

Lo que dicen los estratos sobre las viviendas

La clasificación tiene efectos, sobre todo, en las tarifas de los servicios. Es posible pensar que tienen efecto en el precio de venta.

El estrato socioeconómico en Colombia es una clasificación técnica que se utiliza para organizar los inmuebles y que está basada en las prestaciones de los servicios públicos domiciliarios esenciales a las que tienen acceso, así como a sus subsidios.

El hecho de que el estrato signifique que una vivienda puede estar sometida a tarifas de servicios públicos domiciliarios más altas o, lo contrario, que sus tarifas puedan ser favorecidas con

subsidios, puede llevar a pensar que esa clasificación pueda tener un efecto en el precio del inmueble.

Alejandra Adolphs, controladora de precios para Habi, se refirió a esa posibilidad. De acuerdo con la experta, el estrato social en el cual se encuentra la vivienda no influye en su avalúo.

Así que si bien la idea es que se logre convencer al comprador con beneficios en los gastos que se pueden tener, no tiene un peso signi-

ficativo en el valor de la casa.

Para la experta es claro que las características que puedan hacer que una vivienda valga más o menos son la zona en la que se encuentra, el área y distribución, la antigüedad y la proximidad a vías de acceso o centros comerciales.

Los estratos en Colombia son 6 niveles de clasificación de las viviendas. De acuerdo con la Ley 142 de 1994, los inmuebles o predios residenciales se clasifican en escala

siendo el 1 el más bajo y el 6 el estrato más alto.

Los inmuebles se dividen así con el fin de mejorar la distribución y el cobro de los servicios públicos domiciliarios esenciales.

Sin embargo, distintos análisis han encontrado que no se cumple a cabalidad el objetivo de que los estratos sirvan para que las familias con mayores ingresos paguen tarifas de servicios más altos.

Es así como en el país hay más gente de clase alta pagando estrato 3 que 6, según un análisis de Anif realizado con base en datos del Dane.

Una estimación de ese centro de estudios señala que en Colombia hay 1'141.313 personas que conforman la clase alta. De ellas, en viviendas de estrato 6 habitan 181.469, en tanto que en viviendas de estrato 3 viven 254.513. Es una muestra más de que los estratos no cumplen bien su función.

En todo caso, la división de los estratos sociales se si-

1,14
millones de
personas

CONFORMAN LA CLASE ALTA, PERO DE ELLAS, EN ESTRATO SEIS SOLO HABITAN 181.469.

que utilizando para tratar de identificar a la población que necesita ayudas económicas o subsidios.

Por ejemplo, según la Ley 142 de 1994, el Estrato 1 es beneficiario de un subsidio de hasta el 50 por ciento sobre la tarifa de los servicios públicos esenciales.

El estrato 2 tiene un subsidio de hasta el 40 por ciento

sobre la tarifa de los servicios públicos y el estrato 3 recibe subsidios de hasta el 15 por ciento sobre tarifa de los servicios públicos prestados, exceptuando el servicio de gas natural.

Para que el sistema de subsidios sea sostenible, la ley contempla que los estratos más altos (es decir, los estratos 5 y 6), contribuyan con un porcentaje adicional a la tarifa consumida, en este caso de un 20 por ciento extra para ambos casos.

En Bogotá, el 70 por ciento de la venta de vivienda en los últimos dos años corresponde a estratos 3 y 4.

Además la ley estipula que en la medida en que exista o no prestación del servicio público domiciliario, se determinará la clasificación del predio o inmueble y que también, "ninguna zona residencial urbana que carezca de la prestación de por lo menos dos (2) servicios públicos domiciliarios básicos podrá ser clasificada en un estrato superior al cuatro".