JUNTA DE REPRESENTANTES DE PROPIETARIOS Y POSEEDORES PARA EL PROYECTO DE VALORIZACION MUNICIPIO DE RIONEGRO.

Rionegro, abril 11 de 2018

Señor

CARLOS ZAPATA ZAPATA

Subsecretario de Valorización.

Administración Municipal

Municipio de Rionegro

FECHA, 2018/04/13 15:11:02
2018114550 COM RECIBIDA
ALCALDIA DE RIONEGRO

ASUNTO: ***Observaciones e inquietudes al informe del estudio socioeconómico para el proyecto de valorización-2018***

Los integrantes de la Junta de propietarios y poseedores para el proyecto de valorización, nos hemos reunido en los días 28 de febrero, 7, 14 y 23 de marzo para el estudio del informe final del Estudio socioeconómico para el proyecto de valorización, "Estimación de la capacidad de pago de los propietarios de bienes inmuebles", realizado por la Empresa Nova en 2017 y presentado el informe en febrero de 2018.

De esta lectura y estudio, surgen algunas inquietudes, las cuales relataremos a continuación con el objeto de que el municipio dirima estas y se planteen las posibles alternativas de solución, si son del caso.

1. **En el informe no se detalla el nivel de confianza ni el error de muestreo para el estudio, esto se considera importante, porque de acuerdo a esas especificaciones, los resultados se pueden inferir o no a la población total del municipio. Se pregunta entonces cuales fueron esos criterios.**

2. **En el objeto del estudio presentado se expresa: "En este caso, la zona de influencia abarca todo el municipio" (1), sin embargo, en los resultados no se observan todas las zonas del municipio. Esto tiene que ver con la muestra del estudio. Se registra que se determinaron los sitios de muestreo (2) y que la muestra total fue de 1961 inmuebles (3), pero no se detalla los criterios y metodología de selección.**

3. **Se encuentra que los propietarios están afiliados en un 87.5% al régimen contributivo del Sistema de Seguridad Social en Salud (4) y que un 57.5% están afiliados al Sistema de Pensiones (5), este dato no es coherente con el Sistema de**

Seguridad Social en el cual la afiliación es integral, tanto para los trabajadores vinculados a instituciones, como para los trabajadores independientes. Si las personas encuestadas manifestaron esta situación, se podría pensar que este error puede influir en la capacidad de pago de los propietarios, en tanto la afiliación al Sistema de Seguridad Social está ligada a la situación y condición laboral de las personas y por ende al ingreso de los propietarios. ¿Cómo se podría superar esta situación?

4. Respecto a la destinación económica de los bienes inmuebles se afirma: "se deduce que la cantidad de inmuebles habitacionales rurales no obedece a la realidad, pero se debe tener en cuenta que para efectos del cobro predial muchos de ellos están clasificados en otras categorías, tales como agrícola y agropecuario" (6). Se pregunta ¿cuál es el sustento para afirmar y deducir esto? Consideramos que es de suma importancia por su relación directa con los ingresos y la posible capacidad de pago del propietario en situaciones de cobro por valorización.

5. En la distribución de los propietarios según el estrato de sus inmuebles se expresa, "en el gráfico 22, se observa claramente que la mayoría de los propietarios tienen ubicados sus inmuebles residenciales en los estratos 3 y 4, abarcando el 80% del total. Debe tenerse cuidado al interpretar este resultado pues no debe olvidarse que muchos inmuebles, especialmente rurales, a pesar de que son residenciales están clasificados en otras categorías para efecto del cobro del predial" (7), este resultado podría afectar el recaudo por valorización, en especial en el estrato tres y en lo rural. Se pregunta entonces ¿Cómo se puede subsanar esta situación y cual serían las posibles estrategias para ello?

6. De acuerdo al método 1, en la estimación del aporte mensual recomendado, los resultados de la capacidad de pago que les permitiría pagar el aporte mensual por estrato, se expresa "Esto significa una razón para excluir a los estratos 1, 2 y 3 del aporte de valorización" (8) Si se tiene en cuenta que la mayoría de los propietarios están en estrato tres, el aporte de los estratos cuatro a seis sería muy poco y posiblemente no cubriría lo que se requiere para el proyecto. Se pegunta: ¿Cuál sería la decisión más conveniente para el proyecto de valorización? Y ¿Cómo se puede subsidiar y/o subsanar esta situación y cual serían las posibles estrategias para ello o los parámetros a tener presente?

7. En el estudio se plantean dos métodos para identificar el aporte mensual recomendado y se identifican los valores posibles a recaudar. Sin embargo, esto no se ha analizado al interior de las reuniones de la Junta. Podría ser cuestionable la posible aplicación del método dos, el cual según se nos ha informado, se considera

inconstitucional dado que no está reglamentado y podrían generar dificultades en el proyecto de valorización.

8. Los resultados y hallazgos de opinión de los propietarios respecto al sistema y las obras proyectadas [9] son poco alentadores para el proyecto y en su gran mayoría negativos. Ante esta situación surge la inquietud ¿Cuál será la estrategia para disminuir la gran cantidad de personas que en su opinión afirman no saber o simplemente no responden sobre los beneficios y el conocimiento de las obras de valorización?

9. En el estudio se habla de la zona rural denominada "Cabeceras de Llanogrande" y ésta tiene un numero considerable de propiedades con una diversidad grande en su destinación económica (habitacional, agrícola y otros). Llama la atención que la mayoría de las propiedades, un 56,7% se ubican en estrato tres y no se identifican propiedades en estrato seis [10]. Surge la inquietud de la división geográfica municipal que corresponde a lo que en el común se llama Llanogrande. ¿Es ésta una vereda o una zona con diferentes subdivisiones territoriales? ¿Cómo se considera?

10. En la tabla 2, destinación económica de los bienes inmuebles [11], hay identificadas 27 clasificaciones, sería importante agregar un anexo en el cual se relacione mediante un glosario la definición de estas categorías, en especial los criterios de agrícola, industrial y demás, que permitan ampliar y tener claridad al respecto.

Estaremos atentos a la respuesta a las anteriores inquietudes y/o al análisis de estas en próximas reuniones con el fin de aportar en el mejor desarrollo del proyecto de valorización municipal.

Cordialmente,

Amalia Castaño Carvajal
Presidenta Junta

Diego Amador Garzón Sepúlveda
Miembro de la Junta

María Patricia Muñoz
Miembro de la Junta

Álvaro de Jesús Hoyos Gutiérrez
Miembro de la Junta

Yomaira Viñas Sarmiento
Miembro de la Junta

JUNTA DE REPRESENTANTES DE PROPIETARIOS Y POSEEDORES PARA EL PROYECTO DE VALORIZACION MUNICIPIO DE RIONEGRO.

Dirección de respuesta: Yomaira Viñas Sarmiento. c.c. 21'068.934 Calle 42 A #49-36. Rionegro, Teléfono 3155080380

Referencias: (1) Página 1, (2) Página 3, (3) Página 3, (4) Pagina 16, (5) página 19, (6) página 24, (7) página 28, (8) página 38, (9) pagina 51 a 59, (10) tabla 1-página 3, (11) página 23 del informe del estudio socioeconómico para el proyecto de valorización-2018