

# ANÁLISIS INMOBILIARIO Y DE ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA CIUDAD DE VILLAVICENCIO (META)

Instituto Geográfico Agustín Codazzi  
Dirección de Investigación y Prospectiva  
Observatorio Inmobiliario Catastral

Bogotá, 2021



## Descripción general<sup>1</sup>

Como parte de las acciones orientadas al cumplimiento de los objetivos del Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC) y el apoyo a los procesos misionales del IGAC, el OIC ha realizado la identificación, consecución y análisis de información de interés para los actores participantes en la gestión catastral, así como diferentes interesados en el seguimiento de la dinámica inmobiliaria a nivel país.

Desde el OIC se ha podido acceder y analizar información administrativa relacionada con el mercado y la dinámica inmobiliaria a nivel general. A partir de la información recopilada y generada por entidades externas al IGAC asociada a temáticas de interés del OIC, este ha desarrollado y ejecutado procesamientos geográficos que han permitido la interrelación de dicha información con los terrenos contenidos en la base catastral urbana del municipio de Villavicencio. Las temáticas y variables consideradas para la interrelación y análisis catastral se presentan a continuación en la Tabla 1, indicando la fuente y su corte temporal respectivamente.

**Tabla 1. Información insumo para interrelación catastral y análisis**

Nro.	Temática	Subtema	Fuente	Corte temporal
1	Sector inmobiliario	Avalúos comerciales	Entidades financieras	2019, 2020
2	Actividad edificadora	Estadísticas de Licencias de construcción (ELIC)	DANE	2019, 2020
		Censo de edificaciones (CEED)	DANE	2020

Fuente: elaboración propia.

El procesamiento realizado busca relacionar la base catastral urbana del municipio de Villavicencio con la información contenida en la Tabla 1 a partir de su localización espacial. El proceso de interrelación espacial entre la base catastral y la información externa obtenida por el OIC, se obtiene a partir de la sobre posición e imputación de la información con la base catastral urbana.

Una vez realizado dicho proceso, se obtiene la base catastral urbana enriquecida con la información de las fuentes externas cuando estas han sido coincidentes con nivel espacial. Los resultados del procesamiento, en términos de las coincidencias geográficas

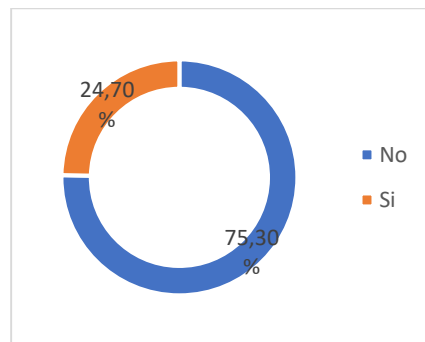
<sup>1</sup> La información del presente documento fue publicada en la sección *Observatorio Inmobiliario* del portal de la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales (ICDE) en el año 2021. Se puede consultar en el link: <https://www.icde.gov.co/datos-y-recursos/datos-y-recursos-de-informacion/datos/observatorio/observatorio-inmobiliario>

identificadas, se agrupan en los polígonos de la base catastral que tuvieron por lo menos una coincidencia geográfica con la información de cada temática y subtema, y aquellos que no tuvieron ninguna coincidencia.

### Coincidencias de Cruces

De los 104.255 polígonos contenidos en la base catastral urbana del municipio de Villavicencio, Meta, 25.751 polígonos tuvieron al menos una coincidencia geográfica con las temáticas y subtemas de análisis, los cuales representan el 24,7% del total de polígonos. Como contrapartida, 78.504 no tuvieron ninguna coincidencia geográfica, cantidad que equivale al 75,3% del total de polígonos del municipio, lo anterior se ilustra en la Gráfico 1.

**Gráfico 2. Coincidencia de cruces**

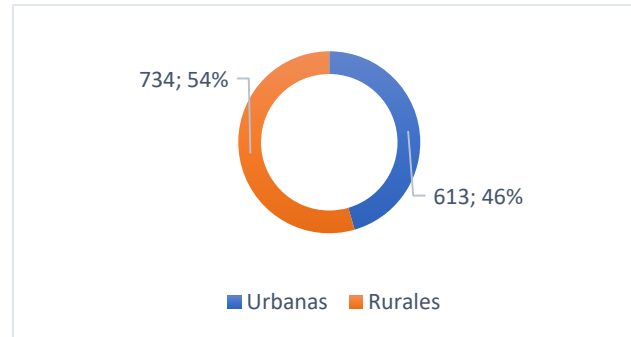


Fuente: elaboración propia.

### Licencias de Construcción

El municipio de Villavicencio registra un número de 1.347 licencias de construcción para los años de 2019 y 2020. Como se muestra en la Gráfico 2, del total de licencias de construcción registradas en el municipio, 613 están enmarcadas en la zona urbana y 734 están enmarcadas en la zona rural, las cuales representan el 45,5% y el 54,5%, respectivamente.

*Gráfico 2. Licencias según zona*

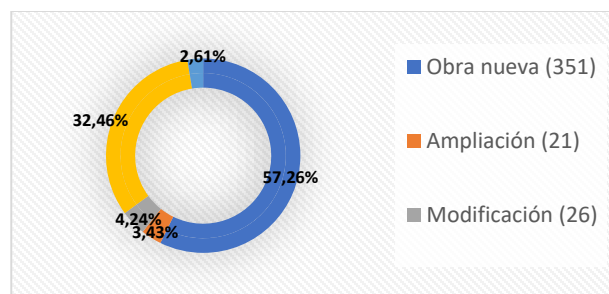


Fuente: elaboración propia.

La información de modalidad y destino de las obras civiles asociadas a las licencias de construcción, permiten desagregar y obtener un mayor detalle del otorgamiento de licencias de construcción en el municipio.

La modalidad de construcción que tiene el mayor número de licencias otorgadas en el municipio es obra nueva con 351 licencias, lo que representa el 57,26% del total de licencias. La modalidad que le sigue es demolición con 199, con el 32,46%. La discriminación de licencias según modalidad se muestra en la Gráfico 3.

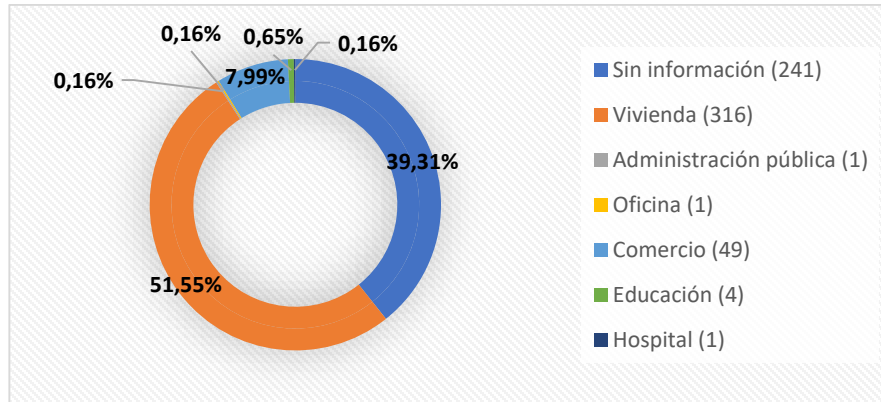
*Gráfico 3. Licencias otorgadas según modalidad*



Fuente: elaboración propia.

El destino de la licencia otorgada que con más frecuencia se identificó en el municipio fue vivienda con 316 licencias, lo que equivale al 51,55% del total. El segundo destino más frecuente fue comercio con 49 licencias (7,99% del total); en la Gráfico 4 se ilustra porcentualmente la información para todos los destinos.

*Gráfico 4. Licencias otorgadas según destino*



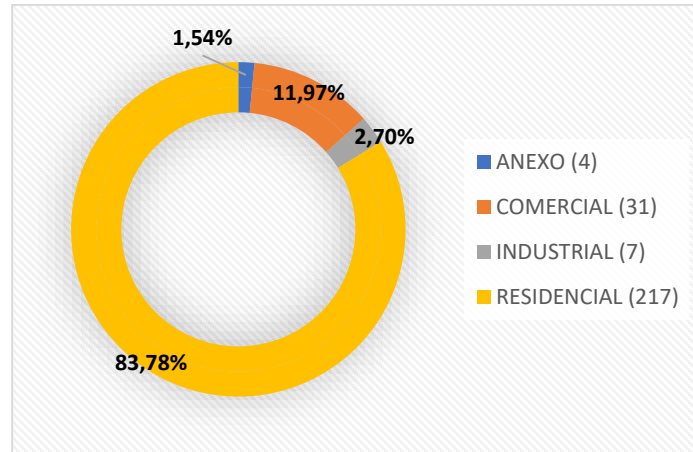
Fuente: elaboración propia.

A nivel de otorgamiento de licencias, la modalidad de obra nueva y el destino de vivienda reflejan a nivel general la tendencia que está presentando la dinámica inmobiliaria en Villavicencio, Meta, al participar en aproximadamente la mitad de las licencias de construcción otorgadas, respectivamente.

### Avalúos comerciales

Los avalúos comerciales compartidos por las entidades financieras permiten tener una referencia del valor por metro cuadrado construido que el mercado inmobiliario reconoce en el municipio. A nivel del uso del inmueble y frente al número de avalúos a los que se tuvo acceso desde el OIC (259), el uso residencial tiene la mayor participación en el municipio, con 217 inmuebles que representan el 83,78% de número total de avalúos. El segundo uso de inmueble más frecuente fue el uso comercial con 31 inmuebles que representan el 11,97% del total de avalúos (ver Gráfico 5).

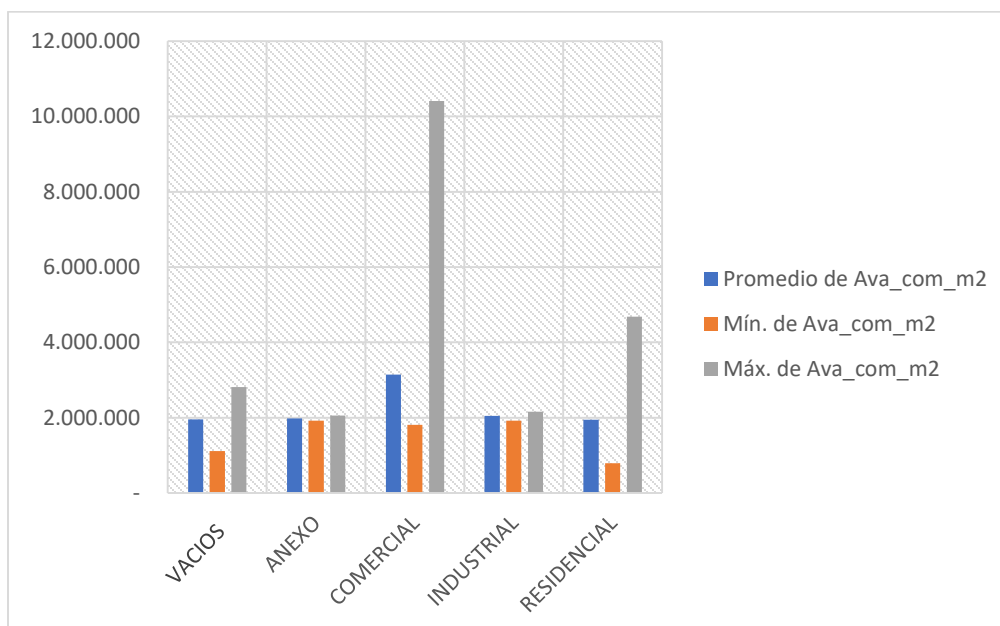
**Gráfico 5. Avalúos según uso del inmueble**



Fuente: elaboración propia.

Respecto al valor por metro cuadrado construido, como se ilustra en la Gráfico 6, el uso comercial presenta el mayor valor reconocido por el mercado. En promedio, el valor de metro cuadrado construido para uso comercial es de \$3.140.281, lo que también se refleja en el valor máximo de metro cuadrado para este uso frente a los demás con \$10.412.916. El uso industrial presenta el segundo valor más alto en el municipio, con un valor de metro cuadrado de \$2.045.069. Aparte del comercial, los demás usos presentan valores promedio cercanos a \$2.000.000 aproximadamente.

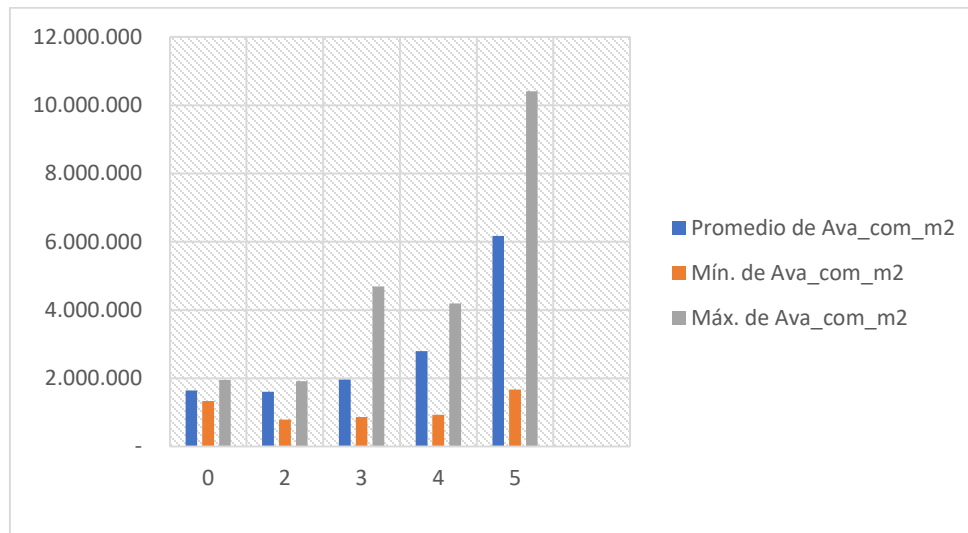
**Gráfico 6. Valor metro cuadrado por uso**



Fuente: elaboración propia

Al agrupar la información de avalúos por estrato socioeconómico, el que presenta el valor de metro cuadrado más alto es el estrato 5, con un valor promedio de \$6.175.448. En segunda y tercera posición en términos de valor de metro cuadrado, están los estratos 4 y 3, con valores promedio de \$2.790.847 y \$1.956.728, respectivamente (ver Gráfico7).

**Gráfico 7. Valor metro cuadrado (Área avalúo comercial) por estrato**

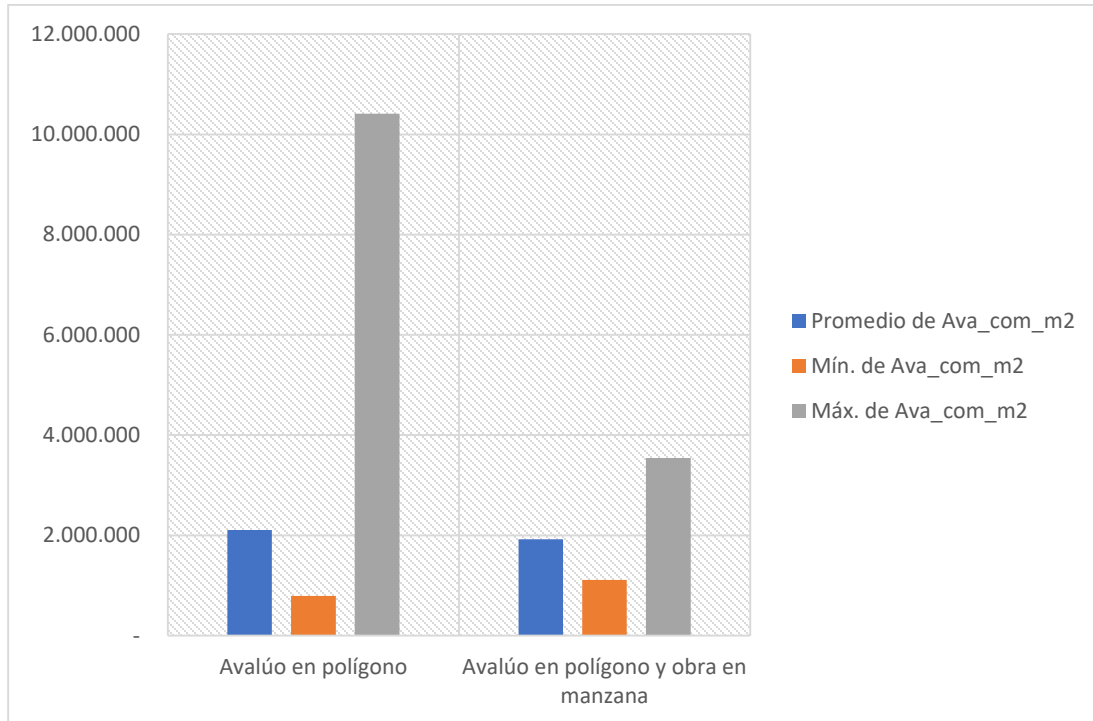


Fuente: elaboración propia

Con relación al valor de metro cuadrado por área según avalúo comercial, clasificado por las coincidencias de la base de terrenos urbana con las temáticas y subtemas mencionados, como se muestra en la Gráfico 8, los inmuebles con avalúo y los inmuebles que además de contar con avalúo se encuentran en el perímetro de manzana con una obra de edificación censada, no presentan una diferencia significativa en términos de metro cuadrado. En el primer caso el valor de metro cuadrado promedio es \$2.109.006 y en segundo es \$1.922.419.



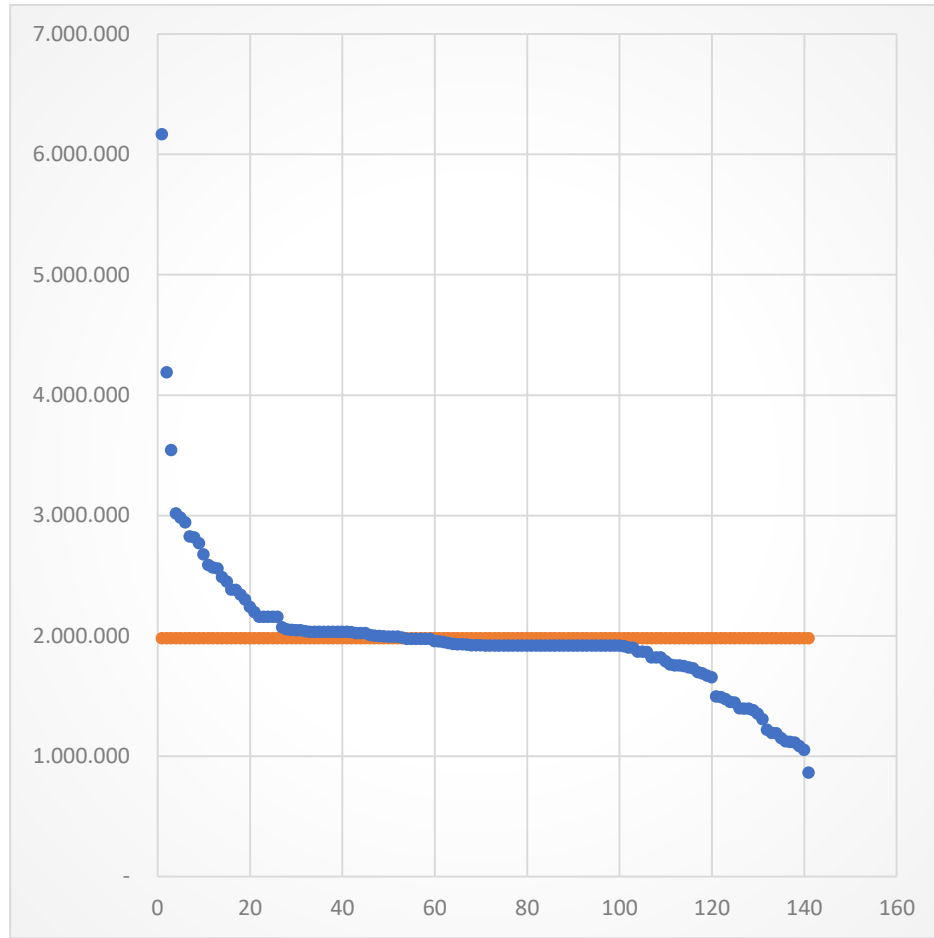
*Gráfico 8. Valor metro cuadrado por grupo de coincidencias*



Fuente: elaboración propia

A nivel general, los avalúos observados en el municipio agrupados por manzana convergen a un valor de promedio de \$1.976.964 metro cuadrado construido, con una desviación estándar de \$566.978. Esto significa que la mayoría de los valores promedio de metro cuadrado por manzana se encuentran entre \$1.409.887 y \$2.543.842 (ver Gráfico 9).

*Gráfico 9. Valor metro cuadrado por manzana*



Fuente: elaboración propia



## **ANÁLISIS INMOBILIARIO Y DE ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA CIUDAD DE VILLAVICENCIO (META)**

### Bibliografía

IGAC, Observatorio Inmobiliario Catastral. Análisis inmobiliario y de actividad edificadora de Villavicencio, Meta. Bogotá, 2021. Disponible en el link: <https://www.icde.gov.co/analisis-inmobiliario-y-de-actividad-edificadora-de-villavicencio-meta>