

# Neiva, una de las tres ciudades con mejor dinámica inmobiliaria en predios residenciales

Mayo 9 de 2014



Neiva, una de las tres ciudades con mejor dinámica inmobiliaria en predios residenciales

Varias noticias trae Juan Antonio Nieto Escalante, director general del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en su visita a Neiva: comparte el segundo lugar con mejor dinámica inmobiliaria en predios residenciales de Colombia; ocupa el puesto 11 en el ranking de municipios con mayores avalúos catastrales; el 49 por ciento del territorio de Huila sufre por mal uso de suelos; y para este año se estima adelantar en un 44% la cartografía departamental en escala 1:25.000.

## 1. Índice de valoración predial (IVP):

**Las tres mejores:** El IGAC y el DANE realizaron un estudio en 22 ciudades de Colombia para analizar el comportamiento inmobiliario en predios con destino residencial y los cambios en los valores de la propiedad entre 2012 y 2013. El resultado

es el Índice de Valoración Predial (IVP), un indicador que mide la variación en el valor de los bienes inmuebles con destino económico habitacional, y que se calcula con el promedio de las variaciones de los valores comerciales reportados en una muestra de predios visitados.

Según este índice, **en 2013 Tunja, Neiva y Santa Marta** fueron las tres ciudades con mejor dinámica inmobiliaria en predios residenciales en Colombia, con un IVP de 8,84 para la capital de Boyacá y 7,43 para las capitales de Huila y Magdalena.

**El "top 10":** Las ciudades que complementan en su orden este escalafón son Sincelajo (7,35), Villavicencio (7,17), Pereira (7,12), Bucaramanga (7,10), Cúcuta (6,73), Florencia (6,69) y Riohacha (6,69).

El promedio en Colombia: Para Colombia, el IVP en 2013 fue de 6,03, lo cual indica que va por buen camino en cuanto al desarrollo inmobiliario, que ha crecido por factores como el turismo, las mejoras en la estructura vial y el desarrollo del comercio.

**Caso de Neiva:** La buena dinámica de la propiedad raíz en Neiva se debe a la creciente construcción de conjuntos residenciales de apartamentos, almacenes de comercio especializado y a las obras de infraestructura vial que culminaron en 2013, que se vio reflejado en el valor de la tierra. Uno de los mayores nuevos atractivos de Neiva es la Ciudadela San Juan (torres de apartamentos) y el centro comercial San Juan Plaza, que se proyecta como una de las obras con mayor ambición en el oriente de la ciudad.

También se están adelantando 41 proyectos de construcción, de los cuales 6 son proyectos de vivienda de interés social, y la nueva institución universitaria Fundación Escuela Tecnológica de Neiva "Jesús Oviedo Pérez".

## 2. Conflictos en el uso de sus suelos

Basado en el estudio de Conflictos de Uso del Territorio Colombiano elaborado por el IGAC, los suelos del Huila van encaminados a estar en la sala de "cuidados intensivos". De las 1.815.167 hectáreas con que cuenta el departamento, el 49% (889.431 hectáreas) presenta serios conflictos, relacionados principalmente con el uso indiscriminado de la agricultura en las tierras de montaña, la deforestación, la ampliación de la frontera agrícola y la ganadería, los cuales pueden tener efectos catastróficos ambientales, económicos y sociales.

**Sobreutilización:** se presenta en el 39% (690.896 hectáreas) del departamento, porque los agricultores hacen un uso intenso de los recursos naturales, sobrepasando su capacidad productiva. Estos suelos sobreutilizados son incompatibles con su vocación y no respetan los usos compatibles recomendados, lo cual genera riesgos tanto ambientales como sociales.

**Subutilización:** se presenta en el 10% del territorio huilense (193.257 hectáreas), donde sus habitantes realizan una demanda ambiental menos intensa en comparación con la capacidad productiva de las tierras.

Producción agrícola, ganadera y de exploración de recursos naturales: El área suma 1.180.569 hectáreas (65% del departamento), que contrasta con las 401.293 hectáreas de áreas para conservación (22%) y protección de recursos naturales, y las 231.672 hectáreas de protección legal (13%).

**Mensaje y reflexión:** Cerca del 36 por ciento del Huila cuenta con uso adecuado de sus suelos, cifra que debe prender las alarmas de sus gobernadores. Si no se toman medidas se podrían presentar tragedias en el futuro, tanto en épocas de sequía como de lluvia. Aunque no es un panorama tan preocupante como en Sucre, donde casi el 80 por ciento de sus suelos presentan conflictos por uso, no pueden dormirse en los laureles.

**Levantamiento semidetallado de suelos:** En 2014 se hará este levantamiento en 16.624 hectáreas de suelos de páramo, correspondientes a los municipios de Colombia, San Agustín, Gigante, Garzón, Algeciras e Isnos. Y 1.181 hectáreas con suelos de humedal en La Plata y Paicol.

## 3. Actualización cartográfica

Huila tiene una actualización cartográfica escala 1:25.000, realizada entre 2009 y 2013, con un avance del 45%. En 2014 se actualizará un 44%, y en los años 2015 y 2016 se completará el 11% restante. Esta escala sirve como insumo para la planificación del ordenamiento territorial a nivel rural, identificación de las zonas de inundación y estudios de suelo. En escala 1:100.000 tiene un cubrimiento total, útil para el desarrollo de procesos zonificación ambiental, planificación y ordenamiento del territorio en un contexto regional.

La capital Neiva tiene 119.891 hectáreas, es decir, casi dos veces Garzón (60.879 hectáreas). Huila tiene un total de 1.815.167 hectáreas que representa el 1,59% del área continental del país.

Colombia es el municipio más grande del departamento con 158.597 hectáreas, es decir, ocho veces más grande que el municipio de Pital (19.380 hectáreas). El municipio más pequeño es Elías con 8.084 hectáreas.

## 4. Actualización catastral

La Dirección Territorial de Huila NO se encuentra realizando procesos de actualización catastral durante el año 2014.

**Zona Urbana:** De los 245.270 predios urbanos que conforman Huila, está actualizado el 68,31% (167.539 predios) en nueve municipios. El restante 31,69% de predios urbanos por actualizar (77.731) se reparte en 28 municipios.

**Zona rural:** De los 148.434 predios rurales del Huila, sólo el 27,64% (41.026) está actualizado en 7 municipios, teniendo la necesidad de actualizar 92.886 de ellos (62,58%) en 27 municipios.

Por formar catastralmente están 14.522 predios rurales de tres municipios (9,78%).

Actualización en 2013: Se logró actualizar Neiva (128.843 predios), Pitalito (33.822 predios) y la zona urbana de Baraya (1.373 predios urbanos, de un total de 2.868 predios), los cuales entraron a vigencia en 2014.

De ellos, el municipio más desactualizado era Baraya, en donde no se realizaba esta actividad en su zona rural hace 18 años y en su zona urbana hace 10 años. En cuanto a Pitalito, no se actualizaba en su zona rural hace 8 años y en su zona urbana hace 11 años. Por último, Neiva se encontraba actualizado en 2013.

**Lugar 11 de Neiva:** La capital muestra un importante crecimiento económico al ocupar la casilla 11 en el ranking nacional de municipios del 2013 entre todos los municipios nacionales (sin incluir Bogotá, Cali, Medellín ni Antioquia). Se encuentra avaluado en más de cuatro billones de pesos: \$4.814.874.164.000, que representa más de la mitad del avalúo del Huila (sus 37 municipios suman \$8.575.116.064.000).

**Pitalito:** De los 37 municipios de Huila, Pitalito es el segundo con mayor avalúo catastral, después de Neiva. Pitalito está avaluado en algo más de un billón de pesos: \$1.398.696.697.000.

Según su última actualización catastral, Pitalito tiene un total de 33.822 predios, un área de terreno de 62.736 hectáreas y un área construida de 2.481.495 metros cuadrados

Y Baraya presenta un avalúo catastral de \$36.723.362.000.