



Características de los proyectos de vivienda, construidos en el rango temporal 2008-2013, en Manizales – Colombia

Housing projects characteristics, built between temporary range 2008-2013, in Manizales - Colombia

ARTEAGA, Gustavo [1](#); GALINDO, Jorge [2](#); ESCOBAR, Diego A. [3](#)

Recibido: 19/06/2017 • Aprobado: 15/07/2017

Contenido

- [1. Introducción](#)
 - [2. Generalidades](#)
 - [3. Materiales y Métodos. Variables del desarrollo urbano del municipio](#)
 - [4. Resultados y Discusión](#)
 - [5. Conclusiones](#)
- [Agradecimientos](#)
[Referencias bibliográficas](#)

RESUMEN:

En el municipio de Manizales en las últimas décadas, el desarrollo de la vivienda ha tomado especial protagonismo, resultado de los incentivos creados por diferentes gobiernos nacionales, en cuanto la construcción de nuevas infraestructuras y la actualización de las existentes, por la necesidad creada ante el crecimiento poblacional, lo que ha generado notorias transformaciones en los entornos urbanos, provocando nuevos retos y a su vez situaciones conflictivas, por la presión resultante sobre las superficies urbanizables que se demandan.

Palabras clave: Vivienda urbana, Atributos de datos, Desarrollo Urbano, Escenarios de desarrollo, Manizales.

ABSTRACT:

In Manizales city in recent decades, the housing development has taken special role, a result of the incentives created by different national governments, as the construction of new infrastructure and updating the existing ones, by the need created before the population growth in some capitals of the country, which has generated notable transformations in urban environments, causing new challenges and turn conflict situations, by the resulting pressure on developable surfaces are demanded.

Key words Urban housing, Data attributes, Urban Development, Development scenarios, Manizales.

1. Introducción

Manizales se localiza en la región centro occidente de Colombia sobre terreno montañoso que hace parte de la cordillera central a 2150 msnm, alberga aproximadamente 400 mil habitantes. El sistema estructurante de la ciudad se desarrolla sobre topografía bastante quebrada lo que lleva a que el desarrollo de cualquier tipo de infraestructura deba superar importantes desniveles topográficos (Barreneche, 2003). En las últimas décadas, el desarrollo de la vivienda ha tomado especial protagonismo, dados los incentivos creados por diferentes gobiernos nacionales, en relación con la construcción de nuevas infraestructuras soporte y la actualización de las existentes; necesidad creada por el crecimiento poblacional (Alcaldía de Manizales, 2014; DANE, 2017), lo que ha generado notorias transformaciones en los entornos urbanos, provocando nuevos retos y a su vez situaciones conflictivas, por la presión resultante sobre las superficies urbanizables que se demandan.

Dentro de los procesos de desarrollo urbano dados en las últimas décadas en Colombia, es importante analizar características particulares en cuanto al desarrollo de la vivienda, ya que los diferentes programas diseñados e implementados por los últimos gobiernos, han tenido como objetivo la promoción de dicha infraestructura, con políticas que van desde la renovación que impulsó los controvertidos macroproyectos urbanos, hasta las políticas de vivienda gratuita; lo que produjo transformaciones urbanas, las cuales presentan características de interés.

En este sentido, en Manizales, las características físicas (Duque, 2013) condicionan de manera especial el desarrollo urbano, ya que las características topográficas de las superficies del municipio, hacen que el urbanizar requiera de consideraciones técnicas especiales, que permitan soportar el proceso en el marco normativo, el cual resulta restrictivo, por los antecedentes históricos que afectan el municipio, como puede ser el estar localizado dentro del mapa de actividad sísmica, en la zona de más alta actividad, lo que produce fenómenos particulares para el desarrollo urbano respecto a otros lugares del país.

Dado lo anterior, es de interés analizar aspectos relacionados con el desarrollo de la infraestructura de vivienda en el municipio de Manizales en el rango temporal 2008-2013, soportado sobre el estudio de las bases de datos consolidadas por la Cámara Colombiana de la Construcción -CAMACOL-, Capítulo Caldas, la cual estructura la información con los estándares pertinentes para el análisis.

La visualización de la información, producto del análisis de las bases de datos existentes, dan la posibilidad de detectar los escenarios y características del desarrollo, por lo cual dichas bases producidas por La Cámara Colombiana de la Construcción -CAMACOL- Capítulo Caldas, serán insumo para el estudio, y consolidar el universo de datos, en torno al desarrollo de la vivienda en el municipio de Manizales, en el área urbana, entre los años 2008 y 2013.

El gremio, tiene como objetivo consolidar la información pertinente, con el estándar necesario, lo que permitirá conformar con el análisis los escenarios del desarrollo, los cuales al ser complementarios (por ser provenientes del mismo universo de datos), podrán describir desde diferentes perspectivas, las condiciones en que se dio el desarrollo, permitiendo desdoblar en nuevas dimensiones de análisis, pero en función a las características estructurales que describan los fenómenos desde las escalas apropiadas, como puede ser el comportamiento por comunas, la afectación del estrato socioeconómico, las tipologías desarrolladas o las superficies promedio de las unidades construidas.

En este sentido, el estudio parte de consideraciones urbanas generales, como identificar las áreas de mayor desarrollo, en función a los criterios políticos administrativos de los marcos normativos colombianos (División administrativa de la superficie urbana, el estrato socioeconómico y las consideraciones de la ley 388 de 1997 en cuanto usos del suelo, tratamientos urbanísticos, entre otros) y aspectos históricos (en cuanto al desarrollo urbano del municipio) en diferentes épocas (Cifuentes y Londoño, 2010), lo cual da perspectivas y atributos especiales a los escenarios que se configuran en el análisis.

Luego de la breve introducción, se presentan las generalidades de la investigación, para luego presentar los materiales y métodos usados, posteriormente abordar los resultados y discusión y finalizar con las principales conclusiones.

2. Generalidades

En el Municipio de Manizales entre los años 2008 y 2013, la vivienda desarrollada tiene condiciones específicas, son recolectadas en las bases de datos que consolida la Cámara Colombiana de la Construcción -CAMACOL- capítulo Caldas; que para evaluar el desempeño específico de su actividad, y los escenarios de desarrollo de su rubro, recaudan metódica y sistemáticamente, los datos pertinentes de los diferentes proyectos localizados en el municipio. En Manizales, la dinámica de la construcción de vivienda generó importantes transformaciones en la zona urbana, al consolidar y desarrollar áreas de la ciudad con diferentes dinámicas de crecimiento en relación como históricamente se venía construyendo (Cifuentes, 2009).

Dicha base de datos, permite realizar filtrados preliminares en función a:

1. Localización (Manizales área urbana).
2. Rango temporal (2008 a 2003).
3. Tipo de vivienda (casa o apartamento).
4. Estado (terminado).
5. Comuna (de las once que componen urbanamente el municipio de Manizales).
6. Estrato socioeconómico.

Con lo que se estructura y da orden, a un primer paquete de datos, que contiene los atributos específicos

de los proyectos, y a su vez, el escenario de relación que describe el desarrollo urbanístico de la ciudad, en el periodo específico analizado.

El filtrado preliminar, muestra que durante el período se hicieron 433 proyectos de los cuales en tipología apartamentos fueron 382 (88,2%) y 51 en casa (11,8%), de los cuales 115 se localizaron en la comuna Palogrande (26,6%), pero la posibilidad de clasificar y tabular el desarrollo de los proyectos de vivienda; permite construir tablas para relacionar la información y visualizar de mejor manera los fenómenos, para colocar en contraste los primeros escenarios del desarrollo de interés.

En La Tabla 1, se estructuran en primera medida, la cantidad de proyectos desarrollados en el municipio en el rango temporal de interés por comunas, donde ya resaltan fenómenos, como la poca cantidad de proyectos de tipología casa en relación con tipología apartamento, y el número diferencial de proyectos de apartamentos según comunas. También se identifican escenarios particulares del desarrollo, como el de la comuna Tesorito, donde no se construyó ningún proyecto de vivienda.

Tabla 1
Total proyectos por tipología construidos en el municipio de Manizales entre 2008 y 2013.

Comuna urbanas de Manizales	Tipología Apartamento	Tipología Casa
Atardeceres	82	16
Cumanday	18	0
La Estación	60	0
Ciudadela del Norte	16	25
Eco turística Cerro de Oro	46	2
Tesorito	0	0
Palogrande	107	8
Universitaria	10	0
La fuente	25	0
La Macarena	18	0
TOTAL PROYECTOS	382	51

Fuente: Elaboración propia

3. Materiales y Métodos. Variables del desarrollo urbano del municipio

Con los datos estructurados en la Tabla 1, es de interés observar cómo se desarrollaron los proyectos según tipología en el período de estudio, y en este sentido, es posible agrupar en rangos, para establecer los escenarios de desarrollo de vivienda en el período 2008 a 2013.

Es importante establecer como escenario, la ausencia de proyectos construidos en las comunas urbanas de la ciudad, ya que describe una condición particular de interés. Los rangos que se definen según tipología son:

a. Tipología apartamento: con menor cantidad de proyectos representada 0 y máxima 107, permite proponer 4 escenarios:

- 1) 0 Sin proyectos desarrollados.
- 2) 1 a 35 proyectos.

3) 36 a 71 proyectos.

4) 72 a 107 proyectos.

b. Tipológica casa: con menor cantidad de proyectos representada 0 y máxima 25, permite proponer tres escenarios:

1) 0 Sin proyectos desarrollados.

2) 1 a 12 proyectos.

3) 13 a 25 proyectos.

Dichos rangos complementan la Tabla 1 y consolidan la Tabla 2, que enmarca de mejor manera las características a escala de las comunas de la ciudad. Donde es importante nuevamente resaltar que de la relación tipológica en cuanto los proyectos nuevos desarrollados, los apartamentos muestran mayor número de escenarios.

Tabla 2

Propuesta de rangos según número de proyectos de vivienda construidos por comunas en Manizales entre 2008 y 2013.

Comuna urbanas de Manizales	Tipología Apartamento	Tipología Casa	Escenario "Apartamento"	Escenario "Casa"
Atardeceres	82	16	4	3
Cumanday	18	0	2	1
La Estación	60	0	3	1
Ciudadela del Norte	16	25	2	3
Eco turística Cerro de Oro	46	2	3	2
Tesorito	0	0	1	1
Palogrande	107	8	4	2
Universitaria	10	0	2	1
La fuente	25	0	2	1
La Macarena	18	0	2	1
TOTAL PROYECTOS	382	51		

Fuente: Elaboración propia.

Con los rangos aplicados a los escenarios de desarrollo en la Tabla 2, se pueden clasificar las comunas, según tipología de vivienda construida en los proyectos y asociar los tratamientos urbanísticos del suelo urbano de consolidación y desarrollo (República de Colombia, 1997), mostrando como primer fenómeno en seis comunas, no contar con proyectos de vivienda en tipología casa, en tipología apartamento el escenario más representativo es el 2 (1 a 35 proyectos).

Bajo el parámetro de consolidación y desarrollo en el tratamiento urbanístico del suelo urbano, es interesante hacer notar, que la mayor construcción de unidades en tipología apartamento (382 proyectos, contra 51 de tipología "casa"), suponen una densificación, en cuanto que aprovecha de manera diferencial el suelo, respecto a la tipología casa, ya que hace uso de la altura para consolidar nuevas unidades de vivienda.

Como lo muestra la Tabla 3, hay factores comunes en las comunas en cuanto el desarrollo y tanto en tipología apartamento y casa, en la comuna atardeceres se da un rango alto de consolidación y desarrollo, la comuna Palogrande presenta una tendencia medio alta, mientras que en las dos tipologías en la comuna Tesorito es nulo el desarrollo.

Tabla 3

Escenarios propuestos del desarrollo urbano según comunas urbanas en el período 2008 a 2013 en Manizales.

Tipología Apartamento						
Tratamiento urbanístico: Desarrollo / Consolidación						
Escenario 1 Nulo	Tesorito					
Escenario 2 Bajo	Cumanday	Ciudadela del Norte	Universitaria	La fuente	La Macarena	
Escenario 3 Medio	La Estación		Eco turística Cerro de Oro			
Escenario 4 Alto	Atardeceres		Palogrande			
Tipología Casa						
Tratamiento urbanístico: Desarrollo / Consolidación						
Escenario 1 Nulo	Cumanday	La Estación	Tesorito	Universitaria	La fuente	La Macarena
Escenario 2 Bajo	Eco turística Cerro de Oro			Palogrande		
Escenario 3 Alto	Atardeceres					

Fuente: Elaboración propia.

4. Resultados y Discusión

La Tabla 3 como resumen de los escenarios de desarrollo de la vivienda urbana en el municipio de Manizales, permite proponer por la marcada diferencia de proyectos en tipología apartamento, que la consolidación y el desarrollo urbanístico, se dio con un matiz de densificación, lo que supone que dentro de las variables de los proyectos de vivienda, el suelo para desarrollar obliga a que la tipología de apartamentos de mayores rendimientos, en comparación con los dejados al desarrollar casas. Por lo cual, es de interés sumar a los atributos la estratificación socioeconómica según localización de los proyectos, por lo que se construye la Tabla 4.

Tabla 4
Distribución de los proyectos de vivienda en tipología apartamento por comuna y estrato.

Comuna urbanas de Manizales	Tipología Apartamento	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6
Atardeceres	82	0	0	33	49	0	0
Cumanday	18	0	0	15	3	0	0
La Estación	60	0	0	28	5	27	0
Ciudadela del Norte	16	1	4	11	0	0	0
Eco turística Cerro de Oro	46	0	0	3	31	9	0
Tesorito	0	0	0	0	0	0	0
Palogrande	107	0	0	0	0	24	83
Universitaria	10	0	0	7	0	0	3
La fuente	25	0	0	21	4	0	0
La Macarena	18	0	0	16	2	0	0
TOTAL PROYECTOS	382	1	4	134	94	60	86

Fuente: Elaboración propia.

La clasificación de los proyectos identificando la estratificación, muestra que las comunas guardan relación con no más de tres estratos en la superficie que la define, mostrando que el suelo en las comunas, presenta características homogéneas, que al estar asociado con el valor de las viviendas, tiene relación directa con el valor del suelo, y en este sentido, es interesante observar que en los lugares donde se localizan los estratos de mayor condición económica (5 y 6), se desarrollaron mayor número de unidades en tipología apartamento (24 y 83 respectivamente), que como se propuso con anterioridad, tiene matiz de densificación en el desarrollo o la consolidación, con lo que la comuna Palogrande, sigue definiendo condiciones especiales, en cuanto a el desarrollo urbanístico dado en la zona urbana del municipio, seguido del escenario que describe la comuna Atardeceres para los estratos 3 y 4 y para estratos 1 y 2 en la comuna Ciudadela del Norte.

5. Conclusiones

Según la Tabla 1, es interesante ver que hay características diferenciales del desarrollo de vivienda según las comunas de la ciudad y la tipología de la vivienda (casa o apartamento), con lo cual es posible proponer que las condiciones de suelos urbanos aptos, no se encuentran ubicados de manera equilibrada, o hay fenómenos que afectan la disponibilidad de suelo en cada comuna. Por ser un fenómeno notorio en la comuna Palogrande, (donde la superficie por condiciones urbanas se encuentra en un alto grado de consolidación), hace suponer que las variables que describen el desarrollo, se definen por el alto valor del suelo, asociado a la característica histórica de la comuna. Como lo demuestra la Tabla 4, es en esta comuna donde los proyectos asociados a los estratos de mayor condición económica se localizan, y al ser apartamentos la tipología de mayor desarrollo, se puede evidenciar una consolidación que densifica, ya que las áreas libres son escasas, lo que obliga que edificaciones existentes sean demolidas para hacer aprovechamientos mayores de los suelos.

Al ser objetivo de las políticas del gobierno, la promoción de la vivienda para los sectores de la población con mayores necesidades, es interesante notar que las viviendas desarrolladas para estratos socioeconómicos 1 y 2, no tienen la misma dinámica que los proyectos en otros estratos, lo que muestra falta de coherencia en cuanto a los resultados de dichos programas. Según la Tabla 4 se puede notar que solo 5 proyectos para dichos estratos se construyeron en el período de análisis y todos se localizaron en la comuna Ciudadela del norte.

Resulta de interés el escenario que describe, en el desarrollo de vivienda, la comuna Tesorito al no presentar desarrollos en el período estudiado, lo que define una excepción en las características de las otras diez comunas, al ser una de las comunas donde la urbanización es más reciente, dispone de suelos por desarrollar, lo que puede ser muestra que hay factores asociados al desarrollo de dichas áreas que escapan a las variables actuales del desarrollo de proyectos de vivienda.

Agradecimientos

Se agradece la colaboración de los estudiantes pertenecientes al Semillero de Investigación en Movilidad Sostenible del Departamento de Ingeniería Civil de la Universidad Nacional de Colombia – Sede Manizales.

Referencias bibliográficas

- Alcaldía de Manizales, (2014). Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Manizales. Centro de Información y Estadística de la Alcaldía de Manizales. Secretaría de Planeación Municipal.
- Barreneche, G. (2003). Historia urbano ambiental de Manizales. Vivienda y ecosistema. Tesis de Maestría en Medio Ambiente. Manizales.
- Cifuentes, P., (2009). Modelización de los factores de crecimiento urbano como aporte a la sostenibilidad. Estudio de caso: Manizales – Colombia. Revista Internacional Sostenibilidad, Tecnología y Humanismo, 84-190.
- Cifuentes, P. y Londoño, J. (2010). Análisis del crecimiento urbano. Revista Gestión y Ambiente , 13 (1), 53-66.
- DANE (2017). ProyeccionMunicipios2005_2020. Recuperado de https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/poblacion/proyepobla06_20/ProyeccionMunicipios2005_2020.xls
- Duque, G. (2013). Repositorio Universidad Nacional. Recuperado el 6 de Abril de 2016, de DESAFÍOS DEL COMPLEJO VOLCÁNICO RUIZ-TOLIMA: <http://www.bdigital.unal.edu.co/9484/1/gonzaloduqueescobar.201320.pdf>
- República de Colombia, (1997). Ley 388. Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Bogotá.

1. Magister en Construcción. Magister en Diseño Arquitectónico Avanzado. Docente Tiempo completo Universidad Javeriana - Cali. Email: gustavo.arteaga@javerianacali.edu.co
 2. PhD. en Arquitectura. Profesor Titular, Universidad Nacional de Colombia – Sede Manizales. Email: jagalindod@unal.edu.co
 3. PhD en Gestión del Territorio e Infraestructuras del Transporte. Profesor Asociado del Departamento de Ingeniería Civil de la Universidad Nacional de Colombia - Sede Manizales. Email: daescobarga@unal.edu.co
-

Revista ESPACIOS. ISSN 0798 1015
Vol. 38 (Nº 52) Año 2017

[Index]

[En caso de encontrar un error en esta página notificar a [webmaster](#)]

©2017. revistaESPACIOS.com • ®Derechos Reservados