



El sector edificador de Valledupar: Impulsado por la construcción de centros comerciales

Por: Letty González
investigador8@fundesarrollo.org.co

La actividad edificadora en Valledupar ha mostrado una dinámica cambiante a lo largo de los últimos siete años. Desde 2007 hasta 2013 el área licenciada presentó crecimientos y decrecimientos, siendo su mayor registro en 2012 con un total de 421.916 metros cuadrados licenciados y un crecimiento de 57,48% con respecto a 2011. Este comportamiento sin tendencia evidente se debe principalmente a que Valledupar al ser una ciudad intermedia y en crecimiento, los grandes proyectos tienen un impacto abrupto sobre las cifras de construcción.

Por ejemplo, en 2012:



Si se observan los proyectos realizados en la ciudad para la época, en ese año se dio inicio a la construcción de dos centros comerciales de gran envergadura, de los cuales uno empezó su funcionamiento en 2013 y otro continúa en construcción. Entre estos dos proyectos suman más de 70.000 metros cuadrados.

Primer trimestre de 2014: impulsado por la construcción de centros comerciales

En el presente año se dio inicio a la construcción de un nuevo centro comercial, hecho que se ve reflejado en las cifras de la actividad edificadora en la ciudad. Si se analizan los datos del primer trimestre de 2014, aunque el área licenciada total no supera lo registrado en el mismo periodo de 2013, las cifras según destino muestran que los metros cuadrados licenciados en la categoría no residencial creció **464,84%**.

Se debe resaltar que en el primer trimestre de este año se registró un mayor número de metros cuadrados licenciados con destino diferente a vivienda que lo registrado en todo 2013; de esta manera, mientras que en 2014 se licenciaron 48.345 metros cuadrados, en primer trimestre, en total en 2013 fueron 26.555.

El comercio, en lo que va corrido del año, ha liderado con 45.118 metros cuadrados el licenciamiento de otros destinos, representando el 93,33% del total de esa categoría. En este caso los grandes proyectos comerciales tienen un impacto importante sobre las cifras, explicada principalmente por el inicio de construcción del nuevo centro comercial que tendrá más de 42.000 metros cuadrados y se convertirá en el más grande de Valledupar.

Iniciativas como éstas dinamizan la economía de la ciudad, ya que no sólo se generan empleos directos en el sector constructor, sino que además se crean nuevos gracias a la puesta en marcha de las operaciones.

Por dar un ejemplo, de acuerdo al sitio oficial del nuevo centro comercial que se está construyendo, este generará:

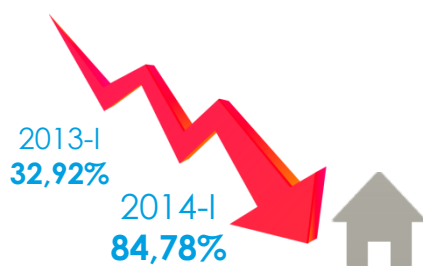
- ▶ **200+**  Empleos directos en construcción
- ▶ **700+**  Empleos para las operaciones del centro comercial.

Se espera que este proyecto dé inicio a las operaciones en 2015, por lo que se sumaría al que se encuentra en construcción desde 2012, y sería el tercer centro comercial que se construye en tres años en Valledupar.

Construcción de vivienda

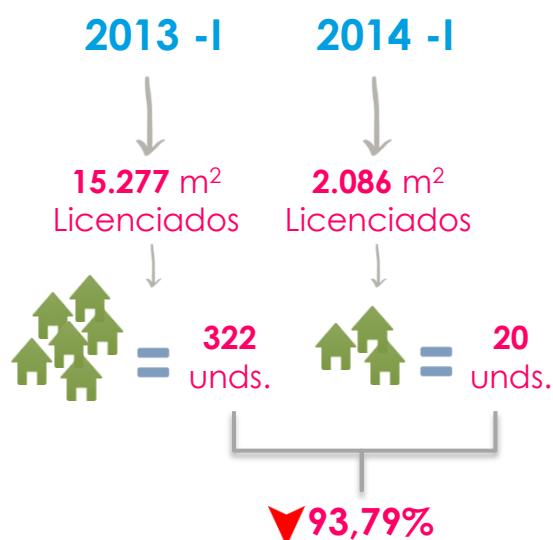
Por otra parte, Valledupar es el único municipio de la región en el que los metros cuadrados licenciados con destino no residencial superaron, y en gran medida, a los destinados a vivienda. Este comportamiento en la actividad constructora es atípica, ya que normalmente la mayor proporción de metros cuadrados licenciados suelen ser con destino residencial, tal y como ocurrió en el resto de municipios de la Región Caribe.

En contraste a lo expuesto con respecto a la construcción con destino no residencial, la actividad edificadora con destino a vivienda disminuyó considerablemente, tanto en la construcción de viviendas tipo VIS (Vivienda de Interés Social) como No VIS.

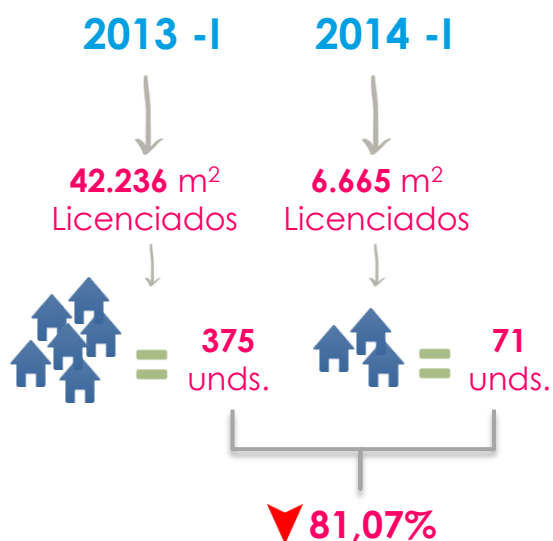


Desde 2012 se ha observado un decrecimiento en los metros cuadrados licenciados, siendo más pronunciado el del primer trimestre de 2014 (-84,78%) que el de 2013 (-32,92%).

Para el caso de las **viviendas tipo VIS**, la variación en términos absolutos fue un poco mayor. Comparando el primer trimestre de los años 2013 y 2014 se tiene que:



En las **viviendas No VIS** se pasó de 42.236 a 6.665 metros cuadrados correspondientes a 375 y 71 unidades respectivamente, es decir, 81,07% menos.

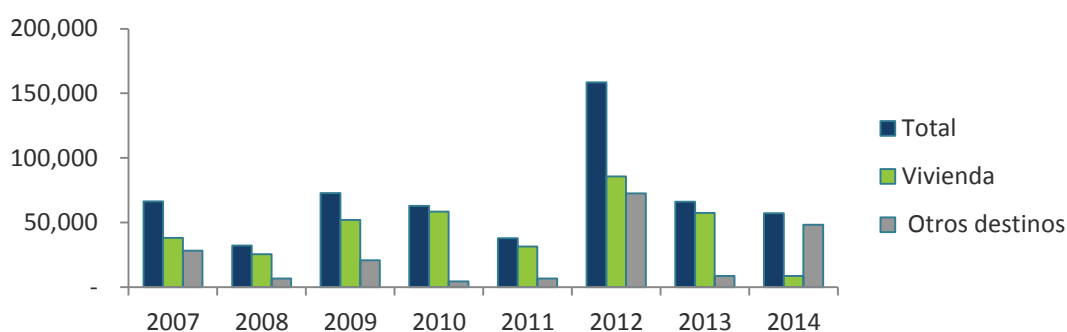


Viviendas en construcción han llevado a una disminución de los metros cuadrados licenciados durante 2014

Varios de los proyectos residenciales en la ciudad de Valledupar que se vieron reflejados en los metros cuadrados licenciados en 2012 y 2013 todavía se encuentran en construcción, por lo tanto, puede ser una explicación para el bajo movimiento que se ha dado en este sector en el primer trimestre de 2014.

De esta manera, se debe hacer un seguimiento a la actividad constructora para ver qué ocurre con los proyectos de edificaciones residenciales en el resto del año, y analizar si la ciudad continúa en pro de la superación de los déficits cuantitativos y cualitativos que se estiman en alrededor de 26.000 viviendas.¹

Metros cuadrados licenciados. Primer Trimestre 2007 - 2014.



Fuente: DANE. Elaboración Fundesarrollo.

Conclusión: Los centros comerciales salvan al sector constructor en Valledupar

En general, en el primer trimestre del año Valledupar presentó un gran decrecimiento en construcción, principalmente en las cifras de vivienda. El licenciamiento de los metros cuadrados para la construcción de un nuevo centro comercial fue la causa del crecimiento de lo registrado con destino no residencial. De no ser así, el decrecimiento de metros cuadrados licenciados hubiese sido aún más pronunciado con respecto al año anterior.

A futuro se debe continuar haciendo seguimiento al sector constructor del municipio con el fin de realizar un análisis más profundo y detallado de la dinámica de la actividad edificadora, y observar cómo responde ante las demandas causadas por el crecimiento y el desarrollo de Valledupar.

¹ORMET Cesar (2013). Megaproyectos, estudio de perfiles ocupacionales. Pág. 25.

* Los errores y omisiones son responsabilidad exclusiva de los autores. Las opiniones expresadas en este documento en ningún caso comprometen a la Fundación para el Desarrollo del Caribe – FUNDESARROLLO ni a su Consejo Directivo.