



ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

00319091

Al contestar cite Radicado E-2023-35225 Id: 319091

Folios: 6 Fecha: 2023-08-01 16:55:20

Anexos: 0

Remitente: SECRETARIA DE PLANEACION

Destinatario: RINCONCITO DE MANILA

Fusagasugá, 19 de Julio de 2023

Señores

RINCONCITO DE MANILA

Teléfono: 3213337704

Correo Electrónico: rinconcitodemanila@gmail.com

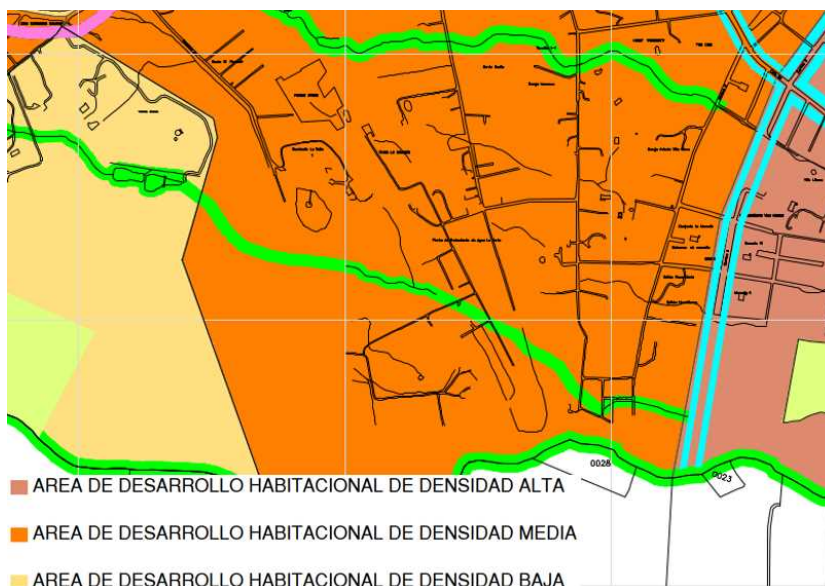
Fusagasugá

Asunto: Respuesta Petición Radicado 2023-36775 ID 300412

La Administración Municipal *Con la Fuerza de la Gente*, especialmente la Secretaría de Planeación les extiende un cordial saludo y les desea éxitos en sus gestiones diarias.

En atención a los numerales 1 y 6 de su petición y que son competencia de esta secretaría, me permito manifestar lo siguiente:

Numeral 1 Socialización del Plan de Adopción del POT: Según el Plan de Ordenamiento Territorial vigente (acuerdo 029 del 2001), el uso de suelo definido para el barrio Rinconcito de Manila y su área adyacente es **residencial**, ÁREA DE DESARROLLO HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA, como se identifica en el plano NO. 13 ZONIFICACIÓN DE USOS DE SUELO URBANO:



El artículo 213 del acuerdo 029 de 2001 definió el AREA DE DESARROLLO HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA como la zona delimitada en el plano de uso del suelo urbano, caracterizada por estar prevista para albergar un medio número de personas por hectárea, con densidades promedio de 315 habitantes por hectárea para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, características que se conservarán y para las cuales regirán las siguientes normas:

USO PRINCIPAL: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, apareadas y/o continuas, agrupaciones o conjuntos de vivienda continuos o aislados.

USO COMPLEMENTARIO: Institucional tipo 1, zonas de parqueo y equipamiento.



ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Comercio tipo 1, se podrá desarrollar sobre vías vehiculares con calzada mínima de 7 metros, en locales aptos para este uso.

Por otro lado, la propuesta de revisión general del P.O.T que actualmente se encuentra en el Concejo Municipal bajo el proyecto de acuerdo Número 10 del 2023, *mantiene ese sector para usos residenciales* bajo las siguientes normas:

ARTÍCULO 123. ÁREA RESIDENCIAL. Son las áreas que dentro del perímetro urbano se desarrolla la actividad residencial, complementada con comercio y servicios básicos de escala barrial para el abastecimiento de los habitantes. Esta zona comprende el área definida en el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD y tendrá los usos que se muestra a continuación:

El uso residencial es el que proporciona habitación permanente a las personas. Se puede desarrollar a través de las tipologías arquitectónicas unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, las cuales para efectos urbanísticos podrán o no estar sometidas a propiedad horizontal.

Área Residencial	
Usos	
Uso Principal	Residencial
Uso Compatible	Comercio tipo 1, Servicios tipo 1, Institucional tipo 1 , Institucional de tipo dotacional, parques y zonas verdes.
Usos Condicionados o restringidos	Servicios públicos
Usos Prohibidos	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado

Comercio Tipo 1. Corresponde a la actividad destinada al intercambio de bienes y productos de cobertura barrial, en donde su funcionamiento no genera impactos ambientales y urbanísticos, no requieren concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares y no producen ruidos ni olores contaminantes.

Hacen parte de las actividades del comercio tipo 1 la que se muestran a continuación:

Actividades de Comercio Tipo 1
Tiendas de barrio, mini - mercados, papelerías, misceláneas, fotocopiadoras, librerías, droguerías y farmacias, panaderías, pañaleras, cacharrerías, carnicerías, salsamentarias, tiendas de mascotas, venta de chance o loterías, bicicletería, comidas rápidas, cafeterías, heladerías y fruterías sin procesamiento, comercio al por menor de prendas de vestir, accesorios, calzado y/o artículos deportivos, salones de onces, viveros.
Condicionamientos:
<ul style="list-style-type: none"> a. No se permite el consumo de bebidas alcohólicas en los establecimientos de las actividades de la presente ficha. b. En las tiendas de barrio y mini - mercados se permite la venta de bebidas alcohólicas, sin consumo en el establecimiento. c. El área de cada uno de los locales para el desarrollo del comercio de la presente ficha será mínimo de 15 m² y máximo de 60 m². d. Todo local comercial que se desarrolle de manera individual debe contar como mínimo con una unidad sanitaria conformada por lavamanos, inodoro y orinal. e. Cuando se proponga comercio y vivienda en el mismo proyecto se permitirá máximo el desarrollo de dos (2) locales comerciales. f. En caso de proyectar únicamente locales comerciales se permitirá el desarrollo de máximo cuatro (4) locales comerciales.

Servicios Tipo 1. Corresponde a la prestación de servicios de cobertura barrial, en donde su funcionamiento no genera impactos ambientales y urbanísticos, no requieren concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares y no producen ruidos ni olores contaminantes.

Hacen parte de las actividades de los servicios tipo 1 aquellas que se muestra a continuación:



ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

Actividades de Servicios Tipo 1

Servicios de reparación de: electrodomésticos, objetos para el hogar, prendas y accesorios de vestir, sastrería y modistería, remontadora de calzado, servicios de alquiler de prendas de vestir, servicios de pago y transaccionales, servicios de peluquerías y barberías, servicios de envíos y correspondencia, servicios de internet, parqueaderos de vehículos livianos.

Condicionamientos:

- a. Los establecimientos para recaudo, envíos y corresponsales bancarios no podrán hacer uso del espacio público, y deberán garantizar áreas de espera al interior del establecimiento.
- b. En las instalaciones para las prácticas deportivas no se permite el consumo de bebidas alcohólicas.
- c. El área de cada uno de los locales para el desarrollo de servicio de la presente ficha será mínimo de 15 m² y máximo de 60 m² a excepción del desarrollo de parqueaderos de vehículos livianos.
- d. Cuando se proponga servicio y vivienda en el mismo proyecto se permitirá máximo el desarrollo de dos (2) locales de servicio.
- e. En caso de proyectar únicamente locales de servicio se permitirá el desarrollo de máximo cuatro (4) locales de servicio.
- f. Todo local de servicio que se desarrolle de manera individual debe contar como mínimo con una unidad sanitaria conformada por lavamanos, inodoro y orinal.

Uso Institucional Tipo 1. Corresponden a la prestación de servicios sociales de cobertura barrial y comunal, de carácter educativo, cultural, de salud, deportivo, de bienestar social, de culto, recreacional y a los servicios cívicos o institucionales que atienden la demanda de la comunidad, se desarrollan en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días y horas, requieren zonas de estacionamiento y pueden generar tráfico y congestión. Deben garantizar la mitigación del impacto social y urbanístico, a través del cumplimiento de los parámetros establecidos en el respectivo licenciamiento.

Actividades Institucionales Tipo 1

Instituciones de educación inicial, preescolar, educación básica primaria, educación básica secundaria, educación media, instituciones de enseñanza deportiva y recreativa, instituciones religiosas, equipamientos de culto, instituciones formación cultural y deportiva, instituciones para la seguridad, instituciones para servicios cívicos y sociales, instituciones prestadoras de salud de nivel I, instituciones de atención a la población de la tercera edad.

En efecto, la Planta de Sacrificio Criollo Criollo S.A.S no cumple con los requisitos de uso de suelo para desarrollar su actividad en esa locación, ni en el P.O.T vigente ni en la propuesta que se encuentra en instancia de debate en el Concejo Municipal, sin embargo, por su preexistencia, la reubicación (obligatoria) tendrá un período de transición que estará determinado en el nuevo articulado del proyecto de acuerdo resultado de la revisión y ajuste del P.O.T, sin que esto implique interferencia en los procesos contravencionales que se encuentren en curso o de las decisiones judiciales y/o administrativas que emanen de los mismos.

La Administración ha proyectado como solución para su reubicación una Zona Agroindustrial en el sector de Quebrajacho, suelo que estará habilitado para recibir y consolidar en un solo polígono todas las actividades de esa naturaleza e impacto. Los usos permitidos para esta ficha normativa de Suelo Suburbano Agroindustrial son los siguientes:



ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

Usos	
Uso Principal	Conservación de Flora y Fauna. Agropecuario semi-intensivo o semi-mecanizado y tradicional.
Usos Compatibles	Agroindustria. Industrias de Bajo Impacto. Zonas comerciales de los productos derivados de la actividad industrial y Agroindustrial. Centros de Innovación y Tecnología Agropecuaria. Centros de Estudios Agropecuarios y Agroindustrial. Granjas Experimentales Agropecuarias y Agroindustriales. Frigoríficos. Plantas de Beneficio Animal. Centro de recepción, acopio y comercialización de productos agropecuarios y agroindustriales a gran escala. Centro de acopio, resguardo y transferencia de semillas. Centro de Bienestar Animal. Servicios conexos a la actividad agropecuaria y agroindustrial. Instituciones educativas con énfasis agropecuario y agroindustrial. Jardines botánicos. Viveros. Pesca deportiva. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo. Centros de almacenamiento temporal de residuos Posconsumo. Comercio y Servicios Rurales Grupo 1.
Usos Condicionados	Infraestructura para la prestación de servicios públicos
Usos Prohibidos	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado



Los invitamos cordialmente a participar de las sesiones del Concejo Municipal que se están llevando a cabo en este período ordinario, y en las cuales se están precisando los ajustes definitivos al proyecto de acuerdo para la definición de las respectivas temporalidades específicas de transición en este tipo de conflictos de uso del suelo.

Numeral 6 Cambio de Estratificación: La Administración Municipal en cabeza de la Secretaría de Planeación, dentro de sus funciones tiene como propósito velar por la adecuada aplicación de las metodologías de estratificación asignadas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística-DANE, por lo tanto, una vez se adoptó la nueva estratificación socioeconómica se expidió el Decreto 553 del 9 de Octubre de 2015.

Respecto a los resultados de la revisión general de la estratificación, el DANE, además de diseñar y suministrar las orientaciones metodológicas, tiene la función de apoyar técnicamente a los Municipios para la puesta en práctica de la metodología de estratificación y la aplicación de los resultados, suministrando a la alcaldía los diferentes reportes y mapas, para adelantar cada una de las etapas del proceso.

Los estudios para la realización de los estratos socioeconómicos, se cumplieron conforme a la metodología diseñada por el gobierno nacional, **“METODOLOGIA DE ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA URBANA PARA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS Versión 2.0 Octubre de 2015”**.

La metodología comprende el procesamiento de la base predial catastral urbana actualizada en tanto la unidad de estratificación como en el predio de uso residencial (casa o apartamento) o domicilio residencial, como lo ordena la Ley, y se aplica en dos grandes etapas: zonificación y clasificación. El procedimiento metodológico para realizar la estratificación, es el siguiente:

Primera Etapa

- ✓ Determinación de las unidades espaciales de estratificación (UEE)



ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

- ✓ Revisión de las UEE
- ✓ Cálculo del número de estratos a considerar

Segunda Etapa

- ✓ Calificación de las UEE
- ✓ Clasificación de las UEE
- ✓ Resultado preliminar ajustado

Tercera Etapa

- ✓ Determinación de las viviendas atípicas
- ✓ Resultado preliminar de viviendas estratificadas
- ✓ Revisión de viviendas atípicas
- ✓ Reporte de viviendas atípicas ajustado
- ✓ Asignación final de estrato a cada predio

Es así que la subzona de clasificación o agrupamiento por estratos socioeconómicos mediante la metodología establecida por el "Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE", se parte de seis (6) estratos definidos por el Artículo 102° de la Ley 142 de 1994: Estrato 1, Estrato 2, Estrato 3, Estrato 4, Estrato 5 y Estrato 6, los cuales tienen una denominación, atributo o nombre como quiera llamarse:

Estrato 1: Bajo-bajo

Estrato 2: Bajo

Estrato 3: Medio-bajo

Estrato 4: Medio

Estrato 5: Medio-alto

Estrato 6: Alto

PUNTAJE →

Clasificación

	Bajo-bajo	(entre 100 y 199)
	Bajo	(entre 200 y 299)
	Medio-bajo	(entre 300 y 399)
	Medio	(entre 400 y 499)
	Medio-alto	(entre 500 y 599)
	Alto	(entre 600 y 699)

De acuerdo a la metodología, se debe tener en cuenta la información del aspecto físico de la vivienda, consistente en la valoración de la estructura, armazón, cubierta, muros y estado de conservación de la estructura, los acabados, muros, pisos, fachada, acabados, baños, tamaño, enchape, mobiliario, estado de conservación del baño y la cocina de la vivienda, establecido por el DANE así:





ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

Es importante aclarar a la comunidad que la calificación de las viviendas es individual y no se califica por urbanizaciones completas. Según el artículo 17 de la ley 689 de 2001 (...) *“Si no está conforme con esta respuesta podrá apelar la decisión ante el comité Permanente de Estratificación del Municipio de Fusagasugá, dentro de los cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de la notificación”*.

En atención a su solicitud, este despacho se permite informar que dentro del proceso de estratificación si las personas no están de acuerdo con su estrato y de conformidad con el artículo 6 de la Ley 732 de 2002, su reclamación será atendida y resuelta en primera instancia por la Alcaldía en un término máximo de dos (2) meses, donde se realizará la inspección ocular y recolección de información.

De la misma forma, me permito informarle que según la ley 142 de 1994 contempla que: *“La estratificación socioeconómica es una clasificación en estratos de los inmuebles residenciales que deben recibir servicios públicos, para el cobro diferencial, es decir, para asignar subsidios y cobrar sobrecostos o contribuciones.”*. Por lo tanto, el Estrato Socioeconómico no se tiene en cuenta para la liquidación del impuesto predial según lo establecido en el Decreto compilatorio N° 34 de 2021 *“POR MEDIO DEL MCUAL SE COMPILA EL ESTATUTO DE RENTAS DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ, CUNDINAMARCA”*.

Adicionalmente, es preciso aclarar que se dio traslado de los numerales 2,3,4 y 5 a la Secretaría de Gobierno, Secretaría de Salud y Secretaría de Movilidad respectivamente, para que se desde su competencia se de respuesta a cada uno de los interrogantes.

Sin otro particular.

Cordialmente.

JAI ME ANGEL ZAMBRANO
SECRETARIO DE DESPACHO

SECRETARIO DE PLANEACIÓN

GESTIÓN DOCUMENTAL:

Original: Destinatarios

1ª Copia: Secretaría de Planeación

Proyecto: Equipo POT y Estratificación

Revisó y Aprobó: Jaime Ángel Zambrano/ Secretario de Planeación