

Última actualización de estratificación en Bogotá asignó estrato a más de 35 mil viviendas nuevas

De acuerdo con la más reciente actualización de estratificación urbana para los inmuebles residenciales, se asignó el estrato para viviendas nuevas y en otras se modificó debido a los cambios urbanísticos. También se ratificó que más de la mitad de los hogares bogotanos viven en estrato 2 o 3.

Bogotá, julio 22 de 2013. La sexta actualización de estratificación urbana, la cual tuvo su última modificación en el año 2009, asignó por primera vez el estrato a 287 manzanas residenciales, que reúnen 35.600 predios, las cuales corresponden a viviendas nuevas ubicadas en terrenos antes no urbanizados.

La Dirección de Estratificación de la Secretaría Distrital de Planeación, encargada de esta actualización que concluyó hace pocos días, encontró que la distribución en estas nuevas áreas residenciales de acuerdo con el estrato, corresponde al 32% para el estrato dos; 29% en el uno; 24,4% en el tres; 5,6% en el cuatro; 6% en el cinco y 3,5% en el estrato seis.

“La mayor cantidad de estas manzanas se encuentran en áreas de urbanización como Bosa, Suba y Fontibón, en donde antes existían lotes y en los últimos años se construyeron nuevas viviendas”, aseguró Ariel Eliécer Carrero, director de Estratificación de la SDP.

Esta actualización también determinó que en la ciudad existen 35.600 predios nuevos. De esta cantidad, la distribución de los estratos según el número total de estas viviendas corresponde al 56% en el estrato dos; el 20% en el tres; 19% en el cuatro; el 4% en el cinco y menos del 1% se clasifica en el estrato seis.

Según lo manifestó Carrero, “la mayor cantidad de manzanas está en los estratos dos y tres. Si se mira por número de predios la situación es distinta porque las manzanas de los estratos bajos corresponden a áreas pequeñas con pocos inmuebles, mientras que en los estratos altos predomina la propiedad horizontal, es decir los edificios, lo cual incluye hasta 300 apartamentos por manzana”.

Algunos predios cambiaron de estrato

En la sexta actualización se le cambió el estrato a 37 manzanas (cerca de 4 mil 500 predios) debido a modificaciones importantes en las viviendas. La demolición y posterior construcción de nuevas edificaciones y la consolidación de algunos sectores que antes estaban en desarrollo, son factores que intervienen al momento de actualizar el estrato.

Esto ocurrió con 31 de las manzanas (4.350 predios) que subieron de estrato, es decir, un 0,28% del total de predios estratificados, principalmente en las localidades de Usaquén y suba. Por el contrario, en 6 de manzanas (192 inmuebles) ubicadas en su mayoría en la localidad de Bosa, se disminuyó el estrato, correspondiente al 0,01% del total.

Como un ejemplo de esta situación, el Director de Estratificación menciona el caso del barrio Los Olivos, en la localidad de Chapinero y ubicado sobre la Avenida Circunvalar. Hasta el año pasado existían casas de estrato 2, pero las derribaron y construyeron un par de edificios de 20 pisos, cuyo valor por apartamento supera los 400 millones de pesos; situación que hizo que en la actualización esta manzana pasara de estrato 2 a 5.

“Este es uno de los principales cambios en la actualización de la estratificación urbana, y lo mismo sucedió en otras manzanas de la ciudad. Los demás cambios son relativamente moderados, es decir, suben o bajan un estrato. Básicamente en esto consistió el cambio”, agregó Carrero.

El 67% de las familias bogotanas vive en los estratos dos y tres

Según el Censo Inmobiliario Catastral (a diciembre de 2012), el número de inmuebles residenciales (sin depósitos ni parqueaderos) es de 1.536.506 predios. Estos se encuentran distribuidos en 45.113 manzanas, de las cuales el 86% cuentan con viviendas en su interior, distribuidas en todas las localidades.

De esta cantidad de predios en Bogotá, el 34% corresponde a estrato tres; 33% al dos; 16% al cuatro; 7% al uno; 5% al cinco; y 4% al más alto, es decir, el seis. De esta manera, en la estratificación general de la ciudad el 67% de las viviendas hacen parte de los estratos 2 o 3.

Esta información fue otro de los resultados de la Sexta Actualización de la Estratificación Urbana de Bogotá para los inmuebles residenciales, la cual se encarga de asignar y actualizar los estratos a todas las viviendas que tiene la Capital.

El levantamiento de los formularios de estratificación urbana, base de esta actualización, se hizo siguiendo la actual metodología urbana; es decir, el instrumento por medio del cual se impone a los entes territoriales la realización de la actualización cartográfica, la recolección de la evaluación de cada manzana en campo, el ingreso de datos en la aplicación de conformación de estratos y la generación de la cartografía, para determinar así los listados de la asignación de estrato.

¿Para qué sirve la estratificación?

Con esta asignación de estratos que va del uno al seis, es posible focalizar el gasto público en Bogotá, el cual se emplea para establecer tarifas diferenciales en el cobro de los servicios públicos domiciliarios, a través de la asignación de subsidios y contribuciones a los hogares. De esta manera, quienes tienen más capacidad económica pagan más por los servicios públicos, y contribuyen para que los hogares más pobres, es decir los de estratos más bajos, puedan pagar sus recibos.

Las empresas de servicios públicos tienen plazo de tres meses para hacer efectivo el decreto de esta actualización, expedido el 26 de junio de 2013, de manera que en este periodo de tiempo deberán empezar a facturar de acuerdo con la nueva estratificación urbana de Bogotá.

**Distribución de estratos según
el total de viviendas en Bogotá**

Estrato	Porcentaje
1	7,1 %
2	33,1 %
3	34,3 %
4	16,2 %
5	5,2 %
6	4,2 %
No. Total de predios	1.536.506 viviendas (100%)

**Distribución de estratos
en las viviendas nuevas, según la
Sexta actualización de estratificación 2013**

Estratos	Porcentaje
1	28,6 %
2	32,1 %
3	24,4 %
4	5,6 %
5	5,9 %
6	3,5 %
No. Total de predios nuevos	35.618 viviendas nuevas 100%