

ESTRATIFICACION

1. CONTEXTO

La necesidad de estratificación de predios y viviendas ha sido definida por el Estado central desde el año 1999 (Ley 505/1999; Ley 689/2001; Ley 732/2002) mas no está aún implementada en el municipio de Cali. Con algo de apuro, la Administración Municipal actual (Jorge Iván Ospina) estableció la estratificación mediante decreto en diciembre 2021 pero anuló el decreto en mayo 2022, tras bloqueo de vía por parte de los habitantes de Montebello. Esta anulación tiene vigencia hasta diciembre 31 del 2022.

La estratificación tiene, en teoría, como único propósito entregar a las empresas de servicio público, una base única que permite definir los costos de los servicios, considerando los subsidios (estratos 1,2 y 3) y los aportes (estratos 5 y 6).

Hay criterios únicos para todo el país, definidos por el DNP en su “Manual de estratificación” del año 2000. En cuanto a viviendas, la estratificación rural está basada en 16 criterios de calidad de materiales de la vivienda, tal cual para viviendas urbanas. Estos criterios únicos y rígidos que deben por ley aplicar todos los municipios deben ser revisados, pues no se puede estratificar de la misma manera la zona rural, alejada, mas pobre y carente de buenos servicios públicos que la zona urbana. La desconfianza entre las zonas rurales y la Administración municipal de la ciudad además impide e impedirá el acceso a la zona rural por parte de los funcionarios públicos, pues los habitantes rurales se acostumbraron a que el Gobierno municipal cobre, mas no aporte, y fije predial a su antojo.

En fin de cuentas, la estratificación solo aplica para servicios públicos (solo agua y luz en la mayor parte de los casos) de tal modo que es mucho trabajo para poco impacto.

2. POSICION:

Los habitantes no dejarán entrar en sus casas a funcionarios municipales o contratistas si no existe confianza entre las partes. Así que la primera acción es restablecer esta confianza, que solo existirá si hay respeto y un cierto grado de autonomía y subsidiaridad (cambio en la gobernanza de las veredas). De lograrlo, los habitantes colaborarían también para la realización de un catastro multipropósito, tema clave para el desarrollo del territorio. De no lograrlo a corto plazo, le conviene al Municipio mantener la estratificación ya implementada por las Empresas de Servicios Públicos o estratificar toda la zona rural en estrato 2, como compensación para los habitantes que pueblan el territorio por las deficiencias de dichos servicios públicos y por la poca inversión públicas en las décadas pasadas.

En cuanto a los criterios elaborados en el año 2000 por el DNP:

- a) Están desactualizados; no se puede trabajar con ellos en el año 2022
- b) Mezclan en forma absurda la evaluación de la vivienda y la evaluación de la capacidad productiva de la finca (predio rural). Ocurre que estos dos conceptos no relevan de la competencia de los mismos funcionarios. El cobro por tenencia de tierra agrícola releva de la competencia del Ministerio de Agricultura. No tiene nada que ver con una posible estratificación de los servicios públicos.
- c) Se clasifica con los mismos criterios las viviendas rurales que tienen pocos servicios y usualmente de mala calidad y las viviendas urbanas que tienen servicio de buena calidad las 24 horas del día. Parece injusto. ¿La continuidad y calidad del servicio no debería ser un criterio?

3. PROPUESTAS

Opción 1: Frente a la desconfianza del sector rural y a los costos de la estratificación, dejar la situación actual, que funciona, con estratificación definida por las ESP.

Opción 2: Poner estrato 2 a todas las viviendas de los corregimientos, como compensación por la calidad regular de los servicios públicos y por la poca inversión pública en la zona rural. En tal caso la zona rural será subsidiada por la zona urbana, lo que sería lógico. Este estrato puede subir a 3 o 4 en el curso del tiempo con las mejoras, vereda por vereda, tal como en el caso del Plan de la Buitrera donde, gracias a una inversión de EMCALI, se mejoró el sistema de electricidad hace dos años y donde se está instalando un servicio de Internet por fibra óptica en la actualidad.

Se entiende la necesidad para el Sr Alcalde de implementar esta estratificación definida en la Ley desde el año 2001, por ser Ley y por la presión de la Procuraduría. Los corregimientos, a través de sus JAC y JAL y fuerzas vivas, entregarían al Sr Alcalde una carta proponiendo las dos opciones mencionadas arriba, con los argumentos expuestos en esta nota y aclarando que la estratificación de zonas rurales será de todos modos revisada por el nuevo gobierno, así que no tendría sentido cumplir con una ley después de 21 años de emitida, cuando esta ley será probablemente derogada en los próximos meses.

Grupo BUITRERA-Futuro, Noviembre 2022