

**ALCALDIA DE IBAGUE – SECRETARIA DE PLANEACION
UNIVERSIDAD DEL TOLIMA – FACULTAD DE TECNOLOGIAS**

DIAGNOSTICO DE VIVIENDA, SUELO Y MERCADO INMOBILIARIO

Laura Ximena Restrepo Vásquez



2013

Contenido

1. VIVIENDA

1.1 DESARROLLO DE LA OFERTA

1.1.1 CRECIMIENTO DE VIVIENDA

1.1.1.1 VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL VIS

1.1.1.2 VIVIENDA NO VIS

1.1.1.3 VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO VIP

1.1.1.4 UNIDADES DE VIVIENDA VIS, NO VIS Y VIP

1.1.1.4 TOTAL DE VIVIENDAS EN IBAGUE, MANIZALES Y PASTO

1.1.2 UNIDADES DE VIVIENDA POR RANGO DE VALOR EN SALARIOS MINIMOS LEGALES

1.1.2.1 CIUDADES PRINCIPALES E IBAGUE

1.1.2.2 CIUDADES INTERMEDIAS E IBAGUE

1.1.3 VIVIENDAS POR TIPO DE SISTEMA CONSTRUCTIVOS

2 SUELO Y MERCADO INMOBILIARIO

2.1 MOVIMIENTO INMOBILIARIO

2.1.2 METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS

2.1.2.1 OBRAS CULMINADAS

2.1.2.2 OBRAS EN PROCESO

2.1.2.3 OBRAS PARALIZADAS O INACTIVAS

2.1.2.4 CONSOLIDADO TOTAL DEL 2008 AL 2012 EN LOS TRES PROCESOS DE LAS OBRAS

2.1.2.5 RELACION ENTRE EL CRECIMIENTO DE METROS CUADRADOS DE CULMINADOS CON LA POBLACION DE CADA CIUDAD.

3. CONCLUSIONES

4. BIBLIOGRAFIA

INTRODUCCIÓN

Este diagnóstico es producto de una iniciativa del gobierno municipal que busca la consolidación del sistema de información municipal, que es un instrumento para la gestión integral de la información sobre el desarrollo del municipio, con el propósito de consolidar, tanto al interior de administración como hacia el exterior, la información relacionada con el seguimiento y evaluación del Plan de Desarrollo Municipal, el Plan de Ordenamiento Territorial y la demás información socioeconómica, poblacional, físico-espacial, ambiental y legal, necesaria para el seguimiento y evaluación del desarrollo del municipio en los términos establecidos por la ley. (Tomado del perfil de proyecto del Sim)

Los temas de vivienda, suelo y mercado inmobiliario serán objeto de diagnóstico en el presente documento, identificando, caracterizando y analizando la información más relevante de cada uno de estos temas, con el propósito de estudiar, comprender, planificar y evaluar el crecimiento de Ibagué, generando conocimiento que soporte adecuadamente la toma de decisiones necesarias para cumplir con los objetivos de desarrollo en el municipio de Ibagué.

Actualmente se observa que entorno a el mercado inmobiliario no se están generando las condiciones necesarias para garantizar el acceso a la vivienda a personas vulnerables, que genera efectos de vivienda informal con inadecuadas condiciones en su construcción en los materiales y muchas veces el suelo se encuentra en zonas de protección o de alto riesgo. Esto se convierte en un gran fenómeno entorno a problemas de ocupación de espacios inadecuados, con grandes efectos en salud, educación, recreación y deporte, en las familias que buscan este tipo de soluciones.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones este diagnóstico será la oportunidad de evaluar el desarrollo de Ibagué comparándolo con dos ciudades principales (Bogotá y Medellín) y dos intermedias (Manizales y Pasto), mediante la implementación de indicadores que traduzcan la realidad de nuestro municipio, frente a los otros.

1. VIVIENDA

La vivienda es un derecho universal, pero aun así cada vez son más los hogares urbanos y rurales sin techo o que viven en asentamientos de alta precariedad, sin mencionar las difíciles condiciones de salubridad y dignidad de las personas que allí habitan. (Doc. Vivienda digna para el Tolima 2011).

En Ibagué la administración municipal trabaja arduamente en la labor de brindarle a sus habitantes oportunidades y herramientas que impacten de manera positiva el nivel de vida de cada uno y así mismo del desarrollo en general del municipio.

A continuación se realizara la identificación, caracterización y análisis de la información de vivienda del municipio de Ibagué desde la perspectiva del desarrollo de la oferta comparándola con dos ciudades grandes (Bogotá y Medellín) y dos intermedias (Manizales y Pasto), evaluando la situación real de nuestro municipio.

1.1 DESARROLLO DE LA OFERTA

La información analizada en este capítulo es a partir de censo de edificaciones, realizado por el DANE desde el 2001, que en su interés permanente por el mejoramiento de procesos y optimización en los recursos existentes, implemento la investigación VIVIENDA VIS Y NO VIS mediante la técnica estadística de panel longitudinal, en el cual su objetivo es establecer a través del censo de edificaciones, el comportamiento y la evolución de la vivienda de interés social, mediante el seguimiento de las variables metros cuadrados, unidades del destino y precio de venta del metro cuadrado.

La oferta se analizara de acuerdo al crecimiento, el tipo de vivienda, el valor de vivienda por estratos y los tipos de materiales constructivos, que nos permitirá evaluar e identificar tendencias en los diferentes años analizados comparando al municipio de Ibagué con las ciudades grandes e intermedias.

1.1.1 CRECIMIENTO DE VIVIENDA

El análisis del crecimiento de la vivienda se realizara en metros cuadrados y en unidades, a partir del censo de edificaciones que establece el comportamiento y la evolución de la vivienda VIS, VIP y NO VIS, teniendo en cuenta que la vivienda de interés social son aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, según el Plan Nacional de Desarrollo el valor máximo de una vivienda de interés social y subsidiable será de 135 salarios mínimos legales mensuales (135 SMLMV). En cuanto a la vivienda de interés prioritario VIP es una solución habitacional, cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV).

A continuación se mostraran las diferentes tendencias cuanto al crecimiento de la vivienda en las ciudades objeto, con la consolidación y análisis de las cifras censadas por el Dane.

1.1.1.1 VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL VIS

GRÁFICO 1 Total de unidades de vivienda VIS en dos ciudades principales con Ibagué (2008–2012)

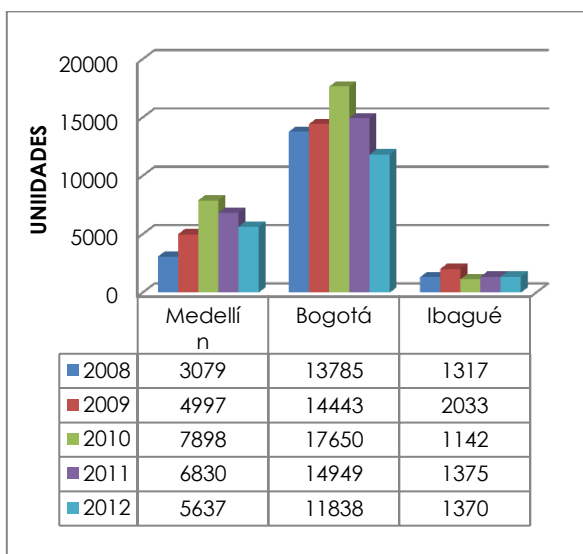
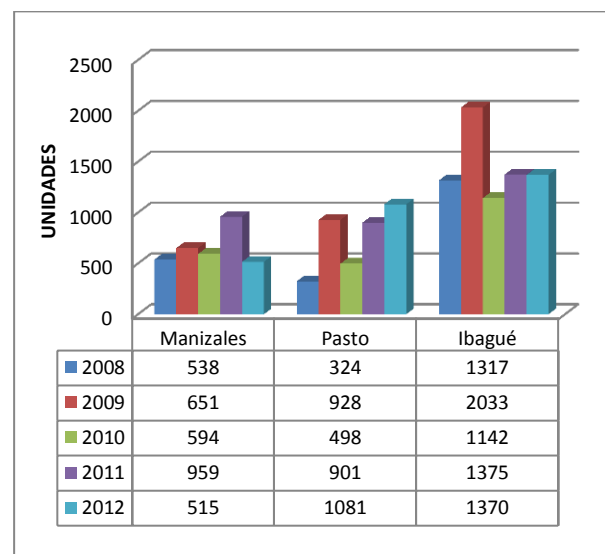


GRÁFICO 2 Total de unidades de vivienda VIS en dos ciudades intermedias con Ibagué (2008–2012)



Fuente: Dane – Censo de edificaciones

La tendencia en las unidades de vivienda de interés social en el grafico 1 en cuanto a Bogotá y Medellín es un crecimiento hasta el año 2010, pues a partir del año 2011 se evidencia un decrecimiento regular, diferente a Ibagué que en los años analizados es regular en sus totales a excepción del año 2009 que llega a las 2000 unidades.

En el grafico 2 la tendencia de Manizales e Ibagué es regular con excepciones de aumento significativo en los años 2011 y 2009 respectivamente, mientras que Pasto presenta irregularidad en sus totales anuales, que en 2009, 2011, 2012 son altos cerca de 1000 unidades.

GRÁFICO 3 Total de metros cuadrados de vivienda VIS en dos ciudades principales con Ibagué (2008–2012)

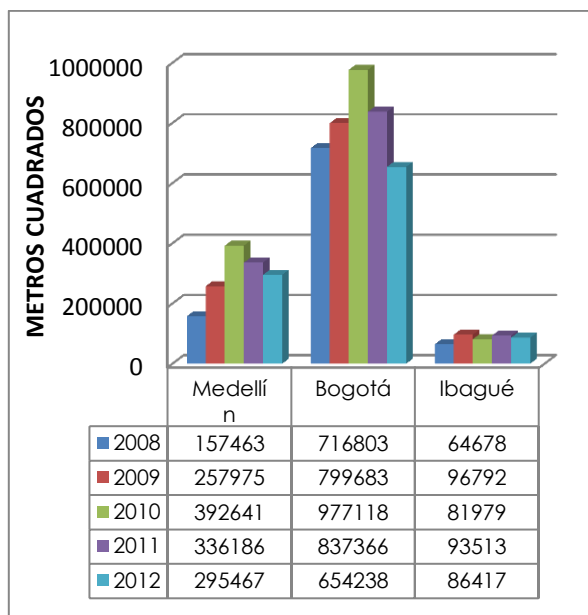
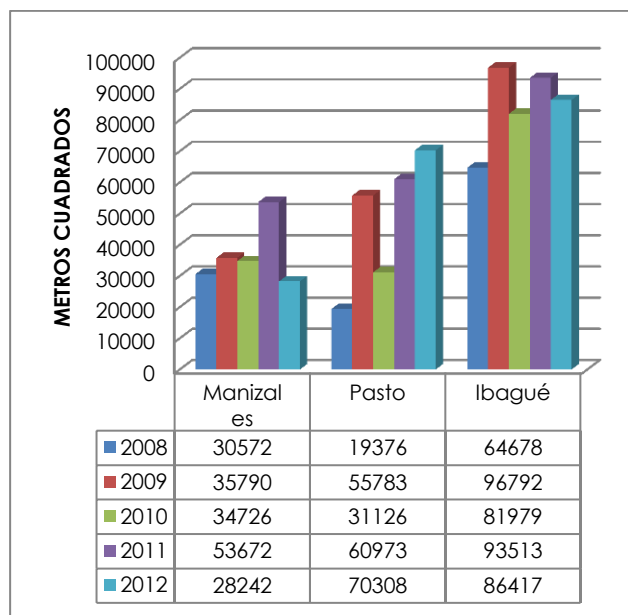


GRÁFICO 4 Total de metros cuadrados de vivienda VIS en dos ciudades intermedias con Ibagué (2008–2012)



Fuente: Dane – Censo de edificaciones Vis

La tendencia en metros cuadrados de vivienda de interés social en el Grafico 3 en cuanto a Bogotá y Medellín es de crecimiento hasta el año 2010, pues a partir del 2011 se evidencia un decrecimiento regular, en el caso de Ibagué es más irregular pero con aumento de metros cuadrados significativo a partir del año 2009.

En el Grafico 4 Ibagué muestra en el año 2008 como el más bajo y los otros 4 años son irregulares pero muestran metros cuadrados construidos en rangos más altos entre 81.000 m² y 93.000m², Pasto tiene una tendencia creciente con niveles bajos en los años 2008 y 2010, mientras q Manizales los en la mayoría de los años analizados muestra una tendencia muy regular sobre los 30.000m² a excepción del año 2011.

En conclusión la vivienda de interés social analizada tanto en unidades como en metros cuadrados, presentan una tendencia similar, a excepción de Ibagué, donde en el año 2008 las unidades tienen un gran crecimiento en el Grafico 2, que comparándolo con el Grafico 4 es más regular en los diferentes años analizados, fenómeno que se puede atribuir a que en este año 2008 el número de unidades fue alto, pero los metros cuadrados en promedio de estas viviendas fueron más bajos, con dimensiones mínimas en estas unidades habitacionales.

1.1.1.2 VIVIENDA NO VIS

GRÁFICO 5 Total de unidades de vivienda NO VIS en dos ciudades principales con Ibagué (2008–2012)

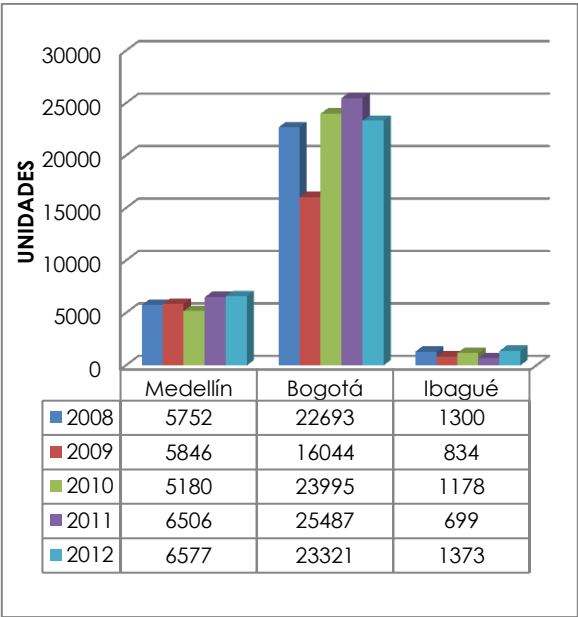
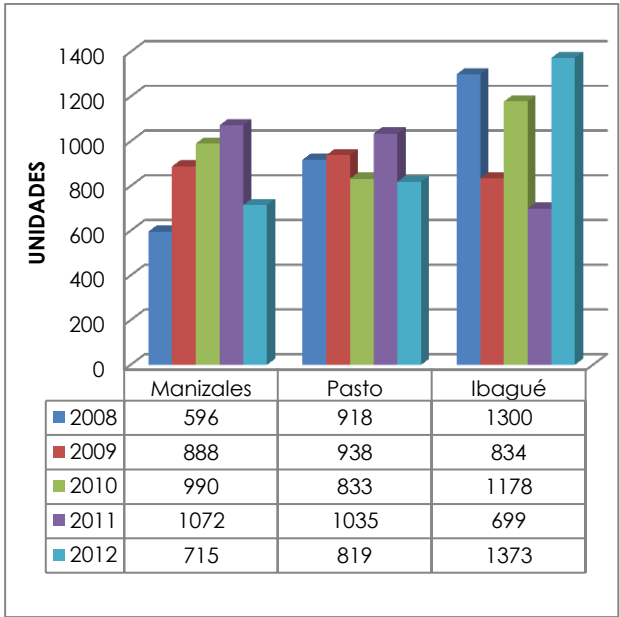


GRÁFICO 6 Total de unidades de vivienda NO VIS en dos ciudades intermedias con Ibagué (2008–2012)



Fuente: Dane – Censo de edificaciones Vis

La tendencia en las unidades de vivienda NO VIS en el grafico 5 en cuanto a Bogotá y Medellín son muy regulares con promedios cercanos a 25.000 y 5.000 unidades respectivamente, con excepción del 2009 con menos de 5.000 unidades en Bogotá. En cuanto a Ibagué muestra una tendencia irregular, pues un año es mayor a 1200 unidades y al siguiente es menor de 800 unidades.

En el grafico 6 la tendencia se enmarca entre las 800 unidades y las 1200 unidades entre las 3 ciudades, diferente a lo que ocurre con la vivienda de interés social VIS, cada ciudad tiene diferentes características en sus promedios, Manizales tiene un crecimiento regular interesante en casi todos sus años a excepción del año 2012 que disminuye en más de 350 unidades. En pasto la tendencia es muy regular en todos los años pues se encuentran entre 800 y 1000 unidades, en cuanto a Ibagué la tendencia es irregular pues los resultados son intercalados, el primer año 2008 el promedio es sobre 1.200 unidades y al siguiente baja aproximadamente 400 unidades repitiéndose esta dinámica en todos los años analizados.

GRÁFICO 7 Total de Metros cuadrados de vivienda NO VIS en dos ciudades principales con Ibagué (2008–2012)

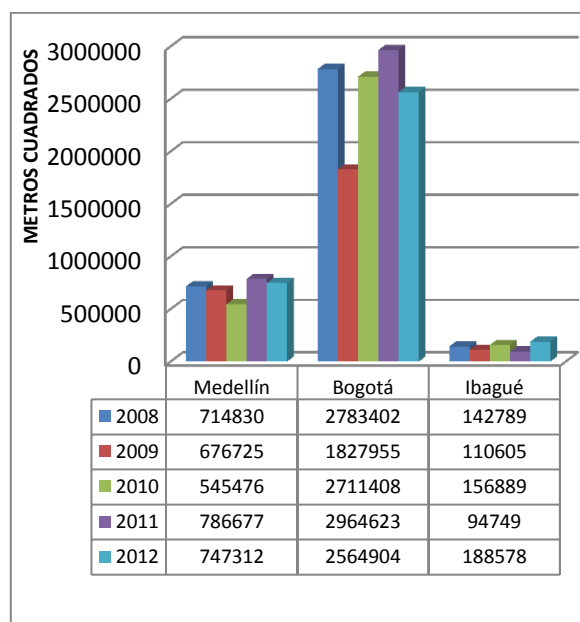
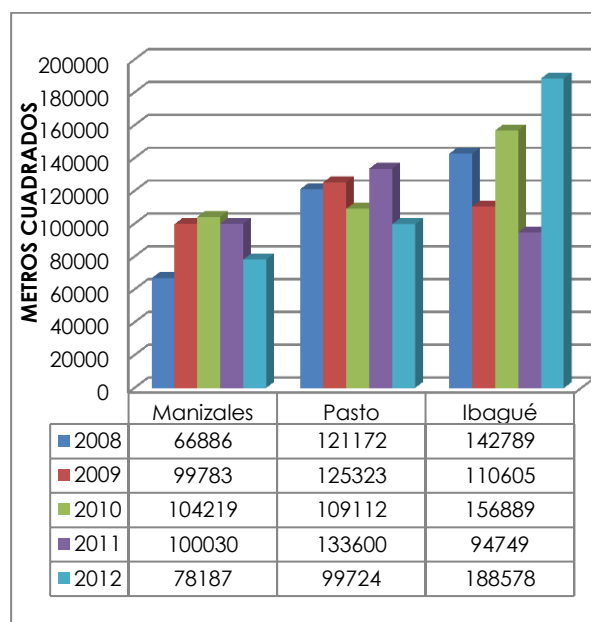


GRÁFICO 8 Total de Metros cuadrados de vivienda NO VIS en dos ciudades intermedias con Ibagué (2008–2012)



Fuente: Dane – Censo edificacionesVis

La tendencia en los metros cuadrados de vivienda NO VIS en el grafico 7 en cuanto a Bogotá y Medellín son muy regulares con promedios

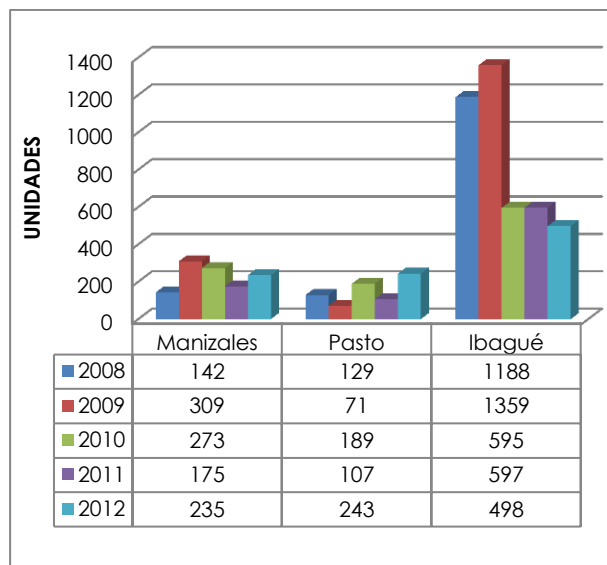
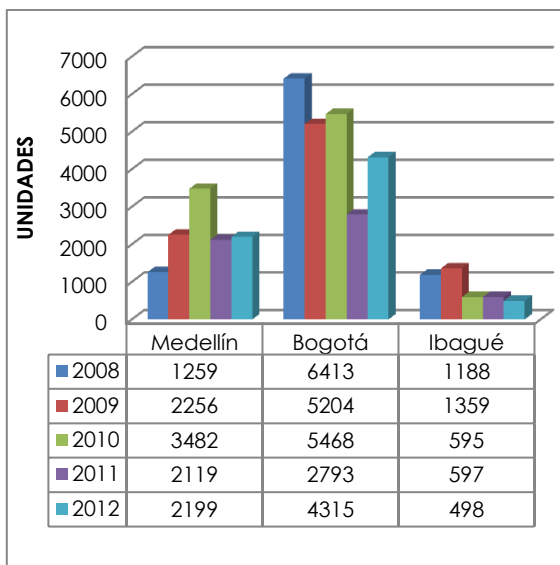
superiores a 2.500.000 y 500.000 unidades respectivamente, con excepción del 2009 con menos de 500.000 metros cuadrados en Bogotá. En cuanto a Ibagué muestra una tendencia irregular, pero la mayoría de sus años van en acenso con promedios llegando a los 200.000 metros cuadrados.

En el grafico 8 la tendencia se enmarca entre las 100.000 y 200.000 metros cuadrados entre las 2 ciudades, cada ciudad tiene diferentes características en sus promedios, Manizales tiene un crecimiento regular interesante en casi todos sus años a excepción del año 2012 que disminuye en más de 2.000 metros cuadrados. En pasto la tendencia es muy regular en todos los años pues se encuentran entre 100.000 y 120.000 metros cuadrados, en cuanto a Ibagué la tendencia es irregular pues los resultados son intercalados, con resultados de crecimiento interesante de aproximadamente 1.500 metros cuadrados en los años 2008, 2010, 2012.

En conclusión la vivienda NO VIS tanto en unidades como en metros cuadrados, presentan una tendencia similar, a excepción de Manizales e Ibagué. En Manizales las unidades (Grafica 6) tienen una tendencia de crecimiento a excepción del 2012, mientras en los metros cuadrados (Grafica 8) la tendencia es mas regular en la mayoría de sus años, en cuanto a Ibagué existe una diferencia respecto a las unidades (Grafica 6) pues los metros cuadrados Grafica 8) en los años 2008, 2010, 2012 van en crecimiento de 1.500 metros cuadrados aproximadamente y en las unidades es una tendencia más regular.

1.1.1.3 VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO VIP

GRÁFICO 9 Total de unidades de vivienda VIP en dos ciudades principales con Ibagué (2008–2012)



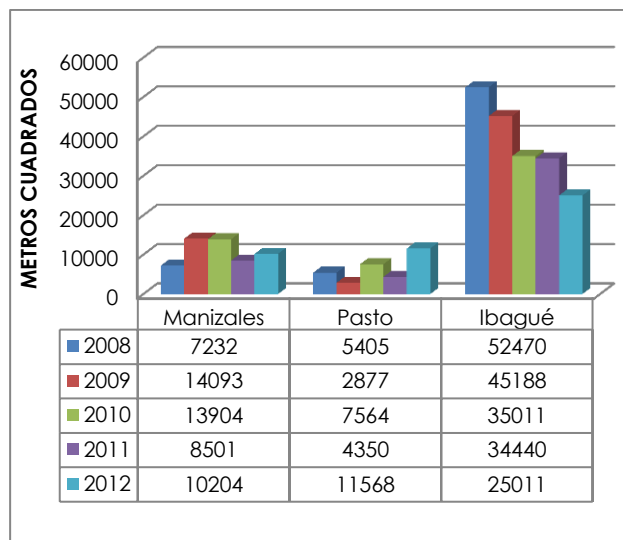
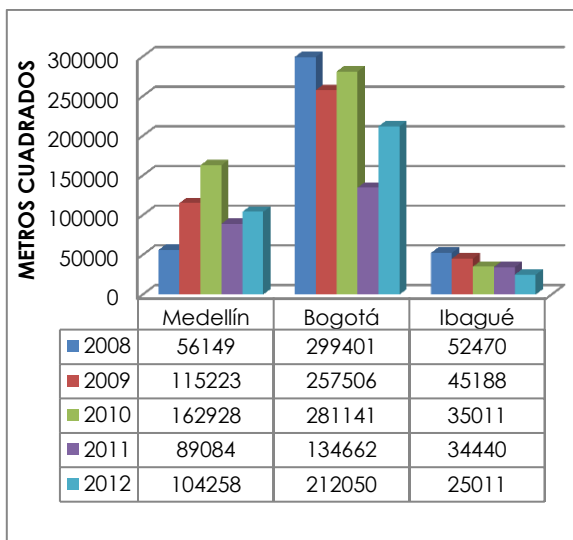
Fuente: Dane – censo edificacionesVis

GRÁFICO 10 Total de unidades de vivienda VIP en dos ciudades intermedias con Ibagué (2008–2012)

La tendencia en las unidades de vivienda de interés prioritario VIP en el Grafico 9 es que cada ciudad tiene particularidades, Medellín presenta un incremento regular en las unidades hasta el año 2010, los otros dos años tienen un decrecimiento de aproximadamente 1.300 unidades. En cuanto a Bogotá tiene una tendencia regular decreciente a partir del 2008 en los siguientes años. En cuanto a Ibagué la tendencia es alta en los años 2008 y 2009, mientras en los otros se evidencia una disminución de más de 600 unidades siendo regular esta cifra en los siguientes 3 años.

En el grafico 10 Ibagué evidencia una gran diferencia en unidades de vivienda VIP, pues tiene promedios de 600 a más de 1.200 unidades, mientras Manizales y Pasto tienen promedios regulares entre 100 y más 200 unidades en los diferentes años analizados.

GRÁFICO 11 Total de Metros cuadrados de vivienda VIP en dos ciudades principales con Ibagué (2008–2012)



Fuente: Dane –censo edificaciones Vis

GRÁFICO 12 Total de Metros cuadrados de vivienda VIP en dos ciudades intermedias con Ibagué (2008–2012)

La tendencia en las unidades de vivienda de interés prioritario VIP en el Grafico 11 continua al igual que con las unidades con particularidades para cada ciudad, Medellín presenta un incremento regular en las unidades hasta el año 2010, los otros dos años tienen un decrecimiento de aproximadamente 80.000 metros cuadrados. En cuanto a Bogotá tiene una tendencia regular decreciente a partir del 2008 en los siguientes años. En cuanto a Ibagué la tendencia es alta en los años 2008 y 2009, mientras en los otros se evidencia una disminución de más de 10.000 unidades siendo regular esta cifra descendiente en los siguientes 3 años.

En el grafico 12 Ibagué evidencia una gran diferencia en unidades de vivienda VIP, pues tiene promedios de 25.000 a más de 50.000 metros cuadrados, mientras Manizales y Pasto tienen promedios regulares entre 5.000 y más 12.000 metros cuadrados en los diferentes años analizados.

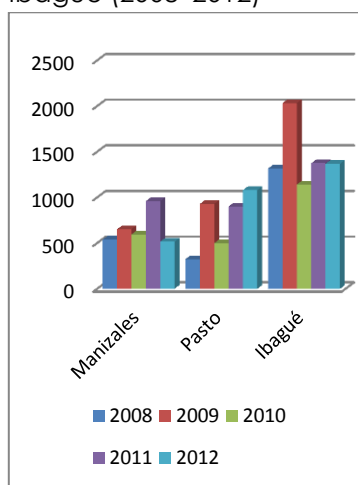
En conclusión la vivienda de interés prioritario tanto en unidades como en metros cuadrados, presentan una tendencia similar, a excepción de Ibagué que en cuanto a unidades Gráfica 10 presenta una gran diferencia entre los dos primeros años y los tres últimos años, mientras en los promedios de metros cuadrados Grafica 12 se evidencia una regularidad

decreciente con diferencia de año a año en 5.000 metros cuadrados aproximadamente.

1.1.1.4 UNIDADES DE VIVIENDA VIS, NO VIS Y VIP

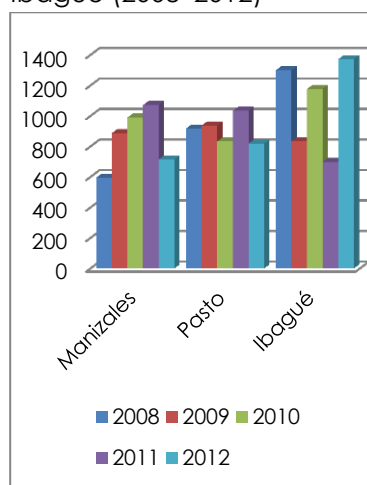
A continuación comparemos las 3 graficas de ciudades intermedias, VIS, NO VIS y VIP, teniendo en cuenta que por sus características Manizales y Pasto se identifican más con Ibagué.

Total de unidades de vivienda VIS en dos ciudades intermedias con Ibagué (2008–2012)



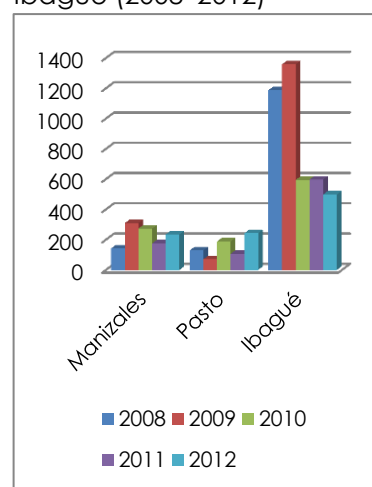
Fuente: Dane – censo de edificaciones Vis

Total de unidades de vivienda NO VIS en dos ciudades intermedias con Ibagué (2008–2012)



Total de unidades de vivienda VIP en dos ciudades intermedias con Ibagué (2008–2012)

ciudades intermedias con Ibagué (2008–2012)



La tendencia de construcción de vivienda en los tres municipios es similar en la vivienda VIS y NOVIS, pues tienen promedios entre 500 y 1.300 unidades habitacionales. Lo que indicaría que el crecimiento de vivienda en los 3 municipios ha tenido un desarrollo similar de construcción de vivienda NO VIS, La única excepción es en las unidades VIS pues Ibagué en el 2009 casi duplica el promedio general.

En cuanto a la vivienda VIP la diferencia entre Ibagué y las otras dos ciudades Manizales y Pasto es muy significativa pues en los años 2010, 2011 y 2012 el promedio es más de 550 unidades, mientras las otras dos ciudades en los 5 años analizados tienen promedios de más de 250 unidades

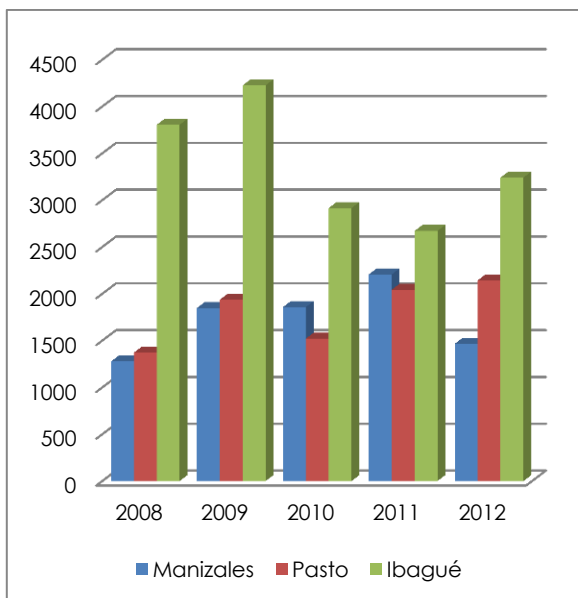
aproximadamente la mitad del promedio de Ibagué, sin contar que el año 2008 y 2009 Ibagué duplica sus promedios llegando a las 1.200 unidades habitacionales de vivienda VIP.

Teniendo en cuenta que la vivienda VIP es la proporcionada por el municipio y según el Plan Nacional de Desarrollo el valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV), podemos concluir que las diferentes administraciones del municipio de Ibagué han adelantado esfuerzos significativos dirigidos a la población más pobre del municipio, con el desarrollo de proyectos grandes VIP, que en comparación a Manizales y Pasto evidencia gran diferencia en el número de unidades habitacionales proporcionadas por el gobierno en sus diferentes escalas.

1.1.1.4 TOTAL DE VIVIENDAS EN IBAGUE, MANIZALES Y PASTO

A continuación comparemos el crecimiento de la construcción de la vivienda en general de unidades, de las dos ciudades intermedias Manizales y Pasto comparada con Ibagué y la relación con la gráfica de proyección de la población de estas mismas ciudades del 2008 al 2013

GRÁFICO 13 Total de unidades de vivienda en general en dos ciudades intermedias con Ibagué (2008–2012)



Fuente: Dane –censo de edificaciones

Tabla de total de unidades de vivienda en general en dos ciudades intermedias e Ibagué (2008-2012)

MPIO	2008	2009	2010	2011	2012
Manizales	1276	1848	1857	2206	1465
Pasto	1371	1937	1520	2043	2143
Ibagué	3805	4226	2915	2671	3241

Fuente: Dane – Vis

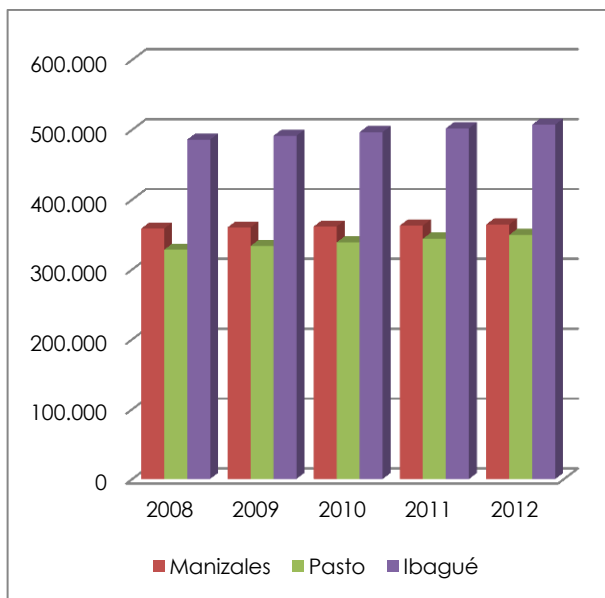


Tabla de total de población proyectada en dos ciudades intermedias e Ibagué (2008-2012)

MPIO	2008	2009	2010	2011	2012
Manizales	358.208	359.802	361.364	362.881	364.365
Pasto	327.866	333.171	338.533	343.939	349.370
Ibagué	485.562	491.074	496.543	501.960	507.321

Fuente: Proyecciones poblacionales - Dane

GRÁFICO 14 Total de población proyectada en dos ciudades intermedias con Ibagué (2008-2012)

Manizales y Pasto tienen tamaño de población (Grafica 14) muy similar aunque Pasto tiene una tasa de crecimiento más alta, pero en vivienda Manizales con 30.342 habitantes más en 2008, tiene más crecimiento en los promedios de unidades de viviendas (Grafica 13) en los años 2008 y 2009, a partir del año 2010 Pasto ha tenido un crecimiento regular que hace sea mayor en el año 2012 en unidades de solución habitacional respecto a Manizales que en este último año es muy bajo el promedio

Ibagué cuenta con un porcentaje mayor de población (Grafica 14) respecto a Manizales y Pasto, exactamente del 11% y 28% respectivamente en el año 2008, que equivalen a 127.354 y 157.696 habitantes respectivamente en mismo año 2008. En cuanto al crecimiento

de la construcción de vivienda (Grafica 13) Ibagué en los años 2008 y 2009 tiene una tendencia que duplica los promedios de Manizales y Pasto, mientras que a partir del año 2010 la tendencia disminuye y en comparación con estas dos ciudades Manizales y Pasto con porcentajes menores de 17% y 22% en unidades de vivienda respectivamente en el año 2010, con lo que se concluye que Ibagué a partir de este año 2010 según lo descrito anteriormente respecto a la tendencia de unidades de vivienda (Grafica 13) y población (Grafica 14) manejan la misma relación diferencial, lo que no pasa con los años 2008 y 2009 que Ibagué duplica los promedios de Manizales y pasto de unidades de vivienda iniciadas.

1.1.1.5 RELACION CRECIMIENTO TOTAL DE UNIDADES DE VIVIENDA CON LA POBLACION DE CADA CIUDAD.

GRÁFICO 15 Total de unidades de vivienda relación a la población en dos ciudades principales con Ibagué (2008–2012)

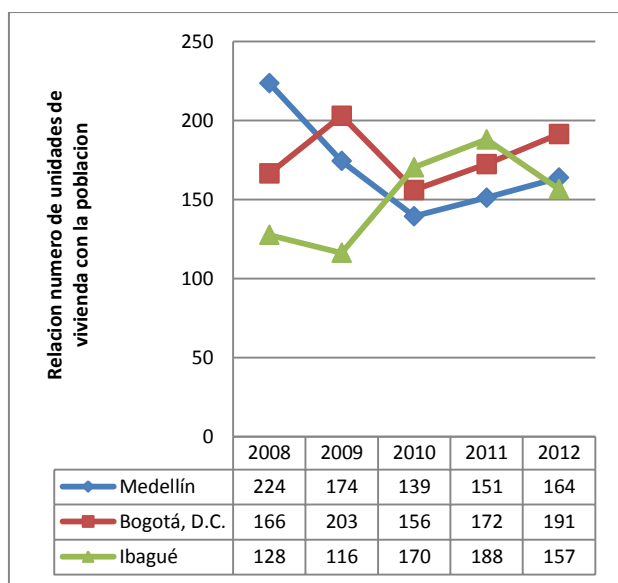
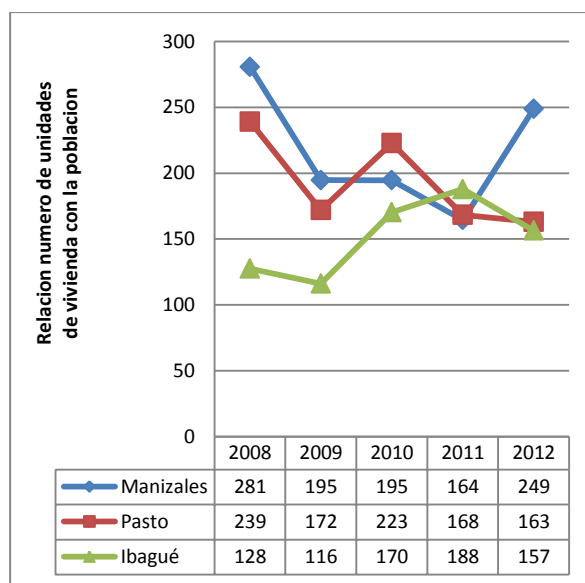


GRÁFICO 16 Total de unidades de vivienda en relación a la población en dos ciudades intermedias con Ibagué (2008–2012)



Fuente: Dane –censo de edificaciones

La relación de habitantes con el total de unidades de vivienda iniciadas en los 5 municipios, muestra la tendencia más dinámica en Ibagué para los años 2008 y 2009, con la relación más baja en la cantidad de habitantes por unidad habitacional. Medellín se ubica en el segundo lugar con una tendencia dinámica para el año 2010, 2011, 2012 con 139, 151, 164

habitantes respectivamente por unidad de vivienda. Ibagué en el tercer lugar vuelve con una dinámica de 157 habitantes por vivienda en el año 2012, al igual que Manizales en el año 2011 con 164 habitantes por vivienda.

Se puede concluir que con la relación entre habitantes dividido en el número de viviendas, Ibagué es una de las ciudades más dinámicas en cuanto a la construcción de vivienda en los años 2008, 2009 y 2012. Para los años 2010 y 2011 con promedios más bajos se ubica Medellín con dinámica interesante con la construcción de vivienda. Bogotá siendo la capital del país denota una tendencia mucho más baja en comparación a las otras ciudades con la inversión en construcción de vivienda.

1.1.2 UNIDADES DE VIVIENDA POR RANGO DE VALOR EN SALARIOS MINIMOS LEGALES

El análisis de las unidades de vivienda por rango de valor en salarios mínimos legales en los años de 2008 a 2012, se realizara a partir de la información del censo de edificaciones que establece el comportamiento y la evolución de la vivienda en su capítulo de vivienda de interés social VIS, los rangos de salarios mínimos legales mensuales vigentes establecidos son:

- 1) 0-50 SMLMV
- 2) 51-70 SMLMV
- 3) 71-100 SMLMV
- 4) 101-135 SMLMV
- 5) 136-350 SMLMV
- 6) MAS DE 350 SMLMV

Tabla de valor del salario mínimo anual

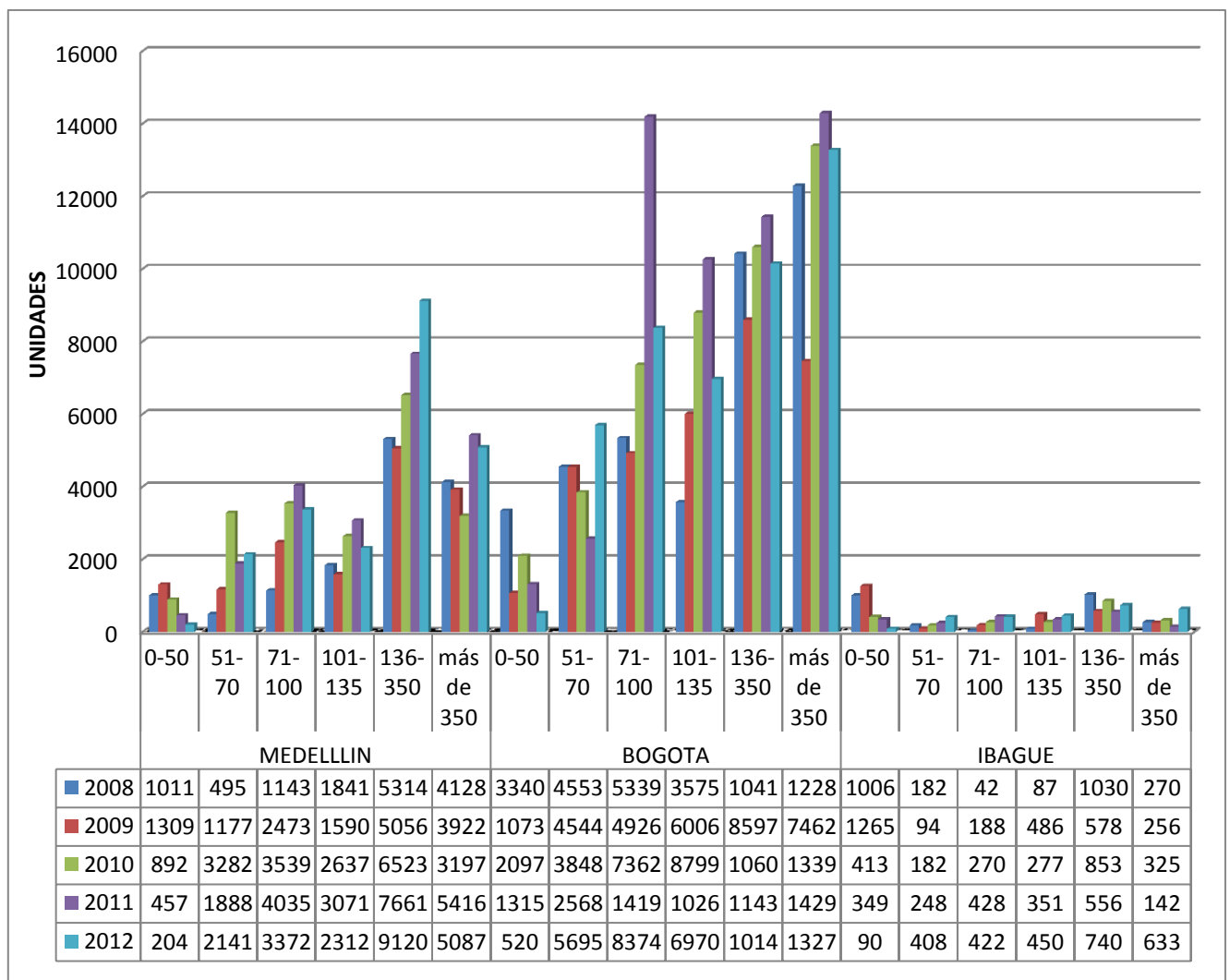
Año	Salario mínimo mensual	Variación % anual *	Decretos del Gobierno Nacional
2008	461,500.00	6.40	4965 de diciembre 27 de 2007
2009	496,900.00	7.70	4868 de diciembre 30 de 2008
2010	515,000.00	3.60	5053 de diciembre 30 de 2009
2011	535,600.00	4.00	033 de enero 11 de 2011
2012	566,700.00	5.80	4919 de diciembre 26 de 2011

Fuente: Banco de la Republica

A continuación se mostraran las diferentes tendencias cuanto al crecimiento y la evolución de las unidades de vivienda en los diferentes rangos de salarios mínimos legales vigentes del 2008 al 2012 en las ciudades objeto de estudio, con la consolidación y análisis de las cifras censadas por el Dane.

1.1.2.1 CIUDADES PRINCIPALES E IBAGUE

GRÁFICO 17 Total de unidades de vivienda en los rangos de salarios mínimos legales en dos ciudades principales con Ibagué (2008-2012)



Fuente: Dane – censo de edificaciones VIS

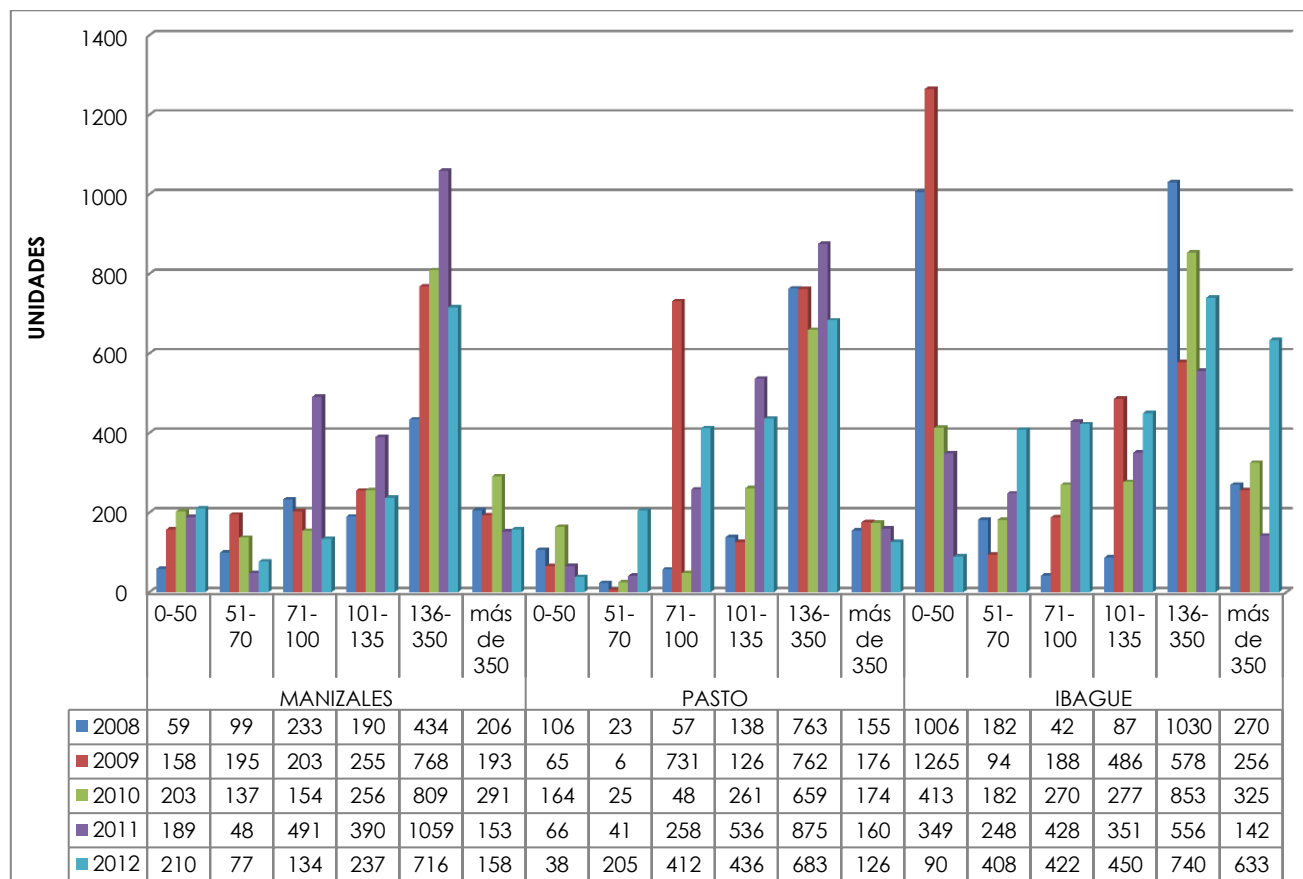
En las unidades de vivienda de los diferentes rangos establecidos en salarios mínimos legales Grafico 15, la tendencia de las 3 ciudades es

totalmente diferente, aunque en Ibagué y Medellín en el rango de 136 a 350 SMLMV son sus mayores promedios en los años analizados. Se evidencia que en los años 2008 y 2009 en el municipio de Ibagué son los más altos del promedio del municipio y corresponde a vivienda VIP, fenómeno que no existe ni en Medellín ni en Bogotá pues el crecimiento de la construcción esta hacia los estratos medio - altos.

Bogotá tiene una tendencia de crecimiento en el aumento del valor de la vivienda, lo que quiere decir que en los últimos años son mayores las obra iniciadas en los estratos medio - altos pues los rangos de 101 a 135, 136 a 350 y mas de 350 SMLMV, que en valor seria al año 2012 viviendas de \$76.504.500 a \$198.345.000 y mayor de este valor.

1.1.2.2 CIUDADES INTERMEDIAS E IBAGUE

GRÁFICO 18 Total de unidades de vivienda en los rangos de salarios mínimos legales en dos ciudades intermedias con Ibagué (2008-2012)



Fuente: Dane – censo de edificaciones VIS

En las unidades de vivienda de los diferentes rangos establecidos en salarios mínimos legales Grafico 16, la tendencia es regular en los 3 municipios, pues los mayores promedios se encuentran en los rangos de 136 a 350 SMLMV, el valor sería al año 2012 \$77.071.200 a \$198.345.000 y Manizales teniendo en cuenta que tiene menos población que Ibagué tiene los mismos promedios en este rango de 136 a 350 SMLMV.

Se evidencia una gran tendencia en el municipio de Pasto que al poseer menos población que Manizales e Ibagué, y en varios años y rangos llega a cifras similares o mayores en unidades de viviendas iniciadas frente a estos otros municipios.

En conclusión la tendencia general en las 5 ciudades Grafico 15 y 16 es regular en el rango de 136 a 350 y más SMLMV siendo el mayor de unidades de viviendas iniciadas en estos municipios, que corresponde a la vivienda NO VIS y no subsidiable según el Plan Nacional de Desarrollo, lo que significa que es necesario la inversión por parte del gobierno nacional y se hace necesario el cumplimiento de la ley 1537 del 20 de junio de 2012, "Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones", que tiene por objeto definir mecanismos que permitan el trabajo conjunto del sector privado y el sector público, para que se cumplan las metas en materia de vivienda de interés social prioritario, buscando reducir el déficit habitacional en beneficio de la población más vulnerable. Para el efecto, se establecen una serie de disposiciones sobre financiación de vivienda, focalización de recursos en vivienda de interés social prioritaria y habilitación de suelo para el desarrollo de proyectos de vivienda.

1.1.3 VIVIENDAS POR TIPO DE SISTEMA CONSTRUCTIVOS

El análisis de las unidades de vivienda por tipo de sistema constructivo en los años de 2008 a 2012, se realizara a partir de la información del censo de edificaciones que establece el comportamiento y la evolución de la vivienda en su capítulo de vivienda de interés social VIS, Los tipos de sistemas constructivos con su descripción según el DANE son:

- **Mampostería estructural:** sistema constructivo que se realiza por medio de unidades de mampostería, como lo son los ladrillos o

bloques estructurales en arcilla o concreto. Posee elementos que actúan como complemento de la mampostería, entre los que se mencionan el mortero de pega o mortero de inyección, refuerzos que pueden ser varillas, grafites o mallas, alambres, platinas, etc. Este sistema tiene la capacidad de poder ser modulado. Su cimentación se puede realizar por vigas con concreto reforzado, ciclópeo y placas flotantes, incrustadas o sobre el terreno. Las divisiones entre pisos se construyen mediante placas en concreto reforzado, prefabricadas o fundidas en el sitio de obra. Por lo general este sistema constructivo se utiliza para edificaciones no mayores a tres pisos.

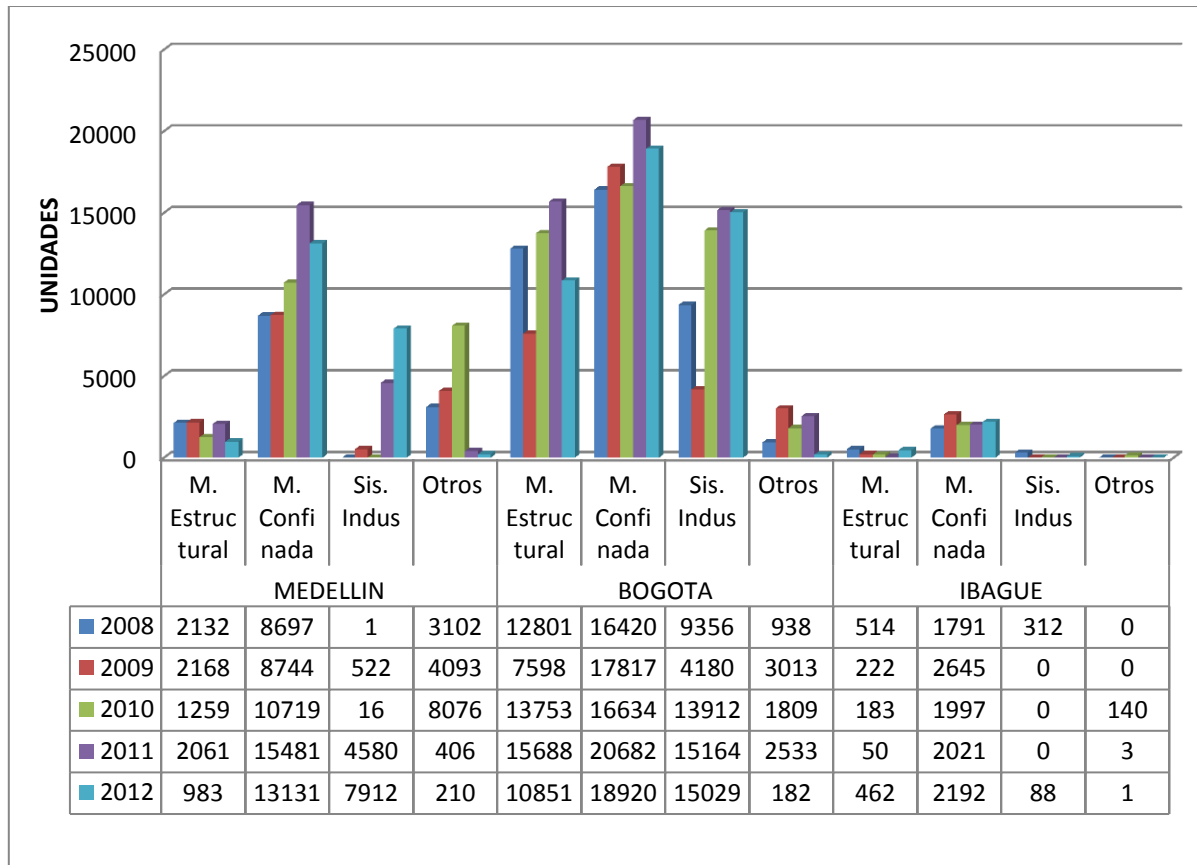
- **Mampostería confinada pórticos:** se realiza por medio de elementos horizontales y verticales denominados vigas, viguetas y columnas, complementados también por elementos de mampostería (ladrillos o bloques en arcilla o concreto) que actúan como unidades de confinamiento y cerramiento de espacios.

Las vigas, viguetas y columnas pueden ser construidas en concreto reforzado (triturado, cemento, arena y acero), metálicas, prefabricadas, fundidas o ensambladas en obra; se conoce como sistema tradicional con pórticos. Los elementos que actúan como complemento de este sistema son el mortero de pega, unidades de mampostería y concreto reforzado. Su cimentación se puede realizar por vigas con concreto reforzado, ciclópeo, pilotes o placas flotantes. Al igual que en el anterior sistema, las divisiones entre pisos para obras mayores a dos pisos se construyen por placas en concreto reforzado, prefabricadas o fundidas en el sitio de obra.

- **Sistemas Prefabricados industrializados:** son sistemas constructivos prediseñados por medio de formaletería, modulados según diseño arquitectónico y ensamblado por anclajes, pegante o sellador, elementos de fijación, concretos y demás elementos de unión estructural. Su fundición se puede realizar en la obra o en plantas de fabricación de paneles prefabricados. Poseen elementos complementarios de refuerzo, como concreto, hierro, mallas electro-soldadas, formaletas. Su cimentación se puede realizar mediante vigas con concreto reforzado, ciclópeo y placas flotantes.

A continuación se mostraran las diferentes tendencias cuanto al crecimiento y la evolución de las unidades en los diferentes sistemas constructivos del 2008 al 2012 en las ciudades objeto de estudio, con la consolidación y análisis de las cifras censadas por el Dane.

GRÁFICO 19 Total de unidades de vivienda según tipo de sistema constructivo en dos ciudades principales con Ibagué (2008-2012)

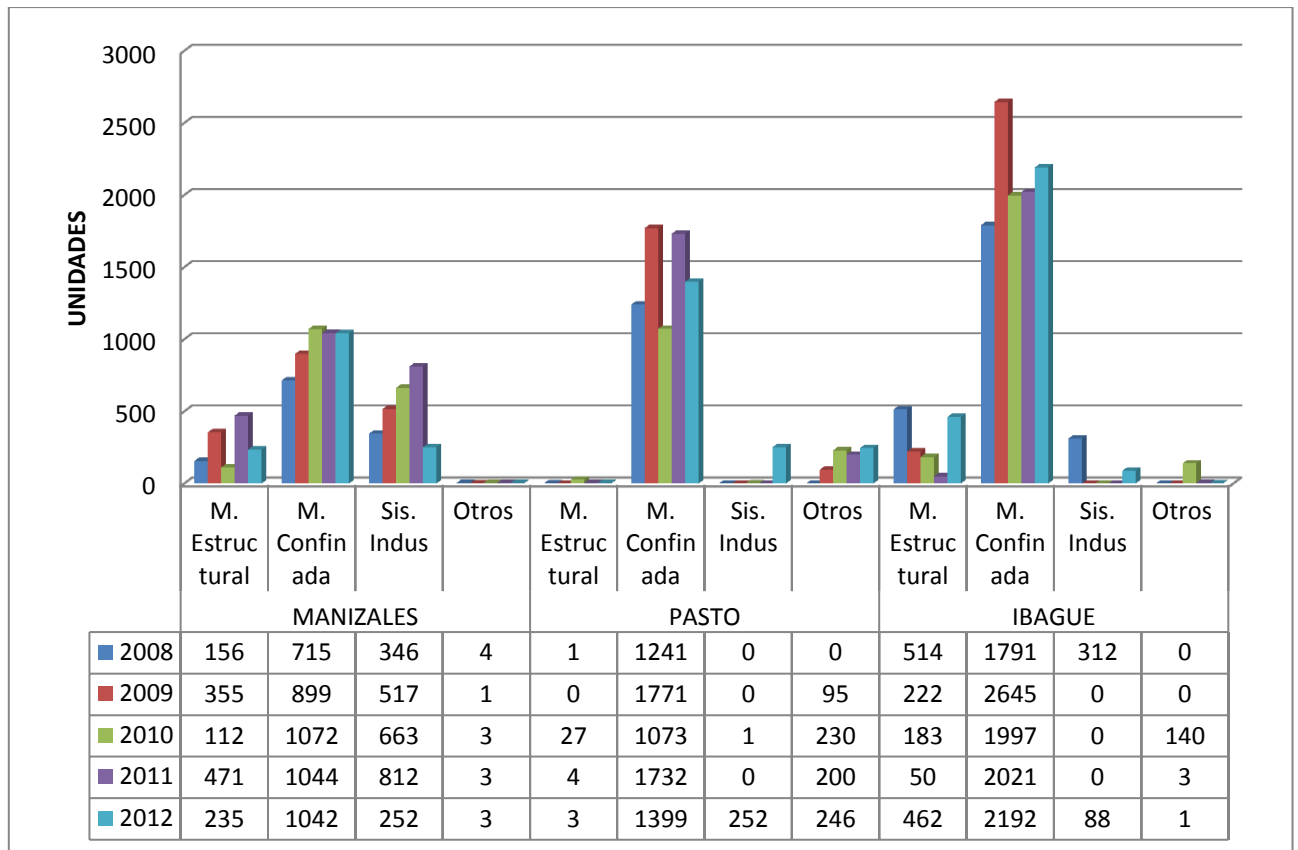


Fuente: Dane – censo de edificaciones VIS

La tendencia en según el tipo de sistema constructivo en las 3 ciudades es similar, pues los promedios más altos se pueden observar en el sistema de mampostería confinada pórticos, que es la de gran tendencia, siendo muy clásica no solo para la construcción de vivienda, particularmente en Bogotá se evidencia una gran tendencia casi del mismo promedio por los sistemas de mampostería estructural y los sistemas prefabricados industrializados, de gran auge en el sector de la construcción por sus ventajas eficientes en diferentes ámbitos y Con los que Bogotá en cuanto a la vivienda está empleando con gran frecuencia. En cuanto a medellin

los últimos dos años 2011 y 2012 se nota la implementación de los sistemas prefabricados industrializados con un alto porcentaje y con tendencia a crecimiento.

GRÁFICO 20 Total de unidades de vivienda según tipo de sistema constructivo en dos ciudades intermedias con Ibagué (2008-2012)



Fuente: Dane – censo de edificaciones VIS

Manizales presenta una particularidad interesante pues en comparación a las otras ciudades, está empleando no solo la mampostería confinada pórticos, sino en gran porcentaje los sistemas prefabricados industrializados y con casi los mismos promedios que Ibagué la mampostería estructural y este siendo un municipio que maneja más unidades de vivienda iniciadas .

En cuanto a Pasto e Ibagué se caracterizan por la utilización a gran escala de la mampostería confinada pórticos, pero Pasto presenta una tendencia mínima en los otros sistemas, casi nula solo en el último año registra un movimiento interesante en los sistemas prefabricados industrializados, mientras Ibagué implementa en especial la mampostería estructural con

tendencia al crecimiento en la implementación de nuevos sistemas industriales.

Se puede concluir que luego del análisis de los tipos de sistemas constructivos implementados, las 5 ciudades se caracterizan por manejar sus promedios más altos en la mampostería confinada pórticos. Manizales y Bogotá presentan la misma tendencia con la implementación de los otros sistemas constructivos en gran escala, los sistemas prefabricados industrializados y la mampostería estructural. La tendencia que se evidencia en general por los resultados de los últimos años en las 5 ciudades, es la adopción a corto plazo de sistemas constructivos prefabricados industrializados que garanticen la eficiencia en cuanto a tiempo y costo, en equilibrio con el medio ambiente y con el desarrollo de las ciudades y de las nuevas tecnologías.

2 SUELO Y MERCADO INMOBILIARIO

Desde el punto de vista del urbanismo y la planificación territorial, el **suelo** es el espacio físico, lugar en el que se realiza la acción de la urbanización y la organización de la ciudad y el territorio, lugar sobre el se construyen los edificios y las infraestructuras. De allí la importancia del vínculo directo entre el suelo y la construcción.

Para el municipio es importante la identificación de problemáticas y de posibles soluciones que sirva como base para la toma decisiones administrativas, mediante la búsqueda, el análisis, el conocimiento de variables y tendencias del suelo y mercado inmobiliario inicialmente en el área urbana, buscando brindarle a sus habitantes oportunidades y herramientas que impacten de manera positiva el nivel de vida de cada uno y así mismo del desarrollo en general del municipio.

A continuación se realizara la identificación, caracterización y análisis de la información de suelo y mercado inmobiliario del municipio de Ibagué desde la perspectiva del movimiento inmobiliario comparándola con dos ciudades principales (Bogotá y Medellín) y dos intermedias (Manizales y Pasto), evaluando la situación real de nuestro municipio.

2.1 MOVIMIENTO INMOBILIARIO

La información analizada en este capítulo es a partir de censo de edificaciones, realizado por el DANE que tiene como objeto determinar el estado actual de la actividad edificadora para establecer su composición, evolución y producción, contribuyendo a la medición y cálculo de los principales agregados macroeconómicos. Su periodicidad es trimestral.

El censo de Edificaciones fue implementado en diciembre de 1996 como insumo básico para el cálculo del PIB de la Construcción subsector edificaciones; en julio de 1997 en su interés permanente por el mejoramiento de procesos y optimización de los recursos existentes, se implementó la técnica Estadística de panel longitudinal, que permite el seguimiento detallado del universo de estudio a través del tiempo. En octubre de 1999 se amplió la cobertura geográfica y el universo de estudio a la ciudad de Armenia, con el propósito de realizar un seguimiento a los procesos de reconstrucción dados en esta ciudad como consecuencia del sismo del 25 de enero de 1999. En julio del año 2001 se amplió la cobertura de estudio por tamaño de obra en los estratos 1 y 2, se censa la totalidad de obras encontradas en proceso de construcción en dichos estratos. A partir de Julio de 2007 ingresan a la cobertura geográfica del Censo las ciudades de Cúcuta AM (Área Metropolitana), Villavicencio, Ibagué, Manizales, Pasto, Popayán, Neiva y Cartagena

El movimiento inmobiliario se analizara de acuerdo a los metros cuadrados construidos y las construcciones con licencia, dos factores que nos permitirán evaluar e identificar tendencias en los diferentes años analizados 2008 a 2012, comparando al municipio de Ibagué con las 2 ciudades principales y las 2 intermedias.

2.1.2 METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS

El análisis de los metros cuadrados construidos se realizara mediante la metodología empleada por el DANE, que se basa en el estudio de la totalidad de la población, realizando un censo de edificaciones en proceso, así como también de obras inactivas (paralizadas) y culminadas. Las edificaciones son obras de construcción con destino al uso habitacional o no residencial; por su parte las **obras paralizadas** son todas aquellas edificaciones que al momento del censo no están generando

ninguna actividad constructora; finalmente, las **obras culminadas** son todas aquellas obras que durante el periodo intercensal finalizaron actividad constructora.

A continuación se mostraran las diferentes tendencias cuanto al comportamiento de la construcción en metros cuadrados, en las ciudades objeto, con la consolidación y análisis de las cifras censadas por el Dane en cuanto a obras culminadas, obras en proceso y obras paralizadas o inactivas.

2.1.2.1 OBRAS CULMINADAS

GRÁFICO 21 Consolidado por años de obras culminadas en metros cuadrados en dos ciudades principales e Ibagué (2008-2012)

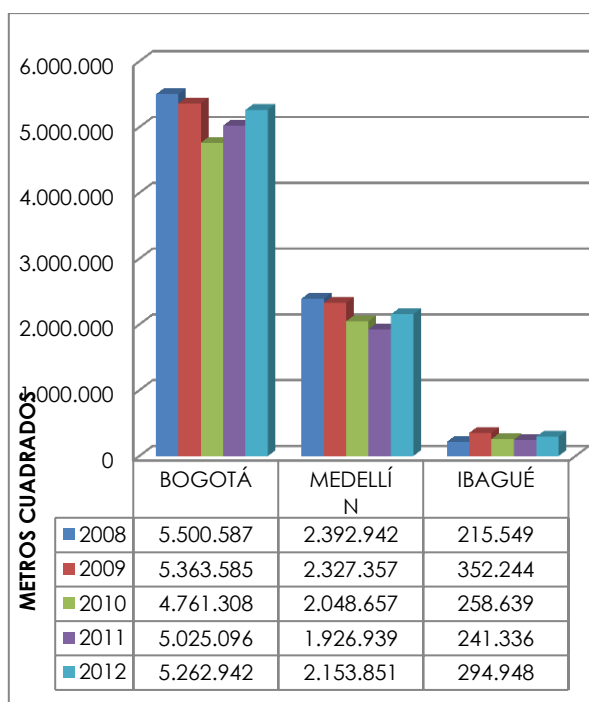
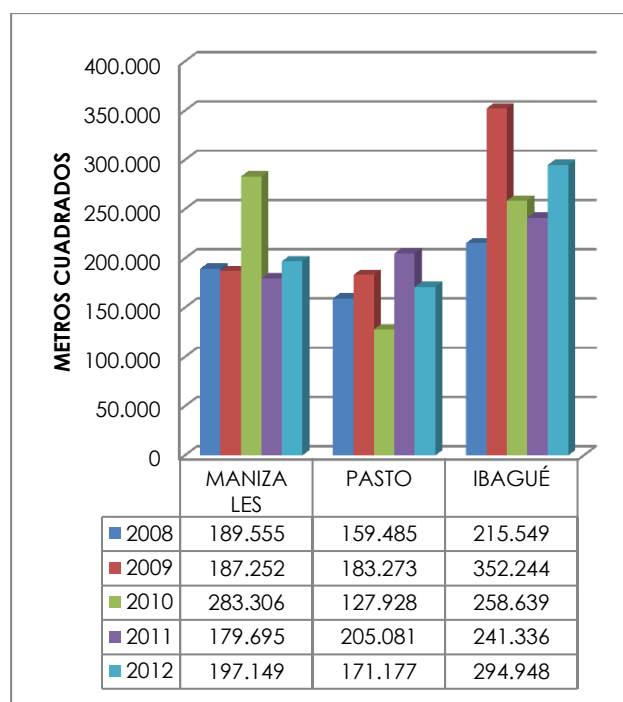


GRÁFICO 22 Consolidado por años de obras culminadas en metros cuadrados en dos ciudades intermedias e Ibagué (2008-2012)



Fuente: DANE – Censo de edificaciones

En los totales de obras culminadas Grafico 19 en cuanto a Bogotá y Medellín la tendencia es regular en sus promedios de 4.800.000 a 5.500.000 m² y 2.000 a 2500 m² respectivamente, Los 3 municipios coinciden en un total alto en el ultimo año 2012 que proyecta crecimiento en la culminación de obras.

En el Grafico 20 la tendencia de obras culminadas en las 3 ciudades es totalmente diferente e irregular, en cuanto a Manizales existe una regularidad en todos sus años a excepción del año 2010 con un aumento aproximado de 100.000 m², en cuanto a Pasto tiene una tendencia de crecimiento exceptuando los años 2010 y 2012 que disminuye en aproximadamente 80.000 m² y en 23.000m² respectivamente. Ibagué tiene una tendencia de crecimiento interesante año a año, en cuanto al año 2009 el crecimiento es mucho mayor llegando a promedios de 350.000m².

Se puede concluir que las obras culminadas en las 5 ciudades son regulares, a excepción de Ibagué y Manizales que en los años 2009 y 2010 respectivamente tiene un aumento significativo en el número de metros cuadrados culminados. En la Grafica 20 podemos observar que Ibagué siendo una ciudad con más población existe poca diferencia con Manizales y pasto que tienen muy buenos totales.

2.1.2.2 OBRAS EN PROCESO

GRÁFICO 23 Consolidado por años de obras en proceso en metros cuadrados en dos ciudades principales e Ibagué (2008-2012)

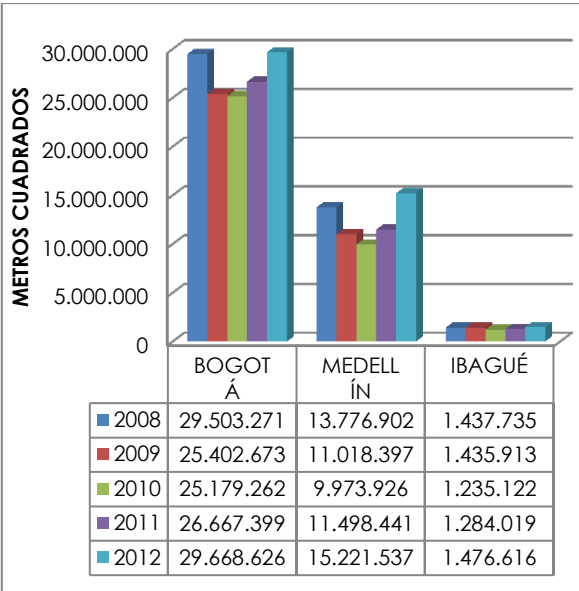
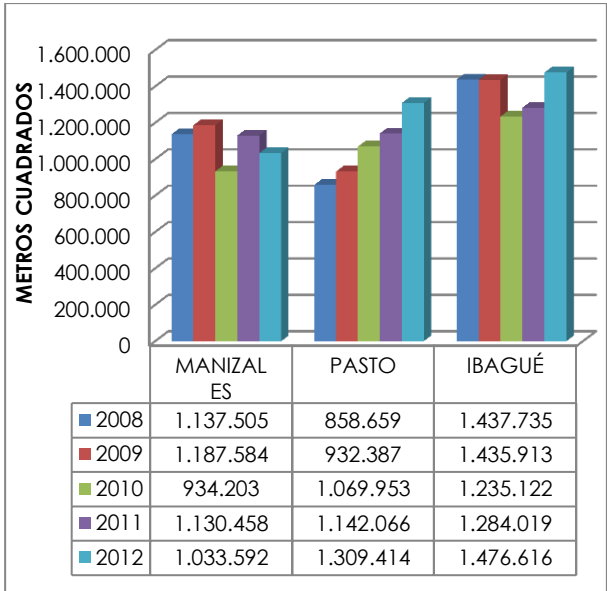


GRÁFICO 24 Consolidado por años de obras en proceso en metros cuadrados en dos ciudades intermedias e Ibagué (2008-2012)



Fuente: DANE – Censo de edificaciones

Los metros cuadrados de obras en proceso en la Gráfica 21 se caracterizan en estas ciudades por ser más altos en el año 2008, evidenciando una tendencia alta nuevamente para el 2012, los años intermedios se caracterizan por ser regularmente con totales más bajos.

La tendencia en las ciudades intermedias Grafica 22 es regular en Manizales e Ibagué, con totales de obras en proceso más altos en los años 2008 y 2009, en cuanto a Pasto los más altos son 2011 y 2012 con una tendencia de ascendente interesante a través de los años analizados.

En todas las 5 ciudades analizadas los totales de obras en proceso son las de m2 mas altos comparándolo con los otros procesos, esto se puede deber a que el censo se realiza cada 3 meses y las obras tienen un tiempo de ejecución mucho más largo. La tendencia en este proceso es irregular pero todas las ciudades coinciden en el último año analizado ser el más alto en total de m2, pasto se caracteriza por tener un crecimiento año tras año.

2.1.2.3 OBRAS PARALIZADAS O INACTIVAS

GRÁFICO 25 Consolidado por años de obras paralizadas en metros cuadrados en dos ciudades principales con Ibagué (2008-2013)

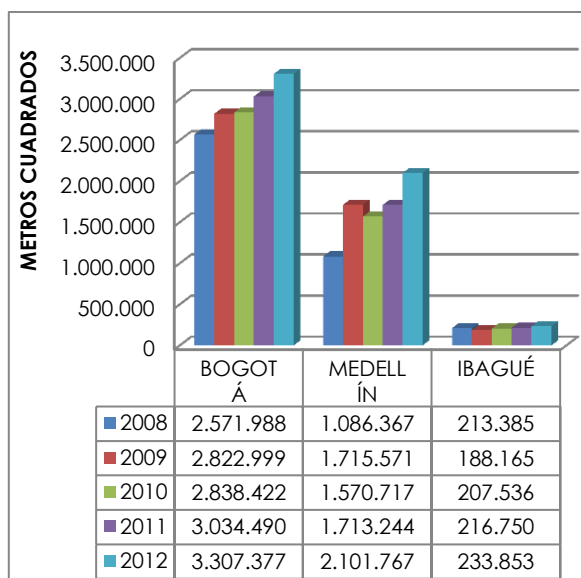
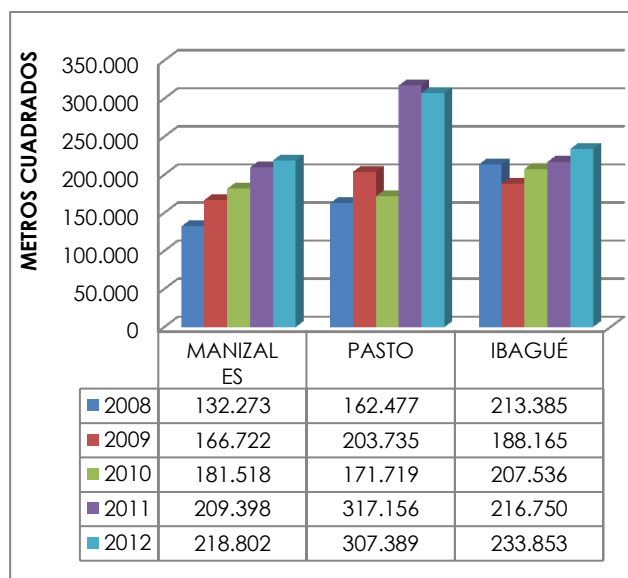


GRÁFICO 26 Consolidado por años de obras paralizadas en metros cuadrados en dos ciudades principales con Ibagué (2008-2013)



Fuente: DANE – Censo de edificaciones

Los metros cuadrados de obras paralizadas o inactivas en la Grafica 23 y 24 tienen una tendencia regular de crecimiento en las 5 ciudades, los años de mayores totales son los últimos 2011 y 2013. Regular mente Ibagué tiene más altos totales, pero en este proceso Manizales tiene promedios similares y Pasto que en municipio a un más pequeño tiene totales más altos que los de Ibagué.

Podemos concluir que las obras paralizadas en las 5 ciudades tienen tendencia a crecimiento, lo que significaría a largo plazo grandes totales serán los relevantes en este proceso del censo de edificaciones, esta tendencia requiere atención por parte de los diferentes entes municipales para tomar medidas correctivas frente a la problemática, especialmente en la en municipio de Pasto.

2.1.2.4 CONSOLIDADO TOTAL DEL 2008 AL 2012 EN LOS TRES PROCESOS DE LAS OBRAS

GRÁFICO 27 Consolidado total de los años 2008 al 2012 de todos los procesos en M2 en dos ciudades principales con Ibagué

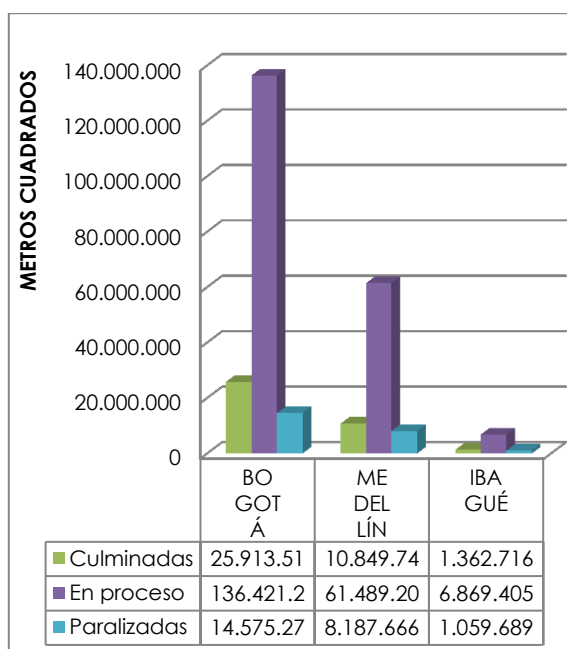
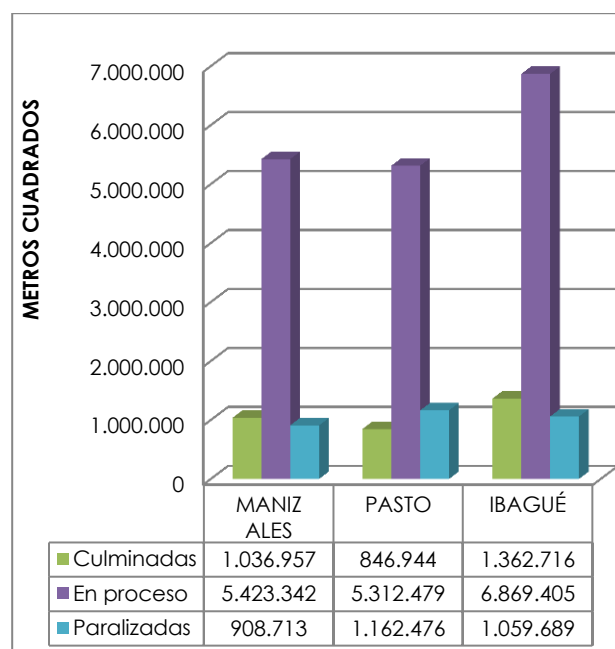


GRÁFICO 28 Consolidado total de los años 2008 al 2012 de todos los procesos en M2 en dos ciudades intermedias con Ibagué



Fuente: DANE – Censo de edificaciones

En el consolidado de las ciudades analizadas con los 3 procesos (culminadas, en proceso y paralizadas) con la clasificación del Dane en el censo de edificaciones, se puede observar que el proceso en el que se encuentran más obras en los últimos años es el de las obras en proceso, esto se puede deber a que el censo se realiza cada 3 meses y las obras tienen un tiempo de ejecución mucho más largo. Las obras culminadas se encuentran en un segundo lugar y las obras paralizadas o inactivas en tercer lugar siendo la tendencia regular en las 5 ciudades.

2.1.2.5 RELACION ENTRE EL CRECIMIENTO DE METROS CUADRADOS DE CULMINADOS CON LA POBLACION DE CADA CIUDAD.

En este capítulo se hace la relación de los metros cuadrados culminados, teniendo en cuenta que por su estado son el número metros cuadrados que en sus diferentes usos, aportan anualmente al desarrollo de cada uno de los municipios analizados.

GRÁFICO 29 Total de obras en m2 culminadas en relación a la población en dos ciudades principales con Ibagué (2008–2012)

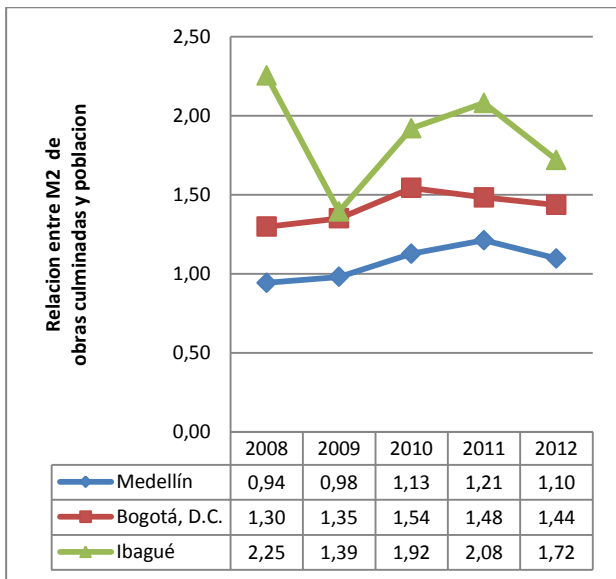
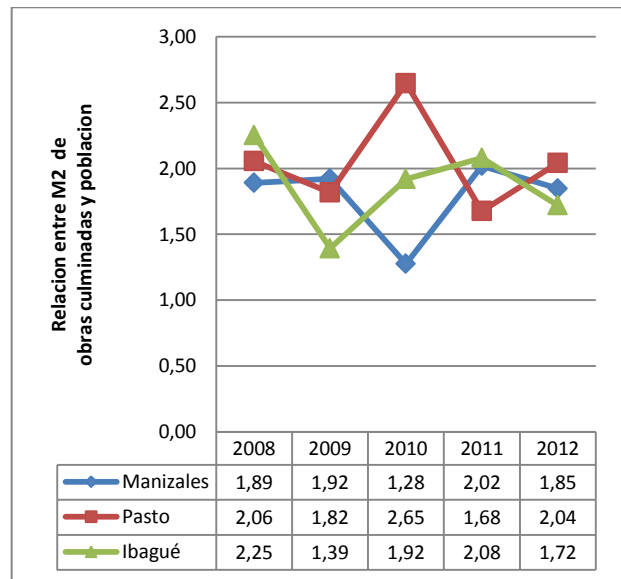


GRÁFICO 30 Total de obras en m2 culminadas en relación a la población en dos ciudades intermedias con Ibagué (2008–2012)



Fuente: Dane – Vis

La relación de habitantes con el total de metros cuadrados de obras de diferentes usos culminadas en los 5 municipios, muestra la tendencia más dinámica en Medellín para todos los años con la relación más baja de 0,94

a 1,10 en la cantidad de habitantes por metro cuadrado construido. Manizales se ubica en el segundo lugar con una tendencia dinámica para el año 2010 con 1,28 habitantes por metro cuadrado. Bogotá en el tercer lugar con una dinámica de 1,30, 1,35, 1,44,1,48 habitantes por metro cuadrado culminado en los años 2008, 2009, 2012 y 2011 respectivamente. En cuanto a Ibagué solo maneja un promedio dinámico en el año 2009 con 1,39 habitantes por metro cuadrado de construcción nueva.

Se puede concluir que con la relación entre habitantes por metro cuadrado culminado de los diferentes usos, Medellín es la ciudad con más dinámica en cuanto a la construcción de vivienda en todos los años analizados con promedios entre 0,94 a 1,10. Para la mayoría de los años analizados Bogotá con promedios más altos se ubica con una dinámica interesante con los metros cuadrados culminados en los diferentes usos, con promedios entre 1,30 y 1,44. Ibagué al igual que Manizales solo registra en el año 2009 y 2010 un promedio alto de metros cuadrados culminados en los diferentes usos con 1,39 y 1,28 habitantes respectivamente por metro cuadrado de construcción nueva.

3. CONCLUSIONES

- Actualmente se observa que entorno a el mercado inmobiliario no se están generando las condiciones necesarias para garantizar el acceso a la vivienda a personas vulnerables, que genera efectos de vivienda informal con inadecuadas condiciones en su construcción en los materiales y muchas veces el suelo se encuentra en zonas de protección o de alto riesgo. Esto se convierte en un gran fenómeno entorno a problemas de ocupación de espacios inadecuados, con grandes efectos en salud, educación, recreación y deporte, en las familias que buscan este tipo de soluciones.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones este diagnóstico será la oportunidad de evaluar el desarrollo de Ibagué comparándolo con dos ciudades principales (Bogotá y Medellín) y dos intermedias (Manizales y Pasto), mediante la implementación de indicadores que traduzcan la realidad de nuestro municipio, frente a los otros.

- La vivienda de interés social analizada tanto en unidades como en metros cuadrados, presentan una tendencia similar, a excepción de Ibagué, donde en el año 2008 las unidades tienen un gran crecimiento en el Grafico 2, que comparándolo con el Grafico 4 es más regular en los diferentes años analizados, fenómeno que se puede atribuir a que en este año 2008 el número de unidades fue alto, pero los metros cuadrados en promedio de estas viviendas fueron más bajos, con dimensiones mínimas en estas unidades habitacionales.
- La vivienda NO VIS tanto en unidades como en metros cuadrados, presentan una tendencia similar, a excepción de Manizales e Ibagué. En Manizales las unidades (Grafica 6) tienen una tendencia de crecimiento a excepción del 2012, mientras en los metros cuadrados (Grafica 8) la tendencia es mas regular en la mayoría de sus años, en cuanto a Ibagué existe una diferencia respecto a las unidades (Grafica 6 pues los metros cuadrados Grafica 8) en los años 2008, 2010, 2012 van en crecimiento de 1.500 metros cuadrados aproximadamente y en las unidades es una tendencia más regular.
- La vivienda de interés prioritario tanto en unidades como en metros cuadrados, presentan una tendencia similar, a excepción de Ibagué que en cuanto a unidades Gráfica 10 presenta una gran diferencia entre los dos primeros años y los tres últimos años, mientras en los promedios de metros cuadrados Grafica 12 se evidencia una

regularidad decreciente con diferencia de año a año en 5.000 metros cuadrados aproximadamente.

- La relación entre habitantes dividido en el número de viviendas, Ibagué es una de las ciudades más dinámicas en cuanto a la construcción de vivienda en los años 2008, 2009 y 2012. Para los años 2010 y 2011 con promedios más bajos se ubica Medellín con dinámica interesante con la construcción de vivienda. Bogotá siendo la capital del país denota una tendencia mucho más baja en comparación a las otras ciudades con la inversión en construcción de vivienda.
- La tendencia general en las 5 ciudades Grafico 15 y 16 es regular en el rango de 136 a 350 y más SMLMV siendo el mayor de unidades de viviendas iniciadas en estos municipios, que corresponde a la vivienda NO VIS y no subsidiable según el Plan Nacional de Desarrollo, lo que significa que es necesario la inversión por parte del gobierno nacional y se hace necesario el cumplimiento de la ley 1537 del 20 de junio de 2012, "Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones", que tiene por objeto definir mecanismos que permitan el trabajo conjunto del sector privado y el sector público, para que se cumplan las metas en materia de vivienda de interés social prioritario, buscando reducir el déficit habitacional en beneficio de la población más vulnerable. Para el efecto, se establecen una serie de disposiciones sobre financiación de vivienda, focalización de recursos en vivienda de interés social prioritaria y habilitación de suelo para el desarrollo de proyectos de vivienda.
- La tendencia en según el tipo de sistema constructivo en las 3 ciudades es similar, pues los promedios más altos se pueden observar en el sistema de mampostería confinada pórticos, que es la de gran tendencia, siendo muy clásica no solo para la construcción de vivienda, particularmente en Bogotá se evidencia una gran tendencia casi del mismo promedio por los sistemas de mampostería estructural y los sistemas prefabricados industrializados, de gran auge en el sector de la construcción por sus ventajas eficientes en diferentes ámbitos y Con los que Bogotá en cuanto a la vivienda está empleando con gran frecuencia. En cuanto a medellin los últimos dos años 2011 y 2012 se nota la implementación de los sistemas prefabricados industrializados con un alto porcentaje y con tendencia a crecimiento.

- Luego del análisis de los tipos de sistemas constructivos implementados, las 5 ciudades se caracterizan por manejar sus promedios más altos en la mampostería confinada pórticos. Manizales y Bogotá presentan la misma tendencia con la implementación de los otros sistemas constructivos en gran escala, los sistemas prefabricados industrializados y la mampostería estructural. La tendencia que se evidencia en general por los resultados de los últimos años en las 5 ciudades, es la adopción a corto plazo de sistemas constructivos prefabricados industrializados que garanticen la eficiencia en cuanto a tiempo y costo, en equilibrio con el medio ambiente y con el desarrollo de las ciudades y de las nuevas tecnologías.
- Las obras culminadas en las 5 ciudades son regulares, a excepción de Ibagué y Manizales que en los años 2009 y 2010 respectivamente tiene un aumento significativo en el número de metros cuadrados culminados. En la Grafica 20 podemos observar que Ibagué siendo una ciudad con más población existe poca diferencia con Manizales y Pasto que tienen muy buenos totales.
- En todas las 5 ciudades analizadas los totales de obras en proceso son las de m² más altos comparándolo con los otros procesos, esto se puede deber a que el censo se realiza cada 3 meses y las obras tienen un tiempo de ejecución mucho más largo. La tendencia en este proceso es irregular pero todas las ciudades coinciden en el último año analizado ser el más alto en total de m², Pasto se caracteriza por tener un crecimiento año tras año.
- Las obras paralizadas en las 5 ciudades tienen tendencia a crecimiento, lo que significaría a largo plazo grandes totales serán los relevantes en este proceso del censo de edificaciones, esta tendencia requiere atención por parte de los diferentes entes municipales para tomar medidas correctivas frente a la problemática, especialmente en la en municipio de Pasto.
- En el consolidado de las ciudades analizadas con los 3 procesos (culminadas, en proceso y paralizadas) con la clasificación del Dane en el censo de edificaciones, se puede observar que el proceso en el que se encuentran más obras en los últimos años es el de las obras en proceso, esto se puede deber a que el censo se realiza cada 3 meses y las obras tienen un tiempo de ejecución mucho más largo. Las obras culminadas se encuentran en un segundo lugar y las obras paralizadas o inactivas en tercer lugar siendo la tendencia regular en las 5 ciudades.

- La relación entre habitantes por metro cuadrado culminado de los diferentes usos, Medellín es la ciudad con más dinámica en cuanto a la construcción de vivienda en todos los años analizados con promedios entre 0,94 a 1,10. Para la mayoría de los años analizados Bogotá con promedios más altos se ubica con una dinámica interesante con los metros cuadrados culminados en los diferentes usos, con promedios entre 1,30 y 1,44. Ibagué al igual que Manizales solo registra en el año 2009 y 2010 un promedio alto de metros cuadrados culminados en los diferentes usos con 1,39 y 1,28 habitantes respectivamente por metro cuadrado de construcción nueva.

4. BIBLIOGRAFIA

- <http://www.dane.gov.co/index.php/construccion-alias/estadisticas-de-edificacion-de-licencias-de-construccion-elic>
- <http://www.dane.gov.co/index.php/construccion-alias/vivienda-de-interes-social-vis>
- <http://www.dane.gov.co/index.php/construccion-alias/censo-de-edificaciones-ceed>
- <http://www.dane.gov.co/index.php/poblacion-y-demografia/proyecciones-de-poblacion>
- Banco de la Republica http://www.banrep.gov.co/es/series-estadisticas/see_tas_cam_otrasmonedas_dia.htm
- <http://www.minvivienda.gov.co/Vivienda/Programas/Paginas/ABC-Programa-de-vivienda-de-inter%C3%A9s-prioritario-para-ahorradores-o-vivienda-salario-m%C3%ADnimo.aspx>
- <http://www.unhabitat.org/categories.asp?catid=592>
- Base de datos Sisben 3 actualizado a mayo del año 2012
- <http://nacionesunidas.org.co/>