisaje con el fin de articular las expectativas del desarrollo territorial departamental y metropolitano a la necesidad de garantizar la preservación de valores ambientales, culturales y patrimoniales en contextos urbanos, rurales y suburbanos.

2) Construir un catastro moderno, eficiente y multipropósito

Para alcanzar este propósito, se debe trabajar en varios frentes: 1) contar con la cartografía básica actualizada a diferentes escalas; 2) actualizar las metodologías de los distintos procesos catastrales (formación, actualización de la formación y conservación); 3) profundizar en la interrelación del catastro con el registro; 4) realizar procesos de actualización permanente, especialmente en las principales ciudades del país donde la dinámica inmobiliaria así lo exija; 5) ajustar los tiempos de actualización catastral según la dinámica inmobiliaria; y, 6) aplicar criterios técnicos para el reajuste de los avalúos catastrales por conservación, para lo cual es necesario eliminar los topes que fijan la Ley 242 de 1995 y 101 de 1993.

De igual manera, se debe trabajar en la expedición de una Ley Catastro que agrupe toda la normatividad nacional vigente que incluya, entre otros aspectos, el establecimiento de un esquema de incentivos y sanciones para los municipios que no promuevan la actualización de sus catastros, que regule los procesos de intercambio y disponibilidad de la información catastral que no cuente con habeas data, que regule la financiación y cofinanciación de las actividades catastrales, como también que promueva y reglamente la conformación de observatorios del mercado inmobiliario para hacer monitoreo a los mercados de suelo del sistema de ciudades, bajo los estándares de la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales (ICDE).

b) Oferta y demanda de vivienda

A través del acceso a una vivienda digna se logra que los hogares más vulnerables superen las privaciones relacionadas con condiciones de habitabilidad y por ende salir de su condición de pobreza, para lo cual se trabajará en los siguientes frentes:

1) Reducir el déficit habitacional cuantitativo urbano asociado al índice de pobreza multidimensional (IPM)

Las intervenciones orientadas a mitigar condiciones de precariedad en la vivienda atacan simultáneamente problemas asociados al acceso a una vivienda digna y servicios públicos domiciliarios, solucionando las privaciones en materia de habitabilidad del Índice de Pobreza Multidimensional. Dentro de esta estrategia se encuentra la implementación de programas del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio como: subsidio familiar de vivienda en especie “Programa Viviendas Gratuitas” y subsidio familiar a través del programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA), entre otros.

El Fondo de Adaptación apuntará al cumplimiento de la meta intermedia a través de la entrega de viviendas a personas damnificadas por la ola invernal 2010-2014, contribuyendo así al producto de viviendas públicas y privadas iniciadas. Adicionalmente, Findeter avanzará en la financiación de unidades de VIS para la población más vulnerable mediante la línea de crédito de redescuento.

2) Fortalecer los instrumentos de acceso a vivienda para los hogares.

El Gobierno nacional continuará concentrando sus esfuerzos en la identificación y remoción de las distintas barreras que limitan el acceso a vivienda para los hogares más vulnerables manteniendo una aproximación diferencial en el diseño de instrumentos de financiación que también promuevan la construcción sostenible y eficiencia energética de las viviendas, así como de los programas que tenga en cuenta las condiciones socioeconómicas de los hogares beneficiarios de la política. Esto se desarrollará a través de la asignación de subsidios familiares de vivienda (SFV) en dinero o en especie para la adquisición de una vivienda urbana nueva, garantías crediticias, la cobertura condicionada de tasa de interés en créditos hipotecarios y contratos de leasing habitacional y arrendamiento con opción de compra para la adquisición de vivienda nueva, y combinaciones de los anteriores para continuar aumentando las opciones de financiación hipotecaria disponibles en la base de la pirámide poblacional.

Así mismo, con el propósito de facilitar el acceso a vivienda para los hogares de bajos ingresos e impulsar la construcción de viviendas, se ejecutará una segunda generación del Programa de Vivienda Gratuita; se ofrecerán nuevas coberturas a la tasa de interés a créditos hipotecarios para la adquisición de VIP y VIS nuevas; y se apoyará la consecución del cierre

financiero para la adquisición de VIS en los mercados donde hay una limitada disponibilidad de SFV con cargo a los recursos del FOVIS de las cajas de compensación familiar (CCF).

Por su parte, las entidades territoriales apoyarán la financiación de vivienda social, implementando programas e instrumentos complementarios y articulados a la política nacional de vivienda, o como único promotor de los mismos, con recursos propios y del Sistema General de Regalías (SGR), en terrenos propios o de las Organizaciones Populares de Vivienda (OPV).

3) Articular el sector vivienda con otros sectores para lograr la provisión de equipamientos sociales alrededor de los nuevos proyectos de vivienda

Esta estrategia propende por la implementación del artículo 11 de la Ley 1537 de 2012 a través del cual los ministerios y entidades de orden departamental y municipal priorizarán recursos “para la construcción y dotación de equipamientos públicos colectivos e infraestructura de servicios públicos domiciliarios para los proyectos de Vivienda de Interés Social y Prioritaria que se realicen con la financiación o cofinanciación del Gobierno nacional, y las operaciones urbanas Integrales adoptadas por el Gobierno nacional”, en especial, los programas como Vivienda Gratuita o VIP para Ahorradores, entre otros.

Adicionalmente, la estrategia busca implementar esquemas de ejecución de programas que garanticen el desarrollo integral de las ciudades desde la provisión de la vivienda. Para ello es necesaria la participación del sector privado, razón por la cual se promoverán esquemas de APP que permitan el desarrollo de vivienda nueva y equipamientos urbanos en el país, con una visión integral de ciudades sostenibles.

El DPS, con el apoyo del MVCT, elaborará una norma que promueva el acompañamiento social en programas de vivienda de interés prioritaria y que articule información sobre oferta sectorial para la dotación de la infraestructura social con las entidades competentes.

4) Generar un marco regulatorio y de financiación adecuado para la construcción y urbanismo sostenible.

Se formulará e implementará la política de construcción y urbanismo sostenible a través de la cual se busca disminuir los impactos negativos sobre el ambiente, generados por los procesos inadecuados de planeación, diseño, construcción y uso de las edificaciones y su entorno. La política incluirá orientaciones frente a incentivos, así como metas cuantitativas de impacto en vivienda. Lo anterior, a partir de la formulación y adopción del Reglamento Técnico para Construcción Sostenible en el uso eficiente de agua y energía en edificaciones, la definición de lineamientos para la aplicación de tecnologías ambientalmente sostenibles en la construcción y la implementación de mecanismos de financiación verde; generando cambios culturales, institucionales y técnicos para incentivar el desarrollo urbano más eficiente. Por último, se desarrollará una reglamentación para incluir criterios de sostenibilidad ambiental y cambio climático en proyectos de desarrollo urbano y edificaciones públicas bajo esquemas de APP.

5) Formular un sistema de información integral de la construcción sostenible.

Se requiere contar con un Sistema de Información Integral de la Construcción Sostenible que proporcione información sobre cada una de las etapas del ciclo de vida de las edificaciones, tanto a nivel nacional como local, que deberá desagregarse según las clasificaciones climáticas y regionales pertinentes. Para este fin se avanzará en el desarrollo de

metodologías de medición adecuadas, lo cual permitirá la creación de una línea base que definirá objetivos específicos en términos de ahorro en los consumos de energía y agua.

Para promover estas prácticas de construcción segura, saludable y sostenible, se incentivará la capacitación de la mano de obra a través de los programas de formación técnica que desarrollen entidades académicas, privadas o públicas, como el Sena y CCF. Asimismo, los programas de acompañamiento social incorporarán un componente de sensibilización y educación en el manejo y uso de estas tecnologías e infraestructuras en temas de vivienda nueva y mejoramiento.

6) Implementar el análisis de impacto normativo en reglamentos y normas técnicas de aplicación en vivienda.

Teniendo como fundamento las recomendaciones de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) que describen la Mejora Normativa como una de las tres palancas que, conjuntamente con la política fiscal y monetaria, permiten una mejor administración de la economía, la implementación de políticas y la corrección o estímulo de comportamientos de los miembros de una sociedad (OCDE, 2011, pág. 8), fue aprobado el documento CONPES 3816 de 2014, y en igual sentido, el Decreto 1471 de 2014 “Por el cual se reorganiza el Subsistema Nacional de la Calidad y se modifica el Decreto 2269 de 1993”, que establece dentro de las buenas prácticas de reglamentación técnica, el análisis de impacto normativo.

Ante la necesidad de expedir reglamentos técnicos para vivienda, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y demás entidades, según sus competencias, deberán realizar análisis de impacto normativo y presentarlos a la Comisión Intersectorial de la Calidad. Para

las demás normas técnicas que puedan incidir en la construcción de Vivienda de Interés Social y de Interés Social Prioritaria, el MVCT en coordinación con el DNP, definirá el mecanismo y la instancia institucional para evaluar el impacto de estas normas, previo a la expedición por parte de la entidad competente.

A nivel departamental según la (ordenanza no.902 ,2016) por medio de la cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico y Social del Departamento del Meta para el periodo 2016-2019, “El META, Tierra de Oportunidades. Inclusión - Reconciliación – Equidad” y se dictan otras disposiciones.

Política oportunidad de vivienda urbana y rural, para la inclusión, reconciliación y equidad. (pág. 72-74).

Una de las principales metas del gobierno departamental es acompañar la solución de los déficits cualitativo y cuantitativo de vivienda que existen en los municipios. El déficit cualitativo de vivienda en el Meta es inferior al 25% y el déficit cuantitativo está por debajo del 15% (DANE, 2005).

El análisis territorial muestra que los cinco municipios con déficits de vivienda superiores al 70% son Puerto Lleras, Uribe, Granada, Puerto Concordia y La Macarena. Además, los hogares pertenecientes a áreas rurales tienen mayores déficits que aquellos que residen en zonas urbanas.

Por otra parte, con base en los datos extraídos del Sisbén (2015), se observa que hay un alto porcentaje de hogares con materiales deficientes en las paredes en los municipios de Cabuyaro (20%) y Puerto Gaitán (11%). Mientras que en poblaciones más grandes como Acacías, San Martín y Villavicencio la mayoría de las viviendas tienen paredes de bloque, ladrillo, piedra o

madera pulida. Con respecto a la calidad de los pisos, la situación más preocupante se vive en Puerto Rico, Vista Hermosa, Mapiripán y Puerto Concordia, donde se estima que más de la mitad de los hogares habitan casas con pisos deficientes.

Para el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) es un instrumento técnico y normativo de planeación y gestión de largo plazo; es el conjunto de acciones y políticas, administrativas y de planeación física, que orientarán el desarrollo del territorio municipal por los próximos años y que regularán la utilización, ocupación y transformación del espacio físico urbano y rural. Un POT es en esencia, el pacto social de una población con su territorio.

El alcalde municipal tiene como obligación principal, mejorar la calidad de vida de sus habitantes; para ello tiene tres herramientas: el Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan de Desarrollo municipal y el presupuesto.

El Plan de ordenamiento Territorial se concreta a través de la ejecución de obras físicas y de control urbano y rural. Los proyectos de infraestructura y equipamientos que se han programado para realizar en el corto plazo (4 años), mediano plazo (8 años) y largo plazo (12 o más años) permitirán construir a través de las sucesivas administraciones, municipios más productivos, equitativos y sostenibles. (Ministerio de Vivienda, 2004).

El POT deben reunir los siguientes componentes:

Componente general

Señala objetivos y estrategias territoriales de mediano y largo plazo en los siguientes aspectos:

- Sistemas de comunicación entre el área urbana y el área rural.
- La clasificación del territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana, con la correspondiente fijación del perímetro del suelo urbano.
- Delimitación de las áreas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos naturales.
- Determinación de las zonas expuestas a amenazas y riesgos.

Componente urbano

Define las políticas, programas, acciones y normas para orientar y administrar el desarrollo físico de la ciudad plazo en los siguientes aspectos:

- Plan Vial.
- Plan de servicios públicos domiciliarios.
- Estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social y de mejoramiento integral.
- Normas urbanísticas.

Componente rural

Define políticas, programas, acciones y normas para orientar la conveniente utilización del suelo y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal. Debe contemplar los siguientes aspectos:

- Delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales incluyendo las áreas de amenazas y riesgos.

- Localización y dimensionamiento de las zonas como suburbanas.
- Identificación de los centros poblados rurales.
- Determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios de agua potable y saneamiento básico de las zonas rurales.
- Expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre.

Programa de ejecución

Define las actuaciones obligatorias sobre el territorio, a ejecutar en el periodo de la correspondiente administración, señalando prioridades, programación de actividades, entidades responsables y recursos respectivos.

El plan de desarrollo de la ciudad de Villavicencio 2016-2019 “Unidos podemos” es una herramienta de gestión que promueve el desarrollo social y sienta las bases para atender las necesidades insatisfechas de la población y para mejorar la calidad de vida de todos los ciudadanos.

En el se expone una política de “Equipamientos Modernos y Accesibles” con el programa “Juntos podemos diseñar Equipamiento Municipal” la cual comunica:

El gobierno Unidos Podemos, realizara la construcción, rehabilitación, modernización y/o dotación de las edificaciones del municipio, incluido la gestión de construcción de la sede administrativa de la alcaldía, entre otros, los espacios públicos y puentes peatonales, que permitan aumentar las condiciones territoriales y de calidad de vida para los habitantes, con

lugares accesibles, modernos y seguros; logrando avanzar en la construcción de un municipio más sostenible y competitivo que potencia el desarrollo turístico, social y productivo que posee.

Según el (acuerdo No. 293 de 2016) “Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Municipal de Villavicencio 2016-2019 “unidos podemos”, y se dictan otras disposiciones para su ejecución”.

Sector vivienda incluyente. Política: acceso a una vivienda apropiada e integralmente sostenible con inclusión. (pág. 19-21).

Programa: unidos podemos gestionar viviendas para hogares

Se busca con este programa gestionar a través del gobierno nacional (Ministerio de Vivienda, de agricultura, FNA y otros), la Gobernación de Meta, con recursos propios y alianzas público privadas, proyectos de vivienda de interés social y prioritario que beneficien a población vulnerable y los que buscan oportunidades de poseer un techo propio, como núcleos familiares de personas que requieran suplir la necesidad de vivienda, en concordancia con los lineamientos normativos, el Plan Nacional de Desarrollo y el Departamental, buscando disminuir los niveles de vulnerabilidad y mejorar la calidad de vida de los Villavicenses por esta vía.

Subprograma: continuación y terminación de programas de viviendas

La actual administración por intermedio de Villavivienda, recibe de vigencias anteriores, proyectos en construcción como: San Antonio (1.037 viviendas), 13 de Mayo (1.290 viviendas), La Madrid (1.469 viviendas), Pinares (617 viviendas), en vivienda de interés social prioritario, dejando un legado de aproximadamente 4.413 soluciones de vivienda, que se

aspiran a culminar el periodo comprendido entre el 2016 y 2017. Se gestionara la legalización de los lotes del proyecto Santa Ana.

Se pretende la culminación del 100% de los proyectos de vigencias anteriores del programa de vivienda de interés prioritario, como meta fundamental que le permitirá a esta Administración cumplirles a 4.413 familias beneficiadas de estos programas y lograra iniciar los proyectos de vivienda nueva de este Gobierno de UNIDOS PODEMOS.

Subprograma: alianzas estratégicas vigencias anteriores

La Administración Municipal a través de VILLAVIVIENDA, recibe de vigencias anteriores proyectos en construcción de Vivienda de Interés social con cinco (5) aliados estratégicos privados, donde existe el compromiso de construir y entregar 1.208 apartamentos en los sectores de la Madrid y San Antonio. Así mismo, se pretende promover la creación, gestión e implementación de incentivos económicos para los proyectos generadores de vivienda, en especial VIS y VIP.

Adicionalmente se gestionara las alianzas estratégicas institucionales, departamentales y/o nacionales, con el aporte de recursos propios y esfuerzo ciudadano con sus ahorros y aportes para soluciones de vivienda de interés social (VIS) y Vivienda de interés Prioritaria (VIP).

Subprograma: construcción y mejoramiento de vivienda nueva urbana y rural

Se trabajara para entregar de 4.000 soluciones de vivienda nueva de interés prioritario, en el sector urbano y 600 en el sector rural a familias vulnerables y población que se encuentre de los parámetros exigidos por la normatividad vigente, Este proyecto de adelantará mediante la gestión y coordinación con entidades nacionales como el Ministerio de Vivienda, el de agricultura, FNA, La Gobernación del Meta, entre otros, pretendiendo mitigar y disminuir el

déficit de vivienda existente en el Municipio de Villavicencio y el mejoramiento de la calidad de vida de los beneficiarios de estos programas.

Igualmente aspiramos a llegar aquella población que posee vivienda tanto en el sector urbano como en el sector rural y por su situación de vulnerabilidad no posee recursos para realizar mejoramiento a sus viviendas.

El Municipio a través de alianzas y convenios con entidades como el Ministerio de Vivienda, el de agricultura, FNA, La Gobernación del Meta, aspira llegarle en el sector urbano a 1.300 beneficiarios y en sector rural a 750 hogares.

Subprograma: barrios intervenidos

Se dará solución a aproximadamente 24 barrios intervenidos por control físico y que hoy están administrados por intervenidas, dependencia que está adscrita a VILLAVIVIENDA, la Administración Municipal busca con el proyecto financiar el sostenimiento administrativo para lograr una adecuada intervención y solución a la población de las familias beneficiadas de los proyectos intervenidos.

Subprograma: Banco de tierras y gestión del suelo

Uno de los aspectos fundamentales para dar cumplimiento a los programas de vivienda nueva de Interés social y prioritario trazados por esta Administración, es fortalecer el banco de tierras que le permita la viabilidad social y financiera de los proyectos en mención.

En este sentido, debe reorientar sus esfuerzos a la consecución de tierras a través de la compra de las mismas, o en cumplimiento de los planes parciales, con una meta esperada para el cuatrienio de 60 hectáreas.

Además se prevé fortalecer los mecanismos de gestión del suelo como los planes parciales, planes de implantación, entre otros, que permiten el Plan de Ordenamiento Territorial y la gestión del desarrollo urbano y municipal.

6. Diseño metodológico

La metodología usada en el desarrollo del trabajo fue una investigación descriptiva, de tipo exploratorio (salidas al campo) y revisión bibliográfica (fuentes primarias y secundarias) de todo lo relacionado a la oferta de vivienda en el periodo entre octubre del 2017 a marzo del 2018.

Para el desarrollo del objetivo 1, identificar los referentes conceptuales, teóricos, históricos y legales de la vivienda urbana, se usaron fuentes secundarias, como documentos institucionales (empresas y estado) Camacol, galería inmobiliaria, revista dinero, ministerio de vivienda, como Tesis y proyectos de investigaciones orientados en las universidades regionales que estén en la línea de vivienda, acerca de la vivienda, La política Publica de vivienda, El DANE, el Plan de Ordenamiento Territorial, antecedentes.

Para el desarrollo del objetivo 2, ubicar las viviendas urbanas nuevas en el periodo de estudio, se utilizaron fuentes secundarias, con el fin de obtener la información de la cantidad de viviendas nuevas que se oferta. Se visitó entidades encargadas de administrar la información de los proyectos de vivienda nuevos, como es el caso de la curaduría 1 Municipal de Villavicencio que brindo la información de la cantidad de licencias de construcción de viviendas unifamiliares que se construyen en el periodo de estudio. En el caso de los proyectos multifamiliares el proyecto base, entregò los datos adquiridos de La Galería Inmobiliaria la cual rindió un informe acerca del número de proyectos y etapas en construcción, la

investigación reunió información de la vivienda urbana nueva (VIS y no VIS) del estrato, y de los aspectos, una vez obtenida información de todas viviendas que se ofertan en la ciudad, se procedió a ubicarlas en el mapa de Villavicencio dividido por zonas.

En el desarrollo del objetivo 3, recopilar aspectos del entorno, económicos, sociales, ambientales y urbanos de la vivienda nueva, este objetivo pretendió analizar el entorno es decir, el contexto de localización del proyecto, características y/o atributos, en la metodología de este objetivo, se utilizaron fuentes secundarias, se visitó entidades encargadas de administrar la información de aspectos de entorno, como lo es la Alcaldía de Villavicencio, Secretaria de Planeación de Villavicencio y la Secretaria del Medio Ambiente de Villavicencio, para una información más completa se realizó una investigación tipo exploratoria por medio de varias salidas de campo para recolectar los datos de las zonas de Villavicencio como barrios principales, centros comerciales plazas de mercado, entre otras.

Ya obtenidos los datos de las viviendas, se identificó los aspectos estructurales de la vivienda urbana, para así determinar cuáles viviendas están más completas en términos estructurales y del entorno.

7. Resultados

7.1 Caracterización de la vivienda urbana en la ciudad de Villavicencio

7.1.1 Descripción entorno municipio de Villavicencio.

El municipio de Villavicencio es la capital del departamento del Meta y el principal foco comercial de la Región Orinoquia, en la Figura 6, se puede observar la localización de Villavicencio en el departamento.

Como capital del departamento según un informe realizado por El Equipo Local de Coordinación Meta y Guaviare catalogado como (Briefing Departamental del Meta, 2017): “Villavicencio y Granada son los principales municipios receptores, por tener mayor oferta de servicios”. (p.2), con esta información se puede evidenciar los retos que la ciudad tendrá que enfrentar en políticas de vivienda y entorno habitacional.



Figura 2. Mapa de Colombia ubicando al departamento del Meta. (Fuente: Elaboración propia-Google Maps)

El municipio de Villavicencio según el informe realizado por la Alcaldía (Síntesis Diagnóstica NORTE Plan de Ordenamiento Territorial Villavicencio, 2013) da a conocer la coordenadas geográficas del municipio las cuales son : “en la margen derecha del río Guatiquía, a los 4° 09’ 12” de latitud norte y 73° 39’ 06” de longitud oeste. La altura de la ciudad oscila entre los 250 y 467 metros sobre el nivel del mar”. (p.11).

Teniendo en cuenta las coordenadas de localización según la página web en información del municipio (Alcaldía de Villavicencio- Unidos podemos, s.f.) este cuenta con la siguiente georreferenciación:

Con un área aproximada de 1.328 km² la cual limita al norte con los municipios de Restrepo y El Calvario, al oriente con Puerto López, al sur con San Carlos de Guaroa y Acacias y al occidente con el municipio de Acacias y el Departamento de Cundinamarca; su distancia con la capital del país es de 86 kilómetros aproximadamente. (pàrr.1-3)

Por lo tanto estos límites se pueden observar en la Figura 3, la cual brinda información concerniente a la georreferenciación del municipio.



Figura 3. Mapa del municipio de Villavicencio. (Fuente: Google Maps -Mapa Villavicencio-Colombia)

En los planes de ordenamiento territorial se da una división administrativa en el municipio en la Figura 3, se puede observar la debida división de la ciudad. Para el año 2012 la página

web de la Alcaldía en información comunas (Alcaldía Villavicencio- Unidos podemos ,s.f.,) indica la siguiente información respecto a los barrios por comunas: “el municipio se encuentra dividido en 8 comunas, 235 barrios, 101 asentamientos, 2 zonas de invasión, 7 corregimientos y 61 veredas en total”. Para el año 2017 mediante un comunicado del Consejo Superior de la Judicatura de la Republica de Colombia (2017), se hace una validación en un informe el cual actualizaba la información de los barrios respecto a la comunas de la ciudad quedando de la siguiente manera:

Comuna N° 1. Comprende barrios Alcázares Subnormal, Altos de Panorama, Balcones de San Nicolás, Bosques de San Francisco, Càmbulos, Campiña, Campiña Subnormal, Caño Fistoles, Catalana, Caudal, Caudal Norte, Caudal Occidental, Caudal Oriental, Cedritos, Cedros, Cerezos Subnormal, Cerro campestre, Chapinerito, Chapinerito Alto, Chorrera, Distrito, Doce de Octubre, El Emporio, El Poblado, El Prado, El Recuerdo, El Rosal, El Triángulo, El Triunfo, El Virrey, Emporio Subnormal, Esmeralda Subnormal, Galán, Girasoles, La Esmeralda, La Grama, La Juliana, La Pradera, La Victoria, Los Alcázares, Los Andes, Los Cerezos, Manaure, Nueva Granada, Nueva Granada Subnormal, Panorama, Panorama del Campo, Playa de Caño Parrado, Poblado de San Pablo, Prados de San Francisco, Puerta del Sol, Rincón del Paraiso, Rondinella, San Angel, San Felipe, Santa Josefa, Tejares del Norte, Torres de Marsella, Triunfo Subnormal, Villa del Rosario, Villa Patricia.

Comuna N° 2. Balatà, Balcones de La Calleja, Balcones de San Soucci, Balcones de Toledo Barzal, Barzal Bajo, Barzal Alto, Barzal Subnormal, Barzal Sur, Bonanza, Bosque Alto, Brisas del Buque Alto, Buganbilles, Camilo Torres, Camoa, Centro, El Buque, El Espejo, El Trapiche, Favorita, Guaduales, La Azotea, La Azotea Subnormal, La Isla, La Salle, Las

Colinas, Los Cedros, Los Libertadores, Los Pinos, Maizaro, Margaritas, Mesetas, Mirador del Llano, Nueva Andalucía, Quintas de San Soucci, Rincón de las Margaritas, Saint Nicolás, San Fernando, San José, Siete de Agosto, Siete de Agosto Bajo, Siete de Agosto Informal, Venecia Subnormal, Villa Codem, Villa Florez, Villa Maria, Villacentro.

Comuna N° 3. Comprende los barrios Antonio Ricaurte, Brisas del Guatiquía, El Porvenir, Gaitán, Guayabal, Industrial, La Vainilla, Las Delicias, Las Ferias, Porvenir, El Hueco, San Gregorio, San Isidro, San Isidro Bajo, San Luis Sur, Santa Fe, Santa Inés, Santander, Simón Bolívar, Vainilla Bajo, Veinte de Julio, Veinte de Julio, Villa Julia, Villa Julia Subnormal.

Comuna N° 4. Comprende los barrios Alcalá, Almería, Antonio Villavicencio, Antonio Villavicencio Subnormal, Balcones de Pontovedra, Barcelona, Barlovento, Bosque de Abajam, Bosque de Abajam Subnormal, Bosques de Palma, Bosques de Santiago, Calamar, Calasaz, Camino Real, Canaán, Castilla, Cedritos, Ciudad Salitre, Consuelo, Copecal, Covisán, Cristales, El Bambú, El Bosque, El Delirio, El Morichal, El Paraíso, El Recreo, El Recreo Subnormal, Florencia, Florencia Subnormal, Gaitana Gaitana Subnormal, Girasol, Hierbabuena, Jordán, Jordán Alto, Jordán Reservado, La Bastilla, La Ceiba, La Desmontadora, Llano Grande, Madrigal, Madrigal Subnormal, Malibú, Manantial, Milagro, Nueva Colombia 1 y 2, Palma Real Parques de Castilla, Parques de Sevilla, Plan Parcial Florestal, Plan Parcial, La Ceiba, Mi Ranchito, Plan Parcial, La Esmeralda, Plan Parcial, La María II, Portales de Covisán, Portales del Llano, Portobelo, Prados de Abajam, Prados de Castilla, Prados de Hierbabuena, Prados de Siberia, Rincón de los Rosales, Rincón de Santa Helena, Rosales, San Carlos, Subnormal San Felipe, San Gerardo III, San Luis, Trece de Mayo, Santa Helena I, Santa Helena II, Santa Helena III, Santa Lucia, Santa Marta, Sauces, Seis de Abril, Seis de Abril Subnormal, Topacio, Tulipanes, Uniportales, Vencedores,

Vencedores Sector III, Venecia, Villa Cristina, Villa del Sol, Villa Fabiola, Villa Karina, Villa Suarez.

Comuna N° 5. Comprende los barrios Acapulco, Acapulco Subnormal, Aguasdares, Alameda del Bosque, Almendros, Aranjuez, Aranjuez II, Ariguani, Ay mi Llanura, Balcones del Danubio, Bello Horizonte, Bello Horizonte Subnormal, Bifamiliar Hacaritama, Bifamiliares La Primavera, Bochica, Bosques de Morelia, Bosques de Vizcaya, Brisas del Ocoa Tercer Milenio, Buenos Aires, Camino del Sol, Caminos de Sevilla, Carolina, Cataluña, Cataluña Subnormal, Catatumbo Subnormal, Cavivir, Cerro Campestre, Ciudad Real, Ciudadela del Prado, Ciudadela Divino Niño, Ciudadela Divino Niño Subnormal, Conquista, Danubio, Dos Mil, Duary II, El Estero, Fikus, Galicia, Gaviotas, Gaviotas Subnormal, Guadalajara, Hacaritama, Kirpas, La Reliquia, Laguna, La Camelias, Macunayma, Maracos, Marco Antonio Pinilla, Marsella, Menegua, Mirador del Llano II, Nueva Esperanza I, Nueva Esperanza II, Nueva Floresta, Oasis, Olímpico, Pacandé, Palmas de Vallarta, Parcelas de Kirpas, Plan Parcial Juanambu, Plan Parcial La Leticia, Plan Parcial La María, Plan Parcial Las Delicias, Popular, Popular Olímpico, Popular Olímpico Subnormal, Portales de La Primavera, Portal del Molino, Primavera, Primavera Subnormal, Quintas de Aguas Claras, Quintas de Morelia, Quintas de Santa Clara, Quintas de Toscana, Remanso, Remansos del Llano, Reserva de Vizcaya, Rincón de la María, Rodeo, Rodeo Subnormal, Sabana, San Carlos, San Diego, San Gerardo, San Ignacio, Santa Cecilia, Santa Isabel, Sector Terminal (Conjuntos Cerrado), Sindamanoy, Sociego, Torres del Mediterráneo, Toscana, Triunfadores del Ocoa, Valles de Aragón, Villa Alejandra, Villa del Alcaraván, Villa Encanto, Villa Santa Helena, Villa Johana, Villa Melida, Villa Nieves, Villa Nieves Subnormal, Villa Oriente, Villa Ortiz I, Villa Ortiz I, Villa Samper, Villa

Valeria, Villavento, Viña del Mar, Vizcaya, Santa Catalina.

Comuna N° 6. Comprende los barrios Amaral, Brisas del Caney, Brisas del Pastrana, Canaima, Caney, Cantarrana I, Cantarrana II, Catatumbo, Dos Mil Alto, Él Embudo, El Nogal, Florida Baja, Florida Subnormal, García Bohórquez, Guatiquía, La Florida, Lomònaco, Macarena, Marsella, Nuevo Maizaro, Nuevo Ricaurte, Nuevo Ricaurte, Subnormal, Oasis, Pastrana, Retiro, San Benito, San Cristóbal, San Francisco, San Marcos, Sausalito, Simón Bolívar, Teusacá, Villa Adriana, Quintas de las Acacias, Remansos de Rosablanca, Reserva, Rincón de las Acacias.

Comuna N° 7. Comprende los barrios Acacias, Aguas Claras subnormal, Alborada, Alborada Baja, Alborada Subnormal, Altagracia, Balcones de Gratamira, Bosques de los Centauros, Bosques de Rosablanca, Brisas de la Esperanza, Brisas del Buque, Bulevar Codem, Càmbulos, Casibarito, Cerezos, Ciudadela Centauros, Comuneros, Comuneros Subnormal, Coralina, Diamante, El Jardín, El Palmar, El Paraíso, Esperanza 2000, Esperanza Subnormal, José Otter, La Cabaña, La Esperanza, La Rosita, La Serranía, La Vega, Los Centauros, Madeira, Montearroyo, Parques de la Calleja, Piamonte, Plan Parcial El Trapiche, Plan Parcial Guayuriba, Plenavida, Portal de Casibare, Portales de Gratamira, Portales de la Alameda, Primero de Mayo, Quintas de Acacias, Remansos de Rosablanca, Reserva, Rincón de las Acacias, Rosablanca, Rosablanca Oriental, Rosalinda, Rosita Subnormal, Cooperativa, San Sebastián, Santa Ana, Santa María, Santa María del Buque, Santa Martha, Sector chorillano, Sesquicentenario, Torres de San Juan, Villa Bolivar, Villa Claudia, Villa Humberto, Villas Palmar.

Comuna N° 8. Comprende los barrios Álamos Santa Rosa, Álamos Sur, Alpes, Araguaey, Brisas del Caño Grande, Buenos Aires, Sector Américas, Caminos de Monte Carlo, Casera

de Santillana, Catumare, Ciudad del Campo, Ciudad Porfia, Ciudadela Cofrem, Ciudadela San Jorge, Cuadro, Divino Niño, Divino Niño Subnormal, El Refugio, Florida, Gardenias de Montecarlo, Guaduales, Guaicairamo, La Madrid, La Rochela, Las Américas, Montecarlo, Plan Parcial Campo Alegre, Playa Rica, Serramonte, Villa Carola, Villa del Oriente, Villa del Rio, Villa Lorena, Villa del Oriente. (p.1-4).

Tabla 1

Total número de barrios por comuna.

Comunas	Total barrios
1	61
2	47
3	23
4	89
5	113
6	37
7	63
8	33
Total	466

Nota: (Fuente: elaboración propia-datos Acuerdo No CSJMEA 17-827)

Para ultimar se puede evidenciar el crecimiento de la ciudad al pasar de 231 barrios para el año 2012 en la zona urbana a 466 barrios para el año 2017 según el Acuerdo No CSJMEA 17-827 el cual se hizo para ampliar la competencia de los Juzgados Civiles Municipales .Para la división administrativa de la ciudad, se encuentra que a la fecha en la página y oficina de la Alcaldía y en los POT del municipio no hay una debida actualización de la información, ya que la proporcionada por la página y oficinas directamente vinculadas a la Alcaldía son referente al año.En relación a la población según el (Plan de Ordenamiento Territorial,

Municipio de Villavicencio-Componente General, 2015) se establece una proyección del municipio para el 2018 de 516.996 habitantes aproximadamente, como se puede observar en la Tabla 2.

Tabla 2 *Proyección de población*

Proyecciones de población Municipio de Villavicencio por área			
Año	Total	Cabecera	Resto
2.005	380,222	356,464	23,758
2.006	390,288	366,621	23,667
2.007	400,485	376,889	23,596
2.008	410,726	387,182	23,544
2.009	421,074	397,562	23,512
2.010	431,476	407,977	23,499
2.011	441,959	418,454	23,505
2.012	452,472	428,941	23,531
2.013	463,093	439,517	23,576
2.014	473,718	450,077	23,641
2.015	484,429	460,704	23,725
2.016	495,200	471,372	23,828
2.017	505,996	482,045	23,951
2.018	516,802	492,709	24,093
2.019	527,668	503,414	24,254
2.020	538,527	514,092	24,435

Nota. (Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial municipio de Villavicencio – Componente general (2015). Incremento acelerado de la población (p.24).

Aunque la división territorial Urbana oficial del municipio se encuentra dividida en 8 comunas que se tomaron para la realización de un informe de investigación por Holguín egresada del Programa de Economía de la Universidad de los Llanos en el año 2016 planteando una caracterización de la ciudad de acuerdo con su división territorial.

Para la caracterización del siguiente trabajo se utilizó una zonificación planteada por La Galería Inmobiliaria la cual se puede observar en la Figura 4, se procedió a dividir la capital del Meta en 5 zonas las cuales se nombraron de la siguiente manera: zona centro norte, zona centro sur, zona camino real, zona anillo vial y zona sur, representadas en el mapa zonificación

Urbana municipio de Villavicencio, a las cuales se les realizó un análisis de aspectos económicos, sociales, ambientales y urbanos.

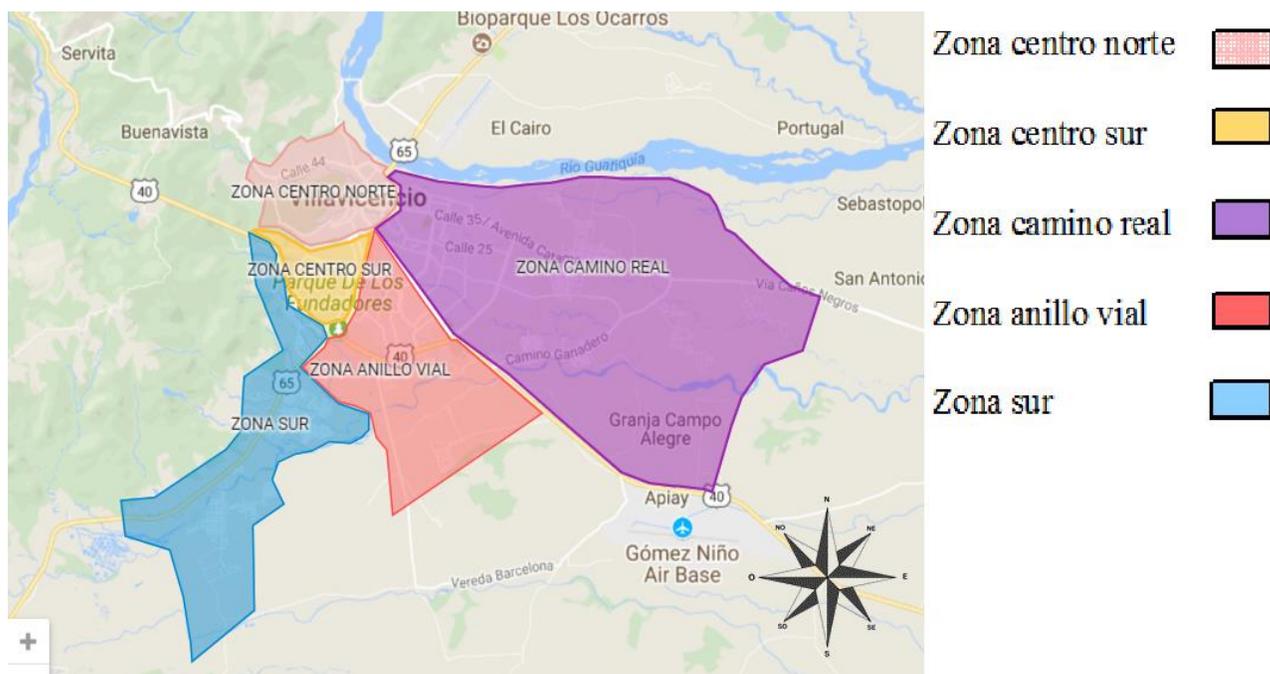


Figura 4. Mapa. Zonificación Urbana municipio de Villavicencio. (Fuente: Elaboración propia, basados en el mapa de Villavicencio de La Galería Inmobiliaria)

7.2 Caracterización del entorno de la vivienda urbana zonas de la ciudad de Villavicencio.

7.2.1 Caracterización zona centro norte.



Figura 5. Mapa zona centro norte municipio de Villavicencio. (Fuente: elaboración propia basados en el mapa de Villavicencio La Galería inmobiliaria)

Georreferenciación

La *zona centro norte* se encuentra situada al noroccidente de la ciudad esta concentra una parte central de la ciudad de Villavicencio colinda con los corregimientos 2 y 3 con veredas como Buenavista y Quebrada Onda, al sur con la zona centro sur, al sur oriente con la zona anillo vial y al norte con el río Guatiquía y el municipio de Restrepo Meta.

Subzonas

Panorama, Caudal, Centro, Barzal.

Barrios principales

Algunos de los barrios principales fueron debidamente seleccionados a partir de la distribución de la *zona centro norte* mencionados en el informe. (Consejo Seccional de la Judicatura del Meta, Acuerdo No CSJMEA 17-827,2017) los cuales son: “Altos de Panorama,

Balcones de San Nicolàs, Bosques de San Francisco, Càmbulos, Campiña, Campiña Subnormal, El Triàngulo, El Triunfo, El Virrey, Emporio Subnormal, Esmeralda Subnormal, Galàn, Girasoles, La Esmeralda”. (p.1)

Entre las autopistas y vías principales se observó la Calle 44 que es una de las principales ya que esta es la vía transitoria para tomar la Antigua Vía a Bogotá, por lo tanto, se da paso a la circulación de tracto camiones y entre otras tenemos la Transversal 29, Carrera 30, Glorieta La Grama.

Según la herramienta de Google Maps en la *zona centro norte* se estima una extensión aproximada de 7,68 Km².

Estratificación de la zona

La metodología de estratificación urbana la cual rige en la ciudad es del tipo 1, esta consiste en valorar las viviendas por lado de manzana, trabajada por el por el DANE (Departamento Administrativo Nacional de Estadística) y el DNP (Departamento Nacional de Planeación).

Según los datos suministrados por parte de la Alcaldía de Villavicencio en la sección Secretaria de Planeación, Oficina de Estratificación Socioeconómica la zona presenta la siguiente estructura:

Para las viviendas de la *zona centro norte* el estrato más común es el 2 con un 28% ,seguido por el estrato 3 que cuenta con un 25% , el estrato 1 hace presencia con un 20% mientras que el estrato 5 y 6 con menos del 5%.

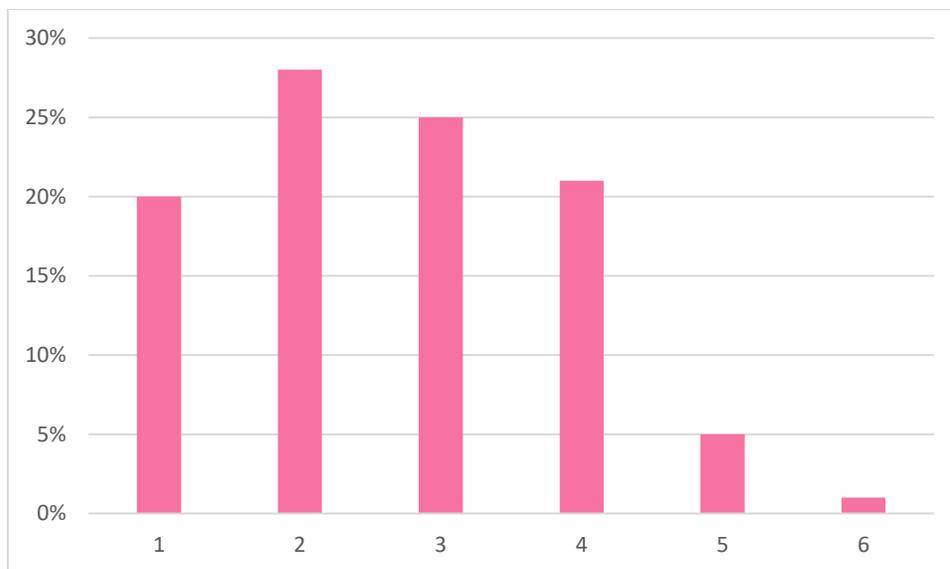


Figura 6 .Gráfico de estratificación zona centro norte. (Fuente: elaboración propia- datos obtenidos (Alcaldía de Villavicencio- secretaria de planeación municipal, oficina de estratificación socioeconómica, listado estratos predominantes- barrios por ubicación en el sector catastral, 2012).

Aspectos de la zona

De acuerdo a la dinámica de comercialización y consumo, la zona presenta los centros comerciales tradicionales de la ciudad de Villavicencio ya que estos no cuentan con los aspectos modernos que conocemos hoy en día como centros comerciales, pero que a pesar de su tradicionalismo en ellos se agrupa una parte del consumo de la Ciudad los centros comerciales de esta *zona centro norte* son: Centro Comercial los Centauros, Villa Julia, y Marandua.



Figura 7. Fotografía Centro comercial Villa Julia,2018 .(Fuente: elaboración propia)

Otras secciones de la *zona centro norte* que son conocidas por su comercio de ropa y calzado, tiendas de dispositivos electrónicos, joyerías y tiendas farmacéuticas ubicadas en su mayoría en el Pasaje Bolívar y la Zona cielos abiertos (calle popular de reconocimiento histórico en la ciudad), la cual ha sido uno de los proyectos de renovación Urbana de la ciudad.



Figura 8. Fotografía zona comercial Cielos Abiertos 2018.(Fuente: elaboración propia).

La franquicia Éxito tiene una sede en esta zona centro norte la cual presenta una fuerte demanda por parte de los consumidores de Villavicencio, sin embargo se puede caracterizar económicamente por la concentración de Pymes del sector textil, plotters , ferreterías y repuestos .Conforme a las plazas de mercado como la San Isidro, que la cual conserva a una importante cifra de vendedores de alimentos perecederos en la ciudad y allí se puede observar una gran cifra de comerciantes informales, que invaden el espacio público del centro de la ciudad.

El sector conocido como el barrio La Grama mantiene una estandarización de negocios de comidas Rápidas y el sector es reconocido por las Lechonerías (Vasquez, los Reyes) y restaurantes como: Limoncello, Frutos del Mar campestre, Coco's, comirapidas Benitos, Rodolfo, La posada de Arriero y El Sabor venezolano entre otros lugares de comida característicos como panadería Veracruz, Cholaos, panadería Real Danesa, Jugos la Ñapa. Respecto a los Hoteles algunos característicos de la *zona centro norte* son: Hotel del Llano, Hotel Palma real, Villavicencio Plaza, Suramericano, Franfurkt, Gran Reserva, Sol dorado.

Otros sitios comerciales son los bares como :Zona Rosa la Grama, Pa Mayte, Fanatikos Sport, Ranchón el Maporal, La Estación Bar-Karaoke.

En relación a la zona financiera se encuentran las principales sucursales de los bancos como son: Av. Villas, Davivienda, Bogotá, Cotrem, Bancamia, Banco Popular, caja social, Bancolombia, Agrario de Colombia, de Occidente, Sede Banco de la Republica , aglomerando la dinámica financiera para los consumidores en la *zona centro norte* .

Como entidades públicas la *zona centro norte* de la ciudad aglomera instituciones tanto del municipio como departamentales: se encuentra la Electrificadora del Meta, Alcaldía,

Gobernación, Unidad de Víctimas, Concejo Municipal, Defensoría del pueblo, Fiscalía General de la Nación CTI, Cuerpo de bomberos, La Dirección de impuestos y aduanas nacionales de Colombia DIAN, Notaria Primera, Notaria Secunda y Notarias Tercera, así que todo el diligenciamiento de trámites principales o consultas necesitan un traslado al centro ya que la ciudad de Villavicencio aún es una ciudad mono-céntrica.

La zona presenta una de las ofertas más altas en Centros de Educación Superior ya que tiene sedes de corporaciones universitarias y la sede urbana de la Universidad de los Llanos las cuales son: Corporación Universitaria del Meta (UNIMETA), Corporación Unificada Nacional (CUN), Corporación Unisystem de Colombia, Universidad de los Llanos (Unillanos - Sede San Antonio), Universidad Nacional a Distancia, ESAP, y en la concurrencia de educación básica alberga instituciones reconocidas municipalmente y departamentalmente en desempeño a nivel departamental los más reconocidos en esta zona son: Colegio Juan Pablo II, Colegio Juan Pablo (sede Doce de Octubre), Institución Educativa Antonio Nariño, Colegio Francisco José de Caldas, Colegio Francisco Arango, Instituto Mayor del Meta, Gimnasio los Ocobos, Gimnasio los Alcázares, Corporación syspro, Escuela de Carabineros Eduardo Cuevas.

Otro aspecto social, es la salud ya que en la zona estudiada se encontraron los siguientes Centros Médicos: Hospital Infantil, Centro de Salud Doce de Octubre, Hospital Departamental de Villavicencio, centro de Especialistas, Colmedica, EPS Sanitas y clínicas como: Clínica Sanar, Servimédicos, Cooperativa de Colombia, Cruz Roja, Emperatriz, Marta, Clínica Meta, Cardiovascular de los Llanos, San Ignacio de modo que atienden a una gran proporción de la población tanto del municipio como del departamento del Meta. Además de tener una amplia gama de instituciones médicas el comercio farmacéutico es abundante en la *zona centro norte*

algunas de las droguerías mas representativas son : Colsubsidio, Patria , La Rebaja, Cruz Roja, Santa María, Copifam de los Llanos.

Para hablar de los sitios de esparcimiento, diversión y cultura esta zona tiene gran parte de la historia del municipio, como la Catedral, el parque Los Libertadores en donde en sus comienzos históricos los comerciantes se reunían a vender sus mercancías, y también funda sitios en los cuales se da un espacio para el arte y la cultura como el Teatro la Vorágine, Coliseo Alvaro Mesa, Museo Eduardo Carranza, La Casa de la Cultura, Espacio de Arte Quirón.

En cuanto a las zonas críticas los riesgos de esta zona consisten en inundaciones y deslizamientos a partir de la información obtenida en el (Plan municipal de gestión del riesgo de desastres de Villavicencio 2015-2025 unidos podemos salvar vidas con la Gestión Integral del Riesgo de Desastres, 2015) del Municipio de Villavicencio se define:

Inundación: Las inundaciones son fenómenos de origen natural asociados a la dinámica de ríos y quebradas, ocurren cuando el caudal de una corriente supera la capacidad de su cauce como consecuencia de factores hidrometeorológicos. No obstante, intervenciones de carácter antrópico en los sistemas hídricos, como deforestación, cambios en los usos del suelo, explotación de recursos minerales, construcción, etc; contribuyen a la desestabilización del sistema y pueden acelerar o inducir la ocurrencia de este tipo de fenómenos. (p.1)

Bajo este parámetro se obtiene información según el informe (Plan Municipal de gestión del Riesgo de Desastres de Villavicencio 2015-2025 unidos podemos salvar vidas con la Gestión Integral del Riesgo de Desastres, 2015) que en la zona centro norte existen áreas con

condición de amenaza en algunos sectores del occidente de la ciudad, en la colina oriental del cerro Cristo Rey (Parque Infantil, Barrio El Espejo y el colegio de la Salle), sector de acceso al barrio La Pradera, algunos tramos de los cauces activos de corrientes como Caño Maizaro y Caño Parrado que presentan márgenes altas y verticales con alta susceptibilidad a la remoción en masa.

Áreas con Condición de Riesgo por Fenómenos de Remoción en Masa en los sectores de Alcázares, Azotea, Azotea Subnormal, Doce De Octubre, Libertadores, Mesetas, Parque Infantil, y el Rosal. (p. 5)

La *zona centro norte*, cuenta con el sendero ecológico que va a hasta el monumento Cristo Rey, el cual es un sitio característico de la ciudad y promueve turismo a pesar de que su renovación y mantenimiento se deje a un lado y ocasiona ciertos disgustos y temores para los visitantes.

7.2.2 Caracterización zona centro sur



Figura 9. Mapa zona centro sur municipio de Villavicencio. (Fuente: elaboración propia basados en el mapa de Villavicencio La Galería inmobiliaria) .

Ubicación geográfica

La zona centro sur se visualiza en la Figura 9, está situada al suroccidente de la ciudad, delimita al norte con el caño Maizaro, al sur con el parque de los fundadores y la zona sur, el oriente con la avenida 40 que divide esta zona con la zona anillo vial, y el occidente con la vía Bogotá – Villavicencio parte de la zona sur.

Subzonas

Buque, Avenida 40

Barrios principales

Algunos de los barrios principales fueron debidamente seleccionados a partir de la distribución de la *zona anillo vial* mencionados en el informe.(Consejo Seccional de la Judicatura del Meta, Acuerdo No CSJMEA 17-827,2017) los cuales son: “Balatá, Balcones de San Soucci, Balcones de Toledo, Bosque Alto, Brisas del Buque Alto, Camilo Torres, Camoa, El Buque, El Espejo, El Trapiche, La Isla, Las Colinas, Nueva Andalucía”. (p.2).

Para esta zona centro sur la autopistas principales son : Carrera 40, Calle 15, Avenida 40, Vía Bogotá- Villavicencio esta ultima siendo una de las de mayor relevancia ya que es la vía principal para viajar a la capital de Colombia.

En esta zona se estima una extensión aproximada de 3,78 Km², abarca parte de la comuna 2 y es una zona que se caracteriza por ser más comercial que residencial se sitúa entre los estratos más altos de la ciudad así que se podría decir que los habitantes de esta zona cuentan con un nivel económico relativamente superior a los de las demás zonas.

Estratificación de la zona

Entre los estratos de esta *zona centro sur*, se obtiene que el estrato de mayor relevancia en el estrato 5 . En la figura 10 se analiza que el estrato 1 tiene una participación del 8% al igual que los estratos 2 y 3, el estrato 4 tiene una participación del 23%, el estrato 5 tiene una participación mayor del total de barrios analizados en esta zona del 38% y el estrato 6 una participación del 15%.

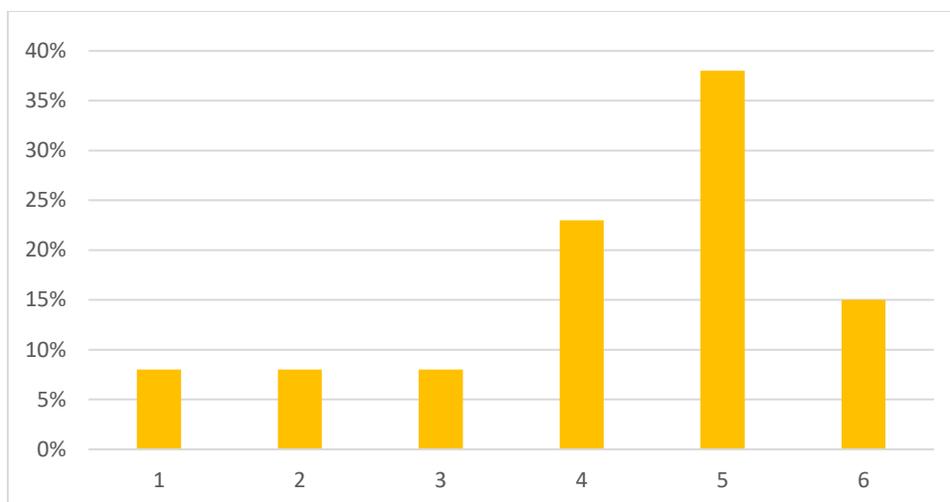


Figura 10. Gráfico de estratificación zona centro sur (Fuente: elaboración propia- datos obtenidos (Alcaldía de Villavicencio- secretaria de planeación municipal, oficina de estratificación socioeconómica, listado estratos predominantes- por barrios por ubicación en el sector catastra, 2012).

Aspectos de la zona

Entre los aspectos económicos de la *zona centro sur* se encuentra la mayoría de los centros comerciales como Primavera Urbana, el Centro comercial Villacento, el Centro Comercial Llano Centro y el Centro Comercial El Buque, entre sus principales sitios comerciales se hallan las zonas con bastante concentración económica como lo es Olímpica Stereo, la zona Comercial Av. 15 al frente de Villacento, la zona comercial Calle 27, la zona comercial de ventas de autos y motos 7 de Agosto, la zona rosa 7 de Agosto con los principales bares como Palo Santo, el Cantinazo, el Cartel, Moma, Bachata y otras discotecas y también se encuentra la expo feria Artesanal y Microempresarial.



Figura 11. Fotografía zona centro sur , Centro comercial Primavera Urbana 2018.(Fuente: elaboración propia)



Figura 12. Fotografía zona centro sur , Centro comercial Llano centro .(Fuente: elaboración propia)

En las principales zonas de alimentación se encuentra Food Truck Park, Villa Codem, la plazuela de comidas el Trapiche, Plaza Gourmet, Aleros, la zona de Comidas el Buque con diferentes restaurantes y la plazuela de Comidas 7 de Agosto.



Figura 13. .Fotografía zona centro sur , plazuela de comidas Food Truck Park2018.(Fuente: elaboración propia)

La *zona centro sur* se caracteriza por tener la mayoría de hoteles reconocidos lo son el hotel Don Lolo, el GHL, Estelar Villavicencio, María Gloria y Saloma.

En cuanto a zonas empresariales e industriales se hallaron empresas como Ecopetrol (Sede administrativa), Grupo Cooperativo Confecoop, Llano Gas Y Bioagricola (Sede administrativa), Madecentro, KIA, Coval (tienda de materiales de construcción), Consorcio Llanero, Ladrillera del Meta S.A, Emo Materiales de construcción, zona de construcción y cerámicas 7 de Agosto (Alfa, Corona, Mundo Cerámico, Cerámicas Innova, Pintuland),

plásticos la Gran Esquina, Metsocial E.A.T. Distribuidores de Productos Agrícolas (la gran casa Agraria, Ecofértil).

La *zona centro sur* cuenta con una zona financiera completa ya que se encuentran los Bancos Mundo Mujer, Occidente de la Av. 40, BBVA de la Av. 40, el Banco Bogotá en la Av. 40 y en Unicentro, Bancolombia en Unicentro y en el / de Agosto, Caja Social, Popular en Llanocentro, GNB Sudameris, Protección pensiones y cesantías y Creibanco.

Se halló una plaza de mercado y se ubica en la Av. 27, la zona centro sur cuenta con los fruvers, el Fruver del llano S.A, Frutimax de la Av. 40, Carulla en el centro comercial primavera urbana y un Justo y Bueno en el 7 de Agosto.

Las Universidades que se encuentran en la *zona centro sur* la Fundación Universitaria San Martín, el Sena (sede central) y Fundación CIDCA, en cuanto a los colegios con mayor relevancia que están ubicados en la zona están el Colegio Neil Armstrong, el Bilingüe Espíritu Santo, Get Semani y el Colegio Nuevo Gimnasio.

Los centros de salud que atienden a los habitantes de la zona de *centro sur* son, somos centro de especialistas, Capital Salud, IPS Barzal, la Clínica Navarro, la Clínica de Cirugía Ocular, la Clínica Llanos Medimas, Equivida Salud Ocupacional IPS, el Laboratorio Clínico Proteger, la Clínica Llanos y varios Centros de Estética.

En diversión, cultura y esparcimiento está el Parque Lineal Alfonso Jiménez Roza, las Canchas Sintéticas del 7 de agosto, Agro parques Los Soches, el Parque los Fundadores, el Monumento Cenit del Llano, el Monumento de los Fundadores, la Vereda del Carmen, Win Casino, el motel Yalu y la Funeraria Los Olivos y como lugar crítico por inundación y deslizamiento es la Vereda el Carmen

La *zona centro sur* cuenta con la reserva forestal Protectora Buenavista y la reserva natural Halcón Colora. En cuanto a caños y ríos se encontró el Caño Blanco, el Caño Maizaro y el Caño Buque.

En cuanto a las zonas peatonales se halla las rutas ciclísticas y caminatas ecológicas de la Vereda el Carmen, la ciclo vía de la calle 15, y de la Av. 40, el puente peatonal 7 de Agosto, el puente peatonal de la Av. 40 frente a Villacentro y el puente peatonal de la Av. 40 frente al Sena.

En la *zona centro sur* se ubican varios entes públicos como lo es la unidad para víctimas, la Registraduría Nacional del estado civil, la Cámara de comercio de Villavicencio, el CAI del Buque y la Notaria Cuarta.

7.2.3 Caracterización Zona Anillo Vial

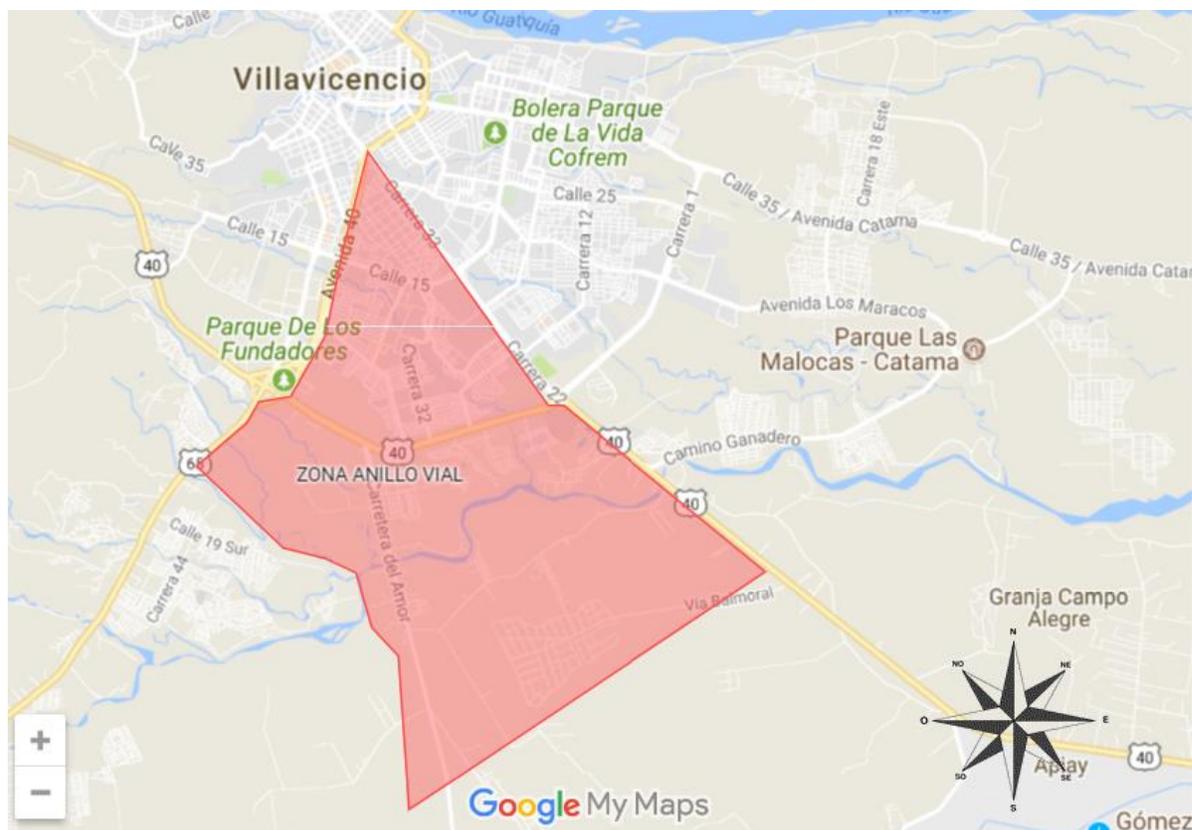


Figura 14. Mapa zona Anillo vial municipio de Villavicencio.(Fuente: elaboración propia basados en el mapa de Villavicencio La Galería inmobiliaria)

Ubicación geográfica

La *zona anillo vial* se visualiza en la Figura 14, se ubica al suroriente de la ciudad de Villavicencio, limita por el norte con la zona centro norte, al oriente con la zona camino real, al occidente con la zona centro sur y parte de la zona sur.

Subzonas

Alborada, Rosablanca, Balmoral.

Barrios principales

Algunos de los barrios principales fueron debidamente seleccionados a partir de la distribución de la *zona anillo vial* mencionados en el informe.(Consejo Seccional de la Judicatura del Meta, Acuerdo No CSJMEA 17-827,2017) los cuales son: La Esperanza, La Coralina, Comuneros, La Alborada, Villa Bolívar, Rosa Blanca, La Rosita, Rosa Linda, San Sebastián, Multifamiliares los centauros y Remansos de Rosa blanca.(p.3)

En esta zona se estima una extensión aproximada de 17,4 Km².

Estratificación de la zona

En la Figura 15, se observa que el estrato de mayor relevancia es el 3 con una participación del 45% y el estrato 4 tiene una participación del 25% , el estrato 1 y 2 cuantas con la participación del 14% y el estrato 5 una participación del 2% .

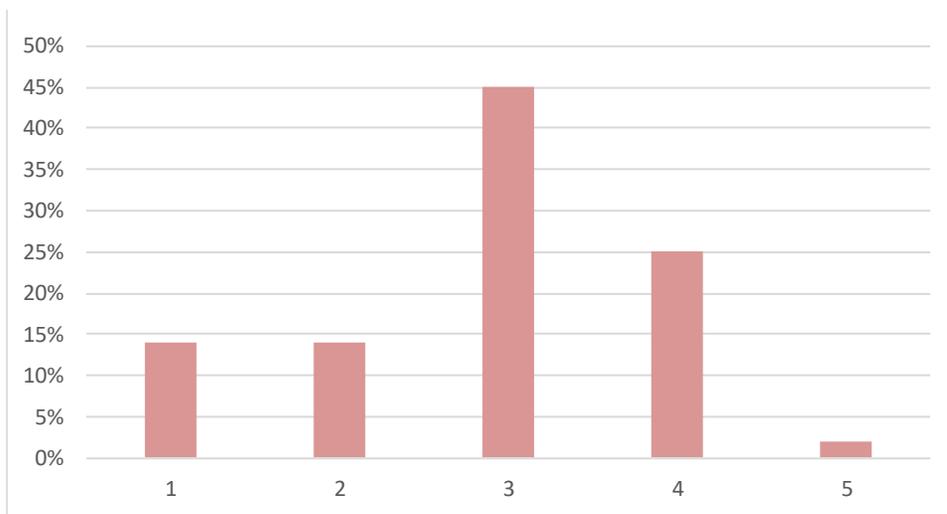


Figura 15. Gráfico estratificación *zona anillo vial* municipio de Villavicencio.(Fuente: Fuente: elaboración propia- datos obtenidos (Alcaldía de Villavicencio- secretaria de planeación municipal, oficina de estratificación socioeconómica, listado estratos predominantes- por barrios por ubicación en el sector catastral, 2012)

Entre los estratos de esta zona, se obtiene que el estrato promedio es el 3, seguido por el estrato 5 es aquel que presenta una menor proporción del total de barrios analizados dentro de esta zona.

Aspectos de la zona

Entre los aspectos económicos de esta *zona anillo vial* presenta una concentración de la venta automotores y repuestos como se puede observar en la Figuras 22, 23 y 24 algunas de estas, en el municipio de Villavicencio, se establecen los centros comerciales Unicentro, Centro Comercial Único Outlet Villavicencio, Makro, Centro Comercial Viva y Homecenter, y de ellas parten un gran número de pequeñas y medianas empresas como lo son restaurantes de todo tipo de oferta gastronómica como por ejemplo: el Centro de Diagnóstico Automotor del Llanos y Servillanta Villavicencio, entre las principales zonas de alimentación el restaurante el Cabrestero, Asadero Grande Llanero, Asadero La Topochera, La Cofradía Mediterraneo, Chorillano, Plazoleta de Comidas Multifamiliares, la plazoleta de la sexta etapa de la esperanza, entre sus principales hoteles se encuentra el Hotel Terraza, y la Zona Hotelera Chorillano.



Figura 16. Fotografía zona anillo vial, Empresas de automotores.2018.(Fuente: elaboración propia)



Figura 17. Fotografía zona anillo vial, Empresas de automotores.2018.(Fuente: elaboración propia)



Figura 18. Fotografía zona anillo vial, Empresas de automotores.2018.(Fuente: elaboración propia)

En cuanto a zonas industriales se hallaron las empresas Postobón Gaseosas, Semillano, Grupo Agross de Colombia, Crecer Cultivos S.A.S, Granjas Agroforestales Balmoral, Agro Com LTDA, ente otros.

Las plazas de mercado en la zona anillo vial se encuentran Super Fruver, super plaza, Éxito Express San Sebastián, Justo y Bueno en los barrios Alborada y Colegio Industrial.

La zona anillo vial cuenta en las zonas financieras con el Banco Finandina y la Fundación Social Congente.

Las Universidades que se encuentran en la zona anillo vial son la Corporación Universitaria Autónoma de Nariño, Universidad de los Llanos Sede Barcelona y el Instituto técnico Cofrem, En cuanto a los colegios ubicados en la zona está Colegio Cervantes Saavedra, Colegio

Guatiquía, Colegio Miguel Ángel Martín, CENACAP, Colegio Cooperativo Antonio Villavicencio, Colegio Departamental La Esperanza, Colegio Centauros.

Los centros de salud que atienden a los habitantes de la zona anillo vial son Diáxme, Asollanos IPS, y el Centro de Salud La Esperanza.

En diversión, cultura y esparcimiento se encuentra la biblioteca German Arciniegas, auditorio Mauricio Dieres Monplaisir, museo flor Carvajal, Parque De Las Lechonas, parque de la sexta etapa de la esperanza, Parque Villa Bolívar, las palmas, cancha sintética gol y gol, el Harem Motel Terranova, Motel el Hostal, Cupidos Motel, Motel Media Luna, la Iglesia de San Benito.

Concerniente a las zonas de riesgo por inundaciones se encuentra Rincón del Paraíso, Rosal, Rosita Subnormal, San Gerardo III, San Gerardo V, Santa María, Teusaquillo, Triunfo Subnormal, Villa Bolívar, Villa Del Sol, Villa Sonia.

La zona anillo vial cuenta con el Caño Buque y el Río Ocoa, como las avenidas principales donde se concentra mayor flujo vehicular son la Avenida 40, Carretera del AMOR, la octava etapa de la esperanza, la sexta etapa de la esperanza, la avenida Puerto López.



Figura 19. Fotografía zona anillo vial renovación Doble Calzada 2018 Villavicencio.(Fuente: elaboración propia.)

En la zona se ubica los entes públicos de Cormacarena, Fiscalía, Séptima Brigada-Distrito Militar No.5, Batallón Antonia Santos.

7.2.4 Caracterización zona camino real

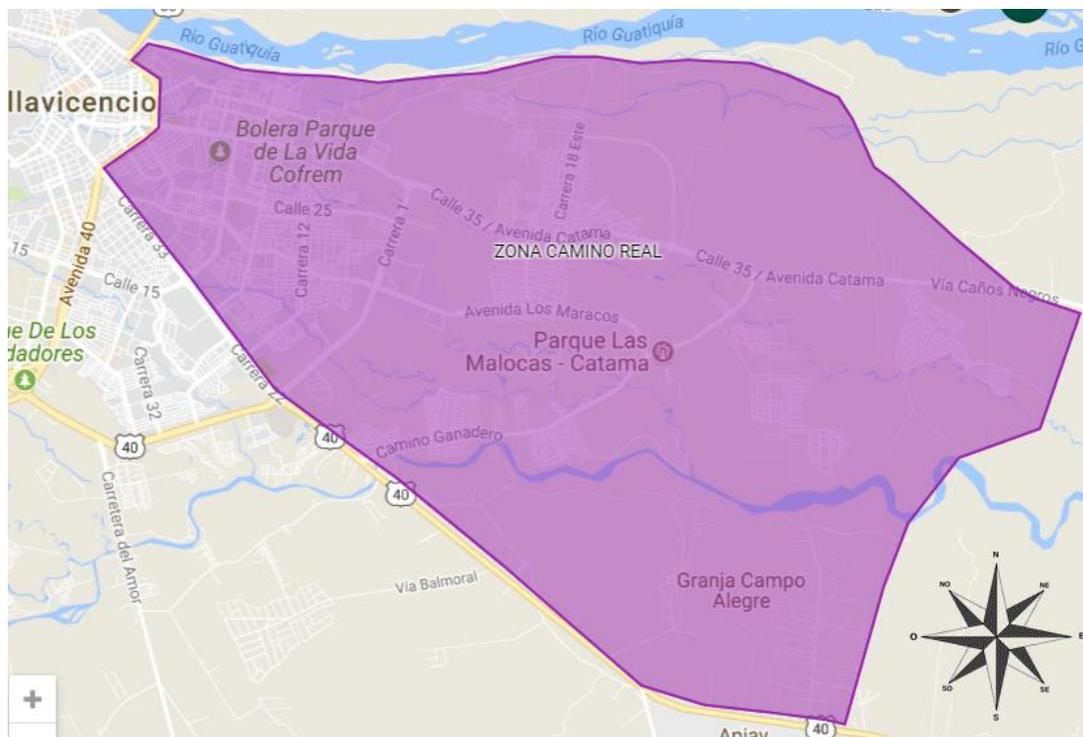


Figura 20. Mapa zona camino real municipio de Villavicencio.(Fuente: elaboración propia basados en el mapa de Villavicencio La Galería inmobiliaria)

Ubicación geográfica

La *zona camino real* se visualiza en la Figura 20 delimita al norte con el río Guatiquía, al sur con la vereda Apiay y al occidente con la zona anillo vial y la zona centro norte.

Subzonas

Colegios, Av. Los Maracos, Guatiquia, Camino Ganadero, Apiay.

Barrios principales

Algunos de los barrios principales fueron debidamente seleccionados a partir de la distribución de la *zona anillo vial* mencionados en el informe.(Consejo Seccional de la Judicatura del Meta, Acuerdo No CSJMEA 17-827,2017) los cuales son :Gaitán, 20 de julio, Santa Fe, Brisas del Guatiquía, Retiro, Canaima, Cantarrana, Dos Mil, la vainilla, La Reliquia, Trece de Mayo, La Ceiba, Jordán, Santa Helena, Madrigal, Seis de abril, Urbanización el consuelo, Antonio Villavicencio, Morichal, San Luis, El Recreo, La Desmotadora, Prados De Siberia, Bosques de abajam, Covisán, Calamar, El Cedral, Los Girasoles, Portales del Llano, El Milagro, Rosales, San Felipe, San Carlos, El Rodeo, Villa Encanto, Marco A. Pinilla, Los Maracos, Ciudad Salitre, Los Caracoles, Camino Real, Parques de Castilla, Aranjuez, Popular, Olímpico, Villa Ortiz, Camelias, Cataluña, Bello Horizonte, Cantarrana, Nueva Floresta, Estero, Bochica, Macunaima, Ariguani, Vizcaya, Hacaritama, Villa Samper, Aguas Claras, Alameda del Bosque, el remanso, Menegua, Divino Niño, Kirpás, Villa Melida, Ciudadela San Antonio, Rincón De Las Marías, Gaviotas, Doña Luz, Valles de Aragón, La Carolina, Aranjuez II, Nueva Esperanza, Sindamanoy, Cerro Campestre, Toscana, Villa Alcaraván, Altos de Morelia y Danubio (p.2-3)

En esta zona se estima una extensión aproximada de 54,1 Km².

Estratificación de la zona

En la figura 21 se observa que el estrato que predomina la *zona camino real* es el estrato 2 con una concentración del 31% de los barrios, seguido del estrato 3 con una participación del 30%, el estrato 1 con una participación del 26%, el estrato 4 con una participación del 10% y finalmente el estrato 5 con una participación del 2%.

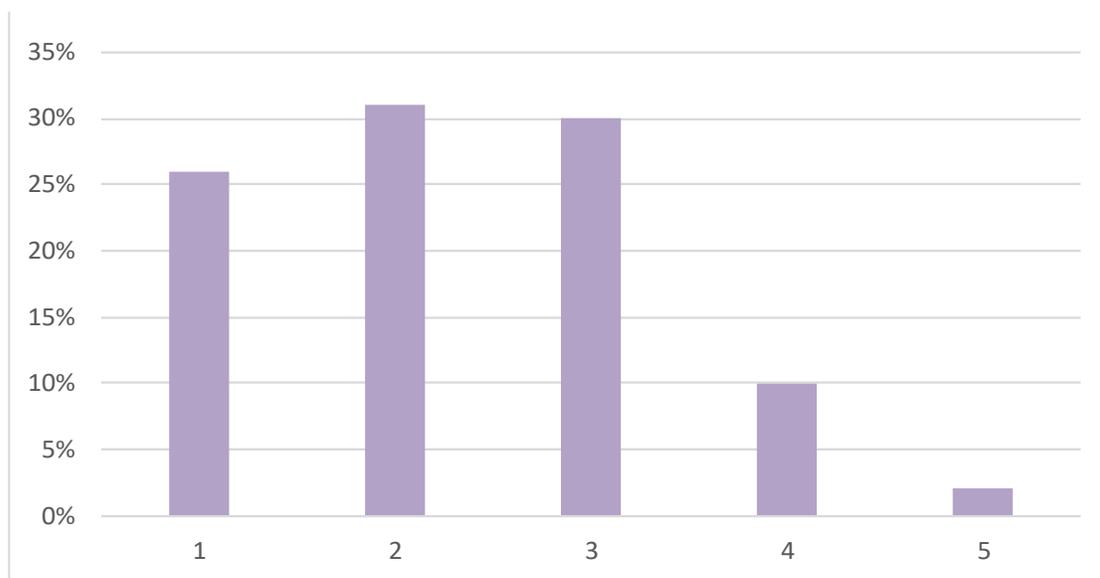


Figura 21. Gráfico estratificación zona camino real municipio de Villavicencio.(Fuente: Fuente: elaboración propia- datos obtenidos (Alcaldía de Villavicencio- secretaria de planeación municipal, oficina de estratificación socioeconómica, listado estratos predominantes- por barrios por ubicación en el sector catastra, 2012)

Aspectos de la zona

Entre los aspectos económicos de esta zona se encuentran los centros comerciales Pavo real y el Parque Comercial la Primavera, entre sus principales sitios comerciales se halla Alkosto, el Terminal de Transportes.



Figura 22. Fotografías zona camino real municipio de Villavicencio 2018.(Fuente: elaboración propia)

Las calles comerciales se definen como zonas con bastante concentración económica ya que existe una dinámica entre oferentes y demandantes, en las zonas comerciales de barrios o avenidas principales se encuentra todo tipo de venta como lo son: los locales de ropa, supermercados, misceláneas, restaurantes, carnicerías, heladerías, panaderías, entre otros. En la zona de camino ganadero se encuentran calles comerciales como la del Pinilla, el Popular, Hacaritama, el Retiro, la Reliquia, Kirpás, Villa Melida, Avenida Catama que se caracteriza por tener un alto comercio de artículos para Motos y el Porvenir que se halla todo tipo de autopartes y pinturas. También se encontró que esta zona cuenta con varios paraderos de

busetas como lo es el paradero de Covisan, el paradero de San Antonio y el paradero de la Reliquia, así que la *zona camino real* tiene buen acceso al transporte urbano ya que en estos paraderos las rutas se dirigen a varias partes de la ciudad.

En las principales zonas de alimentación se encuentra Hato Grande, Asadero el Amarradero del mico, restaurante La Foundeo Gourmet, la zona de comidas el Jordán, lechonerías la Ceiba, plazoleta de comidas Morichal, entre otros.

En términos turísticos la zona es llamativa ya que cuenta con uno de los hoteles más prestigiosos de la ciudad como lo es el hotel campestre el Campanario reconocido ya que tiene una clasificación de 5 estrellas, también se encuentran hoteles como el Hacaritama Colonial, Castillo Real, Najez, Bahía, Ariari, Oriente Plaza, Llano Confort y otros hoteles ubicados en la zona hotelera del terminal de transportes.

En cuanto a zonas industriales se hallaron empresas como Edesa S.A, la unidad de Licores del Meta, Agua Purita, Coca Cola Femsa, Itacol, Molinos de Arroz del Llano, Jac, Bimbo, Construcciones del Llano, Cerámicas Italia, Argos, Cirgo, Arrocer, Renault, Encofrados del Llano y Construcciones, Toyota, Friogan s. a. Distrimaderas, El Trébol, Zona de Reciclaje Barrio Industrial, Insercol Ltda., entre otros.

Las plazas de mercado son lugares de bastante comercio y actividad económica, donde hay una oferta de frutas, verduras, quesos, etc. Son zonas históricas de encuentro cultural gastronómico y social donde conecta el campo con la ciudad, entre las plazas comerciales que se encuentran ubicadas en la zona camino real está la principal plaza de mercado Llanoabastos –CEMERCA, lugar donde llega todo tipo de alimentos de las diferentes partes del país, otras de las plazas de mercado está el mercado de productos agrícolas (plaza de mercado Popular).

La zona camino real cuenta con los fruvers Mercafruver en los barrios Villa Melida y Camino Real, Frutas y Verduras del Llano en el barrio Pinilla, Maxifruver, Mega Fruver, Surtifruver La gran Sabana, Fruver el Recreo, PyP Districarnefruver, Supermercado la gran Despensa, Merca oriente del Llano, Surtimax, Supermercado Frutimax, entre otros.

La *zona camino real* también cuenta con varios Éxito Express que son mercados de preferencia de los consumidores ya que se encuentra todo tipo de artículos para el consumo y el hogar, estos Éxitos se ubican en los barrios Yerbabuena, Camino Real, Hacaritama, Ciudad Real Av Maracos y Horizontes La Rosita; otra de las cadenas de mercado es Justo y Bueno y se encuentra en los barrios Pinilla, Manantial, Hacaritama, Villa Melida, Estero, Camino Real y La Reliquia, y las Tiendas Ara que aunque es nueva en la ciudad se encuentra una en la Av. Catama.

La *zona camino real* no cuenta con muchas zonas financieras ya que solo se encuentra el Banco de Bogotá en el parque comercial la Primavera.

Las Universidades que se encuentran en la *zona camino real* son la Corporación Universitaria de Colombia IDEAS, la Universidad Santo Tomás sede Aguas Claras, la Universidad Cooperativa de Colombia, la Universidad Antonio Nariño, la Unipanamericana y el Instituto Técnico Cofrem.

En cuanto a los colegios ubicados en la zona está la Escuela Normal Superior, el INEM, el Colegio Nacionalizado Femenino, el Colegio Instituto Técnico Industrial, el Instituto Colombiano Agropecuario, el Instituto de Secundaria, el Colegio Pio XII, el Colegio Cofrem, la institución Educativa Colegio Guillermo Niño Medina, el Colegio el Divino, el Colegio Eduardo Carranza, el Colegio Manuela Beltrán, la Institución Educativa Alberto Lleras

Camargo, el Colegio Peniel, el Colegio Narciso Matus, el Colegio Mafalda, el Colegio Cofrem (sede Manantial), el Pedagógico del Meta, el Colegio Bilingüe Oxford, el Colegio Militar Antonia Santos, el Centro de Desarrollo Infantil Chaparralito Llanero, y la Institución Educativa Isaac Tacha.

Los centros de salud que atienden a los habitantes de la *zona de camino real* son el Centro de Salud el Recreo, el Centro de Salud Morichal, la IPS Popular, el Centro de Salud Popular, el Centro de Salud Kirpás y Multisalud.

En diversión, cultura y esparcimiento está el Estadio Macal, las Canchas de tejo Villa Olímpica, el parque Cedritos, el Parque de la Vida Cofrem, el Parque la primavera, polideportivo la Primavera, el Sikuni, el parque Vizcaya, Barquitos, la Bolera, el parque de la vida, el parque el Samán, parque la Malokas, Pueblito Llanero, Parque Temático, el centro recreacional del Llano, el polideportivo la macarena, la cancha sintética, la zona 7 club Deportivo, el parque cementerio central, el parque Jordán, el Parque del agua, la zona rosa Villa Melida, la zona rosa Hacaritama, el motel Tantra, el motel Zeus, el motel Pasha, el motel Atlantis, el motel Mocoa, pasarela VIP y entre las iglesias más representativas de la zona camino real se encuentran la Pastoral social, la Arquidiocesano, la iglesia del dos mil, entre otras.

Las zonas críticas por inundaciones y deslizamientos según el POT (2015) son el desbordamiento del caño la Cuerera sector Urbanización Pacande, el desbordamiento río Ocoa sector vía Camino Ganadero y otros barrios que se ven afectados por inundaciones son Brisas del Guatiquía, Santa Fe, Jordán, Popular, Cavivir, Acapulco, Carolina, Villa Samper, Gaviotas, Villa Melida, Doña Luz, Divino Niño y Macunaima.



Figura 23. Fotografías aspectos ambientales zona camino real municipio de Villavicencio 2018.(Fuente: elaboración propia)

Dentro de los aspectos ambientales de acuerdo con el POT (2015) La zona camino real cuenta con varios humedales como los son el Humedal el Charco ubicado en Bosques de Vizcaya, el Humedal Kirpas Pinilla La Cuerera ubicado en el sector sur oriental, Calatrava 2, la Casona (Frente a Barquitos), el San Pedro, Ay Mi Llanura, Escolar 3, San Antonio, Caños Negros, Coroncoro ubicado en el Barrio Manantial. Entre las reservas ambientales se encontró el refugio de Fauna y Flora el Estero.

En cuanto a caños y ríos se encontró el caño la Cristalina, el caño Aguas Claras, el caño la Cuerera, el Rio Ocoa, el Rio Guatiquía y el Caño Maizaro

En cuanto al equipamiento urbano las avenidas principales donde se concentra mayor flujo vehicular son la calle 35/Vía Catama, la carrera 33, la calle 1/Anillo vial, la Avenida los maracos, y la avenida Camino Ganadero.

Respecto a las zonas peatonales se encuentra el puente peatonal de la Avenida Puerto López, la ciclo vía de la carrera 19, el puente peatonal de la carrera 19, la ciclo vía Anillo Vial y el puente peatonal del Pinilla.

En la *zona camino real* se ubican varios entes públicos como lo es la Defensa Civil de Colombia Seccional del Meta, la Cárcel Distrito Judicial, el ICA, la Edesa Emsa Servicios Públicos del Meta, el Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses, el Establecimiento Penitenciario ICBF Centro Zonal Villavicencio, el puesto de Policía el Popular, la correccional Aguas Claras, la Policía Metropolitana de Villavicencio, el Ejército Nacional División Cuarta y Transito de Villavicencio.

7.2.5 Caracterización zona sur

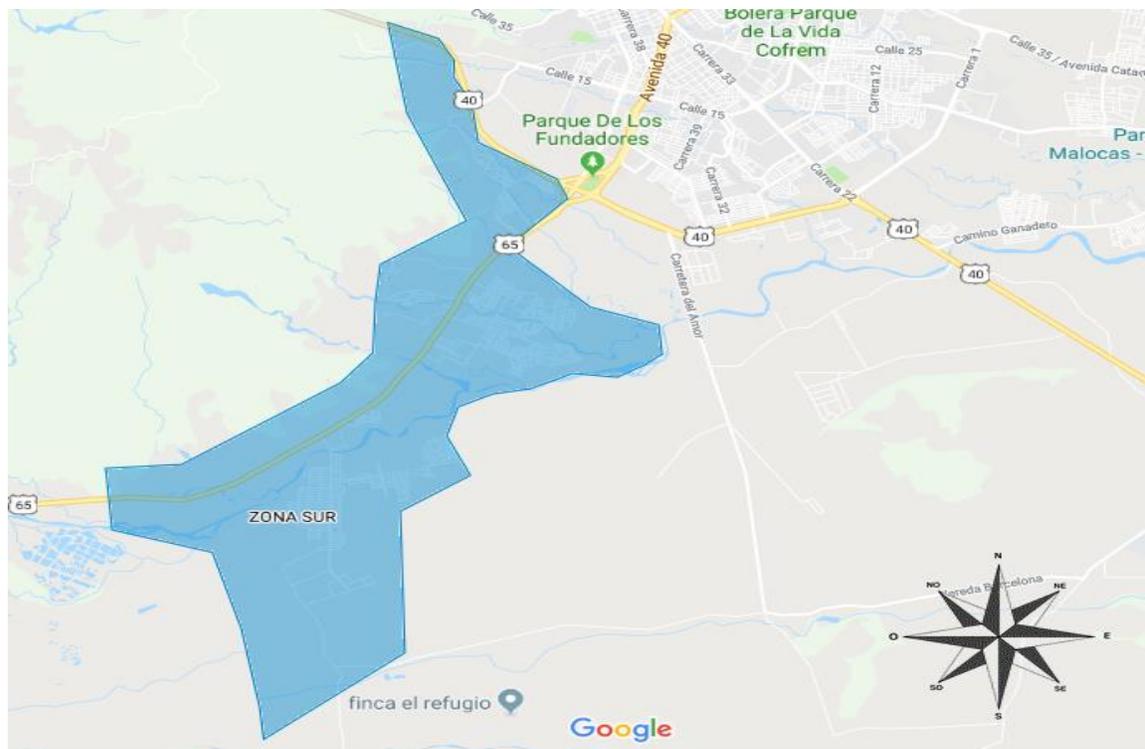


Figura 24. Mapa *zona sur* municipio de Villavicencio. (Fuente: elaboración propia basados en el mapa de Villavicencio La Galería inmobiliaria)

Ubicación geográfica

La *zona sur* se visualiza la Figura 24, se ubica al suroccidente de la ciudad de Villavicencio, limita por el sur con el río Guayuriba y Acacias y por el norte con zona centro sur.

Subzonas

Américas, Montecarlo, Porfía.

Barrios principales

Algunos de los barrios principales fueron debidamente seleccionados a partir de la distribución de la *zona anillo vial* mencionados en el informe.(Consejo Seccional de la Judicatura del Meta, Acuerdo No CSJMEA 17-827,2017) los cuales son Ariguanery, Porfia, Las Américas, Playa Rica, Catumare, Guatape, Álamos, Montecarlo, La Rochela, Villa Lorena, San Jorge, Villa del Río, Caminos de Montecarlo, La Nora, Villa Oriente, León XIII, Llano Lindo, Samán de la Rivera, Darién, Brasilia, La Madrid, El Rubí, Serramonte, Pinares de Oriente, y Charrascal.(p.4)

En esta zona se estima una extensión aproximada de 19,4 Km²

Estratificación de la zona

En la figura 25 se observa que el estrato que predomina la *zona sur* es el estrato 2 con una concentración del 35% de los barrios, seguido del estrato 1 con una participación del 34%, el estrato 3 con una participación del 27%, el estrato 4 con una participación del 4% y finalmente el estrato 6 con una participación del 1%.

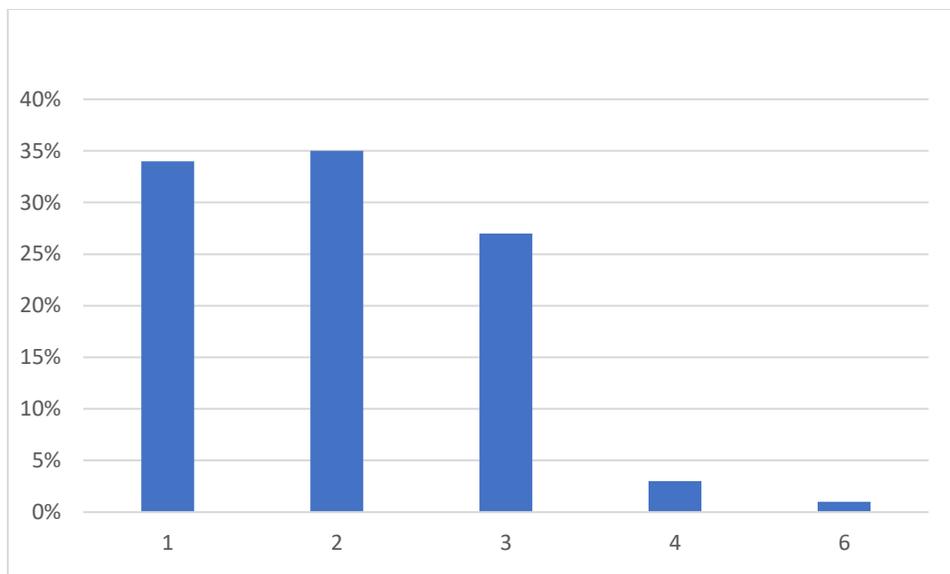


Figura 25. Gráfico estratificación *zona sur* municipio de Villavicencio. (Fuente: Fuente: elaboración propia- datos obtenidos (Alcaldía de Villavicencio- secretaria de planeación municipal, oficina de estratificación socioeconómica, listado estratos predominantes- por barrios por ubicación en el sector catastra, 2012)

Aspectos de la zona

Los aspectos económicos de esta *zona sur* se observa el centro comercial la Hacienda, entre sus principales sitios comerciales se halla la Avenida principal Acacias y la Zona Comercial Porfía, entre las principales zonas de alimentación se encuentran el Gordo Julián (Comidas Rápidas), la Panadería (La Napolitana), la Panadería principal de Porfía.

También se encontró que esta zona cuenta con varios paraderos de busetas como lo es el paradero de Charrascal, el paradero de Porfía y el paradero la Madrid, así que la zona tiene buen acceso al transporte urbano ya que en estos paraderos las rutas se dirigen a varios partes de la ciudad.

En términos turísticos la zona es llamativa ya que cuenta con la zona hotelera de Llano Lindo que es la más llamativa ya que se encuentra ubicada a la entrada de la ciudad, algunos

de los hoteles son Solev, Palmeras, Campestre Toscana, San Mateo Hotel Boutique, Campestre el Padro y San Luis de Ocoa.

En cuanto a zonas industriales se hallaron empresas Maderas el Vergel, Molineras, Empresas Andinas, Fanagra S. A., Alkhorayelf petroleum Colombia, Vivero Cacay Cambulos Sec Porfía, Avellano Porfía, la Veracruz, entre otras

Las plazas de mercado en la *zona sur* se encuentra el Supermercado el Triúnfo, Mini Plazas de mercado, Frutimarket, Merkaplaza Éxito Express San Jorge, Surtimax, entre otros.

La *zona sur* no cuenta con zonas financieras.

La Universidad que se encuentran en *la zona sur* es la Universidad Santo Tomás (Sede Loma Linda). En cuanto a los colegios ubicados en la zona están Catumare, Mega Colegio Porfía, JesseOwens, Academia Militar José Antonio Páez, Nuestra Señora de la Paz, Institución Educativa Playa Rica, Agropecuario Las Mercedes, Simón Bolívar, Institución Educativa Champag Nat Pinares y la Institución Educativa Las Palmas. Los centros de salud que atienden a los habitantes de la zona sur son el puesto de Salud y Urgencia Porfía, Centro de Salud de Villa del Río.

En diversión, cultura y esparcimiento está Discoteca los Capachos, Canchas de Futbol los Manguitos, Cancha sintética Primer Tiempo, Funeraria Inversiones y planes de la Paz, Centro Vacacional Colina campestre, Parque Infantil Teusaquillo, Canchas la Rochela, Primer Tiempo Canchas, Polideportivo Samán de la Rivera, Acuallano, Polideportivo Ciudad Porfía, Parque Central La Brasilia, Parque Infantil las iglesias principales son la parroquia Nuestra Señora del Rosario y la Iglesia las Mercedes.

De acuerdo al POT, las zonas críticas por inundaciones y deslizamientos son: En el sector sur de la ciudad, se encuentra la zona crítica por deslizamientos en la parte alta de los barrios Serramonte, Playa Rica y Montecarlo. Áreas con condición de riesgo se observa el sector de La Nohora, la estribación oriental del cerro Cristo Rey, Áreas con Condición de Amenaza por Fenómenos de Remoción en Masa encontramos los siguientes sectores:

Acacias, Almaviva, Bosques de Rosablanca, Bosques de Santiago, Casibarito, Cemall, Gracielita, Gran Airico, Guayabal, Guayuriba, Llanura de Rosablanca, Lote, Maporal, Montecarlo Subnormal, Playa Rica, Portal de Casibare, Quintas De Las Acacias, Recreo Subnormal, Rincón De Las Acacias, Rincón De Las Lomas.

Teniendo en cuenta el POT (2015) La *zona sur* cuenta con el Humedal Aguas Claras. En cuanto a caños y ríos se encontró el Caño siete vueltas, Caño Tela, Caño Italia, Rio Ocoa, Caño Carcobado, y el Rio Guayuriba

Las avenidas principales donde se concentra mayor flujo vehicular son la Vía Bogotá Villavicencio, la Vía del Amor, la Vía Acacias y la vía principal de porfía. En la *zona sur* se ubica el ente público de la casa de la justicia de Ciudad porfía.

Dada la caracterización de las zonas como resultado se puede observar que la ciudad ha sufrido transformaciones a nivel demográfico como de aprovechamiento del suelo. Las planes de ordenamiento territorial y políticas habitacionales cada vez son mas completas dado esto según (Rayuela,2006) analiza “ante el crecimiento de las exigencias de los individuos acerca las características medioambientales de su entorno, una consecuencia clara ha sido la transformación de las políticas, nacionales, regionales y como no, locales” (p.1), así estas exigencias modifican el entorno y las características de la ciudad.

El análisis de datos con la herramienta del DANE llamada Geoportal arrojó que la tipología en vivienda en el municipio es: casa con 83%, seguido de apartamentos con un 12% y tipo cuarto con un 5%, esto resalta el uso del suelo en la ciudad y el aprovechamiento del mismo, dadas las dinámicas de desarrollo urbanístico y la clasificación como ciudad intermedia estas tipologías deben cambiar a un mediano plazo para generar una sostenibilidad de la ciudad.

Desde el enfoque de economía urbana utilizado por (Rayuela, 2006) este especifica que:

Una de las líneas de investigación de la economía urbana que aborda de manera más clara la calidad de vida, aunque sea de modo indirecto, es el estudio del crecimiento de las ciudades y las decisiones de localización de individuos y empresas tanto a nivel intra como interurbano. Normalmente el escollo fundamental suele ser el de encontrar factores que hagan que la ciudad atraiga individuos y empresas (p.5).

Desde la línea de investigación de la economía urbana se pudo observar el comportamiento a nivel de ordenamiento territorial que para la fecha sigue siendo desordenado a nivel de estratificación como ubicación de empresas y sitios relevantes de la ciudad, y el crecimiento de los barrios que ha tenido en los últimos años, ya que de pasar de 233 barrios a nivel urbano para el 2012 paso a 466 barrios para el año 2017, este es un punto fundamental para la inversión de nuevo capital en la ciudad ya que el aumento demográfico demanda unidades habitacionales.

7.3 Oferta de vivienda urbana nueva en la ciudad de Villavicencio

Para un análisis completo de la oferta de viviendas nuevas en la ciudad se tuvo en cuenta tanto las viviendas unifamiliares como las viviendas multifamiliares y se identificó los aspectos estructurales de cada una de las viviendas.

7.3.1 Viviendas multifamiliares

De acuerdo con los datos proporcionados por La Galería Inmobiliaria para el periodo de estudio se encontró un total de 27 proyectos de los cuales 4 son proyectos urbanísticos nuevos y 23 son proyectos urbanísticos retomados (etapas nuevas) con una oferta de 736 unidades. Conforme al tipo de vivienda, 13 proyectos son tipo casa y 14 tipo apartamento, en la clasificación de vivienda, se halló que 7 proyectos son Vis, 4 son Vip/Vis y 16 son no Vis, con un estrato promedio de 3, en cuanto al precio promedio por metro cuadrado de cada vivienda es de \$ 2.317.650, con un área aproximada de 107,3 m² y un precio promedio total por inmueble de \$ 284.863.200.

Una de las constructoras con mas presencia en la ciudad es Amarilo, debido a la diversificación que tienen en su portafolio de vivienda Vis y No Vis. Según un artículo publicado en la revista (Dinero,2017) especifica que la constructora es:

Amarilo, una de las más grandes compañías en construcción de vivienda, hizo su tarea incursionando en otras ciudades y el éxito ha sido evidente. No sólo buscó proyectos en ciudades grandes como Barranquilla o Cartagena, sino que ahora entró con fuerza en ciudades intermedias como Villavicencio y en pequeñas como Cota, Sopó y Ricaurte.
(párr.2)

Esto se dio ya que la constructora busco nuevos mercados dados la ubicación geográfica y estratégica siendo Villavicencio un punto de éxito para la compañía.

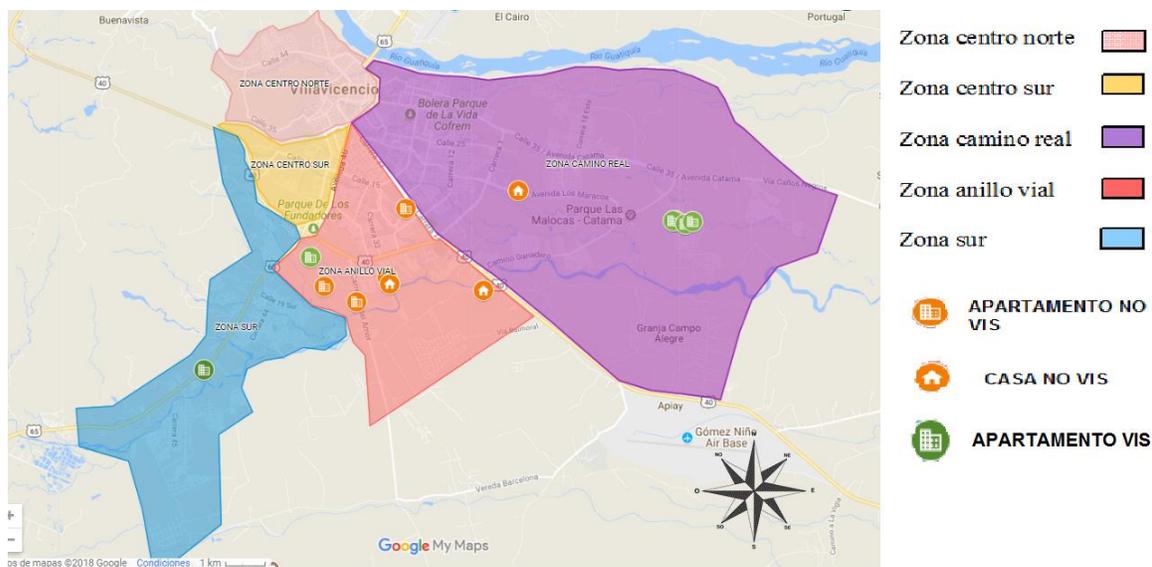


Figura 26. Mapa proyectos zonas municipio de Villavicencio. (Fuente: elaboración propia basada en el mapa de Villavicencio La Galería inmobiliaria)

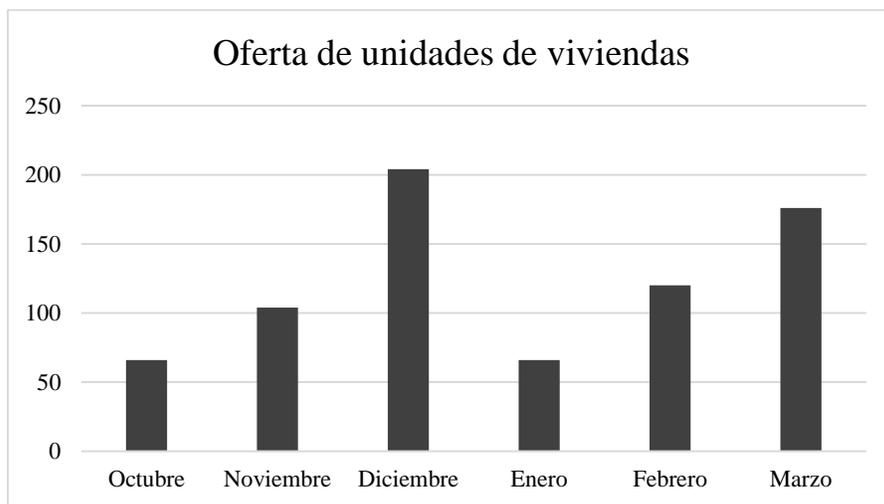


Figura 27. Gráfico oferta de viviendas de oct-17 a mar-18 (Fuente: elaboración propia basada en el mapa de Villavicencio La Galería inmobiliaria)

En el mes de octubre del año 2017 se ofertaron 3 proyectos con un total de 66 viviendas, para el mes de noviembre del mismo año se ofertaron 2 proyectos con 104 viviendas, en el mes de diciembre se ofertaron 4 proyectos con 204 viviendas, en el mes de enero del año 2018 se ofertaron 7 proyectos con 66 viviendas, para el mes de febrero se ofertaron 3 proyectos con 120 viviendas y en el mes de marzo se ofertaron 8 proyectos con 176 viviendas.

Tabla 3 *Proyectos ofertados en el periodo de estudio de acuerdo a la clasificación del tipo de vivienda*

Mes	Total Proyectos	Vis	No Vis	Vip/Vis
Octubre	3	1	2	0
Noviembre	2	0	1	1
Diciembre	4	3	1	0
Enero	7	0	6	1
Febrero	3	2	0	1
Marzo	8	1	6	1
Total	27	7	16	4

Nota. Fuente: elaboración propia - datos La Galería Inmobiliaria

En la Tabla 3, se observa la tendencia de la oferta de la vivienda en los meses de estudio según el tipo de vivienda (Vis, no Vis, o Vip/Vis) y se analiza que en los meses de enero y marzo fue cuando se ofertó en mayor proporción los proyectos, 6 en cada mes y estos son tipo no Vis.

El mes de diciembre fue cuando los proyectos Vis se ofertaron en mayor cantidad (3), seguido del mes de febrero con 2 proyectos ofertados, el mes de marzo y octubre con 1 proyecto ofertado en cada mes.

La tendencia de los proyectos tipo Vip/Vis es constante en los primeros 3 meses del año 2018 con una oferta total de 1 proyecto por mes.

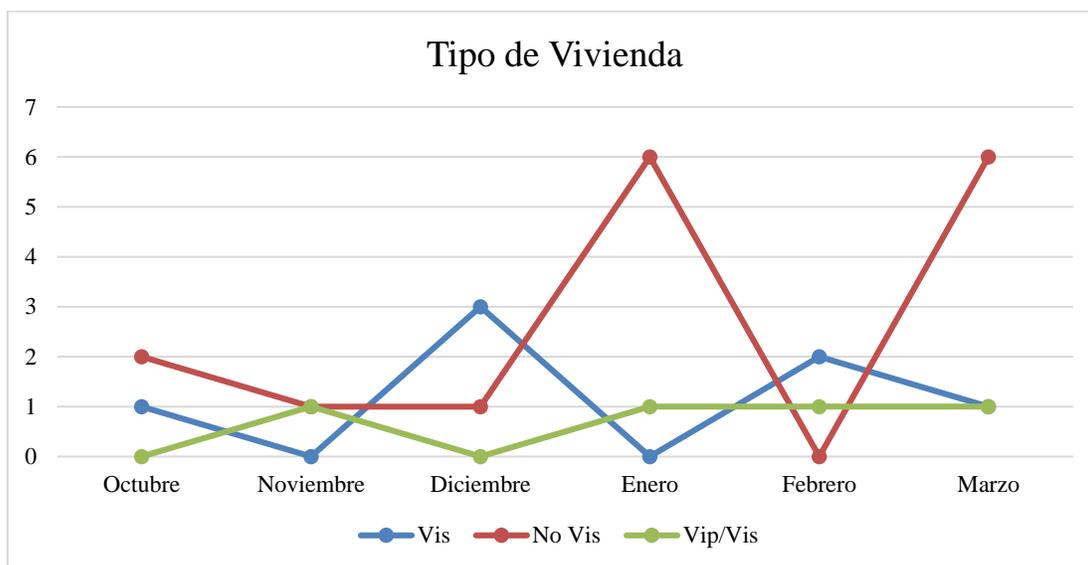


Figura 28. Gráfico tendencia de la oferta de viviendas de oct-17 a mar-18 (Fuente: elaboración propia basada en el mapa de Villavicencio La Galería inmobiliaria).

Tabla 4 *Oferta de vivienda de acuerdo a la clasificación del tipo de vivienda y de las unidades ofertadas*

Tipo	Proyectos ofertados	Oferta de unidades de viviendas
Vis	7	340
Vip/Vis	4	180
No Vis	16	216
Total	27	736

Nota. Fuente: elaboración propia - datos La Galería Inmobiliaria

En la tabla 4 se analiza que el tipo de vivienda Vis oferta la mayor cantidad unidades de viviendas, 340 con un total de 16 proyectos, seguido del tipo de vivienda no Vis el cual oferta un 216 inmuebles con la mayor cantidad de proyectos ofertados que en total son 7 y finalmente el tipo de vivienda Vip/Vis oferta una cantidad menor de 180 inmuebles con solo 4 proyectos ofertados en total.

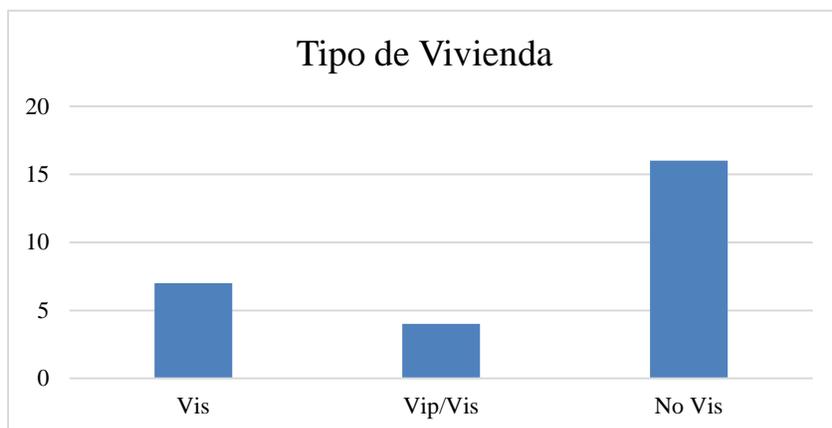


Figura 29 . Gráfico de proyectos de acuerdo a la clasificación del tipo de vivienda (Fuente: elaboración propia basada en el mapa de Villavicencio La Galería inmobiliaria).

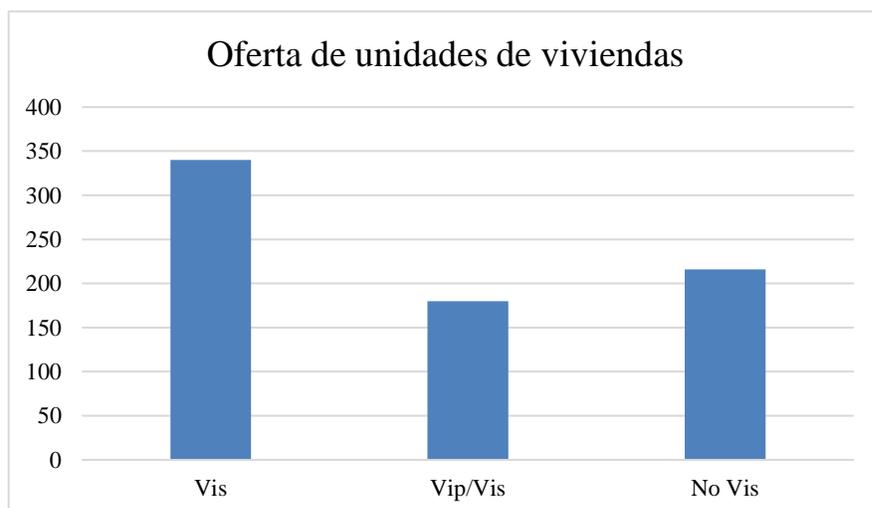


Figura 30. Gráfico de proyectos de acuerdo a la oferta de unidades de vivienda (Fuente: elaboración propia basada en el mapa de Villavicencio La Galería inmobiliaria).

Tabla 5. *Oferta de vivienda de acuerdo al tipo (Casa/Apartamento)*

Vivienda tipo	Proyectos de vivienda			Oferta de unidades de viviendas				
	Vis	No Vis	Vip/Vis	Total	Vis	No Vis	Vip/Vis	Total
Casa	0	13	0	13	0	84	0	84
Apartamento	7	3	4	14	340	132	180	652
Total	7	16	4	27	340	216	180	736

Nota. Fuente: elaboración propia - datos La Galería Inmobiliaria.

En la tabla 5 se analiza que la vivienda tipo casa oferta únicamente viviendas no Vis con un total de 13 proyectos y 84 inmuebles, en cuanto a la vivienda tipo apartamento oferta un total

de 14 proyectos con 652 inmuebles clasificados en 7 proyectos Vis con 340 inmuebles, 3 proyectos no Vis con 132 inmuebles y 4 proyectos Vip/Vis con 180 inmuebles.

Tabla 6 *Oferta de unidades de viviendas según zona*

Zona	Proyectos ofertados	Oferta de unidades de viviendas
Anillo Vial	18	362
Camino Real	7	274
Sur	2	100
Centro norte	0	0
Centro sur	0	0
Total	27	736

Nota. Fuente: elaboración propia - datos La Galería Inmobiliaria

En la tabla 6 se encuentra el total de proyectos multifamiliares divididos en las zonas y se analiza que, en la *zona anillo vial* se concentran 18 proyectos con un total de 362 inmuebles, en la *zona camino real* se hallan 7 proyectos con 274 inmuebles, en la *zona sur* se encuentra 2 proyectos con 100 inmuebles y cabe resaltar que en las *zonas centro sur* y *centro norte* no existen proyectos ofertados.

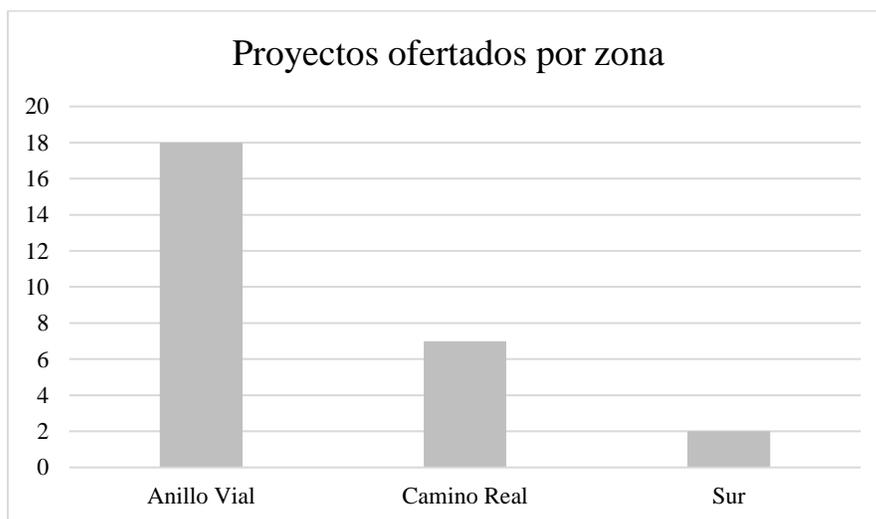


Figura 31. Gráfico de proyectos ofertados por zona (Fuente: elaboración propia basada en el mapa de Villavicencio La Galería inmobiliaria).

Bosques de la Providencia Eta II- Casas	3.542.857	Serinco	3	Casa	175,00
Bosques de la Providencia Eta II- Casas	3.425.000	Serinco	3	Casa	200,00
Bosques de la Providencia Eta II- Casas	3.425.000	Serinco	3	Casa	200,00
Bosques de la Providencia Eta II- Casas	3.181.818	Serinco	3	Casa	220,00
Bosques de la Providencia Eta II- Casas	2.550.000	Serinco	3	Casa	300,00
Prados de Mavicure-Magla		Inv. Magla	4	Casa	
Bosques de la Providencia Eta II- Casas		Serinco	3	Casa	

Nota. Fuente: elaboración propia - datos La Galería Inmobiliaria

En la zona se encuentran las constructoras Amarillo que oferta 5 proyectos, Constructora BGR con 2 proyectos, Pro&co Inv. con 2 proyectos, Inv. Magla con 3 proyectos y Serinco con 6 proyectos.

Conforme al tipo de vivienda, 11 proyectos son tipo casa y 7 tipo apartamento, en la clasificación de vivienda, se halló que 14 proyectos son no Vis y 4 son Vip/Vis, con un estrato promedio de 3, en cuanto al precio promedio por metro cuadrado de cada vivienda es de \$ 2.620.071, con un área aproximada de 120,8 m² y un precio promedio total por inmueble de \$ 335.909.063.

Proyecto Hacienda Rosablanca "Ocarro"

Según la tabla 8 que son datos proporcionados por La Galería Inmobiliaria este es un proyecto retomado (etapa) tipo apartamento no Vis, ubicado en Hda Rosa Blanca Mz 8^a, construido y ofertado por la constructora Amarillo lanzado en el mes de octubre del año 2017 y es financiado por Davivienda, el proyecto está en estado de construcción, y actualmente se están construyendo 12 inmuebles sin embargo aún no se han terminado, tiene una área de 77,0

m2, el precio por m2 es de \$ 2.829.610, estrato 4, se oferta en total 24 inmuebles y el precio a la fecha es de \$ 210.000.000.

El tipo de urbanización es cerrado, la torre tiene un total de 13 pisos, cuenta con portería, salón comunal, parque infantil, gimnasio dotado, planta eléctrica parcial, shunt de basuras, ascensor, zonas verdes y parque comunal, piscina, 1 garaje que es descubierto sencillo y el valor del garaje es incluido en el precio, el inmueble además de sala comedor y cocina cuenta con 3 alcobas, 3 baños, y un estudio

Tabla 8 *Características Proyecto Hacienda Rosablanca "Ocarro"*

Proyecto Hacienda Rosablanca "Ocarro"	
Precio a la fecha	\$ 210.000.000
Precio m2	\$ 2.829.610
Estrato	4
Tipo	Apto.
Área	77,0
Alcobas	3
Baños	2
Garajes	1
Portería	Si
Salón Comunal	Si
Parque Infantil	Si
Canchas	No
Gimnasio	Dotado
Planta Eléctrica	Parcial
Shut Basuras	Shut
Sauna, turco, jacuzzi	No
Ascensor	Si
Otro	zonas verdes
Parque Comunal	Si
Tipo Urbanización	Cerrado
Piscina	Si
Estudio/Estar	Estudio
Garaje (si o no)	Desc. Sencillo
Valor Garaje	incluidos
Coordenadas	4.109747,-73.639799
Oferta Total etapa	24

Nota. Fuente: La Galería Inmobiliaria

En la Tabla 9 se observa los kilómetros de distancia que hay a los lugares más comunes de la ciudad y el tiempo que se demora en llegar a dichos lugares desde el Hacienda Rosablanca "Ocarro" en automóvil por la ruta más cercana.

Tabla 9 *Distancias a lugares representativos de Villavicencio desde Hacienda Rosablanca "Ocarro"*

Proyecto	Hacienda Rosablanca "Ocarro"	
	Kilómetros	Tiempo
Primavera Urbana	4,6 km	11 min
Viva Villavicencio	3,2 km	7 min
Unicentro	5,1 km	14 min
Centro	6,7 km	17 min
Capachos	4,9 km	12 min
Fundadores	3,2 km	7 min
Villacentro	4,6 km	10 min

Nota. Fuente: Elaboración propia con ayuda de la herramienta Google Maps.

Proyecto Los Nogales



Figura 33. Fotografía proyecto Los nogales zona anillo vial.(Fuente: elaboración propia)

Este es un proyecto retomado (etapa) tipo apartamento no Vis, ubicado detrás de Semillano y del centro comercial Único, construido y ofertado por la constructora BGR lanzado en el mes de noviembre del año 2017, el proyecto está en estado Prev./Desist./, así como se observa en la Tabla 11 tiene una área de 65,5 m², el precio por m² es de \$ 2.846.213, estrato 4, se oferta en total 64 inmuebles y el precio a la fecha es de \$ 186.370.000.

El tipo de urbanización es cerrado, cuenta con portería, salón comunal, parque infantil, shunt de basuras, ascensor y parque comunal, piscina, 1 garaje que es cubierto sencillo y el valor del garaje es incluido en el precio, el inmueble además de sala comedor y cocina cuenta con 3 alcobas y 2 baños.

Tabla 10 *Características Proyecto Hacienda Los Nogales*

Proyecto Los Nogales	
Precio a la fecha	\$ 186.370.000
Precio m2	\$ 2.846.213
Estrato	4
Tipo	Apto.
Área	65,5
Alcobas	3
Baños	2
Garajes	1
Portería	Si
Salón Comunal	Si
Parque Infantil	Si
Canchas	No
Gimnasio	Por definir
Planta Eléctrica	No
Shut Basuras	Shut
Sauna, turco, jacuzzi	No
Ascensor	Si
Parque Comunal	Si
Tipo Urbanización	Cerrado
Piscina	Si
Piso	tr1-703
Área Terraza o Balcón	-7
Estudio/Estar	No
Garaje (si o no)	Cubierto Sencillo
Valor Garaje	Incluido
Coordenadas	4.126179,-73.622483
Oferta Total etapa	64

Nota. Fuente: La Galería Inmobiliaria

En la Tabla 11 se observa los kilómetros de distancia que hay a los lugares más comunes de la ciudad y el tiempo que se demora en llegar a dichos lugares desde el proyecto Los Nogales en automóvil por la ruta más cercana.

Tabla 11 *Distancias a lugares representativos de Villavicencio desde el Proyecto Los Nogales*

Proyecto	Proyecto Los Nogales	
	Kilómetros	Tiempo
Primavera Urbana	3,4 km	13 min
Viva Villavicencio	5,1 km	9 min
Unicentro	3,3 km	9 min
Centro	4,7 km	14 min
Capachos	6,8 km	14 min
Fundadores	5,1 km	9 min
Villacentro	3,4 km	12 min

Nota. Fuente: Elaboración propia con ayuda de la herramienta Google Maps.

Proyecto Arboleda Campestre

Este es un proyecto retomado (etapa) tipo apartamento no Vis, ubicado en la glorieta carretera del amor contiguo apartamentos Amarillo, construido y ofertado por la constructora BGR lanzado en el mes de diciembre del año 2017, el proyecto está en estado Prev., así como se observa en la Tabla 13 tiene una área de 65,74m², el precio por m² es de \$ 2.715.561, estrato 4, se oferta en total 44 inmuebles y el precio a la fecha es de \$ 172.231.000.

El tipo de urbanización es cerrado, cuenta con portería, salón comunal, parque infantil, canchas múltiples, espacio para el gimnasio, planta eléctrica parcial, shunt de basuras, ascensor y parque comunal, zonas verdes, piscina, 1 garaje que es cubierto sencillo y el valor del garaje es incluido en el precio, el inmueble además de sala comedor y cocina cuenta con 3 alcobas, 2 baños, tiene espacio para el estudio y un área destinada para el balcón de 3 m².

Tabla 12 *Características Proyecto Arboleda Campestre*

Proyecto Arboleda Campestre	
Precio a la fecha	\$ 172.231.000
Precio m2	\$ 2.715.561
Estrato	4
Tipo	Apto.
Área	65,74
Alcobas	3
Baños	2
Garajes	1
Portería	Si
Salón Comunal	Si
Parque Infantil	Si
Canchas	Múltiple
Gimnasio	Espacio
Planta Eléctrica	Parcial
Shut Basuras	Shut
Sauna, turco, jacuzzi	No
Ascensor	Si
Otro	zonas verdes
Parque Comunal	Si
Tipo Urbanización	Cerrado
Piscina	Si
Estudio/Estar	Espacio
Garaje (si o no)	Cubierto Sencillo
Valor Garaje	Incluido
Coordenadas	4.106494,-73.632877
Oferta Total etapa	44

Nota. Fuente: La Galería Inmobiliaria

En la Tabla 13 se observa los kilómetros de distancia que hay a los lugares más comunes de la ciudad y el tiempo que se demora en llegar a dichos lugares desde el proyecto Arboleda Campestre en automóvil por la ruta más cercana.

Tabla 13 *Distancias a lugares representativos de Villavicencio desde el Proyecto Arboleda Campestre*

Proyecto	Arboleda Campestre	
	Kilómetros	Tiempo
Primavera Urbana	4,2 km	10 min
Viva Villavicencio	3,3 km	8 min
Unicentro	4,7 km	9 min
Centro	6,3 km	15 min
Capachos	4,5 km	11 min
Fundadores	2,8 km	6 min
Villacentro	4,2 km	8 min

Nota. Fuente: Elaboración propia con ayuda de la herramienta Google Maps.

Proyecto Prados de Mavicure – Magla



Figura 34. Fotografía proyecto Prados Mavicure Magla / Pro&Co.(Fuente: elaboración propia)

Este es un proyecto nuevo que se oferto en enero del año 2018, 2 etapas, las dos etapas son tipo casa no Vis, ubicadas detrás de Multifamiliares Los Centauros Mz H11-H12, construidas

y ofertadas por la constructora Inv. Magla, el proyecto está en estado en construcción el tipo de urbanización es abierto, y se oferta en total 18 inmuebles entre las dos etapas.

Tabla 14 *Características Proyecto Prados de Magla*

Proyecto Prados de Mavicure- Magla		
Características	Etapa A	Etapa B
Precio a la fecha	\$ 193.642.000	\$ 209.302.000
Precio m2	\$ 1.867.509	\$ 1.867.267
Estrato	4	4
Área	103,69	112,09
Alcobas	3	3
Baños	3	3
Garaje	1	1
Portería	No	No
Salón Com.	No	No
Parque Inf.	Si	Si
Canchas	No	No
Gimnasio	No	No
Planta Eléct.	No	No
Shut Basuras	No	No
Piso	3	2
Piscina	No	No
Área Lote / Jardín	0	0
Área Terraza o Balcón	0	0
Estudio/Estar	Estudio	Estudio
Garaje (si o no)	Cub. Sencillo	Cub. Sencillo
Coordenadas	4.110278, -73.625937	4.110278, -73.625937
Estado	Const./	Const./
Oferta total de inmuebles	18	

Nota. Fuente: La Galería Inmobiliaria

Proyecto Prados de Mavicure- Magla (Etapa A)

Esta etapa tiene un área de 103,69 m², el precio por m² es de \$ 1.867.509 y el precio a la fecha del inmueble es de \$ 193.642.000, cuenta con parque infantil, estrato 4, la casa costa de 3 pisos, 1 garaje que es cubierto sencillo y el valor del garaje es incluido en el precio, el inmueble además de sala comedor y cocina cuenta con 3 alcobas, 3 baños, estudio y un área destinada para patio de -6 m².

Proyecto Prados de Mavicure- Magla (Etapa B)

Esta etapa tiene un área de 112,09m², el precio por m² es de \$ 1.867.267 y el precio a la fecha del inmueble es de \$ 209.302.000, cuenta con parque infantil, estrato 4, la casa costa de 2 pisos, 1 garaje que es cubierto sencillo y el valor del garaje es incluido en el precio, el inmueble además de sala comedor y cocina cuenta con 3 alcobas, 3 baños, estudio y un área destinada para patio de -6 m².

En la Tabla 15 se observa los kilómetros de distancia que hay a los lugares más comunes de la ciudad y el tiempo que se demora en llegar a dichos lugares desde el proyecto Prados de Mavicure - Magla en automóvil por la ruta más cercana.

Tabla 15 *Distancias a lugares representativos de Villavicencio desde el Proyecto Prados de Mavicure- Magla*

Proyecto	Prados de Mavicure- Magla	
	Kilómetros	Tiempo
Primavera Urbana	4,6 km	11 min
Viva Villavicencio	3,7 km	9 min
Unicentro	5,1 km	11 min
Centro	6,7 km	16 min
Capachos	4,9 km	12 min
Fundadores	3,2 km	7 min
Villacentro	4,6 km	10 min

Nota. Fuente: Elaboración propia con ayuda de la herramienta Google Maps

Proyecto Prados de Mavicure-Pro&Co

Este es un proyecto retomado (etapa) que oferto en enero del año 2018, 2 nuevas etapas, las dos etapas son tipo casa no Vis, ubicadas detrás de Multifamiliares Los Centauros Mz H4, construidas y ofertadas por la constructora Pro&co Inv, el proyecto está en estado.

Prev./Term./, el tipo de urbanización es abierto, y se oferta en total 6 inmuebles entre las dos etapas.

Tabla 16 *Características Proyecto Prados de Mavicure-Pro&Co*

Proyecto Prados de Mavicure-Pro&Co		
Características	Etapas A	Etapas B
Precio a la fecha	\$ 231.000.000	\$ 229.000.000
Precio m2	\$ 2.138.889	\$ 2.494.382
Estrato	3	3
Área	108,00	89,00
Alcobas	3	3
Baños	4	3
Garaje	1	1
Portería	Si	Si
Salón Com.	Si	Si
Parque Inf.	No	No
Canchas	No	No
Gimnasio	No	No
Planta Eléct.	No	No
Shut Basuras	Cuarto	Cuarto
Piso	3	2
Ter.	4	1
Área Patio	0	0
Área Lote / Jardín	0	0
Área Terraza o Balcón	-3	-3
Estudio/Estar	Estar	No
Garaje (si o no)	Cub. Sencillo	Cub. Sencillo
Coordenadas	4.111652,-73.626474	4.111652,-73.626474
Estado	Prev./Term./	Prev./Term./
Oferta total de inmuebles	6	

Nota. Fuente: La Galería Inmobiliaria

Proyecto Prados de Mavicure-Pro&Co (Etapas A)

Esta etapa ya se terminaron 4 inmuebles, cada inmueble tiene un área de 108,0 m2, el precio por m2 es de \$ 2.138.889 y el precio a la fecha del inmueble es de \$ 231.000.000, cuenta con portería, cuarto de basuras y salón comunal, estrato 3, la casa costa de 3 pisos, 1 garaje que es cubierto sencillo y el valor del garaje es incluido en el precio, el inmueble

además de sala comedor y cocina cuenta con 3 alcobas, 4 baños, tiene espacio para el estudio y un área destinada para

Proyecto Prados de Mavicure-Pro&Co (Etapa B)

Esta etapa ya se terminó 1 inmueble, cada inmueble tiene un área de 89,00 m², el precio por m² es de \$ 2.494.382 y el precio a la fecha del inmueble es de \$ 229.000.000, cuenta con portería, cuarto de basuras y salón comunal, estrato 3, la casa costa de 2 pisos, 1 garaje que es cubierto sencillo y el valor del garaje es incluido en el precio, el inmueble además de sala comedor y cocina cuenta con 3 alcobas, 3 baños y un área destinada para

En la Tabla 17 se observa los kilómetros de distancia que hay a los lugares más comunes de la ciudad y el tiempo que se demora en llegar a dichos lugares desde el proyecto Prados de Mavicure-Pro&Co en automóvil por la ruta más cercana.

Tabla 17 *Distancias a lugares representativos de Villavicencio desde el Proyecto Prados de Mavicure-Pro&Co*

Proyecto	Prados de Mavicure-Pro&Co	
	Kilómetros	Tiempo
Primavera Urbana	4,4 km	11 min
Viva Villavicencio	3,5 km	9 min
Unicentro	4,9 km	10 min
Centro	6,6 km	16 min
Capachos	4,7 km	12 min
Fundadores	3,0 km	7 min
Villacentro	4,4 km	10 min

Nota. Fuente: Elaboración propia con ayuda de la herramienta Google Maps.

Proyecto Bosques de la Providencia Eta II-Casas



Figura 35. Fotografía portería proyecto Bosques de la Providencia (Fuente: elaboración propia).

Este es un proyecto que oferta etapas nuevas en marzo del año 2018, las cinco etapas son tipo casa no Vis, ubicadas Vía Puerto López, entrada Vda. Barcelona, cruce río Ocoa, construidas y ofertadas por la constructora Serinco, el proyecto está en estado de preventa, el tipo de urbanización es cerrado y se oferta en total 26 inmuebles entre las cinco etapas.

Tabla 18 *Características Proyecto Bosques de la Providencia Eta II-Casas*

Proyecto Bosques de la Providencia Eta II-Casas					
Características	Etapas A	Etapas B	Etapas C	Etapas D	Etapas E
Precio a la fecha	620.000.000	685.000.000	685.000.000	700.000.000	765.000.000
Precio m2	3.542.857	3.425.000	3.425.000	3.181.818	2.550.000
Área	175,00	200,00	200,00	220,00	300,00
Alcobas	2	3	3	3	4
Baños	1	3	4	4	4
# Garajes	2	2	2	2	2
Portería	Si	Si	Si	Si	Si

Salón Com.	Si	Si	Si	Si	Si
Parque Infantil	Si	Si	Si	Si	Si
Canchas	Si	Si	Si	Si	Si
Shut Basuras	Cuarto	Cuarto	Cuarto	Cuarto	Cuarto
Sauna, Turco, Jacuzzi	Si	Si	Si	Si	Si
Parque Comunal	Si	Si	Si	Si	Si
Tipo Urbanización	Cerrado	Cerrado	Cerrado	Cerrado	Cerrado
Piscina	Si	Si	Si	Si	Si
Tipo	Casa	Casa	Casa	Casa	Casa
Piso	1	1	2	1	2
Prev.	6	5	5	5	5
Área Lote / Jardín	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Estudio/Estar	Estar/Estudio	Estar/Estudio	Estar/Estudio	Estar/Estudio	Estar/Estudio
Garaje (si o no)	Pergola Sencillo				
Valor Garaje	Incluido	Incluido	Incluido	Incluido	Incluido
Tipo VIS	No Vis/				
Coordenadas	4.108928,- 73.606055	4.108928,- 73.606056	4.108928,- 73.606057	4.108928,- 73.606058	4.108928,- 73.606059
Oferta total	26				
Etapa					

Nota. Fuente: La Galería Inmobiliaria

Proyecto Bosques de la Providencia Eta II-Casas (Etapa A)

Esta etapa se encuentra en preventa, cada inmueble tiene un área de 175,0 m2, el precio por m2 es de \$ 3.542.857 y el precio a la fecha del inmueble es de \$ 620.000.000, cuenta con portería, parque infantil, parque comunal, canchas, cuarto de basuras, piscina, sauna, turco, jacuzzi y salón comunal, estrato 3, la casa costa de 1 piso, 2 garajes que son Pergola Sencillo y el valor del garaje es incluido en el precio, la casa además de sala comedor y cocina cuenta con 2 alcobas, 1 baños, 1 estudio (estar) y un área destinada para lote/jardín de 10 m2.

Proyecto Bosques de la Providencia Eta II-Casas (Etapa B)

Esta etapa se encuentra en Prev/ 5 inmuebles, cada inmueble tiene un área de 200 m², el precio por m² es de \$ 3.425.000 y el precio a la fecha del inmueble es de \$ 685.000.000, cuenta con portería, parque infantil, parque comunal, canchas, cuarto de basuras, piscina, sauna, turco, jacuzzi y salón comunal, estrato 3, la casa costa de 1 piso, 2 garajes que son Pergola Sencillo y el valor del garaje es incluido en el precio, la casa además de sala comedor y cocina cuenta con 3 alcobas, 3 baños, 1 estudio (estar) y un área destinada para lote/jardín de 10 m².

Proyecto Bosques de la Providencia Eta II-Casas (Etapa C)

Esta etapa se encuentra en Prev/ 5 inmuebles, cada inmueble tiene un área de 200 m², el precio por m² es de \$ 3.425.000 y el precio a la fecha del inmueble es de \$ 685.000.000, cuenta con portería, parque infantil, parque comunal, canchas, cuarto de basuras, piscina, sauna, turco, jacuzzi y salón comunal, estrato 3, la casa costa de 2 pisos, 2 garajes que son Pergola Sencillo y el valor del garaje es incluido en el precio, la casa además de sala comedor y cocina cuenta con 3 alcobas, 4 baños, 1 estudio (estar) y un área destinada para lote/jardín de 10 m².

Proyecto Bosques de la Providencia Eta II-Casas (Etapa D)

Esta etapa se encuentra en Prev/ 5 inmuebles, cada inmueble tiene un área de 220 m², el precio por m² es de \$ 3.181.818 y el precio a la fecha del inmueble es de \$ 700.000.000, cuenta con portería, parque infantil, parque comunal, canchas, cuarto de basuras, piscina, sauna, turco, jacuzzi y salón comunal, estrato 3, la casa costa de 1 pisos, 2 garajes que son Pergola Sencillo y el valor del garaje es incluido en el precio, la casa además de sala comedor

y cocina cuenta con 3 alcobas, 4 baños, 1 estudio (estar) y un área destinada para lote/jardín de 10 m².

Proyecto Bosques de la Providencia Eta II-Casas (Etapa E)

Esta etapa se encuentra en Prev/ 5 inmuebles, cada inmueble tiene un área de 300 m², el precio por m² es de \$ 2.550.000 y el precio a la fecha del inmueble es de \$ 765.000.000, cuenta con portería, parque infantil, parque comunal, canchas, cuarto de basuras, piscina, sauna, turco, jacuzzi y salón comunal, estrato 3, la casa consta de 2 pisos, 2 garajes que son Pergola Sencillo y el valor del garaje es incluido en el precio, la casa además de sala comedor y cocina cuenta con 4 alcobas, 4 baños, 1 estudio (estar) y un área destinada para lote/jardín de 10 m².

En la Tabla 19 se observa los kilómetros de distancia que hay a los lugares más comunes de la ciudad y el tiempo que se demora en llegar a dichos lugares desde el proyecto Bosques de la Providencia Eta II-Casas en automóvil por la ruta más cercana.

Tabla 19 *Distancias a lugares representativos de Villavicencio desde el Proyecto Bosques de la Providencia Eta II-Casas*

Proyecto	Bosques de la Providencia Eta II-Casas	
	Kilómetros	Tiempo
Primavera Urbana	8,4 km	17 min
Viva Villavicencio	7,3 km	23 min
Unicentro	5,5 km	17 min
Centro	6,8 km	21 min
Capachos	8,7 km	18 min
Fundadores	7,0 km	13 min
Villacentro	8,4 km	16 min

Nota. Fuente: Elaboración propia con ayuda de la herramienta Google Maps

Proyecto Hacienda Rosablanca "Pasollano"



Figura 36. Fotografía -Hacienda Rosa blanca Paso llanos/Ocarros.(Fuente: elaboración propia)

Este es un proyecto retomando que oferto 4 nuevas etapas en diferentes fechas, las cuatro etapas son tipo apartamento Vip/Vis, ubicadas en la calle 6A sur-detrás de multifamiliares Los Centauros, construidas y ofertadas por la constructora Amarillo, el proyecto está en estado Prev.

Las etapas tienen un área de 54m², el precio por m² es de \$ 2.259.259, estrato 2 y el precio a la fecha es de \$ 122.000.000.

El tipo de urbanización es cerrado, la torre tiene un total Tr15-300, cuenta con salón comunal, parque infantil, cuarto de basuras, parque comunal, piscina, 1 garaje que es descubierto sencillo y el valor del garaje es incluido en el precio, el inmueble además de sala comedor y cocina cuenta con 3 alcobas, de 1 a 2 baños, y un área destinada para el balcón de 1 m².

Tabla 20 Características Proyecto Hacienda Rosablanca "Pasollano"

Proyecto Hacienda Rosablanca "Pasollano"				
Características	Etapa A	Etapa B	Etapa C	Etapa D
Fecha inicio	nov-17	ene-18	feb-18	mar-18
Precio a la fecha	122.000.000	122.000.000	122.000.000	122.000.000
Precio m2	2.259.259	2.259.259	2.259.259	2.259.259
Estrato	2	2	2	2
Tipo	Apto.	Apto.	Apto.	Apto.
Área	54,00	54,00	54,00	54,00
Alcobas	3	3	3	3
Baños	1 a 2	1 a 2	1 a 2	1 a 2
Garaje	1 a 3	1 a 3	1 a 3	1 a 3
Portería	No especifica	No especifica	No especifica	No especifica
Salón Comunal	Si	Si	Si	Si
Parque Infantil	Si	Si	Si	Si
Canchas	No	No	No	No
Gimnasio	No	No	No	No
Planta Eléctrica	No	No	No	No
Shut Basuras	Cuarto	Cuarto	Cuarto	Cuarto
Ascensor	No	No	No	No
Parque Comunal	Si	Si	Si	Si
Tipo urbanización	Cerrado	Cerrado	Cerrado	Cerrado
Piscina	Si	Si	Si	Si
Tipo	Apto.	Apto.	Apto.	Apto.
Piso	Tr15-300	Tr15-300	Tr15-300	Tr15-300
Área Terraza o Balcón	-1	-1	-1	-1
Estudio/Estar	No	No	No	No
Garaje (si o no)	Desc. Sencillo	Desc. Sencillo	Desc. Sencillo	Desc. Sencillo
Valor Garaje	Incluido	Incluido	Incluido	Incluido
Coordenadas	4.115981,- 73.642808	4.115981,- 73.642808	4.115981,- 73.642808	4.115981,- 73.642808
Oferta Total	40	20	60	60
etapa				

Nota. Fuente: La Galería Inmobiliaria

En la Tabla 21 se observa los kilómetros de distancia que hay a los lugares más comunes de la ciudad y el tiempo que se demora en llegar a dichos lugares desde el proyecto Hacienda Rosablanca "Pasollano" en automóvil por la ruta más cercana.

Tabla 21 *Distancias a lugares representativos de Villavicencio desde el Proyecto Hacienda Rosablanca "Pasollano"*

Proyecto	Hacienda Rosablanca "Pasollano"	
	Kilómetros	Tiempo
Primavera Urbana	4,2 km	11 min
Viva Villavicencio	3,3 km	9 min
Unicentro	4,7 km	10 min
Centro	6,3 km	16 min
Capachos	4,5 km	12 min
Fundadores	2,8 km	7 min
Villacentro	4,2 km	9 min

Nota. Fuente: Elaboración propia con ayuda de la herramienta Google Maps

7.3.1.2 Zona camino real

En esta zona se concentra 7 proyectos de los cuales 1 es un proyecto urbanístico nuevo y 6 son proyectos retomados (etapas), con una oferta total de 274 unidades.

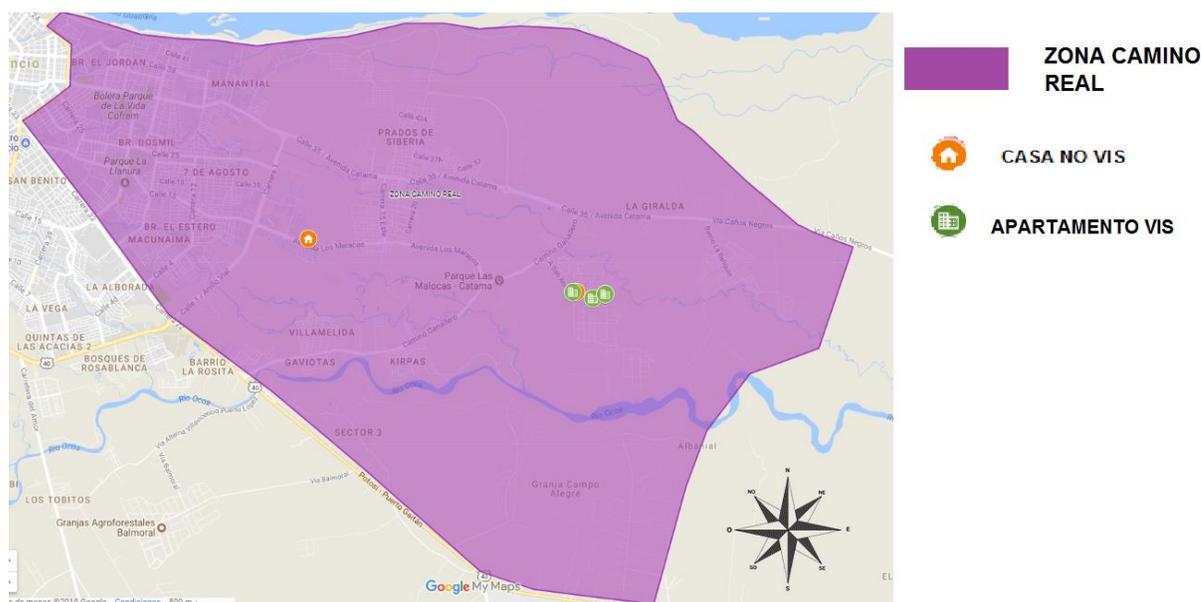


Figura 37. Mapa proyectos zona camino real municipio de Villavicencio. (Fuente: elaboración propia basados en el mapa de Villavicencio La Galería inmobiliaria)

En la Tabla 22 se observa las principales características de los proyectos que se ofertan en la *zona camino real*.

Tabla 22 *Características de los proyectos de la zona camino real*

Proyecto	Precio a la fecha	Precio m2	Constructor	Estrato	Tipo	Área
Palmas de Vallarta	305.000.000	2.103.448	Const. Urbanas	3	Casa	145,0
Torres del Triunfo etapa I	72.500.000	1.542.553	Provento sas	2	Apto.	47,0
Bosques de San Antonio	85.507.300	1.638.130	Kineret Inv. Y Const. Ltda	2	Apto.	60,17
Urb. San Antonio Smz 13*	165.000.000	1.136.364	Const. HL	3	Casa	132,00
Sabana de Oriente	75.500.000	1.638.298	Inv. Llano Hermoso	2	Apto.	47,00
Sabana de Oriente	77.000.000	1.606.382	Inv. Llano Hermoso	2	Apto.	47,00
Sabana de Oriente	77.000.000	1.606.382	Inv. Llano Hermoso	2	Apto.	47,00

Nota. Fuente: La Galería Inmobiliaria

En la zona se encuentran las constructoras Inv. Llano Hermoso que oferta 3 proyectos, y las Constructoras HL, Urbanas, Provento sas, y Kineret Inv. y Const. Ltda cada una con 1 proyecto.

Conforme al tipo de vivienda, 2 proyectos son tipo casa y 5 tipo apartamento, en la clasificación de vivienda, se halló que 2 proyectos son no Vis y 5 son Vis, con un estrato promedio de 2, en cuanto al precio promedio por metro cuadrado de cada vivienda es de \$ 1.610.222, con un área aproximada de 79,7 m2 y un precio promedio total por inmueble de \$ 75.500.000.

Proyecto Palmas de Vallarta

Este es un proyecto retomado (etapa) tipo casa no Vis, ubicado la Calle 15 # 5-64 Este; se encuentra sobre la Av. los Maracos abajo del terminal transportes, construido y ofertado por la constructora Urbanas lanzado en el mes de octubre del año 2017 y es financiado por Bancolombia, el proyecto se encuentra en estado Preventa/Construcción/Terminados, se observa en la Tabla 24 tiene una área de 145 m², el precio por m² es de \$2.103.448, estrato 3, se oferta en total 12 inmuebles y el precio a la fecha es de \$ 305.000.000.

El tipo de urbanización es cerrado, la casa tiene 3 pisos, cuenta con portería, salón comunal, parque infantil, gimnasio dotado, cuarto de basuras, parque comunal, piscina, 2 garajes que es cubierto lineal y el valor del garaje es incluido en el precio, el inmueble además de sala comedor y cocina cuenta con 3 alcobas, 2 baños, 1 estudio, una patio de 6m² y un área destinada para terraza o balcón de 2m².

Tabla 23 *Características Proyecto Palmas de Vallarta*

Proyecto Palmas de Vallarta	
Precio a la fecha	305.000.000
Precio m²	2.103.448
Estrato	3
Tipo	Casa
Área	145,0
Alcobas	3
Baños	3
Garajes	2
Portería	Si
Salón Com.	Si
Parque Infantil	Si
Gimnasio	Dotado
Shut Basuras	Cuarto
Parque Comunal	Si
Tipo Urbanización	Cerrado
Piscina	Si
Piso	3 pisos
Baños	3
Área Patio	-6

Área Lote / Jardín	0
Área Terraza o Balcón	-2
Estudio/Estar	Estudio
Garaje (si o no)	Cubierto Lineal
Coordenadas	4.130092,-73.598629
Oferta total etapa	12

Nota. Fuente: La Galería Inmobiliaria

En la Tabla 24 se observa los kilómetros de distancia que hay a los lugares más comunes de la ciudad y el tiempo que se demora en llegar a dichos lugares desde el proyecto Palmas de Vallarta en automóvil por la ruta más cercana.

Tabla 24 *Distancias a lugares representativos de Villavicencio desde Palmas de Vallarta*

Proyecto	Palmas de Vallarta	
	Kilómetros	Tiempo
Primavera Urbana	14,4 km	25 min
Viva Villavicencio	13,1 km	21 min
Unicentro	10,8 km	23 min
Centro	12,0 km	25 min
Capachos	14,7 km	26 min
Fundadores	13,0 km	21 min
Villacentro	14,4 km	24 min

Nota. Fuente: Elaboración propia con ayuda de la herramienta Google Maps



Figura 38. .Fotografía proyecto Palmas de Vallarta en construcción. (Fuente: elaboración propia).



Figura 39. Fotografía proyecto Palmas de Vallarta en construcción. (Fuente: elaboración propia).

Proyecto Torres del Triunfo Etapa I

Este es un proyecto retomado (etapa) tipo apartamento Vis, ubicado en San Antonio Smz 3c (svCr115b-61 local 1 Alameda del Bosque, frente terminal), construido y ofertado por la constructora Provento S.A.S lanzado en el mes de octubre del año 2017, el proyecto se encuentra en estado Desistido., se observa en la Tabla 26 tiene una área de 47 m2, el precio por m2 es de \$1.542.553, estrato 2, se oferta en total 30 inmuebles y el precio a la fecha es de \$ 72.500.000.

El tipo de urbanización es cerrado, cuenta con portería, salón comunal, cuarto de basuras, parque comunal, garaje comunal descubierto sencillo, el valor del garaje es incluido en el precio y el precio de garaje adicional es de \$ 10.000.000, el inmueble además de sala comedor y cocina cuenta con 2 alcobas y 1 baño.

En el trabajo de campo al ubicar el proyecto se halló que efectivamente no está en construcción, se procedió a llamar a la sala de ventas a lo que nos respondieron que el proyecto fue abandonado ya que en el lote que se iba a realizar la construcción fue invadido.

Tabla 25 Características Torres del Triunfo Etapa I

Proyecto Torres del Triunfo Etapa I	
Precio a la fecha	\$ 72.500.000
Precio m2	\$ 1.542.553
Estrato	2
Tipo	Apto.
Área	47,0
Alcobas	2
Baños	1
Garajes	1 a 3
Portería	Si
Salón Comunal	Si
Shut Basuras	Cuarto
Sauna, turco, jacuzzi	No

Ascensor	No
Otro	No especifica
Parque Comunal	Si
Tipo Urbanización	Cerrado
Piscina	No
Piso	Tr2-300
Baños	1
# Gar.	1 a 3
Estudio/Estar	No
Garaje (si o no)	Comunal
Valor Garaje	Incluido
Tipo Garaje Adicional	Desc. Sencillo / Moto
Valor Garaje Adicional	10.000.000
Coordenadas	4.123680,-73.565776
Oferta Total etapa	30

Nota. Fuente: La Galería Inmobiliaria

Bosques de San Antonio

Este es un proyecto retomado (etapa) tipo apartamento Vis, ubicado en el lote contigua al colegio Arnulfo Briceño frente a Macana, construido y ofertado por la constructora Kineret Inv. Y Const. Ltda, lanzado en el mes de diciembre del año 2017, el proyecto está en estado Prev./Const./, se observa en la Tabla 27 tiene una área de 60,17 m2, el precio por m2 es de \$ 1.638.130, estrato 2, se oferta en total 60 inmuebles y el precio a la fecha es de \$ 85.507.300.

El tipo de urbanización es cerrado, cuenta con portería, salón comunal, parque infantil, cuarto de basuras, y parque comunal, piscina, de 1 a 3 garajes que son comunales y el valor del garaje es incluido en el precio, el inmueble además de sala comedor y cocina cuenta con 3 alcobas, 2 baños y un área de terraza o balcón de -6 m2.

Tabla 26 *Características Proyecto Bosques de San Antonio*

Proyecto Bosques de San Antonio	
Precio a la fecha	85.507.300
Precio m2	1.638.130
Estrato	2

Tipo	Apto.
Área	60,17
Alcobas	3
Baños	2
Garajes	1 a 3
Portería	Si
Salón Comunal	Si
Parque Infantil	Si
Canchas	No
Gimnasio	No
Planta Eléctrica	No
Shut Basuras	Cuarto
Sauna, turco, jacuzzi	No
Ascensor	No
Parque Comunal	Si
Tipo Urbanización	Cerrado
Piscina	Si
Piso	Tr9-300 Fs3
Área Terraza o Balcón	-6
Estudio/Estar	No
Garaje (si o no)	Comunal
Valor Garaje	Incluido
Coordenadas	4.122927,-73.563293
Oferta Total etapa	60

Nota. Fuente: La Galería Inmobiliaria

En la Tabla 27 se observa los kilómetros de distancia que hay a los lugares más comunes de la ciudad y el tiempo que se demora en llegar a dichos lugares desde el proyecto bosques de San Antonio en automóvil por la ruta más cercana.

Tabla 27 Distancias a lugares representativos de Villavicencio desde Bosques de San Antonio

Proyecto	Bosques de San Antonio	
	Kilómetros	Tiempo
Primavera Urbana	14,4 km	25 min
Viva Villavicencio	13,1 km	21 min
Unicentro	10,8 km	23 min
Centro	12,0 km	25 min
Capachos	14,7 km	26 min
Fundadores	13,0 km	21 min
Villacentro	14,4 km	24 min

Nota. Fuente: Elaboración propia con ayuda de la herramienta Google Maps



Figura 40. Fotografía proyecto Bosques de San Antonio en construcción. (Fuente: elaboración propia).



Figura 41. Imagen proyecto Bosques de San Antonio en construcción/terminada. (Fuente: elaboración propia).



Figura 42. . Imagen portería proyecto Bosques de San Antonio. (Fuente: elaboración propia).

Proyecto Urbanización San Antonio Manzana 13*

Este es un proyecto retomado (etapa) tipo casa no Vis, ubicado en San Antonio súper Manzana 13, construido y ofertado por la constructora HL lanzado en el mes de enero del año 2018, el proyecto se encuentra en estado Preventa/Terminado, tiene una área de 132 m2, el precio por m2 es de \$1.136.364, estrato 3, se oferta en total 22 inmuebles de los cuales 15 están en preventa y 4 terminados y el precio a la fecha es de \$ 165.000.000.

El tipo de urbanización es abierto, la casa tiene 2 pisos, 1 garaje que es descubierto sencillo y el valor del garaje es incluido en el precio, el inmueble además de sala comedor y cocina cuenta con 3 alcobas, 4 baños y un área destinada para el patio de -13 m2.

Tabla 28 *Características Proyecto Urbanización San Antonio Manzana 13**

Proyecto Urbanización San Antonio Manzana 13*	
Precio a la fecha	165.000.000
Precio m2	1.136.364
Estrato	3

Tipo	Casa
Área	132,00
Alcobas	3
Baños	4
Garajes	1
Portería	No
Salón Com.	No
Parque Infantil	No
Canchas	No
Gimnasio	No
Planta Eléctrica	No
Shut Basuras	No
Sauna, turco, jacuzzi	No
Parque Comunal	No
Tipo Urbanización	Abierto
Piscina	No
Piso	2P-Cs Med Bif. OG
Prev.	15
Const.	0
Ter.	4
Área Patio	-13
Estudio/Estar	No
Garaje (si o no)	Descubierto sencillo
Valor Garaje	Incluido
Coordenadas	4.123655,-73.565331
Oferta total etapa	22

Nota. Fuente: La Galería Inmobiliaria

En la Tabla 29 se observa los kilómetros de distancia que hay a los lugares más comunes de la ciudad y el tiempo que se demora en llegar a dichos lugares desde el proyecto manzana 13* en automóvil por la ruta más cercana.

Tabla 29 *Distancias a lugares representativos de Villavicencio desde Manzana 13**

Proyecto	Manzana 13*	
	Kilómetros	Tiempo
Primavera Urbana	14,1 km	24 min
Viva Villavicencio	12,7 km	20 min
Unicentro	8,8 km	23 min
Centro	11,5 km	23 min
Capachos	14,4 km	23 min

Fundadores	12,7km	20 min
Villacentro	14,1 km	22 min

Nota. Fuente: Elaboración propia con ayuda de la herramienta Google Maps



Figura 43 . Fotografía proyecto Manzana 13* en construcción. (Fuente: elaboración propia).



Figura 44. . Imagen proyecto Manzana 13* Terminada. (Fuente: elaboración propia).

Proyecto Sabana de Oriente

Este es un proyecto nuevo que oferto en febrero del año 2018, una nueva etapa y en marzo otra etapa, las dos son tipo apartamento Vis, ubicadas en San Antonio detrás del Colegio,

construidas y ofertadas por la constructora Inv. Llano Hermoso, el proyecto está en estado.

Preventa y el tipo de urbanización es cerrado.

Tabla 30 *Características Proyecto Sabana de Oriente*

Proyecto Sabana de Oriente		
Características	Etapa A	Etapa B
Precio a la fecha	75.500.000	77.000.000
Precio m2	1.606.382	1.638.298
Estrato	2	2
Tipo	Apto.	Apto.
Área	47,00	47,00
Alcobas	2	2
Baños	1	1
Garajes	1 a 3	1 a 3
Portería	Si	Si
Salón Com.	Si	Si
Parque Infantil	Si	Si
Canchas	No	No
Gimnasio	No	No
Planta Eléctrica	No	No
Shut Basuras	Cuarto	Cuarto
Sauna, turco, jacuzzi	No	No
Ascensor	No	No
Parque Comunal	Si	Si
Tipo Urbanización	Cerrado	Cerrado
Piscina	Si	Si
Piso	Tr5-300	Tr5-300
Estudio/Estar	No	No
Garaje (si o no)	Comunal	Comunal
Valor Garaje	Incluido	Incluido
Coordenadas	4.123448, -73.561700	4.123448, -73.561700
Oferta Total etapa	60	90

Nota. Fuente: La Galería Inmobiliaria

Proyecto Sabana de Oriente

Esta etapa se oferto en el mes de febrero del año 2018, con un total de 60 inmuebles, cada inmueble tiene un área de 47 m2, el precio por m2 es de \$ 1.606.382y el precio a la fecha del

inmueble es de \$ 75.500.000, este precio refiere a los apartamentos ubicados en la parte centro de la torre. Cuenta con portería, salón comunal, parque infantil, parque comunal, cuarto de basuras, piscina, estrato 2, la torres es de 5 pisos, también cuenta con garaje comunal y el valor del garaje es incluido en el precio, el inmueble además de sala comedor y cocina cuenta con 2 alcobas y 1 baño.

Proyecto Sabana de Oriente

Esta etapa se oferto en el mes de marzo del año 2018, con un total de 90 inmuebles, cada inmueble tiene un área de 47 m2, el precio por m2 es de \$ 1.638.298 y el precio a la fecha del inmueble es de \$ 77.000.000, este precio refiere a los apartamentos ubicados en los costados de la torre, es más elevado debido a que al ser esquineros tiene más ventanas. El conjunto cuenta con portería, salón comunal, parque infantil, parque comunal, cuarto de basuras, piscina, estrato 2, la torres es de 5 pisos, también cuenta con garaje comunal y el valor del garaje es incluido en el precio, el inmueble además de sala comedor y cocina cuenta con 2 alcobas y 1 baño.

En la Tabla 31 se observa los kilómetros de distancia que hay a los lugares más comunes de la ciudad y el tiempo que se demora en llegar a dichos lugares desde el proyecto sabana de oriente en automóvil por la ruta más cercana.

Tabla 31 *Distancias a lugares representativos de Villavicencio desde Sabana de Oriente*

Proyecto	Sabana de Oriente	
	Kilómetros	Tiempo
Primavera Urbana	14,6 km	25 min
Viva Villavicencio	13,3 km	21 min
Unicentro	10,9 km	23 min
Centro	12,2 km	25 min

Capachos	14,9 km	25 min
Fundadores	12,6 km	20 min
Villacentro	14,6 km	24 min

Nota. Fuente: Elaboración propia con ayuda de la herramienta Google Maps



Figura 45. . Imagen planos distribución proyecto Sabana de Oriente. (Fuente: elaboración propia con el plano de la sala de ventas del proyecto Sabana de Oriente).



Figura 46. Imagen proyecto Sabana de Oriente en construcción. (Fuente: elaboración propia).

7.3.1.3.Zona Sur

En esta zona se concentra 1 proyecto de los cuales uno es un proyecto urbanístico nuevo y la etapa de este, con una oferta total de 100 unidades.

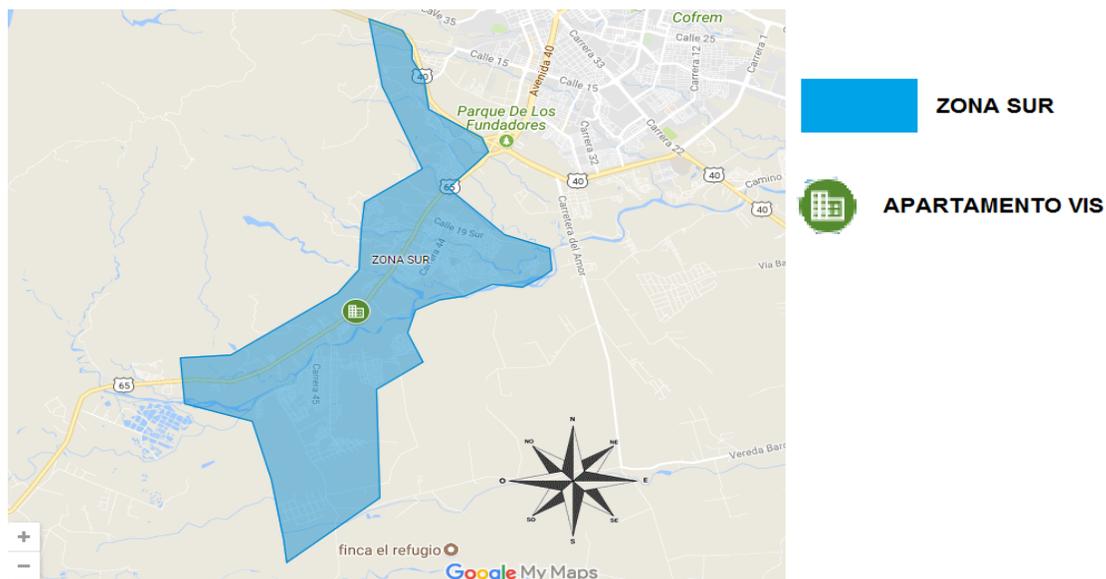


Figura 47. . Mapa proyectos zona centro sur municipio de Villavicencio. (Fuente: elaboración propia basada en el mapa de Villavicencio La Galería inmobiliaria)

En la Tabla 32 se observa las principales características de los proyectos que se ofertan en la zona sur.

Tabla 32 *Características de los proyectos de la zona sur*

Proyecto	Precio a la fecha	Precio m2	Constructor	Estrato	Tipo	Área
Reserva del Samán	97.719.000	1.687.720	Occis - Const. OPS	2	Apt o.	57,90
Reserva del Samán	103,500,000	1.677.472	Occis - Const. OPS	2	Apt o.	61,7

Nota. Fuente: La Galería Inmobiliaria.

En la zona se encuentra las constructora Occis - Const. OPS que oferta 2 proyectos. Conforme al tipo de vivienda, los proyectos son tipo apartamento, en la clasificación de vivienda, se halló que son Vis, con un estrato de 2, en cuanto al precio promedio por metro cuadrado es de \$ 1.682.596, con un área aproximada de 59,8 m2 y un precio promedio total de \$ 97.719.000.

Proyecto Reserva del Samán

Este es un proyecto nuevo que oferto en diciembre del año 2017, y adicional oferto una etapa, las dos son tipo apartamento Vis, ubicadas en el Km 5 vía Acacias, samán de la rivera, construidas y ofertadas por la constructora Occis - Const. OPS, el proyecto está en estado. Prev., el tipo de urbanización es cerrado y oferta un total de 100 unidades.

El proyecto Reserva del Samán, como se observa en la Tabla 33 tiene un área de 57,90 m2, el precio por m2 es de \$1.687.720, estrato 2, se oferta en total 80 inmuebles con un precio a la fecha de \$ 97.719.000.

La torre de los apartamentos tiene 5 pisos, cuenta con portería, salón comunal, parque infantil, shut de basura, ascensor, parque comunal, piscina, zonas verdes, garaje comunal y el valor del garaje es incluido en el precio, el inmueble además de sala comedor y cocina cuenta con 3 alcobas, 1 baño y un área destinada para balcón de 4 m2.

Tabla 33 *Características del proyecto Reserva del Samán*

Proyecto Reserva del Samán		
Proyecto/Etapa	Tipo 1	Tipo 2
Precio a la fecha	97.719.000	103,500,000
Precio m2	1.687.720	1.677.472
Estrato	2	2
Tipo	Apto.	Apto.
Área	57,90	61,70
Alcobas	3	3
Baños	1	1
Garajes	1 a 3	1 a 3
Portería	Si	Si
Salón Com.	Si	Si
Parque Infantil	Si	Si
Canchas	No	No
Gimnasio	No	No
Planta Eléctrica	No	No
Shut Basuras	Shut	Shut
Sauna, turco, jacuzzi	No	No
Ascensor	Si	Si
Otro	Zonas verdes	No especifica
Parque Comunal	Si	Si
Tipo Urbanización	Cerrado	Cerrado
Piscina	Si	Si
Piso	Piso 5	Piso 5
Área Terraza o Balcón	-4	-6
Estudio/Estar	No	No
Garaje (si o no)	Comunal	Comunal
Valor Garaje	Incluido	Incluido
Tipo VIS	Vis	Vis/
Coordenadas	4.092107, -73.665332	4.092107, -73.665332
Estado	Prev./	Prev./
Oferta Total etapa	80	20

Nota. Fuente: La Galería Inmobiliaria

La etapa Reserva del Samán, tiene un área de 61,70 m², el precio por m² es de \$ 1.677.472, estrato 2, se oferta en total 20 inmuebles con un precio a la fecha de \$ 103.500.000.

La torre de los apartamentos tiene 5 pisos, cuenta con portería, salón comunal, parque infantil, shut de basura, ascensor, parque comunal, piscina, garaje comunal y el valor del garaje es incluido en el precio, el inmueble además de sala comedor y cocina cuenta con 3 alcobas, 1 baño y un área destinada para balcón de 6 m².



Figura 48. . Imagen planos distribución proyecto Reserva del Samán. (Fuente: elaboración propia con el plano de la sala de ventas del proyecto Reserva del Samán).



Figura 49 . Imagen predio donde se ubicara el proyecto Reserva del Samán. (Fuente: elaboración propia).

7.3.2. Viviendas unifamiliares

De acuerdo con los datos proporcionados por La Curaduría de Villavicencio para el periodo de estudio se encontró un total de 157 licencias aprobadas con una vigencia de 1 año cada una, de las cuales 146 se denominan viviendas unifamiliares, 4 bifamiliares, 4 multifamiliares y 2 licencias de construcción de vivienda de interés prioritario (VIP), con una proyección de construcción total de 1356 viviendas, con un estrato promedio de 2 y un área aproximada de 100,88 m².

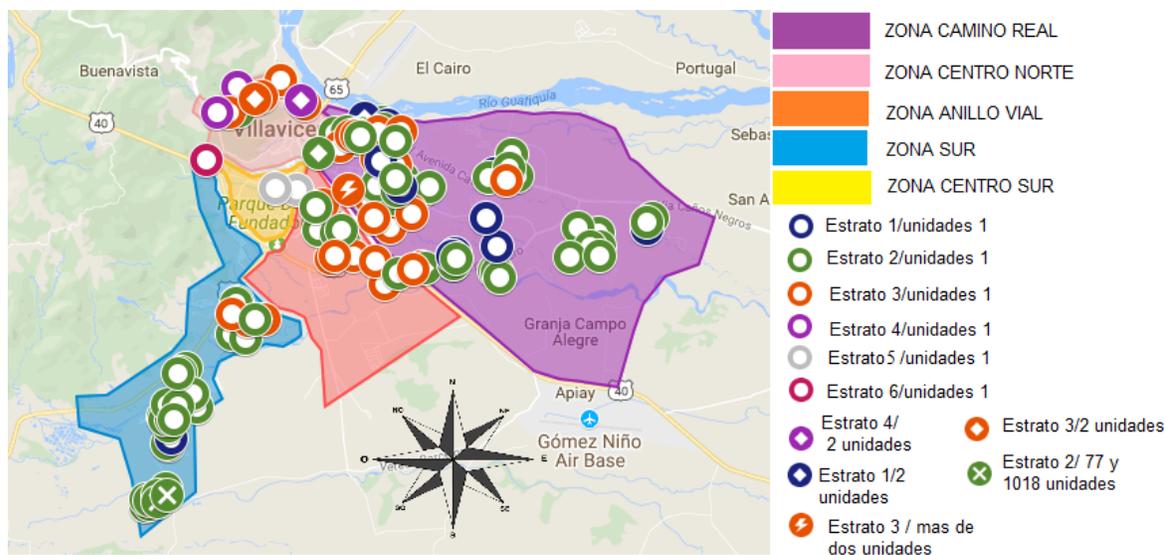


Figura 50. Mapa licencias unifamiliares . (Fuente: elaboración propia)

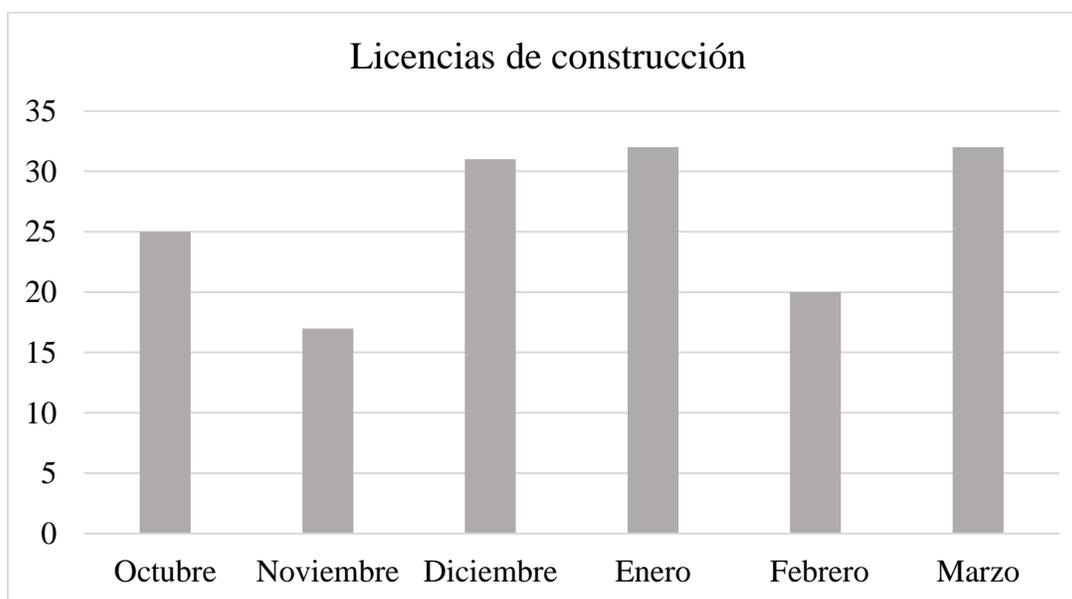


Figura 51. Gráfico oferta de vivienda unifamiliar de oct-17 a mar-18 (Fuente: elaboración propia basada en el las licencias de construcción de La Curaduría Urbana de Villavicencio).

En el mes de octubre del año 2017 se aprobaron 25 licencias para la construcción de 28 viviendas, para el mes de noviembre del mismo año se aprobaron para la construcción de viviendas 17 licencias, en diciembre se aprobaron 31 licencias para 32 viviendas, en enero 32

licencias para 1049 viviendas, en febrero 20 licencias para 196 viviendas y en marzo del presente año 32 licencias para 34 viviendas nuevas.

En cuanto al tipo de persona que realizó la gestión de la licencias, el 97 % es persona natural y el 3% es persona jurídica, también se encontró que el 93% de las licencias son destinadas al uso exclusivamente residencial mientras que el 7% tienen un uso residencial – comercial, es decir que 12 viviendas poseen local comercial, además solo 18 licencias tienen estacionamiento para vehículo y 55 disfrutan de antejardín

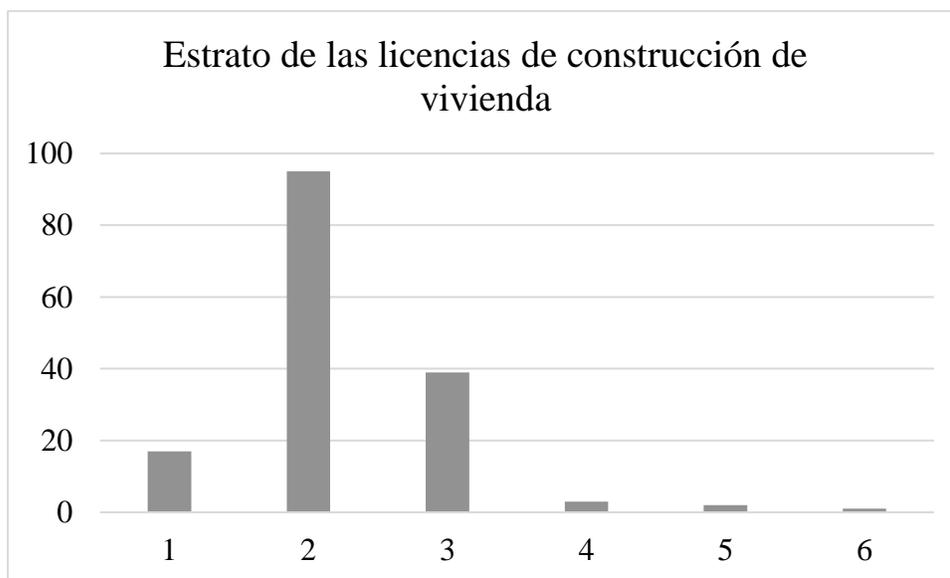


Figura 52. . Gráfico estrato de las licencias de construcción de vivienda (Fuente: elaboración propia basada en el las licencias de construcción de La Curaduría Urbana de Villavicencio).

En la figura 52 se observa que el estrato predominante de las licencias de construcción es el estrato 2 que tiene una participación del 61% con 95 licencias, seguido del estrato 3 con una participación del 25% con 39 licencias, el estrato 1 tiene una participación del 11%, el estrato 4 una participación del 2% con 3 licencias y los estratos 5 y 6 con una participación del 1%.

Tabla 34 *Licencias aprobadas para la construcción de vivienda de acuerdo a la modalidad*

Modalidad	Licencias de construcción	Estrato	Zonas
Demolición total - Obra nueva	135	Todos	Todas
Modificación licencia vigente	2	2	Sur
Obra nueva	20	1, 2, 3 y 5	Anillo vial, Camino real, Centro norte y Centro sur

Nota. Fuente: elaboración propia - datos de las licencias de construcción La Curaduría Urbana Villavicencio

En la Tabla 34 se analiza que la modalidad demolición total – obra nueva tiene 135 licencias de construcción y se encuentra en todos los estratos y en todas las zonas, la modalidad modificación licencia vigente tiene 2 licencias de construcción y se halla en el estrato 3 en la zona sur y las obras nuevas tienen 20 licencias de construcción en las zonas *Anillo vial, Camino real, Centro norte y Centro sur.*

Tabla 35 *Licencias aprobadas para la construcción de vivienda de acuerdo al número de pisos*

Número de pisos	Licencias de construcción	Altura	Estrato	Zonas
1	17	2,90 m – 4,60 m	1, 2 y 3	Sur y Camino real
2	135	4,14 m – 9,07 m	Todos	Todas
3	3	6,85 m – 10,20 m	3 y 4	Centro norte y Camino real
Más de 3	2	Más de 16,77 m	3 y 4	Centro norte

Nota. Fuente: elaboración propia - datos de las licencias de construcción La Curaduría Urbana Villavicencio.

En la Tabla 35 se observa que la construcción del número pisos es un poco limitada de acuerdo al estrato y a la zona, el 11,5% de las licencias construyen 1 solo piso con una altura entre 2,90 m – 4,60 m y estas son construidas en los estratos 1, 2 y 3 en *las zonas sur y camino real*, el 86% de las licencias de todos los estratos en todas las zonas construyen 2 pisos con

una altura entre 4,14 m – 9,07 m, las viviendas de 3 pisos son construidas por el estrato 3 con una altura entre 6,85 m – 10,20 m en las zonas *centro norte* y *camino real* y la construcción de más de 3 pisos son construidas en la zona centro norte por los estratos 3 y 4 con una altura de más de 16,77 m.

Tabla 36 *Licencias aprobadas para la construcción de vivienda de acuerdo a la zona*

Zona	Licencias aprobadas	Oferta de unidades de viviendas
Anillo Vial	14	14
Camino Real	87	92
Sur	11	1139
Centro norte	11	108
Centro sur	2	2
Total	42	1356

Nota. Fuente: elaboración propia - datos de las licencias de construcción La Curaduría Urbana Villavicencio.

En la Tabla 36 se encuentra el total de las licencias de construcción de vivienda divididos en las zonas y se analiza que, en la *zona anillo vial* se aprobaron 14 licencias con un total de 14 viviendas, en la *zona camino real* se hallan 87 licencias con 92 viviendas, en la *zona sur* se encuentra 11 licencias con 1139 viviendas, en la *zonas centro sur* 3 licencias con 3 viviendas y *centro norte* 10 licencias con 107 viviendas. Teniendo en cuenta lo anterior se analiza que la zona que cuenta mayores licencias de construcción aprobadas es la *zona camino real* seguido de la *zona anillo vial*.

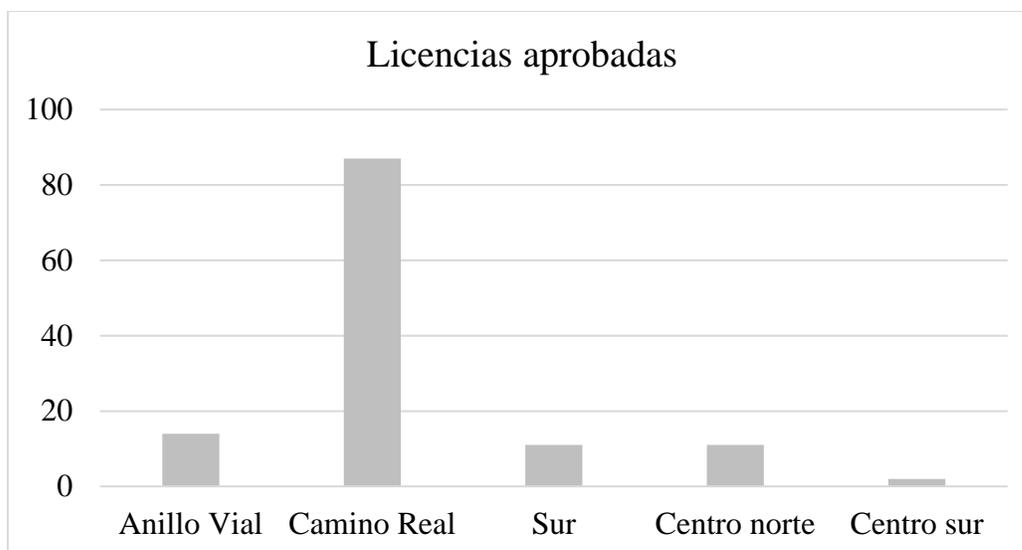


Figura 53. Gráfico de licencias aprobadas por zona (Fuente: elaboración propia basada en el las licencias de construcción de La Curaduría Urbana de Villavicencio)

Tabla 37 *Licencias aprobadas para la construcción de vivienda de acuerdo a la zona*

Áreas m2	Licencias de construcción de vivienda
Menos de 70m2	3
70 m2 – 100 m2	107
100 m2 – 130 m2	24
130 m2 – 160 m2	9
más de 160	14
Total	157

Nota. Fuente: elaboración propia - datos de las licencias de construcción La Curaduría Urbana Villavicencio

De acuerdo con la tabla 37 la mayoría de las viviendas tienen un área entre 70 m2 y 100 m2 en total son 107 licencias que están entre este rango de las cuales 9 corresponden al estrato 1, 74 al estrato 2, y 24 al estrato 3; 24 licencias están entre un rango de 100m2 y 130 m2, 4 pertenecen al estrato 1, 15 al estrato 2, 4 al estrato 3 y 1 al estrato 4; 14 licencias tienen un área mayor a 160 m2, de las cuales 3 pertenecen al estrato 1, 2 al estrato 2, 5 al estrato 3, 4 al estrato 4 y al estrato 5 y 6 les corresponde 1 licencia a cada uno.

10	Carrera 32 no.10-33 sur etapa III	La rosita	3	78,00
11	Carrera 31 b no. 3c-37	Sesquicentenario	3	60,00
12	Calle 4 sur no. 23-41	Remansos de rosa blanca	3	90,00
13	Carrera 24a. No.8a-02 sur	La rosita	2	67,50
14	Calle 14 b no. 43-42 etapa VIII	La esperanza	2	102,06

Nota. Fuente: elaboración propia - datos de las licencias de construcción La Curaduría Urbana Villavicencio

De las 14 licencias, 12 son demolición total- obra nueva y 2 son obras totalmente nuevas, en cuanto al tipo de estructura 9 es de mampostería confinada, 3 es de muros confinados y 2 de pórticos en concreto reforzado, el área de actividad es residencial predominante y solo 1 de estas viviendas se dará uso de residencial-comercial. Cada vivienda cuenta con 2 pisos y una altura promedio de 6.77 metros, 2 de las viviendas contara con estacionamiento y 3 con antejardín.

7.3.2.2 Zona camino real

En esta zona se aprobó 87 licencias para la construcción de 92 viviendas, se caracteriza debido a que tiene un estrato promedio de 2 y un área aproximada de 109,02 m², también se halló que en esta zona se aprobó 3 licencias para la construcción de dos bifamiliares y una multifamiliar.

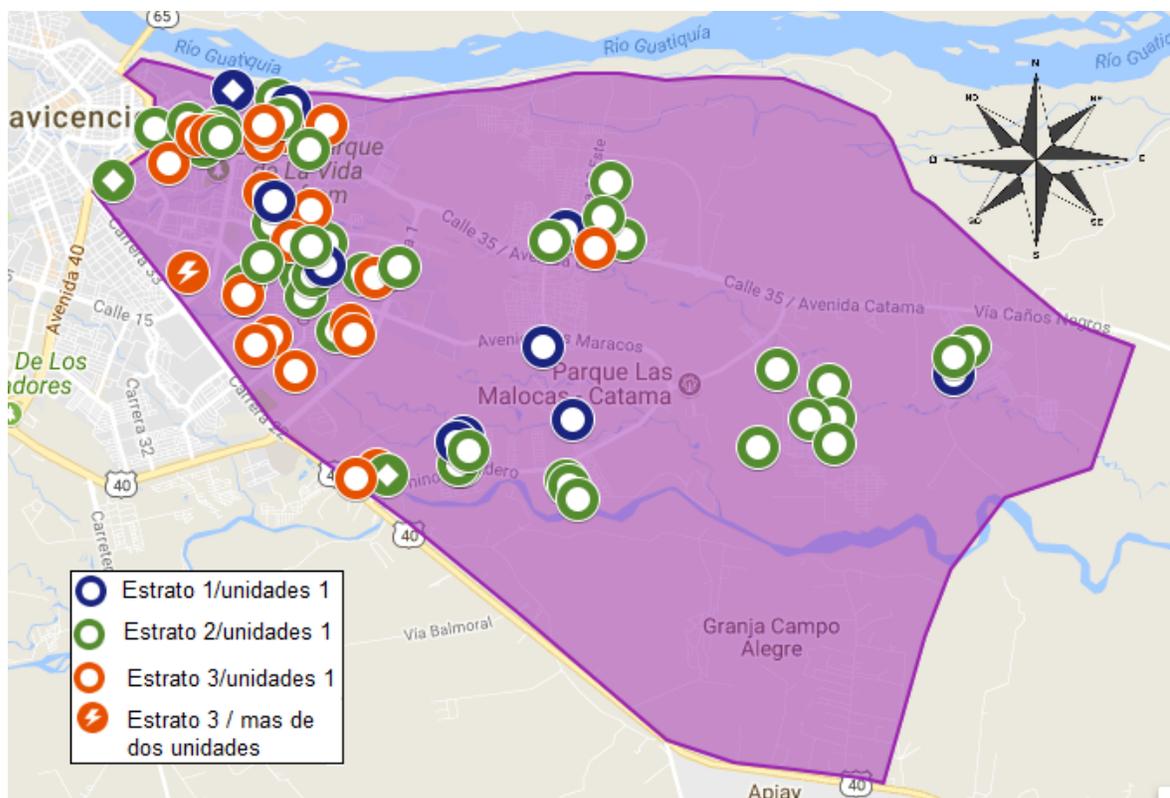


Figura 55. Mapa licencias unifamiliares zona camino real. (Fuente: elaboración propia)

De las 87 licencias, 79 son demolición total- obra nueva y 8 son obras totalmente nuevas, en cuanto al tipo de estructura 51 es de mampostería confinada, 26 es de muros confinados, 9 de pórticos en concreto reforzado y 1 es de sistema de pórticos resistentes a momento, a 86 licencias se les da uso exclusivo residencial y a 4 uso residencial – comercial, en cuanto al tratamiento urbanístico 65 corresponden a consolidación de manzana, 10 a mejoramiento integral.

Las viviendas tienen entre 1 a 3 pisos y una altura promedio de 6,36 metros, 5 de las viviendas contara con estacionamiento y 29 con antejardín.

Esta zona cuenta con 3 casos especiales como:

Tabla 39 *Características de las licencias de construcción de viviendas bifamiliares y multifamiliares de la zona camino real*

Construcción de dos viviendas en un bifamiliar en dos pisos			
Características	Bifamiliar 1	Bifamiliar 2	Multifamiliar
Mes	01-dic-17	19-dic-17	19-oct-17
Titulares	P.N.	P.N.	P.N.
Zona	Camino real	Camino real	Camino real
Dirección	Calle 28 no. 15-31 este	Calle 12 sur no. 19-71	Calle 19 no. 19 d -23
Barrio	San Carlos	Doña Luz	Cantarrana
Estrato	1	3	3
Área	292,72	180,00	155,00
Modalidad	Demolición total- obra nueva	Obra nueva	Demolición total- obra nueva
Uso de vivienda	Otro	Otro	No especifica
Clasificación del suelo	Urbano	Urbano	Urbano
Área de actividad	Residencial predominante	Residencial predominante	Residencial predominante
Tratamiento urbanístico	Mejoramiento integral	Consolidación de manzana	Consolidación plataforma
Descripción de uso	Residencial	Residencial	Residencial
Unidades	1	2	3
Número de pisos	2	2	3
Piscina	No	No	No
Local comercial	No	No	No
Sótano	No	No	No
Estacionamientos	No	No	Si
Altura (metros)	7,06	6,88	6,85
Tipología	Continua	Continua	Continua
Ante jardín	No	Si	No
Tipo de estructura	Mampostería confinada	Mampostería confinada	Pórticos en concreto reforzado
Observación	Construcción de dos viviendas en un bifamiliar en dos pisos	Construcción de dos viviendas en un bifamiliar en dos pisos	Demolición y construcción de un multifamiliar (tres apartamentos y tres estacionamientos)

en tres pisos y
terracea
descubierta

Nota. Fuente: elaboración propia - datos de las licencias de construcción La Curaduría Urbana Villavicencio

7.3.2.3 Zona sur

En esta zona se aprobó 42 licencias para la construcción de 1139 viviendas, se caracteriza debido a que tiene un estrato promedio de 2 y un área aproximada de 91,23 m² y se halló que en esta zona se aprobó 2 licencias para la construcción de 1095 viviendas de interés prioritario Vip.

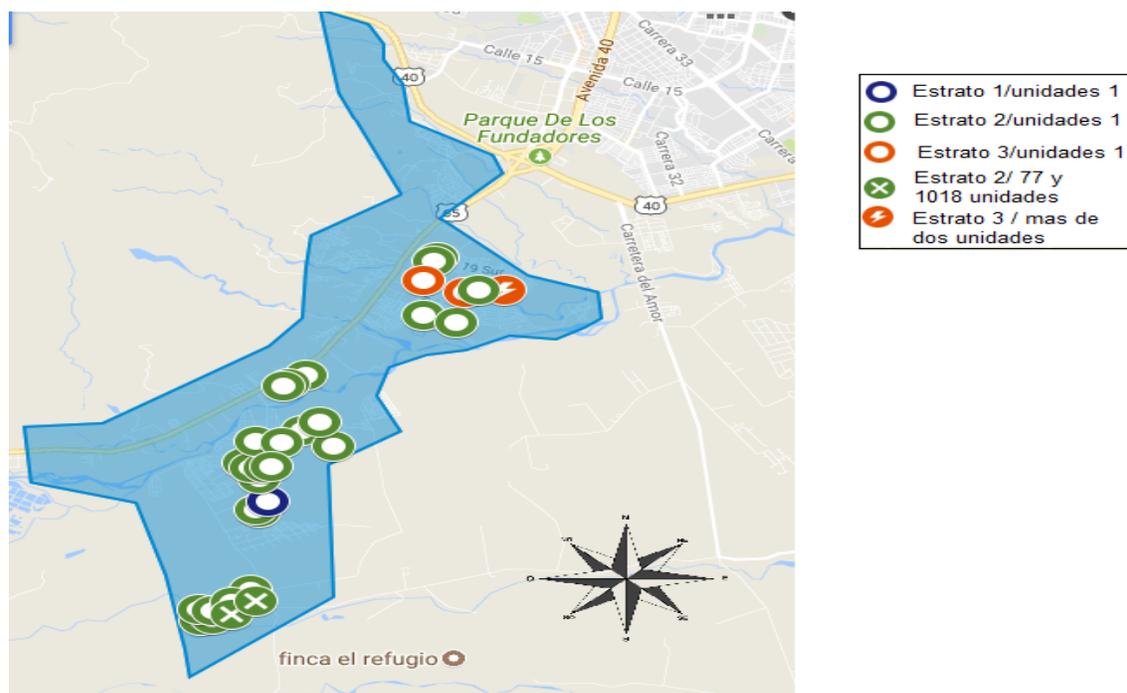


Figura 56. Mapa licencias unifamiliares zona sur. (Fuente: elaboración propia)

Tabla 40 Características de las licencias de la zona sur

Nº	Dirección	Barrio/urbanización	Estrato	Área
1	Calle 91 a sur no. 50 -12 etapa ii	La Madrid	2	72,00
2	Manzana f lote 5	La Maporita	2	84,00
3	Manzana f lote 16	La Maporita	2	84,00
4	Manzana f lote 4	Gramalote	2	72,00
5	Calle 92 b sur no. 53-21 etapa 1	La Madrid	2	72,00

6	Calle 78 sur no. 42-15	Ciudad Porfía	1	96,00
7	Calle 92 sur 53 - 46 etapa ii	La Madrid	2	126,00
8	Calle 90a sur no. 51-94	La Madrid	2	72,00
9	Calle 69 sur no. 43-98	Ciudad Porfía	2	96,00
10	Calle 92 b sur no. 50-89 etapa i	La Madrid	2	72,00
11	Calle 54a sur no. 32-49	Brasilia	2	90,00
12	Calle 27 b sur no. 42-20	Villa Del Oriente	2	84,00
13	Calle 63 sur no. 45-15	Ciudad Porfía	2	96,00
14	Carrera 45 d no. 19 bis - 17 sur	Catumare	2	90,00
15	Carrera 38 b no. 27-61 sur sm 4	Semillas De Paz	2	72,04
16	Calle 40b sur no. 36-21	El Samán De La Rivera	2	70,20
17	Calle 65 sur no. 45-106	Ciudad Porfía	2	96,00
18	Calle 5 b sur no.43-57	Ciudad Porfía	1	96,00
19	Ciudadela la Madrid	La Madrid	2	1091110
20	Calle 65 sur no. 43-99	Ciudad Porfía	2	96,00
21	Calle 56 sur no.32-27	Ciudad Jardín	2	90,00
22	Carrera 39 no.53-21-31-sur calle 54 sur no. 39-02	Ciudad Porfía	2	72,00
23	Manzana d lote 11	La Maporita	2	84,00
24	Calle 20 a sur no. 45 b-16	Catumare	2	90,00
25	Carrera 41 no.23b 26-28 sur	La Rochela	3	130,00
26	Calle 59 sur no. 30-22	Ciudad Jardín	2	90,00
27	Calle 25a sur no. 42c-10	Villa Del Oriente	2	91,00
28	Súper manzana 10 lote 2	La Madrid	2	9169,00
29	Calle 24 sur no 45-62	Villa De Los Ríos II	3	91,00
30	Calle 46b sur no. 41-81	El Samán de la Rivera	2	70,20
31	Carrera 36 b no.21 a-34/46 sur manzana e lotes 8 y 9 etapa iv	San Jorge	3	262,21
32	Carrera 39.a no. 22 e-48 sur	La Rochela	2	71,30
33	Supermanzana 16 manzana 1 lote 18 etapa 5	La Madrid	1	72,00
34	Calle 50 no. 25-22	Charrascal	2	90,00
35	Manzana d lote 10	Gramalote	2	72,00
36	Carrera 42 no. 57-21-27-sur	Ciudad Porfía	2	96,00
37	Calle 91 sur no. 50-06 etapa ii	La Madrid	2	108,00
38	Manzana a lote 21	La Maporita	2	105,00
39	Calle 36 no. 20-29 este etapa v	El Morichal	2	90,00
40	Calle 45 a sur no.40-03	El Samán De La Rivera	2	70,20
41	Calle 90 b sur no. 50-47 etapa ii	La Madrid	2	72,00
42	Calle 65 sur no. 42-81	Ciudad Porfía	2	96,00

Nota. Fuente: elaboración propia - datos de las licencias de construcción La Curaduría Urbana Villavicencio.

De las 42 licencias, 33 son demolición total- obra nueva, 7 son obras totalmente nuevas y 2 son modificación licencia vigente, en cuanto al tipo de estructura 23 es de mampostería confinada, 1 es de mampostería reforzada, 12 es de muros confinados, 2 en muros en concreto reforzado, 2 de pórticos en concreto reforzado y 2 es de sistema de pórticos resistentes a momento, solo 1 licencia tiene uso residencial-comercial y las demás tienen uso residencial, en cuanto al tratamiento urbanístico 18 corresponden a consolidación de manzana, 17 a mejoramiento integral y 7 tienen área de actividad A.A.R.2 resolución No. 500051.

Las viviendas de esta zona tienen entre 1 y 2 pisos con una altura promedio de 6,34 metros, 3 de las viviendas contara con estacionamiento y 17 con antejardín.

Esta zona cuenta con 3 casos especiales como:

Tabla 41 *Características de las licencias diferentes de la zona sur*

Características	Construcción de vivienda tipo Vip		Construcción de vivienda con 5 unidades
Mes	11-ene-18	01-feb-18	12-feb-18
Titulares	P.J.	P.J.	P.N.
Zona	Sur	Sur	Sur
Dirección	Ciudadela la Madrid	Súper manzana 10 lote 2	Carrera 36 b no.21 a-34/46 sur manzana e lotes 8 y 9 etapa iv
Barrio	La Madrid	La Madrid	San Jorge
Estrato	2	2	3
Área	1091110,00	9169,00	262,21
Modalidad	Modificación licencia vigente	Modificación licencia vigente	Obra nueva
Uso de vivienda	Vip	Vip	Otro
Clasificación del suelo	Urbano	Urbano	Urbano
Área de actividad	A.A.R.2	A.A.R.2	Residencial predominante
Tratamiento urbanístico	Resolución no.500051	Resolución no.500051	Consolidación de manzana

Descripción de uso	Residencial	Residencial	Residencial-comercial
Unidades	1018	77	5
Número de pisos	1	1	2
Piscina	No	No	No
Local comercial	No	No	Si
Sótano	No	No	No
Estacionamientos	No	No	Si
Altura (metros)	4,10	4,00	7,20
Tipología	Continua	Continua	Continua
Ante jardín	Si	No	No
Tipo de estructura	Muros en concreto reforzado	Mampostería reforzada	Muros en concreto reforzado

Nota. Fuente: elaboración propia - datos de las licencias de construcción La Curaduría Urbana Villavicencio

El proyecto que se halló en la Madrid es un macro proyecto como lo sustenta la alcaldía de Villavicencio 2018, este proyecto habitacional para ahorradores se denomina ‘Unión Residencial Parque La Madrid’, se construirá en la Etapa 5; está contemplado en el Plan de Desarrollo de Villavicencio ‘Unidos Podemos 2016-2019’ y como requisito inicial para los postulantes deberán tener una cuenta de ahorro programado con 2 millones 300.000 pesos, aparte de otras solicitudes que exige el propio Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. En la convocatoria se espera que participe la comunidad LGBTI; personas en estado de discapacidad comprobada; madres comunitarias, cabeza de hogar; hombres cabeza de hogar, víctimas del conflicto armado e indígenas, entre otros.



Figura 57. Imagen proyecto “Unión Residencia Parque La Madrid”. (Fuente: Alcaldía de Villavicencio. Recuperado de <http://www.villavicencio.gov.co/NuestraAlcaldia/SalaDePrensa/Paginas/Todo-listo-para-el-lanzamiento-del-proyecto-de-construcci%C3%B3n-de-1-000-viviendas-para-ahorradores.aspx>).

7.3.2.4 Zona centro norte

En esta zona se aprobó 10 licencias para la construcción de 107 viviendas, se caracteriza debido a que tiene un estrato promedio de 3 y un área aproximada de 195, 89 m² y se halló que en esta zona se aprobó 2 licencias para la construcción de 2 viviendas bifamiliares y 1 multifamiliar.

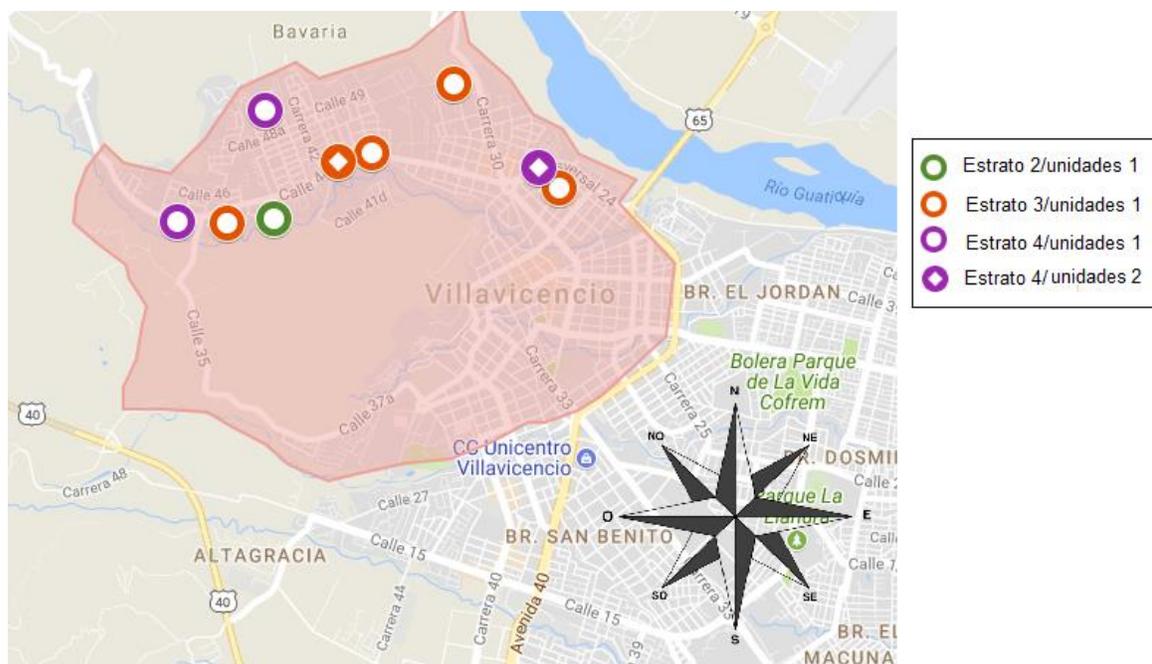


Figura 58. .Mapa licencias unifamiliares centro norte . (Fuente: elaboración propia)

Tabla 42 Características de las licencias de la zona centro norte

No.	Dirección	Barrio	Estrato	Área
1	Calle 51 no. 41a -20	Alcázares	3	116,25
2	Calle 41 no. 26 - 18 – 22	La grama	3	79,50
3	Carrera 47 no. 43-21	Doce de octubre	2	128,00
4	Carrera 46 no. 49a-41	La campiña	4	115,92
5	Carrera 52 no. 42 – 27	Doce de octubre	3	44,94
6	Carrera 27 no.46-11 calle 46 no. 27-06/10	La Grama	4	178,00
7	Altos de San Felipe	San Felipe	3	25112,59
8	Carrera 38 no.44-39	La Esmeralda	3	148,00
9	Carrera 41a no. 44-49-51	Doce de Octubre	3	302,40
10	Calle 44 no.55-58	Galán	4	650,00

Nota. Fuente: elaboración propia - datos de las licencias de construcción La Curaduría Urbana Villavicencio

De las 10 licencias, 8 son demolición total- obra nueva y 2 son obras totalmente nuevas, en cuanto al tipo de estructura 2 es de mampostería confinada, 1 en muros en concreto reforzado y 7 en pórticos en concreto reforzado, 4 licencias tienen uso residencial-comercial y 6 tienen únicamente uso residencial, en cuanto al tratamiento urbanístico 6 corresponden a

consolidación de manzana, 2 consolidación en altura, 1 en consolidación en plataforma y 1 tiene área de actividad A.A.R.2 resolución No. 500051.

Las viviendas de esta zona tienen entre 2 y 12 pisos con una altura promedio de 11,91 metros, 6 de las viviendas contará con estacionamiento y 2 con antejardín.

Esta zona cuenta con 3 casos especiales como:

Tabla 43 *Características de las licencias diferentes bifamiliar y multifamiliar*

Características	Vivienda Bifamiliar		Multifamiliar
Mes	13-feb-18	09-mar-18	23-feb-18
Titulares	P.N	P.N	P.J
Zona	Centro norte	Centro norte	Centro norte
Dirección	Carrera 27 no.46-11 calle 46 no. 27-06/10	Carrera 41a no. 44-49- 51	Altos de san Felipe
Barrio	La Grama	Doce de octubre	San Felipe
Estrato	4	3	3
Área	178,00	302,40	25112,59
Modalidad	Demolición total- obra nueva	Demolición total- obra nueva	Obra nueva
Uso de vivienda	Otro	Otro	Otro
Clasificación del suelo	Urbano	Urbano	Urbano
Área de actividad	Residencial eje comercial	Residencial predominante	A.a.r.2
Tratamiento urbanístico	Consolidación de manzana	Consolidación de manzana	Resolución no.500051
Descripción de uso	Residencial-comercial	Residencial	Residencial
Unidades	2	2	96
Número de pisos	3	2	12
Piscina	No	No	Si
Local comercial	Si	No	Si
Sótano	Si	No	Si
Estacionamiento s	Si	Si	Si
Altura (metros)	10,09	7,20	37,36
Tipología	Continua	Continua	Aislada
Ante jardín	No	No	Si
Tipo de estructura	Pórticos en concreto reforzado	Pórticos en concreto reforzado	Muros en concreto reforzado

residencial-comercial y 2 tienen únicamente uso residencial, en cuanto al tratamiento todas corresponden a consolidación de manzana.

Las viviendas de esta zona tienen 2 pisos con una altura promedio de 7,49 metros, todas las viviendas contarán con estacionamiento y antejardín, 2 con piscina y 1 con sótano.

Según (Hormigo, 2006) Mediante la teoría de Modelos de crecimiento urbano de Burgues en 1925 plantea que hay diversos elementos de una sociedad urbana heterogenea y económicamente compleja y estas promueven la competencia por los lugares favorables de la ciudad así mismo creando zonas concéntricas de esta. Dada la utilización del suelo en la ciudad la zona con mejor equipamiento a nivel de los aspectos económicos, sociales, ambientales y urbanos la presenta la *zona centro norte* pero en esta no se presentaron proyectos en el periodo de estudio empleado, además esta catalogada como una de las zonas con poco suelo urbanizable, dando importancia al planteamiento de Burgues, se puede determinar que la zona anillo vial presenta la mayoría de proyectos multifamiliares y también es una zona con bastantes componentes a favor a nivel del entorno. En la dinámica tiempo-espacio es relativamente cercana al centro de la ciudad así promoviendo una competencia como lugar favorable de la misma.

Así mismo con la creación de nuevas maneras de aprovechamiento de los suelos urbanizables se da a conocer que el 80% aproximadamente de los proyectos multifamiliares ofertados en la ciudad octubre 2017-marzo 2018 son proyectos de construcción de altura.

De acuerdo a los planes de ordenamiento territorial 2015-2027 y el trabajo de campo empleado se pudo constatar que hay proyectos de gran impacto por ejemplo el proyecto

Hacienda Rosablanca el cual cada cierto periodo se retoman etapas. Creando procesos de desarrollo urbanístico.

Dado la metodología de la vivienda con un bien heterogéneo y que además de sus características estructurales se necesita obtener mayor información de características de entorno, se analizó el crecimiento urbano desordenado que tuvo la ciudad y la falta de información actualizada de la misma.

8. Conclusiones

En el desarrollo del informe se constato que la ubicación de los proyectos multifamiliares que se encontraron en las 3 zonas , *zona sur*, *zona anillo vial* y *zona camino real* muestran una cercanía entre ellas. Ya que cuentan aún con suelo urbano para la construcción de nuevos proyectos, y las características del entorno que presentan la zona anillo vial genera mayor nivel de satisfacción para el comprador de vivienda ya que es cercano al centro de la ciudad, cuenta co variedad de centros comerciales y el parque los fundadores como sitio turístico.

Se encontraron diferentes opciones a nivel de localización de los proyectos multifamiliares, dadas las características del entorno con que cuentas estas 3 zonas con un precio promedio de m2 de 2.317650 pesos y un área promedio aproximada de 107,3 m2.

La participación de la vivienda Vip/Vis en los proyectos multifamiliares fue de un 15%, seguido de las Vis con un 26% y 59% No vis , dado que el mayor porcentaje en el tipo de vivienda de los proyectos multifamiliares es el No vis las unidades habitacionales ofertadas cambian, ya que los proyectos Vis ofertaron 46% de las unidades totales de todos los proyectos , seguidos del No Vis con un 30%, asi queda claro que la construcción que se esta dando en la ciudad a nivel de unidades habitacionales son las viviendas Vis.

Se resalto que para la *zona camino real* un proyecto multifamiliar durante la etapa de preventas fue cancelado (Torres del triunfo etapa 1 de tipología VIS la constructora Provento.S.A) debido a que el lote donde se iba a contruir dicho proyecto fue invadido. Este hecho deja como el impacto de construcción en la ciudad entra en conflicto con la población.

El estrato predominante encontrado en los proyectos multifamiliares fue el 3 esto demuestra como la clase media retoma un ascenso social accediendo a vivienda propia a través de los distintos tipos de financiación.

La construcción de vivienda unifamiliar se encontraron en las 5 zonas estudiadas ya que la mayoría eran demolición total-construcción de obra nueva, la participación de los estratos fue de el estrato 2 con un 61%, seguido del estrato 3 con un 25%, el estrato 1 con un 11% y el estrato 4,5 y 6 tuvieron una participación de un 3%.

La mayor concentración de las licencias aprobadas de construcción aprobadas de vivienda unifamiliar nueva es la *zona camino real* con 87 de licencias aprobadas de 157 totales encontradas en la ciudad, ya que esta presenta cercanías a colegios representativos de la ciudad como el colegio Inem, Industrial, Femenino y entre otros y adicionalmente es una zona tradicional de la ciudad y dado que la parte donde hay viviendas unifamiliares nuevas tienen cercanía al centro de la ciudad.

Dado en el Plan de Desarrollo Municipal 2016-2019 se plantearon unos objetivos de continuación y terminación de programas de viviendas Vip y Vis con el fin de reducir el déficit de vivienda por medio de Villavivienda, en la recolección de datos que se realizó con la Curaduría de la ciudad se constató en las licencias de vivienda unifamiliar el macro proyecto de 1.018 unidades habitacionales en La Madrid ubicada en la *zona sur* de la ciudad, adicionalmente un proyecto de 77 unidades unifamiliares en el mismo. Aunque los atributos que contiene el entorno de La Madrid no son los más favorables en cuestión de equipamiento se puede evidenciar la masiva construcción de estos bienes y el estrato predominante de las viviendas es estrato 2 y 1.

9. Referencias

Alcaldía de Villavicencio. (2015). Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Villavicencio
Componente General. Colombia. Villavicencio

Alcaldía de Villavicencio-Unidos Podemos (2012). Comunas .Recuperado de
http://antigua.villavicencio.gov.co/index.php?option=com_content&view=article&id=32&Itemid=87

Alchapar Serrano J. M. (2012). Las viviendas y las hipotecas como bienes complementarios perfectos. Recuperado de <https://juanmanuelalchapar.wordpress.com/2012/03/10/la-compra-de-viviendas-y-las-hipotecas-como-bienes-complementarios-perfectos-2/>

Arango, G. (2003). La Calidad de la Vivienda. Obtenido de
<http://www.bdigital.unal.edu.co/2995/1/gae01-CalidadViv.PDF>

Ayala Ramírez, C. (2010). La vivienda: una necesidad y un derecho humano. Recuperado de
<http://www.uca.edu.sv/noticias/texto-1087>

Castellanos Bonilla, D. H., (2010). Determinantes del precio de las viviendas: un análisis econométrico para Colombia. (Tesis de Pregrado). Universidad Industrial de Santander, Bucaramanga, Colombia.

Clavijo, S., Janna, M., & Muñoz, S., (2004). LA VIVIENDA EN COLOMBIA: Sus Determinantes Socio-Económicos y Financieros. Banco de la República. Recuperado de
<http://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/pdfs/borra300.pdf>

- Colegio de arquitectos, regional La Libertad. (s.f.). *NORMA A.020 VIVIENDA CAPÍTULO I GENERALIDADES*. Obtenido de http://www.cap-lalibertad.org/opc/ftecnica/norma_a020/Capitulo%20I%20Generalidades%20y%20Capitulo%20II%20Condiciones%20del%20Diseno.pdf
- Colombia. Congreso de la República. Ley 1753., (2015). Plan Nacional de Desarrollo, 2014-2018; Todos por un nuevo país.
- Concejo Municipal de Villavicencio, Acuerdo No 293., (2016). Plan de Desarrollo Municipal 2016-2019. “Unidos podemos”. Colombia. Villavicencio.
- Consejo Superior de la Judicatura del Meta. (2017). ACUERDO No. CSJMEA17-827. Colombia. Villavicencio. Recuperado de <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/2320902/11805960/ACUERDO+CSJMEA17-827.pdf/1cc3f125-52b4-418e-a8f5-9fe09b55aa5c>
- DANE. (2016). Departamento Administrativo Nacional de Estadística. Obtenido de Informes de Conyuntura Económica Regional: https://www.dane.gov.co/files/icer/2015/ICER_Meta2015.pdf
- Dinero, R. (8 de Marzo de 2017). El éxito de la constructora Amarilo al salir de Bogotá.
- Egea Jiménez, C., Nieto Calmaestra, J. A., & Fabre Platas D. A., (2016). La habitabilidad en grandes ciudades de Andalucía. Del barrio a la vivienda. Contexto. Revista de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León, X. (13), 11-25. Recuperado de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=353647474002>

Equipo local de coordinación Meta y Guaviare & UMAIC. (2017). Briefing departamental Meta.

Recuperado de

https://umaic.org/images/briefings_2017/170922_Briefing_Regional_Meta_OCR.pdf

Espinal Ospina, D. (2017). Habitabilidad urbana en ciudades intermedias: Caso Manizales,

Colombia. Manizales, Colombia. GIGAPP Estudios Working Papers, *volumen* (61), 113-

134. Recuperado de <http://www.gigapp.org/ewp/index.php/GIGAPP->

[EWP/article/view/46/75](http://www.gigapp.org/ewp/index.php/GIGAPP-EWP/article/view/46/75)

Gaceta del Meta. Órgano oficial de la Gobernación. Número 1530, junio 16 de 2016 Ordenanza

no.902., (2016). Plan de Desarrollo Económico y Social del Departamento del Meta para el

periodo 2016-2019. “El Meta, tierra de oportunidades. Inclusión - reconciliación – equidad”.

Colombia. Villavicencio.

Garay Rodríguez, S. (2016). Aspectos influyentes en el precio de la nueva vivienda

multifamiliar en la ciudad de Villavicencio.

García, G., & Delibed, B., (2014). Universidad Complutense de Madrid. Obtenido de

<http://eprints.ucm.es/29642/1/T35978.pdf>

Grupo de Investigación: Economía y Desarrollo Humano, L. d. (2012). *Determinante del*

precio de la vivienda en Bogotá. Bogotá.

Figuroa Parada, M. & Saavedra Vega, D. C., (2006). La economía urbana, una alternativa de

desarrollo local para la ciudad de Villavicencio. (Tesis de pregrado). Universidad de los

Llanos, Villavicencio, Colombia.

FNA. (s.f.). *Fondo Nacional del Ahorro*. Obtenido de <https://www.fna.gov.co/sobre-el-fna/conocenos>

Gonzales Arrieta, G. M., (2005). El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina. *Revista de la CEPAL* 85. Recuperado de <https://www.cepal.org/publicaciones/xml/7/21047/lcg2266egonzales.pdf>

Haramoto, E (1998). *Conceptos básicos sobre vivienda y calidad*. Universidad de Chile. Recuperado de: https://cursoinvi2011.files.wordpress.com/2011/03/haramoto_conceptos_basicos.pdf

Hernández, B. (2017). *Viviendas multifamiliares de desarrollo progresivo. Un ejemplo de vivienda flexible*. Caracas. Venezuela. Recuperaado de: http://saber.ucv.ve/bitstream/123456789/17875/1/TIFAU2017_Extenso_TC-03_BHernandez.pdf

Holguín Morales, K. J., (2015). *Estudio de caracterización del contexto de la vivienda nueva multifamiliar en Villavicencio 2015*. Villavicencio.

Lagos Rojas, C., (2015). *Satisfacción residencial sobre el entorno inmediato a la vivienda y el rol del espacio público*. (Tesis de maestría). Universidad de Chile, Santiago de Chile.

López Rubio, A., & Saldaña Orozco, J. (2017). *Determinantes del precio de la vivienda nueva en Villavicencio: Un ejercicio de Precios Hedónicos*. . Manizales, Colombia.

Martínez Ibarra, A. e Ibarra Salazar, J., (2016). Los determinantes de la satisfacción residencial en México. *Estudios demográficos y urbanos*, 32 (2), 283-313. doi: 10.24201/edu.v32i2.1635

Mendieta, J. C., & Perdomo, J. A., (2007). Especificación y estimación de un modelo de precio hedónico espacial para evaluar el impacto del tras milenio sobre el valor de la propiedad en Bogotá. CEDE. Obtenido de https://economia.uniandes.edu.co/components/com_booklibrary/ebooks/documentocede2007-22.pdf

Ministerio de Vivienda, C. y. (Agosto de 2004). Serie Planes de Ordenamiento Territorial. Obtenido de <http://www.minvivienda.gov.co/POTPresentacionesGuias/Gu%C3%ADa%20Formulaci%C3%B3n%20Planes%20Ordenamiento.pdf>

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (s.f.). Obtenido de Las normas aplicables en el desarrollo de la vivienda de interés social: http://www.minvivienda.gov.co/Documents/guia_asis_tec_vis_3.pdf

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2015). Min vivienda. Obtenido de Normativa Institucional Decreto 1077 de 2015 "Unico Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio": <http://www.minvivienda.gov.co/NormativaInstitucional/1077%20-%202015.pdf>

Ministerio de vivienda, ciudad y territorio., (2016). Informe para la rendición de cuentas 2016. Colombia.

Morales Mosquera, M. A. (2010). Riqueza por vivienda de los hogares y sus efectos amplificadores en el consumo. Banco de la Republica.

- Mutis Caballero, S. (24 de 07 de 2014). La Republica. Obtenido de La vivienda como bien social e instrumento de política pública.: <https://www.larepublica.co/analisis/sergio-mutis-caballero-500033/la-vivienda-como-bien-social-e-instrumento-de-politica-publica-2149621>
- Núñez Tabares, J., Ceuliar Villamandos, N., & Milán Vázquez de la Torre, M. (2007). Aproximación a la valoración inmobiliaria mediante la metodología de precios hedónicos (MPH).
- Ordenanza no.902., (2016). Plan de Desarrollo Económico y Social del Departamento del Meta para el periodo 2016-2019. “El Meta, tierra de oportunidades. Inclusión - reconciliación – equidad”. Colombia. Villavicencio.
- Pasca García, L. (2013-2014). La concepción de la vivienda y sus objetos. Madrid.
- Perez, P & Merino, M., (2015). Definicion de vivienda unifamiliar.
- Rayuela V., Lambiri D., & Biagi B. (2006). Economía Urbana y Calidad de Vida. Una revisión del estado del conocimiento en España. Obtenido de:
http://www.ub.edu/irea/working_papers/2006/200606.pdf
- Rosen, S. (1974). En H. P. Product, Journal of Political Economy.
- Sanín, S. (2012). Estudio de precios hedónicos para casas usadas en Bogotá. Fenadeco Edición Nacional, 49-55.
- Sierra Suarez, J. F. (27 de Mayo de 2017). Obtenido de El Colombiano:
<http://www.elcolombiano.com/negocios/vivienda-de-interes-social-escasea-LX6617269>

- Torres Pérez, M. E., Arana López, G., & Fernández Martínez, Y., (2017). La calle y la vivienda: relaciones de espacio público y vida comunitaria. *Quivera*, 18 (2), 31-53.
Recuperado de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=40152906003>
- Vaca Velandia, O. A., (2015). Las condiciones de habitabilidad en la vivienda social del modelo Metro vivienda 1991- 2012. (Tesis de Maestría). Universidad Nacional de Colombia, Bogotá, Colombia.
- Vargas, A., & Roldán, P., (2017). Ni muy cerca ni muy lejos: parques urbanos y bienestar subjetivo en la ciudad de Barranquilla, Colombia. Barranquilla, Colombia. *Lecturas de Economía*, *Volumen* (88), 183-205. doi: 10.17533/udea.le.n88a06
- UNIVERSAL, E. (24 de Julio de 2013). El Plan de Ordenamiento Territorial: la brújula que guía al Distrito de Cartagena. EL UNIVERSAL.

10. Anexos

- Matriz entorno ciudad de Villavicencio, con los aspectos económicos, sociales, ambientales y urbanos.
- Memoria fotográfica del entorno de la ciudad de Villavicencio.
- Base de datos de la vivienda multifamiliar obtenida de La Galeria inmobiliaria.
- Base de datos de vivienda unifamiliar elaborada por nosotras con información obtenida de las licencias de construcción aprobadas por la curaduría urbana de Villavicencio.

Tabla 45 *Viviendas unifamiliares de la zona camino real*

N o.	Dirección	Barrio/urbanización	Estrato	Área
1	Calle 42 no. 17 b - 61 etapa II	Rincón De Santa Helena	2	87,60
2	Carrera 15 no. 25-18	Popular	2	108,00
3	Calle 13 no. 17-53	Nueva Floresta	2	75,00
4	Calle 18 no. 43-80 este casa 17 sm 8	Ciudadela San Antonio 2	2	72,00
5	Carrera 14a no. 28a -52	Cedritos	2	84,00
6	Calle 38a no. 15-10	El Madrigal	3	71,00
7	Calle 42 a no. 20-02 este	El Delirio	1	180,0
8	Carrera 20 este no. 43-34	El Delirio	2	121,6
9	Calle 37a no. 17a -02-04	Antonio Villavicencio Ii	1	1121,87
10	Calle 10 b sur no. 19 a -59	Doña Luz	3	90,30
11	Calle 17c no. 5-63	El Danubio	2	84,00
12	Calle 21 no. 10b-20	Olímpico	2	108,00
13	Calle 37a no. 20-30 este etapa IV	El Morichal	2	90,00
14	Carrera 8 no. 5-70	Ay Mi Llanura	2	80,00
15	Calle 31 no. 16a -16	La Ceiba	3	75,00
16	Calle 36a no. 21-21 este etapa III	El Morichal	2	90,00
17	Carrera 20 este no. 37b 29 etapa III	El Morichal	2	90,00
18	Calle 37 a no. 17-41	Santa Helena	3	90,00
19	Calle 21 b sur no. 13-19	La Sabana	2	72,00
20	Calle 22 d sur 13 - 14 este	La Sabana	2	72,00
21	Calle 24 no. 10-62-64 carrera 10 b no. 24-06-14	Popular	2	108,00
22	Calle 14 no. 17a -21	Nueva Floresta	2	75,00
23	Carrera 60 este no. 28-24	La Reliquia	2	98,00

24	Calle 11 sur no. 9-53 este	Los Fikus	1	95,25
25	Calle 27 no. 6-09 carrera 11 b no. 26b- 14-18-24-32	Popular	3	144,00
26	Calle 13 no.42a -20 este sm 2	San Antonio	2	72,00
27	Calle 28 no. 15-31 este	San Carlos	1	292,72
28	Calle 11a no. 40a -02 este sm 1	San Antonio	2	72,00
29	Calle 13a no. 41-51 este sm 1	San Antonio	2	72,00
30	Calle 24 sur no. 19 - 58 este	Kirpas	2	136,00
31	Calle 19 sur no. 9-16 este	Los Fikus	2	95,35
32	Calle 14 no. 40-15 este sm 1	Ciudadela San Antonio	2	72,00
33	Calle 15 b no. 42-47 este sm 20	Ciudadela San Antonio 2	2	72,00
34	Calle 36a no. 20a – 51	El Jordán	2	87,00
35	Calle 13 no. 17-50	Nueva Floresta	3	75,00
36	Calle 17 b no. 44-50 sm 8	Ciudadela San Antonio 2	2	72,00
37	Calle 12 sur no. 19-71	Doña Luz	3	180,00
38	Calle 38 a no. 17b -24 este carrera 18 este no 38 a - 03 etapa II	El Morichal	1	90,00
39	Calle 37 no. 24 - 115 este sm 2	Ciudad Salitre	2	76,50
40	Calle 12 no. 40 a - 09 este sm 1	Ciudadela San Antonio	2	72,00
41	Carrera 59 b este no. 27-27	La Reliquia	1	98,00
42	Calle 5 no. 15-103	Macunayma	3	80,35
43	Calle 19 sur no. 10-46 este	Villa Melida	2	90,00
44	Calle 19 no. 12 c - 03 carrera 12 c no: 18-21	Villa Ortiz	2	75,00
45	Calle 13 sur no. 9-16 este	Los Fikus	2	95,35
46	Carrera 6a no. 8-68	Ay Mi Llanura	3	72,00
47	Carrera 19 este no.22-54 este	Marco Antonio Pinilla	1	77,91
48	Carrera 19 d no.36-45	El Paraíso	2	90,00
49	Calle 19 sur no. 10-22 este	Villa Melida	2	90,00
50	Calle 13 sur no. 15-05 este	Acapulco	1	119,02
51	Calle 30 no.16a-15	La Ceiba	3	75,00
52	Carrera 13 este no. 36-215 c-2 manzana g2 casa 8	Conjunto Bosques De Abajam	2	72,00
53	Calle 17 no.12a-32	El Estero	2	125,56
54	Calle 3a no. 16-04 carrera 16 no.3a-07	Hacaritama	3	90,00
55	Calle 11 b no.44-02 este sm 22	Ciudadela San Antonio	2	72,00
56	Calle 37 b no. 17 a-18 este	La Gaitana	1	120,00
57	Carrera 11 este no. 10-16 sur	Villa Melida	2	108,00
58	Calle 24 no. 13 b- 03 carrera 13b no.23-27	Olímpico	3	108,00
59	Calle 41a no. 15-33 este	Canaán	1	90,00
60	Calle 26 c no.21 d-39	Veinte De Julio	3	115,20
61	Calle 25a no.61a-24 este	La Reliquia	2	98,00
62	Calle 30 no. 14c-08 este	El Rodeo	1	101,90
63	Carrera 12 no.2-01/05	El Estero	2	132,00

64	Carrera 6 no.6-22	Ay Mi Llanura	3	91,20
65	Calle 40 no. 16b-20 este	El Delirio	2	73,53
66	Calle 36 a no. 20a-45	El Jordán	3	87,00
67	Calle 31 d no.11-99	El Recreo	2	72,00
68	Carrera 17b no.38-02	Santa Helena	3	97,10
69	Calle 18 no. 15c-09	El Remanso	2	84,00
70	Manzana l 08 casa 9 etapa II	Ciudadela Trece de Mayo	2	72,00
71	Carrera 20 no 9-25 sur	Doña Luz	3	89,70
72	Carrera 20 este no. 31-21	San Carlos	2	105,32
73	Carrera 19 no.5-62	Macunayma	3	73,37
74	Calle 17 no. 11-15	Guadalajara	2	96,00
75	Calle 36 no. 20a-52	Jordán	3	87,00
76	Carrera 12 no.40-36	Condominio Camino Real	3	76,27
77	Calle 22 no. 18a-29 este	Marco Antonio Pinilla	1	79,72
78	Carrera 31 no. 32-15-19	El Porvenir	3	205,00
79	Calle 29 no. 15-15 este	Lrty	1	116,17
80	Carrera 13a este no.26a-12	Maracos Alto	2	98,00
81	Carrera 10b no. 18-24	Las Camelias	1	152,00
82	Calle 28a sur no. 36c-30 smz 5	Guatape II	2	121,41
83	Carrera 12 b no. 23-33	Olímpico	2	108,00
84	Calle 13 no.42a-32 este sm 2	Ciudadela San Antonio	2	72,00
85	Calle 12 b no. 41-50 este sm1	San Antonio	2	72,00
86	Carrera 20 e no.36-29	El Jordán	3	86,70
87	Calle 19 no. 19 d -23	Cantarrana	3	155,00

Nota. Fuente: elaboración propia - datos de las licencias de construcción La Curaduría Urbana Villavicencio