DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

DIAGNÓSTICO TERRITORIAL
DIMENSIÓN VIVIENDA Y HÁBITAT

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

Documento en Construcción

caldasantioquia.gov.co

Alcaldía de Caldas Antioquia
Caldas, nuestro propósito

Área Metropolitana Valle de Aburrá

INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA COLEGIO MAYOR DE ANTIOQUIA

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN 4

6. VIVIENDA Y HÁBITAT 6

6.1. CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA. 6

6.1.1. Vivienda de Interés Social VIS 6

6.1.2. Vivienda No VIS 7

6.2. ESTADO ACTUAL DE LA VIVIENDA 7

6.2.1 Tipología y calidad de las viviendas 11

6.3. Análisis de la oferta de vivienda nueva 19

BIBLIOGRAFÍA 20

Documento en Construcción

INTRODUCCIÓN

De acuerdo con (Naciones Unidas, 2004), "una vivienda adecuada significa disponer de un lugar donde poder aislarse si se desea, con espacio y seguridad adecuada, iluminación y ventilación e infraestructura básica adecuadas y una ubicación apropiada en relación con el lugar de trabajo y servicios básicos. Todo ello a un costo razonable". Esta definición, permite establecer si una vivienda es o no una solución válida, según sus características físicas internas -funcionalidad y confort-, su dotación de infraestructura básica -servicios públicos, vías, transporte y equipamiento social- y su localización urbana, rural-. Adicionalmente, una vivienda debe garantizar que el grupo familiar pueda desarrollar procesos de interrelación entre sus miembros y también permitir que cada uno de sus miembros pueda realizar actividades personales, según sus tradiciones culturales.

Revisando la concordancia de esta definición con la Constitución Política de Colombia, ésta establece en su Artículo 51 el Derecho a la vivienda digna como un presupuesto de la materialización de la dignidad humana, principio pilar de los fines del Estado: "*Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda''* Esto evidencia que existe un reconocimiento normativo del derecho a la vivienda en la Constitución Política colombiana y que establece para el Estado una responsabilidad como garante de carácter asistencial, donde el Estado debe proporcionar las herramientas necesarias para proporcionar a los colombianos una vivienda en términos de igualdad.

La Corte Constitucional en Sentencia T-308 (1993: 14) expone que el derecho a la vivienda digna consagrado por la constituyente en el Artículo 51 de la Constitución, hace no sólo referencia a la adquisición de vivienda "[…] sino vivienda acorde con el valor de la persona humana, proyecto de vida plena libre y autorealizada.'' En este mismo sentido, la Corte señala: "El derecho a la vivienda implica el reconocimiento de la dignidad humana, lo cual se traduce en un conjunto de condiciones materiales y espirituales de existencia del ser humano que permita vivir con cierta calidad, con el fin de permitir un espacio idóneo para el libre desarrollo de la personalidad".

Como complemento a este aspecto normativo, el municipio de Caldas como parte de las decisiones administrativas y las actuaciones urbanísticas referidas al tema de vivienda, desde el Acuerdo 014 de 2010 (PBOT) hace una apuesta con la definición de la Política sobre vivienda y hábitat, la cual toma como punto de partida el acceso a la vivienda, el mejoramiento integral y la urbanización con calidad del suelo de expansión urbana.

Para la materialización de dicha política, el PBOT determina la necesidad de formular el Plan Estratégico Habitacional, que permita desarrollar las diferentes categorías de vivienda y que esté acorde con las realidades del Municipio y con el Modelo de Ocupación adoptado, para ello, definió su objetivo, plazos de ejecución, presupuesto y responsables, sin embargo, 11 años después de la adopción del PBOT sigue pendiente la formulación de dicho Plan Estratégico, que pueda dar cuenta de los criterios generales, componentes de cobertura, calidad habitacional, el desarrollo institucional y modelo de gestión habitacional para el municipio, a través de la identificación de sus diferentes instrumentos

De acuerdo a los conceptos anteriores, vistos desde Naciones Unidas, la misma Constitución Política de Colombia y por último el PBOT para el municipio, la vivienda es un bien meritorio, soporte material y medio para la satisfacción de necesidades humanas vitales y existenciales; en este sentido, tener acceso a una vivienda adecuada es una de las condiciones necesarias para una vida digna, fundamental para el desarrollo de la persona, de los grupos familiares y para la socialización, la vivienda dinamiza las actividades productivas y como expresión material de la cultura, es un factor de identidad, arraigo y de desarrollo territorial.

El análisis de esta dimensión posibilita que en los procesos de planificación territorial se tenga claridad frente a las variables y componentes relacionadas con la vivienda en cuanto a tipologías, estructura, espacio, servicios públicos y localización.

Con base en las definiciones presentadas al respecto de lo que significa la vivienda para el desarrollo del territorio, en este apartado se tendrán en cuenta datos estadísticos, que permitan tener un acercamiento a la realidad del municipio en cuanto a esta dimensión y, de esta forma, poder planificar el territorio para el disfrute de todas las personas que lo habitan.

La información que se presenta a continuación corresponde a datos estadísticos contenidos en el CNPV-2018, presentado para Antioquia-Valle de Aburrá, por parte del Departamento Administrativo Nacional de Estadística- DANE-; así mismo, se toma información con el ánimo de realizar comparaciones, de la encuesta de calidad de vida realizada por la Gobernación de Antioquia (2019); del Anuario Estadístico (2018); del aplicativo Terridata-DNP, que permite visualizar estadísticas e indicadores a nivel territorial; y especialmente, de la base de datos SISBÉN del Municipio.

Documento en Construcción

6. VIVIENDA Y HÁBITAT

6.1.CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA.

En el campo de la planeación, política y gestión de la vivienda, tanto en Colombia como en la mayoría de los países del mundo se pueden diferenciar dos grandes divisiones, la que tiene que ver con la destinada a los sectores más pobres de la población y las viviendas o soluciones habitacionales para los demás habitantes.

En Colombia el primer tipo se conoce con el nombre de vivienda de interés social (VIS), el otro tipo, de vivienda es la de No interés social (No VIS). A continuación, se hace una lectura general de cada una de las tipologías:

6.1.1. Vivienda de Interés Social VIS

El Estado Colombiano incorporó la vivienda de interés social, enfocada hacia los grupos sociales que, debido a sus bajos ingresos, no pueden adquirir vivienda a través de mecanismos netamente comerciales. Este tipo de vivienda se define como un bien de mérito no mercantil, convenida socialmente como responsabilidad del Estado y cuya privación afecta las dotaciones iníciales, el desarrollo de capacidades y el nivel de calidad de vida. (Ortiz Flores & Zárate, 2004)

Dentro del ordenamiento jurídico no se encuentra un concepto de Vivienda de Interés Social que consulte el aspecto cualitativo de la misma; la definición legal que inicialmente dio la Ley 9 de 1989 en el Artículo 44 se limitó a señalar unos topes máximos al precio o valor de la venta para este tipo de bienes, pero no estableció un referente de condiciones mínimas de habitabilidad; luego la Ley 388 de 1997 en el Artículo 91, adicional el concepto de Vivienda de Interés Social, incorporándole el adjetivo de derecho y señalándole como destinatarios del mismo a los hogares de menores ingresos; no obstante, sigue conservando la descripción cuantitativa de VIS, pero dispone que los topes de los valores de VIS serán asignados por cada gobierno en el Plan Nacional de Desarrollo.

Dice el Artículo 91 de la Ley 388 de 1997:
"Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda".

En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas, insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos."

En la figura del Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 (PND) se identifican dos niveles de vivienda de interés social, la primera la vivienda de interés social cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV)[1].

Excepcionalmente, para las aglomeraciones urbanas definidas por el CONPES y cuya población supere un millón (1.000.000) de habitantes, el Gobierno nacional podrá establecer como precio máximo de la vivienda de interés social la suma de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 SMMLV)[2]. Para el caso de los municipios que hacen parte de dichas aglomeraciones, el valor aplicará únicamente

[1] SMMLV en Colombia 2021 $908,526.00 valor correspondiente a $122.651.010
[2] SMMLV en Colombia 2021 $908,526.00 valor correspondiente a $136.278.900

Documento en Construcción

para aquellos en que el Gobierno nacional demuestre presiones en el valor del suelo, que generan dificultades en la provisión de vivienda de interés social.
La segunda es la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) que será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV)[3].

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

6.1.2. Vivienda No VIS

La vivienda de No interés social se caracteriza por tener un mayor valor que las viviendas VIS (valor superior a los 135 SMMLV) está dirigida a los estratos medio y altos de la sociedad, con mayor capacidad de pago para adquirirla, bien sea financiada o de contado; por lo regular dispone de buenas vías de acceso, zonas verdes, canalizaciones, parques y áreas deportivas, buena seguridad, transporte, centros educativos, de recreación y comerciales ajustadas a su nivel de vida; estas condiciones de confort representan mayores costos en los servicios públicos, impuestos prediales, administraciones de edificios, seguridad y vigilancia, entre otros. (Aristizábal & Vargas, 2009)

6.2.ESTADO ACTUAL DE LA VIVIENDA

La vivienda es un derecho en Colombia y se encuentra reconocido como tal en el artículo 51 de la Constitución Política; en este sentido son las administraciones las llamadas a velar por que su población cuente con una vivienda digna que al mismo tiempo garantice el disfrute de otros derechos económicos, sociales y culturales. Conocer la situación real del acceso a la vivienda permitirá orientar las acciones hacia la garantía de este derecho, que no sólo abarca la cantidad, sino que también hace referencia a las condiciones y estas las cataloga como dignas. Por ello, es importante revisar algunas cifras para el Municipio:

En Caldas el stock de vivienda, según el Censo Nacional realizado por el DANE a 2018, son 24.573 unidades, de acuerdo con las proyecciones realizadas para el año 2021, se tiene un total de 27.496 unidades. Tomando como referencia los resultados del SISBÉN2019, se tiene un total de 15.592 en las cuales habitan 45.542 personas.

El 82%, 22.511 viviendas, están localizadas en suelos urbanos, donde reside el 81,3% de la población total del municipio. El 18% restante, 4.985 viviendas se emplazan en las 19 veredas donde habita el 18,7% de la población de Caldas.

Tabla 1 Proyecciones de viviendas ocupadas

Área	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Total	24.573	25.593	26.589	27.496	28.434	29.406	30.369	31.362	32.349
Cabecera	19.509	20.556	21.605	22.511	23.406	24.319	25.208	26.122	27.025
Rural	5.064	5.037	4.984	4.985	5.028	5.087	5.161	5.240	5.324

Área	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Total	33.329	34.286	35.205	35.930	36.916	37.777	38.623	39.445	40.251
Cabecera	27.904	28.760	29.566	30.170	31.025	31.759	32.475	33.166	33.843
Rural	5.425	5.526	5.639	5.760	5.891	6.018	6.148	6.279	6.408

Fuente: DANE-Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) – 2018

[3] SMMLV en Colombia 2021 $908,526.00 valor correspondiente a $81.767.340

Documento en Construcción

Conforme a la información de la tabla, para el presente año (2021), en el Municipio existe un total de 27.496 viviendas ocupadas y se evidencia un crecimiento aproximado de mil viviendas por año, hasta finalizar en el 2035 con 40.251 viviendas. En el área urbana, se presenta esta misma dinámica de crecimiento, mientras que en área rural el crecimiento es mucho menor, pues inicia con 5.064 viviendas para el año 2018 y se estima para el año 2.035 un número de 6.408 viviendas, creciendo entre estos años solo en 1.344 viviendas. El DANE, señala un estimado total de viviendas ocupadas y desocupadas para el presente año (2021) de 29.115. Para el área urbana de 23.329 viviendas y para el área rural de 5.786 viviendas. Igualmente, la figura muestra un crecimiento permanente en el estimado de viviendas por año, aumentando entre el 2018 al 2035 en un 61,4% a nivel municipal

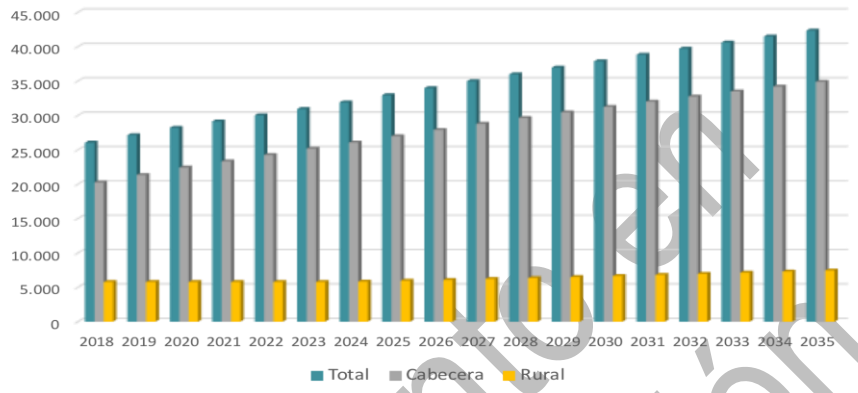

Ilustración 1.Estimación número viviendas (ocupadas y desocupadas) 2018-2035, Caldas-Antioquia, según área
Fuente: DANE-Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) – 2018

Por otro lado, la ECV-2019, presenta para el Municipio los siguientes déficits cuantitativo y cualitativo de vivienda:

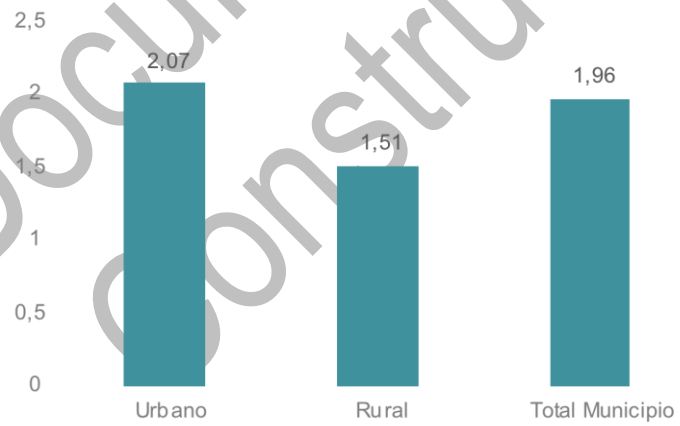

Ilustración 2.Déficit cuantitativo de vivienda.

Fuente: Elaboración propia a partir de Estadísticas Antioquia-ECV-2019-Gobernación de Antioquia

Documento en construcción

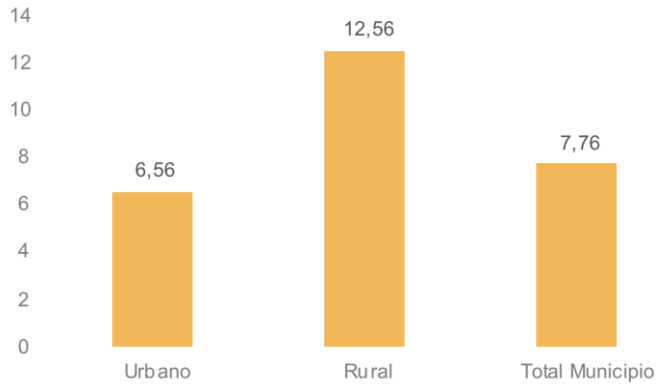

Ilustración 3.Déficit cualitativo de vivienda.
Fuente: Elaboración propia a partir de Estadísticas Antioquia-ECV-2019-Gobernación de Antioquia

Las anteriores figuras evidencian cómo el déficit cuantitativo es superior en el área urbana, mientras que para el área rural es superior el déficit cualitativo, lo que implicaría para este último la necesidad de programas relacionados con el mejoramiento de vivienda. Dentro del total municipal, también supera el déficit cualitativo al cuantitativo.

Frente a la relación de viviendas en el Municipio, también resulta importante revisar las cifras que presenta el DANE, respecto al número de viviendas censadas según la ocupación; así como el número de hogares y personas que los conforman. Las siguientes tablas muestran dicha información para el total municipal, para el área urbana y para la rural:

Tabla 2 Unidades de vivienda según condición de ocupación en el municipio

Total municipal						
Unidades de vivienda según condición de ocupación				VIHOPE		
Unidades de vivienda con personas ausentes	Unidades de vivienda de uso temporal	Unidades de vivienda desocupadas	Unidades de vivienda con personas presentes	Unidades de vivienda	Hogares	Personas
833	373	1.167	24.163	26.536	24.476	76.260

Fuente: DANE - Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) 2018

Tabla 3 Unidades de vivienda según condición de ocupación en la cabecera municipal

Total Cabecera Municipal						
Unidades de vivienda según condición de ocupación				VIHOPE		
Unidades de vivienda con personas ausentes	Unidades de vivienda de uso temporal	Unidades de vivienda desocupadas	Unidades de vivienda con personas presentes	Unidades de vivienda	Hogares	Personas
467	36	730	19.526	20.759	19.751	61.504

Fuente: DANE - Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) 2018

Tabla 4 Unidades de vivienda según condición de ocupación en zona rural

Documento en construcción

Total Rural						
Unidades de vivienda según condición de ocupación				VIHOPE		
Unidades de vivienda con personas ausentes	Unidades de vivienda de uso temporal	Unidades de vivienda desocupadas	Unidades de vivienda con personas presentes	Unidades de vivienda	Hogares	Personas
366	337	437	4.637	5.777	4.725	14.756

Fuente: DANE - Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) 2018

Para el Municipio de Caldas, en promedio residen 3,1 personas por hogar. Es importante resaltar que dentro del Área Metropolitana este mismo promedio lo tiene el municipio de Girardota; la mayoría de los municipios se encuentra entre 2,91 a 3,1; mientras que Sabaneta, Envigado y Barbosa reportan un promedio menor o igual a 2,9.

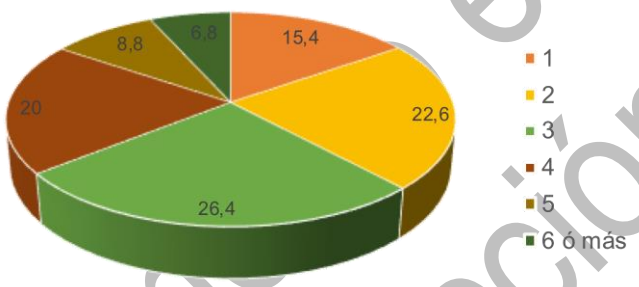

Grafico 1.Porcentaje de personas en el hogar
Fuente: Elaboración propia a partir de DANE-CNPV-2018

Tal como lo muestra la figura, el 26,4% de los hogares están conformados por 3 personas, seguido de aquellos conformados por 2 personas con el 22,6%, un alto porcentaje, el 20% tiene en promedio 4 personas; el menor porcentaje lo ocupan hogares con 6 más personas, con el 6,8%.

Una vez revisadas las cifras del DANE, es importante analizar también la información que actualmente se encuentra registrada en la Base de Datos del Sisbén del Municipio de Caldas, respecto a las viviendas; para ello se parte de los siguientes datos: la información corresponde al año 2019, con una actualización con fecha de corte a julio de 2021; se encuentra un registro de 15.592 viviendas, por lo tanto, si se toma como referencia el número de viviendas registrado por el DANE 26.536, los datos nos indican que el 58,7% de las viviendas del Municipio se encuentran sisbenizadas.

En relación con el número de hogares por vivienda, el Sisbén, presenta la siguiente tendencia.

Documento en construcción

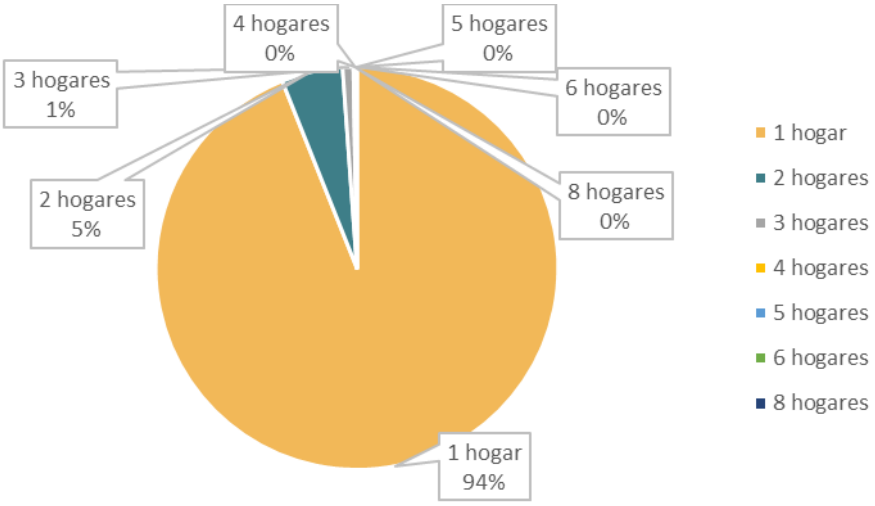

Grafico 2.Número de hogares por vivienda.
Fuente: Elaboración propia a partir de BD Sisbén Municipio de Caldas 2019-2021

La gran mayoría de viviendas están habitadas por un solo hogar, entendiendo hogar como la persona o grupo de personas, parientes o no, que ocupan la totalidad o parte de una vivienda y que atienden sus necesidades básicas con cargo a un presupuesto común, además generalmente, comparten las comidas. El 5% de las viviendas son ocupadas por 2 hogares; mientras que el 1% están habitadas por 3 hogares; para las viviendas que tienen 4 hogares o más es imperceptible el porcentaje.

6.2.1 Tipología y calidad de las viviendas

Revisar las condiciones físicas y espaciales de las viviendas da a las administraciones pautas para tomar decisiones frente a programas de mejoramiento que contribuyan al logro de condiciones adecuadas para sus habitantes frente a su hábitat. Respecto al tipo de vivienda se encuentra que:

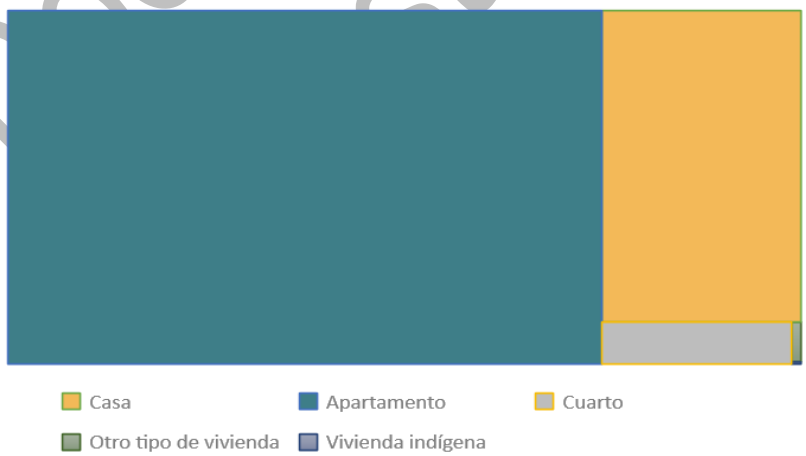

Ilustración 4.Tipo de vivienda predominante
Fuente: Elaboración propia a partir de BD Sisbén Municipio de Caldas 2019-2021

Predomina la vivienda tipo apartamento con un 75%, seguido de la vivienda tipo casa con un 22%; el tipo cuarto equivale a un 3%, mientras que las otras dos opciones son imperceptibles.
En relación con el tipo de vivienda según área, veamos el comportamiento:

Documento en construcción

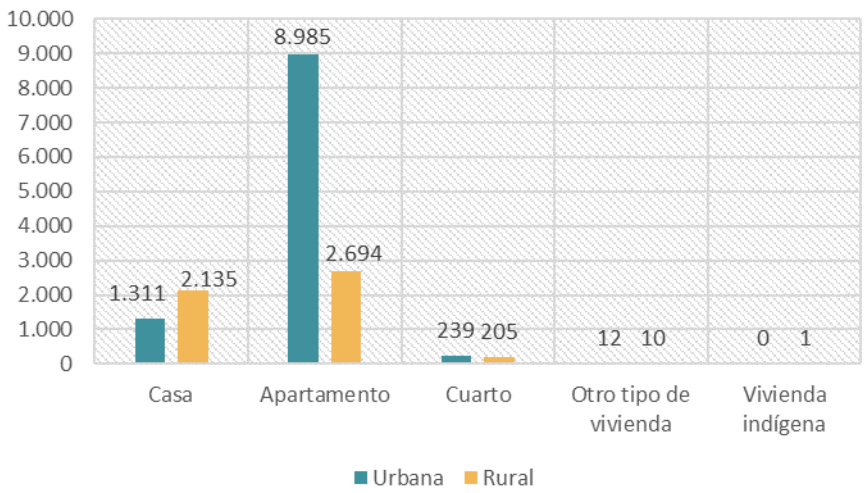

Ilustración 5.Tipo de vivienda por área.
Fuente: Elaboración propia a partir de BD Sisbén Municipio de Caldas 2019-2021

Tabla 5 Tipo de vivienda predominante en zona urbana

Barrio	Cantidad de viviendas	Casas	Apartamentos	Cuartos	Otro tipo
Andalucía	861	84	744	33	0
Barrios Unidos	361	22	335	4	0
Bellavista	490	93	391	5	1
Centenario	228	30	197	0	1
Cristo Rey	296	23	269	4	0
El Pombal	270	87	179	4	0
El Revenidero	54	6	47	1	0
El Socorro	230	30	197	3	0
Felipe Echavarría I	209	15	193	1	0
Felipe Echavarría II	211	18	193	0	0
Fundadores	223	20	191	12	0
Juan XXIII	122	6	112	3	1
La Acuarela o Rivera	192	37	155	0	0
La Buena Esperanza	207	46	161	0	0
La Chuscala	660	78	561	19	2
La Docena	204	62	141	1	0
La Inmaculada	725	85	610	30	0
La Planta	639	119	500	20	0
La Playita	237	8	222	7	0
Las Margaritas	789	39	739	11	0
Los Cerezos	552	156	378	17	1
Mandalay	1287	131	1122	32	2
Olaya Herrera	350	20	312	16	2
Villa Capri	175	24	147	4	0
Zona Centro	975	72	889	12	2
Total	10.547	1.311	8.985	239	12

Documento en construcción

Fuente: Elaboración propia a partir de BD Sisbén Municipio de Caldas 2019-2021

Tabla 6 Tipo de vivienda predominante en zona rural

Vereda	Cantidad de viviendas	Casas	Apartamentos	Cuartos	Otro tipo
Cardalito	61	57	2	2	0
El Cano	223	86	134	3	0
El Raizal	221	112	91	17	1
La Aguacatala	89	56	30	3	0
La Chuscala	609	146	434	29	0
La Clara	139	63	71	5	0
La Corrala	765	195	535	31	4
La Maní del Cardal	83	69	9	5	0
La Miel	259	127	126	5	1
La Quiebra	655	436	193	24	2
La Raya	761	129	623	9	0
La Salada parte alta	160	133	17	10	0
La Salada parte baja	296	141	131	23	1
La Valeria	127	49	71	7	0
Potrerillo	8	7	1	0	0
Primavera	301	108	188	5	0
Salinas	233	161	46	24	2
Sinifaná	55	50	2	3	0
Total	5.045	2125	2704	205	11

Fuente: Elaboración propia a partir de BD Sisbén Municipio de Caldas 2019-2021

Como puede verse, la vivienda tipo apartamento es superior en el área urbana, siendo una cantidad bastante relevante sobre las demás; el tipo casa es superior en el área rural; en esta última área existe una vivienda considerada tipo indígena.

El comportamiento en cuanto al modo de ocupación de la vivienda muestra una tendencia hacia el predominio de la vivienda en arriendo, pues de las 15.592 viviendas registradas en la base de datos del Sisbén, 7.206 se encuentran en esta modalidad; seguida de vivienda *propia totalmente pagada*, con 5.944 registros; para el modo de ocupación *propia, la están pagando*, la cantidad registrada es muy baja (670 de 15.592) lo que puede indicar para el Municipio un bajo nivel adquisitivo de vivienda o poca oferta en relación a programas de vivienda nueva. Se presenta un número importante de viviendas prestadas (*con permiso del propietario*), siendo superior en cantidad a la modalidad *propia, la están pagando*.

Documento en Construcción

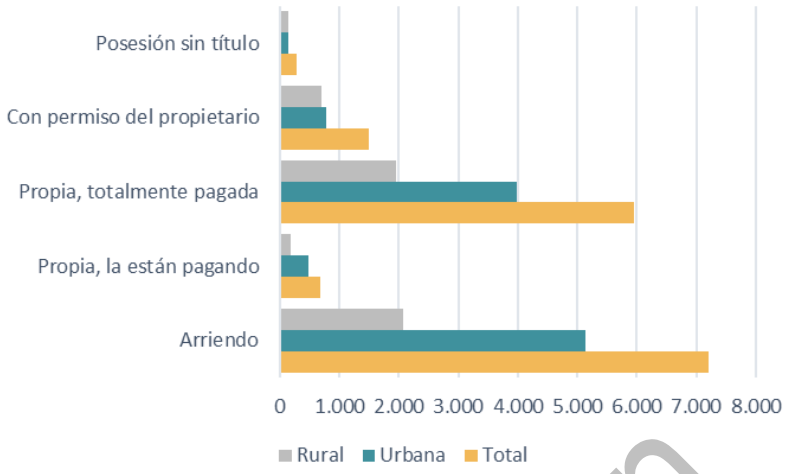

Ilustración 6.Modalidad de ocupación, total y por área
Fuente: Elaboración propia a partir de BD Sisbén Municipio de Caldas 2019-2021

Para ambas áreas urbana y rural, la tendencia es igual al total, también es mayor la cantidad de viviendas en *arriendo*; seguida de *propia, totalmente pagada*, luego, *con permiso del propietario*, posteriormente *propia, la están pagando* y, por último, *posesión sin título*.

En cuanto a la estratificación, los registros del Sisbén presentan la siguiente tendencia

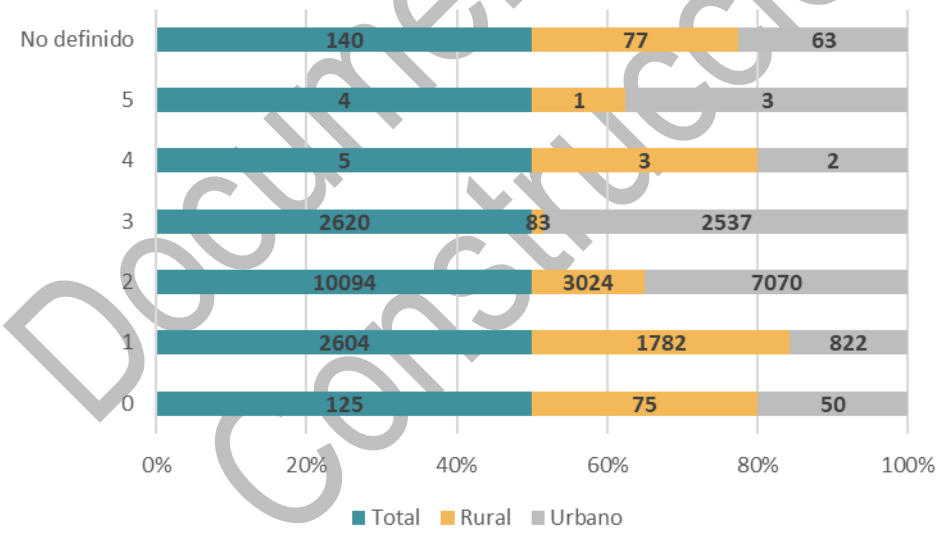

Ilustración 7.Estratificación (energía).
Fuente: Elaboración propia a partir de BD Sisbén Municipio de Caldas 2019-2021

Tabla 7 Estratificación (energía)

ESTRATO	NÚMERO DE VIVIENDAS	PORCENTAJE
0	125	1%
1	2.604	17%
2	10.094	65%
3	2.620	17%
4	5	0%

Documento en Construcción

ESTRATO	NÚMERO DE VIVIENDAS	PORCENTAJE
5	4	0%
0	125	1%
No definido	140	1%
Total	15.592	100%

Fuente: Elaboración propia a partir de BD Sisbén Municipio de Caldas 2019-2021

Para el total municipal, predomina el estrato 2, seguido del estrato 3 y luego el 1. Esta misma tendencia se presenta para el área urbana y la rural, en las que es mayor el número de viviendas que pertenecen al estrato 2; sin embargo, a diferencia del total general, en el área rural es mayor el número de viviendas en estrato 1 y, en el área urbana es mayor el número de viviendas en estrato 3.

Por otro lado, la distribución de las viviendas en barrios y veredas según estratificación socioeconómica se observa en la tabla.

Tabla 8 Número de vivienda en Barrios y Peso según estrato socioeconómico

Barrio	Número de vivienda y Peso según estrato socioeconomico												
	0 y 1	%	2	%	3	%	4	%	5	%	No definido	%	Cantidad
Andalucía	26	3%	796	92%	19	2%	0	0%	0	0%	20	2%	861
Barrios Unidos	2	1%	228	63%	130	36%	0	0%	0	0%	1	0%	361
Bellavista	6	1%	479	98%	1	0%	0	0%	0	0%	4	1%	490
Centenario	2	1%	220	96%	5	2%	0	0%	0	0%	1	0%	228
Cristo Rey	4	1%	156	53%	133	45%	0	0%	0	0%	3	1%	296
El Pombal	18	7%	245	91%	5	2%	0	0%	0	0%	2	1%	270
El Revenidero	2	4%	51	94%	1	2%	0	0%	0	0%	0	0%	54
El Socorro	0	0%	75	33%	154	67%	0	0%	0	0%	1	0%	230
Felipe Echavarría I	2	1%	8	4%	197	94%	1	0%	0	0%	1	0%	209
Felipe Echavarría II	0	0%	93	44%	117	55%	0	0%	0	0%	1	0%	211
Fundadores	3	1%	218	98%	0	0%	0	0%	0	0%	2	1%	223
Juan XXIII	0	0%	22	18%	100	82%	0	0%	0	0%	0	0%	122
La Acuarela o Rivera	1	1%	6	3%	184	96%	0	0%	0	0%	1	1%	192
La Buena Esperanza	12	6%	193	93%	0	0%	0	0%	0	0%	2	1%	207
La Chuscala	75	11%	512	78%	70	11%	0	0%	0	0%	3	0%	660
La Docena	2	1%	69	34%	132	65%	0	0%	1	0%	0	0%	204
La Inmaculada	124	17%	594	82%	4	1%	0	0%	0	0%	3	0%	725
La Planta	12	2%	623	97%	1	0%	0	0%	1	0%	2	0%	639
La Playita	1	0%	56	24%	180	76%	0	0%	0	0%	0	0%	237
Las Margaritas	3	0%	758	96%	27	3%	0	0%	1	0%	0	0%	789
Los Cerezos	2	0%	543	98%	5	1%	0	0%	0	0%	2	0%	552
Mandalay	563	44%	713	55%	7	1%	0	0%	0	0%	4	0%	1287

Documento en actualización

Barrio	Número de vivienda y Peso según estrato socioeconomico												
	0 y 1	%	2	%	3	%	4	%	5	%	No definido	%	Cantidad
Olaya Herrera	6	2%	146	42%	195	56%	0	0%	0	0%	3	1%	350
Villa Capri	3	2%	171	98%	0	0%	0	0%	0	0%	1	1%	175
Zona Centro	3	0%	95	10%	870	89%	1	0%	0	0%	6	1%	975
Total	872	8%	7070	67%	2537	24%	2	0%	3	0%	63	1%	10.547

Tabla 9 Número de vivienda en Veredas y Peso según estrato socioeconómico

Vereda	Número de vivienda y Peso según estrato socioeconómico												
	0 y 1	**%**	**2**	**%**	**3**	**%**	**4**	**%**	**5**	**%**	**No definido**	**%**	**Cantidad**
Cardalito	54	89%	5	8%	0	0%	0	0%	0	0%	2	3%	61
El Cano	24	11%	196	88%	0	0%	0	0%	0	0%	3	1%	223
El Raizal	45	20%	172	78%	1	0%	0	0%	0	0%	3	1%	221
La Aguacatala	46	52%	39	44%	3	3%	0	0%	0	0%	1	1%	89
La Chuscala	194	32%	391	64%	19	3%	0	0%	1	0%	4	1%	609
La Clara	71	51%	66	47%	0	0%	0	0%	0	0%	2	1%	139
La Corrala	165	22%	574	75%	18	2%	1	0%	0	0%	7	1%	765
La Maní del Cardal	59	71%	15	18%	2	2%	0	0%	0	0%	7	8%	83
La Miel	62	24%	180	69%	12	5%	0	0%	0	0%	5	2%	259
La Quiebra	453	69%	188	29%	2	0%	0	0%	0	0%	12	2%	655
La Raya	71	9%	677	89%	11	1%	0	0%	0	0%	2	0%	761
La Salada parte alta	67	42%	83	52%	9	6%	1	1%	0	0%	0	0%	160
La Salada parte baja	150	51%	136	46%	2	1%	1	0%	0	0%	7	2%	296
La Valeria	92	72%	32	25%	0	0%	0	0%	0	0%	3	2%	127
Potrerillo	4	50%	2	25%	1	13%	0	0%	0	0%	1	13%	8
Primavera	70	23%	229	76%	2	1%	0	0%	0	0%	0	0%	301
Salinas	196	84%	25	11%	1	0%	0	0%	0	0%	11	5%	233
Sinifaná	34	62%	14	25%	0	0%	0	0%	0	0%	7	13%	55
Total	1857	37%	3024	60%	83	2%	3	0%	1	0%	77	2%	5.045*

*No se suministró información de la Vereda El 60 de manera independiente

Teniendo en cuenta que el Municipio de Caldas tiene mayor concentración de población en la zona urbana que en la rural, la tendencia respecto a la cantidad de viviendas registradas en la base de datos del Sisbén, también nos muestra una mayor cantidad de estas en dicha zona urbana. Dentro de la Base de Datos Sisbén, hay registrados 24 barrios más la zona centro y 19 veredas, en los que encontramos 10.547 viviendas en la zona urbana y 5.045 en la zona rural.

De ellos, la mayor concentración de viviendas se registra para el área urbana en el barrio Mandalay, seguido de la Zona Centro y luego de Andalucía. En el caso del área rural, el mayor número de viviendas se encuentra en la vereda La Corrala, seguida de La Raya y la Quiebra.

En las siguientes tablas, se puede ver la información correspondiente a cada barrio y vereda.

Tabla 10 Cantidad de viviendas por barrio/vereda

Barrio	Cantidad
Andalucía	861
Barrios Unidos	361
Bellavista	490
Centenario	228
Cristo Rey	296
El Pombal	270
El Revenidero	54
El Socorro	230
Felipe Echavarría I	209
Felipe Echavarría II	211
Fundadores	223
Juan XXIII	122
La Acuarela o Rivera	192
La Buena Esperanza	207
La Chuscala	660
La Docena	204
La Inmaculada	725
La Planta	639
La Playita	237
Las Margaritas	789
Los Cerezos	552
Mandalay	1287
Olaya Herrera	350
Villa Capri	175
Zona Centro	975
Total	10.547

Vereda	Cantidad
Cardalito	61
El Cano	223
El Raizal	221
La Aguacatala	89
La Chuscala	609
La Clara	139
La Corrala	765
La Maní del Cardal	83
La Miel	259
La Quiebra	655
La Raya	761

Documento en construcción

Vereda	Cantidad
La Salada parte alta	160
La Salada parte baja	296
La Valeria	127
Potrerillo	8
Primavera	301
Salinas	233
Sinifaná	55
Total	5.045*

*No se suministró información de la Vereda El 60 de manera independiente
Fuente: BD Sisbén-Municipio de Caldas 2019-2021

Conforme a la tendencia que nos muestra la información de la base de datos del Sisbén, en las viviendas del Municipio de Caldas, la gran mayoría de viviendas están construidas con el tipo de material *bloque-ladrillo*; seguido en menor proporción de *tapia-adobe* y, de *madera-tabla.* Para ambas áreas urbana y rural, predomina el primer tipo de material mencionado, es decir, *bloque-ladrillo;* pero es importante mencionar que los demás tipos de materiales (tapia, bahareque, prefabricado, tabla, guadua, material temporal) predomina para el área rural, lo que indica una menor calidad en las condiciones de las viviendas del área rural del Municipio.

Ahora bien, con respecto al material predominante en los pisos, sucede algo similar. En pisos, la mayor cantidad de viviendas se encuentran construidas con *baldosa-vinilo-tableta* para ambas zonas rural y urbana; pero para materiales como *cemento; tabla; tierra-arena*, es mayor la cantidad de viviendas en el área rural con este tipo de materiales.

Resulta importante mencionar que la tendencia nos muestra que en el Municipio son muy pocas las viviendas construidas con materiales temporales (ranchos).

La siguiente tabla, evidencia la situación descrita:

Tabla 11 Material predominante en las viviendas

Tipo de material paredes	Cantidad de viviendas	Rural	Urbano
Bloque-ladrillo	12.422	3.294	9.128
Tapia-adobe	2.670	1.399	1.271
Bahareque	36	22	14
Prefabricado	202	134	68
Madera-tabla	213	160	53
Guadua-caña	16	15	1
Zinc, tela, lona, cartón	33	21	12
Tipo de material pisos	**Cantidad de viviendas**	**Rural**	**Urbano**
Alfombra- mármol- madera pulida	62	15	47
Baldosa-vinilo-tableta-ladrillo	11.040	2.487	8.553
Cemento-gravilla	4.231	2.359	1.872
Madera burda-tabla-tablón	134	82	52
Tierra-arena	118	101	17

Documento en construcción

Tipo de material paredes	Cantidad de viviendas	Rural	Urbano
Otro	7	1	6

Fuente: BD Sisbén-Municipio de Caldas 2019-2021

6.3. Análisis de la oferta de vivienda nueva

Para el año 2035 de acuerdo con las proyecciones de vivienda realizadas por el DANE para el municipio de Caldas, se tendrá un total de 40.251 viviendas, de las cuales aproximadamente el 84% (33.843) estarán en el suelo urbano y 16% (6.408) en el suelo rural, tratando de disminuir el déficit de vivienda que actualmente se encuentra en 1,96%.

En función de aportar a dicha cifra, de acuerdo a las disposiciones del PBOT, se cuenta con un potencial de generación de nueva vivienda a través de instrumentos complementarios como los Planes Parciales, especialmente en los planes de desarrollo sobre el suelo de expansión, así las cosas, a continuación, se presenta el comportamiento de la oferta de vivienda que tendrá el municipio con los planes parciales que a la fecha ya se encuentran aprobados:

Tabla 12 Viviendas en planes parciales aprobados

Plan Parcial	Polígono	Tipología	Número de viviendas
Los Cerezos La Bombonera	ZU_24D	VIP	1.604
Santa Lucía	ZE3_B1	VIS-VIP	250
Santa Lucía	ZE3_B1	No VIS	2.016
TOTAL			**3.870**

Fuente: Construcción propia

De esta oferta de vivienda mediante el instrumento de planes parciales, ya se han venido ejecutando proyectos de vivienda como Voláre y San Miguel.

De esta oferta de vivienda mediante el instrumento de planes parciales, ya se han venido ejecutando proyectos de vivienda como Voláre y San Miguel.

En el marco del PBOT, a la fecha se han podido construir en el municipio 14.551 viviendas bajo la modalidad de VIS/VIP, de este número de viviendas y de acuerdo con el expediente consolidado con la información de licencias urbanísticas, desde el año 2017 se han construido 5.451 viviendas.

Tabla 13 Proyectos de viviendas construidos

Proyecto	Tipología	Número de viviendas	Polígono
Hábitat del Sur	VIP	208	
Fronteras del Sur	VIP	604	ZU27 – ZE1B – CP08_CN3_S
Obra Andalucía	VIS	633	ZU11
San Miguel	VIS	2.200	ZE2 -ZP_PAF_RAR – ZCA_PE
Voláre	VIS	906	
Aragua de Primavera	VIS	10.000	ZE7 – ZPC01_D_S – ZP_PAF_RAR – ZP_PAF_GAF – ZCA_PE
TOTAL		**14.551**	

Fuente: Construcción propia

Documento en construcción

BIBLIOGRAFÍA

Municipio de Caldas (2021) Secretaría de Salud, SISBÉN2019-2021

Departamento Nacional de Planeación DNP (2021), Terridata

Departamento Administrativo Nacional de Estadística- DANE- (2018) Censo Nacional de Población (CNPV-2018)

Gobernación de Antioquia, (2019) Departamento Administrativo de Planeación, Encuesta de Calidad de Vida

Gobernación de Antioquia, (2018) Departamento Administrativo de Planeación, Anuario Estadístico

Naciones Unidas. (2004). Los Derechos Económicos, sociales y Culturales: Informe del relator especial sobre una vivienda adecuada, como parte del derecho a un nivel de vida adecuado.

Documento en Construcción