

**12.VIVIENDA**



## 12.1 GENERALIDADES

Ipiales se encuentra catalogada en el país, dentro de las 35 ciudades con más de 40.000 habitantes, con el común denominador que presenta un alto déficit habitacional. Esta carencia principalmente marcada en el sector de más bajos ingresos, factor ocasionado por índices de alta natalidad o de migración campesina, como los recursos usualmente son menores al aumento en la demanda de servicios básicos, la calidad de vida de la ciudad tiende a deteriorarse.

Debido al incontenible crecimiento y desarrollo de Ipiales, y el aumento del valor del suelo urbano, sumado a otros factores como la búsqueda de seguridad y de una reducción en los costos de mantenimiento de la población, ha ocasionado que el problema de la vivienda sea cada vez más complejo y frecuente en términos de calidad, ubicación y financiación; el inadecuado manejo institucional, tanto público como privado, ha contribuido a que en Ipiales el fenómeno constructivo, se imponga bajo parámetros inexistentes de ordenamiento urbano, afectándose su población, social y económicamente.

Con las reformas gubernamentales, en el sentido de modificar la Ley 9ª de 1989, en la cual se reforma el I.C.T. y se crea el subsidio de vivienda familiar, despertó el interés tanto de urbanizadores particulares como grupos de gentes, constituyendo numerosas Asociaciones de Vivienda, con el fin de obtener tan cuestionado apoyo.

Esto ha ocasionado que la calidad de los servicios públicos no satisfaga las necesidades requeridas, ya que sumado a esto prevalece el factor puramente comercial para los constructores y por consiguiente el esperado rendimiento particular proveniente del mercado de moda.

En los últimos diez o quince años empezaron aparecer numerosos ejemplos de proyectos de vivienda, buenos algunos, tanto en la solución de conjunto, como en el de vivienda misma, y otros menos afortunados en el resultado, llenos de una serie de

incomodidades provenientes de una regular planificación y exigencias en cuanto a los sistemas de comercialización (rendimiento), de la vivienda.

La problemática de la Vivienda de Interés Social en Ipiales es muy compleja, exige la concientización de la ciudadanía y de la aplicación acertada de soluciones para cada caso. La insuficiencia de este tipo de vivienda es muy notoria, aunque la presencia de programas asociativos y de la empresa privada, pueden ayudar a disminuir el déficit habitacional; se requiere de un manejo institucional, en su reglamentación y forma de operar, ya que los programas existentes (unos ejecutados otros en proceso), no corresponden a la alta demanda de este tipo de soluciones, ocasionando dificultades tanto a los beneficiarios como en el desarrollo urbano.

Este fenómeno, ha ocasionado una acelerada gestión para conseguir lotes de gran extensión en sitios no adecuados, sin tener en cuenta la capacidad de prestación y conexión con la infraestructura urbanística existente en la ciudad, teniendo como consecuencia la generación de familias obligadas a asumir estas deficiencias.

## 12.2 DESCRIPCIÓN

Las manzanas en la ciudad de Ipiales pueden clasificarse en 2 tipos: manzanas (tradicionales) cuyos predios y edificaciones tienen acceso directo desde la calle y manzanas con espacios libres y vías al interior de las mismas como el caso de los conjuntos habitacionales y un poco más restringidas en los conjuntos cerrados.

La manzana tradicional funciona como una unidad que a la vez forma parte de la estructura urbana y que permite la lectura clara de los elementos de la ciudad, plaza, calle, manzana. Esta tipología se presenta preponderantemente en el centro de la ciudad y en los barrios tradicionales, ahora con predios muy pequeños de frente debido a la múltiple división que han sufrido en nombre de la valorización de los mismos, generando

edificaciones desproporcionadas, innumerables propuestas arquitectónicas, unas más acertadas, otras de regular factura.

Los sectores que de alguna manera están mejor regulados y ordenados son: San Vicente, Gólgota y Totoral, en ciertos lugares presentan manzanas mejor conformadas con vías de buenas especificaciones y con posibilidades futuras, que generan predios de mejores condiciones. Pero con usos incompatibles por falta de definición, ocasionando riesgo a los moradores permanentes y transitorios, como sucede en La Laguna con sus expendios de pólvora sin condiciones de seguridad.

El conjunto cerrado, que es el nuevo elemento se inserta en la manzana tradicional creando otro concepto diferente en la composición total de la ciudad. Se niega a ella y aparece una manzana rota por calles y espacios privados y desligados de la estructura urbana en su mayoría. Este modelo en la ciudad, ha producido un efecto negativo por que en las urbanizaciones no se han contemplado de manera correcta las normas de cesiones de espacios, ni la red vial existente y lógica de continuar. (Ver Plano 24).

## **12.3 USOS DEL SUELO**

### **12.3.1 Vivienda Unifamiliar**

Es la que se caracteriza por el acceso directo de las vías a los predios ocupados por una sola unidad familiar. Esta situación se presenta en los barrios consolidados como urbanizados, con características propias y actividad de cooperación comunal estos sectores son:

#### **- Sector Occidente y Sur Occidental**

Carreras 6ª, 7ª y 8ª Calles 24 a 26 (Fundadores, Santa Cecilia, Mistares, Gualcalá, Centro, Puenes)

Carreras 6ª, 5ª y 4ª con Calles 21 a 27 (La Alborada, Chambú, San José.)

Carreras 7, 8 y 9 Calles 28 a 30 (La Frontera, Limedec, Cristo Obrero, Villanueva, Los Trigales.)

Carrera 8ª hasta la Carrera 13 con Calles 24 y 25 (Miramontes, Asvide, Porvenir, San Fernando Villalba, La Castellana.)

#### **- Sector Sur Oriental**

Se presenta un ejemplo aislado como es La Floresta.

#### **- Sector Norte**

Carrera 1ª y Carrera 5ª entre Calles 13 y 17 (Obrero y Totoral) Más hacia el oriente Centenario, Primero de Mayo y la Merced.)

Estos ejemplos son en su mayoría de vivienda aunque se presentan comercio informal que se determina claramente en el sector de usos mixtos.

### **12.3.2 Vivienda Multifamiliar**

Son sectores donde las edificaciones albergan dos (bifamiliar) o más viviendas con acceso común. Este tipo de ocupación no se presenta determinando algún sector específico de la ciudad, pero existe la tendencia a su desarrollo en el centro de la ciudad y barrios como el San Vicente y el Eje de la Carrera 7ª entre Calles 25 y 28.

## **12.4 ESTADO DE LAS CONSTRUCCIONES**

El estado de las construcciones se pueden definir en Físicas y Estéticas

### **12.4.1 Físicas**

Las edificaciones en el nivel general del casco urbano presentan un aceptable estado de estabilidad en sus construcciones, en los

ejes comerciales Carreras 6ª, 7ª y 11 presentando buenos acabados de fachada y cerramiento. En las urbanizaciones los acabados son aceptables, pero de menor calidad en las estructuras, ya que la mayoría de las urbanizadoras no cumplen con las especificaciones técnicas de sismorresistencia exigidas para el sector de Ipiales.

En lo referente a los conjuntos habitacionales, existen barrios con grandes deficiencias como son: Limedec, Villa Nueva, El Manzano, Puenes, Rumichaca, San José I Etapa, Puente del Negrito, Santa Rosa, San Vicente en las Carreras 3ª, 2ª con Calles 24 y 23, Seminario hacia Las Animas, Sta. Teresa, La Pradera, Yerbabuena, La Florida, Palermo, El Chorro, Centenario, Primero de Mayo, El Charco, Cementerio.

#### 12.4.2 Estéticas

Las consideraciones sobre este tópico son subjetivas por la diversidad de materiales utilizados en el exterior, pero oportuna su crítica hacia la afectación como contexto visual, ya que muchos ejemplos en la ciudad, no llevan ninguna vinculación con el entorno. En lo referente a propuestas de espacios internos en una edificación, se genera una situación en especial sobre todo proyectos de gran magnitud que no se compadecen con los futuros habitantes de los mismos, encontrando espacios muy reducidos en los cuales no se alcanza a organizar una habitación normal o edificios que sus puntos fijos son tan limitados que el acceso de muebles se torna difícil.

CUADRO No. 44

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ESTADÍSTICAS CATASTRALES			
Numero de PEDIOS	PROPIETARIOS	SUPERFICIE (HAS)	AREA CONSTR. M2
669	730	6.5304	260
282	322	15.6352	1.323
619	736	15.6352	8.795
1289	1592	26.8132	24.277
3230	4250	91.0376	131.959
1927	2635	72.7021	138.037
2368	3412	111.4681	251.094
1527	2173	73.1308	217.310
765	1139	54.1007	137.491
375	573	39.2502	85.489
779	1319	106.0930	231.207
310	570	75.5520	167.673
141	236	112.3208	254.583
<b>Total</b> 14.281	<b>19.687</b>	<b>800.2693</b>	<b>1.649.498</b>

Fuente: IGAC 1998 las filas referidas a los rangos catastrales

Comparando las áreas de superficie de predios y las de áreas construidas, observamos que la densidad es muy baja, evidenciando la desequilibrada ocupación urbana del municipio.

## 12,5 DÉFICIT CUALITATIVO Y CUANTITATIVO

En 1984 la Corporación Autónoma Regional para el Desarrollo de Nariño, CORPONARIÑO, realizó el primer censo de vivienda en Ipiales, en el marco del Plan de Ordenamiento Urbano de esta ciudad. Los resultados de este trabajo indicaban la existencia de los déficit, tanto cualitativo como cuantitativo.

### 12.5.1 Déficit Cualitativo

El déficit cualitativo de vivienda se estimó para el año de 1984, presuponiendo que un buen indicador de este déficit la combinación de la falta de cobertura de los servicios públicos, y que para su pronóstico cuantitativo es igual a la tasa de crecimiento demográfico intercensal (Plan Integral de Desarrollo

de Ipiales y la Provincia de Obando, realizado por CORPONARINO.)

### 12.5.2 Déficit Cuantitativo

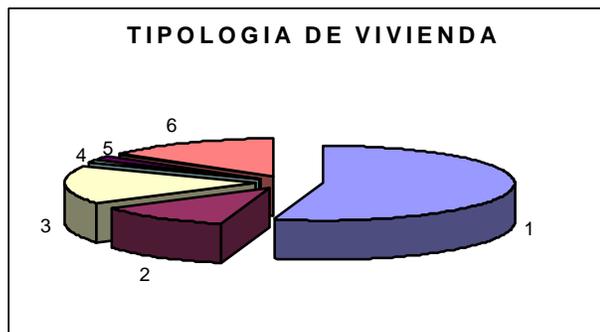
En 1986, la población urbana del Municipio de Ipiales fue de 52.500 habitantes, que se distribuían en el casco urbano en seis tipos de vivienda así: casas independientes, apartamentos, cuartos, inquilinato, vivienda mixta. Considerando que las casas independientes y los apartamentos son considerados vivienda unifamiliar y los cuartos e inquilinato como alojamientos donde se agrupan varias familias que comparten los servicios, la distribución tipológica de la vivienda en Ipiales se establece de la siguiente manera.

CUADRO No. 45

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL TIPOLOGÍA DE LA VIVIENDA		
Tipo de vivienda	Número de viviendas	Porcentaje
Casas Independientes	3.320	53.3
Apartamentos	677	10.8
Cuartos	991	15.9
Inquilinato	83	1.4
Cabañas, Chozas y Otras	81	1.4
Vivienda Mixta	1.067	17.2
<b>TOTAL</b>	<b>6.219</b>	<b>100.0</b>

Fuente: CORPONARINO, Plan Integral de Desarrollo de Ipiales y la Exprovincia de Obando 1986

GRAFICA No. 19



Fuente: Equipo P.B.O.T 1999

La vivienda mixta se distribuye así: un 57% en comercio, 16.3% en servicios, 22.0% en talleres y 4.6% en bodegas, con un total de 1.067 viviendas mixtas.

CUADRO No. 46

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL COMPOSICIÓN FAMILIAR Y DISTRIBUCIÓN POR VIVIENDAS				
Ocupación de Vivienda	Total Familias	Promedio de personas x familia	Total de viviendas	Promedio de Personas
<b>Con una sola Familia</b>	<b>4.870</b>	<b>5.55</b>	<b>4.874</b>	<b>5.55</b>
<b>Dos o cuatro familias</b>	<b>2.900</b>	<b>4.60</b>	<b>1.172</b>	<b>11.26</b>
<b>Con cinco o más familias</b>	<b>588</b>	<b>3.60</b>	<b>83</b>	<b>25.26</b>
<b>TOTALES</b>	<b>8.362</b>	<b>5.27</b>	<b>6.129</b>	<b>7.19</b>

Fuente: Ibid

De otra parte, para el mismo año en el casco urbano se registraron un total de 8.362 familias, lo cual permite estimar que por cada vivienda habitan en promedio 1.36 familias. De igual manera al utilizar el promedio de personas por familia de la ciudad de 5.27%, se obtiene el promedio de personas por vivienda que es de 7.19 de acuerdo con la Tabla 40.

Como puede observarse en Ipiales, el promedio general de personas por familia es de 5.27 personas, es decir inferior al tamaño de la familia base de 5.55 personas.

De igual manera, al contenerse un promedio de 1.36 familias por vivienda, se puede estimar que 2.233 familias compartían su vivienda con otras, lo que representa unas 10.000 personas equivalentes al 23% de la población de la ciudad en ese entonces.

En 1984 se registraron 208 viviendas en construcción y/o que estaban desocupadas en el momento del censo, estableciendo un déficit de 2.025 unidades de vivienda, como se explica en la Tabla siguiente:

**CUADRO No. 47**

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL VIVIENDAS, FAMILIAS Y DÉFICIT	
No. De Viviendas ocupadas	<b>6.129</b>
No. De Viviendas en Construcción ó desocupadas en el censo	<b>208</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6.337</b>
No. De familias	<b>8.362</b>
Total viviendas	<b>6.337</b>
Déficit Cuantitativo de Vivienda	<b>2.025</b>

Fuente: Ibid

### 12.5.2.1 Proyección del Déficit Cuantitativo de Vivienda

Puesto que no cuenta con estadísticas recientes del último censo de 1993, se estima que el déficit cuantitativo crece con una tasa exponencial equivalente al crecimiento de la población, tomando entre períodos intercensales así:  $Pf = Po (1+C)n$

Tomando la población urbana en 1973 de 32.327 (Po) y la de 1985 de 46.863 (Pf), encontramos la tasa de crecimiento intercensal así:  $Pf/Po - 1 = 46.863/32327 - 1 = 3.143\%$

Tasa de crecimiento intercensal: 3.143 %

El déficit cuantitativo proyectado sin contar con la oferta período (n) será:  $2.025 \times 1.03146n$

### <sup>1</sup> CON LA TASA DE CRECIMIENTO INTERCENSAL CUADRO No. 48

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DÉFICIT CUANTITATIVO DE VIVIENDA <sup>1</sup>			
AÑO	DÉFICIT	AÑO	DÉFICIT
1990	2.438	1998	3.123
1991	2.515	1999	3.221
1992	2.594	2000	3.332
1993	2.675	2001	3.427
1994	2.759	2002	3.534
1995	2.846	2003	3.646
1996	2.936	2004	3.760
1997	3.028	2005	3.878

Fuente: Equipo P.B.O.T 1999

### 12.5.2.2 Política de Atención al Déficit de Vivienda en Ipiales

Para el Plan de 1984, este déficit de vivienda en Ipiales, (23%) en el corto plazo no tenía posibilidades de ser atendido eficazmente, no previsible una reducción del mismo, por el contrario, con el crecimiento de la población y con la migración del campo hacia la ciudad este se preveía incrementarse para los próximos años.

El Plan de Ordenamiento Urbano de 1984 estableció que la política de vivienda, debía centrarse fundamentalmente en la reducción de

costos y en la ampliación de la oferta en el mercado local, dando oportunidades diversas a grandes sectores de la población para adquirir su vivienda mediante los sistemas de financiación a largo plazo coherente con las propuestas del Plan Nacional de Desarrollo, particularmente en la búsqueda del cambio social y por asignación de recursos.

En los años noventa se presenta un auge de la construcción promovido particularmente por la política de Vivienda de Interés Social, lo que ha originado 20 Asociaciones de Vivienda. En la actualidad en el Municipio existen proyectos asociativos desde hace muchos años sin lograr su objetivo último: construir las viviendas.

### 12.6 CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

En los períodos comprendidos entre 1984 y 1996, se realizaron aproximadamente 1.550 unidades de vivienda, lo que indica que se construyeron alrededor de 129 unidades por año, pero en la proyección hasta el año 2005 se observa que la demanda potencial decrece situación que puede verse afectada por cambios en la economía. (Ver Tabla 42 - 44)

Una vez identificadas las dimensiones y modalidades de la vivienda en Ipiales en cada sector el desarrollo urbano debe orientarse a facilitar el acceso de las familias de menos recursos a soluciones dignas acordes a la tenencia de la tierra, como la habilitación integral de los barrios, la posible recuperación de edificios para dedicarlos a inquilinatos o con proyectos de alta densidad de impacto positivo. Esto tratándose de vivienda de interés social.

CUADRO No. 49

OFERTA DE VIVIENDA			
AÑO	DEFICIT VIVIENDA	VIVIENDAS CONSTRUI/	DEMANDA POTENCIAL
1994	3.393	185	2.093
1995	3.480	180	2.000
1996	3.570	250	1.840
1997	3.662	275	1.657
1998	3.757	294	1.458
1999	3.857	313	1.243
2000	3.966	332	1.022
2001	4.061	350	767
2002	4.168	369	505
2003	4.280	388	229
2004	4.394	407	-64
2005	4.512	426	372

Fuente: Equipo P.B.O.T 1999

CUADRO No. 50

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROGRAMAS DE VIVIENDA		
ANO	NOMBRE DEL PROYECTO	NUMERO DE VIVIENDAS
1985	ASVIDE	90
1986	RINCON DE SANTA CECILIA	45
1987	LA MERCED	44
1988	SAN LUIS	30
1989	LA FRONTERA	150
1989	CHAMBU	70
1990	ALAMOS	66
1991	MISTARES PRIMERA ETAPA	104
1992	MISTARES SEGUNDA ETAPA	124
1992	MIRAMONTES	70
1993	MISTARES TERCERA ETAPA	50
1993	MIRAMONTES II	70
1993	HERANDO ROMERO	72
1993	TRIGALES	16
1993	PINARES	100
1993	MERCED II	14
1994	MIRAMONTES III	70
1994	LAS ACACIAS	15
1994	ALAMOS NORTE	100
1995	RINCON MISTARES	15
1995	VILLA JARDIN	85
1995	PORTAL ALCAZARES	15
1995	LA ALBORADA	65
1996	GUALCALA	70
1999	FUNDACIÓN PAZ, AMOR Y ALEGRIA	100
1999	BALCONES DE LA FRONTERA	200
1999	VILLA DEL SOL	46
1999	PUERTAS DEL SUR	40
1999	TRABAJADORES DE LA EDUCACION	40
1999	VIVIENDA CRISTO REY	40
1999	ASOCIACION COMUNITARIA FLORESTA II	43

Fuente: Equipo P.B.O.T 1999

Confrontación: Se hace arquitectura con estancias grandes difíciles para calentar, cubiertas con techos inclinados desaprovechando la mayor área de absorción solar. La ubicación de la trama urbana está ubicada en el eje este - oeste y recibiendo los vientos del sur este. Los materiales aprovechadas son los ideales pero son mal utilizados y no hay tratamiento de los pisos para reducir la humedad. La construcción típica de la arquitectura colonial de los claustros, donde los espacios están desprotegidos del viento y la utilización de aleros y voladizos impide la asoleación.

### 12.7 CONDICIONANTES

El hombre en su interacción con el medio físico, conforma el hábitat y en el se generan distintos tipos de asentamientos humanos, de los cuales la ciudad es la más compleja estructura y en la que se expresan en forma más evidente las relaciones entre éste y su medio físico.

La vivienda con toda su problemática histórica, no puede explicarse por sí mismo; para hacerlo se debe partir de su proceso de formación en cuanto al hábitat constituye una unidad estructural con sus determinantes sociales, económicos y políticos.

El crecimiento caótico, acelerado y estratificado de la ciudad tiene como consecuencias más visibles el deterioro paulatino del hábitat, acentuado por el uso descontrolado y especulativo de la tierra urbana; los rasgos más comunes son:

Segregación habitacional del espacio urbano expresado en la carencia de adecuada infraestructura.

Creciente déficit de vivienda y locales de servicios en áreas de bajo status.

Intensa complejidad de los flujos circulatorios, principalmente

masivos, atendidos actualmente por un sistema deficiente de comunicación.

**CUADRO No.51**

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ASOCIACIONES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL									
No.	ASOCIACIÓN DE VIVIENDA	UBICACIÓN	C.A	LOTE	P.T	O.U %	C.V %	SUB	SOCIOS
1	SIMON BOLIVAR	Junto a Central de Acopio	si	Si	Si	90	50	Si	77
2	LA PAZ	Cra. 2A con calle 1ª	si	Si	Si	80	60	si	106
3	GARCIA HERREROS	Junto al Barrio Totoral	si	Si	Si	75	90	si	69
4	CARLOS PIZARRO	Sector el Placer	si	Si	Si	50	0	si	85
5	OBRERO GREMIAL	Junto a Estadio Municipal	si	Si	Si	50	0	si	43
6	LOS OLIVOS	Junto a Estadio Municipal	si	Si	Si	30	0	no	30
7	SAN VICENTE II	Junto a Estadio Municipal	si	Si	Si	50	0	no	53
8	VILLA ESPERANZA	Frente al Colegio Seminario		Si	Si	50	0	si	69
9	VILLA DEL CARMEN	Junto al Cementerio Central		Si	Si	10	0	no	67
11	LA DORADA	Cra. 13 con calle 14		si		10	0	no	40
12	JAIME BATEMAN CAYON	Sector Centenario	si	si	Si	50	0	si	85
13	VEINTE DE JULIO		si	si			15	no	
14	CRISTO REY			si	Si		0	no	40
15	PRIMERO DE MAYO II	Junto al Barrio 1º de mayo		si	No		0	no	42
16	VILLAJARDIN	Salida Rumichaca		si	Si	100	100	no	80
17	TRABAJADORES DE LA EDUCACION	Sector Almacén Ley		si	si	10	0	no	40
18	CAMILO TORRES	Cra. 2A con calle 1ª	si	si	si	80	90	si	34
19	SAN JOSÉ	Sector Puente del Negrito		si	si	90	80	no	201
20	ALAMOS NORTE	Salida a Pupiales		si	si	100	100	no	58
21	LA FLORESTA II	Sector La Crustala	no	si	no	0	0	no	70
<b>C.A:</b> Contrato de Asistencia Técnica con el I.M.V.I <b>LOTE:</b> La O.P.V. Tiene Lote <b>P.T:</b> Paquete Técnico <b>O.U:</b> Obras de Urbanismo o Infraestructura <b>C.V:</b> Construcción de la Vivienda <b>SUB :</b> Asociación que ha obtenido subsidio del INURBE <b>SOCIOS:</b> Número de socios o familias que conforman dicha Asociación									TOTAL 1329

Fuente: Equipo P.B.O.T 1999

## 12.8 ANALISIS TIPOLOGICO DE LA VIVIENDA

Se observa que tanto urbanística como arquitectónicamente los programas de vivienda como solución a la demanda difieren en alto grado, todo deriva desde la misma ubicación del casco urbano, hasta el tratamiento individual de la misma; se han tomado ejemplos de programas realizados en los últimos diez años en la ciudad de Ipiales, vivienda de interés social construido por asociaciones y empresas privadas, los cuales después de analizarlos, se concluye que:

Las urbanizaciones construidas por sistemas asociativos con el afán de ejecutar el mayor número posible de asociados, desde luego cada uno de ellos es un potencial propietario se tornan con más alto grado de densidad; esto debido a factores como mayor número de asociados menor costo de construcción, sin tener en cuenta la comodidad del conjunto a nivel urbanístico, respeto a zonas verdes, área de cesión, parqueaderos, zonas comunales, etc.

Las urbanizaciones construidas por empresas privadas, muestran características diferentes, cabe anotar que quien participa de ellas es catalogado como estrato más alto que los anteriores, por consiguiente el tratamiento se ve reflejado desde el momento mismo de lanzarlo como proyecto al nivel de la ciudad, hasta el tratamiento espacial de la vivienda misma, urbanísticamente el tratamiento de los espacios libres, presencia en zonas comunales, dando el carácter de conjunto que se integra al trazado urbano existente, su misma localización dentro de la ciudad, hacia el sector occidental, sector con un alto potencial ya que la cobertura de los servicios públicos así lo acreditan.

Individualmente las soluciones también son dignas de puntualizan sus diferencias, regularmente las urbanizaciones de carácter asociativo se limitan a cumplir normas mínimas empezando por el área del lote mismo, lo que implica que también se minimicen los espacios de la vivienda.

El tratamiento escueto de las fachadas por simple economía en los materiales dando carácter de deterioro urbano o simplemente formando mosaicos de materiales sin ningún tratamiento estético.

Las alturas deformadas que rompen el paisaje urbano y del conjunto, debido a la imperiosa necesidad de más espacio e imposibilidad de ampliaciones hacia la parte posterior de la vivienda, todos esos factores contribuyen que se deforme el concepto de conjunto de vivienda y a la postre el carácter urbanístico del cual se trata este estudio.

Las anteriores características no se presentan individualmente en las urbanizaciones construidas por empresas privadas ya que el área misma del lote es mucho más generosa, obviamente que su costo también corre por el usuario, conllevando así a una mayor flexibilidad del espacio interior, con más posibilidades de ampliar sin deformar el entorno del conjunto, con materiales de fachada unificados y de primera calidad que caracterizan más aún determinando conjunto.

## 12.9 DENSIDADES DE VIVIENDA

Como se establece anteriormente, es indudablemente que la más alta densidad se presenta en el ámbito de las zonas donde prevalecen las urbanizaciones de interés social con un promedio de 63 unidades de vivienda por hectárea.

En las urbanizaciones de carácter privado la densidad tiende a bajar, debido a los factores enunciados anteriormente, por consiguiente se plantea la posibilidad de que los vacíos urbanos aledaños al sector de Villa Nueva, San Fernando sea una zona destinada a vivienda de menor densidad ya que su estrato socioeconómico y desarrollo así lo demuestra y la necesidad de **densificar en altura media** el sector aledaño al Hospital Regional Centenario para vivienda de interés social ya que la

prestación de los servicios públicos en la zona hasta ahora son óptimos.

### 12.10 VIVIENDA SUBURBANA

El altiplano de Ipiales es una de las regiones geográficas y socioculturales del Departamento de Nariño, definido geográficamente como una terraza inclinada, cuya topografía es ondulada y con profundos cortes. La estructura ambiental de esta región se forma por regiones agrícolas y asentamiento urbanos estacionarios con una alta posible evolución hacia una forma urbana más avanzada.

Ipiales por centro económico y vial de la región, convergen a él todas las vías de comunicación aledañas, su economía es netamente agrícola, Ipiales presenta una densidad de población rural relativamente baja debido a la presencia de latifundios en su territorio, donde predomina la tenencia en propiedad.

Las casas en un 39.7 % están conformadas por un cuarto, al que le siguen dos cuartos con un 38.4 % del total de la población, también se presentan con tres, cuatro, en porcentajes inferiores, casi no representativos.

Por lo general cada casa posee una cocina, representada en un 89.1% del total, un 8.9% no tiene cocina, el cuarto cumple entonces doble función de cocina y dormitorio y porcentajes muy inferiores presentan más de una cocina.

En general la mayor parte de las viviendas están construidas con paredes en adobe en un 68.2 %, techo de teja de barro en un 77.6 % y piso de tierra en un 66.9 %. Presentándose porcentajes más bajos con otros tipos de materiales.

En general las viviendas están pintadas destacando el zócalo

Las viviendas son compactas como lo indica la tendencia ya señalada hacia viviendas compuestas por una sola edificación.

El espacio frente a la casa es sumamente importante, junto con el corredor de la edificación; este corredor es un espacio de transición entre el interior y el exterior y el espacio de comunicación.

CUADRO No. 52

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL								
TIPOLOGIA DE LA VIVIENDA INDIGENA								
TECHO	No.	%	PISO	No.	%	MURO	No.	%
Teja	2.274	77.6	Tierra	1.962	66.9	Adobe	2.001	68.2
Eternit	315	10.7	Cemento	634	21.6	Ladrillo	420	14.3
Paja	169	5.8	Tabla	90	3.1	Tapia	258	8.8
Plancha	55	1.9	Ladrillo	58	2.4	Bareque	209	7.1
Tejalit	41	1.4	Baldosa	54	1.3	Bloque	14	0.5
Zinc	31	1.1	Tie-cto	53	1.8			

No Cuartos	No.	%	Cocinas	No.	%
1	1161	39.7	0	259	69.1
2	1123	38.4	1	2585	3.9
3	412	14.1	2	54	1.9
4	136	4.7	3	3	0.1
5	47	1.6			

Fuente: Estudio socio - económico, jurídico y de tenencias de tierra del Resguardo Indígena de Ipiales. INCORA - 1998.

En síntesis la vivienda suburbana de Ipiales, forma parte de un territorio cultural muy especial, vestigios de indígenas que aun advierten la tradición de la conservación hispánica como quizá la más acentuada en la región, los grupos campesinos formados en su gran mayoría por población indígena y mestiza y de los cuales sobreviven muchos resguardos por un lado, por otro la vivienda

campesina es por lo mismo, una expresión cultural particular, que recoge un acervo de antecedentes arquitectónicos que se sintetizan en edificaciones definidas y precisas en las que los modos de vida rurales encuentra su albergue más característico, tanto en los aspectos positivos: solidez, estabilidad, apariencia, etc. , como en los negativos: Falta de terminación, ventilación, servicios, etc.

### 12.11 TECNOLOGÍA DE LA VIVENDA RURAL

La cabecera municipal de Ipiales es por a su vecindad con el Ecuador, un pueblo de características similares tanto en su tecnología como en el uso de materiales tradicionales como el ladrillo, la teja y el adobe. Por consiguiente la actitud constructiva en las áreas rurales es definitivamente tradicional, sin mostrar mayor interés o aplicación de cambios e innovaciones.

La demanda tecnológica se da mucho más en las labores de mejoramiento que de construcción de nuevas viviendas. La mano de obra para construcción es abundante y solicitada.

Tecnológicamente predominan las viviendas tradicionales, muros en adobe, cubiertas en teja de barro.

Los ejemplos de vivienda autóctona tienen muros en tapia pisada o en bahareque0 y cubiertas en paja, la transformación se da principalmente en la utilización de ladrillo tolete en los muros.

La vivienda Rural tipológicamente es muy homogénea, presentando una variedad en el tamaño de la misma.

Predominan las viviendas en un solo piso, en una sola unidad, con algunas características particulares como a continuación se describen:

a. En organización general, la tipología preferida es la del corredor en uno de los lados del rectángulo, cerrado lateralmente en la mayoría de los ejemplos (Tipología 1).

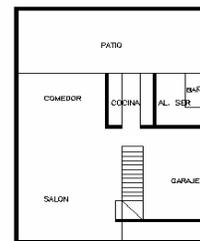
b. La Unidad de vivienda con corredor por dos caras y las de construcción con un espacio central de distribución (Tipología 2 y 3).

c. En menor número se presenta la vivienda con dos edificaciones, agrupadas preferencialmente en ángulos rectos (Tipología 4).

Morfológicamente predominan las cubiertas a cuatro aguas sobre plantas rectangulares o quebradas, con grandes aleros. En segundo lugar se encuentran las cubiertas a dos aguas.

En términos decorativos se encuentran solo las fachadas pintadas de blanco a veces con anchos zócalos a color y la pintura aplicada uniformemente en puertas y ventanas.

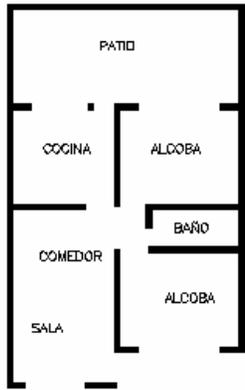
### 12.12 TIPOLOGIA VIVIENDA URBANA



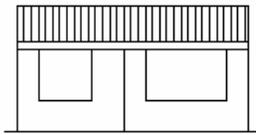
ESTRATO 2  
DOS PLANTAS



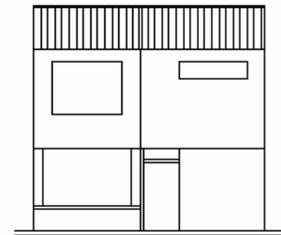
TIPOLOGIA VIVIENDA SUBURBANA



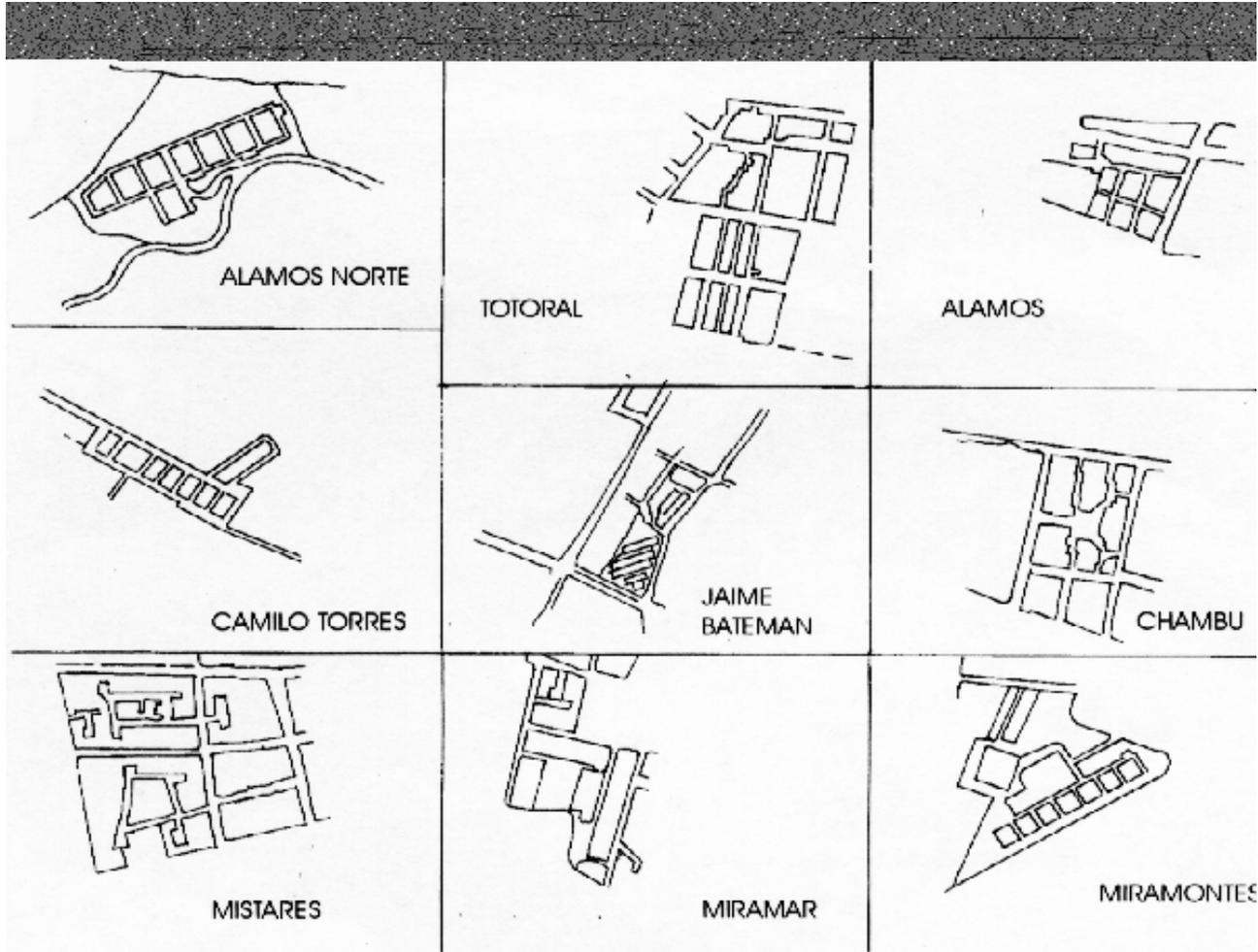
ESTRATO 2  
UNA PLANTA



ESTRATO 3



### 12.13 TIPOLOGIAS DE URBANIZACIONES









### **13. ECONOMÍA LOCAL**



### 13.1 CARACTERIZACIÓN

La economía local se fundamenta en actividades agropecuarias, comerciales, de transporte, microempresariales y turísticas, orientadas a la atención de mercados regionales, del interior del País y de la República del Ecuador. Su situación de frontera determina una alta dependencia del estado de la economía ecuatoriana, que se refleja en las cíclicas recesiones económicas producidas por los problemas cambiarios.

Este marco general permite el desarrollo de la fase de diagnóstico del Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Ipiales, en el cual se considera parte integral del análisis la dinámica económica regional, su funcionalidad y el carácter de las interrelaciones que se producen en el nivel local, regional, nacional e internacional. (Ver Plano 25).

### 13.2 SECTOR PRIMARIO

En este sector cabe destacar la agricultura, ganadería y la extracción de madera. Estas actividades económicas desarrolladas se caracterizan por estar situadas en un predominante minifundio, su explotación se realiza con base en la pequeña parcela, cuya producción está dirigida a la comercialización tanto regional como extrarregional y el excedente al consumo de las familias.

La estructura de tenencia de tierra en el municipio de Ipiales, se puede resumir de la siguiente manera: de un total de 9.827 predios rurales que ocupan 163.988,2 hectáreas, el 90,1 por ciento son menores de 5 hectáreas y apenas el 0,5 por ciento son mayores de 50 hectáreas. De acuerdo con el Plan de Desarrollo de la Exprovincia de Obando, la forma generalizada de tenencia de la tierra es la propiedad con 76,0 por ciento; bajo la forma de aparceros un 8,1 por ciento; de arrendatarios 1,8 por ciento y otras formas de tenencia ocupan el 14,1 por ciento.

Los cultivos que predominan en la región, según el número de hectáreas dedicadas a éstos son: papa 41.5%, trigo 20.7%, cebada 22.0% y maíz 15.8%. Se considera de mayor importancia el cultivo

de papa, en el cual Ipiales participa con el 24.4% de la producción regional de la Exprovincia de Obando y para el cual Ipiales cumple la función de acopio y mercadeo regional.

Sigue en importancia la ganadería, los productos derivados de esta actividad abastecen el mercado local y regional y su explotación se efectúa artesanalmente, con extensiva utilización de mano de obra.

De otra parte, los recursos forestales son cada vez más escasos y aunque se cuenta con una zona privilegiada de bosques naturales en el Corregimiento de la Victoria, se permite la explotación de subsistencia debido a la falta de alternativas para la supervivencia del campesino.

Es importante referirse en el desarrollo de este componente económico a la comercialización de los principales productos generados en la región. Al respecto desde la formulación del Plan de Desarrollo de Ipiales y la Exprovincia de Obando se identificaron las limitantes que presenta la comercialización de la producción agrícola, la cual se denota con mayor énfasis para los productores minifundistas en los cultivos tradicionales caracterizados por realizarse en pequeños predios, ser bienes de consumo directo, altamente perecederos y por la carencia de adecuados sistemas de almacenamiento.

Como es conocido, la papa como principal producto de la región y otros como el trigo, maíz, hortalizas y verduras se comercializan en un promedio del 85.0 por ciento de su producción y el excedente es aprovechado para consumo familiar y semilla en algunos casos. Esta situación permite potenciar actividades agroindustriales en la zona. En cuanto a la producción pecuaria se lleva al mercado entre el 75.0 y 50.0 por ciento, si se trata de leche, en el caso de especies como ovinos, porcinos asciende a un 100.0 por ciento y es variable el porcentaje que se presenta para el ganado vacuno.

La dotación de infraestructura para almacenamiento de esta producción y otra proveniente de distintos mercados del orden nacional e internacional es escasa, particularmente para productos agrícolas y en especial los pertenecientes al sector oficial.

Actualmente, se puede afirmar que el único sitio destinado para este tipo de actividades es la Central de Acopio y Abasto de papa, ubicada en la ciudad fronteriza de Ipiales y centro de convergencia de la actividad regional de la Exprovincia de Obando. Este proyecto ha iniciado recientemente sus operaciones y su capacidad está estimada en 1.646 toneladas.

En el sector privado, se cuenta con infraestructura capacitada para almacenar aproximadamente 47.386 toneladas, de las cuales BAVARIA S.A. participa con el 13.5 por ciento y el restante porcentaje se concentra en bodegas ubicadas en diversos sitios de la ciudad, como es el caso de Molinos San Fernando, cuyas bodegas están ubicadas cerca de sectores residenciales y tienen una capacidad de 1.038 toneladas.

En lo referente a la capacidad de almacenamiento de leche, Ipiales y algunos municipios de la Exprovincia de Obando como Guachucal y Pupiales cuentan con plantas de enfriamiento con una capacidad instalada de 177.000 litros por día, que equivalen al 64.3 por ciento de la capacidad total existente en el departamento de Nariño, producción que se comercializa para su procesamiento en plantas localizadas en los departamentos del Cauca y Valle.

### **13.3 SECTOR INDUSTRIAL**

Este sector presenta un desarrollo lento, debido a diversos factores, entre los cuales están las políticas nacionales y la falta de aprovechamiento de la integración binacional en la franja fronteriza.

En el municipio se encuentran algunas industrias de transformación de tipo liviano, destacándose la producción de harina de trigo, tostadoras de café y otros establecimientos industriales, especialmente los que utilizan insumos primarios extraídos de la región, como en el caso de los aserraderos de madera.

El resto del sector industrial puede clasificarse como microempresarial, dedicado a actividades de carpintería, tejidos en lana, ebanistería, confecciones, elaboración de calzado, cerámicas, artesanías, entre otras de menor envergadura. Estas pequeñas

empresas utilizan en promedio tres personas siendo esta contribución importante como unidades generadoras de empleo.

### **13.4 SECTOR COMERCIO**

Debido a su posición fronteriza se presenta una actividad comercial inestable. El auge o decadencia depende de las fluctuaciones monetarias que se presenten en los dos países limítrofes.

La actividad informal es de gran magnitud dada esta misma situación fronteriza. De acuerdo con datos de Cámara de Comercio de Ipiales, el 40.0% aproximadamente del total de establecimientos comerciales no están registrados en esta Institución.

La actual dinámica de este sector, generada por la política de Apertura Económica ha permitido el incremento de intercambio de productos a través de actividades comerciales de tipo mayorista con otros países, significando exigencias en la infraestructura de servicios básicos y deficiencias en cuanto a equipamiento.

### **13.5 SECTOR FINANCIERO**

A este sector pertenecen las siguientes entidades, que por su servicio se pueden agrupar así: Bancos 10, Corporaciones Financieras 4, Cooperativas y Organizaciones Financieras de Ahorro y Crédito pertenecientes a Economía Solidaria 3 (Solidarios, Cupocrédito y Coopdesarrollo), Oficinas de Seguros 4 (Estado, Confianza, Bolívar, La Nacional), varias Casas de Cambio y el Sindicato de Cambistas de la ciudad de Ipiales.

Según datos del Banco de la República, los depósitos bancarios superan tasas de crecimiento del 20.0% anual. Esta actividad se estimula por el movimiento comercial resultante de la situación cambiaria de la frontera. Sirven de apoyo a la dinámica económica de la región y en particular de la ciudad de Ipiales y el desarrollo de sus principales actividades agropecuarias, de comercio y la prestación de los servicios complementarios a éstos. Con el avance

tecnológico ha brindado posibilidades de modernización permitiendo agilidad y eficiencia en sus operaciones.

En 1977, se obtuvo una variación del 52.3%, en 1980 del 49.5%, en 1986 el sistema financiero de Ipiales, mostró un saldo de captaciones de 8.784 millones de pesos, mayor en un 29.7% con respecto al año precedente. En cuentas corrientes se registró un incremento del 50.6%, en tanto que las captaciones en cuenta de ahorros mejoraron en un 40.7%, a su vez los depósitos a término avanzaron un 22.1%, incluidas las cédulas hipotecarias. Por su parte en las Corporaciones de Ahorro y Vivienda se registraron crecimientos de captaciones del 21.9%.

Las colocaciones mostraron un crecimiento del 51.9% con respecto a 1985, en el cual se aprecia que el sector agropecuario se benefició con el 38.2%, mientras que la construcción, el comercio y el resto de sectores recibieron el 13.2%, 27.7%, 20.9% respectivamente.

### **13.6 SECTOR TRANSPORTE**

Presenta una gran dinámica debido a la necesidad de intercomunicación por su doble calidad de frontera y zona periférica. Tanto el transporte de carga como de pasajeros, son atendidos por diferentes modalidades y empresas que se organizan de nivel regional y del interior del País.

Con respecto al servicio de transporte urbano, es prestado por taxis colectivos, taxis de servicio público, microbuses y busetas. El transporte veredal es ofrecido por varias empresas con camiones, camperos, transporte mixto de carga y pasajeros y en algunos casos por vehículos tipo taxi.

Con respecto al transporte de carga, ésta es una de las actividades más complejas en cuanto a su estructura y organización interna debido a la necesidad de movilización de grandes volúmenes de productos de intercambio extrarregional generado en el tránsito hacia el norte y sur del Continente.

### **13.7 SECTOR INSTITUCIONAL**

Como zona fronteriza entre Colombia y la República del Ecuador, presenta características importantes para el desarrollo institucional del País a través de la presencia de Organismos Estatales que cumplen diversas funciones en el medio de las relaciones internacionales del nivel comercial, aduanero, administrativo, agropecuario y seguridad.

Por considerarse a Ipiales el centro de convergencia de los municipios que conforman la Exprovincia de Obando y situarse en ella entidades del orden nacional, regional y local importantes para el desarrollo social, económico, político y cultural de esta región fronteriza, se concentra en esta ciudad la realización de labores institucionales que implican acciones de atención a la comunidad mediante la prestación de sus servicios.

### **13.8 ANÁLISIS SECTORIAL**

Los criterios de política urbana, consideran que las ciudades no son un fenómeno social aislado, se define como unidad básica de la sociedad que concentra un gran número de población, una inmensa cantidad y calidad de producción social, cultural y económica y posee una inconmensurable capacidad de transformación, adaptación y respuestas a las cambiantes condiciones del entorno.

Económicamente, la importancia de la ciudad con respecto a la generación de riqueza se amplió considerablemente al tener en cuenta que su actividad es el sustento de las demás. El complejo tejido de relaciones sociales y económicas que la ciudad crea y reproduce, apoya la aparición de nuevas empresas, creación de empleos, innovación en los procesos productivos y el desarrollo de otros productos.

En este contexto es importante analizar la ciudad de Ipiales como un conglomerado social que forma parte integral de la Exprovincia de Obando y es parte fundamental de la zona fronteriza ubicada entre Colombia y la República del Ecuador. Como tal es acreedora de una especial atención tendiente a fortalecer su desarrollo, en

coherencia con las políticas nacionales destacando aspectos legislativos fundamentales como la apertura económica y en forma específica lineamientos planteados para su tratamiento a través de la Ley de Fronteras especialmente.

En este contexto, Ipiales debe ubicarse ventajosamente en el mercado internacional, para lograrlo no es suficiente el esfuerzo individual del empresario, ni la acción particular del sector al cual pertenece, ni la actividad solitaria del Estado. La competitividad requerida para abordar este tipo de situaciones se origina en la adecuada y eficaz operación de los diversos y heterogéneos factores que intervienen para fabricarla. La estabilidad, provisión, recursos humanos capacitados forman parte del manejo integral de las nuevas ciudades.

La planificación económica y social requiere ser complementada con planes de ordenamiento territorial, que permitan articular las acciones sectoriales alrededor de una estrategia de largo plazo. Éste se constituye en el principal instrumento que expresa la organización jurídica, espacial y político – administrativa apropiada para facilitar el desenvolvimiento de las dimensiones básicas del desarrollo urbano, tales como la económica, social, política, cultural y ambiental.

### 13.9 COMPOSICIÓN DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO DEL MUNICIPIO

#### 13.9.1 Sector Primario, Secundario y Tercario

Con el propósito de conocer el comportamiento empresarial de la ciudad, se presenta el análisis de las (50) cincuenta principales empresas afiliadas a la Cámara de Comercio de Ipiales, las cuales se clasificó por el valor de sus activos declarados en los registros de la Cámara; es importante destacar que el mencionado análisis se lo puede realizar considerando otras variables, tales como el volumen de ventas, el número de empleos generados, patrimonio, etc. Sin embargo, la gran mayoría de las empresas afiliadas no reportan estas variables, por ello y en consideración a que todas presentan el valor de sus activos, se tomó esta única variable para su estudio.

Para la anterior clasificación no se consideró los activos de las empresas de los grupos del sector financiero, la gran mayoría de las entidades financieras y bancarias que funcionan en la ciudad son agencias y por lo tanto no registran sus activos, patrimonio, etc., en esta Localidad.

Exceptuando la anterior consideración, los resultados que se obtienen permiten demostrar una caracterización de la economía local, reflejada en la composición de sus empresas.

Por activos entre las 50 mayores empresas se tiene la siguiente composición: una (1) del sector primario; veinticuatro (24) del secundario y veinticinco (25) del sector del terciario de la economía. El valor total de los activos de estas empresas suma alrededor de \$115.932 millones de pesos.

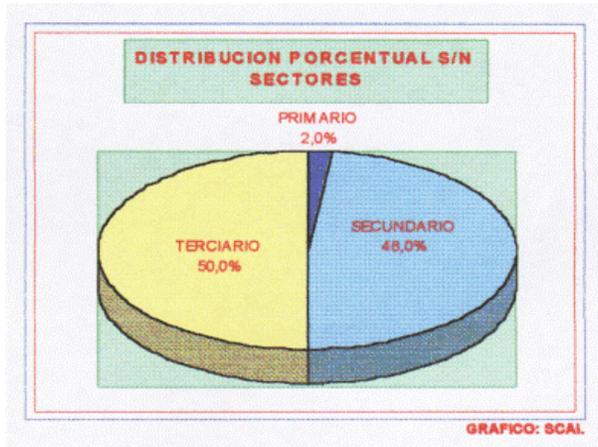
Como se puede observar, existe un relativo equilibrio en cuanto a número, entre las empresas de los sectores secundario y terciario, porcentualmente el 1% corresponde al sector primario, el sector secundario participa con el 48% y el 50% pertenecen al sector terciario. De acuerdo con esta situación, la mitad de las cincuenta (50) primeras empresas se ubican en el sector terciario de la economía de allí su importancia tanto en número en activos como se presenta en el siguiente tabla.

CUADRO No. 53

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL IPIALES CLASIFICACION DE SECTORES S/N SECTOR			
No. ORDEN	ACTIVIDAD ECONOMICA	No. EMPRESAS	PARTICIP. %
1	Primario	1	2,0
2	Secundario	24	48,0
3	Terciario	25	50,0
	Total	50	100,0

Fuente: Cámara de Comercio Ipiales: Cálculos PBOT

GRAFICA No. 20



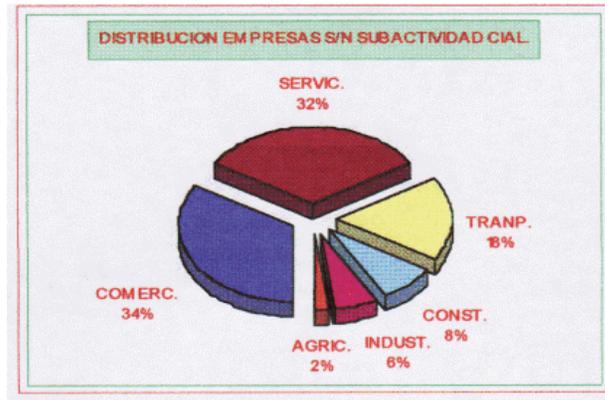
El valor de los activos del sector terciario representa el 90,20% del total. Su valor asciende a \$104.573 millones de pesos; le sigue el sector secundario con activos por valor de \$11.280 millones de pesos y una participación del 9,73% y finalmente el sector agropecuario con una escasa participación 0,1% representada en \$79,0 millones de pesos.

CUADRO No. 54

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL IPIALES CLASIFICACION DE LAS SOCIEDADES POR SECTORES S/N ACTIVOS		
SECTOR ECONOMICO	VALOR ACTIVOS MILLONES DE \$	PARTICIP. %
Primario	79,0	0,07
Secundario	11.280,0	9,73
Terciario	104.573,0	90,20
Total	115.932,0	100,0

Fuente: Equipo P.B.O.T. 1999

GRAFICA No. 22



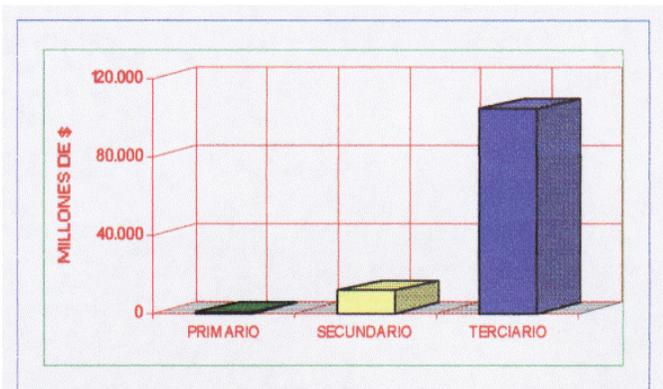
De acuerdo con las ramas de actividad económica, el comercio y los servicios comparten el primer lugar con 17 y 16 empresas cada uno, porcentualmente les corresponde el 34% y 32% respectivamente. Posteriormente la actividad del transporte ubica 9 empresas con el 18%; la construcción con cuatro empresas para un 8%, la industria con 3 empresas para el 6% y finalmente la agricultura con una empresa para un 2%.

CUADRO No. 55

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL IPIALES CLASIFICACION DE SOCIEDADES S/N ACTIVIDAD ECONOMICA			
No. ORDEN	ACTIVIDAD ECONOMICA	No. EMPRESAS	PARTICIP %
1	Comercio	17	34,0
2	Servicios	16	32,0
3	Transporte	9	18,0
4	Construcción	4	8,0
5	Industria	3	6,0
6	Agricultura	1	2,0
	Total	50	100,0

Fuente: Cámara de Comercio Ipiales: Cálculos: PBOT

**GRAFICA No. 21  
CLASIFICACION DE SOCIEDADES POR SECTORES**



Por ramas de actividad la de mayor participación son los Servicios, con un valor total de \$103.145 millones de pesos. Los almacenes de Depósito, se vuelven importantes por su magnitud de activos para desarrollar sus actividades comerciales. En Ipiales se destaca AL POPULAR con \$101.343 millones de activos cifra que la coloca de primera entre las empresas afiliadas a la Cámara de Comercio de Ipiales y de paso eleva e influye notablemente en las cifras del sector terciario.

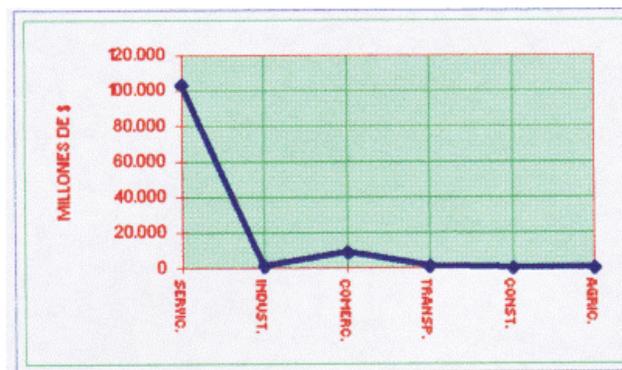
Le sigue en volumen de activos la actividad del comercio Interior con \$5.848 millones de pesos, operación de suma importancia en la región, la misma que alcanza una participación en el contexto general de la economía regional. Posteriormente está el transporte, con \$ 1.427 millones de pesos, de gran interés por su rol en el comercio exterior hacia y desde el sur del continente y el traslado de importantes volúmenes de carga intraregional hacia el interior del país.

**CUADRO No. 56**

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL IPIALES VALORES ACTIVOS DE ACT. ECONOMICAS		
ACTIVIDAD ECONOMICA	No. EMPRESAS	PARTICIP %
Comercio	103.146,0	88,97
Servicios	9.377,0	8,09
Transporte	1.427,0	1,23
Construcción	392,0	0,34
Industria	1511,0	1,30
Agricultura	79,0	0,07
Total	115.932,0	100

Fuente: .

**GRAFICA No. 23  
VALORES ACTIVOS**



Le sigue a esta actividad la industria, la cual presenta activos por valor de \$1.511 millones de pesos. Sin considerar a Malterías de Ipiales S.A y una Convertidora de papel higiénico participa con el 96,0% de los activos del sector y no se ve dinamismo en el establecimiento de nuevas instalaciones industriales con posibilidades de desarrollo en la ciudad.

La construcción es otra actividad de gran importancia, no tanto por el valor de los activos declarados ni por el número empresas, (4) entre las 50 primeras, sino por el papel y peso de este sector en la ciudad, puesto, que

esta actividad es altamente generadora de mano de obra no calificada y dinamizadora de importantes actividades conexas con la misma. El valor de sus activos asciende a \$ 392 millones de pesos.

Finalmente, la actividad agrícola, pecuaria y silvicultura ubica una empresa entre las cincuenta más importantes de Ipiales, sus activos son relativamente bajos y con ellos demuestra las condiciones del sector en el Municipio. Su participación es la más baja con apenas el 0,07% con activos por valor de \$79 millones de pesos.

**Generación de Empleo**

**CUADRO 57**

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL IPIALES PUESTOS DE TRABAJO GENERADOS S/N ACTIVIDAD ECONOMICA		
ACTIVIDAD ECONOMICA	# EMPLEOS GENERADOS	PARTICIP %
Comercio	147	41,4
Servicios	86	24,2
Transporte	79	22,3
Construcción	27	7,6
Industria	12	3,4
Agricultura	4	1,1
Total Empleos	355	100

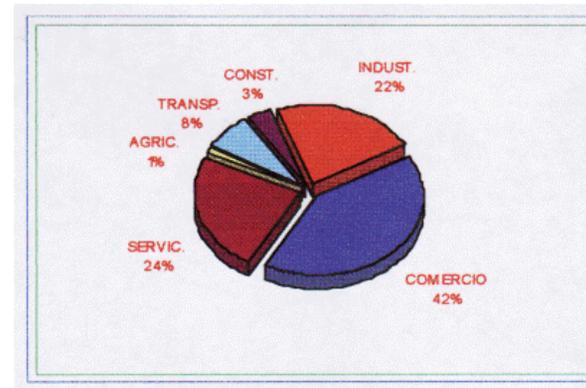
Fuente: Equipo P.B.O.T. 1.999

Las 50 principales empresas de Ipiales, generan 355 empleos directos, de los cuales el 41,4% son aportados por el sector comercio y representados en (147) ciento cuarenta y siete puestos de trabajo; después se ubican los servicios con 86 empleos generados para una participación del 24,2%, posteriormente la industria con 79 puestos de trabajo para una participación del 22,3%; el transporte con 27 empleos y un 7,6% de participación; la construcción con 12 empleados para una participación del 3,4% y la agricultura con 4 puestos de trabajo generados para un 1,1% del total.

Es de destacar que los puestos de trabajo relacionados anteriormente son permanentes, no se contabilizan los originados por actividades como la construcción que absorbe una cantidad

importante de mano de obra en desarrollo de sus labores y de las cuales no se tiene información en los registros consultados, pero que indiscutiblemente es una de las ramas que más mano de obra ocupa actualmente al igual que los servicios y el transporte.

**GRAFICA 24  
PUESTOS DE TRABAJO POR ACTIVIDAD**



Fuente: Equipo P.B.O.T. 1.999

**CUADRO 58**

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DINÁMICA ECONÓMICA DE LA CIUDAD							
No.	ACTIVIDAD	TAMANO			TOTAL	%	LOCALIZACIÓN
		Peq/	Med/	Gran/			
1	TOSTADORAS CAFÉ	5			5	0.27	CENTRO CIUDAD Y BARRIO RESIDENCIAL
2	PRODUCCIÓN GANADERA	1			1	0.05	ZONA SUBURBANA CIUDAD
3	PRODUCCIÓN COMESTIBLE (CHOCOLATES)	3			3	0.16	
4	PRODUCCIÓN PAN Y PASTELERÍA GENERAL	15	5	1	21	1.13	CENTRO CIUDAD Y BARRIO RESIDENCIAL
5	FÁBRICA HELADOS	8	2		10	0.54	CENTRO CIUDAD Y BARRIO RESIDENCIAL
6	EMPRESAS PRODUCTORA TUBOS, BALDOSAS, ADOQUINES Y OTROS MAT. DE CONSTRUCCIÓN	22	13		35	1.88	CENTRO CIUDAD Y BARRIO RESIDENCIAL Y ZONA SUBURBANA DE IPIALES
7	COMERCIALIZACIÓN CAFÉ,TRIGO,HARINA, LEGUMINOSAS Y PRODUCTOS, AGOPECUARIOS AL POR MAYOR	42	10	2	54	2.90	CENTRO CIUDAD, AVENIDA PANAMERICANA SALIDA NORTE PAÍS
8	INSTITUCIONES BANCOS Y CASAS DE CAMBIO	3	5	18	26	1.40	CENTRO-PTE INTERNACIONAL (FRONTERA)
9	RESTAURANTE Y CAFETERIAS	76	7	1	84	4.52	CENTRO CIUDAD B. RESIDENCIAL
10	HOTELES,RESIDENCIAS,OTROS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO	24	5	3	32	1.72	CENTRO CIUDAD, AV. PANAMERICANA SALIDA NORTE
11	COMERCIALIZACIÓN AGROQUÍMICOS	7	10	2	19	1.02	CENTRO CIUDAD
12	COMERCIALIZACIÓN FLORES		5		5	0.27	CENTRO CIUDAD
13	COMERCIALIZACIÓN ESENCIAS	2			2	0.11	CENTRO CIUDAD
14	COMERCIALIZACIÓN MINORISTA ALIMENTOS	24	2		26	1.40	CENTRO CIUDAD
15	CONFECCIÓN ROPA INFORMAL Y FORMAL EN CUERO, LANA, PAÑO,OTROS TEXTILES	18	4	3	25	1.34	CENTRO CIUDAD Y BARRIO RESIDENCIAL
16	COMERCIALIZACIÓN TEXTILES Y ROPA FORMAL E INFORMAL DAMAS,CABALLEROS Y NIÑOS	85	19	5	109	5.86	CENTRO CIUDAD Y BARRIO RESIDENCIAL
17	FERRETERIAS, MATERIALES CONSTRUCCIÓN	66	16	8	90	4.84	CENTRO CIUDAD Y BARRIO RESIDENCIAL
18	COMERCIALIZACIÓN VIDRIOS, ESPEJOS Y CRISTALERÍA GENERAL	21	2		23	1.24	CENTRO CIUDAD Y BARRIO RESIDENCIAL
19	JOYERÍA,PLATERIA Y RELOJERÍA	11	1		12	0.65	CENTRO CIUDAD
20	DISTRIBUCIÓN MATERIALES TALABARTERIA Y ZAPATERÍA	7			7	0.38	CENTRO CIUDAD
21	COMERCIALIZACIÓN MUEBLES EN MADERA Y OTROS MATERIALES PARA HOGAR, OFICINAS E INDUSTRIAS	43	11	4	58	3.12	CENTRO CIUDAD Y BARRIO RESIDENCIAL
22	ASERRADEROS Y COMERCIALIZACIÓN DE MADERA	7	2		9	0.48	AVENIDA PANAMERICANA Y BARRIOS DE LA CIUDAD
23	FERRETERIAS, MATERIALES CONSTRUCCIÓN	66	16	8	90	4.84	CENTRO CIUDAD Y BARRIO RESIDENCIAL
24	COMERCIALIZACIÓN VIDRIOS, ESPEJOS Y CRISTALERÍA	21	2		23	1.24	CENTRO CIUDAD Y BARRIO RESIDENCIAL
25	JOYERÍA,PLATERIA RELOJERÍA	11	1		12	0.65	CENTRO CIUDAD
26	DISTRIBUCIÓN MATERIALES TALABARTERIA Y ZAPATERÍA	7			7	0.38	CENTRO CIUDAD
27	DISTRIBUIDORES ELECTRODOMÉSTICOS	27	14	3	44	2.37	CENTRO CIUDAD Y BARRIO RESIDENCIAL
28	DISTRIBUIDORES CALZADO GENERAL	12	5		17	0.91	CENTRO CIUDAD
29	DISTRIBUIDORES EQUIPOS COMPUTACIÓN	4	3		7	0.38	CENTRO CIUDAD
30	SERVICIO ELÉCTRICO, MANTENIMIENTO ACCESORIOS	18	9		27	1.45	CENTRO CIUDAD Y BARRIO RESIDENCIAL
31	PAPELERIAS,DISTRIBUCIÓN TEXTOS, OTROS	56	10		66	3.55	CENTRO CIUDAD Y BARRIO RESIDENCIAL

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – DIAGNOSTICO URBANO – IPIALES.

Continuación...

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DINÁMICA ECONÓMICA DE LA CIUDAD							
No.	ACTIVIDAD	TAMANO			TOTAL	%	LOCALIZACIÓN
		Peq/	Med/	Gran/			
32	FLORISTERÍAS	9	2		11	0.59	CENTRO CIUDAD Y BARRIO RESIDENCIAL
33	VENDEDORES AMBULANTES,CACHA-RREROS	38	4	2	44	2.37	CENTRO CIUDAD
34	PRENDERIAS	21	2		23	1.24	CENTRO CIUDAD
35	TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO CARGA	22	7	14	43	2.31	CENTRO CIUDAD AV PANAMERICANA SALIDA AL NORTE PAÍS
36	TERMINAL TERRESTRE PASAJEROS Y SERVICIOS PARQUEO	11	3	2	16	0.86	CENTRO CIUDAD – AV. PANAMERICANA Y BARRIOS RESIDENCIAL
37	DROGUERÍAS Y PERFUMERÍAS	49	6	1	56	3.01	CENTRO AV.PANAMERICANA Y BARRIOS RESIDENCIA
38	CONSULTORIOS MÉDICOS GENERALES ESPECIALIZADOS Y COMPLEMENTARIOS	37	2	4	43	2.31	CENTRO CIUDAD Y BARRIO RESIDENCIAL
39	ARTDENTALES INSTITUCIONES MÉDICO ODONTOLÓGICAS		10		10	0.54	CENTRO CIUDAD
40	SALAS PELUQUERÍA	16	2		18	0.97	CENTRO CIUDAD, BARRIO RESIDENCIAL
41	ÓPTICAS	2			2	0.11	CENTRO CIUDAD
42	EMPRESAS ASEGURADORAS	16	3		19	1.02	CENTRO CIUDAD
43	AGENTES Y AGENCIAS DE ADUANAS	146	35	14	195	10.49	CENTRO CIUDAD –AV. PANAMERICANA SALIDA NORTE PAIS
44	AGENCIAS MENSAJERÍA	5	2		7	0.38	CENTRO CIUDAD Y BARRIO RESIDENCIAL
45	AGENCIAS VIAJES Y TURISMO	1	2	1	4	0.22	CENTRO CIUDAD
46	DINÁMICA ECONÓMICA DE LA CIUDAD	10	9	3	22	1.18	CENTRO CIUDAD AVENIDA PANAMERICANA SALIDA NORTE PAÍS
47	OFICINAS SERVICIOS PROFESIONALES, PUBLICIDAD ESPECIALIZADA	53	24	4	81	4.36	CENTRO CIUDAD BARRIO RESIDENCIAL
48	CENTROS CAPACITACIÓN TÉCNICA	14	4		18	0.97	CENTRO CIUDAD
49	DISCOTECAS,TABERNAS Y SITIOS DE DISTRACCIÓN	120	8		128	6.89	CENTRO CIUDAD, B/RESIDENCIAL AV. PANAMERICANA S. NORTE PAÍS
50	TALLERES REPARACIÓN VEHICULOS,MOTOS, BICICLETAS	76	10	11	97	5.22	CENTRO CIUDAD B/ RESIDENCIAL AV.PANAMERICANA S. NORTE PAÍS
51	DISTRIBUIDORES BEBIDAS NO ALCOHÓLI CAS, ABARROTES Y RANCHO GENERAL	54	8		62	3.34	CENTRO CIUDAD B/ RESIDENCIAL AV.PANAMERICANA S. NORTE PAÍS
52	IMPRENTAS MATERIAL PUBLICIDAD	11	5		16	0.86	CENTRO CIUDAD Y BARRIO RESIDENCIAL
53	AGENCIAS LOTERÍAS Y APUESTAS	11	1		12	0.65	CENTRO CIUDAD
54	LABORATORIOS y DIST.DE MATERIAL FOTOGRÁFICO	5	7		12	0.65	CENTRO CIUDAD
55	FUNERARIAS Y SALAS VELACIÓN	4	1		5	0.27	CENTRO CIUDAD Y <b>BARRIO RESIDENCIAL</b>
56	DISTRIBUIDOR PINTURAS,LACAS,PEGANTES		9	3	12	0.65	CENTRO CIUDAD Y BARRIO RESIDENCIAL
57	DISTRIBUIDOR REPUESTOS Y ACCESORIOS VEHÍCULOS AUTOMOTORES	58	10	4	72	3.87	CENTRO CIUDAD, BARRIO RESIDENCIAL AV. PANAMERICANA
58	ESTACIONES DISTRIBUIDORAS COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	4	8	2	14	0.75	CENTRO CIUDAD, BARRIO RESIDENCIAL AVENIDA PANAMERICANA
	TOTAL	1400	344	115	1859	100.00	
	%	75	19	6			

FUENTE: CÁMARA DE COMERCIO IPIALES, MARZO DE 1998 y Equipo P.B.O.T. 1.999

