



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08 DE 14 FEBRERO DE 2025

FECHA Y HORA:	Febrero 14	7:00 PM
TEMA PRINCIPAL:	Estudio y análisis del PBOT	
SESIÓN ORDINARIA No:	08	
PONENTE:	Equipo Técnico	
PRÓXIMA SESIÓN:	Febrero 17	7:00 PM

Siendo las 7:09 pm se da inicio a la sesión.

ORDEN DEL DÍA

1. Llamado a lista y verificación del quórum.
2. Aprobación del orden del día.
3. Himno a Caldas.
4. Aprobación de las Actas
 - Acta N 04 Sesión Ordinaria del 10 de febrero de 2025
 - Acta N 05 Sesión Ordinaria del 11 de febrero de 2025
 - Acta N 06 Sesión Ordinaria del 12 de febrero de 2025
5. Estudio y análisis del Proyecto de Acuerdo N 025 de 2024 "Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste a largo plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Caldas Antioquia" a cargo del equipo técnico Yohana Duque, Stefany Carolina Rojas y Luis Felipe Herrera Correa.
6. Comunicaciones.
7. Propositiones y asuntos varios.

PUNTO PRIMERO. Llamado a lista y verificación del quórum.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 1 de 36

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08
DE 14 FEBRERO DE 2025**



Concejo
de Caldas
Antioquia

NOMBRE CONCEJAL	ASISTENCIA
ARANGO VALENCIA JAMES ANDRES	Presente
BAENA RAMIREZ JUAN CAMILO	Presente
BEDOYA CASTAÑO JAIME	Presente
ESPINOSA CASTRO ANGELA MARIA	Presente
GUZMÁN ETCHEVERRY FABIO DE JESUS	Presente
HURTADO BETANCUR JONATHAN	Presente
JIMENEZ GRANADOS JHON FREDY	Presente
ARREDONDO SEPULVEDA JULIANA	Presente
QUERUBIN LOAIZA SEBASTIAN	Presente
QUIROZ COLORADO ASTRID JANETH	Presente
RESTREPO HENAO YENIFER	Presente
RODRIGUEZ MOLINA JOSE DAVID	Presente
VELASQUEZ ORTIZ JHON JAIRO	Presente
VERGARA OCHOA LUIS ANIBAL	Presente
YEPES TORRES LUIS HERNANDO	Presente

Le informo Señor presidente que tenemos suficiente quórum para deliberar y decidir.

PUNTO SEGUNDO. Aprobación del orden del día.

Le informo al señor presidente que el orden del día fue aprobado por 11 concejales de 11 concejales presentes.

PUNTO TERCERO. Himno a Caldas.

PUNTO CUARTO. Aprobación de las Actas

- **EL PRESIDENTE JUAN CAMILO BAENA RAMÍREZ TOMA EL USO DE LA PALABRA.**

Los concejales que estén de acuerdo con aprobar las actas Nro. 04, 05 y 06 por favor levanten la mano.

Le informo señor presidente que las actas Nro. 04, 05 y 06 fueron aprobadas por 12 concejales de 12 concejales presentes.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 2 de 36

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08 DE 14 FEBRERO DE 2025



PUNTO QUINTO. Estudio y análisis del Proyecto de Acuerdo N 025 de 2024 “Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste a largo plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Caldas Antioquia” a cargo del equipo técnico Yohana Duque, Stefany Carolina Rojas y Luis Felipe Herrera Correa.

- **EL PRESIDENTE JUAN CAMILO BAENA RAMÍREZ TOMA EL USO DE LA PALABRA.**

Le damos la bienvenida al equipo técnico, la metodología va a ser la misma de todos estos días.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL CONCEJAL LUIS ANIBAL VERGARA OCHOA.**

Antes de que iniciemos el temario de hoy no quiero dejar como volando un tema que no se explicó muy bien, presidente, esta semana, porque de pronto hubo una intervención y como que se le fue como se dice por ahí coloquialmente la paloma al abogado Felipe. Entonces quería preguntar sobre el tema del de las compensaciones se quedó en el tintero en el tema de elemento del equipamiento el tema del 2% para otros usos. Él decía que eso dependía del área. La totalidad del área, digamos, para sacar ese instrumento o para mirar el cobro, o sea, la operación aritmética para cobrar el tema de otros usos, también me deja muy preocupado hablando hoy con algunos amigos ingenieros, arquitectos. Ellos ven el tema un poco engorroso en cuanto las construcciones y los desarrollos que vienen para Caldas, y no tanto los constructores los grandes constructores y no digamos los constructores a baja escala porque este tema de las compensaciones cuando hacía la operación aritmética el abogado Felipe, que decía que eran siete millones trescientos treinta mil pesos.

Por cada 60 metros, cada vivienda, cada unidad habitacional. Entonces ahí es donde preocupa, y hablaba yo con estos amigos, que una persona que vaya a hacer una casa de dos unidades habitacionales le va a quedar durito para sacar la licencia. Pero que también estos grandes constructores que vienen, a pesar de que les va a subir, pues, el monto en todo este tema de compensaciones, analizamos que sí, que el tema era preocupante para ellos. Para estos arquitectos que trabajan con constructores. De igual manera hablábamos de que la idea



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08 DE 14 FEBRERO DE 2025

es que el municipio en verdad crezca, que se desarrolle. Que tengamos un recaudo y que este recaudo haga que podamos desarrollarnos más como territorio, pero que también veían como se se está accediendo en el tema de estas compensaciones, porque hasta por cierto yo quiero que Felipe también que ha sido tan estudioso con el PBOT del 2010 y este, me decía un amigo arquitecto que esas compensaciones no venían cumpliendo en Caldas, que eso viene en un tiempo para acá y que se debió hacer, que eso es importante para el territorio, pero que asusta estos temas, estas operaciones, cuando hablaba usted también de lo del tema del equipamiento cuando se maneja el tema del salario mínimo más el metro cuadrado. Estamos hablando del equipamiento y a eso se le suma el tema también del 2% de los otros usos, que esa es la pregunta adjetiva que quiero que nuestro técnico de cabecera, hoy nos explique. Entonces, créame que hay preocupación en el municipio, y la idea para eso son digamos estos ejercicios acá en el recinto de ir de pronto entendiendo el manejo de esta situación, entonces en estos términos señor presidente, es que yo formulo mi cuestionamiento y dejé como para la reflexión el tema.

- **EL PRESIDENTE JUAN CAMILO BAENA RAMÍREZ TOMA EL USO DE LA PALABRA.**

Aníbal, sí, de hecho, no sé si recuerdas que de acá surgió que invitáramos al gremio de los constructores, y eso es lo que vamos a hacer en las próximas sesiones de esta semana que viene. Que sea un espacio para ellos, también estamos haciendo fuerza. Ya le enviamos la invitación a CAMACOL, el equipo técnico nos está apoyando para que CAMACOL también venga y se presente en este recinto y aprovecho también que está la presencia acá del secretario Mauricio Soto, para que también nos ayude a divulgar esta invitación a los constructores de nuestro municipio, para que vengan a la sesión de la del martes de la próxima semana. Equipo técnico inicien con la exposición y darle respuesta al concejal Aníbal.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL PROFESIONAL LUIS FELIPE HERRERA CORREA.**

Para responder al concejal retomamos entonces el tema de los equipamientos. La duda es específicamente entonces con el tema de equipamientos. Refrescando, nosotros tenemos obligaciones en tres tipos, equipamientos, espacio público y vías. Son los tres componentes

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 4 de 36



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08 DE 14 FEBRERO DE 2025

que deberían impactar las obligaciones. Entonces en el tema de equipamientos nosotros proponemos dos figuras. Una, que es equipamientos que se deben generar para desarrollar uso de vivienda. Ahí hay una metodología y equipamientos que se deben generar por desarrollos en otros usos. ¿Cuáles serían los otros usos? Comercio, industria, la idea es que también le aporte a las cargas del municipio. Hoy eso no se viene haciendo, hoy el que construye comercio no le aporta las cargas del municipio en equipamiento. Paga una obligación que la denomina el PBOT otros usos. ¿Cómo entonces se propone que se maneje el tema de equipamientos acá en el municipio de las obligaciones de equipamientos? Por vivienda es un metro cuadrado, es decir, cada vivienda que usted haga debe un metro cuadrado de construcción de equipamientos al municipio y cuando va a desarrollar otros usos, la idea o la propuesta es que sea un 2%. ¿Cómo es el tema del dos por ciento?

Yo construyo cien metros de local. ¿Cuánto tengo que ceder al municipio de esos cien metros de local? 2 metros cuadrados. Básicamente se transfería dos metros cuadrados cada cien metros cuadrados construidos en otros usos. Esto es lo que significa este 2%, no es que se sumen este con este, obviamente si el proyecto es mixto y usted hace vivienda y hace comercio, pagará los de comercio y pagará los de vivienda. Es el número que hay que entrar a revisar y a concertar con el gremio constructor. ¿Por qué? En vivienda está un metro por vivienda. ¿Qué áreas más o menos tiene una vivienda? 50 metros cuadrados es la generalidad de viviendas que se desarrollan en el municipio. Mientras que los comercios entonces 100 metros cuadrados pagarían dos, es decir, 1 metro cuadrado cada 50 metros cuadrados, o sea, vendría siendo como la equivalencia, pero esto por ejemplo del 2% podría bajar, podría proponerse al uno por ciento para incentivar la actividad comercial por ejemplo. Entonces como tenemos alturas que de pronto las densidades no alcanzan a copar las alturas podría ser un incentivo para que se generen mayores desarrollo en comercio que pagarán al rango menor de obligaciones urbanísticas, esto podría ser una figura. Entonces, a eso es a lo que se refiere el porcentaje en la obligación de equipamiento. No es que se sume el uno con el otro, sino que van apuntando a desarrollos diferentes. Con el tema de las obligaciones urbanísticas, igualmente para dejar la opción, para que lo analice el Concejo.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 5 de 36

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08 DE 14 FEBRERO DE 2025



Medellín, por ejemplo, tiene unos beneficios para proyectos en estratos bajos. En estrato uno dos y tres, siempre que no se desarrollen más de tres unidades de vivienda, Medellín por ejemplo no cobra obligaciones urbanísticas para esos desarrollos, o sea el que va a ser su casita inicial o su segundo piso no le cobra obligaciones urbanísticas. Nosotros podríamos adoptar en ese sentido también algunos beneficios, se propondría para estratos uno y dos, siempre que hagan menos de dos unidades de vivienda, se hagan su primera y su segundo piso, no pagarán obligaciones urbanísticas. Es algo que se podría proponer y se podría discutir aquí en el Concejo para beneficiar estos desarrollos, más de vivienda propia. No harían parte de la actividad constructiva. Ya en cuanto a lo que es en el municipio de Caldas, el PBOT vigente dijo que habían obligaciones urbanísticas en espacio público y en equipamiento y dijo que, pues, en la construcción de equipamiento, textualmente dice el PBOT, construcción de equipamiento. ¿Qué es lo que pasa? Siempre desde 2010 hasta esta administración siempre se ha cobrado la obligación, es en suelo. Nunca se ha visto el equipamiento, el suelo no genera equipamiento. Ya sabemos que es un equipamiento, una construcción donde se presta un servicio social, una escuela, un CAI, un hospital, entonces siempre deja un pedazo de suelo, que el municipio en últimas tiene un montón de retazos de suelo que no le están impactando en ninguno de sus componentes y la gente ya está viviendo ahí. Siguiendo con el estándar de Medellín, porque para qué hablar Medellín es el estándar en ordenamiento territorial al interior de Antioquia y del área metropolitana en especial, si un constructor va Medellín, allá le obligan a que haga el equipamiento y le obligan a que dote el espacio público y le revisan las luminarias y le revisan que las luminarias estén conectadas bajo norma retine, la norma técnica del sistema eléctrico para espacios públicos y es extremadamente riguroso. ¿Por qué no el constructor de Caldas, también se adhiere a estas buenas prácticas que son las que generan urbanismo y las que generan entornos saludables para la comunidad? Pero, como les digo, es también determinación del Concejo. Si solamente se cobraría el suelo y se puede dejar así y se cobraría solamente el suelo y ya el municipio tiene con ese suelo que desarrollar su equipamiento y dotar el espacio público.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 6 de 36

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08
DE 14 FEBRERO DE 2025**



- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL CONCEJAL LUIS ANIBAL VERGARA OCHOA.**

Si, Felipe quede bien. Complacido a entera satisfacción. Muchas gracias.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA A LA PROFESIONAL YOHANA DUQUE VILLA.**

La idea hoy es continuar con lo relacionado al componente rural, pero antes de entrar al componente rural vamos a terminar de ver una de las categorías de desarrollo restringido que no vimos el día que estábamos hablando de categorías de desarrollo restringido. Recordarles que las categorías de desarrollo restringido en el suelo rural son unas áreas que nos permiten unas mayores densidades y otras actividades al interior del suelo rural. El día que empezamos a hablar de categorías de desarrollo restringido, hablamos de los centros poblados y de los suelos suburbanos, que incluye corredores viales suburbanos. Pero ese día quedamos pendientes de terminar de ver las áreas destinadas para vivienda campestre. En el presente proyecto de revisión y ajuste de plan básico de ordenamiento territorial se están proponiendo 7 polígonos de vivienda campestre que corresponden a setecientos noventa y ocho coma treinta y un hectáreas. La idea es que revisemos cada una de estas propuestas de vivienda campestre, en el proyecto de acuerdo, están en el artículo 25, hay un código, el VC1 es la Valeria, es una porción de área en la vereda La Valeria, contiguo al centro poblado con el mismo nombre. Aquí se delimitan treinta y uno coma sesenta y cinco hectáreas para vivienda campestre. Es este polígono en verde que estamos resaltando. Este es un polígono nuevo de vivienda campestre en el sector de La Valeria, donde también sabemos que hay una tendencia o una necesidad también de delimitar suelos para estas áreas. Este es el polígono que se delimita. Digamos que las formas que a veces parecen como raras es porque deben obedecer al tema de aplicación de determinantes ambientales.

Entonces lo que se busca hacer es si bien se habilitan suelos, no deben incluirse áreas, por ejemplo, como el DRMI de la divisoria Valle de Aburrá, Río Cauca, entonces por eso llega como hasta ahí el polígono. Vemos, como siempre lo hemos dicho, todos los polígonos de vivienda campestre al interior tienen suelos de protección. El objetivo es que estos suelos de protección se conserven, se mantengan y que los desarrollos urbanísticos se realicen por fuera

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 7 de 36

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08 DE 14 FEBRERO DE 2025



de estas áreas. Esta es la primera porción de suelos de vivienda campestre, el segundo es el polígono en primavera que corresponde a una porción de suelo ubicado en las veredas La Cima y Primavera en el límite con el costado occidental del sur urbano de Primavera. Este es un polígono que ya viene desde el acuerdo 014 como vivienda campestre. Es un polígono que ya tiene un licenciamiento en la modalidad de parcelación para vivienda campestre. Entonces, lo que se hizo fue dejar la norma tal cual como la tiene, dado que ya, inclusive se materializó el aprovechamiento en este sector. Aquí son diez coma diecinueve hectáreas. Contarles que este polígono de vivienda campestre antes era mucho más grande. Miren es ese polígono, el antes era mucho más grande miren es ese polígono en rojo lo que se hizo en la propuesta fue solamente dejar como vivienda campestre lo que hoy está licenciado y el resto se incorporó a suelo de expansión urbana, dado que como este sector sur del municipio tiene toda la potencialidad que hemos hablado en todo el tema de estos usos industriales al llevarlo a suelo de expansión urbana tiene un mayor aprovechamiento, una mayor densidad, entonces se lleva a suelo de expansión urbana. El tercer polígono es un polígono en la Quiebra que corresponde a una porción de suelo ubicado la vereda con el mismo nombre, acá tenemos en cincuenta nueve coma sesenta y dos hectáreas en este polígono de vivienda campestre, es el VC3, este también es un polígono que viene, que hoy el municipio este queda en un costado del corredor vial suburbano hacia Amagá, este polígono también es vigente, se dejó el polígono de vivienda campestre, como está establecido actualmente. El cuarto polígono de vivienda campestre está en La Corrala, que corresponde a una porción de suelo ubicado en las veredas la corrala y la miel. Acá se delimitaron ochenta y tres coma diecisiete hectáreas en la corrala.

Este polígono en la corrala, también en la corrala en los levantamientos y en la identificación se encontró que aquí hay esa dinámica de vivienda campestre. Actualmente el polígono de vivienda campestre es el pedacito que está en rojo. Lo que se hizo fue que se delimitó, se ajustó y se amplía el polígono acogiendo inclusive unas viviendas que ya también se estaban desarrollando en el lado derecho de este polígono de la corrala, entonces se amplía el área de vivienda campestre en este sector, el quinto polígono es en el sector de la miel, aquí en el sector de la miel que digamos que es el área que por naturaleza ha tenido el municipio previsto para la vivienda campestre, se tuvieron que redelimitar tres polígonos. Hoy como hemos venido hablando en distintos espacios, el polígono de vivienda campestre que tiene el municipio es

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 8 de 36

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08 DE 14 FEBRERO DE 2025



ese rojo que vemos , pero que es ese polígono que sabemos que no hizo parte de un proceso de concertación ambiental, por lo cual al momento de licenciamiento, el municipio no había podido lograr materializar de revisión y ajuste fue sanear primero aquellas zonas que ya estaban desarrolladas, hay que inclusive podemos quitar la ortofoto, no sé si prendemos los predios, y evidenciar que era lo que ese día, se habló en el cabildo con el profesional de la corporación, demostrar que ya en esta área, que era la que estaba delimitada como suelo de protección en el plan de ordenación de la cuenca, el POMCA, el río Aburrá, miren que hay una subdivisión predial ya muy alta que no obedece a la norma de una vivienda cada treinta y ocho hectáreas además de la fragmentación se veía que ya habían consolidado y materializado estos aprovechamientos, aquí habían unas licencias, entonces ahí se justificó desde las densidades, desde la fragmentación todo el tema de su urbanización que ya no habían esos objetivos de conservación y se logró concertar ese polígono y un pedacito al lado izquierdo, digamos que esa otra porción no estaba en una sola de protección tan estricta y se logró concertar para también incorporarla a áreas de vivienda campestre en este primer polígono de la miel tenemos doscientas ochenta y tres hectáreas en vivienda campestre, el segundo se denominó la miel número dos.

Esta es la miel uno, no estaba en restricciones ambientales, digamos que aquí no hay una subdivisión ni una fragmentación predial tan grande, pero no estaba en una zonificación del POMCA con restricciones ambientales que impidieran su incorporación a vivienda campestre. Este tiene unas formas muy raras, ve que tiene unos huecos, pero era por lo mismo, donde tiene el hueco era porque sí tenía restricciones ambientales. Lo que les decíamos ayer, nosotros tratábamos casi siempre hacer la delimitación por predios, pero en casos como este, que por ejemplo aquí tenía una determinante y es que son suelos clase uno, dos y tres de la clasificación agrológica deben ser suelos de protección para la producción. Las autoridades ambientales y más ahora con el nuevo plan nacional de desarrollo que llevó una nueva determinante ambiental, todo lo que tiene que ver con la producción de alimentos, entonces estos suelos que tienen ese potencial para la producción no pueden ser delimitados para vivienda campestre, entonces ahí nos íbamos por el criterio de delimitar por predio, sino delimitar por la determinante, por donde estaba la restricción ambiental, buscando al menos habilitar alguna parte del área para un potencial constructivo, vemos que este polígono

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 9 de 36

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08 DE 14 FEBRERO DE 2025



Concejo
de Caldas
Antioquia

igualmente tiene suelos de protección pero asociados al recurso hídrico. Miramos que alrededor todo quedó de protección ambiental porque ahí sí estaba la determinante, el segundo polígono fue el que miramos hace un momento y se explicó, este es el que tiene ciento sesenta y nueve hectáreas, y el tercer polígono en la miel tiene una delimitación de ciento sesenta y uno coma cincuenta y tres hectáreas en vivienda campestre, Acá fue lo mismo, se delimitó como las áreas que desde las subzonas del POMCA se podrían habilitar para este tipo de actividades y usos. Estos son entonces los siete polígonos que se proponen en la presente revisión y ajuste de plan básico de ordenamiento territorial para vivienda campestre. Ya vamos a entrar en lo que tiene que ver con las normas urbanísticas en el suelo rural y ahí vamos a explicar cuáles son los aprovechamientos que se definen para estas zonas.

El componente rural son normas generales, es decir, pueden ser objeto de revisión en una revisión de mediano plazo, es decir, cuando hayan culminado dos períodos constitucionales de gobierno. Aquí entonces iniciamos con el tema de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas en el suelo rural. Los aprovechamientos urbanísticos, aquí entramos a hablar de la unidad mínima de actuación en el suelo rural para vivienda campestre y suelos suburbanos, la extensión de la unidad mínima de actuación no podrá ser inferior a 2 hectáreas. Estas dos hectáreas que también era algo que un cabildante hablaba de las esas dos hectáreas y las tres punto ocho de la densidad es distinto, estas dos hectáreas es la unidad mínima al momento de hacer esa proyecto de parcelación, de licenciamiento, porque la idea es que tampoco sea un tema muy predio a predio fraccionado, sino que también le des que se pueda hacer un planteamiento urbanístico de uno definir por dónde van a entrar las vías a la parcelación, cuáles son esas áreas públicas, privadas, cómo va a ser el tema de prestación de servicios públicos, entonces por eso se define una unidad de actuación de dos hectáreas, esto es un tema que también viene por disposiciones normativas en el decreto t3600 compilado en el 1077 está esas disposiciones. Pero también la norma habla que para el caso de los suelos suburbanos si se van a hacer parques o agrupaciones o conjuntos industriales, es decir, proyectos industriales grandes, aquí la unidad mínima de actuaciones es de seis hectáreas. ¿Por qué? Porque ya aquí estamos hablando de proyectos industriales grandes que también van a tener una mayor ocupación en el suelo, entonces se habla de que debe haber una unidad de actuación mínimo seis y ya en el artículo 254 entramos a hablar de las densidades máximas

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 10 de 36

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08 DE 14 FEBRERO DE 2025



en el suelo rural. El tema de las en el suelo rural es importante aclarar que para el caso de la vivienda campestre y los suelos suburbanos están establecidas en la resolución 9328 de 2007. Las densidades, entonces para el municipio, para el caso de los suelos suburbanos es cuatro coma noventa y nueve viviendas por hectárea, para vivienda campestre es tres punto ocho viviendas por hectáreas, la unidad agrícola cuando esos suelos que son definidos de uso principalmente agrícola es una vivienda cada tres hectáreas y la densidad en los suelos de protección es una vivienda cada treinta y ocho hectáreas. En el artículo 254 ya se presentó una tabla donde se define para cada uno de los polígonos cuál es la densidad, inclusive se repite, pero la idea es que quede claro, entonces se dice para cada uno de los polígonos en categoría desarrollo restringido suburbano para la miel, para la corrala, para la salada y los dos corredores para vivienda la densidad es de cuatro punto nueve. Es importante aclarar que esta densidad aplica es para la vivienda, no para los otros usos. El comercio, el servicio, la industria, no les aplica esta densidad. Para esas actividad industrial. Para el caso de la vivienda campestre, igualmente se define cada uno de los polígonos y aquí la densidad propuesta es de tres coma ocho viviendas por hectárea, que como decimos, obedece a la resolución. Para el caso de los centros poblados, sí es una propuesta diferenciada porque se define es a partir de la situación actual de los polígonos. Aquí se hace el diagnóstico, se identifica cuál es la densidad actual de cada centro poblado, y teniendo en cuenta esa densidad actual, se hace una propuesta de densidades. Para el caso del Cano y La Raya, la densidad actual es de cuarenta y cinco viviendas por hectárea, para la es de veinte viviendas por hectárea, la Valeria es de cuarenta y cinco viviendas por hectárea, el Canelón es treinta viviendas por hectárea, al igual que el Raizal quiebrapatas, para la Chuscala veinte viviendas por hectárea, la Quiebra treinta y cinco viviendas por hectárea, la Salada parte baja veinticinco viviendas por hectárea, la clara veinticinco viviendas, la Corrala y la Miel treinta viviendas. Como les decimos es una propuesta que se hace a partir de las características actuales de los predios en el municipio. Ya a partir del artículo 255 se generan unas disposiciones para la aplicación de estas densidades. Entonces se define que cuando el resultado del cálculo de la densidad para determinado predio sea un número de vivienda con número decimal igual o mayor a cero coma cinco, se aproxima al número entero inmediatamente superior. Cuando el decimal sea inferior a cero coma cinco se aproxima al número entero inmediatamente inferior.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 11 de 36

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08 DE 14 FEBRERO DE 2025



Hay unas reglas también que define como unas excepciones a ese cumplimiento de la UAF. Es decir, si bien la resolución y la norma nacional dice que se puede una vivienda cada tres hectáreas, la norma nacional define unas excepciones por las cuales uno puede subdividir por debajo de esas áreas mínimas que define la resolución, entonces digamos que aquí también se hace La UAF es la unidad agrícola familiar, la unidad agrícola familiar es un concepto que define el INCODER y es un estudio que ellos hicieron y lo que hacen ahí es definir cuáles son las áreas mínimas que debería tener una familia productora agropecuaria para tener unos ingresos que les permita tener una vida digna. Entonces, lo que hace el estudio y dice es que un campesino para tener unos ingresos que le permitan, unos ingresos, digamos, para tener unos ingresos que le permitan suplir sus necesidades, debe tener tres hectáreas. Es a partir de ese concepto que se define esa unidad agrícola familiar, que es un tema, que también se viene a estudiar, unidad agrícola familiar, que es un tema, pues, que también se viene estudiando porque sabemos que la subdivisión y la fragmentación predial de los suelos rurales en Colombia es mucho y que ya son muy pocos, de verdad, los productores que tienen esas hectáreas dedicadas a la producción, que ya hoy lo que vemos es predios pequeños con esas actividades intensivas. Acá en el artículo 256 del índice de ocupación encontramos cuales son los índices de ocupación para cada una de las categorías de desarrollo restringido. En el suelo suburbano el índice de ocupación es del 30%. Aquí la norma permite que como les hablábamos ahorita cuando son parques conjuntos o agrupaciones industriales que en la unidad mínima son seis hectáreas, se permite ocupar hasta el 50% del predio. Ahí como el proyecto es más grande, se permite una mayor ocupación del predio. Miren que antes era el treinta, es una actividad industrial normal, si es una un parque industrial permite hasta el 50%, pero también aumenta las obligaciones que debe pagar dado que va a tener un aprovechamiento también más grande del predio. En la vivienda campestre se define un índice de ocupación, un campestre se define un índice de ocupación del 30%. Ahí vemos que la vivienda campestre es un proyecto digamos que es una actividad que tampoco es tan invasiva, digámoslo así, en el suelo rural, porque la idea es que solo se ocupa con construcciones bajo cubierta el 30%. Se define unos índices de intervención que es, las áreas que se pueden utilizar para una piscina, para una cancha, para las vías de acceso al proyecto y el resto se deben mantener en coberturas naturales. Entonces, vemos que la vivienda campestre, de verdad, la intervención o esa transformación del suelo rural no es tanto. Para el centro poblado, que sabemos que los

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 12 de 36

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08 DE 14 FEBRERO DE 2025



centros poblados sí están más de esos, que sí hay más cantidad de vivienda, el índice de ocupación se define en un 70%, es decir, en el centro poblado las personas sí pueden ocupar, construir bajo cubierta el 70% del predio. Aquí, entonces estos son los índices de ocupación para las categorías de desarrollo restringido para el caso de la vivienda campesina rural, no se define un índice de ocupación puntual, porque ellos sí digamos es ese rural dispersos.

El índice de intervención que está en el artículo 257 el índice de intervención era lo que les decíamos ahora que son todas esas otras intervenciones que no están bajo cubierta, es decir, no es la vivienda, el índice de ocupación se cuenta es la vivienda. En el índice de intervención es lo que se va a utilizar para las terrazas, piscinas, áreas de acceso al proyecto, para el suelo suburbano se define un índice de intervención del 10%, es decir, de ese 100% del predio, el 30 se puede ocupar en la vivienda, que es lo que va a estar bajo cubierta, el otro 10% del predio se puede utilizar en piscinas, otras zonas comunes del proyecto y el resto se tiene que dejar para coberturas naturales porque la idea es que la vivienda campestre antes pueda fortalecer todas estas áreas naturales que tiene el municipio y además fortalecer las áreas de conservación y protección ambiental que vemos que tiene alrededor. A los centros poblados rurales no se les define índice de intervención dado que ellos tienen un índice de ocupación alto, entonces la idea es que no se define como tanta restricción.

Este índice de intervención se aplica sobre el área bruta del predio, las alturas que también es algo que nos han dicho cómo revisar las propuestas de altura para el suelo suburbano se definen dos niveles y mansarda o 10 metros a partir de nivel piso a techo que era lo que también hablábamos estos días que es la altura de la construcción, no la altura en niveles, para los otros usos se definen dos niveles o 15 metros a partir del nivel del piso, para la vivienda campestre igualmente se definen 2 niveles o la vivienda campestre igualmente se definen dos niveles o diez metros de altura y para los centros poblados rurales se definen 2 niveles. Por fuera de las categorías de desarrollo restringido, es decir, el resto del suelo rural del municipio igualmente se permiten 2 niveles de altura para la vivienda y para los otros usos. Lo que tiene que ver con las densidades son temas que fueron concertados, pero lo que tiene que ver con las alturas, son temas que fueron concertados, pero lo que tiene que ver con las alturas,

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 13 de 36

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08 DE 14 FEBRERO DE 2025



concertados, pero lo que tiene que ver con las alturas no es un tema objeto de concertación, es decir, que sí es objeto de ajustes en caso que se requiera.

Obligaciones urbanísticas que se definen para las categorías de desarrollo restringido se definen para el suburbano para el tema de obligaciones, se están definiendo obligaciones para espacio público, para equipamientos y para cobertura vegetal. Lo que les decíamos de la cobertura vegetal es que la idea es que también esos proyectos urbanísticos ayuden a mantener y restaurar los ecosistemas del municipio. Entonces, también por eso se pone explícito cuál es la obligación de mantener esas coberturas naturales. Para el caso del suelo suburbano con usos mixtos residencial, es decir, el de la Miel, el de la Corrala y la Salada parte las sesiones que se definen es de cinco metros cuadrados por unidad de vivienda en desarrollos de dos o más viviendas. Es decir, si se van a hacer dos o más viviendas tienen que hacer esta sesión de cinco metros cuadrados por cada unidad. Y para otros usos tienen que hacer el 5% del área bruta del predio, es lo que deben ceder.

Para los suelos suburbanos en corredores viales, la obligación igual es de cinco metros cuadrados por cada unidad de vivienda o más viviendas, y en otros usos también es el 5% del área bruta del lote, y para los conjuntos o parques industriales que tienen una obligación adicional, porque van a poder ocupar hasta el 50% del predio. El 30% utilizado del proyecto debe hacer una sesión. La sesión es como es en relación a lo que haya aumentado también en esa ocupación del predio. Si aumentó un 10% más en la ocupación, su sesión tendrá que ser de ese 10% adicional que ocupó. En el caso de la vivienda campestre, la obligación en espacio público es igualmente cinco metros cuadrados por cada unidad de vivienda. En los suelos suburbanos era a partir de dos viviendas o más para la vivienda campestre si es por cada unidad de vivienda que se define la obligación. Para el caso de los centros poblados, cinco metros cuadrados por cada unidad de vivienda en desarrollos de dos o más viviendas está la obligación, para los centros poblados y sesión del 5% del área construida para equipamiento. En la vivienda campestre para equipamientos las sesiones son del 10% del área construida lo que debe entrar a pagar. Vemos que la vivienda campestre se le pone, pues, una el doble a lo que tienen los centros poblados rurales, los suelos suburbanos, tanto industriales como de vivienda. ¿Por qué? Porque, en el suelo suburbano que es residencial,

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 14 de 36

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08 DE 14 FEBRERO DE 2025



está la vivienda y para las agrupaciones industriales, finalmente, también están generando empleo en el municipio. La vivienda campestre sí se le pone más porque finalmente ellos no, pues están haciendo el aprovechamiento de todos nuestros bienes, servicios e infraestructura, entonces tiene una obligación más alta en equipamientos. En más alta en equipamientos. En coberturas vegetales para los suelos suburbanos se les define que es del 30% del predio incluyendo las áreas de sesión, Iguualmente es el 30% para los suelos suburbanos, para la vivienda campestre es el 50% de coberturas vegetales y para los centros poblados solamente el 10%. Vemos que para la vivienda campestre es la que tiene las obligaciones más altas en cada una de las modalidades.

En sistema vial también se define una obligación del sistema vial y es que para aquellas actividades por fuera de categoría de desarrollo restringidos que generen desarrollos que generen desarrollos turísticos que superen los dos mil metros cuadrados del área construida, tienen una obligación urbanística para vías del 5% del área bruta del lote, teniendo en cuenta, unas consideraciones que se establecen igualmente en el proyecto.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL PROFESIONAL LUIS FELIPE HERRERA CORREA.**

Yo quisiera explicarles de pronto con de manera más didáctica al Concejo cómo opera todo el régimen de aprovechamientos y obligaciones para este suelo rural. Dentro del municipio de Caldas se identifica como una de las mayores potencialidades económicas el desarrollo de la vivienda campestre. O sea, uno de los potenciales económicos que tiene el suelo es el desarrollo de segunda vivienda o vivienda campestre. El municipio se centra como muy apetitoso en el mercado para este tipo de desarrollos por su cercanía con el núcleo urbano de Medellín, por sus condiciones que aún conserva rurales y por su riqueza hídrica y ambiental. Entonces, para las zonas que se pudieron concertar como suelos de vivienda campestre y suelos suburbanos, Se trató de dejar la mejor norma posible para que los desarrollos se concreten. Vamos a hablar de vivienda campestre. ¿qué desarrollos podemos encontrar? Desarrollos de vivienda, desarrollos de temas de investigación, desarrollo de algún tipo de equipamiento. O sea, si el municipio quiere hacer de pronto un colegio en esos suelos de vivienda campestre se podría desarrollar. Pero vamos a estar limitados para el desarrollo de

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 15 de 36

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08
DE 14 FEBRERO DE 2025**



temas que son industriales, se puede comercio pero de muy bajo impacto, un tema más artesanal y doméstico. Pero la vivienda campestre, estos polígonos están pensados principalmente para la residencia. Entonces, ¿qué vamos a encontrar aquí?

Proyectos residenciales y tenemos unas normas que nos van a regular estos polígonos, tenemos en pantalla el plano de las zonas que son de vivienda campestre, que las vemos resaltadas en color verde. A esta zona les aplicará la siguiente norma y tenemos los siguientes puntos que serían primero, densidad tenemos tres punto ocho viviendas por hectárea. Tenemos el índice de ocupación. Este índice de ocupación viene siendo del 30% ya ahora retomamos los conceptos tenemos el índice de intervención vendría siendo del 10%, y tenemos la altura, que vendría siendo dos pisos. Entonces, en esos polígonos densidad tres punto ocho viviendas por hectárea. Tengo una hectárea, ¿cuántas viviendas puedo hacer? Si vieron la norma de densidades, todo el cálculo que pase de punto cinco, se aproxima al número siguiente. Entonces, si yo tengo una hectárea, mi cálculo es tres punto ocho viviendas por hectárea, esto se aproxima al número siguiente, que sería cuatro. Entonces, yo tengo una hectárea, puedo hacer cuatro unidades de vivienda. El índice de ocupación, que lo hablamos en sesiones anteriores, del lote, yo no me puedo comer todo el lote para los desarrollos. El índice de ocupación es la zona que yo puedo ocupar con construcciones, con áreas que tengan piso y techo y paredes. Entonces, me dice que yo me puedo comer el 30% del predio en área construida. O sea que si yo tengo una hectárea de diez mil metros, ¿cuál es mi índice de ocupación? Tres mil metros, podré utilizar tres mil metros, digamos que es esto. Pero esos tres mil metros no necesariamente se deben concentrar en un solo globo de terreno, porque como yo voy a tener cuatro unidades de vivienda, entonces ¿qué sucede? digamos que yo las tengo así, entonces esos tres mil metros van a estar calculados el índice de ocupación. Tenemos un índice de intervención, ese índice de intervención, ¿qué quiere decir? Es un concepto nuevo en el municipio. Ese índice de intervención es el área que yo podré ocupar con pisos duros al interior de la parcelación. Entonces, yo dentro de mi lote que voy a parcelar, tengo los lotes independientes, tengo las casas donde voy a hacer las unidades de vivienda y yo necesito meterle una piscina, entonces, eso va a ser el índice de intervención, podrá comerse un 10% adicional, de una hectárea serían mil metros que usted puede utilizar para sus piscinas, sus demás intervenciones que necesiten cambiar esas coberturas vegetales y ponerle un piso

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 16 de 36

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08
DE 14 FEBRERO DE 2025**



duro. En total, usted podrá construir el 30%, intervenir el otro 10%, lo demás debe conservarlo en coberturas vegetales. O sea, pisos blandos que permitan la impermeabilización y tenemos una altura de dos pisos, es decir, cada unidad de vivienda que se realice, podrá tener su primer piso y su segundo piso. No se contempla mansarda. ¿Cuánto va a medir cada piso? Cinco metros, o sea que una edificación en estas zonas puede llegar a tener diez metros de altura. ¿Qué puedo hacer? Yo quiero una edificación de diez metros en una sola planta porque quiero una sensación de altura, no haga sin un solo piso y tendrá diez metros. Esto lo puede revisar el Concejo. Esta altura de piso a techo, se puede aumentar a seis metros, a ocho metros. Ya lo que consideren el

- **EL PRESIDENTE JUAN CAMILO BAENA RAMÍREZ TOMA EL USO DE LA PALABRA.**

Nosotros podríamos hacer ese cambio, pero igual si yo afectará o cambiáramos la altura, no sé, a cuatro metros, igual tendría que hacer dos pisos en esos cuatro metros, así se conservan los dos pisos.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL PROFESIONAL LUIS FELIPE HERRERA CORREA.**

Por piso serían cuatro metros, por piso. por ejemplo, de aquí al techo nosotros tenemos seis, ocho metros. En parcelación tendrían cinco metros de piso a techo y el segundo nivel también.

- **EL PRESIDENTE JUAN CAMILO BAENA RAMÍREZ TOMA EL USO DE LA PALABRA.**

Por eso, la altura máxima es de diez metros. Yo puedo, supongamos que lo cambiamos, que lo dejamos en veinte y dice que dos pisos. Entonces, conclusión, yo haría ese cambio de dos metros, pero igual tiene que ser sí o sí sólo dos pisos o ya podrían hacer más pisos viendo que ya aumentó la altura.

DEPO-FO-05

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08
DE 14 FEBRERO DE 2025**



- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL PROFESIONAL LUIS FELIPE HERRERA CORREA.**

Dos plataformas, sino que se mira es qué altura hay en cada plataforma, Si cinco metros, seis metros, ocho metros, diez metros, entre el piso y el techo del primer piso y el piso y el techo del segundo. Eso es un tema que de pronto se debe hablar porque la parcelación de vivienda campestre, usted cuando entra a un apartamento, pues usted tiene el techo aquí, pero cuando usted hace una parcelación, usted quiere sensación de amplitud. Entonces, algo que también se puede hablar con el gremio constructor, a ver ellos qué opinan o cuál es el modelo de desarrollo de estas viviendas para Caldas en cuanto a sus alturas de piso a techo.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL CONCEJAL JAMES ARANGO VALENCIA.**

Felipe, yo le hago una pregunta, es que a mí siempre me parece tedioso, complicado, hay veces que lo he dicho yo en varias sesiones que hay temas que no entendemos, hay temas muy técnicos, que eso es un tema que hay veces cuando no entendemos tanto, se vuelve cansón. Pero en el método del PBOT o en la herramienta o en el equipamiento, yo creo que lo primero que deben de haber es unos buenos controles urbanísticos. Porque es que nosotros leemos, estudiamos, analizamos, y yo estoy entendiendo muy bien la zona urbana, la zona campestre. Pero cuando nosotros vamos a ver, vemos cualquier cosa, pero todo es diferente a lo que plantea el PBOT, entonces no hacemos nada, ponernos a estudiar y mañana o en dos o tres años vamos y analizamos, y donde usted dice que no se pueden sino dos pisos, pues hay tres o cuatro, como ya pasa allá arriba en las cabañas, donde usted dice que no se puede ocupar sino el 30, está el 40 o el 50 porque no tienen los diez mil metros, sino que tienen dos mil y todos los cubrieron. Entonces, yo estaba mirando esto y esto es muy bien, pero si hubiera un buen control urbanístico, porque si no lo hay, dentro de diez años nos vamos a encontrar dentro de dos años con que ya todo está al revés y pasa lo que está pasando ahorita. Hay que legalizarlo. Entonces, yo creo que sí es muy importante, presidente, que al menos expliquemos esto, pero para nosotros y los futuros o los posibles concejales o servidores públicos que vengan, puedan ir a hallar un control, pero si ellos van y miran y no hay un control urbanístico, no hacemos nada. Muchas gracias, presidente.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 18 de 36

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08
DE 14 FEBRERO DE 2025**



- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL PROFESIONAL LUIS FELIPE HERRERA CORREA.**

Yo le propondría algo al Concejo, si de pronto el presidente mira que tenemos la posibilidad. Nosotros en el municipio tenemos dos inspecciones de control urbanístico. Esas inspecciones de control urbanístico son profesionales universitarios que son de cargos de carrera. O sea, no son personas que entren con cada administración, sino que ellos están ahí permanentemente. ¿Por qué no invitamos las inspecciones de control urbanístico a ver cómo hoy se viene dando el control urbanístico en el municipio? ¿Cómo atienden los procedimientos? ¿Cómo hacen la vigilancia sobre el territorio? Porque ¿qué sería lo ideal? dotar esas inspecciones de herramientas técnicas. Por ejemplo, dotar de drones y hacer planes de vigilancia en el municipio permanentemente y que el municipio, no sé, cada seis meses haga unos seguimiento y unos controles por zonas. Porque hoy es difícil el control urbanístico en la zona urbana, mucho más en la zona rural, mucho más en el Alto de la Miel. Es extremadamente complejo. Entonces, si lo consideran para que citemos también esas personas, que nos digan cómo se está efectuando el control urbanístico actualmente. Hay un tema que yo quisiera que quede claro para el Concejo y las personas de la comunidad, y es algo que viene causando una problemática hoy en el municipio, que son las áreas mínimas de lote y quiero que quede muy claro el concepto cómo lo está abordando el PBOT. Vamos con el mismo ejemplo, un lote de una hectárea que tiene diez mil metros cuadrados puede hacer cuatro unidades de vivienda. Eso a términos de hoy, ¿en qué se traduciría? cuatro lotes de dos mil quinientos metros cuadrados cada uno, un lote de dos mil quinientos con su casa, otro lote de dos mil quinientos con su casa, etcétera. Hoy se plantea diferente y atiende a dos posibles procesos urbanísticos que pueden realizarse. El primer procedimiento urbanístico que puede realizarse es la subdivisión predial. ¿Qué significa la subdivisión predial? Yo tengo un globo de terreno, una sola matrícula, y voy a dividir esa matrícula en cuatro lotes de terreno totalmente independientes, entre sí. Este lote no tiene nada que ver con este, este con este y este con este. Son independientes. Si yo hago procesos de subdivisión, debo respetar la densidad, tres punto ocho viviendas por hectárea, eso me quiere decir, cada lote no podría tener mínimo menos de dos mil quinientos metros cuadrados. Este lote es de dos mil quinientos, este es de dos mil quinientos, bajo procesos de subdivisión, para poder respetar las viviendas por hectárea. ¿Qué se está planteando con la propuesta del PBOT? Si usted no

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 19 de 36

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08
DE 14 FEBRERO DE 2025**



va a hacer procesos de subdivisión, sino que va a hacer procesos de parcelación y va a someter a régimen de propiedad horizontal. Si usted se somete a régimen de propiedad horizontal, ¿qué es el régimen de propiedad horizontal? Es un régimen jurídico donde hay bienes comunes y bienes privados. Si usted se somete a ese régimen y aprueba los planos de propiedad horizontal que se aprueban con la licencia, usted va a poder tener perfectamente lotes de quinientos metros cuadrados, o de mil, de lo que usted considere. ¿Y eso por qué? Porque cuando nosotros tenemos la figura de subdivisión, un lote puede estar afectado por temas de topografía, entonces usted la topografía sí es muy inclinada, se le puede llevar más del 50% del lote. Entonces usted cómo hace para meterle el lote de dos mil quinientos cuando más del 50% del lote se los lleva a la topografía, o tiene los retiros de protección ambiental, tiene un nacimiento, tiene un retiro a quebrada que se le lleva cantidad de lote. A usted solo le va a quedar, supongamos, que usted tiene un retiro a nacimiento y tiene una quebrada que baja de nacimiento, usted tiene estos retiros. Esto no se lo puede en principio vender a la gente porque aquí no van a poder construir. Entonces, el problema hoy en Caldas es que la gente no podía sacar los lotes porque las afectaciones ambientales no le permitía ubicar los puntos donde iba a generar las viviendas, con la norma de que tenía que generar lotes de mínimo dos mil quinientos metros cuadrados. ¿Cuál es la propuesta actual? Que usted tenga la maniobrabilidad de decir cuánto quiere los lotes, si los quiere de doscientos metros, si los quiere de quinientos, de ochocientos, de mil, pero no va a poder superar la densidad. Entonces, ¿eso cómo se traduce? En un ejemplo, usted tiene estos suelos de protección ambiental, un retiro a quebrada y un retiro a nacimiento. No le queda si no este suelo disponible, nacimiento. No le queda si no hay suelo disponible. Usted acá puede hacer lotes de mil metros cuadrados. Usted hace su reparto de los lotes y no puede superar el número de viviendas que le permite la norma, es decir, tres punto ocho viviendas por hectárea. Como en el ejemplo, este lote tiene una hectárea, aquí solo puede meter cuatro lotes, pero estos lotes independientes pueden tener la dimensión que usted determine en su proyecto y el resto de las zonas que no son áreas privadas, usted las somete a zonas comunes de la copropiedad, de la parcelación, sometiendo al régimen de propiedad horizontal y eso va a dar que usted pueda ubicar en sus áreas que usted tenga disponibles, pueda ubicar el número de lotes que le permite la densidad. ¿Qué concepto se elimina? El concepto de área mínima de predio. Entonces, en el ejemplo, con área mínima de predio debemos sacar cuatro lotes de igual medida de dos mil quinientos,

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 20 de 36

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08
DE 14 FEBRERO DE 2025**



dos mil quinientos, dos mil quinientos, para repartir los diez mil. Con la propuesta, usted puede sacar lotes de quinientos, un lote de ochocientos, otro de ochocientos y uno de mil. Usted los puede repartir como quiera y el resto del lote lo puede someter a régimen de propiedad horizontal, a zonas comunes.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL CONCEJAL JAMES ARANGO VALENCIA.**

Supongamos que los podemos construir todos, o que lo podemos utilizar todos porque no tenemos afectaciones, ¿me entiende? Pero yo eso lo vendo en veinte lotes. ¿Qué objetivo tiene vender los veinte lotes si no puede haber veinte viviendas? Porque la densidad de eso es tres punto ocho viviendas. Entonces, yo para qué lo voy a lotear de a cien metros, ¿para qué lo voy a lotear de a quinientos metros si en cada lote no puede haber una vivienda? Porque la cantidad de viviendas son cuatro viviendas por hectárea. Entonces, cuando usted me dice que lo puedo lotear ya se vender de setecientos metros, de doscientos metros, pero entonces, ¿con qué objetivo lo vendiera y lo dividiera yo en eso si no puedo no puedo hacer viviendas?

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL PROFESIONAL LUIS FELIPE HERRERA CORREA.**

El número de lotes no va a poder superar los cuatro, ni en uno ni en otro. El número de lotes no puede superar los cuatro porque es la densidad y la densidad es norma de normas, en el aprovechamiento. Entonces, en los dos ejemplos no se pueden hacer más de cuatro lotes. ¿Qué es lo que pasa? Que bajo esta modalidad que venimos manejando hoy, si yo por acá tengo una quebrada y acá supongamos que me cojo un retiro de nacimiento, yo pierdo toda esta área que no la voy a poder vender. ¿Qué área me queda disponible para mi proyecto? Este pedacito. Entonces, bajo la norma que hoy tenemos, no me da para sacar los cuatro lotes de este pedacito, respetando los suelos de protección ambiental. ¿Qué propone el proyecto? Que usted en este pedacito, si le dan lotes de quinientos, meta cuatro lotes de quinientos, o sea, usted meta la densidad en lo que le queda aprovechable y todo esto le quedan como zonas de la parcelación, pero zonas comunes que no van a ser construidas ni van a ser predios privados. Entonces, ¿cuál es el requisito? Que no lo haga por subdivisión, sino que lo haga por proceso de licenciamiento de parcelación y que adicional lo someta al régimen de propiedad horizontal y en esa medida va a poder sacar lotes de la dimensión que usted quiera,

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 21 de 36

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08 DE 14 FEBRERO DE 2025



sin superar la densidad. Para poder optimizar, porque el suelo de Caldas vimos tiene demasiada afectación ambiental, entonces hay predios que del 100% del predio no le queda libre sino el 20% y ahí tiene que hacer su proyecto. Entonces la idea es optimizar ese veinte por ciento que le quede, permitiéndole sacar áreas de lote como él las considere y que pueda efectivamente asentar las unidades de vivienda que le permite la norma. Vemos entonces en el mapa, eso es un ejemplo de lo que sería un predio de parcelación de vivienda campestre en el municipio. Lo que tenemos delimitado en rojo. Ese predio de vivienda campestre tiene todas esas afectaciones que vemos por red hídrica, todo lo que está en azul. Entonces, del 100% del predio a ese propietario le quedará un 60% disponible. Entonces, ¿cuál es la idea? Que en las zonas que tengan blanca ubique los lotes para vendérselo a las personas que construyan las viviendas y que el resto de las zonas, las deje, respete la protección ambiental. Pero no ponerle una limitante de área mínima de lote, porque ahí le mata el proyecto. Esa sería como la idea con la parcelación. Estas normas se aplican en igual medida en el suelo suburbano.

Vamos a ver los suelos suburbanos. ¿Qué sucede con los suelos suburbanos? Los suelos suburbanos permiten la vivienda, en especial es un uso principal para los corredores de la Miel, es un uso principal para la Salada parte baja, para la Corrala, en estos suelos suburbanos. En los corredores viales que los vemos en el mapa en rojo, en esos corredores es un uso restringido la vivienda, ¿qué quiere decir? Que se puede hacer restringido, no está prohibido, pero cuando se haga vivienda tiene que compatibilizarse con la industria que está asociada a ese corredor vial suburbano. Entonces sería la vivienda la que entraría a compatibilizarse con la industria y no al revés la industria tener que mitigar sus impactos para la vivienda. Entonces, en esos suelos suburbanos para los corredores viales tenemos un índice de ocupación de hasta un 50% en proyectos de parques industriales o agrupaciones industriales. ¿Qué quiere decir eso? De un predio, de una hectárea, yo puedo de esa hectárea tomar el 50% para desarrollar mi proyecto de parque industrial. Eso es el beneficio normativo que tienen los corredores viales urbanos, tienen una norma especial para desarrollo de industria. ¿Y eso qué requisito tiene? Que el desarrollo industrial agrupe más de seis hectáreas, es decir, usted debe completar seis hectáreas y se puede tomar el 50% del predio para desarrollo de su industria.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 22 de 36

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08 DE 14 FEBRERO DE 2025



Índice de ocupación, ¿eso qué significa? Áreas construidas en primera planta, si no va a ser parque industrial, bajo esas condiciones usted tendría un 30% de índice de ocupación, es decir, de área que puede consumir dentro del lote en áreas construidas. Usted dentro de estos suelos urbanos va a tener densidad. Esta densidad en los suelos urbanos va a ser mayor que la de los suelos de parcelación, aquí va a tener una densidad de cuatro punto noventa y nueve viviendas por hectárea. Densidad de cinco viviendas por hectárea van a tener estos suelos. Vamos a tener en alturas lo siguiente, la altura para vivienda, lo mismo que la de parcelación, dos pisos, diez metros de altura. Pero para los usos industriales o los otros usos, porque podríamos tener logísticos, logísticos especializados, etcétera, la altura es libre. ¿Qué significa libre? Si usted quiere en ese corredor montar una industria y tiene que traer una máquina de China de veinte metros de altura a la máquina, la edificación debe poder soportar la máquina que usted tenga que traer para su industria. O necesita hacer una chimenea, ni más falta que restringiéramos la altura de las chimeneas cuando esos son temas técnicos de las industrias. Entonces aquí la industria debe venir y concertarse con la Secretaría de Planeación cuando se haga el proyecto explicando por qué se necesita x o y cantidad de altura, atendiendo requisitos técnicos. Esto pasa en estos suelos urbanos de índice de ocupación, densidad, altura, y tenemos un índice de intervención que va a ser igual que en el suelo de parcelación del 10%, que sabemos son las áreas, si usted quiere hacer un parqueadero en pisos duros, esta va a ser el área que va a tener disponible, etcétera. Esto sería lo que es la norma para los suelos de parcelación y de desarrollo restringido.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA A LA PROFESIONAL YOHANA DUQUE VILLA.**

También hacen parte de las normas complementarias, vamos a iniciar con las disposiciones de la cuarta parte, que son desde el artículo 281, estas se constituyen en normas complementarias en el marco del proyecto de acuerdo, es decir, estas son las normas que son para el corto plazo que pueden ser revisadas, ajustadas o complementadas una vez se hayan superado un periodo constitucional completo del proyecto de revisión y ajuste de plan básico de ordenamiento territorial. Aquí ya se hace alusión a normas urbanísticas para las actuaciones de urbanización. Muchas de estas normas y disposiciones que se establecen acá son dadas por el gobierno nacional, que están en el decreto 1077 y que se habla de todo lo que deben cumplir, las actuaciones urbanísticas, cómo se deben desarrollar los suelos que están en

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 23 de 36

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08 DE 14 FEBRERO DE 2025



Concejo
de Caldas
Antioquia

expansión urbana, se hace la alusión a que estos se deben desarrollar a través de planes parciales, se hablan de los proyectos urbanísticos generales, de los lineamientos generales para todas esas actuaciones de urbanización y construcción. Como les decíamos, estos son disposiciones de la norma nacional y aquí por ejemplo se hace alusión a lo que tiene que ver también con la gestión del riesgo que en todos los procesos de urbanización y construcción las áreas que se hayan definido con condición de riesgo o con condición de amenaza quedan supeditados a los estudios de detalle, que se deben aplicar los manejos y condiciones de criterios y lineamientos de manejo para los suelos de conservación y protección ambiental en cada uno de estos polígonos, que los índices de ocupación y las densidades bajo ninguna circunstancia se pueden materializar en suelos de conservación y protección ambiental. Es decir, si bien hay unos aprovechamientos, los suelos de protección son transversales a todos los suelos, entonces siempre se debe dar predominio a la conservación y protección de estas áreas de conservación ambiental definidos en la estructura ecológica principal. Hay unos polígonos de suelos de expansión que en un estudio del área metropolitana identificaron dos posibles humedales denominados los naranjos y el lago en la finca El Álamo. Entonces, aquí con el objetivo de no restringir estos polígonos, se establece que ellos al momento del plan parcial que se hacen estudios detallados, identifiquen la ubicación, delimitación y áreas de protección que se deben definir asociadas a estos polígonos. Acá se habla de los criterios para la incorporación al perímetro urbano, lo que dice la norma es que estos suelos que se definen como de expansión al ser incorporados en el suelo urbano ya deben acreditar su condición de estar urbanizados, de haber hecho el pago de las obligaciones urbanísticas y ya para incorporar esos polígonos al suelo urbano se puede hacer mediante decretos; también se habla de la exigencia de la vivienda de interés social y vivienda prioritaria en los suelos de expansión urbana recordemos que esto hace parte de disposiciones normativas, el objetivo es que todos estos polígonos denominados de expansión urbana que se deben desarrollar a través de los planes parciales se genere una obligación del 20% de vivienda VIP; se habla de las actuaciones de parcelación y sabemos que se da en las áreas delimitadas para vivienda campestre y suelos suburbanos principalmente; las licencias de parcelación en suelos suburbanos, acá nuevamente se hace alusión a las 2 hectáreas como la superficie mínima para los planteamientos y proyectos urbanísticos en suelos suburbanos y en polígonos de vivienda campestre y en el caso que sean proyectos industriales de parques o agrupaciones

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 24 de 36

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08 DE 14 FEBRERO DE 2025



industriales se habla de 6 hectáreas en estos polígonos; de las actuaciones de subdivisión en suelo rural, es un tema que siempre genera discusión el tema que solo se puede subdividir hasta 3 hectáreas en el suelo rural y sabemos que en las categorías de desarrollo restringido no aplica el concepto de la unidad agrícola familiar sino que esto es solo para los suelos rurales en el municipio, igualmente en estas normas complementarias se habla de normas volumétricas que es todo el tema de retiros de las construcciones, todo el tema de las dimensiones, cuáles son los retiros perimetrales, retiros a linderos que ya son normas específicas para poder concretar los aprovechamientos que se definen en el municipio, los retiros entre las fachadas.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL PROFESIONAL LUIS FELIPE HERRERA CORREA.**

Miremos el tema de unidad mínima de actuación que fue el tema del cabildo que preguntaron bastante, tenemos en pantalla el artículo 287 que es la actuación de parcelación que es un tipo de licencia urbanística, la norma nos trae definidas cuáles son las actuaciones urbanísticas que son construir, urbanizar y parcelar el suelo; la parcelación es el tipo de actuación urbanística que se da para la urbanización del suelo rural y ¿qué significa urbanizar? significar dotar de características idóneas para que lleguen las personas a habitar un territorio como lo son las vías para poder llegar, servicios públicos y también necesitaría espacios públicos con sus equipamientos; entonces la licencia de parcelación determina para un suelo que hoy esta virgen que no se ha tocado va determinar cómo van a llegar sus redes, sus sistemas de acueducto, determina cómo se va alimentar en el sistema vial y determina qué zonas van a quedar para parques, plazoletas y equipamientos; estas serían las condiciones de habitabilidad que todo ciudadano merece, en ese sentido la actuación de parcelación requiere unas áreas mínimas para parcelar que las norma las llama unidad mínima de actuación que es el área mínima de terreno en la cual se puede gestionar una licencia de parcelación para que el suelo rural no se desarrolle a través de lotes de 500 metros cuadrados, de 1000 o 2000 sino que el suelo rural se desarrolle en sus condiciones de vías, espacio público y conectividad de servicios públicos por áreas mínimas de 2 hectáreas entonces eso es lo que viene significando la UMA y la propuesta por el proyecto es de 2 hectáreas es lo mínimo para sacar licencia de parcelación para Caldas y esto es tomado de la norma nacional en el Decreto 1077 de 2015,

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 25 de 36



ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08 DE 14 FEBRERO DE 2025

incluso el municipio podría subirla a 3 o 4 pero se mantiene lo que dice el Decreto que es el lineamiento nacional y esto va ser delicado para el municipio porque los polígonos que vimos ahora de parcelación y los polígonos para desarrollos suburbanos no van a poder efectuar procesos de subdivisión hasta que hagan la licencia de parcelación y en esta licencia se van a determinar cuáles son las zonas para las infraestructuras públicas y que área le queda para que ya si pueda hacer subdivisiones prediales; esto es pensando que el suelo rural no empiece a crecer con condiciones deficitarias sino que sea planificada la llegada a esos suelos vírgenes de nuevos desarrollos. Una vez usted saque su licencia de parcelación le van a quedar uno suelos que es donde va poder ejercer las demás actuaciones urbanísticas que será la construcción y poder dividir los suelos que le quedaron después de la licencia y ya en síntesis va poder desarrollar el proyecto urbanístico.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA A LA PROFESIONAL YOHANA DUQUE VILLA.**

En este tema de las normas volumétricas como les decíamos, son disposiciones generales asociadas al tema de balcones, alturas de las edificaciones, al zócalo urbano, sótanos y semisótanos, las fachadas abiertas en el municipio, las cubiertas o techos es decir que ya son normas específicas que se materializan al momento de hacer los proyectos constructivos; también se definen normas de construcción asociadas a las normas de habitabilidad, condiciones de salubridad, los espacios mínimos que deben tener las viviendas en el municipio y digamos que esto ya son temas muy detallados pero lo que se busca es que los proyectos por ejemplo en este caso de vivienda que se genera si tengan las zonas mínimas para el desarrollo de las actividades familiares y sobre todo para que se den unos criterios para la vivienda de interés social, en el municipio se define que el área mínima de vivienda de interés social será de 48 metros cuadrados mientras que para la vivienda de interés prioritario será de 48 metros cuadrados, el área mínima de la vivienda si es algo de la competencia del plan pero el valor de vivienda que es donde se vuelve álgido les algo que o da el Gobierno Nacional en los planes de desarrollo; entonces lo que se busca es que así sea un proyecto VIP o una vivienda comercial tengan unas condiciones mínimas que garanticen condiciones de salubridad, sanidad y comida de la vivienda. Esto también puede ser un tema de hablar con

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08 DE 14 FEBRERO DE 2025



los constructores de las áreas mínimas de la vivienda y mirar si sí va acorde esta área que se propone con relación al valor del tope que se define para los proyecto VIS y VIP.

En construcción sostenible se tiene en cuenta los materiales, que las condiciones en las que se construya la vivienda optimice la iluminación, normas de ventilación, que los edificios tengan tanques que permitan aprovechar y optimizar las aguas lluvia; entonces sería incorporar todos esos requisitos generales de diseño y construcción asociados a la sostenibilidad y también se habla de las normas sismo resistentes que también sabemos que son temas de normas nacionales; se definen unos criterios mínimos para la construcción de los usos comerciales y de servicios la idea será que los locales por ejemplo en independientes se habla que tengan un área inferior a 50 metros cuadrados y se define que debe de tener unidad sanitaria, acceso para personas con movilidad reducida y se definen unas condiciones mínimas para las áreas comerciales y de servicio en el municipio. Se mencionan también las estaciones de servicio y se hace alusión a la norma nacional porque sabemos que esta prestación de servicio tiene que cumplir unas condiciones de seguridad importantes y muy específicas del sector, entonces se hacen unas condiciones generales, se habla de los usos de alto impacto asociados a la prostitución y las actividades afines aunque la localización específica se define en el régimen de usos del municipio.

Finalmente el proyecto de acuerdo trae algo que se llama “sistemas institucional y de gestión” este es todo el fortalecimiento que tiene que hacer el municipio para garantizar la implementación, ejecución, seguimiento y evaluación del plan de ordenamiento; algo nuevo que trajo el Decreto 1232 del 2020 es que ya obliga a que los municipios a la vez que presentan la rendición de cuentas del plan de desarrollo deben presentar el seguimiento y la evaluación del plan de ordenamiento entonces la idea es que anualmente se pueda decir cuáles eran los proyectos definidos en el plan de ordenamiento, en estos hemos avanzado en porcentaje, entonces por eso también se define todo este sistema de institución y gestión que busca que no solo se adopte el plan con todas sus normas y proyectos sino que se haga todo un alistamiento institucional para poder apalancar y dinamizar todo lo que tiene que ver con el plan de ordenamiento; por ejemplo la norma habla de expediente urbano, entonces la idea es que una vez se adopte el plan de ordenamiento se defina toda una base de indicadores que

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 27 de 36

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08 DE 14 FEBRERO DE 2025



permita hacer ese seguimiento continuo y constante al plan de ordenamiento, que se habilite y se active el expediente municipal y la idea es que con el plano que se dice en estos artículos es que se implemente este expediente que permita garantizar la organización y el seguimiento a los proyectos pero también a todos esos documentos técnicos que van a ir alimentando el plan de ordenamiento; también se habla que se debe generar un reglamento interno para el expediente municipal y se debe conformar un comité que sea el encargado de hacer ese seguimiento y evaluación continuo y se hace una propuesta de cuáles son esas secretarías que deberían integrar ese comité; algo que se evidencio en el diagnóstico es que cuando uno mira el manual de funciones del municipio son muy pocas las secretarías casi que es exclusivo de planeación lo que tiene que ver con el plan de ordenamiento y la idea es que sea un tan transversal a todas las dependencias y secretarías del municipio, por eso se crea este comité y se integran las distintas secretarías entonces se supone que desarrollo económico va a implementar un proyecto productivo de fortalecimiento de la actividad agropecuaria este proyecto sea acorde con la propuesta de usos del suelo del plan de ordenamiento, que si se va hacer un proyecto de optimización de servicios públicos y proyectos de infraestructura sean acordes con lo que se priorizo en el proyecto, incluso desde el plan de ordenamiento uno de los llamados también es a revisar este manual de funciones y que de verdad todas las secretarías y casi que todo el conglomerado público tenga que ver con el plan de ordenamiento porque mire que como hemos visto en todos los temas es trasversal a toda la institucionalidad, entonces por eso se incorpora este sistema institucional y gestión. También se define un sistema de gestión territorial para el plan de ordenamiento que la idea que apoye en el tema de emisión de conceptos, de la etapa contractual, que ayude a la etapa de todos estos estudios detallados, políticas públicas y proyectos que se definen en el plan porque si a esto no se le pone un equipo que también dinamice muchos de estos proyectos y propuestas quedarán en un documento en el municipio.

Acá también hay muchos temas que son de alianzas público privadas, entonces también se habla de poder gestionar todas esas actuaciones y articulaciones que se requieren. Hay un sistema institucional enfocado al tema del cambio climático que es una realidad y se evidencia tanto en el sistema productivo porque el régimen de lluvias cambió, la manera en que se tiene que abonar la tierra para que si sea proactiva entonces lo que se busca que todos estos

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08 DE 14 FEBRERO DE 2025

estudios detallados que se están promoviendo y también permiten tomar acciones frente al cambio climático que si de verdad se generen y se realicen las medidas estructurales que se requieren. Acá también se propone un comité para hacer seguimiento en lo que tiene que ver con la gestión del plan y hay otro que tiene que ver con el tema de riesgos y desastres, la idea es que no solo el municipio se quede atendiendo los eventos de desastres sino que se fortalezca con lo que tiene que ver con el conocimiento y la reducción del riesgo que si ya sabemos cuáles son esas zonas que son más vulnerables y que tienen una prioridad alta si se gestione y se tenga que disminuir la atención de los desastres que también es el que sale más costoso cuando ya ocurre el evento y además puede haber pérdida de vidas, ahí se hace un llamado de crear y activar ese comité de riesgos; en este capítulo también están los instrumentos de planificación complementaria, se hace alusión a los planes parciales y todas las normas que los regulan, las etapas y los estudios; se debe tener en cuenta que los planes parciales los puede formular un particular o el municipio y se presentan ante la secretaria de planeación quienes dan una viabilidad por medio de un concepto tecnico pero todos los planes parciales deben ser concertados en suelo urbano con el Área Metropolitana y en suelo de expansión con Corantioquia.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL CONCEJAL JAMES ARANGO VALENCIA.**

Yo le hago una pregunta al equipo técnico, hay que pensar en todo el mundo y el que está afectado ¿una persona que tenga una afectación por un nacimiento de agua en compensación nos puede entregar parte de esa fuente hídrica o de la parte que tiene afectada? Me explico, si él tiene una afectación y como vimos ayer por todo cobramos compensaciones a nosotros tienen que pagar por cada vivienda construida, cuando es el empresario o el dueño del lote que tiene esas afectaciones ¿él nos puede pagar a nosotros con parte de ese lote afectado? yo pienso que también puede ser zonas verdes para que nosotros llevemos a las personas que les gusta la naturaleza.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL PROFESIONAL LUIS FELIPE HERRERA CORREA.**

Si, estas zonas que son de protección ambiental por retiros a humedales, quebradas y nacimientos de aguas el municipio puede recibir como pago de las obligaciones urbanísticas

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08 DE 14 FEBRERO DE 2025

para espacio público, recordemos que tenemos 3 tipos de obligaciones espacio público, equipamientos y vías entonces se podrían recibir para las de espacio público y las de vías también porque de un retiro a una quebrada se puede construir una vía con su respectivo permiso de Corantioquia; no podría recibirse para el pago de equipamientos porque son zonas que no permiten para construcción entonces esas no se pueden compensar en esos suelos pero las de espacio público perfectamente, esto corredores permiten corredores.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA A LA PROFESIONAL YOHANA DUQUE VILLA.**

Otro instrumento es la participación en plusvalía que es un instrumento muy importante que le permite al municipio recibir unos recursos para la materialización de proyectos; la plusvalía finalmente las decisiones que se toman en el plan de ordenamiento van a incidir en el valor del suelo en el municipio por lo que dicen en catastro de que un predio vale según lo que se pueda hacer en él, entonces la idea es que todos estos suelos que fueron incorporados que antes eran rural y ya van a pasar hacer suelos suburbanos o que antes eran rurales y ahora van a pasar hacer suelos de expansión o que se les dieron un mayor aprovechamiento de entrada esos suelos adquirieron un mayor valor, la idea es que el municipio y lo que dice la Ley es que el municipio puede participar hasta el 30% de ese mayor valor que ya adquirió ese suelo por una disposición del presentes plan de ordenamiento.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL CONCEJAL FABIO GUZMAN ECHEVERRI.**

Tenemos muchas zonas donde podemos tener casas campestres y alrededor hay una comunidad de bajos recursos, en ese tema catastral ¿qué puede predominar donde ya la gente por cuestiones de impuesto tenga que abandonar sus territorios? porque tenemos suelos suburbano y centro poblado casi juntos entonces ahí hay una explotación diferente.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL PROFESIONAL LUIS FELIPE HERRERA CORREA.**

Estamos hablando entonces frente al impuesto predial que se cobra a las personas que habitan el centro poblado y el que se cobra a esas personas que habitan en eso suelos de parcelación o suburbanos; cuando se genera el levantamiento de los avalúos catastrales que son la base

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08
DE 14 FEBRERO DE 2025**



para la imposición del impuesto predial y estos avalúos atienden las condiciones del suelo entonces si usted vive en una zona de parcelación que es de buenas condiciones ósea que figura un buen valor catastral va tener un valor catastral y el centro poblado de esa zona no significa que lo cobije los mismos valores del suelo porque es un sector diferente; ese levantamiento de los avalúos para fijar el impuesto predial se hace por zonas entonces no tendría por qué afectarnos el centro poblado el valor de su impuesto el hecho de que al lado tengan una zona de parcelación.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL CONCEJAL FABIO GUZMAN ECHEVERRI.**

Sobre lo que está diciendo en ese desarrollo y el impacto que hacen las normas urbanísticas ¿qué es lo que pasa? Ellos llegan y se asientan ahí pero no hay nada de beneficio para esas comunidades porque la hacen y no hablan con la comunidad, utilizan la vía y no hay mejoramiento de vía, entonces ¿qué normas hay para decirles a ellos y pactar unas mejoras?.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL PROFESIONAL LUIS FELIPE HERRERA CORREA.**

Esa gestión de impacto de mejora a la comunidad es la tarea que tiene la secretaría de planeación, en la gestión de los procesos de licenciamiento y las obligaciones urbanísticas y sabemos que las tenemos en vías, en espacio público y equipamiento; al momento licenciar su proyecto si se identifica que la comunidad del sector es deficitaria por ejemplo en espacios públicos pues venga y pague y concertemos en la licencia que va dejar este suelo, un parquecito pero las herramientas están dadas y son las obligaciones urbanísticas porque ese es el instrumento normativo que nos dice que cuando llega un desarrollo debe no solo llegar desarrolló para privados sino que debe haber aporte para las infraestructuras de todos, entonces en ese orden de ideas las obligaciones son el mecanismo legal y hace parte también la aplicación de las mismas de poder cobrar estas obligaciones urbanísticas y materializarlas en el territorio.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL CONCEJAL JAMES ARANGO VALENCIA.**

Es acá donde yo sigo insistiendo en el tema que de pronto esta semana usted me explico pero a mí me sigue la duda; si nosotros a nivel departamental y si por acá pasará Ecopetrol y pasará

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 31 de 36

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08 DE 14 FEBRERO DE 2025

unas tuberías por todo el municipio, nos tendría que dar unas compensaciones pues lo más lógico es que las compensaciones fueran para el municipio de Caldas porque sea cómo pasen unas compensaciones y si el departamento coge esas compensaciones y se las llevan para Barbosa, para Itagüí o para otro municipio nosotros diríamos que esas compensaciones debería ser para nosotros porque se están presentando en nuestro territorio; en lo que usted me decía semana y me parece que es muy válido pero que el tema es político y voluntario, es que si en sector en el que yo estoy hay 38 empresas y nosotros no tenemos siquiera una lámpara de alumbrado público eso no tiene presentación, es que yo como alcalde del municipio como le explico a esas veredas o esos barrios que recibimos no sé cuántos millones por lo que se está presentando en el sector.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL PROFESIONAL LUIS FELIPE HERRERA CORREA.**

Concejal en ese punto yo creo que se podría proponer una especie de enmienda con algo que diría más o menos “las obligaciones urbanísticas o el pago de las mismas se priorizará para el sector donde se impacte con el proyecto constructivo” pero debe ser en términos que sean lasus por eso lo menciono en “priorizará” eso implica que se puede ejercer desde la administración pública un control de cómo se están priorizando el pago de las obligaciones urbanísticas de este sector donde se tuvo estos desarrollos, no dejarlo complementa amarrado porque ahí es donde de pronto un sector que tenga bajos desarrollos, donde se licenciaron 4 unidades de vivienda pues esa plata de esas 4 unidades quedara ahí congelada hasta que se recoja lo suficiente para hacer un proyecto en ese sector entonces es ahí donde queda complejo pero si nosotros lo abordamos en términos de “se priorizará” podemos hacer un efectivo control político porque todas estas disposiciones tienen acciones tanto políticas como jurídicas entonces a esto por ejemplo le cabe una acción de cumplimiento donde se obliga a la administración a cumplir las disposiciones del plan.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL CONCEJAL JAMES ARANGO VALENCIA.**

Yo sigo insistiendo y por ejemplo yo hablo del tema de Aragua que tiene unas compensaciones entonces yo como alcalde y administrador del municipio ¿cómo no le puedo que si quiera me mejoren el ingreso a los niños de esa institución? es que no tiene ni un andén, no tiene vía por

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08
DE 14 FEBRERO DE 2025**



donde andar; yo me reunía con ellos y me decían que aparte de los daños que están ocasionando 320 familias están depositando las aguas negras en un nacimiento de la comunidad, tapando las vías y descargando material cerrando el ingreso de las casas.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL CONCEJAL ANÍBAL VERGARA OCHOA.**

Más que una pregunta es como una reflexión, resulta que me preocupa enormemente que en el municipio de Caldas nuestro territorio hoy en día y para lo que se viene con este gran proyecto del PBOT pues yo veo grandes desarrolladores pensando en vivienda VIS y es muy importante este tipo de vivienda porque digamos que una persona de bajos recursos tiene la posibilidad de acceder a una vivienda de estas y vivienda digna, entonces en el imaginario de las personas dicen que el desarrollo de Caldas es inmenso por lo que se viene que son apartamentos, edificios, torres y nada más es mirar atrás de la plaza de mercado y uno diría la odisea por edificios tan altos y pensaría que gran desarrollo, esto se va llenar y entonces Caldas presuntamente va ser ese territorio que todos soñamos; si usted baja a Envigado o va a Sabaneta usted ve que las viviendas VIS no son muchas pero la mayoría de proyectos son de desarrollo de viviendas comerciales pero si uno hace digamos una reflexión más profunda uno dice que Caldas es un municipio que está en crecimiento y que queremos llevarlo a ese desarrollo soñado y esperado durante mucho tiempo y esta es la oportunidad.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL PROFESIONAL LUIS FELIPE HERRERA CORREA.**

Con respecto a la vivienda de interés social ha sido una preocupación no debería serlo pero si viene siendo una preocupación incluso desde que inició el proyecto porque son odiosas las comparaciones porque las expresiones de las personas es que no queremos villanizar a Caldas porque no queremos que acá llegué una cantidad enorme de viviendas de interés social y no se genere nada más, es una preocupación desde la perspectiva normativa nosotros no podríamos prohibir ni restringir el desarrollo de vivienda de interés social, incluso el desarrollo de este tipo de vivienda es obligatorio desde la norma Nacional, cuando vemos los suelos de expansión y de desarrollo que son los que no tienen limitaciones de alturas pero esos suelos tienen una obligación de que el 20% de esos suelos y es por normativa Nacional se desarrollen en vivienda de interés social porque en la Nación tenemos un déficit habitacional que se debe

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 33 de 36

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08 DE 14 FEBRERO DE 2025



ir solucionando a través de los subsidios de vivienda y a través de la vivienda de interés social esa es la estrategia que se tiene desde la Nación Colombiana; entonces eso instiga a que se desarrollen cada vez y más los proyecto de vivienda de interés social y no lo podríamos restringir tampoco porque el tema de la construcción se rigen bajo las mismas normas de comercio que se regiría una panadería. En esa medida el municipio de Caldas ara no para evitar que llegue la VIS pero sí para que llegue la NO VIS, el municipio necesita ser atractivo para persona de un poder adquisitivo mayor al que tiene las personas que compran la VIS y eso es una problemática que se convierte en un círculo vicioso porque somos un municipio que no cuenta con la generación de recursos o con el mayor potencial de recursos para invertir en su institucionalidad, en sus sistemas públicos, en vías y se va volviendo un círculo vicioso porque no somos atractivos para esas persona que compran no VIS porque no tenemos el dinero para invertir en nuestro municipio y generar esos atractivos.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA A LA PROFESIONAL YOHANA DUQUE VILLA.**

Estos eran los temas que teníamos para hablar hoy, la idea es empezar la otra sesión con los instrumentos complementarios y las disposiciones finales, ya revisaremos el programa de ejecución.

PUNTO SEXTO. Comunicaciones.

No tenemos comunicaciones para ser leídas.

PUNTO SÉPTIMO. Propositiones y asuntos varios.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL CONCEJAL JONATHAN HURTADO BETANCUR.**

Concejales están listas las foto multas para Caldas; contrato interadministrativo Nro. 0666 de 2024 que se realizó con una empresa mixta con acciones públicas y privadas que empezará regir este año en el municipio de Caldas y tema de las foto multas creo que no es lo más preocupante porque hoy por diferentes sentencias y procedimientos son fáciles tumbarlas. Lo grave de este asunto es que cuando nos vamos a los estudios previos del contrato y del

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08 DE 14 FEBRERO DE 2025



contrato y de la misma propuesta que se realizó dice lo siguiente: “Objeto del contrato, contrato interadministrativo para tratar la asistencia técnica, tecnológica, operativa y logística del organismo de tránsito municipal para la modernización TIC...” es maravilloso pues resulta que el valor del contrato es indeterminado pero determinable en el tiempo para efectos legales y fiscales se fijará un valor estimado en la suma de \$2.119.503.000 y la vigencia de este contrato es de 10 años; cuando hablamos de concesión es la explotación de bienes o servicios de un particular dentro del municipio. Hoy, en la propuesta que pasó la empresa al municipio, en los requerimientos que se le hace al municipio, actualizar los manuales de funciones y de cartera que correspondan con el desarrollo de la efectiva ejecución del contrato y potencialización de los ingresos derivados a su ejecución. Porque se van a cambiar manuales de funciones. Eso sí se puede así, eso es una reestructuración administrativa, no, aquí no entiendo bien, me genera una duda. Y otro requerimiento, el municipio debe garantizar que la sede en la que se realicen las adecuaciones físicas esté en un buen estado y asegurar y que este funcionamiento. Entonces estamos hablando de una concesión o de un contrato interadministrativo, me genera mucha duda. ¿Debió pasar esto por el Concejo Municipal? Concejales de coalición, ¿ustedes conocían el contrato? Venga, yo en serio considero y en lo poquito que llevo en política, yo sí me he tomado esto muy en serio y creo que eso se lo he demostrado a todos. Y el tema estatal y la contratación no es un juego. Hoy parece que estamos administrando una tienda de barrio, cogemos recursos de aquí, compramos unas fotos para el sexto piso y lo sacamos por allá de un contrato, de un programa que no es de lo que tiene que ser. Hoy venimos y pasamos lo que podría ser una concesión, lo estamos pasando como un contrato con un contrato interadministrativo. A mí esto realmente me preocupa esta modalidad de contratación y de cómo se hizo, porque si no pasó al Concejo, se podría estar convalidando muchas faltas disciplinarias, fiscales y hasta penales.

Siendo las 9:46 pm y agotado el orden del día se da por terminada la sesión.

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 08
DE 14 FEBRERO DE 2025**



**Concejo
de Caldas
Antioquia**

Daniela Valencia Zapata 2.

**DANIELA VALENCIA ZAPATA
SECRETARIA GENERAL**

Una firma manuscrita en tinta negra, que parece ser "Juan Camilo Baena Ramirez", sobre una línea horizontal.

**JUAN CAMILO BAENA RAMIREZ
PRESIDENTE**

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 36 de 36