



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

**ESTUDIO SOCIOECONÓMICO  
PROYECTO TRANSVERSAL INTERMEDIA  
INFORME FINAL**

**Centro de Estudios de Opinión**

**Abstract**

Taking into account social and economic aspects and based on the sampling results in the residential uses, with regard to the configuration of urban areas or types of buildings and socioeconomic variables surveyed, proposes a socioeconomic classification for use residential, in which the lower strata included in the study area (2 and 3) are not desagregaron internally, while the middle and upper strata are discriminated in other categories

**Resumen**

Teniendo en cuenta aspectos sociales y económicos y con base en los resultados del muestreo en los usos residenciales, en lo relativo a la configuración urbanística de las zonas o la tipología de las edificaciones y a las variables socioeconómicas investigadas, se propone una clasificación socioeconómica para el uso residencial, en la cual, los estratos bajos incluidos en la

[ceo@catios.udea.edu.co](mailto:ceo@catios.udea.edu.co)

<http://ceo.udea.edu.co>

Ciudad Universitaria Bloque 9-252 Telefax: 2105775



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

zona de estudio (2 y 3) no se desagregaron internamente, mientras que los estratos medios y altos se discriminan en otras categorías

## **TABLA DE CONTENIDO**

1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO
2. LOCALIZACIÓN GENERAL
3. ANTECEDENTES DEL PROYECTO
4. OBRAS A EJECUTAR
5. AREA DE INFLUENCIA O ZONA DE ESTUDIO
  - 5.1. DELIMITACIÓN
  - 5.2. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA
  - 5.3. RESEÑA GENERAL
    - 5.3.1 RESEÑA HISTÓRICA COMUNA 14 EL POBLADO

[ceo@catios.udea.edu.co](mailto:ceo@catios.udea.edu.co)

<http://ceo.udea.edu.co>

Ciudad Universitaria Bloque 9-252 Telefax: 2105775



5.3.1.1 COMPOSICION DE LA COMUNA 14: EL POBLADO SEGUN ESTRATO SOCIOECONOMICO Y NUMERO DE VIVIENDAS

5.3.2 RESEÑA HISTORICA COMUNA 10, LA CANDELARIA

5.3.3. RESEÑA HISTÓRICA COMUNA 09. BUENOS AIRES

5.3.3.1 COMPOSICION DE LAS COMUNAS 09 BUENOS AIRES Y 10 LA CANDELARIA SEGUN ESTRATO SOCIOECONOMICO Y NUMERO DE VIVIENDAS.

5.3.3.2. COMPOSICION DE LAS COMUNAS 9 BUENOS AIRES Y 10 LA CANDELARIA SEGUN NUMERO Y TIPO DE ESTABLECIMIENTOS

5.4. CARACTERIZACIÓN DE LA ZONA DE INFLUENCIA

5.4.1. IDENTIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

5.4.2. REGLAMENTACION DE LOS USOS DEL SUELO

5.4.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

5.4.3.1. COMPOSICION DE LA ZONA DE INFLUENCIA SEGUN ESTRATO SOCIOECONOMICO

5.4.3.2. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA EN LA ZONA DE INFLUENCIA SEGÚN INSTALACIONES RESIDENCIALES DE ENERGÍA.

5.5. CARACTERIZACION DEMOGRÁFICA

5.5.1. CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRAFICAS DE LA COMUNA 10 (LA CANDELARIA).



- 5.5.2. CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRAFICAS DE LA COMUNA 09 (BUENOS AIRES).
- 5.5.3. CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRAFICAS DE LA COMUNA 14 (EL POBLADO).
- 5.5.4. ESTIMACION DE LA POBLACION EN LA ZONA DE INFLUENCIA DE LOS BARRIOS CON COBERTURA TOTAL
- 5.5.5. UNA VISION GENERAL
- 6. ACTIVIDADES DE RECOLECCION DE INFORMACION PRIMARIA
  - 6.1. TAMAÑO DE LA MUESTRA
  - 6.2. TRABAJO DE CAMPO
  - 6.3. RESULTADO DEL MUESTREO
  - 6.4. MUESTREO EN USOS RESIDENCIALES
  - 6.5. CENSO DE URBANIZACIONES Y MULTIFAMILIARES
  - 6.6. CENSO EN USOS NO RESIDENCIALES
  - 6.7. CENSO DE ESTRATOS DOS Y TRES EN LA ZONA DE EL POBLADO
- 7. OFERTA INMOBILIARIA EN LA ZONA DE CITACIÓN DE LA OBRA DE VALORIZACIÓN: TRANSVERSAL INTERMEDIA
  - 7.1. VENTA DE VIVIENDA NUEVA POR COMUNA
  - 7.2. VENTA DE VIVIENDA USADA POR COMUNA
  - 7.3. VIVIENDA EN ALQUILER POR COMUNA.



- 7.4. DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDA NUEVA Y EN ALQUILER, POR COMUNA Y BARRIO
- 7.5. LOS USOS NO RESIDENCIALES.
- 7.6. SÍNTESIS DE LA OFERTA INMOBILIARIA
  
- 8. ANALISIS SOCIOECONOMICO DE LA ZONA DE INFLUENCIA.
  - 8.1. ANALISIS SOCIOECONOMICO DE LOS PROPIETARIOS DE SUELOS UBICADOS EN LA ZONA DE INFLUENCIA.
    - 8.1.1. CARACTERIZACION SOCIOECONOMICA DE LOS PROPIETARIOS DE USOS DEL SUELO RESIDENCIALES
      - 8.1.1.1. CARACTERIZACION DE LOS SUELOS RESIDENCIALES UBICADOS EN LA ZONA DE INFLUENCIA Y PERTENECIENTES A LOS ESTRATOS 3, 4, 5 Y 6.
      - 8.1.1.2. CARACTERIZACION SOCIOECONOMICA DE LOS PROPIETARIOS DE USOS RESIDENCIALES EN LA ZONA DE INFLUENCIA, PERTENECIENTES A LOS ESTRATOS 3, 4, 5 Y 6.
    - 8.1.2. CARACTERIZACION SOCIOECONOMICA DE LOS PROPIETARIOS DE USOS DEL SUELO DISTINTOS A LOS RESIDENCIALES
    - 8.1.3. CAPACIDAD DE PAGO MENSUAL DE LOS PROPIETARIOS DE USOS UBICADOS EN LA ZONA DE INFLUENCIA
      - 8.1.3.1. CAPACIDAD DE PAGO DE LOS PROPIETARIOS DE SUELOS DE USO RESIDENCIAL
      - 8.1.3.2. LA CAPACIDAD DE PAGO MENSUAL PARA USOS RESIDENCIALES - PROPUESTAS



8.1.3.3. CAPACIDAD DE PAGO DE LOS PROPIETARIOS DE SUELOS CON DESTINACION DIFERENTE A LA RESIDENCIAL

8.1.3.4. LA CAPACIDAD DE PAGO MENSUAL PARA USOS NO RESIDENCIALES

8.1.3.5. ESCENARIOS DE TIEMPO PARA LA AFECTACION DE LA CAPACIDAD DE PAGO MENSUAL DE LOS PROPIETARIOS DE SUELOS EN LA ZONA DE INFLUENCIA

8.2. ESCENARIOS ECONOMICOS RELACIONADOS CON LA TRANSVERSAL INTERMEDIA

8.2.1. ESCENARIOS A NIVEL DE LA ECONOMIA EN GENERAL

8.2.2. ESCENARIOS A NIVEL DE LOS SECTORES ECONOMICOS EN PARTICULAR

8.2.3. INFLUENCIA DE LOS ESCENARIOS ECONOMICOS EN LA CAPACIDAD DE PAGO DE LA POBLACION Y EN EL RECAUDO DE LA CONTRIBUCION

8.2.4. INFLUENCIA DE LOS ESCENARIOS ECONOMICOS EN EL IMPACTO QUE PUEDE GENERAR LA TRANSVERSAL INTERMEDIA

8.2.5. ANALISIS DE LA ECONOMIA LOCAL

CONCLUSIONES

ANEXOS



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

[ceo@catios.udea.edu.co](mailto:ceo@catios.udea.edu.co)

<http://ceo.udea.edu.co>

Ciudad Universitaria Bloque 9-252 Telefax: 2105775



## 1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La Transversal Intermedia es un proyecto vial que, por sus especificaciones técnicas y localización, se define como una vía urbana con carácter de arteria o primaria, cuya finalidad es unir el sistema de tránsito entre zonas de uso residencial, industrial, de comercio, de servicios e institucional.

Su diseño obedece al propósito fundamental de conectar en forma eficiente la parte centro-oriental de la Comuna El Poblado, en sentido sur-norte y viceversa, con el centro de la ciudad, con el fin de solucionar en buena medida, los problemas de congestión en el tráfico vehicular, disminuyendo la presión de flujo en otras vías principales como la Avenida El Poblado - Envigado (Cra. 43A), las Transversales Superior e Inferior y la Carretera a Las Palmas.





## 2. LOCALIZACIÓN GENERAL

La Transversal Intermedia se localiza en la ladera media sur-oriental de la ciudad de Medellín e impacta áreas ubicadas dentro del perímetro urbano, en su mayoría ya desarrolladas, pertenecientes a la Comunas 09 (Buenos Aires), 10 (La Candelaria) y 14 (El Poblado).

El proyecto tiene una longitud aproximada de 9.4 Kms. de vía, con doble calzada y 30 mts. de sección pública.

Se inicia en el intercambio vial de la Calle 12Sur con la Avenida El Poblado (Cra. 43A), continúa hacia el oriente y luego en dirección Sur-Norte, entre la Cra. 43A y la Transversal Inferior, recorre toda la Comuna El Poblado, conectándose luego con la Comuna Buenos Aires, a la altura de la Cra 36, hasta llegar a la estación Bomberos de Oriente. En este sector y sobre la Cll. 47, continúa hacia el occidente, cruzando en diagonal a partir de la Cra 40. hasta el cruce de la Cra. 42 con la Cll. 44 (San Juan) y continúa hacia el Occidente hasta empalmar con la Cra. 46 o Avenida Oriental (Comuna La Candelaria).



### 3. ANTECEDENTES DEL PROYECTO

La Transversal Intermedia hace parte del Plan Vial Metropolitano diseñado por la Oficina de Planeación y aprobado por el Concejo Municipal según Acuerdo No.02 de 1986.

Dentro del citado Plan vial se considera la ejecución de esta vía arteria como prioridad inmediata, dada la baja densidad vial de este sector de la Comuna El Poblado, los incrementos proyectados en las magnitudes del tráfico vehicular debido a su alta dinámica urbanística y su escasa conectividad con el sector céntrico de la ciudad.

Previa solicitud de la Oficina de Planeación Metropolitana (Oficios Nos. 65119 de agosto 28 de 1986, 68800 de mayo 19 de 1988 y 79286 de mayo 10 de 1993), el Instituto Metropolitano de Valorización -INVAL- inició la realización de los estudios de Prefactibilidad, con el fin de examinar la posibilidad de ejecutar la obra a través del Sistema de la Contribución de Valorización.

Con base en los resultados de ese estudio, se decreta la construcción de la obra mediante Resolución No. 482 de noviembre de 1994 expedida por la Honorable Junta Directiva del Instituto Metropolitano de Valorización de Medellín -INVAL-, conforme al Estatuto del Sistema de la Contribución de Valorización de la ciudad (Acuerdo No. 21 de agosto de 1994)



#### 4. OBRAS A EJECUTAR

De acuerdo con la información suministrada por el Depto. de Factorización del INVAL, el proyecto Transversal Intermedia comprende la ejecución de las siguientes obras:

- 9.4 Kms. de vía de doble calzada con 30 mts. de sección pública, en dirección sur-norte, paralela a la Cra. 43A (Avenida El Poblado) y partiendo del intercambio vial de la Cll. 12 Sur (La Aguacatala) con esta misma Avenida.
- Construcción de 6 intercambios viales y sus obras complementarias (giros, lazos, puentes, cortes y llenos, semaforización, etc.), así:
  - Cinco Intercambios a desnivel, en el cruce de la Transversal Intermedia con las Lomas de Los Balsos, Los González, Los Parras, La Variante de las Palmas y en el cruce de la Transversal Intermedia con las Cll. 10 y 10A.
  - Un intercambio a nivel en la intersección de la nueva vía con la Subestación Bomberos de Oriente.
- Construcción de las Redes de Servicios Públicos: Acueducto, Alcantarillado para aguas residuales, Alcantarillado para aguas lluvias, Energía, Alumbrado público y canalizaciones telefónicas.



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

- Tratamiento y obras de adecuación e infraestructura para los tramos de las quebradas y otras fuentes de agua en la zona de influencia directa.
- Ampliación, rectificación y prolongación de algunas vías, requeridas para agilizar los desplazamientos en todos los sentidos y el acceso o salida de la Transversal Intermedia.

[ceo@catios.udea.edu.co](mailto:ceo@catios.udea.edu.co)

<http://ceo.udea.edu.co>

Ciudad Universitaria Bloque 9-252 Telefax: 2105775



## 5. AREA DE INFLUENCIA O ZONA DE ESTUDIO

### 5.1. DELIMITACIÓN

Para efectos del Estudio Socioeconómico, se toma como zona de influencia, la zona de citación delimitada por el estudio de Prefactibilidad y contenida en la Resolución Decretadora No. 482 de noviembre 28 de 1994, así:

“Tomando como punto de partida el cruce de la Carrera. 43A con la Quebrada Zúñiga, límites con el Municipio de Envigado, se continúa aguas arriba por la Quebrada Zúñiga hacia el Oriente hasta el cruce con la Carrera. 27, se continúa por ésta hacia el Norte hasta encontrar la Transversal Superior, por la Transversal Superior hacia el Norte hasta encontrar el cruce de esta Transversal con la Calle 16 (Variante Las Palmas), por la variante a Las Palmas hacia el Norte hasta llegar al cruce de ésta con la Carrera 30 ó vía a Loreto, por la vía a Loreto hacia el Norte hasta el cruce con la Carrera. 30 y la Carrera. 28B, se continúa por la Carrera. 28B hacia el Nororiente hasta el cruce con la Carrera. 29, se continúa por la Carrera. 29 en línea recta hacia el Norte hasta encontrar la Quebrada Santa Elena, por ésta aguas abajo hasta el cruce de la Carrera 39 con la Calle. 52 ó Avenida La Playa, se continúa por ésta hacia el Occidente hasta el cruce con la Avenida Jorge Eliécer Gaitán ó Avenida Oriental, por ésta hacia el Sur hasta el cruce de la Calle. 37 con la Carrera. 43A ó Avenida El Poblado, por ésta hacia el Sur hasta el cruce de la Carrera. 43A con la Quebrada Zúñiga, límite con el Municipio de Envigado, sitio de partida”.



Para la definición de la zona de influencia, el INVAL tuvo en cuenta aspectos de índole económica, geográfica y político - administrativa, tales como:

1. El beneficio económico o mayor valor que adquieren los predios en la zona aledaña al proyecto, una vez ejecutado.
2. El límite de jurisdicción municipal en la zona sur de la ciudad, marcado por la Quebrada Zúñiga.
3. Los grandes corredores viales como la Cra. 43A (Avenida El Poblado), la Cra. 46 (Avenida Oriental), las Transversales Superior e Inferior, la Variante de Las Palmas, la vía a Loreto y la Avenida La Playa.
4. Accidentes naturales como la Quebrada Santa Elena.
5. La zona de influencia para el cobro de valorización por la obras del Tren Metropolitano y por la obra 607 INVAL proyecto El Tesoro-Los Balsos, actualmente en ejecución.

## **5.2. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA**



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

La zona de influencia de la Transversal Intermedia está conformada por un total de 28 barrios de los cuales 14 (50%) pertenecen a la Comuna 14 (El Poblado), 8 (28.6%) pertenecen a la Comuna 09 (Buenos Aires) y 6 (21.4%) hacen parte de la Comuna 10 o La Candelaria.

[ceo@catios.udea.edu.co](mailto:ceo@catios.udea.edu.co)

<http://ceo.udea.edu.co>

Ciudad Universitaria Bloque 9-252 Telefax: 2105775

**TABLA 1**  
**DESCRIPCION DE LA ZONA DE INFLUENCIA**  
**SEGÚN COMUNAS Y BARRIOS**

<i>COMUNA</i>	<i>CÓDIGO</i>	<i>BARRIO</i>	<i>CÓDIGO</i>
<b>Buenos Aires</b>	09	Caycedo	0906
		Buenos Aires	0907
		La Milagrosa	0910
		Gerona	0911
		El Salvador	0912
		Loreto	0913
		La Asomadera No. 1	0914
		La Asomadera No. 2	0915
<b>Subtotal</b>			8
<b>La Candelaria</b>	10	Barrio Colón	1013
		Las Palmas	1014
		Bomboná No. 1	1015
		Boston	1016
		La Candelaria	1019
		San Diego	1020
<b>Subtotal</b>			6
<b>El Poblado</b>	14	Castropol	1404
		Lalinde	1405
		Las Lomas No. 1	1406
		Las Lomas No. 2	1407
		El Tesoro	1409
		Los Naranjos	1410
		Los Balsos No. 1	1411
		San Lucas	1412
El Diamante No. 2	1413		



		El Castillo	1414
		Los Balsos No. 2	1415
		Aleandría	1416
		La Florida	1417
		El Poblado	1418
<b>Subtotal</b>			14
<b>TOTAL COMUNAS</b>	3	<b>TOTAL BARRIOS</b>	28

Fuente: Decreto 997/93 - Planeación Metropolitana.  
Centro de Estudios de Opinión. U. de Antioquia. Medellín, agosto de 1996

De acuerdo con la delimitación establecida, se incluyen 18 barrios completos, que equivalen al 64.3 por ciento del total y 10 barrios en forma parcial, que representan el 35.7 por ciento, como se muestra en la Tabla 2.

**TABLA 2**  
**DESCRIPCION DE LA ZONA DE INFLUENCIA**  
**SEGUN COBERTURA DE BARRIOS**

<i>COMUNA</i>	<i>CÓDIGO</i>	<i>BARRIOS CON COBERTURA TOTAL</i>	<i>CÓDIGO</i>	<i>BARRIOS CON COBERTURA PARCIAL</i>
<b>Buenos Aires</b>	0907	Buenos Aires	0906	Caycedo
	0911	Gerona	0910	La Milagrosa
	0912	El Salvador	0913	Loreto
	0914	La Asomadera No. 1		

	0915	La Asomadera No. 2		
<b>Subtotal</b>		5		3
<b>La Candelaria</b>	1014	Las Palmas	1013	Colón
	1015	Bomboná No. 1	1016	Boston
	1020	San Diego	1019	La Candelaria
<b>Subtotal</b>		3		3
<b>El Poblado</b>	1404	Castropol	1409	El Tesoro
	1405	Lalinde	1410	Los Naranjos
	1406	Las Lomas No. 1	1411	Los Balsos No.1
	1407	Las Lomas No. 2	1412	San Lucas
	1413	El Diamante No. 2		
	1414	El Castillo		
	1415	Los Balsos No. 2		
	1416	Alejandría		
	1417	La Florida		
	1418	El Poblado		
<b>Subtotal</b>		10		4
<b>GRAN TOTAL</b>		<b>18</b>		<b>10</b>

Fuente: Instituto Metropolitano de Valorización de Medellín, INVAL  
Centro de Estudios de Opinión. Universidad de Antioquia. Medellín, agosto de 1996.



### 5.3. RESEÑA GENERAL

Las Comunas 09 (Buenos Aires) y 10 (La Candelaria), hacen parte de la Zona 3 Central Oriental de la ciudad, conjuntamente con la Comuna 8 (Villahermosa). Abarcan casi dos tercios de las 2.187.92 hectáreas de la Zona.

La Comuna 9 tiene una extensión total de 700.52 hectáreas y la Comuna 10 de 733.09 hectáreas. Al establecer su relación con la extensión total de la Zona Central Oriental se puede apreciar que la comuna 09 representa el 32.0 %, mientras que el área de la Comuna 10 equivale al 33.5 % de ese total.

Si se desglosa el área, atendiendo al número de manzanas, la Comuna 09 Buenos Aires, posee un total de 837, las mismas que equivalen al 34.6 % del total de la Zona de influencia, mientras que la Comuna 10 La Candelaria, con 708 manzanas, representa el 29.3 %.

Otra característica relevante en esta Zona es la alta densidad poblacional. De acuerdo con los estimativos realizados por la Oficina de Planeación Metropolitana, la densidad para la Comuna Buenos Aires es de 166 habitantes por hectárea, mientras que la densidad de la Comuna de La Candelaria es de 101 Hab./Ha.



Para 1994, esta misma dependencia, estimó un total de 26.406 viviendas en la Comuna 09 y 18.902 en la Comuna 10, cifras que equivalen a 36.8 % y 26.4 %, respectivamente, en relación al total de la Zona.

De igual manera, el número de hogares en la Comuna 09 (Buenos Aires) se estimaba en 28.254, o sea el 34.5 % del total de la Zona, mientras que la Comuna 10 (La Candelaria), con 22.438, representaba el 27.4 %.

### **5.3.1 RESEÑA HISTÓRICA COMUNA 14 EL POBLADO**

El sector de El Poblado se reconoce históricamente y a nivel general, como el sitio donde fue fundada la ciudad de Medellín, aunque no existan datos muy precisos sobre el año de su fundación: El Valle de Aburrá es descubierta por Jerónimo Luis Tejelo, teniente del Mariscal Jorge Robledo en el año de 1541. Este año, es pues, para algunos la fecha de fundación de este sector. Para otros, ésta es solo la fecha del descubrimiento del Valle de Aburrá. La colonización de este valle por los españoles solo comenzó en 1574, sobresaliendo como principal colonizador don Gaspar de Rodas, por lo tanto, ésta puede ser considerada como la fecha de fundación de El Poblado.

Otros investigadores, declaran que es en 1616 y a través de don Francisco de Herrera y Campuzano, cuando se da la fundación de una capilla y alrededor de un poblado de indígenas llamado San Lorenzo de Aburrá, lo que más tarde sería el sitio de El Poblado,



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

y, por tanto es este año desde donde se puede hablar de la conformación de dicho sector. Debe aclararse, que existen dos posibles lugares donde pudo quedar este asentamiento: En el conocido hoy Cerro de Nutibara, o en el sector actual de El Poblado.

En 1760 el nombre de la capilla de San Lorenzo de Aburrá es reemplazado por el de San Blas y en el año de 1876 cambia el nombre por el de San José del Poblado. Sobre este hecho también existen diferencias narrativas: para Alberto Bernal N. antes de esta última fecha no existió ningún caserío en esta Comuna, siendo para éste la fecha de fundación de la Comuna de El Poblado (Piedrahita Echavarría: 1976).

De todas maneras, y aunque no exista un consenso sobre la fecha exacta de la fundación de El Poblado y si ésta coincide o no a su vez con la fundación de la ciudad de Medellín, es claro que en 1876 la creación de la parroquia de San José del Poblado, dio paso a la creación de la plaza, al trazado de calles y a colocar en venta varios solares cercanos a la plaza.

A partir de la fecha, los alrededores de la plaza se destacan por ser grandes extensiones de fincas especialmente de veraneo, mangas, guayabales, nombres como La Provenza, Castropol, Manila, Patio Bonito, Astorga, por mencionar algunas, permitían el reconocimiento de construcciones de tipo aislado, donde el límite de los terrenos, en algunos casos era determinado por las quebradas que bañan el lugar, como La Aguacatala, La Poblada, La Presidenta, La Zúñiga entre otras.



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

Era pues, un sector que hasta principios de este siglo cumplía con las características de lugar de descanso y/o de recreación, de fincas de cultivo y hatos lecheros, prácticamente era una zona rural dentro de la ciudad, lo que había impedido el desarrollo urbanístico, de fraccionamiento de los predios y el aumento de la población.

Se debe anotar que las fincas por el tipo de actividad a las que estaban destinadas, permanecían deshabitadas la mayor parte del año. Solo los mayordomos y sus familias permanecían allí constantemente. Estos habitantes, más tarde, ya fuera por su jubilación o por la compra o la cesión de tierras por parte de los patronos, establecieron núcleos de viviendas en algunos puntos de este sector, en lo conocido como Las Lomas, convirtiéndose en los pobladores más antiguos del sector.

Con la construcción del ferrocarril de Amagá (1910), la construcción del tranvía y la canalización del río Medellín (1940-1946), entre otros hechos, comienza a desarrollarse hace necesario en este sector el cambio en el uso del suelo para darle paso a desarrollos urbanístico que se venía dando desde tiempo atrás en el resto de la ciudad.

Ante la creciente demanda de vivienda para sectores de personas de ingresos medios (profesionales y empleados), agencias especializadas del Estado comenzarán a urbanizar predios en la zona. El Barrio Lleras es obra del el Banco Central Hipotecario. Más tarde aparecen otros como Manila, Provenza, Astorga, además del inicial barrio El Poblado.



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

El cambio que hasta esta época había sufrido la Comuna El Poblado, pasando de grandes extensiones de tierra para el cultivo y la recreación al surgimiento de barrios residenciales de tipo familiar en el sector, estuvo acompañado por la construcción y el mejoramiento de la vías de acceso existentes.

Paulatinamente comienza la parcelación de las grandes fincas, dando paso a la configuración de la viviendas residenciales campestres independientes y la construcción de unidades residenciales familiares en unidades cerradas (Piedras Verdes). Lo anterior ira acompañado de un plan vial que permitirá el desarrollo urbanísticos de la zona: La Sociedad de Mejoras Públicas de Medellín implementará vías de acceso a las carreteras El Poblado-Envigado y Las Palmas-Envigado.

A partir de la década de los 50's, se desarrolla una infraestructura vial y de servicios, asumidas básicamente a través del proceso de contribución por valorización. En este mismo período, y por los procesos de especialización que estaba viviendo el centro de la ciudad como receptor de los ejes financieros, comerciales y administrativos, los residentes tradicionales comienzan a ser desplazados de este sector, convirtiéndose Los Laureles y luego El Poblado en los nuevos asentamientos para sus residencias.

En 1960 aparecen la gestación de proyectos como el de la construcción de las Transversales, el de canalización y protección de la quebradas, complementado con la mejora de algunas vías existentes.



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

Las Lomas, por su parte, habitadas originalmente por campesinos y empleados de las fincas, comienzan a ser habitadas por nuevos residentes. Subsisten algunos sectores residenciales habitados por estos antiguos pobladores, presentándose desde entonces un proceso de arraigo - desalojo.

La topografía y los usos del suelo comienzan a mostrar los cambios: el surgimiento de barrios como San Lucas (1961), La Visitación (1965), entre otros son una muestra de esto. En el año de 1962 aparece la primera urbanización de tipo privado en la extensa finca de Patio Bonito.

En la década del 70 el eje urbanístico para sectores de altos ingresos se desplaza hacia este sector, presentándose los mayores índices de construcción y la mayor inversión intensiva de capital en toda la ciudad. Paralelamente se construyen nuevas vías para comunicarse con el resto de la ciudad (La vía Regional).

Pero no solamente se presenta el fenómeno urbanístico alrededor de la vivienda. Paralelamente comienzan a desarrollarse sectores comerciales y de servicios: hacia mediados de la década el Poblado Central adquiere un carácter predominantemente comercial y de servicio.





La década del 80, la Comuna recibe un nuevo impulso: se comienza a invertir en la construcción de vivienda multifamiliar de tipo horizontal, como vía de capitalización. Se aprecia en la zona la construcción de grandes complejos de vivienda horizontal con áreas de servicios y verdes incluidas.

En la actualidad, Planeación Metropolitana contabiliza 28 barrios en la Comuna 14 El Poblado. La mayoría de ellos construidos en unidades cerradas. Subsisten los barrios tradicionales pese a que en algunos comienzan a observarse cambios en los usos: La Calle 10 y la Transversal Inferior son una muestra.

La inseguridad, los altos de la tierra, los impuestos prediales y las dificultades de movilización influyen actualmente en una desaceleración de la construcción en la zona. La existencia de algunas casafincas y áreas verdes de propiedad privada adecuadas para futuros desarrollos urbanísticos hace pensar que estos no terminarán. La tendencia actual en la construcción de viviendas es la ocupación intensiva de los predios con vivienda horizontal de menor tamaño y mayor altura lo que ha aumentado significativamente la densificación vehicular haciendo que las vías de acceso, sean insuficientes para el tráfico vehicular que circula por ellas.

### **5.3.1.1 COMPOSICION DE LA COMUNA 14: EL POBLADO SEGUN ESTRATO SOCIOECONOMICO Y NUMERO DE VIVIENDAS**

Por su parte, la Comuna 14 El Poblado, conforma la Zona Suroriental de la ciudad, que tiene una extensión total de 1.459.4 hectáreas y está constituida por 23 barrios, de los cuales, *14 hacen parte de la zona de influencia directa del Proyecto Transversal Intermedia*. Los otros 9 barrios se excluyen dado que están sujetos a otros procesos de valorización.

Esta Comuna con unas características topográficas particulares. Esta subdividida en 1.330 manzanas de irregular conformación. Pese al rápido incremento poblacional en los últimos diez años tiene una densidad poblacional de apenas 48 Habitantes por hectárea, o sea, la densidad más baja de toda la zona de estudio.

De acuerdo con los estimativos de la Oficina de Planeación Metropolitana, para diciembre de 1994, poseía un total de 18.106 viviendas y 18.830 hogares.

Su composición, según estratos socioeconómicos, teniendo como base la misma fuente, se muestra en la tabla siguiente.

**TABLA 3**  
**COMPOSICION DE LA COMUNA 14: EL POBLADO**  
**SEGUN ESTRATO SOCIOECONOMICO Y NUMERO DE VIVIENDAS**

<i>ESTRATO</i>	<i>NUMERO DE VIVIENDAS</i>	<i>PORCENTAJE</i>
<b>1</b>	-0-	-0-
<b>2</b>	170	0.9
<b>3</b>	457	2.6
<b>4</b>	1.463	8.3

<b>5</b>	7.897	44.6
<b>6</b>	7.727	43.6
<b>TOTAL</b>	17.714	100

Fuente: Revista de Planeación Metropolitana No. 14 , Medellín, junio-sept. de 1995.

Nota: Datos estimados a diciembre de 1994.

En la Comuna 14 los estrato 5 y 6 son los más representativos: el 88 por ciento del total de las viviendas están clasificadas en esos estratos. Es en este sector donde se concentra el mayor número de viviendas de estrato 6 de la ciudad de Medellín: el 87.6 por ciento del total de viviendas se ubican en la Comuna 14.

Otra característica de la Comuna es la tendencia conformar una zona particular al resto de la ciudad con una oferta de servicios, de todo tipo, para sus propios residentes. En esta Comuna se registraron, a diciembre de 1994, 552 establecimientos industriales, 289 de comercio al por mayor, 1.748 de comercio al por menor y 1.954 establecimientos de servicios.

**TABLA 6**  
**COMPOSICION DE LA COMUNA 14: EL POBLADO**  
**SEGUN NUMERO Y TIPO DE ESTABLECIMIENTOS**

<i>COMUNA</i>	<i>TIPO ESTABLECIMIENTO</i>	<i>CANTIDAD</i>	<i>%</i>
<b>EL POBLADO</b>	INDUSTRIAL	552	12.1

	COMERCIO POR MAYOR	289	6.4
	COMERCIO POR MENOR	1.748	38.5
	SERVICIOS	1.954	43.0
<b>TOTAL</b>		4.543	100

Fuente: Revista de Planeación Metropolitana No. 14 , Medellín, junio-sept. de 1995.

Nota: Datos estimados a diciembre de 1994.

### 5.3.2 RESEÑA HISTORICA COMUNA 10, LA CANDELARIA

Al igual que con la Comuna El Poblado, para aproximarse al desarrollo histórico del centro de la ciudad o de esta Comuna, se debe hablar del nacimiento de Medellín como ciudad.

Dentro de este panorama, se puede decir que hacia 1770 se presentan los primeros planos de la ciudad, mostrando unas manzanas en torno a la plaza mayor o Parque de Berrío. Se puede afirmar que desde esta época data una parte del barrio San Lorenzo (hoy barrio Las Palmas) y la salida hacia Envigado, conocido como el sector de Niquitao.

El crecimiento de la ciudad giró en torno al Parque de Berrío. En 1889 ya se había conformado el barrio Bomboná y se había construido la Plaza de Mercado de Flórez. En 1828 se construye el cementerio de San Lorenzo, al norte de la plaza de San



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

Ignacio, situación que llevó al poco desarrollo urbanístico en cuanto a calidad en los alrededores del cementerio, por las implicaciones socio-culturales que esto representa.

Entonces, si bien aparece hasta 1900 un primer núcleo o corazón de la ciudad establecido alrededor del Parque de Berrío, núcleo donde sus primeras viviendas dieron paso a la formación de barrios residenciales básicamente como Boston, Buenos Aires, Prado, Villanueva, primeros barrios conformados respondiendo a la retícula de la zona central.

Paralelamente en el sector donde nace el barrio Colón (1910-1930) y sus alrededores, retirado del núcleo inicial, empieza a vivirse el desarrollo de la ciudad bajo otros parámetros: la construcción de la Plaza de Mercado y de la Estación Cisneros, le dan otro sentido a la ciudad: surgieron otro tipo de servicios como bares, cantinas, salas de billar, casas de prostíbulos, etc., dándole al sector de Guayaquil un aire diferente al de zona de vivienda.

Todo ésto se facilita porque se convierte en sitio obligado para los viajeros pueblerinos o ciudadanos que debían pasar por allí, ya que las flotas transportadoras estaban ubicadas en dicho sector. O sea, se convierte en el sitio de llegada, destino, distribución y congregación de la ciudad.



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

Originalmente, el sector residencial que se desarrolló en las inmediaciones del Parque de Berrío, fue planificado con muy buenas especificaciones: disponían de grandes áreas, además por su cercanía al centro, estaban dotados de vías adecuadas para el tráfico y de buena arborización, incluso en los alrededores de la quebrada de Santa Elena se podían apreciar grandes casafincas.

En 1921 se establece el gravamen de contribución por valorización. Los resultados pronto se verán. Se extiende la cobertura y calidad en la prestación de los servicios públicos. Comienzan a planificarse y diseñarse obras que son construidas por el municipio de Medellín: Uno de los proyectos de mayor envergadura y trascendencia para la ciudad fue la cobertura de la quebrada de Santa Elena. Comienza igualmente el rediseño y ampliación de algunas calles céntricas.

Hacia 1930 se puede apreciar un panorama urbano con la clara formación de un área central y barrios residenciales de expansión, comunicados con el centro de la ciudad por una red tranviaria (Puerta Inglesa, Manrique, La América).

Por las características propias del desarrollo urbano que se venía dando en la capital antioqueña, hacia las décadas del 40 y del 50, comienza un paulatino cambio en el uso de la vivienda céntrica y las prácticas culturales y sociales asociadas al uso residencial y del no residencial: el centro se consolida como zona de servicios administrativos, financieros y comerciales. Además empieza a cumplir otras funciones de tipo cultural y recreativo: se convierte en un punto de encuentro y referencia de toda una generación de esa época.



Este mismo hecho se presenta en el sector aledaño a Guayaquil: pequeñas y medianas empresas comerciales e industriales se asientan en esos terrenos erradicando del sector a los residentes.

En la actualidad, barrios centrales como Bomboná, Boston, San Diego, Prado, combinan el uso residencial y el no residencial siguen siendo una alternativa de vivienda para los estratos medios y medio-altos. Otros barrios como La Candelaria, han perdido prácticamente su condición de uso residencial. Y los sectores de viviendas que permanecen allí están extremadamente devaluados.

Otros barrios como Colón y Las Palmas combinan los dos tipos de usos, se aprecia además la presencia de inquilinatos y residencias para los sectores de bajos ingresos.

Por ser barrios centrales las vías de acceso son muchas y se encuentran generalmente en buen estado.

El centro de la ciudad, hoy no esta ajeno a los problemas de todas las grandes ciudades, cuyas autoridades administrativas en algún momento lo abandonaron. La congestión, el deterioro del medio ambiente, la indisciplina social y la inseguridad son factores que han hecho que se vuelva a mirar a la zona céntrica como un lugar que hay que recuperar no con la idea de reconstruir un pasado idílico sino pensando en nuevos usuarios, nuevas culturas y nuevos comportamientos ciudadanos en estos espacios públicos.



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

La Comuna 10 por sus características, presenta una aceptable cobertura a nivel educativo: existen varios colegios de tipo público y privado, instituciones de educación no formal, centros tecnológicos, centros universitarios de tipo privado, entre otros.

A nivel recreativo, cuenta con los parques de San Antonio, el Parque de Berrío y el Parque de Bolívar, sitios de encuentro y esparcimiento, utilizados por un habitante que baja al sector céntrico en busca de recreación y servicios. Cuenta con un buen número de salas de cine, centros comerciales y de prestación de servicios de salud.



### **5.3.3. RESEÑA HISTÓRICA COMUNA 09. BUENOS AIRES**

El desarrollo de esta Comuna está estrechamente ligada a la expansión que hacia 1900 va ocurriendo en el centro de la ciudad: se convierte en alternativa para lograr lotes para construir viviendas o establecer pequeñas industrias artesanales. Sus primeros habitantes, en la parte baja serán los emigrantes (en su mayoría del oriente antioqueño) y obreros de industrias cercanas. En la parte alta y a lo largo de la Calle Ayacucho se construyen casas familiares de diseño único al igual que residencias de gran tamaño.

Por su ubicación, era el camino obligado para comunicar al sector de El Poblado con el centro de la ciudad. Es parte del eje de expansión se da hacia el Camellón de la Asomadera (hoy los 3 barrios de La Asomadera) y los caminos que llevaban a las fondas y posadas ubicadas en lo que hoy se conoce como barrio Loreto.

Entre 1874 y 1920 se forman los barrios Buenos Aires, La Toma (o Quebrada Arriba, hoy parte del barrio Caycedo), Loreto, con sus fondas y posadas (solo se convierte en barrio a partir de 1950) y El Salvador, ocupado también por personas de bajos recursos.

El crecimiento de esta Comuna se ve impulsado por la instalación del tranvía eléctrico de Buenos Aires y el florecimiento de la actividad fabril en la ciudad.

El tipo de urbanización que surgió en estos barrios obedeció a la presión ejercido por el proceso de migración intraurbana originado por el copamiento de otros sitios, la aparición de las primeras industrias y por el auge del comercio.

Así, Coltejer instala Coltefábrica en el barrio La Toma, lo que generó el auge del barrio Caycedo, barrios con características muy especiales al compararse con los otros de esta misma Comuna: alrededor de la Calle Larga (Cl. 51), se desarrolló una urbanización de tipo lineal, habitado por artesanos, inmigrantes y trabajadores independientes. En sus alrededores surgen inquilinatos, cantinas, prostíbulos, que dieron al barrio un aspecto de deterioro y desprestigio con respecto a los otros barrios del sector.

Con la instalación de la fábrica de Coltejer en la zona, aparece nuevos residentes necesitados de vivienda, lo que jalona el crecimiento de la Comuna, haciéndose necesario la ampliación y formación de nuevos barrios.

A partir de la década del 40 el sector el proceso de expansión acelerada tiende a detenerse. Prácticamente todos los barrios que hoy conforman la Comuna ya estaban conformados y habitados por sus pobladores originales.



Entre 1950 y 1960, nuevos procesos de desplazamiento de población de distinto origen generaran una fuerte presión por adquirir vivienda. Surgen las urbanizaciones piratas como una solución al problema de vivienda, presentándose el loteo en barrios como Loreto y El Salvador.

Entre 1960 y 1970, se legalizan estas urbanizaciones y loteos y comienza una programa de dotación de energía, acueducto y alcantarillado a nivel general en toda la comuna.

En la década del 80 las grandes extensiones de tierras ubicadas en los alrededores de Buenos Aires y La Milagrosa son vendidas a las urbanizadoras para la construcción de unidades residenciales.

En la actualidad se puede observar una comuna donde predominan las viviendas de tipo tradicional: de tipo familiar o bifamiliar con uno o más hogares. Con la conformación de conjuntos residenciales cerrados, surgen nuevos barrios como Cataluña, Los Cerros, etc. La fábrica de Coltejer es cerrada y en su lugar es creada la urbanización Villas del Telar.,

Predominan en la Comuna 10 Buenos Aires, viviendas de estrato medio-bajo, a excepción de La Asomadera 1, 2 y 3, en donde por las características de los conjuntos habitacionales están clasificadas en estrato medio-alto y alto.

A pesar de ser un sector amplio posee pocas y reducidas vías, solamente cuenta con las calles 45 y 49 como vías arterias, calles que no son suficientes para el flujo vehicular del sector. Las otras vías se caracterizan por su estrechez.

La infraestructura de servicios educativos es suficiente para la población en edad escolar residente y foránea. Si bien fue una comuna que se desarrolló en una forma acelerada y anárquica, pueda hablarse de que posee centros educativos a nivel de primaria y de bachillerato suficientes para la demanda educacional del sector, apoyados también por las instituciones educativas del centro de la ciudad, que por su cercanía se convierte en otra opción para los habitantes de la zona. Los sitios recreativos son escasos, aunque cuenta con parques y placas polideportivas. Cuenta también con una unidad intermedia de salud, además de centros médicos de tipo privado.

#### **5.3.3.1 COMPOSICION DE LAS COMUNAS 09 BUENOS AIRES Y 10 LA CANDELARIA SEGUN ESTRATO SOCIOECONOMICO Y NUMERO DE VIVIENDAS.**

A partir de información de Planeación Metropolitana se aprecia la composición de cada comuna, según la estratificación socioeconómica y su representatividad con relación al total de la Zona Central Oriental.

#### **TABLA 4 COMPOSICION DE LAS COMUNAS 09 Y 10 (BUENOS AIRES Y LA CANDELARIA) SEGUN ESTRATO SOCIOECONOMICO Y NUMERO DE VIVIENDAS**

COMUNA 09			COMUNA 10			TOTAL ZONA 3		
ESTRATO	No. VIV.	%	ESTRATO	No. VIV.	%	ESTRATO	No. VIV.	%
1	59	1.8	1	21	0.65	1	3.206	100
2	5.514	36.5	2	281	1.85	2	15.108	100
3	16.382	56.4	3	4.702	16.2	3	29.026	100
4	2.628	18.7	4	10.893	77.6	4	14.028	100
5	108	35.3	5	198	64.7	5	306	100
6	126	100	6	-0-	-0-	6	126	100
<b>TOTAL</b>	24.817	40.1		16.095	26.0		61.800	100

Fuente: Revista de Planeación Metropolitana No. 14 , Medellín, junio-sept. de 1995.

Nota: Datos estimados a diciembre de 1994.

Se observa que en la Comuna 9 Buenos Aires, el estrato socioeconómico predominante es el 3 (medio - bajo), mientras que en la Comuna 10 La Candelaria predomina el estrato 4 (medio - medio), en los usos residenciales.

### 5.3.3.2. COMPOSICION DE LAS COMUNAS 9 BUENOS AIRES Y 10 LA CANDELARIA SEGUN NUMERO Y TIPO DE ESTABLECIMIENTOS

Las dos comunas señaladas presentan una distribución heterogénea en cuanto a los predios de usos no residenciales. Lo distintivo es el número de predios clasificados como “comercio por menor”, lo que parece ser una constante en este tipo de barrios que conforman estos sectores.

De acuerdo a Planeación Metropolitana, en la Comuna 9 Buenos Aires existen 130 establecimientos industriales, 7 de comercio al por mayor, 737 de comercio al por menor y 304 de servicios. En la Comuna 10 La Candelaria, que abarca una parte significativa del centro de la ciudad, se registran 1.417 establecimientos industriales, 529 de comercio al por mayor, 9.838 de comercio al por menor y 5.462 establecimientos de servicios.

En la tabla siguiente se muestra la participación por tipo y número de establecimientos, de cada una de estas dos comunas en relación con el total de la Zona

**TABLA 5**  
**COMPOSICION DE LAS COMUNAS 9 Y 10**  
**(BUENOS AIRES Y LA CANDELARIA)**  
**SEGUN NUMERO Y TIPO DE ESTABLECIMIENTOS**

<i>ESTABLEC.</i>	COMUNA 9		COMUNA 10		TOTAL ZONA 3	
	<i>No.</i>	<i>%</i>	<i>No.</i>	<i>%</i>	<i>No.</i>	<i>%</i>
<b>INDUSTRIA</b>	130	8.0	1.417	87.5	1.618	100
<b>COMERCIO MAYOR</b>	<b>POR</b> 7	1.3	529	97.2	544	100
<b>COMERCIO MENOR</b>	<b>POR</b> 737	6.7	9.838	89.4	11.008	100
<b>SERVICIOS</b>	304	5.1	5.462	92.4	5.911	100
<b>TOTAL</b>	1.178	6.1	17.246	90.4	19.081	100

Fuente: Revista de Planeación Metropolitana No. 14 , Medellín, junio-sept. de 1995.



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

Nota: Datos estimados a diciembre de 1994.

[ceo@catios.udea.edu.co](mailto:ceo@catios.udea.edu.co)

<http://ceo.udea.edu.co>

Ciudad Universitaria Bloque 9-252 Telefax: 2105775

## 5.4. CARACTERIZACIÓN DE LA ZONA DE INFLUENCIA

### 5.4.1. IDENTIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

De acuerdo con el Censo Catastral suministrado por el INVAL, la zona de influencia tiene una extensión total aproximada de 1.134.20 Ha., de las cuales 822.20, ó sea, el 72.5 % corresponden a la Comuna 14 o de El Poblado, en tanto que 178.7, que equivalen al 15.75 % corresponden a la Comuna La Candelaria y 133.30 (11.75 por ciento) a la Comuna Buenos Aires.

**TABLA 6**  
**DISTRIBUCIÓN DE LAS COMUNAS EN LA ZONA DE INFLUENCIA**  
**SEGÚN EXTENSIÓN**

<i>COMUNA</i>	<i>AREA MTS.2</i>	<i>AREA HA.</i>	<i>PART.</i>
<b>EL POBLADO</b>	8.222.319	822.20	72.50
<b>LA CANDELARIA</b>	1.786.783	178.70	15.75
<b>BUENOS AIRES</b>	1.332.914	133.30	11.75
<b>TOTAL</b>	11.342.016	1.134.20	100.0

Fuente: Censo Catastral - INVAL



Centro de Estudios de Opinión. Universidad de Antioquia, Agosto de 1996

Con el fin de ordenar las actividades de recolección de información primaria y teniendo como referente la extensión de la zona de influencia y su heterogeneidad desde el punto de vista socio-espacial y económico, el Centro de Estudios de Opinión optó por dividirla **en tres zonas**, que coinciden con la división político-administrativa de la Oficina de Planeación Metropolitana y se codifican en la siguiente forma:

<b>Zona 1</b>	Comuna El Poblado.	14
<b>Zona 2</b>	Comuna Buenos Aires.	09
<b>Zona 3</b>	Comuna La Candelaria	10

La distribución de la Zona de influencia según zona, comuna, barrio, No. de manzanas, lotes y registro de predios, aparece en las Tablas 7 y 8.

**TABLA 7**  
**DISTRIBUCION DE LA ZONA DE INFLUENCIA POR COMUNAS**  
**SEGÚN N° DE BARRIOS, MANZANAS, LOTES Y REGISTROS**

<i>COMUNA</i>	<i>CÓD.</i>	<i>No de Barrios</i>	<i>%</i>	<i>No. de Manzanas</i>	<i>%</i>	<i>No. de Lotes</i>	<i>%</i>	<i>No. de Regis.</i>	<i>%</i>
<b>Buenos Aires</b>	09	8	28.6	209	43.3	6.519	49.9	11.764	18.7
<b>La Candelaria</b>	10	6	21.4	126	26.1	3.414	26.2	11.135	17.7
<b>El Poblado</b>	14	14	50.0	148	30.6	3.121	23.9	40.118	63.6



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

<b>TOTAL</b>	3	28	100	483	100	13.054	100	63.017	100
--------------	---	----	-----	-----	-----	--------	-----	--------	-----

Fuente: Censo Catastral INVAL.  
Centro de Estudios de Opinión. Universidad de Antioquia. Medellín, agosto de 1996

El número de registros no coincide con el número de predios censado por el INVAL en la zona, debido a que la base catastral se depuró tomando como referencia la matrícula inmobiliaria. No obstante, el número de lotes y su respectiva área debe coincidir con el censo catastral del INVAL.

**TABLA 8**  
**DISTRIBUCION DE LA ZONA DE INFLUENCIA POR BARRIOS**  
**SEGÚN CODIGO BARRIAL, N° MANZANAS, LOTES Y REGISTROS**

<i>COMUNA</i>	<i>BARRIO</i>	<i>CÓD</i>	<i>No.</i> <i>MANZ.</i>	<i>%</i>	<i>No.</i> <i>LOTES</i>	<i>%</i>	<i>No.</i> <i>REGIST.</i>	<i>%</i>
<b>Buenos Aires</b>	Caycedo	0906	19	3.9	698	5.4	1.027	1.6
	Buenos Aires	0907	38	7.8	1.146	8.8	1.607	2.5
	La Milagrosa	0910	22	4.5	612	4.7	1.248	2.0
	Gerona	0911	33	6.8	1.217	9.3	1.738	2.7
	El Salvador	0912	64	13.2	1.493	11.4	3.289	5.2
	Loreto	0913	25	5.1	885	6.8	1.048	1.7
	La Asomadera 1	0914	5	1.3	364	2.8	1699	2.7
	La Asomadera 2	0915	2	0.4	103	0.7	108	0.2
	Sin Identificar	0999	1	0.2	1	0.0		
<b>La Candelaria</b>	Barrio Colón	1013	15	3.1	323	2.5	803	1.3
	Las Palmas	1014	32	6.6	1.080	8.3	1.491	2.4
	Bomboná No.1	1015	20	4.1	496	3.8	1.800	2.8
	Boston	1016	20	4.1	429	3.3	2.355	3.7
	La Candelaria	1019	11	2.3	205	1.6	1.356	2.1
	San Diego	1020	28	5.7	881	6.8	3.330	5.3
<b>El Poblado</b>	Castropol	1404	6	1.2	253	1.9	2.941	4.7
	Lalinde	1405	6	1.2	114	0.8	1.576	2.5
	Las Lomas No. 1	1406	14	2.8	239	1.8	3.298	5.2
	Las Lomas No. 2	1407	5	1.0	98	0.7	1.510	2.4
	El Tesoro	1409	6	1.2	163	1.3	3.040	4.8
	Los Naranjos	1410	14	2.8	334	2.6	2.056	3.3
	Los Balsos No. 1	1411	4	1.2	100	0.7	2.999	4.7
	San Lucas	1412	4	1.2	151	1.1	2.245	3.7
El Diamante N. 2	1413	14	2.8	297	2.3	5.281	8.4	

	El Castillo	1414	5	1.0	94	0.7	1.435	2.4
	Los Balsos No. 2	1415	4	1.2	79	0.6	2.239	3.5
	Alejandría	1416	12	2.5	325	2.5	3.777	6.0
	La Florida	1417	19	3.9	359	2.8	6.127	9.7
	El Poblado	1418	35	7.2	515	4.0	1.594	2.5
			483	100	13.054	100	63.007	100

Fuente: Censo Catastral INVAL.

Centro de Estudios de Opinión. Universidad de Antioquia. Medellín, agosto de 1996

Las unidades prediales conforman uno de los objetos centrales del análisis socioeconómico, debido a que la ejecución del proyecto genera procesos de valorización que recaen sobre los predios, en proporción directa a su uso actual o potencial, localización y área ocupada.

Tomando como base la información catastral, se tiene la siguiente composición de la zona de influencia, según los diferentes usos actuales del suelo:

**TABLA 9**  
**COMPOSICION DE LA ZONA DE INFLUENCIA**  
**SEGUN USOS DEL SUELO Y AREA (m2)**

<i>COMUNA/ USO</i>	<i>EL POBLADO</i>	<i>LA CANDELARIA</i>	<i>BUENOS AIRES</i>	<i>TOTAL</i>
------------------------	-------------------	----------------------	---------------------	--------------

	No.	%	No.	%	No.	%	No.	%
<b>VIVIENDA</b>	3.176.678	69.7	521.849	11.5	860.573	18.8	4.559.100	
<b>INDUSTRIA</b>	66.545	36.5	87.547	48.1	27.998	15.4	182.090	
<b>COMERCIO</b>	166.580	38.6	226.146	53.3	39.235	9.1	432.961	
<b>SERVICIO</b>	647.621	73.3	199.545	22.6	36.253	4.1	883.519	
<b>INSTITUC.</b>	5.659	2.3	231.547	92.3	13.662	5.4	250.868	
<b>OTROS</b>	4.159.136	82.6	520.149	10.3	355.193	7.1	5.034.478	

Fuente: Censo Catastral INVAL, Medellín, agosto de 1996  
Centro de Estudios de Opinión, Universidad de Antioquia,

Debido a que en la base catastral, los predios según destinación económica se encuentran desagregados en una gama muy amplia, se optó por destacar los usos más relevantes (residencial, industria, comercio, servicios e instituciones) y los restantes se agruparon en la categoría otros, e incluye: lotes o áreas vacantes, espacio público, etc.

Se observa que, de acuerdo al área ocupada, el uso residencial predomina en la zona 1 ó El Poblado y es igualmente en esta zona en donde se presenta también predominantemente el uso servicios. La zona 2 ó Buenos Aires, manifiesta la presencia del uso residencial y el uso industrial con relativa importancia dentro del conjunto del área de influencia. Mientras que en la zona 3 ó La Candelaria, predominan los usos comercial - más de la mitad de establecimientos comerciales del área de influencia se encuentran ubicados allí - e Institucional - cubre casi todo el uso de la zona de influencia -, a pesar de que se encuentran también usos residenciales en cantidad significativa, especialmente en los barrios Bomboná No. 1, Boston, Las Palmas y San Diego.

Al desagregar estos usos atendiendo esencialmente a la forma como se presentan al interior de cada comuna. Veamos la tabla siguiente.

**TABLA 10**  
**DISTRIBUCION DE LOS USOS DEL SUELO**  
**SEGÚN COMUNAS**

<i>USOS</i>	<i>EL POBLADO</i>	<i>BUENOS AIRES</i>	<i>LA CANDELARIA</i>
<b>RESIDENCIAL</b>	38.6 %	64.6 %	29.2 %
<b>INDUSTRIAL</b>	0.8	2.1	4.9
<b>COMERCIAL</b>	2.1	2.9	12.7
<b>SERVICIOS</b>	7.9	2.7	11.2
<b>INSTITUCIONAL</b>	0.1	1	13.0
<b>OTROS</b>	50.5	26.6	2.9
<b>TOTAL</b>	100	100	100

Fuente : Censo Catastral - INVAL. Medellín, Julio, 1966  
Centro de Estudios de Opinión - Universidad de Antioquia

Claramente se observa como en la Comuna de El Poblado, la referencia a “Otros Usos” es muy significativa, pues precisamente es allí en donde encontramos el grueso de las zonas vacantes o lotes que posee la zona de influencia de la Transversal Intermedia. Mientras que en las otras dos comunas la presencia del uso residencial es notablemente marcado sobre los demás usos del suelo.



Los usos diferentes al residencial, especialmente los dedicados a comercio o servicios en la **Zona 1**, se ubican fundamentalmente sobre los corredores viales de la carrera. 43A (Avenida El Poblado, margen oriental, límite occidental de la zona de estudio) entre los barrios Castropol y El Diamante No. 2, al igual que en los corredores viales de la Transversal Inferior, en la Variante Las Palmas y en forma minoritaria, en el corredor Vial de la Transversal Superior, margen occidental, límite oriental de la zona de estudio.

Sobre la margen oriental de la Avenida El Poblado, se destaca la dinámica que ha adquirido el uso de servicios, constituido por los Centros de Trabajo Integrados, en edificios de altura considerable, los cuales le dan una configuración urbanística muy diferente a esta zona, desplazando el uso residencial en forma notoria, debido a los procesos concomitantes de valorización del suelo urbano.

**En la zona 2**, los usos no residenciales se ubican preferencialmente sobre el corredor vial de la Calle 49 (Ayacucho) y en el límite occidental de esta zona con la Zona 3 ó Comuna La Candelaria. Los usos restantes se encuentran dispersos en los diferentes barrios, ya que conforman un comercio minorista complementario del uso residencial (comercio de barrio).

#### **5.4.2. REGLAMENTACION DE LOS USOS DEL SUELO**



La información de este capítulo se basa en el Acuerdo 38 de 1.990. El Estatuto Municipal de Planeación, Usos del Suelo, Urbanismo y Construcción de Medellín, en su artículo 71, microzonifica la ciudad para efectos de la asignación de los usos del suelo, de las normas de construcción y densidades, en tres zonas mayores, así:

ZONA 1: Comunas 1 a 8, 11 a 13, 15, 16, y parte de las comunas 9 y 10.

ZONA 2: Parte de la comuna 14, parte de los barrios Asomadera 1 y 3, y el barrio Asomadera 2 de la comuna 10 y parte de la 14.

ZONA 3: Centro de Medellín, comuna 10 y parte de la 14.

Si se traslapa la zona de citación de la Transversal Intermedia con las tres zonas del estatuto, puede observarse que dichas zonas están contenidas en la zona de la Transversal Intermedia. Lo anterior significa que se presenta una gran diversidad de normas específicas para aplicar a los lotes de la zona de citación.

Las zonas 1 y 2, están clasificadas de acuerdo al uso predominante, sea éste residencial, industrial o comercial. La zona 3 se subdivide en 9 subzonas, cada una con una reglamentación especial. Las zonas mayores están divididas en varias franjas de densidad diferentes, así:

ZONA 1: Franja de densidad alta, media y baja.

ZONA 2: Franja de densidad mayor, alta, media y baja.



ZONA 3: Comprende dos áreas de mantenimiento diferente, el área de influencia inmediata al Metro que permite las más altas densidades y el área central con una escala de índice menor a la anterior pero mayor a la de las zonas 1 o 2.

A cada franja le corresponde una escala de índices de construcción de mayor a menor de acuerdo al área de lote. Es de anotar que los usos residenciales y algunos comerciales se dividen en cuatro sectores: A, B, C, y D. Cada sector tiene normas de construcción diferentes tales como: Exigencias y obligaciones de celdas de parqueo por unidad de vivienda, área de lote, retiros, zonas verdes, y construcción de servicios colectivos.

Por estar la zona de citación de la Transversal Intermedia en el perímetro urbano de la ciudad, los lotes son considerados bajo dos acepciones:

- **LOTES URBANIZADOS NO CONSTRUIDOS:** Son aquellos sin licencia de construcción vigente, incorporados a la malla urbana vial y de servicios públicos; habilitados por las normas vigentes para construir en ellos edificaciones.
- **LOTES URBANIZABLES NO URBANIZADOS:** Sin aprobación para adelantar obras de urbanización, o que habiéndose otorgado, el urbanizador no haya ejecutado más del 50% de estas obras.

Ambos tipos de lotes deben, además encontrarse en una o varias situaciones:



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

- Que estén localizados dentro de los perímetros definidos por el Departamento de Planeación Metropolitana como centros de zona o sector.
- Que estén localizados en el corredor de influencia de las líneas del tren Metropolitano (situados a 500 metros o menos de la línea del metro).
- Que estén localizados en las zonas o corredores señalados en el estatuto como actividad múltiple o comercial.
- Que estén localizados en cualquiera de las franjas de densidad mayor o de densidad alta.
- Que pertenezcan a zonas determinadas por el Plan de Desarrollo de Medellín como de desarrollo prioritario de renovación y de vivienda de interés social

Las normas urbanísticas potencian, o restringen, la incorporación de las áreas vacante al mercado de la propiedad raíz y a la actividad edificadora.

Los lotes para nuevos desarrollos urbanísticos residenciales, dentro del área urbana tienen restricciones por factores de inestabilidad, seguridad, urbanización en zonas y corredores industriales o no compatibilidad con la vivienda.

Los lotes para desarrollos urbanísticos residenciales, sin distinción de tipología de vivienda, los rige también, las normas especiales de la franja de densidad mayor, alta, media, o baja, en la cual se localizan además de las normas generales, las normas especiales que los afectan son:

Especificaciones para sección mínima de vías (ver artículos 173, 174, 391 y subsiguientes del estatuto).

Áreas verdes libres recreacionales de lotes no urbanizados (artículos 80, 175, 183 y 210 del estatuto) deben ceder al Municipio un porcentaje del área bruta del lote, y cuando excedan de los seis mil metros cuadrados deberán disponer de otro porcentaje del área bruta para la zona recreativa privada.

Los porcentajes destinados a áreas libres recreacionales varían según la zona, tipología de vivienda (unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar, multifamiliar), y grado de densidad (alta, media y baja) en promedio, los porcentajes fluctuarán entre un 18% y un 10% del área bruta del terreno a desarrollar.

- **SERVICIOS COLECTIVOS:** Los desarrollos urbanísticos residenciales obligados a tener servicios colectivos deben destinar un porcentaje variable del área bruta del terreno según la franja de densidad en que se ubique el lote. Los porcentajes, al igual que el de las áreas verdes libres recreacionales, varía según la zona, tipología de vivienda y grado de densidad. En promedio oscila entre un 8% y un 5% del área bruta del lote. Capítulos 178, 183, 209 y 210 del estatuto).

- **ÁREAS MÍNIMAS DE VIVIENDA:** El artículo 181 del estatuto establece las áreas habitacionales de las viviendas, tanto en urbanizaciones como edificaciones aisladas, así:
  - Vivienda de una alcoba: 30 M2.
  - Vivienda de 2 alcobas: 40 M2.
  - Vivienda de 3 alcobas: 60 M2.
  - Vivienda de 4 alcobas: 80 M2

Las normas generales para desarrollos urbanísticos de vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar están contenidas en el artículo 183 del estatuto.

Las normas de construcción para vivienda multifamiliar están consignadas en el título II, capítulo VI, artículo 205 a 220 del estatuto.

- **VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** Las edificaciones multifamiliares se definen como aquellas que tienen cuatro viviendas o más construidas en lotes cuya dimensión sea superior a cien metros cuadrados (100) se presentan en forma agrupada o aislada y tienen áreas y servicios comunes. El área mínima del lote son 100 M2 y el frente mínimo 6 metros, sino sobrepasan la altura de 3



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

pisos como de 7 metros si tienen 4 pisos como de 8 metros si tienen 5 pisos o más. Si el lote tiene dos mil metros o más (2.000 M<sup>2</sup>) el frente de el lote será de 20 metros y 26 metros de frente si pasa de 6 mil metros cuadrados (6.000 M<sup>2</sup>).

La vivienda multifamiliar puede localizarse en áreas destinadas al uso residencial que cumple las siguientes condiciones mínimas:

Que los lotes estén en zonas urbanizadas con frente a vías que formen parte de la malla vial urbana y estén dotados de todos los servicios públicos básicos.

Que la infraestructura vial y de servicios este en capacidad o posibilidad de soportar el aumento de la demanda de estos y el volumen vehicular que se incrementará con el mayor número de viviendas.

Que en el sector o en sus proximidades existan servicios comunales de tipo recreacionales, educativo y de salud que permitan atender la demanda de la población que se incrementara por los efectos de la construcción de nuevas viviendas.

Que exista servicio establecido de transporte público colectivo o en su defecto que las especificaciones de la estructura vial existente permitan incrementar dicho servicio con facilidades de accesibilidad.

Que la infraestructura vial existente este conformada por las vías construidas (no en proyecto) con sección pública no inferior a (12) metros entre bordes interiores de andenes.

**ÍNDICES DE CONSTRUCCION Y DE OCUPACIÓN DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES :** Estos índices dependen del área del lote, de la zona o subzona donde se ubica, de la franja de densidad a la que pertenece y de las obligaciones que se imponen al proyecto según el sector en el cual se ubica relacionadas con el número de parqueaderos privados y de visitantes por vivienda, con los servicios colectivos en lote y construcción y con áreas verdes privadas. El artículo 209 del estatuto relaciona por zonas y por densidad (alta, media y baja) y por área neta del lote, los índices de construcción permitidos.

La Loma de los Parra y Loma de los González se considera como un subsector de renovación; sólo se permite la construcción o adición de viviendas unifamiliares, bifamiliares y trifamiliares hasta tres pisos de altura.

**NORMAS URBANÍSTICAS Y DE CONSTRUCCION PARA LAS ZONAS COMERCIALES O DE ACTIVIDAD :** Se consignan en el Título III, capítulos 2, 4, 5 y 6 artículos 222 a 299 del estatuto. Las zonas comerciales son:

1. Centro de Medellín
2. Centro de Zona
3. Centro de Sector
4. Centros de sector con reglamento especial



5. Corredor o eje de actividad múltiple

5.1. Corredor minorista múltiple

5.2. Corredor de comercio básico

5.3. Corredor industrial

5.4. Corredor recreativo y turístico

5.5. Corredor de comercio especial

5.6. Corredor de comercio lineal

5.7. Corredor turístico

5.8. Corredor de comercio suntuario

Por su forma de organización:

1. Comercio de barrio

2. Agregado comercial

3. Conglomerados comerciales.

El artículo 223 del estatuto define las diversas zonas y formas comerciales. En la zona de citación de la transversal intermedia se presentan las siguientes zonas: 1, 2, 3, 5, 5.5, 5.6, 5.7, y 5.8. En cuanto a la forma de organización se dan el comercio de barrio, agregado comercial y conglomerados comerciales.



**AREA MÍNIMA DE LOTE Y ALTURA DE LAS EDIFICACIONES EN EL CENTRO DE MEDELLÍN :** Área mínima de lote :300 metros cuadrados para lotes nuevos producto de particiones; no se admite ninguna partición de lote o desarrollo urbanístico con áreas menores para lotes individuales.

La altura mínima de las edificaciones debe tener un mínimo de tres niveles. Sólo es posible otorgar licencia de construcción a edificaciones con una altura inferior en casos de reforma o adición a lo existente.

Los lotes de mayor extensión ubicados en el centro de Medellín con áreas netas superiores a los seis mil metros cuadrados (6.000 M2) deben cumplir con las exigencias adicionales de construcción. (ver artículo 239 de estatuto).

**ÁREAS DE ESTUDIO ESPECIFICO Y DE REGLAMENTACIÓN :** De acuerdo con el estatuto, se presentan en la zona de citación de la transversal intermedia las siguientes áreas:

De estudio específico:

- Avenida la playa entre carreras 39 y 49
- Paraninfo de la Universidad de Antioquia - Plazuela San Ignacio





De reglamentación especial:

Sector de renovación y redesarrollo : “Camellón de la Alambra” ( Barrios San Diego y Colon)

Zonas de transición:

Subzona 1: Bombona y Boston

Subzona 3: Candelaria

Subzona 4: Parte del Barrio Colón

Subzona 7: Barrio nuevo (la zona de citación de la Transversal Intermedia no incluye el área de influencia inmediata de las estaciones del metro - subzona 9)

Parque del Poblado y alrededores.

**CORREDOR DE COMERCIO ESPECIAL: Avenida el Poblado.** El área mínima del lote es de 1.200, el índice máximo de ocupación es del 50% y el índice máximo de construcción va del 2.8 al 3.2

**CORREDOR TURÍSTICO :** Área mínima de lote, quinientos metros cuadrados, y frente mínimo, 35 metros.

**DESARROLLOS URBANÍSTICOS PARA COMERCIO Y/O SERVICIOS :** El artículo 297 del estatuto lo define como aquel terreno adecuado primordialmente para los fines de la actividad mercantil y sus usos complementarios; pueden localizarse

en las áreas definidas como comerciales o de actividad múltiple a excepción del corredor minorista básico. El área máxima de 300 metros cuadrados. El área mínima de local es de 60 metros cuadrados.

**TIPOLOGIA DE LOTES PARA LA ASIGNACION DE FACTORES DE USO :** Como no es posible en el estudio socioeconómico identificar y ubicar cada uno de los lotes en las diferentes zonas, subzonas, franjas de densidad, áreas de estudio específico, de reglamentación especial y uso para el cual va a ser destinado, únicamente se presenta una propuesta de tipología global.

Los criterios para determinar el área mínima y máxima de agrupación de lotes fueron:

- Areas menores a los 100 metros cuadrados, como aquellos lotes donde es permitido consumir viviendas unifamiliares, bifamiliares y trifamiliares, así como edificaciones comerciales de tres pisos en adelante.
- Areas entre 101 y 500 metros cuadrados, como aquellos lotes donde es permitido construir edificios multifamiliares con altura superior a 4 pisos y desarrollos urbanísticos para comercio y servicios entre los 160 y los 300 metros cuadrados.
- Areas entre 501 y 2.000 metros cuadrados, como aquellos lotes donde es permitido hacer particiones, en uso mixto y un mayor índice de construcción.

- Areas entre 2.001 y 6.000 metros cuadrados. A partir de los 2.001 metros, es factible considerar el lote como un área vacante de mayor extensión que posibilita el proceso de loteo, urbanización y densificación del suelo urbano. Si bien implica un mayor valor en su precio de compra y en la inversión edificadora, representa para los dueños una mayor posibilidad de generar renta y utilidades.
- Areas mayores de 6.000 metros cuadrados. Son aquellos terrenos que por su extensión, reducido número de frecuencia y situación privilegiada de ubicación y monopolio, posibilitan a sus propietarios el disfrute de una mayor renta o utilidad.

En cuanto a los factores de uso, se parte del principio que los lotes tienen, frente a los demás usos del suelo urbano, una mayor potencialidad de captar la plusvalía, generada por las obras de valorización.

El 80.2% de los lotes tienen un área inferior a los 2.000 metros cuadrados, mientras que el 19.8% de ellos ocupan áreas superiores a los 2.000 metros cuadrados.

Es importante señalar que por comunas, la comuna 14 de El Poblado tiene el mayor número de predios vacantes, 564, representado el 59% del total de la zona de citación; le sigue la comuna 9 de Buenos Aires con un 26.5% y por último la comuna 10 de La Candelaria con un 14.5%. Estos resultados son consecuentes con el desarrollo histórico de la ciudad, puesto que las

comunas de La Candelaria y Buenos Aires hicieron parte del núcleo fundacional logrando un desarrollo y consolidación urbanística más temprano que la comuna 14, la cual inició su despegue urbanístico a mediados de la década de los años 70. El mayor número de lotes sin edificar significa que en la comuna 14 el proceso de urbanización y edificación no se ha agotado y que aún, dependiendo de las condiciones de los ciclos económicos, tiene áreas significativas para incorporarlas al mercado de la propiedad raíz.

TIPOLOGIA SEGÚN AREA Y NUMERO DE LOTES		
AREA M2	NUMERO	%
-100	178	18.5
101 – 500	315	32.7
501 - 2.000	279	29.0
2.001-6.000	125	12.9
6.001	67	6.9
TOTAL	964	100.0

### 5.4.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Con el fin de identificar en forma precisa los usos del suelo, diferentes al uso residencial, el Centro de Estudios de Opinión realizó **un Censo de Predios de Usos No - Residenciales**, predio a predio, en el cual se identificaron las siguientes usos productivos: Industria (I), Comercio (C), Servicios (S), Institucional (Ins). La información detallada de estos resultados está contenida en el capítulo 7.

Teniendo en cuenta aspectos sociales y económicos y con base en los resultados del muestreo en los usos residenciales, en lo relativo a la configuración urbanística de las zonas o la tipología de las edificaciones y a las variables socioeconómicas investigadas, se propone una clasificación socioeconómica para el uso residencial, en la cual, los estratos bajos incluidos en la zona de estudio (2 y 3) no se desagregaron internamente, mientras que los estratos medios y altos se discriminan en otras categorías (Ver capítulo 8).

Los criterios fundamentales para la clasificación socioeconómica en usos residenciales, son como siguen:

- Estrato socioeconómico
- Ingreso y gasto mensual familiar
- Media ponderada de ingreso menos gasto
- Tipología de las edificaciones



- Area de las edificaciones
- Localización
- Antigüedad
- Valor promedio del metro cuadrado construido
- Otras características físico-espaciales

En consecuencia nuestra clasificación socioeconómica en usos residenciales, se presenta a continuación, aclarando que su interpretación detallada se encuentra en el capítulo 9 correspondiente al análisis económico:

Clasificación 01: Corresponde a los usos residenciales de los estratos 1 y 2 (bajo - bajo y bajo).

Clasificación 02: Corresponde a los asentamientos nucleados de estrato 3 ó lugareños en la zona de El Poblado, barrios el Tesoro, los Naranjos y Alejandría.

Clasificación 03: Corresponde a los usos residenciales de estrato socioeconómico 3 localizados en toda la zona de influencia, excepto en los núcleos de El Poblado.

Clasificación 04: Corresponde a los usos residenciales de estrato 4, localizados en los barrios Caycedo, Buenos Aires, La Milagrosa, Colón, Las Palmas, Bomboná N° 1, Boston y San Diego.

Clasificación 05: Corresponde a los usos residenciales de estrato 4, localizados en los barrios Bomboná N° 1, Boston, La Candelaria, San Diego, La Asomadera N° 1, La Asomadera N° 2, El Tesoro y El Poblado.

Clasificación 06: Corresponde a los usos residenciales de estrato 5, localizados en el barrio San Diego y en toda la zona de El Poblado, en unidades residenciales de apartamentos con área menor de 120 metros cuadrados.



Clasificación 07: Corresponde a los usos residenciales de estratos 5 y 6, localizados en la zona de Buenos Aires y en toda la zona de El Poblado, en unidades residenciales de apartamentos con área mayor de 120 metros cuadrados.

Clasificación 08: Corresponde a los usos residenciales de estrato 6, localizados en el barrio La Asomadera N° 2 y en toda la zona de El Poblado, con las siguientes tipologías: Unidades residenciales de casas, condominios, vivienda unifamiliar y casafincas.

Se observa que, para efectos de este estudio la estratificación tal y como la presentaremos a continuación se constituyó en un referente teórico y metodológico importante, pero debido a las grandes diferencias que se pueden apreciar al interior de los estratos, nosotros adoptamos un criterio de clasificación tipológica de corrección y que se expresa en la clasificación antes mencionada.

La estratificación socioeconómica ha sido una herramienta utilizada por las Empresas de Servicios Públicos en Colombia, para efectos del cobro de tarifas, en las áreas residenciales urbanas. El estrato constituye una variable importante, ya que reúne las características físico-espaciales de las viviendas y su entorno inmediato, en términos de calidad de las edificaciones (estructura física), localización, disponibilidad de servicios públicos, infraestructura vial y de transporte y amenidad urbana.

Dice el Departamento Nacional de Planeación, sustentando su énfasis en las variables físicas que constituyen los entornos de los ciudadanos :

“Una metodología que investigue los ingresos de los usuarios tendría que registrar los aumentos o disminuciones de los mismos de manera periódica. Como éstos dependen del número de personas del hogar y de sus condiciones laborales en un momento dado, se presentan muchas dificultades prácticas para hacerles seguimiento a los usuarios cuando se trasladen dentro de la ciudad o entre ciudades, o cuando ocurran nacimientos o muertes o se cambien de



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

trabajo. La información sobre ingresos es poco confiable y no todos los municipios del país disponen de recursos necesarios para la actualización de los registros de hogares.” (El Tiempo, Junio 30 de 1996, P. 14A)

A pesar de que la estratificación no consulta características de los grupos sociales que habitan las viviendas, en términos de tamaño, composición, actividad económica o niveles de ingreso y gasto, históricamente se ha podido corroborar una tendencia muy clara de correspondencia entre el estrato y el nivel socioeconómico de los pobladores en las áreas urbanas.

La hipótesis anterior es válida, de manera especial, para los estratos bajos, es decir, para los estratos 1 (Bajo-bajo), 2 (Bajo) y 3 (Medio-bajo).

No obstante, los estratos **4** (Medio-medio), **5** (Medio-alto) y **6** (Alto) muestran un comportamiento más diferente, debido a **la gran heterogeneidad interna**, es decir, su composición socioeconómica muestra una alta variabilidad, en lo que hace relación al monto del ingreso, a su procedencia y al comportamiento del gasto.

La estratificación socioeconómica en la zona de influencia del proyecto Transversal Intermedia, se establece según la información actualizada de instalaciones residenciales de energía, suministrada por las Empresas Públicas de Medellín, ya que esta es la información que se considera más confiable. Sin embargo es preciso tener en cuenta que puede encontrarse subestimada en las edificaciones residenciales no desenglobadas, en las cuales se encuentra una sola instalación de energía para dos ó más



viviendas y puede estar sobrestimada en el caso de las viviendas que han cambiado el uso residencial a otros usos productivos y que no han sido actualizados por las Empresas Públicas de Medellín.

Esta estratificación socioeconómica está avalada por la Oficina de Planeación Metropolitana de Medellín, entidad responsable de actualizar la misma, de acuerdo con las directrices del Departamento Nacional de Planeación.

Con base en esta misma información, se define el número de unidades muestrales para el uso residencial, con una afijación proporcional óptima para cada estrato.

#### **5.4.3.1. COMPOSICION DE LA ZONA DE INFLUENCIA SEGUN ESTRATO SOCIOECONOMICO**

En la Tabla 11, aparece la composición total de la zona de estudio, según el estrato socioeconómico. Las unidades muestrales correspondientes a los estratos 1 y 2, representan el 6.0 por ciento del total, siendo por tanto, el porcentaje más bajo. En estrato 3 se encuentran 13.007 unidades, que representan el 37.6 por ciento, luego se sitúa el estrato 4 con 4.931 unidades muestrales, que equivalen al 14.2 por ciento. A continuación se encuentran 7.099 unidades en estrato 5, que representan 20.5 por ciento del total y por último, en el estrato 6 se tienen 7.524 unidades, correspondientes al 21.8 por ciento del total.

**TABLA 11**  
**COMPOSICION DE LA ZONA DE INFLUENCIA SEGUN**  
**ESTRATO SOCIOECONOMICO**

<i>ESTRATO</i>	<i>No. DE UNIDADES</i>	<i>PORCENTAJE</i>
<b>1</b>	4	0.00
<b>2</b>	2.075	6.0
<b>3</b>	13.007	37.5
<b>4</b>	4.931	14.2
<b>5</b>	7.099	20.5
<b>6</b>	7.524	21.8
<b>TOTAL</b>	34.640	100.0

Fuente: Empresas Públicas de Medellín, Depto. de Prefacturación. Agosto de 1996.  
Proceso: Centro de Estudios de Opinión.

#### **5.4.3.2. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA EN LA ZONA DE INFLUENCIA SEGÚN INSTALACIONES RESIDENCIALES DE ENERGÍA.**

En la Tabla 12, se registra el número de unidades de vivienda en la zona de influencia, según estrato, barrio y comuna, lo cual permite contrastar las diferencias en la calidad del entorno urbano, de las diferentes fracciones correspondientes a las comunas involucradas y configuran un indicador muy importante para el análisis de las características socioeconómicas de sus pobladores. De las 1.744 viviendas registradas de estrato dos, (84.0 por ciento) se localizan en la **Zona 2** (Comuna Buenos Aires), especialmente en los barrios Loreto, La Asomadera No. 1, El Salvador y Caycedo.



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

En la **Zona 3** (Comuna La Candelaria), solamente se encuentran registradas 143 viviendas clasificadas en estrato dos, que equivalen al 6.9 por ciento del total y se encuentran localizadas en los barrios Las Palmas y Boston.

En la **Zona 1** (Comuna El Poblado), se encuentran algunos núcleos de estrato dos, en los barrios El Tesoro, Los Naranjos, Alejandría y La Florida, los cuales corresponden a lugareños, con gran tradición y arraigo en el sector. Estas unidades suman 188 viviendas y equivalen al 9 por ciento del total del estrato dos en toda la zona de estudio.

Las viviendas clasificadas en estrato tres suman en total 13.007 unidades y se encuentran distribuidas mayoritariamente en las Zonas 2 y 3, con 9.735 y 2.894 , respectivamente.

En la zona de estudio correspondiente a la Comuna Buenos Aires, las viviendas de estrato tres representan el 74.8 por ciento del total, coincidiendo con la zona de mayor densidad habitacional y mayor consolidación del uso residencial para estrato medio-bajo.

En la Comuna 10, a pesar de su carácter céntrico, se localizan un número muy significativo de usos residenciales en estrato tres (22.2 por ciento), los cuales corresponden fundamentalmente al Barrio Las Palmas (2.372 viviendas), sector que ha venido en un proceso de deterioro paulatino, desde el punto de vista de la calidad urbanística y las actividades conexas al uso residencial.



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

En la Comuna El Poblado, se encuentran 378 unidades de vivienda (2.9 por ciento), correspondientes al estrato tres, en los mismos barrios ya mencionados y que conforman, conjuntamente con las unidades de estrato dos, asentamientos de lugareños con un gran arraigo en la zona, lo cual se considera un criterio válido para asignarles *un tratamiento especial dentro del estudio socioeconómico*.

Las viviendas de estrato cuatro se concentran fundamentalmente en la Zona 3 (Comuna 10), con un total de 3.324 unidades, que equivalen al 67.4 por ciento del total. Se encuentran distribuidas, en orden de importancia, en los barrios Boston, Bomboná No. 1 y San Diego, teniendo en cuenta que éste último barrio fue anexado recientemente por la Oficina de Planeación Metropolitana a la Comuna 10, desgajándose de la Comuna El Poblado. Es de anotar que la tipología predominante en estas viviendas es la construcción en altura, en edificios, especialmente en la parte más céntrica y en urbanizaciones ó unidades residenciales en la zona que limita con la Comuna 14.

En la Comuna Buenos Aires únicamente se encuentran viviendas de estrato cuatro en los barrios Buenos Aires (321 viviendas) y La Asomadera No. 1.(527 viviendas). No obstante y a pesar de poseer la misma estratificación socioeconómica, las viviendas ubicadas en el barrio Buenos Aires tienen características socioespaciales y urbanísticas muy diferentes a las del Barrio La Asomadera No. 1, que se encuentran en la zona límite con la parte nororiental de El Poblado y corresponden a desarrollos recientes de vivienda en altura y en unidades cerradas.



En la **Zona 1** (Comuna El Poblado), las viviendas de estrato cuatro, 758 en total (15.4 por ciento), se encuentran especialmente en el Barrio Castropol (310 viviendas), correspondiendo a desarrollos nuevos en unidades residenciales cerradas y por contraste, en el Barrio El Poblado (manzanas centrales de la Comuna, alrededor de la Plaza), se ubican las que le siguen en importancia (288 viviendas), que corresponden a vivienda unifamiliar independiente y tradicional ó a edificios pequeños, que se diferencian en forma marcada de las nuevas unidades residenciales.

Las viviendas de estratos cinco y seis se concentran en la Zona 1 (Comuna El Poblado), con 6.699 y 7.139 unidades, respectivamente, para un total de 13.838 unidades, que representan el 94.6 por ciento del total de estos estratos en la zona de estudio y a su vez, equivalen al 40 por ciento del total de predios residenciales en la misma zona.

Estas viviendas se encuentran distribuidas en todos los barrios que comprenden la zona de estudio, pero se observa el predominio del estrato seis en algunos barrios, como Los Balsos No. 1 y No. 2, Las Lomas No. 1, La Florida y Alejandría.

Estos asentamientos corresponden básicamente a vivienda reciente (construida a partir de la década del setenta), con una tipología de unidad residencial cerrada, mayoritariamente en altura (apartamentos), o combinada con vivienda horizontal (casas y condominios), disponiendo de áreas verdes, zonas comunes y recreativas, diseños urbanísticos y acabados, que le dan un aspecto muy particular y atractivo a las áreas residenciales. En forma minoritaria se encuentran en esta zona viviendas unifamiliares



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

aisladas ó casafincas, cuyos propietarios y habitantes han resistido al proceso de urbanización y densificación, propiciado por la alta rentabilidad del suelo en esta zona.

En estrato cinco se encuentran, además de la Zona de El Poblado, 209 unidades de vivienda en la Comuna La Candelaria (2.9 por ciento), correspondientes básicamente al barrio San Diego, con características de unidad residencial y 191 unidades (2.7 por ciento) en los Barrios La Asomadera No. 1 y No. 2, de la Comuna Buenos Aires.

En ésta última se encuentran, a su vez, las únicas unidades de vivienda de estrato seis de la Zona de estudio, diferentes a las de la zona de El Poblado, que están conformadas por 385 unidades localizadas en el barrio La Asomadera No. 2, justamente en el límite con la parte nororiental de El Poblado.

Lo anterior, corrobora la semejanza que existe entre esta zona limítrofe de Buenos Aires con la Comuna El Poblado, mostrando a su vez, que los límites político-administrativos son más de tipo convencional y arbitrario. Gran parte de esta zona limítrofe es la que se encuentra menos desarrollada desde el punto de vista urbanístico y, en consecuencia, se verá potencialmente más beneficiada con la ejecución de la Transversal Intermedia, adquiriendo nuevas dinámicas.



## 5.5. CARACTERIZACION DEMOGRÁFICA

Un insumo necesario para la elaboración de los criterios de Factorización es el análisis de las variables sociodemográficas asociadas a la población residente en el área de influencia del proyecto. Teniendo como base los estimativos del Censo del 93, realizados por Planeación Metropolitana y el DANE se han elaborado algunos indicadores demográficos que permiten hacer algunas inferencias sobre la población objeto. No obstante los numerosos problemas que resultan del deficiente cubrimiento censal de las Comunas 9, 10 y 14, se ha podido realizar el presente trabajo descriptivo de tipo general sobre los datos del Censo de 1993.

Sería objetivo de un trabajo mucho más largo y dispendioso lograr afinar la información demográfica de estas Comunas puesto que se hace necesario completar la recolección de datos y de área con insuficiente cobertura censal. Sin embargo, los datos globales nos muestran con suficiente claridad las tendencias prevaecientes, siendo un adecuado indicador de los cambios que se están presentando en estas tres comunas.

Debe anotarse que la evolución del crecimiento de la población en la zona de influencia del estudio es de difícil comparación. Hay deficiencias y falta de comparabilidad sobre la distribución geográfica de la población como producto de la falta de unificación en los criterios de definición y agregación de nuevas zonas a los límites geográficos de las Comunas.



### 5.5.1. CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS DE LA COMUNA 10 (LA CANDELARIA).

Espacial y socialmente en la zona se evidencia una configuración heterogénea y polarizada. Por un lado, unos barrios institucionalmente establecidos con funciones específicas y diferenciadas. Por otro, un área correspondiente al sector alto de la Comuna de Buenos Aires, de recientes procesos de consolidación (producto de procesos de rehabilitación y mejoramiento, por ejemplo, por CORVIDE) e incluso con orígenes en invasiones.

Corresponden a esta Comuna 20 barrios (18 barrios residenciales y dos institucionales) con una población total de 76.532 habitantes desagregados en 34.466 hombres y 42.066 mujeres. Si se analiza la estructura de edad de los habitantes de la zona se destaca un hecho significativo: El 51.3 por ciento de los residentes habituales de la zona son menores de 30 años. El predominio de este segmento de adultos jóvenes constituye sin duda una de las características singulares del sector poblacional de estos barrios. Generalmente son ellos *los desocupados, son ellos los subempleados*. La tasa de desempleo alcanza aquí el 11.49 por ciento de la población en edad de trabajar.

Socialmente, en términos de estratificación socioeconómica, la zona podría clasificarse mayoritariamente habitada por sectores medios: el 67,7 por ciento de las viviendas residenciales de la zona están clasificadas en estrato 4 y el 29,2 por ciento en estrato 3.





El sistema vial es de intenso tráfico vehicular con visibles problemas de congestión sobre los corredores principales, especialmente en la arterias que suben a los barrios (por ejemplo, Ayacucho ).

Hacinamiento interno de las viviendas. En las viviendas encuestadas en esta zona se encontraron casos en los cuales, además del hogar principal, existían de uno a dos hogares (en sentido censal) secundarios <sup>1</sup> que compartían la misma vivienda. Esto parece ser un fenómeno nuevo ya que anteriores estudios no mencionaban este tipo de densificación. La forma predominante que registraban era la existencia de hogares extendidos y no la de hogares de allegados independientes que compartían una misma vivienda. Se aprecia también que el número de residentes por habitación es alta y sin lugar a dudas, en un tipo de vivienda conformada por varios hogares, el promedio de 4,65 personas por hogar<sup>2</sup> en Medellín, es superado ampliamente. Es una situación que se asocia más bien a formas nuevas de tugurización de las áreas centrales de la ciudad.

### **5.5.2. CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRAFICAS DE LA COMUNA 09 (BUENOS AIRES).**

Corresponden a esta Comuna 17 barrios con un total de 119,458 habitantes desagregados en 55.658 hombres y 63.802 mujeres. Si se analiza la estructura de edad de los habitantes de la zona se destaca un hecho significativo: El 64.6 por ciento de los

---

<sup>1</sup> Hogares de parientes o allegados.

<sup>2</sup> Encuesta de Población y Vivienda realizado por Planeación Metropolitana en el año de 1991.

residentes habituales de la zona son menores de 30 años <sup>3</sup>. El predominio de este segmento juvenil y de adultos jóvenes constituye sin duda una de las características singulares del sector poblacional de estos barrios. Generalmente son ellos *los desocupados, son ellos los subempleados*. La tasa de desempleo alcanza aquí el 16.27 por ciento de la población en edad de trabajar<sup>4</sup>.

En términos de estratificación socioeconómica, la gran mayoría de las viviendas ubicadas en zona podría clasificarse habitadas en su mayoría por sectores medios bajos y bajos: el 66.0 por ciento de las viviendas residenciales de la zona están clasificadas en estrato 3 y el 22,2 por ciento en estrato 2 <sup>5</sup>.

La densificación y hacinamiento. En los barrios tradicionales de esta zona se aprecia que el problema de la vivienda se ha resuelto precariamente ya sea: compartiendo unidades de vivienda (*hogares secundarios* o sitios en domicilio donde originalmente residía un solo hogar, lo que ha originado procesos de densificación; o extendiendo los hogares con la incorporación de hijos casados (*hogares extendidos*) generando de esta forma un mayor *hacinamiento interno de la vivienda*, al crearse El proceso de densificación interna de la vivienda es al igual que en algunos barrios de la Comuna 9 de tal magnitud que constituye un fenómeno a tener en cuenta. Surgido de las circunstancias particulares - las políticas de vivienda y suelo urbano, la

---

<sup>3</sup> Estimación de la población residente por grupos de edad y sexo según barrio y comuna de residencia habitual. Municipio de Medellín. 1996

<sup>4</sup> Diagnóstico Social de Medellín. Secretaría de Bienestar Social. Municipio de Medellín. 1996.

<sup>5</sup> Estadística Metropolitana. Diciembre de 1994.

reducción del mercado laboral, de la desocupación acrecentada en ciertos segmentos etarios de la población durante los últimos años - que les ha impedido acceder a la propiedad urbana o a soluciones de vivienda.

Otra característica de un sector importante de algunos barrios “antiguos” de la zona tiene que ver con el fenómeno de la “inmovilidad”, resultante de la exclusión económica y social que han experimentado estos sectores. El confinamiento de estos sectores se expresa en una creciente segregación y diferenciación social del espacio urbano. En síntesis, los residentes, por sus condiciones económicas no tienen ninguna alternativa a desplazarse a causa de la presión por nuevos usos del suelo.

Si se analiza la estructura de edad de los habitantes de la zona se aprecian dos hechos significativos; lo más significativo un aumento en la estructura de edad menor: son en promedio más jóvenes. El 64.6 por ciento de los residentes en la Comuna 9 Buenos Aires son menores de 30 años. El predominio de este segmento juvenil y de adultos jóvenes constituye sin duda una de las características singulares del sector poblacional de estos barrios. Generalmente son ellos *los desocupados, son ellos los allegados*. Lo otro significativo es lo que aquí podríamos llamar el fin del ciclo de los “viejos pobladores” que se asentaron originalmente en estos sitios.

La distribución porcentual del desempleo en esta Comuna alcanza el 16, 27 por ciento de la población activa.<sup>6</sup> Como se observa, el desempleo al igual que en la Comuna 10 esta presente en un alto porcentaje. Si se analizan los datos del desempleo

---

<sup>6</sup> Estadística Metropolitana. Diciembre de 1994.



desagregados por grupos de edad nos vamos a encontrar que en estas zonas los grupos más afectados son el de los jóvenes (menores de 24 años).

### **5.5.3. CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRAFICAS DE LA COMUNA 14 (El Poblado).**

Esta comuna esta integrada por 23 barrios con una población estimada a Junio de 1996 de 76.670 habitantes distribuidos en un área de 1.546.9 hectáreas. Esta escasa concentración de población le da la menor densidad poblacional entre las 15 comunas restantes. Zona residencial, por excelencia, con una topografía irregular y una rápida urbanización comienza a mostrar preocupasteis signos de deterioro ambiental, especialmente por la densificación de edificios, tráfico vehicular y cambio en los usos del suelo especialmente los destinados a conjuntos comerciales (prolifera los “malls” , los supermercados y restaurantes) y a vivienda multifamiliar en altura.

Los estratos socioeconómicos predominantes son Medio Alto (5) y Alto (6)<sup>7</sup> Solo uno de los barrios - Altos del Poblado - muestra que el 62.9 por ciento de las viviendas están clasificadas en estrato 3. De acuerdo a estadísticas de Planeación Metropolitana, del total de viviendas solo el 1 por ciento de las viviendas están clasificadas en estrato 2.

---

<sup>7</sup> El 88.3 por ciento de las viviendas del poblado están clasificadas con un 44.6% en estrato Medio Alto y Alto, un 43.6%. Fuente Planeación Metropolitana. Diciembre de 1994



El equipamiento urbano y social en la zona esta de acorde con la características del residente. La cobertura privada satisface al que tiene acceso a esos bienes de consumo recreativos, sanitarios o educativos.

#### **5.5.4. ESTIMACION DE LA POBLACION EN LA ZONA DE INFLUENCIA DE LOS BARRIOS CON COBERTURA TOTAL**

Con el fin de estimar de una manera más aproximada la población residente en el área de influencia directa y, en consecuencia, la que percibirá el mayor beneficio económico con la ejecución del Proyecto, se precisa tener en cuenta que los 28 barrios no están incluidos en su totalidad dentro de la mencionada zona. Por lo tanto, en la Tabla 13 se muestra la población residente en los 18 barrios incluidos en forma total, dentro de la Zona de Influencia.

**TABLA 13**  
**ESTIMACION DE LA POBLACION EN LA ZONA DE INFLUENCIA**  
**DE LOS BARRIOS CON COBERTURA TOTAL**

<b>BUENOS AIRES</b>	<b>No. HABIT</b>	<b>LA CANDELARI A</b>	<b>No. HABIT</b>	<b>EL POBLADO</b>	<b>No. HABIT</b>
<b>BUENOS AIRES</b>	8.599	LAS PALMAS	8.893	CASTROPOL	1.945
<b>GERONA</b>	10.244	BOMBONA 1	4.374	LALINDE	1.895
<b>EL SALVADOR</b>	16.323	SAN DIEGO	7.529	LAS LOMAS 1	4.299
<b>LA ASOM. No. 1</b>	4.714			LAS LOMAS 2	2.314
<b>LA ASOM. No. 2</b>	496			EL DIAM. No.2	5.252
				EL CASTILLO	2.419
				LOS BALSOS 2	2.957
				ALEJANDRIA	4.944
				LA FLORIDA	6.331
				EL POBLADO	1.647
<b>TOTALES</b>	40.376		20.796		34.003
<b>GRAN TOTAL</b>					95.175

Fuente: Análisis Estadístico. Oficina de Planeación Metropolitana.  
Medellín, Septiembre de 1996



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

Se observa que la población residente, en los 18 barrios incluidos en forma total en la zona de influencia, suma 95.175 habitantes, que equivalen al 58.0 % del total estimado para los 28 barrios que la conforman.

Dada la dificultad para estimar la población correspondiente a los barrios con cobertura parcial, se optó por realizar un cálculo con base en el muestreo estadístico para los usos residenciales, en el cual se consultó el número de personas que residen en forma permanente en los hogares encuestados. De acuerdo con este promedio, que se considera moderado, se tiene que la población residente en la zona de influencia directa es de 135.331.4 habitantes, tal como se muestra en la Tabla 14

**TABLA 14**  
**ESTIMATIVO DE POBLACIÓN RESIDENTE EN LA ZONA DE INFLUENCIA**  
**POR ESTRATO, SEGÚN MUESTREO**

<b>ESTRATO</b>	<b>No. UNIDADES</b>	<b>PROMEDIO</b>	<b>TOTAL HABIT.</b>	<b>%</b>
<b>1</b>	4	4.3	17.2	
<b>2</b>	2.076	4.3	8.926.8	6.7
<b>3</b>	13.007	4.3	55.930.1	41.3
<b>4</b>	4.931	3.9	19.230.9	14.2
<b>5</b>	7.100	3.4	24.140	17.8
<b>6</b>	7.524	3.6	27.086.4	20.0
<b>TOTAL</b>	<b>34.642</b>		<b>135.331.4</b>	<b>100.0</b>

Fuente: Empresas Públicas de Medellín, Depto. de Prefacturación y Resultados del Muestreo en Usos Residenciales. Medellín, agosto de 1996  
Centro de Estudios de Opinión. Universidad de Antioquia.

Para los estratos 1 y 2 se asume el mismo promedio resultante del muestreo en el estrato 3, o sea, 4.3 habitantes por vivienda. En los estratos 4, 5 y 6, el promedio de los componentes del grupo familiar por vivienda es inferior a 4 habitantes permanentes.

Según la estratificación socioeconómica actual, en la zona de influencia de la Transversal Intermedia, el 41.3 por ciento de la población está clasificada en el estrato 3, seguida de la población residente en estratos 5 y 6, que en conjunto representan el 37.8





UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

por ciento. El tercer lugar lo ocupa la población perteneciente al estrato 4, con el 14.2 por ciento y por último se tiene el estrato 2, que equivale al 6.7 por ciento. La población perteneciente al estrato 1 es mínima.

[ceo@carios.udea.edu.co](mailto:ceo@carios.udea.edu.co)

<http://ceo.udea.edu.co>

Ciudad Universitaria Bloque 9-252 Telefax: 2105775

### 5.5.5. UNA VISION GENERAL

El análisis de las transformaciones demográficas en estas tres comunas indica un largo proceso de poblamiento seguido, en los últimos 19 años<sup>8</sup>, de un fuerte proceso de repoblamiento en la Comuna 14 El Poblado. Ese repoblamiento se ha llevado a cabo de manera muy rápida, produciendo uno de los fenómenos demográficos más dinámicos ocurridos en la historia de la urbanización del “Área Metropolitana”. A su vez, durante estas tres últimas décadas, también se generan las condiciones urbanas propicias para una notable migración intraurbana, como producto de una fuerte monopolización del espacio urbano, con sus implicaciones en el aumento del valor del suelo y en el hacinamiento, cuyo resultado se plasma en ciertos barrios de la Comuna 10. Esto concuerda con el mínimo auge de su actividad edificadora en usos residenciales, limitada por sus restricciones topográficas y geológicas. Es decir, se convierten los desplazamientos internos en un elemento vital explicativo del crecimiento urbano de las tres comunas estudiadas y cuyo resultado se plasma en los diferentes procesos de urbanización a que son sometidas. Este tipo de desplazamientos ha tenido participación importante en la urbanización de la Comuna 14 con aportes masivos especialmente hacia las zonas de desarrollo de espacios desarrollables en usos residenciales tipo propiedad horizontal.

Si se analiza el monto total de la población residente en la zona de influencia se puede afirmar que la estructura vial de las vías principales no responde a una accesibilidad equitativa en relación con la densidad poblacional actual y menos aún con las

---

<sup>8</sup> La nueva reglamentación sobre el uso del suelo en 1977 (Decreto 459) generó un cambio en la fisonomía y uso y actividades en la zona. Conjuntos residenciales y urbanizaciones multifamiliares comienzan a sustituir las tradicionales casas.

posibles distribuciones de la población futura, por ejemplo, en la Comuna 10 y 14 existen áreas no edificadas disponibles sumado a críticos problemas de funcionalidad vial debido al incremento acelerado del parque automotriz.

Las afirmaciones anteriores resultan insuficientes para tener una visión de lo que ha ocurrido y ocurre, desde el punto de vista sociodemográfico, en la zona: solo se describen tendencias muy generales, que hipotetizamos están asociadas a los efectos de las políticas de planeación económica, cultural, de urbanización, laboral de los últimos años.

De acuerdo con los estimativos realizados por la División de Análisis Estadístico de Planeación Metropolitana, a junio 30 de 1996, en las Comunas involucradas en el área de influencia del Proyecto Transversal Intermedia, habitan un total de 267.660 personas, que equivalen al 14.9 por ciento del total de la población urbana de Medellín. De las anteriores, 119.458 se encuentran en la Comuna 09 (Buenos Aires), 76.532 personas se ubican en la Comuna 10 (La Candelaria) y 71.670 personas se encuentran en la Comuna 14 (EL Poblado).

Teniendo en cuenta que la zona de influencia directa solamente incluye 28 barrios, correspondientes a las tres Comunas mencionadas, se ajusta la distribución de la población, tal como se muestra en la Tabla 15.

**TABLA 15**  
**ESTIMACION DE LA POBLACION EN LA ZONA DE INFLUENCIA**  
**SEGUN BARRIO Y COMUNA**

<i><b>BUENOS AIRES</b></i>	<i>No. HABIT.</i>	<i><b>LA CANDELARIA</b></i>	<i>No. HABI T.</i>	<i><b>EL POBLADO</b></i>	<i>No. HABIT.</i>
<b>CAYCEDO</b>	6.043	COLON	2.401	CASTROPOL	1.945
<b>B. AIRES</b>	8.599	LAS PALMAS	8.893	LALINDE	1.895
<b>LA MILAGR.</b>	7.149	BOMBONA No.1	4.374	LAS LOMAS 1	4.299
<b>GERONA</b>	10.244	BOSTON	9.971	LAS LOMAS 2	2.314
<b>EL SALVAD.</b>	16.323	LA CANDELAR.	5.433	EL TESORO	4.196
<b>LORETO</b>	18.585	SAN DIEGO	7.529	LOS NARANJ.	3.451
<b>LA ASOM. No.1</b>	4.714			LOS BALSOS 1	6.358
<b>LA ASOM. No.2</b>	496			SAN LUCAS	5.160
				EL DIAM. No. 2	5.252
				EL CASTILLO	2.419
				LOS BALSOS 2	2.957
				ALEJANDRIA	4.944
				LA FLORIDA	6.331
				EL POBLADO	1.647
<b>TOTALES</b>	72.153		38.601		53168
<b>GRAN TOTAL</b>					163.992

Fuente: Análisis Estadístico. Oficina de Planeación Metropolitana.  
Medellín, Septiembre de 1996



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

De acuerdo con la Tabla anterior, la población total de los 28 barrios que conforman la zona de influencia es de 163.922 habitantes, de los cuales, la Comuna Buenos Aires (8 barrios) representa el 44.0 por ciento, La Comuna La Candelaria (6 barrios) representa el 23.5 por ciento y la Comuna El Poblado (14 barrios) representa el 32.5 por ciento

[ceo@catios.udea.edu.co](mailto:ceo@catios.udea.edu.co)

<http://ceo.udea.edu.co>

Ciudad Universitaria Bloque 9-252 Telefax: 2105775



## **6. ACTIVIDADES DE RECOLECCION DE INFORMACION PRIMARIA**

La metodología definida por el Centro de Estudios de Opinión de la Universidad de Antioquia, para la realización del Estudio Socioeconómico del Proyecto Transversal Intermedia, implicó, además de la utilización de fuentes de información secundaria, el desarrollo de una serie de actividades de recolección de información primaria, es decir, actividades de trabajo de campo en la zona de influencia, encaminadas a indagar directamente las variables relevantes para lograr los objetivos específicos del estudio.

La fase de recolección de información primaria, ocupa la mayor parte del Cronograma propuesto para el proceso investigativo, y los indicadores obtenidos constituyen el soporte fundamental de los resultados del estudio, en lo que hace relación a la estimación de la capacidad global de pago de los propietarios, a valor presente.

Las actividades que se desarrollan en esta fase se describen a continuación.

### **6.1. TAMAÑO DE LA MUESTRA**

De acuerdo con el informe de 08 de Julio de 1996, en el cual se discutió la matriz de simulación de tamaños de muestra, para niveles de confiabilidad del 90%, 95% y del 99%, para una gama de errores máximos de estimación entre el 1% y el 10%, se aceptó la recomendación de trabajar el tamaño de muestra correspondiente a una confiabilidad del 95% y un error máximo de

estimación del 7%, que origina un tamaño de muestra de 460 predios de uso residencial, para ser distribuidos en los estratos 3, 4, 5, y 6, en el área de influencia del Proyecto “Transversal Intermedia”.

Se recuerda además, que todos estos cálculos están enmarcados en diseño de muestreo aleatorio estratificado, con asignación óptima.

El tamaño de la muestra total de 460 predios, repartidos entre los estratos socioeconómicos da el siguiente resultado de predios de Uso Residencial:

**TABLA 16**  
**DISTRIBUCION MUESTRAL**

<i>ESTRATO</i>	<i>NÚMERO DE PREDIOS</i>
SOCIOECONOMICO	DE USO RESIDENCIAL
3	125
4	112
5	95
6	128
Total	460

Fuente : Análisis Estadístico. Medellín, Julio de 1996.  
Centro de Estudios de Opinión - Universidad de Antioquia.

## 6.2. TRABAJO DE CAMPO

Utilizando la misma metodología con la que se realizó el muestreo piloto, se aplicó el instrumento de medición, diseñado para los efectos ya claramente conocidos y discutidos, se realizaron en total 496 encuestas, tal como se relacionan en la siguiente tabla:

**TABLA 17**  
**RESUMEN DE MUESTREO EN USOS RESIDENCIALES**  
**SEGÚN ESTRATO SOCIOECONÓMICO**

<i>ESTRATO</i>	<i>TOTAL ENCUESTAS</i>	<i>PORCENTAJE</i>
	REALIZADAS	
<b>3</b>	136	27.4
<b>4</b>	118	23.8
<b>5</b>	108	21.8
<b>6</b>	134	27.0
<b>TOTAL</b>	496	100.0

Fuente: Análisis Estadístico. Trabajo de campo, junio a agosto de 1996.  
Centro de Estudios de Opinión - Universidad de Antioquia

Una vez adelantada la validación de las encuestas, 28 cuestionarios fueron clasificados de inválidos por diferentes razones, lo que da una efectividad del 94%, en cuanto al número de mediciones efectuadas, que corresponde a un total de 468 encuestas



validadas estadísticamente sobre un total calculado de 460 - según tamaño de muestra -. Por lo tanto, con este número de mediciones efectivas realizadas en el terreno se satisface desde el punto de vista estadístico el nivel de confiabilidad del 95% y el error máximo de estimación del 7%.

En la siguiente tabla se relaciona el detalle de la muestra validada:

**TABLA 18**  
**VALIDACIÓN ESTADÍSTICA DE LA MUESTRA**  
**SEGÚN ESTRATO SOCIOECONÓMICO**

<i>ESTRATO</i>	<i>ENCUESTAS REALIZADAS</i>	<i>ENCUESTAS VALIDADAS ESTADÍSTICAMENTE</i>
<b>3</b>	136	129
<b>4</b>	118	107
<b>5</b>	108	98
<b>6</b>	134	134
<b>Total</b>	496	468

Fuente: Análisis Estadístico. Medellín, Julio de 1996  
Centro de Estudios de Opinión - Universidad de Antioquia.

### 6.3. RESULTADO DEL MUESTREO

Una vez aplicado el instrumento de medición y procesados los datos, concentramos nuestra atención para efectos de este informe estadístico, en el comportamiento de la variable **INGRESO menos GASTO**. El anexo a este informe presenta por estrato, los principales indicadores de medición, los cuales en general, permiten concluir que las distribuciones de frecuencia de la variable **INGRESO menos GASTO** y sus correspondientes histogramas para cada uno de los estratos, son asimétricos, con tendencia a concentrarse hacia la izquierda, donde están como es obvio, los valores más bajos de la variable **INGRESO menos GASTO**, para cada uno de los estratos.

Por último y como insumo básico para el cálculo de la capacidad mensual de aporte de los potenciales contribuyentes, recomendamos los siguientes indicadores de promedio de la variable **INGRESO menos GASTO**, para cada uno de los estratos.

**TABLA 19**  
**INDICADORES DE VARIABLE INGRESO menos GASTO**  
**SEGÚN ESTRATOS SOCIOECONOMICOS**

<i>ESTRATO SOCIOECONOMICO</i>	<i>INDICADOR PROMEDIO</i>	<i>DE</i>
3	\$ 32,934	
4	\$ 93,000	
5	\$179,637	
6	\$361,800	

Fuente: Análisis Estadístico, Procesamiento de los datos arrojados por el muestreo Julio de 1996. Centro de Estudios de Opinión - Universidad de Antioquia.



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

La definición de los criterios que sustentan los promedios anteriores puede observarse en el Anexo N° 1.

[ceo@catios.udea.edu.co](mailto:ceo@catios.udea.edu.co)

<http://ceo.udea.edu.co>

Ciudad Universitaria Bloque 9-252 Telefax: 2105775

#### 6.4. MUESTREO EN USOS RESIDENCIALES

Esta actividad tiene como objetivo central, estimar la capacidad mensual de aporte de los propietarios de predios destinados a vivienda, dentro de la zona de influencia, con base en los resultados estadísticos de las variables económicas referentes al gasto mensual familiar (canasta básica de bienes y servicios) y al ingreso . Debido a las implicaciones en términos de costo y tiempo que demanda la realización de un censo, se optó por realizar un muestreo, sustentado en un procedimiento estadístico, cuya representatividad permite realizar inferencias acerca de las condiciones socioeconómicas de los pobladores y de las características socioespaciales y urbanísticas de la zona de estudio, en lo referente al uso residencial.

Para la recolección de esta información se diseñó un cuestionario que contiene variables de tipo socioeconómico y urbanístico (Anexo N°. 3), dirigido a los propietarios de predios con uso residencial, con la condición de ocupación o usufructo directo de la vivienda.

El diseño muestral se define con base en la información sobre estratificación socioeconómica en la zona y en una primera fase se aplica la Prueba Piloto, mediante un método aleatorio. Los resultados de la prueba piloto se evalúan en forma rigurosa, ya que los mismos, no sólo definen el tamaño definitivo de la muestra, sino que hacen parte substancial de ésta.

Una vez definido el tamaño de la muestra, tal como aparece en el capítulo correspondiente al análisis estadístico, se procede, también en forma aleatoria, a asignar el número de encuestas, con base en el mismo listado de estratificación socioeconómica, suministrado por las Empresa Públicas de Medellín.



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

La cobertura de la muestra, así como la distribución por estrato socioeconómico y la validación estadística de la muestra, aparecen en las Tablas 20, 21 y 22.

[ceo@catios.udea.edu.co](mailto:ceo@catios.udea.edu.co)

<http://ceo.udea.edu.co>

Ciudad Universitaria Bloque 9-252 Telefax: 2105775

**TABLA 20**  
**DISTRIBUCION DEL MUESTREO EN USOS RESIDENCIALES**

<i>ESTRATO</i>	<i>BARRIO</i>	<i>NUMERO DE ENC.</i>	<i>PORCENTAJE</i>
3	LAS PALMAS	21	4.23
3	GERONA	20	4.03
3	LORETO	9	1.8
3	LA MILAGROSA	31	6.25
3	CAYCEDO	9	1.8
3	BUENOS AIRES	12	2.4
3	EL SALVADOR	32	6.4
3	BOSTON	1	0.2
3	LA CANDELARIA	1	0.2
<b>SUBTOTAL E3</b>		136	27.4
4	BOMBONA	38	7.6
4	EL POBLADO	8	1.6
4	LA ASOMADERA No.1	5	1.0
4	LA CANDELARIA	13	2.6
4	SAN DIEGO	16	3.2
4	BOSTON	21	4.2
4	BUENOS AIRES	16	3.2
4	LAS PALMAS	1	0.2
<b>SUBTOTAL E4</b>		118	23.8
5	EL DIAMANTE No. 2	22	4.4
5	SAN LUCAS	14	2.8
5	ALEJANDRIA	8	1.6
5	EL TESORO	17	3.4
5	LOS NARANJOS	19	3.8
5	LA FLORIDA	6	1.2
5	LALINDE	1	0.2
5	EL CASTILLO	6	1.2
5	LA CANDELARIA	1	0.2
5	LAS LOMAS No. 1	5	1.0
5	LAS LOMAS No. 2	9	1.8



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
 FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
 CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

<b>SUBTOTAL E5</b>		108	21.8
<b>6</b>	LA FLORIDA	22	4.4
<b>6</b>	SAN LUCAS	17	3.4
<b>6</b>	EL DIAMANTE No.2	8	1.6
<b>6</b>	LOS BALSOS No. 1	18	3.6
<b>6</b>	LOS BALSOS No.2	13	2.6
<b>6</b>	ALEJANDRIA	6	1.2
<b>6</b>	LOS NARANJOS	6	1.2
<b>6</b>	LAS LOMAS No. 1	21	4.2
<b>6</b>	LAS LOMAS No.2	13	2.6
<b>6</b>	EL TESORO	10	2.0
<b>SUBTOTAL E 6</b>		134	27.0
<b>TOTAL</b>		496	100

Fuente: Muestreo en usos residenciales Trabajo de campo, julio de 1996  
 Centro de Estudios de Opinión - Universidad de Antioquia.

**TABLA 21**  
**RESUMEN DE MUESTREO EN USOS RESIDENCIALES**  
**SEGUN ESTRATO SOCIOECONOMICO**

<i>ESTRATO</i>	<i>TOTAL REALIZADAS</i>	<i>ENCUESTAS</i>	<i>PORCENTAJE</i>
<b>3</b>	136		27.4
<b>4</b>	118		23.8
<b>5</b>	108		21.8
<b>6</b>	134		27.0
<b>TOTAL</b>	496		100.0

Fuente: Muestreo en usos residenciales Trabajo de campo, julio de 1996  
Centro de Estudios de Opinión - Universidad de Antioquia.

La aplicación del muestreo, en los usos residenciales, tuvo algunos inconvenientes o dificultades de orden práctico, debido a los siguientes factores:

- La condición de los informantes, en el sentido de ocupar directamente la vivienda, determina que en el terreno se tengan que hacer una serie de reemplazos, ya que el procedimiento de asignación se hizo en forma aleatoria y no era posible preestablecer la condición de ocupación de los predios. La anterior dificultad se presenta con mayor frecuencia en los barrios de la Comuna Buenos Aires y particularmente en el estrato tres, en donde se identificaron un alto número de inquilinos.



- El tipo de preguntas del cuestionario, especialmente las relacionadas con el gasto y el ingreso familiar mensual, implican que el informante, en la mayoría de los casos, sea el propietario de la vivienda ó en su defecto el cónyuge, razón por la cual debió realizarse una segunda visita, al no encontrarse ninguno de los mencionados, cuando se llevó a cabo el primer contacto.
- En varias ocasiones y por diferentes motivos, los informantes se negaron a responder la encuesta. Los casos anteriores se presentan con mayor frecuencia en los asentamientos correspondientes a estratos altos (cinco y seis), concentrados básicamente en la zona de El Poblado. Estas dificultades se deben, en gran medida, al desconocimiento por parte de los propietarios sobre los objetivos del Estudio y también a resistencias sustentadas en los problemas de inseguridad en la Comuna y a temores frente al suministro de información económica.

Teniendo en cuenta los obstáculos corrientes para contactar a los informantes en la zona de El Poblado, el Centro de Estudios de Opinión realizó una gestión con los Administradores de todas las urbanizaciones, previamente censadas, consistente en la entrega de una comunicación escrita, en la cual se explicaban los objetivos del Estudio y el procedimiento para realizar el muestreo, lo cual permitió crear un clima de confianza favorable para la aplicación del instrumento.

Los resultados de esta gestión fueron positivos y finalmente se logró cumplir con la labor del muestreo, tal como se había presupuestado.

Además de los anteriores inconvenientes, se encontraron inconsistencias en la información referente al gasto y al ingreso familiar, presentándose una tendencia previsible, especialmente en los estratos altos, a la subestimación de estos rubros, lo cual hizo necesario verificar y realizar el ajuste de los datos mediante llamadas telefónicas.

El procesamiento de los cuestionarios, los ejercicios estadísticos de validación de la información y los indicadores resultantes de las variables consultadas, aparecen en los documentos que se anexan al Estudio -impresos y en medio magnético - como soporte de la estimación de la capacidad de aporte mensual de los propietarios, en los usos residenciales de la zona de influencia de la Transversal Intermedia, para el mes de agosto de 1996.

**TABLA 22**  
**VALIDACION ESTADISTICA DE LA MUESTRA**  
**SEGÚN ESTRATO SOCIOECONOMICO**

<i>ESTRATO</i>	<i>ENCUESTAS REALIZADAS</i>	<i>ENCUESTAS VALIDADAS ESTAD.</i>
<b>3</b>	136	129
<b>4</b>	118	107
<b>5</b>	108	98
<b>6</b>	134	134
<b>TOTAL</b>	496	468

Fuente:.. Análisis Estadístico. Medellín, Julio de 1996



Centro de Estudios de Opinión - Universidad de Antioquia.

## 6.5. CENSO DE URBANIZACIONES Y MULTIFAMILIARES

Esta actividad de recolección de información primaria, tiene por objeto establecer las tipologías del uso residencial y realizar una caracterización de los perfiles urbanísticos y socioespaciales de las áreas destinadas a vivienda en toda la zona de influencia, partiendo de asumir unas condiciones diferenciales de los grupos sociales que comparten un territorio y sus posibilidades de acceso, también diferencial, al espacio construido destinado a vivienda.

Mediante un proceso de observación y de registro censal, se identificaron todas las urbanizaciones y edificaciones multifamiliares de carácter residencial y paralelamente, se indagó el nombre de los administradores de las unidades residenciales, con el objeto de facilitar la gestión para el ingreso de los encuestadores responsables de la aplicación del muestreo.

Una vez sistematizada esta información, se confrontó con los listados actualizados de instalaciones residenciales de energía, suministrados por las Empresas Públicas de Medellín y sus resultados se complementaron con la información sobre estratificación, con el fin de enriquecer el análisis de la clasificación socioeconómica, en lo relativo a la calidad de las edificaciones y el entorno físico-espacial. Así mismo, permiten elaborar una caracterización diferencial de las áreas residenciales localizadas en toda la zona de influencia del Proyecto, las cuales presentan una gran heterogeneidad.



De acuerdo con lo anterior, se observan marcadas diferencias en la tipología predominante en la Zona 1 (Comuna El Poblado), con relación a las que se encuentran en las Zonas 2 (Comuna Buenos Aires) y 3 (Comuna La Candelaria). En la primera, predominan las unidades residenciales cerradas, de tipo multifamiliar en altura (apartamentos) u horizontales (casas), de construcción reciente y buenos acabados, con disponibilidad de parqueaderos privados, zonas verdes y áreas comunes para recreación. En forma minoritaria se encuentran condominios (vivienda no estandarizada), vivienda unifamiliar independiente de una ó dos plantas y casafincas tradicionales en menor medida.

El número de unidades de vivienda censadas en los 14 barrios correspondientes a esta zona, da buena cuenta de la dinámica urbanística que se ha presentado en la última década en toda la zona de El Poblado y de las tendencias en el tipo de vivienda que se ofrece para habitantes de ingresos altos.

En la Comuna Buenos Aires predominan las construcciones unifamiliares de una ó dos plantas, la vivienda bifamiliar y trifamiliar de antigua conformación y algunos edificios de más de 3 pisos, pero no se encontró ninguna urbanización multifamiliar del tipo que caracteriza a las unidades cerradas, a excepción de las existentes en los Barrios La Asomadera No. 1 y La Asomadera No. 2, en el sector limítrofe con la Comuna El Poblado, las cuales comportan unas características muy similares a las existentes en esta Comuna.



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

De igual manera, es en esta Comuna donde se localizan la mayoría de las viviendas clasificadas en el estrato dos y tres, reflejando en muy buena medida la calidad del entorno socioespacial.

En la parte más central de la Comuna La Candelaria no se registra ninguna urbanización similar a las existentes en el sector de El Poblado, en lo relativo al diseño urbanístico, disponibilidad de áreas verdes y zonas recreativas, a pesar de que sí existen construcciones en altura con un número significativo de unidades de vivienda (por ejemplo Las Torres de Marco Fidel Suárez) y buena parte de los edificios dedicados a vivienda no poseen administración y están clasificados en estrato cuatro.

Se exceptúan de esta caracterización las urbanizaciones localizadas en el Barrio San Diego, entre la Vía a Las Palmas y el límite con el Barrio Castropol, perteneciente a la Comuna El Poblado, en las cuales el diseño urbanístico sigue el mismo patrón de las que se encuentran en la mayor parte de El Poblado.

Se destaca igualmente en esta comuna, la existencia de un sector con un marcado deterioro urbanístico y socioeconómico, conocido con el nombre de Niquitao - Barrio Las Palmas - en el cual se encuentran además, numerosos inquilinatos. Este sector está en proceso de recuperación parcial por parte de CORVIDE, entidad que en convenio con el gobierno francés está adelantando la construcción de cerca de 120 unidades de vivienda, para reubicar a algunas familias de ingresos bajos que habitan en este sector

En la Tabla 23 presentamos un resumen de las tipologías encontradas en toda la zona de estudio y en las Tablas 24, 25 y 26, se sintetizan, por barrio, el número de multifamiliares (edificios y urbanizaciones ) censadas, con su respectivo número de viviendas.

El censo detallado de urbanizaciones en toda la zona de influencia, se incluye en el Estudio como Anexo No. 5.

**TABLA 23**  
**TIPOLOGIAS DEL USO RESIDENCIAL SEGUN ZONAS**

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>ZONA 1</b>	<b>ZONA 2</b>	<b>ZONA 3</b>
<b>UNIFAMILIAR SIMPLE</b>	X	X	X
<b>BIFAMILIAR</b>	X	X	X
<b>TRIFAMILIAR</b>	X	X	X
<b>MULTIFAMILIAR APTOS U.C.</b>	X	X	X
<b>MULTIFAMILIAR CASAS U.C.</b>	X	X*	-
<b>MULTIFAMILIAR EDIFICIOS</b>	X	X	X
<b>MULTIFAMILIAR CONDOMINIO</b>	X	-	-
<b>CASAFINCAS</b>	X	X	-

\* Ubicadas en los barrios La Asomadera No. 1 y La Asomadera No. 2

Fuente: Trabajo de Campo, Julio de 1996  
Centro de Estudios de Opinión - Universidad de Antioquia.

**TABLA 24**  
**RESUMEN CENSO DE URBANIZACIONES Y MULTIFAMILIARES**  
**ZONA 1- COMUNA EL POBLADO**

<i>BARRIO</i>	<i>COD.</i>	<i>No. URB.</i>	<i>APTOS.</i>	<i>CASAS</i>	<i>UNID. R.</i>
<b>CASTROPOL</b>	1404	26	762	76	838
<b>LALINDE</b>	1405	19	408	19	427
<b>LAS LOMAS No.1</b>	1406	44	976	23	999
<b>LAS LOMAS No.2</b>	1407	30	445	119	564
<b>EL TESORO</b>	1409	41	946	109	1.055
<b>LOS NARANJOS</b>	1410	32	529	238	767
<b>LOS BALSOS No. 1</b>	1411	35	871	64	935
<b>SAN LUCAS</b>	1412	33	461	126	587
<b>EL DIAMANTE No. 2</b>	1413	69	1.702	254	1.956
<b>EL CASTILLO</b>	1414	10	392	117	509
<b>LOS BALSOS No. 2</b>	1415	16	583	116	699
<b>ALEJANDRIA</b>	1416	44	887	64	951
<b>LA FLORIDA</b>	1417	61	1.623	135	1758
<b>EL POBLADO</b>	1418	19	205	-0-	205
<b>TOTAL</b>		479	10.790	1.460	12.250

Fuente: Censo de Urbanizaciones. Medellín, agosto de 1996  
Centro de Estudios de Opinión U. de A.

**TABLA 25**  
**RESUMEN CENSO DE URBANIZACIONES Y MULTIFAMILIARES**  
**ZONA 2- COMUNA BUENOS AIRES**

<i>BARRIO</i>	<i>COD.</i>	<i>No.URB.</i>	<i>APTOS</i>	<i>CASAS</i>	<i>UNID. R.</i>
<b>CAYCEDO</b>	0906	1	6	-0-	6
<b>BUENOS AIRES</b>	0907	12	52	-0-	52
<b>GERONA</b>	0911	3	29	-0-	29
<b>EL SALVADOR</b>	0912	2	196	-0-	196
<b>LA ASOMADERA 1</b>	0914	8	521	112	633
<b>LA ASOMADERA 2</b>	0915	17	301	56	357
<b>TOTAL</b>		43	1.105	168	1.273

Fuente: Censo de Urbanizaciones. Medellín, agosto de 1996.  
Centro de Estudios de Opinión U. de A.

**TABLA 26**  
**RESUMEN CENSO DE URBANIZACIONES Y MULTIFAMILIARES**  
**ZONA 3- COMUNA LA CANDELARIA**

<i>BARRIO</i>	<i>CODIGO</i>	<i>No. URB.</i>	<i>APTOS.</i>	<i>CASAS</i>	<i>UNID.R.</i>
<b>COLON</b>	1013	25	176	-0-	176
<b>LAS PALMAS</b>	1014	2	14	-0-	14
<b>BOMBONA No.1</b>	1015	20	506	-0-	506





UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
 FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
 CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

<b>BOSTON</b>	1016	28	678	-0-	678
<b>LA CANDELARIA</b>	1019	33	395	-0-	395
<b>SAN DIEGO</b>	1020	16	1.043	-0-	1.043
<b>TOTAL</b>		124	2.812	-0-	2.812

Fuente: Censo de Urbanizaciones. Medellín, agosto de 1996  
 Centro de Estudios de Opinión. U. de A.



## 6.6. CENSO EN USOS NO RESIDENCIALES

Esta actividad tiene como objetivo central identificar los usos productivos, diferentes al uso residencial, localizados en la zona de influencia, para actualizar la base catastral y a su vez, caracterizar la composición de la zona según la destinación de los predios y el área que ocupan. Para tal efecto se diseñó un formulario censal que contiene las variables geográficas y económicas, cuyos indicadores posibilitan realizar la clasificación de los establecimientos, de acuerdo a su localización, uso actual, a la tipología específica de la actividad y a su funcionalidad en la cada zona.

Esta información se considera básica para la estimación de la capacidad mensual de aporte y, a su vez, permite asignar factores de uso por encima de la unidad aplicada a los usos residenciales, partiendo de la siguiente hipótesis: los usos del suelo diferentes al uso residencial, experimentan incrementos diferenciales superiores al uso residencial, una vez ejecutado el proyecto, debido a la mayor flexibilidad en la dinámica de su destinación económica y a la mayor facilidad de captación de las rentas diferenciales dentro de los procesos de valorización del suelo urbano.

El barrido censal, predio a predio, se realizó por zona, barrio y manzana, iniciando con la Zona 1, Comuna El Poblado, continuando con la Comuna La Candelaria y por último, la Comuna Buenos Aires, demandando un tiempo aproximado de dos meses.



Las variables contenidas en el Censo de usos no residenciales son:

- COBAMA
- Lote INVAL
- Area en mts. cuadrados.
- Uso.
- Tipología de actividad.
- Dirección del predio.
- Razón Social.
- Propietario del predio.
- Condición de ocupación (propietario o inquilino)
- Canon mensual de arrendamiento.
- Tiempo de actividad.
- Personal ocupado.
- Servicios públicos.
- Avalúo catastral.
- Volumen mensual de ventas
- Información sobre el proyecto.
- Observaciones.

Los sujetos de la información, en este caso particular, son los propietarios ó administradores de establecimientos, situación que dificulta la obtención de la información, debido a que en numerosas ocasiones, éstas personas no se encontraron disponibles en el momento de la visita de los encuestadores, debiendo realizar una segunda visita.

Otra dificultad radica en la resistencia a facilitar el acceso a datos económicos sobre los negocios, sustentada en las prevenciones y temores por la seguridad de los mismos y a la práctica, muy corriente en nuestro medio, de evitar el suministro de información que pueda constituirse en insumo para el cobro de impuestos, por parte de entidades públicas.

En términos generales, la disponibilidad a responder las preguntas del cuestionario fue positiva, a pesar del desconocimiento existente sobre el Proyecto y sobre el Estudio Socioeconómico. La información recolectada constituye, de esta forma, una base suficientemente representativa para cumplir los objetivos propuestos.

El número de predios censados y el total desagregado por usos, se muestran en las Tablas 27 y 28 y la distribución de los diferentes usos productivos, por comuna y barrio, se sintetiza en las Tablas 29, 30 y 31.

**TABLA 27**  
**CENSO DE PREDIOS CON USO NO RESIDENCIAL**  
**SEGUN COMUNA**

<i>ZONA</i>	<i>COMUNA</i>	<i>TOTAL PREDIOS</i>	<i>PORCENT.</i>
<b>1</b>	EL POBLADO	761	15.1
<b>2</b>	BUENOS AIRES	2.732	54.4
<b>3</b>	LA CANDELARIA	1.533	30.5
<b>TOTAL</b>		5.026	100.0

Fuente: Censo de Usos no residenciales. Medellín, Julio de 1996  
Centro de Estudios de Opinión. Universidad de Antioquia.



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

Del total de predios censados, 4.836 corresponden a establecimientos que ocupan un solo predio y se encontró que 190 establecimientos ocupan dos predios, generalmente contiguos.

El mayor número de predios ( 2.732) se encuentra en la Comuna La Candelaria, la cual por conformar parte del centro de la ciudad, comprende en forma más consolidada este tipo de usos. El segundo lugar lo ocupa la Comuna El Poblado con 1.533 predios y por último se encuentra la Comuna Buenos Aires con 761 predios.

De acuerdo con el tipo de uso de los predios, se tiene que en la Comuna El Poblado el uso más representativo es el de servicio (sector terciario), con 777 predios, seguido del uso comercial con 663 predios. Con uso industrial aparecen 74 predios y finalmente, con uso institucional se registran 19 predios.

En la Comuna La Candelaria predomina el uso comercial, con 1.272 predios, seguido de los servicios que comprenden 1.193 predios. En tercer lugar se ubica el uso industrial con 207 predios y por último, el uso institucional con 60 unidades prediales.

En la Comuna Buenos Aires el uso más representativo es el comercio, con 446 predios, seguido del uso de servicios con 236 predios, en tercer lugar se encuentra el uso industrial, en el cual se encontraron 56 predios y por



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

[ceo@catios.udea.edu.co](mailto:ceo@catios.udea.edu.co)

<http://ceo.udea.edu.co>

Ciudad Universitaria Bloque 9-252 Telefax: 2105775

**TABLA 28**  
**DISTRIBUCIÓN DE USOS NO RESIDENCIALES**  
**SEGÚN BARRIO Y COMUNA**

<i>BARRIO</i>	<i>USO I</i>	<i>%</i>	<i>USO C</i>	<i>%</i>	<i>USO S</i>	<i>%</i>	<i>USO INS</i>	<i>%</i>	<i>TOTAL</i>	<i>%</i>
<b>CAYCEDO</b>	12	10.3	55	47.0	45	38.5	1	0.8	117	100
<b>BUENOS AIRES</b>	6	3.5	74	43.8	74	43.8	3	1.8	169	100
<b>LA MILAGROSA</b>	3	4.1	51	68.9	19	25.7	-0-	-0-	74	100
<b>GERONA</b>	12	11.5	57	54.9	28	26.9	-0-	-0-	104	100
<b>EL SALVADOR</b>	21	11.2	90	47.9	55	29.2	1	0.5	188	100
<b>LORETO</b>	3	4.1	46	63.0	21	28.8	-0-	-0-	73	100
<b>ASOMADERA 1</b>	1	3.1	23	71.9	8	25.0	-0-	-0-	32	100
<b>SUBTOTAL</b>	56	7.7	446	52.3	236	33.0	23	0.7	761	100
<b>BARRIO COLÓN</b>	67	20.2	90	27.1	153	46.1	-0-	-0-	332	100
<b>LAS PALMAS</b>	29	16.5	72	40.9	68	38.6	-0-	-0-	176	100
<b>BOMBONÁ</b>	29	10.0	75	25.9	146	50.3	26	8.9	290	100
<b>BOSTON</b>	26	4.8	280	51.6	209	38.5	10	1.8	543	100
<b>LA CANDELARIA</b>	27	4.3	227	36.1	332	52.9	12	1.9	628	100
<b>SAN DIEGO</b>	47	6.5	340	46.8	267	36.8	6	0.8	726	100
<b>SUBTOTAL</b>	207	8.3	1.272	40.3	1.193	43.6	60	2.0	2.732	100
<b>CATROPOL</b>	1	1.9	15	28.9	34	65.4	1	1.9	52	100
<b>LALINDE</b>	1	2.4	12	28.6	25	59.5	1	2.4	42	100
<b>LAS LOMAS No. 1</b>	-0-	-0-	14	33.3	26	61.9	-0-	-0-	42	100
<b>LAS LOMAS No. 2</b>	-0-	-0-	5	31.2	11	68.8	-0-	-0-	16	100
<b>EL TESORO</b>	-0-	-0-	4	20.	13	65.0	-0-	-0-	20	100
<b>LOS NARANJOS</b>	2	13.3	6	40.0	7	46.7	-0-	-0-	15	100
<b>LOS BALSOS No: 1</b>	1	20.0	-0-	-0-	4	80.0	-0-	-0-	5	100
<b>SAN LUCAS</b>	-0-	-0-	1	14.3	6	85.7	-0-	-0-	7	100
<b>EL DIAMANTE 2</b>	1	0.7	20	14.5	69	50.0	1	0.7	138	100
<b>EL CASTILLO</b>	-0-	-0-	-0-	-0-	7	100	-0-	-0-	7	100



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

<b>LOS BALSOS No. 2</b>	-0-	-0-	2	50.0	2	50.0	-0-	-0-	4	100
<b>ALEJANDRÍA</b>	-0-	-0-	26	27.4	48	50.5	-0-	-0-	95	100
<b>LA FLORIDA</b>	10	9.7	30	29.1	60	58.3	-0-	-0-	103	100
<b>EL POBLADO</b>	60	6.5	329	35.0	436	46.4	3	0.3	939	100
<b>SUBTOTAL</b>	74	5.1	663	31.2	777	50.5	19	0.3	1.533	100
<b>TOTAL</b>		7.3		39.4		44.0		1.3	5.026	100

Fuente: Censo de Usos no residenciales. Medellín, Julio de 1996  
Centro de Estudios de Opinión. U. de A.



**TABLA 29**  
**DISTRIBUCIÓN DE USOS NO RESIDENCIALES**  
**SEGÚN BARRIO ZONA 1- COMUNA 14**

<i>BARRIO</i>	<i>USO I</i>	<i>%</i>	<i>USO C</i>	<i>%</i>	<i>USO S</i>	<i>%</i>	<i>USO INS</i>	<i>%</i>	<i>TOTAL</i>	<i>%</i>
CATROPOL	1	1.9	15	28.9	34	65.4	1	1.9	52	100
LALINDE	1	2.4	12	28.6	25	59.5	1	2.4	42	100
LAS LOMAS No. 1	-0-	-0-	14	33.3	26	61.9	-0-	-0-	42	100
LAS LOMAS No. 2	-0-	-0-	5	31.2	11	68.8	-0-	-0-	16	100
EL TESORO	-0-	-0-	4	20.	13	65.0	-0-	-0-	20	100
LOS NARANJOS	2	13.3	6	40.0	7	46.7	-0-	-0-	15	100
LOS BALSOS No: 1	1	20.0	-0-	-0-	4	80.0	-0-	-0-	5	100
SAN LUCAS	-0-	-0-	1	14.3	6	85.7	-0-	-0-	7	100
EL DIAMANTE 2	1	0.7	20	14.5	69	50.0	1	0.7	138	100
EL CASTILLO	-0-	-0-	-0-	-0-	7	100	-0-	-0-	7	100
LOS BALSOS No. 2	-0-	-0-	2	50.0	2	50.0	-0-	-0-	4	100
ALEJANDRÍA	-0-	-0-	26	27.4	48	50.5	-0-	-0-	95	100
LA FLORIDA	10	9.7	30	29.1	60	58.3	-0-	-0-	103	100
EL POBLADO	60	6.5	329	35.0	436	46.4	3	0.3	939	100
<b>TOTAL</b>	<b>74</b>	<b>5.1</b>	<b>663</b>	<b>31.2</b>	<b>777</b>	<b>50.5</b>	<b>19</b>	<b>0.3</b>	<b>1.533</b>	<b>100</b>

Fuente: Censo de Usos no residenciales. Medellín, Julio de 1996  
Centro de Estudios de Opinión. U. de A.

**TABLA 30**  
**DISTRIBUCIÓN DE USOS NO RESIDENCIALES**  
**SEGÚN BARRIO ZONA 2- COMUNA 09**

<i>BARRIO</i>	<i>USO I</i>	<i>%</i>	<i>USO C</i>	<i>%</i>	<i>USO S</i>	<i>%</i>	<i>USO INS</i>	<i>%</i>	<i>TOTAL</i>	<i>%</i>
CAYCEDO	12	10.3	55	47.0	45	38.5	1	0.8	117	100



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
 FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
 CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

<b>BUENOS AIRES</b>	6	3.5	74	43.8	74	43.8	3	1.8	169	100
<b>LA MILAGROSA</b>	3	4.1	51	68.9	19	25.7	-0-	-0-	74	100
<b>GERONA</b>	12	11.5	57	54.9	28	26.9	-0-	-0-	104	100
<b>EL SALVADOR</b>	21	11.2	90	47.9	55	29.2	1	0.5	188	100
<b>LORETO</b>	3	4.1	46	63.0	21	28.8	-0-	-0-	73	100
<b>ASOMADERA 1</b>	1	3.1	23	71.9	8	25.0	-0-	-0-	32	100
<b>TOTAL</b>	56	7.7	446	52.3	236	33.0	23	0.7	761	100

Fuente: Censo de Usos no residenciales. Medellín, Julio de 1996  
 Centro de Estudios de Opinión. U. de A.

**TABLA 31**  
**DISTRIBUCIÓN DE USOS NO RESIDENCIALES**  
**SEGÚN BARRIO ZONA 3- COMUNA 10**

<i>BARRIO</i>	<i>USO I</i>	<i>%</i>	<i>USO C</i>	<i>%</i>	<i>USO S</i>	<i>%</i>	<i>USO INS</i>	<i>%</i>	<i>TOTAL</i>	<i>%</i>
<b>BARRIO COLÓN</b>	67	20.2	90	27.1	153	46.1	-0-	-0-	332	100
<b>LAS PALMAS</b>	29	16.5	72	40.9	68	38.6	-0-	-0-	176	100
<b>BOMBONÁ</b>	29	10.0	75	25.9	146	50.3	26	8.9	290	100
<b>BOSTON</b>	26	4.8	280	51.6	209	38.5	10	1.8	543	100
<b>LA CANDELARIA</b>	27	4.3	227	36.1	332	52.9	12	1.9	628	100
<b>SAN DIEGO</b>	47	6.5	340	46.8	267	36.8	6	0.8	726	100
<b>TOTAL</b>	207	8.3	1.272	40.3	1.193	43.6	60	2.0	2.732	100

Fuente: Censo de Usos no residenciales. Medellín, Julio de 1996  
Centro de Estudios de Opinión. U. de A.

## 6.7. CENSO DE ESTRATOS DOS Y TRES EN LA ZONA DE EL POBLADO

De conformidad con los términos de referencia del estudio y con la filosofía del sistema de la contribución de Valorización en la ciudad, se acordó definir la población susceptible de un tratamiento especial dentro del estudio socioeconómico.

En esta perspectiva, se identificaron algunos asentamientos de pobladores clasificados en los estratos dos y tres, localizados en la Comuna El Poblado. Estas viviendas se encuentran ubicadas en los barrios El Tesoro, Los Naranjos, Alejandría y La Florida.



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

Los habitantes de estos sectores son, mayoritariamente, pobladores antiguos o descendientes de los mismos, que se encontraban vinculados como agregados y trabajadores en las grandes fincas existentes en esta zona desde comienzos del siglo, por lo cual poseen un gran arraigo en la vivienda y el entorno.

El desarrollo urbanístico en estos asentamientos ha sido espontáneo y está ligado fundamentalmente a los lazos laborales y a la reproducción generacional, lo cual se constata en la existencia de numerosos lazos de parentesco y consanguinidad entre los vecinos.

Desde el punto de vista social, económico y espacial, existe un marcado contraste entre estos asentamientos y los demás que predominan en toda esta zona, ocupados por pobladores de ingresos altos, correspondientes a los estratos cinco y seis. El tamaño de los predios, la tipología de las viviendas y la configuración urbanística en estos sectores, también difiere substancialmente, por lo cual puede afirmarse que no se aprecia una articulación ó afinidad físico-espacial ni socioeconómica entre los sectores mencionados.

No obstante y a pesar de que estos pobladores poseen estilos de vida diferentes y los lazos laborales han disminuido sensiblemente, con la conversión de las grandes fincas en unidades residenciales, su nivel de arraigo les ha permitido desarrollar

formas adaptativas y de resistencia, que les han posibilitado la permanencia en sus respectivos sectores, aún en contra de los incrementos en la rentabilidad del suelo en el entorno.

En consideración a lo anterior y con el ánimo de no afectar de manera significativa la situación socioeconómica de estos pobladores, generando de paso conflictos de índole social, el Centro de Estudios de Opinión optó por realizar un censo de población y vivienda en estos asentamientos, con el fin de asignarles una clasificación especial y un factor de corrección socioeconómico, sobre la capacidad de aporte estimada para la clasificación inmediatamente superior.

Se censaron en total 563 viviendas, de las cuales 155 (27.5 por ciento) pertenecen al estrato dos y 404 (72.5 por ciento) se encuentran en el estrato tres. De estas últimas, sólo se consideran casos especiales, las que están ubicadas en los cuatro barrios mencionados, es decir, se excluyen las que corresponden a los Barrios Los Balsos y El Poblado, las cuales corresponden a vivienda dispersa. (Ver Tablas 32, 33 y 34). Por esta razón, se reportan en esta categoría 381 unidades de vivienda, ubicadas en los sectores denominados Los Parras, Los González, El Garabato y El Hoyo.

**TABLA 32**  
**DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS DE ESTRATO 2 Y 3**  
**SEGÚN BARRIO EN LA ZONA DE EL POBLADO**

<i><b>BARRIO</b></i>	<i><b>ESTRATO 2</b></i>	<i><b>ESTRATO 3</b></i>	<i><b>N.*</b></i>	<i><b>TOTAL</b></i>
<b>EL TESORO</b>	18	58	-0-	76
<b>LOS NARANJOS</b>	14	239	4	257

<b>LOS BALSOS No. 1</b>	-0-	3	-0-	3
<b>ALEJANDRÍA</b>	83	83	-0-	166
<b>LA FLORIDA</b>	40	1	-0-	41
<b>EL POBLADO</b>	-0-	20	-0-	20
<b>TOTAL</b>	155	404	4	563

\*. Corresponde a viviendas que al momento del censo se encontraban desocupadas.

Fuente: Censo de Estratos 2 y 3 en la Comuna El Poblado. Medellín, Julio de 1996  
Centro de Estudios de Opinión. U. de A.

**TABLA 33**  
**DISTRIBUCIÓN DE LOS ESTRATOS 2 Y 3**  
**EN LA ZONA DE EL POBLADO**

<i>ESTRATO</i>	<i>FRECUENCIA</i>	<i>%</i>	<i>ACUMULADO</i>
<b>2</b>	155	27.5	27.5
<b>3</b>	404	71.08	99.3
<b>N*</b>	4	0.7	100.0
<b>TOTAL</b>	563	100	

Fuente: Censo de Estratos 2 y 3 en la Comuna El Poblado. Medellín, Julio de 1996  
Centro de Estudios de Opinión. U. de A.

**TABLA 34**  
**LOCALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE ESTRATO 2 Y 3 EN LA COMUNA EL POBLADO**

<i><b>BARRIO</b></i>	<i><b>CÓDIGO</b></i>	<i><b>FRECUENCIA</b></i>	<i><b>%</b></i>	<i><b>ACUMULADO</b></i>
<b>EL TESORO</b>	1409	76	13.5	13.5
<b>LOS NARANJOS</b>	1410	257	45.6	59.1
<b>LOS BALSOS 1</b>	1411	3	0.5	59.7
<b>ALEJANDRÍA</b>	1416	166	29.5	89.2
<b>LA FLORIDA</b>	1417	41	7.3	96.4
<b>EL POBLADO</b>	1418	20	3.6	100.0
<b>TOTAL</b>		563	100	

Fuente: Censo de Estratos 2 y 3 en la Comuna El Poblado. Medellín, Julio de 1996  
Centro de Estudios de Opinión. U. de A.

De común acuerdo con la Interventoría del INVAL, se decidió no incluir en este censo a las 18 unidades de vivienda localizadas en la Calle 5 Sur con la Carrera 32, en la Loma de Los González -Barrio Alejandría- las cuales por encontrarse ubicadas en una franja que será intervenida en su totalidad por la ejecución de la vía, deberán ser adquiridas por el INVAL y su población reubicada. La gestión social para el reasentamiento de estos pobladores ha sido asumida en forma directa por el INVAL y la comunidad afectada.

La información sistematizada del censo en estos asentamientos, aparece como anexo al estudio y se entrega además en medio magnético.

## **7. OFERTA INMOBILIARIA EN LA ZONA DE CITACIÓN DE LA OBRA DE VALORIZACIÓN: TRANSVERSAL INTERMEDIA**

En este capítulo, el propósito explícito fue el de allegar información, a precios de mercado, de la oferta inmobiliaria de los usos residenciales y no residenciales, para la venta y en alquiler, localizados en la zona de citación de la obra de valorización de la Transversal Intermedia.

Para convenir con el propósito anunciado, se obtuvo la siguiente información:

De los avisos clasificados de los periódicos El Colombiano y El Mundo comprendidos entre junio 15 a julio 30 del 1996 . También se capturó información de la revista La Guía correspondiente a los meses de junio y julio de 1996.

La información de los avisos clasificados de prensa correspondió a los días martes y sábado y la de las revistas correspondió a la totalidad de anuncios relativos a la zona de citación.

Esta información se clasificó por :

- **Uso Residencial** : Estrato, comuna, barrio, tipo de vivienda (apartamento, casa).



- **Uso no Residencial** : Comuna, barrio, tipología (local, oficina, bodega, parqueaderos, cuarto útil y lotes).

La información obtenida fue vaciada en planillas de acuerdo a los usos del suelo.

Como la información de prensa no contiene datos relativos al estrato y al barrio fue necesario asignar, por conocimiento de la zona, una a una las variables en mención.

Una vez depurada la información, ésta se sistematizó con el objeto de posibilitar la generación de cuadros, gráficos y la aplicación de medidas estadísticas de tendencia central (media aritmética, moda, mediana y coeficiente de variación).

A continuación, se presenta una síntesis de los principales hallazgos, aclarando que la información completa y detallada, se referencia en los anexos.

**TABLA 35**  
**RELACIÓN CUANTITATIVA DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN LA ZONA DE INFLUENCIA EN VENTA Y ALQUILER**

USOS RESIDENCIALES	723	91%
--------------------	-----	-----

USOS RESIDENCIALES	NO	76	9%
TOTAL		813	100%

FUENTE: Centro de Estudios de Opinión - Universidad de Antioquia. Junio 15 a Julio 30 de 1996

Al desagregar la anterior información encontramos que la Comuna 14 (El Poblado), presenta el mayor número de registros en usos residenciales, 517 e igualmente de usos no residenciales, 50. Veamos más detalladamente esta información:

### 7.1. VENTA DE VIVIENDA NUEVA POR COMUNA

De la oferta total de 723 unidades para uso residencial, se pudo establecer que solo un total 96 registros estaban referidos a vivienda nueva, lo que corresponden al 13% del total de la muestra, de esos 96 registros el 74% corresponde a la Comuna 14, predominando el apartamento sobre la casa (la relación es de seis apartamentos por una casa). La Comuna 9 alcanzó el 16% y la Comuna 10 llegó al 10%.

Si desglosamos esta información por metros cuadrados y atendiendo a los respectivos estratos socioeconómicos, el panorama es como sigue:

**TABLA 36**  
**VIVIENDA NUEVA SEGÚN PROMEDIO DE M<sup>2</sup>**  
**POR ESTRATO**

	TIPO DE VIVIENDA	M <sup>2</sup>
ESTRATO 6	APARTAMENTO	128
	CASA	200
ESTRATO 5	APARTAMENTO	86
	CASA	*
ESTRATO 4	APARTAMENTO	57.9 (MEDIANA)
	CASA	91

\* No hubo oferta.

Fuente: Centro de Estudios de Opinión. - Universidad de Antioquia Medellín, Junio 15 a Julio 30 de 1996

Paradójicamente, aunque el número de casas en oferta es menor que el de apartamentos, la relación por dimensiones se invierte, es decir, se sigue presentando el claro predominio en el índice de construcción de la vivienda casa sobre la vivienda apartamento en los estratos altos, sin embargo, es necesario reconocer la vigencia del modelo del “apartamento” y su tendencia a que las áreas funcionales dentro de la vivienda se reduzcan considerablemente. Tómese como referente el promedio de construcción de los apartamentos del estrato 4, que se ubica en aproximadamente los 58 metros cuadrados



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

[ceo@catios.udea.edu.co](mailto:ceo@catios.udea.edu.co)

<http://ceo.udea.edu.co>

Ciudad Universitaria Bloque 9-252 Telefax: 2105775

**TABLA 37**  
**VENTA DE VIVIENDA NUEVA**  
**SEGÚN RANGOS DE M<sup>2</sup> POR ESTRATO**

	TIPO DE VIVIENDA	RANGO MÍNIMO	RANGO MEDIO	RANGO MÁXIMO
ESTRATO 6	APARTAMENTO	59.4	142.2	225
	CASA	45	247.5	450
ESTRATO 5	APARTAMENTO	48.5	75.7	200
	CASA			
ESTRATO 4	APARTAMENTO	40	41.8	79.6
	CASA	59.2	91.6	126

Fuente: Centro de Estudios de Opinión. - Universidad de Antioquia. Junio 15 a Julio 30/ 1996

Se observan diferencias significativas con respecto al área privada de las viviendas nuevas, debido a la destinación según capacidad económica de los propietarios, a medida que se asciende en el estrato, mayor número de metros cuadrados esta en capacidad de comprar; también se observa que el área construida de las casa es mayor que la de los apartamentos, lo que se refleja en el precio final de la venta. Las desviaciones típicas y los coeficientes de variación indican una alta dispersión de la muestra, lo que explica las diferencias notorias entre los rangos mínimos y máximos.

**TABLA 38**

**VENTA DE RANGOS DE LA VIVIENDA NUEVA  
SEGUN ESTRATOS SOCIOECONOMICOS**

	<i>TIPO DE VIVIENDA</i>	<i>RANGO MÍNIMO</i>	<i>RANGO MEDIO</i>	<i>RANGO MÁXIMO</i>
<b>ESTRATO 6</b>	APARTAMENTO	65.000.000	382.500.000	700.000.000
	CASA	95.000.000	197.500.000	300.000.000
<b>ESTRATO 5</b>	APARTAMENTO	42.000.000	71.400.000	100.800.000
	CASA			
<b>ESTRATO 4</b>	APARTAMENTO	23.0000.000	44.450.000	65.900.000
	CASA	15.690.000	41.155.000	98.000.000

Fuente: Centro de estudios de opinión. Universidad de Antioquia. Junio 15 a Julio 30 de 1996

Los rangos de los precios de la vivienda nueva y usada, de los avisos clasificados, son similares a los hallados en la encuesta aplicada a los propietarios residentes en la zona; por lo tanto hay confiabilidad en esta información.

Esta Tabla nos permite colegir la necesidad de establecer correcciones al interior de los estratos altos al momento de proceder a definir las tipologías o clasificaciones que nos permitirán establecer las sugerencias de asignación de factores por uso del suelo. En efecto, si miramos los rangos por estrato, podemos asumir que se produce una gran dispersión del precio, lo cual significa que se definen claramente rentas diferenciales de segregación muy marcadas dentro de cada estrato, en toda la zona de estudio.

Miremos ahora, las diferencias o fronteras que se producen entre los diferentes estratos, tomando como base los precios promedios por metro cuadrado construido dentro de la zona de estudio.

**TABLA 39**  
**PRECIO PROMEDIO DE LA VENTA DEL METRO CUADRADO**  
**SEGÚN ESTRATOS SOCIOECONOMICOS**

	TIPO DE VIVIENDA	MILES \$
ESTRATO 6	APARTAMENTO	1.163.488
	CASA	909.223
ESTRATO 5	APARTAMENTO	869.571
	CASA	
ESTRATO 4	APARTAMENTO	313.536
	CASA	671.116

Fuente: Centro de Estudios de Opinión - Universidad de Antioquia. Junio 15 a Julio 30 de 1996.

En el estrato 6, se evidencia una amplia oferta de vivienda en cuanto a precios debido a que se incluye desde apartaestudios hasta penthouses; ello explica la variabilidad en los rangos y las diferencias entre la media y la mediana. Nótese bien que si se compara el valor de venta por estrato, se evidencia que dicho valor se duplica de estrato a estrato.

## 7.2. VENTA DE VIVIENDA USADA POR COMUNA

El registro arroja un total de 333 viviendas usadas, que corresponden al 46% de los usos residenciales de la muestra. Al igual que la vivienda nueva predomina el apartamento sobre la casa, en una relación de 4 apartamentos por 1 casa. También la Comuna de El Poblado presenta la mayor oferta de vivienda usada con el 71% del total, le sigue la Comuna de Buenos Aires con el 15% y la Comuna de La Candelaria aparece con el 14%. Veamos detalladamente esta información.

**TABLA 40**  
**VENTA DE VIVIENDA USADA SEGÚN PROMEDIO DE M<sup>2</sup>**  
**POR ESTRATO SOCIOECONOMICOS**

	TIPO DE VIVIENDA	METROS CUADRADOS
ESTRATO 6	APARTAMENTO	182
	CASA	424
ESTRATO 5	APARTAMENTO	107
	CASA	207
ESTRATO 4	APARTAMENTO	84
	CASA	182

Fuente: Centro de Estudios de Opinión - Universidad de Antioquia - Junio 15 a Julio 30 de 1996.

Nótese, como fenómeno especial, que el promedio de las viviendas casas del estrato 6, e incluso las del estrato 4, es demasiado elevado, lo cual nos permite colegir una utilización antieconómica y disfuncional de este tipo de predios. Pensamos que puede corresponderse con ese tipo de construcción obsoleta, de tipo tradicional, que se ha resistido a los embates físicos modernizantes



de la ciudad. Mientras que las viviendas-casa nuevas de los estratos 6 y 4, tienen un promedio de 200 y 91 metros cuadrados respectivamente, aquí se duplican. Esta desproporción no se observa en el caso de los apartamentos.

**TABLA 41**  
**VENTA DE VIVIENDA USADA SEGÚN RANGOS DE M<sup>2</sup>**  
**POR ESTRATOS SOCIOECONOMICOS**

	TIPO DE VIVIENDA	RANGO MÍNIMO	RANGO MEDIO	RANGO MÁXIMO
ESTRATO 6	APARTAMENTO	57	312	566
	CASA	170	240	560
ESTRATO 5	APARTAMENTO	56	144	232
	CASA	187	198	210
ESTRATO 4	APARTAMENTO	36	113	190
	CASA	49	190	332
ESTRATO 3	APARTAMENTO	43	90	137
	CASA	100	141	182

Fuente: Centro de Estudios de Opinión - Universidad de Antioquia - Junio 15 a Julio 30 de 1996.

Comparando el promedio de metros cuadrados por estrato entre la oferta de vivienda nueva y la usada puede concluirse que en la vivienda usada el promedio de metros cuadrados ofrecidos oscila entre un 20% y un 50% superior en la vivienda nueva en todos

los estratos. Este hecho se explica por la tendencia en la reducción del área privada construida y en la búsqueda de maximizar la utilidad por la vía de la densificación.

También aquí podemos decir que es preciso hacer correcciones al interior de cada uno de estos estratos altos, es decir, se nota que en cada uno existen poblaciones con grandes diferencias socioeconómicas, así por ejemplo en el estrato 6 encontramos desde aquellos que solo pueden aspirar al apartaestudio o al pequeño apartamento dentro de las zonas más exclusivas de la ciudad, hasta aquellos que pueden demandar los grandes apartamentos que solo se “construyen por encargo”.

Al observar los rangos medios, es muy clara la tendencia a incrementar la cantidad de metros cuadrados ofrecidos, bien por apartamento, bien por casa, en relación directa con el estrato socioeconómico.

**TABLA 42**  
**PRECIO PROMEDIO DE VENTA DE LA VIVIENDA USADA**  
**POR ESTRATOS SOCIOECONOMICOS**

	TIPO DE VIVIENDA	MILLONES (MEDIA)	MILLONES (MEDIANA)
ESTRATO 6	APARTAMENTO	165.338.235	160.000.000
	CASA	241.000.000	200.000.000
ESTRATO 5	APARTAMENTO	76.124.050	74.000.000
	CASA	144.833.333	140.000.000



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

ESTRATO 4	APARTAMENTO	42.903.076	45.000.000
	CASA	40.089.655	38.000.000
ESTRATO 3	APARTAMENTO	32.136.363.	25.000.000
	CASA	23.761.538.	18.000.000

Fuente: Centro de Estudios de Opinión - Universidad de Antioquia.- Junio 15 a Julio 30 de 1996.

A diferencia de la oferta de la vivienda nueva, en la oferta de vivienda usada se presentan unidades residenciales pertenecientes al estrato 3, las cuales corresponden a desarrollos antiguos. No se observan diferencias significativas entre los valores de la media y la mediana.

**TABLA 43**  
**RANGOS DE VENTA DE LA VIVIENDA USADA**  
**POR ESTRATOS SOCIOECONOMICOS**

	TIPO DE VIVIENDA	RANGO MÍNIMO	RANGO MEDIO	RANGO MÁXIMO
ESTRATO 6	APARTAMENTO	25.000.000	505.000.000	985.000.000
	CASA	95.000.000	347.500.000	600.000.000
ESTRATO 5	APARTAMENTO	40.000.000	142.500.000	185.000.000
	CASA	85.000.000	137.500.000	190.000.000
ESTRATO 4	APARTAMENTO	13.000.000	35.000.000	77.000.000
	CASA	11.600.000	45.800.000	80.000.000
ESTRATO 3	APARTAMENTO	14.000.000	36.000.000	58.000.000
	CASA	14.800.000	32.400.000	50.000.000

Fuente: Centro de Estudios de Opinión. - Universidad de Antioquia - Junio 15 a Julio 30 de 1996.

Los rangos de precios de la vivienda usada por estrato presentan diferencias con relación a los de la oferta de vivienda nueva. Los rangos mínimos, medios y máximos son menores a los de la oferta de vivienda nueva, lo que indica comportamientos distintos de precios en el mercado de la propiedad inmobiliaria. Es de anotar que por cada tres viviendas usadas para la venta hay una nueva vivienda en oferta.

Es clara la gran dispersión que se presenta en los precios al interior de cada uno de los estratos socioeconómicos, por ejemplo, en el estrato 6, el rango máximo de precio por apartamento es 39.4 veces el rango mínimo y casi el doble del rango medio. Y en las casas el máximo rango es 6.3 veces mayor que el rango mínimo e igualmente casi el doble del rango medio. En el estrato 4, la situación es también interesante, pues el rango máximo por apartamento es casi 6 veces mayor que el mínimo y es más del doble del medio; en el caso de las casas encontramos que el rango máximo es 7.2 veces mayor que el mínimo y casi el doble (1.7 veces) del rango medio. En los otros dos estratos relacionados en la Tabla las distancias a su interior, si bien son menores no por ello dejan de mostrar diferencias importantes.

**TABLA 44**  
**PRECIO PROMEDIO DE VENTA DEL M<sup>2</sup> DE LA VIVIENDA USADA**  
**POR ESTRATOS SOCIOECONOMICOS**

	TIPO DE VIVIENDA	MILES (\$)
ESTRATO 6	APARTAMENTO	912.613
	CASA	568.244
ESTRATO 5	APARTAMENTO	707.275
	CASA	699.677
ESTRATO 4	APARTAMENTO	513.133
	CASA	220.515
ESTRATO 3	APARTAMENTO	335.242
	CASA	170.541

Fuente: Centro de Estudios de Opinión - Universidad de Antioquia. Junio 15 a Julio 30 de 1996

Al igual que en los rangos de precios, el precio promedio de venta del metro cuadrado de la vivienda usada es menor al precio promedio de la vivienda nueva, especialmente en los estratos 6 y 5. De igual manera, la Tabla muestra esas fronteras interstratificadas de las cuales hemos hablado en este capítulo.

### **7.3. VIVIENDA EN ALQUILER POR COMUNA.**

Si bien el estudio socioeconómico tiene como objetivo principal cuantificar la capacidad de pago del propietario del inmueble, por cuanto el gravamen de valorización recae sobre la propiedad, resulta de mayor interés cotejar los valores de arriendo que pagan los inquilinos residentes en la zona con la cuota mensual de amortización de los propietarios, con el fin de determinar si existen diferencias en cuanto a los costos de ubicación y al nivel socio económico de familias propietarias y no propietarias de vivienda.

El total de viviendas en alquiler fue de 298, correspondientes al 41% de los usos residenciales de la muestra, por comunas, la del Poblado alcanza el 76% del total, y el 24% restante se reparte por igual en las comunas 9 y 10. Debido a que la información de

prensa no suministra datos del área promedio, en metros cuadrados, de las viviendas en alquiler, dicha información no se presenta por analogía se asumen los promedios de la vivienda nueva y usada.

**TABLA 45**  
**PRECIO DE ALQUILER DE LA VIVIENDA POR ESTRATO.**

	TIPO DE VIVIENDA	\$ MILES MEDIA	\$ MILES MEDIANA
ESTRATO 6	APARTAMENTO	751.582	700.000
	CASA	1.153.200	1.100.000
ESTRATO 5	APARTAMENTO	453.182	450.000
	CASA	942.857	1.000.000
ESTRATO 4	APARTAMENTO	324.600	350.000
	CASA	310.500	300.000
ESTRATO 3	APARTAMENTO	190.000	200.000
	CASA	181.428	180.000

Fuente: Centro de Estudios de Opinión - Universidad de Antioquia. - Junio 15 a Julio 30 de 1996.

Se observa como a medida que sube el estrato es mayor el canon de arrendamiento mensual. El estrato 6 paga, en promedio, un 27% más que el estrato 5, 3 veces más que el estrato 4, y 5 veces más que el estrato 3. A excepción del estrato 4, se paga un mayor alquiler por las casas que por los apartamentos. Las diferencias entre los valores de la media y la mediana no son significativas.

**TABLA 46**  
**CUOTA DE AMORTIZACIÓN MENSUAL DE LA VIVIENDA / CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL.**  
**POR ESTRATOS SOCIOECONOMICOS**

	CUOTA AMORTIZACIÓN MILES *	CANON DE ARRENDAMIENTO MILES	% DIFERENCIA
ESTRATO 6	312.198	952.391	77
ESTRATO 5	282.272	698.001	59
ESTRATO 4	74.197	317.550	66
ESTRATO 3	28.864	185.714	92

\* Incluye administración.

Fuente: Encuesta a propietarios residentes Julio de 1996. Centro de Estudios de Opinión - Universidad de Antioquia.  
Seguimiento de Prensa Junio 15 a Julio 16 de 1996

La comparación de la cuota de amortización mensual con respecto al canon de arrendamiento mensual, evidencia unas diferencias muy significativas en cuanto al mayor costo por vivienda que deben asumir las familias inquilinas con respecto a las familias propietarias. En promedio las primeras pagan, por estrato, un 73% más que las segundas.

**TABLA 47**  
**PROMEDIOS MENSUALES DE INGRESOS GRUPO FAMILIAR DEL INQUILINOS / DE INGRESOS**  
**GRUPO FAMILIAR DEL PROPIETARIOS**



	INQUILINOS	PROPIETARIOS	% DIFERENCIA
ESTRATO 6	2.380.977	2.606.716	9%
ESTRATO 5	1.842.548	2.020.388	9%
ESTRATO 4	793.875	1.258.898	37%
ESTRATO 3	464.285	622.794	26%

Fuente: Encuesta a propietarios. Julio 1996. Centro de Estudios de Opinión. Seguimiento de Prensa. Junio 15 a Julio 30/1996.

El ingreso promedio mensual de las familias arrendatarias se estimó con el supuesto de que el canon de arrendamiento representa hasta el 40% del ingreso familiar mensual reportados por los propietarios de la encuesta, se aprecia que las familias propietarias perciben un mayor ingreso mensual que las no propietarias.

Lo anterior indica que en las familias de los propietarios el costo correspondiente a la cuota de amortización tiene un menor peso en los rubros de costos fijos de la vivienda con respecto a las familias arrendatarias. En los estratos 6, 5 y 4 la cuota de amortización mensual equivale a un 36%, promedio, de lo que pagan las familias arrendatarias. En el estrato 3, equivale a un 8%. Estas diferencias tan notorias pueden explicarse por el tiempo para cancelar la deuda sobre la propiedad y el monto del valor de la deuda. (Ver informe de resultados de la encuesta).

Resumiendo. Las familias propietarias de vivienda residentes en la zona de citación de la Transversal Intermedia están en una mejor situación económica que las familias arrendatarias por cuanto sus cuotas de amortización de la deuda son más bajas que el valor de los alquileres, lo que conlleva un mayor remanente de los ingresos y los gastos. Otra situación a considerar es el traslado que el propietario de vivienda hace del gravamen de valorización sobre el canon de arrendamiento, lo que incrementa el costo de la vivienda en alquiler. Todo lo anterior señala que las familias no propietarias de vivienda deben asumir mayores costos fijos de vivienda y destinar un mayor porcentaje de su ingreso mensual para fijar su residencia en la zona.

La diferencia entre el valor de la cuota de amortización y el canon de arrendamiento indica, también, que los propietarios no residentes en la zona están no solo recuperando la inversión, sino, además, disfrutando de una utilidad al tiempo que se valoriza su propiedad, lo que lleva a considerar la posibilidad de estudiar un tratamiento especial a este tipo de contribuyentes. La propuesta intentaría establecer una clasificación de propietario de acuerdo al número de predios y si reside o no en la zona.

La oferta de vivienda en alquiler reportada en la zona fue del 41%; el 59% restante se distribuye en: vivienda nueva el 13%; y en vivienda usada el 46%. Si nos atenemos a los datos anteriores, puede apreciarse que el porcentaje de familias arrendatarias residentes en la zona es significativa; razón de más para tener en cuenta la propuesta arriba enunciada. Sin embargo es conveniente señalar que la oferta y demanda de vivienda en alquiler también esta condicionada por variables macroeconómicas y urbanas que inciden en la rotación y tiempo de contratación efectiva en el mercado de propiedad raíz . Es claro que los periodos

de auge y recesión económica incentivan o contraen la demanda de vivienda en alquiler, su precio y la capacidad de pago de los arrendatarios.

**TABLA 48**  
**DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDA NUEVA, USADA Y EN ALQUILER**  
**POR ESTRATOS SOCIOECONOMICOS**

	TOTAL	%
ESTRATO 6	254	34
ESTRATO 5	216	30
ESTRATO 4	193	27
ESTRATO 3	40	5
SIN ESTRATO	24	4 (NO FUE POSIBLE SU IDENTIFICACIÓN)
TOTAL	727	100

Fuente: Centro de Estudios de Opinión - Universidad de Antioquia. - Junio 15 a Julio 30 de 1996

La mayor oferta de vivienda se presenta en los estratos 5 y 6; y en un porcentaje muy reducido para el estrato 3. La consolidación de esta tendencia edificadora de vivienda implica un reforzamiento de la segregación socio - espacial de la ciudad.

#### **7.4. DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDA NUEVA Y EN ALQUILER, POR COMUNA Y BARRIO**

Antes de presentar la información es preciso anotar que el ejercicio de registro en prensa no pretendió cuantificar la oferta real del número de viviendas ofrecidas en la zona por cuanto no se acudió a consultar las licencias provisionales y definitivas de construcción otorgadas por la oficina de Planeación Metropolitana. En este sentido la información obtenida tiene restricción; también hay que considerar que el registro fue punto limitado a un periodo de tiempo (15 de junio a 30 de julio de 1996). (Ver anexo).

En la Comuna 9, los barrios con mayor oferta de vivienda son: Buenos Aires y El Salvador con el 38% y el 29% respectivamente.

En la Comuna 10, los barrios con mayor oferta de vivienda son: Boston, 36%; La Asomadera Nro. 1, 30%; y San Diego, 24%.

En la Comuna 14, los barrios con mayor oferta de vivienda son: El Poblado, 48%; El Diamante Nro. 2, 8%; La Florida, 7%; San Lucas, 6%; Castropol, 6%; y El Tesoro, 5%. Llama la atención el porcentaje tan significativo que alcanza el barrio El Poblado con respecto a los demás. Por su antigüedad y su conformación urbanística, este barrio concentra, además, la mayor oferta de comercio y servicios de la comuna.

## 7.5. LOS USOS NO RESIDENCIALES.

El total de registros contabilizados fueron 76, representando solo el 9% del total de usos (residenciales y no residenciales) de la zona. La Comuna 14, reportó el mayor porcentaje, 65%, le sigue la Comuna 10 con el 24%, y luego la Comuna 9 con el 11%.

Según tipología de uso, las oficinas y los locales son los más afectados con un 45% y 34%, respectivamente. Resalta el dato de los lotes, con solo 5 registros, o sea el 9% de la oferta no residencial.

El bajo número de predios no residenciales guarda proporción con el total del área de industria, comercio y servicios de la zona de citación, de 1.131 Hectáreas, la industria participa con 18.20 Hectáreas, el comercio con 43.19 Hectáreas y los servicios con 88.35 Hectárea. El subtotal es de 149.74 Hectáreas, lo que representa el 14% del área total.

**TABLA 49**  
**USOS NO RESIDENCIALES SEGUN PROMEDIO DE METROS CUADRADOS, POR TIPOLOGÍA Y COMUNA.**

TIPOLOGÍA	COMUNA 9 MEDIA METROS <sup>2</sup>	COMUNA 10 MEDIA METROS <sup>2</sup>	COMUNA 14 MEDIA METROS <sup>2</sup>
LOCAL	140	195	139
OFICINA		42	87
BODEGA		692	290



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

LOTE	132	420	4.537
------	-----	-----	-------

Fuente: Centro de Estudios de Opinión. - Universidad de Antioquia - Junio 15 a Julio 30 de 1996

Los promedios de área por metro cuadrado guardan relación con la tipología de uso y las actividades productivas que en el se desarrollan. No necesariamente una mayor área implica una mayor renta del suelo; por ejemplo: un local comercial puede generar un mayor volumen de ventas que una bodega.

**TABLA 50**  
**PRECIO DE ALQUILER DE LOS USOS NO RESIDENCIALES**  
**POR TIPOLOGÍA Y COMUNA\*.**

TIPOLOGÍA	COMUNA 9 MEDIA \$	COMUNA 10 MEDIA \$	COMUNA 14 MEDIA \$
LOCAL	1.350.000	1.404.285	975.294
OFICINA		517.500	842.692
BODEGA		2.275.000	
LOTE	17.000.000		565.000.000
PARQUEADERO	45.000		

\* Con excepción de los lotes, no se registro información del precio de venta de los usos no residenciales.

Fuente: Centro de Estudios de Opinión. - Universidad de Antioquia Junio 15 a Julio 30 de1996

Por causa del bajo número de registros reportados de los usos no residenciales en la zona, la información relativa al área y a los cánones de arrendamiento deben considerarse como ilustrativas y no como base de generalización del comportamiento en la zona.

## 7.6. SÍNTESIS DE LA OFERTA INMOBILIARIA

- El uso residencial construye la mayor oferta de vivienda nueva, usada y en alquiler. El uso no residencial tiene una oferta reducida.
- La Comuna 14 es la que presenta una mayor dinámica en la oferta de vivienda nueva, usada y en alquiler, representa el 71%, siguiendo la Comuna 9 con el 15%, y la Comuna 10 con el 14%.
- La vivienda en alquiler agrupa el 41% de la oferta, la vivienda usada el 46% y la vivienda nueva el 13%.
- Los estratos 5 y 6 constituyen el 65% de la oferta de vivienda nueva, usada y en alquiler de la zona.
- Se constata una relación directa entre el área privada de la vivienda, el estrato socio - económico y los ingresos familiares mensuales. A mayor estrato mayor área privada disponible.
- El área privada de la vivienda usada es mayor entre un 20% y un 30% al área privada ofrecida en la vivienda nueva. A mayor antigüedad de la vivienda, mayor área privada disponible.
- Según el tipo de vivienda, es mayor la oferta de apartamentos que la de casa, en todas las comunas y estratos, la relación de la oferta es de 3 apartamentos por una casa.



- Las casas ofertadas tienen una mayor área privada promedio así como un mayor precio, en alquiler y para la venta, que los apartamentos.
- Con excepción de los datos de la vivienda nueva, los coeficientes de variación y las desviaciones típicas indican una alta homogeneidad y consistencia de la información primaria.
- Las familias propietarias residentes en la zona perciben un ingreso familiar mensual promedio más alto que las familias arrendatarias residentes, las cuales deben destinar un porcentaje mayor del ingreso para pagar arriendo.
- Las cuotas de amortización que pagan las familias propietarias residentes equivale a un 36%, promedio, de lo que pagan las familias arrendatarias, lo que influye en un mayor remanente del ingreso menos el gasto en las familias propietarias y por ende una mejor capacidad socioeconómica.
- La oferta de vivienda nueva del estrato 3 es muy baja, lo mismo que la de vivienda usada y en alquiler.
- Por comunas, la oferta de vivienda nueva, usada y en alquiler se concentra en pocos barrios. No hay una distribución uniforme por barrios.
- Las diferencias observadas en los rangos mínimos, medios y máximos del área privada y de los precios de venta y alquiler se explican por la variedad de tamaño y tipología de la vivienda (aparta estudio, standard, penthouse, casa unifamiliar, etc..).



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

- Debido al predominio del uso residencial en la zona, los usos no residenciales solo representan el 9% del total reportado.
- El mercado de la propiedad inmobiliaria en la zona presenta diferencias de precio entre la vivienda nueva y la usada. Esta última se ofrece por precios inferiores a la vivienda nueva.
- Para determinar con mayor precisión la real capacidad de pago del uso residencial debería establecerse una clasificación de los propietarios con relación a su residencia en las zonas de citación y al número de propiedades que tienen en la zona y fuera de ella. Esta clasificación permitiría al INVAL establecer criterios en los casos de reconsideración del gravamen o ampliación del plazo.

## **8. ANALISIS SOCIOECONOMICO DE LA ZONA DE INFLUENCIA.**

El impacto de la construcción de la Transversal Intermedia en el Municipio de Medellín se evaluó en términos socioeconómicos. Para esto se hizo lo siguiente:

- Un análisis socioeconómico de los propietarios de residencias y de los propietarios de otros usos del suelos ubicados en la zona de influencia de la obra, con el objetivo de determinar su capacidad de pago.
- Un análisis del comportamiento de las principales actividades económicas que se desarrollan a nivel local, con el objetivo de contextualizar la situación socioeconómica de los propietarios ubicados en la zona de influencia con relación al comportamiento general de la economía.
- Una descripción de los impactos potenciales a nivel económico que genera la construcción de esta obra en los espacios más próximos que tiene, como son la Economía urbana de Medellín, la Economía urbana de la zona de mayor influencia y la Economía urbana del Area Metropolitana.

El desarrollo de los tres puntos anteriores se hizo con base en la suposición de los tres escenarios que a nivel económico es posible que se presenten. Estos escenarios son los siguientes:

ESCENARIO OPTIMISTA	ESCENARIO INERCIAL	ESCENARIO PESIMISTA
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Se caracteriza porque hacia el corto y mediano plazo se supone que aumentarán los niveles de crecimiento de la economía local con relación a la situación actual.</li> <li>* Bajo este escenario, las buenas condiciones económicas implicarían a nivel departamental un crecimiento económico anual superior al 3.5 %.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* En este escenario se supone que el comportamiento a corto y mediano plazo de la economía local continuará de acuerdo a los parámetros actuales.</li> <li>* El escenario inercial corresponde al comportamiento económico actual, en el cual se estima un crecimiento económico regional entre el 3.0 y el 3.5 % anual.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La principal característica del escenario pesimista radica en que hacia el corto y mediano plazo se prevé que la economía local se desenvolverá en una forma insatisfactoria con relación al estado actual.</li> <li>* Este escenario correspondería a una situación en la que el crecimiento económico en el orden regional fuera menor al 3.0 % anual.</li> </ul>

### 8.1. ANALISIS SOCIOECONOMICO DE LOS PROPIETARIOS DE SUELOS UBICADOS EN LA ZONA DE INFLUENCIA.

En la zona de influencia de la Transversal Intermedia existen 34.642 usos residenciales, 5.026 usos no residenciales y 964 lotes. Los propietarios de los distintos usos del suelo y lotes tienen características socioeconómicas muy diferentes, situación que exigió realizar una clasificación distinta según cada uso del suelo.

Para el caso específico de los usos residenciales, se decidió, como señalamos en el Capítulo 6, hacer una clasificación socioeconómica, que desbordara los amplios marcos tradicionales de la estratificación establecida tanto por Planeación Metropolitana, como por las Empresas Públicas de Medellín, y que por lo tanto respondiera a sus características propias, la cual es:

CLASIFICACION SOCIOECONOMICA DE LOS USOS RESIDENCIALES	CARACTERIZACION
<b>01</b>	Corresponde a los usos residenciales del estrato socioeconómico 1 y 2.
<b>02</b>	Corresponde a los usos residenciales del estrato socioeconómico 3, ubicados en El Poblado.
<b>03</b>	Corresponde a los restantes usos residenciales del estrato socioeconómico 3.
<b>04</b>	Corresponde a los usos residenciales del estrato socioeconómico 4, localizados en: Caycedo, Buenos Aires, La Milagrosa, El Salvador, Barrio Colón, Las Palmas, Bomboná # 1, Boston, La Candelaria y San Diego.
<b>05</b>	Corresponde a los usos residenciales del estrato socioeconómico 4, localizados en: La Asomadera # 1 (unidades residenciales), San Diego (Ciudadela San Diego y otras urbanizaciones), Castropol y El Poblado.
<b>06</b>	Corresponde a los usos residenciales del estrato socioeconómico 5, localizados en San Diego, y a todas las unidades residenciales de El Poblado con áreas inferiores a 120 metros cuadrados.

<b>07</b>	Corresponde a los usos residenciales de los estratos socioeconómico 5 y 6, localizados en la zona de El poblado (13 barrios), ubicados en unidades residenciales de apartamentos y con áreas superiores a 120 metros cuadrados.
<b>08</b>	Corresponde a los usos residenciales del estrato socioeconómico 6, localizados en la zona de El poblado (13 barrios), con la siguiente tipología: unidades residenciales de casas unifamiliares, viviendas unifamiliares independientes, condominios y casas fincas.

Los criterios que se tuvieron en cuenta para realizar la anterior clasificación fueron los siguientes:

<b>CLASIFICACION SOCIOECONOMICA DE LOS USOS RESIDENCIALES</b>	<b>CRITERIOS</b>
01	El estudio socioeconómico reveló que su capacidad de pago es nula o muy baja. El área que ocupa este estrato con relación a la zona de influencia de la obra es, además, muy baja. Sus condiciones socio - espaciales son precarias y las externalidades que tienen son pocas.
02	El comportamiento socioeconómico del estrato 3 en la zona de influencia es homogéneo, excepto las viviendas ubicadas en la zona de El Poblado.
03	El comportamiento socioeconómico de los restantes propietarios pertenecientes al estrato 3 es homogéneo.
04	Su clasificación se hizo con base en los siguientes criterios: tipología y antigüedad de la vivienda, localización, entorno, capacidad de pago y beneficio directo del proyecto.
05	Su clasificación se hizo con base en los criterios de tipología y antigüedad de la vivienda, localización, entorno, capacidad de pago y beneficio directo del proyecto.
06	Se tuvo en cuenta el área de la vivienda, la tipología, la capacidad de pago, la ubicación y la localización con respecto al proyecto.
07	Los criterios que se tienen en cuenta en esta clasificación son el área de la vivienda, la tipología, la capacidad de pago, la ubicación y la localización con relación a la obra.
08	Los criterios que se tienen en cuenta en esta clasificación son el área de la vivienda, la tipología, la capacidad de pago, la ubicación y la localización con relación a la obra.



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

Con relación a los usos no residenciales se realizó una clasificación de predios que tuviera en cuenta la ubicación de los usos en las distintas comunas y la tipología que se pudiese presentar al interior de cada uso. Se desagregaron, además, los usos que tienen más de un predio ocupado, y los locales desocupados, los cuales se clasificaron en el sector comercial. La clasificación resultante es la siguiente:

[ceo@catios.udea.edu.co](mailto:ceo@catios.udea.edu.co)

<http://ceo.udea.edu.co>

Ciudad Universitaria Bloque 9-252 Telefax: 2105775





UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

<b>CLASIFICACION SOCIOECONOMICA DE LOS USOS NO RESIDENCIALES</b>		
<b>COMUNA 9</b>	<b>COMUNA 10</b>	<b>COMUNA 14</b>

[ceo@catios.udea.edu.co](mailto:ceo@catios.udea.edu.co)

<http://ceo.udea.edu.co>

Ciudad Universitaria Bloque 9-252 Telefax: 2105775

<p><b>1) Uso industrial:</b> a) Microempresa. b) Pequeña industria. c) Mediana industria. d) Gran industria.</p> <p><b>2) Uso comercial:</b> a) Comercio al por menor. b) Comercio al por mayor. c) Centros comerciales.</p> <p><b>3) Uso de servicios.</b> a) Hoteles y moteles. b) Establec. financieros y seguros. c) Clubes sociales. d) Servicios de construcción e) Cafetería, bares y heladerías. f) Restaurantes y discotecas. g) Servicios de transporte. h) Otros servicios.</p> <p><b>4) Uso institucional.</b></p> <p><b>5) Lotes:</b> a) Menores de 3.000 metros cuadrados. b) Entre 3.001 y 10.000. c) Entre 10.001 y 20.000. d) Entre 20.001 y 50.000. e) Mayores de 50.000 metros cuadrados.</p>	<p>1) Uso industrial: a) Microempresa. b) Pequeña industria. c) Mediana industria. d) Gran industria.</p> <p>2) Uso comercial: a) Comercio al por menor. b) Comercio al por mayor. c) Centros comerciales.</p> <p>3) Uso de servicios. a) Hoteles y moteles. b) Establec. financieros y seguros. c) Clubes sociales. d) Servicios de construcción e) Cafetería, bares y heladerías. f) Restaurantes y discotecas. g) Servicios de transporte. h) Otros servicios.</p> <p>4) Uso institucional.</p> <p>5) Lotes: a) Menores de 3.000 metros cuadrados. b) Entre 3.001 y 10.000. c) Entre 10.001 y 20.000. d) Entre 20.001 y 50.000. e) Mayores de 50.000 metros cuadrados</p>	<p>1) Uso industrial: a) Microempresa. b) Pequeña industria. c) Mediana industria. d) Gran industria.</p> <p>2) Uso comercial: a) Comercio al por menor. b) Comercio al por mayor. c) Centros comerciales.</p> <p>3) Uso de servicios. a) Hoteles y moteles. b) Establec. financieros y seguros. c) Clubes sociales. d) Servicios de construcción e) Cafetería, bares y heladerías. f) Restaurantes y discotecas. g) Servicios de transporte. h) Otros servicios.</p> <p>4) Uso institucional.</p> <p>5) Lotes: a) Menores de 3.000 metros cuadrados. b) Entre 3.001 y 10.000. c) Entre 10.001 y 20.000. d) Entre 20.001 y 50.000. e) Mayores de 50.000 metros cuadrados</p>
--	--	--

### **8.1.1. CARACTERIZACION SOCIOECONOMICA DE LOS PROPIETARIOS DE USOS DEL SUELO RESIDENCIALES**

En primer lugar, se hace una caracterización de los suelos residenciales en cuanto a tipología de las viviendas, forma de adquisición y existencia de deuda sobre las mismas, entre otros aspectos. Posteriormente, se realiza la caracterización socioeconómica, para lo cual se tuvieron en cuenta aspectos directamente relacionados con los propietarios de los suelos, tales como sus niveles de ingresos y egresos, entre otros. Los análisis se hicieron con base en los resultados del muestreo residencial efectuado en la zona de influencia.

#### **8.1.1.1. CARACTERIZACION DE LOS SUELOS RESIDENCIALES UBICADOS EN LA ZONA DE INFLUENCIA Y PERTENECIENTES A LOS ESTRATOS 3, 4, 5 Y 6.**

Para realizar el análisis sobre los predios ubicados en la zona de influencia de la Transversal Intermedia se hizo una caracterización de la tipología de vivienda existente. La zona está compuesta en un poco más de la mitad por viviendas de tipo multifamiliar. Las viviendas de tipo unifamiliar conforman el segundo tipo de vivienda en importancia, mientras que la participación de las viviendas de tipología bifamiliar y trifamiliar es minoritaria (Ver Tabla 51).

**TABLA 51**

**TIPO Y NUMERO DE VIVIENDAS**

TIPO	ESTRATO 3		ESTRATO 4		ESTRATO 5		ESTRATO 6		TOTAL	
	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART
<b>UNIFAMILIAR</b>	102	0,79	46	0,43	2	0,02	13	0,10	163	0,35
<b>BIFAMILIAR</b>	21	0,16	9	0,08	0	0	0	0	30	0,06
<b>TRIFAMILIAR</b>	4	0,03	4	0,04	0	0	2	0,01	10	0,02
<b>MULTIFAMILIAR</b>	2	0,02	48	0,45	96	0,98	119	0,89	265	0,57
<b>TOTAL</b>	129	1	107	1	98	1	134	1	468	1

FUENTE : MUESTREO DE USOS RESIDENCIALES  
CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
FECHA : JULIO DE 1996

En cuanto al **tiempo de tenencia** de la vivienda en la zona de influencia se observa una tendencia marcada, en el sentido de que las viviendas ubicadas en los estratos socioeconómicos más bajos en su mayoría fueron adquiridas o están en tenencia hace mayor tiempo que las viviendas situadas en los estratos más altos. Lo anterior da cuenta de que las viviendas localizadas en los estratos socioeconómicos más bajos fueron construidas hace mayor número de años y tienen un nivel mayor de depreciación, mientras que las de los estratos superiores, por lo general, han sido construidas más recientemente (Ver Tabla 52).

<b>TABLA 52</b>										
<b>TIEMPO DE TENENCIA DE LA VIVIENDA</b>										
<b>NUMERO DE VIVIENDAS</b>										
TIEMPO EN AÑOS	ESTRATO 3		ESTRATO 4		ESTRATO 5		ESTRATO 6		TOTAL	
	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART
<b>0-5</b>	36	0,28	25	0,23	62	0,63	64	0,48	187	0,40
<b>6-10</b>	12	0,09	28	0,26	28	0,29	54	0,40	122	0,26

<b>11-15</b>	13	0,10	16	0,15	7	0,07	14	0,10	50	0,11
<b>MÁS DE 16</b>	68	0,53	38	0,36	1	0,01	2	0,01	109	0,23
<b>TOTAL</b>	129	1	107	1	98	1	134	1	468	1

FUENTE : MUESTREO DE USOS RESIDENCIALES  
CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
FECHA : JULIO DE 1996

Al analizar la **destinación de la vivienda**, se encuentra que la mayor parte de los predios residenciales ubicados en la zona de influencia son utilizados únicamente para vivienda. Sin embargo, en los estratos inferiores se observa la existencia de algunos usos residenciales combinados con actividades de comercio y servicios principalmente. (Ver Tabla 53).

**TABLA 53**

<b>DESTINACION DE LA VIVIENDA</b>										
<b>NUMERO DE VIVIENDAS</b>										
<b>DESTINACION</b>	<b>ESTRATO 3</b>		<b>ESTRATO 4</b>		<b>ESTRATO 5</b>		<b>ESTRATO 6</b>		<b>TOTAL</b>	
	<b>Nº</b>	<b>PART</b>	<b>Nº</b>	<b>PART</b>	<b>Nº</b>	<b>PART</b>	<b>Nº</b>	<b>PART</b>	<b>Nº</b>	<b>PART</b>
<b>VIVIENDA UNICAMENTE</b>	110	0,85	99	0,93	98	1,00	133	0,99	440	0,94
<b>VIVIENDA COMERCIO</b>	14	0,11	3	0,03	0	0	0	0	17	0,04
<b>VIVIENDA SERVICIOS</b>	4	0,03	5	0,05	0	0	1	0,01	10	0,02
<b>VIVIENDA INDUSTRIA</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>VIVIENDA OTRO</b>	1	0,01	0	0	0	0	0	0	1	0,00
<b>TOTAL</b>	129	1,00	107	1,00	98	1,00	134	1,00	468	1,00

FUENTE : MUESTREO DE USOS RESIDENCIALES  
 CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
 FECHA : JULIO DE 1996

La **forma de adquisición de la vivienda** en los distintos estratos fue en su mayoría mediante compra, situación que se evidencia en mayor proporción en la medida en que aumenta el estrato socioeconómico. La forma de adquisición mediante sucesión se presenta en los estratos más bajos, lo cual parece tener relación con el tiempo de tenencia de la vivienda, en el sentido de que estas residencias han sido propiedad familiar durante más de una generación (Ver Tabla 54).

**TABLA 54**

**FORMA DE ADQUISICION DE LA VIVIENDA**

**NUMERO DE VIVIENDAS**

FORMA	ESTRATO 3		ESTRATO 4		ESTRATO 5		ESTRATO 6		TOTAL	
	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART
<b>COMPRA</b>	102	0,79	86	0,80	95	0,97	133	0,99	416	0,89
<b>SUCESION</b>	24	0,19	19	0,18	2	0,02	1	0,01	46	0,10
<b>POSESION</b>	1	0,01	0	0	0	0	0	0	1	0,00
<b>OTRO</b>	2	0,02	2	0,02	1	0,01	0	0	5	0,01
<b>TOTAL</b>	129	1,00	107	1,00	98	1,00	134	1,00	468	1,00

FUENTE : MUESTREO DE USOS RESIDENCIALES  
 CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
 FECHA : JULIO DE 1996

La situación descrita antes coincide con la caracterización que tienen las viviendas en cuanto a la **existencia o no de deuda financiera** sobre la misma. En los estratos más bajos, en los que como se planteó predomina la tenencia por mayor número de años y en los que la adquisición mediante sucesión adquiere importancia, la mayor parte de las viviendas no tienen en la actualidad deuda financiera. Por el contrario, en buena parte de las viviendas de estratos superiores, adquiridas más recientemente y en las cuales la compra se verifica en casi la totalidad de los casos, la presencia de deuda financiera sobre la propiedad es más usual (Ver Tabla 55).

**TABLA 55**

**DEUDA SOBRE LA PROPIEDAD**

**NUMERO DE VIVIENDAS**

DEUDA	ESTRATO 3		ESTRATO 4		ESTRATO 5		ESTRATO 6		TOTAL	
	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART
SI	28	0,22	20	0,19	52	0,53	59	0,44	159	0,34
NO	101	0,78	87	0,81	46	0,47	75	0,56	309	0,66
<b>TOTAL</b>	129	1,00	107	1,00	98	1,00	134	1,00	468	1,00

FUENTE : MUESTREO DE USOS RESIDENCIALES  
 CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
 FECHA : JULIO DE 1996

De las viviendas que tienen deuda financiera, la mayor parte reportan la **deuda en el sistema UPAC**. Sin embargo, en este sentido se observa una tendencia mediante la cual a medida que disminuye el estrato, la deuda en UPAC también disminuye, debido a que la deuda se adquiere en pesos corrientes (Ver Tabla 56).

**TABLA 56**

**TIPO DE DEUDA SOBRE LA PROPIEDAD**

**NUMERO DE VIVIENDAS**

DEUDA	ESTRATO 3		ESTRATO 4		ESTRATO 5		ESTRATO 6		TOTAL	
	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART
UPAC	12	0,43	17	0,85	49	0,83	54	0,92	132	0,83
OTRO	16	0,57	3	0,15	3	0,05	5	0,08	27	0,17
<b>TOTAL</b>	28	1,00	20	1,00	52	0,88	59	1,00	159	1,00



FUENTE : MUESTREO DE USOS RESIDENCIALES  
CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
FECHA : JULIO DE 1996

Las viviendas ubicadas en la zona de influencia de la Transversal Intermedia que reportan deuda en UPAC's la adquirieron, principalmente, con Corporaciones de Ahorro y Vivienda como CONAVI, COLMENA y GRANAHORRAR. No obstante, en el estrato socioeconómico 3 y 4 también adquiere importancia la deuda contraída con el B.C.H., de propiedad del Estado (Ver Tabla 57).

<b>TABLA 57</b>										
<b>DEUDA EN UPAC SOBRE LA PROPIEDAD</b>										
<b>NUMERO DE VIVIENDAS</b>										
<b>ENTIDAD FINANCIERA</b>	<b>ESTRATO 3</b>		<b>ESTRATO 4</b>		<b>ESTRATO 5</b>		<b>ESTRATO 6</b>		<b>TOTAL</b>	
	<b>Nº</b>	<b>PART</b>	<b>Nº</b>	<b>PART</b>	<b>Nº</b>	<b>PART</b>	<b>Nº</b>	<b>PART</b>	<b>Nº</b>	<b>PART</b>
<b>CONAVI</b>	8	0,67	8	0,47	30	0,61	29	0,54	75	0,73
<b>DAVIVIENDA</b>	1	0,08	3	0,18	4	0,08	2	0,04	10	0,10
<b>COLMENA</b>	0	0	1	0,06	3	0,06	9	0,17	13	0,13
<b>BCH</b>	2	0,17	3	0,18	0	0	0	0	5	0,05
<b>CONCASA</b>	1	0,08	1	0,06	5	0,10	3	0,06	10	0,10
<b>GRANAHORRAR</b>	0	0	1	0,06	5	0,10	5	0,09	11	0,11
<b>CORPAVI</b>	0	0	0	0	2	0,04	0	0	2	0,02
<b>BANCO GANADERO</b>	0	0	0	0	0	0	1	0,02	1	0,01
<b>LAS VILLAS</b>	0	0	0	0	0	0	4	0,07	4	0,04
<b>COLPATRIA</b>	0	0	0	0	0	0	1	0,02	1	0,01
<b>TOTAL</b>	12	1,00	17	1,00	49	1,00	54	1,00	103	1,00



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

FUENTE : MUESTREO DE USOS RESIDENCIALES  
CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
FECHA : JULIO DE 1996

Los resultados anteriores, en lo que respecta al tiempo de tenencia de la vivienda, como a la tipología de la deuda, tienen relación con la variable **tiempo para cancelar la deuda sobre la propiedad**. Entre las viviendas que actualmente tienen deuda financiera, los estratos 3 y 4 son los que presentan una participación mayoritaria de deuda para ser cancelada en el corto y mediano plazo. En cambio, los estratos 5 y 6 tienen en la actualidad deudas cuya cancelación se hará efectiva, para la mayoría, en el mediano y largo plazo. (Ver Tabla 58).

**TABLA 58**

**TIEMPO PARA CANCELAR LA DEUDA SOBRE LA PROPIEDAD**

**NUMERO DE VIVIENDAS**

AÑOS	ESTRATO 3		ESTRATO 4		ESTRATO 5		ESTRATO 6		TOTAL	
	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART
<b>1-5</b>	6	0,21	6	0,30	7	0,13	8	0,14	27	0,17
<b>6-10</b>	7	0,25	4	0,20	12	0,23	14	0,24	37	0,23
<b>11-15</b>	13	0,46	9	0,45	31	0,60	31	0,53	84	0,53
<b>16-20</b>	2	0,07	1	0,05	2	0,04	6	0,10	11	0,07
<b>MÁS DE 21</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	28	1,00	20	1,00	52	1,00	59	1,00	159	1,00

FUENTE : MUESTREO DE USOS RESIDENCIALES  
 CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
 FECHA : JULIO DE 1996

Con relación al **valor de la deuda** contraída para la compra de las viviendas ubicadas en la zona de influencia de la Transversal Intermedia, hay que destacar que la deuda en los estratos 5 y 6 es en su mayor parte menor a los veinte millones de pesos. Lo anterior puede explicarse por lo siguiente: a) La deuda fue contraída a comienzos de los años ochenta y ya ha sido cancelada en buena parte. b) Fue contraída entre 6 y 10 años. c) Una parte importante del valor de la vivienda fue cancelado de contado (Ver Tabla 59).

**TABLA 59**

**VALOR DE LA DEUDA ACTUAL SOBRE LA PROPIEDAD**

NUMERO DE VIVIENDAS										
VALOR EN PESOS	ESTRATO 3		ESTRATO 4		ESTRATO 5		ESTRATO6		TOTAL	
	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART
<b>MENOS DE 10.000.000</b>	19	0,68	9	0,45	16	0,31	22	0,37	66	0,42
<b>DE 10.000.001 A 20.000.000</b>	9	0,32	9	0,45	21	0,40	21	0,36	60	0,38
<b>DE 20.000.001 A 30.000.000</b>	0	0	0	0	12	0,23	11	0,19	23	0,14
<b>MÁS DE 30.000.001</b>	0	0	2	0,10	3	0,06	5	0,08	10	0,06
<b>TOTAL</b>	28	1,00	20	1,00	52	1,00	59	1,00	159	1,00

FUENTE : MUESTREO DE USOS RESIDENCIALES  
CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
FECHA : JULIO DE 1996

Con respecto al **avalúo catastral** de las propiedades, hay que decir que en el estrato 4 en la mayoría de los casos el avalúo es superior a los nueve millones de pesos e inferior a los cincuenta millones de pesos, en el 5 y en el 6 una proporción importante supera el valor de cincuenta millones de pesos. Contrariamente, en el estrato 3, la mayor parte de los avalúos catastrales se ubican en el rango de uno a veinticinco millones de pesos (Ver Tabla 60).

TABLA 60										
AVALUO CATASTRAL DE LA PROPIEDAD										
NUMERO DE VIVIENDAS										
AVALUO EN PESOS	ESTRATO 3		ESTRATO 4		ESTRATO 5		ESTRATO6		TOTAL	
	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART
<b>MENOS DE 1.000.000</b>	7	0,05	0	0	0	0	0	0	7	0,01
<b>DE 1.000.001 A 3.000.000</b>	26	0,20	0	0	0	0	0	0	26	0,06
<b>DE 3.000.001 A 6.000.000</b>	33	0,26	0	0	0	0	0	0	33	0,07
<b>DE 6.000.001 A 9.000.000</b>	27	0,21	6	0,06	0	0	0	0	33	0,07

<b>DE 9.000.001 A 15.000.000</b>	23	0,18	22	0,21	0	0	0	0	45	0,10
<b>DE 15.000.001 A 25.000.000</b>	11	0,09	49	0,46	18	0,18	8	0,06	86	0,18
<b>DE 25.000.001 A 50.000.000</b>	1	0,01	25	0,23	53	0,54	46	0,34	125	0,27
<b>MÁS DE 50.000.001</b>	1	0,01	5	0,05	27	0,28	80	0,60	113	0,24
<b>TOTAL</b>	129	1,00	107	1,00	98	1,00	134	1,00	468	1,00

FUENTE : MUESTREO DE USOS RESIDENCIALES  
 CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
 FECHA : JULIO DE 1996

El **valor comercial de las viviendas** ubicadas en la zona de influencia es muy heterogéneo. Se estima que en el estrato 3 la mayor parte de las viviendas tiene un valor comercial que no supera los \$ 30 millones. En el estrato 4 la mayor parte de las viviendas tienen un avalúo comercial que se sitúa entre los \$ 30 y los \$ 90 millones. En el estrato 5 la mayor parte de las viviendas tienen un valor comercial que fluctúa entre los \$ 40 y \$ 110 millones. Por último, en el estrato 6 la mayoría de las viviendas tiene un valor que oscila entre \$ 70 y \$ 170 millones (Ver Tabla 61)

**TABLA 61**

**ESTIMACION DEL VALOR COMERCIAL DE LA VIVIENDA**

**NUMERO DE VIVIENDAS**

VALOR COMERCIAL EN PESOS	ESTRATO 3		ESTRATO 4		ESTRATO 5		ESTRATO 6		TOTAL	
	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART
MENOS DE 5.000.000	7	0,08	0	0	0	0	0	0	7	0,02
DE 5.000.001 A 10.000.000	13	0,15	0	0	0	0	0	0	13	0,04
DE 10.000.001 A 15.000.000	15	0,17	1	0,02	0	0	0	0	16	0,05
DE 15.000.001 A 20.000.000	14	0,16	1	0,02	0	0	1	0,01	16	0,05
DE 20.000.001 A 30.000.000	21	0,24	3	0,05	0	0	0	0	24	0,07
DE 30.000.001 A 40.000.000	8	0,09	6	0,11	3	0,04	0	0	17	0,05
DE 40.000.001 A 50.000.000	2	0,02	14	0,25	7	0,09	1	0,01	24	0,07
DE 50.000.001 A 60.000.000	6	0,07	9	0,16	11	0,13	2	0,02	28	0,08
DE 60.000.001 A 70.000.000	1	0,01	9	0,16	21	0,26	4	0,04	35	0,11
DE 70.000.001 A 90.000.000	0	0	6	0,11	17	0,21	13	0,12	36	0,11
DE 90.000.001 A 110.000.000	0	0	4	0,07	12	0,15	18	0,17	34	0,10
DE 110.000.001 A 140.000.000	0	0	1	0,02	7	0,09	35	0,33	43	0,13
DE 140.000.001 A 170.000.000	0	0	2	0,04	2	0,02	18	0,17	22	0,07
DE 170.000.001 A 200.000.000	0	0	1	0,02	2	0,02	9	0,08	12	0,04
DE 200.000.001 A 250.000.000	0	0	0	0	0	0	4	0,04	4	0,01
DE 250.000.001 A 300.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MÁS DE 300.000.001	0	0	0	0	0	0	1	0,01	1	0,00
<b>TOTAL</b>	87	1,00	57	1,00	82	1,00	106	1,00	332	1,00

FUENTE : MUESTREO DE USOS RESIDENCIALES  
 CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
 FECHA : JULIO DE 1996

### 8.1.1.2. CARACTERIZACION SOCIOECONOMICA DE LOS PROPIETARIOS DE USOS RESIDENCIALES EN LA ZONA DE INFLUENCIA, PERTENECIENTES A LOS ESTRATOS 3, 4, 5 Y 6.

Además de la caracterización de los predios ubicados en los barrios de las Comunas 9, 10 y 14 que conforman la zona de influencia de la Transversal Intermedia, se realizó un análisis socioeconómico de sus propietarios.

En primer lugar, con respecto a la **actividad económica** (Ver Tabla 62) que ejercen estos propietarios, hay que decir que se presenta poca homogeneidad. En los estratos inferiores, el propietario ejerce principalmente la función de ama de casa. Otras características de los estratos 3 y 4 son las siguientes:

- En el estrato 3 es de gran importancia el propietario que es empleado no profesional, mientras que en el estrato 4 esta categoría pierde importancia y pasa a ser sustituida por el empleado profesional.
- Los dos estratos se asemejan en cuanto a la importancia que tiene la categoría del jubilado, y además en lo relacionado con la presencia de trabajadores independientes no profesionales.
- En general, parece que hay mayor calificación en el ejercicio de la actividad económica en el estrato 4 con relación al 3.

**TABLA 62**

**ACTIVIDAD DEL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA**

NUMERO DE VIVIENDAS										
ACTIVIDAD	ESTRATO 3		ESTRATO 4		ESTRATO 5		ESTRATO 6		TOTAL	
	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART
AMA DE CASA	37	0,29	29	0,27	8	0,08	18	0,13	92	0,20
COMERCIANTE/NEGOCIANTE	5	0,04	2	0,02	10	0,10	18	0,13	35	0,07
DESEMPLEADO(A)	3	0,02	2	0,02	0	0	1	0,01	6	0,01
EMPLEADO(A) NO PROFESIONAL	21	0,16	1	0,01	3	0,03	1	0,01	26	0,06
EMPLEADO(A) PROFESIONAL	5	0,04	17	0,16	35	0,36	39	0,29	96	0,21
ENFERMO(A) DISCAPACITADO	1	0,01	1	0,01	0	0	0	0	2	0,00
ESTUDIANTE	0	0	1	0,01	0	0	0	0	1	0,00
HOGAR (JUBILADO)	10	0,08	9	0,08	6	0,06	7	0,05	32	0,07
HOGAR (RENTISTA)	7	0,05	7	0,07	4	0,04	8	0,06	26	0,06
JUBILADO	18	0,14	12	0,11	5	0,05	6	0,04	41	0,09
JUBILADO RENTISTA	7	0,05	6	0,06	6	0,06	6	0,04	25	0,05
RENTISTA	1	0,01	1	0,01	1	0,01	0	0	3	0,01
TRAB. INDEPENDIENTE NO PROFESIONAL	11	0,09	9	0,08	3	0,03	3	0,02	6	0,06
TRAB. INDEPENDIENTE PROFESIONAL	2	0,02	8	0,07	17	0,17	27	0,20	54	0,12
TRAB. INDEPENDIENTE RETIRADO	1	0,01	2	0,02	0	0	0	0	3	0,01
<b>TOTAL</b>	<b>129</b>	<b>1,00</b>	<b>107</b>	<b>1,00</b>	<b>98</b>	<b>1,00</b>	<b>134</b>	<b>1,00</b>	<b>468</b>	<b>1,00</b>

FUENTE : MUESTREO DE USOS RESIDENCIALES  
 CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
 FECHA : JULIO DE 1996



En lo que respecta a los estratos 5 y 6 se observa lo siguiente:

- La proporción de amas de casa propietarias de la vivienda se reduce.
- La categoría de comerciante y/o negociante se incrementa considerablemente.
- El empleado profesional se incrementa con relación a los estratos 3 y 4, aunque la proporción disminuye en el estrato 6 con respecto al 5.
- La proporción de trabajadores independientes profesionales que son propietarios de vivienda asciende.
- En general, se observa mayor grado de profesionales en estos estratos con respecto a los estratos 3 y 4, pero igualmente, se percibe la existencia de propietarios dedicados al comercio y/o los negocios, principalmente en el estrato 6.

La **edad de los propietarios** (Ver Tabla 63) de vivienda revela cuestiones importantes en el siguiente sentido:

- Los estratos 3 y 4 son los que concentran propietarios con mayores edades.
- El estrato 6 revela propietarios de mayor edad con relación al estrato 5.



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

- En los estratos 3 y 4 se concentran propietarios con niveles de calificación menores y los jubilados tienen una participación apreciable.
- En los estratos 5 y 6 las edades de los propietarios son menores y el grado de calificación para ejercer la actividad económica es mayor.

[ceo@catios.udea.edu.co](mailto:ceo@catios.udea.edu.co)

<http://ceo.udea.edu.co>

Ciudad Universitaria Bloque 9-252 Telefax: 2105775

TABLA 63										
EDAD DEL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA										
NUMERO DE VIVIENDAS										
EDAD EN AÑOS	ESTRATO 3		ESTRATO 4		ESTRATO 5		ESTRATO 6		TOTAL	
	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART
<b>MENOS DE 30</b>	3	0,02	0	0	3	0,03	6	0,04	12	0,03
<b>ENTRE 31 Y 40</b>	20	0,16	16	0,15	34	0,35	34	0,25	104	0,22
<b>ENTRE 41 Y 50</b>	24	0,19	14	0,13	29	0,30	26	0,19	93	0,20
<b>ENTRE 51 Y 60</b>	32	0,25	20	0,19	13	0,13	34	0,25	99	0,21
<b>MÁS DE 61</b>	50	0,39	57	0,53	19	0,19	34	0,25	160	0,34
<b>TOTAL</b>	129	1,00	107	1,00	98	1,00	134	1,00	468	1,00

FUENTE : MUESTREO DE USOS RESIDENCIALES  
 CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
 FECHA : JULIO DE 1996

En lo que respecta a la **composición familiar**, en los estratos 3 y 4 se evidencia mayor número de personas familiares del propietario que conviven en la residencia. Particularmente, las personas familiares distintas a los hijos y cónyuges habitan con mayor frecuencia estos hogares, en relación a lo que sucede en los estratos socioeconómicos 5 y 6. En el estrato 3 viven en promedio, en cada vivienda, más de cuatro personas, mientras que en los restantes estratos el promedio se encuentra entre 3 y 4 personas (Ver Tabla 64).

TABLA 64										
COMPOSICION FAMILIAR										
NUMERO PROMEDIO DE PERSONAS DEL GRUPO FAMILIAR										
PARENTESCO	ESTRATO 3		ESTRATO 4		ESTRATO 5		ESTRATO 6		TOTAL	
	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART

<b>PROPIETARIO</b>	1,0000	0,24	1,0000	0,25	1,0000	0,29	1,0000	0,28	1,0000	0,26
<b>CONYUGE</b>	0,6124	0,14	0,5327	0,14	0,7449	0,22	0,8060	0,23	0,6774	0,18
<b>HIJOS</b>	1,6899	0,40	1,4860	0,38	1,4082	0,41	1,5373	0,43	1,5406	0,41
<b>OTROS FAMILIARES</b>	0,9302	0,22	0,9159	0,23	0,2449	0,07	0,2090	0,06	0,5769	0,15
<b>PROMEDIO DE PERSONAS</b>	4,2326	1,00	3,9346	1,00	3,3980	1,00	3,5522	1,00	3,7949	1,00

FUENTE : MUESTREO DE USOS RESIDENCIALES  
 CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
 FECHA : JULIO DE 1996

La composición de los **gastos familiares** por vivienda en los estratos socioeconómicos en estudio se caracteriza por lo siguiente:

- La composición porcentual de gastos de todos los estratos es similar entre sí, con excepción de los ítems de alimentos y vivienda.
- En la medida en que hay una más alta posición socioeconómica las familias gastan menos en alimentación y más en vivienda.
- En educación y esparcimiento los estratos superiores dedican un mayor presupuesto, a la vez que a salud y educación destinan proporcionalmente menos.

Es bueno anotar, además, que la destinación mayor que hacen los estratos superiores para el gasto en educación y esparcimiento está denotando una posibilidad de elección al respecto, situación que se hace más difícil en los estratos bajos, los cuales deben dedicar su presupuesto a otros bienes de la canasta familiar(Ver Tabla 65).

**TABLA 65**

**COMPOSICION PROMEDIO DE LOS GASTOS FAMILIARES POR VIVIENDA EN PESOS**

BIENES Y SERVICIOS	ESTRATO 3		ESTRATO 4		ESTRATO 5		ESTRATO 6		TOTAL	
	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART
ALIMENTOS	224.893	0,42	367.944	0,35	373.827	0,22	483.731	0,22	1.450.395	0,26
VIVIENDA	104.211	0,20	250.979	0,24	582.124	0,35	766.078	0,35	1.703.392	0,31
VESTUARIO	38.781	0,07	85.433	0,08	129.214	0,08	155.181	0,07	408.609	0,07
SALUD Y ASEO PERSONAL	45.843	0,09	90.008	0,09	122.986	0,07	164.270	0,07	423.108	0,08
EDUCACION Y ESPARCIMIENTO	52.350	0,10	135.179	0,13	248.986	0,15	317.429	0,14	753.945	0,14
TRANSPORTE	58.402	0,11	112.819	0,11	185.318	0,11	245.987	0,11	602.525	0,11
OTROS GASTOS	7.411	0,01	13.567	0,01	40.119	0,02	71.321	0,03	132.418	0,02
PROMEDIO TOTAL	531.889	1,00	1.055.929	1,00	1.682.575	1,00	2.203.998	1,00	5.474.391	1,00

FUENTE : MUESTREO DE USOS RESIDENCIALES  
CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
FECHA : JULIO DE 1996

Específicamente con relación a los gastos que tienen las familias en el ítem de vivienda, hay que anotar que existen grandes diferencias entre uno y otro estrato socioeconómico. Las principales características son las siguientes:

- A medida en que se analiza el gasto en estratos más altos, se evidencia una menor destinación al rubro de servicios públicos.
- Los gastos en impuesto predial, administración y servicio doméstico crecen en la medida en que aumenta el estrato.
- Los estratos más bajos destinan más a otros gastos en vivienda que los estratos superiores (Ver Tabla 66).

La información sobre los estratos socioeconómicos revela lo siguiente en cuestión de número de sueldos que reciben las familias:

1) Los estratos superiores reciben más frecuentemente un solo sueldo . 2) Por el contrario, comparativamente con los estratos altos, en los estratos bajos es más común la percepción de dos o más sueldos (Ver Tabla 67).

Al analizar los **ingresos familiares** hay que tener en cuenta que estos están conformados no sólo por sueldos, ya que las familias también perciben rentas de distintos tipos. Al respecto hay que destacar: 1) En los estratos bajos existe una mayor proporción de familias que obtienen sólo sueldos. 2) En los estratos superiores es más frecuente la existencia de familias cuyos ingresos están compuestos por rentas o negocios (Ver Tablas 68 y 69).

**TABLA 66**

**PROMEDIO DE GASTOS FAMILIARES POR VIVIENDA  
EN EL RUBRO DE VIVIENDA EN PESOS**

GASTOS VIVIENDA	EN	ESTRATO 3		ESTRATO 4		ESTRATO 5		ESTRATO 6		TOTAL	
		Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART
SERVICIOS PUBLICOS		44.112	0,42	84.859	0,34	117.347	0,20	165.576	0,22	411.893	0,24
CUOTA DE AMORTIZACION		22.691	0,22	39.491	0,16	166.631	0,29	159.562	0,21	388.375	0,23
IMPUESTO PREDIAL		5.930	0,06	20.008	0,08	43.110	0,07	73.270	0,10	142.317	0,08
ADMINISTRACION	0	0	0	26.427	0,11	102.744	0,18	152.638	0,20	281.809	0,17
SERVICIO DOMESTICO		3.248	0,03	28.925	0,12	80.949	0,14	121.061	0,16	234.183	0,14
OTROS		28.230	0,27	51.269	0,20	71.344	0,12	93.972	0,12	244.814	0,14
<b>PROMEDIO TOTAL</b>		104.211	1,00	250.979	1,00	582.124	1,00	766.078	1,00	1.703.392	1,00

FUENTE : MUESTREO DE USOS RESIDENCIALES  
CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
FECHA : JULIO DE 1996

**TABLA 67**

**NUMERO DE SUELDOS POR VIVIENDA**

NUMERO DE SUELDOS	ESTRATO 3		ESTRATO 4		ESTRATO 5		ESTRATO 6		TOTAL	
	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART
<b>1</b>	57	0,54	47	0,53	54	0,77	55	0,68	213	0,62
<b>2</b>	34	0,32	31	0,35	15	0,21	21	0,26	101	0,29
<b>3</b>	12	0,11	7	0,08	0	0	4	0,05	23	0,07



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
 FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
 CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

<b>4</b>	2	0,02	2	0,02	1	0,01	1	0,01	6	0,02
<b>5</b>	1	0,01	1	0,01	0	0	0	0	2	0,01
<b>TOTAL</b>	106	1,00	88	1,00	70	1,00	81	1,00	345	1,00

FUENTE : MUESTREO DE USOS RESIDENCIALES  
 CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
 FECHA : JULIO DE 1996



TABLA 68										
ORIGEN DE LOS INGRESOS FAMILIARES POR VIVIENDA										
NUMERO DE VIVIENDAS										
TIPO	ESTRATO 3		ESTRATO 4		ESTRATO 5		ESTRATO 6		TOTAL	
	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART
SOLO SUELDOS	53	0,41	36	0,34	32	0,33	27	0,20	148	0,32
SOLO RENTAS	5	0,04	8	0,07	12	0,12	16	0,12	41	0,09
DE TRABAJO	2	0,02	6	0,06	6	0,06	6	0,04	20	0,04
DE CAPITAL	1	0,01	2	0,02	1	0,01	3	0,02	7	0,01
ALQUILER	1	0,01	-	-	-	-	-	-	1	0,00
DE TRABAJO Y CAPITAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DE TRABAJO Y ALQUILER	1	0,01	-	-	3	0,03	4	0,03	8	0,02
DE CAPITAL Y ALQUILER	-	-	-	-	2	0,02	3	0,02	5	0,01
SOLO NEGOCIOS	4	0,03	2	0,02	6	0,06	9	0,07	21	0,04
SOLO OTROS INGRESOS	3	0,02	-	-	-	-	1	0,01	4	0,01
SOLO SUELDOS Y RENTAS	20	0,16	31	0,29	21	0,21	38	0,28	110	0,24
SOLO SUELDOS Y RENTAS DE TRABAJO	4	0,03	5	0,05	3	0,03	5	0,04	17	0,04
SOLO SUELDOS Y RENTAS DE CAPITAL	-	-	7	0,07	10	0,10	15	0,11	32	0,07
SOLO SUELDOS Y RENTAS DE ALQUILER	14	0,11	15	0,14	6	0,06	9	0,07	44	0,09
SOLO SUELDOS Y RENTAS DE TRABAJO Y ALQUILER	2	0,02	3	0,03	2	0,02	5	0,04	12	0,03
SOLO SUELDOS Y RENTAS DE CAPITAL Y ALQUILER	-	-	-	-	-	-	2	0,01	2	0,00
SOLO SUELDOS Y RENTAS DE TRABAJO Y CAPITAL	-	-	1	0,01	-	-	2	0,01	3	0,01
SOLO SUELDOS Y NEGOCIOS	8	0,06	5	0,05	11	0,11	5	0,04	29	0,06
SOLO NEGOCIOS Y RENTAS	4	0,03	3	0,03	6	0,06	18	0,13	31	0,07
SOLO NEGOCIOS Y RENTAS DE TRABAJO	1	0,01	1	0,01	5	0,05	4	0,03	11	0,02
SOLO NEGOCIOS Y RENTAS DE CAPITAL	-	-	1	0,01	-	-	5	0,04	6	0,01
SOLO NEGOCIOS Y RENTAS DE ALQUILER	3	0,02	-	-	1	0,01	5	0,04	9	0,02

SOLO NEGOCIOS Y RENTAS DE TRABAJO Y ALQUILER	-	-	1	0,01	-	-	2	0,01	3	0,01
SOLO NEGOCIOS Y RENTAS DE CAPITAL Y ALQUILER	-	-	-	-	-	-	2	0,01	2	0,00
SOLO NEGOCIOS Y RENTAS DE TRABAJO Y CAPITAL	-	-	-	-	-	-		-	-	-
OTRAS COMBINACIONES	32	0,25	22	0,21	10	0,10	20	0,15	84	0,18
<b>TOTAL</b>	129	1,00	107	1,39	98	1,00	134	1,00	468	1,00

FUENTE : MUESTREO DE USOS RESIDENCIALES  
 CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
 FECHA : JULIO DE 1996

TABLA 69										
OTROS INGRESOS FAMILIARES POR VIVIENDA										
NUMERO DE VIVIENDAS										
OTROS INGRESOS	ESTRATO 3		ESTRATO 4		ESTRATO 5		ESTRATO 6		TOTAL	
	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART
AYUDA DE LOS HIJOS Y/O FLIARES.	26	1,00	17	1,00	6	1,00	9	0,64	58	0,92
HERENCIA	0	0	0	0	0	0	5	0,36	5	0,08
<b>TOTAL</b>	26	1,00	17	1,00	6	1,00	14	1,00	63	1,00

FUENTE : MUESTREO DE USOS RESIDENCIALES  
 CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
 FECHA : JULIO DE 1996

El valor total de ingresos que perciben las familias en los distintos estratos revela que a medida que se incrementa el estrato existe un nivel superior de ingresos económicos (Ver Tabla 70).

Las familias encuestadas en la zona de influencia de la transversal intermedia, además de ser propietarias de la vivienda en la que residen, tienen **propiedad sobre otros bienes inmuebles**. Esta situación se verifica en mayor medida en los estratos 5 y 6 (Ver Tabla 71).

La localización de otras propiedades distintas de la vivienda está fundamentalmente en la zona de influencia de la Transversal Intermedia, en el caso de las familias del estrato 3 y 4. Contrariamente, en los estratos 5 y 6 la ubicación de otras propiedades está principalmente en otro municipio o en otra zona de la ciudad de Medellín (Ver Tabla 72).

En cuanto a la destinación de las otras propiedades, en el estrato 3 y 4 es más común que estén dedicadas a la vivienda y se encuentren ubicadas en la misma zona de influencia de la Transversal Intermedia. En los estratos 5 y 6 se observa la propiedad de viviendas pero ubicadas en otras zonas de la ciudad. Estos últimos estratos también tienen otro tipo de propiedades dedicadas al comercio, pero localizadas fundamentalmente en otra zona de la ciudad, al mismo tiempo que propiedades dedicadas al recreo fuera de Medellín (Ver Tablas 73, 74 y 75).

Para culminar el estudio de la situación socioeconómica de los propietarios de viviendas ubicadas en la zona de influencia de la Transversal Intermedia es de gran importancia analizar la variable económica ingreso menos gasto, ya que esta determina en muy buena parte la capacidad de pago de las familias.

<b>TABLA 70</b>										
<b>INGRESOS FAMILIAR POR VIVIENDA</b>										
<b>NUMERO DE VIVIENDAS</b>										
<b>INGRESO EN PESOS</b>	<b>ESTRATO 3</b>		<b>ESTRATO 4</b>		<b>ESTRATO 5</b>		<b>ESTRATO 6</b>		<b>TOTAL</b>	
	<b>Nº</b>	<b>PART</b>	<b>Nº</b>	<b>PART</b>	<b>Nº</b>	<b>PART</b>	<b>Nº</b>	<b>PART</b>	<b>Nº</b>	<b>PART</b>
<b>\$75.000</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>\$150.000</b>	5	0,04	0	0	0	0	0	0	5	0,01
<b>\$300.000</b>	23	0,18	1	0,01	0	0	0	0	24	0,05

\$450.000	43	0,33	2	0,02	0	0	0	0	45	0,10
\$600.000	32	0,25	17	0,16	0	0	0	0	49	0,10
\$900.000	16	0,12	32	0,30	0	0	0	0	48	0,10
\$1.350.000	8	0,06	30	0,28	11	0,11	4	0,03	53	0,11
\$1.500.000	2	0,02	13	0,12	16	0,16	12	0,09	43	0,09
\$2.000.000	0	0	10	0,09	37	0,38	33	0,25	80	0,17
\$2.500.000	0	0	2	0,02	19	0,19	43	0,32	64	0,14
\$3.000.000	0	0	0	0	2	0,02	16	0,12	18	0,04
\$3.500.000 O MÁS	0	0	0	0	13	0,13	26	0,19	39	0,08
<b>TOTAL</b>	129	1,00	107	1,00	98	1,00	134	1,00	468	1,00

FUENTE : MUESTREO DE USOS RESIDENCIALES  
CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
FECHA : JULIO DE 1996

TABLA 71										
POSESION DE OTRAS PROPIEDADES										
NUMERO DE VIVIENDAS										
POSESION	ESTRATO 3		ESTRATO 4		ESTRATO 5		ESTRATO 6		TOTAL	
	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART
SI	34	0,26	36	0,34	40	0,41	71	0,53	181	0,39
NO	95	0,74	71	0,66	58	0,59	63	0,47	287	0,61
<b>TOTAL</b>	129	1,00	107	1,00	98	1,00	134	1,00	468	1,00

FUENTE : MUESTREO DE USOS RESIDENCIALES  
CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
FECHA : JULIO DE 1996

TABLA 72										
UBICACION DE OTRAS PROPIEDADES										
NUMERO DE VIVIENDAS										

UBICACION	ESTRATO 3		ESTRATO 4		ESTRATO 5		ESTRATO 6		TOTAL	
	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART
ZONA DE ESTUDIO	26	0,74	17	0,46	5	0,12	13	0,15	61	0,31
OTRA ZONA DE MEDELLIN	4	0,11	11	0,30	17	0,41	33	0,38	65	0,33
OTRO MUNICIPIO	5	0,14	9	0,24	19	0,46	41	0,47	74	0,37
<b>TOTAL</b>	<b>35</b>	<b>1,00</b>	<b>37</b>	<b>1,00</b>	<b>#</b>	<b>1,00</b>	<b>87</b>	<b>1,00</b>	<b>200</b>	<b>1,00</b>

FUENTE : MUESTREO DE USOS RESIDENCIALES  
 CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
 FECHA : JULIO DE 1996

TABLA 73										
UBICACION DE OTRAS PROPIEDADES EN LA ZONA DE INFLUENCIA DE LA TRANSVERSAL INTERMEDIA										
NUMERO DE VIVIENDAS										
USO	ESTRATO 3		ESTRATO 4		ESTRATO 5		ESTRATO 6		TOTAL	
	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART
ALQUILER	1	0,04	1	0,06	0	0	0	0	2	0,03
COMERCIAL	1	0,04	3	0,18	0	0	0	0	4	0,07
CONSULTORIO MEDICO	0	0	0	0	0	0	1	0,08	1	0,02
DESOCUPADO	0	0	0	0	0	0	1	0,08	1	0,02
GARAJE	0	0	1	0,06	0	0	1	0,08	2	0,03
INDUSTRIAL	1	0,04	0	0	0	0	1	0,08	2	0,03
OFICINA	0	0	2	0,12	0	0	2	0,15	4	0,07
RESIDENCIAL	10	0,38	7	0,41	2	0,40	0	0	19	0,31
VIVIENDA	8	0,31	0	0	3	0,60	5	0,38	16	0,26
VIVIENDA-OFICINA	0	0	0	0	0	0	1	0,08	1	0,02
VIVIENDA ARRENDADA	5	0,19	3	0,18	0	0	1	0,08	9	0,15



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

<b>TOTAL</b>	26	1,00	17	1,00	5	1,00	13	1,00	61	1,00
--------------	----	------	----	------	---	------	----	------	----	------

FUENTE : MUESTREO DE USOS RESIDENCIALES  
CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
FECHA : JULIO DE 1996

TABLA 74										
UBICACION DE OTRAS PROPIEDADES EN OTRA ZONA DE MEDELLIN										
NUMERO DE VIVIENDAS										
USO	ESTRATO 3		ESTRATO 4		ESTRATO 5		ESTRATO6		TOTAL	
	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART
ALQUILER	0	0	0	0	1	0,06	2	0,06	3	0,05
COMERCIAL	2	0,50	2	0,18	4	0,25	10	0,30	18	0,28
COMERCIAL-ARRIENDO	0	0	0	0	0	0	2	0,06	2	0,03
COLEGIO	0	0	0	0	1	0,06	0	0	1	0,02
LOCAL COMERCIAL Y VIVIENDA	0	0	0	0	0	0	2	0,06	2	0,03
LOTE	0	0	0	0	1	0,06	1	0,03	2	0,03
OFICINA	0	0	1	0,09	1	0,06	2	0,06	4	0,06
RECREO	0	0	0	0	1	0,06	2	0,06	3	0,05
RESIDENCIAL	2	0,50	1	0,09	1	0,06	0	0	4	0,06
VIVIENDA	0	0	6	0,55	4	0,25	12	0,36	22	0,34
VIVIENDA ARRENDADA	0	0	1	0,09	2	0,13	0	0	3	0,05
TOTAL	4	1,00	11	1,00	16	1,00	33	1,00	64	1,00

FUENTE : MUESTREO DE USOS RESIDENCIALES  
 CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
 FECHA : JULIO DE 1996



TABLA 75										
UBICACION DE OTRAS PROPIEDADES EN OTRO MUNICIPIO										
NUMERO DE VIVIENDAS										
USO	ESTRATO 3		ESTRATO 4		ESTRATO 5		ESTRATO 6		TOTAL	
	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART
ALQUILER	1	0,20	0	0	0	0	1	0,02	2	0,03
BODEGA	0	0	0	0	0	0	1	0,02	1	0,01
COMERCIAL	1	0,20	1	0,11	1	0,05	0	0	3	0,04
COMERCIAL-ARRIENDO	0	0	0	0	1	0,05	0	0	1	0,01
CULTIVO	0	0	0	0	1	0,05	1	0,02	2	0,03
DESCANSO	0	0	0	0	0	0	2	0,05	2	0,03
DESCANSO Y LOTE	0	0	0	0	0	0	1	0,02	1	0,01
EN VENTA	1	0,20	0	0	0	0	0	0	1	0,01
FINCA	0	0	2	0,22	1	0,05	1	0,02	4	0,05
FINCA AGRICOLA	0	0	0	0	0	0	2	0,05	2	0,03
GANADERIA	0	0	0	0	1	0,05	1	0,02	2	0,03
GANADERIA RECREO	0	0	0	0	0	0	1	0,02	1	0,01
INDUSTRIAL	0	0	0	0	1	0,05	0	0	1	0,01
LOTE	0	0	0	0	0	0	5	0,12	5	0,07
RECREO	1	0,20	6	0,67	12	0,63	18	0,44	37	0,50
RESIDENCIAL	0	0	0	0	0	0	1	0,02	1	0,01
SERVICIO	0	0	0	0	0	0	1	0,02	1	0,01
VIVIENDA	0	0	0	0	1	0,05	3	0,07	4	0,05
VIVIENDA ARRENDADA	1	0,20	0	0	0	0	1	0,02	2	0,03
VIVIENDA CEDIDA	0	0	0	0	0	0	1	0,02	1	0,01
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>1,00</b>	<b>9</b>	<b>1,00</b>	<b>19</b>	<b>1,00</b>	<b>41</b>	<b>1,00</b>	<b>74</b>	<b>1,00</b>

FUENTE : MUESTREO DE USOS RESIDENCIALES  
 CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
 FECHA : JULIO DE 1996



Al respecto hay que decir que como es apenas lógico, se observa que en la medida en que se asciende en los estratos socioeconómicos la relación ingreso menos gasto reporta mayores superávits.

En el estrato 3 más de la mitad de las familias no tiene superávit o es reducido. Como es obvio, el estrato 6 presenta proporcionalmente superávits mayores que los estratos inferiores (Ver Tabla 76).

### **8.1.2. CARACTERIZACION SOCIOECONOMICA DE LOS PROPIETARIOS DE USOS DEL SUELO DISTINTOS A LOS RESIDENCIALES**

Los usos del suelo no residenciales se desagregan en uso industrial, comercial, servicios e institucional. El censo de usos no residenciales permitió caracterizar socioeconómicamente estos usos.

La industria localizada en la Zona de Influencia de la Transversal Intermedia es fundamentalmente de tamaño micro (75.9 % del total) y pequeña (8.8 %), debido a que ocupa entre 1 y 10 personas, y entre 11 y 50 personas, respectivamente. Este tipo de empresas se caracterizan por realizar inversiones relativamente bajas en capital fijo (Ver Tabla 77). Predomina la Industria de



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

textiles, prendas de vestir y cuero (26.8 % del total de industrias), madera, papel, imprentas y editoriales (22.2 %), productos metálicos, maquinaria y equipo (21.9 %) y la Industria alimenticia (15.5 %) (Ver Tabla 78). Además, la mayor parte de las micro y pequeñas empresas se encuentran ubicadas en la Comuna 10 (61.5 %).

El sector comercial de la zona de influencia corresponde, en su mayor parte, a comercio al por menor, ya que cerca del 91.5 % de los establecimientos están dedicados a esta actividad, mientras que los restantes, el 8.5 % corresponden a comercio al por mayor. La Comuna 10 es la que alberga mayor número de establecimientos comerciales, 55.9 % del total, seguida de la Comuna 14, 23.5 %. (Ver Tabla 79).

**TABLA 76**

**ESTIMACION DEL INGRESO MENOS GASTO**

**NUMERO DE VIVIENDAS**

VALOR EN PESOS	ESTRATO 3		ESTRATO 4		ESTRATO 5		ESTRATO 6		TOTAL	
	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART	Nº	PART
0 - 50.000	81	0,63	32	0,30	10	0,10	5	0,04	128	0,27
50.001 - 100.000	36	0,28	28	0,26	16	0,16	12	0,09	92	0,20
100.001 - 150.000	7	0,05	16	0,15	18	0,18	9	0,07	50	0,11
150.001 - 200.000	5	0,04	13	0,12	12	0,12	7	0,05	37	0,08
200.001 - 250.000	0	0	7	0,07	8	0,08	15	0,11	30	0,06
250.001 - 300.000	0	0	6	0,06	9	0,09	8	0,06	23	0,05
300.001 - 350.000	0	0	5	0,05	4	0,04	8	0,06	17	0,04
350.001 - 400.000	0	0	0	0	5	0,05	10	0,07	15	0,03
400.001 - 450.000	0	0	0	0	10	0,10	12	0,09	22	0,05
450.001 - 500.000	0	0	0	0	0	0	8	0,06	8	0,02
500.001 - 550.000	0	0	0	0	5	0,05	4	0,03	9	0,02
550.000 O MÁS	0	0	0	0	1	0,01	36	0,27	37	0,08
<b>TOTAL</b>	129	1,00	107	1,00	98	1,00	134	1,00	468	1,00

FUENTE : MUESTREO DE USOS RESIDENCIALES  
 CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
 FECHA : JULIO DE 1996

**TABLA 77**

**MEDIA PONDERADA DEL INGRESO - GASTO**

ESTRATO	PROMEDIO	N	PROMEDIO * N	% PART.
3	44.885,96	129	5.790.288,97	6,2%
4	114.164,51	107	12.215.603,00	13,1%

[ceo@catios.udea.edu.co](mailto:ceo@catios.udea.edu.co)

<http://ceo.udea.edu.co>

Ciudad Universitaria Bloque 9-252 Telefax: 2105775

<b>5</b>	213.955,73	98	20.967.661,93	22,6%
<b>6</b>	402.718,71	134	53.964.306,87	58,1%
<b>TOTAL</b>	775.724,92	468	92.937.860,77	100%

FUENTE : MUESTREO DE USOS RESIDENCIALES  
CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
FECHA : JULIO DE 1996

<b>CUADRO 78</b>								
<b>USO INDUSTRIA DESAGREGADO</b>								
<b>CENSO DE USOS NO RESIDENCIALES</b>								
	INDUSTRIA ALIMENTICIA	INDUSTRIA FABRICACIÓN PRODUCTOS METÁLICOS MAQ. Y EQUI.	INDUSTRIA MADERA, PAPEL IMPRENTAS Y EDITORIA.	INDUSTRIA METÁLICAS BÁSICAS	IND. FAB. PRODUCTOS MINERALES NO METALICOS	INDUSTRIA TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR Y CUERO	IND. FAB. DE PRODUCTOS QUIMICOS DERIV. DEL PETROLEO, CARBON, CAUCHO Y PLASTICOS	TOTAL
COMUNA BARRIO	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA
<b>906</b>	0	3	7	1	0	0	0	11
<b>907</b>	4	1	1	0	0	0	0	6
<b>910</b>	0	2	1	0	0	0	0	3
<b>911</b>	3	4	2	0	0	3	0	12
<b>912</b>	8	4	7	0	0	1	1	21
<b>913</b>	1	0	2	0	0	0	0	3
<b>914</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>915</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>SUBTOTAL 09</b>	16	14	20	1	0	4	1	56
<b>1013</b>	4	11	17	3	4	19	6	64

1014	1	9	8	2	2	1	5	28
1015	5	2	8	0	2	7	2	26
1016	10	4	2	0	0	3	0	19
1019	4	3	7	0	0	6	3	23
1020	5	16	2	2	1	13	3	42
<b>SUBTOTAL 10</b>	29	45	44	7	9	49	19	202
1404	1	0	0	0	0	0	1	2
1405	0	1	0	0	0	0	0	1
1406	0	0	0	0	0	0	0	0
1407	0	0	0	0	0	0	0	0
1409	0	0	0	0	0	0	0	0
1410	0	0	0	0	0	1	0	1
1411	0	0	0	0	0	0	0	0
1412	0	0	0	0	0	0	0	0
1413	0	1	0	0	0	0	0	1
1414	0	0	0	0	0	0	0	0
1415	0	0	0	0	0	0	0	0
1416	0	1	0	0	0	0	0	1
1417	1	0	2	0	2	3	0	8
1418	4	10	7	1	2	31	1	56
<b>SUBTOTAL 14</b>	6	13	9	1	4	35	2	70
<b>TOTAL</b>	51	72	73	9	13	88	22	328

FUENTE : CENSO DE USOS NO RESIDENCIALES  
 CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
 FECHA : JULIO DE 1996



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

El 31.9 % de los establecimientos de servicios se dedican a la prestación de servicios personales, el 18.6 % a los servicios sociales y de salud, el 13.2 % a los servicios relacionados con bienes inmuebles y servicios prestados a las empresas, el 12.9 % a cafeterías, bares y heladerías y el 7.4 % a los servicios financieros y de seguros. La Comuna 10 alberga el mayor número de establecimientos dedicados a los servicios, 54.7 % del total (Ver Tablas 80 y 81).

Con relación a la actividad institucional de la Zona de Influencia del proyecto existen cerca de 89 instituciones, ubicadas en su orden en la Comuna 10 (56.2 %), la Comuna 9 (24.7 %) y la Comuna 14 (19.1 % del total) (Ver Tabla 82).

En la Zona de Influencia del proyecto se encuentran, además, 406 establecimientos no residenciales desocupados. En la Comuna 14 se encuentra la mayor parte de estos (47.5 %), seguida de la Comuna 10 (40.6 %) (Ver Tabla 83).

Así mismo se encuentran 190 usos no residenciales que ocupan más de un predio. Esta situación ocurre con más frecuencia en los establecimientos dedicados a la prestación de servicios (60.0 %), seguido de los comerciales (28.4 %) (Ver Tablas 84 a 88).

**TABLA 79**

**USO COMERCIO DESAGREGADO**  
**CENSO DE USOS NO RESIDENCIALES**

	COMERCIO AL POR MAYOR	COMERCIO AL POR MENOR	TOTAL
COMUNA BARRIO	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA
906	0	54	54
907	0	73	73
910	0	51	51
911	2	55	57
912	0	89	89
913	0	45	45
914	0	24	24
915	0	1	1
<b>SUBTOTAL 09</b>	2	392	394
1013	14	76	90
1014	6	68	74
1015	8	70	78
1016	31	249	280
1019	14	213	227
1020	38	288	326
<b>SUBTOTAL 10</b>	111	964	1075
1404	2	13	15
1405	2	9	11
1406	1	13	14
1407	0	5	5
1409	1	3	4
1410	1	5	6
1411	0	0	0
1412	1	0	1
1413	5	17	22
1414	0	0	0





UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
 FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
 CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

<b>1415</b>	0	2	2
<b>1416</b>	1	24	25
<b>1417</b>	3	26	29
<b>1418</b>	33	285	318
<b>SUBTOTAL 14</b>	50	402	452
<b>TOTAL</b>	163	1758	1921

FUENTE : CENSO DE USOS NO RESIDENCIALES  
 CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
 FECHA : JULIO DE 1996



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

TABLA 80  
VER ABAJO

**TABLA 81**

<b>ESTUDIO SOCIOECONÓMICO TRANSVERSAL INTERMEDIA</b>				
<b>PERSONAS EMPLEADAS USO SERVICIOS</b>				
<b>CENSO DE USOS NO RESIDENCIALES</b>				
<b>COMUNA</b>	<b>09</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>TOTAL</b>
<b>NÚMERO DE PERSONAS</b>				
<b>DE 1 A 10</b>	163	791	408	1362
<b>DE 11 A 50</b>	8	74	98	180
<b>DE 51 A 200</b>	4	6	14	24
<b>MÁS DE 200</b>	0	6	3	9
<b>NO RESPONDEN</b>	59	268	190	517
<b>TOTAL</b>	234	1145	713	2092

FUENTE : CENSO DE USOS NO RESIDENCIALES  
 CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
 FECHA : JULIO DE 1996

<b>TABLA 82</b>		
<b>ESTUDIO SOCIOECONÓMICO TRANSVERSAL INTERMEDIA</b>		
<b>USO INSTITUCIONAL</b>		
<b>CENSO DE USOS NO RESIDENCIALES</b>		
	<b>INSTITUCIONALES</b>	<b>PARTICIPACIÓN</b>
<b>COMUNA BARRIO</b>	<b>FRECUENCIA</b>	<b>FRECUENCIA RELATIVA</b>
906	3	3,37%
907	8	8,99%
910	1	1,12%
911	2	2,25%
912	4	4,49%
913	3	3,37%
914	1	1,12%
915	0	0,00%
<b>SUBTOTAL 09</b>	22	24,72%
1013	1	1,12%
1014	3	3,37%
1015	14	15,73%
1016	12	13,48%
1019	16	17,98%
1020	4	4,49%
<b>SUBTOTAL 10</b>	50	56,18%
1404	0	0,00%
1405	1	1,12%
1406	1	1,12%
1407	0	0,00%
1409	1	1,12%
1410	1	1,12%
1411	2	2,25%
1412	1	1,12%
1413	1	1,12%
1414	1	1,12%



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

1415	0	0,00%
1416	0	0,00%
1417	3	3,37%
1418	5	5,62%
SUBTOTAL 14	17	19,10%
TOTAL	89	100%

FUENTE : CENSO DE USOS NO RESIDENCIALES  
CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
FECHA : JULIO DE 1996

<b>TABLA 83</b>		
<b>ESTUDIO SOCIOECONÓMICO TRANSVERSAL INTERMEDIA</b>		
<b>LOCALES DESOCUPADOS</b>		
<b>CENSO DE USOS NO RESIDENCIALES</b>		
<b>COMUNA BARRIO</b>	<b>DESOCUPADOS FRECUENCIA</b>	<b>PARTICIPACIÓN FRECUENCIA RELATIVA</b>
906	4	0,99%
907	12	2,96%
910	1	0,25%
911	7	1,72%
912	21	5,17%
913	2	0,49%
914	0	0,00%
915	1	0,25%
<b>SUBTOTAL 09</b>	<b>48</b>	<b>11,82%</b>
1013	25	6,16%
1014	8	1,97%
1015	14	3,45%
1016	18	4,43%
1019	30	7,39%
1020	70	17,24%
<b>SUBTOTAL 10</b>	<b>165</b>	<b>40,64%</b>
1404	1	0,25%
1405	3	0,74%
1406	2	0,49%
1407	0	0,00%
1409	3	0,74%
1410	0	0,00%
1411	0	0,00%
1412	0	0,00%
1413	46	11,33%
1414	0	0,00%
1415	0	0,00%



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

<b>1416</b>	21	5,17%
<b>1417</b>	3	0,74%
<b>1418</b>	114	28,08%
<b>SUBTOTAL 14</b>	193	47,54%
<b>TOTAL</b>	406	456%

FUENTE : CENSO DE USOS NO RESIDENCIALES  
CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
FECHA : JULIO DE 1996

**TABLA 84**

**ESTUDIO SOCIOECONÓMICO TRANSVERSAL INTERMEDIA**

**USOS QUE OCUPAN MÁS DE UN PREDIO**

**CENSO DE USOS NO RESIDENCIALES**

	NUMERO	PARTICIPACION
<b>INDUSTRIA</b>	9	0.047
<b>COMERCIO</b>	54	0.2843
<b>SERVICIOS</b>	114	0.60
<b>INSTITUCIONAL</b>	13	0.069
<b>TOTAL</b>	190	1.00

FUENTE : CENSO DE USOS NO RESIDENCIALES  
 CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
 FECHA : JULIO DE 1996



**TABLA 85**

**ESTUDIO SOCIOECONÓMICO TRANSVERSAL INTERMEDIA**

**USOS INDUSTRIALES QUE OCUPAN MÁS DE UN PREDIO**

**CENSO DE USOS NO RESIDENCIALES**

	INDUSTRIA ALIMENTICIA	INDUSTRIA FABRICACIÓN PRODUCTOS METÁLICOS MAQ. Y EQUI.	INDUSTRIA MADERA, PAPEL IMPRENTAS Y EDITORIA.	INDUSTRIA METÁLICAS BÁSICAS	IND. FAB. PRODUCTOS MINERALES NO METALICOS	INDUSTRIA TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR Y CUERO	IND. FAB. DE PRODUCTOS QUIMICOS DERIV. DEL PETROLEO, CARBON, CAUCHO Y PLASTICOS	TOTAL
COMUNA BARRIO	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA
906	0	0	0	0	0	0	0	0
907	0	0	0	0	0	0	0	0
910	0	0	0	0	0	0	0	0
911	0	0	0	0	0	0	0	0
912	0	0	0	0	0	0	0	0
913	0	0	0	0	0	0	0	0
914	0	0	0	0	0	0	0	0
915	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>SUBTOTAL 09</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1013	0	1	1	1	0	0	0	3
1014	0	1	0	0	0	0	0	1
1015	0	0	0	0	0	0	0	0
1016	0	0	0	0	0	0	0	0
1019	0	0	0	0	0	0	1	1
1020	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>SUBTOTAL 10</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
1404	0	0	0	0	0	0	0	0
1405	0	0	0	0	0	0	0	0



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
 FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
 CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

1406	0	0	0	0	0	0	0	0
1407	0	0	0	0	0	0	0	0
1409	0	0	0	0	0	0	0	0
1410	0	0	0	0	0	0	0	0
1411	0	0	0	0	0	0	0	0
1412	0	0	0	0	0	0	0	0
1413	0	0	0	0	0	0	0	0
1414	0	0	0	0	0	0	0	0
1415	0	0	0	0	0	0	0	0
1416	0	0	0	0	0	0	0	0
1417	0	0	0	0	0	0	0	0
1418	0	0	0	0	1	3	0	4
<b>SUBTOTAL 14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>9</b>

FUENTE : CENSO DE USOS NO RESIDENCIALES  
 CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
 FECHA : JULIO DE 1996

**TABLA 86**

<b>ESTUDIO SOCIOECONÓMICO TRANSVERSAL INTERMEDIA</b>			
<b>USOS COMERCIALES QUE OCUPAN MÁS DE UN PREDIO</b>			
<b>CENSO DE USOS NO RESIDENCIALES</b>			
	COMERCIO AL POR MAYOR	COMERCIO AL POR MENOR	TOTAL
<b>COMUNA BARRIO</b>	<b>FRECUENCIA</b>	<b>FRECUENCIA</b>	<b>FRECUENCIA</b>
906	0	1	1
907	0	0	0
910	0	0	0
911	0	0	0
912	0	2	2
913	0	1	1
914	0	0	0
915	0	0	0
<b>SUBTOTAL 09</b>	0	4	4
1013	1	2	3
1014	0	1	1
1015	1	2	3
1016	0	0	0
1019	0	2	2
1020	2	21	23
<b>SUBTOTAL 10</b>	4	28	32
1404	0	0	0
1405	0	0	0
1406	0	0	0
1407	0	0	0
1409	0	0	0
1410	0	0	0
1411	0	0	0



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
 FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
 CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

1412	0	0	0
1413	3	0	3
1414	0	0	0
1415	0	0	0
1416	0	0	0
1417	1	0	1
1418	2	12	14
<b>SUBTOTAL 14</b>	6	12	18
<b>TOTAL</b>	10	44	54

FUENTE : CENSO DE USOS NO RESIDENCIALES  
 CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
 FECHA : JULIO DE 1996



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

TABLA 87  
VER ABAJO

[ceo@catios.udea.edu.co](mailto:ceo@catios.udea.edu.co)

<http://ceo.udea.edu.co>

Ciudad Universitaria Bloque 9-252 Telefax: 2105775

<b>TABLA 88</b>		
<b>ESTUDIO SOCIOECONÓMICO TRANSVERSAL INTERMEDIA</b>		
<b>USOS INSTITUCIONALES QUE OCUPAN MÁS DE UN PREDIO</b>		
<b>CENSO DE USOS NO RESIDENCIALES</b>		
	INSTITUCIONALES	TOTAL
COMUNA BARRIO	FRECUENCIA	FRECUENCIA
906		0
907		0
910		0
911	1	1
912		0
913		0
914		0
915		0
<b>SUBTOTAL 09</b>	1	1
1013		0
1014		0
1015	6	6
1016		0
1019	4	4
1020		0
<b>SUBTOTAL 10</b>	10	10
1404		0
1405		0
1406	1	1
1407		0
1409		0
1410		0
1411		0
1412		0



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

1413		0
1414		0
1415		0
1416		0
1417		0
1418	1	1
<b>SUBTOTAL 14</b>	2	2
<b>TOTAL</b>	13	13

FUENTE : CENSO DE USOS NO RESIDENCIALES  
CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
FECHA : JULIO DE 1996

**TABLA 89**  
**ESTUDIO SOCIOECONÓMICO TRANSVERSAL INTERMEDIA**  
**ESTIMACIÓN DE LA CAPACIDAD GLOBAL DE APOORTE DE LOS USOS RESIDENCIALES SEGÚN**  
**CLASIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA A JULIO DE 1996**

	USOS RESIDENCIALES	PARTIC. EN TOTAL USOS	FACTOR DE USO	AFECTACIÓN DE LA CAPACIDAD DE AHORRO MENSUAL	CAPACIDAD DE AHORRO MENSUAL (PROMEDIO ING. MENOS GASTO)
	Nro.	%		%	\$
<b>01</b>	2.080	6,00	0,00	0,00	0
<b>02</b>	384	1,11	0,90	40,00	33.000
<b>03</b>	12.623	36,44	0,95	40,00	33.000
<b>04</b>	2.766	7,98	1,00	40,00	93.000
<b>05</b>	2.165	6,25	1,05	45,00	93.000
<b>06</b>	6.100	17,61	1,10	50,00	180.000
<b>07</b>	6.096	17,60	1,20	55,00	362.000
<b>08</b>	2.428	7,01	1,25	60,00	362.000
<b>TOTAL</b>	34.642	100,00			

FUENTE : CENSO DE USOS RESIDENCIALES, EEPP DE MED.  
CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
FECHA : JULIO DE 1996



En la Zona también se encuentra un número importante de lotes. En total hay 964 lotes, siendo la Comuna 14 la que mayor número alberga (58.5 %), seguida de la Comuna 9 (26.6 %) y la Comuna 10 (14.9 %). Los lotes se clasificaron según el área en menores de 100 metros cuadrados, entre 101 y 500, entre 501 y 2000, entre 2001 y 6000, y más de 6001 metros cuadrados (En las Tablas 94, 95 y 96, las cuales se presentan más adelante, se detalla la clasificación de los lotes según comuna).

De acuerdo con la caracterización socioeconómica de los usos no residenciales y de los lotes debe resaltarse que:

- El uso industrial requiere mayores niveles de inversión en capital fijo, lo cual dado sus costos superiores hace que la recuperación del capital sea más lenta.
- Los usos comercial y de servicios realizan comparativamente una inversión menor en capital fijo y hacen una mayor inversión en capital variable.
- El uso institucional no garantiza, en muchos casos, la generación de niveles altos de ganancias.
- Los usos no residenciales que al momento del censo no estaban ocupados en alguna actividad económica, se clasificaron dentro del uso comercial.



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

- Los propietarios de lotes cuentan con una inversión alta en predios que no están destinados a ningún uso económico, pero tienen un alto potencial.

[ceo@catios.udea.edu.co](mailto:ceo@catios.udea.edu.co)

<http://ceo.udea.edu.co>

Ciudad Universitaria Bloque 9-252 Telefax: 2105775

### **8.1.3. CAPACIDAD DE PAGO MENSUAL DE LOS PROPIETARIOS DE USOS UBICADOS EN LA ZONA DE INFLUENCIA**

El objetivo del presente estudio es, en lo fundamental, determinar la capacidad de pago mensual que tienen los propietarios de los usos residenciales y no residenciales ubicados en la Zona de Influencia de la Transversal Intermedia. Se crearon varios escenarios de tiempo en los que podría ser afectada la capacidad de pago mensual de los potenciales contribuyentes, a saber cinco, ocho, diez, doce y quince años de afectación. Por su parte, en lo relativo al costo financiero del capital, se optó por proyectar los escenarios teniendo en cuenta una tasa de interés del 2.5 % mensual o del 30 % anual mes vencido.

#### **8.1.3.1. CAPACIDAD DE PAGO DE LOS PROPIETARIOS DE SUELOS DE USO RESIDENCIAL**

De acuerdo con la clasificación socioeconómica propuesta para los propietarios de suelos residenciales, en la estimación de la capacidad mensual de pago, se tuvieron en cuenta los siguientes elementos:

- 1) El promedio de la variable ingreso menos gasto mensual, o lo que es lo mismo, la capacidad de ahorro o pago mensual de dichos propietarios, la cual se encuentra entre \$ 33.000 en la Clasificación Socioeconómica 02 y \$ 362.000 en la 08.

- 2) El factor de uso del suelo, el cual depende de criterios como la tipología de la vivienda, la localización y el área, entre otros, se ubica entre 0.90 y 1.25.
- 3) La afectación de la capacidad de pago mensual que se propone afectar va desde el 40 % hasta el 60 % (Ver Tabla 89).

### **8.1.3.2. LA CAPACIDAD DE PAGO MENSUAL PARA USOS RESIDENCIALES - PROPUESTAS**

Con base en los criterios anteriores, se estimó que la capacidad mensual de pago, según la Clasificación Socioeconómica de los propietarios, se ubica entre \$ 11.880 (Clasificación 02) y \$ 271.500 (08) (Ver Tabla 90). La cuota mensual de pago corresponde a una proporción menor del ingreso percibido por los propietarios ubicados en las clasificaciones más bajas con relación a las clasificaciones superiores. La cuota o capacidad de pago, incluye el valor del capital y el valor de la financiación. En los diferentes escenarios de tiempo se observa que al inicio del período la mayor parte de la cuota corresponde a intereses de capital, mientras que la amortización al capital es baja (Ver Tablas 91, 92 y 93).

Aunque el estudio socioeconómico se basa en el análisis de la capacidad de pago mensual que tienen las familias a julio de 1.996, es importante anotar otras características socioeconómicas de la población afectada. Existen dos grupos de usos residenciales en



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

la Zona de Influencia de la Transversal Intermedia. Por un lado, se encuentran los predios localizados en la zona de El Poblado, los cuales tienen gran necesidad de la construcción de la Transversal Intermedia, debido a que en la actualidad están sufriendo las consecuencias del embotellamiento vial que ocasiona el tráfico existente. En este sentido, es el grupo que recibe mayores beneficios directos con la construcción de la obra, así como también el grupo que recibe la mayor valorización de sus predios. Por otro lado, se encuentra el grupo

**TABLA 89**  
**ESTUDIO SOCIOECONOMICO TRANSVERSAL INTERMEDIA**  
**ESTIMACION DE LA CAPACIDAD GLOBAL DE APORTE DE LOS USOS RESIDENCIALES SEGUN**  
**CLASIFICACION SOCIOECONOMICA A JULIO DE 1996**

	USO RESIDENCIAL NRO.	PARTICIPACION EN TOTAL USOS %	FACTOR DE USO	AFECTACION DE LA CAPACIDAD DE AHORRO MENSUAL %	CAPACIDAD DE AHORRO MENSUAL (PROMEDIO INGRESO menos GASTO) \$
<b>01</b>	2.080	6,00	0,00	0,00	0
<b>02</b>	384	1,11	0,90	40,00	33.000
<b>03</b>	12.623	36,44	0,95	40,00	33.000
<b>04</b>	2.766	7,98	1,00	40,00	93.000
<b>05</b>	2.165	6,25	1,05	45,00	93.000
<b>06</b>	6.100	17,61	1,10	50,00	180.000
<b>07</b>	6.096	17,60	1,20	55,00	362.000
<b>08</b>	2.428	7,01	1,25	60,00	362.000
<b>TOTAL</b>	34642	100.			

FUENTE : MUESTREO DE USOS RESIDENCIALES Y EEPP  
CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
FECHA : JULIO DE 1996

**TABLA 90**  
**ESTUDIO SOCIOECONOMICO TRANSVERSAL INTERMEDIA**  
**ESTIMACION DE LA CAPACIDAD GLOBAL DE APOORTE DE LOS USOS RESIDENCIALES SEGUN**  
**CLASIFICACION SOCIOECONOMICA**  
**A JULIO DE 1996**

	CAPACIDAD DE APOORTE MENSUAL POR USO	CAPACIDAD DE APOORTE POR USO A VALOR PRESENTE (10 AÑOS, TI 2.5%)	CAPACIDAD DE APOORTE DE TODOS LOS USOS VR PRES.	PARTICIP. DE CADA CLASIFICACION EN CAPACIDAD DE APOORTE TOTAL	INGRESO PROMEDIO MENSUAL	CAPACIDAD DE APOORTE MENSUAL/ INGRESO PROMEDIO MENSUAL	CAPACIDAD DE APOORTE MENSUAL/ CAPACIDAD DE APOORTE MENSUAL
	\$(1)	\$	\$	%	\$	%	%
<b>01</b>	0	0	0	0,00			
<b>02</b>	11.880	450.652	173.050.445	0,15	622.794	1,91	36,00
<b>03</b>	12.540	475.688	6.004.615.087	5,14	622.794	2,01	38,00
<b>04</b>	37.200	1.411.133	3.903.194.293	3,34	1.258.898	2,95	40,00
<b>05</b>	43.943	1.666.901	3.608.840.737	3,09	1.258.898	3,49	47,25
<b>06</b>	99.000	3.755.435	22.908.153.475	19,60	2.026.389	4,89	55,00
<b>07</b>	238.920	9.063.116	55.248.757.921	47,28	2.606.716	9,17	66,00
<b>08</b>	271.500	10.298.996	25.005.962.224	21,40	2.606.716	10,42	75,00
<b>TOTAL</b>			116.852.574.182	100,00			

(1) La capacidad de aporte mensual incluye aporte a capital y financiación.

FUENTE : MUESTREO DE USOS RESIDENCIALES EEP  
CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

FECHA : JULIO DE 1996

[ceo@catios.udea.edu.co](mailto:ceo@catios.udea.edu.co)

<http://ceo.udea.edu.co>

Ciudad Universitaria Bloque 9-252 Telefax: 2105775



**TABLA 91**  
**ESTUDIO SOCIOECONOMICO TRANSVERSAL INTERMEDIA**  
**VALOR DEL CAPITAL Y DE LOS INTERESES EN LA CAPACIDAD DE APOORTE MENSUAL EN UN ESCENARIO DE 10**  
**AÑOS A UNA TASA DE INTERES DEL 2,5% MENSUAL**

CORT E DE MES	CLASIFICACION 02			CLASIFICACION 03			CLASIFICACION 04		
	AMORTIZ. REAL DEL PERIODO	INTERESES DEL PERIODO	APORTE DEL PERIODO	AMORTIZ. REAL DEL PERIODO	INTERESES DEL PERIODO	APORTE DEL PERIODO	AMORTIZ. REAL DEL PERIODO	INTERESE DEL PERIODO	APORTE DEL PERIODO
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>1</b>	614	11.266	11.880	648	11.892	12.540	1.922	35.278	37.200
<b>12</b>	806	11.074	11.880	850	11.690	12.540	2.522	34.678	37.200
<b>24</b>	1.083	10.797	11.880	1.143	11.397	12.540	3.392	33.808	37.200
<b>36</b>	1.457	10.423	11.880	1.538	11.002	12.540	4.561	32.639	37.200
<b>48</b>	1.960	9.920	11.880	2.068	10.472	12.540	6.134	31.066	37.200
<b>60</b>	2.636	9.244	11.880	2.782	9.758	12.540	8.250	28.950	37.200
<b>72</b>	3.545	8.335	11.880	3.741	8.799	12.540	11.096	26.104	37.200
<b>84</b>	4.767	7.113	11.880	5.031	7.509	12.540	14.922	22.278	37.200
<b>96</b>	6.411	5.469	11.880	6.766	5.774	12.540	20.069	17.131	37.200
<b>108</b>	8.622	3.258	11.880	9.100	3.440	12.540	26.990	10.210	37.200
<b>120</b>	11.596	284	11.880	12.238	302	12.540	36.299	901	37.200
<b>TOTA L</b>	450.876			475.843			1.411.375		

FUENTE : CUADRO 90  
CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
FECHA : JULIO DE 1996



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

[ceo@catios.udea.edu.co](mailto:ceo@catios.udea.edu.co)

<http://ceo.udea.edu.co>

Ciudad Universitaria Bloque 9-252 Telefax: 2105775

**TABLA 92**  
**ESTUDIO SOCIOECONOMICO TRANSVERSAL INTERMEDIA**  
**VALOR DEL CAPITAL Y DE LOS INTERESES EN LA CAPACIDAD DE APOORTE MENSUAL EN UN ESCENARIO DE 10 AÑOS**  
**A UNA TASA DE INTERES DEL 2.5% MENSUAL**

CORTE DE MES	CLASIFICACION 05			CLASIFICACION 06		
	AMORTIZACION REAL DEL PERIODO	INTERESES DEL PERIODO	APOORTE DEL PERIODO	AMORTIZACION REAL DEL PERIODO	INTERESES DEL PERIODO	APOORTE DEL PERIODO
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<b>1</b>	2.270	41.673	43.943	5.114	93.886	99.000
<b>12</b>	2.978	40.965	43.943	6.710	92.290	99.000
<b>24</b>	4.006	39.937	43.943	9.024	89.976	99.000
<b>36</b>	5.387	38.556	43.943	12.137	86.863	99.000
<b>48</b>	7.245	36.698	43.943	16.322	82.678	99.000
<b>60</b>	9.744	34.199	43.943	21.952	77.048	99.000
<b>72</b>	13.104	30.839	43.943	29.523	69.477	99.000
<b>84</b>	17.624	26.319	43.943	39.705	59.295	99.000
<b>96</b>	23.702	20.241	43.943	53.398	45.602	99.000
<b>108</b>	31.877	12.066	43.943	71.815	27.185	99.000
<b>120</b>	42.871	1.072	43.943	96.583	2.417	99.000
<b>TOTAL</b>	3.364.576			7.579.929		

FUENTE : CUADRO 90  
CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
FECHA : JULIO DE 1996

**TABLA 93**  
**ESTUDIO SOCIOECONOMICO TRANSVERSAL INTERMEDIA**  
**VALOR DEL CAPITAL Y DE LOS INTERESES EN LA CAPACIDAD DE APOORTE MENSUAL EN UN ESCENARIO DE 10 AÑOS A UNA TASA DE INTERES DEL 2.5% MENSUAL**

CORTE DE MES	CLASIFICACION 07			CLASIFICACION 08		
	AMORTIZACION REAL DEL PERIODO	INTERESES DEL PERIODO	APORTE DEL PERIODO	AMORTIZACION REAL DEL PERIODO	INTERESES DEL PERIODO	APORTE DEL PERIODO
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
1	12.342	226.578	238.920	14.026	257.474	271.500
12	16.194	222.726	238.920	18.403	253.097	271.500
24	21.779	217.141	238.920	24.750	246.750	271.500
36	29.290	209.630	238.920	33.287	238.213	271.500
48	39.392	199.528	238.920	44.767	226.733	271.500
60	52.978	185.942	238.920	60.206	211.294	271.500
72	71.249	167.671	238.920	80.971	190.529	271.500
84	95.822	143.098	238.920	108.897	162.603	271.500
96	128.870	110.050	238.920	146.454	125.046	271.500
108	173.316	65.604	238.920	196.964	74.536	271.500
120	233.091	5.829	238.920	264.895	6.605	271.500
<b>TOTAL</b>	<b>18.293.212</b>			<b>20.789.223</b>		

FUENTE : CUADRO 90  
CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
FECHA : JULIO DE 1996



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

de los usos localizados fuera de El Poblado, los cuales se beneficiarán de la obra en la medida en que se eleven los precios de la tierra.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Centro de Estudios de Opinión de la Universidad de Antioquia, propone que atendiendo **la capacidad mensual de pago de los diferentes usos a precios de julio de 1.996** y según la Clasificación Socioeconómica, lo siguiente:

- 1) En lo que respecta a la Clasificación 01, su capacidad de pago es nula o muy baja.
- 2) La capacidad de pago mensual de la Clasificación 02, corresponde en promedio a \$ 33.000. Debido a las características sociales e históricas de esta población, se propone afectar su capacidad de pago mensual en un 40 % y al mismo tiempo aplicar un factor de uso del 0.9. Esto corresponde a una cuota mensual de \$ 11.840 en 1.996, la cual incluye aporte a capital y financiación.
- 3) Con respecto a la Clasificación 03, cuyos niveles de ahorro son relativamente bajos, se propone afectar la capacidad de pago mensual en un 40 % y aplicar un factor de uso del 0.95, lo cual da como resultado una cuota mensual de \$ 12.540 en 1.996.

- 4) En lo relativo a las Clasificaciones 04 y 05, se propone afectarlas respectivamente con un factor de uso de 1.0 y 1.05, y además, afectar su capacidad de pago mensual en un 40 y 45 % mensual, lo cual equivale a cuotas de \$ 37.200 y \$ 43.943, respectivamente, en 1.996.
- 5) Por último, en relación con las Clasificaciones 06, 07 y 08, se proponen niveles de afectación mayores de la capacidad de pago mensual y niveles superiores de factores de uso, debido a los siguientes motivos: a) En términos absolutos, tienen una capacidad de pago mayor. b) Las viviendas son más nuevas, lo cual da mayor respaldo socioeconómico al propietario. c) Sus viviendas se encuentran ubicadas en la zona de la ciudad que actualmente tiene mayor valorización por metro cuadrado de tierra, situación que también le reporta mayor estabilidad socioeconómica a sus propietarios. Las cuotas corresponden a \$ 99.000 para la clasificación 06, \$ 238.920 para la 07 y \$ 271.500 para la 08.

### **8.1.3.3. CAPACIDAD DE PAGO DE LOS PROPIETARIOS DE SUELOS CON DESTINACION DIFERENTE A LA RESIDENCIAL**

Por su parte, para estimar la capacidad de pago mensual en los usos no residenciales, se tuvo en cuenta lo siguiente: 1) Son usos que por estar dedicados a actividades económicas en las cuales se genera mayor ganancia monetaria, determinan una mejor situación socioeconómica de sus propietarios. 2) La capacidad de pago mensual de estos propietarios es mayor que la de los

propietarios de usos residenciales. 3) La cuota base de contribución es diferencial para cada uso no residencial, para cada tipología y para cada comuna, dada la heterogeneidad socioeconómica de sus propietarios. 4) Los factores de uso se determinaron entre 0.8 y 2.0.

#### **8.1.3.4. LA CAPACIDAD DE PAGO MENSUAL PARA USOS NO RESIDENCIALES**

En la Comuna 9, atendiendo a la capacidad mensual de pago, la propuesta para usos no residenciales se ubica entre \$ 35.154 y \$ 380.100, aunque la cuota máxima es de \$ 515.850 para algunos lotes que están localizados en esta Comuna debido a que se asemejan a las condiciones socioeconómicas y de ubicación de los lotes de la Comuna 14. Los factores de uso se encuentran entre 0.8 y 1.5 para los usos con características socioeconómicas de la Comuna, y entre 1.8 y 1.9 para los lotes descritos antes. La capacidad de pago más baja es de \$ 46.140, mientras que la más alta es de \$ 380.100, aunque los lotes de la Asomadera 1 y 2 tienen una cuota base de pago de \$ 271.500 (Ver Tabla 94).

En la Comuna 10 las propuestas de afectación sobre la capacidad de pago se ubican entre \$ 89.100 y \$ 475.125, mientras que los factores de uso se encuentran entre 0.9 y 1.75. La Cuota base de capacidad de pago parte de \$ 99.000 y tiene su nivel máximo en \$ 271.500 (Ver Tabla 95).



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

En la Comuna 14, las cuotas mensuales propuestas están en el rango comprendido entre \$ 108.900 y \$ 543.000. Los factores de uso están entre 0.9 y 2.0, mientras que la cuota base de capacidad de pago va de \$ 99.000 a \$ 271.500. Hay que tener en cuenta que en todos los casos las cuotas deben incluir el valor del capital aportado así como el valor de financiación. (Ver Tabla 96).



**TABLA 94**  
**ESTUDIO SOCIOECONOMICO TRANSVERSAL INTERMEDIA**  
**ZONA DE INFLUENCIA DE LA TRANSVERSAL INTERMEDIA**  
**CAPACIDAD DE APORTE DE LOS USOS NO RESIDENCIALES**  
**JULIO DE 1996**  
**COMUNA 09**

USO GENERAL	TIPOLOGIA	FACTOR DE USO	APORTE BASE DE CONTRIBUCION	CAPACIDAD DE APORTE MENSUAL	TOTAL CAPAC. DE APORTE DE CADA USO VR. PRESENTE 10 AÑOS	NUMERO DE USOS	APORTE MENSUAL DE TODOS LOS USOS
			\$	\$	\$		\$
<b>INDUSTRIAL</b>	Microempresa	1,05	43.943	46.140	1.750.266	53	2.445.428
	*Con más de 1 predio	1,05				0	
	Pequeña industria	1,10	43.943	48.337	1.833.612	3	145.012
	Mediana industria	1,15				0	
<b>COMERCIO</b>	Comercio por menor	1,10	43.943	48.337	1.833.612	392	18.948.222
	*Con más de 1 predio	1,10	43.943	48.337	1.833.612	4	193.349
	Comercio por mayor	1,20	99.000	118.800	4.506.522	2	237.600
	*Con más de 1 predio					0	
	Centros comerciales	1,30				0	
	Locales desocupados	1,10	43.943	48.337	1.833.612	48	2.320.190
<b>SERVICIOS</b>	Hoteles y moteles	1,30				0	
	*Con más de 1 predio	1,30				0	
	Estab. financ. y seg.	1,50				0	
	*Con más de 1 predio	1,50				0	
	Clubes sociales	1,20	99.000	118.800	4.506.522	2	237.600
	*Con más de 1 predio	1,20				0	
	Serv. de construcción	1,30	99.000	128.700	4.882.065	1	128.700
	*Con más de 1 predio	1,30				0	

	Cafet. bares y helad.	1,20	99.000	118.800	4.506.522	63	7.484.400
	*Con más de 1 predio	1,20	99.000	118.800	4.506.522	1	118.800
	Restaurantes y discot.	1,30	99.000	128.700	4.882.065	21	2.702.700
	*Con más de 1 predio	1,30				0	
	Serv. de transporte	1,30	99.000	128.700	4.882.065	23	2.960.100
	*Con más de 1 predio	1,30				0	
	Otros servicios	1,20	99.000	118.800	4.506.522	124	14.731.200
	*Con más de 1 predio	1,20	99.000	118.800	4.506.522	1	118.800
<b>INSTITUCIONALES</b>	Instituciones	0,80	43.943	35.154	1.333.536	22	773.397
	*Con más de 1 predio	0,80	43.943	35.154	1.333.536	1	35.154
<b>LOTES</b>	Menos de 100 M2	1,30	271.500	352.950	13.388.695	82	28.941.900
	101 - 500 M2	1,35	271.500	366.525	13.903.645	106	38.851.650
	501 - 2.000 M2	1,40	271.500	380.100	14.418.594	10	3.801.000
	2.001 - 6.000 M2	1,45	271.500	393.675	14.993.544	1	393.675
	Más de 6.001 M2	1,50	271.500	407.250	15.448.494	3	1.221.750
	* Menos de 100 M2	1,60	271.500	434.400	16.478.394	15	6.516.000
	* 101 - 500 M2	1,70	271.500	461.550	17.508.293	5	2.307.750
	* 501 - 2.000 M2	1,80	271.500	488.700	18.538.193	16	7.819.200
	* 2.001 - 6000 M2	1,90	271.500	515.850	19.568.092	7	3.610.950
	* más de 6.001 M2	2,00	271.500	543.000	20.597.992	11	5.973.000
<b>TOTAL USOS Y LOTES</b>						1017	
<b>TOTAL RECAUDO 1 MES</b>							153.017.527
<b>TOTAL RECAUDO VALOR PRESENTE A 10 AÑOS, ti. 2.5 % MENSUAL</b>							5.804.518.948

(\* Barrios La Asomadera 1 y 2

FUENTE : CENSO DE USOS NO RESIDENCIALES  
CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
FECHA : JULIO DE 1996

**TABLA 95**  
**ZONA DE INFLUENCIA DE LA TRANSVERSAL INTERMEDIA**  
**CAPACIDAD DE APOORTE DE LOS USOS NO RESIDENCIALES**  
**JULIO DE 1996**  
**COMUNA 10**

USO GENERAL	TIPOLOGIA	FACTOR DE USO	APORTE BASE DE CONTRIBUCION	CAPACIDAD DE APOORTE MENSUAL	TOTAL CAPAC. DE APOORTE DE CADA USO VR, PRESENTE 10 AÑOS	NUMERO DE USOS	APORTE MENSUAL TODOS LOS USOS
			\$	\$	\$		\$
<b>INDUSTRIAL</b>	Microempresa	1,05	99.000	103.950	3.943.207	155	16.112.250
	*Con más de 1 predio	1,05	99.000	103.950	3.943.207	5	519.750
	Pequeña industria	1,10	99.000	108.900	4.130.978	44	4.791.600
	Mediana industria	1,20	238.920	286.704	10.875.740	3	860.112
<b>COMERCIO</b>	Comercio por menor	1,10	99.000	108.900	4.130.978	676	73.616.400
	*Con más de 1 predio	1,10	99.000	108.900	4.130.978	28	3.049.200
	Comercio por mayor	1,20	238.920	286.704	10.875.740	111	31.824.144
	*Con más de 1 predio	1,20	238.920	286.704	10.875.740	4	1.146.816
	Centros comerciales	1,30	271.500	352.950	13.388.695	288	101.649.600
	Locales desocupados	1,10	99.000	108.900	4.130.978	165	17.968.500
<b>SERVICIOS</b>	Hoteles y moteles	1,30	238.920	310.596	11.782.051	25	7.764.900
	*Con más de 1 predio	1,30				0	
	Estab. financ. y seg.	1,50	238.920	358.380	13.594.675	67	24.011.460
	*Con más de 1 predio	1,50	238.920	358.380	13.594.675	7	2.508.660
	Clubes sociales	1,30	238.920	310.596	11.782.051	3	931.788
	*Con más de 1 predio	1,30	238.920	310.596	11.782.051	1	310.596
Serv. de construcción	1,40	238.920	334.488	12.688.363	17	5.686.296	

	*Con más de 1 predio	1,40	238.920	334.488	12.688.363	7	2.341.416
	Cafet. bares y helad.	1,30	238.920	310.596	11.782.051	145	45.036.420
	*Con más de 1 predio	1,30	238.920				
	Restaurantes y discot.	1,40	238.920	334.488	12.688.363	77	25.755.576
	*Con más de 1 predio	1,40	238.920	334.488	12.688.363	2	668.976
	Serv. de transporte	1,40	238.920	334.488	12.688.363	68	22.745.184
	*Con más de 1 predio	1,40	238.920	334.488	12.688.363	1	334.488
	Otros servicios	1,30	238.920	310.596	11.782.051	743	230.772.828
	*Con más de 1 predio	1,30	238.920	310.596	11.782.051	30	9.317.880
<b>INSTITUCIONAL</b>	Instituciones	0,90	99.000	89.100	3.379.891	50	4.455.000
	*Con más de 1 predio	0,90	99.000	89.100	3.379.891	10	891.000
<b>LOTES</b>	Menos de 100 M2	1,50	271.500	407.250	15.448.494	36	14.661.000
	101 - 500 M2	1,55	271.500	420.825	15.983.444	81	34.086.825
	501 - 2.000 M2	1,60	271.500	434.400	16.478.394	16	6.950.400
	2.001 - 6.000 M2	1,65	271.500	447.975	16.993.343	7	3.135.825
	Más de 6.001 M2	1,70	271.500	461.550	17.508.293	4	1.846.200
<b>TOTAL USOS Y LOTES</b>						2876	
<b>TOTAL RECAUDO 1 MES</b>							695.751.090
<b>TOTAL RECAUDO VALOR PRESENTE A 10 AÑOS, ti. 2.5 % MENSUAL</b>							26.392.403.960

FUENTE : CENSO DE USOS NO RESIDENCIALES  
 CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
 FECHA : JULIO DE 1996

**TABLA 96**  
**ZONA DE INFLUENCIA DE LA TRANSVERSAL INTERMEDIA**  
**CAPACIDAD DE PAGO DE LOS USOS NO RESIDENCIALES**  
**A JULIO DE 1996**  
**COMUNA 14**

USO GENERAL	TIPOLOGIA	FACTOR DE USO	APORTE BASE DE CONTRIBUCION	CAPACIDAD DE APORTE MENSUAL	TOTAL CAPAC. DE APORTE DE CADA USO VR. PRESENTE 10 AÑOS	NUMERO DE USOS	APORTE MENSUAL DE TODOS LOS USOS
			\$	\$	\$		\$
<b>INDUSTRIAL</b>	Microempresa	1,10	99.000	108.900	4.130.978	50	5.445.000
	*Con más de 1 predio	1,10	99.000	108.900	4.130.978	4	435.600
	Pequeña industria	1,20	99.000	118.800	4.506.522	20	2.376.000
	Mediana industria	1,30				0	
<b>COMERCIO</b>	Comercio por menor	1,20	99.000	118.800	4.506.522	102	12.117.600
	*Con más de 1 predio	1,20	99.000	118.800	4.506.522	12	1.425.600
	Comercio por mayor	1,30	238.920	310.596	11.782.051	50	15.529.800
	*Con más de 1 predio	1,30	238.920	310.596	11.782.051	6	1.863.576
	Centros comerciales	1,50	271.500	407.250	15.448.494	300	122.175.000
	Locales desocupados	1,20	99.000	118.800	4.506.522	193	22.928.400
<b>SERVICIOS</b>	Hoteles y moteles	1,60	271.500	434.400	16.478.394	6	2.606.400
	*Con más de 1 predio	1,60				0	
	Estab. financ. y seg.	1,60	271.500	434.400	16.478.394	88	38.227.200
	*Con más de 1 predio	1,60	271.500	434.400	16.478.394	33	14.335.200
	Clubes sociales	1,60	271.500	434.400	16.478.394	6	2.606.400
	Serv. de construcción	1,50	271.500	407.250	15.448.494	69	28.100.250
	*Con más de 1 predio	1,50	271.500	407.250	15.448.494	4	1.629.000
	Cafet. bares y helad.	1,40	271.500	380.100	14.418.594	62	23.566.200
*Con más de 1 predio	1,40	271.500	380.100	14.418.594	3	1.140.300	

	Restaurantes y discot.	1,50	271.500	407.250	15.448.494	44	17.919.000
	*Con más de 1 predio	1,50	271.500	407.250	15.448.494	1	407.250
	Serv. de transporte	1,50	271.500	407.250	15.448.494	35	14.253.750
	*Con más de 1 predio	1,50	271.500	407.250	15.448.494	3	1.221.750
	Otros servicios	1,40	271.500	380.100	14.418.594	403	153.180.300
	*Con más de 1 predio	1,40	271.500	380.100	14.418.594	20	7.602.000
<b>INSTITUCIONALES</b>	Instituciones	0,90	271.500	244.350	9.269.096	17	4.153.950
	*Con más de 1 predio	0,90	271.500	244.350	9.269.096	2	488.700
<b>LOTES</b>	Menos de 100 M2	1,60	271.500	434.400	16.478.394	45	19.548.000
	101 - 500 M2	1,70	271.500	461.550	17.508.293	123	56.770.650
	501 - 2000 M2	1,80	271.500	488.700	18.538.193	237	115.821.900
	2001 - 6.000 M2	1,90	271.500	515.850	19.568.092	110	56.743.500
	Más de 6.001 M2	2,00	271.500	543.000	20.597.992	49	26.607.000
<b>TOTAL USOS Y LOTES</b>						2097	
<b>TOTAL RECAUDO 1 MES</b>							771.225.276
<b>TOTAL RECAUDO VALOR PRESENTE A 10 AÑOS, ti. 2.5 % MENSUAL</b>							29.255.418.090

FUENTE : CENSO DE USOS NO RESIDENCIALES  
 CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
 FECHA : JULIO DE 1996

### **8.1.3.5. ESCENARIOS DE TIEMPO PARA LA AFECTACION DE LA CAPACIDAD DE PAGO MENSUAL DE LOS PROPIETARIOS DE SUELOS EN LA ZONA DE INFLUENCIA**

La capacidad global de pago de todos los propietarios de usos del suelo ubicados en la zona de influencia de la Transversal Intermedia a valor presente (precios de julio de 1.996) asciende en los distintos escenarios planteados a lo siguiente:

- 1) En el escenario de cinco años a \$ 145.285 mil millones de pesos.
- 2) En el escenario de ocho años a \$ 170.450 mil millones de pesos.
- 3) En el escenario de diez años a \$ 178.305 mil millones de pesos.
- 4) En el escenario de doce años a \$ 182.648 mil millones de pesos.
- 5) En el escenario de quince años a \$ 185.810 mil millones de pesos) (Ver Tablas 97 y 98).

### **8.2. ESCENARIOS ECONOMICOS RELACIONADOS CON LA TRANSVERSAL INTERMEDIA**

La ejecución, la construcción, la financiación y el impacto global de la construcción de la Transversal Intermedia en el Municipio de Medellín tiene relación con el comportamiento de las actividades económicas industriales, comerciales y de servicios locales,



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

debido a que la dinámica de estas actividades influye en la capacidad de pago de la población afectada, en el recaudo de la contribución y en sus distintas formas de financiación, así como en la toma de decisiones en relación con la localización y/o relocalización de actividades económicas en la zona y la máxima utilización de la vía, entre otros aspectos.

[ceo@catios.udea.edu.co](mailto:ceo@catios.udea.edu.co)

<http://ceo.udea.edu.co>

Ciudad Universitaria Bloque 9-252 Telefax: 2105775



<b>TABLA 97 SIMULACION APORTE DE TODOS LOS USOS EN VARIOS ESCENARIOS DE TIEMPO. CON BASE EN CAPACIDAD DE PAGO MENSUAL PARA JULIO DE 1996 A UNA TASA DE INTERES DEL 2.5 % MENSUAL</b>						
<b>USO</b>	<b>PARTIC. (%)</b>	<b>VR. PRESENTE A 5 AÑOS \$</b>	<b>VR. PRESENTE A 8 AÑOS \$</b>	<b>VR. PRESENTE A 10 AÑOS \$</b>	<b>VR. PRESENTE A 12 AÑOS \$</b>	<b>VR. PRESENTE A 15 AÑOS \$</b>
<b>RESID.</b>	65,53	95.212.366.022	111.704.903.536	116.852.574.182	119.698.594.413	121.771.038.335
<b>NO RESID.</b>	34,47	50.071.834.750	58.745.199.850	61.452.341.000	62.949.052.620	64.038.943.290
<b>TOTAL</b>	100,00	145.284.200.772	170.450.103.386	178.304.915.182	182.647.647.033	185.809.981.625

FUENTE : TABLAS 89 A 96  
CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
FECHA : JULIO DE 1996

<b>TABLA 98 CAPACIDAD DE PAGO MENSUAL DE TODOS LOS USOS A JULIO DE 1996</b>				
<b>USO</b>			<b>CLASIFICACION</b>	<b>CAPACIDAD DE APOORTE MENSUAL \$</b>
<b>RESIDENCIAL</b>			02	4.561.920
			03	158.292.420
			04	102.895.200
			05	95.136.595
			06	603.900.000

			07	1.456.456.320
			08	659.202.000
<b>NO RESIDENCIAL</b>			COMUNA 9	153.017.527
			COMUNA 10	695.751.090
			COMUNA 14	771.225.276
<b>TOTAL</b>				4.700.438.348

FUENTE : TABLAS 89 A 96  
CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
FECHA : JULIO DE 1996

El análisis de la situación actual y de las perspectivas de la economía, el cual se presenta más adelante, permite explorar diversos escenarios que se podrán presentar en el corto y mediano plazo, escenarios todos relacionados de una u otra forma con la ejecución de la Transversal Intermedia. Hay que tener en cuenta que este análisis fue uno de los elementos que contribuyó en el proceso de determinación de los criterios utilizados para la afectación de la capacidad de pago en el caso de los usos residenciales y para la determinación de los factores de uso en el caso de los usos no residenciales.

### 8.2.1. ESCENARIOS A NIVEL DE LA ECONOMIA EN GENERAL

A nivel de la economía en general, y particularmente en el contexto local, los analistas coinciden en que su comportamiento a corto y mediano plazo responderá a lo siguiente:

<b>PROBABILIDAD DE QUE SE PRESENTEN ESCENARIOS ECONOMICOS A NIVEL GENERAL EN EL CORTO Y MEDIANO PLAZO</b>		
<b>ESCENARIO OPTIMISTA (Crecimiento P.I.B mayor al 3.5 % anual)</b>	<b>ESCENARIO INERCIAL (Crecimiento P.I.B entre el 3.0 y el 3.5 % anual)</b>	<b>ESCENARIO PESIMISTA (Crecimiento P.I.B menor al 3.0 % anual)</b>
<b>PROBABILIDAD MUY BAJA</b>	<b>PROBABILIDAD BAJA</b>	<b>PROBABILIDAD MAYOR</b>

### 8.2.2. ESCENARIOS A NIVEL DE LOS SECTORES ECONOMICOS EN PARTICULAR

Específicamente al interior de los sectores económicos, los análisis coinciden en que su dinámica se caracterizará por lo siguiente:

<b>PROBABILIDAD ALTA DE QUE A NIVEL DE CADA SECTOR ECONOMICO SE PRESENTEN LOS SIGUIENTES ESCENARIOS DE COMPORTAMIENTO EN EL CORTO Y MEDIANO PLAZO (*)</b>	
<b>SECTOR INDUSTRIAL</b>  <b>ESCENARIO INERCIAL</b> (Comportamiento similar al actual)	<b>SECTOR COMERCIAL</b>  <b>ESCENARIO PESIMISTA</b> (Comportamiento peor que el actual)



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

**SECTOR SERVICIOS**

**ESCENARIO OPTIMISTA**  
**(Comportamiento bueno, incluso, mejor que el actual)**

**SECTOR CONSTRUCCION**

**ESCENARIO PESIMISTA**  
**(Comportamiento peor que el actual)**

(\*) Los escenarios propuestos se basan en el análisis de la información y en las estimaciones de FENALCO, ANDI, Cámara de Comercio de Medellín, CAMACOL, ICPC, ANIF, entre otros.

### **8.2.3. INFLUENCIA DE LOS ESCENARIOS ECONOMICOS EN LA CAPACIDAD DE PAGO DE LA POBLACION Y EN EL RECAUDO DE LA CONTRIBUCION**

Debido a que los anteriores escenarios económicos influyen directamente en la situación económica de la población, y en este caso particularmente en la capacidad de pago de la población ubicada en la Zona de Influencia de la Transversal Intermedia, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

<b>ESCENARIO OPTIMISTA</b> (A nivel general de la economía, o lo mismo, a nivel de la mayor parte de los sectores económicos)	<b>ESCENARIO INERCIA</b>	<b>DE</b>	<b>ESCENARIO PESIMISTA</b>

<p>* <b>A nivel residencial, el buen comportamiento económico conlleva a que todos los estratos socio económicos resulten beneficiados en alguna medida. Sin embargo, dado que los ingresos de los estratos más bajos - principalmente el 1, 2 y 3 - por lo general no han cubierto los gastos que demanda la canasta familiar de bienes y servicios, la mejoría en la dinámica de sus actividades sólo servirá para compensar esta situación.</b></p>	<p>* Los estratos 1, 2 y 3 residenciales son los que afrontan mayores dificultades en su capacidad de pago. A los estratos 5 y 6 no se les afecta en una magnitud alta su capacidad de pago, debido a que siempre han destinado una porción de sus ingresos al ahorro y/o la inversión, de los cuales pueden disponer si es necesario.</p>	<p>* Todos los estratos socioeconómicos residenciales ven reducida su capacidad de pago, pero los mayores efectos se ocasionan en los estratos más bajos.</p>
<p>* <b>En cuanto a los usos no residenciales, la actividad se dinamiza y su influencia se percibe en la mayor parte de estos, debido a que a nivel macro el incremento del ingreso ocasiona un aumento general de la demanda interna. Es así como la capacidad de pago de los usos no residenciales aumenta considerablemente, dado que se incrementan los niveles de excedentes.</b></p>	<p>* Todos los establecimientos se ven resentidos por la baja dinámica de la economía. Sin embargo, los establecimientos de tamaño pequeño y los pocos competitivos, son los que afrontan las mayores dificultades.</p>	<p>* La actividad económica de todos los establecimientos se reduce considerablemente. No obstante, son los de mayor tamaño los que, en la mayoría de casos, se encuentran en las mejores condiciones relativas para afrontar la crisis.</p>

<p>* <b>Con relación a la contribución de valorización de la Transversal Intermedia, lo más probable es que se presente lo siguiente: 1) Proporción alta de pagos de contado de la contribución a la valorización, tanto en el uso residencial como en el no residencial. 2) Financiación de las contribuciones en plazos bajos de tiempo. 3) Baja mora en los recaudos.</b></p>	<p>* Las condiciones económicas muy seguramen * te implicarían lo siguiente: 1) Proporción importante de pagos de contado, especialmente si se ofrecen condiciones atractivas para ello. 2) La financiación se convierte en una opción de gran importancia para la población.</p>	<p>* En este escenario lo más probable es que se presente lo siguiente: 1) Financiación de la contribución de valorización en la mayoría de los casos. 2) Elección de plazos largos para la financiación. 3) Existencia de gran morosidad en el recaudo de la contribución.</p>
--	---	---

#### 8.2.4. INFLUENCIA DE LOS ESCENARIOS ECONOMICOS EN EL IMPACTO QUE PUEDE GENERAR LA TRANSVERSAL INTERMEDIA

Los principales impactos de la construcción y ejecución de la obra Transversal Intermedia en la Economía urbana de Medellín, en la economía de la zona de influencia de la obra y en la economía del área Metropolitana de Medellín son los siguientes:

ESCENARIO OPTIMISTA	ESCENARIO INERCIAL	ESCENARIO PESIMISTA
---------------------	--------------------	---------------------



<p>* <b>En general, dinamización de algunas actividades económicas de Medellín debido a la ejecución y construcción de la Transversal Intermedia.</b></p>	<p>* En general, dinamización de las actividades económicas de la zona de mayor influencia.</p>	<p>* En general, impacto muy bajo en toda la actividad económica de Medellín y generación de efectos positivos reducidos sólo en la zona de mayor influencia.</p>
<p>* <b>Grandes flujos de localización y relocalización de actividades económicas en la zona de impacto de la obra.</b></p>	<p>* Localización y relocalización de actividades económicas en la zona de mayor impacto de la obra.</p>	<p>* Relocalización de algunas actividades económicas en la zona de mayor impacto de la obra. Desaparición de establecimientos industriales, comerciales y de servicios que deciden no relocalizarse.</p>

<p>* <b>Gran impacto en la generación de empleo:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Incremento del empleo directo e indirecto derivado de la construcción y mantenimiento de la obra (obreros, ingenieros, aseadores, etc.)</b></li> <li>• <b>Generación de empleo en la actividad transportadora debido a la creación de nuevas rutas de servicio de transporte colectivo, el cual muy seguramente será superior a la reducción que se verifique debido a la disminución en el tráfico de algunas rutas que transitan por otras vías.</b></li> <li>• <b>En general, generación de empleo originado en el crecimiento de las actividades económicas.</b></li> </ul>	<p>* Generación de empleo debido a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumento en el empleo directo e indirecto derivado de la construcción y mantenimiento de la obra.</li> <li>• En la actividad transportadora aumentará el empleo debido a la creación de nuevas rutas de servicio de transporte colectivo, aunque no obstante, disminuirá el que se deriva de la baja en el tráfico de algunas rutas que transitan por otras vías.</li> <li>• Generación de empleo originado en la localización y relocalización de actividades económicas.</li> </ul>	<p>* Baja generación de empleo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Generación de empleo directo e indirecto originado principalmente en la construcción y mantenimiento de la obra.</li> <li>• Baja generación de empleo la actividad transportadora.</li> <li>• El empleo nuevo muy seguramente será, en general bajo, debido a que serán pocas las actividades que se localizarán en la zona de influencia, y más bien, el empleo se mantendrá en las actividades que tengan que relocalizarse.</li> </ul>
<p>* <b>Gran aumento de la demanda interna en la zona de influencia y a nivel local.</b></p>	<p>* Aumento de la demanda interna debido a: a) Obtención de ingresos por parte del personal ocupado en la obra. b) Ingresos generados por la localización y relocalización de actividades económicas en esta zona.</p>	<p>* Incremento de la demanda interna en lo relacionado con los ingresos percibidos por el personal ocupado en la obra. Disminución de la demanda por parte de agentes económicos que no pueden relocalizarse dadas las condiciones negativas de la economía local.</p>

<p>* <b>Incremento grande en los flujos de los habitantes del sur del Area Metropolitana hacia la zona de influencia de la obra (principalmente hacia el centro de Medellín), con sus debidas consecuencias positivas en la economía. Localización y relocalización en Medellín de actividades asentadas en los municipios del sur del Area metropolitana, debido a las facilidades de desplazamiento.</b></p>	<p>* Incremento en los flujos de los habitantes del sur del Area Metropolitana hacia la zona de influencia de la obra, con sus debidas consecuencias positivas en la economía</p>	<p>* Impacto bajo en otros municipios del Area Metropolitana.</p>
--	---	---

### 8.2.5. ANALISIS DE LA ECONOMIA LOCAL

A continuación se realiza un rápido análisis de la situación económica actual, para lo cual se analiza el comportamiento del sector industrial, comercial, de la construcción y de los servicios. Este análisis constituye la sustentación de los escenarios presentados con anterioridad.

En lo relacionado con el comportamiento de la actividad industrial, hay que decir que el crecimiento de la producción industrial aunque ha sido positivo en los últimos dos años, ha estado disminuyendo notoriamente mes tras mes. En febrero del presente año el crecimiento acumulado anual fue del 5.64 %, mientras que en igual mes de 1.994 había sido del 9.22 %. Contrariamente, el

empleo industrial en Antioquia dejó de experimentar dinámicas negativas y pasó a mostrar evidentes síntomas de crecimiento, particularmente desde comienzos del año 95 (Ver Tabla 99). Según la ANDI “...es cada vez más evidente la presencia de síntomas recesivos en este deteriorado pero estratégico sector de la economía nacional”<sup>9</sup>).

<b>TABLA 99</b>		
<b>VARIACION DE LA PRODUCCION Y DEL EMPLEO INDUSTRIAL DE ANTIOQUIA</b>		
<b>(%)</b>		
<b>1.993 -1.996</b>		
<b>PERIODO</b>	<b>VARIACION DE LA PRODUCC. (%) (1)</b>	<b>VARIACION DEL EMPLEO (%) (1)</b>
<b>Junio 94/ junio 93</b>	10.00	-3.30
<b>Dic. 94/ dic. 93</b>	7.47	-3.25
<b>Junio 95/ junio 94</b>	5.73	0.37
<b>Dic. 95 / dic. 94</b>	5.74	0.92
<b>Enero 96/ enero 95</b>	5.67	5.47

(1) No incluye trilla de café.

Fuente: Muestra Mensual Manufacturera, DANE

<sup>9</sup> ANDI, Encuesta de Opinión Industrial Conjunta mayo de 1.996, p.1.

Todo indica que hacia el futuro el sector industrial experimentará crecimientos aún más bajos de los actuales, debido a que la demanda interna no repuntará y a que la demanda externa no se ha convertido en un elemento compensador de la situación del mercado interno. Con respecto al costo y a la falta del capital financiero, pareciera que la situación puede mejorar un poco hacia el futuro. En cualquier caso, existen dudas de que esta actividad se desenvuelva en un escenario favorable. Es así como “...se mantiene el deterioro en la situación general de las empresas y las expectativas para los próximos meses se califican predominantemente como regulares o malas...”<sup>(10)</sup>.

En cuanto al comercio interno, hay que decir que esta ha sido una de las actividades que ha se ha resentido más con el ciclo de depresión en que se encuentra actualmente la economía. Según el DANE las ventas durante 1.996 han disminuido considerablemente con relación a los años anteriores (Ver Tabla 100).

***TABLA 100***  
***EVOLUCION DE LAS VENTAS DEL COMERCIO AL POR MENOR***  
***VARIACION ACUMULADA ANUAL MAYO***

---

<sup>10</sup> Ibid, p. 3.

<b>AGRUPACION COMERCIAL</b>	1.996	1.995	1.994
<b>Cacharrerías, bazares y misceláneas</b>	3.80	1.53	8.06
<b>Alimentos, bebidas y tabaco.</b>	3.11	7.11	6.67
<b>Vestuario y calzado</b>	2.54	4.56	5.25
<b>Productos farmacéuticos</b>	0.36	3.75	-3.36
<b>Muebles y electrodomésticos</b>	-9.73	8.13	14.94
<b>Artículos de Ferretería</b>	-9.49	-2.73	1.17
<b>Vehículos y repuestos</b>	-9.22	0.91	2.37
<b>Otros artículos</b>	-6.68	-0.24	5.51
<b>Total sin combustible</b>	-0.59	4.86	5.96

Fuente: DANE (Citado en “Comportamiento del comercio en los siete primeros meses de 1.996”, Fenalco Antioquia, Septiembre de 1.996)

Es así como también la Encuesta de Opinión Comercial de Fenalco - Antioquia realizada a comerciantes del Valle de Aburrá - reveló que el comercio local se resintió considerablemente durante el primer semestre del presente año. En lo corrido del último año las ventas han perdido dinámica en forma continua debido a diferentes motivos. Las principales causas de esta desaceleración tienen que ver con la baja demanda de la población, los problemas en la cartera, los altos costos del crédito, el índice de precios creciente, las dificultades macroeconómicas del país y la crisis nacional. La dinámica futura de las ventas dependerá fundamentalmente de la reducción en las tasas de interés y de las soluciones a la actual crisis política <sup>(11)</sup> (Ver Tabla 101).

<sup>11</sup> El Colombiano Se resienten más las ventas en el comercio 21 de junio de 1.996, p. 1B.

**TABLA 101**  
**PRINCIPALES PROBLEMAS PARA EL COMERCIO**  
**DE MEDELLIN**

PROBLEMA	ENERO/95	JULIO/95	ENERO/96	JULIO/96
BAJA DEMANDA	23.1	20.4	24.5	37.8
CARTERA	21.3	23.4	16.5	15.3
CREDITO	3.8	9.4	3.6	2.5
CONTRABANDO	10.7	8.9	7.3	7.9
COSTOS FINANCIER.	2.6	3.7	1.7	0.0
INSEGURIDAD	10.9	6.4	7.7	8.6
VENTAS AMBULANT.	5.1	2.1	2.4	1.8
NINGUNO	13.2	8.3	11.4	7.0
OTROS	9.3	17.4	23.5	19.2

Fuente: Encuesta de Opinión Comercial, Fenalco Antioquia, Septiembre de 1.996

Como la actividad comercial depende muy estrechamente de las condiciones económicas globales, todo parece indicar que a corto plazo la actividad se desenvolverá en un escenario pesimista. La demanda interna privada parece que no repuntará en el

corto plazo, y en consecuencia, el comercio se verá fuertemente afectado. Según los comerciantes “Las condiciones que enfrenta la economía y los distintos sectores no permiten vislumbrar una recuperación de las ventas en el corto plazo” <sup>(12)</sup>.

Por otro lado, con relación a la actividad constructora, se prevé que esta tampoco repuntará durante 1.996 y que los precios crecerán por debajo del nivel de la inflación. Lo anterior tendrá como consecuencia el aumento del desempleo debido a que este sector se caracteriza por generar gran cantidad de empleo tanto directo como indirecto, lo cual ocasionará en consecuencia una disminución en el nivel de la demanda interna <sup>(13)</sup>.

Hay que tener en cuenta que la desaceleración en el comportamiento del sector constructor se presentó también en el año de 1.995, cuando el crecimiento de la actividad edificadora según licencias provisionales en el Valle de Aburrá con respecto a 1.994 disminuyó en un 8.62 %. (Ver Tabla 102).

**TABLA 102**  
**ACTIVIDAD EDIFICADORA SEGUN LICENCIAS PROVISIONALES**  
**DE CONSTRUCCION EN EL VALLE DE ABURRA**  
**1.993 - 1.995**

SECTOR	1.993	1.994	1.995	PART (%)	CREC. (%) 94/93	CREC. (%) 95/94

<sup>12</sup> FENALCO Comportamiento del Comercio en los siete primeros meses de 1.996 Medellín, Septiembre de 1.996, p. 10.

<sup>13</sup> El Colombiano Camacol pide revisar corrección monetaria 24 de abril de 1.996, p. 2B



				1.995		
<b>VIVIENDA</b>	1.413.711	1.102.545	871.004	57.64	-22.01	-21.00
<b>HOTEL</b>	6.246	8.780	13.698	0.91	40.57	56.01
<b>INDUSTRIA</b>	10.894	21.964	7.348	0.49	101.62	-66.55
<b>OFICINA</b>	15.661	11.230	21.029	1.39	-28.29	87.26
<b>BODEGA</b>	40.302	39.594	27.916	1.85	-1.76	-29.49
<b>ALMACEN</b>	112.491	118.598	122.534	8.11	5.43	3.32
<b>RELIGIOSOS</b>	4.001	162	4.347	0.29	-95.95	2583.33
<b>EDUCACION</b>	31.216	35.505	68.432	4.53	13.74	92.74
<b>HOSPITAL</b>	5.827	0	3.531	0.23	0.00	
<b>ADMINISTRATIVO</b>	5.154	6.270	35.785	2.37	21.65	470.73
<b>SOCIAL</b>	24.496	1.637	30.450	2.02	-93.32	1760.11
<b>OTROS (NO RESID.)</b>	197.389	70.850	305.023	20.19	-64.11	330.52
<b>ADICIONES Y MODIFICACIONES</b>	95.789	236.522	0	0	146.92	0.00
<b>TOTAL</b>	1.963.177	1.653.657	1.511.097	100.0	-15.77	-8.62

Fuente: Cámara de Comercio de Medellín con base en información suministrada por Camacol.

Con relación a la prestación de servicios, debe destacarse que en general esta es una de las actividades económicas que presenta un mejor comportamiento económico en la actualidad. Específicamente algunos de los subsectores que componen el sector terciario de la economía presentan un buen desarrollo y comportamiento, en comparación a la dinámica que en general han tenido otras actividades como la industrial y comercial. A nivel local y dentro del sector servicios, pueden destacarse dos subsectores que han tenido comportamientos satisfactorios. Se trata de los servicios financieros y hoteleros.

Es así como la prestación de servicios financieros ha presentado crecimientos positivos en los últimos meses, aunque ciertamente el crecimiento de las colocaciones ha sido inferior con respecto a años anteriores (Ver Tabla 103).

**TABLA 103**  
**PRINCIPALES USOS DE LOS RECURSOS FINANCIEROS**  
**MEDELLIN Y EL AREA METROPOLITANA**  
**CRECIMIENTO ANUAL (%)**  
**1.990 - 1.995**

<b>INSTITUCIONES Y USOS</b>	<b>92/91</b> <b>(%)</b>	<b>93/92</b> <b>(%)</b>	<b>94/93</b> <b>(%)</b>	<b>95/94</b> <b>(%)</b>
<b>1. Bancos comerciales</b>	47.1	51.9	31.4	36.5
<b>2. Otros intermediarios</b>	67.6	87.5	53.5	22.2
<b>3. Corp.de Ahorro y Vivienda</b>	32.3	33.9	40.3	23.2
<b>4. Corporaciones Financieras</b>	31.6	15.6	102.0	26.9
<b>5. Compañías de Financ. Comercial</b>	28.4	50.0	38.0	30.9
<b>6. Almacenes Generales de Depósito</b>	32.7	126.8	-13.3	-25.9

Fuente: Banco de la República.

Cálculos: CEO, Universidad de Antioquia.

Con relación a los servicios hoteleros, debe tenerse en cuenta en la zona urbana de Medellín en los últimos dos años se ha realizado la apertura de varios hoteles de gran dimensión, lo cual ha generado impactos positivos en el empleo calificado que hay en este sector, así como en la construcción y en el abastecimiento de insumos y productos.



UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

Todo lo anterior permite estimar que a diferencia de otras actividades económicas, la prestación de servicios como los enunciados se desenvolverá más satisfactoriamente que el resto de la economía local y es presumible que hacia el corto y media plazo esta actividad se desenvuelva en un escenario optimista de crecimiento.

[ceo@catios.udea.edu.co](mailto:ceo@catios.udea.edu.co)

<http://ceo.udea.edu.co>

Ciudad Universitaria Bloque 9-252 Telefax: 2105775

## CONCLUSIONES

1. En general, los propietarios de usos residenciales como no residenciales tienen una capacidad de pago mensual que permite asignarles una contribución de valorización en las cuantías señaladas para cada caso, exceptuando la Clasificación 01 de los usos residenciales, por considerar que su capacidad de pago mensual es nula o muy baja, y además debido a que son una población objeto de subsidios a través del SISBEN. Si bien los predios de estos propietarios reciben un beneficio, el estudio concluye que estos no tienen capacidad de pago. Se recomienda que el beneficio que reciben los propietarios de los usos de la Clasificación 01 residencial sea asumido por el Municipio de Medellín. Adicionalmente, se recomienda que la no contribución de la valorización por parte de esta población proceda sólo en los casos en que los propietarios habiten las viviendas, y en ningún momento, en los casos en que las viviendas sean arrendadas o vendidas.
2. La capacidad de pago fue calculada para el mes de julio de 1.996. El plazo estimado para recaudar la contribución de valorización debe ser máximo de diez (10) años, porque como se muestra en la Tabla 97, los incrementos de la capacidad global de aporte total en escenarios superiores a este período son poco significativos y tendrían que ser destinados en una proporción muy alta a costos financieros y no al pago de la contribución propiamente dicha.

3. El estudio permite concluir que la capacidad de pago, transformada en contribución de valorización mensual, del uso residencial corresponde a las dos terceras partes de la capacidad de pago mensual total, mientras que el uso no residencial, incluidos los lotes, contribuye con la tercera parte restante. El número de usos residenciales representa el 85 % del total, mientras que los no residenciales corresponden al 15 %. Como se observa, el uso no residencial contribuye en una proporción mayor con respecto a la participación que tiene en el total de usos, debido a que a los propietarios de estos predios tienen una capacidad de ahorro más alta que se sustenta en la generación de mayores ingresos derivados de actividades económicas.
4. La zona de influencia está compuesta en su mayor parte por usos residenciales. Los usos no residenciales, es decir los usos industriales, comerciales, de servicios e institucionales, que se encuentran en la zona, tienen tipologías muy diversas y fundamentalmente tienen por objetivo complementar y apoyar la actividad del uso residencial.
5. En lo relacionado con los usos residenciales, se optó por establecer una clasificación socioeconómica diferente a la estratificación vigente en la ciudad (estratos 1 a 6), debido a que al interior de algunos estratos se encuentran usos residenciales con características diferentes en cuanto a amoblamiento, área, ubicación y tipología (casa, apartamento).
6. Los factores de uso de las residencias son diferenciales de acuerdo a la clasificación socioeconómica establecida en el estudio y se encuentran entre 0 (cero) y 1.25.

7. La afectación de la capacidad de pago mensual del uso residencial es variable según la clasificación socioeconómica y se encuentra entre 0 y 60 %.
8. La cuota de pago mensual del uso residencial se fundamenta en el ingreso promedio de cada clasificación socioeconómica, debido a que los rangos del ingreso son muy amplios.
9. El uso no residencial se subdividió en cinco categorías: industrial, comercial, de servicios, institucional y lotes. La tipología industrial utilizada es la empleada por el DANE (micro, pequeña, mediana y gran industria), situación similar se presenta con el sector comercial (al por menor y al por mayor), en el cual, no obstante, se incluyó la categoría de centros comerciales, debido a su tipología especial. En servicios también se empleó la tipología utilizada por el DANE, aunque se hizo una reclasificación interna de acuerdo al tipo de establecimiento. Los predios catalogados como lotes se clasificaron de acuerdo al área y a la ubicación.
10. El factor de uso no residencial se asignó de acuerdo a su ubicación (comuna y barrio) y tipología. El factor de uso industrial utilizado va de 1.05 a 1.40. El factor de uso comercial de 1.10 a 1.50. El factor de uso del sector servicios entre 1.20 y 1.60. El factor de uso institucional recibió una corrección (subsidio) debido a su función social. Los factores de uso de los lotes se asignaron entre 1.30 y 2.0, dependiendo, como se ha dicho, de su ubicación y área.

11. Para la estimación de las cuotas de pago, como contribución de valorización, del uso no residencial se partió de las definidas para el uso residencial. Estas cuotas, a su vez, se afectaron con un factor de uso, debido a que el uso no residencial tiene una capacidad de pago mensual mayor que se sustenta en la actividad económica que ejercen.
12. El uso más representativo dentro de los no residenciales es el dedicado al comercio al por menor, debido a que es un uso complementario de gran importancia para las residencias. Le sigue en el orden, el sector servicios, el cual ejerce actividades de apoyo para los habitantes de la zona de influencia del proyecto. El uso no residencial de menor participación es el institucional y el industrial es poco representativo, aún teniendo la ciudad una vocación industrial, debido a que el proyecto está ubicado en una zona predominantemente residencial.
13. Los lotes por no tener un uso productivo definido tienen un factor de uso y una cuota base de pago mayor con relación a los usos residenciales y no residenciales, gracias a que son los más beneficiados con la ejecución de un proyecto de infraestructura vial como el de la Transversal Intermedia. La renta urbana del suelo es mayor en las áreas vacantes y la construcción de la obra genera plusvalías altas en razón del uso potencial que tienen (pueden convertirse en urbanizaciones, centros comerciales, etc.).
14. Las cuotas de pago como contribución establecidas tanto en el uso residencial como no residencial, incluyen los costos de financiación del capital debido a que estos afectan la capacidad de pago mensual. Los cálculos se realizaron con base en una

tasa de interés mensual del 2.5 % (30.0 % anual, pagadero mes vencido). Como las cuotas, siendo fijas mensualmente, incluyen amortización e intereses a través del tiempo, el valor de la financiación disminuye en la medida en que aumentan los aportes de capital. Debido a que es muy probable que los propietarios de usos residenciales y no residenciales opten por financiar la contribución a la valorización, se recomienda estudiar varias alternativas financieras con distintas instituciones, de forma que se establezcan tasas de interés, plazos y modalidades de amortización favorables. La contribución de valorización opera como un préstamo que hace el INVAL a los contribuyentes, y en consecuencia puede asumir la tasa de interés de mercado del momento en que se asigne el préstamo.

15.El estudio permite concluir que de las tres comunas que parcialmente componen la zona de influencia del proyecto, la Comuna 14 es la que mayor beneficio recibe, debido a que es la que menor infraestructura vial posee y mayores embotellamientos tiene. A su vez, los propietarios de los usos residenciales y no residenciales de la Comuna 14 son los que mayor capacidad de pago mensual tienen.

16.La situación económica actual, en general, atraviesa por un período de estancamiento, lo cual genera expectativas poco optimistas frente al establecimiento de capacidades de pago indexadas (capacidad aumentada anualmente de acuerdo con las variaciones en el nivel general de precios o Índice de Precios al Consumidor).





UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

## ANEXO N° 1

Indicadores Estadísticos Básicos  
con base en los datos de la Muestra  
para la variable INGRESO menos GASTO

**ESTRATOS SOCIOECONOMICOS : MEDIO - BAJO (3)**  
**MEDIO - MEDIO (4)**  
**MEDIO - ALTO (5)**  
**ALTO (6)**

[ceo@catios.udea.edu.co](mailto:ceo@catios.udea.edu.co)

<http://ceo.udea.edu.co>

Ciudad Universitaria Bloque 9-252 Telefax: 2105775

**MEDELLIN - JULIO DE 1996**

**Estrato Socioeconómico 3**

Tamaño Muestra Estrato	129
------------------------	-----

Media Aritmética	44.886
Desviación Estándar	39.816
Coefficiente de Variación	89%

Mediana	32.934
Moda	31.000
Media Geométrica	25.261

Valor Mínimo	120
Valor Máximo	192.645
Rango	192.525

**Estrato Socioeconómico 4**

Tamaño Muestra Estrato	107
------------------------	-----

Media Aritmética	114.165
Desviación Estándar	87.348
Coeficiente de Variación	77%

Mediana	93.000
Moda	55.000
Media Geométrica	81.488

Valor Mínimo	7.100
Valor Máximo	349.334
Rango	342.234

**Estrato Socioeconómico 5**

Tamaño Muestra Estrato	98
------------------------	----

Media Aritmética	213.956
Desviación Estándar	144.718
Coefficiente de Variación	68%

Mediana	179.634
Moda	90.000
Media Geométrica	154.898

Valor Mínimo	2.000
Valor Máximo	580.000
Rango	578.000

**Estrato Socioeconómico 6**

Tamaño Muestra Estrato	134
------------------------	-----

Media Aritmética	402.719
Desviación Estándar	276.433
Coeficiente de Variación	69%

Mediana	361.800
Moda	110.000
Media Geométrica	291.418

Valor Mínimo	4.000
Valor Máximo	1.430.000
Rango	1.426.000

**TABLA 87**

**ESTUDIO SOCIOECONÓMICO TRANSVERSAL INTERMEDIA**

**USOS SERVICIOS QUE OCUPAN MÁS DE UN PREDIO**

**CENSO DE USOS NO RESIDENCIALES**

	SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE RECREACIÓN	SERVICIOS SOCIALES SALUD Y RECREACIÓN	SERVICIO DE CONSTRUCCIÓN	CAFETERIAS, BARES Y HELADERÍAS	RESTAURANTE S, TABERNAS Y DISCOTECAS	CLUBES SOCIALES	ESTAB. FROS. Y CIAS. DE SEGUROS	BIENES INMUEBLES Y SERVICIOS PRESTADOS A LAS EMPRESAS	TRANSPORTE	TOTAL
COMUNA BARRIO	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA	
906											0
907		1			1						2
910											0
911											0
912											0
913											0
914											0
915											0
<b>SUBTOTAL 09</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
1013	2	1							1		4
1014									1		1
1015			1			1					2
1016	3		3						2		8
1019			12			1		2		1	16
1020	1		2	7			1	5	1		17
<b>SUBTOTAL 10</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>18</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>48</b>
1404		0								1	1
1405				1				1			2
1406											0
1407											0
1409						1					1
1410											0
1411											0
1412											0

1413								29		1	30
1414											0
1415											0
1416								1			1
1417	1	1			1						3
1418	3		3	3	2			2	12	1	26
<b>SUBTOTAL 14</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>33</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>64</b>
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>21</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>40</b>	<b>17</b>	<b>4</b>	<b>114</b>

FUENTE : CENSO DE USOS NO RESIDENCIALES  
 CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
 FECHA : JULIO DE 1996

**TABLA 80**

**ESTUDIO SOCIOECONÓMICO TRANSVERSAL INTERMEDIA**

**USO SERVICIOS DESAGREGADO**

**CENSO DE USOS NO RESIDENCIALES**

	SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE RECREACIÓN	SERVICIOS SOCIALES SALUD Y RECREACIÓN	SERVICIO DE CONSTRUCCIÓN	CAFETERIAS, BARES Y HELADERÍAS	MOTELES Y HOTELES	RESTAURANTES, TABERNAS Y DISCOTECAS	CLUBES SOCIALES	ESTAB. FROS. Y CIA. DE SEGUROS	BIENES INMUEBLES Y SERVICIOS PRESTADOS A LAS EMPRESAS	TRANSPORTE	TOTAL
COMUNA BARRIO	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA	FRECUENCIA
906	19	2	2	1	7	0	5	0	0	0	8	950
907	15	4	13	0	26	0	5	0	0	1	5	976
910	6	2	2	0	6	0	1	0	0	1	0	928
911	14	0	6	0	0	0	0	0	0	0	6	937
912	14	7	8	0	17	0	3	0	0	0	3	964
913	0	0	3	0	7	0	0	0	0	0	0	923
914	2	1	1	0	0	0	1	1	0	0	1	921
915	1	0	0	0	0	0	6	1	0	0	0	923
<b>SUBTOTAL 09</b>	71	16	35	1	63	0	21	2	0	2	23	234
1013	67	2	3	0	22	14	7	0	0	22	16	1166
1014	45	1	3	0	2	0	0	0	0	10	5	1080
1015	43	2	30	1	17	1	11	0	4	25	16	1165
1016	57	0	60	2	38	2	17	1	10	17	5	1225
1019	58	11	111	2	42	8	28	1	16	15	15	1326
1020	78	2	51	12	24	0	14	1	37	30	11	1280
<b>SUBTOTAL 10</b>	348	18	258	17	145	25	77	3	67	119	68	1145
1404	6	1	2	3	2	0	5	0	7	4	3	1437
1405	2	0	2	1	1	1	3	0	6	6	2	1429
1406	3	0	3	3	2	1	8	0	1	4	0	1431
1407	4	0	0	0	0	1	2	0	1	0	3	1418
1409	1	2	2	0	4	0	3	0	1	0	0	1422





UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA  
 FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANAS  
 CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN

<b>1410</b>	2	1	2	0	1	0	0	0	1	0	0	1417
<b>1411</b>	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0	0	1414
<b>1412</b>	0	0	2	1	0	0	1	1	0	0	0	1417
<b>1413</b>	4	0	2	3	2	2	0	2	17	9	3	1457
<b>1414</b>	1	0	3	0	0	0	0	1	0	0	1	1420
<b>1415</b>	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	1417
<b>1416</b>	17	3	7	2	3	0	2	0	8	5	0	1463
<b>1417</b>	10	2	9	11	5	0	1	0	7	12	1	1475
<b>1418</b>	89	5	61	45	42	1	18	0	38	114	22	1853
<b>SUBTOTAL 14</b>	139	14	96	69	62	6	44	6	88	154	35	713
<b>TOTAL</b>	558	48	389	87	270	31	142	11	155	275	126	2092

FUENTE : CENSO DE USOS NO RESIDENCIALES  
 CÁLCULOS : CENTRO DE ESTUDIOS DE OPINIÓN. U. DE A.  
 FECHA : JULIO DE 1996