



METODOLOGÍA DE ESTRATIFICACIÓN URBANA TIPO 1

Estratificación Socioeconómica

La metodología **tipo 1** se aplicó para estratificar las 70 grandes ciudades y capitales departamentales, las cuales tienen múltiples actividades económicas e indicadores de necesidades básicas insatisfechas comparativamente medios.

Entre estas cabeceras se encuentran Medellín, Barranquilla, Cali, Bucaramanga, Tunja, Valledupar, Neiva y Cartago, entre otras. Permite obtener clasificaciones en 5 o 6 estratos —dependiendo del grado de desarrollo económico y de la complejidad urbanística de cada ciudad—; la unidad de observación es el lado de manzana, genera resultados por manzana (cuando la ciudad tiene 200.000 o más habitantes) o por lados de manzana, y su realización abarca las siguientes actividades antes del cálculo de los estratos:

1. Censo de estratificación

FACTORES	VARIABLES	UNIDAD DE OBSERVACIÓN	UNIDAD DE ANÁLISIS
Vivienda	<ul style="list-style-type: none">• Tamaño de antejardín.• Tipo de garaje.• Diversidad de fachada.• Tipo de puerta.	Lado de manzana	Lado de manzana o manzana
Entorno urbano	<ul style="list-style-type: none">• Tipo de vías.• Tipo de andenes.• Focos de afectación.		
Contexto urbanístico	<ul style="list-style-type: none">• Zona de ubicación.		





METODOLOGÍA DE ESTRATIFICACIÓN URBANA TIPO 1

Estratificación Socioeconómica

2. Zonificación

La zonificación es el procedimiento mediante el cual se establecen, en la ciudad, zonas claramente diferenciables entre sí de acuerdo al hábitat, el ambiente, el paisaje urbano, el prestigio social y la calidad de vida residencial que ofrecen a sus moradores, entendiendo por calidad de vida el conjunto de condiciones económicas, sociales y culturales inherentes. Se puede realizar de dos maneras y, una vez adelantado el procedimiento de definir las en oficina, es necesario revisarlas en campo para hacer los ajustes necesarios.

Zonificación con las zonas homogéneas geoeconómicas

Las autoridades catastrales del país elaboran los planos de zonas homogéneas geoeconómicas de cada municipio o distrito. Estas zonas se establecen a partir de un análisis económico de las zonas homogéneas físicas, las cuales a su vez se determinan en función de su topografía, uso, servicios públicos y de sus vías. El análisis económico involucra todos los aspectos que inciden en la valoración del suelo y que pueden constituirse en focos de afectación positiva o negativa (parques recreativos, centros comerciales, zonas verdes, transporte, arroyos, contaminación auditiva, visual u olfativa, entre otros).

Para adelantar la zonificación de la ciudad a partir de estos planos, se deben agrupar las zonas que sean homogéneas bajo el criterio de calidad de vida, y se debe numerar cada grupo ordenándolos de peor a mejor, de tal manera que el número menor corresponda al grupo de zonas con calidad de vida más baja.





METODOLOGÍA DE ESTRATIFICACIÓN URBANA TIPO 1

Estratificación Socioeconómica

Zonificación con criterios de hábitat

La zonificación por criterios de hábitat se realizó excepcionalmente cuando el municipio o distrito no contaba con los planos de zonas homogéneas geoeconómicas de su cabecera municipal.

Consiste en definir, en la ciudad, sectores que correspondan a los siguientes criterios de hábitat, cuya descripción está contenida en los manuales: pobreza, desviación social o zonas de tolerancia u "olla", desarrollo progresivo sin consolidar, deterioro urbanístico, industrial, desarrollo progresivo consolidado, comercial predominante, residencial intermedio, residencial con comercio especial o compatible, residencial exclusivo y residencial de baja densidad.

Para realizar esta zonificación se debe tener en cuenta que los criterios deben corresponder a áreas de la ciudad y que todos no se presentan en todas las ciudades.

3. Clasificación de viviendas atípicas

Aunque se obtienen resultados por manzana, la metodología permite identificar las viviendas que tienen características notablemente superiores o inferiores a las que predominan en las demás viviendas del mismo lado de manzana para considerarlas como atípicas positivas o negativas, casos que se deben reseñar como tales en el formulario, precisando su dirección, para que el programa les asigne automáticamente un estrato mayor o menor del que le corresponda al lado en donde se ubican.

