



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

# Presentación memoria justificativa: ajuste precio tope para la vivienda de interés social

Mayo de 2019



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

# Contenido

1. Artículo PND 2018-2022
2. Contexto
3. Análisis por aglomeraciones
4. Conclusiones



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda



# 1. Artículo PND 2018-2022

# Artículo 92. Concepto de vivienda de interés social

ARTÍCULO 92. CONCEPTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. De conformidad con lo previsto en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV).

**Excepcionalmente, para las aglomeraciones urbanas definidas por el CONPES y cuya población supere un millón (1.000.000) de habitantes, el Gobierno nacional podrá establecer como precio máximo de la vivienda de interés social la suma de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 SMMLV).** Para el caso de los municipios que hacen parte de dichas aglomeraciones, el valor aplicará únicamente para aquellos en que el Gobierno nacional **demuestre presiones en el valor del suelo**, que generan dificultades en la provisión de vivienda de interés social.

El valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario, será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV).

Tratándose de programas y/o proyectos de renovación urbana, la vivienda de interés social podrá tener un precio superior a los ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV), sin que este exceda los ciento setenta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (175 SMMLV). La vivienda de interés prioritario en renovación urbana podrá tener un precio superior a los noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV), sin que este exceda los ciento diez salarios mínimos mensuales legales vigentes (110 SMMLV).



# Aglomeraciones urbanas con más de 1 millón de habitantes

Aglomeración	Municipios	Población 2019
<b>Bogotá</b>	Bogotá, Bojacá, Cajicá, Chía, Cogua, Cota, Facatativá, Funza, Gachancipá, Guatavita, La Calera, Madrid, Mosquera, Nemocón, Sesquilé, Sibaté, Soacha, Sopó, Sutatausa, Tabio, Tausa, Tocancipá, Zipaquirá	9.862.355
<b>Medellín</b>	Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella, Medellín, Sabaneta.	3.952.494
<b>Cali</b>	Cali, Candelaria, Florida, Jamundí, Pradera, Vijes, Yumbo, Padilla, Puerto Tejada, Villa Rica.	3.015.268
<b>Barranquilla</b>	Baranoa, Barranquilla, Galapa, Malambo, Palmar de Varela, Polonuevo, Ponedera, Puerto Colombia, Sabanagrande, Sabanalarga, San Cristóbal, Santo Tomás, Sitionuevo, Soledad, Tubará, Usiacurí.	2.471.321
<b>Cartagena</b>	Arjona, Cartagena, Clemencia, Santa Rosa, Turbaco, Turbaná, Villanueva.	1.275.079
<b>Bucaramanga</b>	Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta.	1.160.243



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda



## 2. Contexto

# Insumos utilizados para el análisis

1. **Estructura de costos de la construcción de vivienda:** tomado del estudio *Actividad Edificadora y Contexto Tributario* (Gómez , E.J. & Higuera, L. J.,2016)
2. **Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV)** : el ICCV es una operación estadística que permite ver el comportamiento de los costos de los principales insumos utilizados en la construcción de vivienda. Los grupos de costos considerados son materiales, mano de obra y maquinaria y equipo.
3. **Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN):** el IPVN es una investigación estadística que permite medir la variación porcentual promedio de los precios de venta de la vivienda nueva.
4. **Índice de Precios del Suelo (IPS):** disponibles para Bogotá (Banco de la República, 2006-2016) y Medellín (Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, 2006-2017).
5. **Base de datos Coordinada Urbana - CAMACOL:** Información de la actividad edificadora residencial para las 18 regionales.





# 1. Estructura de costos de la vivienda



# 1. El suelo es uno de los rubros que más pesa en la estructura de costos de la vivienda, especialmente en la VIS

COSTOS	PROYECTO VIS				PROYECTO NO VIS			
	Promedio	Desviación Estándar	Mínimo	Máximo	Promedio	Desviación Estándar	Mínimo	Máximo
<b>Terreno y Urbanismo</b>	23,9%	7,1%	19,1%	30,1%	21,1%	6,4%	15,8%	24,9%
<b>Costos Directos</b>	56,2%	6,0%	50,9%	60,3%	54,3%	6,4%	49,2%	58,0%
Participación	4,2%	4,2%	3,9%	5,7%	4,7%	4,1%	1,1%	8,4%
Diseños y Otros Honorarios	4,1%	3,8%	1,1%	4,3%	7,8%	16,0%	1,1%	16,9%
Impuestos	2,6%	1,4%	1,8%	3,3%	3,1%	1,0%	3,8%	2,2%
Derechos de Conexión	0,8%	0,7%	0,3%	1,2%	0,7%	0,6%	0,1%	1,1%
Notariales y Registro	1,1%	0,6%	0,6%	1,5%	1,2%	0,7%	0,5%	1,3%
Financieros	3,4%	1,9%	2,0%	4,0%	3,5%	2,1%	1,9%	4,0%
Promoción	3,1%	1,7%	2,1%	4,2%	2,5%	1,2%	1,6%	3,6%
Contingencias y Otros Gastos	0,9%	2,6%	0,1%	1,1%	1,1%	3,1%	0,4%	1,6%

Fuente: CAMACOL.

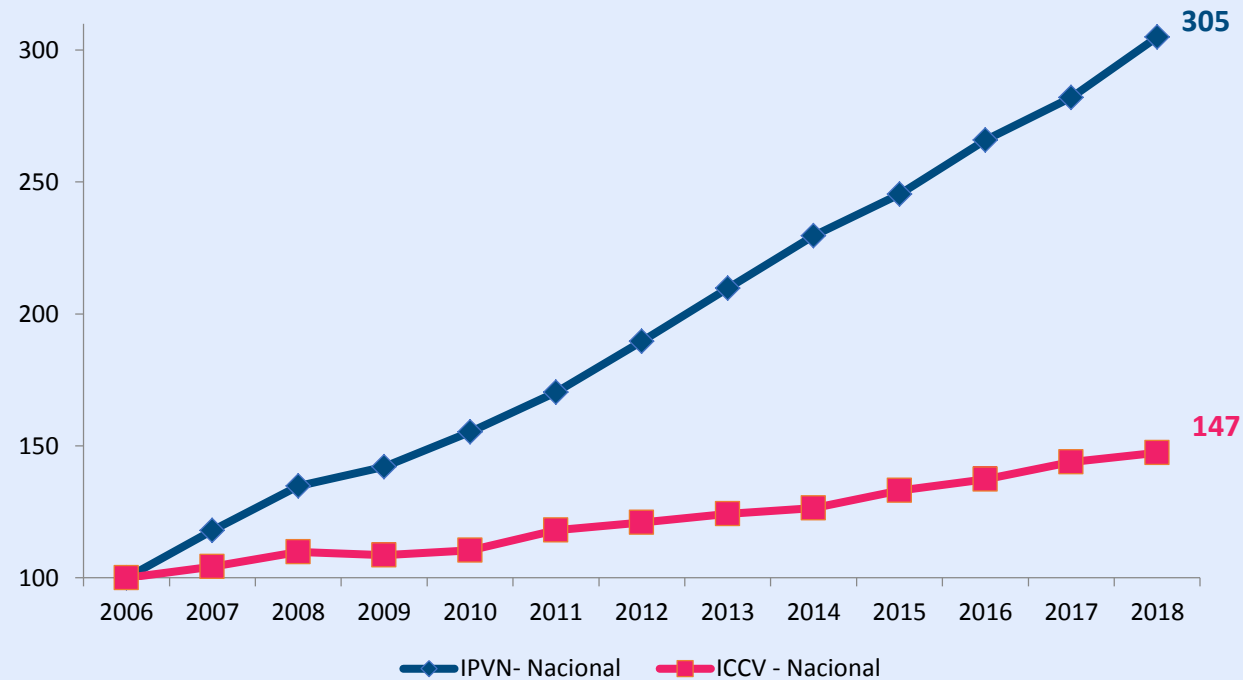
*Nota: La figura presenta la estructura general de costos para proyectos VIS y no VIS de acuerdo a la información reportada directamente por las empresas constructoras. Los valores correspondientes al promedio y la desviación estándar se calculan usando la totalidad de la información recolectada, mientras que los valores mínimos y máximos reportados excluyen las observaciones por fuera del rango del promedio más/menos una desviación estándar.*

## 2. Relación entre costos de construcción y precios de la vivienda



## 2. El precio de la vivienda nueva ha crecido más rápido que los costos de la construcción. Esta brecha puede atribuirse al aumento en el precio del suelo

Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) vs Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) (2006=100)



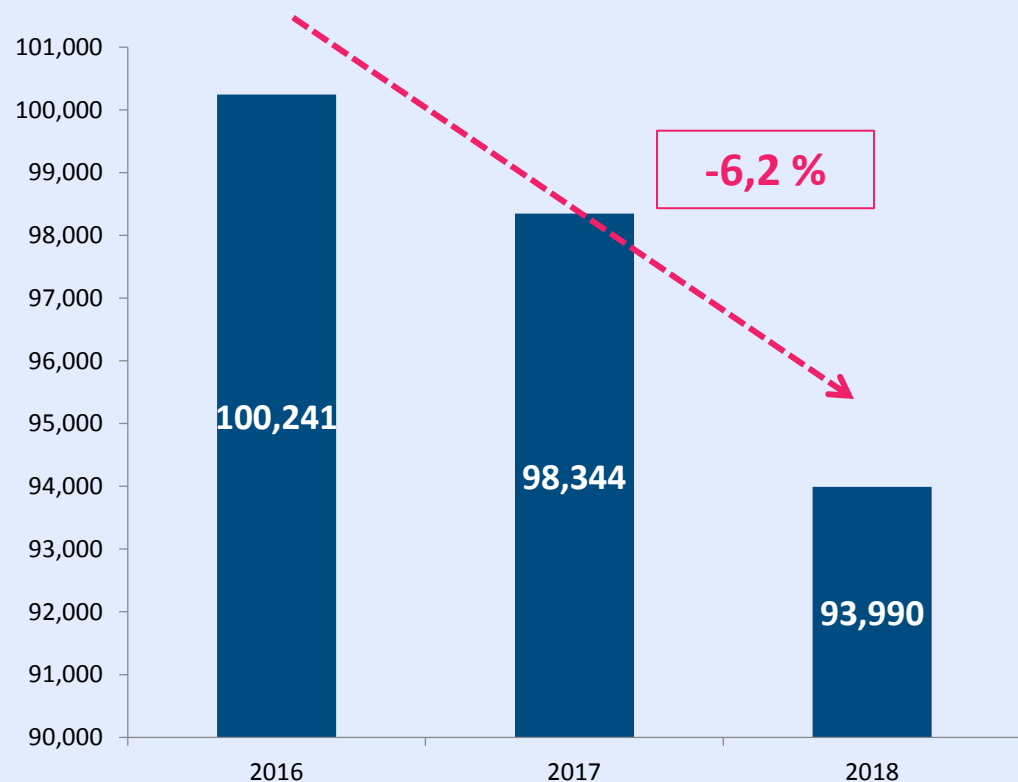
\* Los grupos de costo considerados en el ICCV son materiales, mano de obra y maquinaria y equipo

### **3. Dinámica reciente de la oferta VIS**

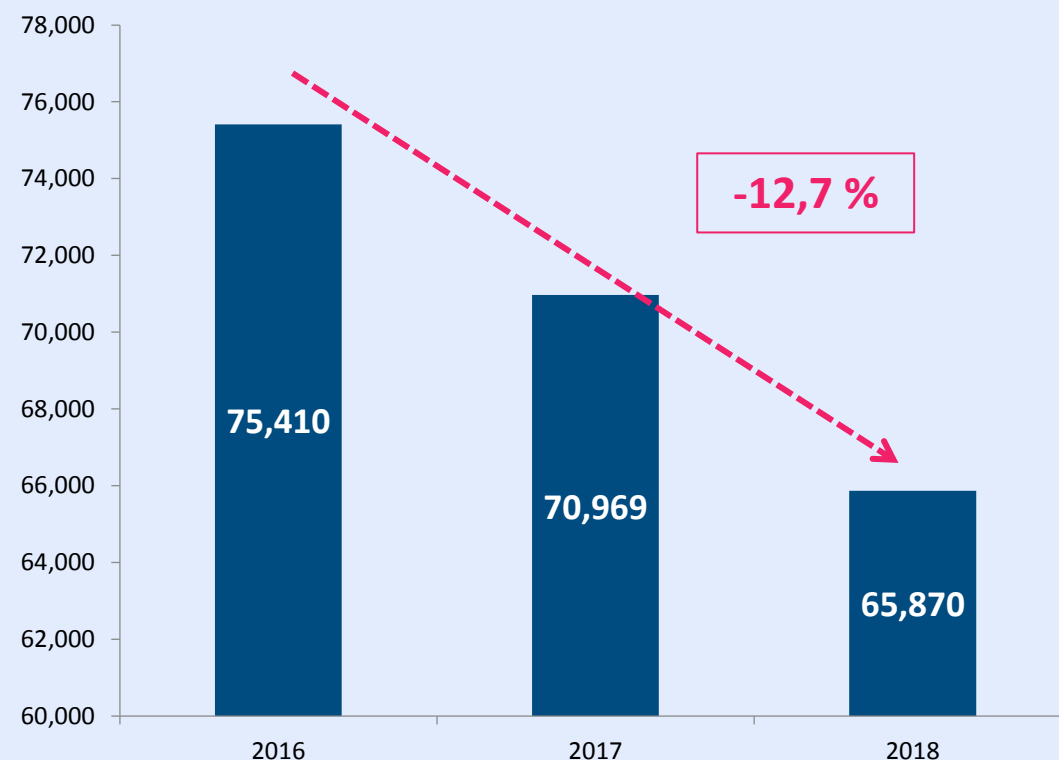


### 3. En los últimos tres años los lanzamientos de vivienda VIS han disminuido. Esta reducción ha sido más pronunciada en las principales aglomeraciones urbanas del país

Lanzamientos de vivienda VIS – Total Nacional



Lanzamientos de vivienda VIS – 6 aglomeraciones





La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda



### 3. Análisis por aglomeraciones

# El análisis de cada aglomeración se dividirá en 4 partes

1. Descripción de los municipios de la aglomeración: población, tasas de conmutación y licenciamiento VIS histórico.
2. Relación de los costos de construcción y los precios de la vivienda nueva. Adicionalmente, para Medellín y Bogotá se analizará el comportamiento del precio del suelo.
3. Evolución de los precios y áreas promedio de las viviendas VIS vendidas.
4. Dinámica reciente de la oferta de vivienda VIS.







La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda



## 3.1. Aglomeración de Bogotá

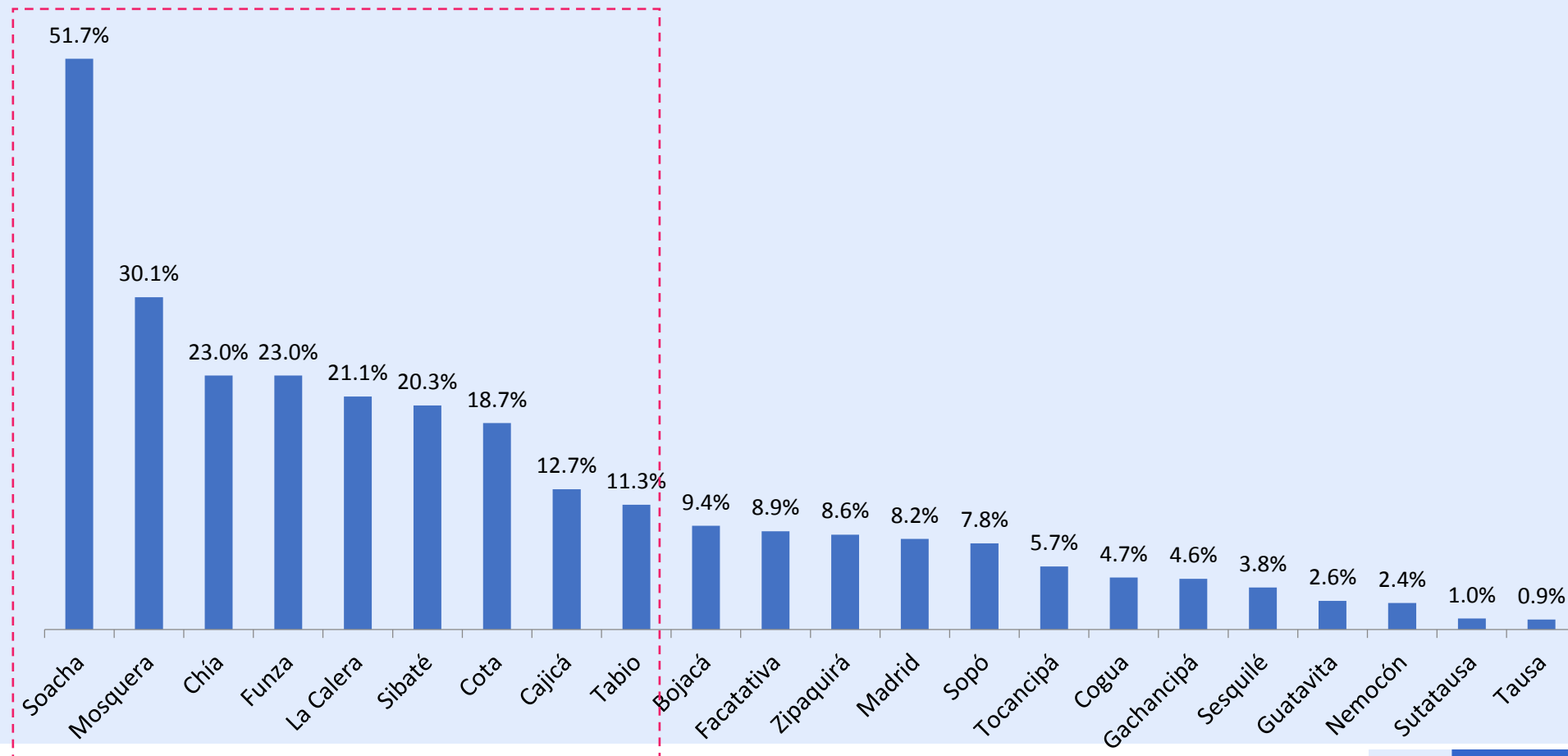
# Población: la aglomeración de Bogotá está conformada por 23 municipios

Municipio	Población 2019
Bogotá, D.C.	8,281,030
Soacha	556,268
Facatativá	141,762
Chía	138,822
Zipaquirá	130,432
Mosquera	91,282
Madrid	83,612
Funza	80,937
Cajicá	61,549
Sibaté	41,255
Tocancipá	35,439
Tabio	29,731

Municipio	Población 2019
Sopó	29,120
La Calera	28,908
Cota	26,980
Cogua	24,092
Gachancipá	16,043
Sesquilé	15,943
Nemocón	14,356
Bojacá	12,749
Tausa	9,197
Guatavita	6,963
Sutatausa	5,885
<b>TOTAL</b>	<b>9,862,355</b>

# Conmutación laboral: 9 municipios de la aglomeración presentan una tasa de conmutación laboral con Bogotá superior al 10%

Tasa de conmutación laboral hacia Bogotá



Fuente: Sistema de ciudades-DNP



# Licenciamiento: existen marcadas diferencias en los niveles de licenciamiento VIS entre los municipios de la aglomeración

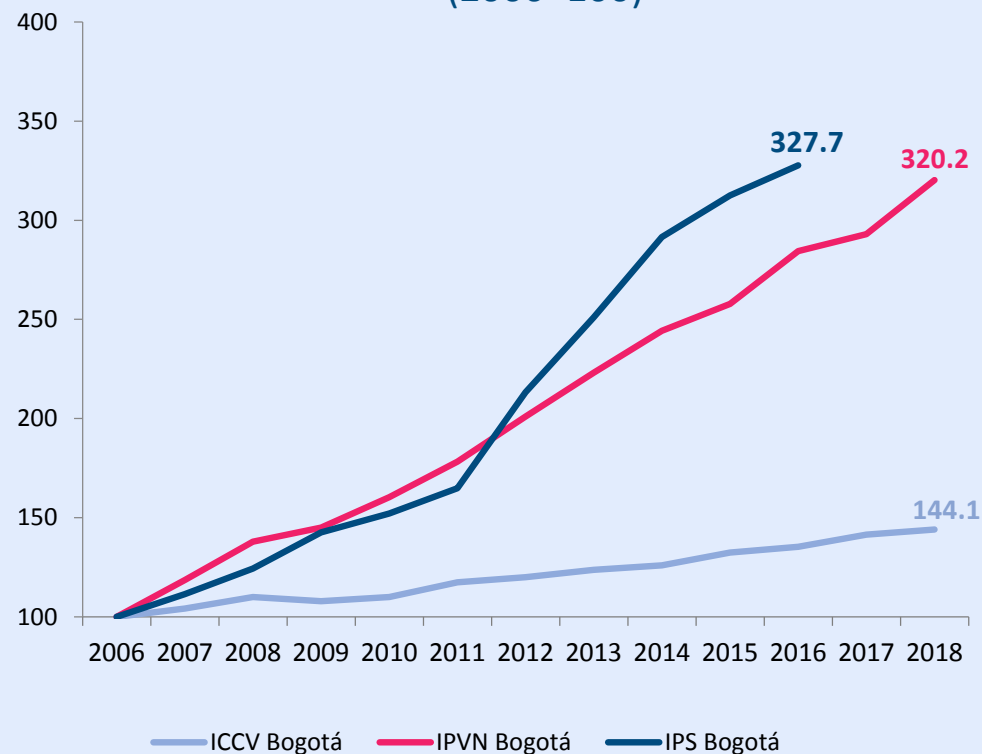
Unidades licenciadas de vivienda VIS (2005 – marzo 2019)

Municipio	Licencias VIS
Bogotá, D.C.	240,949
Soacha	92,425
Madrid	6,968
Zipaquirá	6,621
Facatativá	6,008
Mosquera	4,710
Funza	3,222
Cajicá	2,807
Tocancipá	1,673
Chía	1,457
Sibaté	1,238
Sopó	779

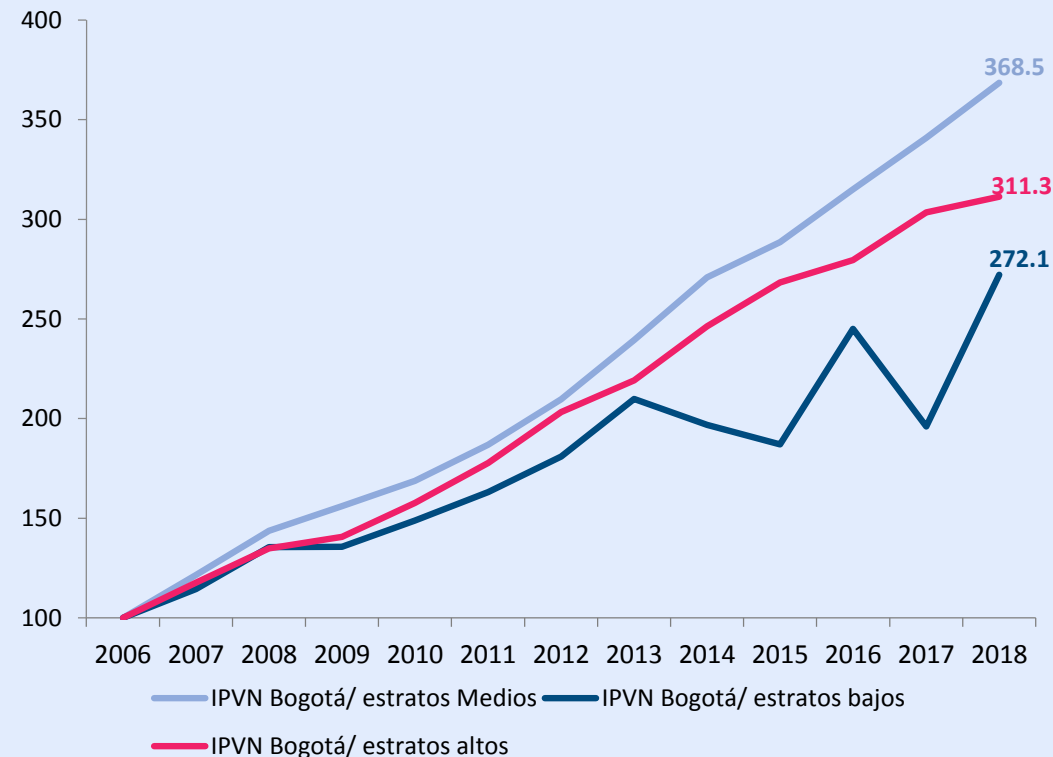
Municipio	Licencias VIS
Tabio	624
La Calera	270
Gachancipá	188
Cota	66
Nemocón	38
Guatavita	10
Cogua	10
Sesquilé	6
Sutatausa	5
Bojacá	2
Tausa	0
<b>TOTAL</b>	<b>370,076</b>

# Costos vs. precios de vivienda: entre 2006 y 2016 el precio del suelo en Bogotá se triplicó, generando presiones sobre el precio de la vivienda

ICCV, IPVN e Índice de precios del suelo (IPS)  
(2006=100)

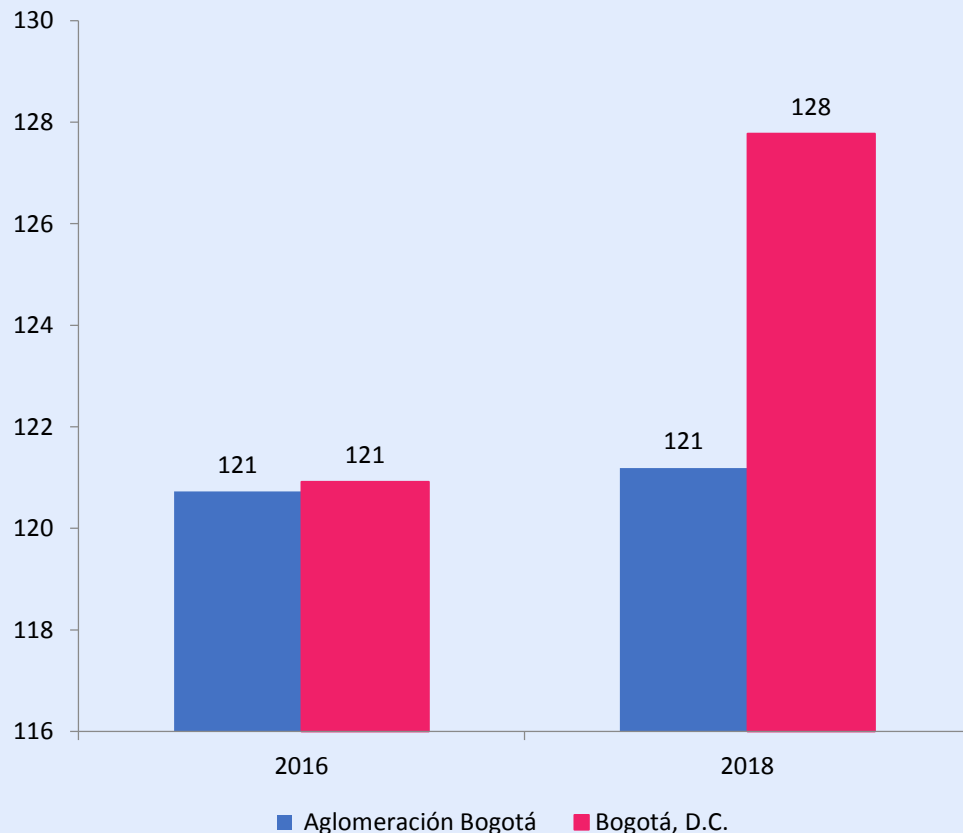


IPVN por estratos (2006=100)

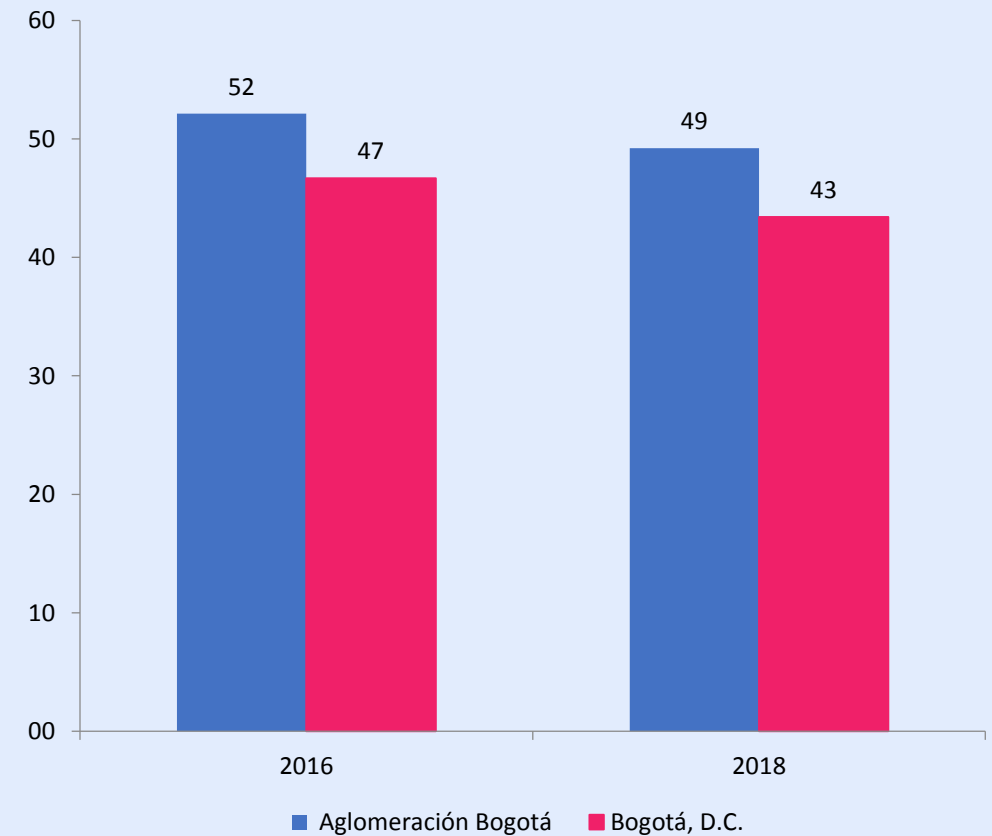


# Precios observados: las presiones sobre el valor del suelo se han trasladado al precio de venta y tamaño de la vivienda VIS

Precio promedio vivienda VIS ( salarios mínimos)

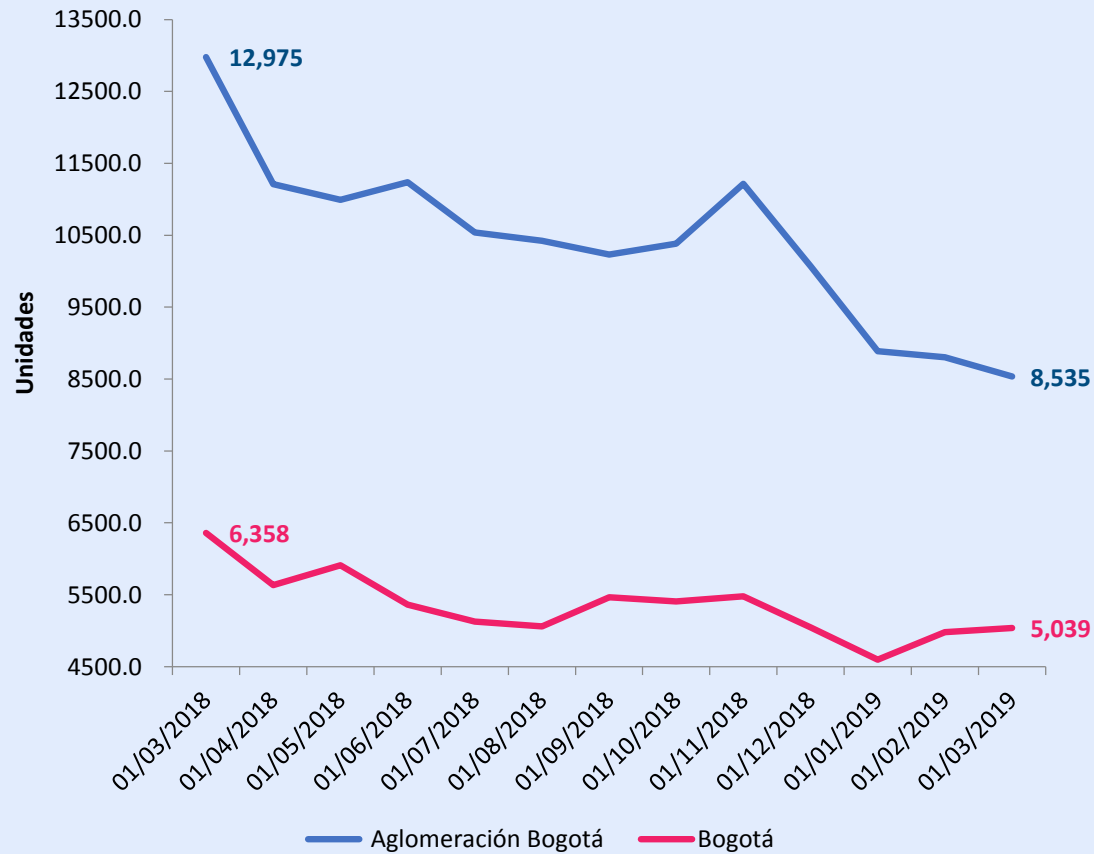


Área promedio vivienda VIS ( m<sup>2</sup>)

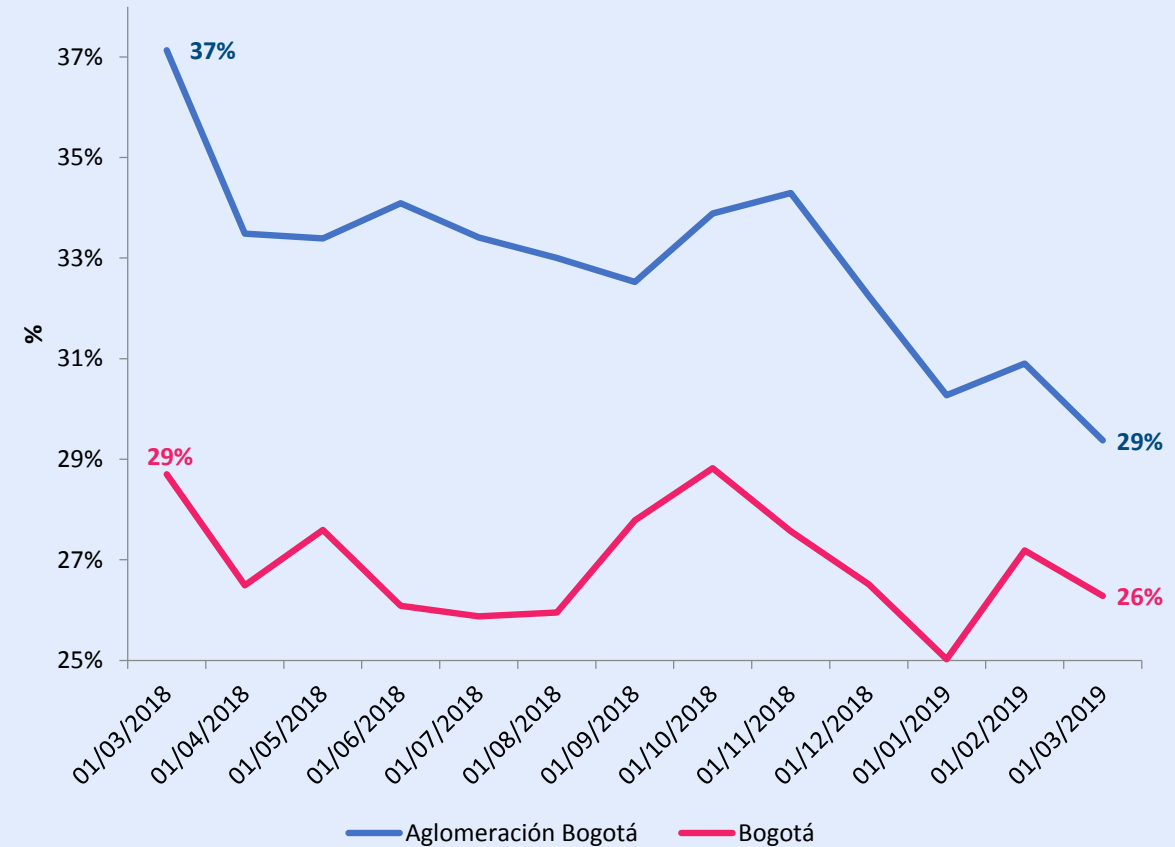


# Oferta: en el último año la oferta de vivienda VIS ha caído 21% en Bogotá y 34% en la aglomeración

Unidades de vivienda en oferta - VIS



Unidades de vivienda VIS en oferta / oferta total (%)





La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda



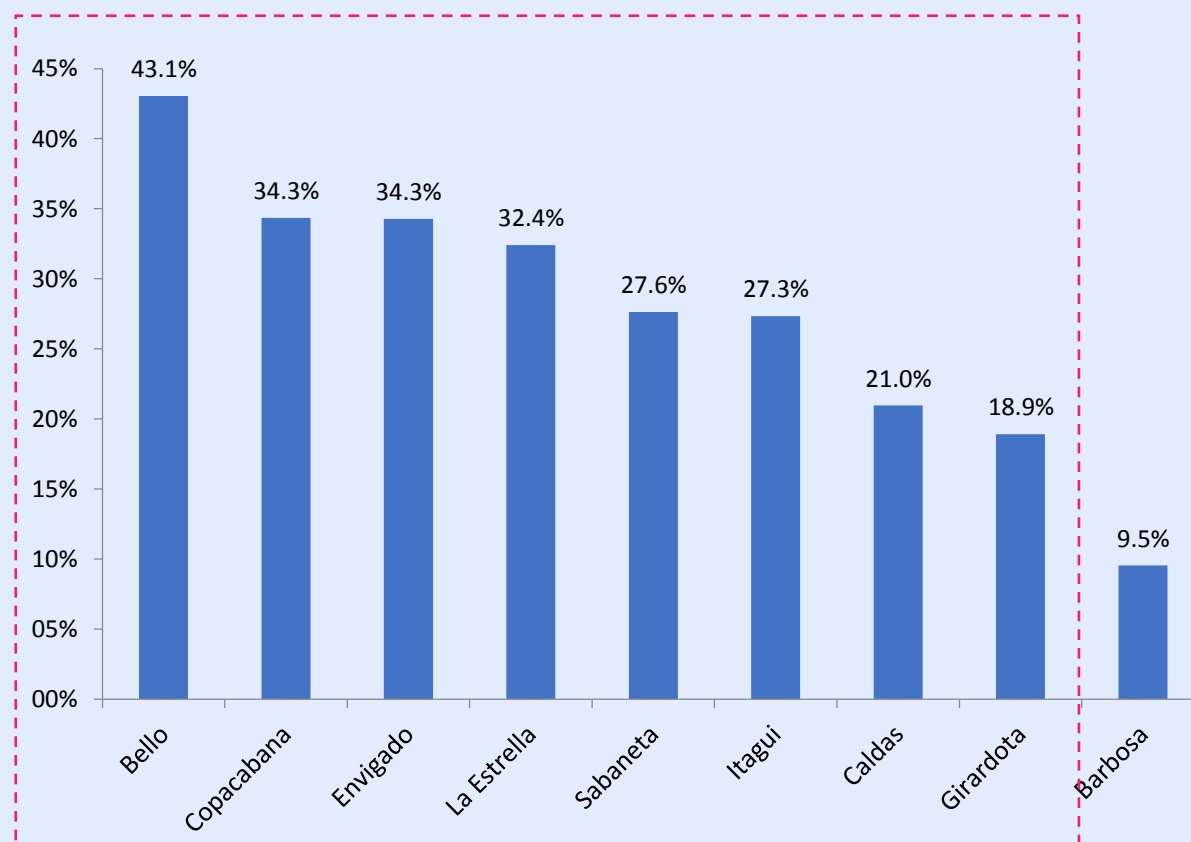
## 3.2. Aglomeración de Medellín



# Población y conmutación laboral: 9 municipios de la aglomeración presentan una tasa de conmutación laboral con Medellín superior al 10%

Municipio	Población 2019
Medellín	2,549,537
Bello	491,182
Itagüi	279,871
Envigado	243,609
Caldas	81,381
Copacabana	73,574
La Estrella	66,281
Girardota	59,319
Sabaneta	54,573
Barbosa	53,167
<b>Total</b>	<b>3,952,494</b>

Tasa de conmutación laboral con Medellín



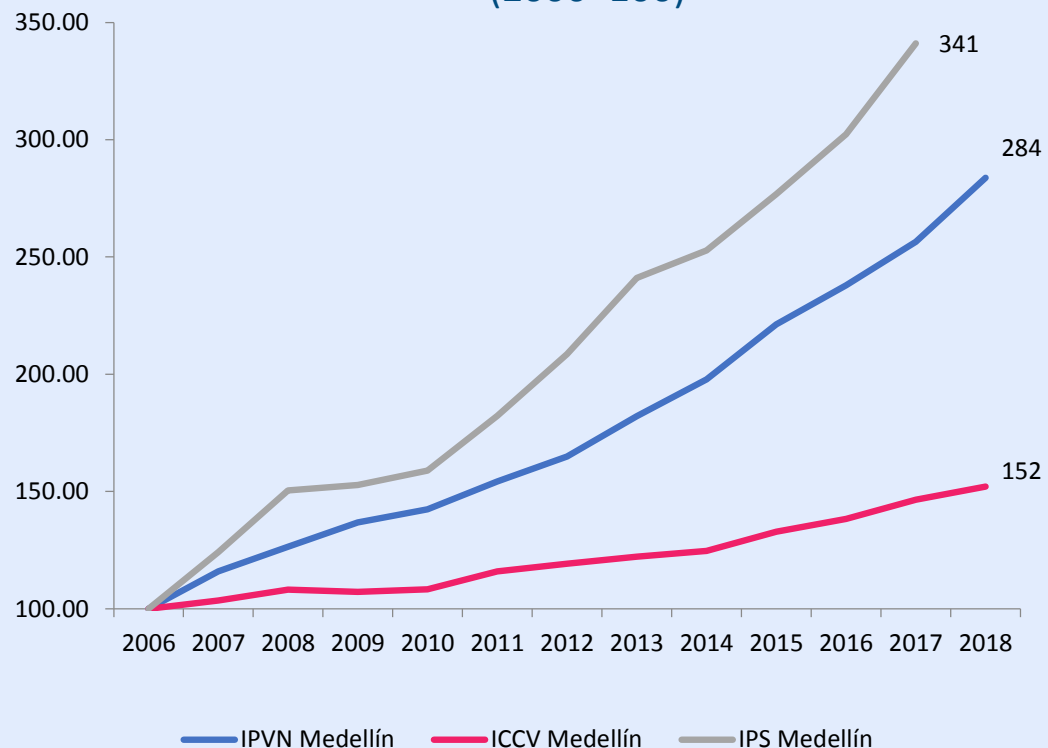
# Licenciamiento: se evidencia actividad edificadora VIS en todos los municipios de la aglomeración

Unidades licenciadas de vivienda VIS (2005 – marzo 2019)

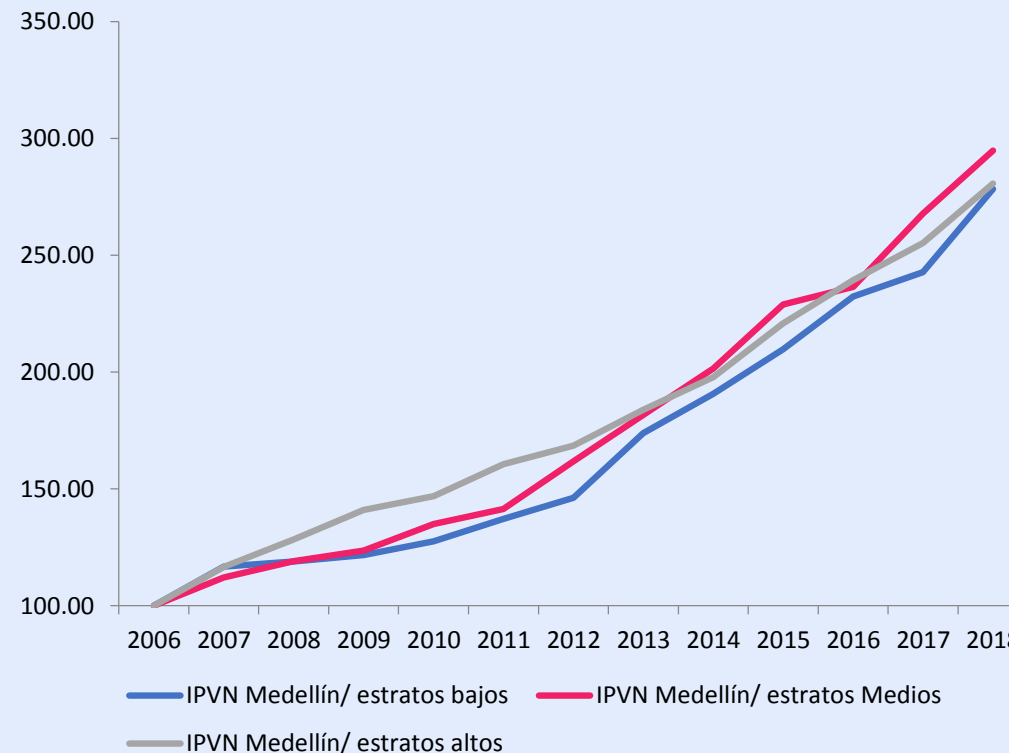
Municipio	Licencias VIS
Medellín	32,292
Bello	13,407
La Estrella	5,849
Itagui	5,232
Sabaneta	1,107
Copacabana	1,038
Girardota	928
Envigado	797
Caldas	400
Barbosa	239
<b>Total</b>	<b>61,289</b>

# Costos vs. precios de vivienda: entre 2006 y 2017 el precio del suelo en Medellín se triplicó, generando presiones sobre el precio de la vivienda

ICCV, IPVN e Índice de precios del suelo (IPS)  
(2006=100)

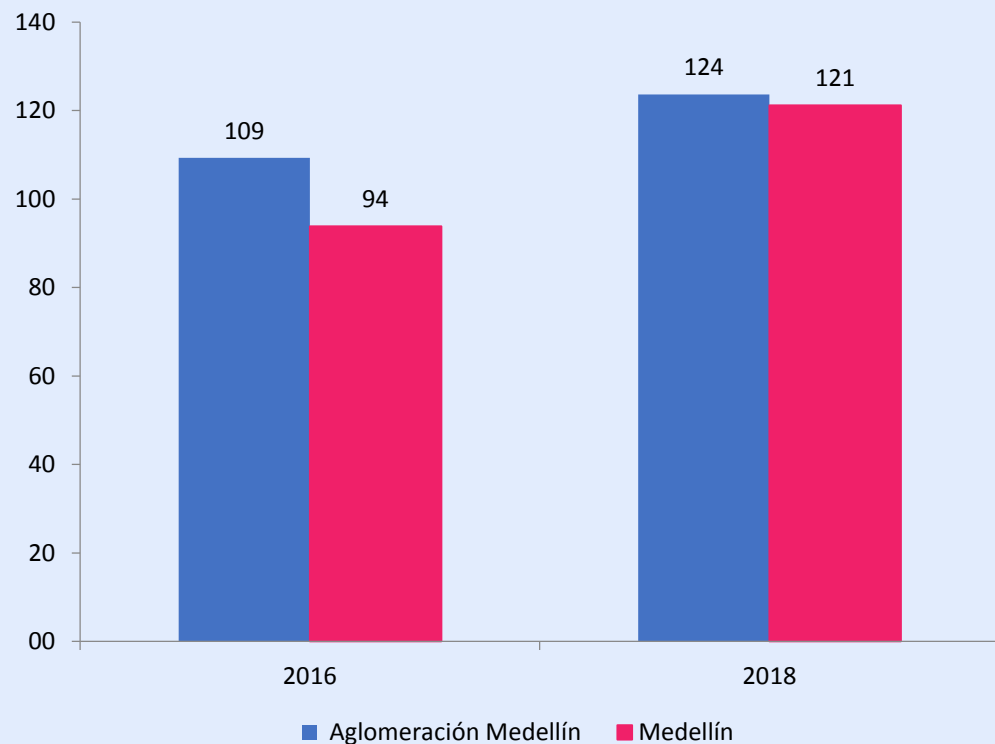


IPVN por estratos (2006=100)

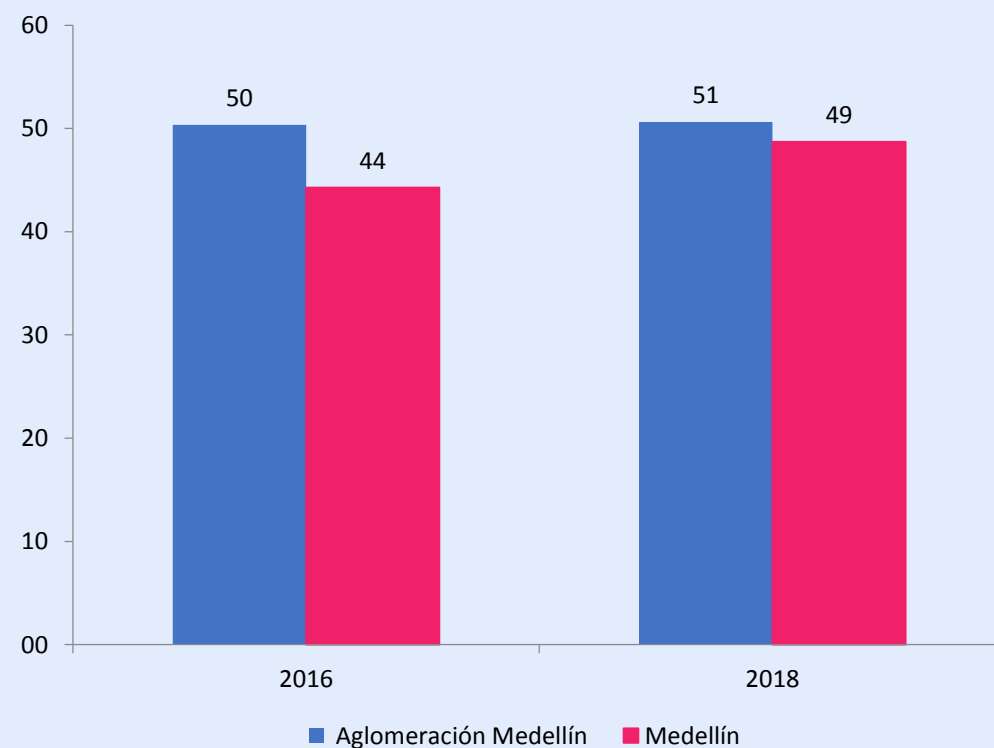


# Precios observados: las presiones sobre el valor del suelo se han trasladado al precio de venta de la vivienda VIS

Precio promedio vivienda VIS ( salarios mínimos)

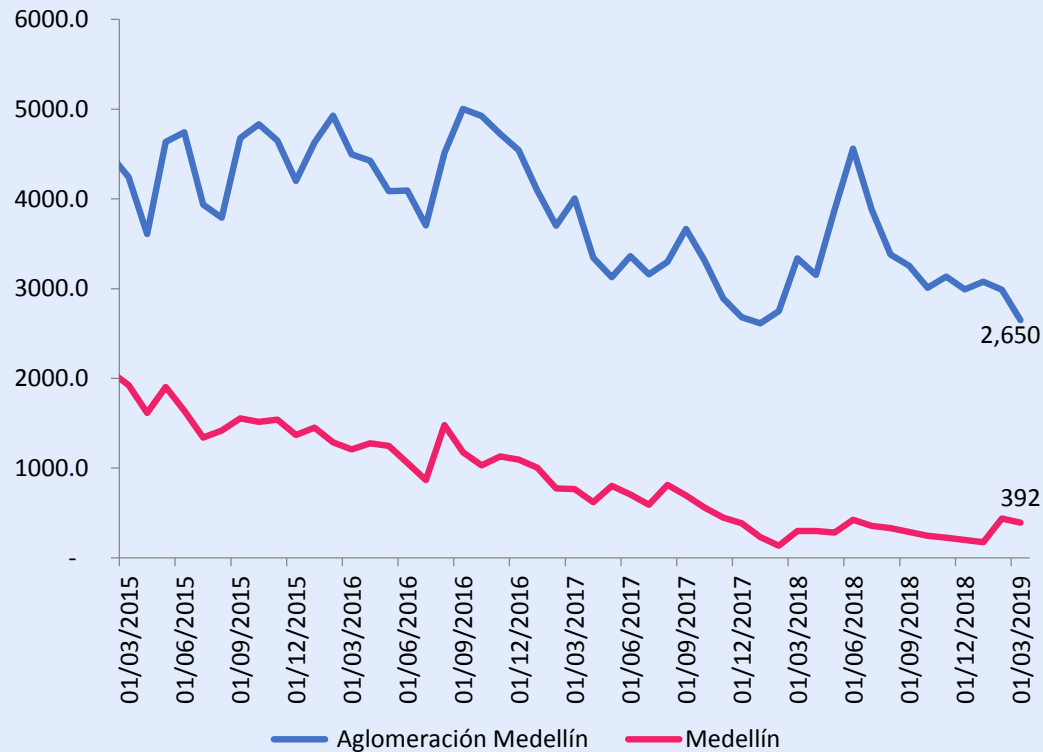


Área promedio vivienda VIS ( mts2)

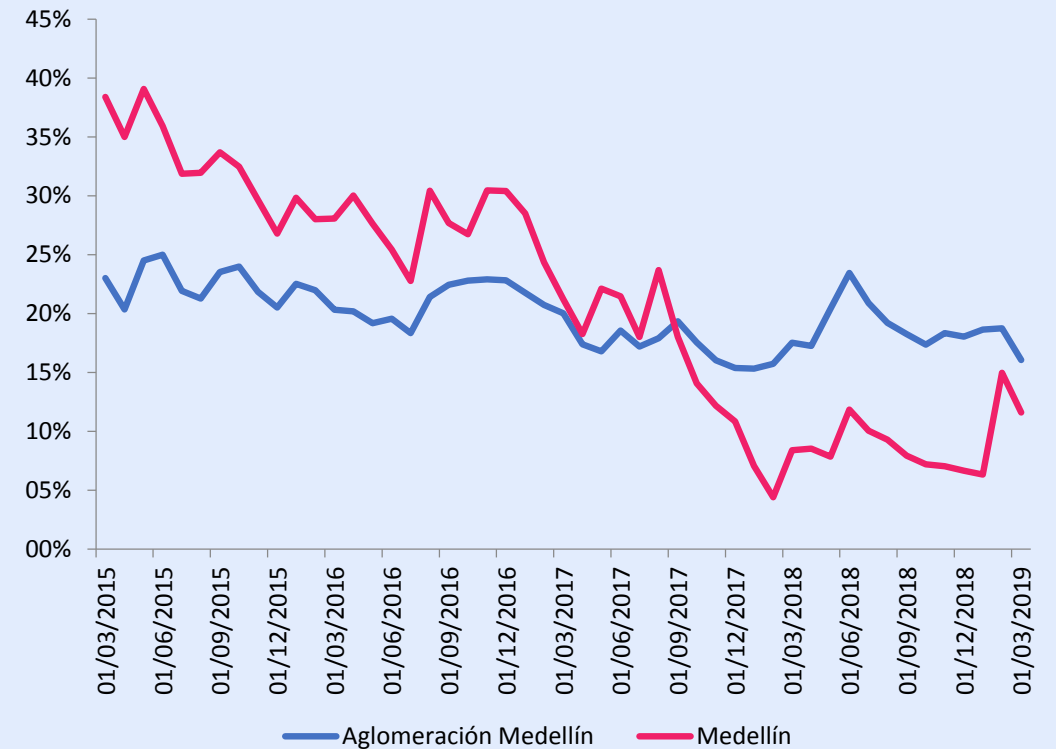


# Oferta: la oferta de vivienda VIS se encuentra en sus niveles más bajos de los últimos años

## Oferta de vivienda VIS

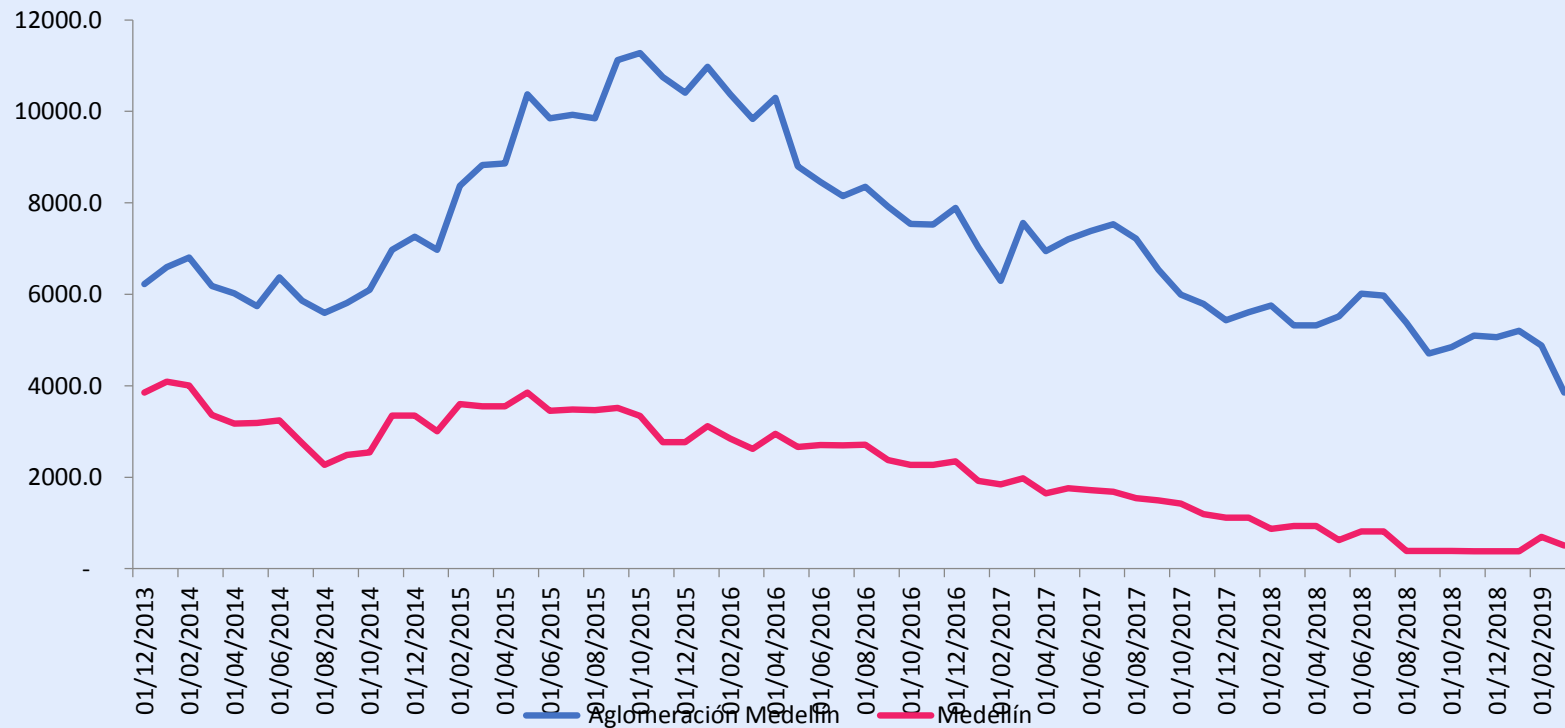


## Oferta de vivienda VIS / oferta total (%)



# Oferta nueva: se evidencia una fuerte desaceleración en los lanzamientos de proyectos VIS

Lanzamientos de vivienda VIS – acumulado 12 meses





La vivienda y el agua  
son de todos

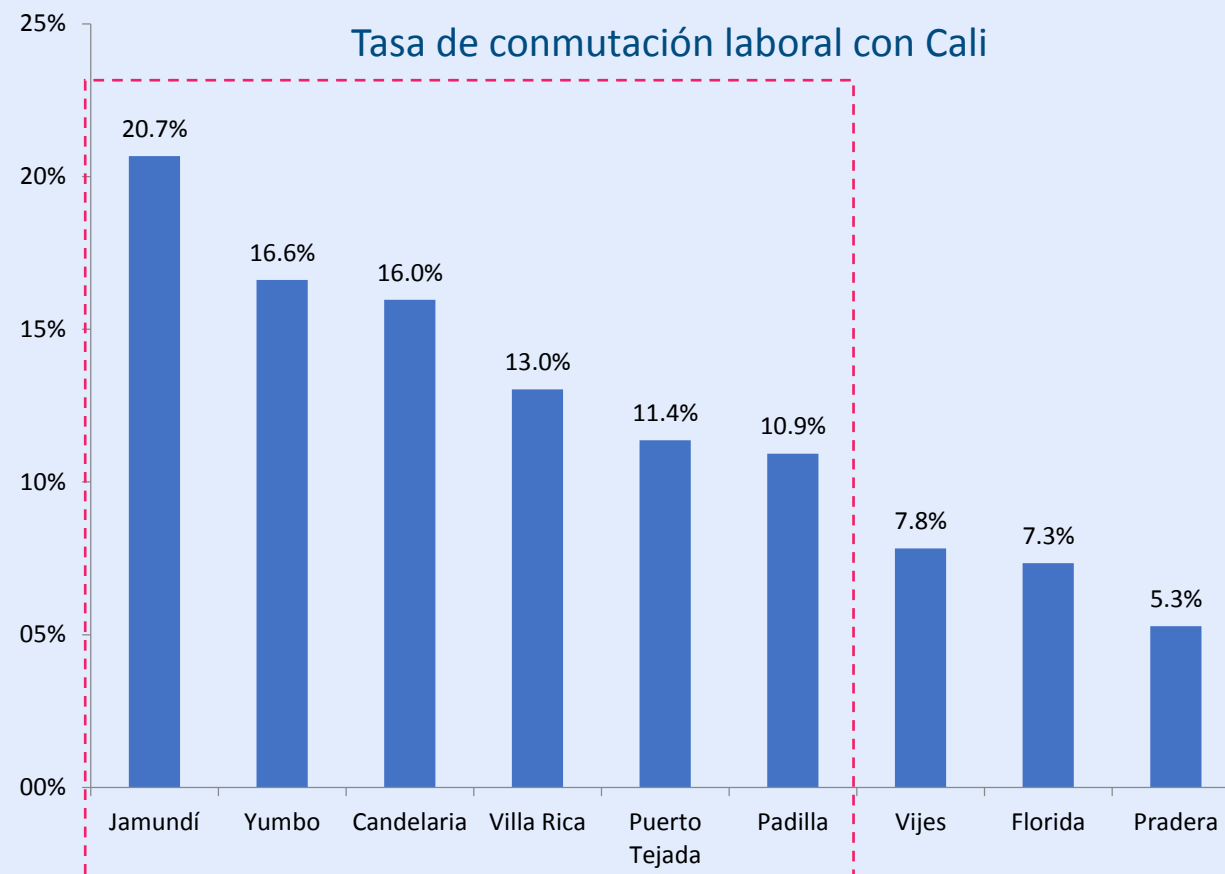
Minvivienda



## 3.3. Aglomeración de Cali

# Población y conmutación laboral: 6 municipios de la aglomeración presentan una tasa de conmutación laboral con Cali superior al 10%

Municipio	Población 2019
Cali	2.470.852
Jamundí	129.877
Yumbo	128.616
Candelaria	86.584
Florida	58.988
Pradera	57.990
Puerto Tejada	46.166
Villa Rica	16.966
Vijes	11.543
Padilla	7.686
<b>TOTAL</b>	<b>3.015.268</b>





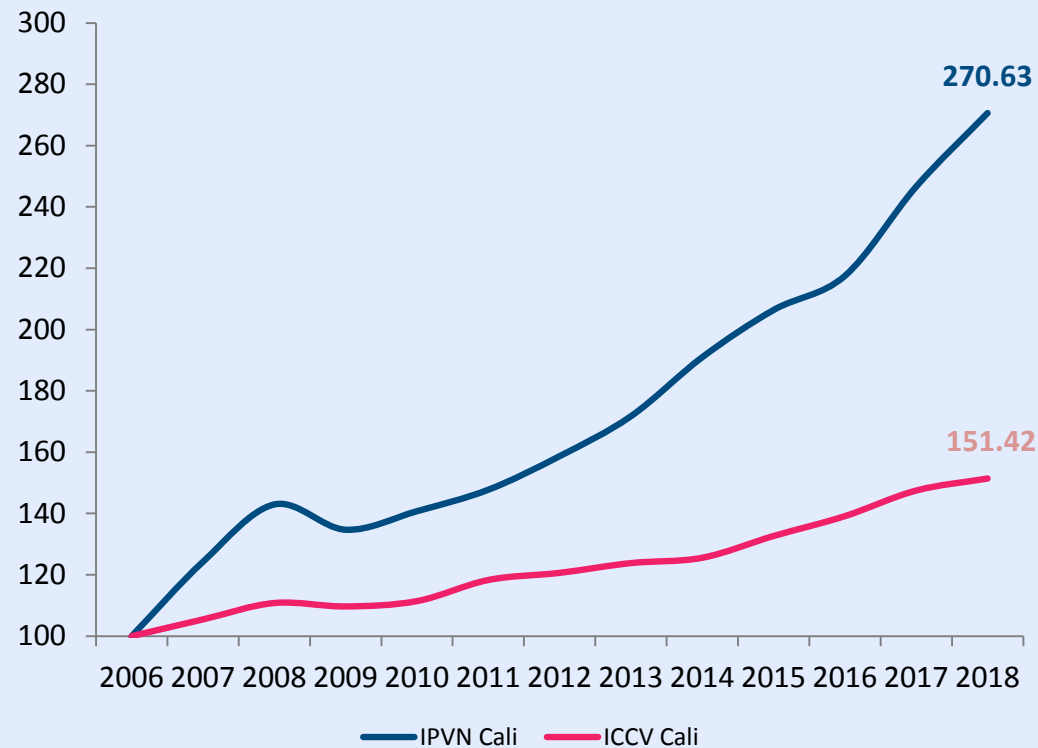
# Licenciamiento: Se observa un bajo licenciamiento VIS en 4 municipios de la aglomeración

Unidades licenciadas de vivienda VIS (2005 – marzo 2019)

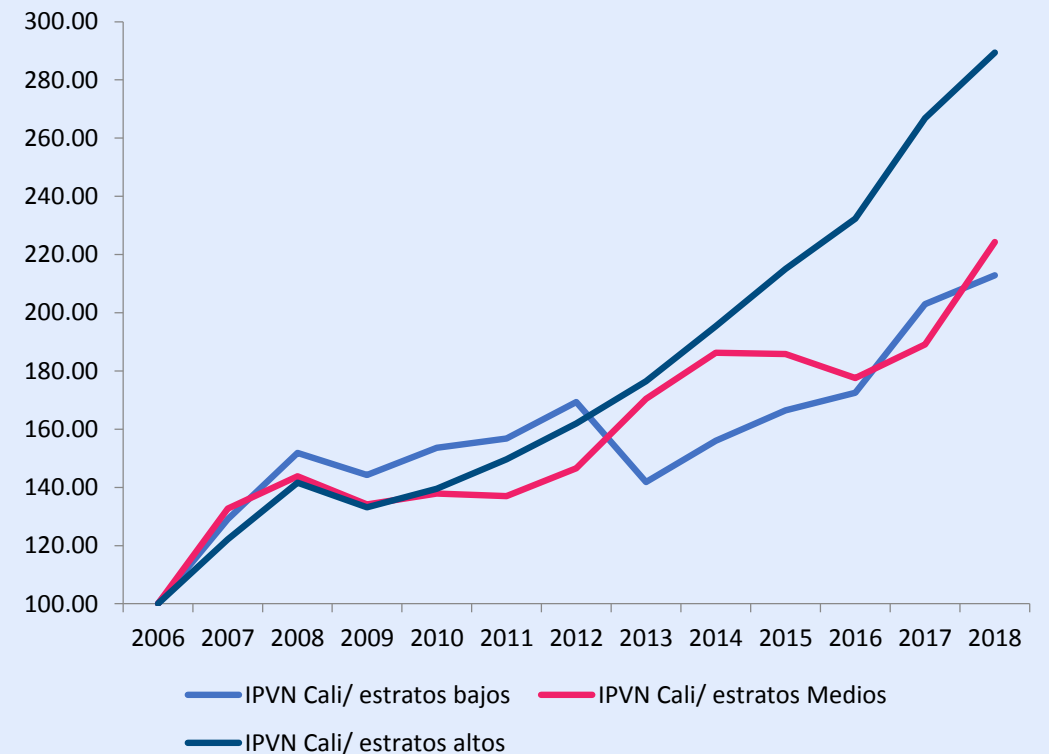
Municipio	Licencias VIS
Cali	49,836
Jamundí	5,679
Candelaria	5,411
Yumbo	5,058
Puerto Tejada	1,065
Vijes	133
Villa Rica	38
Florida	14
Pradera	8
Padilla	0
<b>TOTAL</b>	<b>67,242</b>

# Costos vs. precios de vivienda: el precio de la vivienda nueva ha crecido más rápido que los costos de la construcción. Esta diferencia puede atribuirse a los aumentos en el precio del suelo

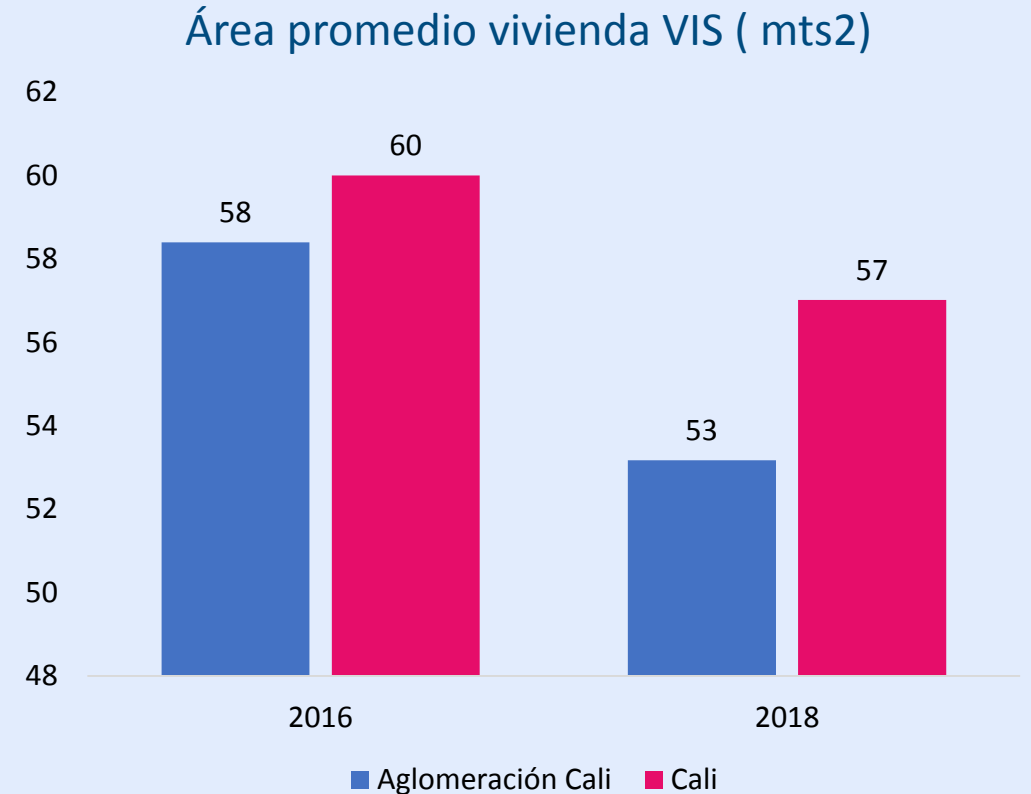
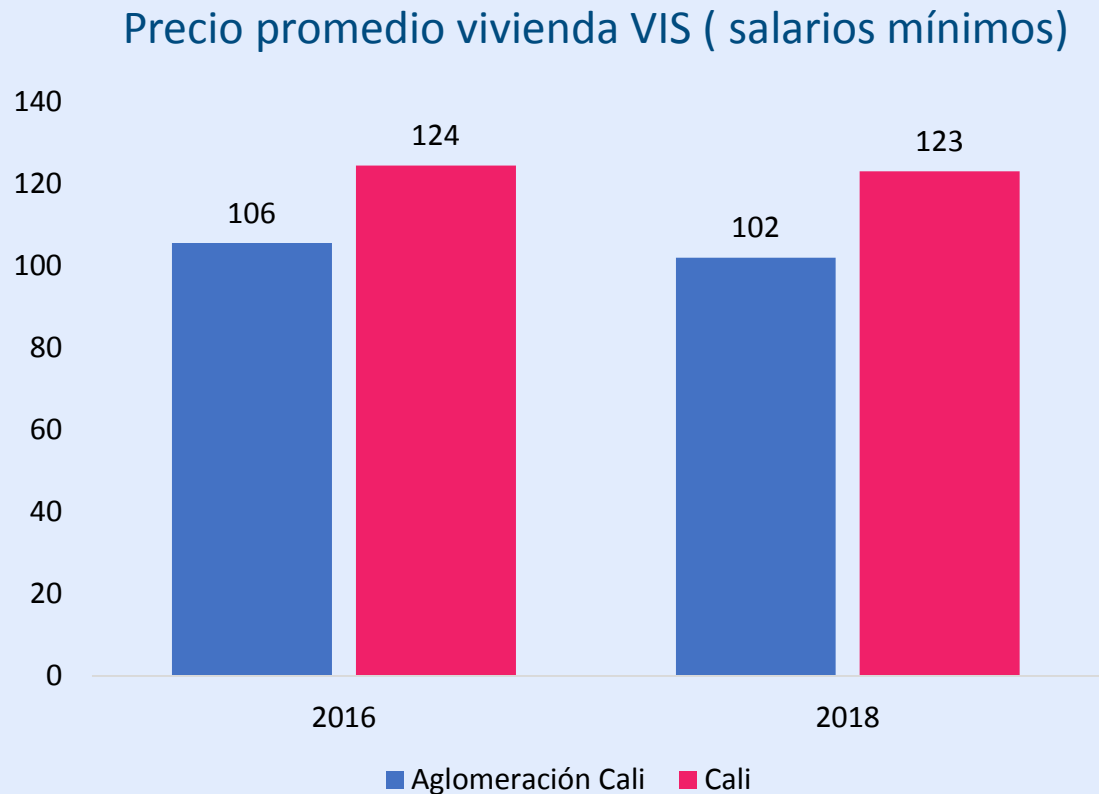
ICCV e IPVN (2006=100)



IPVN por estratos (2006=100)

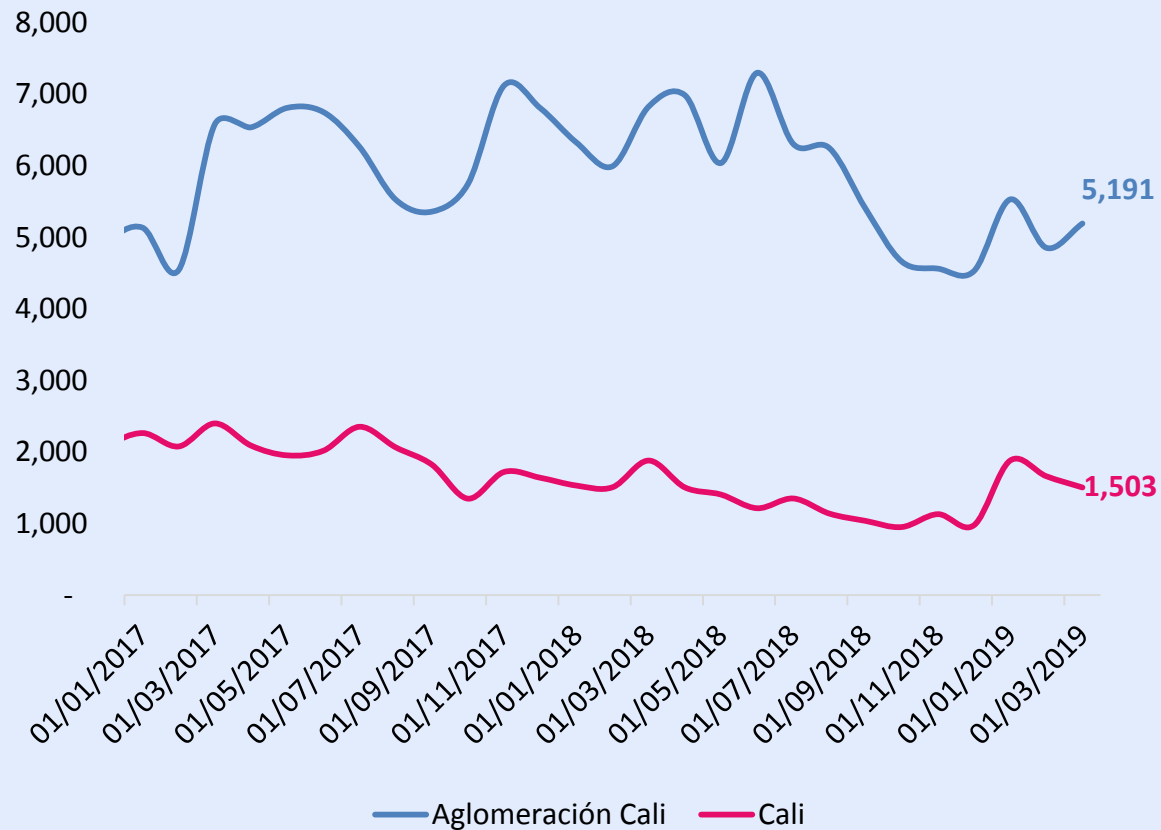


# Precios observados: Las presiones sobre el precio del suelo han tenido un impacto negativo sobre el área promedio de la vivienda VIS

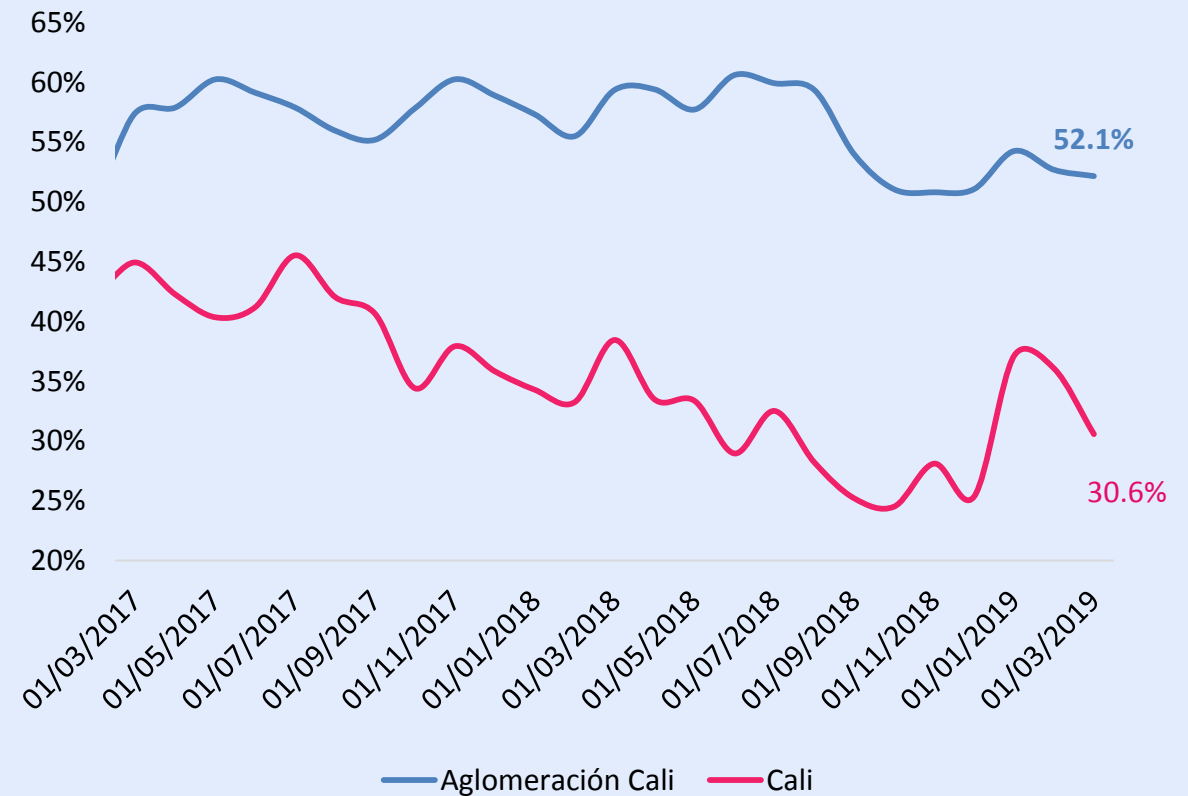


# Oferta: la oferta disponible de vivienda VIS se ha mantenido relativamente estable en la aglomeración. Por su parte, en Cali se aprecia una leve caída

## Oferta de vivienda VIS



## Oferta de vivienda VIS / oferta total (%)





La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda



## 3.4. Aglomeración de Barranquilla

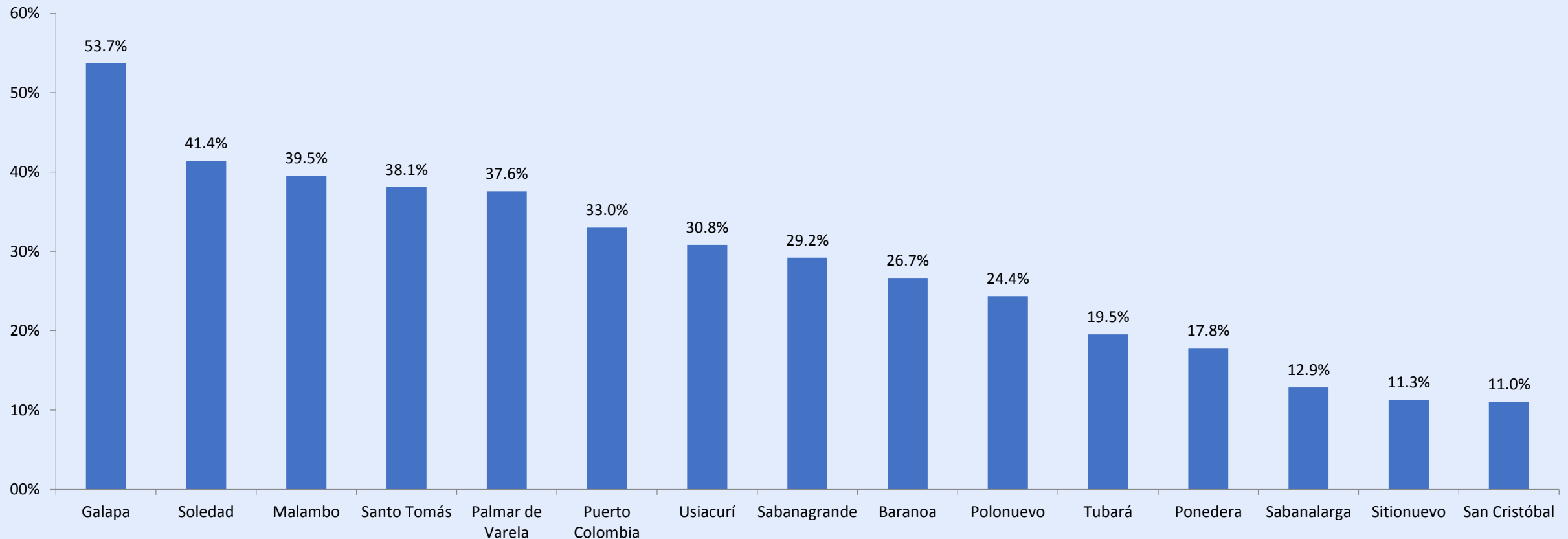
# Población: la aglomeración de Barranquilla está conformada por 16 municipios

Municipio	Población 2019
Barranquilla	1.236.202
Soledad	683.580
Malambo	129.148
Sabanalarga	102.334
Baranoa	60.092
Galapa	47.556
Sabanagrande	34.369
Sitionuevo	33.130
Puerto Colombia	26.595

Municipio	Población 2019
Palmar de Varela	25.886
Santo Tomás	25.775
Ponedera	23.578
Polonuevo	15.765
Tubará	11.013
Usiacurí	9.566
San Cristóbal	6.732
<b>Total</b>	<b>2.471.321</b>

# Conmutación laboral: todos los municipios de la aglomeración presentan una tasa de conmutación laboral con Barranquilla superior al 10%

Tasa de conmutación laboral: municipios hacia Barranquilla



# Licenciamiento: 6 municipios de la aglomeración carecen totalmente de actividad edificadora en el segmento VIS

Unidades licenciadas de vivienda VIS (2005 – marzo 2019)

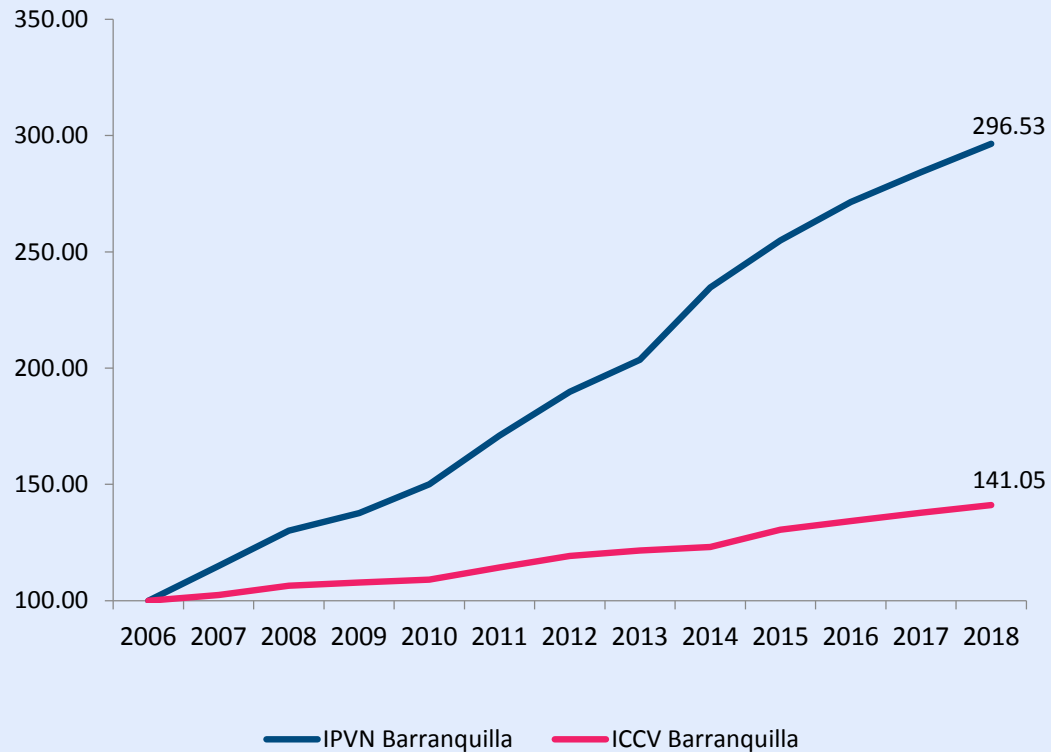
Municipio	Licencias VIS 2019
Soledad	25796
Barranquilla	24,874
Malambo	471
Galapa	350
Sabanalarga	296
Palmar de Varela	207
Santo Tomás	200
Ponedera	160
Sitionuevo	56

Municipio	Licencias VIS 2019
Puerto Colombia	13
Tubará	0
Polonuevo	0
Baranoa	0
Sabanagrande	0
Usiacurí	0
San Cristóbal	0
<b>Total</b>	<b>52,423</b>

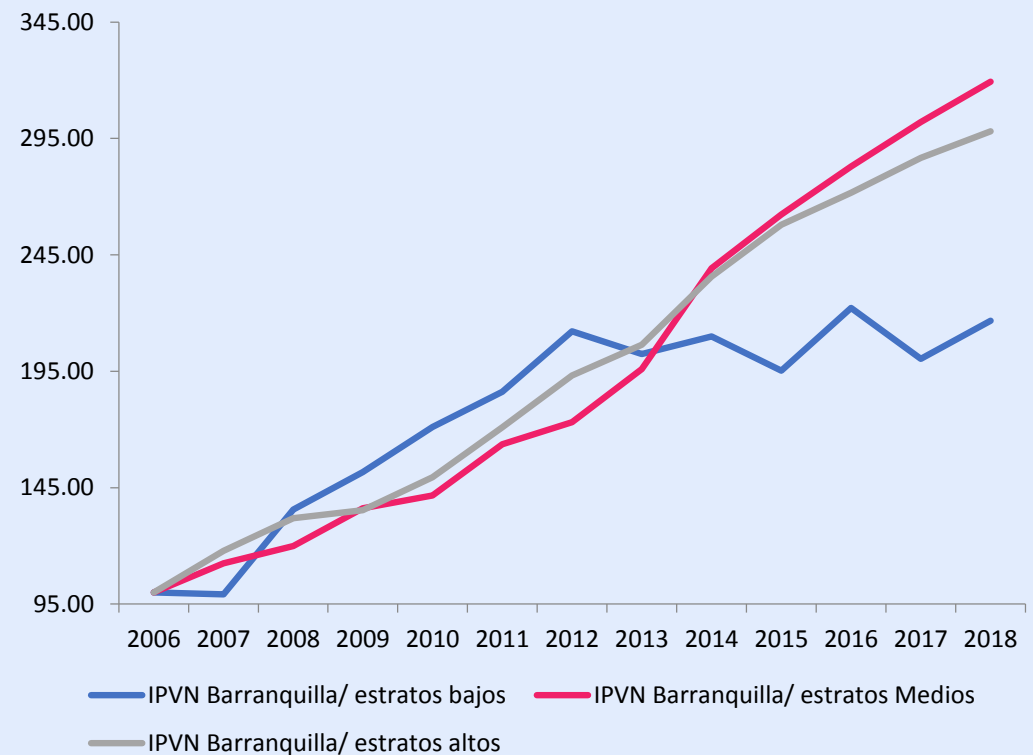


# Costos vs. precios de vivienda: el precio de la vivienda nueva ha crecido más rápido que los costos de la construcción. Esta diferencia puede atribuirse a los aumentos en el precio del suelo

ICCV e IPVN (2006=100)

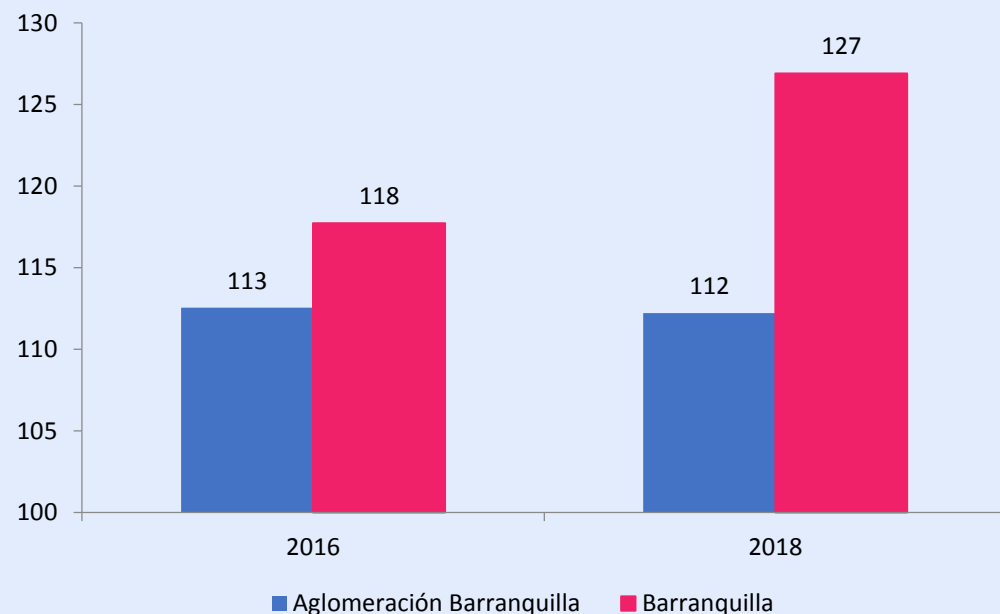


IPVN por estratos (2006=100)

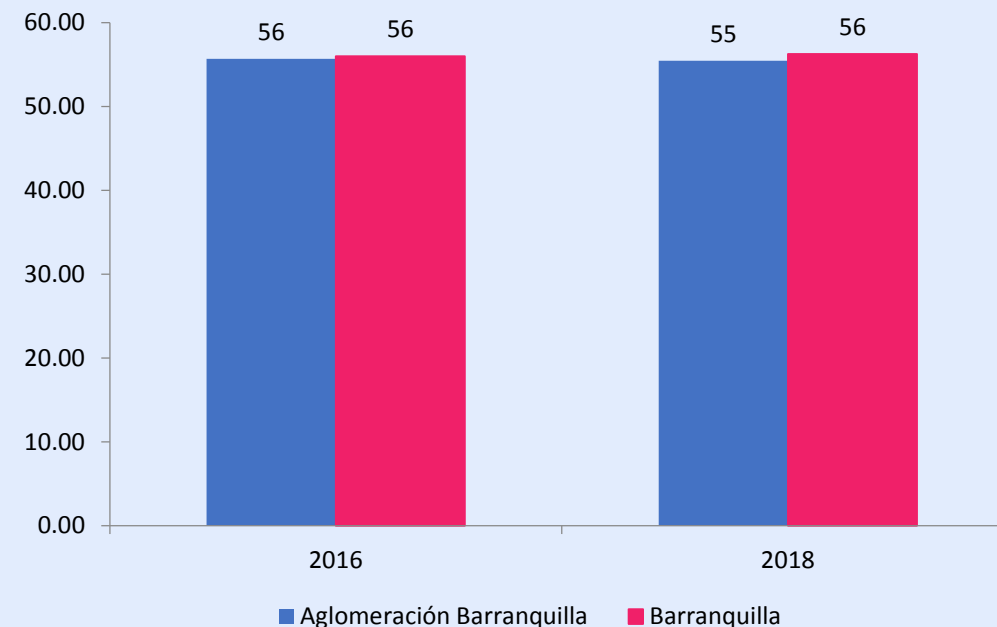


# Precios observados: las presiones sobre el valor del suelo se han trasladado al precio de venta de la vivienda VIS. Los tamaños promedio se han mantenido practicante iguales

Precio promedio vivienda VIS ( salarios mínimos)

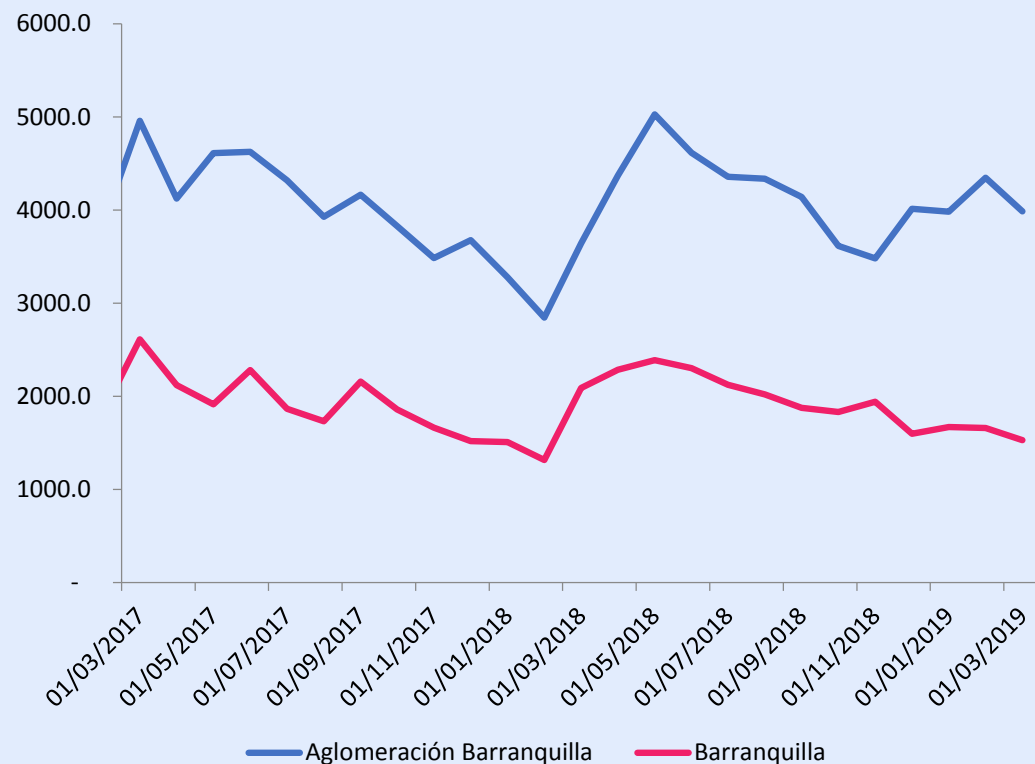


Área promedio vivienda VIS ( mts2)

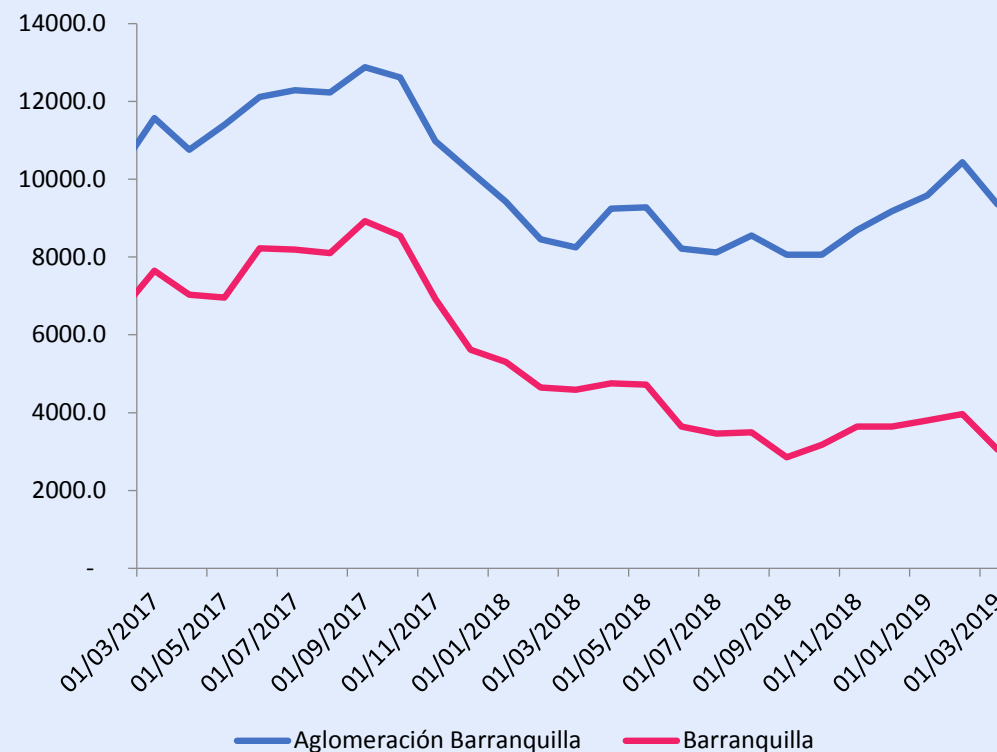


# Oferta: se observa una desaceleración de los lanzamientos VIS, especialmente en Barranquilla

## Oferta de vivienda VIS



## Lanzamientos de vivienda VIS – acumulado 12 meses





La vivienda y el agua  
son de todos

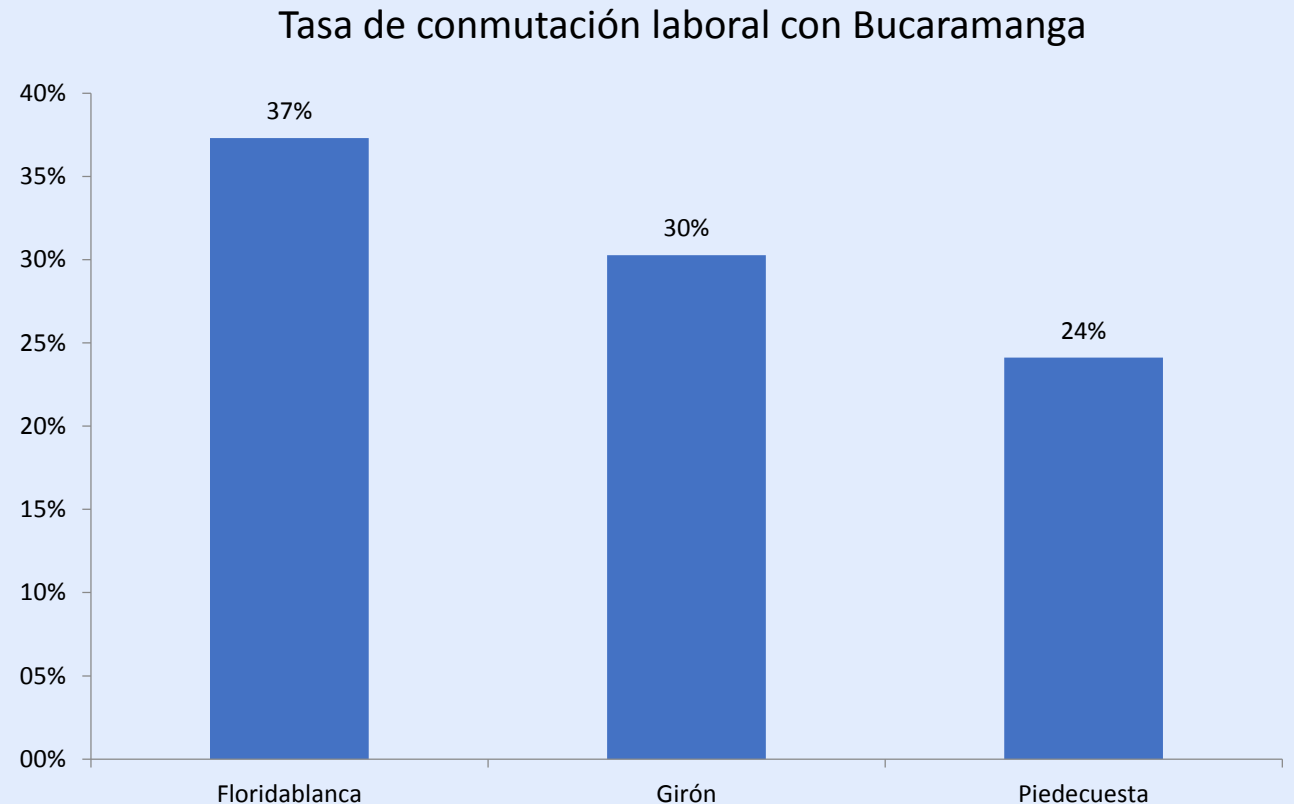
Minvivienda



## 3.5. Aglomeración de Bucaramanga

# Población y conmutación laboral: todos los municipios de la aglomeración presentan una tasa de conmutación laboral con Bucaramanga superior al 10%

Municipio	Población 2019
Bucaramanga	528,610
Floridablanca	267,538
Girón	200,733
Piedecuesta	163,362
<b>TOTAL</b>	<b>1,160,243</b>



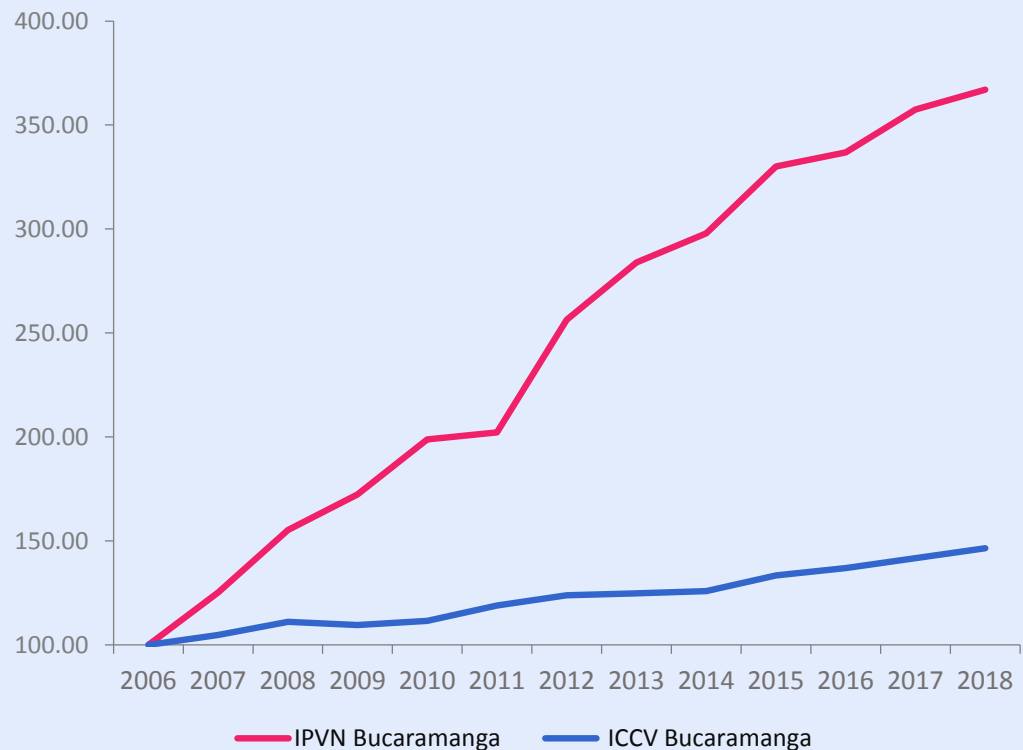
# Licenciamiento: se evidencia actividad edificadora VIS en los 4 municipios de la aglomeración

Unidades licenciadas de vivienda VIS (2005 – marzo 2019)

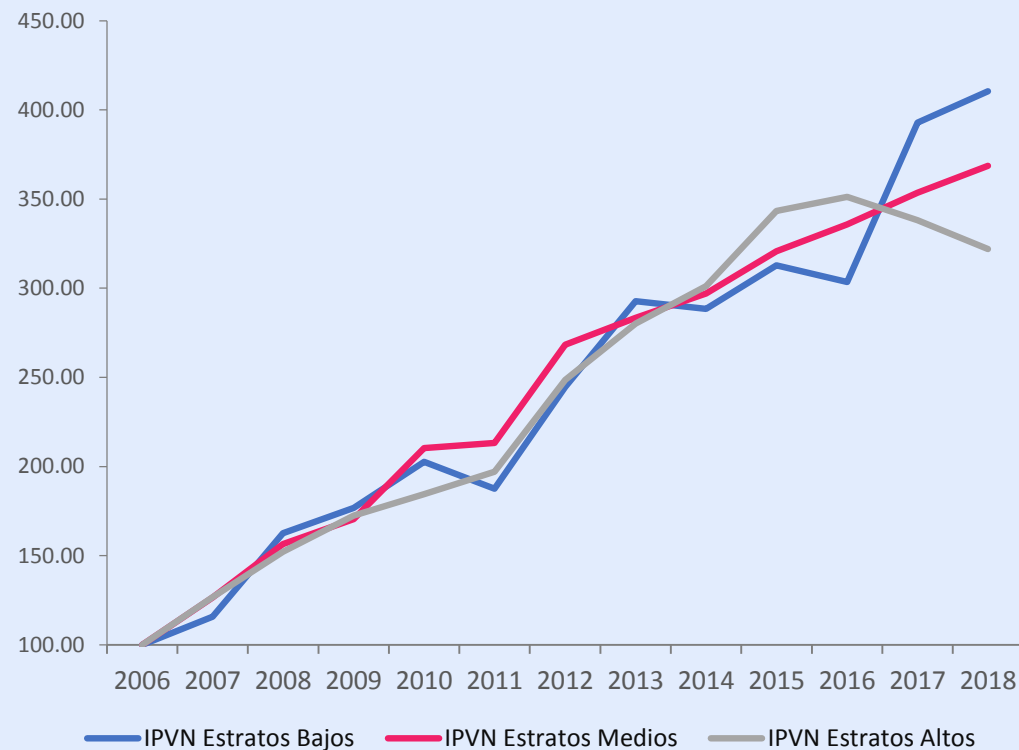
Municipio	Licencias VIS 2019
Piedecuesta	7,125
Bucaramanga	6,976
Floridablanca	4,559
Girón	4,337
<b>TOTAL</b>	<b>22,997</b>

# Costos vs. precios de vivienda: el precio de la vivienda nueva ha crecido más rápido que los costos de la construcción. Esta diferencia puede atribuirse a los aumentos en el precio del suelo

### ICCV e IPVN (2006=100)

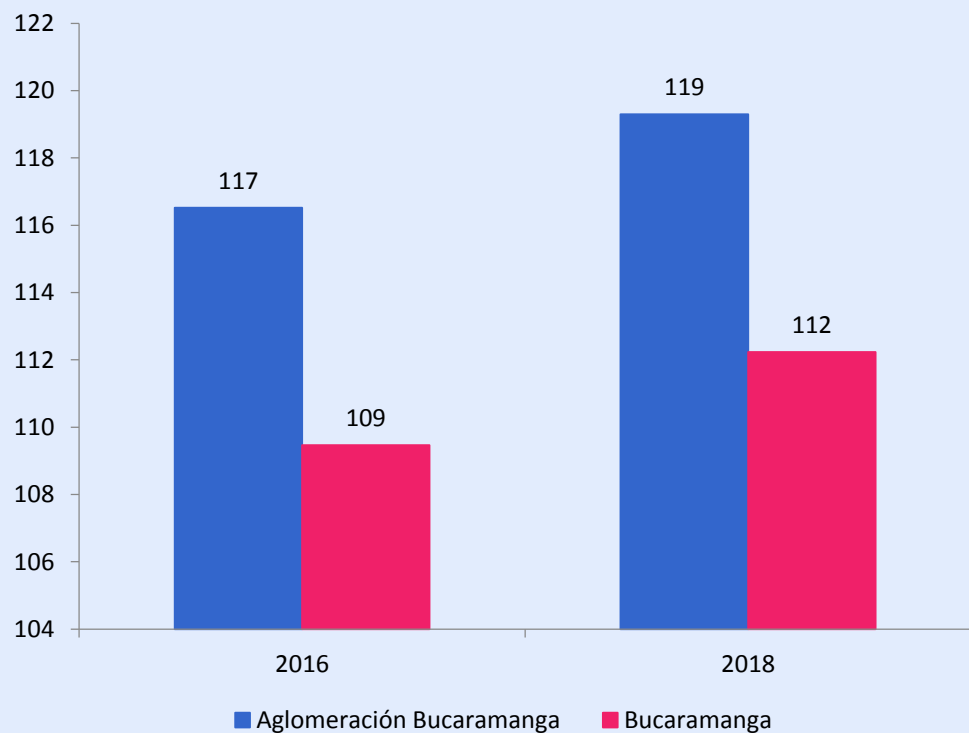


### IPVN por estratos (2006=100)

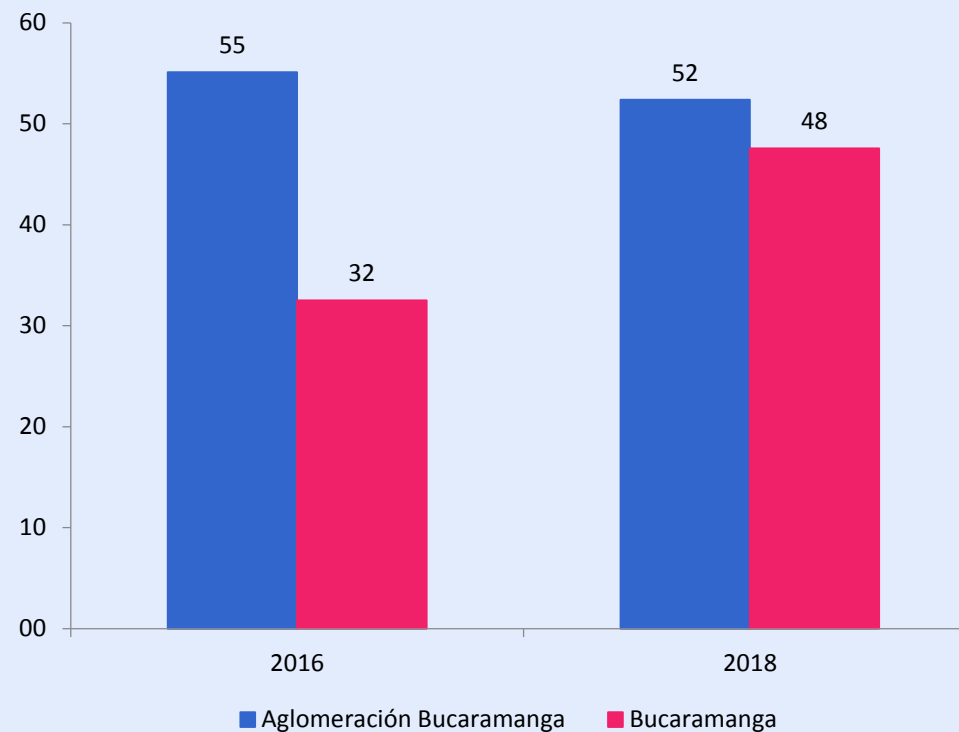


# Precios observados: el precio promedio de venta de la vivienda VIS ha aumentado

## Precio promedio vivienda VIS ( salarios mínimos)



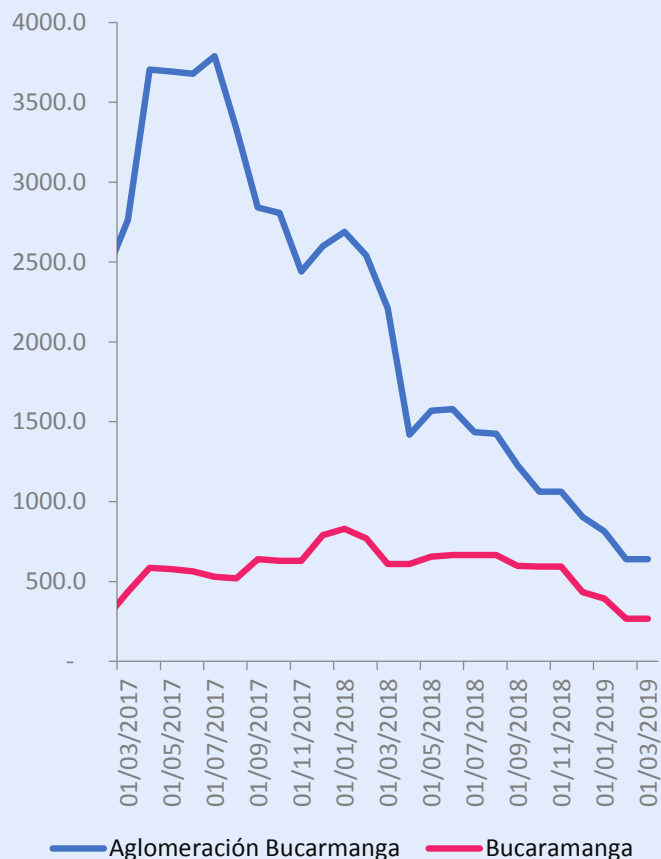
## Área promedio vivienda VIS ( mts2)



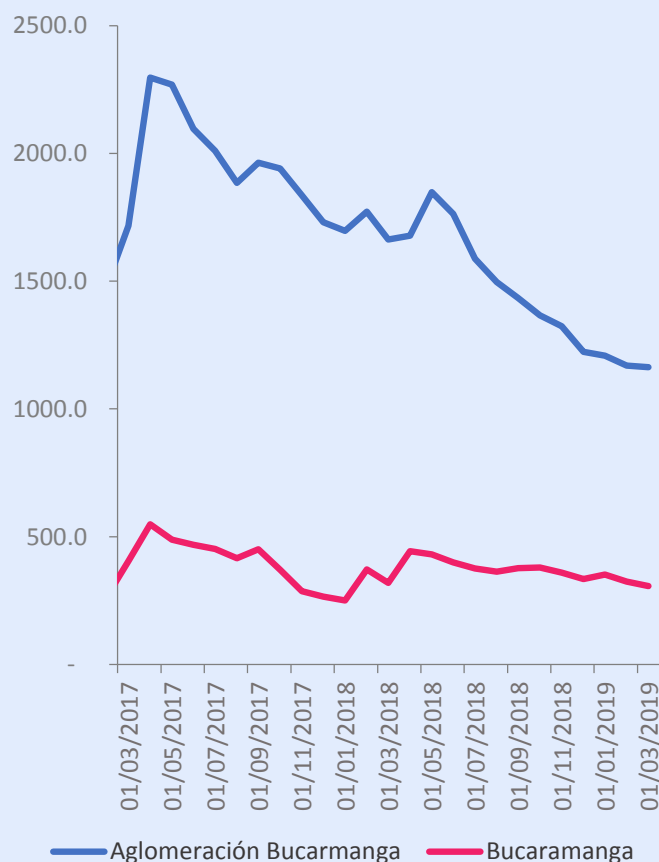


# Oferta: los lanzamientos y la oferta disponible de vivienda VIS han mostrado una tendencia decreciente desde 2017

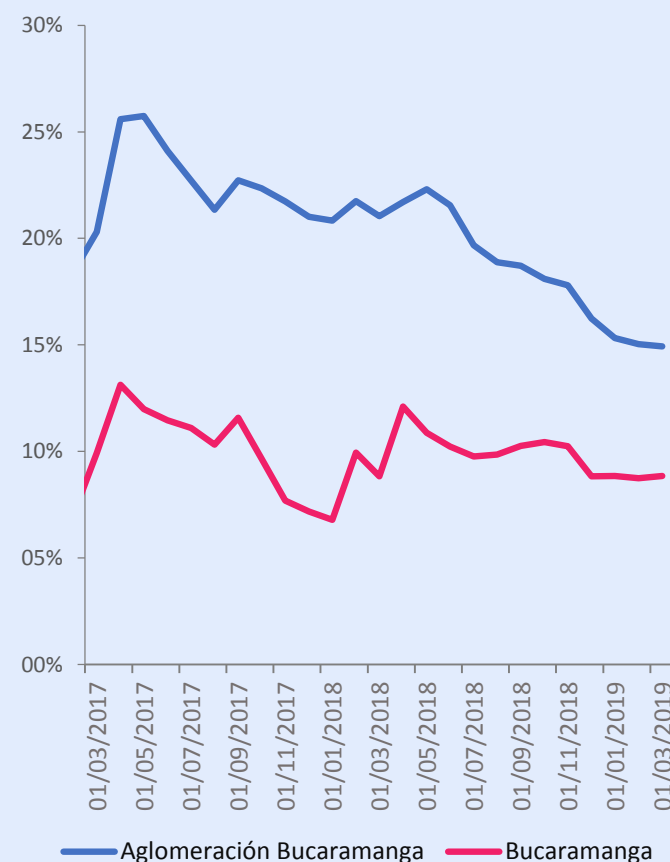
## Lanzamientos de vivienda VIS acumulado 12 meses



## Oferta de vivienda VIS



## Oferta de vivienda VIS / oferta total (%)



Fuente: MVCT con base en Coordinada Urbana





La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

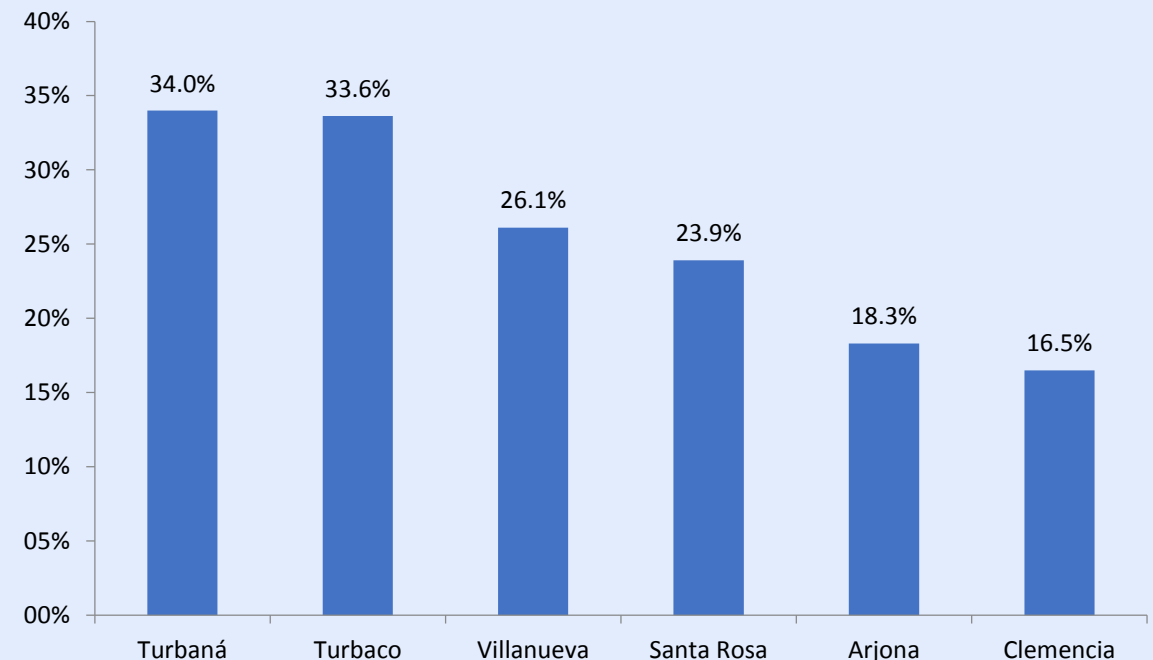


## 3.6. Aglomeración de Cartagena

# 1. Población y conmutación laboral: todos los municipios de la aglomeración presentan una tasa de conmutación laboral con Cartagena superior al 10%

Municipio	Población 2019
Cartagena	1,047,005
Arjona	78,070
Turbaco	76,218
Santa Rosa	24,694
Villanueva	20,624
Turbaná	15,505
Clemencia	12,963
<b>TOTAL</b>	<b>1,275,079</b>

Tasa de conmutación laboral con Cartagena

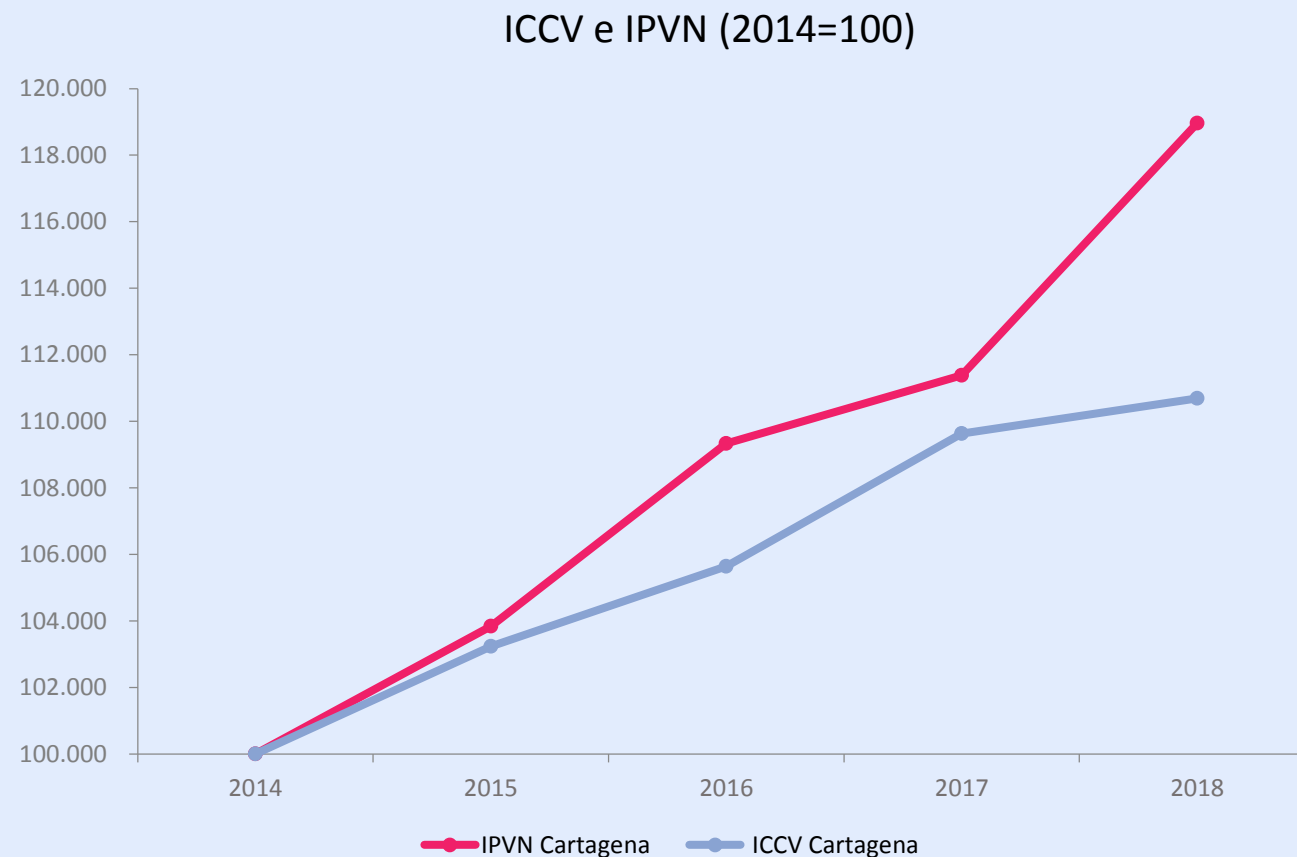


# Licenciamiento: 4 de los municipios de la aglomeración presentan un bajo nivel de licenciamiento VIS

Unidades licenciadas de vivienda VIS (2005 – marzo 2019)

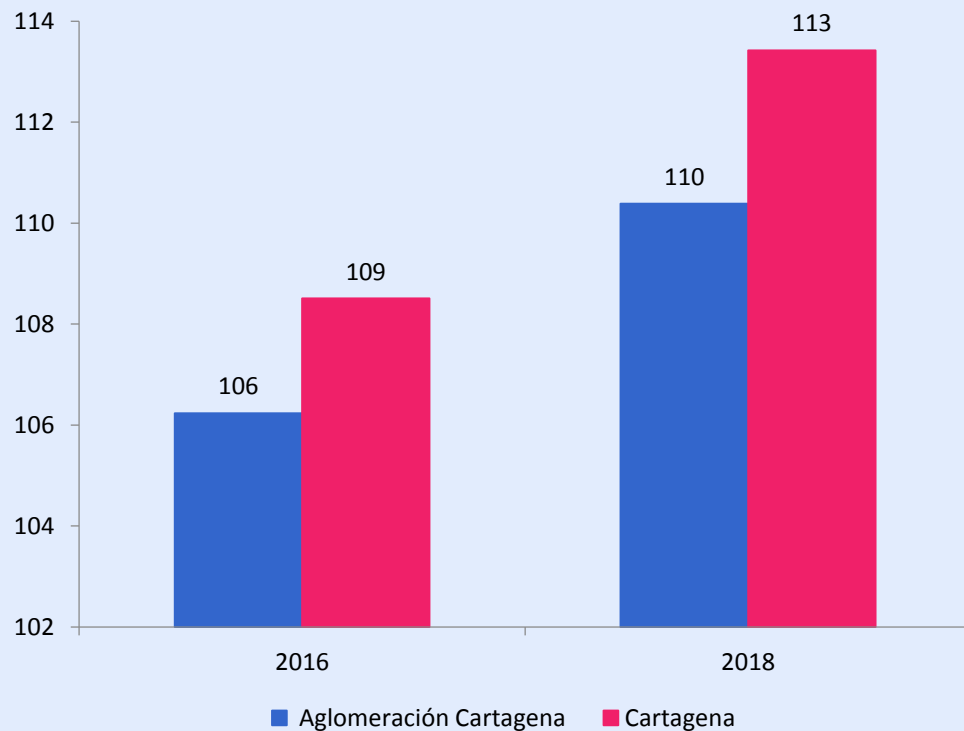
Municipio	Licencias VIS 2019
Cartagena	31,625
Turbaco	1,058
Clemencia	250
Santa Rosa	4
Arjona	0
Villanueva	0
Turbaná	0
<b>TOTAL</b>	<b>32,937</b>

# Costos vs. precios de vivienda: el precio de la vivienda nueva ha crecido más rápido que los costos de la construcción. Esta diferencia puede atribuirse a los aumentos en el precio del suelo

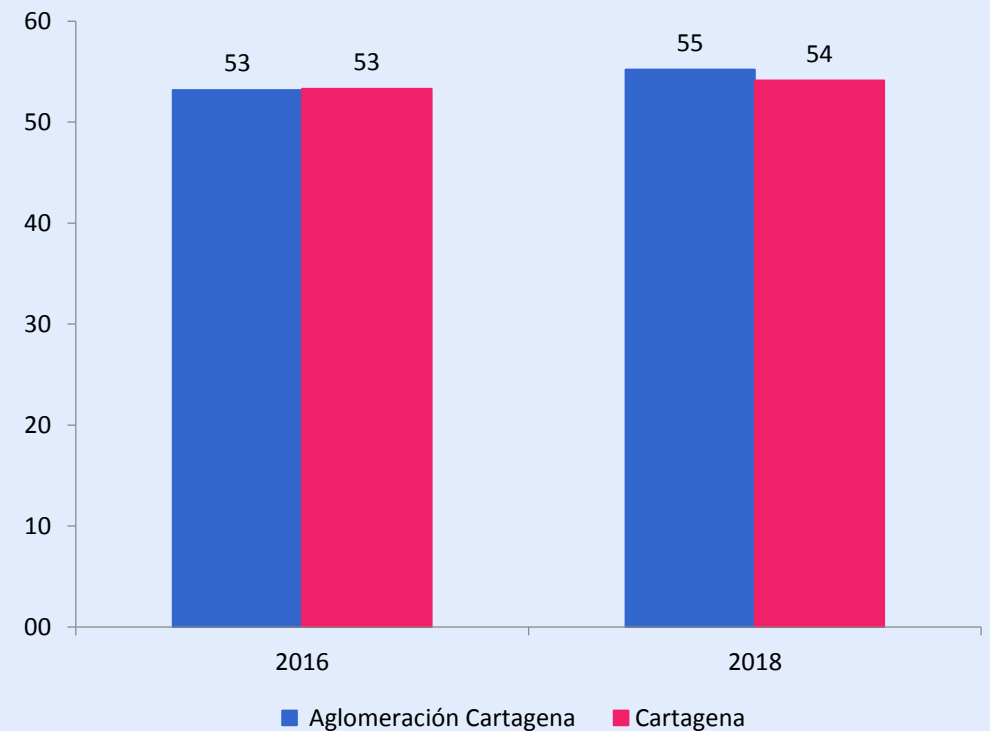


# Precios observados: las presiones sobre el precio del suelo se han trasladado al precio de venta de la vivienda VIS

Precio promedio vivienda VIS ( salarios mínimos)

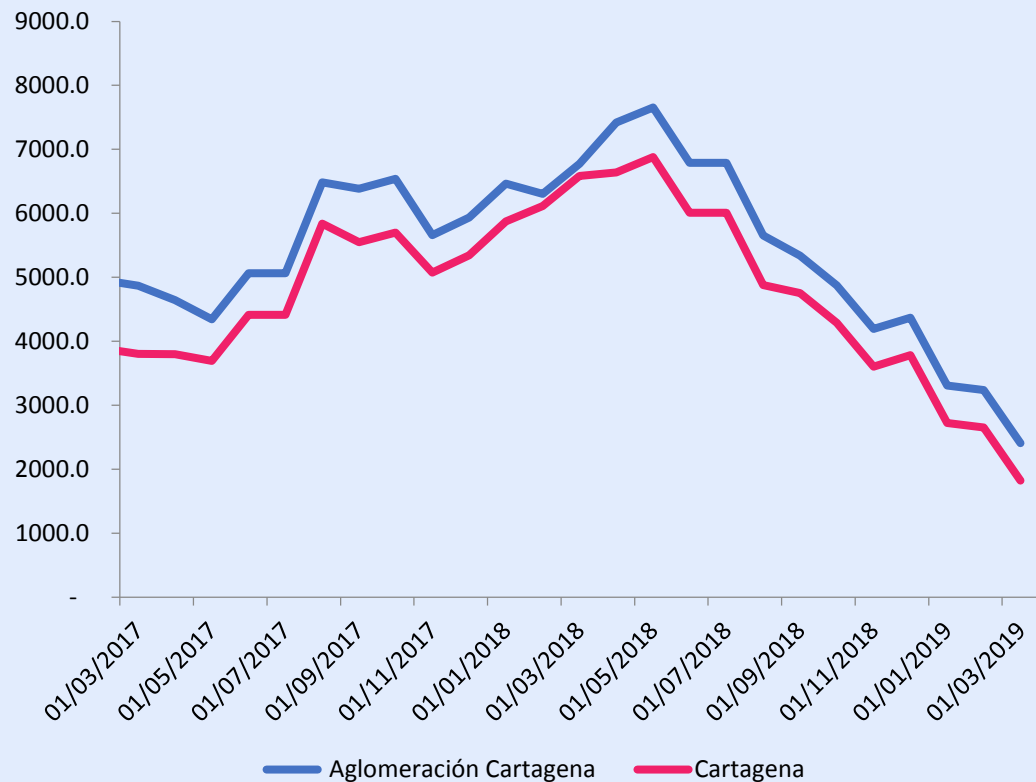


Área promedio vivienda VIS ( mts2)

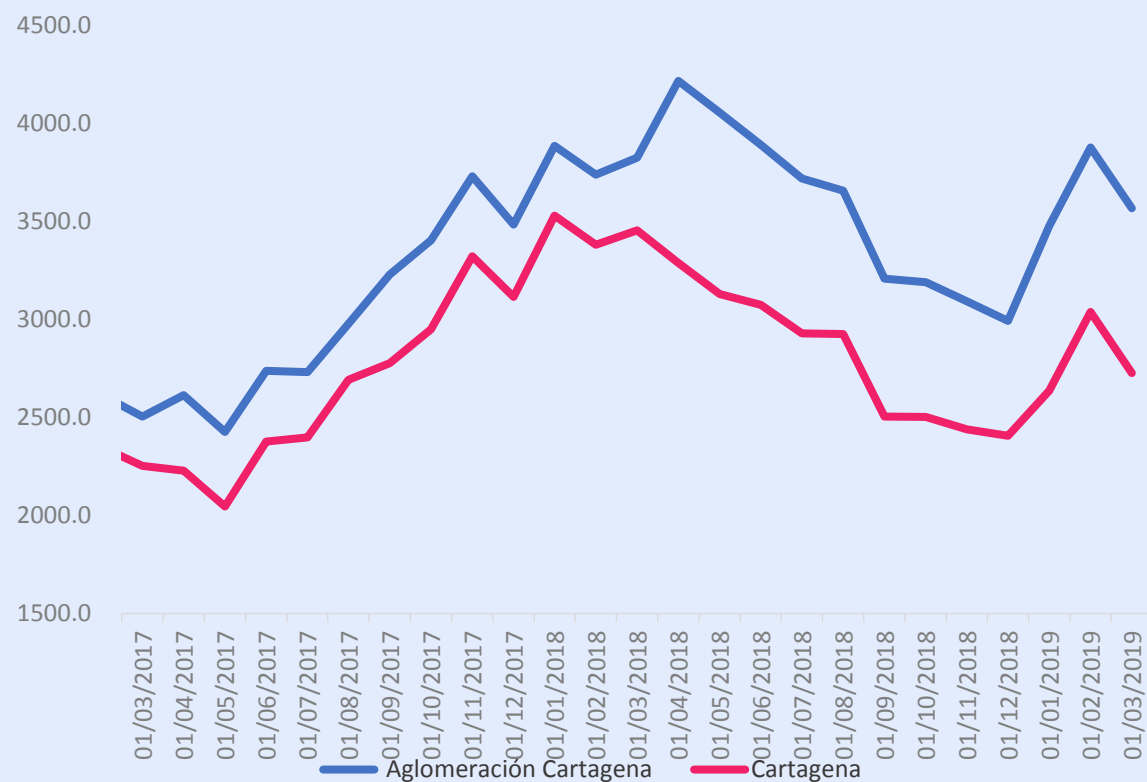


# Oferta nueva: los lanzamientos VIS han mostrado una tendencia decreciente desde mediados de 2018

## Lanzamientos de vivienda VIS – acumulado 12 meses



## Oferta de vivienda VIS



Fuente: MVCT con base en Coordinada Urbana





La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

# 5. Conclusiones



# Conclusiones generales

1. El suelo es uno de los rubros que más pesa en la estructura de costos de la vivienda.
2. El precio de la vivienda ha crecido más rápido que los costos de la construcción. Esta brecha puede atribuirse al aumento en el precio del suelo.
3. Hay una desaceleración generalizada en la oferta de vivienda en el segmento VIS.

# Conclusiones

## 1. Aglomeración de Bogotá:

- Los precios de venta de la vivienda VIS han aumentado. Esto puede atribuirse a la presiones causadas por el crecimiento en el precio del suelo
- La oferta disponible de vivienda VIS muestra una tendencia decreciente

## 2. Aglomeración de Medellín:

- Se observa un incremento en la brecha entre el IPVN y el ICCV como consecuencia del aumento en el costo del suelo.
- Existe una clara reducción en la oferta y lanzamientos de vivienda VIS



# Conclusiones

## 3. Aglomeración de Cali:

- Los precios de venta de la vivienda VIS se han mantenido estables, sin embargo el tamaño promedio de la vivienda ha disminuido.
- La oferta de vivienda VIS no presenta una clara tendencia decreciente.

## 4. Aglomeración de Barranquilla:

- El precio promedio de la vivienda VIS ha aumentado; no obstante, el tamaño de la vivienda se ha mantenido.
- La oferta y lanzamientos de vivienda tipo VIS presentan una reducción desde 2017.



# Conclusiones

## 5. Aglomeración de Bucaramanga:

- Se observa una reducción de la oferta y los lanzamientos desde 2017.
- El precio promedio de venta de la vivienda VIS ha aumentado

## 6. Aglomeración de Cartagena:

- El precio promedio de vivienda tipo VIS registra un comportamiento creciente.
- Desde finales de 2017 se observa una contracción en los lanzamientos de vivienda tipo VIS.





La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

## 6. Consideraciones adicionales



# Criterios de selección de los municipios

Reconociendo la heterogeneidad al interior de las aglomeraciones y con fin de evitar efectos indeseados derivados del ajuste del tope de vivienda VIS, se realizó un ejercicio de selección tomando en cuenta tres criterios:

- 1. Tasa de conmutación laboral:** se define que aquellos municipios con una tasa de conmutación igual o superior al 10% con el núcleo, serán incluidos dentro de los municipios sujetos de ajuste del tope VIS.
- 2. Actividad económica residencial:** tomando como referencia del tamaño del mercado las unidades VIS licenciadas para el periodo 2005-2019, se define que aquellos municipios con un número de unidades licenciadas inferior a 50 no serán sujetos del ajuste del tope VIS.
- 3. Tasa de conmutación laboral y actividad económica residencial:** para aquellos municipios en donde la tasa de conmutación con el núcleo es inferior al 10%, pero que presentan un número de unidades VIS licenciadas superior a 1.000 en el periodo 2005-2019, también serán incluidos dentro de los municipios sujetos de ajuste del tope VIS.



# Bajo estos criterios los municipios seleccionados son:

Aglomeración	Municipio
Barranquilla	Sitionuevo
	Sabanalarga
	Ponedera
	Palmar de Varela
	Santo Tomás
	Malambo
	Soledad
	Galapa
	Barranquilla
Bogotá, D.C.	Tabio
	Cajicá
	Cota
	Sibaté
	La Calera
	Funza
	Chía
	Mosquera
	Facatativá
	Zipaquirá
	Madrid
	Soacha
	Bogotá
	Tocancipá

Aglomeración	Municipio
Bucaramanga	Piedecuesta
	Girón
	Floridablanca
	Bucaramanga
Cali	Puerto Tejada
	Candelaria
	Yumbo
	Jamundí
	Cali
Cartagena	Clemencia
	Turbaco
	Cartagena
Medellín	Girardota
	Caldas
	Itagüí
	Sabaneta
	La Estrella
	Envigado
	Copacabana
	Bello
	Medellín



# Bajo estos criterios los municipios excluidos son:

Aglomeración	Municipio
Barranquilla	San Cristobal
	Tubará
	Polonuevo
	Baranoa
	Sabanagrande
	Usiacurí
	Puerto Colombia
Bogotá, D.C.	Tausa
	Bojacá
	Sutatausa
	Sesquilé
	Guatavita
	Cogua
	Nemocón
	Gachancipá
	Sopó

Aglomeración	Municipio
Cali	Padilla
	Pradera
	Florida
	Villa Rica
	Vijes
Cartagena	Arjona
	Villanueva
	Turbaná
Medellín	Santa Rosa
	Barbosa





# Análisis particular de algunos municipios excluidos:

## Criterios de selección

Aglomeración	Municipio	Licencias VIS (2005-2019)	Tasa de conmutación con el núcleo
Barranquilla	Puerto Colombia	13	33.0%
Bogotá, D.C.	Sopó	779	7.8%
Uninodal	Palmira	22.658	7.6%*

\* Tasa de conmutación hacia Cali

- Puerto Colombia presenta altos niveles de conmutación laboral con Barranquilla, pero baja actividad edificadora en el segmento VIS
- Sopó tiene una tasa de conmutación laboral con Bogotá inferior al 10%.
- Palmira tiene una tasa de conmutación laboral con Cali de 7,6%, la cual sube a 9,4% si se consideran los demás municipios de la aglomeración. Por el hecho de tener una conmutación inferior al 10%, Palmira no fue incluida en la aglomeración de Cali.
- Es importante señalar que las tasas de conmutación fueron calculadas con base en el Censo de 2005.

# Definición de aglomeración

De acuerdo con el CONPES 3819 DE 2014, las aglomeración urbana se conforman cuando las relaciones funcionales se extienden por fuera de las fronteras administrativas y una/s terminan por absorber a otras ciudades más pequeñas, proceso en el que también es absorbido el suelo semiurbano y el rural, y en algunos casos se presentan casos de fusión con otras ciudades intermedias lo cual resulta en grandes conurbaciones (ONU Hábitat, 2011).

También se conocen como “Áreas urbanas funcionales” relacionadas con indicadores de densidad poblacional para identificar las ciudades centrales o nodos, y flujos de viaje con motivos laborales para identificar las zonas alrededor de las ciudades cuyos mercados laborales están altamente integrados con ciudades centrales (OCDE, 2013).



# Inclusión de Cúcuta y Eje cafetero

- Para el caso particular de la aglomeración de Cúcuta, conformada por los municipios de Los Patios, San Cayetano, Villa del Rosario, se encuentra que su población es de 858.057, sin embargo, al incluir los municipios de El Zulia y Puerto Santander, que hacen parte del Área Metropolitana de Cúcuta, el número de habitantes asciende a **894.923**.
- Un segundo caso a evaluar es el eje cafetero, en donde se cuenta con 3 aglomeraciones: i) Pereira, Dosquebradas y Santa Rosa de Cabal con una población de 758.655, ii) Armenia, Calarcá, Circasia y La Tebaida con una población de 459.094 y iii) Manizales y Villamaría con una población de 459.094. Al sumar estas 3 aglomeraciones el total de población asciende a **1.679.921**
- **Teniendo en cuenta los casos anteriores, se recomienda hacer una revisión de los criterios definidos en el Conpes 3819, para la posible inclusión de estas aglomeraciones en el nuevo tope VIS.**





La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda