

Caracterización de la vivienda urbana nueva que se oferta en el municipio de Restrepo (Meta) de acuerdo a sus atributos que definen el valor comercial.

La vivienda es el componente mas extenso de la estructura urbana, pues cubre una de las principales necesidades de las familias; el bienestar y protección que se busca son el motor que lo definen como el primer bien adquirido debido a su importancia.

La vivienda nueva es la mas fuerte en demanda en el sector urbano de las ciudades, ya que ésta tiene características que hacen que la decisión de compra de los consumidores sea un poco compleja; características como: la determinación del lugar, modelo de vivienda, las zonas comerciales que lo delimitan, la facilidad de acceso, entre otros factores, resultan determinantes a la hora de adquirir la vivienda urbana nueva.

El panorama internacional indica que, aunque la economía general de las ciudades no sea la mejor para el primer semestre del 2018, se prevé que para el segundo semestre del año la compra de vivienda urbana nueva se eleve, a pesar del incremento en el precio por metro cuadrado que se ha presentado en los últimos años. Para el año 2017, en Colombia los indicadores relacionados con las ventas de casas y apartamentos nuevos disminuyeron principalmente para propiedades con precios superiores a \$250.000.000, sin embargo, en ciudades como Cali y barranquilla se evidenció un incremento de recursos para la compra de vivienda nueva.

Actualmente las ciudades alrededor del mundo se vienen organizando, en materia de vivienda urbana, en construcciones verticales multifamiliares, dejando de lado poco a poco, modelos de vivienda unifamiliares. Esta creciente tendencia de construcción de hábitats en altura obedece a una serie de factores organizacionales dado el análisis que (Zamora, 2009) publica en la revista INVI (Instituto de la Vivienda) en ella enumera dos aspectos básicos:

El encarecimiento y disminución de suelo de expansión y urbanizado han llevado a los planificadores a reafirmar los modelos urbanos compactos con el objeto de aprovechar al máximo las áreas consolidadas y evitar complicaciones en costos de expansión de equipamientos, servicios y transportes que deben ser más exigentes en modelos urbanos dispersos, pero también son consecuentes con una imagen de ciudad inscrito dentro de una lógica de desarrollo económico acompañada por una normativa que refleja las tendencias del Estado y la dinámica social.(párr..1-10)

De esta manera se puede entender que la distribución actual y posiblemente futura de las ciudades responde a las características antes mencionadas y se ajusta a las nuevas necesidades de los individuos que buscan un estilo de vida cómodo por motivos de cercanía. Es importante destacar que esta cercanía se basa en los intereses de los individuos (cercanía a la naturaleza, a su trabajo, a los centros de estudio, entre otros).

Según (Galvis y Carrillo,2010) en su estudio “Índice de precios para la vivienda urbana en Colombia” se especifica:

El sector de la vivienda ocupa un 30.1% sobre el total del presupuesto de los consumidores, por encima de los alimentos que equivale a un 28.2%; razón por la cual los precios de la vivienda se encuentran con un indicador clave en la decisión de donde se localizan las familias. Lamentablemente en el contexto colombiano no existen índices que cuantifiquen los diferenciales de precios de viviendas entre regiones. La construcción de índices espaciales de precios de vivienda es importante para el diseño de la política pública (p.3).

Avalando que los nuevos proyectos de vivienda tengan en cuenta dichos referentes a la hora de establecer el precio de los inmuebles, pero que además este valor comercial sea acorde a las condiciones estructurales mínimas solicitadas para responder a un nivel de vida digna de las

personas. Por consiguiente, afrontar el tema anterior, desde el punto de vista de la arquitectura, permite dar a conocer nuevas alternativas para promover desarrollos efectivos en el entorno ambiental, económico y social del municipio de Restrepo, que traerá como beneficio inmediato una mejor calidad de vida para la población Restrepense.

Por ende, se formula la siguiente pregunta investigativa ¿cuál es el mercado de la vivienda urbana nueva que se oferta y los atributos que influyen en el valor comercial, en Restrepo, Meta?

Teniendo en cuenta lo mencionado previamente, se atribuye como valor diferenciador de este proyecto la integración de los valores estructurales de la vivienda como variable relacionada al costo-beneficio que sirve como aporte de manera interna en el inmueble, adicionalmente integra los valores hedónicos que afectan de manera externa a dichos proyectos de vivienda, bien sea de forma positiva como por ejemplo un centro comercial cerca de la vivienda (proyecto) con el fin de apreciar su valor comercial, o si es de forma negativa depreciar su valor comercial.

El Municipio de Restrepo Meta según el (Acuerdo No. 081, 2000) el cual ofrece un diagnóstico de ubicación del municipio, especifica que este se encuentra:

Ubicado en el Piedemonte Llanero, está a diez kilómetros de Villavicencio. En el año de 1909 se establece en esta zona una Colonia Penal Militar para presos políticos y otros delitos; estas personas al término de sus condenas, viendo la fertilidad de las tierras se quedaron en la zona, conformando una población que se llamó de La Concepción, la que posteriormente fue elevada a corregimiento. Más tarde el 9 de diciembre de 1915, bajo el Gobierno de Rafael Reyes, alcanzó la categoría de municipio, por medio del Decreto Nacional 2010 de diciembre 14 de 1915 denominándose a partir de esta fecha como el Municipio de las Colonias.

Posteriormente y en honor al Señor Emiliano Restrepo, quién donó los terrenos para la

conformación del caserío recibió el nombre de Municipio de Restrepo, con el cual se conoce hasta nuestros días. (p.32).

Según el artículo “La población de Restrepo, Meta, se duplicó en menos de un año” realizado por la revista (El Tiempo,2012) expone:

Restrepo, un municipio en el nororiente del Meta, hace poco no superaba los 7 mil habitantes, hoy esta cifra se duplicó. El concejal Guillermo García, aseguró a que en el casco urbano del pueblo el número de lugareños sobrepasó las 15 mil personas, razón por la cual propondrá a la Alcaldía realizar un censo poblacional, a fin de frenar el crecimiento desordenado de la ciudad.

García mostró su preocupación por que en la oficina de Planeación del municipio hay más de tres mil solicitudes para el otorgamiento de licencias de construcción, razón por la cual teme que en poco tiempo la población aumente aún más. (párr.1-3).

Dada la magnitud del crecimiento que según García menciona en la entrevista realizada por El Tiempo, el municipio necesita una debida organización, planeación y gestión en la parte Urbana de este, para el desarrollo de las políticas de vivienda implementadas a nivel nacional, por ende, es necesario trabajar sobre una descripción de su entorno Urbano para dimensionar la capacidad de construcción y sus distintas tipologías en el estudio de vivienda.

Para el año 2006 en el municipio de Restrepo, bajo el gobierno de Edgar Augusto Jara Guevara, se creó el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T) que hoy en día se sigue usando como referente para la planeación y organización de la vivienda en el municipio. Allí se presentan los mapas de riesgos, inventario y mapa político rural, mapa político urbano, redes de acueducto y alcantarillado, entre otros. Según un artículo publicado en el blog de la revista El Tiempo (Cuartas, 2017) dice:

El 81% de los municipios del país requieren actualizar sus POT, es decir, la dificultad se presenta en 886 de los 1.101 municipios que hay en Colombia. Esa desactualización es tan avanzada que la última vez que algunas localidades actualizaron su Plan de Ordenamiento Territorial fue hacia el año 2000. (párr.3)

A continuación, se incluyen los mapas que representan la distribución geográfica y urbanística del municipio.

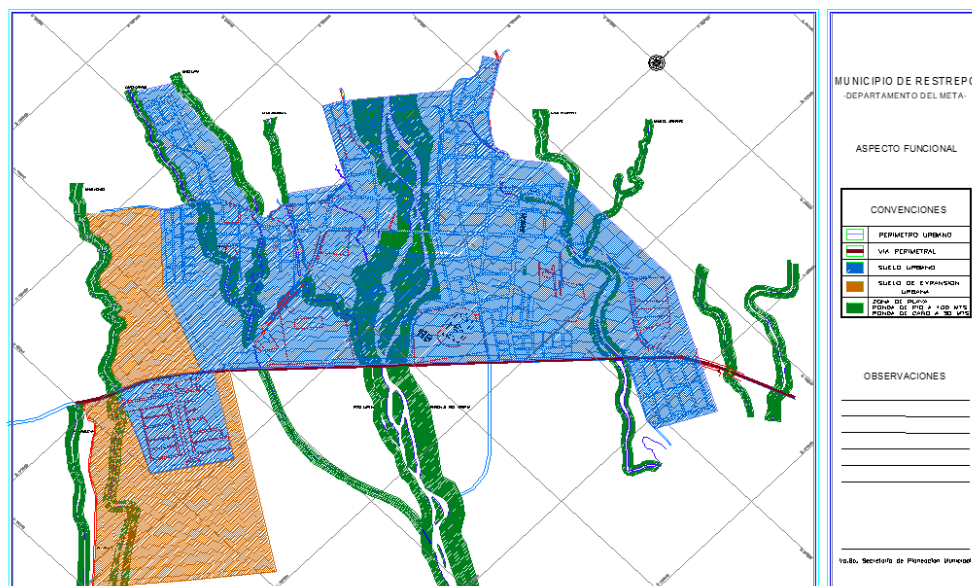


Figura 1. Mapa del uso del suelo en el casco urbano de Restrepo, Meta. (Fuente: Secretaría de Planeación de Restrepo, Meta)

Como se observa en el mapa de aspecto funcional del suelo urbano, el área establecida para la expansión del casco urbano, sin afectar el área rural, se encuentra hacia el margen occidental del municipio, es decir, hacia el costado en el que se encuentra la vía que conduce hacia la ciudad de Villavicencio. Esta extensión de tierra es todavía una de las pocas que se encuentra alejada del espacio rural y por ende permite seguir construyendo sin tener que intervenir el uso del suelo de las veredas aledañas. En el casco urbano se distribuyen los 23 barrios debidamente registrados y legalizados ante la secretaria de planeación del municipio. Es importante destacar que en el

municipio no se encuentran asentamientos urbanos marginales o ilegales conocidos como (invasiones).

En materia de proyectos multifamiliares ofertados en el municipio de Restrepo, en el marco de la investigación se obtienen los datos presentados a continuación:

Descripción de los proyectos multifamiliares ofertados en Restrepo, Meta

Proyecto	Área m ²	Precio m ²	Estrato	Tipo	Alcobas	Baños	# Gar.	Tipo VIS
Urb. Santa Ana Resc.	49,00	\$2.030.612	2	Casa	2	1	1	No Vis
Urb. Santa Ana Resc.	84,00	\$1.819.762	2	Casa	2	2	1	No Vis
Palos Verdes Conj. Residencial	64,00	\$1.640.625	3	Apto	3	2	1	No Vis
Alameda Park	114,45	\$1.747.488	3	Casa	3	3,0	1	No Vis
Alameda Park	125,07	\$1.769.545	3	Casa	3	3,0	1	No Vis
Alameda Park	137,08	\$1.790.998	3	Casa	4	3,0	1	No Vis
Conj. Torres del Samán II	75,00	\$1.996.000	3	Apto.	3	3,0	1	No Vis
Cond. Senderos del Llano	134,00	\$2.388.060	4	Casa	3	3,0	2	No Vis
Cond. Senderos del Llano	175,00	\$2.202.571	4	Casa	4	3,0	2	No Vis
Club Resc. Cristales del Llano	76,00	\$2.330.355	3	Apto.	3	2,0	1	No Vis
Club Resc. Cristales del Llano	78,00	\$2.312.922	3	Apto.	3	2,0	1	No Vis
Club Resc. Cristales del Llano	68,00	\$2.347.059	3	Apto.	3	2,0	1	No Vis
Balcones del sol	66,64	\$1.567.377	2	Apto.	3	2,0	1	Vis
Balcones de Cofrem	46,00	\$978.261	2	Apto.	2	1,0	1 a 3	Vis
Balcones de Cofrem	58,00	\$1.034.483	2	Apto.	3	2,0	1 a 3	Vis
Balcones de Cofrem	75,00	\$1.066.667	2	Apto.	3	2,0	1 a 3	Vis
Urb. Villa Alicia	86,00	\$2.093.023	3	Casa	3	3,0	1	No Vis
Villa Berna Colonial	190,00	\$1.894.737	3	Casa	3	3,0	1	No Vis

Nota: (Fuente: elaboración propia).

Como se observa en la ilustración anterior, en el municipio predominan los proyectos de vivienda estrato 3, el costo promedio por metro cuadrado se encuentra aproximadamente en \$1'833.919 y la mayoría son urbanizaciones No Vis. Por otro lado, el tamaño de las viviendas multifamiliares en Restrepo se encuentra, en promedio, en 94m² y cuentan en su mayoría con 3 alcobas y 2 baños.

En contraste, la vivienda unifamiliar en Restrepo presenta un desarrollo tardío, ya que para el lapso en el que se desarrolla esta investigación se encontraron aprobadas un número de 4 licencias con fines residenciales. En estas licencias se encuentra que el diseño de la vivienda se ha modificado, ajustándose a los nuevos modelos globalizados, ya que se presentan terrenos con un tamaño promedio de 92m² y construcciones de dos plantas. De igual manera, no se opta por incluir estacionamientos dentro de la estructura, sino que se aprovecha el espacio en incluir cuartos o zonas de estar.

En Restrepo, el costo para solicitar una licencia de construcción es el equivalente al 2% del presupuesto presentado para la elaboración de la obra, independientemente de si la licencia es para fines residenciales o comerciales. En el marco de la investigación se encontró que la mayoría de las licencias solicitadas son para uso comercial, esto se puede dar por la particularidad en el tema del costo de dichas licencias, ya que se puede aprovechar la construcción para habitar o comerciar sin tener que incurrir en costos adicionales o más altos.

Desarrollando un breve análisis del contexto económico del perímetro urbano del municipio se puede evidenciar la clara tendencia hacia la oferta de servicios, dirigidos especialmente a fortalecer el sector turístico. Lastimosamente, una de las graves falencias que debe afrontar el municipio rápidamente está asociada a la oferta bancaria, ya que solo se cuenta con dos entidades que prestan sus servicios, las cuales no cubren la demanda debido al alto flujo de personas que se

dirigen hasta el municipio para realizar los pagos de impuestos de automotores, sumados en épocas vacacionales a los visitantes que arriban al municipio y requieren hacer uso de los servicios financieros; con estos dos tipos de clientes ya se pronuncia un flujo importante, sin contar los clientes habituales, es decir, los restrepenses.

El crecimiento de Restrepo tanto urbano como rural ha generado un desarrollo de vivienda significativamente alto, el nivel de adquisición de inmuebles en los últimos 5 años se ve acompañado de excelentes propuestas con modelos de vivienda modernos y a su vez con ambiente natural que generan tranquilidad a los clientes. La proximidad que tiene con la capital del país le otorga al municipio una posición estratégica para las personas que buscan un lugar en el que puedan conseguir un ambiente de descanso.

La vivienda multifamiliar en el municipio de Restrepo, actualmente se encuentran al alza. Es por esto por lo que al momento de esta investigación se encuentran ofertados 10 proyectos de este tipo, con un total aproximado de 2500 propiedades, una cantidad considerable dado el número de habitantes del municipio según proyecciones del (DANE, Geo-portal) en el ítem “Estimaciones y proyecciones de población 1985-220” se encuentra que el municipio en el año 2018 tendrá aproximadamente: “10.686” habitantes.

Teniendo en cuenta la oferta actual, se puede evidenciar la diversificación en materia de atributos y características de la vivienda multifamiliar en Restrepo, ya que se encuentran proyectos VIS y no VIS que se ajustan a las necesidades de las familias, así como a su capacidad adquisitiva. En efecto, se encuentran casas, apartamentos, urbanizaciones cerradas o abiertas; con precios desde \$80'000.000 hasta \$390'000.000 y atractivos como aquaparque, senderos ecológicos, gimnasios y múltiples zonas comerciales, así como de entretenimiento y recreación

que aportan una mezcla de atributos bien estructurada que pueden seducir de manera efectiva a las personas interesadas.

Por otro lado, la gestión del gobierno municipal, basada en el marco de una política publicada encaminada a posicionar a Restrepo como un polo de desarrollo basado en el turismo, ha fomentado la oferta comercial en múltiples sectores de la economía con el fin de brindar soporte al objetivo propuesto por la alcaldía. Por este motivo, se puede encontrar en el municipio una amplia gama de servicios de ‘ciudad’ que hacen el complemento perfecto para incentivar la inversión extranjera.

Debido al entorno de crecimiento económico en el que se encuentra actualmente el municipio, se pudo encontrar en el estudio de la vivienda multifamiliar que la relación entre precio – metro cuadrado, generan aproximadamente un costo promedio de \$1’800.000 para los proyectos ofertados en la actualidad. Es importante destacar que este tipo de urbanizaciones cuentan con una serie de atributos que ayudan a incrementar los precios de la vivienda y su posterior valorización.

Además, la inversión en infraestructura de parte del gobierno nacional, por medio de proyectos como la doble calzada en el viaducto que conecta al departamento del Meta con la capital del país, proporciona un incremento del interés en la región y por ende fomenta la capitalización del comercio en materia de desarrollo. Para el caso de la vivienda produce un aire de expectativa en cuanto a la valorización que se puede generar y por ello se presenta un alto interés por invertir en este sector de la economía restrepense.

Bibliografía

- ABC Ciencia. (13 de enero de 2015). Cómo elegir dónde vivir según nuestra personalidad. ABC Ciencia. Recuperado de <https://www.abc.es/ciencia/20150113/abci-como-elegir-donde-vivir-201501121802.html>.
- Acuerdo No. 081. Concejo Municipal de Restrepo Meta, junio 20 del 2000. Recuperado de [http://cdim.esap.edu.co/BancoMedios/Documentos%20PDF/pot_restrepo_\(298%20pag%20-%20887%20kb\).pdf](http://cdim.esap.edu.co/BancoMedios/Documentos%20PDF/pot_restrepo_(298%20pag%20-%20887%20kb).pdf)
- Aguilar G., I., & Catalán E., A. M. (2005). Influencia del entorno social en el desarrollo de las capacidades de los o las adolescentes. Recuperado de <http://evaluaciondocente.sep.gob.mx/materiales/AGUILARG.IRENEINFLUENCIADELENTORNOSOCIALENELDESARROLLODELASCAPACIDADESDELASYLOSADOLESCENTES.pdf>
- Alcaldía de Restrepo. (2018). Alcaldía de Restrepo - Meta. Recuperado de http://www.restrepo-meta.gov.co/informacion_general.shtml
- Alcaldía de Restrepo, Meta. (2016). Plan de desarrollo municipal 2016-2019 "experiencia, compromiso, resultados". Recuperado de https://ceo.uniandes.edu.co/images/Documentos/Plan_de_Desarrollo_Restrepo_2016-2019.pdf
- Castillo, A. (2015). Castillo, 2015) Lineamientos de desarrollo sostenible para un asentamiento urbano en el piedemonte llanero. caso Restrepo – Meta. Recuperado de <https://repository.javeriana.edu.co:8443/bitstream/handle/10554/18087/GomezCastilloAnaMaria2015.pdf?sequence=1>

DANE. Estimaciones y proyecciones de población 1985 – 2020(Datos base 2005). Recuperado de <https://geoportal.dane.gov.co/laboratorio/estimaciones/indicador1.html>

DANE. (2007). Obtenido de https://www.dane.gov.co/files/inf_geo/4Ge_ConceptosBasicos.pdf

DANE. (2007). Departamento Administrativo Nacional de Estadística. Obtenido de DANE: https://www.dane.gov.co/files/inf_geo/4Ge_ConceptosBasicos.pdf

El Tiempo. (18 de septiembre de 2012). La población de Restrepo, Meta, se duplicó en menos de un año.

Periódico del Meta (2018). El turismo ‘renació’ durante la Semana Santa en el Meta. Recuperado de <https://periodicodelmeta.com/5333-2/>

Zamora, S. A. (2009). Vivienda social en altura. Antecedentes y características de producción en Bogotá. Recuperado de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=25814772004>