

Atributos que afectan el precio de la vivienda urbana nueva en el municipio de Acacias,  
Meta

María Fernanda Quimbay Álvarez

Código: 147003327

Proyecto de Grado presentado para optar por el título de Economista

Directora del Proyecto:  
Sedyss Garay Rodríguez

Universidad de Los Llanos  
Facultad De Ciencias Económicas  
Programa de Economía  
Villavicencio, 2018

## Agradecimientos

Quiero agradecer en primer lugar, a la base de todo, a mi familia, en especial a mi madre, quien con sus consejos fue el motor de arranque y mi constante motivación, muchas gracias por su paciencia, comprensión y sobre todo por su amor.

Así mismo, quiero mostrar mi gratitud a todas aquellas personas que estuvieron presentes en la realización de esta meta, de este sueño que es tan importante para mí, agradecer todas sus ayudas, sus palabras motivadoras, sus conocimientos y por supuesto sus consejos.

A mis compañeras, quienes a través del tiempo fuimos fortaleciendo una amistad y creando una familia, muchas gracias por compartir experiencias, alegrías, frustraciones, llantos, tristezas, y celebraciones, gracias por brindarme confianza y un gran apoyo durante todo este proceso de formación.

Por último, quiero agradecer a mi directora y tutor del proyecto, quienes con sus conocimientos y sus guías fueron una pieza clave para que pudiera superar una serie de hechos que fueron imprescindibles para desarrollar cada etapa de este trabajo.

¡Muchas gracias por todo!

## Tabla de Contenido

1. Introducción.....	1
2. Planteamiento del problema.....	3
2.1 Formulación del problema.....	3
3. Justificación.....	4
4. Objetivos.....	5
4.1 Objetivo General.....	5
4.2 Objetivos específicos.....	5
5. Marco Referencial.....	6
5.1 Antecedentes.....	6
5.2 Marco Teórico.....	14
5.3 Marco Normativo.....	21
6. Metodología.....	37
7. Resultados.....	38
7.1 Contexto urbano del municipio de acacias.....	38
7.2 Atributos entorno de la vivienda urbana.....	41
7.3 Caracterización oferta de vivienda urbana nueva.....	47
7.3.1 Vivienda unifamiliar.....	47
7.3.2 Vivienda multifamiliar.....	56
8. Análisis de resultados.....	77
9. Conclusiones.....	79
10. Recomendaciones.....	80
11. Bibliografía.....	81
12. Anexos.....	85

## Índice de Tablas

Tabla 1 Fuente: Girardotti 2002. Elementos de economía urbana (Figura). Recuperado de <a href="http://materias.fi.uba.ar/6808/contenidos/EconomiaUrbana.pdf">http://materias.fi.uba.ar/6808/contenidos/EconomiaUrbana.pdf</a>	19
Tabla 2 Total proyectos georreferenciados de vivienda unifamiliar. (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por la secretaria de planeación, Acacias.)	51
Tabla 3 (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)	57
Tabla 4 Proyectos, tipología y unidades. (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)	60
Tabla 5. Oferta vivienda según tipología del proyecto. (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)	61
Tabla 6 Oferta de unidades de vivienda según tipología (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)	61
Tabla 7 Descripción etapa 1 Los Cayenos (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)	63
Tabla 8 Descripción etapa 2 Los Cayenos (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)	65
Tabla 9 Descripción etapa 3 Los Cayenos (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)	66
Tabla 10 Descripción etapa 4 Los Cayenos (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)	67
Tabla 11. Descripción proyecto Mararay (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)	69
Tabla 12. Descripción Urb Brisas de la Colina (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)	70
Tabla 13 Descripción Reserva Yacaré-Casas (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)	72
Tabla 14. Descripción Reserva Yacaré-Apto. (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)	73
Tabla 15. (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)	74
Tabla 16 (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)	75
Tabla 17 (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)	76

## Índice de Ilustraciones

Ilustración 1 Fuente: elaboración propia .....	16
Ilustración 2 Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi.....	38
Ilustración 3 Mapa municipio de Acacias, zona 1. (Fuente: elaboración propia con Google Maps).	41
Ilustración 4 Mapa municipio de Acacias, zona 2. (Fuente: elaboración propia con Google Maps).	44
Ilustración 5 Mapa municipio de Acacias, zona 3. (Fuente: elaboración propia con Google Maps).	45
Ilustración 6 Mapa municipio de Acacias, zona 4. (Fuente: elaboración propia con Google Maps).	46
Ilustración 7 Mapa municipio de Acacias. (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por la Secretaría De Planeación, Acacias.) .....	48
Ilustración 8 Número de licencias aprobadas de vivienda unifamiliar. (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por la secretaría de planeación, Acacias.).....	49
Ilustración 9 Estratificación de proyectos de vivienda unifamiliar. (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por la secretaría de planeación, Acacias.) .....	52
Ilustración 10 Mapa georreferenciación zona 1. (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por la secretaría de planeación, Acacias.) .....	53
Ilustración 11 Mapa georreferenciación zona 2. (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por la secretaría de planeación, Acacias.) .....	54
Ilustración 12 Mapa georreferenciación zona 3. (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por la secretaría de planeación, Acacias.) .....	55
Ilustración 13 Mapa georreferenciación zona 4. (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por la secretaría de planeación, Acacias.) .....	56
Ilustración 14 Total proyectos. (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria).....	58

Ilustración 15 Total proyectos por mes. (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria).....	59
Ilustración 16 Mapa proyecto zona 1, Acacias (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria) .....	62
Ilustración 17 Georreferenciación proyecto zona 3 (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria) .....	68
Ilustración 18 Georreferenciación zona 4 (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria) .....	71

## **1. Introducción**

El crecimiento y movilidad de la población a nivel urbano en los últimos años, tanto en las grandes ciudades como en poblaciones pequeñas, ha motivado a diferentes agentes económicos, sociales y gubernamentales como el viceministerio de vivienda, la Asociación Bancaria de Colombia, La galería inmobiliaria S.AS., Camacol, instituciones universitarias y centros de investigación por conocer el comportamiento del mercado inmobiliario. Este mercado, agrupa las características de la oferta y la demanda de vivienda urbana, en sus distintas tipologías y precios comerciales entre otros.

El comportamiento del valor comercial, incremento o decremento, en las diferentes regiones o lugares de Colombia, se maneja sin que un alto porcentaje de la población conozca los componentes que sustentan, explican o dan lugar a dicho comportamiento.

Acacias es uno de los municipios del departamento del Meta, y su capital está entre las más importantes, no solo por población e importancia económica, sino por el desarrollo cultural que se ha cultivado en ella. Además, cuenta con una buena localización sobre el Piedemonte llanero, a una distancia de 28 km al suroccidente de Villavicencio capital del Meta y a 126 km de Bogotá, capital de Colombia.

En los últimos años Acacias, ha venido aumentando su población a una tasa acelerada, de tal forma que para el año 2020, el incremento poblacional de Villavicencio sería de 2,4% y del municipio de Acacias un 24,6%, es así que el componente de vivienda urbana crecerá, razón por la cual investigadores, académicos e inversionistas, tienen sus ojos puestos aquí,

no solo por la cercanía a la capital del Meta, sino por otras cualidades que presenta este municipio en lo económico, social, cultural y ambiental.

Esta investigación, pretende aportar a la construcción de información y referentes actualizados en el municipio de Acacias, a partir de un enfoque multidisciplinario y geoespacial, proporcionar un análisis socioeconómico y ambiental del territorio; mediante análisis de datos y estadísticas. De la misma manera, busca realizar una identificación de los determinantes del precio de la vivienda para Acacias y una aproximación a la realidad del municipio conociendo la oferta de vivienda VIS y no VIS de la población.

El presente trabajo, se estructura en tres secciones, de las cuales se presenta la caracterización de la vivienda como un servicio y como un bien de capital, al tiempo que se expone el marco teórico y los antecedentes del tema; la primera despliega una caracterización del municipio de Acacias, la segunda parte describe la metodología a emplear y los datos recopilados, de donde se realiza un análisis detallado de la información recolectada y; la tercera sección presenta los resultados y conclusiones.



## **2. Planteamiento del problema**

En los últimos años, el Municipio de Acacias ha venido presentando altos índices en cuanto a su población; ahora bien, en el año 2014 el municipio contaba con una población de 67.347 habitantes, según el Plan Nacional de Desarrollo Municipal 2016 – 2019, para el año 2020 se estima una proyección poblacional de 76.873 habitantes; Sin embargo, el crecimiento acelerado de la población no viene acompañado de crecimiento y desarrollo económico y social necesario para el bienestar de la comunidad, razón por la cual es necesario determinar si ante un aumento en la población del municipio de Acacias, hay necesariamente un aumento en la oferta de vivienda urbana nueva y los aspectos del entorno estructurales que influyen sobre el valor comercial de la vivienda urbana nueva. Es poco el aporte encontrado en temas sobre la dinámica inmobiliaria y la política debe afianzarse ante el crecimiento y presión de desarrollo urbano generado por las migraciones internas y externas del municipio.

### **2.1 Formulación del problema**

La pregunta a responder a través del presente trabajo de investigación se deriva de lo mencionado anteriormente: ¿Cuáles son los atributos estructurales y del entorno que influyen en el precio de la vivienda urbana nueva en el municipio de Acacias?

### **3. Justificación**

Entender las dinámicas inmobiliarias en los municipios de mayor cercanía a la capital del Meta, Villavicencio garantiza la generación de información, para el análisis y construcción de propuestas que permitan conocer y predecir el comportamiento del mercado de la vivienda urbana y sus tendencias. Además, el presente proyecto de investigación aportará al proyecto base “Atributos que afectan el valor comercial de la vivienda urbana nueva en los municipios de Villavicencio, Restrepo y Acacias”.

De igual manera será un aporte al consumidor sobre los bienes heterogéneos, la ubicación, el precio de las viviendas por zona y las relaciones con el entorno que contiene información sobre el equipamiento urbano, aspectos económicos y sociales. Para la sociedad inmediata del municipio es un aporte, pues se podrá hacer frente a las limitaciones de la información respecto al tema y a su vez, aportará a la política de vivienda del municipio, de igual manera se organizará construcción de referentes conceptuales sobre la economía urbana y de vivienda; antecedentes históricos del municipio. El reconocimiento de la información de la vivienda urbana nueva reconocerá aspectos influyentes en el bienestar de la sociedad.

## **4. Objetivos**

### **4.1 Objetivo General**

Caracterizar la vivienda urbana que se oferta en el municipio de Acacias de acuerdo a sus atributos estructurales y del entorno, durante el IV trimestre 2017 y I trimestre 2018.

### **4.2 Objetivos Específicos**

Identificar los referentes conceptuales, teóricos, históricos y legales.

Georreferenciar las viviendas urbanas nuevas.

Recopilar los aspectos estructurales y del entorno de la vivienda del área urbana de Acacias en el periodo de estudio

## **5. Marco referencial**

### **5.1. Antecedentes**

En los últimos años se han generado estudios sobre el análisis del entorno de la vivienda en ciudades grandes, reconociendo la vivienda como de vital importancia para el ser humano y las familias. Se encuentran diversas investigaciones donde se analiza el mercado de la vivienda, las decisiones que influyen en la compra de inmuebles, resultado de la búsqueda de mejoramiento de la calidad de vida. También se distingue a nivel local, regional, nacional e internacional, algunos casos que por su importancia económica, social, urbana y/o ambiental que aportan al estudio de Acacias. A diferencia de estos estudios se utiliza una matriz entorno organizada por zonas y sub zonas que reúne los principales aspectos del entorno en el municipio de Acacias.

#### **Internacionales**

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

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

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

Los resultados presentan que, los altos niveles de desventaja socio-habitacional o déficits habitacionales elevados suponen mayor insatisfacción. Hay personas que están “contentas” con sus viviendas aunque su condición socioeconómica sea humilde o los servicios y equipamientos de sus casas o de sus barrios no sean los más adecuados. Los ámbitos con

mayores desventajas socioeconómicas y habitacionales son, por un lado, los que surgen en los años sesenta y setenta a la luz de procesos de urbanización acelerados; y son los mismos ámbitos que transcurridos los años y décadas se han ido quedando al margen de “procesos integrales de renovación urbana” hasta convertirse en grandes contenedores de problemas y deficiencias, en su hábitat. (Egea, Nieto & Fabre, 2016; p 13–24).

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

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

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

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

## **Nacionales**

*“Las condiciones de habitabilidad en la vivienda social del modelo Metro vivienda 1991-2012”*. Según el autor Vaca, para el abordaje del problema urge precisar una definición que ha de permitir el acercamiento al concepto de habitabilidad ligado al de calidad de la vivienda, vinculados estrechamente con el de calidad de vida, pretendidamente asumidos en las políticas públicas; en términos de proceso en un sistema de relaciones, que involucra sus dimensiones políticas, económicas, socioculturales y ambientales. Con ello, esta

investigación, acogió una alternativa conceptual más amplia, para el concepto de habitabilidad, sin limitarla tan sólo al cobijo que proporcionan las viviendas a los habitantes.

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

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

El propósito de este escrito es mostrar cuáles han sido las acciones realizadas por la Administración municipal de Manizales (Colombia) y en cuáles ha tenido mayor avance, para garantizar la integración de los habitantes de los barrios periféricos más vulnerables a la ciudad y el goce efectivo de sus derechos. El hecho de escoger como objeto de estudio los barrios periféricos de Manizales radica en que el surgimiento de muchos de estos se dio



en medio de procesos de construcción no planificados en zonas no aptas para la edificación de viviendas, con difíciles condiciones socio espaciales, interesando ver la transformación que han venido presentando. El autor concluye que:

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

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

El hábitat residencial es entendido como el producto de un proceso continuo y dinámico, en el cual los seres humanos, en tanto habitantes, actúan e intervienen directa e indirectamente en el espacio residencial a través de las distintas formas y organizaciones. Las medidas subjetivas de satisfacción con los parques tienen una asociación estadísticamente

significativa y positiva con el bienestar subjetivo; evidencia que sugiere una valoración positiva de los parques urbanos, la cual puede estar explicada por los beneficios físicos y psicológicos de estas áreas.

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

## **Locales**

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

Para el desarrollo de este objetivo se realizó un diagnóstico de los sectores económicos, sociales, urbanos y ambientales de la ciudad de Villavicencio, para el interés de este proyecto, la investigación encontró que en el mercado de vivienda en la ciudad presentaba

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

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

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

De igual manera se evidencian las diferencias debido a que en algunos estudios se enfocaron en poblaciones menos desfavorecidas, otros incluyeron la participación de las administraciones municipales en el desarrollo de la planificación urbana del entorno del hábitat de los barrios más vulnerables, uno de los estudios incluyó el bienestar del residente

de acuerdo a la distancia desde el lugar de residencia hasta el parque más cercano. Sin embargo se evidencia la tendencia en común de las investigaciones, en la caracterización del entorno como principal componente de la habitabilidad residencial.

## **5.2 Marco teórico**

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

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

generen para la obtención de los créditos hipotecarios cumplen un rol bastante significativo para acceder a la vivienda.

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

Además, según (Galindo y Muñoz, 2013, p. 37) quienes citan a Mankiw (2006) sustentan la importancia que presentaba la tasa de interés real en el mercado de vivienda, aunque no sea necesariamente para compra de vivienda a través de créditos hipotecarios, también aquellos hogares que no demandan la vivienda como un bien, sino como un servicio, responden de manera positiva, pues según Mankiw este es el coste de oportunidad de tener riqueza en forma de vivienda a través de arrendamientos.

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

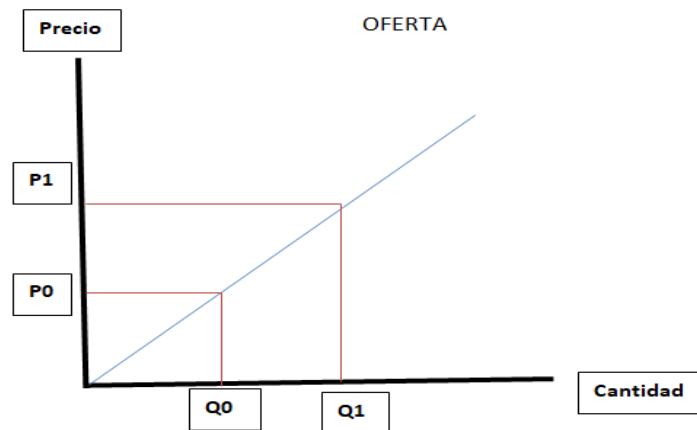


Ilustración 1 Fuente: elaboración propia

Esta ilustración, es una representación sencilla del movimiento sobre la curva de oferta, es decir, cuando se presenta un incremento en el nivel de precios de  $P_0$  a  $P_1$ , esto ocasiona que se genere simultáneamente un aumento en la cantidad de vivienda de  $Q_0$  a  $Q_1$ , la cual es ofertada por los productores. Ahora bien, es necesario comprender que coexisten dos formas de percibir la vivienda, como lo resalta (Castellanos, 2010, p. 17) la vivienda se considera un bien de consumo, si el análisis se centra en la demanda de sus servicios, mientras que si se enfoca la demanda por stock, el análisis de “*sic*” centra en la vivienda como bien de capital; Es por esto, que es ineludible entender estas formas de percibir la vivienda.

Por otra parte, una de las grandes ventajas, entendiendo la vivienda como un bien de inversión, es que son bienes que siempre van a necesitar las personas, simultáneamente, este es un mercado en el cual los empresarios siempre estarán interesados en invertir, debido a que diferencia de otros bienes, la vivienda siempre seguirá una tendencia a crecer

en valor, y tendrá un crecimiento más marcado cuando las condiciones del país también sean favorables, además, la inversión en el sector inmobiliario representa rentas constantes, porque se puede vender con una buena ganancia y porque genera una plusvalía en el largo plazo.

Según la Constitución Política de Colombia, Art 51 (1991, p. 26) “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.

Además, se debe agregar que según (Ayala, 2010, p.1) existe un estrecho vínculo entre disponer de un alojamiento adecuado y la posibilidad de desarrollar un proyecto de vida personal y familiar; por eso la vivienda es un elemento fundamental para garantizar la dignidad humana, ya que dentro de ella se desenvuelve la vida privada de las familias, adicional a esto, este también representa la armonía y el resguardo de las personas.

Según la teoría económica, estos bienes son los que se utilizan conjunta o simultáneamente para lograr la satisfacción de una necesidad, por lo tanto, la relación que se establece entre estos bienes complementarios, es tal que el consumo de uno va directamente ligado al de aquél o aquéllos que lo complementan, de esta forma, la demanda de la vivienda requiere el uso de los créditos hipotecarios, acceso a subsidios, la renta, entre otros.

Para comprender mejor, como lo sustenta (González, 2005, p. 122):

En el caso de los sectores de menores ingresos, las posibilidades de acceso a la vivienda deben basarse sobre la combinación de hasta tres elementos: en primer lugar, el ahorro previo de los adquirentes (o alguna expresión del esfuerzo propio, no necesariamente de carácter monetario, para el caso de los estratos de mínimos ingresos); en segundo lugar, un subsidio estatal directo, no reembolsable, en apoyo a la demanda por vivienda; y , finalmente con carácter complementario para aquellos estratos con cierta capacidad de endeudamiento, un crédito hipotecario de largo plazo en condiciones de mercado.

### **Economía urbana**

La economía del espacio, es aquella en donde se interrelaciona la ciencia económica y la urbanística, esta estudia los sistemas económicos que se generan dentro de los núcleos de la población y el análisis proveniente de este estudio es fundamental para poder elaborar estrategias económicas urbanas y plantearlas dentro de un Plan de Ordenamiento Territorial.

Por otro lado, analiza las fortalezas, oportunidades y debilidades que existen dentro de los asentamientos urbanos en relación a las actividades económicas, comerciales y su respectiva localización, a partir de esto se puede realizar mejoras en cuanto a estas actividades y a los servicios de calidad humana.



Para comprender mejor la economía urbana, según (Camagni, 2005, p. 27) es “sobre todo una economía de la ciudad, una aplicación de los principios de la economía al objeto ciudad. Es decir, realizar una interpretación de la realidad urbana y la organización de las actividades económicas y comerciales”.

Además, la calidad de vida según (Girardotti, 2002, p. 6) está determinada por cuatro variables:

VARIABLES	INDICADOR	FORMA DE MEDICION
Demográficas	Población urbana	Población urbana/población total
	Densidad	Habitantes/km <sup>2</sup>
	Mortalidad infantil	Proporción de niños fallecidos con respecto al N° de nacidos vivos.
	Esperanza de vida	N° de años
Sociales	Agua potable de red	N° de viviendas con servicio / N° total de viviendas
	Desagües cloacales	N° de viviendas con servicio / N° total de viviendas
	Analfabetismo	N° de analfabetos / Población mayor de 14 años
	Atención hospitalaria	N° de camas por habitante
	Electrificación	N° de viviendas con servicio / N° total de viviendas
Económicas	Empleo	Tasa de desocupación
	Producto	PBI per cápita
	Renta	Sueldo o salario medio
	Productividad	PBI / Población ocupada
Ambientales	Residuos sólidos	Kg / cápita / año
	Polución	Indicadores de polución

Tabla 1 Fuente: Girardotti 2002. Elementos de economía urbana. Recuperado de <http://materias.fi.uba.ar/6808/contenidos/EconomiaUrbana.pdf>

Estas variables están estrechamente relacionadas entre sí, por tal motivo es muy importante mantenerlas equilibradas para que los centros urbanos no presenten ningún tipo de dificultades y sus diferentes necesidades puedan ser satisfechas.

Respecto al uso residencial del suelo, menciona (Vigiliocco, 2011, pág. 10):

En la compra de espacio para vivienda como generalmente el monto disponible es fijo, las familias deberán moverse dentro de una línea que reúne distintas combinaciones de tamaño de la vivienda y distancia al centro. Una casa cerca del centro permite reducir los gastos de transporte en el viaje al trabajo (suponiendo que la mayor parte del empleo está en el D.C.C.) y para ir de compras. Asimismo, el tamaño de las unidades de habitación -superficies cubiertas y libres- es directamente proporcional a la distancia al centro. En este caso la familia deberá optar por aquella combinación de ambos factores -cercanía al centro y superficie cubierta- que maximice la satisfacción de sus necesidades según la disponibilidad de dinero.

Así pues, los factores que influyen en los precios del suelo urbano de acuerdo a la variación en el precio de la tierra, Según (Vigiliocco, 2011, pág. 15) depende de varios factores, entre ellos los más importantes son:

- a) La influencia de la distancia al centro es ampliamente reconocida: los valores de la tierra decrecen bastante rápidamente del D.C.C. a la periferia donde el precio del suelo tiende a equiparse con el valor de los predios agrícolas.
- b) La influencia de la red de transporte se vincula con la accesibilidad al D.C.C., a menudo se ha observado la influencia del modo de transporte en el aumento de los valores del suelo.

De esta forma, es necesario comprender los diferentes aspectos que influyen en el precio de la tierra en el área urbana debido a que este guarda una relación directamente proporcional con los precios de las viviendas. (2011, p 15)

### **5.3 Marco normativo**

Según, Ministerio de vivienda, ciudad y territorio informe para la rendición de cuentas (vigencia 2017)

#### 1. Políticas de vivienda y desarrollo territorial (pág. 10-18)

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

- i) Programa de vivienda gratuita – PVG, a través de este programa se construyen y asignan soluciones de vivienda que son entregadas a título de subsidio familiar de vivienda 100% en especie a la población víctima del desplazamiento forzado, la vinculada a programas de superación de la pobreza extrema, a los hogares afectados por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias y/o que habitan en zonas de alto riesgo no mitigable.
- ii) Programa de vivienda de interés prioritario para ahorradores – VIPA, este programa se desarrolla en forma conjunta con recursos de Fondo Nacional de Vivienda -

FONVIVIENDA y Cajas de Compensación Familiar, para facilitar el acceso a una VIP, a hogares que demuestren ingresos de hasta 2 SMLMV, no sean propietarios de una vivienda en el territorio nacional, no hayan sido beneficiarios de subsidios familiares de vivienda, cuentan con un ahorro mínimo del 5% del valor de la vivienda y acceden a un crédito por el valor faltante para una VIP urbana nueva.

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

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

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

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

### **Según las bases del plan nacional de desarrollo 2014 -2018**

Objetivo 5. Impulsar la planificación, actuación coherente y articulada de los sectores de vivienda, agua potable y saneamiento básico, bajo el concepto de “Ciudades Amables y Sostenibles para la Equidad” en complemento con las acciones estratégicas de movilidad urbana. (pág.300- 307).

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

Bajo el concepto de Ciudades Amables y Sostenibles para la Equidad se mantiene una concepción integral del desarrollo urbano, que conlleva a la planificación y actuación coherente y articulada de los sectores de vivienda, desarrollo urbano, agua potable y saneamiento básico, y movilidad urbana, en el marco de actuaciones urbanas integrales y del fortalecimiento de los instrumentos de planeación y ordenamiento territorial en las escalas regional y local. El desarrollo de esta estrategia es el siguiente:

a. Desarrollo urbano

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

Por el lado de la demanda, otras dificultades están relacionadas con los siguientes aspectos:

1) limitaciones en el acceso de los hogares informales a sistemas de financiación; 2) debilidad en la articulación de los instrumentos como garantías, subsidios y créditos; 3)

baja capacidad de ahorro en los quintiles de más bajos de ingreso; y, 4) limitada participación del sector privado en el desarrollo urbano.

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

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

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

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

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

de inversión sectorial en agua potable y saneamiento (APSB) y otros instrumentos de ordenamiento, con una visión supramunicipal.

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

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

b) Promover la financiación del desarrollo urbano sostenible.

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

c) Incentivar la formulación de actuaciones urbanas integrales.

La finalidad de esta estrategia es promover el desarrollo urbano sostenible equilibrado de las ciudades funcionales o aglomeraciones urbanas y de las uninodales del país, mediante acciones que integren la gestión de suelo, generación de espacio público, equipamientos



urbanos, vivienda social, servicios públicos y factores que incidan en el mejoramiento integral del hábitat de la población, en las que se incorporen los ejes estratégicos de la Política Nacional para Consolidar el Sistema de Ciudades. Para tal fin, se apoyará a los entes territoriales para que en el marco de su autonomía territorial y en aplicación de sus instrumentos de ordenamiento, generen actuaciones urbanas integrales (AUI) que implementen y articulen la oferta de: equipamientos sociales y colectivos, sistemas de transporte funcionales a los nuevos proyectos de vivienda, la localización de actividades productivas y comerciales que garanticen una oferta adecuada de empleo para los nuevos residentes.

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

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

Para lograr el propósito planteado se debe avanzar en el perfeccionamiento de los instrumentos de ordenamiento territorial y gestión del suelo, establecidos en la Ley 388 de 1997, mediante nuevas regulaciones y el acompañamiento a las entidades territoriales en la implementación de dichos instrumentos. Asimismo, se apoyará la formulación de cuatro planes piloto departamentales de ordenamiento territorial que vinculen las principales

aglomeraciones urbanas del país; la formulación de cuatro visiones de largo plazo para las aglomeraciones urbanas y/o corredores urbanos del Sistema de Ciudades, y la formulación de documentos para la regulación de instrumentos de planeación para el ordenamiento supramunicipal.

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

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

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

Adicionalmente, se promoverá la formulación y adopción de una Ley de Paisaje con el fin de articular las expectativas del desarrollo territorial departamental y metropolitano a la

necesidad de garantizar la preservación de valores ambientales, culturales y patrimoniales en contextos urbanos, rurales y suburbanos.

## 2) Construir un catastro moderno, eficiente y multipropósito

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

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

## b) Oferta y demanda de vivienda

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

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

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

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

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

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

Así mismo, con el propósito de facilitar el acceso a vivienda para los hogares de bajos ingresos e impulsar la construcción de viviendas, se ejecutará una segunda generación del Programa de Vivienda Gratuita; se ofrecerán nuevas coberturas a la tasa de interés a créditos hipotecarios para la adquisición de VIP y VIS nuevas; y se apoyará la consecución del cierre financiero para la adquisición de VIS en los mercados donde hay una limitada disponibilidad de SFV con cargo a los recursos del FOVIS de las cajas de compensación familiar (CCF).

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

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

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

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

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

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

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

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

Se requiere contar con un Sistema de Información Integral de la Construcción Sostenible que proporcione información sobre cada una de las etapas del ciclo de vida de las edificaciones, tanto a nivel nacional como local, que deberá desagregarse según las

clasificaciones climáticas y regionales pertinentes. Para este fin se avanzará en el desarrollo de metodologías de medición adecuadas, lo cual permitirá la creación de una línea base que definirá objetivos específicos en términos de ahorro en los consumos de energía y agua.

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

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

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



Ante la necesidad de expedir reglamentos técnicos para vivienda, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y demás entidades, según sus competencias, deberán realizar análisis de impacto normativo y presentarlos a la Comisión Intersectorial de la Calidad. Para las demás normas técnicas que puedan incidir en la construcción de Vivienda de Interés Social y de Interés Social Prioritaria, el MVCT en coordinación con el DNP, definirá el mecanismo y la instancia institucional para evaluar el impacto de estas normas, previo a la expedición por parte de la entidad competente.

## **Plan de desarrollo municipal de acacias meta**

### **“Para vivir bien” 2016-2019**

Según el Plan de Desarrollo Municipal (pág.64 - 65) Acacias tiene una extensión de 1169 km<sup>2</sup>. El área urbana del municipio cuenta con 107 barrios y urbanizaciones y la zona rural se compone de 49 veredas. Según los datos de Censo 2005, el municipio de Acacias tiene 13.086 viviendas, de las cuales el 84% son urbanas, el 11% corresponde a la zona rural y el 5% pertenecen a los Centros Poblados (Dinamarca y Quebraditas).

### **Brechas de vivienda**

Frente al tema de cierres de brechas, el municipio tiene que realizar un esfuerzo medio bajo con el fin de lograr un equilibrio entre el número de hogares y el número de viviendas apropiadas existentes, pues si se pretende disminuir este déficit cuantitativo pasando del

10,8% al 2,9%, será necesario el apoyo departamental y nacional, dada la reducción de los recursos del Sistema General de Regalías - SGR - que podría financiar este sector.

#### Análisis de cierre de Brechas

En cuanto al déficit cuantitativo (2005) será necesario un esfuerzo en cierre de brechas bajo y para el déficit cualitativo (2005) un esfuerzo en cierre de brechas medio bajo respectivamente.

Por su parte, el déficit cualitativo, correspondiente a las carencias habitacionales en los atributos referentes a la estructura, espacio y a la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios requiere de un esfuerzo de cierre de brecha del 5%, en esfuerzo medio bajo para el mejoramiento o ampliación de la unidad habitacional. En cuanto a los hogares, el municipio de Acacias cuenta con 11.855 hogares en el casco urbano, 648 en los centros poblados y 1.589 en la zona rural.

Del total de hogares en el municipio (14.092), el 5,8% (817 hogares) tienen alguna actividad económica en sus viviendas

## **6. Metodología**

El enfoque para realizar los objetivos propuestos en el estudio son tipo exploratorio y descriptivo. El proyecto reunió aspectos del entorno a los proyectos de vivienda, (económico, urbano, social y ambiental) del municipio de Acacias. También se recogió datos de vivienda urbana como: el total de los proyectos de vivienda unifamiliar y multifamiliar, su tipología respecto a la vivienda Vis y No Vis que ha sido reportados en el trimestre final del 2017 y el primer trimestre del 2018.

Adicionalmente, se recogió las características estructurales de las viviendas y se organizó la información por tipología de inmueble, es decir casa o apartamento. Con los datos que se recogieron se elaboraron los mapas con la debida georreferenciación de los proyectos de vivienda en el área urbana. El resto de información obtenida en la web y en instituciones representativas en el tema de la vivienda será organizada por bibliografías.

## 7. Resultados

### 7.1 Contexto urbano del municipio de acacias

#### Mapa del Meta, localización del municipio de Acacias

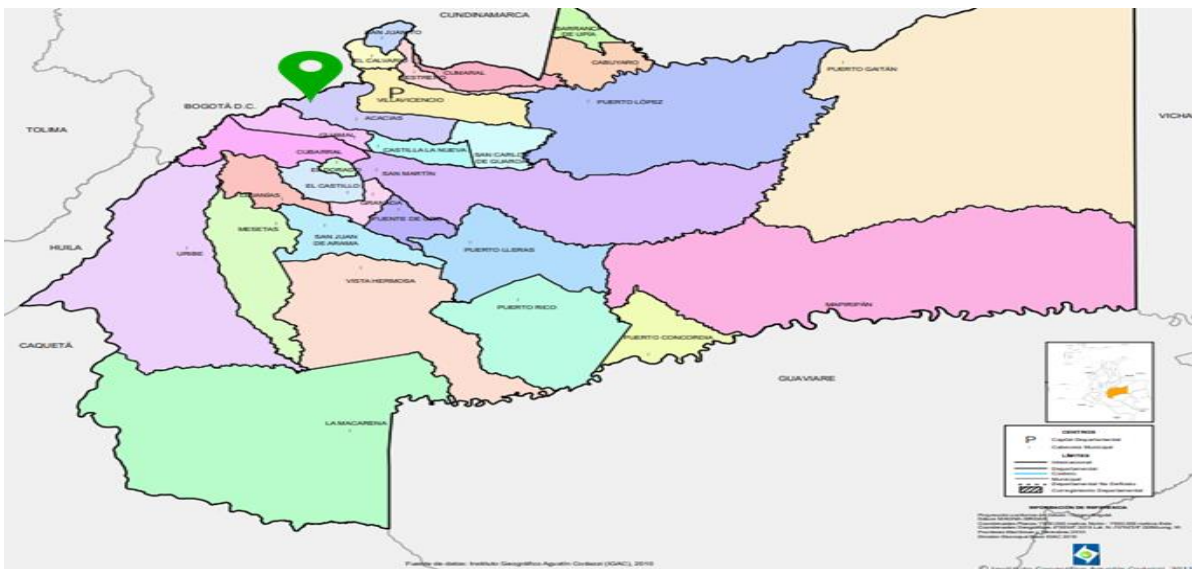


Ilustración 2 Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi

El municipio de Acacias, está localizado en el Departamento del Meta, se encuentra a 28 km al sur de la Capital del Departamento del Meta, Villavicencio y a 126 km de distancia de la ciudad de Bogotá capital de Colombia. La extensión del municipio es de 11,5 km<sup>2</sup>, además la zona urbana está compuesta por 97 Barrios y Urbanizaciones, de igual manera la zona rural se compone de cuarenta y ocho (48) veredas en las que se incluye Chichimene, Dinamarca y Manzanares, antiguas inspecciones de policía, entre otros. Acacias limita al

Norte con Villavicencio, al Oriente con San Carlos de Guaroa, al Sur con Guamal y Castilla la Nueva y por último al Occidente con el Departamento de Cundinamarca.

En el Plan de Desarrollo del municipio de Acacias 2016 – 2019 se encuentran algunos aspectos coyunturales del municipio, los cuales serán detallados a continuación:

El municipio de Acacias presenta algunas dificultades en cuestión del acueducto tales como: deficiencias en los procesos de planeación sectorial debido a que en algunas zonas del municipio no se da una adecuada focalización de las inversiones, existen fallas en la red de distribución en materia de presiones, el sistema de distribución solo se puede controlar de manera manual lo que genera una disminución de la productividad y efectividad en las funciones, falta de mantenimiento, mejoramiento y optimización de las Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales (pág. 54).

A nivel de redes de alcantarillado el municipio está dividido en tres zonas (Norte, Centro y Sur) con su correspondiente colector. Frente a esto es importante mencionar que en la presente vigencia la Gobernación del Meta, a través de Empresa de Servicios Públicos del Meta construirá un nuevo Colector Norte con mayor capacidad y longitud, dado que el actual presenta aplastamientos en varios sectores, lo cual dificulta su funcionamiento.

Además, una problemática que se presenta en el municipio de Acacias, es que algunas redes de aguas servidas domiciliarias presentan vertimientos en diferentes puntos al río Acaciñas, caño Conejo y otros afluentes en la parte urbana, lo que genera gran contaminación en los afluentes (pág. 56).

Otro de los aspectos coyunturales es el aseo que se presenta en este municipio es la deficiencia de la prestación del servicio Saneamiento Básico (APSB) causado por mal manejo y uso de residuos sólidos por parte de la comunidad, no hay brigadas de aseo local y no se realiza el tratamiento requerido a los residuos sólidos no aprovechables, estas generan algunas consecuencias como altos costos en cuanto a Salud Pública, degradación de suelos, incremento de enfermedades, contaminación ambiental y por supuesto una disminución en la calidad de vida (pág. 58-59).

Respecto al deporte y la recreación, el municipio de Acacias cuenta con una infraestructura de parques; Sin embargo, falta mejorar el estado precario en el que se encuentran algunos parques.

En esta misma línea, se evidencia que Acacias no cuenta con un gran complejo deportivo que cuente con logística humana y física ni con las especificaciones técnicas requeridas para la práctica deportiva de alto rendimiento. Además, para el desarrollo de la actividad de recreación, la población del casco urbano y rural cuenta con insuficientes espacios para el sano esparcimiento de los niños, niñas, adolescentes y jóvenes; situación que no permite que el tiempo libre sea aprovechado de manera saludable.

## 7.2 Atributos entorno a la vivienda urbana

Para el estudio se dividió en cuatro zonas el municipio, las cuales cuentan con diferentes aspectos tanto económicos, sociales, urbanos y ambientales que se describen a continuación:

### Zona 1 Suroriente

Esta zona delimita al Sur con Guamal y Castilla la Nueva y al Oriente con San Carlos de Guaroa a su vez, en esta zona atraviesa una vertiente del río Acacias, algunos de sus principales barrios son: Barrio Cooperativo, Barrio Centro, Dorado Bajo, Pablo Emilio Riveros, Las brisas, El retorno, Las ferias, Jardín, La Unión, Juan Mellao y Las vegas, entre los cuales se destacan el estrato 3. La actualización de barrios se encuentra en construcción para el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial.

La ilustración fija el área Zona 1 Suroriente.



Ilustración 3 Mapa municipio de Acacias, zona 1. (Fuente: elaboración propia con Google Maps)

En el centro del municipio se encuentra la zona comercial de mayor relevancia que cuenta con centros comerciales como ASOVENDAS y COROCORAS, adicional a esto, en lo industrial la zona se destaca por tener la Planta de Molinos ROA y en el sector financiero cuenta con diferentes entes bancarios como FECEDA Fondo de empleados oficiales del Departamento del Meta, Congente, Banco popular, Banco Mundo Mujer, Banco Bogotá, Banco BBVA, Banco Davivienda, Banco Caja Social, Microcrédito amanecer, Banco de la mujer, Bancolombia.

En el ámbito social, en esta zona se destacan varios centros de educación tales como Universitaria de investigación y desarrollo UDI, Unidad tecnológica de innovación y emprendimiento superior UNIES, Instituto de educación para el trabajo y el desarrollo humano CENACAP, Colegio María Montessori, Gimnasio bilingüe GBPL, Gimnasio Niño Jesús, Jardín infantil Angelitos Creativos, Colegio Nuestra Señora de la Sabiduría, Colegio Luis Carlos Galán, Colegio Maternal Educativo Jean Piaget, y el Colegio Santo Domingo Sabio; También se destacan varios centros médicos como EPS Medimas, Centro médico de especialistas Natura Corp, IPS La candelaria S.A.S, CIMELL, Multisalud servicios médicos, Corporación IPS Llanos, EPS Capital salud, Clínica de cirugía ocular LTDA y la IPS Santa Bárbara.

En lo referente a diversión y cultura, esta zona cuenta con el Coliseo Omar Armando Baquero Soler, Corporación cultural y deportiva del Meta CORCULDER, Parque Principal, Centro deportivo, Malecon y la Cancha sintética tiro de esquina. Adicional a esto en el aspecto urbano, se encuentran instituciones de administración pública tales como Fondo de empleados oficiales del Departamento del Meta FECEDA, Secretaría de Planeación,



Palacio Municipal, Instituto colombiano de bienestar familiar ICBF, Centro de nutrición, Bomberos, Secretaría de infraestructura, Cámara de Comercio, Secretaria de Salud, Cementerio, Hogar comunitario Tribilin y la empresa de servicios públicos de Acacias (ESPA) la cual brinda el servicio de Acueducto, Alcantarillado y Aseo a todo el municipio.

Además, en esta zona se encuentra localizado el proyecto de vivienda NO VIS Los Cayenos el cual tiene bastante cercanía al centro del municipio.

## **Zona 2 Nororiente**

Esta zona delimita al Norte con Villavicencio y al Oriente con San Carlos de Guaroa y cuenta con una vertiente del río Acacias; Algunos de sus principales barrios son el Mancera, Guaratara, Guaratara II, La Tiza, El trébol, El Bambú, El morichal, Ciudadela los Ángeles, Villa Teresa, El Palmar, Palermo, La alborada, Urbanización la hormiga y El popular, en los cuales se destacan los estratos 2 y 3. Con respecto a la zona financiera, esta cuenta con entes bancarios como el Banco caja social, Banco de occidente y Banco w; Además, se encuentran centros de educación como Institución Educativa Juan Rozo sede pablo IV, Institución Educativa Juan Rozo, Colegio Enrique Daniels, Colegio Gimnasio Infantil, Colegio Rafael Pombo.

En centros médicos se encuentra la Clínica de cirugía ocular LTDA y en diversión y cultura, la zona se destaca por tener la Biblioteca Municipal, una cancha de fútbol y la Villa Olímpica la cual cuenta con una zona peatonal. En instituciones de administración pública se destaca la Electrificadora del Meta EMSA.



Ilustración 4 Mapa municipio de Acacias, zona 2. (Fuente: elaboración propia con Google Maps)

### **Zona 3 Noroccidente**

Esta zona delimita al Norte con Villavicencio y al Occidente con el Departamento de Cundinamarca y cuenta con una vertiente del río Acacias, algunos de sus principales barrios son Asociación de amigos, Villa lucia, Villa castilla, Bella suiza, Gaviotas, Rincón de Bachué, Bachué, Villa aurora, Villa aurora II, Los cedros, Prados de Codem, El bosque, La pradera, Altos de la florida, Cimarrón, y Colinas, entre estos se destacan los estratos 2 y 1.

En los centros de educación se encuentra la escuela El Carmen y el Colegio 20 de julio sede Lilia Castro y además la zona cuenta con la Manga de Coleo la cual es un atractivo turístico.

También se encuentra el Instituto de Tránsito y Transporte y un Hogar comunitario del Bienestar Familiar las cuales están dentro de las instituciones de administración pública.

Esta parte del Municipio cuenta con proyectos de vivienda tales como Mararay VIS Y Brisas de la Colina VIS. y se distinguen cuatro proyectos de vivienda unifamiliar.



Ilustración 5 Mapa municipio de Acacias, zona 3. (Fuente: elaboración propia con Google Maps)

## Zona 4 Suroccidente

Esta zona delimita al Sur con Guamal y al Occidente con el Departamento de Cundinamarca, entre sus principales barrios se encuentran Panorama, Everest, Dorado alto, Brisas del Playon, Independencia, El oasis, Samán, La palma, Nutibara, El Danubio y Los laureles, entre estos barrios se destacan los estratos 1 y 2.

En cuanto a centros de educación se encuentra el Colegio El Dorado, Instituto técnico COFREM y la institución Educativa Oasis de bendición; Además, la zona cuenta con tres parques, un campo de fútbol. También se destaca en esta parte del municipio el hospital municipal y hogares comunitarios del bienestar familiar como el Hogar Familiar los Caminantes, Hogar Comunitario Semillitas y el Hogar Comunitario los Inquietos. Esta parte del municipio cuenta con el proyecto de vivienda Reserva Yacaré VIS y se distinguen tres proyectos de vivienda unifamiliar.

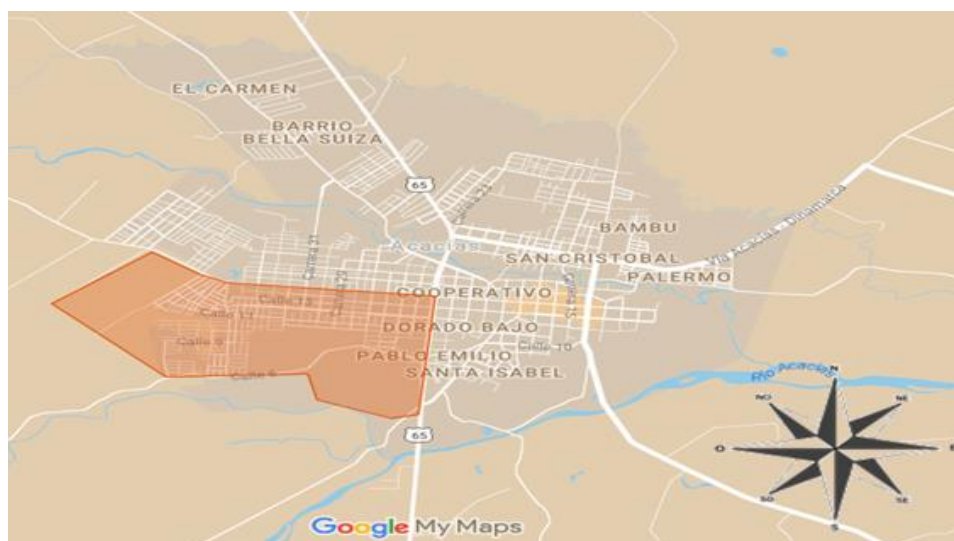


Ilustración 6 Mapa municipio de Acacias, zona 4. (Fuente: elaboración propia con Google Maps)

### **7.3 Caracterización de la oferta de vivienda urbana**

Para un análisis de la oferta de viviendas nuevas en el municipio de Acacias, se tuvo en cuenta tanto las viviendas unifamiliares como las viviendas multifamiliares y se identificaron cada uno de los aspectos estructurales de cada una de las viviendas que se detallan a continuación:

#### **7.3.1 Viviendas Unifamiliares**

De acuerdo con los datos proporcionados por la Secretaría de Planeación del municipio de Acacias para el periodo de estudio (último trimestre 2017 – primer trimestre 2018) se encontró un total de 100 proyectos No Vis de vivienda unifamiliar urbana, de los cuales se georreferenciaron 43 y 4 de estos corresponden a uso Residencial/Comercial.

El estrato en donde se localizan los proyectos tiene mayor tendencia el estrato 2 y el área promedio por metro cuadrado de cada vivienda es de 166,38 M2.

En el siguiente gráfico se muestran el total de proyectos de vivienda unifamiliar georreferenciados en cada una de las zonas correspondientes.

## Georreferenciación de proyectos de vivienda unifamiliar por zona

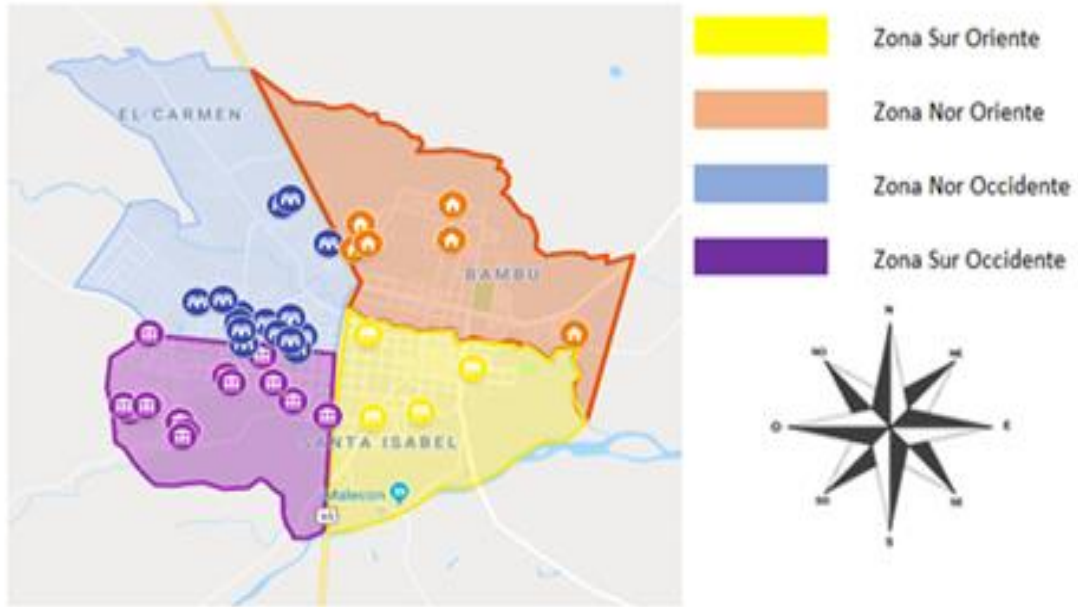


Ilustración 7 Mapa municipio de Acacias. (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por la Secretaría De Planeación, Acacias.)

### Viviendas ofertadas por mes:

En el siguiente gráfico se muestra el total de los proyectos de vivienda unifamiliar ofertados según su mes correspondiente.

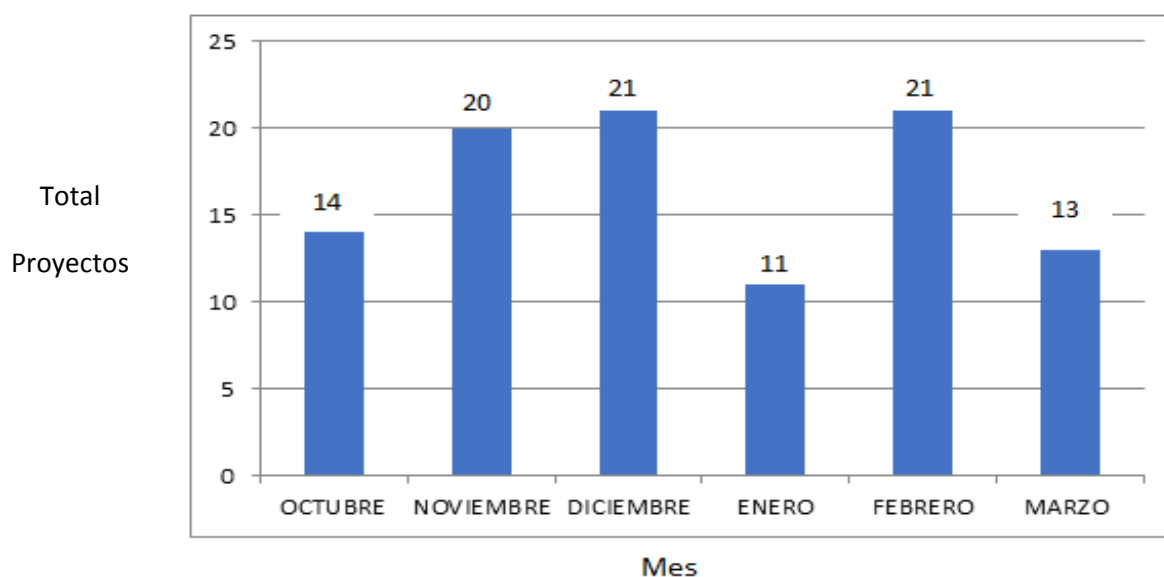


Ilustración 8 Número de licencias aprobadas de vivienda unifamiliar. (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por la secretaría de planeación, Acacias.)

En el mes de octubre del año 2017 se ofertaron 14 proyectos de vivienda unifamiliar, para el mes de noviembre del mismo año se ofertaron 20 proyectos, en el mes de diciembre se ofertaron 21, en el mes de enero del año 2018 se ofertaron 11 proyectos, para el mes de febrero se ofertaron 21 proyectos y en el mes de marzo se ofertaron 13 proyectos para un total de 100 proyectos de vivienda unifamiliar No Vis; Además, como se observa, en los meses de Noviembre, Diciembre y Febrero fue donde más se realizaron los proyectos de vivienda.

## Total proyectos georreferenciados

El total de proyectos de vivienda unifamiliar No Vis son 100, de los cuales 43 están georreferenciados, los proyectos restantes no pudieron ser localizados en el mapa debido a que los datos no concuerdan, los 43 proyectos se describen a continuación.

Barrio	Estrato	Zona	Tipología
Las Ferias	3	1	No Vis
Centro	3	1	No Vis
Centro	2	1	No Vis
Cooperativo	2	1	No Vis
El Bambú	3	2	No Vis
Araguaney	2	2	No Vis
Popular	2	2	No Vis
La Tiza	3	2	No Vis
La Tiza	2	2	No Vis
Guaratara	2	2	No Vis
Los Olivos	2	3	No Vis
Bachué	2	3	No Vis
Bachué	2	3	No Vis
La Carolina	3	3	No Vis
La Pradera	2	3	No Vis
Asociación de Amigos	2	3	No Vis
Bachué	2	3	No Vis
Don Bosco	1	3	No Vis
La Carolina	3	3	No Vis
Don Bosco	2	3	No Vis
Villa Lucia	2	3	No Vis
Bachué	1	3	No Vis
La Carolina	3	3	No Vis
Asociación de Amigos	2	3	No Vis
Asociación de Amigos	3	4	No Vis
La Carolina	3	3	No Vis



Bachué	3	3	No Vis
La Carolina	2	3	No Vis
Bachué	2	3	No Vis
Panorama II	2	4	No Vis
Panorama	2	4	No Vis
Brisas del Playón	1	4	No Vis
Everest II	3	4	No Vis
Nutivara	4	4	No Vis
Independencia	1	4	No Vis
Brisas del Playón	1	4	No Vis
Panorama	2	4	No Vis
El Oasis	2	4	No Vis
Independencia	2	4	No Vis
Brisas del Playón	1	4	No Vis
Independencia	2	4	No Vis
Las Acacias	3	4	No Vis
Independencia	2	4	No Vis

Tabla 2 Total proyectos georreferenciados de vivienda unifamiliar. (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por la secretaría de planeación, Acacias.)

**Estratificación**

En este gráfico se muestran los estratos en donde se realizan los proyectos de vivienda unifamiliar No Vis:

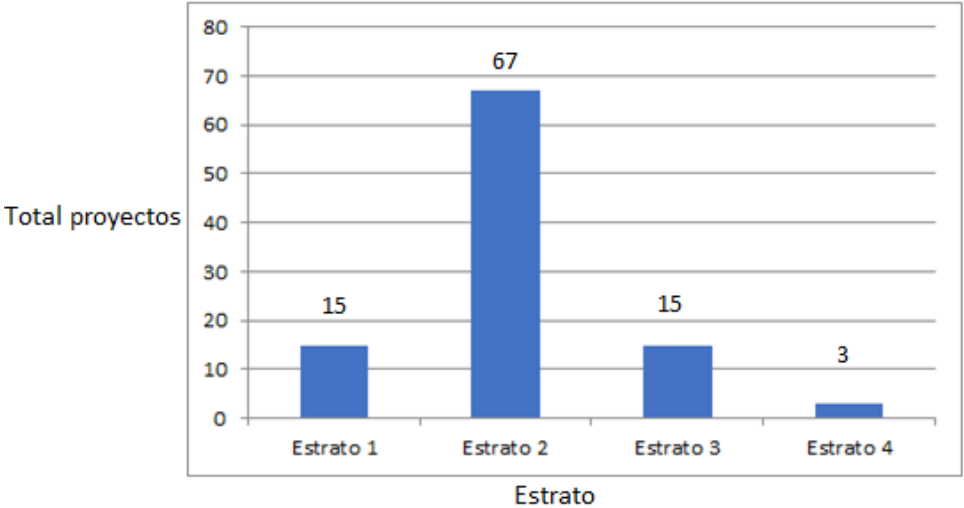


Ilustración 9 Estratificación de proyectos de vivienda unifamiliar. (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por la secretaría de planeación, Acacias.)

Como se puede observar en el gráfico, la mayoría de proyectos de vivienda unifamiliar son realizados en zonas de estrato 2 para un total de 67 proyectos, estrato 1 y 3 cuentan con un total de 15 proyectos cada uno y por último, el estrato 4 tiene un total de 3 proyectos, para un total de 100 proyectos de vivienda.

## Zona 1 Sur Oriente

En el siguiente gráfico se muestra la zona 1 del municipio de Acacias, en donde se concentra un total de 5 proyectos de vivienda unifamiliar No Vis de los cuales solo 4 pudieron ser georreferenciados, debido a que la dirección del proyecto restante no concuerda con el barrio y la zona respectivamente.



Ilustración 10 Mapa georreferenciación zona 1. (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por la secretaría de planeación, Acacias.)

## Zona 2 Nor Oriente

En este gráfico se muestra la zona 2 del municipio de Acacias, en donde se concentra un total de 24 proyectos de vivienda unifamiliar No Vis de los cuales solo 6 pudieron ser georreferenciados, debido a que las direcciones de los proyectos restantes no concuerdan con los barrios y las zonas respectivamente.



Ilustración 11 Mapa georreferenciación zona 2. (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por la secretaría de planeación, Acacias.)

### Zona 3 Nor Occidente

En este gráfico se muestra la zona 3 del municipio de Acacias, en donde se concentra un total de 36 proyectos de vivienda unifamiliar No Vis de los cuales solo 19 pudieron ser georreferenciados, debido a que las direcciones de los proyectos restantes no concuerdan con los barrios y las zonas respectivamente.



Ilustración 12 Mapa georreferenciación zona 3. (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por la secretaría de planeación, Acacias.)

### Zona 4 Sur Occidente

En este gráfico se muestra la zona 4 del municipio de Acacias, en donde se concentra un total de 24 proyectos de vivienda unifamiliar No Vis de los cuales solo 14 pudieron ser georreferenciados, debido a que las direcciones de los proyectos restantes no concuerdan con los barrios y las zonas respectivamente.

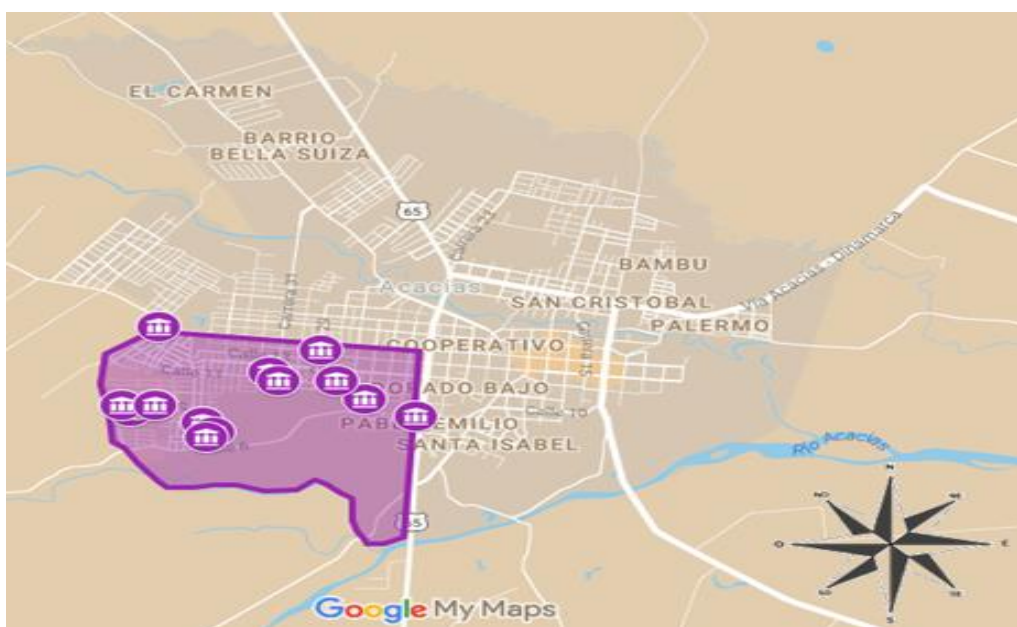


Ilustración 13 Mapa georreferenciación zona 4. (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por la secretaría de planeación, Acacias.)

### 7.3.2 Vivienda Multifamiliar

De acuerdo con los datos proporcionados por Galería Inmobiliaria para el periodo de estudio (último trimestre 2017 – primer trimestre 2018) se encontró un total de 5 proyectos urbanísticos con una oferta total de 1096 inmuebles. Conforme a la clasificación de vivienda, se encontró que 4 proyectos son Vis y 1 proyecto es no Vis, con un estrato promedio de 2 y medio, en cuanto al precio promedio por metro cuadrado de cada vivienda

es de \$ 2.137.263, con un área aproximada de 72,16 m2 y un precio promedio total por inmueble de \$ 158.518.843.

En la siguiente tabla se encuentran el total de proyectos que se ofertan en el municipio de Acacias con algunas de sus características.

### Proyectos Multifamiliares Ofertados

Proyecto	Precio a la fecha	Constructor	Zona	Tipología
Reserva de Yacaré-Casas	102.000.000	Const. Ulloa	4	Vis
Reserva de Yacaré-Aptos	85.000.000	Const. Ulloa	4	Vis
Los Cayenos Conj. Resi.	136.341.043	Inv. Llano Hermoso	1	No Vis
Los Cayenos Conj. Resi.	218.768.400	Inv. Llano Hermoso	1	No Vis
Los Cayenos Conj. Resi.	272.583.300	Inv. Llano Hermoso	1	No Vis
Los Cayenos Conj. Resi.	265.718.000	Inv. Llano Hermoso	1	No Vis
Mararay	90.090.000	Const. Ormiga	3	Vis
Urb. Brisas de la Colina	97.650.000	Const. Ormiga	3	Vis

Tabla 3 (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)

Ahora bien, en el siguiente mapa se observa la georreferenciación de los proyectos multifamiliares ofertados en el municipio de Acacias, Meta.

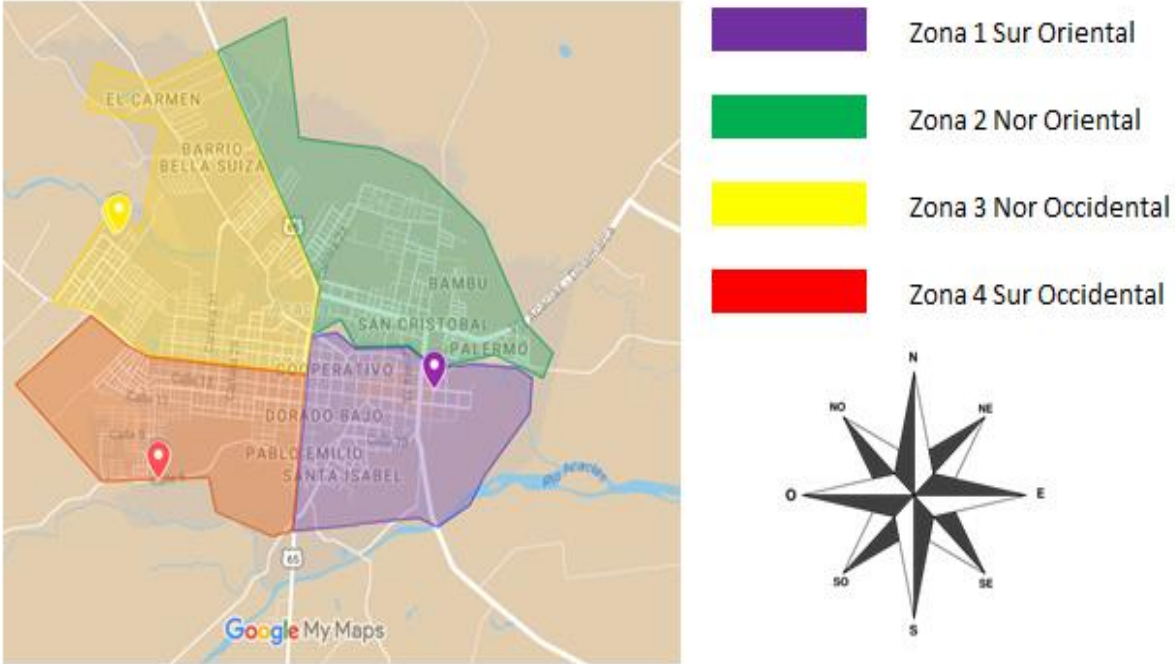


Ilustración 14 Total proyectos. (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)



### Oferta de proyectos de acuerdo al mes

En la gráfica 18 se observa el total de proyectos multifamiliares ofertados por mes según el inicio de ventas de las etapas, por lo tanto, para el mes de Noviembre 2017 se ofertó el proyecto Reserva Yacaré-Casa, en el mes de Diciembre 2017 también se ofertaron 2 proyectos los cuales incluye las cuatro etapas del proyecto Los Cayenos y el proyecto Reserva Yacaré-Aptos, y por último en Febrero se ofertaron 2 proyectos en los cuales se incluye Mararay y Urb. Brisas de la Colina.

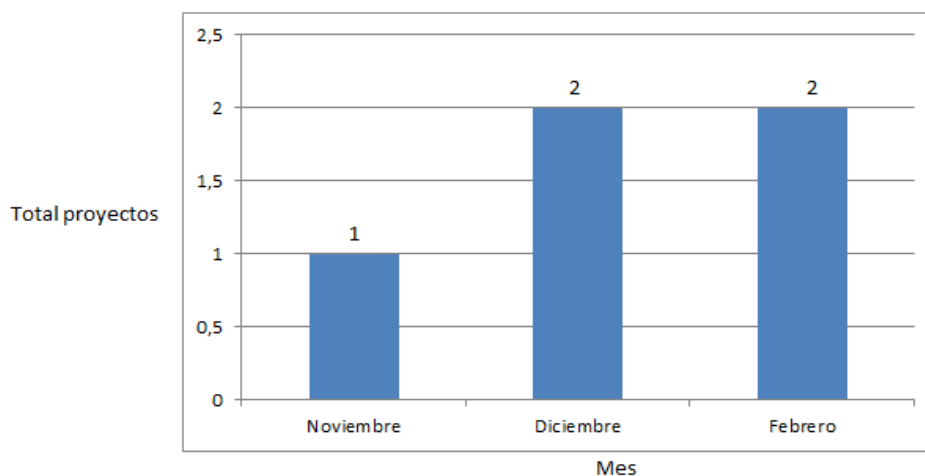


Ilustración 15 Total proyectos por mes. (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)

### Oferta de vivienda de acuerdo a la clasificación del tipo de vivienda y de las unidades ofertadas

En la siguiente tabla se describe el total de proyecto de vivienda multifamiliar ofertados en el municipio de Acacias, junto con su tipología y el total de las unidades de inmuebles de cada uno de los proyectos:

Tipo	Proyecto	Unidades de inmuebles
Vis	Reserva de Yacaré-Casas	162
Vis	Reserva de Yacaré-Aptos	60
No Vis	Los Cayenos Conj. Resi.	171
No Vis	Los Cayenos Conj. Resi.	171
No Vis	Los Cayenos Conj. Resi.	171
No Vis	Los Cayenos Conj. Resi.	171
Vis	Mararay	80
Vis	Urb. Brisas de la Colina	110

Tabla 4 Proyectos, tipología y unidades. (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)

Como se puede observar, el proyecto Los Cayenos Conjunto Residencial., es el que más oferta unidades de inmuebles con un total de 684 seguido del proyecto Reserva de Yacaré-Casas con un total de 162 unidades de inmuebles, la oferta total es de 1096 unidades.

### Oferta de vivienda de acuerdo al tipo (Casa/Apartamento)

Tipo	Proyectos de vivienda		
Vivienda tipo	Vis	No Vis	Total
Casa	2	0	2
Apartamento	2	1	3
Total	4	1	5

Tabla 5. Oferta vivienda según tipología del proyecto. (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)

En la tabla 5, se muestran que el tipo de vivienda casa No Vis no tiene ningún proyecto y para la casa Vis tiene un total de 2 proyectos, el apartamento Vis cuenta con 2 proyectos seguido del apartamento No Vis que cuenta con 1 proyecto, para un total de 5 proyectos de vivienda multifamiliar. En la siguiente tabla, están representadas el total de unidades de inmuebles de los 8 proyectos según su tipología, por lo tanto:

Tipo	Vis	No Vis	Total
Casa	272	0	272
Apartamento	140	684	824
Total	412	684	1096

Tabla 6 Oferta de unidades de vivienda según tipología (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)

Para el tipo de vivienda casa Vis, este cuenta con 272 unidades y 0 unidades No Vis, el apartamento Vis tiene 140 unidades y el No Vis 684 unidades, lo anterior tiene un total de 412 unidades Vis y 684 unidades No Vis, para un total de 1096 unidades de inmuebles.

### **Zona 1 Sur Oriente**

En esta zona se encuentra localizado el proyecto No Vis Los Cayenos que cuenta 4 etapas, cada una con una oferta de 171 unidades para un total de 684 unidades de inmuebles.

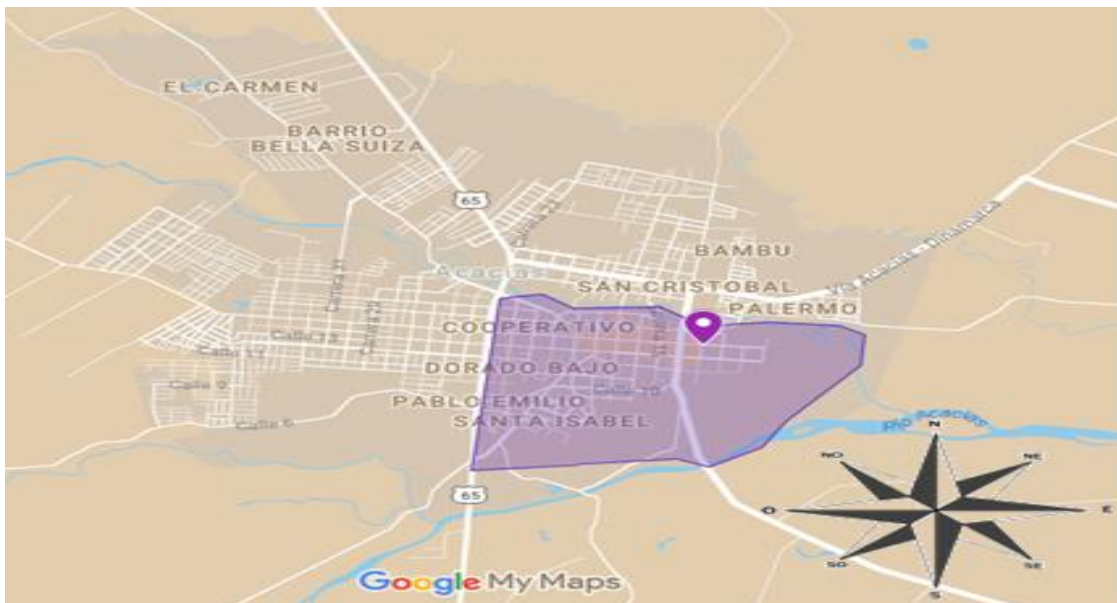


Ilustración 16 Mapa proyecto zona 1, Acacias (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)

En base a los datos proporcionados por galería inmobiliaria este proyecto consta de 4 etapas las cuales corresponde a apartamentos No Vis, localizados en la Cll 13 - Crr 13, una cuadra abajo parque principal Acacias, construido y ofertado por la constructora Inv. Llano Hermoso y puesto en venta a partir de dic-17 el cual es financiado por Confiar y este proyecto ofrece un total de 171 unidades de inmuebles en cada una de sus etapas; Ahora bien, una de las diferencias más notorias entre cada etapa es su precio a la fecha puesto que a medida que avanzan las etapas, así mismo va aumentando su precio.

En la siguiente tabla se representan las características de cada una de las etapas del proyecto Los Cayenos:

### Etapa 1

Proyecto Los Cayenos	
Precio a la fecha	136.341.043
Precio m2	2.927.658
Estrato	3
Tipo	Apto.
Área	46.57
Alcobas	1
Baños	2
Garajes	0
Portería	Si
Salón Comunal	1
Parque Infantil	Si
Canchas	Múltiple
Gimnasio	No
Planta Eléctrica	Parcial
Shut Basuras	Shut

Sauna, turco, jacuzzi	Sauna
Ascensor	1
Otro	-
Tipo Urbanización	Cerrado
Piscina	Comunal
Piso	Tr3-503
Área Terraza o Balcón	-3
Estudio/Estar	No
Garaje (si o no)	Club. Sencillo
Valor Garaje	10.000.000
Coordenadas	3.985099,-73.756544
Oferta Total etapa	171

---

Tabla 7 Descripción etapa 1 Los Cayenos (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)

## Etapa 2

---

### Proyecto Los Cayenos

---

Precio a la fecha	218.768.400
Precio m2	2.812.656
Estrato	3
Tipo	Apto.
Área	77,78
Alcobas	3
Baños	2
Garajes	0
Portería	Si
Salón Comunal	1
Parque Infantil	Si
Canchas	Múltiple
Gimnasio	No
Planta Eléctrica	Parcial
Shut Basuras	Shut
Sauna, turco, jacuzzi	Sauna
Ascensor	1
Otro	-
Tipo Urbanización	Cerrado
Piscina	Comunal
Piso	Tr3-501
Área Terraza o Balcón	-5
Estudio/Estar	No
Garaje (si o no)	Club. Sencillo
Valor Garaje	10.000.000
Coordenadas	3.985099,-73.756545
Oferta Total etapa	171

---

Tabla 8 Descripción etapa 2 Los Cayenos (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria.

### Etapa 3

Proyecto Los Cayenos	
Precio a la fecha	272.583.300
Precio m2	2.786.580
Estrato	3
Tipo	Apto.
Área	97,82
Alcobas	3
Baños	2
Garajes	0
Portería	Si
Salón Comunal	1
Parque Infantil	Si
Canchas	Múltiple
Gimnasio	No
Planta Eléctrica	Parcial
Shut Basuras	Shut
Sauna, turco, jacuzzi	Sauna
Ascensor	1
Otro	-
Tipo Urbanización	Cerrado
Piscina	Comunal
Piso	Tr3-502
Área Terraza o Balcón	-8
Estudio/Estar	Estudio
Garaje (si o no)	Club. Sencillo
Valor Garaje	10.000.000
Coordenadas	3.985099,-73.756546
Oferta total etapa	171

Tabla 9 Descripción etapa 3 Los Cayenos (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)



## Etapa 4

Proyecto Los Cayenos	
Precio a la fecha	265.718.000
Precio m2	2.768.761
Estrato	3
Tipo	Apto.
Área	95,97
Alcobas	3
Baños	2
Garajes	0
Portería	Si
Salón Comunal	1
Parque Infantil	Si
Canchas	Múltiple
Gimnasio	No
Planta Eléctrica	Parcial
Shut Basuras	Shut
Sauna, turco, jacuzzi	Sauna
Ascensor	1
Otro	-
Tipo Urbanización	Cerrado
Piscina	Comunal
Piso	Tr3-504
Área Terraza o Balcón	-10
Estudio/Estar	Estudio
Garaje (si o no)	Club. Sencillo
Valor Garaje	10.000.000
Coordenadas	3.985099,-73.756547
Oferta total etapa	171

Tabla 10 Descripción etapa 4 Los Cayenos (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)

**Zona 2 Nor Oriente:** Según datos de Galería Inmobiliaria, en esta zona no se encontró ninguna oferta de proyectos de vivienda multifamiliar.

### **Zona 3 Nor Occidente**

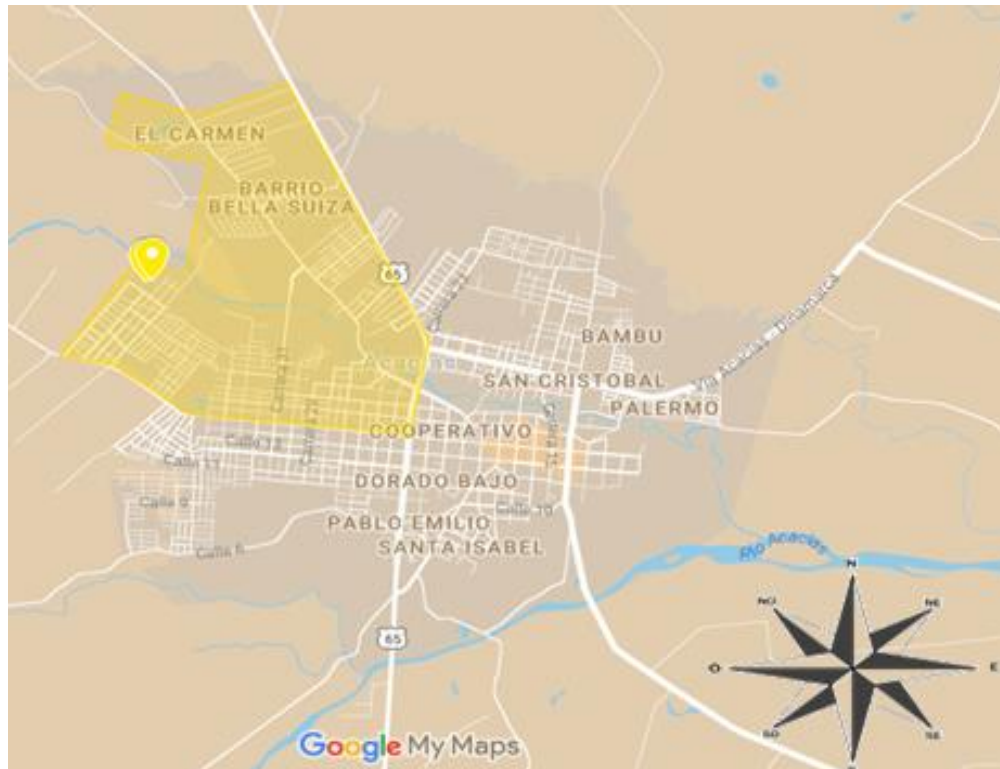


Ilustración 17 Georreferenciación proyecto zona 3 (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)

En esta zona, se encuentran localizados los proyectos multifamiliares Mararay y Urbanización Brisas de la Colina, proyectos los cuales se describen a continuación:

---

**Proyecto Mararay**

---

Precio a la fecha	90.090.000
Precio m2	1.509.045
Estrato	3
Tipo	Apto.
Área	95,97
Alcobas	3
Baños	2
Garajes	0
Portería	Si
Salón Comunal	1
Parque Infantil	Si
Canchas	Múltiple
Gimnasio	No
Planta Eléctrica	Parcial
Shut Basuras	Cuarto
Sauna, turco, jacuzzi	No
Ascensor	0
Otro	-
Tipo Urbanización	Cerrado
Piscina	Comunal
Piso	Tr4-303
Área Terraza o Balcón	2
Estudio/Estar	No
Garaje (si o no)	Comunal
Valor Garaje	Incluido
Coordenadas	3.996906,-73.780006
Oferta total etapa	80

---

Tabla 11. Descripción proyecto Mararay (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)

---

**Proyecto Urbanización Brisas de la Colina**

---

Precio a la fecha	97.650.000
Precio m2	1.469.968
Estrato	3
Tipo	Casas
Área	66,43
Alcobas	3
Baños	1,2
Garajes	1 a 3
Portería	Si
Salón Comunal	1
Parque Infantil	Si
Canchas	No
Gimnasio	Dotado
Planta Eléctrica	No
Shut Basuras	Cuarto
Sauna, turco, jacuzzi	No
Ascensor	0
Otro	Parque Lineal, estación de ejercicio
Tipo Urbanización	Abierto
Piscina	Comunal
Piso	2P-Mz F-6A
Área Terraza o Balcón	2
Estudio/Estar	0
Garaje (si o no)	Comunal Bahía
Valor Garaje	Incluido
Coordenadas	3.996093,-73.780051
Oferta total etapa	110

---

Tabla 12. Descripción Urb Brisas de la Colina (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)

## Zona 4 Sur Occidental



Ilustración 18 Georreferenciación zona 4 (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)

En esta zona se encuentra localizado el proyecto Reserva Yacaré con sus 2 etapas, las cuales se describen a continuación:

## Etapa 1

<b>Proyecto Reserva Yacaré-Casas</b>	
Precio a la fecha	102.000.000
Precio m2	1.365.462
Estrato	2
Tipo	Casa
Área	74,7
Alcobas	2
Baños	2
Garajes	1 a 2
Portería	Si
Salón Comunal	1
Parque Infantil	Si
Canchas	Múltiple
Gimnasio	No
Planta Eléctrica	No
Shut Basuras	Cuarto
Sauna, turco, jacuzzi	No
Ascensor	0
Otro	Zona de BBQ-plancha en 2do piso para posibilidad de hacer 3ra habitación
Tipo Urbanización	Cerrado
Piscina	No
Piso	Mz K Cs Med - Fs3
Área Terraza o Balcón	-3
Estudio/Estar	Estudio
Garaje (si o no)	Comunal
Valor Garaje	Incluido
Coordenadas	3.981214,-73.772550
Oferta total etapa	162

Tabla 13 Descripción Reserva Yacaré-Casas (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)

## Etapa 2

<b>Proyecto Reserva Yacaré-Apto</b>	
Precio a la fecha	85.000.000
Precio m2	1.457.976
Estrato	2
Tipo	Apto
Área	58,3
Alcobas	2
Baños	1
Garajes	1 a 2
Portería	Si
Salón Comunal	1
Parque Infantil	Si
Canchas	No
Gimnasio	No
Planta Eléctrica	No
Shut Basuras	Cuarto
Sauna, turco, jacuzzi	No
Ascensor	0
Otro	Zona de BBQ-plancha en 2do piso para posibilidad de hacer 3ra habitación
Tipo Urbanización	Cerrado
Piscina	No
Piso	Tr 1-200 Semiacab
Área Terraza o Balcón	0
Estudio/Estar	No
Garaje (si o no)	Comunal
Valor Garaje	Incluido
Coordenadas	3.981214,-73.772550
Oferta Total etapa	60

Tabla 14. Descripción Reserva Yacaré-Apto. (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)

## Distancia de los proyectos Multifamiliares a diferentes sectores del municipio de Acacias

Distancia de los proyectos al entorno económico:

Proyectos	Dirección	Entorno Económico		
		Cc Asovendas	Plaza de mercado	Centro
Reserva de Yacaré-Casas	Cl 8 vía Cobalto Acacias, (sv Cr 28-Cl 11)	1,92 Km	1,95 Km	1,5 Km
Reserva de Yacaré-Aptos	Cl 8 vía Cobalto Acacias, (sv Cr 28-Cl 11)	1,92 Km	1,95 Km	1,5 Km
Los Cayenos Conj. Resi.	Cll 13 - Crr 13, una cuadra abajo parque principal Acacias	517 metros	470 metros	431 metros
Los Cayenos Conj. Resi.	Cll 13 - Crr 13, una cuadra abajo parque principal Acacias	517 metros	470 metros	431 metros
Los Cayenos Conj. Resi.	Cll 13 - Crr 13, una cuadra abajo parque principal Acacias	517 metros	470 metros	431 metros
Los Cayenos Conj. Resi.	Cll 13 - Crr 13, una cuadra abajo parque principal Acacias	517 metros	470 metros	431 metros
Mararay	Cll 20- Crr 48 esquina, Acacias	2,35 Km	2,44 Km	2,47 Km
Urb. Brisas de la Colina	Cll 20- Crr 48 esquina, Acacias	2,35 Km	2,42 Km	2,43 Km

Tabla 15. (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)

Según datos proporcionados por Galería Inmobiliaria, en la tabla 15 se observan las distancias de los diferentes proyectos de vivienda multifamiliar respecto al entorno económico, lo cual permite afirmar que los proyectos que está más alejados al centro donde se concentra la mayoría del comercio, instituciones públicas, centros de salud y centros de educación, son los proyectos Mararay y Urb. Brisas de la Colina con una distancia de 2,47



Km. Además, el proyecto que más cercano se encuentra respecto al centro es el proyecto Los Cayenos con tan solo 431 metros de distancia.

Distancia de los proyectos al entorno social:

Proyectos	Dirección	Entorno Social	
		U. de los Llanos	Malecón
Reserva de Yacaré-Casas	Cl 8 vía Cobalto Acacias, (sv Cr 28-Cl 11)	1.60 Km	1,76 Km
Reserva de Yacaré-Aptos	Cl 8 vía Cobalto Acacias, (sv Cr 28-Cl 11)	1.60 Km	1,76 Km
Los Cayenos Conj. Resi.	Cll 13 - Crr 13, una cuadra abajo parque principal Acacias	899 metros	1,31 Km
Los Cayenos Conj. Resi.	Cll 13 - Crr 13, una cuadra abajo parque principal Acacias	899 metros	1,31 Km
Los Cayenos Conj. Resi.	Cll 13 - Crr 13, una cuadra abajo parque principal Acacias	899 metros	1,31 Km
Los Cayenos Conj. Resi.	Cll 13 - Crr 13, una cuadra abajo parque principal Acacias	899 metros	1,31 Km
Mararay	Cll 20- Crr 48 esquina, Acacias	2,01 Km	3,04 Km
Urb. Brisas de la Colina	Cll 20- Crr 48 esquina, Acacias	2,00 Km	3,04 Km

Tabla 16 (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)

Según datos proporcionados por Galería Inmobiliaria, en la tabla 16 se observan las distancias de los diferentes proyectos de vivienda multifamiliar respecto al entorno social, con lo cual se analiza que los proyectos Mararay y Urb. Brisas de la Colina son los más alejados a este entorno y que el proyecto más cercano es el conjunto residencial Los Cayenos.

Distancia de los proyectos al entorno urbano:

Proyectos	Dirección	Entorno Urbano		
		Alcaldía	Cámara de comercio	Bomberos
Reserva de Yacaré-Casas	Cl 8 vía Cobalto Acacias, (sv Cr 28-Cl 11)	2,25 Km	1,7 Km	2,09 Km
Reserva de Yacaré-Aptos	Cl 8 vía Cobalto Acacias, (sv Cr 28-Cl 11)	2,25 Km	1,7 Km	2,09 Km
Los Cayenos Conj. Resi.	Cll 13 - Crr 13, una cuadra abajo parque principal Acacias	122 metros	832 metros	281 metros
Los Cayenos Conj. Resi.	Cll 13 - Crr 13, una cuadra abajo parque principal Acacias	122 metros	832 metros	281 metros
Los Cayenos Conj. Resi.	Cll 13 - Crr 13, una cuadra abajo parque principal Acacias	122 metros	832 metros	281 metros
Los Cayenos Conj. Resi.	Cll 13 - Crr 13, una cuadra abajo parque principal Acacias	122 metros	832 metros	281 metros
Mararay	Cll 20- Crr 48 esquina, Acacias	2,79 Km	2,04 Km	2,65 Km
Urb. Brisas de la Colina	Cll 20- Crr 48 esquina, Acacias	2,76 Km	2,01 Km	2.64 Km

Tabla 17 (Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por Galería Inmobiliaria)

Según datos proporcionados por Galería Inmobiliaria, en la tabla 17 se observan las distancias de los diferentes proyectos de vivienda multifamiliar respecto al entorno urbano, se analiza que los proyectos más alejados son Mararay y Urb. Brisas de la Colina y el proyecto más cercanos a este entorno es el proyecto Los Cayenos.

Por lo tanto, los proyectos Mararay y Urb. Brisas de la Colina son los más alejados a los diferentes entornos (económico, social, urbano) del municipio de Acacias, se debe tener en cuenta entonces, que estos proyectos más alejados corresponden a la tipología Vis y el proyecto más cercano a estos entornos, corresponde a la tipología No Vis.

## **8. Análisis de los resultados**

Ahora bien, con los resultados obtenidos en el trabajo de campo se puede analizar cada una de las zonas que dividen el municipio de Acacias y con lo que se encontró en cuanto al entorno (económico, social, ambiental y urbano) de cada una de las zonas, se puede observar que de las cuatro zonas, la zona 1 Sur Oriente, es la que abarca la mayoría del comercio, las entidades públicas, mayor concentración de la zona financiera e industrial y cuenta con el mayor número de centros educativos y centros de salud, es decir, esta es la zona del epicentro del desarrollo del municipio de Acacias, Meta.

Por otro lado, en materia de proyectos de vivienda unifamiliar de las cuatro zonas, la zona 3 Nor Occidente, es la que cuenta con el mayor índice de proyectos para un total de 36 de cuáles 19 proyectos pudieron ser georreferenciados, seguido de la zona 4 Sur Occidente que cuenta con un total de 24 proyectos de los cuales 14 pudieron ser georreferenciados. Hay que mencionar, además, que en cuanto a los proyectos de vivienda multifamiliar, en la zona 3 Sur Occidental se destacan 2 proyectos de vivienda VIS, posteriormente en la zona 4 Sur Occidental hay 2 proyecto VIS con dos etapas, y por último, en la zona 1 Sur Oriental hay 1 proyecto NO VIS con 4 etapas.

Ahora bien, avanzando con el análisis y continuando con los aportes de (Castellanos, 2010, p. 17) se puede contrastar el concepto que existe de la vivienda como un bien de capital y el trabajo de campo realizado en el Municipio de Acacias, Meta debido a que en varias urbanizaciones que se están construyendo hoy en día en este territorio, se observa que las

personas deciden comprar un determinado lote, construir vivienda y seguidamente venderla debido a que su valor siempre tendrá una tendencia a crecer o un caso contrario que también sucede es arrendarla para poder obtener ingresos.

Todavía cabe señalar, en base a la economía urbana, la importancia de la distancia que existe entre la localización de la vivienda, la variación en el precio de la tierra urbana y el epicentro del desarrollo del municipio de Acacias, puesto que allí es donde las personas deben elegir la opción de vivienda que mejor les convenga. Ahora, retomando los resultados encontrados, se observa que el proyecto más cercano a la zona central es el proyecto Los Cayenos, el cual tiene un precio promedio a la fecha de 223.352.686 millones de pesos, y los proyectos más alejados a la zona central son Reserva de Yacaré con un precio promedio a la fecha de 93.500.000 millones de pesos, Mararay con un precio a la fecha de 90.090.000 millones de pesos y Urb. Brisas de la Colina con 97.650.000 millones de pesos, por lo tanto teniendo en cuentas los diferentes aspectos de la economía urbana, se observa que el proyecto que tiene mayor cercanía a la zona central es el que cuenta con un mayor precio y que entre más alejados se encuentren los proyectos su precio puede disminuir.

## 9. Conclusiones

Analizando la respectiva información recolectada con el trabajo de campo y con los datos proporcionados por la Secretaría de Planeación en el municipio de Acacias, se observó que de los 100 proyectos encontrados de vivienda unifamiliar No Vis, la dirección de 57 proyectos no corresponden con los barrios asignados en las licencias de construcción y por ende estos barrios tampoco corresponden en la zona donde deberían estar localizados.

Mediante el trabajo de campo realizado en el municipio de Acacias, se encontró un total de 100 proyectos de vivienda unifamiliar No Vis, de los cuales solo 43 pudieron ser georreferenciados, además, la zona 3 Nor Occidental es la que tiene un mayor número de proyectos de vivienda.

Con los datos proporcionados por la Galería Inmobiliaria se encontró que en el municipio de Acacias, se ofertan mayor cantidad de proyectos multifamiliares No Vis para un total de 3 proyectos y solo 1 proyecto Vis que cuenta con 4 etapas

Según datos de la Galería Inmobiliaria, se encontró que el proyecto más cercano a la zona central es el más costoso, lo cual valida con los elementos expuestos de la economía urbana.

## **10. Recomendaciones**

Dentro de un proyecto de investigación tan grande como lo fue éste, se desea siempre que haya una mejora constante del mismo, es por esto, que se recomienda a los futuros estudiantes que se interesen en este tipo de investigación, para tener muchos más resultados, los cuales ayuden a analizar a largo plazo el comportamiento del mercado inmobiliario.

Además, se recomienda a la Secretaria de Planeación del municipio de Acacias, tener un mayor control y vigilancia en relación a las direcciones proporcionadas de los diversos proyectos de vivienda unifamiliar, para que estos correspondan con los barrios y así mismo, estos se puedan ubicar en las zonas respectivas, dicha mejora podrá facilitar el proceso de georreferenciación de cada uno de los proyectos.

## 11. Bibliografía

Egea Jiménez, C., Nieto Calmaestra, J. A., & Fabre Platas D. A., (2016). La habitabilidad en grandes ciudades de Andalucía. Del barrio a la vivienda. Contexto. Revista de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León, X. (13), 11-25.

Recuperado de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=353647474002>

Espinal Ospina, D. (2017). Habitabilidad urbana en ciudades intermedias: Caso Manizales, Colombia. Manizales, Colombia. GIGAPP Estudios Working Papers, volumen (61), 113-134. Recuperado de [http://www.gigapp.org/ewp/index.php/GIGAPP-](http://www.gigapp.org/ewp/index.php/GIGAPP-EWP/article/view/46/75)

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

Figuerola Parada, M. & Saavedra Vega, D. C., (2006). La economía urbana, una alternativa de desarrollo local para la ciudad de Villavicencio. (Tesis de pregrado). Universidad de los Llanos, Villavicencio, Colombia.

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

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

10.24201/edu.v32i2.1635

Torres Pérez, M. E., Arana López, G., & Fernández Martínez, Y., (2017). La calle y la vivienda: relaciones de espacio público y vida comunitaria. Quivera, 18 (2), 31-53.

Recuperado de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=40152906003>

Vaca Velandia, O. A., (2015). Las condiciones de habitabilidad en la vivienda social del modelo Metro vivienda 1991- 2012. (Tesis de Maestría). Universidad Nacional de Colombia, Bogotá, Colombia.

Vargas, A., & Roldán, P., (2017). Ni muy cerca ni muy lejos: parques urbanos y bienestar subjetivo en la ciudad de Barranquilla, Colombia. Barranquilla, Colombia. Lecturas de Economía, Volumen (88), 183-205. doi: 10.17533/udea.le.n88a06

Ayala Ramírez, C. (2010). La vivienda: una necesidad y un derecho humano. Recuperado de <https://www.alainet.org/es/active/42425>

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

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

Clavijo, S., Janna, M., & Muñoz, S. (2004). LA VIVIENDA EN COLOMBIA: Sus Determinantes Socio-Económicos y Financieros. Borrador número 300 del Banco de la República. Recuperado de <http://www.banrep.gov.co/es/borrador-300>

Castellanos Bonilla, D.H. (2010). Determinantes del precio de las viviendas: un análisis econométrico para Colombia. (Tesis). Recuperado de <http://studylib.es/doc/5125114/determinantes-del-precio-de-las-viviendas>



CEPAL. (1999). La vivienda como un activo de los hogares. Recuperado de

<https://www.cepal.org/publicaciones/xml/4/10814/LC-R179.pdf>

Camagni, R. (2005). Economía urbana. Recuperado de [https://archive.org/stream/pdfy-](https://archive.org/stream/pdfy-ZZHFwu51mLJOV6f/Economia%20Urbana%20Roberto%20Camagni_djvu.txt)

[ZZHFwu51mLJOV6f/Economia%20Urbana%20Roberto%20Camagni\\_djvu.txt](https://archive.org/stream/pdfy-ZZHFwu51mLJOV6f/Economia%20Urbana%20Roberto%20Camagni_djvu.txt)

Girardotti, L.M (2002). Elementos de economía urbana (Figura). Recuperado de

<http://materias.fi.uba.ar/6808/contenidos/EconomiaUrbana.pdf>

Vigliocco, M.A (2011).Elementos de economía urbana. Recuperado de

<http://blogs.unlp.edu.ar/planeamientofau/files/2013/05/Ficha-3-ELEMENTOS-DE->

[ECONOMIA-URBANA.pdf](http://blogs.unlp.edu.ar/planeamientofau/files/2013/05/Ficha-3-ELEMENTOS-DE-ECONOMIA-URBANA.pdf)

Ortíz, N.A, Chávez, N.M. (2013) Demanda de vivienda nueva no vis en las tres principales ciudades de Colombia. Revista Dimensión Empresarial, vol. 11, Núm. 1, pp. 33-44.

Recuperado de <file:///C:/Users/admin/Downloads/159-286-1-SM.pdf>

Constitución Política de Colombia (1991). Recuperado de

<http://www.corteconstitucional.gov.co/inicio/Constitucion%20politica%20de%20Colombia.pdf>

Plan De Desarrollo Municipal (2016-2019). Recuperado de

<file:///C:/Users/admin/Downloads/PLAN%20DE%20DESARROLLO%20MUNICIPIO%20DE%20ACACÍAS%202.016.pdf>

Ministerio de vivienda, ciudad y territorio informe para la rendición de cuentas (vigencia

2017). Políticas de vivienda y desarrollo territorial (pág. 10-18). Recuperado

<http://www.minvivienda.gov.co/Documents/Sobre%20el%20Ministerio/Rendicion-cuentas/Informe%20Rendici%C3%B3n%20de%20Cuentas%202017.pdf>

Las bases del plan nacional de desarrollo 2014 -2018. Objetivo 5. Impulsar la planificación, actuación coherente y articulada de los sectores de vivienda, agua potable y saneamiento básico, bajo el concepto de “ciudades amables y sostenibles para la equidad” en complemento con las acciones estratégicas de movilidad urbana. (pág.300- 313).

Recuperado de <https://www.minagricultura.gov.co/planeacion-control-gestion/Gestin/Plan%20de%20Acci%C3%B3n/PLAN%20NACIONAL%20DE%20DESAARROLLO%202014%20-%202018%20TODOS%20POR%20UN%20NUEVO%20PAIS.pdf>

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

Ordenanza no.902 de 2016. Por medio de la cual se adopta el plan de desarrollo económico y social del departamento del meta para el periodo 2016-2019, “el Meta, tierra de oportunidades. Inclusión - reconciliación – equidad” y se dictan otras disposiciones.

Política oportunidad de vivienda urbana y rural, para la inclusión, reconciliación y equidad. (pág. 58-61). Recuperado de

<https://ceo.uniandes.edu.co/images/Documentos/Gaceta%20%20Plan%20de%20Desarrollo%20del%20Meta%202016-2019.pdf>

## **12. Anexos**

Matriz del entorno del municipio de Acacias, Meta.

Base de datos vivienda unifamiliar del municipio de Acacias.

Base de datos de vivienda multifamiliar del municipio de Acacias.

Memoria fotográfica.

Mapa de georreferenciación proyectos de vivienda unifamiliar.

Mapa de georreferenciación proyectos de vivienda multifamiliar.