

Metodología de Estratificación de Fincas y Viviendas Dispersas

Municipios con formación predial catastral rural posterior a 1989

La mayor parte de los municipios del país (1010) cuenta con formación predial catastral rural posterior a 1989.

La metodología de estratificación diseñada para estratificar las fincas y viviendas dispersas permite obtener clasificaciones hasta en 6 estratos - dependiendo de las características de las viviendas y de la capacidad productiva de los predios-; el predio con vivienda es la unidad de observación, y genera resultados por predio.

La metodología contempla la realización previa, por parte de la alcaldía (a través de la Unidad municipal de asistencia técnica agropecuaria -UMATA-) del cálculo de la **Unidad agrícola familiar -UAF-** promedio municipal. Para realizar esta estratificación es necesario contar, también, con la base predial catastral rural que el municipio debe solicitar a la autoridad catastral respectiva. Dicha base contiene información sobre la extensión del predio, la **zona homogénea geoeconómica** en que se encuentra y la calificación de las edificaciones residenciales que en él se localizan.

FACTORES	VARIABLES	
Calidad de la vivienda	Calificación de edificaciones residenciales según las autoridades catastrales:	• Estructura • Armazón de la vivienda • Tipo de muros de los muros • Tipo de cubierta • Estado de conservación • Acabados principales • Fachada • Acabado exterior de los muros • Acabado de los pisos • Estado de conservación • Baño • Tamaño • Enchape • Mobiliario • Estado de conservación • Cocina • Tamaño • Enchape • Mobiliario • Estado de conservación
Capacidad productiva del predio	• Extensión • Localización (zona homogénea geoeconómica) • Unidad agrícola familiar, UAF, promedio municipal convertida a UAF del predio según su extensión y zona en que se localiza	

Zona homogénea geoeconómica

Se entiende por zona homogénea geoeconómica un área de superficie terrestre con características similares de valor económico, que se establece, por parte de las autoridades catastrales (Instituto geográfico Agustín Codazzi, catastros de Antioquia, Medellín, Cali y Bogotá) a partir de puntos de investigación económica dentro de las subzonas homogéneas físicas, las

cuales a su vez se obtienen con fundamento en las condiciones físicas, agrológicas, topográficas y climatológicas de los suelos, y en su capacidad y limitaciones de uso y manejo. Estas zonas expresan una jerarquía en relación con la capacidad de explotación económica del suelo, en valores catastrales.

Unidad agrícola familiar –UAF-

Se entiende por Unidad Agrícola Familiar, según el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, un fundo de explotación agrícola, pecuaria, forestal o acuícola que dependa directa y principalmente de la vinculación de la fuerza de trabajo familiar, sin perjuicio del empleo ocasional de mano de obra contratada. La extensión debe ser suficiente para suministrar cada año a la familia que la explote, en condiciones de eficiencia productiva promedio, ingresos equivalentes a mil ochenta (1.080) salarios mínimos legales diarios.

El cálculo de la UAF promedio municipal previsto para efectos de estratificación debe ser realizado por la Unidad Municipal de Asistencia Técnica Agropecuaria –UMATA-, en las zonas homogéneas geoeconómicas que las autoridades catastrales hayan definido como promedio en la localidad, empleando para ello la metodología vigente del Sistema Nacional de Transferencia de Tecnología Agropecuaria –SINTAP-.