

ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DEL CONTEXTO DE LA VIVIENDA
NUEVA MULTIFAMILIAR EN VILLAVICENCIO 2015

KAREN JULIETH HOLGUIN MORALES

UNIVERSIDAD DE LOS LLANOS
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
PROGRAMA DE ECONOMÍA
VILLAVICENCIO, JULIO 2016

ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DEL CONTEXTO DE LA VIVIENDA
MULTIFAMILIAR NUEVA EN VILLAVICENCIO 2015

Trabajo de investigación para obtener título de economista

KAREN JULIETH HOLGUIN MORALES

DIRECTORA :

SEYDYSS GARAY RODRÍGUEZ

M.Sc en Ciencias Económicas

UNIVERSIDAD DE LOS LLANOS
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
PROGRAMA DE ECONOMÍA
VILLAVICENCIO, JULIO 2016

AUTORIDADES ACADÉMICAS

JAIRO IVAN FRIAS CARREÑO

RECTOR UNIVERSIDAD DE LOS LLANOS

DORIS CONSUELO PULIDO

VICERRECTOR ACADÉMICO UNIVERSIDAD DE LOS LLANOS

JOSÉ MILTON PUERTA GAITÁN

SECRETARIO GENERAL

RAFAEL OSPINA INFANTE

DECANO FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARLOS LEONARDO RIOS VIASUS

DIRECTOR ESCUELA DE ECONOMÍA Y FINANZAS

JAVIER DÍAZ CASTRO

DIRECTOR CENTRO DE INVESTIGACIONES

ANTONIO JOSE CASTRO RIVEROS

DIRECTOR PROGRAMA ECONOMIA

JAVIER DÍAZ CASTRO
DIRECTOR CENTRO DE INVESTIGACIONES

ANTONIO JOSE CASTRO RIVEROS
DIRECTOR PROGRAMA ECONOMÍA

SEYDYSS GARAY RODRÍGUEZ
DIRECTOR PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

AGRADECIMIENTOS

Primero, me gustaría agradecer a Dios, por permitirme tener vida, salud y afecto el de mis seres queridos, en segundo lugar agradezco a mi madre todo, su amor, amistad, cuidado, comprensión, apoyo económico y moral, a mi hermanita por estar junto conmigo cuando me siento agotada, triste o estresada, al viejito de la casa por su apoyo en todos los ámbitos.

A la universidad por permitirme aumentar mis conocimientos y servir de campo para conocer a excelentes amigos con los que compartí trasnochos, risas, viajes, discusiones, comprensión y apoyo.

Por último y no menos importante agradezco a todos mis profesores de la carrera y sobre todo a mi directora de tesis y al semillero de investigación, pues gracias a sus conocimientos, orientaciones, persistencia, paciencia y motivación logre terminar este trabajo.

DEDICATORIA

Dedico esta tesis al hombre que más me amo durante toda su vida, Papito. Sé que ya no estás en cuerpo presente, pero creo que estas en cada paso que doy y más ahora que inicia el verdadero camino en mi vida; desde hoy inicio a dar por cumplida la promesa que te hice antes de que partieras de este mundo, ser una excelente profesional, te amo papi y sé que en algún momento nos volveremos a encontrar.

Tabla de contenido

1. INTRODUCCIÓN	12
2. PLANTEAMIENTO PROBLEMA	14
3. JUSTIFICACIÓN	16
4. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	17
4.1 Objetivo General.	17
4.2 Objetivos Específicos.	17
5. MARCOS DE REFERENCIA	18
5.1 Marco Teórico	18
5.2 Marco Conceptual	21
5.3 Marco Legal o Normativo	24
5.4 Marco geográfico	27
6. DISEÑO METODOLÓGICO	30
7. RESULTADOS Y ANÁLISIS	31
7.1 Caracterización General Del Municipio De Villavicencio	31
7.2 Caracterización de vivienda multifamiliar a partir de la unidad Social y Económica	35
CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA COMUNA 1	36
CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA COMUNA 2	39
CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA COMUNA 3	41
CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA COMUNA 4	44
CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA COMUNA 5	47
CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA COMUNA 6	50
CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA COMUNA 7	53
CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA COMUNA 8	56
7.3 Comparación Y Análisis General De La Vivienda Multifamiliar Nueva En La Ciudad De Villavicencio	59
7.3.1 Análisis de proyectos en las comunas por enfoque y distancias	62
Enfoque Económico	62
Enfoque social	63
Enfoque Ambiental.....	65
7.3.2 Análisis particular de los proyectos multifamiliares en las comunas de Villavicencio.	66

Comuna 1	66
Comuna 2	67
Comuna 4	67
Comuna 5	68
Comuna 7	69
Comuna 8	70
8. CONCLUSIONES	72
9. RECOMENDACIONES	74
Referencias bibliográficas	75
Anexos.....	78
Artículo publicable	78

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 Ubicación de Colombia en el mundo.	28
Figura 2 Ubicación de Villavicencio en el Departamento del Meta.....	29
Figura 3. Mapa de Villavicencio.	31
Figura 4. Comunas De Villavicencio.....	35
Figura 5. Mapa Comuna 1	36
Figura 6 Mapa Comuna 2	39
Figura 7 Mapa Comuna 3	41
Figura 8. Mapa Comuna 4	44
Figura 9. Mapa Comuna 5	47
Figura 10. Mapa comuna 6.....	50
Figura 11. Mapa Comuna 7	53
Figura 12. Mapa Comuna 8.....	56
Figura 13 Mapa De Proyectos 2015	59

LISTA DE GRÁFICAS

Gráfica 1. Estratificación Comuna 1	38
Gráfica 2.Estratificación Comuna 2	40
Gráfica 3 Estratificación Comuna 3	43
Gráfica 4 Estratificación Comuna 4	46
Gráfica 5. Estratificación Comuna 5	49
Gráfica 6 Estratificación Comuna 6	52
Gráfica 7. Estratificación Comuna 7	55
Gráfica 8. Estratificación Comuna 8	58

LISTA DE TABLAS

Tabla 1.1 Distribución Poblacional Villavicencio	32
Tabla 2.1 Extensión Territorial De Villavicencio	33
Tabla 3.1 Distribución Poblacional Por Comunas	33
Tabla 4.1 Barrios Por Comuna	34
Tabla 5.2 Total Barrios.....	37
Tabla 6.2 Total Barrios.....	40
Tabla 7.2 Total Barrios.....	42
Tabla 8.2 Total Barrios.....	45
Tabla 9.2 Total Barrios.....	48
Tabla 10.2 Total Barrios.....	51
Tabla 11.2 Total Barrios.....	54
Tabla 12.2 Total Barrios.....	57
Tabla 13.3 Proyectos.	60
Tabla 14.3 Enfoque Económico	62
Tabla 15.3 Enfoque Económico	63
Tabla 16.3 Enfoque Social	63
Tabla 17.3 Enfoque Social	64
Tabla 18.3 Enfoque Social	64
Tabla 19.3 Enfoque Social	65
Tabla 20.3 Enfoque Ambiental.....	65
Tabla 21.3 Proyectos por Comuna	66
Tabla 22.3 Proyectos Por Comuna	67
Tabla 23.3 Proyectos Por Comuna	67
Tabla 24.3 Proyectos Por Comuna	68
Tabla 25.3 Proyectos Por Comuna	69
Tabla 26.3 Proyectos Por Comuna	70

1. INTRODUCCIÓN

El mercado de la vivienda en la región y especialmente en la capital del departamento del Meta 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 de las familias han representado en los últimos periodos un atractivo potencial para el mercado inmobiliario y sectores de la construcción. Es por ello el acceso a la vivienda representa uno de los ejes de 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 que se otorgan los demandantes.

En relación al importante papel que desempeña el mercado de la vivienda en el crecimiento y desarrollo de los hogares, las empresas y en Villavicencio. El precio de la vivienda se constituye como una variable macroeconómica clave y un elemento de interés para los diferentes actores (demandantes, oferentes y sector público), pues a partir de la regulación local y sus proyecciones en materia urbana, se identifica la incidencia en los atributos que incluyen los proyectos urbanísticos y características diferenciadoras que se perciben en el plano local y la importancia que representa.

La iniciativa del proyecto responde a uno de los objetivos de la investigación “Análisis de los factores influyentes del precio de la vivienda nueva multifamiliar en la ciudad de Villavicencio”. Que toma como fundamento el modelo teórico de *Location and Land Use* planteado por el economista norteamericano William Alonso en el que en base a la restricción presupuestaria se arguye las decisiones sobre la localización de los hogares dado por la correlación entre los niveles bajos de alquiler y la distancia a los lugares de trabajo, modelo que ha dado paso a modelos de equilibrio espacial de elección racional de los consumidores.

Otro de los referentes es la metodología de los precios hedónicos, utilizada para la elaboración de índices de precios de vivienda propuesta por (Rosen, 1974), los precios se estiman de acuerdo a las contribuciones de los atributos o características físicas y espaciales que incluyen los proyectos inmobiliarios.

El aporte a la ciudad es la caracterización del contexto de la vivienda en el aspecto económico y social. Se realizó el análisis exploratorio, que permitió mediante la observación y el uso de información registrada en fuentes de gobernalidad de la ciudad, un proceso de recolección y análisis de información urbana de la ciudad.

El estudio se organizó por capítulos, en el primero se hace una revisión teórica y conceptual de la economía urbana y de los factores especiales que inciden a la hora de adquirir vivienda; En el segundo se localizan los resultados y análisis del estudio es decir la caracterización del contexto de la vivienda nueva multifamiliar en Villavicencio, se distingue la descripción detallada de las comunas desde los aspectos económico y social, en el mismo sentido se hace una comparación y análisis de la vivienda nueva multifamiliar (Proyectos Urbanísticos). En tercer lugar se emiten reflexiones finales sobre el tema expuesto.

2. PLANTEAMIENTO PROBLEMA

En las últimas décadas a nivel nacional, se ha experimentado una serie de transformaciones demográficas en la población de las áreas urbanas, en donde cada vez se manifiestan mayores diferencias en las tendencias de crecimiento de los departamentos, tal caso se presenta en el Meta. con una tasa de crecimiento (entre 2% y 2,6%), dichas medidas se contrastan con la formación promedio de nuevos hogares en las áreas urbanas como Cundinamarca, Córdoba y Antioquia, en donde la mayor concentración poblacional se presenta en las cabeceras municipales debido al mejor equipamiento de servicios públicos y sociales en donde existen posibilidades de Acuerdo a los ingresos .

Actualmente el departamento del Meta tiene un papel importante en la urbanización debido a que se desarrolla dinámicas de mercado, con ofertas de diferentes productos inmobiliarios que se ajustan a las preferencias de los demandantes, teniendo en cuenta esto, se puede visualizar que cada vez la tendencia en dicho sector será de manera ascendente, puesto que se cuenta con una alta inversión en el mismo. La actividad económica se refleja con indicadores significativos en el empleo y la tasa de ocupación en la región, estimulando la oferta de unidades urbanas especialmente la vivienda.

Según Villavicencio ha jalonado la inversión en el mercado de la vivienda, con cifras significativas, aproximadamente 3.200 nuevos hogares para el año 2015; demostrando que la actividad constructora hace parte de las principales dinamizadoras de la economía a nivel local, por lo tanto a partir del sistema Georreferenciado de Camacol - Coordinada Urbana, “El mercado de vivienda nueva en la ciudad cerró al 2014 con una inversión en vivienda por \$502.277 millones aproximadamente. De igual manera, las estadísticas de licenciamiento en la ciudad muestran un crecimiento de 18 %, en el número de unidades de vivienda.

Desde el marco anterior, la oferta de vivienda multifamiliar nueva no incluye información sobre el equipamiento, zonas comerciales, parques y atributos que se 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. Es por esto que la espacialidad se vislumbra como un aspecto de vital importancia que se debe analizar haciendo

relevante identificar ¿Cuáles son las características socioeconómicas del contexto de la vivienda nueva multifamiliar en la ciudad?. Constituyéndose como un referente de teórico de la economía urbana de vivienda y aportando a las perspectivas de los demandantes a nivel local, regional, nacional o internacional.

3. JUSTIFICACIÓN

El contexto local villavicense nos presenta la necesidad de implementar proyectos que puedan conceder atributos que le permitan al consumidor y al oferente conocer el tipo de dinámicas, que realmente influyen en la valoración económica de la vivienda multifamiliar en villavicencio, en donde se facilite la contribucion al desarrollo urbanistico desde la caracterización demográfica de la ciudad y se establezca la preparación de acciones concretas e integrales en materia de infraestructura ,en la cual se incorpore el analisis y la identificacion de aspectos teoricos que sustenten el estudio de la vivienda, desde la que se determinaran las condiciones sociodemograficas,culturales,economicas, presentes en el area urbana.

Desde esta perspectiva la Universidad de los LLanos desde el grupo de investigacion de desarrollo regional y urbano, se introduce con el primer proyecto de valorización económica de la vivienda multifamiliar nueva en Villavicencio y se hace presente con la contruccion de conocimiento que servira de herramienta para la formulacion de estimaciones en funcion del demandante y del productor, al igual los resultados de este estudio serviran de insumo para el fortalecimiento de valor en la cadena de mercado de vivienda y la toma de decisiones en materia de desarrollo urbano.

4. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

Para orientar el desarrollo de la investigación se presentan a continuación los objetivos que definen el desarrollo y los resultados del estudio.

4.1 Objetivo General.

- Caracterizar el contexto urbano de la vivienda nueva multifamiliar en las comunas contempladas en Villavicencio.

4.2 Objetivos Específicos.

- Analizar los aspectos teóricos y conceptuales de la economía de vivienda.
- Identificar los aspectos socioeconómicos de cada comuna.
- Describir la información urbana de vivienda nueva multifamiliar por cada comuna de la ciudad

MARCOS DE REFERENCIA

5.1 Marco Teórico

La economía urbana y regional es una especialidad relativamente nueva si se compara con los enfoques que tradicionalmente han cautivado el interés de los economistas. Como un campo de investigación académica con sólidos fundamentos teóricos, se puede decir que la economía urbana tiene sus bastos inicios con el estudio (Ricardo, Renta de la tierra , pág. 299), pero es desde 1903 cuando surgen teorías y modelos que se cuestionan sobre las fallas existentes en los mercados del suelo y el valor de la propiedad inmobiliaria. Sin embargo pocos de estos estudios explicaban la formación de los precios del suelo urbano.

Hasta los aportes de (Hurd, 1903, pág. 52), quien estableció el valor del suelo en función de la cercanía de los centros de actividad económica “puesto que el valor depende de la renta, la renta de la localización, la localización de la conveniencia, y la conveniencia de la proximidad, podemos suprimir los pasos intermedios y decir que el valor depende de la proximidad”.

Consecutivamente, (Haig, 1926) establece que *“La renta aparece como la carga que el propietario de un lugar relativamente accesible puede exigir como consecuencia del ahorro de transporte que la utilización de dicho lugar posibilita (...) Las rentas de situación y los costos de transporte están íntimamente ligados a causa de la fricción del espacio”*.

Más tarde surgieron otros trabajos de exponentes de la escuela de sociológica de Chicago tales como los de (Burgess, 1925) y (Hoyt, 1939, pág. 92); en los que se determina que el modelo de uso del suelo urbano puede ser representado por zonas centro de cierto

espacio y se puede identificar la importancia de las ventajas del acceso diferencial de las rutas radiales¹.

Posteriormente, (Wingo, 1961, págs. 23-43) integra factores un poco más modernos pues trata de explicar el comportamiento urbano mediante un modelo que circunscribe la ordenación espacial de centros de empleo, naturaleza de la población laboral, costo generalizado de desplazamiento y sistemas de transporte, entre las variables explicativas más importantes, el resultado es una ordenación espacial de valores y densidades.

Otro aporte fundamental según lo argumentado por (Garay R, 2015) en el proyecto de investigación “Análisis de los factores influyentes en el precio de la vivienda nueva multifamiliar en la ciudad de Villavicencio”, es la teoría de equilibrio espacial de las unidades de producción desarrollado por (Alonso, 1964) en el modelo teórico, argumentaba que las decisiones de localización de los hogares dependían de un intercambio entre niveles más bajos de alquiler y viajes más largos al lugar de trabajo, asumiendo que todo el empleo se encontraba fijo en un solo lugar que era el centro de la ciudad. Alonso formuló el modelo como uno de maximización de la utilidad sujeta a una restricción presupuestaria, con la vivienda, todos los demás bienes, y la distancia al centro de la ciudad, incluido en la función de utilidad.

La restricción presupuestaria depende de los ingresos del hogar, del precio de todos los demás bienes, el gradiente de renta de la vivienda y el costo de transporte. La localización óptima, las cantidades de vivienda y demás bienes a ser consumidos dependen de la función de utilidad del hogar y la superficie del costo de oportunidad, y está dada por

¹ Son diversas partes dispuestas alrededor de un punto según lo contemplado en el modelo de anillos concéntricos. <http://www.biblioteca.unlpam.edu.ar/pubpdf/huellas/v16a03linares.pdf>

la tangencia entre la curva de indiferencia más alta y la superficie del costo de oportunidad. Formalmente, la elección de un hogar del nivel de consumo de vivienda y lugar de residencia es la solución a un problema de maximización de la utilidad (Straszheim, (1975 pág. 12-13).

Como resultado de las críticas hechas al modelo de Alonso, algunos investigadores introdujeron el concepto de servicios de vivienda como una medida del conjunto de bienes (o el bien compuesto) que se compra en el mercado, más que la compra de una vivienda en sí misma (Clark y Van Lierop, (1987 pág. 99).

Después de 1964, comenzó una explosión de la investigación teórica en economía urbana al haberse beneficiado de los desarrollos de la teoría microeconómica que ocurrieron durante las décadas anteriores. Los economistas que trabajaron en esta área tomaron prestado un conjunto de herramientas microeconómicas en el análisis del consumidor, las firmas y el comportamiento del mercado de vivienda. Recientemente Otro autor que especifica algunos otros factores que inciden en la formación de los precios del suelo es Grenelle. Entre los factores que él destaca están: a) los factores unidos al medio inmediato (superficie, forma, marco adecuado del terreno y densidad de ocupación del suelo en la zona próxima; b) la accesibilidad a los polos de atracción de la ciudad (distancia al centro y calidad de los medios de transporte); c) factores relacionados con el crecimiento urbano y evolución económica general y d) factores reglamentarios ligados a la utilización del suelo.

5.2 Marco Conceptual

Condominio:

Es la construcción de un conjunto de viviendas, que se caracteriza por su condición de doble tipo de propiedad. En ella coexisten bienes que son de todos y bienes que son de cada copropietario. La mayoría de los condominios corresponden a edificios cuyos departamentos están contruidos sobre un terreno de dominio común. Además existen condominios en los cuales coexisten terrenos de propiedad común y terrenos de propiedad exclusiva, este tipo de construcciones corresponden a "condominios en extensión", los que por lo general están formados por casas como se establece en él(Diccionario de Arquitectura y Construcción, 2016).

Conjunto Habitacional:

De conforme con lo dispuesto por la ley 675 del 2001 en el artículo 3 del capítulo 1 se identifica el conjunto como aquel desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

Estrato Socio Económico

Es una aproximación socio económica jerarquizada en la que se clasifican los inmuebles residenciales que deben recibir servicios públicos, y a partir de esto se establece un cobro diferencial, en el cual, se asignan subsidios y se cobran sobrecostos o contribuciones. Desde esta

perspectiva se establece que los estratos 1, 2 y 3 corresponden a estratos bajos que albergan a los usuarios con menores recursos, los cuales son beneficiarios de subsidios en los servicios públicos domiciliarios; los estratos 5 y 6 corresponden a estratos altos que albergan a los usuarios con mayores recursos económicos, los cuales deben pagar sobrecostos (contribución) sobre el valor de los servicios públicos domiciliarios. El estrato 4 no es beneficiario de subsidios, ni debe pagar sobrecostos, paga exactamente el valor que la empresa defina como costo de prestación del servicio según con lo contemplado por él(Dane).

POT:

El Plan de Ordenamiento Territorial es la norma que define cómo puede la ciudad hacer uso de su suelo y dónde están las áreas protegidas, en qué condiciones se puede ubicar vivienda, actividades productivas, culturales y de esparcimiento(Secretaria Distrital de planeación, 2013).

Proyectos Urbanísticos:

Se conciben especialmente, como una manera particular de intervenir y gestionar la ciudad. Se plantea construir la ciudad de manera más operativa que normativa y se diseña una posición alternativa al urbanismo tradicional, cuya naturaleza normativa basada en la zonificación, ha dominado las maneras de planificar el territorio.

Este tipo de intervención urbana, según(Cortés, 2000) se fundamenta en la definición de un proyecto, estableciendo claramente las características y condiciones del espacio público, la configuración del paisaje, la definición del espacio urbano y la localización precisa de las actividades, del plan de masas con su predominancia en el manejo del vacío, entendido éste no como espacio residual sino como elemento estructural de la ciudad.” (Págs.5-10)

Subsector De La Construcción:

El sector de la construcción comprende un conjunto de actividades muy diversas y, en algunos casos, bastantes diferenciadas entre sí. La definición sectorial se refiere a las actividades de realización de construcciones nuevas, obras de restauración y reparaciones corrientes, reparaciones de obras así como las instalaciones y acabados de las mismas. Según la última Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-93) pueden desagregarse los siguientes grupos principales de actividad: Preparación de obras, Construcción general de inmuebles y obras de ingeniería civil e Instalaciones y acabado de edificios y obras. En el cuadro adjunto puede observarse el conjunto de actividades incluidas en el sector de construcción. (Dane, 2012, pág. 297).

En Colombia se ha convertido en los últimos años en una de las actividades con mayor dinamismo en la economía. Haciendo evidente que el sector de la construcción se encuentra en una fase expansiva, sino que su participación dentro del PIB ha ganado mayor importancia después de la crisis de 1999.

Vivienda:

Según lo dispuesto por el (Dane, 2014), Esta se constituye como las diferentes clases o formas de construcción de las unidades de vivienda, destinadas a ser habitadas por una o más personas. Las más comunes son las casas, apartamentos y la tipo cuarto. Este concepto que sirve como sinónimo de hogar, residencia, domicilio y casa. (p.21)

Vivienda Unifamiliar:

Es una construcción destinada a una sola familia. De este modo, las viviendas unifamiliares se diferencian de las viviendas colectivas, donde suele desarrollarse la propiedad horizontal.

Actualmente, las grandes ciudades presentan pocas viviendas unifamiliares. Por sus características, estas casas derivan en una escasa densidad poblacional, ya que en una construcción vive una única familia. De este modo, la cantidad de habitantes por superficie es reducida (Itsim, 2012)

Vivienda Multifamiliar:

Es un recinto donde unidades de vivienda superpuestas albergan un número determinado de familias, cuya convivencia no es una condición obligatoria. El espacio está bajo un régimen de condominio, con servicios y bienes compartidos; tales como la circulación (escaleras y ascensores), bajantes de basura, estacionamientos, áreas verdes y sociales (salón de usos múltiples, piscina, canchas deportivas, entre otros). (Anggello Cortez, 2015, págs. 2-8).

5.3 Marco Legal o Normativo

De conforme con la normatividad colombiana se identificó relevante para el desarrollo de este proyecto tener en cuenta Artículos, Leyes, Acuerdos y Decretos tales como:

La constitución política de Colombia

Título de los derechos, garantías y los deberes.

Capítulo II. De los derechos sociales económicos y culturales

Artículo 51.

Que todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda. Así mismo en el

Artículo 60.

El Estado promoverá, de acuerdo con la ley, el acceso a la propiedad

Ley 388 de 1997

En la presente ley se establece en sus artículos:

Artículo 1: en los numerales.

2. El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

3. Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.

4. Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

5. Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.

Artículo 5. Concepto. El ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales. [Reglamentado por el Decreto Nacional 879 de 1998](#)

Artículo 6°.- Objeto. El ordenamiento del territorio municipal y distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante:

1. La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.
2. El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal o distrital.
3. La definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos.

El ordenamiento del territorio municipal y distrital se hará tomando en consideración las relaciones intermunicipales, metropolitanas y regionales; deberá atender las condiciones de diversidad étnica y cultural, reconociendo el pluralismo y el respeto a la diferencia; e incorporará instrumentos que permitan regular las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras. [Reglamentado por el Decreto Nacional 879 de 1998.](#)

Ley 675 2001

Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Se decreta en su primer artículo que el objeto de la presente ley regular la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Desde un orden municipal.

Acuerdo 287 2015

El presente documento es el proyecto aprobado del plan de ordenamiento territorial del municipio de Villavicencio meta que estará vigente dentro del periodo comprendido 2015-2027,

en él se resumen, las discusiones, encuentros, mesas de trabajo realizadas con la comunidad durante los años 2012-2014, los trabajos realizados con los gremios de la ciudad, y la participación activa de las dependencias del municipio.

En el contenido se encuentra el marco normativo para su formulación, la revisión a otros planes de desarrollo, la expedición de nuevas normas relacionadas con el ordenamiento territorial, los principios rectores, el sistema de soporte ambiental en el que se identifican cuencas hidrográficas, corredores biológicos, reservas forestales, áreas protegidas, etc. también se observa la clasificación del suelo y las proyecciones que se realizarán dentro de su vigencia.

5.4 Marco geográfico

Ubicación de Colombia.

La República de Colombia se localiza al noroeste del continente de América del Sur. Al norte limita con la República de Panamá y el mar Caribe, por el Oriente con las Repúblicas de Venezuela y Brasil, por el sur con las Repúblicas de Perú y Ecuador, y por el occidente con el océano Pacífico.

Su territorio tiene 1.141.748,2 de superficie continental, sumadas las aguas marinas y submarinas, 928.660 km², la extensión es de 2.070.408,2 km².

El país está dividido en 32 departamentos y un distrito capital (Bogotá), además de contar con seis grandes regiones: Andina, Caribe, Pacífica, Orinoquía, Amazonía e Insular.

Colombia se extiende desde los 4° 13' 30" de latitud sur, hasta los 12° 27' 46" de latitud norte; y desde los 66° 50' 54" al occidente del meridiano de Greenwich por el oriente, hasta los 79° 0' 23" del mismo meridiano, por el occidente. (Subgerencia Cultural del Banco de la República, 2015)

Figura 1 Ubicación de Colombia en el mundo.



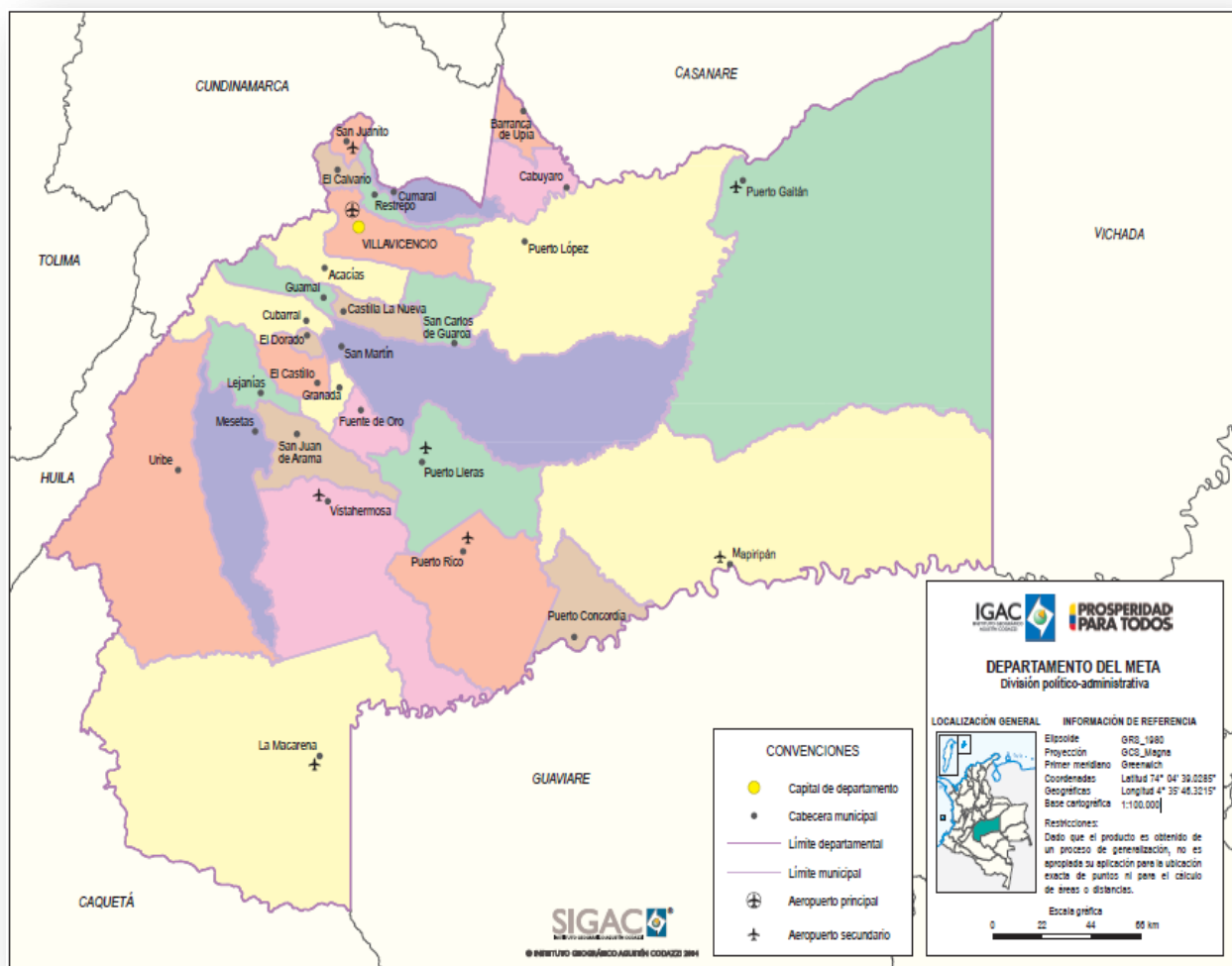
Fuente: Comisión Filmica. (Marzo de 2014). Obtenido de Proimagenes Colombia:

http://www.locationcolombia.com/oldsite_2014/secciones/colombia/ubicacion_colombia.php

Ubicación de Villavicencio en el Departamento del Meta.

Los límites de la ciudad de Villavicencio con los municipios municipales son, al norte con los municipios de Restrepo y El Calvario, al oriente con Puerto López, al sur con Acacias y San Carlos de Guaroa y al Occidente con Acacias y el Departamento de Cundinamarca.

Figura 2 Ubicación de Villavicencio en el Departamento del Meta.



Fuente: Instituto Geografico Agustin Codazzi. (01 de Febrero de 2014). Obtenido de Instituto Geografico Agustin

Codazzi: http://geoportal.igac.gov.co/mapas_de_colombia/igac/politicos_admin_2014/Meta.pdf

6. DISEÑO METODOLÓGICO

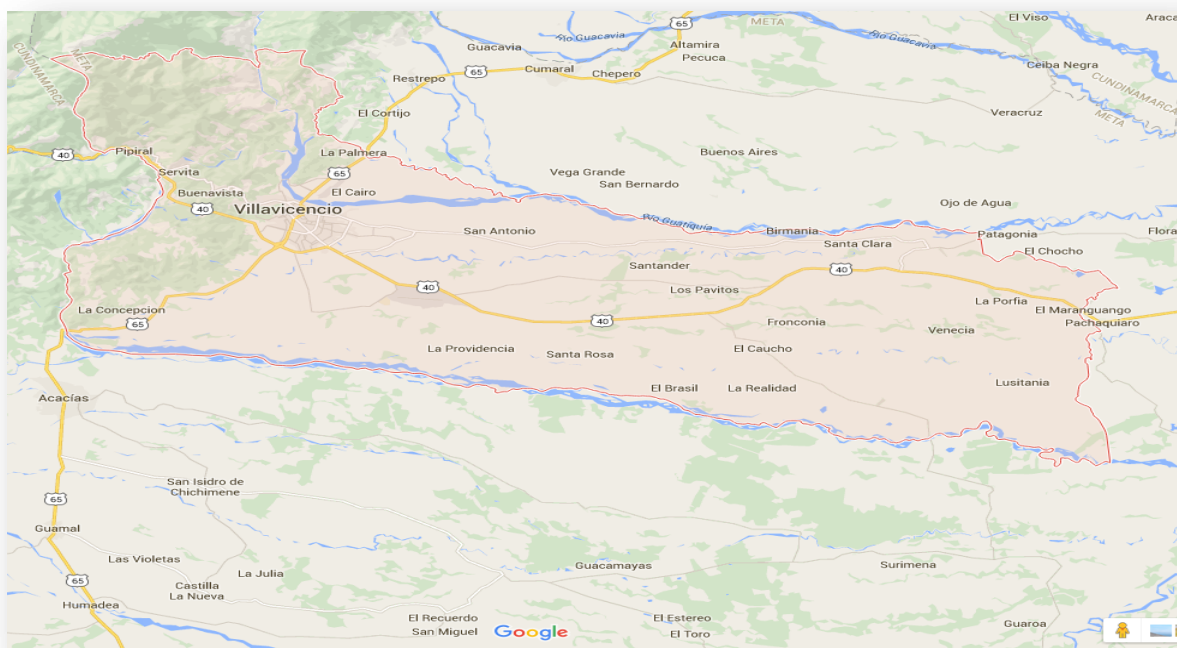
Se llevó a cabo un estudio de tipo exploratorio con alcance descriptivo. Desde esta perspectiva, se realizó una revisión de fuentes de información, para identificar aspectos bibliográficos sobre economía urbana y de vivienda, aspectos que fundamentaron el objeto de estudio conceptual y teórico. Se construyeron bases en Excel para registrar los documentos como: paper especializados, libros, páginas web, en los que se distinguía elementos como el tipo de fuente y de informe, las observaciones relevantes del texto, la fecha de publicación, la página y el link. Esta misma herramienta se utilizó para reunir los aspectos socioeconómicos de las comunas; en primer lugar se acudió a las publicaciones de los informes de las instituciones gubernamentales de la ciudad, como son Camacol, la Alcaldía de Villavicencio, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Para el registro y el análisis de los proyectos urbanísticos nuevos en la ciudad, para el año 2015, se consultó la información de Galería Inmobiliaria². En segundo lugar al recolectar y sistematizar la información obtenida se encontró que era necesario realizar salidas de campo que permitieran ampliar y validar la información existente para el estudio del contexto de la vivienda multifamiliar nueva. Por último y no menos importante se realizó una construcción cartográfica que permitió localizar y clasificar las comunas y los proyectos urbanísticos en los que se evidencia el número de barrios, la legalización, asentamientos urbanos, número de proyectos por comuna.

² Galería Inmobiliaria es una empresa dedicada a la promoción y administración de inmuebles. Con sede en diferentes ciudades de Colombia, incluida Villavicencio.

7. RESULTADOS Y ANÁLISIS

7.1 Caracterización General Del Municipio De Villavicencio

Figura 3. Mapa de Villavicencio.



Fuente: Google Maps.

El municipio de Villavicencio es la capital del departamento del Meta, denominado La Puerta del Llano, o también, Capital del Paisaje Colombiano, está ubicado en el centro del país, y de acuerdo con su importancia económica y potencial turística, se constituye como el mayor núcleo poblacional, económico, administrativo y cultural de los Llanos Orientales. Por su cercanía a la ciudad de Bogotá, por contar con un buen servicio de transporte, tanto aéreo como terrestre, por su hermoso paisaje digno de admiración y por la acogida que da a sus visitantes, Villavicencio está llamado a convertirse en un importante centro turístico de Colombia.

Se localiza en el piedemonte de la cordillera oriental de los Andes a una altura de 467 metros sobre el nivel del mar, en la margen del río Guatiquía que dispone de numerosos caudales, entre ellos, los ríos Guayuriba, Ocoa, Negro y multitud de corrientes menores. El área municipal es de

1.267 s. 13 cuadrados y tiene una temperatura promedio de 25 grados centígrados³. Cuenta para el año 2015 con una población cercana a los 531.862 habitantes, según la población proyectada por él(POT NORTE, 2015).

Dentro de su trabajo en los sectores agropecuario, comercial, de construcción, agroindustria, educación, transporte y pequeña y mediana industria. Villavicencio es una ciudad intermedia en pleno desarrollo; su crecimiento así lo demuestra; cuenta con una tasa de incremento poblacional de más del 3.5 % la mayor parte de ella residiendo en el área urbana en donde se encuentran modernas construcciones con las ventajas que ofrece el mundo moderno en lo que respecta a servicios públicos, bancarios, de comunicaciones y otros. La población rural se considera de poca magnitud comparada con la extensión total del municipio.

Tabla 1.1 Distribución Poblacional Villavicencio

POT NORTE			
AÑO	TOTAL	URBANO	RURAL
2012	480,138	455,171	24,926
2013	496,499	471,102	25,397
2014	513,876	488,183	25,694
2015	531,862	505,269	26,593

Fuente: (POT NORTE, 2015)

Como se observa en la (Tabla 1.1) Se encuentra la distribución poblacional del municipio, por lo cual se puede analizar que en el periodo comprendido 2012 -2015 la población total ha presentado un crecimiento 3,4% ;en donde la población urbana representa cerca 95% y la población rural 5 % restante, para el año 2015 la población del componente urbano era 20 veces mayor que la rural y según los años analizados esto se observó históricamente.

³ Instituto de Turismo del Meta. Op. Cit

Tabla 2.1 Extensión Territorial De Villavicencio

Extensión Territorial por Hectáreas		
	Acuerdo 021 /2002	Acuerdo 287 /2015
Área Total Del Municipio	131,126	131,126
Área Urbana Existente	285,811	392,388
Área De Expansión Existente	334,356	496,672
Área Suburbana Existente	107,800,8	780,769

Fuente: Elaboración propia Datos:(POT NORTE, 2015, pág. 8)

Analizando la (tabla 2.1) se identifica que el municipio cuenta con un área total de 131,126 has y se propone expandir el área de urbana en 106,577 has, al igual que el área de expansión en 162,316 has, disminuyendo el área suburbana en 297, 239 has.

Desde esta perspectiva se analizaron los aspectos generales de cada comuna.⁴

Tabla 3.1 Distribución Poblacional Por Comunas

COMUNA									TOTAL
AÑO	1	2	3	4	5	6	7	8	
2005	28891	35129	22023	59593	59952	20813	53165	44688	324254
2012	26534	29301	30091	101351	104611	23836	53968	85478	455170
2013	27438	30299	31116	104805	108176	24648	55807	88391	470680
2014	28398	31359	32205	105473	107962	25511	57760	98485	487154

Fuente: (POT NORTE, 2015)

⁴ *Total de barrios, barrios legalizados, barrios en proceso de legalización Datos:(Suelo, 2009) ** Número de asentamientos. Datos:(secretaría de planeación, 2014)

Tabla 4.1 Barrios Por Comuna

Comuna	Total Barrios	Barrios. Legalizados	Barrios. Proceso De Legalización	Barrios No Legalizados	Número De Asentamientos
1	52	20	32	0	20
2	53	25	18	10	20
3	25	15	7	3	15
4	75	40	30	5	26
5	77	59	18	0	24
6	23	16	5	2	13
7	64	40	24	0	11
8	77	44	33	0	19

Fuente: Elaboración propia. Datos:(Suelo, 2009)

De acuerdo a lo anterior se desarrolló un análisis espacial de Villavicencio desde un aspecto general en el que se evidencia localización y composición de comunas y en el cual se examinan elementos como el número de barrios y número asentamientos⁵, posteriormente se hace una especificación de cada unidad es decir desde un enfoque demográfico que permita la identificación de número de habitantes y estrato predominante, por último se exponen las principales actividades económicas existentes en cada particularidad.

⁵Son aquellos que por su desarrollo urbanístico no gestionaron con una licencia de urbanismo y construcción pero que se encuentran a hoy en áreas consolidadas importantes de la ciudad, que en algunos casos cumplen los requerimientos normativos para ser legalizados. (Alcaldía de Villavicencio, 2013, pág. 23)

7.2 Caracterización de vivienda multifamiliar a partir de la unidad Social y Económica

Dentro de la caracterización del contexto urbano de la vivienda multifamiliar se armonizaron variables como la demográfica, social y económica, permitiendo el reconocimiento detallado del municipio a partir de los barrios representativos o reconocidos de cada comuna, obteniendo como resultados :

Figura 4. Comunas De Villavicencio



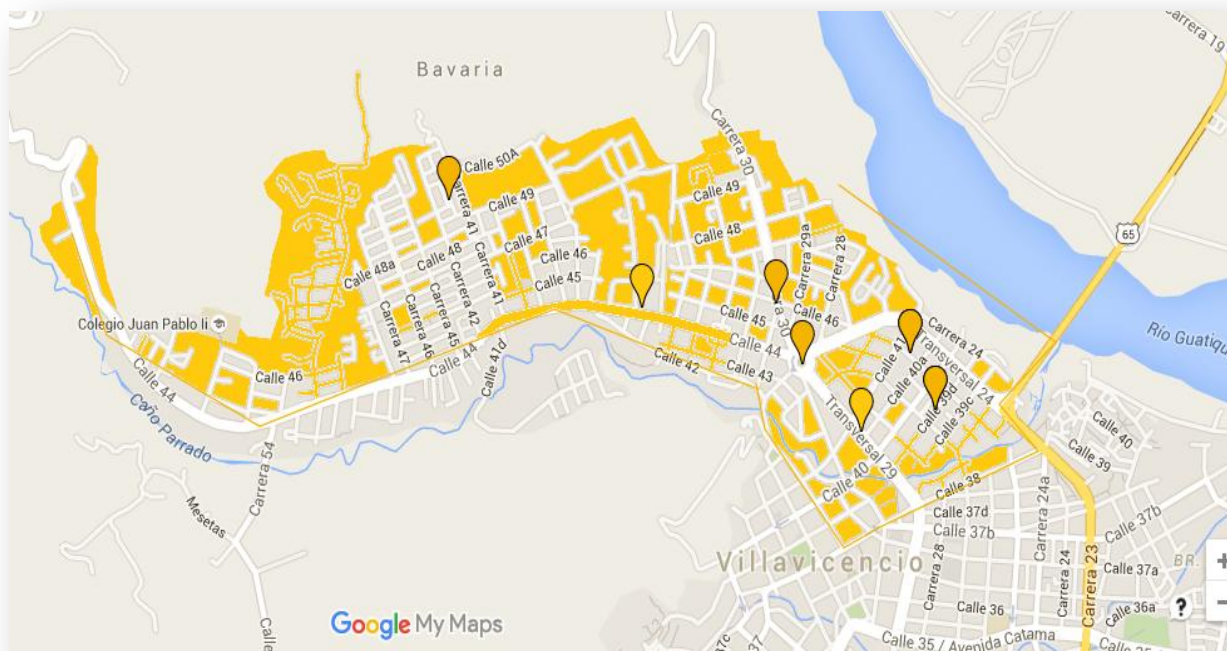
Fuente: Elaboración Propia. Recuperado: Google Maps.

La ciudad se ha venido transformando al ritmo del crecimiento de la población, al punto que hoy se tienen barrios, sectores (conjuntos cerrados y urbanizaciones) y proyectos de vivienda que no hacen parte de la planeación del municipio, como resultado del patrón desordenado de crecimiento urbano. De conforme con lo anterior se establece la división-administrativa del

municipio se forman “las 8 comunas⁶ que y los 7 corregimientos⁷ que se encuentran en la parte suburbana del municipio”(Sintesis Diagnostica POT Norte, 2013, pág. 22).

CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA COMUNA 1

Figura 5. Mapa Comuna 1



Fuente: Elaboración propia. Recuperado: Google Maps.

Composición, Ubicación y Aspectos Demográficos

La comuna 1 se encuentra ubicada al noroccidente de la ciudad, hace parte central de los corregimientos 2 y 3 con veredas como Pipiral y Quebrada onda , delimita por el sur con la comuna dos , al sur oriente con la comuna tres y al norte con el rio Guatiquia y el municipio de

⁶son las unidades administrativas en donde se agrupan sectores o barrios determinados Generalmente las comunas son creadas por los concejos municipales, por los concejos distritales o los concejos metropolitanos de acuerdo a las propias necesidades de la población y el territorio que habitan en donde el fin brindar una buena administración de los servicios para la población urbano .(Alcaldía de villavicencio, 2013, pág. 22).

Restrepo meta.. Dentro de su población se distinguen 28.398 habitantes según la síntesis del (POT NORTE, 2015, pág. 5) determinando el 6% de la población total de la ciudad.

Cuenta con treinta y un barrios y veintiuna urbanizaciones o sectores aproximadamente (ver tabla 5.1). Comparativamente esta comuna cuenta con el 7% del total de barrios de la ciudad. Sus urbanizaciones y sectores corresponden al 5% del total. Se constituye como una comuna con un número promedio de barrios, urbanizaciones y sectores.

Tabla 5.2 Total Barrios

comuna 1	
Barrios	31
urbanizaciones	21
total barrios	52

Fuente: Elaboración propia Datos:(Suelo, 2009, págs. 51,52)

Analizando esta comuna se identificaron 52 barrios en total de los cuales 33 equivalentes al 62% se encuentran en proceso de legalización, debido a que se hallan delimitados y reconocidos, se conoce que los 19 barrios restantes equivalentes al 38% se encuentran legalizados según lo contemplado por el(Suelo, 2009, págs. 51,52)

Las principales vías de acceso que se encuentran en esta comuna son; Transversal 29,Calle 40, Carrera 30, Glorieta la grama , Transversal 24 .en cuanto al tipo y cobertura de servicios públicos con los que cuenta la comuna se distinguen un acueducto propio surtido del caño parrado que surte barrios como doce octubre Galán, el triunfo y la escuela de carabineros. La recolección de basuras a cargo de la empresa Bioagropecuaria y la energía eléctrica alimentada por una subestación de la Emsa

Estratificación Barrios

En cuanto a la estratificación de las viviendas de esta comuna, tenemos que el estrato más común es el 3 (estrato moda), al igual lo es para toda la ciudad. Como se puede observar en el Gráfico 1-1, los estratos 5 y 6 son aquellos que presentan una menor proporción del total de barrios analizados dentro de esta comuna.

Gráfica 1. Estratificación Comuna 1

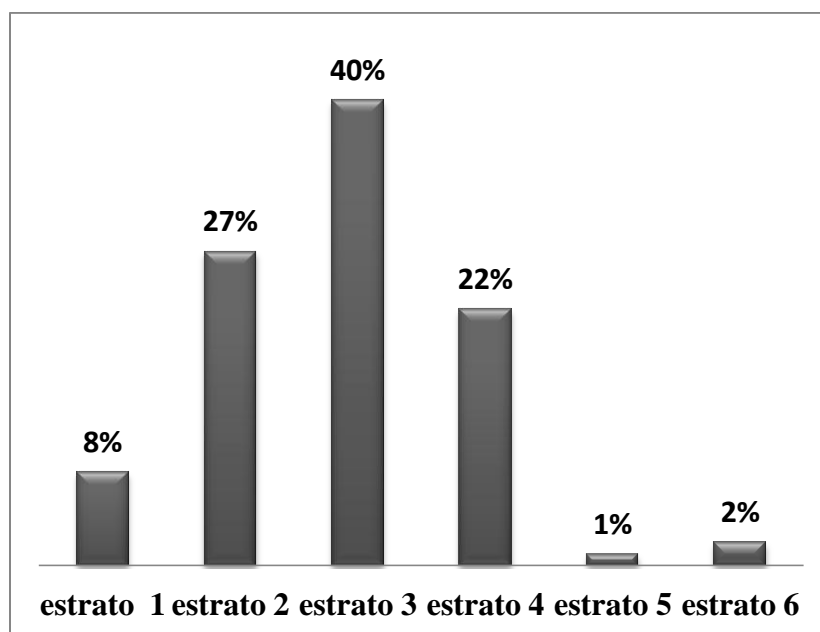


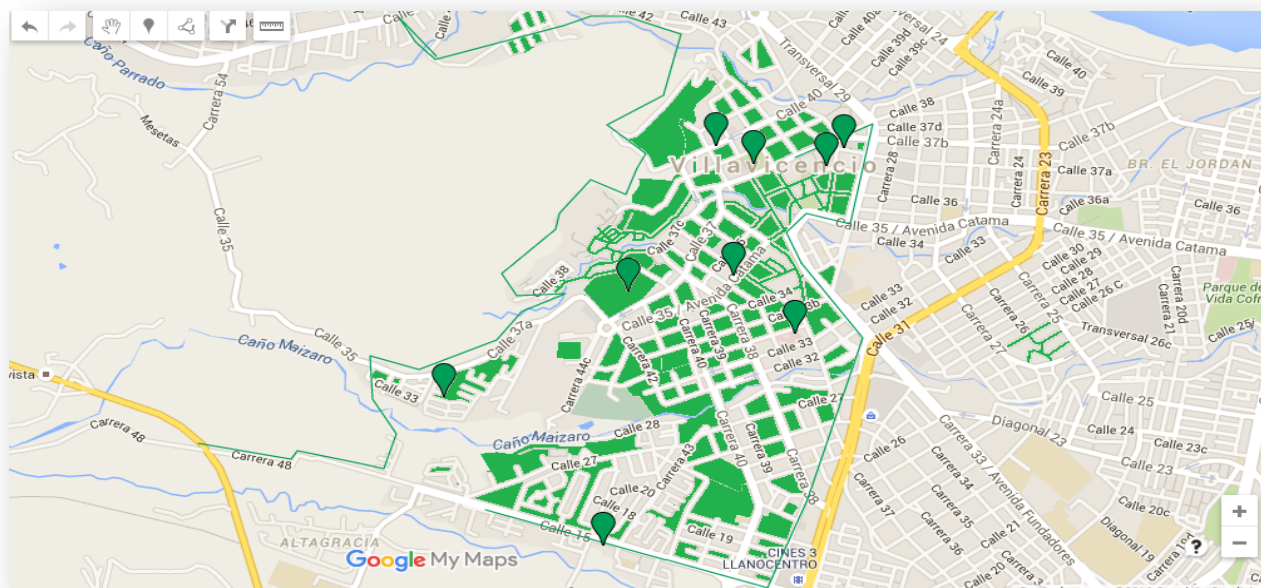
Figura: Elaboración propia. Datos: (Instituto Geografico Agustín Codazzi, 2015)

Aspectos Económicos

De acuerdo a las dinámicas de consumo que se pueden identificar en la ciudad encontramos que en esta comuna los sectores relevantes son el de servicios (restaurantes, compañías de comidas rápidas, lechonerías), el comercial (mini plazas de mercado, talleres de mecánica, empresas de gas, comercio informal) y el social (centros privados de salud, educativos, zonas verdes, etc.) Permitiéndole un reconocimiento a nivel local. (Ver matriz factores externos)

CARACTERIZACIÓN SOCIOECONOMICA DE LA COMUNA 2

Figura6 Mapa Comuna 2



Fuente: Elaboración propia. Recuperado: Google maps.

Composición, Ubicación Y Aspectos Demográficos

La comuna 2 se encuentra ubicada en el occidente de la ciudad, limita por el sur oriente con la comuna siete, por el sur occidente con la comuna ocho y al norte con la comuna uno; hace parte principal del corregimiento dos con veredas reconocidas como las mesetas altas, bajas y la del Carmen. Dentro de su población se distinguen 31.359 habitantes según la síntesis (POT NORTE, 2015, pág. 5) determinando el 6% de la población total de la ciudad

Esta comuna se encuentra conformada por cuarenta y cinco barrios y ocho urbanizaciones o sectores aproximadamente (ver tabla 6.2). Comparativamente esta comuna cuenta con el 13% del total de barrios de la ciudad. Sus urbanizaciones y sectores corresponden al 2% del total; lo que la ubica como una de las comunas con menor número de urbanizaciones y sectores.

Tabla 6.2 Total Barrios

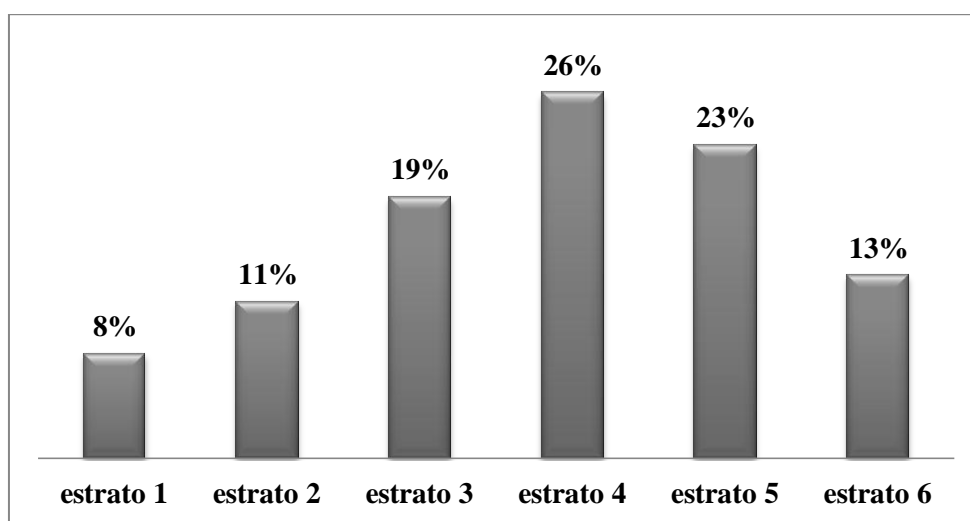
comuna 2	
Barrios	45
urbanizaciones	8
total barrios	53

Fuente: Elaboración propia Datos:(Suelo, 2009, págs. 52-54)

Examinando la comuna y según el Diagnóstico sectorial del suelo (Suelo, 2009, págs. 52-54) se observa existían aproximadamente 53 barrios en total de los cuales 28 equivalentes a 44% se encontraban en proceso de legalización, 15 equivalentes al 30 % se encontraban legalizados, 10 barrios equivalentes al 26% no están legalizados.

Estratificación

En cuanto a la estratificación de las viviendas de esta comuna, se obtiene que el estrato más común sea el 4 (estrato moda), mientras que el estrato moda para toda la ciudad es el 3. Como se puede observar en el (Gráfico 2), el estrato 1 es aquel que presenta una menor proporción del total de barrios analizados dentro de esta comuna.

Gráfica 2.Estratificación Comuna 2

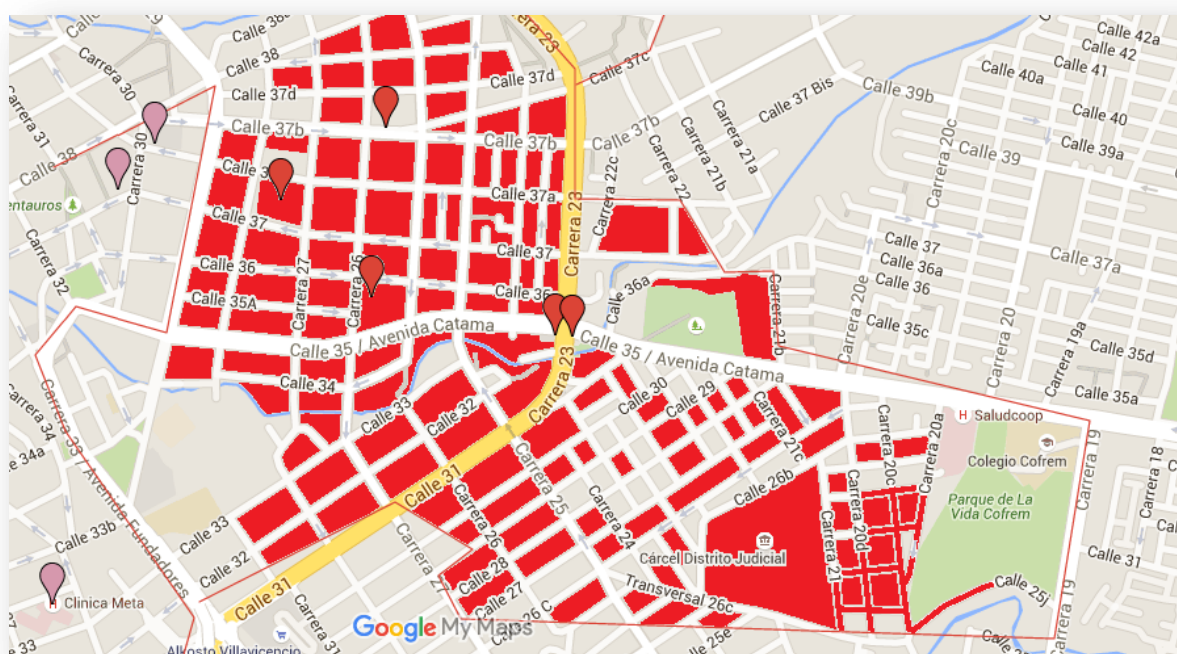
Fuente: Elaboración propia. Datos: (Instituto Geografico Agustin Codazzi, 2015)

Aspectos Económicos

De acuerdo a las dinámicas de consumo que se pueden identificar establecidos la ciudad de Villavicencio podemos determinar que la comuna dos (2) es la comuna más importante de la ciudad pues cuenta con el mayor dinamismo económico debido a los diversos factores que se distinguen como la ubicación del centro de la ciudad en donde se concentra el mayor número de Pymes, establecimientos de servicios, almacenes de cadena como el éxito, plazas de mercado (San Isidro) lugares de esparcimiento (Siete de Agosto) y principales centros médicos (Hospital central, Servimedicos , Clínica Martha , clínica cooperativa, clínica Meta, clínicas privadas,etc) , educativos y centros comerciales (Primavera urbana, villa centro) (Ver matriz factores externos).

CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA COMUNA 3

Figura 7 Mapa Comuna 3



Fuente: Elaboración propia Recuperado: Google maps.

Composición, Ubicación Y Aspectos Demográficos

La comuna 3 se encuentra en el occidente de la ciudad; limita por el sur con la comuna seis, por el occidente con la comuna 2, al oriente con la comuna 4 por el norte con la comuna uno, esta comuna también colinda por la zona rural específicamente con el corregimiento 5 con las veredas Cairo alto y Cairo bajo. Dentro de su población se distinguen 32. 205 habitantes según la síntesis del (Alcaldía de villavicencio, 2015, pág. 5) determinando el 6% de la población total de la ciudad.

Se encuentra constituida por veintidós barrios y cinco urbanizaciones o sectores aproximadamente (ver tabla 7.2.), lo que comparativamente representa el 6% del total de barrios de la ciudad. Sus sectores y urbanizaciones tan solo representan el 1% del total. Lo que establece a esta comuna como una de las más pequeñas después de la seis.

Tabla 7.2 Total Barrios

comuna 3	
Barrios	22
urbanizaciones	5
total barrios	27

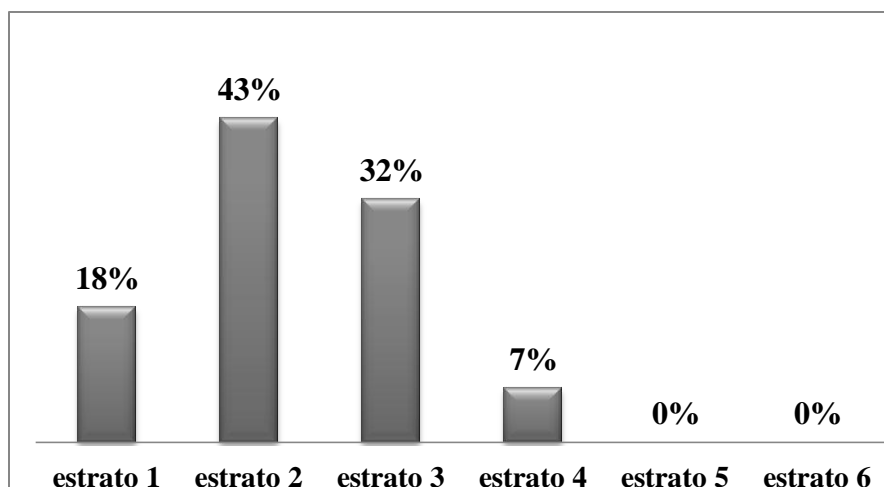
Fuente: elaboración propia Datos:(Alcaldía villavicencio, 2009, págs. 54,55)

Haciendo una identificación de la comuna se observa que según(Suelo, 2009, págs. 54,55) se habían conformado aproximadamente 27 barrios en total de los cuales 19 equivalentes a 84% se encontraban en proceso de legalización, 7 equivalentes al 11 % se encontraban legalizados tal es el caso de la vainilla ,Santander y la industrial y 1 barrio (las ferias) equivalente al 5% no está legalizado.

Estratificación

En cuanto a la estratificación de las viviendas de esta comuna, tenemos que el estrato más común es el 2 (estrato moda), mientras que el estrato moda para toda la ciudad es el 3. Como se puede observar en el (Gráfico 3.1), los estratos 5 y 6 son aquellos que presentan una menor proporción del total de barrios analizados dentro de esta comuna.

Gráfica 3 Estratificación Comuna 3



Fuente: Elaboración propia. Datos:(Instituto Geografico Agustín Codazzi, 2015)

Aspectos económicos

De acuerdo a las dinámicas económicas que se pueden identificar que la comuna es representativa económicamente debido a la existencia de una especie de “zona comercial” en la cual se distingue la reparación y mantenimiento de vehículos automotores, motocicletas; la comercialización al mayor y al menor de partes, piezas ,accesorios, combustibles y lubricantes para vehículos automotores según lo contemplado por la(DIAN, 2012), sin embargo la concepción social a nivel local que se tiene de la comuna no es del todo positiva pues se distinguen algunos asentamientos urbanos marginales donde existen pandillas y encuentran grandes índices de economía subterránea que le establecen tal connotación.(Ver matriz factores externos)

CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA COMUNA 4

Figura 8. Mapa Comuna 4



Fuente: Elaboración propia. Recuperado Google Maps

Composición, Ubicación y Aspectos Demográficos

La comuna 4 se encuentra ubicada en el nororiente de la ciudad de la ciudad, hace parte de la zona rural hace parte del corregimiento cuatro con veredas como los arrayanes y puerto Colombia. Por el sur con la comuna cinco y por el occidente con la comuna tres. Presenta una población 105.473 habitantes según el (POT NORTE, 2015, pág. 5) determinando el 21% de la población total de la ciudad.

Cuenta con treinta y cuatro barrios y treinta y un urbanizaciones o sectores aproximadamente (ver tabla 8.2), ante esto comparativamente la comuna cuenta con el 10% del total de barrios de la ciudad. Sus urbanizaciones y sectores en el segundo lugar después de la comuna siete con un valor representativo del 9% del total. La comuna se establece como una de las más grandes antecedida por la ocho y la cinco respectivamente.

Tabla 8.2 Total Barrios

comuna 4	
Barrios	39
urbanizaciones	36
total barrios	75

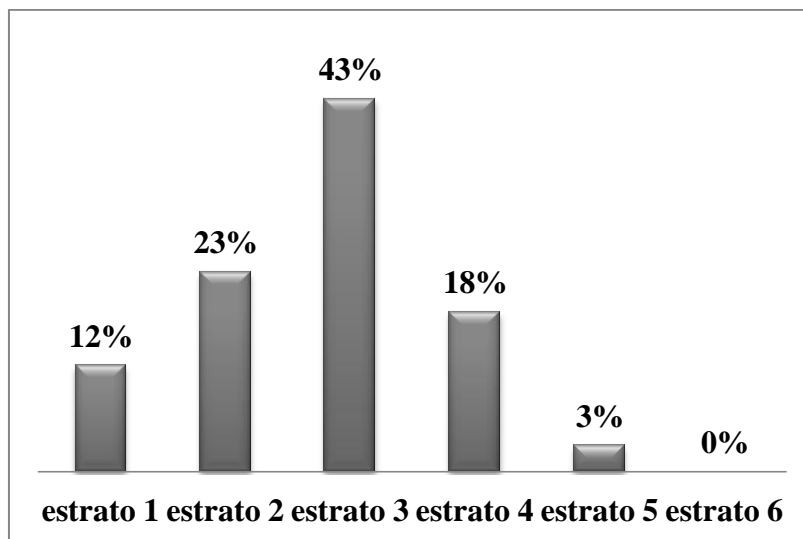
Fuente: Elaboración propia Datos:(Suelo, 2009, págs. 55-59)

Haciendo una identificación de la comuna se observa que según (Suelo, 2009, págs. 55-59) se habían conformado aproximadamente 75 barrios en total de los cuales 45 equivalentes a 59% se encontraban legalizados, 27 equivalentes al 37% se encontraban en proceso de legalización. En esta comuna se presenta una característica importante y es que el 3 barrios restantes (parcela progreso ,parcela rodeo y nueva Colombia) correspondientes 4,3 % No están legalizados porque son asentamientos rurales en los cuales gran parte de su población es desplazada cuyos estratos dominantes son 0,1 pero para el total de la comuna se presentan estratos entre 2 y 3.

Estratificación

En cuanto a la estratificación de las viviendas de esta comuna, tenemos que el estrato más común es el 3 (estrato moda), al igual que el estrato moda para toda la ciudad es el 3. Como se puede observar en el Gráfico 4.1, el estrato 6 es aquel que presenta una menor proporción del total de barrios analizados dentro de esta comuna.

Gráfica 4 Estratificación Comuna 4



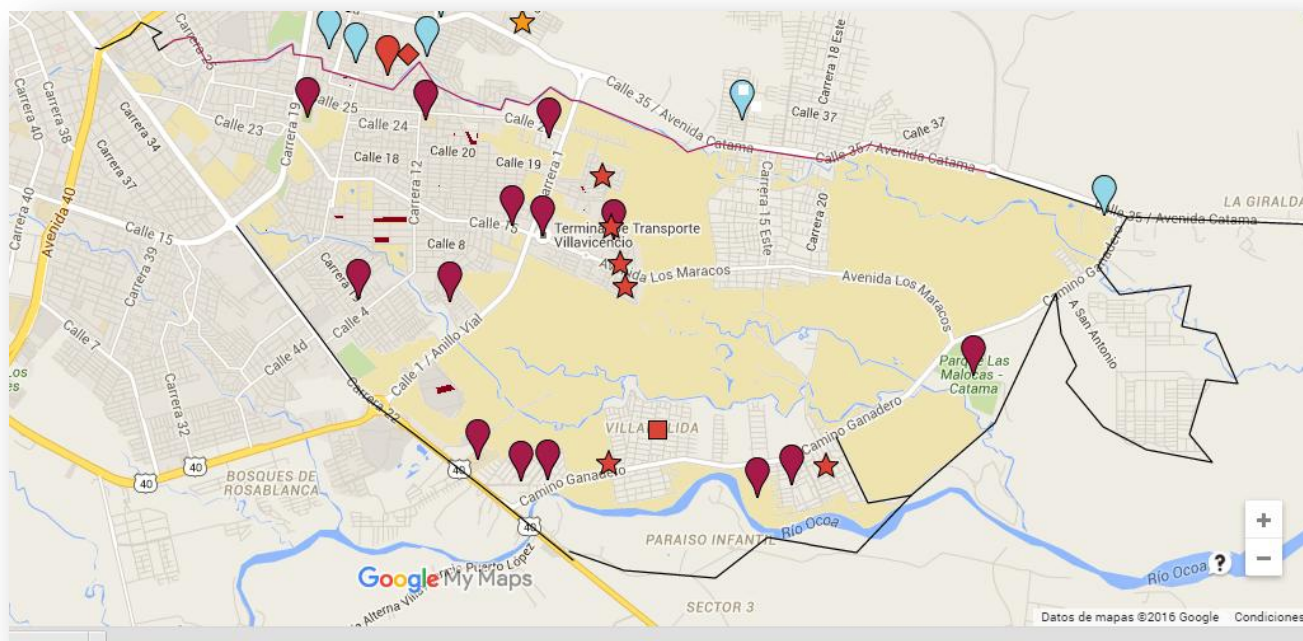
Fuente: Elaboración propia. Datos: (Instituto Geografico Agustin Codazzi, 2015)

Aspectos Económicos

De acuerdo a los factores establecidos en la ciudad de Villavicencio podemos determinar que la comuna cuatro (4) se identifica por estar en un proceso de crecimiento urbanístico dado su incremento de residencias, así mismo se considera que la comuna posee ventajas sobre otras pues presenta diversas vías de acceso (buen estado), una excelente posición geográfica, lo que le permite mejorar sus características sociales y comerciales pues dentro de esta comuna se distinguen algunos establecimientos de diversión (bares, discotecas), pequeños supermercados, almacenes de cadena (olímpica), restaurantes (Hato grande), asaderos, importantes colegios (Cofrem) y parques (Alcalá). (Ver matriz de factores externos)

CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA COMUNA 5

Figura 9. Mapa Comuna 5



Fuente: Elaboración propia. Recuperado: Google maps

Composición, Ubicación Aspectos Demográficos

La Comuna 5 se encuentra ubicada en el sur oriente de la ciudad de Villavicencio. Limita por el norte con la Comuna cuatro, por el occidente con la comuna seis y por el sur con la comuna siete; es de resaltar que esta comuna con limita con los corregimientos cuatro y siete con veredas como brisas del Ocoa, Barcelona, Apiay. Presenta una población 107.962 habitantes según la síntesis del (POT NORTE, 2015, pág. 5) determinando el 21% de la población total de la ciudad.

La comuna 5 cuenta con Cuarenta y tres barrios y treinta y cuatro urbanizaciones o sectores aproximadamente (ver tabla 9.2), al analizar la comuna con respecto a las demás se identifica que posee el 11% del total de barrios de la ciudad. Sus urbanizaciones y sectores configuran el 8%

de total. Lo que establece la comuna como una de las más grandes de la ciudad debido a que posee el mayor número de barrios, urbanizaciones y sectores respectivamente.

Tabla 9.2 Total Barrios

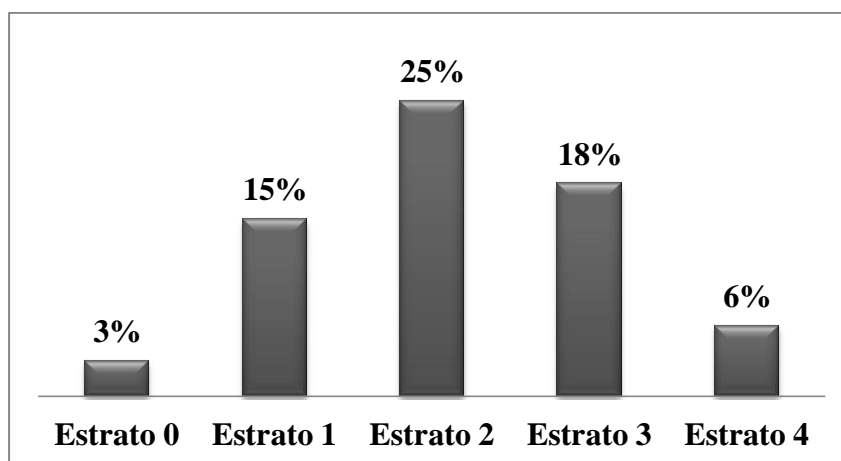
comuna 5	
Barrios	43
urbanizaciones	34
total barrios	77

Fuente: Elaboración propia Datos:(Alcaldía villavicencio, 2009, págs. 59-65)

Haciendo una tipificación de la comuna se observa que para el 2009 se habían conformado aproximadamente 72 barrios en total de los cuales 53 equivalentes a 75% se encuentran legalizados, 18 equivalentes al 25% se encontraban en proceso de legalización. Según lo contemplado por (Suelo, 2009, págs. 59-65).

Estratificación

En cuanto a la estratificación de las viviendas de esta comuna, tenemos que el estrato más común es el 3 (estrato moda), al igual que el estrato moda para toda la ciudad. Como se puede observar en el (Gráfico 5.1), el estrato 0 es aquel que presenta una menor proporción 3% del total de barrios analizados dentro de esta comuna.

Gráfica 5. Estratificación Comuna 5

Fuente: Elaboración propia. Datos: (Instituto Geografico Agustín Codazzi, 2015)

Aspectos Económicos.

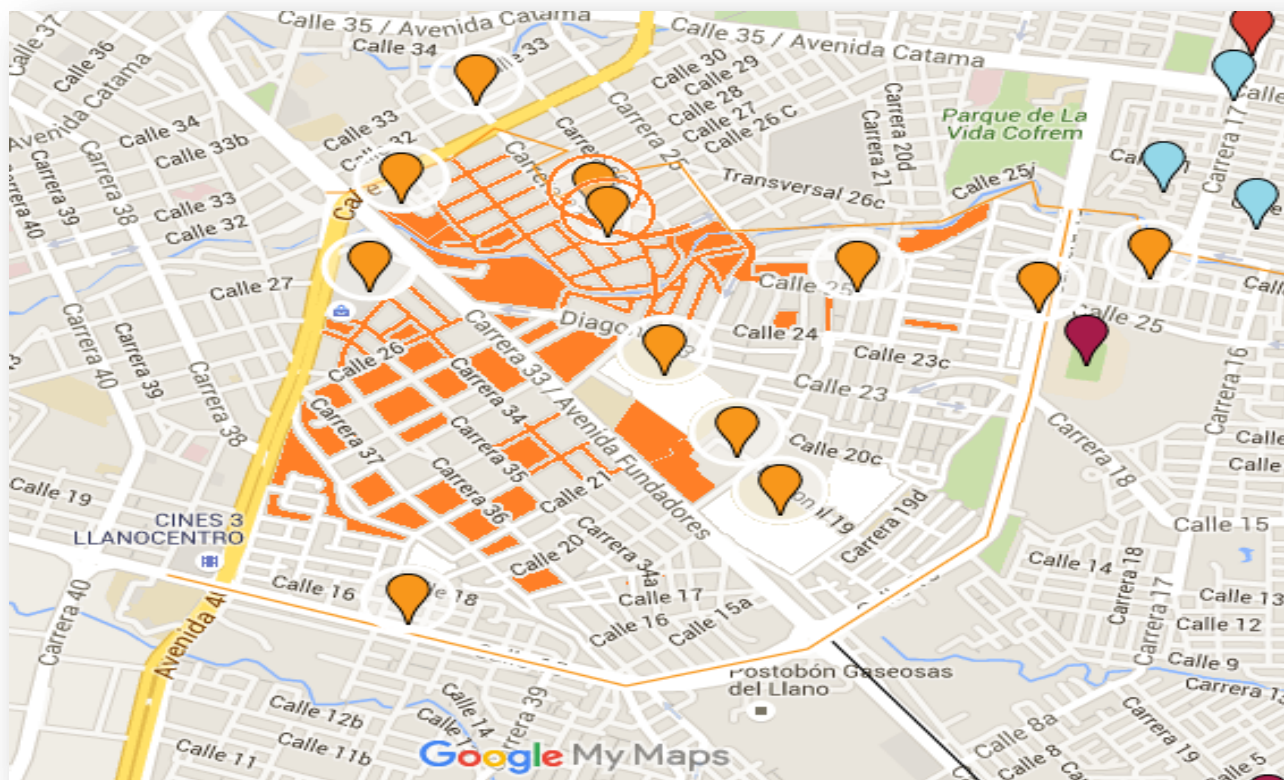
De acuerdo a los factores establecidos en la ciudad de Villavicencio podemos determinar que la comuna cinco (5) se identifica por estar en un proceso de crecimiento urbanístico debido al incremento de residencias, sin embargo no quiere decir que sea una ventaja comparativa dado que esta comuna hasta el momento es nueva urbanísticamente pues su comercio se ve alterado por distintos factores como las vías y la posición geográfica, lo cual afecta su economía, por tal motivo las actividades comerciales son pocas comparadas con las demás comunas.

Es importante inferir que el proceso urbanístico por el cual está pasando esta zona es satisfactorio y beneficioso a largo plazo, puesto que a medida que aumenta la demanda de residencias en el sector aumenta la densidad poblacional, al ocurrir esto el sector comercio incrementará de una manera satisfactoria, al igual incurrirá en el desarrollo tanto local como regional.

De este modo identificamos que la comuna cinco (5) es poco comercial sin embargo podemos destacar algunas actividades comerciales como el manejo de alimentos en plazas de mercado entre ellos llana bastos, y establecimientos de comidas como asaderos para la vía puesto López, y algunos almacenes de cadena como éxito exprés, y pequeños supermercados, también se distingue la cercanía a parque y centros recreativos (Estadio Macal, Sikuani, Malocas). (Ver matriz de factores externos).

CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA COMUNA 6

Figura 10. Mapa comuna 6



Fuente: Elaboración propia. Recuperado: Google maps

Composición, Ubicación Aspectos Demográficos

La Comuna 6 se encuentra ubicada en el centro de la ciudad, hace parte de los corregimientos con 3 y 6, limita por el norte con la comuna tres, por sur oriente con la comuna cinco, por sur occidente con la comuna siete. Dentro de su población se distinguen 25.511 habitantes según la síntesis del (Alcaldía de Villavicencio, 2015) determinando tan solo el 5% de la población total de la ciudad.

La comuna 6 cuenta con quince Barrios y siete Urbanizaciones o sectores aproximadamente (ver tabla 6.1), observando la comuna se identifica que tan solo cuenta con el 4% del total de barrios de la ciudad; sus urbanizaciones y sectores tan solo llegan al 2% del total. Lo que sitúa a

la comuna como la más pequeña de toda la ciudad con el número de barrios, urbanizaciones y sectores más bajo.

Tabla 10.2 Total Barrios

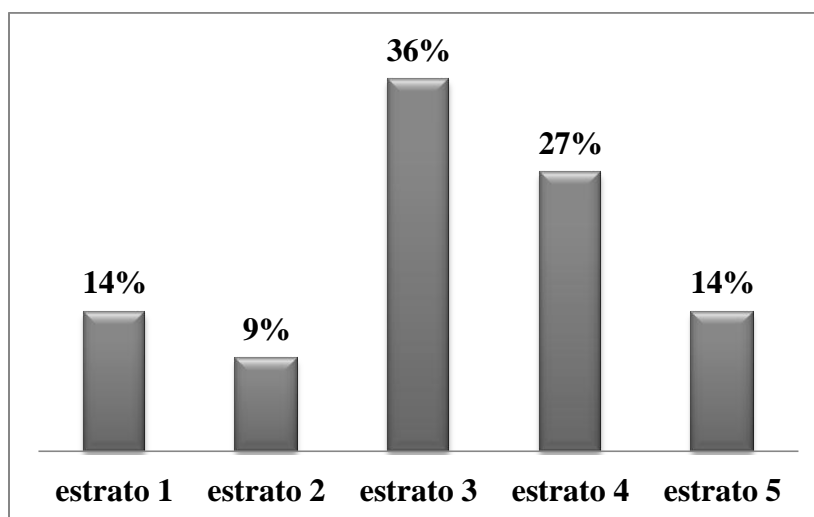
comuna 6	
Barrios	16
urbanizaciones	7
total barrios	23

Fuente: Elaboración propia Datos:(Suelo, 2009, págs. 65,66)

Analizando esta comuna según lo contemplado por (Suelo, 2009, págs. 65,66) se identificaron 23 barrios en total, de los cuales 13 equivalentes al 64% se encuentran legalizados, debido a que se hallan delimitados y reconocidos, sin embargo se reconoce que 7 barrios proporcionales al 32% se encuentran en proceso de legalización y los 3 restantes equivalentes al 4% se encuentran no legalizados.

Estratificación

En cuanto a la estratificación de las viviendas de esta comuna, tenemos que el estrato más común es el 3 (estrato moda) con una representación del 36%, al igual que el estrato moda para toda la ciudad. Como se puede observar en el Gráfico 6.1, el estrato 2 es aquel que presenta una menor proporción del total de barrios analizados.

Gráfica 6 Estratificación Comuna 6

Fuente: Elaboración propia. Datos: (Instituto Geografico Agustin Codazzi, 2015)

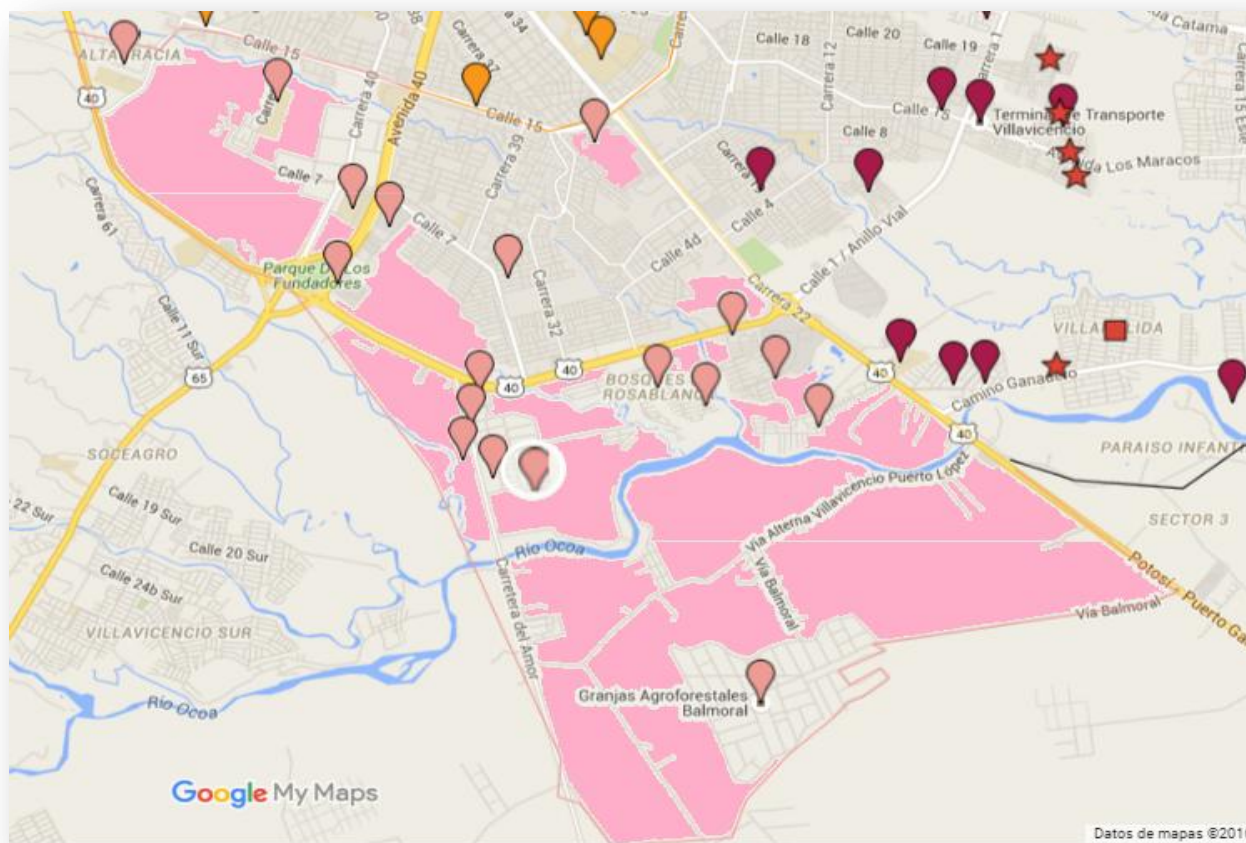
Aspectos Económicos

De acuerdo a los factores establecidos en la ciudad de Villavicencio podemos determinar que la comuna seis (6) presenta una importante lugar a nivel económico pues cuenta con ciertas características endógenas y exógenas que le permiten tal relevancia.

A nivel local se identifica por sus vías de acceso y cercanía a centros comerciales (Unicentro, llano centró, villa centró y único) a centros educativos (Inem, Normal Superior, femenino, Industrial y colegio departamental la esperanza) y gran relevancia a nivel automotor debido a que en esta comuna se ubican gran variedad de empresas, talleres y gran número de técnicos que están al servicio de este. Así mismo se observa que la comuna cuenta con variedad de hoteles establecimientos de comidas rápidas, pequeños supermercados, y establecimientos de diversión. (Ver matriz factores externos).

CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA COMUNA 7

Figura 11. Mapa Comuna 7



Fuente: Elaboración propia. Recuperado: Google maps

Composición, Ubicación Aspectos Demográficos

La comuna 7 se localiza en el sur occidente de la ciudad de Villavicencio. Limita por el sur con la comuna ocho, por el noroccidente con la comuna dos, por nororiente con la comuna seis, por el oriente con la comuna cinco. Dentro de esta comuna la parte rural se identifican veredas como la unión y san Juan del Ocoa que se toman como partes esenciales de los corregimientos uno y dos. Dentro de su población se distinguen 57.760 habitantes según la síntesis del (Alcaldía de Villavicencio, 2015) determinando el 19 % de la población total de la ciudad.

La comuna 7 cuenta con catorce Barrios y treinta seis Urbanizaciones o sectores aproximadamente (ver tabla 11.2), observando la comuna se identifica que cuenta con el 4% del

total de barrios de la ciudad. Sus urbanizaciones y sectores tan solo llegan al 10% del total. Lo que sitúa a la comuna con un número promedio de barrios, urbanizaciones y sectores más bajo.

Tabla 11.2 Total Barrios

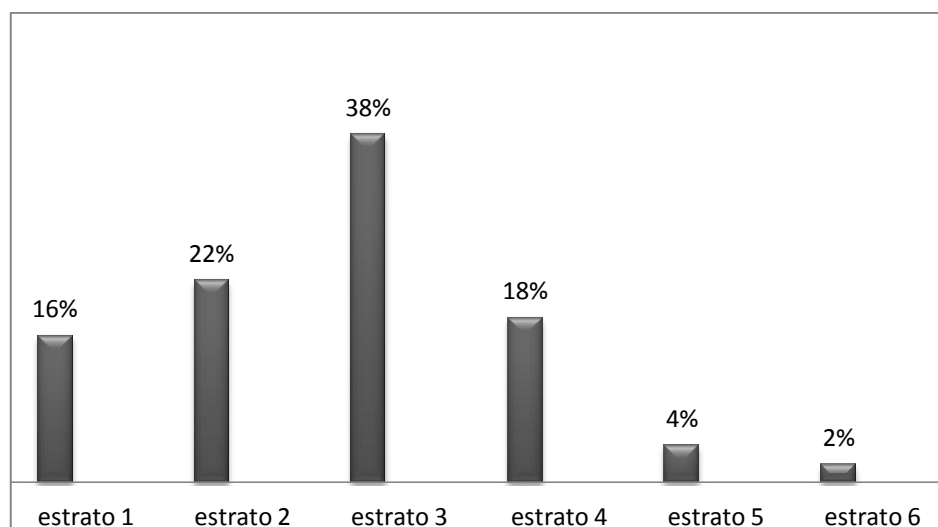
comuna 7	
Barrios	24
urbanizaciones	46
total barrios	70

Fuente: Elaboración propia Datos:(Suelo, 2009, págs. 66-69)

Examinando la comuna se encontró que en(Suelo, 2009, págs. 66-69) existían aproximadamente 70 barrios en total de los cuales 47 barrios equivalentes al 76% se encontraban legalizados, 23 equivalentes al 24 % se encontraban en proceso de legalización.

Estratificación

En cuanto a la estratificación de las viviendas de esta comuna, tenemos que el estrato más común es el 3 (estrato moda), mientras que el estrato moda para toda la ciudad es el 3. Como se puede observar en el Gráfico 7-3, el estrato 6 es aquel que presenta una menor proporción del total de barrios analizados dentro de esta comuna.

Gráfica 7. Estratificación Comuna 7

Fuente: Elaboración propia. Datos: (Instituto Geografico Agustin Codazzi, 2015).

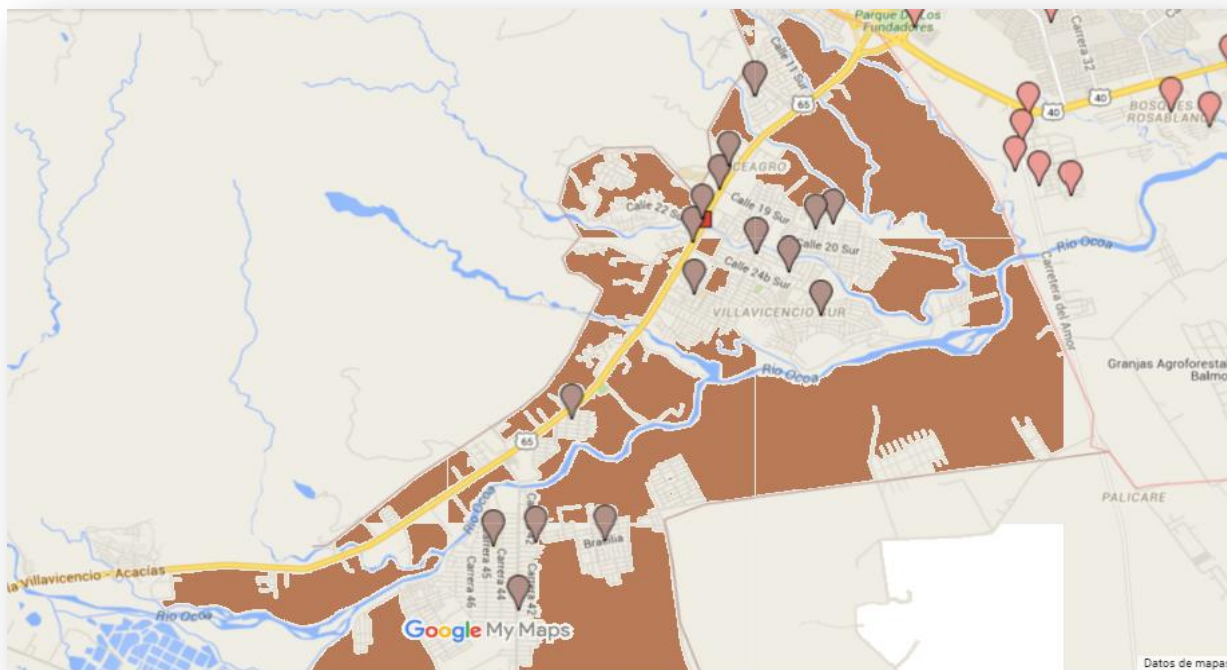
Aspectos Económicos

El sector comercio y servicios son los principales generadores de empleo y ofrecimiento que se encuentra en Villavicencio. En especial la comuna 7 se puede encontrar puntos principales de concentración en estos dos sectores; empezando por los grandes centros comerciales ubicados en la comuna, tales como C.C. Viva Villavicencio, C.C. Único, MAKRO, Homecenter además de grandes empresas industriales como lo son Postobon y La Compañía Nacional de Chocolates, también muy importante mencionar el sector automovilístico ya que la concentración de la venta de automóviles se encuentra en su mayoría en esta comuna, compañías como Chevrolet, Casa toro, Mercedes, Nissan, entre otras.

Ya de ahí parte muchas otras pequeñas y medianas empresas como lo son restaurantes de todo tipo de oferta gastronómica y también de empresas de servicio tales como las compañías financieras, las escuelas educativas y centros de salud, potenciadas y bien situadas al estar cerca de centros comerciales de gran aglomeración de personas. (Ver matriz factores externos)

CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA COMUNA 8

Figura 12. Mapa Comuna 8



Fuente: Elaboración propia. Recuperado: Google maps.

Composición, Ubicación Aspectos Demográficos

La comuna 8 se encuentra ubicada al suroccidente de la ciudad. Limita por el sur con el río y por el norte con la comuna siete; hace parte central del corregimiento uno con veredas como Montecarlo concepción, Cuncia baja y las mercedes. Presenta una población de 98.398 habitantes según la síntesis del (POT NORTE, 2015) determinando el 19 % de la población total de la ciudad. La estratificación de las viviendas de esta comuna

La comuna 8 está conformada por Cuarenta y Un barrios y Veintiséis urbanizaciones o sectores aproximadamente (ver tabla 12.2), comparando la comuna con las demás podemos determinar que tiene el porcentaje más alto (12%) del total de barrios de la ciudad; en cuanto a las urbanizaciones la comuna tiene un valor bastante representativo (7%) del total. lo que permite

ubicar a la comuna como una de las más grandes de la ciudad(junto con la cinco) con él número de barrios, urbanizaciones y sectores más altos .

Tabla 12.2 Total Barrios

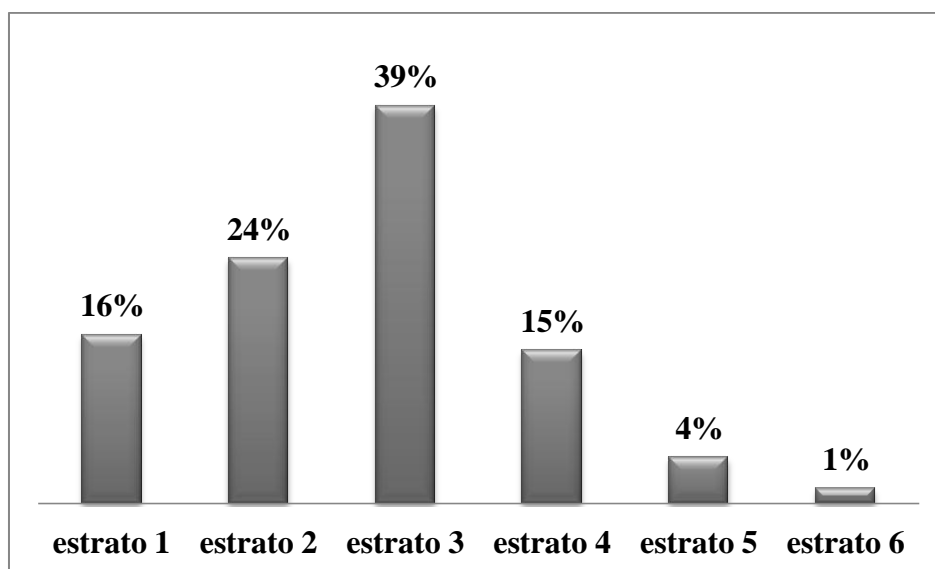
comuna 8	
Barrios	41
urbanizaciones	26
total barrios	67

Fuente: Elaboración propia Datos:(Alcaldía villavicencio, 2009, págs. 69-73)

Haciendo una identificación de la comuna se observa que existían aproximadamente 67 barrios en total, de los cuales 44 barrios equivalentes al 65% se encontraban legalizados, 23 equivalentes al 35 % se encontraban en proceso de legalización. Según los datos obtenidos por (Suelo, 2009, págs. 69-73)

Estratificación

En cuanto a la estratificación de las viviendas de esta comuna, tenemos que el estrato más común es el 3 (estrato moda), mientras que el estrato moda para toda la ciudad es el 3. Como se puede observar en el Gráfico 8-3, el estrato 6 es aquel que presenta una proporción del total de barrios analizados dentro de esta comuna.

Gráfica 8. Estratificación Comuna 8

Fuente: Elaboración propia. Datos: (Instituto Geografico Agustin Codazzi, 2015)

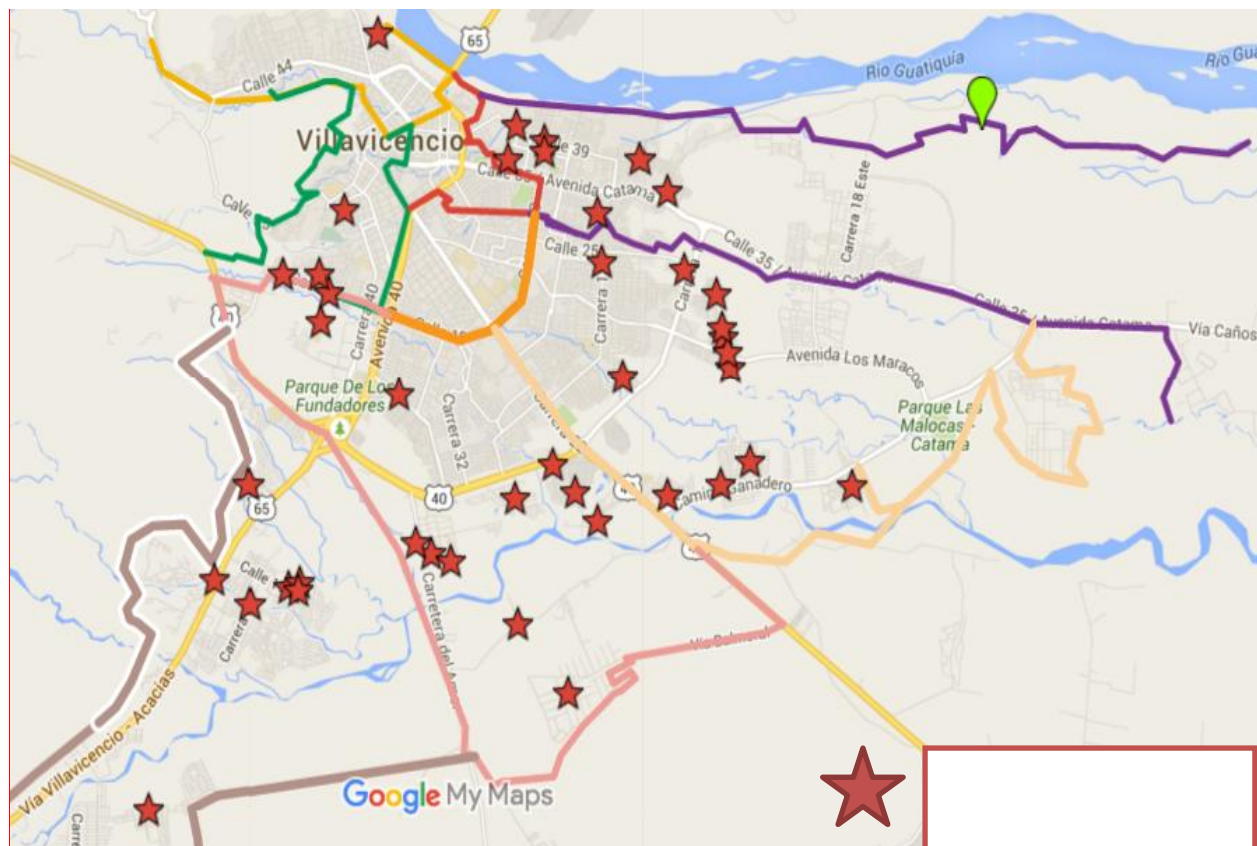
Aspectos Económicos

De acuerdo con los factores establecidos en la ciudad de Villavicencio podemos determinar que la comuna ocho (8) está en un proceso de crecimiento urbanístico dado el incremento de residencias que presenta.

Dentro de esta comuna se identifica una ventaja comparativa puesto que el nivel de comercio y desarrollo se ve dentro de esta comuna se puede comparar con el de las comuna dos debido a que cuenta con una vasta densidad poblacional que le ha permitido una alta influencia económica dentro de la misma. Dentro de esta comuna se puede decir que existe una pequeña “ciudad” pues se puede encontrar en el barrio porfia cualquier tipo de actor comercial, público o social. (Ver matriz factores externos)

7.3 Comparación y análisis general de la vivienda nueva multifamiliar en la ciudad de Villavicencio.

Figura 13 Mapa De Proyectos 2015



Según los estudios realizados por (Galeria Inmobiliaria) para el año 2015 se desarrollaron 73 proyectos urbanísticos nuevos en la ciudad con un total de 3.200 unidades. De conforme con lo que se identificó en las salidas al campo este proceso de crecimiento urbano se encontraba determinado por diversos factores como las migraciones, la consolidación de nuevas zonas urbanas, la ubicación geográfica, las vías de acceso, el potencial económico y la normativa de planificación urbana.

Tabla 13.3 Proyectos.

Proyectos 2015		
Comuna	Número De Proyectos	Promedio Precio Cuadrado
1	4	4.790.284
2	6	3.957.092
3	0	0
4	9	1.845.672
5	22	1.876.489
6	0	0
7	23	2.442.543
8	9	1.709.170

Fuente: Elaboración propia Datos:(Galeria Inmobiliaria)

Al analizar la tabla de proyectos urbanísticos nuevos (Tabla 13.3) se pueden realizar múltiples comparaciones entre ellas que la comuna uno y dos presentan el menor número de proyectos en desarrollo y que los valores promedio del precio cuadrado son los más altos de toda la ciudad debido a que el 60% de total de los proyectos que se ubican en estas comunas son del estrato (seis) y el 40% restante son de estrato (cinco).

En ese orden de ideas se identifica que la comuna tres y seis no presentan ningún tipo de proyecto de vivienda multifamiliar y conforme con lo explorado en las salidas de campo esto se debe a que son las comunas más pequeñas y no poseen el suficiente suelo de expansión como lo muestran las demás. acorde con lo que se observa en la comuna cuatro y cinco se puede identificar que presentan un precio cuadrado muy similar que juntas exhiben un número no tan lejano al de la comuna siete.

Por otra parte al describir las comunas siete y ocho se hace evidente que la comuna siete es la que posee mayor número de proyectos a nivel local, su precio de metro cuadrado ocupa el tercer lugar debido a la relación existente con el estrato de sus habitantes ya que en promedio son del estrato tres alto y cuatro, mientras que la comuna ocho manifiesta un valor promedio entre el número de proyecto y precio cuadrado que la mayoría de sus habitantes son de estratos dos y tres.

Matriz de Tendencias

Según lo observado en la matriz de tendencias de la vivienda multifamiliar nueva en la ciudad de Villavicencio para el año 2015 Se obtiene:

- 1 Que 38 del total de proyectos nuevos contemplados en este periodo para la ciudad presentan una cercanía a los principales centros comerciales (Unicentro , viva y primavera) especialmente los ubicados en las comunas 2 y 7
- 2 Que tan solo 14 proyectos se encuentran próximos a las zonas de comercio observadas es decir el centro de la ciudad y barrio el porvenir estos proyectos se encuentran dentro de las comunas 1 y 2
- 3 Que 44 de estos proyectos se encuentran cerca de las zonas de diversión contempladas es decir bares del siete de agosto y discoteca capachos la mayoría de estos proyectos se ubican en la comunas 2,5 y7
- 4 Que 65 proyectos se encuentran próximos a los parques analizados dentro de la matriz es decir (Parque banderas, Fundadores, Sikuaní, Cofrem y Libertadores)
- 5 Que todos los proyectos se encuentran próximos a las zonas verdes y ríos
- 6 Que 30 de estos proyectos ubicados en las comunas 1 y 7 se encuentran cerca de las reservas naturales contempladas dentro de la matriz
- 7 Que 26 del total de proyectos nuevos contemplados en este periodo para la ciudad presentan una cercanía a los principales colegios contemplados en la matriz es decir (INEM⁸, Normal superior, CDE⁹, SALLE, COFREM¹⁰) especialmente los ubicados en las comunas 2,4 Y 8
- 8 Que 59 proyectos se encuentran próximos a las universidades contempladas dentro de la matriz es decir (Unillanos, Cooperativa, Unimeta ,Santo Tomas)
- 9 Que 26 de estos proyectos ubicados en las comunas 1 y 2 se encuentran cerca de los centro médicos proporcionados por la matriz es decir (Hospital regional, clínica Martha, clínica meta , universidad cooperativa de Colombia)
- 10 Que 65 proyectos se encuentran próximos a los plazas de mercado analizadas dentro de la matriz es decir (Llano Abastos, San Isidro, Popular)

⁸ Institución educativa INEM Luis López de mesa Villavicencio. <http://inemvillavicencio.edu.co/>

⁹ Colegio Departamental La Esperanza. <http://cde2005.galeon.com/>

¹⁰ Caja de compensación familiar Villavicencio. <http://www.cofrem.com.co/>

11 Que 40 de estos proyectos se encuentran cerca de los asentamientos urbanos marginales contemplados en la matriz (es decir el barrio el topacio, simónbolívar, laNora) la mayoría de estos proyectos se ubican en las comunas 4 y5

3.1 Análisis de proyectos en las comunas por enfoque y distancias

Enfoque Económico

Para el análisis económico de los proyectos se identificaron las distancias a diferentes aspectos (tabla 2.2); tal es el caso de los centros comerciales representativos, zonas comerciales comunes y zonas de diversión, estas distancias se toman a partir del barrio donde se concentra el mayor número de proyectos o de un sector próximo a los mismos.

*Distancias A Centros Comerciales, Zonas Comerciales, Zonas de diversión en km y metros***

Tabla 14.3 Enfoque Económico

Comuna	Barrio / Urbanización	centros comerciales			zonas comerciales	
		Unicentro	Viva	Primavera	centro	porvenir
1	Caudal	2.9	5.0	4.1	1.9	2.7
2	Buque	2.9	3.1	700 **	3,0	1,9
3	Porvenir	1.1	2.8	2.4	1.2	0
4	Manantial	5,0	5,9	5,5	3,8	4,2
5	Palmas de vallarta	6,1	6,4	6,2	6,5	7,0
6	San Benito	1,1	1,9	1,5	2,8	1,9
7	Hacienda Rosa blanca	5,4	4,3	4,5	6,3	5,9
8	Serramonte	4,4	3,3	3,5	5,3	4,9

Fuente: Elaboración propia Datos: Google Maps

Tabla 15.3 Enfoque Económico

Comuna	Barrio / Urbanización	Zonas De Diversión	
		siete de agosto	capachos
1	Caudal	3,0	7,9
2	Buque	850 **	4,2
3	Porvenir	1,8	5,2
4	Manantial	5,3	9,3
5	Palmas de Vallarta	6,5	7,8
6	San Benito	1,3	4,0
7	Hacienda Rosa blanca	4,4	3,6
8	Serra monté	3,4	1,1

Fuente: Elaboración propia Datos: Google Maps

Enfoque social

Para la descripción del elemento social de los proyectos se identificaron las distancias a diferentes aspectos; como la cercanía a colegios representativos de estrato medio, proximidad a universidades públicas y privadas reconocidas a nivel local, centros médicos, plazas de mercado, cercanía a zonas críticas (Zonas riesgo delincuencia) y a los asentamientos marginales, estas distancias se toman a partir del barrio u sector donde se concentra el mayor número de proyectos.

Distancias A Colegios en

Tabla 16.3 Enfoque Social

Comuna	Barrio / Urbanización	Normal superior-femenino-industrial	Colegios		
			Salle	Dptal. la esperanza	Colegio Cofrem
1	Caudal	4,0	1,6	5,4	3,7
2	Buque	2,3	1,7	1,6	3,3
3	Porvenir	1,6	2,8	3,2	1,6
4	Manantial	4,2	4,7	4,6	3,1

5	Palmas de Vallarta	5,4	7,5	5,8	4,1
6	San Benito	1,1	3,0	1,0	2,9
7	Hacienda Rosa blanca	6,0	6,0	4,9	7,3
8	Serra monté	5,1	5,0	3,9	6,3

Fuente: Elaboración propia Datos: Google Maps

Distancias A Universidades en

Tabla 17.3 Enfoque Social

Comuna	Barrio / Urbanización	Universidades				
		cooperativa	santo tomas	Unillanos / san Antonio	Unimeta	Uniminuto
1	Caudal	7,1	6,1	2,2	1,9	1,1
2	Buque	5,2	5,3	1,2	2,3	1,9
3	Porvenir	4,9	4,2	2,3	1,2	2,8
4	Manantial	5,1	4,5	5,1	4,2	4,7
5	Palmas de Vallarta	3,6	3,0	7,8	7,5	7,7
6	San Benito	3,7	2,8	2,6	2,1	3,1
7	Hacienda Rosa blanca	7,3	6,4	5,6	5,9	6,2
8	Serra monté	6,4	5,4	5,1	5,5	5,5

Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps

Distancias a centros médicos en

Tabla 18.3 Enfoque Social

Comuna	Barrio / Urbanización	Centros Médicos			
		Hospital General	Clínica Martha	Corporación Universitaria Cooperativa	Clínica Meta
1	Caudal	2,4	1,9	1,9	2,2
2	Buque	1,4	1,5	1,5	1,0
3	Porvenir	2,3	2,4	2,4	1,5
4	Manantial	5,2	4,1	4,1	4,3
5	Palmas de	7,6	7,1	7,1	6,7

Vallarta					
6	San Benito	2,7	2,7	2,7	2,0
7	Hacienda Rosa blanca	5,7	6,1	6,1	5,5
8	Serra monté	5,2	5,1	5,1	4,5

Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.

Distancias Plazas De Mercado en

Tabla 19.3 Enfoque Social

Comuna	Barrio / Urbanización	Llana bastos	Plazas De Mercado	
			San Isidro	Popular
1	Caudal	7,7	1,6	4,5
2	Buque	7,0	2,4	3,7
3	Porvenir	5,0	1,0	2,3
4	Manantial	4,3	3,7	1,5
5	Palmas de Vallarta	2,7	6,2	2,6
6	San Benito	3,6	3,1	3,1
7	Hacienda Rosa blanca	7,1	6,5	7,6
8	Serra monté	6,3	5,5	6,6

Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.

Enfoque Ambiental

Para la identificación del componente ambiental de los proyectos se tomaron las distancias a diferentes aspectos; como la cercanía a parques representativos nivel local, proximidad a zonas verdes, reservas naturales y ríos estas distancias se toman a partir del barrio donde se concentra el mayor número de proyectos o el sector más cercano.

*Distancias a parques y Zonas verdes en y metros***

Tabla 20.3 Enfoque Ambiental

Comuna	Barrio / Urbanización	Parques					Zonas Verdes
		Fundadores	Sikuani	Cofrem	Banderas	Libertadores	
1	Caudal						
2	Buque	5,5	4,1	3,7	1,6	1,0	800 **
3	Porvenir	2,8	3,6	3,3	1,6	2,3	700**
4	Manantial	3,3	1,8	1,6	1,0	3,2	900 **

5	Palmas de Vallarta	6,3	2,8	3,1	3,6	5,2	1,0
6	San Benito	7,3	3,3	4,1	6,7	7,8	1,2
7	Hacienda Rosa blanca	3,3	2,5	2,9	2,3	3,3	600 **
8	Serra monté	3,1	7,1	7,3	5,7	6,3	600 **
		3,3	6,0	6,3	4,6	5,3	500 **

Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps

3.2 Análisis particular de los proyectos multifamiliares en las comunas de Villavicencio.

Comuna 1

Tabla 21.3 Proyectos por Comuna

Proyecto	Estrato
Edif. Ágora	6
Edif. El Tuparro	6
Edif. Montebello	6
Edif. Terrazas del Llano	6

Fuente: Elaboración propia. Datos: (Galeria Inmobiliaria, 2015) Descripción Proyectos En Comuna

En la comuna 1 se pueden distinguir 4 proyectos de vivienda multifamiliar según lo contemplado por (Galeria Inmobiliaria, 2015) todos son de orden vertical (apartamentos) con unos precios por metros cuadrados que oscilan \$2.087.240 y \$ 4.590.906 ; todos los proyectos se distinguen por estar Ubicados en el Barrio Caudal y por pertenecer al estrato más alto de la ciudad (6), prenotándose como los proyectos con mejores características internas y externas a nivel local. El número de apartamentos por edificio se encuentra entre 17 y 68 dependiendo del número de pisos que se desarrollen en los proyectos. Por otra parte es de resaltar que dos de estos proyectos se encuentran en proceso de construcción tal es el caso del edificio Ágora y el edificio el Tuparro.

Comuna 2

Tabla 22.3 Proyectos Por Comuna

Proyecto	Estrato
Alta brisa	5
Altos del Llano	4
Conj. Palos de Caña	6
La Reserva	6
Montearroyo Reservado-aptos	6
Reserva de Alcalá	5
Vizion	5

Fuente: Elaboración propia. Datos: (Galeria Inmobiliaria, 2015)

Descripción Proyectos En Comuna

En la comuna 2 se pueden distinguir 6 proyectos de vivienda multifamiliar según lo contemplado por (Galeria Inmobiliaria, 2015) cinco de ellos son de orden vertical (apartamentos) y uno horizontal (Conjunto palos de caña) con unos precios por metros cuadrados que oscilan \$3.712.631 y \$ 4.367.696; los proyectos se distinguen por estar ubicados en el barrio Buque Y pertenecer a los estratos más altos de la ciudad (5,6), prenotándose como los proyectos con mejores características internas y externas a nivel local. Desde esta perspectiva es importante decir que todos estos proyectos se encuentran en proceso de construcción y de preventa.

Comuna 4

Tabla 23.3 Proyectos Por Comuna

Proyecto	Estrato
Ciudadela el Manantial	3
Cond. Los Tulipanes- exteriores	3
Conj. Altos del Jordan	2
Conj. Barcelona - Aptos	3
Conj. Barcelona - Casas	3
Conj. Las Heliconias	4
San Fernando Plaza*	3

Urb. El Manantial	3
Urb. Florencia Eta. 4	3

Fuente: Elaboración propia. Datos: (Galería Inmobiliaria, 2015)

Descripción Proyectos En Comuna

En la comuna 4 se pueden distinguir 9 proyectos de vivienda multifamiliar según lo contemplado por (Galería Inmobiliaria, 2015). Siete de ellos son de orden horizontal (casas) y dos vertical (conjunto Barcelona apartamentos y san Fernando plaza) con unos precios por metros cuadrados que oscilan \$1.372.203 y \$2.505.538; los proyectos se distinguen por estar ubicados cerca de la avenida Catama Y pertenecer al estrato 3 que el más común en la ciudad, mostrando proyectos con buenas características internas y externas a nivel local. Desde esta perspectiva es importante decir que la mitad de estos proyectos se encuentran en proceso de construcción y de preventa Y la otra ya está construida.

Comuna 5

Tabla 24.3 Proyectos Por Comuna

Proyecto	Estrato
Bosques de Morelia	3
Bosques de Morelia II	3
Cond. Duary I - casas	4
Cond. Duary II	4
Conj. Ciud. Real	3
La Esmeralda Parque Habitacional	3
Mirador del Llano I	2
Mirador Del Llano II	3
Okavango 2	2
Okavango Conj. Resc. Eta I	2
Pacará - Aptos +	3
Pacará - Casas +	3
Palmas de Vallarta	3
Portales de San Antonio Smz 1	3
Quintas de Morelia III Aptos	4
San Gerardo Conj. Resc.*	3
Torre de Santa Maria	4
Torres de la Pradera	4

Urb. Altos de Okavango	2
Urb. La Carolina	3
Urb. Portales de San Diego	2

Fuente: Elaboración propia. Datos: (Galería Inmobiliaria, 2015)

Descripción Proyectos En Comuna

En la comuna 5 se pueden distinguir 21 proyectos de vivienda multifamiliar según lo contemplado por (Galería Inmobiliaria, 2015) dieciséis de ellos son de orden horizontal (casas) y cinco vertical (apartamentos), sin embargo se observó que dentro de los proyectos visitados en esta comuna, para apartamentos y casas se conciben de carácter fraudulento por inconsistencias en materia legal. se distingue a los proyectos con unos precios por metros cuadrados que oscilan \$928.571 y \$2.740.741; los proyectos se diferencian por estar ubicados cerca de la avenida covisan detrás del terminal de transporte y el camino ganadero, pertenecer a diversos estratos (2,3,4), en esta comuna se visualizan proyectos con buenas características internas y externas a nivel local. Desde esta perspectiva es importante decir que la mayoría de proyectos se encuentran en proceso de construcción y de preventa

Comuna 7

Tabla 25.3 Proyectos Por Comuna

Proyecto	Estrato
Hacienda Rosa blanca "Zainos"	3
Balcones de Emaus	4
Ciud. del Campo Cond. 2	3
Cond. La Fontana	4
Cond. Madeira	5
Cond. Madeira-Aptos	5
Cond. San Sebastián	3
Cond. Santa Paula	3
Conj. Bosques de Arrayanes	3
Conj. Santa Maria II	3
Conj. Torres de Salerno	3
Hacienda Rosa blanca "Canaguay I" Aptos	4
Hacienda rosa blanca "Canaguay I" Casas	4
Hacienda Rosa blanca "Canaguay II"	4
Hacienda rosa blanca "Mapire"	3
Los Nogales	3
Padania 40	5

Prados de MavicureMz H1	3
Prados de MavicureMz H10-H12	3
San Silvestre 2	4
Urb. Bosques de Rosa blanca "Mz 5-4-2"	3
Urb. Ikebana	3
Urb. La Rosita Mz 25	3

Fuente: Elaboración propia. Datos: (Galería Inmobiliaria, 2015)

Descripción Proyectos En Comuna

En la comuna 7 se pueden distinguir 23 proyectos de vivienda multifamiliar según lo contemplado por (Galería Inmobiliaria, 2015) quince de ellos son de orden horizontal (casas) y ocho vertical (apartamentos) con unos precios por metros cuadrados que oscilan \$ 1.643.564 y \$3.611.762; los proyectos se distinguen por estar ubicados en el barrio rosa blanca y estar cerca multifamiliares centauros, por otra parte se reconocen por pertenecer al estrato medio (3) y medios altos (4,5), prenotándose como proyectos con excelentes características internas y externas a nivel local. Desde esta perspectiva es importante decir que casi el 60% estos proyectos se encuentran construidos y que el 40% restante está en proceso de construcción y de preventa.

Comuna 8

Tabla 26.3 Proyectos Por Comuna

Proyecto	Estrato
Ciudad Milenio CofremEta.III	2
Ciudad Milenio CofremEta.IV	2
Cond. Alana	3
Cond. Ciud. Serra monté 3	4
Mirador del Campo	3
Quintas de San Jorge Cond. Aptos	3
Serramonte – exteriores	4
Terrazas de Maranátha	3
Urb. Villa Mariana	3

Fuente: Elaboración propia. Datos: (Galería Inmobiliaria, 2015)

Descripción Proyectos En Comuna

En la comuna 8 se pueden distinguir 9 proyectos de vivienda multifamiliar según lo contemplado por (Galeria Inmobiliaria, 2015) cuatro de ellos son de orden vertical (apartamentos) y cinco horizontal (Casas) se identifica que los precios por metros cuadrados para los proyectos desarrollados en esta comuna oscilan entre \$ 3.712.631 y \$ 4.367.696; la mayoría de proyectos se diferencian por estar ubicados cerca de barrios como Porfía, San Jorge y las Américas, también se muestra que el estrato más repetitivo es el (3) al igual que para toda la ciudad, con el mismo lineamiento se puede decir que la mayoría de proyectos presentan aceptables características internas y externas. Por último es importante señalar que la mayoría de estos proyectos se encuentran en proceso de construcción y de venta.

8. CONCLUSIONES

- De acuerdo con la estimación del POT Norte Para el año 2015 la ciudad de Villavicencio contaba con cerca 505.269 habitantes en el área urbana, que estarían distribuidos en un área de 3.923,88 hectáreas, implicando una densidad bruta de 128.7 habitantes por hectárea. Dentro del enfoque social del municipio se determinó que el estrato predominante es el tres según los datos obtenidos del IGAC.
- Actualmente el municipio está dividido en 8 comunas en el suelo urbano y en 7 corregimientos con sus veredas en el suelo rural, desde esta perspectiva existe necesidad de actualizar los perímetros tanto urbanos como rurales armonizándolos con el POT e incorporando los asentamientos en comunas, redefiniendo los linderos de las veredas en donde han surgido asentamientos urbanos. Es decir existen asentamientos informales que están localizados en todas las comunas, especialmente en las comunas 4, 5 y 8; que están por fuera del perímetro urbano.
- Se obtiene como resultado que las comunas 4, 5 son aquellas que tienen mayor extensión territorial y por ende mayor probabilidad de crecimiento en el mediano y largo plazo; con el mismo lineamiento se expone que las comunas 3 y 6 son las más pequeñas en extensión territorial y no muestran la capacidad como las demás para desarrollar un crecimiento desde un orden horizontal sino vertical.
- La recolección de datos a partir de la exploración del municipio, permitió observar que las comunas de mayor influencia económica y social son las 2 en donde se ubica el centro de la ciudad con el mayor número de pymes, comercio formal e informal y entidades públicas (alcaldía, gobernación,); la 3 con el desarrollo de una especie de zona comercial la venta de partes del sector automovilístico; la 7 donde se concentra el mayor número de centros comerciales, el mayor número de proyectos de vivienda multifamiliar nueva y la venta de todo tipo de automotores y la 8 el desarrollo de proyectos vis y existe un centro en el barrio porfia.

- Al analizar espacialmente el desarrollo urbano del municipio, se evidencia un gran impacto en áreas de suelo de expansión y suelo suburbano, intensificando su uso con vocación de vivienda por medio de los planes parciales que se han desarrollado en cerca de 246 ha en suelo de expansión y 498,04 ha parceladas en suelo suburbano, para un total de 741 ha aproximadamente en suelo incorporado por medio de planes parciales o licencias de parcelación.
- Para el año 2015 se encontraron 80 proyectos urbanísticos nuevos en la ciudad con un total de 3200 unidades. conforme con lo que se identificó en las salidas al campo este proceso de crecimiento urbano se encontraba determinado por diversos factores como las migraciones, la consolidación de nuevas zonas urbanas, la ubicación geográfica, las vías de acceso, el potencial económico y la normativa de planificación urbana.
- Los indicadores para Villavicencio muestran que para el año corrido 2015, el valor de las viviendas multifamiliares nuevas presentaba un precio promedio de metro cuadrado de \$ 4.790.284 y \$ 1.709.170 dependiendo de características internas (acabados, número de baños, habitaciones, balcones, garajes etc.) y características externas (ubicación, cercanía a centro comerciales, estrato, vías de acceso, plazas de mercado, densidad poblacional, cercanía a colegios y zonas verdes).
- Desde esta perspectiva se identificó que la comuna 1 es la de mayor preferencia de los demandantes con mayores ingresos del país y la región por cumplir con las mejores condiciones dentro de la mayoría de variables analizadas. la comuna 2, se distingue por que la mayoría de sus proyectos son de orden vertical y cuentan con excelentes características internas y externas permitiéndole ser el segundo sector más costoso de la ciudad. se observó que la comunas 4,5 y 8 son las que presentan el mayor número de proyectos de estratos 2, 3 demostrando que para acceder a este tipo de vivienda multifamiliar no se necesita de los más altos ingresos y se tienen buenas características.

9. RECOMENDACIONES

Durante el proceso de investigación, puede percibir que el municipio el Villavicencio está creciendo de una manera acelerada, pero no favorable, pues:

En primer lugar no existe un reconocimiento y visión clara del municipio por parte de las entidades públicas locales; En segundo el precio de la vivienda multifamiliar nueva que se venido impulsando, se encuentra definido por variables ambientales y no por un verdadero crecimiento económico y aumento del ingreso de los habitantes de la región afectando la percepción inicial que se tenía de la ciudad.

por lo cual se hace necesario una verdadera identificación, estructuración y visión del municipio en la que se integren la mayoría de actores y no solo una minoría; en el mismo sentido se requiere de verdadero respeto por el componente social y ambiental, pues en algunos proyectos urbanísticos y construcciones se no se hacía presente este valor;. Solo se evidenciaba el beneficio particular de algunas personas entidades públicas y constructoras. por lo cual creo en la necesidad de incentivar a nuestra población joven para desarrollar veedurías en las que se vigile y se promueva el apoyo para idear propuestas innovadoras que permitan mejorar el municipio a no a costa de un daño ambiental si no en el que integre lo ambiental social y económico y desde allí exista un verdadero hacia un verdadero desarrollo local .

De igual manera se establece la formulación de nuevos proyectos que permitan vincular la academia con el contexto urbano de nuestra ciudad para que desde allí se pueda visualizar y planear una ciudad que brinde bienestar para toda la comunidad que hace parte de ella en donde exista una buen manejo de recursos en donde se pueda involucrar todos los agentes y todos sean los que puedan percibir los beneficios de una ciudad con adecuada dotación de servicios, paisajes y zonas de recreación.

10. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alcaldía de Villavicencio. (25 de marzo de 2013). *Síntesis Diagnóstica NORTE Plan de Ordenamiento Territorial Villavicencio*. Recuperado el 15 de Febrero de 2016, de Alcaldía de Villavicencio: <https://www.google.com.co/webhp?sourceid=chrome-instant&ion=1&espv=2&ie=UTF-8#q=sintesis%20diagnostica%20pot%20villavicencio>
- Alcaldía de Villavicencio. (2015). *Documento síntesis Plan De Ordenamiento Territorial Municipio De Villavicencio*. Meta, Villavicencio.
- Alonso, W. (1964). *location and use*. Harvard University Press.
- Angello Cortez, G. M. (21 de 05 de 2015). *VIVIENDA MULTIFAMILIAR CONCEPTO Y EVOLUCIÓN*. Recuperado el 02 de 03 de 2016, de Slideshare: <http://es.slideshare.net/RicardoRamiroDiazCordova/77234018-viviendamultifamiliar>
- Bayona Sánchez, J., & Mendoza Stave, F. (Enero de 2012). Obtenido de Universidad Nacional Abierta y a Distancia: http://datateca.unad.edu.co/contenidos/109105/seminario%20de%20investigacion%20posgrado/lec cin_3__informacin_primaria_y_secundaria.html
- Burgess, E. (1925). *Modelo de anillos concetricos*. Recuperado el 17 de abril de 2016, de Modelos urbanos de estructura interna : <http://ecologiaurbanayrural.blogspot.com.co/2011/07/modelos-urbanos-de-estructura-interna.html>
- Comisión Filmica. (Marzo de 2014). Obtenido de Proimágenes Colombia: http://www.locationcolombia.com/oldsite_2014/secciones/colombia/ubicacion_colombia.php
- Cortés, F. L. (2000). proyectos urbanos. En F. e.—1. Cortés Larreamendy, *Tendencias del nuevo urbanismo Europeo* (págs. 5-10.). Bogotá, Colombia.
- Dane. (marzo de 2012). *Clasificación Industrial Internacional Uniforme De Todas Las Actividades Económicas*. Recuperado el 03 de 02 de 2016, de departamento administrativo de estadística: http://www.dane.gov.co/files/nomenclaturas/CIIU_Rev4ac.pdf
- Dane. (Junio de 2014). *El Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)*. (D. d. Estadística, Ed.) Recuperado el 17 de 04 de 2016, de Encuesta Multipropósito: http://www.dane.gov.co/aplicativos/convocatorias/inscripcion/files/manual_multiproposito_2014_21_07.pdf
- Dane. (s.f.). *Estratificación Socioeconómica*. Recuperado el 12 de 04 de 2016, de El Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE): <http://www.dane.gov.co/index.php/estratificacion-socioeconomica/generalidades>
- Diagnostico sectorial del suelo. (2009). *expediente municipal diagnostico sectorial del suelo*. Recuperado el 12 de 10 de 2015, de alcaldía de Villavicencio: <http://181.49.19.3/ws/Documentos/ExpedienteMunicipal/Diagnostico-Sectorial-suelo.pdf>

- DIAN. (21 de Noviembre de 2012). *Dirección de impuestos y aduanas nacionales*. Recuperado el 15 de Febrero de 2016, de DIAN:
http://www.dian.gov.co/descargas/normatividad/2012/Resoluciones/Resolucion_000139_21_Novembre_2012_Actividades_Economicas.pdf
- Diccionario de Arquitectura y Construcción. (2016). *Diccionario de Arquitectura y Construcción*. Recuperado el 22 de 03 de 2016, de Definiciones y traducción :
<http://www.parro.com.ar/definicion-de-condominio>
- Galería Inmobiliaria. (2015). *Comportamiento del Mercado de Vivienda a Nivel Nacional*. villavicencio: Galería Inmobiliaria .
- Galería Inmobiliaria. (2015). *Villavicencio_Def_12-15.xls*. villavicencio.
- Garay R, S. (2015). *Análisis de los factores influyentes del precio de la vivienda nueva multifamiliar en la ciudad de Villavicencio*. Proyecto de Investigación, Universidad de los Llanos, Villavicencio.
- Haig, R. M. (1926). *The Quarterly Journal of Economics*. Oxford University Press.
- Hoyt, H. (1939). *La Localización Residencial*. Recuperado el 7 de 04 de 2016, de el modelo de Sectores Radiales.
- Hurd, R. (1903). *principle of city land values*. california, Estados Unidos De America : The Record And Guide New York.
- Instituto Geografico "Agustin Codazzi". (2015). *ESTRATIFICACIÓN*. INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, META , VILLAVICENCIO.
- Instituto Geografico Agustin Codazzi. (01 de Febrero de 2014). Obtenido de Instituto Geografico Agustin Codazzi: http://geoportal.igac.gov.co/mapas_de_colombia/igac/politicos_admin_2014/Meta.pdf
- Itsim, D. A. (2012). *DIBUJO ARQUITECTONICO ITSIM*. Recuperado el 11 de 03 de 2016, de <http://definicion.de/vivienda-unifamiliar/#ixzz4AuusHq6I>
- PNUD. (2013). *Cuadernos PNUD UN- Hábitad*. (A. D. Uribe, Ed.) PNUD.
- POT NORTE. (2015). *Documento sintesis Plan De Ordenamiento Territorial Municipio De Villavicencio*. alcaldía de villavicencio, Meta. villavicencio: secretaria de planeación.
- Ricardo, D. (2008). Renta de la propiedad. En M. P. Ardanaz, & E. J. Ortiz, *introduccion a la teoría económica* (págs. 288-301). caracas: universidad Católica Andrés Bello .
- Rita de Cássia Gregório de Andrade, D. S. (2011). Diseño urbano inicial de las ciudades pequeñas del Sertão da. *Cuadernos De Geografía Revista Colombiana de Geografía, Vol. 20(1)*, 1-10.
- Rosen, S. (1974). *Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition* (Vol. 82). Journal of Political Economy.
- secretaría de planeación. (2014). *Constancia de asentamientos*. constancia , Villavicencio.

- Secretaria De Planeación. (2015). *Alcaldia de Villavicencio*. Recuperado el 16 de enero de 2016, de POT_2015_ACUERDO 287 de 2015:
http://www.villavicencio.gov.co/index.php?option=com_docman&task=cat_view&gid=1649&Itemid=209
- Secretaria Distrital de planeación. (2013). *Secretaria De Planeación Bogota*. Recuperado el 12 de 04 de 2016, de Alcaldía Mayor De Bogotá D.C:
http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/POT_2020/Que_Es/Historieta_POT_completo1.pdf
- Sintesis Diagnostica POT Norte. (25 de marzo de 2013). *Síntesis Diagnóstica NORTE Plan de Ordenamiento Territorial Villavicencio*. secretaria de planeacion Villavicencio, Meta. Villavicencio: Secretaria de planeación.
- Suelo, D. S. (2009). *Expediente Municipal*. (S. d. Planeación, Ed.) Recuperado el 6 de Septiembre de 2015, de Alcaldía de villavicencio: <http://181.49.19.3/ws/Documentos/ExpedienteMunicipal/Diagnostico-Sectorial-suelo.pdf>
- Trullén, J. (2014). DISCURSOS EMERGENTES PARA UN NUEVO URBANISMO. *PAPERS*, 1- 141.
- Vargas, L. F. (2011). *Bibliote digital de la UNIVERSIDAD DEL VALLE*. Obtenido de <http://bibliotecadigital.univalle.edu.co/bitstream/10893/3706/4/CB-0460532.pdf>
- Villavicencio, A. d. (2015). *Alcaldia de Villavicencio*. Recuperado el 16 de enero de 2016, de POT_2015_ACUERDO 287 de 2015:
http://www.villavicencio.gov.co/index.php?option=com_docman&task=cat_view&gid=1649&Itemid=209
- Wingo, L. (1961). *Transportation and Urban*. (M. Park, Ed.) Massachusetts, Washintong D.C, Estados Unidos De America: Resourcess for the future inc.

11. Anexos