

# **DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE**

## **DIAGNÓSTICO TERRITORIAL DIMENSIÓN ECONÓMICA**

### **PROCESO DE REVISIÓN Y AJUSTE AL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CALDAS, ANTIOQUIA**

**TABLA DE CONTENIDO**

|                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| INTRODUCCIÓN                                                                                      | 3  |
| 3. DIAGNÓSTICO DIMENSIÓN ECONÓMICA                                                                | 4  |
| 3.1 Vocación Histórica Municipal                                                                  | 4  |
| 3.2 Visión municipal, Modelo de ocupación y sus componentes en el marco del Acuerdo 014 del 2010. | 4  |
| 3.3 LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS                                                                    | 4  |
| 3.3.1 Sector Primario                                                                             | 5  |
| 3.3.1.1 agricultura                                                                               | 5  |
| 3.3.1.2 Pecuaria:                                                                                 | 6  |
| 3.3.1.3 Minería                                                                                   | 6  |
| 3.3.1.4 Silvicultura - Forestal                                                                   | 7  |
| 3.3.2 Sector Secundario                                                                           | 7  |
| 3.3.2.1 Ceramista                                                                                 | 8  |
| 3.3.2.2 Textil                                                                                    | 8  |
| 3.3.2.3 Metal Mecánica - Maquinaria:                                                              | 8  |
| 3.3.2.4 Plásticos                                                                                 | 9  |
| 3.3.2.5 Construcción                                                                              | 9  |
| 3.3.2.6 Alimentos Procesados                                                                      | 9  |
| 3.3.3 SECTOR TERCIARIO                                                                            | 10 |
| 3.3.3.1 Comercio                                                                                  | 11 |
| 3.3.3.2 Turismo                                                                                   | 11 |
| 3.3.3.3 Logística                                                                                 | 12 |
| 3.3.3.4 Financiero                                                                                | 12 |
| 3.3.3.5 Transporte                                                                                | 12 |
| 3.4 LA IMPORTANCIA DE LA ECONOMÍA LOCAL EN EL CONTEXTO REGIONAL Y NACIONAL.                       | 13 |
| 3.5 EL EMPLEO GENERADO POR LOS DIFERENTES SECTORES                                                | 15 |
| 3.6 LA ESTRUCTURA PREDIAL: ANÁLISIS DEL TAMAÑO DE LOS PREDIOS                                     | 18 |
| 3.6.1 Suelo Rural                                                                                 | 18 |
| 3.6.1.1 Conclusiones                                                                              | 24 |
| 3.6.2 Suelo Urbano y de Expansión Urbana:                                                         | 24 |
| 3.6.2.1 Conclusiones                                                                              | 30 |



## DIAGNÓSTICO REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO

### INTRODUCCIÓN

El territorio municipal y el aprovechamiento del suelo, son la herramienta fundamental del desarrollo económico de las entidades territoriales; toda actividad humana que genere valor, tiene su asidero en este, pudiendo ser considerado como uno de los más importantes medios de producción; al ser el suelo un recurso limitado se vuelve sumamente relevante a la hora de planificar, reglamentar y administrar el crecimiento físico espacial del territorio, abordar los aspectos económicos que tendrán influencia sobre la transformación de nuestras ciudades, con el objetivo de generar el mayor valor posible de este recurso, en armonía con la función ecológica y social que le es propia a la tierra.

El crecimiento económico de las comunidades implica, la mejora continua de las condiciones generales de vida de sus habitantes, que no sería posible si no se tiene un diálogo cohesionado entre las normas que permiten la utilización del suelo y las expectativas, potencialidades y estrategias económicas que impulsan el desarrollo, es por esto que siguiendo la metodología planteada por el decreto 1232 de 2020 se realiza el diagnóstico de la dimensión económica del territorio, buscando generar un conocimiento profundo, de las vocaciones, potencialidades y problemáticas a la hora de desarrollar actividades productivas en el suelo, teniendo en cuenta la tradición histórica y cultural del municipio, su lugar dentro de la economía regional y nacional, y el contexto histórico que atraviesa, con miras a una etapa de formulación que permita realizar norma urbanística acorde y propicia para el desarrollo económico de la comunidad Caldeña.

### 3. DIAGNÓSTICO DIMENSIÓN ECONÓMICA

#### 3.1 Vocación Histórica Municipal

Tradicionalmente caldas ha sido considerado como un nodo de conexión entre el suroeste antioqueño y el valle del aburra especialmente con la ciudad de Medellín, conocido de vieja data como un encuentro de aguas y caminos, caldas ha resaltado a lo largo de su historia por su riqueza natural e hídrica y por ser un punto de encuentro para los viajeros y comerciantes de mercancías, lo que ha apalancado expresiones de economía derivada del comercio y las estancias cortas del personal itinerante, así como de la explotación de recursos naturales, no se puede negar de igual forma que en épocas más modernas, caldas ha sido foco de expresiones importantes de industria, algunas de corte tradicional y otras en atención a las ventajas logísticas que representa el municipio debido a su conectividad.

#### 3.2 Visión municipal, Modelo de ocupación y sus componentes en el marco del Acuerdo 014 del 2010.

El PBOT vigente para el municipio de Caldas, perfila al Municipio como un gran foco de industria al interior del Área Metropolitana del Valle del aburra, como puerta de esta por el sur, con proyectos como la plataforma logística del aburra sur y la zona de expansión urbana de primavera, así mismo, Caldas se pensó como un territorio ambientalmente sostenible, con una apuesta limitada en términos de densidades poblacionales y un escaso uso del suelo rural para desarrollo de proyectos agrícolas en contraposición a un importante renglón para la explotación forestal.

#### 3.3 LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Para efectos del entendimiento del sector económico en Colombia, se ha estructurado, con base en referentes internacionales una clasificación de aquellas actividades económicas presentes en el territorio, con miras a entenderlas, promoverlas y proyectarlas dentro de un sistema de economía global. Según la división clásica de la economía, los sectores económicos de Colombia se dividen en tres:

- El sector primario (agrícola, materias primas)
- El sector secundario (industrial)
- El sector terciario (prestación de servicios, comercio).

Sin embargo, según el tipo de actividad económica, de estos tres sectores se pasa a nueve (tres de los cuales son estos ya mencionados). Los seis sectores “nuevos” son: el sector del transporte, el sector financiero, el sector de comercio, el sector de la construcción, el sector minero y energético y el sector de las comunicaciones.

De cada uno de estos sectores económicos se derivan diferentes actividades, que son especializadas e independientes entre sí. Es importante aclarar que los seis sectores clasificados según su actividad económica forman parte de alguno de los tres sectores iniciales (primario, secundario o terciario), a continuación, se procede entonces a realizar el diagnóstico municipal de acuerdo con los tres niveles tradicionales.

### 3.3.1 Sector Primario

El sector primario de la economía es aquel que se encarga de la obtención de materias primas y recursos provenientes del entorno natural sin que se generen mayores procesos de transformación; por ende el medio de producción por excelencia en este sector es la tierra, por lo que se abarca grandes extensiones de esta para llevar a cabo los procesos de extracción de materias primas, brindadas por el suelo de manera natural o artificial, es por tanto que generalmente las actividades asociadas con este sector se localizan en zonas rurales, siendo el ordenamiento de este tipo de suelos, el que afecta la capacidad de impactar este sector de la economía.

En el municipio de Caldas se cuenta con desarrollo tradicional e incipiente de las siguientes actividades pertenecientes a este sector con la economía:

#### 3.3.1.1 agricultura

Actualmente el municipio de Caldas tiene, dentro de la subregión del área metropolitana del Valle del Aburrá, una de las mayores extensiones territoriales de suelos rurales para posible explotación agrícola, lo que lo convierte en una de las potenciales despensas de alimentos de esta región para garantía en temas seguridad alimentaria a escala regional atendiendo a que de acuerdo con el estudio de sistemas de abastecimiento alimentario de la FAO califica al área metropolitana con una capacidad de autoabastecimiento alimentario del 19%. En el municipio de Caldas se ha adelantado tradicionalmente de acuerdo con la secretaría de desarrollo económico, el cultivo principalmente de hortalizas, café, maíz, frijol, cebolla, cilantro y lechuga, teniéndose de acuerdo con el POTA departamental, potencialidades altas principalmente en cultivos de aguacate Hass, frijol, cebolla y plátano, aunque de manera general, la producción se ha venido desarrollando en pequeña escala y en su mayoría es utilizada para abastecer el mercado local, hay actualmente una incipiente salida de productos principalmente con destino hacia el municipio de Medellín y el resto del área metropolitana del Valle de Aburrá, por lo que debe ser una apuesta para el desarrollo territorial el impulso de las actividades agrícola en especial atendiendo el objeto de nuestro estudio, mediante la formulación de normas de usos del suelo rural que permitan estas actividades.

Como dificultades para potencializar en el territorio esta actividad, se encuentra que, aunque la extensión territorial rural es amplia, en esta existe una alta proporción del suelo con afectaciones ambientales que restringen los usos agrícolas, por las diferentes categorías de suelo de protección asignadas, también encontramos que la configuración topográfica de grandes proporciones de terreno no es la adecuada para el desarrollo de dichas actividades, al ser zonas de ladera con pendientes bastante críticas, igualmente se identifica en campo una gran proporción del suelo rural con potencial

de aprovechamiento que se encuentra improductivo, latifundios que configuran tierras incultas por inactividad de sus propietarios, esto responde a una falta de cultura agrícola, ya que esta no ha sido de manera tradicional un renglón fuerte dentro de la economía municipal; para dar una idea en Caldas el área dedicada a cultivos agrícolas es de 420 ha, lo que representa un 5% del área total del municipio y a otros usos se dedican 302 has, es decir un 3% del área, mientras el 92% corresponde a las áreas de bosques de acuerdo con datos brindados por el plan de desarrollo 2016- 2019.

### 3.3.1.2 Pecuaria:

El municipio de Caldas, de acuerdo con el Anuario Estadístico de Antioquia, para 2020 presenta una de las mayores producciones porcícolas dentro de la región del Valle de Aburrá con aproximadamente 60.000 individuos, igualmente presenta un crecimiento en la actividad bovina con aproximadamente 2.400 individuos, convirtiéndose en un productor importante en la región contando con la presencia de empresas relevantes como Tecnicarnes, también existe en el municipio una importante explotación avícola con presencia de empresas referentes del sector como FRIKO; se refleja de igual forma en el Pota departamental una alta potencialidad para la explotación de tilapia, así como una ascendencia del desarrollo de actividades equinas, producto del desplazamiento de estas actividades de municipios como el de sabaneta, por lo que el Municipio presenta un gran potencial de especies equinas informándose por parte de la secretaría de desarrollo municipal el conocimiento de la existencia de aproximadamente 11 mil unidades.

Atendiendo lo expuesto, el municipio apunta a ser una de las principales potencias pecuarias de la región contando las extensiones de tierra rural, necesarias para el desarrollo de esta actividad, que genera en la actualidad dinámicas de comercio que trascienden el orden departamental, se identifican como dificultades para el desarrollo de estas potencialidades idénticas problemáticas que las presentadas para la actividad agrícola.

### 3.3.1.3 Minería

En el municipio de Caldas se tiene una muy pequeña expresión de minería, en especial para extracción de carbón, materiales de río, arena, minería artesanal, por lo que no se identifica en el municipio grandes potencialidades al respecto contando con tres títulos mineros en etapa de explotación según la ANM.

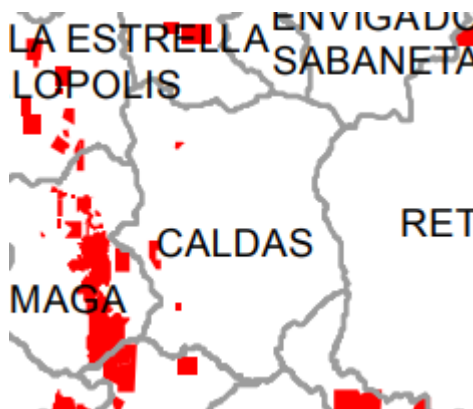


Ilustración 1. Minería.

Fuente agencia nacional de minería cartografía títulos de explotación 2015

#### 3.3.1.4 Silvicultura - Forestal

El municipio se identifica una tradición en la actividad forestal o silvícola, con grandes extensiones de suelo rural aprovechadas para extracción de madera para su comercialización en el mercado local, identificándose como grandes potencialidades en este aspecto en el municipio la siembra de eucaliptos y pinos, es una actividad que se encuentra consolidada y busca propender su mantenimiento y expansión, teniendo como referente del sector a la empresa Cipreses de Colombia.

Se identifica como principal dificultad para el sector el establecimiento de diferentes categorías de suelo de protección que restringen los aprovechamientos para esta actividad, o bien porciones de sembrados con fines de extracción, lo que por coberturas se han identificado como suelos de protección, al confundirse posiblemente con bosques nativos.

#### 3.3.2 Sector Secundario

El sector secundario de la economía es aquel en el cual se transforman, mediante procesos industriales, las materias primas, en productos de consumo manufacturados, este sector comprende la artesanía, la industria, la construcción y la obtención de energía. Con la llegada de los procesos industriales y el empleo generado por estas, dichas actividades se instalaron tradicionalmente en los centros urbanos para facilitar la disponibilidad de la mano de obra, lo que ocasionó en muchos casos deterioro en la calidad de vida de las poblaciones, asociadas a la emisión, material particulado, residuos sólidos, vertimiento de aguas contaminadas, ruido, entre otros aspectos de la industria que la hacen en muchos casos incompatible con las grandes concentraciones de población humana, Es por tanto que en la actualidad, el Municipio reflexiona en estrategias para generar una responsable mezcla de usos entre los diferentes usos distribuidos a lo largo del territorio, mediante la implementación de los adecuados protocolos ambientales que permitan una compatibilidad, esto es garantía para la generación de un entorno urbano complejo, en términos de dinámicas urbanas, en las cuales se puedan encontrar usos diversos, articulados a la vivienda, a distancias peatonales inferiores o iguales a los 15 o 20 minutos, mejorando considerablemente también, el sistema de movilidad municipal, dando prelación a los recorridos peatonales.

## DIAGNÓSTICO REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO

Este sector de la economía se destaca en Caldas en la actualidad por la generación de valores agregados en el territorio, empleo y desarrollo económico, contando con una industria tradicional de trascendencia regional y nacional, e industrias que buscan asentarse en el territorio por su posicionamiento geoestratégico como puede verse en la siguiente tabla.

### Constituciones industria manufacturera en el Aburrá Sur 2020

| INDUSTRIA MANUFACTURERA |             |                       |
|-------------------------|-------------|-----------------------|
| MUNICIPIO               | Nº EMPRESAS | ACTIVOS               |
| CALDAS                  | 29          | 3.343.500.000         |
| ENVIGADO                | 58          | 9.751.913.527         |
| ITAGUI                  | 104         | 3.778.278.000         |
| LA ESTRELLA             | 28          | 1.107.400.000         |
| SABANETA                | 32          | 944.200.000           |
| <b>TOTAL</b>            | <b>251</b>  | <b>18.925.291.527</b> |

Ilustración 2. Constituciones industria manufacturera en el Aburrá sur 2020.  
(Fuente, cámara de comercio aburra sur 2020)

Dentro de las principales actividades desarrolladas en el territorio por este sector encontramos las siguientes:

#### 3.3.2.1 Ceramista

La actividad ceramista es ampliamente reconocida en el Municipio, siendo sede de la empresa LOCERÍA COLOMBIANA, teniendo dentro del municipio gran influencia en la cultura, contando incluso con el museo de la cerámica y el parque de la locería. Esta actividad representa relaciones económicas a nivel regional, nacional e internacional, siendo representativa en las exportaciones del municipio.

#### 3.3.2.2 Textil

Caldas presenta un fuerte sector textil, acentuado por empresas de trascendencia nacional como INDUSTRIAS GENIO Y JERSEYTEX, haciendo parte del cluster metropolitano del sector textil, donde se tiene como referente al municipio de Medellín, se presenta como una de las actividades con mayor economía circular existente, por el impulso que se le ha dado de manera histórica en la región. Esta actividad cuenta con relaciones económicas regionales y nacionales.

#### 3.3.2.3 Metal Mecánica - Maquinaria:

Esta actividad toma relevancia en el Municipio con la llegada de empresas de impacto internacional encontrando como referentes a INDIV COLOMBIA y FUNDICION CENTRAL, esta actividad es de las más representativas en cuanto a exportaciones se refiere dentro del Municipio, generando tendencia,

debido a proyectos asociados al Aburrá Sur, para la generación de partes para la industria automotriz y aeronáutica, siendo de las actividades con mayor potencial de desarrollo.

#### 3.3.2.4 Plásticos

La industria del plástico en el municipio tiene un importante renglón dentro de la economía regional, con varias industrias dedicadas a la fabricación de plástico entre las que sobresale, PLASTICOS ARANGO, generando unas relaciones comerciales de carácter regional y nacional

#### 3.3.2.5 Construcción

Es un sector, aunque con tradición en el municipio, actualmente se encuentra en crecimiento, debido al desarrollo que se viene presentando en el territorio, se tienen como mayores exponentes de este sector a empresas como GIBEA y TORRES DEL SUR, teniendo que en el municipio para la vigencia 2021 se radicaron aproximadamente 237 licencias urbanísticas.

#### 3.3.2.6 Alimentos Procesados

Se trata de un sector de la industria en crecimiento para el municipio, donde se vienen teniendo importantes desarrollos y emprendimientos, teniendo grandes potencialidades para el desarrollo de economías circulares, en especial con el sector primario.

Como se pudo ver en el municipio de Caldas se genera una importante actividad industrial de variada naturaleza, por lo que corresponde a la planificación territorial acoger esta multiplicidad de actividades que se vienen desarrollando en el suelo y lograr su potencialización, en procura de un desarrollo económico que vaya de la mano con aspectos ambientales y sociales.

En Caldas la industria manufacturera presenta grandes potenciales de desarrollo, lo que se determina atendiendo a las grandes extensiones, del territorio que son propicias para el asentamiento de estas actividades, contando con posibilidades inmediatas de conexión vial para transporte de las mercaderías producidas a todo el territorio nacional, así como los proyectos de infraestructura de transporte anunciados para el Municipio como son las rutas pacifico 1 y 2, vía hacia el oriente antioqueño y el sistema férreo multipropósito, los cuales acentúan el posicionamiento geoestratégico de caldas para la industria.

Del mismo modo dentro del contexto regional, encontramos la salida de la industria tradicional de los municipios de Medellín y Envigado por habilitación de los suelos planos en la vega del río, para usos diferentes a la industria, lo que obliga al traslado de esta industria hacia otros puntos del Valle de Aburrá que permitan recibir estos usos, considerándose Caldas como la principal alternativa, que adicionalmente presenta una posibilidad mayor de purificación ambiental del material particulado producido por la industria, es por tanto que se torna crucial a la hora de determinar los rumbos del ordenamiento territorial del municipio la habilitación de extensiones de terreno para estos usos que guiarán el desarrollo económico y social de la población Caldeña, esto siempre en equilibrio con el

medio ambiente y los demás usos que se determinen para el territorio, siendo un motor fundamental del desarrollo local.

Como impedimentos para que se presente el asentamiento de las industrias manufactureras en el territorio, encontramos la dificultad para el sector en relación a satisfacer la necesidad de mano de obra cualificada en las actividades específicas dentro del mismo territorio, por lo que se requiere mayor oferta institucional en servicios de capacitación técnica y profesional de la población; la inexistencia de economías circulares, donde los industriales puedan obtener, materias primas y productos manufacturados necesarios para sus actividades dentro del mismo territorio, para abaratar los costos de producción, igualmente se identifica a través de las manifestaciones del sector industrial del Municipio, las dificultades que representan para el aprovechamiento de los suelos actualmente, la complejidad de elaboración de los planes parciales en las zonas de expansión urbana para usos industriales, igualmente las restricciones ambientales del orden supramunicipal para el desarrollo de las actividades manufactureras, por lo que se requiere claridad, seguimiento y un apoyo institucional, en los protocolos de funcionamiento de estas industrias.

### 3.3.3 SECTOR TERCIARIO

El sector terciario de la economía es aquel que agrupa actividades, no relacionadas con extracción o transformación de materias primas, sino generalmente asociado a comercio y servicios necesarios para las grandes concentraciones de población, por lo que la realización de estas actividades se presenta generalmente en los centros urbanos, aunque no se excluye que puedan presentarse en el suelo rural, por lo que es transversal para los procesos de planificación de los suelos rurales urbanos y de expansión urbanos, pero cobrando mayor relevancia en la planificación de los suelos urbanos y de expansión ya que allí se asientan sus mayores expresiones, importancia que se puede ver reflejada en la capacidad de producción de activos y empleos por este sector en el municipio como se puede apreciar en la siguiente tabla que nos muestra las sociedades constituidas en este sector para 2020.

#### Constituciones Comercio y Servicios en el Aburrá Sur 2020

| COMERCIO, RESTAURANTE Y HOTELES |             |                       |
|---------------------------------|-------------|-----------------------|
| MUNICIPIO                       | N° EMPRESAS | ACTIVOS               |
| Caldas                          | 16          | 973.100.000           |
| Envigado                        | 168         | 4.523.962.000         |
| Itagui                          | 175         | 10.125.565.191        |
| La Estrella                     | 25          | 1.457.700.000         |
| Sabaneta                        | 73          | 2.331.500.000         |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>457</b>  | <b>19.411.827.191</b> |

Ilustración 3. Sector Terciario.  
(Fuente, cámara de comercio aburra sur 2020)

Dentro del territorio de Caldas encontramos que se adelantan principalmente las siguientes actividades del sector terciario:

### 3.3.3.1 Comercio

El comercio en el municipio se da a una escala local, siendo únicamente punto de referencia para el comercio de los municipios vecinos por fuera del Valle de Aburrá, configura esta una de las actividades que mayor cantidad de iniciativas productivas de pequeña escala, genera en el Municipio para dar una idea en datos de la cámara de comercio del Aburrá Sur para 2016 se tenían los siguientes datos de establecimientos de comercio.

| Descripción                                                                                                                                                                     | Tipo de Establecimiento                                                                                                                                                                            | Unidades |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Comercio al por Menor en Establecimientos No Especializados Con Surtido Compuesto Principalmente por Alimentos, Bebidas o Tabaco.                                               | Graneros, Supermercados, Minimercados, Revuelterías, Abarrotes, Tiendas, Agencias, Autoservicios, Charcuterías, Cigarrerías, Licorerías, Comercializadora, Desechables, Distribuidora, Misceláneas | 256      |
| Accesorios (Incluye Artículos de Piel) en Establecimientos Especializados                                                                                                       | Ropa y Calzado                                                                                                                                                                                     | 111      |
| Comercio al por Menor en Establecimientos No Especializados, con Surtido Compuesto Principalmente por Productos Diferentes de Alimentos (Viveres en General), Bebidas y Tabaco. | Almacenes, Accesorios, Cacharrerías, Misceláneas, Remates, Variedades, Sentimientos, Papelerías, Droguerías, Peluquerías                                                                           | 97       |
| Comercio al por Menor de Otros Productos Alimenticios N.C.P., en Establecimientos Especializados.                                                                               | Panaderías, Arepas                                                                                                                                                                                 | 47       |
| Comercio al por Menor de Productos Farmacéuticos y Medicinales, Cosméticos y Artículos de Tocador en Establecimientos Especializados.                                           | Droguerías, Tiendas Naturistas y Estéticas                                                                                                                                                         | 44       |

Ilustración 4. Comercio.

Fuente, cámara de comercio del Aburrá sur 2016

### 3.3.3.2 Turismo

En la actualidad Caldas cuenta con 14 rutas turísticas, en proceso de consolidación, con atractivos importantes, como el alto de san miguel, la quebrada la clara, quebrada la miel, el parque tres aguas; así mismo el municipio de Caldas cuenta con ocho establecimientos hoteleros, según Tesorería Municipal, los cuales se relacionan a continuación: Hotel Caldas Plaza, Colinver City SAS (Garibaldi), Hotel y Restaurante Sur Antioquia, Hotel Los Lagos Primavera, Hotel Central, Hotel Manantial del Sur, Hotel Primavera, Arreservis.

### 3.3.3.3 Logística

Asociado al sector industrial se encuentran los servicios de logística y almacenamiento que son un renglón importante dentro del contexto económico local teniendo puntos de referencia como la zona franca ZOOFIVA.

### 3.3.3.4 Financiero

En el sector financiero Caldas tiene presencia de 7 bancos comerciales, 1 corporación financiera, 3 compañías de financiamiento comercial, 5 cooperativas financieras, 16 cajeros electrónicos y 9 corresponsales bancarios, para un total de 41 entidades que representan el 8,12% respecto al total del Valle de Aburrá, sin tener en cuenta al municipio de Medellín.

### 3.3.3.5 Transporte

El sector transporte, se encuentra altamente consolidado en el Municipio, generando la suficiente cobertura para las necesidades actuales, en desplazamientos intraurbanos, urbano-rurales e intermunicipales, generalmente asociado a empresas tradicionales, como MOCATAN o TRANSPORTES LA VALERIA.

La importancia del sector terciario frente a los demás sectores la podemos apreciar en el siguiente cuadro que refleja la información brindada por la Cámara de Comercio del Aburrá Sur sobre el capital empresarial del municipio:

| Sector Económico               | Llegaron | Nacieron  | Se Fueron | Liquidadas | Canceladas | Renovaron  |
|--------------------------------|----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|
| 1. Agropecuario                | 0        | 3         | 0         | 0          | 5          | 15         |
| 2. Minas y Canteras            | 0        | 0         | 1         | 1          | 2          | 5          |
| 3. Industrias Manufactureras   | 1        | 29        | 0         | 1          | 77         | 87         |
| 4. Electricidad, Gas y Vapor   | 0        | 0         | 0         | 0          | 0          | 4          |
| 5. Construcción                | 0        | 18        | 0         | 4          | 10         | 50         |
| 6. Comercio                    | 0        | 15        | 1         | 2          | 384        | 74         |
| 7. Transporte y Comunicaciones | 1        | 9         | 0         | 1          | 22         | 35         |
| 8. Seguros y Finanzas          | 0        | 3         | 0         | 0          | 2          | 33         |
| 9. Servicios                   | 3        | 11        | 0         | 4          | 93         | 62         |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>5</b> | <b>88</b> | <b>2</b>  | <b>13</b>  | <b>595</b> | <b>365</b> |

Ilustración 5. Sector transporte.

Fuente estudio económico cámara de comercio Aburrá sur 2020

Como podemos ver en la tabla la mayor cantidad de unidades productivas renovadas corresponde a este sector de la economía, por lo que se determina que es trascendental para la dinámica económica del municipio.

En el territorio de Caldas, El sector terciario tiene un gran impacto dentro de la población, siendo la fuente de economía principal para la mayor parte de esta, aunque la mayoría de las actividades no tengan la potencialidad de generación de activos del sector industrial, si son vitales para el tejido social y la supervivencia de amplios sectores de la población.

Como grandes potencialidades para el desarrollo del sector de comercio y servicios, encontramos la consolidación del Municipio como punto de referencia para el comercio y los servicios de los habitantes de los municipios vecinos por el sur al exterior del área metropolitana del Valle de Aburrá, la consolidación como corredor industrial y logístico, y todos los procesos asociados a esto, lo que genera la llegada de mayor demanda de comercio y servicio para satisfacer población itinerante, igualmente la consolidación del Municipio como un atractivo turístico genera nuevas dinámicas económicas en torno a este flujo de personas que ingresan al municipio exigiendo toda clase de servicios y productos.

Como dificultades y restricciones para el ejercicio del comercio y los servicios dentro del Municipio encontramos, que gran parte del sector tiene características de informalidad, la realización de estas actividades en espacio público, la generación de deterioro funcional de sectores del territorio con las actividades desarrolladas.

### 3.4 LA IMPORTANCIA DE LA ECONOMÍA LOCAL EN EL CONTEXTO REGIONAL Y NACIONAL.

Se identifica que la economía de la población del municipio de Caldas se basa principalmente en tres aspectos:

Una economía de tránsito, de pequeña escala, por flujo de población itinerante, turismo, flujo de personal por desplazamientos, afluencia de personas de municipios vecinos como Santa Bárbara, Fredonia Amagá y Angelópolis, como punto de referencia para comercio y servicios y entrada sur al área metropolitana del valle del Aburrá, economía que se ve eclipsada y pierde importancia regional por la cercanía con municipios de dinámicas económicas más activas como Medellín. Itagüí y envigado.

Una economía de supervivencia, generada por la dinámica comercial interna, donde el comercio y la producción abastece, las necesidades principales de la población local y de los municipios más próximos hacia el sur de la región, economía alimentada en parte por los sectores informales, y que otorga sustento a una gran parte de la población Caldeña.

Una economía de alto impacto, que se encuentra demarcada por empresas de amplia trascendencia y relevancia regional y nacional, filiales de empresas extranjeras, industria naciente, comercio organizado, que generan la mayor cantidad de activos y exportaciones presentes en el Municipio, así

## DIAGNÓSTICO REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO

como empleo formal, pudiéndose mencionar entre otras empresas relevantes, LOCERIA COLOMBIANA, FRIKO, CIPRESES DE COLOMBIA y ZOOFIVA.

A pesar de contar con estas empresas que ejercen actividades económicas de alto impacto en cuanto a la generación de activos, no es suficiente para que el municipio se convierta en gran referente de comercio o industria, para el área metropolitana, el departamento de Antioquia o el país, siendo su generación de activos la más baja dentro de la subregión del Aburrá Sur, generando solo el 1,1 % de los activos totales que esta reporta, como se presenta en la siguiente tabla.

| Municipio          | Activos (Millones) | Empresas      |
|--------------------|--------------------|---------------|
| <b>Caldas</b>      | <b>702.435</b>     | <b>2.220</b>  |
| <b>Envigado</b>    | <b>32.532.527</b>  | <b>8.887</b>  |
| <b>Itagüi</b>      | <b>18.303.832</b>  | <b>10.117</b> |
| <b>La Estrella</b> | <b>4.729.228</b>   | <b>2.152</b>  |
| <b>Sabaneta</b>    | <b>9.406.287</b>   | <b>3.827</b>  |

Ilustración 6. Activos.

Fuente: Cámara de Comercio del Aburrá Sur, 2020

Analizando las empresas del municipio que realizan exportaciones como aporte a la industria nacional y regional, encontramos que en caldas solo se genera el 0,96% de las exportaciones del Aburrá Sur, lo cual es bajo dentro de un contexto regional, debido a la alta competitividad de la región como foco de desarrollo nacional.

| Zona              | Grande    | Mediana    | Micro     | Pequeña    | Total      |
|-------------------|-----------|------------|-----------|------------|------------|
| <b>Aburrá Sur</b> | <b>99</b> | <b>164</b> | <b>69</b> | <b>189</b> | <b>521</b> |
| <b>Caldas</b>     | <b>1</b>  | <b>1</b>   | <b>2</b>  | <b>5</b>   | <b>9</b>   |

Ilustración 7. Aporte a la industria nacional y regional.

Fuente, Cámara de Comercio del Aburrá Sur exportaciones, 2020

Sin embargo, la presencia de caldas en el contexto económico regional comienza a dinamizarse y a jugar un papel importante ante la imposibilidad de municipios como Medellín y Envigado de conservar su industria tradicional asentada en la vega del río Medellín, lo que obliga a que esta industria sea recibida dentro de otros municipios del valle de Aburrá siendo Caldas el primer llamado a recibir esta industria.

En el contexto actual del Municipio, nos encontramos que este presenta una importancia estratégica para dinamizar la economía regional y nacional, por ser entrada al área metropolitana del valle de Aburrá, así como un nodo de conexión vial, al presentarse como punto de encuentro de los proyectos de las vías nacionales pacífico 1 y 2, proyecto vía hacia el retiro con conexión al aeropuerto Jose Maria Córdoba, así como contar con dos estaciones dentro de la planificación del sistema férreo del tren

## DIAGNÓSTICO REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO

multipropósito, lo cual permitirá al municipio tener salida a puntos nacionales y regionales estratégicos para el transporte almacenamiento, comercialización y exportación de mercaderías, siendo potencial para asentamiento de la industria y los servicios logísticos que le sirven a esta, mediante la consolidación de un corredor industrial y un puerto seco o plataforma logística y nodo de desarrollo económico del suroeste antioqueño, lo cual le permitirá tener una mayor relevancia en la economía del nivel regional y nacional, aunque apenas empieza a marcarse esta tendencia, debido a que por ejemplo como se puede ver en la siguiente tabla ninguna de las 20 empresas más grandes en llegar en 2020 al abura sur llegó a Caldas.

### Sociedades más grandes que se llegaron 2020 Aburrá Sur

| EMPRESA                                                        | ACTIVOS                | EMPLEOS    | SECTOR             | MUNICIPIO   |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|------------|--------------------|-------------|
| 1 GASES INDUSTRIALES DE COLOMBIA S.A.                          | 263.241.547.000        | 318        | Manufactura        | Envigado    |
| 2 GOOD PRICE CORPORATION S.A.S.                                | 53.981.404.162         | 21         | Comercio           | Sabaneta    |
| 3 GOLDEN GAMING S.A.S.                                         | 33.246.624.398         | 6          | Comercio           | Itagüí      |
| 4 VELEZ BERNAL SANTYCA & CIA S.A.S.                            | 22.384.924.000         | 7          | Seguros y Finanzas | Itagüí      |
| 5 SCALA INGENIEROS S.A.S.                                      | 20.398.111.733         | 58         | Construcción       | Sabaneta    |
| 6 ANALYTICA S.A.S. EN REORGANIZACION                           | 15.252.131.771         | 29         | Comercio           | Sabaneta    |
| 7 JG REPRESENTACIONES S.A.S.                                   | 13.942.359.705         | 19         | Comercio           | La Estrella |
| 8 INVERSIONES S. ARANGO E HIJAS & CIA S.A.S.                   | 7.634.494.797          | 1          | Seguros y Finanzas | Envigado    |
| 9 PROMOTORA Y CONSTRUCTORA DE PROYECTOS S.A.S.                 | 6.615.480.591          | 30         | Construcción       | Sabaneta    |
| 10 FERRETEROS Y ELECTRICOS S.A.S.                              | 6.539.863.336          | 40         | Comercio           | Itagüí      |
| 11 GC MAQUINAS COLOMBIA S.A.S.                                 | 6.432.661.605          | 13         | Comercio           | Itagüí      |
| 12 MARION S.A.S. EN REORGANIZACION                             | 6.320.104.000          | 43         | Comercio           | Sabaneta    |
| 13 SERVICIO DE ALQUILER DE EQUIPOS PARA LA CONSTRUCCION S.A.S. | 6.142.922.000          | 58         | Servicios          | Itagüí      |
| 14 GRUPO INFESA S.A.S.                                         | 5.657.201.131          | 80         | Comercio           | Itagüí      |
| 15 INVERBOSQUES S.A.                                           | 5.501.124.128          | 59         | Agropecuario       | Envigado    |
| 16 AMBIENTE AZUL S.A.S.                                        | 5.448.884.672          | 21         | Comercio           | Itagüí      |
| 17 TRANSPORTES CI S.A.S.                                       | 5.055.755.000          | 69         | Transp. y Comunic. | Envigado    |
| 18 GRUPO C & J S.A.S.                                          | 4.856.496.975          | 0          | Servicios          | Envigado    |
| 19 LOGITRANSPORTES BOTERO RODRIGUEZ S.A.S.                     | 4.626.025.637          | 31         | Transp. y Comunic. | Itagüí      |
| 20 SOLUCIONES LOGISTICAS ENVIEXPRESS TRANSPORTES S.A.          | 4.500.370.000          | 83         | Transp. y Comunic. | Itagüí      |
| <b>TOTAL</b>                                                   | <b>497.778.486.641</b> | <b>986</b> |                    |             |

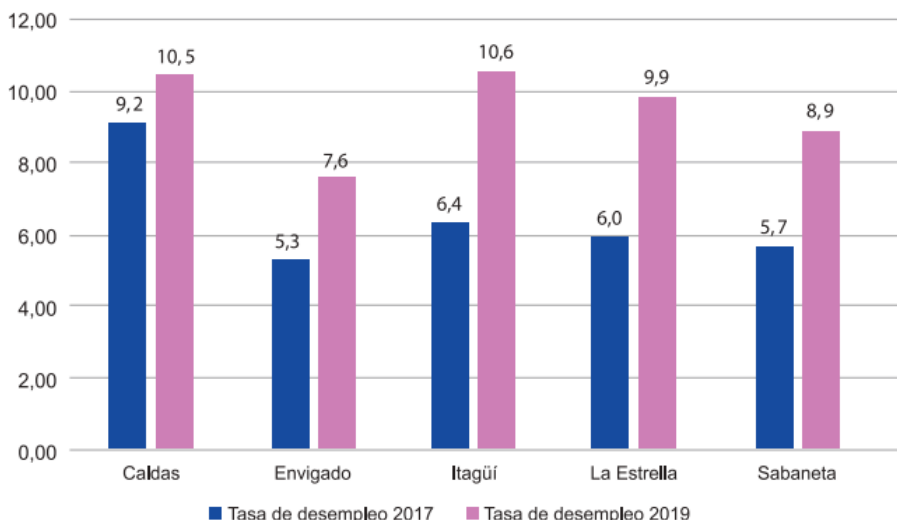
Ilustración 8. Grandes sociedades Aburrá Sur 2020.

### 3.5 EL EMPLEO GENERADO POR LOS DIFERENTES SECTORES

El desempleo en el Municipio de acuerdo con la encuesta de calidad de vida viene en una curva creciente como se puede observar en la siguiente tabla.

## DIAGNÓSTICO REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO

**Gráfico 13: Tasa de desempleo según municipios del Aburrá 2017 vs. 2019**



Fuente: Encuesta de Calidad de Vida

Gráfico 1. Tasa de desempleo

Esta situación se ve agravada por los efectos económicos que ha dejado la pandemia de la COVID 19; por tanto, para el ordenamiento territorial, será de vital importancia, dictar los lineamientos pertinentes que permitan la generación de actividades económicas en el suelo, que propicien la empleabilidad en el Municipio, concretando así la planificación económica y social competitiva en lo económico, sostenible en lo ambiental y equilibrado en lo económico.

En cuanto a la generación de empleo por sectores económicos encontramos que, en las cifras de la Cámara de Comercio del Aburrá Sur, las 2.220 empresas con las que cuenta el municipio de Caldas aportan aproximadamente 5.900 empleos.

| Variable | Totales          |
|----------|------------------|
| Empresas | 2.220            |
| Empleos  | 5.900            |
| Activos  | 702.435 Millones |

Ilustración 9. Generación de empleo

Fuente: Cámara de Comercio del Aburrá Sur, 2020

Esto nos indica que el sector formal del municipio, no produce la cantidad de empleos suficiente para brindar oportunidades laborales al grueso de la población Caldeña la cual ronda los 83.000 habitantes, lo cual se refleja en fenómenos como la denominada ciudad dormitorio, donde los habitantes tienen su vida productiva en los demás municipios del área metropolitana como Medellín o Envigado, y llegan a Caldas como lugar para pernoctar exclusivamente, esta problemática se evidencia por ejemplo en la encuesta de percepción ciudadana de 2018 de C.C.A.S donde el 53% de los encuestados expresa

## DIAGNÓSTICO REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO

que no es nada fácil encontrar empleo en Caldas, generando también una situación de informalidad en la economía municipal.

La empleabilidad por sectores se reparte entonces aproximadamente de la siguiente manera de acuerdo con un muestreo de las empresas asentadas en el corredor vial de primavera y su zona de influencia:

| Sector                                                                                 | Empresas | Activos<br>(Millones ) | Empleos |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------|---------|
| Actividades de consultaría de gestión                                                  | 8        | 186.558.583            | 29      |
| Confección de artículos con materiales textiles, excepto prendas de vestir             | 3        | 35.687.222             | 190     |
| Extracción de hulla (carbón de piedra)                                                 | 1        | 12.817.196             | 120     |
| productos confeccionados para uso doméstico                                            | 1        | 10.902.746             | 81      |
| Fabricación de otros productos elaborados de metal                                     | 8        | 9.365.585              | 93      |
| Fabricación de artículos de plástico                                                   | 2        | 5.822.278              | 67      |
| Actividades de administración empresarial                                              | 1        | 5.633.081              | 1       |
| Construcción de edificios residenciales                                                | 8        | 5.603.456              | 31      |
| Construcción de otras obras de ingeniería civil                                        | 9        | 5.355.049              | 26      |
| Transporte de pasajeros                                                                | 2        | 5.090.311              | 35      |
| Transporte de carga por carretera                                                      | 16       | 4.997.283              | 47      |
| Fabricación de recipientes de madera                                                   | 2        | 3.088.036              | 62      |
| Comercio al por menor de otros artículos domésticos en establecimientos especializados | 9        | 3.084.073              | 34      |
| Comercio al por mayor de maquinaria y equipo agropecuarios                             | 1        | 2.670.777              | 6       |
| Terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería civil                         | 7        | 2.602.673              | 55      |

Ilustración 10. Empleabilidad  
Fuente: Cámara de Comercio del Aburra Sur, 2020

La principal fuente de empleo formal en el Municipio es la industria manufacturera o sector secundario de la economía, seguido por el sector comercio y servicios, y por último el sector primario entendido como agropecuario y de extracción de materias primas.

Se debe comprender igualmente que el sector de comercio y servicios tiene una mayor capacidad de generación de empleo en el municipio de los denominados autoempleos, en donde la unidad productiva es el empleo de su propietario, por lo que no hay generación de empleo a terceros más permite la empleabilidad de la población.

En cuanto al sector agropecuario, el cual maneja altas cifras de informalidad, encontramos que, en el censo agropecuario, adelantado por la Secretaría De Desarrollo Económico y Social, de la Alcaldía De Caldas, se identifica la existencia de 356 unidades productivas, con generación de empleo o autoempleo rural en la mayoría del caso no formal, por lo que allí también radica un gran potencial de generación de empleo para las comunidades campesinas que no puede ser obviado.

Por otra parte, la Secretaría De Desarrollo Económico y Social, Del Municipio de Caldas, describe gran cantidad de unidades productivas y empleos que se mueven en la informalidad escapando de la posibilidad de registrar cifras al respecto, registrando aproximadamente 357 emprendimientos no formales en el Municipio, en especial en temas de artesanías, textiles y producción alimentaria.

Así mismo la Agencia Pública de Empleo del Municipio, expresa que la mayor parte de mano de obra que requieren las empresas de caldas se centra en auxiliares logísticos, auxiliares de producción, seguidos por cargos técnicos y tecnólogos, y como menos requeridos se tienen los cargos administrativos.

### 3.6 LA ESTRUCTURA PREDIAL: ANÁLISIS DEL TAMAÑO DE LOS PREDIOS

#### 3.6.1 Suelo Rural

La configuración de los predios rurales ubicados dentro del perímetro municipal, en cuanto a sus áreas mínimas, se encuentra condicionada por la capacidad de fraccionamiento que estos tienen, capacidad que es dado por las normas del orden nacional, regional y local que rigen la materia; es por tanto que a la hora de analizar este aspecto se hace sumamente importante analizar dichas normas, atendiendo a que, el fraccionamiento de la tierra rural tiene altísimas implicaciones económicas para los sectores de la población que se asientan en estos suelos y el conglomerado social en general, ya que la dimensión de la extensión de tierra y las densidades asociadas deben ser suficientes para producir el recurso económico que el habitante de la ruralidad necesita para llevar una vida digna, manteniendo las vocaciones agropecuarias y forestales de estas porciones del territorio, generando un impacto positivo en las dinámicas socioeconómicas que permitan entre otras cosas la seguridad alimentaria y el mantenimiento de un medio ambiente sano.

dentro del orden municipal encontramos en el PBOT vigente la siguiente normativa:

*Artículo 311..... Parágrafo. Para el caso de las parcelaciones de vivienda campestre el tamaño mínimo de lote será de 2.500 metros cuadrados. En ningún caso podrá construirse en los suelos de protección delimitados como tal en estas zonas.*

*Artículo 326. .... En el Municipio de Caldas la parcelación y construcción para el desarrollo de proyectos comerciales y de servicios con un área de construcción superior a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) en suelo rural suburbano, sólo se permitirá en los corredores viales suburbanos de las vías a la Pintada y a Amagá, áreas delimitadas en el capítulo sobre clasificación del suelo y que han sido señaladas en los planos protocolizados con la Revisión y ajuste al PBOT. Los índices de ocupación no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa*

*Normas para los usos industriales. El otorgamiento de licencias para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano sólo se permitirá en los corredores viales suburbanos y sólo se autorizará bajo alguna de las siguientes modalidades: 1. La unidad mínima de actuación para usos industriales. 2. Los parques, agrupaciones o conjuntos industriales.*

*Artículo 327 .....No obstante lo anterior, en los parques, conjuntos o agrupaciones industriales se podrá alcanzar una ocupación hasta del cincuenta por ciento (50%) de su área, siempre y cuando sus propietarios realicen la transferencia de cesiones adicionales gratuitas en los términos de que trata el parágrafo 1° del artículo 19 del Decreto 3600 de 2008. La extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales no podrá ser inferior a seis (6) hectáreas.*

A continuación, se presenta el análisis de tamaño predial para el suelo rural municipal:

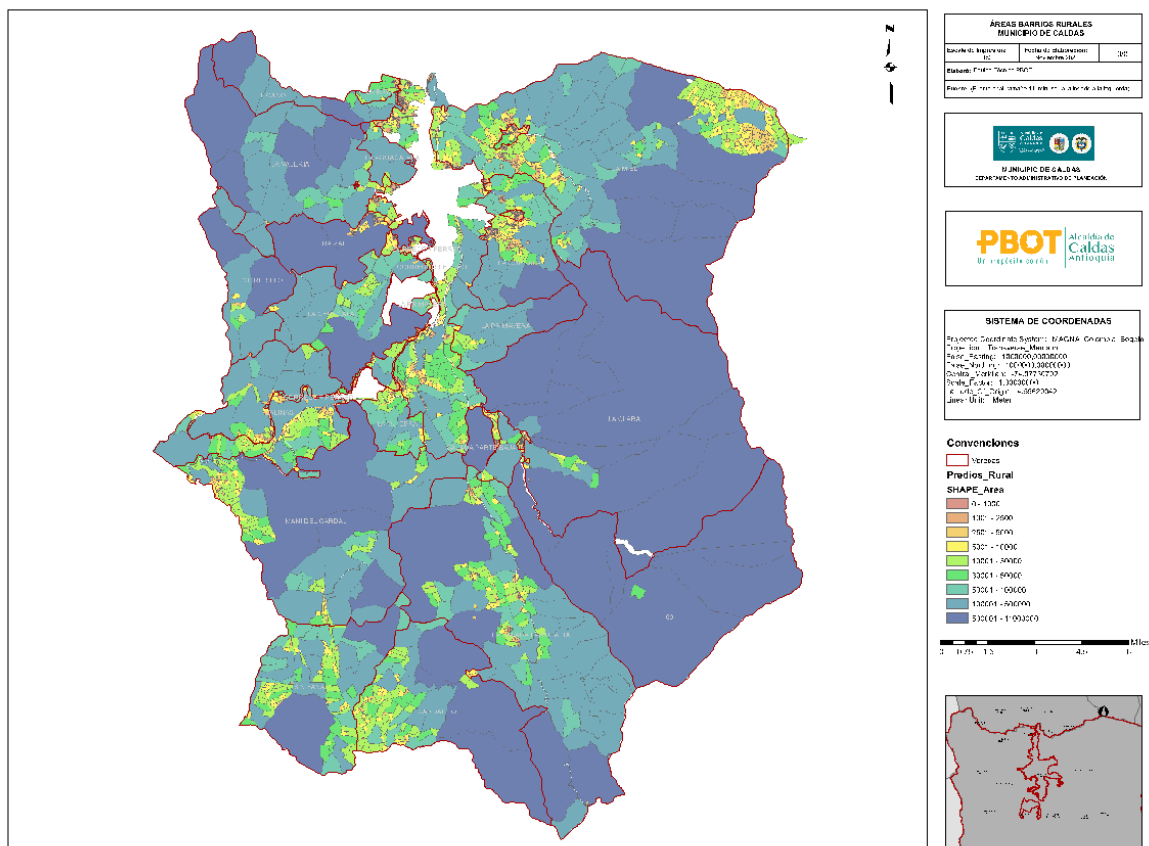


Ilustración 11. Análisis predial para el suelo rural.

A continuación, la configuración catastral por rango, número de predios y área territorial por categoría en relación con los tamaños:

Tabla 1. Predios rurales de Caldas.

| PREDIOS RURALES |                   |                                     |            |                                      |
|-----------------|-------------------|-------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| Rango           | Número de Predios | Porcentaje de participación predial | Área Total | Porcentaje de participación por área |
| 0-1000          | 1857              | 50%                                 | 450503.86  | 0.4%                                 |
| 1001-2500       | 351               | 9%                                  | 582069.9   | 0.5%                                 |

## DIAGNÓSTICO REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO

|                 |      |      |             |        |
|-----------------|------|------|-------------|--------|
| 2501-5000       | 336  | 9%   | 1211737,86  | 0,9%   |
| 5001-10000      | 330  | 9%   | 2377006,44  | 1,9%   |
| 10001-30000     | 413  | 11%  | 7075987,1   | 5,5%   |
| 30001-50000     | 131  | 4%   | 4994992,76  | 3,9%   |
| 50001-100000    | 132  | 4%   | 9514282,25  | 7,4%   |
| 10001-500000    | 148  | 4%   | 34843310,15 | 27,2%  |
| 500001-11000000 | 42   | 1%   | 67212946    | 52,4%  |
| Total           | 3740 | 100% | 128262836,3 | 100,0% |

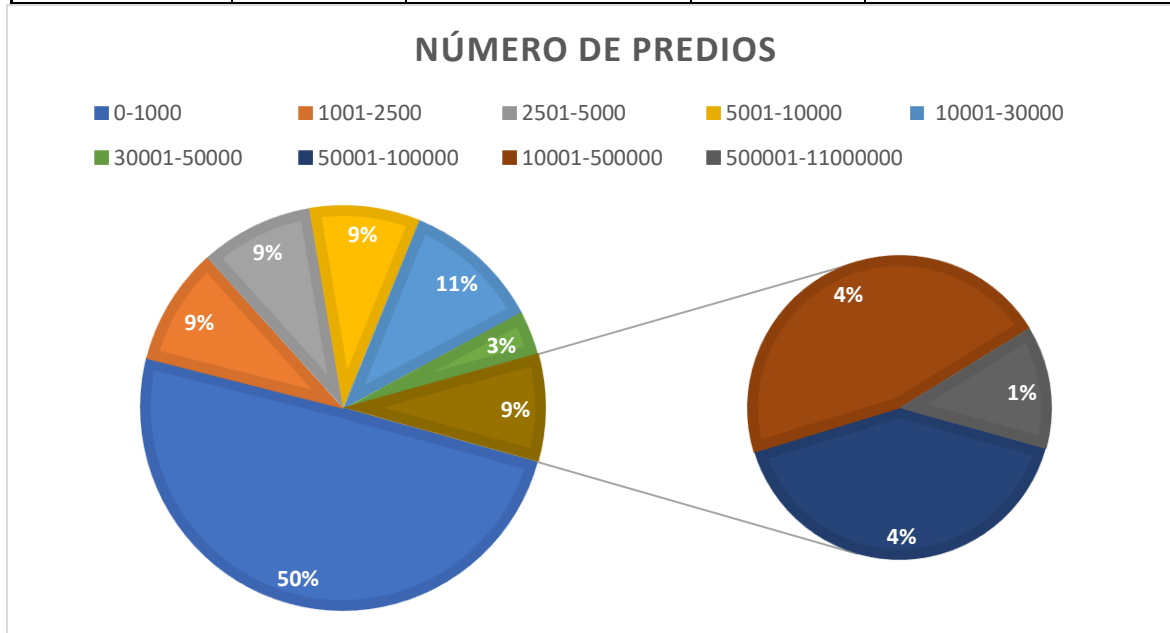


Gráfico 2. Número de Predios.

La gráfica anterior demuestra cómo el 50% de los predios rurales (1857), están en un rango entre 1 y 1000m<sup>2</sup>, existe un 11% (413 predios) entre 10.000 y 30.000 m<sup>2</sup>, seguido en igualdad de proporciones por los rangos que van entre 1.000 y 2.500m<sup>2</sup>, 2501 y 5.000m<sup>2</sup> y entre 5.001 y 10.000 m<sup>2</sup>, 351 predio, 336 predios y 330 predios respectivamente.

Ahora bien de acuerdo con información de primera mano levantada por la secretaría de desarrollo económico y social del municipio de Caldas, dentro del censo agropecuario, los predios con proyectos productivos en el territorio, tienen una extensión promedio de 1.3 hectáreas que se contabilizan independiente de la titularidad de la tierra, pudiendo encontrar proyectos cuyos propietarios se encuentran bajo mera tenencia, posesión o dominio incompleto lo cual refleja una contradicción entre las normativas que regulan la capacidad de fraccionamiento del suelo con las realidades de las dinámicas económicas propias de la población rural Caldeña.

En lo relacionado con las normas nacionales y regionales en la materia, encontramos que la capacidad de fraccionamiento del suelo rural desde el orden nacional por la ley 160 de 1994, donde se define

que La Unidad Agrícola Familiar (UAF) es la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal cuya extensión, conforme a las condiciones agroecológicas de la zona y con tecnología adecuada, permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio. Es entendida como una unidad de medida económica traducida en las hectáreas necesarias para que, en un sitio determinado, una familia rural tenga los ingresos necesarios para obtener vida digna y la sostenibilidad de su actividad productiva (inciso segundo (2°) del artículo 38 de la Ley 160 de 1994).

De acuerdo con la posesión de UAF y representatividad de ingresos, la Ley 607 de 2000 definió a los productores agropecuarios en:

- **Pequeños productores:** Propietarios, poseedores o tenedores a cualquier título que directamente o con el concurso de sus familias exploten un predio rural, que no supere el área y los ingresos de dos (2) unidades agrícolas familiares (UAF) y siempre que deriven de su actividad agropecuaria, forestal, agroforestal, pecuaria, piscícola, silvícola o de zootecnia por lo menos el 70% de sus ingresos".
- **Medianos productores:** Propietarios, poseedores o tenedores que a cualquier título exploten un predio rural, que supere el área y los ingresos de dos (2) UAF en su actividad agropecuaria, forestal, agroforestal, pecuaria, piscícola, silvícola o de zootecnia y hasta 5 UAF y que no superen en ingresos los 10 (diez) salarios mínimos mensuales vigentes.

Esta unidad de medida permite al campesinado acceder a los beneficios de incentivos, créditos y asistencia técnica agropecuaria, con la finalidad de que un gran número de pequeños y medianos productores agropecuarios obtengan competitividad en sus prácticas y productos, que les permita acceder a la mayor cantidad de mercados posible e incrementar sus ingresos económicos y calidad de vida.

Para el cálculo de las UAF a nivel nacional fueron definidas mediante el Acuerdo 202 de 2009 del Consejo Directivo del Incoder, las zonas relativamente homogéneas como aquellas que presentan aspectos similares en sus condiciones agrológicas, fisiográficas y socioeconómicas, dentro de las cuales se destacan los suelos, clima, vegetación, fauna, recursos hídricos e infraestructura vial y su interrelación con el entorno socioeconómico y ambiental. Adicionalmente, se adoptaron los criterios metodológicos para la determinación de las extensiones máximas y mínimas de las Unidades Agrícolas Familiares (UAF) en el territorio nacional.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 160 de 1994 se deben verificar los siguientes criterios en el cálculo del tamaño de la UAF:

- La extensión del predio dependerá de la naturaleza de la zona, clase de suelos, aguas, posibilidades de irrigación, ubicación, relieve y potencialidad del tipo de explotación agropecuaria para el cual sea apto, y su desarrollo puede suministrar a la familia que lo explota, en condiciones de eficiencia productiva promedio ingresos netos no inferiores a dos salarios mínimos y la generación al menos de dos empleos permanentes.
- Que no más de la tercera parte de los ingresos provenientes de la explotación puedan ser destinados al pago de deudas destinadas a mejorar los desarrollos productivos.

## DIAGNÓSTICO REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO

- Que la selección de los sistemas productivos para la generación de ingresos de la UAF tenga en cuenta aquellos que además de cumplir con las condiciones establecidas en esta metodología, ofrezcan mayores ventajas competitivas; contribuyan a una mejor utilización de los recursos naturales y faciliten la incorporación de una(s) actividad(es), que contribuyan a mejorar el flujo de caja a corto plazo.
- El tamaño adecuado se calcula con base en dos elementos: El ingreso neto total equivalente a dos salarios mínimos legales vigentes por año, que obtenga el conjunto de participantes del hogar que asumirá el proyecto productivo de la UAF, en su proceso de desarrollo previsto a doce años utilizando una tecnología adecuada. Este ingreso es adicional al que obtiene el productor por la remuneración de la mano de obra utilizada en la explotación de su predio y la cual está incluida en los costos de producción; y el ingreso neto esperado para estimar el número de hectáreas necesario, es igual a la superficie disponible para generar dos salarios mínimos promedio, utilizando una tecnología adecuada a la disponibilidad de recursos por parte del productor, durante los doce años del proyecto que regula la extensión requerida de UAF, que permitan, entre otros, la realización de inversiones en el predio.
- La generación de dos empleos permanentes durante el ciclo productivo proyectado a 12 años. Se aplica la siguiente fórmula:

$$UAF = \frac{IPM}{UNPM}$$

Dónde:

- ✓ UAF: Número de hectáreas que se necesitan para satisfacer el ingreso promedio mensual esperado.
- ✓ IPM: Ingreso promedio mensual esperado, equivalente a dos salarios mínimos mensuales legales vigentes (equivalente a 288 SMMLV en los doce años).
- ✓ UNPM: Utilidad neta promedio mensual de una hectárea. Resulta de restar al Ingreso promedio mensual productivo el costo promedio mensual de producción (incluyendo costos directos e indirectos).

El área determinada en esta forma constituye a extensión mínima de la respectiva Unidad Agrícola Familiar.

Para la revisión y validación del cálculo de la Unidad Agrícola Familiar, se complementan las canastas de costos de producción, se actualizan a pesos corrientes los precios de venta y compra de productos e insumos, así como el valor del salario mínimo legal vigente; se proyectan los rendimientos y precios esperados mediante el uso de herramientas estadísticas para el análisis de series de tiempo. Por último, para ajustar la extensión de la UAF se estructuran ponderadores dentro de los sistemas productivos, teniendo en cuenta el uso recomendado y por ende la vocación de uso del territorio dentro del área adjudicarle, de esta manera se prioriza los ingresos al producto que además de no presentar restricciones a nivel competitivo, socioeconómico y financiero, promueva la conversión productiva. Es así como dentro de los criterios anteriormente establecidos y de acuerdo con los cálculos realizados para las UAF por zonas homogéneas en la resolución 041 de 1996, la Unidad Agrícola Familiar para el municipio de Caldas

Resolución 041 de 1996 de la Junta Directiva del Instituto Colombiano de Reforma Agraria, ley 388 de 1997 y decreto 1077 de 2015, desde el orden regional por la resolución 9328 de 2007 de Corantioquia, así como el POTA del departamento de Antioquia y por último desde el régimen municipal por el acuerdo 014 de 2010 del honorable Consejo Municipal de Caldas Antioquia.

## DIAGNÓSTICO REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO

Caldas se encuentra dentro de la Zona Relativamente Homogénea No. 9 de la resolución 041 de 1996 que comprende el Valle de Aburrá y el Oriente Cercano que comprende los municipios de: Medellín, Bello, Concepción, Copacabana, Girardota, Envigado, Itagüí, Sabaneta, Caldas, La Estrella, Rionegro, Alejandría, Carmen de Viboral, Guarne, Marinilla, Guatapé, El Peñol, San Vicente, Santo Domingo, Granada, El Retiro, La Ceja y La Unión.

De acuerdo con la resolución 9328 de 2007, las Unidades Agrícolas Familiares en el municipio de Caldas corresponden: a áreas entre las 3-5 ha en las UAF agrícolas, las UAF Mixtas corresponderían a fincas entre 12- 16 ha y las ganaderas entre 27 -37 ha. En las áreas de protección ambiental, se permite una vivienda por UAF.

Teniéndose como densidades o áreas mínimas de fraccionamiento de los predios rurales de acuerdo con las autoridades del orden supramunicipal las siguientes:

| NOMBRE DE MUNICIPIO | Densidad máxima Suburbana<br>(viv/Ha) | Densidad máxima Parcelación de vivienda campestre<br>(viv/Ha) | Densidad máxima Rural               |                                  |                                     |                            | Densidad máxima Protección<br>DOT max (1viv/por cada No. de Has) |
|---------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------|
|                     |                                       |                                                               | UAF agrícola<br>1 vivienda cada uaf | UAF mixta<br>1 vivienda cada uaf | UAF ganadera<br>1 vivienda cada uaf | UAF<br>1 vivienda cada uaf |                                                                  |
| ITAGÜÍ              | 7.91                                  | 6.03                                                          | 3-5                                 | 12-16                            | 27-37                               |                            | 38                                                               |
| SABANETA            | 5.63                                  | 4.3                                                           | 3-5                                 | 12-16                            | 27-37                               |                            | 38                                                               |
| LA ESTRELLA         | 5.56                                  | 4.2                                                           | 3-5                                 | 12-16                            | 27-37                               |                            | 38                                                               |
| GIRARDOTA           | 5.07                                  | 3.9                                                           | 3-5                                 | 12-16                            | 27-37                               |                            | 38                                                               |
| COPACABANA          | 5.06                                  | 3.9                                                           | 3-5                                 | 12-16                            | 27-37                               |                            | 38                                                               |
| AMAGÁ               | 5.03                                  | 3.8                                                           | 5-7                                 | 13-17                            | 41-56                               |                            | 57                                                               |
| BARBOSA             | 5.01                                  | 3.8                                                           |                                     | 23-31                            | 39-53                               |                            | 54                                                               |
| ENVIGADO            | 5.01                                  | 3.8                                                           | 3-5                                 | 12-16                            | 27-37                               |                            | 38                                                               |
| MEDELLÍN            | 5.00                                  | 3.81                                                          | 3-5                                 | 12-16                            | 27-37                               |                            | 38                                                               |
| <b>CALDAS</b>       | <b>4.99</b>                           | <b>3.8</b>                                                    | <b>3-5</b>                          | <b>12-16</b>                     | <b>27-37</b>                        |                            | <b>38</b>                                                        |
| BELLO               | 4.99                                  | 3.8                                                           | 3-5                                 | 12-16                            | 27-37                               |                            | 38                                                               |
| SANTA BÁRBARA       | 4.97                                  | 3.8                                                           | 5-7                                 | 13-17                            | 41-56                               |                            | 57                                                               |
| SAN JERÓNIMO        | 4.95                                  | 3.8                                                           | 6-8                                 | 24-32                            | 57-77                               |                            | 78                                                               |

Ilustración 12. Densidades o áreas mínimas de fraccionamiento en predios rurales.  
(Fuente, resolución 9328 de 2007 de Corantioquia)

### 3.6.1.1 Conclusiones

Se deben definir las extensiones de las unidades mínimas de actuación del suelo rural y rural suburbano en especial para los usos industriales, agroindustriales y de vivienda campestre, lo que permitirá ordenar el territorio rural a mayor escala.

Se deben evaluar estrategias con autoridades del orden nacional y regional, para aplicar excepciones a la extensión de la unidad agrícola familiar, con el fin de potenciar la tenencia formal de la tierra y asentar los procesos y proyectos productivos dentro de la región, con miras a la tecnificación del campo.

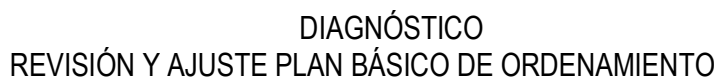
Se debe definir una política de ordenamiento para el desarrollo de los centros poblados y fortalecer las capacidades instruccionales para la formulación y acompañamiento al planteamiento de las UPR.

### 3.6.2 Suelo Urbano y de Expansión Urbana:

El suelo urbano es la porción del territorio municipal donde se tiene mayores dinámicas, comerciales de servicios e industriales; así también se localizan en esta porción municipal, las mayores densidades habitacionales, debido a las configuraciones propias de estos núcleos de concentración de la población, por lo que la capacidad de fraccionamiento del territorio debe ser mayor y obedece a particularidades como la necesidad de generación de mayores superficies aprovechables, por lo tanto es importante analizar cómo se está fraccionando el suelo del municipio de caldas para la generación de nuevas unidades inmobiliarias que permitan la disponibilidad de inmuebles, para múltiples actividades económicas y presten a su vez condiciones físico-espaciales que aseguren la vida digna de la población.

Es así que encontramos que quien determina la capacidad de fraccionamiento del suelo urbano es eminentemente el municipio, en atención por supuesto a la reglamentación del orden nacional y regional, donde encontramos por ejemplo la ley 388 de 1997 y el decreto 1077 de 2015, así como las directrices metropolitanas, teniendo que en el municipio de Caldas las reglas que fijan este aspecto son las siguientes de conformidad con el acuerdo 014 de 2010 del honorable Consejo Municipal de Caldas Antioquia.

A continuación, se presenta el análisis de tamaño predial para el suelo urbano municipal:



Este mapa de uso del suelo de la zona urbana de Medellín, Colombia, presenta una distribución variada de usos. El área central está dominada por usos urbanos (verde), con zonas comerciales (naranja) e industriales (rojo) adyacentes. Se ven grandes extensiones de área protegida (gris) y zonas agrícolas (amarillo) en las periferias. El río Medellín y el río Cauca son prominentes, así como la red de infraestructura vial. La leyenda y la escala proporcionan contexto para interpretar la información visual.

**E-mail:** [contactenos@caldasantioquia.gov.co](mailto:contactenos@caldasantioquia.gov.co)  
[@alcaldiadecaldas](mailto:@alcaldiadecaldas) - [caldasantioquia.gov.co](http://caldasantioquia.gov.co)

## DIAGNÓSTICO REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO

Ilustración 13. Analisis de tamaño predial para el suelo urbano.

A continuación, la configuración catastral por rango, número de predios y área territorial por categoría en relación con los tamaños:

Tabla 2. Predios urbanos de Caldas.

| PREDIOS URBANOS |                   |                                     |            |                                      |
|-----------------|-------------------|-------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| Rango           | Número de Predios | Porcentaje de participación predial | Área Total | Porcentaje de participación por área |
| 0-100           | 3267              | 46,6%                               | 216111,46  | 7%                                   |
| 101-200         | 2466              | 35,2%                               | 341348     | 11%                                  |
| 201-500         | 788               | 11,2%                               | 229496,78  | 7%                                   |
| 501-1000        | 223               | 3,2%                                | 156959,88  | 5%                                   |
| 1001-2500       | 152               | 2,2%                                | 236531,26  | 8%                                   |
| 2501-5000       | 51                | 0,7%                                | 172991,12  | 6%                                   |
| 5001-10000      | 32                | 0,5%                                | 217469,16  | 7%                                   |
| 10001-30000     | 24                | 0,3%                                | 397710     | 13%                                  |
| 30001-50000     | 2                 | 0,0%                                | 72845,13   | 2%                                   |
| 50001-100000    | 4                 | 0,1%                                | 213485,1   | 7%                                   |
| 100001-450000   | 3                 | 0,0%                                | 873216,77  | 28%                                  |
| Total           | 7012              | 100%                                | 3128164,66 | 100%                                 |

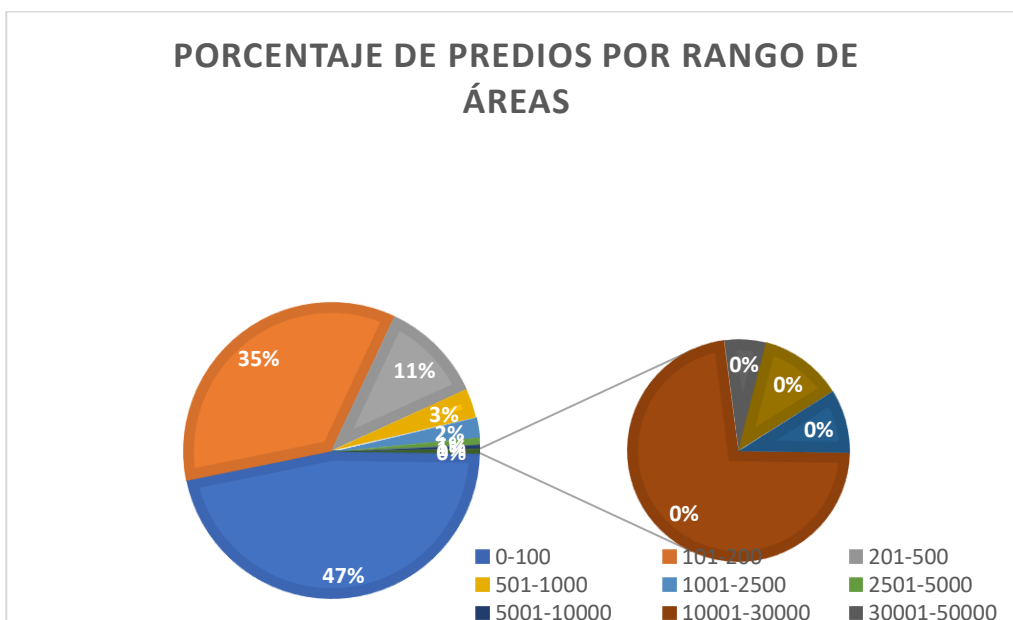


Grafico 3. Porcentaje de predios por rango de áreas.

La gráfica anterior demuestra como en el suelo urbano el 47% (3267 predios) de los predios se encuentran en un rango de área de 1 y 100 m<sup>2</sup>, seguidos por aquellos de área entre 100 y 200m<sup>2</sup>, con un porcentaje de participación del 35% (2466 predios) y un 11% (788 predios), de predios entre

200 y 500m<sup>2</sup> con lo que se cierra el 93% del área, seguidos de 223 predios entre 500 y 1000m<sup>2</sup>, 152 predios entre 1000 y 5000, lo que deja un 1,7% en predios de mayor tamaño.

Como norma específica que regula el fraccionamiento en estos predios en el actual POT encontramos

*Artículo 244. De las Actuaciones de urbanización en suelo urbano. En las zonas con tratamiento de desarrollo en suelo urbano no se permite el desarrollo predio a predio, siempre será requisito para el desarrollo de los predios localizados al interior de estos polígonos de tratamiento, la formulación y aprobación de un plan parcial. En el caso de planes parciales en tratamiento de desarrollo, el área de planificación mínima será la correspondiente al polígono de tratamiento;*

*Artículo 245. En todos los casos, en el suelo de expansión urbana con tratamiento de desarrollo, las actuaciones de urbanización y construcción sólo podrán hacerse mediante la adopción del respectivo plan parcial, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 29 del Decreto 2181 de 2006; así como en los Decretos 4300 de 2007 y 4065 de 2008, o las normas que los desarrollen o complementen. El área de planificación mínima será la correspondiente al polígono o subpolígono y/o subzonas; en el caso de los polígonos o zonas 1, 3 y 8; (ZE1), (ZE3) Y (ZE8) del suelo de expansión que contienen subpolígonos o subzonas, cada una de estas se considera como área mínima de planificación.*

*Artículo 248. Parágrafo. En los planes parciales de redesarrollo el área de planificación mínima es el polígono*

*Artículo 254. De la Definición de las Densidades en el suelo urbano y de expansión De acuerdo con los criterios señalados en el artículo anterior, las mayores densidades se determinan en 300, y 350 viviendas por hectárea en promedio, según las características de la zona. Las densidades para las zonas de media ladera se definen en 200 y 250 viviendas por hectárea, en promedio según las características de la zona. Las Densidades medias se determinan en 120, 150, 180 y 200 viviendas por hectárea, en promedio según las características de la zona. Las Densidades bajas se determinan en 100 viviendas por hectárea, en promedio según las características de la zona. Las Densidades muy bajas se determinan en 40 y 60 viviendas por hectárea, en promedio según las características de la zona. Parágrafo 1. Las densidades planteadas en las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial para el Valle de Aburrá están dadas por rangos, sin embargo, el municipio de Caldas optó por definir densidades máximas para cada uno de los polígonos identificados.*

*Artículo 255. Del Índice de Ocupación (I.O.) Se entenderá por índice de ocupación, la relación entre lo que se construye en superficie y lo que se deja libre de un predio. Se mide en porcentaje de ocupación del lote.*

*Artículo 256. Del Índice de Construcción (I.C.) Se entenderá por índice de construcción, la relación del área del lote con el área total construida al interior de este. Indica cuantas veces*

se va a construir el área del lote. Determinadas y delimitadas las zonas homogéneas y los tratamientos urbanísticos, y en coherencia con el modelo de ordenamiento territorial, se asignaron los aprovechamientos urbanísticos por polígono, al interior del perímetro urbano y del suelo de expansión urbana. El aprovechamiento constructivo para el suelo urbano se asigna por alturas máximas permitidas en cada polígono de tratamiento. La altura máxima planteada es de 14 pisos, luego las alturas asignadas decrecen en 8, 5, 4, 3 y 2 pisos, desde el centro del municipio hacia los bordes del suelo urbano.

*Artículo 259. De las Normas sobre Aprovechamientos en suelo Urbano y de expansión Urbana. El área mínima para viviendas es de 60 m<sup>2</sup>, se asumirá un total de 3.8 habitantes por unidad de vivienda, por lo tanto, la cesión de espacio público establecida para cada polígono de tratamiento y dada en metros cuadrados por habitante (m<sup>2</sup>/hab) se multiplicará por 3.8. Para viviendas que superen los 60 m<sup>2</sup> la cesión será directamente proporcional al incremento del área. En aparta estudios se asumirá un total de 2 habitantes por cada aparta estudio, en donde, la cesión de espacio público establecida para cada polígono de tratamiento y dada en metros cuadrados por habitante (m<sup>2</sup>/hab) se multiplicará por 2.*

*Artículo 260. De algunas las normas básicas. Las construcciones que desarrollen alturas superiores a los cinco pisos deberán dotarse con ascensor.*

*El área mínima para los predios de construcciones mayores de cinco pisos será de 150 m<sup>2</sup> y frente mínimo de 10 metros. Los predios localizados en la zona central, solo podrán utilizar la altura máxima permitida siempre y cuando se cumpla el tamaño del lote el cual en todos los casos deberá permitir la construcción de parqueaderos en sótanos o semisótanos, esto es, parqueaderos que tengan áreas suficientes para las maniobras de los vehículos, celdas de parqueo de acuerdo a los requerimientos por vivienda, vía de buenas especificaciones y en general con el lleno de las especificaciones técnicas que exigen las normas vigentes sobre la materia. Las rampas de acceso a los edificios no podrán ocupar los andenes, por lo tanto, no deberán obstaculizar el libre paso de los peatones por los mismos, que en todos los casos deberán quedar a nivel y continuos. Los primeros pisos deberán darles continuidad a los paramentos con actividades comerciales y de servicios.*

*Parágrafo 1. Toda urbanización multifamiliar deberá disponer de áreas de parqueo privado y para visitantes, a razón de: Una celda de parqueo para visitantes por cada cuatro (4) unidades de vivienda y una de parqueo privada por cada seis (6) unidades de vivienda en desarrollos destinados a estratos socioeconómicos medio-bajo, bajo y bajo-bajo. Una celda de parqueo para visitantes por cada dos (2) unidades de vivienda y una de parqueo privada por cada (2) unidad de vivienda en desarrollos destinados a estrato socioeconómico medio. Una celda de parqueo para visitantes por cada dos (2) unidades vivienda y 1 de parqueo privada por cada (1) unidad de vivienda en desarrollos destinados a estratos socioeconómicos medio-alto y alto. Los parqueaderos construidos en superficie ya sean privados o para visitantes podrán disponer de cubierta, pero sin muros de cierre. El área destinada a parqueaderos se computará dentro del área construida para efectos del control de volumen de construcción y se tendrá en cuenta para los fines de liquidación del impuesto de construcción según las tarifas respectivas. Toda construcción para usos complementarios al residencial ubicados dentro del*

suelo urbano y de expansión deberá destinar áreas de parqueo para el desarrollo de su actividad.

*Artículo 285. De las normas que rigen los usos del suelo urbano. Normas asociadas a la Industria. En proyectos de Zonas Francas se permitirán áreas mínimas para bodegas de ciento cincuenta metros cuadrados (150) mt<sup>2</sup>, y el porcentaje de este tipo de locales será propuesto por el interesado y evaluado por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces.*

*Artículo 333. De las Áreas a desarrollar obligatoriamente a través de planes parciales: En las zonas con tratamiento de desarrollo, no se permite el desarrollo predio a predio, siempre será requisito para el desarrollo de los predios localizados al interior de estos polígonos de tratamiento, la formulación y aprobación de un plan parcial. En el caso de planes parciales en tratamiento de desarrollo, el área de planificación mínima será la correspondiente a los subpolígonos definidos en el presente Acuerdo.....La intervención de los polígonos con tratamiento de redesarrollo para obtener el máximo aprovechamiento definido para estos sólo será posible a través de la formulación y adopción de un plan parcial que tendrá como área mínima de planificación todo el polígono; de lo contrario, se podrán desarrollar intervenciones puntuales con un aprovechamiento de dos (2) pisos, utilizando el índice de ocupación definido para el polígono y cediendo las obligaciones urbanísticas respectivas.*

Para los usos distintos a la vivienda tenemos que no se encuentra regulación de áreas mínimas de inmuebles con tales destinaciones, encontrándose solo regulados estos desarrollos por los índices de construcción y ocupación.

En el suelo de expansión urbana encontramos que no se generaron las dinámicas de desarrollo planteadas por el acuerdo 014 de 2010, por lo que los predios mantienen una configuración en extensiones de características más rurales, se identifica la dificultad por parte de los desarrolladores para la elaboración de los correspondientes planes parciales por una difícil gestión asociada en parte a las extensiones de las áreas mínimas de planificación y en parte a la falta de disponibilidad de servicios públicos, por esto será preponderante el rol de la Administración Municipal en el acompañamiento a la formulación de los planes parciales, actuando más como facilitador que como una dificultad más que se suma al proceso.

Se debe entender que aunque los planes parciales ya tienen un período amplio de aplicación en el ámbito nacional, aun se presentan bajas capacidades técnicas para la formulación, desconocimiento de sus procesos y sobre todo, se debe entender que es este instrumento tienen un importante alcance en la generación de norma específica y complementariedad a la normativa establecida por el PBOT, siendo este la herramienta que perfecciona la normativa municipal en procura de una realidad competitiva para el desarrollo de los suelos municipales en equilibrio en la relación público-privada.

Se identifica falta de regulación alrededor de los proyectos que constituyen grandes superficies, lo que puede ocasionar dificultades a la hora de adelantar dicha categoría de proyectos en el suelo urbano, siendo importante que el municipio planifique sobre este aspecto, debido a las tendencias en desarrollo de este tipo de proyectos en la región metropolitana.

### 3.6.2.1 Conclusiones

Ante la dificultad de desarrollo de los planes parciales en suelo urbano y de expansión por complicaciones en la gestión asociada y capacidades técnicas e institucionales, se debe revisar el establecimiento de las área de planificación que deben ser las mismas del polígono de tratamiento, de forma tal que se permitan realizar efectivamente dichos planes de acuerdo con la configuración predial real del municipio en los suelos de expansión, facilitando su realización, para lo cual podría realizarse reconfiguración los polígonos en función de los sub polígonos existentes, mediante el correcto entendimiento del territorio,

Se deben establecer tipologías de vivienda acordes con las dinámicas del sector inmobiliario sin abandonar la exigencia de vivienda digna desarrollando una norma equilibrada, en este aspecto podemos encontrar ejemplos que pueden orientar el desarrollo de las tipologías de vivienda en cuanto a la exigencia de áreas mínimas como puede ser lo regulado por el municipio de Medellín anexándose de manera ilustrativa la siguiente tabla:

| Todas las tipologías                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Área mínima                        |                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| Vivienda de una (1) alcoba (aparta estudio)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 30,00 m <sup>2</sup>               |                                             |
| Vivienda de 2 alcobas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 45,00 m <sup>2</sup>               |                                             |
| Número de alcobas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Área mínima para vivienda tipo VIP | Área mínima para vivienda tipo VIS y No VIS |
| Vivienda de 3 alcobas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 54,00 m <sup>2</sup>               | 60,00 m <sup>2</sup>                        |
| Vivienda de 4 alcobas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 72,00 m <sup>2</sup> *             | 80,00 m <sup>2</sup>                        |
| * Sólo en desarrollo progresivo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                    |                                             |
| <b>Nota:</b> La diferencia en áreas para viviendas VIP de 3 y 4 alcobas respecto a las viviendas VIS y NO VIS, obedece a razones de tipo económico, ya que la tipo VIP al ser objeto de subsidio familiar de vivienda (SFV), según Decreto Nacional 075 de 2013, no podrá superar 70 SMLMV o el tope de la valor estipulado por el respectivo Plan Nacional de Desarrollo. |                                    |                                             |

Ilustración 14. Tipologías de viviendas  
Fuente: Acuerdo 048 de 2014, Concejo de Medellín