SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No 013 de 2024

(11 JUN 2024)

"POR CUAL SE RESUELVE EN PRIMERA INSTANCIA SOLICITUD DE RECTIFICACIÓN DEL ESTRATO ASIGNADO AL CONDOMINIO HATOGRANDE

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales, legales y reglamentarias, en especial las que le confieren el artículo 315 de la Constitución Política de Colombia, articulo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, numerales 10.1 y 101.5 del artículo 101 de la Ley 142 de 1994, artículo 11 de la ley 505 de 1999, ley 689 de 2001, Ley 732 de 2002, Ley 2294 de 2023, Decreto Municipal 055 de 2016 modificado por el Decreto Municipal 077 de 2021 y

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 2 de la Constitución Política Nacional prevé como fines esenciales del estado *"servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares".*

Que el artículo 315 de la Constitución Política de 1991, establece como atribuciones del Alcalde Municipal:

> *(...) 1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas, y los acuerdos del concejo. (...)3. Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo; representarlo judicial y extrajudicialmente; y nombrar y remover a los funcionarios bajo su dependencia y a los gerentes o directores de los establecimientos públicos y las empresas industriales o comerciales de carácter local, de acuerdo con las disposiciones pertinentes. (…)"*

Que el artículo 367 de la Constitución Nacional sobre el régimen tarifario de los servicios públicos domiciliaros señala que *"La Ley fijará las competencias y responsabilidades relativas a la prestación de los servicios públicos domiciliarios, su cobertura, calidad y financiación, y el régimen tarifario que tendrá en cuenta además de los criterios de costos, los de solidaridad y redistribución de ingresos."*

Que el artículo 5 de la ley 142 de 1994 establece como competencia de los municipios en cuanto a la prestación de los servicios públicos Estratificar los inmuebles residenciales de acuerdo con las metodologías trazadas por el Gobierno Nacional.

Que la estratificación socioeconómica se entiende a la luz del articulo 14 numeral 14.8 de la ley 142 de 1994, *"como la clasificación de los inmuebles residenciales de un municipio, que se hace en atención a los factores y procedimientos que determina la ley"*

Que el artículo 101 de la ley 142 de 1994 manifiesta que el régimen de estratificación se someterá a las siguientes reglas.

"101.1. Es deber de cada municipio clasificar en estratos los inmuebles residenciales que deben recibir servicios públicos. Y es deber indelegable del alcalde realizar la estratificación respectiva.
101.2. Los alcaldes pueden contratar las tareas de estratificación con entidades públicas nacionales o locales, o privadas de reconocida capacidad técnica.
101.3. El alcalde adoptará mediante decreto los resultados de la estratificación y los difundirá ampliamente, posteriormente los notificará a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios.
101.4. En cada municipio existirá una sola estratificación de inmuebles residenciales, aplicable a cada uno de los servicios públicos.
101.5. Antes de iniciar los estudios conducentes a la adopción, el alcalde deberá conformar un Comité permanente de estratificación socioeconómica que lo asesore, cuya función principal es velar por la adecuada aplicación de las metodologías suministradas por el Departamento Nacional de Planeación."

Que el artículo 11 de la Ley 505 de 1999 establece que los alcaldes deberán garantizar que las estratificaciones se realicen, se adopten, se apliquen y permanezcan actualizadas a través del Comité Permanente de Estratificación Municipal o Distrital.

Que en cumpliendo con lo Establecido en los Artículos 101 al 104 de la Ley 142 de 1994 y en la Ley 505 de 1999, el municipio de Cajicá mediante Decreto Municipal número 029 del siete (07) de abril de 2009, adoptó y aplicó la estratificación de las fincas y viviendas dispersas en la Zona rural del municipio de Cajicá Departamento de Cundinamarca.

Que el artículo 3° del Decreto Municipal 029 de 2009 establece que Las fincas y viviendas dispersas en la zona rural del municipio se clasificarán el seis estratos así I bajo – bajo, II bajo, III medio bajo, IV medio, V medio-alto y VI alto.

Que el municipio de Cajicá mediante Decreto Municipal No 139 de 1996 creó el Comité Permanente de Estratificación Socioeconómica, modificado por los decretos 246 de 1996, 051 de 2002 y Decreto Municipal 055 del 5 de julio de 2016.

Que el municipio de Cajicá mediante Decreto Municipal N° 077 de mayo de 2021 modificó el Decreto Municipal 055 del 2016 respecto a la conformación del comité permanente de estratificación.

Que el artículo 6° de la Ley 732 de 2002, determina que el recurso de apelación de las reclamaciones presentadas frente a la estratificación debe ser resuelto por el comité permanente de estratificación del municipio así:

"Artículo 6°. Reclamaciones individuales. Toda persona o grupo de personas podrá solicitar a la Alcaldía, en cualquier momento, por escrito, revisión del estrato urbano o rural que le asigne. ***Los reclamos serán atendidos y resueltos en primera instancia por la respectiva Alcaldía*** *y las apelaciones se surtirán ante el Comité Permanente de Estratificación de su municipio o distrito. En ambos casos y también para mantener actualizadas las estratificaciones, se procederá de acuerdo a la reglamentación que establezca el Departamento Nacional de Planeación atendiendo a las metodologías. La instancia competente deberá resolver el reclamo en un término* ***no superior a dos (2) meses****, de lo contrario operará el silencio administrativo positivo." (Negrilla Fuera de Texto)*

Que el Decreto 0007 de 2010 Por el cual se reglamenta el artículo 11 de la Ley 505 de 1999 y el parágrafo 1° del artículo 6° de la Ley 732 de 2002 indica en su artículo 1° definiciones:

Actualización de la Estratificación: *Es el conjunto de actividades permanentes a cargo de la Alcaldía y del Comité Permanente de Estratificación Municipal o Distrital, para mantener actualizada la clasificación de los inmuebles residenciales mediante: a) La atención de los reclamos; b) La reclasificación de viviendas cuyas*

características físicas externas o internas –según sea el caso metodológico– hayan cambiado sustancialmente (mejorado o deteriorado), o cuyo contexto urbano, semiurbano o rural haya cambiado sustancialmente (mejorado o deteriorado); c) La estratificación e incorporación de nuevos desarrollos, y d) La revisión general cuando la Alcaldía o el Comité, previo concepto técnico de la entidad competente, detecten falta de comparabilidad entre los estratos.

Que en fecha 29 de abril de 2024, la señora ADRIANA GESELA GOMEZ LA RROTTA, presentó a través de correo electrónico, derecho de petición solicitando la rectificación de la estratificación de todas y cada una de las 36 casas del Condominio Campestre Hato Grande Propiedad Horizontal.

Que mediante oficio AMC-SP-0680-2024 del 20 de mayo del 2024, la Dirección de Desarrollo Territorial, le solicitó a la señora ADRIANA GESELA GOMEZ LA RROTTA, acreditar si la reclamación presentada la efectuaba a nombre propio o en representación de un tercero.

Que en fecha 21 de mayo de 2024 la señora, ADRIANA GESELA GOMEZ LA RROTTA presentó poder donde se le otorgan facultades de apoderada de la señora EHIDEE ISABEL GOMEZ LARROTA para su representación.

Que el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, establece en cuanto a la aportación de documentos adicionales requeridos a la petición, que a partir del día siguiente en que el interesado aporte los documentos o informes requeridos, se reactivará el término para resolver la petición.

Que en cumplimiento de lo citado en el artículo 6° de la Ley 732 de 2002 modificado por el artículo 311 de la Ley 2294 de 2023, la reclamación por asignación de estrato será atendida y resuelta en primera instancia por la Alcaldía municipal de Cajicá por intermedio de la Secretaría de Planeación.

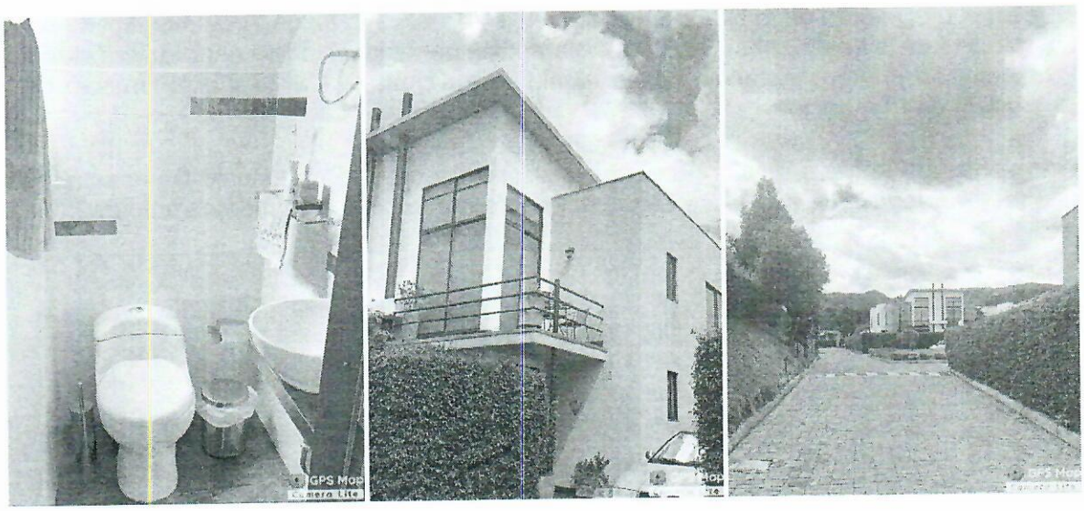
Que verificada la base catastral del municipio de Cajicá, el Condominio Campestre Hato Grande Propiedad Horizontal, se encuentra conformado por los siguientes predios:

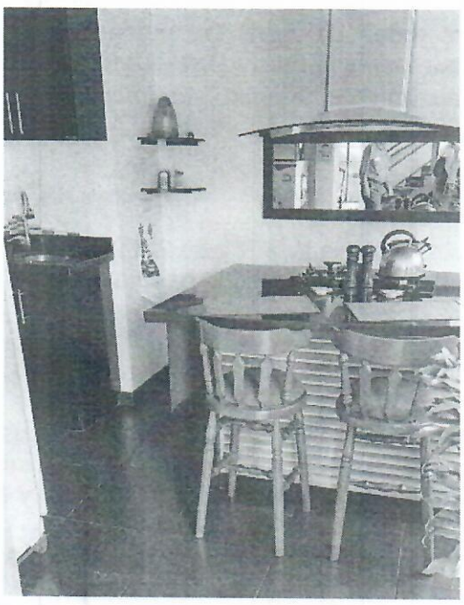
CODIGO CATASTRAL	DIRECCIÓN
25126000000000030804800001817	Etapa 1 Interior 1
25126000000000030804800001947	Etapa 1 Interior 2
25126000000000030804800001948	Etapa 1 Interior 3
25126000000000030804800001949	Etapa 1 Interior 4
25126000000000030804800001950	etapa 1 interior 5
25126000000000030804800001951	etapa 1 interior 6
25126000000000030804800001952	etapa 1 interior 7
25126000000000030804800001953	etapa 1 interior 8
25126000000000030804800001954	etapa 1 interior 9
25126000000000030804800001955	Etapa 1 Interior 10
25126000000000030804800001956	Etapa 1 Interior 11
25126000000000030804800001957	Etapa 1 Interior 12
25126000000000030804800001958	Etapa 2 Interior 13
25126000000000030804800001959	Etapa 2 Interior 14
25126000000000030804800001960	Etapa 2 Interior 15
25126000000000030804800001961	Etapa 2 Interior 16
25126000000000030804800001962	Etapa 2 Interior 17
25126000000000030804800001963	Etapa 2 Interior 18
25126000000000030804800001964	Etapa 2 Interior 19
25126000000000030804800001965	etapa 2 interior 20
25126000000000030804800001966	Etapa 2 Interior 21
25126000000000030804800001967	Etapa 2 Interior 22

25126000000000030804800001968	Etapa 2 Interior 23
25126000000000030804800001969	Etapa 2 Interior 24
25126000000000030804800002030	Etapa 3 Interior 25
25126000000000030804800002031	Etapa 3 Interior 26
25126000000000030804800002032	Etapa 3 Interior 27
25126000000000030804800002033	Etapa 3 Interior 28
25126000000000030804800002034	Etapa 3 Interior 29
25126000000000030804800002035	Etapa 3 Interior 30
25126000000000030804800002036	Etapa 3 Interior 31
25126000000000030804800002037	Etapa 3 Interior 32
25126000000000030804800002038	Etapa 3 Interior 33
25126000000000030804800002039	Etapa 3 Interior 34
25126000000000030804800002040	Etapa 3 Interior 35
25126000000000030804800002041	Etapa 3 Interior 36

Que la Dirección de Planeación Estratégica, atendiendo la solicitud de revisión del estrato asignado al Condominio Campestre Hato Grande Propiedad Horizontal, identificado en los considerandos anteriores, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 17 de la Ley 689 de 2001, el 6° de la Ley 732 de 2002, modificado por el artículo 311 de la Ley 2294 de 2023 y el Decreto Municipal 055 de 2016 modificado por el Decreto Municipal 077 de 2021, efectuó la revisión de las variables, base de la estratificación de inmuebles residenciales rurales de este municipio y las confrontó mediante visita al predio efectuada el día 24 de mayo de 2024.

Evidencias fotográficas de la visita





La inspección de la primera instancia permitió calificar las variables base del estudio de estratificación rural para el conjunto residencial Condominio Campestre Hato Grande Propiedad Horizontal conforme, con lo definido por la metodología de estratificación rural para el municipio de Cajicá, diseñada por el Departamento Nacional de Planeación -DNP- y avalada por el Departamento Nacional de Estadística – DANE.

RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

Corresponde a esta instancia decidir la solicitud de revisión del estrato, formulada por la señora ADRIANA GESELA GOMEZ LA RROTTA apoderada de la señora EHIDEE ISABEL GOMEZ LARROTA propietaria del predio ubicado en la etapa 3 interior 28 del condominio Campestre Hato Grande Propiedad Horizontal.

I. Procedencia

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6° de la Ley 732 de 2002 modificado por el artículo 311 de la Ley 2294 de 2023, el Decreto Municipal 055 de 2016, modificado por el Decreto Municipal 077 de 2021, los trámites de las reclamaciones por asignación de estrato serán atendidos en primera instancia por la alcaldía municipal.

En este orden de ideas, se procede a resolver la reclamación de revisión del estrato formulada por la señora ADRIANA GESELA GOMEZ LA RROTTA, toda vez que cumple lo preceptuado en el artículo 74 numeral 2° del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

2. Oportunidad

El artículo 6º de la Ley 732 de 2002 modificado por el artículo 311 de la Ley 2294 de 2023, no establece término alguno para la presentación de la reclamación por el estrato asignado, por consiguiente, se tiene como presentado oportunamente.

3. Requisitos formales

La reclamación de revisión de estrato se ajusta a lo preceptuado por el artículo 6° de la Ley 732 de 2002, por cuanto se presentó sustentado con expresión concreta de los motivos de inconformidad, con indicación del nombre y dirección del reclamante.

4. Análisis de los argumentos contenidos en la reclamación.

Es pertinente para el caso concreto, consignar lo señalado en sentencia C 1371 de 2000 Por la honorable Corte Constitucional sobre el particular de la prestación de servicios públicos y a juicio de este despacho como una forma de conseguir una interpretación correcta del reparto de cargas y beneficios, surgidas de la propiedad:

> *"Ahora bien, de conformidad con el artículo 367 de la Constitución Política, el régimen legal de los servicios públicos domiciliarios somete la materia tarifaria de los mismos a criterios de solidaridad y redistribución de ingresos, pretendiendo con ello eliminar las desigualdades materiales que existen entre las personas de mayores y menores recursos, con el fin de alcanzar un orden económico y social justo y, de esta manera, un acceso democrático a la prestación de esos servicios.*
>
> *En ese orden de ideas, la estratificación aparece como un instrumento que permite conocer las características de las propiedades inmuebles, así como el nivel de ingresos y la capacidad de pago de las personas para concretar los principios de solidaridad y redistribución de los ingresos en la elaboración del régimen tarifario de los servicios públicos domiciliarios, pues constituye un estudio técnico que facilita la categorización social y económica por estratos en una localidad determinada de la masa poblacional que la habita y por medio de sus viviendas, desde la óptica de las condiciones objetivas similares de esos inmuebles y con base en una realidad material demostrable.*
>
> *En consecuencia, la estratificación arroja información sobre la capacidad económica de las personas, indispensable para facturar el cobro de los servicios públicos domiciliarios, con el fin de que los estratos altos contribuyan al financiamiento de los subsidios otorgados a las personas de los estratos más bajos para el pago de las tarifas, para que así todas las personas puedan disfrutar de los servicios públicos domiciliarios, independientemente de su nivel de ingresos y teniendo en cuenta sus limitaciones económicas".*[1] (Subrayado fuera de texto)

La **LEY 9 DE 1989** *"Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones"* y la **Ley 388 de 1997**, *"Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones"* en su ***ARTÍCULO 3º.- Función pública del urbanismo***, contiene el numeral *"**3.** Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural."* (Subrayado fuera de texto) Cuando se hace alusión a la

[1] Sentencia C-1371/00 - Magistrado Ponente: Dr. ALVARO TAFUR GALVIS

elaboración de ***Actualización de la Estratificación*** del artículo 1 de la Ley 732 de 2002 literal "*c) La estratificación e incorporación de nuevos desarrollos*", implica a su vez un reparto de las cargas y enfoca la actualización predial como consecuencia de la construcción de espacios que permiten un nivel de calidad de vida óptimo, derivadas de ese proceso constructivo, que como consecuencia, se ajusta al deber de aportar en la medida de la redistribución que brindan las nuevas instalaciones.

La Secretaría de Planeación examinó la información recolectada, a la luz de la metodología de estratificación rural del municipio de Cajicá impartida por el Departamento Nacional de Planeación – DNP, determinando que el estrato que le corresponde al Conjunto Residencial condominio Campestre Hato Grande Propiedad Horizontal, es estrato cinco (5).

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Ratificar la categorización en estrato cinco (5) del Conjunto Residencial CONDOMINIO CAMPESTRE HATO GRANDE PROPIEDAD HORIZONTAL. por reunir las características establecidas en la metodología del Departamento Nacional de Planeación para estrato ya asignado, en mérito de lo expuesto en la parte considerativa.

ARTÍCULO 2. Notificar el contenido de esta decisión a la señora ADRIANA GESELA GOMEZ LA RROTTA quien actúa como apoderada de la señora EHIDEE ISABEL GOMEZ LARROTA, en los términos del artículo 66 y subsiguientes del Código Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 3. Contra la presente decisión procede el recurso de apelación en los términos del artículo 6 de la Ley 732 de 2002, que deberá surtirse ante el Comité Permanente de Estratificación Socioeconómica de Cajicá dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación.

ARTÍCULO 4. En firme el presente acto administrativo enviar el expediente a la Secretaría Técnica del Comité Permanente de Estratificación Socioeconómica del municipio de Cajicá, y copia de la Resolución a la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá SA ESP, Enel Codensa S.A. ESP, y Vanti -Gas Natural S.A. ESP. Para su aplicación

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Cajicá, a los 11 JUN 2024

ARQ. JENNY LORENA TOVAR VANEGAS
Secretaria de Planeación Municipal

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Revisó y elaboró	Hugo Fernando Márquez Achury		Contratista SUI
Revisó y elaboró	Anderson Forero López		Abogado - Contratista
Revisó y aprobó	Hernán Darío Gracia Mancera		Directora de Planeación Estratégica
Revisó y aprobó	Jenny Lorena Tovar Vanegas		Secretaria de Planeación Municipal
Los firmantes, manifestamos expresamente que hemos estudiado y revisado el presente acto administrativo, y por encontrarlo ajustado a las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias vigentes, lo presentamos para su firma bajo nuestra responsabilidad.			