



## PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO

Estratificación Socioeconómica

Para calcular el estrato, la nueva metodología urbana toma en cuenta las zonas homogéneas catastrales y las características físicas de los inmuebles residenciales.

La unidad de estratificación es la sub-zona con características homogéneas tanto en los aspectos físicos (uso del suelo, servicios públicos, vías y topografía), como geoeconómicos (valor del suelo).

Las sub-zonas homogéneas físico-económicas se obtienen mediante procesamiento geoestadístico a través de una intercepción espacial de las zonas catastrales.

Las sub-zonas son calificadas y jerarquizadas a partir de las características físicas de los inmuebles de uso residencial (viviendas) contenidos en cada una de ellas.

En la evaluación se tienen en cuenta la calificación de la estructura, de los acabados, de los baños y de la cocina; así como la dotación de habitaciones, baños y área construida. La evaluación diferencia entre inmuebles en propiedad horizontal (apartamentos) y los que no (casas aisladas).

Las unidades de estratificación (sub-zonas) son clasificadas (Cluster análisis) simultáneamente mediante los métodos de Dalenius-Hodges y K-medias, tomando como resultado final el que genere la menor varianza acumulada de los grupos.

Finalmente, las viviendas individuales son clasificadas en el estrato predominante correspondiente a la sub-zona, siempre y cuando sus características físicas no difieran ostensiblemente de las condiciones predominantes del grupo, de lo contrario son consideradas atípicas y su estrato se calcula a partir de sus características particulares.

