

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05
DE 11 FEBRERO DE 2025**



FECHA Y HORA:	Febrero 11	7:00 PM
TEMA PRINCIPAL:	Estudio y análisis del PBOT	
SESIÓN ORDINARIA No:	05	
PONENTE:	Equipo Técnico	
PRÓXIMA SESIÓN:	Febrero 12	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. Estudio y análisis del Proyecto de Acuerdo N 025 de 2024 "Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste del largo plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Caldas Antioquia" a cargo del equipo técnico Yohana Duque Villa y Luis Felipe Herrera Correa.
5. Comunicaciones.
6. Proposiciones y asuntos varios.

PUNTO PRIMERO. Llamado a lista y verificación del quórum.

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05
DE 11 FEBRERO DE 2025**



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 13 concejales de 13 concejales presentes.

Informó que siendo las 7:10 pm ingresan los concejales Jaime Bedoya y Yenifer Restrepo.

PUNTO TERCERO. Himno a Caldas.

PUNTO CUARTO. Estudio y análisis del Proyecto de Acuerdo N 025 de 2024 "Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste del largo plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Caldas Antioquia" a cargo del equipo técnico Yohana Duque Villa y Luis Felipe Herrera Correa.

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05
DE 11 FEBRERO DE 2025**



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

Hoy vamos a iniciar con la discusión y análisis en plenaria del proyecto Plan Básico Ordenamiento Territorial. Sería muy bueno, doctora Yohana, que nos cuente entonces cómo va a ser el abordaje del proyecto.

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

Muy buenos días para todos, mi nombre es Yohana Duque y hago parte del equipo técnico que está acompañando todo el proceso de revisión y ajuste del plan básico de ordenamiento territorial. La idea es entonces dar inicio a toda la presentación, ya la idea es ir directo al proyecto de acuerdo y exponer cómo está constituido el documento por medio del cual se presenta todo el proceso de revisión y ajuste del plan básico de ordenamiento territorial. Contar como a manera de contexto que de acuerdo a las disposiciones del decreto diez setenta y siete de dos mil quince, de acuerdo a las disposiciones del decreto 1077 de 2015, que es el que establece todo el procedimiento para la revisión y ajuste del plan básico de ordenamiento territorial, se debe cumplir un procedimiento normativo para atraer hasta esta etapa el proyecto de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Ese procedimiento primero consiste en que el proyecto haya sido concertado todo el tema de los asuntos ambientales y hechos metropolitanos. El proyecto de revisión y ajuste del plan de ordenamiento fue concertado con la autoridad ambiental Corantioquia el 29 de diciembre de 2023 concertado con la autoridad ambiental y metropolitana el 28 de diciembre de 2023, y fue aprobado en la junta metropolitana del área metropolitana del Valle de Aburrá, los hechos metropolitanos el 22 de octubre de 2024. ¿Por qué este otro procedimiento? Porque por norma del área metropolitana, los asuntos metropolitanos los deben aprobar todos los alcaldes que conforman el área, se debe hacer junta metropolitana, se presenta el proyecto y los alcaldes pues votan y aprueban los proyectos de revisión y ajuste de plan de ordenamiento, actos seguidos siguiendo el procedimiento establecido por la norma, fue radicado al consejo territorial de planeación, aquí digamos dentro de como el la trazabilidad del proyecto que se le radicó al consejo territorial de planeación en agosto con el objetivo de que ellos pudieran iniciar toda la revisión y estudio del proyecto y que tuvieran un buen tiempo pero después se retiró el proyecto

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025



al CTP, hasta tanto, pues, se cumpliera con la aprobación en junta metropolitana, pero la idea era hacer esa entrega oficial de los documentos para que ellos iniciaran toda la revisión de los documentos. Una vez adoptado y aprobado por junta metropolitana se radicó el 29 de octubre. Se recibió el concepto del CTP el 8 de noviembre del 2024. Contamos que el consejo territorial de planeación hizo varias observaciones y recomendaciones al proyecto. Entonces a partir de eso se hicieron unos ajustes al proyecto. Hay un documento a través del cual se le respondió al consejo territorial cuáles eran los ajustes que se habían realizado a partir de las observaciones que ellos realizaron. Una vez se le respondió al CTP, se procedió a radicar al honorable concejo municipal el 29 de noviembre de 2024. Como todos sabemos, la primera asamblea de cabildo se realizó el 2 de febrero de 2025 y el 9 de febrero de 2025 se hizo la segunda asamblea a través de la cual se dio respuesta a los cabildantes de todas las observaciones, sugerencias que habían hecho al proyecto de revisión y ajuste de plan básico de ordenamiento territorial. Igualmente informar que en las distintas etapas del proyecto los documentos que hacen parte de este proceso han sido publicados en la página web como lo establece la norma antes de radicar a la autoridad ambiental, incluso se radicó una versión del proyecto, una vez concertado el proyecto y radicado al CTP, ya se publicó la versión concertada con la autoridad ambiental, y se han ido, entonces, actualizando estos documentos, en la medida que van transitando por las distintas instancias y procedimientos normativo. ¿Cuáles son los documentos que hacen parte constitutiva del proyecto de revisión y ajuste y que se encuentran publicados en la página web? El documento de seguimiento y evaluación por norma, digamos que este es el primer paso para hacer la revisión y ajuste. De hecho, por norma, el seguimiento y evaluación es un proceso continuo que debe hacer la administración en aras a ir evidenciando los avances o dificultades en la materialización de los proyectos que se definen en el plan, después está la carpeta con todos los documentos que conforman la etapa de diagnóstico después hay otra carpeta que tiene la etapa de formulación, la etapa de formulación desarrolla y detalla todas las propuestas del plan básico de ordenamiento territorial, y además hace alusión a los principales cambios en el tema normativo del plan básico de ordenamiento territorial. Es decir, en este documento de formulación se detallan esos cambios más estructurales que son en la clasificación del suelo. Eso quiere decir, en el documento de formulación está el detalle de cuáles fueron los cambios en el suelo urbano, en el suelo de expansión y en el suelo rural, y además se detalla cuáles fueron los ajustes en

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 4 de 56

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025



cada una de las categorías de desarrollo restringido. Es decir, los cambios en los centros poblados, en las áreas para vivienda campestre y en corredores viales suburbanos. En estos documentos de formulación está todo el análisis y la justificación técnica para hacer estos ajustes y el proyecto de acuerdo finalmente es este documento donde se llevan esas decisiones normativas que son los que finalmente quedan siendo la norma de revisión para aplicar todas las actuaciones, normas generales, complementarias y estructurales, que son las que define el plan. Asimismo, hay una carpeta con la cartografía. La cartografía inclusive se sube principalmente en imágenes en JPG y PDF, que son las que todo el mundo puede ver, pero si alguien igual requiere revisar la información en ArcGIS, también se puede hacer entrega de la información dentro de los documentos anexos que conforman el proyecto de revisión y ajuste, se encuentra el estudio básico de amenazas y riesgos. Ese estudio básico detalla toda la metodología que se implementó para definir las áreas, para zonificar las amenazas. Las amenazas por los eventos de inundación, avenida torrencial y movimiento en masa. Toda la metodología y toda la propuesta de zonificación y además está el documento técnico y la cartografía que en la etapa de formulación, a partir de esas amenazas, define si hay áreas con condición de riesgo, con condición de amenaza los cuales se deben para su ejecución a través de estudios detallados. Todos estos documentos hacen parte constitutiva e integral del proyecto de revisión y ajustes del plan básico de ordenamiento territorial. Hoy la idea es entonces iniciar con el componente general del plan básico de ordenamiento territorial. Vamos a pasar, digamos, de una manera más general por algunos contenidos para que podamos entrar a mayor detalle en asuntos que sabemos que son los que generan mayor debate, que es todo lo que tiene que ver con la clasificación del suelo y categorías de desarrollo restringido. La idea sería poder ver hoy estos temas. Y ya, en la medida que se vayan presentando las inquietudes, ustedes las pueden ir planteando

Como manera de contexto, contarles que la manera en que se estructura el proyecto de acuerdo también obedece a unas jerarquías normativas. ¿Qué quiere decir eso? Todo lo que esté en ese capítulo de componente general hace parte de las normas estructurales del básico de ordenamiento territorial. Por norma, las normas estructurales no se deben modificar hasta tanto transcurra toda la vigencia de largo plazo del plan básico de ordenamiento territorial o su modificación tendría que estar supeditada primero a una modificación excepcional de normas

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025



urbanísticas que requiere de la realización de unos estudios técnicos o una revisión excepcional en el evento en que ocurriera un evento natural que cambie, digamos, la configuración natural del suelo, que uno diga, no, venga, es que ese suelo urbano que se definió ahí, a partir de este evento ya no es el mismo, hay que revisar toda esta estructura para poder definir, unas nuevas áreas. Entonces, todo lo que está en el componente general son normas estructurales de largo plazo. Todo lo que esté en el componente general, como lo dice su nombre, son normas generales de mediano plazo. ¿Eso qué quiere decir? Que pasados dos períodos constitucionales de alcaldes, uno puede presentar una revisión de mediano plazo. ¿Qué hay en ese mediano plazo? Todas las normas generales relacionadas con las densidades, con los aprovechamientos, con las obligaciones y con los usos son normas generales relacionada con las densidades, con los aprovechamientos, con las obligaciones y con los usos, es decir, en ocho años uno pudiese revisar estas normas de usos, tratamientos, obligaciones y aprovechamientos y hacer ajustes y las normas complementarias que son el último paquete, digamos, normativo del proyecto de acuerdo, tienen una vigencia de corto plazo. ¿Cuáles son esas normas complementarias? Son esas normas que orientan las actuaciones urbanísticas de construcción, urbanización y parcelación. Es decir, todas las normas que tienen que ver con frentes mínimos, patios, vacíos, área mínima de la vivienda, normas de parqueaderos, todas esas normas que es que tanto tienen que el área del andén, como que ya lo que rige al momento de sacar la licencia todos esos requerimientos normativos, que cómo tienen que ser las ventanas, que el tema de registros entre edificaciones o el retiro entre una casa y la otra, son normas complementarias que se pueden revisar en el corto plazo. Es decir, una vez termine ese primer periodo de gobierno, si se evidencia que esas normas complementarias no cumplen, tienen deficiencias o se tienen que mejorar o complementar, ese paquete normativo se puede revisar en el mediano plazo.

Para entrar en materia, vamos entonces a empezar con una primera parte que tiene unas disposiciones preliminares y se hace alusión a cuáles son las normas que rigen y enmarcan la adopción de una revisión y ajuste de largo plazo del plan básico de ordenamiento territorial. ¿Cuál es la norma que habilita que en este momento del plan del acuerdo 014 se puede hacer una revisión general, se dice cuáles son los documentos técnicos y la cartografía que hace parte del proyecto de revisión y ajuste. Aquí en el articulado se dice que los documentos de

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025



diagnóstico y de formulación hacen parte integral de todo el proyecto de revisión y ajuste y se hace la lista de todos los planos que constituyen el proyecto de revisión y ajuste. Estos son los planos que ustedes pueden encontrar en la página web o también se les puede entregar desde la Secretaría de Planeación, si requieren revisarlos en detalle, ya, digamos que son documentos públicos. En el artículo 13 habla de qué es el plan de ordenamiento, cuáles son los ámbitos de aplicación, que el ámbito de aplicaciones es en el municipio de Caldas.

En el componente general se inicia el plan con los contenidos estratégicos. El contenido estratégico es supremamente importante porque en el componente estratégico finalmente es el que dice como esperamos que sea el municipio en el horizonte de este plan y cómo esperamos que este plan transforme el municipio. Entonces, es muy importante que se revise, se discuta y se analice si de verdad este componente estratégico que se está proponiendo en este proyecto sí responde a las necesidades, a las particularidades del territorio y si de verdad es como ustedes esperan que sea el municipio en los próximos 20 años. Consideramos que la visión dada su relevancia, debemos, como leerla en detalle.

La visión que se plantea para el municipio de Caldas al 2036 es la siguiente. Puerta de entrada del sur del Valle de Aburrá y Nodo Articulador con el suroeste antioqueño, Caldas será en el año d2036 un municipio con un desarrollo equitativo y equilibrado en lo social, en lo cultural y en lo espacial, lo funcional y lo económico, integrado al medio ambiente de manera sostenible, contribuyendo con el mejoramiento de la salud ambiental y la generación de entornos saludables. Fortalecido como actor clave del desarrollo expansivo del Valle de Aburrá y de las demás subregiones del departamento de Antioquia.

Para lo cual fortalecerá su vocación de centro logístico del sur del Valle de Aburrá, potenciando las actividades industriales productivas y ecosistémicas y complementadas con nuevas actividades productivas relacionadas con la innovación, la ciencia y la tecnología.

Así es la visión que este plan de ordenamiento espera concretar. La visión es muy importante porque a partir de esta visión es que se definieron y se detallaron los demás contenidos del plan de ordenamiento. Es a partir de esta visión que se ajustó la clasificación del suelo y que

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025



Concejo
de Caldas
Antioquia

se delimitaron las categorías de desarrollo restringido, es decir, las áreas suburbanas, la vivienda campestre y los centros poblados, todas estas categorías y las normas urbanísticas buscan materializar y concretar esta visión. Igualmente para esto se define un portafolio de proyectos que igualmente espera materializar esta visión.

Es por esto que este componente es tan importante, porque de verdad es el que dice cómo es que estamos soñando el municipio. Igualmente, en este componente estratégico se definen los principios del ordenamiento territorial, que es Caldas territorio articulado a nivel regional, Caldas competitividad territorial y productividad económica, ocupación territorial sostenible y equitativa, protección integral del medio ambiente y la gestión del riesgo, Caldas territorio que valora su identidad y su cultura e igualmente en este componente estratégico se definen unos objetivos. ¿Cuáles son esos objetivos que se esperan materializar a través de este plan básico de ordenamiento territorial? Se detalla en este componente estratégico, y finalmente en el artículo 9 se hace una articulación entre los objetivos, las políticas y las estrategias. ¿Por qué se hace esta articulación a través de esta matriz? Buscando garantizar que todos esos componentes que se sueñan desde la visión sí tengan un medio para materializar ese sueño. Eso es algo muy importante en el ordenamiento. Que los fines, que es la visión, sí tengan los medios y las estrategias para poder materializar esa visión y que eso no se quede simplemente como un discurso en el plan básico de ordenamiento territorial. Igualmente en este componente estratégico se define el modelo de ocupación territorial, que aquí también se detallan unos elementos gruesos que son los que buscan orientar y materializar en las normas estructurales del plan. Este modelo de ordenamiento territorial es que se busca que el municipio tenga un crecimiento ordenado. ¿Qué quiere decir un crecimiento ordenado? Que aquellas zonas que tienen potencialidad de desarrollo en el municipio, la idea es que estas zonas no se desarrollen de manera espontánea, orgánica, predio a predio, sino que de verdad obedezcan a unos planteamientos, lineamientos urbanísticos que garanticen que esas nuevas viviendas que se generen en el municipio vengán acompañadas de toda la infraestructura de soporte, es decir, de los servicios públicos, de las vías y los equipamientos. Entonces por eso se habla de un crecimiento ordenado porque todos los predios que se identificaron, que tenían ese potencial de crecimiento, que no se habían desarrollado, se dejan definidos para que se desarrollen a través de un instrumento complementario que es el plan parcial, que es el que finalmente obliga

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 8 de 56

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025



que ese desarrollador no solamente materialice unas unidades de vivienda en el municipio, sino que además se genere una contraprestación para el municipio en algo que se llama un reparto equitativo de cargas y beneficios. Entonces, digamos que este elemento del modelo de crecimiento ordenado se materializa también a través de esa clasificación.

Otro elemento del modelo es el reconocimiento del río Aburrá como integrador del territorio. Ustedes tienen hoy el privilegio de tener el río en toda la zona urbana del municipio, pero lo que también se ha escuchado y se ha hablado en diferentes espacios es que no tenemos un verdadero aprovechamiento, arraigo y no está integrado, digamos, a las actividades de vida al río, entonces también lo que se busca en el proyecto de revisión y ajuste del PBOT es articular proyectos que permitan reconocer e integrar ese recurso hídrico a los espacios públicos del municipio.

Otro elemento del modelo es un sistema estructurante municipal consolidado, es decir, que a través de todos esos predios que se dejan para desarrollo futuro, la idea es que contribuyan a consolidar todos esos sistemas estructurantes, que ellos contribuyan al mejoramiento y generación de malla vial, equipamientos y espacios públicos, un territorio estratégico y funcional. Siempre hemos hablado de la ubicación estratégica y potencial que tiene el municipio de Caldas, tanto para el Valle de Aburrá como para el resto del departamento, pero entonces lo que se busca con la propuesta es generar desde la clasificación del suelo y de las normas, de verdad, los mecanismos para que aprovechemos esa localización estratégica, una distribución responsable de los usos del suelo. Lo que buscamos y que escuchábamos mucho en el cabildo es que en la medida que se va va creciendo el municipio y se va integrando con los diferentes usos, también se empiezan a generar conflictos tanto desde el tema urbanístico, contaminación de las vías, como generación de ruido, problemas de olores, a generar conflictos, tanto desde el tema urbanístico, contaminación de las vías, como generación de ruido, problemas de olores. Entonces, también lo que se busca con la propuesta de revisión y ajuste es buscar, ubicar de manera más estratégicas esos usos que generan unos impactos, principalmente, a la actividad residencial.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 9 de 56

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025



Otro elemento es la protección del medio ambiente y la valoración integral del recurso hídrico, ya para todos es muy conocido lo estratégico que es el municipio y todo lo que tiene que ver con la generación de bienes y servicios ambientales y un territorio articulado con el modelo de ocupación metropolitana. Este plan básico de territorial se articula y se armoniza con todos los proyectos que tiene definido el área metropolitana, la nación y el departamento para el municipio de Caldas, proyectos como el ciclocaminabilidad, proyectos de espacios públicos, de vías, se articularon a toda la propuesta de revisión y ajuste del plan básico de ordenamiento territorial. Aquí en esta lectura rápida se hizo toda la presentación de ese componente estratégico que es el que va a fijar el norte hacia donde esperamos que vaya el municipio. ¿Qué es lo que tenemos que ver en el resto de las sesiones? Que de verdad estas normas estructurales, generales y complementarias y los proyectos que se están priorizando sí permitan concretar y materializar estos elementos estratégicos. Lo que sigue en el componente general es lo que tiene que ver con la clasificación del suelo. La clasificación del suelo de acuerdo a las disposiciones de la ley 388 de 1997, el suelo se clasifica en suelo urbano, suelo de expansión y suelo rural. La idea es que revisemos cada una de estas clases de suelo. Para este momento de la presentación vamos a hacer uso de la cartografía ya que digamos es más difícil cuando uno dice el suelo urbano y lo habla de una manera más general, hacia través de un plano mostramos cuál es ese suelo urbano, cuál es el perímetro urbano y cuáles fueron los cambios y modificaciones que se realizaron a ese perímetro urbano.

Clasificación del suelo.

Todos los cambios que se realizaron en la clasificación del suelo tienen una ficha en el documento de formulación. Aquí el documento de formulación es muy estratégico porque ustedes en el proyecto de acuerdo ya encuentran la disposición normativa. Es decir, el suelo urbano es este. Pero en el documento de formulación hay una ficha que detalla uno a uno los polígonos que se incorporaron al suelo urbano y se hace toda la justificación ambiental, urbanística, para haber incorporado esos predios al suelo urbano. Vamos a empezar entonces con el suelo urbano del municipio y mostramos los cambios que se realizaron. En este plano vemos todo lo que se ve en azul, es el suelo rural, todo lo que está verde son los suelos de expansión urbana y todo lo que veo como un moradito, es el suelo urbano. ¿Qué es lo importante? Aquí ya para entrar como en detalle. ¿Cuál es la definición de suelo urbano? Todas las

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025

disposiciones y definiciones que se incorporan en el proyecto de acuerdo, digamos que no son capricho o invento de equipo técnico de la administración, sino que obedecen a las definiciones que trae la ley 388 de mil 1997. En este sentido, el suelo urbano para el municipio de Caldas lo constituyen 386,26 hectáreas, que corresponde a 2,9% del área total del municipio.

Que es la que hoy cuenta con infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado y por ende se posibilita su urbanización y edificación. También se clasifican como suelo urbano las áreas del territorio que históricamente han sido urbanizadas con media o alta intensidad aunque presentan condiciones precarias en dotación de servicios públicos, vías o equipamientos, pero que son áreas que dada su consolidación ya se incorporan mejor al suelo urbano y se definen con el tratamiento de mejoramiento integral buscando que ya el municipio pueda acercar toda esa oferta, servicios y proyectos para mejorar esas condiciones.

Como vamos a hablar del suelo urbano, queremos iniciar hablando del suelo urbano vigente. ¿Qué quiere decir el suelo urbano vigente? El suelo que hoy por las disposiciones del acuerdo 014 y todos los y los decretos o acuerdos que lo han modificado, hoy lo tienen definido como urbano. ¿Cuál es el suelo urbano? Son eso que se ve pintado con rojo, ese polígono que se ve muy al sur, kachotis y todas estas áreas son predios que hoy se encuentran en suelo urbano, son predios que fueron incorporados, no en el acuerdo 014, sino en actos administrativos posteriores a la adopción del PBOT y que llevaron a suelo urbano cada uno de estos predios, este predio en particular en este proceso de revisión y ajuste se retira de la propuesta de suelo urbano porque como ustedes pueden ver en la foto es un predio que no cumple con las condiciones técnicas y normativas para ser urbano, dado que hoy no cuenta con redes primarias ni de acueducto, alcantarillado, ni energía, ni infraestructura de vías que lo permitan estar como ya listo para ser urbanizado. Entonces, este predio en el proceso de concertación inclusive hay algo que por norma debe tener el suelo urbano y es que tiene que tener disponibilidad inmediata de servicios públicos y este predio dado inclusive su lejanía también con el suelo urbano no tiene disponibilidad inmediata. Entonces en el proceso de revisión y ajuste esta zona es excluida del suelo urbano.

Este es el un predio que igualmente hoy hace parte del suelo urbano del municipio.

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025



Este predio no era urbano porque se adoptó en el acuerdo 014, sino que a través del acuerdo 09 del 2016 fue incorporado al suelo urbano. Este predio igualmente hoy en este proceso de revisión y ajuste se verifica que no tiene disponibilidad inmediata de servicios públicos, Inclusive solo parte de ese predio, lo que ven en moradito tiene factibilidad a futuro a tener disponibilidad. Entonces parte de ese predio se lleva suelo de expansión y el resto del predio se deja en suelo rural porque hoy no tiene las condiciones para que ni siquiera en un mediano y largo plazo haga parte de ese suelo de expansión. Este predio, entonces, digamos que es parte de él, sale y va a ser parte del suelo rural y otra parte hará su parte del suelo de expansión.

El segundo predio que es eliminado del suelo urbano es un predio denominado el paraíso que es un predio que hoy ya hacía parte del suelo urbano pero que no cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos,

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA A LA CONCEJALA ANGELA MARIA ESPINOSA CASTRO.**

¿Bajo qué concepto jurídico se retira un suelo que ha sido determinado así sea por decreto? A que vuelva a su anterior suelo, no sé, que eso no tenga, ninguna implicación, por eso lo quiero saber desde qué concepto.

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

Esta es la vereda de la Aguacatala, el primero que vimos está en la vereda de la Aguacatala, este segundo el paraíso, igualmente está en la vereda de la Aguacatala, son 5,66 hectáreas. El criterio técnico, digamos, para sustraer estos predios del suelo urbano es que no cumplen las condiciones mínimas técnicas y jurídicas para ser parte del suelo urbano. Son predios que hoy no tienen disponibilidad inmediata ni redes de acueducto y alcantarillado ni infraestructura vial ni equipamientos para garantizar toda la dotación que requiere para ser parte del suelo urbano. El suelo urbano es un suelo que ya está urbanizado, es decir, que tiene toda la infraestructura y los equipamientos. Estos predios son predios sin urbanizar. Al ser predios sin urbanizar requieren un instrumento complementario. ¿Por qué? Porque también, ¿cuál es el espíritu de la norma? El suelo es finito. Miren que es súper escaso y más con las determinantes

DEPO-FO-05

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025



ambientales que antes cada vez van cerrando más las posibilidades. ¿Cuál es el espíritu también del instrumento? Que estos suelos tan potenciales se desarrollen de manera ordenada y planificada, y que de verdad le generen un aporte al municipio en la generación de vías e infraestructuras necesarias para soportar esas viviendas. Si hoy, por ejemplo, ese predio lo dejáramos en suelo urbano, eso quiere decir que se puede ir a desarrollar predio a predio. Entonces, la gente va y hace su vivienda, pero ninguno va a decir, hagamos la vía, ni hagamos las redes, ni hagamos los andenes. Si por el contrario se dejan suelo de expansión, que es como se propone que no sea suelo urbano, sino de expansión, ¿qué se le dice al propietario? Sí, es verdad que usted tiene un suelo potencial y que es suyo, pero venga que como municipio necesitamos garantizar que cuando usted se desarrolle, se desarrolle de manera ordenada y planificada, y que además le aporte al municipio unas obligaciones urbanísticas en espacio público, en equipamientos y vías que nos permitan cualificar nuestra infraestructura de soporte, y no que solamente se genere la carga de más y nuevas viviendas para el municipio. Entonces, digamos que bajo ese criterio y esas condiciones técnicas es que se retira de suelo urbano y se lleva suelo de expansión, y más porque viendo las características del predio, en el nuevo proceso de concertación igual nuevamente se revisa la clasificación del suelo y estos predios, digamos, no cumplen con esas condiciones.

El tercer predio que se elimina del suelo urbano es un predio denominado La Manuela, ubicado en la vereda La Chuscala, son 7,71 hectáreas. Este predio era un predio que tampoco fue incorporado al suelo urbano por el plan de ordenamiento territorial, sino que a través del decreto 136 del 2012, este predio se había llevado al suelo urbano, pero tiene, digamos, las mismas condiciones que venimos diciendo, no tiene esas condiciones de ya estar urbanizado y con toda la infraestructura necesaria, lo que se hace en el proyecto es que se le dice, venga, usted sí tiene un potencial, pero usted debe ser suelo de expansión, desarróllese como lo dijimos en el elemento del modelo de manera ordenada y planificada.

El cuarto predio que se sustrae del suelo urbano vigente es un predio denominado kachotis que está en la vereda La Quiebra, el que con el que habíamos iniciado, que como ya también decíamos, es un predio que no cumple con condiciones para ser parte del suelo urbano. Estos

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05
DE 11 FEBRERO DE 2025



son predios que hoy son urbanos, pero que con la revisión y ajuste del plan, ya decimos, no, ustedes no se desarrollan predio a predio, sino a través de un instrumento complementario.

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

Con respecto a estos predios que se eliminan del suelo urbano, los predios que salen de la categoría de urbano son aquellos que primero como lo viene explicando mi compañera, no tenían la disponibilidad inmediata de servicios públicos y aquí se recuerda algo, esos predios vienen de decretos y acuerdos que se basan en lo que denominamos la ley lleras, en donde se podían incorporar efectivamente, o está habilitado desde la ley nacional incorporar suelos al perímetro urbano. Pero esa ley decía que tenían que cumplirse unos requisitos para esas incorporaciones y dichos requisitos fueron pasados por alto tanto en los decretos como en los acuerdos. Entonces, esas declaratorias de esos suelos como suelo urbano ha traído un sinnúmero de inconvenientes jurídicos para el municipio, que no se podrían refrendar en un proceso de revisión de plan de ordenamiento territorial, un derecho particular y concreto, es decir, no es un derecho del dueño del predio, es un derecho general del ordenamiento territorial del municipio. Para concluir, estos predios que fueron expulsados del suelo urbano son aquellos que igualmente no contaban con una licencia urbanística vigente. Es decir, estos predios desde su declaratoria hasta la revisión no adelantaron procesos de licenciamiento que les permitieran concretar o particularizar en un acto administrativo que les concediera un derecho particular y concreto lo que el ordenamiento territorial en general les estaba concediendo. Entonces, bajo esas determinaciones son extraídos del suelo urbano y en lo posible cumpliendo los criterios técnicos y normativos se llevaron al suelo de expansión para que pudieran desarrollarse a través de plan parcial. No siendo posible, llevar a suelos de expansión el predio que está al lado de La Salle y el predio de Kachotis porque ni siquiera cumplían con factibilidad, que es el requisito normativo, factibilidad de servicios públicos, que es el requisito normativo para llevarlos a suelo de expansión. Esos pasaron a categorías de suelo rural.

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

Miramos entonces a partir de lo que hoy está vigente que se propone sustraer del suelo hoy urbano y ahora vamos a mirar los que se proponen incorporar o adicionar al suelo urbano. El

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 14 de 56



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025

primero que se propone adicionar al suelo urbano es un sector denominado Villa Capri en la vereda La Valeria que como vemos en la foto es un sector que ya tiene viviendas, viviendas consolidadas, hoy estas viviendas hacen parte de un suelo de expansión urbana que entonces estamos en parte generando como una presión a estas viviendas porque entonces ahí si llega el desarrollador del plan parcial, lo que pudiese pasar son dos cosas. La primera es que en el plan parcial se definen como algo que se llama áreas de manejo especial. Es decir, el plan parcial no las toca, las delimita y les dice, usted es un área de manejo especial pero las deja ahí quietas, no les va a aportar nada y a veces también como que las congela porque está en el marco del plan parcial. O por el contrario es que llegue algún desarrollador, quiera adquirir esas viviendas para hacer un desarrollo urbanístico. Entonces, ¿qué dijimos? Ahí el criterio es, ya tiene infraestructura de servicios públicos, está conectado a la malla vial y hay unas viviendas, saquémosla del suelo de expansión y hoy llevémoslas al suelo urbano para que ya estas viviendas puedan tramitar sus licencias, de reconocimiento en el evento en que la tengan, proyectos de mejoramiento y habilitación en las áreas que se requieran. Este sector entonces de Villa Capri, dado su nivel de consolidación, se lleva a suelo urbano. Este es el primer sector que se adiciona, como les cuento en el documento de formulación, hay una ficha para cada uno de estos sectores donde se describe y argumenta las razones por las cuales se incorpora al suelo urbano.

El segundo sector que se lleva a suelo urbano es un sector denominado la planta. Como ustedes pueden ver en la foto, es un sector que ya está también supremamente consolidado. Debe de rural o expansión. Estos predios venían de suelo de expansión también. Una parte pequeña de expansión y otra parte de suelo rural. Les pasaba lo mismo. Si ellos se acercaban a la alcaldía o a cualquier lugar a pedir un uso del suelo o algún certificado para un mejoramiento o para construir otro piso, le iban a decir no, porque usted es un suelo de expansión que se debe desarrollar a través de un plan parcial. Estos sectores, lo mismo que vemos que ya están consolidados, se incorporan al área urbana buscando facilitar y mejorar las condiciones de habitabilidad del sector. Aquí se adicionan 1,31 hectáreas de este sector que hace parte de la vereda La Valeria, el sector de la planta.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 15 de 56

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025



El tercer sector que se propone adicionar al suelo urbano es un sector en la vereda La Chuscala. Ubicado igualmente en la vereda La Chuscala y que hoy hacía parte del suelo suburbano. ¿Por qué se propone incorporar al suelo urbano? Los suelos suburbanos por norma tienen unas densidades muy bajas porque son normas que las da la autoridad ambiental. En un suelo suburbano la densidad es de 4.9 viviendas por hectárea. Si uno ve la foto es claro que las viviendas superan esa densidad, ya hay más de 4 viviendas por hectárea. Una propuesta de facilitarle a esas familias y a esas viviendas que puedan hacer sus procesos de mejoramiento y legalización es traerlos al suelo urbano, reconocer el asentamiento y ya darle norma de suelo urbano. Al traerlo al suelo urbano ya no está en la competencia de Corantioquia, entonces no le aplican las densidades de Corantioquia, sino que ya le damos normas propias del suelo urbano y permite que esas familias se puedan legalizar. Como vemos es un sector que ya está consolidado, que es denso ya, que también tiene ya la infraestructura de servicios públicos. Entonces por eso este sector se propone incorporar al suelo urbano.

El cuarto sector que se propone llevar al suelo urbano es este sector sobre la variante que vemos que es un sector que ya tiene desarrollos en industrias, en bodegas y que es un sector que es muy potencial para el municipio. Es una zona supremamente estratégica porque está sobre la variante, entonces ahí se propone llevar al suelo urbano y se le da el tratamiento de renovación urbana. Digamos que ahí me voy adelantando un poquito a esos contenidos del componente urbano y es la vocación, pero aquí se le da un tratamiento de renovación urbana, este tratamiento se propone para zonas que están ubicadas muy estratégicamente en el municipio, pero que su uso de verdad está siendo subutilizada o que son zonas que están deterioradas, que tienen un deterioro urbanístico o ambiental, entonces ¿Qué se les dice? No venga, usted ya se consolidó, se desarrolló, usted ya hace parte de este suelo urbano, pero la idea es que lo potencialicemos, que lo mejoremos, que antes le pongamos la lupa porque está en un lugar estratégico, entonces por eso este sector que hace parte de la vereda La Corrala y La Clara, se propone incorporar al área urbana con ese tratamiento de renovación, buscando recuperar estas zonas potenciales. Como decíamos ahorita, el suelo es escaso. Entonces, la idea es ubicar estos predios y áreas tan estratégicas en el municipio y buscar que se recuperen, que se fortalezcan y le aporten más cualidades desde lo urbanístico y desde lo ambiental y al espacio público al municipio.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 16 de 56

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05
DE 11 FEBRERO DE 2025**

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA A LA CONCEJALA YENIFER RESTREPO HENAO.**

De pronto, en esta parte de la variante, ¿es posible ver los afluentes hídricos que hay en esa zona?

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

Vemos que hay solo los espacios que están en el de conservación y protección ambiental, asociadas, como lo dice la concejala Jennifer, asociadas al recurso hídrico. ¿Ahí cuál es la idea? Es aprovechar todos esos espacios para recuperación también del río y generación de áreas verdes para el municipio, pero ahí vemos cuál es la red hídrica y los suelos de protección asociados a este sector. Eso es algo muy importante. con ocasión a tu pregunta y es que no por el hecho de que hoy se esté definiendo un suelo de expansión o un suelo suburbano o de vivienda campestre, es que todo ese polígono se va a poder desarrollar, no. En el municipio de Caldas, dadas sus características ambientales, sí que es real y latente que los suelos de protección son transversales a todos los suelos. O sea, de verdad que es con esa proporción de esa área que se va a poder desarrollar en función de los suelos de protección, es casi que un 30-70, pero la idea es habilitar el suelo para que esas áreas que sí tiene ese potencial, de verdad se desarrollen, de manera ordenada y planificada sobre este sector del río hay también unos proyectos de espacio público sobre todo asociados a esas áreas de retiro de recurso hídrico.

el quinto sector que se adiciona al suelo urbano es un sector en la vereda La Corrala. Este sector hoy se encuentra igualmente como ustedes lo ven en la foto hace parte de la vereda La Corrala como ustedes ven, se cogió era lo que estaba densificado. Ese sector como ustedes ven, ya también es denso, denso quiere decir que en un área de territorio hay una gran cantidad de viviendas y ese hoy está definido como suelo suburbano. ¿Qué quiere decir eso? Que se pueden construir 4.9 viviendas por hectárea. ¿Qué quiere decir? Que si hoy una familia de este sector va a planeación y pide un permiso para una licencia o para un mejoramiento, un reconocimiento, las densidades ya no le dan, no son aplicables, Porque la superan. ¿Cuál es la idea entonces con la propuesta de revisión y ajuste del plan? Incorporar estos sectores al

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025



Concejo
de Caldas
Antioquia

suelo urbano, se les da el tratamiento de mejoramiento integral de barrios, reconociendo que si bien ellos tienen un buen servicio de acueducto y alcantarillado porque para este sector se tiene un acueducto multiveredal fortalecido, con buena capacidad, sabemos que si tiene deficiencias en lo que tiene que ver con las vías, con los equipamientos, entonces por eso se define con el tratamiento de mejoramiento integral de barrios, buscando que también se generen todos los proyectos para cualificar todas esas infraestructuras de soporte que requiere el sector.

La sexta zona que se incorpora es este sector de tres aguas, como todos saben, ahí hay un proyecto desde el espacio público y desde los equipamientos importantes para el municipio, que viene de tiempo atrás el proyecto. De hecho hace parte de unos proyectos metropolitanos. Estos predios hoy hacían parte del suelo de expansión urbana. ¿Qué decíamos de estos predios? para que un predio donde la idea es desarrollar también espacios públicos y equipamientos se dejan supeditados a un plan parcial, a otro instrumento complementario que si de pronto hoy el área dice o Corantioquia o a nivel departamental hagamos el proyecto pues quedaría supeditado un instrumento complementario, no venga, más bien, de una vez a suelo urbano, que se habilite todo el tema del espacio público y el equipamiento y se pueda facilitar y dinamizar, este proyecto para el municipio.

Estas son las seis zonas que se incorporan al suelo urbano. ¿Qué es algo acá importante? Y es como la reflexión en todos los escenarios, y es que con esta incorporación de áreas ya sea por suelo de expansión o suelos rurales que se incorporan al suelo urbano, finalmente se está promoviendo la ilegalidad. Que es a veces como las reflexiones, no, si es que están incorporamos todas esas actuaciones urbanísticas que se hacen en el marco de la ilegalidad y hoy las trajimos al suelo urbano.

Entonces, finalmente, ¿cuál es el control o la reflexión hacia las personas para que siempre se desarrollen de manera ordenada. Eso es verdad. Ese tema es verdad y es claro que se debe fortalecer todo lo que tiene que ver con el control urbanístico en el municipio. Pero también es verdad que el déficit habitacional es tal que como estado no hemos tenido la capacidad de

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 18 de 56



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025

atender el déficit, de atender toda la población, ya sea porque va el crecimiento vegetativo propio del municipio, que los hijos crecen y se casan, tienen hijos o personas que del municipio, que los hijos crecen y se casan ni tienen hijos o personas desplazadas por el conflicto, por múltiples situaciones, llegan al municipio como Estado, no solo lo digo como el municipio de Caldas, sino en general como estado. Uno no tiene la capacidad de atender ese déficit habitacional y las familias resuelven. Entonces las familias resuelven, resuelven generar su vivienda, a veces no en las condiciones técnicas y de seguridad que se requieren, pero sí se promueve. Y aquí que también es muy importante, el gobierno nacional desde una ley que es la ley 2040 en atención a que el déficit habitacional es tal y que como estado no hemos podido cubrir ese déficit, que la ley 2040 le dice a los municipios que en lo posible esos sectores informales y precarios que se desarrollado de manera ilegal los incorpore al suelo urbano y se habiliten y se gestionan todos los proyectos necesarios para mejorar las condiciones de habitabilidad de esos sectores. Entonces, por eso también la idea es que con el plan se incorporen al ordenamiento estos sectores que se han venido consolidando, que igualmente ante las autoridades ambientales se demostró, ustedes lo pueden encontrar en el documento técnico de soporte, que hay algo que se llama los multitemporales. ¿Qué es un multitemporal? Son fotos en diferentes años, una foto en el 2010, una foto en el 2015, una foto en el 2020, donde pudimos demostrar que es que esos asentamientos, ese caserío, no fue que se ubicaron ayer o antier, sino que son sectores que vienen tiempo atrás en el municipio y que de verdad, ya se constituyeron como barrio y que también en atención a esas disposiciones normativas que fue la que cité ahorita la ley 2040 se buscan incorporar al ordenamiento territorial, darle norma urbanística, también eso es algo importante si ya un sector que se consolidó, que se desarrolló, ¿qué es lo mejor? Darle norma para poder también regular y controlar los nuevos desarrollos que se puedan generar, pero también acercar esa oferta institucional que permita mejorar, dotar y cualificar esos sectores. ¿Qué quiero decir con dotar, mejorar y cualificar sectores como la Corrala, que se mejore toda la infraestructura vial. Si lo seguimos viendo como la vereda del suelo rural, ¿qué quiere decir?

Ah, sí, es que esa es una vía propia del suelo rural. Así se incorpora al suelo urbano, se reconoce que ya se consolidó, también se promueve que se mejoren, se doten todos sus equipamientos y toda la infraestructura de soporte que la población acá reside. En el evento en que uno dijera no, es que no los vamos a incorporar porque no podemos digamos promover

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 19 de 56

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025



esa ilegalidad ¿Cuál es el camino? entonces vamos a ir a demoler las viviendas, vamos a ir a hacer procesos de reasentamiento cuando hoy sabemos que los recursos, esas capacidades también que se requiere para esos procesos son duras, son difíciles, son costosas y más porque como les decíamos y está demostrado en los multitemporales son llevar tanto tiempo en esos sectores, esos procesos de reasentamiento no son fáciles.

Porque muchas de esas familias tienen unos modos y medios de vida ya arraigados a su territorio, a su vivienda, que muchos de ellos, sus unidades económicas inclusive están en su vivienda, entonces tampoco es tan fácil uno decir que son informales, son ilegales, no los reconozcamos y finalmente eso es lo que busca el instrumento de ordenamiento territorial, incorporar y darle norma a estos sectores. Con esto entonces se hizo la presentación de esos suelos que se incorporan al suelo urbano y los que se eliminaron del suelo urbano. La otra clasificación del suelo, como les decíamos, el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo de expansión urbana. Vamos a mirar el detalle de los suelos de expansión urbana.

¿Qué son suelos de expansión urbana? Para el municipio se proponen quinientos cinco coma cincuenta y seis hectáreas como suelos de expansión urbana. Estas quinientos cinco hectáreas corresponden al 3,8% del total del municipio. ¿Qué es un suelo de expansión urbana? Un suelo de expansión urbana es el suelo donde se espera que crezca el municipio. Como decimos, la idea es que crezcamos de manera ordenada, no espontánea, no donde cada quien se quiere ir ubicando, sino que se prevea dónde se van a ubicar esas nuevas viviendas, las nuevas infraestructuras y equipamientos. Eso es un suelo de expansión urbana. Un suelo de expansión urbana es un suelo urbanizable, es decir, se puede urbanizar, pero no está urbanizado. ¿Qué quiere decir que no está urbanizado? Que si vemos la foto son suelos que no tienen vías, no tienen infraestructura y no tienen equipamientos.

Al no tener esas infraestructuras básicas de soporte, ¿Qué se dice? Usted sí puede ser urbanizado pero requiere un instrumento complementario que garantice que ese desarrollo se realice de manera ordenada. De hecho varias preguntas de cabildantes en las asambleas era cómo garantizar la infraestructura para esos nuevos suelos de expansión. Que ahí le decíamos, claro, eso es súper pertinente la pregunta, porque son quinientas cinco hectáreas

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 20 de 56

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025

que estamos diciendo que esperamos que se urbanicen. Como les decimos, no es que las quinientas cinco se urbanicen, porque ahora vamos a ver que tienen muchas restricciones ambientales, pero donde esperamos que crezca Caldas. Pero esa carga no se la podemos dejar al municipio, que sea el municipio el que tenga que dotar de infraestructura de servicios públicos, vías y equipamientos esos nuevos suelos. Sino que esa carga se le deja ¿a quién? Al propietario y eso es lo que hace el plan de ordenamiento. Generar disposiciones sobre los predios de los particulares. Decirle a esos propietarios bajo qué reglas del juego usted puede desarrollarse en una jurisdicción municipal.

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

¿Cuáles son las condiciones para que un privado le entregue una vía, por ejemplo, al municipio. ¿Qué requisitos hay para que no nos entreguen una vía, mal hecha o no con la calidad exacta? Y entonces nosotros recibimos esa vía, como ha pasado en en muchas partes, y a los 6 meses, pues está llena de huecos, las obras están malas, y entonces como ya no la entregaron al municipio, pues le toca al municipio casi que volver a arrancar a hacerla. Entonces, ¿cuáles son las condiciones y las revisiones para cuando nos entregan esas conexiones? Me imagino que con las vías que ya existen, porque es una de las condiciones que tenga accesibilidad. Porque yo he visto en dos o tres oportunidades donde las vías al año, están derrumbadas o están tarjadas o las obras están tapadas y ya está en manos del municipio.

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

Concejal, para que el municipio pueda recibir una vía, primero partimos de un proceso de licenciamiento, o en el caso de los suelos de expansión, partimos de un proceso de planificación del plan parcial. Se realiza el plan parcial y derivado del plan parcial se van a realizar licencias de urbanismo. Las licencias de urbanismo son las que definen dónde van a estar los edificios y dónde van a estar las vías y los espacios públicos. Es el urbanismo en general de ese sector. Entonces, cuando yo saco mi licencia de urbanismo asumo ya las obligaciones urbanísticas. ¿En qué? En espacio público, equipamientos y vías. Esas vías que están planteadas tienen unas medidas y unas características que ya están determinadas por

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025

el proyecto de plan de ordenamiento territorial, de cuánto debe ser el carril, si tiene que tener andén, de qué distancia tiene que tener el andén, tiene unas características técnicas desde sus medidas y ya, cuando se instalan esas características técnicas aprobadas, se denomina, la sección vial viene por cuánto es el ancho de un carril, cuánto es el ancho del otro, cuánto es la berma, cuánto es el andén, una vez ya se determina la sección vial, que es la medida, eso se va y se implanta en el territorio y ya la construcción de la vía, ¿dónde está el deber de que la vía sí esté bien hecha? La Secretaría de Planeación para recibir la vía como el que es el pago de la obligación urbanística en vías debe generar una visita, una un acta de recibo a satisfacción con una inspección técnica. Entonces, la Secretaría de Planeación para poder recibir la vía, no es solo escriturar la faja de tierra donde está la vía, sino que también se debe hacer el segundo procedimiento, que es el acta de recibo a satisfacción. La Secretaría de Planeación debe ir y verificar las condiciones técnicas de la vía y que sí sean las que están definidas por el plan de ordenamiento territorial, el plan parcial y la licencia de urbanismo. Todo el proceso de planificación se concreta en esa visita de verificar que la vía sí cumpla con lo que se pactó en la licencia y lo que ordena el plan. Entonces, ese es el procedimiento para poder recibir una vía a satisfacción en el municipio e integrar en la malla vial y en el inventario de bienes del municipio, esa faja de terreno.

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

todas las vías están en el plan de ordenamiento o es el privado, cuando tiene el lote grande que deciden qué costado va a ser la vía, o bien y trae la propuesta y hay vías nuevas, por ejemplo. En el plan de ordenamiento hay una vía que va de la variante a la 50, Pero van a hacer un plan parcial y ahí van a hacer otra vía, porque, nosotros requerimos de que nos hagan otra vía. ¿Esa es nueva, independiente del plan de ordenamiento y las decisiones las toma planeación o cómo se toman esas dos decisiones?

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

vienen dos tipos de vías. Unas que son las vías obligatorias o las vías obligadas que trae la propuesta del plan. Entonces, esas vías sí o sí tienen que hacerse y en ese proyecto se otorga un margen de movilidad en el trazado, en los diseños geométricos, para que tengan la facilidad

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025



de que la vía sí se pueda sentar en el proyecto, porque esto se hace a un nivel de escala muy alto, entonces no se observa bien la topografía y todo ese tema. Entonces ellos, la vía obligada la pueden reconfigurar en cierta medida, no desnaturalizarla. Pero ellos además al interior de su plan parcial o de su licencia de urbanismo, ellos proponen las vías que necesita el proyecto para su conectividad vial, que pueden ser vías que o van a ceder al municipio o pueden ser vías privadas del proyecto. Pero las proponen ellos y tienen plena determinación en ese sentido y lo conciertan con la Secretaría de Planeación al momento de hacer el plan parcial o licenciar. Entonces tendríamos esos dos tipos de vías, unas que son obligadas, que sí o sí hay que hacerlas, y otras que son propuestas desde ya desde la concreción de los instrumentos.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA A LA PROFESIONAL YOHANA DUQUE VILLA.** Para hablar del suelo de expansión urbana vamos a hacer como el mismo ejercicio ese paralelo entre lo vigente y lo propuesto. Hoy el suelo de expansión vigente es el que tiene la línea negra gruesa. Es decir, toda esa zona al norte del municipio hacia el Cano, la Raya es hoy suelo de expansión desde el PBOT vigente y la propuesta como ustedes lo ven es que continúe como suelo de expansión. Este sector ahí por San Miguel estaba en suelo de expansión, este fue incorporado también en uno de los actos administrativos, pero ya el estar licenciado que inclusive hizo entrega de un predio como obligación urbanística del lado, que va como a temas de espacio público y áreas de conservación ambiental, se incorporó al suelo urbano ya en este proceso de revisión y ajuste. El área allá en San Miguel y este sector aquí también por el Canon, la Raya que vemos que ya también está consolidado, que ya tiene las viviendas, también se propuso incorporarlo al suelo urbano pero que él era suelo de expansión. Entonces vemos que todo ese sector en esa noroccidental del municipio, hoy es suelo de expansión y continúa como suelo de expansión, toda esa zona, solo estos pedazos que ustedes ven que están como en amarillito, fueron los que se incorporaron al suelo urbano que ahorita vimos.

Todo este sector también acá continúa vigente el suelo de expansión, solo el que ahora mostramos por Villa Capri que se llevó a suelo urbano, el resto continúa como suelo de expansión. Acá también en esta zona norte del municipio vemos que todos estos eran polígonos que hoy continúan siendo urbano en el noroccidente del municipio quiere decir nororiente, ¿Qué quiere decir? Que no son propuestas nuevas. Hoy esos polígonos vienen

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 23 de 56

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025

como de expansión urbana, no se han desarrollado, entonces se les continúa dejando la misma disposición, ¿Cuál es un gran cambio en esta clasificación del suelo en los suelos de expansión? Y es que toda esta zona suelo, en los suelos de expansión? y es que toda esta zona sur del municipio que siempre hemos sabido que tiene una gran vocación desde lo industrial, desde lo logístico, desde el comercio y desde el servicio que hoy estaba como suelo de expansión, supeditado a plan parcial, se le quita la categoría de expansión y se proponen como corredores viales, suburbanos, atendiendo a que esos polígonos que están sobre vías de primer orden, que son todos estos proyectos de orden nacional, pacífico uno y pacífico dos, tienen más una vocación de comercio, servicio, industria y todas esas actividades asociadas al vehículo y a vías de este tipo, entonces más bien se dan a la propuesta de corredor vial suburbano que digamos que ahí tiene como unas ventajas y desventajas uno podría decir. ¿Cuál pudiese ser una desventaja? Es que el potencial urbanístico disminuye, porque no es lo mismo si hablamos de suelos de expansión urbana uno habla de densidades, de 200 viviendas por hectárea podríamos decir por el contrario al ser corredores viales suburbanos las densidades si bajan en el evento que sea vivienda a 4.9 viviendas por hectárea. Pero ahí que estamos diciendo, que se está privilegiando ese potencial y esa vocación económica e industrial del municipio y no tanto en este caso a la vivienda, a esos desarrollos urbanísticos sino más a que potenciemos y fortalezcamos actividades económicas que nos permitan generar empleo en la región, que lleguen industrias, comercios, servicio, todo lo que ese día también hablábamos en el cabildo todo el tema de turismo, tecnología, la innovación, todas estas empresas que se pueden asentar en el municipio, entonces digamos que el municipio siempre ha venido con esa vocación hacia el sur, solo que los suelos se estaban definiendo como de expansión y tenían los planes parciales como instrumento complementario y llegaban pues solo hasta esta parte del sur. Se cambia la estrategia, digamos que la vocación la continúan, se le cambia la estrategia, se les dice bueno, se quita el instrumento de plan parcial, se quita ese privilegio o de pronto una vocación más que puede tener los suelos de expansión, aunque ahí también en el PBOT si uno lee hoy el acuerdo 014 hablaba de industria, de comercio y servicio en esas zonas, pero lo tenía supeditado al plan parcial. ¿Qué estamos diciendo en esta revisión y ajuste? Listo. Le vamos a hacer la apuesta a esa industria, a ese comercio, a ese servicio, a esa logística, a todas esas actividades económicas, pero entonces vamos a cambiar esa clasificación para una categoría de desarrollo restringido que flexibiliza

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025

y permite una más rápida ubicación de esas actividades económicas. Aquí que se permite ya que una industria, un servicio, una estación de combustible, hoteles, todas estas otras actividades que pueden llegar al municipio ya no estén supeditadas a un instrumento complementario, sino que sus proyectos se puedan ir desarrollando. Tampoco es predio a predio, era también una de las preguntas.

Tiene una unidad mínima de actuación que son dos hectáreas, porque aquí estamos hablando también de proyectos económicos e industriales. La idea es que sean de un calado importante también pues para el municipio que de verdad permita potencializar y fortalecer esa vocación económica. Entonces, digamos que en cambios en la clasificación, en materia de expansión urbana, se elimina el suelo que viene hoy, que está en el acuerdo 014 y se habilitan unos nuevos suelos de expansión. ¿Cuáles son? Uno que está aquí en el sur, empezamos con este en el sur, este acá, este viene vigente, este polígono en el sur es una nueva propuesta, las nuevas propuestas mire que están por fuera del delineado negro. Esta es una nueva propuesta, ¿por qué se pone esta área? Porque ahí es donde tiene una gran potencialidad el municipio asociado a la centralidad de primavera. El proyecto de la centralidad metropolitana primavera es un proyecto de orden metropolitano, ese proyecto el área lo tenía propuesto en el proyecto de revisión y ajustes se redelimita la centralidad, digamos que la centralidad no se deja tal cual como la tenía planteada el área porque la verdad es que el área en la escala de ellos hacen un planteamiento ahí muy general pero no está materializado y detallado en unas normas urbanísticas que permitieran materializar esa centralidad. Entonces, ¿qué hicimos? Ese polígono rojo delimitado es esa centralidad primavera, que es un proyecto metropolitano que inclusive hoy desde cámara y comercio ya hoy la administración vienen hablando y buscando gestionar y apalancar esta centralidad para que de verdad se asienten esas actividades económicas y adicional en este sector como vemos en la imagen está todo el equipamiento y la infraestructura asociada al sistema férreo multipropósito. Entonces, ¿Qué decíamos en este sector? Venga, Caldas a nivel metropolitano y nacional hay unos proyectos estratégicos que tiene ¿qué hacer el plan? dar norma. ¿Qué tiene que hacer el plan? Habilitar los suelos para que de verdad esos proyectos estratégicos puedan asentarse y se potencialicen, porque si hoy nosotros dejamos eso sin norma, si llega el sistema férreo, es que es un proyecto nacional y va a llegar pero el municipio no se va a beneficiar de toda la

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025



Concejo
de Caldas
Antioquia

potencialidad que su alrededor puede generar y eso hemos visto que ha pasado en otros municipios. Hoy si por ejemplo uno cita a Metro de Medellín ellos cuentan la historia, por ejemplo, de la estación Niquía. Cuando en su momento se planteó la estación Niquía, era la estación del metro, pero nadie se imaginó todo el comercio, el servicio y la vivienda que venía detrás de una estación del metro y nadie pudo prever eso ni planificar eso y hoy en torno sí qué pena traer ejemplos de otros municipios, pero es como entender también lo que implica hoy en esos sectores primero el municipio perdió la oportunidad de capturar el valor que implicaba tener un proyecto tan estratégico en su territorio, todos los privados sacaron provecho, todos hicieron sus desarrollos y el municipio que pudo beneficiarse, nada y ahí se pudo haber cobrado plusvalía, obligaciones, de todo y segundo, al no planificarse y no dimensionar lo que eso podía generar para el municipio, lo que hizo fue generar hoy grandes conflictos urbanísticos. Hoy en todo, por ejemplo, hablando de la estación Niquía, hoy se ahí cuando en su momento se hicieron un montón de proyectos habitacionales que ya hoy todos se quieren convertir es en comercio y servicio, pero venga, usted es un régimen de propiedad horizontal, usted se licenció como vivienda y de hecho todavía mucha gente sigue viviendo ahí y todo el tiempo se queja por el ruido, por ahí y todo el tiempo se queja por el ruido, la contaminación, la congestión vehicular que genera ese lugar. ¿Qué se prevé entonces con el plan? Identificar que estos proyectos estratégicos que van a llegar al municipio ¿qué decimos? Habilitemos el suelo y desde ya démosle la norma, porque si el proyecto en algún momento llega a que estemos preparados, estos sectores, la idea es que sean objeto de plusvalía. ¿Qué es la plusvalía? Es que el municipio pueda participar en ese mayor valor que ese suelo le va a generar por una disposición del estado. Este punto es un punto muy importante. ¿Por qué? Porque el particular es que los predios es de los particulares y ellos hacen sus desarrollos pero si el municipio no es el que le da el orden llega el el desarrollo, ya después uno legalizando, sabiendo que hay cosas que se pueden prever y les podemos cobrar, implementar instrumentos financieros donde el municipio se puede beneficiar, puede gestionar recursos que le permitan apalancar otros proyectos importantes y adicional hacer un cobro de obligaciones urbanísticas que también nos permitan garantizar que el desarrollo que se va a dar en esas zonas estratégicas del municipio sean ordenadas. Entonces teniendo en cuenta que ahí estaba la centralidad primavera y que ahí va a llegar el metro, ¿qué tiene que decir Caldas? Habilitemos norma en los suelos alrededor, cobro de plusvalía, pongámosle

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 26 de 56

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025

obligaciones y démosles normas. Hagámoslo de manera planificada y ordenada. ¿Qué garantizamos también con estos predios? Es que cuando llegue el proyecto no es que se van a ir haciendo asentamientos informales, precarios alrededor, sino que sí estamos diciendo, la idea es que sí haya norma, pero que se dé de manera ordenada y planificada. Porque ese polígono al quedar como suelo de expansión urbana, sí estamos diciendo, usted sí es un potencial, pero hágalo de manera ordenada y planificada para que todo el municipio de Caldas también pueda tener esa contraprestación de estos proyectos estratégicos. Entonces este es un nuevo suelo de expansión que se propone en función de esa centralidad.

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

Yo quiero ver es en esa franja roja donde está el círculo que yo me imagino que para los lados pues también va a quedar casi con el mismo suelo. ¿Por qué se llama primavera? ¿Viene solamente hasta primavera porque primavera no es muy amplia?

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

Así se llama inclusive el proyecto a nivel metropolitano, centralidad primavera, algo muy importante con lo que estás diciendo. Esa centralidad de por sí sola es un proyecto estratégico, pero no tiene ni una norma. ¿Cuál es la idea? Que Caldas a través del PBOT si de verdad le de dientes a ese proyecto, porque hoy ese proyecto, ¿Qué significa para nosotros? eso es una delimitación ahí grande que tiene el área. Si nosotros hoy lo que hacemos es hacer una propuesta de delimitación, pero adicional garantizamos que donde está esa delimitación hayan predios con normas, con normas que permitan asentar la actividad y dinamizar la actividad, ahí sí vamos a poder tener una centralidad, por ejemplo, hoy qué pasa, hoy la centralidad quedaría supeditada a todos en expansión urbana. Entonces es esperar que sólo llegue el privado a hacer todo el desarrollo de la el privado a hacer la todo el desarrollo de la centralidad. Hoy se mezclan los suelos también. Se dan corredores viales urbanos, porque también permite una mayor flexibilidad y unos usos más acordes a la vocación de esa centralidad y se proponen también dos centralidades porque es el nombre que se da a nivel metropolitano y la verdad es que sí tiene parte de la vereda primavera y un pedacito de la salada parte baja. Tiene un pedacito de la chuscala también, por este lado también tiene un pedacito de la vereda, pero

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025



se le dejó, digamos, el nombre del proyecto como está a nivel metropolitano, que es la centralidad metropolitana primavera.

Los otros suelos de expansión que se promueven están aquí al sur. La idea es que todo aquellos que se proponen nuevos al sur que también por lo mismo. En el sur occidente del municipio se proponen estos alrededor del suelo urbano vigente, ¿por qué? Por lo que venimos diciendo. Ese modelo y esa propuesta y esperanza, digamos, y visión a futuro que es donde se espera que se dinamice más desde lo económico, industrial y potencial del municipio, es la zona sur. Entonces, por eso se termina de consolidar en el sur occidente del municipio una propuesta de suelo de expansión urbana para el municipio. Todos son propuestas de polígonos colindantes a las áreas vigentes del municipio. Aquí entonces vemos cuál es esa propuesta de suelos de expansión y se presenta cuáles son los que se mantienen, cuáles se les retira esa propuesta de expansión urbana y cuáles son esos nuevos polígonos de expansión urbana. ¿Qué es importante también contarles? Que en el documento de formulación igualmente hay una ficha de uno a uno los polígonos que se retiran del suelo de expansión y se explica por qué se retiran y una ficha que explica uno a uno los polígonos que se incorporan argumentando también técnicamente y estratégicamente para el municipio por qué se están incorporando al suelo de expansión. ¿Qué es algo importante hacer aquí? Hincapié y es que toda esta propuesta de clasificación del suelo busca materializar y obedecer ese modelo de ocupación que se proponen, una vez visto el suelo urbano y de expansión queremos mirar las categorías de desarrollo restringido. ¿Qué son las categorías de desarrollo restringido? El suelo rural a partir del año 2007 a través del decreto 3600 la norma nacional entendió que el suelo rural no es solamente el suelo donde se dan actividades agropecuarias. La verdad es que desde que nació el ordenamiento territorial con la ley 388 se hizo más pensando en el suelo urbano. En ese tiempo era todo el tema de la industrialización, que la gente se venía para las ciudades, se volvió un caos porque no había acueducto, alcantarillado, ni vías. Entonces la ley 388 buscó atender mucho todos esos conflictos en el suelo urbano, pero en el 1997, la verdad, el suelo rural simplemente la norma dice, el suelo rural es donde se hacen actividades que no son urbanas propias de la ruralidad y todo el tema de producción agropecuaria, pico y listo, y hablaban de suelos suburbanos. Pero fue muy tímida la norma en el suelo rural.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 28 de 56

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025



A partir del decreto 3600 ya se generaron normas solo en el 2007 entendiendo que en el suelo rural habían otras dinámicas que también había que reconocer, identificar y planificar. Vamos entonces a mirar cada una de esas categorías de desarrollo restringido en el suelo rural. ¿Qué es un centro poblado? es muy importante hacer alusión a esta a esta definición también cómo a partir de lo que escuchamos en el cabildo una cosa es el centro poblado como lo entiende el DANE en su ejercicio estadístico donde ellos van censando, si encuentran 20 viviendas, lo catalogan como un centro poblado sin tener que identificar o tener que cumplir otras condiciones técnicas y ambientales para ser centro poblado, entonces es muy distinto y no obedece y es norma en ordenamiento cada que el DANE diga, esto es un caserío, centro poblado, no son normas de ordenamiento, es un concepto para fines estadísticos. En el ordenamiento territorial, un centro poblado, digamos que sí cogen parte la definición que toma el DANE, es un caserío, un asentamiento en el suelo rural que tiene mínimo veinte viviendas contiguas o adosadas, y tiene infraestructura básica en acueducto y alcantarillado y tiene una trama vial que permite una accesibilidad y mínima y permeabilidad al suelo, al polígono que es muy importante cuando uno reconoce un centro poblado usted reconoce, viabiliza, digamos, como que le dice, sí, reconocemos, que en el suelo rural ya hay un asentamiento poblacional que se densificó más de lo que debería. ¿Por qué digo que se densificó más? Porque por norma el centro poblado, los suelos rurales tienen unas densidades muy grandes, que es una vivienda cada 3 hectáreas, es la mínima. Entonces el centro poblado es reconocer y entender que ya hay veredas que se han ido densificando más, que ya hay más viviendas, que la idea es reconocer e incorporarlas al ordenamiento y permitir que esas viviendas puedan ser legalizadas.

Desde el ordenamiento, lo que dice la norma que tiene que hacer el PBOT es darle la norma, es reconocer que ahí sí pueden estar y que cumplen con unas condiciones mínimas y básicas para que ya el municipio o los particulares empiecen a hacer ese saneamiento predial y fiscal a través de esos procesos de legalización y regularización. Pero al reconocerlos como centro poblado ya desde el ordenamiento se les da norma. Ya les dijimos, listo, ustedes se ubicaron, están densos en el suelo rural, tenemos que mejorar las condiciones de habitabilidad, tenemos que mejorar las infraestructuras de servicios públicos, la vivienda y gestionar el riesgo. Todos los centros poblados se les hace estudios básicos a escala uno en dos mil, es decir, a más

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 29 de 56

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025



detalle. ¿Por qué? Porque eso es lo que busca la gestión del riesgo. Mejorar en conocimiento, en reducción y en la gestión del riesgo. Entonces el conocimiento es lo que hace el estudio básico. Identificar dónde hay áreas con condición de riesgo. Por movimiento en masa, inundación y avenida torrencial. Para que posteriormente se hagan estudios detallados. Vamos a mirar entonces cuáles son esos centros poblados que se proponen para el municipio. Vamos a empezar con el Cano, la Raya, en el documento de formulación se encuentra también una ficha donde se muestra todos los cambios en los centros poblados, los que tuvieron cambios. Para el caso, por ejemplo, del Cano, la Raya, este que estamos viendo, se hizo una ampliación del centro poblado buscando agrupar aquellas viviendas que ya habían, sí se consolidaron por fuera del centro poblado. Una vez que dijimos, no, venga, ya se consolidaron. Traigamos al centro poblado para que le demos norma y también las traigamos al ordenamiento territorial. Entonces, en el Cano, la Raya se hicieron ajustes. Aquí vemos en la imagen el anaranjado, era el anterior delimitación, entonces ahí vemos como las orejitas, como un conejito, esa fue la zona que se adiciona dando respuesta a esas viviendas que ya habían crecido, y en la parte de arriba vemos que también ya hay unos predios que tienen unos desarrollos, entonces por eso también se incorpora al ordenamiento. Aquí hay algo importante, miren que por ejemplo, ese predio que ahí estamos señalando, ese predio antes estaba en el centro poblado, viendo que era un predio sin desarrollar, con potencial, que se hizo una parte que ya cumplía con condiciones, se llevó a suelo de expansión urbana, antes mejorarle, se llevó a expansión urbana aprovechando ese potencial, venga usted es un predio con potencial, pues antes démosle hasta un mejor norma, porque la del centro poblado igual es una norma propia del suelo rural. Entonces, ese es el centro poblado, el Cano, la Raya, que queda con 15,86 hectáreas. Muy importante, en el documento de formulación, lo que les he dicho todo el tiempo, hay una ficha para cada centro poblado, donde se analizó las características del centro poblado, inclusive en el documento de diagnóstico hay una caracterización detallada de cada centro poblado, en infraestructuras de servicios de acueductos, de alcantarillado, de energía, decimos cuáles son las redes que hay, sí tiene planta de tratamiento de agua, si tiene de alcantarillado, cuáles son las redes, los diámetros de las redes, dónde disponen esas aguas residuales y cuáles son las propuestas para mejorar también en esos temas de servicios públicos domiciliarios cada uno de los centros poblados, porque eso es lo importante de reconocer el centro poblado, no solo delimitar y decirle usted es un centro poblado, sino

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 30 de 56

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025



priorizar proyectos que de verdad no es lo mismo cuando uno tiene una vivienda rural dispersa, que usted una vivienda cada 4 hectáreas con un pozo séptico atiende fácilmente el tema de aguas residuales. Cuando uno reconoce que hay un centro poblado uno que dice aquí ya no atendemos con pozos sépticos, porque si ahí tenemos cincuenta viviendas y todos tienen un pozo séptico, esto es un problema de olores, cuando uno reconoce y eso es la importancia del centro poblado, que esto es un centro poblado, ya no hablamos de servicios públicos individuales, hablamos de servicios públicos colectivos, es decir, aquí ya no son pozos sépticos, administración, la idea es que aquí hablemos de infraestructura, de alcantarillado que permita de verdad mejorar esas condiciones de saneamiento básico, que ya eso vaya conectado a redes, que vayan a esa planta de tratamiento de aguas residuales que no nos generen otros conflictos ambientales. Entonces, para los centros poblados se dice a qué colectores se van a conectar de la infraestructura que tiene el municipio actual o proyectada.

El segundo centro poblado que se propone es el centro poblado de la Aguacatala. La línea morada era como estaba antes, el naranja a fondo sólido es la nueva propuesta de centro poblado, vemos que también se amplía como la cabecita en estas viviendas que ya están desarrolladas, consolidadas, se llevan al centro poblado en otra parte del polígono que vemos que no hay desarrollo, se lleva más bien a centro poblado, porque a veces también se hacen estos ajustes. En el acuerdo 014 se encontraban algunas delimitaciones, eso también se puede dar por temas de actualización catastral que las propuestas no estaban por el límite predial. Entonces, un mismo predio a veces quedaba el 20% del predio en centro poblado y el 80% en urbano. Eso también se vuelve un conflicto al momento de la licencia, porque es muy distinta a la norma de un suelo urbano a la del centro poblado. Entonces, en lo posible, por esa seguridad y tranquilidad jurídica, tanto del propietario como de la administración, para el momento del licenciamiento, se buscó en lo posible que el predio le quedara en una misma clasificación del suelo o categoría desarrollo restringido para que el propietario no diga yo tengo una parte de mi predio urbano y el patio y la otra parte me quedó rural ¿qué hago? Entonces, la idea es que quedara en una misma propuesta, entonces, por eso también a veces esos ajustes en la delimitación del suelo. En lo posible. ¿Por qué decimos en lo posible? Porque hay predios que son supremamente grandes, que si uno dice, llevémoslo todo a lo urbano, también llevaría un montón de predios sin desarrollar al suelo urbano y no se cumple

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 31 de 56

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025



el principio de suelos ya urbanizados y también de determinantes ambientales. Por ejemplo, para este caso del sector del Cano, la Aguacatala tenemos una determinante que es el área protegida del DRMI, de la divisoria Valle de Aburrá, Río, Cauca, que la idea es que no esté en ninguna categoría de desarrollo restringido. Entonces también ese es como un criterio en el ajuste en la delimitación de los polígonos,

El tercer centro poblado es La Valeria, La Valeria es un centro poblado muy particular. Miren hoy lo único que está delimitado como centro poblado es ese triangulito. Pero vemos que las viviendas han crecido sobre la vía y también sobre el canal de la quebrada La Valeria sobre ese recurso hídrico. Entonces, hay uno que dice, bueno, las dejamos por fuera porque están en el retiro, porque son ilegales e informales o las incorporamos al ordenamiento y buscamos identificar, detallar y estudiar qué hacer con las viviendas. El hecho de incorporar al centro poblado rural es también la oportunidad de hacer estudios detallados que permitan tomar decisiones en esos territorios.

Miren que el centro poblado se amplió también con el estudio detallado y de hecho la Valeria es un sector que presenta un área con condición de riesgo por inundación y avenida torrencial. La idea es que en este sector se hagan los estudios detallados para poder identificar si ese es un riesgo mitigable o no mitigable. En el evento que no sea mitigable, es decir, que no se puedan generar las obras de infraestructura necesarias para salvaguardar la vida de las personas, los equipamientos y las infraestructuras que hay en el sector, la idea es que se haga un proceso de reasentamiento, o si el estudio detallado dice, si se canaliza las el afluente, si se hace una obra, un canal, una batea, alguna medida estructural, las viviendas pueden permanecer, entonces se priorizan esos proyectos. Entonces digamos que la Valeria es un sector que se amplía buscando incorporar, ese siempre es el criterio, incorporar al ordenamiento los sectores que se han consolidado y priorizarlos para Valeria es un sector con prioridad alta en los estudios detallados, dado la vulnerabilidad de las familias y los eventos recientes que también tuvo el sector.

El cuarto centro poblado es el Canelón, este es un nuevo centro poblado que hoy estaba en una categoría de desarrollo restringido suburbano, él estaba en un polígono suburbano, el

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 32 de 56

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025



suburbano como les contábamos ahorita tiene densidades que vienen de la autoridad ambiental, es decir, 4.9 viviendas por hectárea. Cuando uno dice que es un centro poblado, la densidad puede ser más alta. ¿Qué es la densidad? La densidad es el número de viviendas que puede haber en una hectárea. Si nosotros decimos y en la propuesta al momento de concertar que era un suelo suburbano, la autoridad ambiental de una dice, listo, 4.9 viviendas por hectárea no pueden hacer más. Si nosotros le decimos no autoridad ambiental y se demostró con los estudios que están en los documentos de formulación. Si demostramos que eran más viviendas, le decíamos que no puede seguir como suburbano sino que lo debemos llevar a centro poblado y la densidad debe aumentar para permitir que las viviendas y las familias que hoy ya están en ese territorio puedan permanecer. Entonces digamos que el Canelón es un centro poblado que se genera a partir de un polígono que antes estaba como suburbano. Al igual que el sector Cinco, Raizal, Quiebra patas. También es un polígono que venía de suburbano, pusimos nuevamente como la delimitación de cómo era antes y cómo era después, es importante que ustedes sepan que estas comparaciones de cómo era antes como era después están en los documentos esto es un tema que la idea es que sea claro esos cambios en la clasificación del suelo y las categorías de desarrollo restringido entonces en los documentos se detalla cada uno de los cambios, de dónde procedían, para dónde se llevan, cuál es la densidad actual, cuál es la propuesta para que se entienda también por qué es las propuestas en el cambio. Mire que todo este sector, lo que ustedes ven moradito era un suburbano vigente que inclusive está asociado a esa vía a Angelópolis, hoy el PBOT vigente tenía ese suelo suburbano ¿Qué dijimos en el análisis que se hizo? Venga. Pero es que ahí ya hay muchos sectores que están muy densos. Hay otros que tienen una gran potencialidad al estar sobre esa vía de Angelópolis y hoy no se han desarrollado, aumentemos el potencial constructivo, porque tiene el potencial, tiene la capacidad y la cercanía para fortalecerse. Entonces, una parte de este suelo se lleva suelo de expansión urbana, donde tiene un mayor aprovechamiento y los sectores que superan la densidad de 4.9 viviendas se llevaron a centros poblados buscando aumentar esa densidad y que las familias que hoy están puedan legalizarse y puedan los predios que hoy están sin desarrollar generar un desarrollo. Si los dejábamos como suburbano al momento de ir a licencia ya coparon y cumplieron su máximo potencial constructivo, ya lo tendrán ocupado.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 33 de 56

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025



Entonces por eso la idea es hacer ese cambio en las categorías para aumentar esa densidad.

El siguiente centro poblado que tenemos es la Chuscala este centro poblado ya venía como centro poblado, es un centro poblado que casi que permanece muy como está, miren que ahí está el moradito es como hoy está y el naranja sólido es como se propone. Vemos que ahí no hubo grandes cambios porque el análisis que se hizo es que todavía tiene potencial por desarrollarse, al ser centro poblado uno tiene una restricción en la densidad y se propuso densidad para el centro poblado. Digamos que en este no hay muchos cambios, entonces no me voy a detener mucho en este.

El séptimo centro poblado es la quiebra en la quiebra, este también venía como centro poblado en el acuerdo 014 viene como centro poblado, se hizo un ajuste, en su propuesta de delimitación. Vemos que unas zonas que hoy tenían unos bosques y unas restricciones ambientales, entonces se hizo delimitación del polígono, pero el polígono digamos que no es una nueva propuesta, sino que el centro poblado ya viene.

La salada parte baja también es un centro poblado que hoy viene desde el acuerdo 014, tampoco se hacen muchos cambios en este centro poblado, solo se hace ajuste que su delimitación, pues, sí tenga los predios completos y se haga el trazado por predios, pero este salada parte baja, es un centro poblado vigente en el municipio, aquí lo que se hizo fue muy el análisis de cuál era la densidad actual y cuál era la que se proponía buscando que sí tenga una capacidad pues de albergar nuevas viviendas.

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

Es que tengo una duda. Usted dice que es vigente, pero en el 2010 aparece solamente la salada. Hay que recordar que existe la salada parte baja y la salada parte alta. Donde una es suburbano y el otro es centro poblado y en el 2024 y en el 2023 aparecen los dos, suburbano y centro poblado, y en 2024 aparece igual. Pero solamente aparece la salada parte baja, no aparece la salada parte alta. Entonces, para que lo analicen y me digan dónde tengo el error.

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

DEPO-FO-05



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025

Debe ser será un tema de catastro porque en el catastro ve que si el que está a mano derecha sale como salada parte baja qué pena con usted. Pero entonces hoy usted dice que en el vigente es centro poblado. Porque hoy todo lo que está como centro poblado, mire que todo este costado se mantiene con esa condición de centro poblado la salada, ahí tenemos la clara, lo que inclusive se hace.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL CONCEJAL FABIO GUZMAN ECHEVERRI.** Sí, en el 2010 aparece en el PBOT como centro poblado. Igual que la clara en este momento y en estos momentos también hay una parte donde parece suburbano y otra parte centro poblado.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA A LA PROFESIONAL YOHANA DUQUE VILLA.** Hay una nueva propuesta en suburbano en ese sector. Ahorita miramos esos suburbanos porque ahí se vio que hay un potencial y un conflicto. Tenemos este predio que está contigo al centro poblado, que es un predio donde en algunas zonas se estaba haciendo una disposición de materiales venían poniendo muchas quejas, de hecho Corantioquia ya venía haciendo visitas diciendo que iba a retirar ese permiso ambiental que tenían de disposición de residuos, de construcción y demolición que no se siguieran haciendo en ese sitio porque estaban generando un impacto ambiental. Entonces en las discusiones que dijimos sí entonces está entre el centro poblado, la Salada y hay otro centro poblado al otro lado, y aquí hay un predio con un potencial, pues démosle norma, o sea, eso siempre lo que hay que buscar hacer. Donde uno ve que hay una presión, que hay una tendencia, la administración debe adelantarse es dando una norma urbanística que regule y oriente la ocupación de ese sector. Entonces en este polígono se delimita como suelo suburbano, que además tiene un potencial también está cerca de la variante al corredor vial, al centro poblado, y también se le dan unos usos agroindustriales, logísticos, de vivienda, pero en casi todas las propuestas también se buscó mucho fortalecer el tema económico, que lo que siempre se ha buscado es eso, cómo hacemos que Caldas no solo sea el municipio dormitorio si no que generemos esa dinámica económica. Entonces todas estas propuestas de polígonos vienen acompañadas de un régimen de usos que busca que se asienten ahí esos proyectos. Pero entonces este morado que dices de suburbano sí es una nueva propuesta y los centros poblados se mantienen como en los lados.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 35 de 56

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025

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

Según ese, lo que usted me está diciendo de ese suburbano, lo que se está desarrollando ahí ya no se puede hacer esa actividad. Tenemos aquí al frente del Sena un sumo que también tiene un plan parcial.

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

Sí. Sí ese ese sí se puede desarrollar ahí como plan parcial, entonces ahí se está haciendo a través del instrumento que hace un planteamiento urbanístico, define dónde van las viviendas, dónde las vías, dónde el equipamiento, dónde el espacio público, cuáles son las vías que le van a entregar al municipio y las obligaciones.

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

Entonces nos quedaría notificar la salada parte alta en qué queda, porque en el proyecto no lo vi, en el listado,

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

La división entre salada parte baja y salada parte alta se tomó de la de los planos oficiales del municipio de división político administrativa. Porque las veredas están determinadas por la división político administrativa. Ese plano de la división se copió y pegó para toda esta cartografía del PBOT y la salada parte alta la podemos identificar, la estamos señalando, esa es la que aparece en la división política administrativa como salada parte alta y la salada parte baja ya la tenemos en el otro sector, que es donde se identifica el centro poblado. Entonces, de pronto ese error de la división político administrativa que el plano que hoy tiene el municipio, de pronto no corresponde a lo que reconoce la comunidad como, salada parte alta y baja.

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

Algo muy importante, el plan básico de ordenamiento territorial define sobre la clasificación del suelo y las categorías de desarrollo restringido. Otra cosa es la división político administrativa. Las veredas, barrios, corregimientos, eso es división política. ¿Cuál sería la idea? Una vez

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025



adoptado o en su momento sí las discusiones y se adopta el plan, es que se ajuste la división política. Todos estos sectores que se incorporan al suelo urbano ya no deberían hacer parte de una vereda, porque ya es urbano y en el urbano se habla de barrios. Pero eso es un ejercicio posterior. El plan de ordenamiento no define qué es un corregimiento, porque no es parte de las competencias del plan. Máxime porque el tema de ser corregimiento no es norma urbanística, el tema del corregimiento es un tema de organización administrativa que busca acercar una oferta institucional que eso también depende de unos recursos para acercar una oferta administrativa a estos sectores. Entonces el plan, la idea es que una vez se revisen y se ajusten todos esos temas de división política hasta dónde llega la vereda, si la vereda coge solo un centro poblado o más, porque podemos ver si hoy por ejemplo vemos el sector de la Aguacatala, el sector del Aguacatala tiene de todo, como vereda. Como vereda vemos que una parte, por ejemplo, es suelo de protección. Otra parte tiene propuestas de vivienda campestre, otra parte tiene centros poblados, otra parte es suelo de expansión urbana. Entonces mire que el plan, la propuesta no obedece a una división, sino a unas características físico espaciales del territorio y a unas características de ocupación. Entonces digamos que esa división será un ejercicio posterior, nosotros para el plan lo que se utiliza es la división política administrativa que define el IGAC que es pues la fuente oficial de la cartografía básica.

El noveno es el centro poblado La Clara en el oriente que se hace un ajuste en su delimitación acogiendo mira ya el tema de los predios ustedes ven que la delimitación lo que hace también es como pulir esa delimitación de verdad por donde van las viviendas, por donde está el límite predial buscando evitar esos conflictos como también estaba consolidado, de una vez llevándolo a centro poblado y dándole la norma urbanística.

El siguiente centro poblado de La Corrala, también es un centro poblado que viene desde el PBOT vigente, solo se ajusta su delimitación, inclusive ahí parece como un tema hasta del desplazado, porque mira que para donde está el asentamiento poblacional es el otro entonces lo que se hizo fue acotar bien la delimitación del centro poblado a donde hoy están esas construcciones de vivienda y también se hace la delimitación por predios.

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025



El centro poblado la miel, por ejemplo, la miel también tiene varias propuestas sobre la miel vemos que hay centro poblado, hay suburbano por donde está Frico y también hay vivienda campestre. Este centro poblado se mantiene la propuesta, se hacen ajustes pequeños por temas de mantiene la propuesta pues se hacen ajustes pequeños por temas también de predio y se acogen unas nuevas delimitaciones. Pero vemos que el centro poblado de la miel es uno que también venía vigente.

¿Cuál es otra categoría de desarrollo restringido? Otra de las categorías de desarrollo restringido es los suelos suburbanos, los suelos suburbanos en el marco de esta propuesta se delimitan 5 propuestas de suelo suburbano. El primero es el suburbano de la miel. Es un suburbano que ya viene en el municipio, que tiene una vocación agroindustrial, también tiene vivienda, se mantiene la propuesta tal cual y como estamos, vemos que aquí pues no hay cambios.

El siguiente centro suburbano, qué pena es la Corrala, es un suburbano que también ya venía, aquí vemos que se hizo ajustes, ¿Por qué? Porque la parte que estaba más densa de la corrala se le sustrae al suelo suburbano, porque recuerden que el suburbano la densidad es 4.9. ¿Qué hicimos? La parte que estaba más de esa se llevó a urbano y así se le quita esa carga a ese polígono de suburbano porque cuando se hizo el diagnóstico obviamente supera esas densidades de 4.9. Lo que busca el plan es volver a equilibrar las normas urbanísticas, que volvamos a empezar de cero, saneando esos desarrollos y esas consolidaciones que ya se han dado. Entonces este suburbano de la corrala sustrae lo que ya estaba muy denso, lo llevó por vano y lo que continuaba así como sí muy propio de suburbano, más disperso, se mantuvo la propuesta del polígono. Estos son suburbanos que tienen vivienda, comercio, servicio.

El siguiente suburbano era el que ahora hablaba el honorable concejal de la salada parte baja que es una nueva propuesta de suelo suburbano hacia el sur del municipio. Este sí es nuevo, vemos que los dos que habíamos hablado se mantienen, este es uno que se propone hacia el sur oriente, buscando aprovechar el potencial del sur y buscando sanear. Esta es esta propuesta de suburbano que busca darle una vocación, orientar la ocupación en este predio que como usted lo expone, hoy hay una disposición inadecuada, Corantioquia ha venido ya

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 38 de 56

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05
DE 11 FEBRERO DE 2025**



varias veces al predio, y tendrá un trámite, la licencia que hoy se viene desarrollando, pero la idea del plan es dar la norma y orientar qué queremos que de verdad haya en este suelo.

La siguiente propuesta de suburbano son los corredores viales, suburbanos, como los decía el profesional de Corantioquia, los corredores viales suburbanos, hay diferencias, si bien los dos son suburbanos, no es lo mismo los suburbanos que estábamos hablando ahorita de la Corrala y, por ejemplo, de la Miel, donde vemos que sí hay como una mixtura, que hay vivienda, pero también hay comercio y puede haber industria. Un corredor vial suburbano que busca fortalecer, apalancar y potencializar la industria. Aquí la idea es restringir mucho la vivienda. ¿Por qué? Porque después la vivienda es la que se empieza a quejar y a generar el conflicto que es que está ruido, es que hizo mucha bulla, es que los camiones pitan. No, aquí lo que queremos es que de verdad se pueda asentar toda esa vocación económica, industrial, logística y de servicio que queremos en el municipio. Para eso tenemos estos dos corredores viales suburbanos. Como vemos si se expuso en el cabildo, el suburbano hacia Amagá no se cambió, continúa con su propuesta de delimitación de corredor vial suburbano y el corredor vial suburbano.

¿Cuál es otra categoría de desarrollo restringido del suelo rural? La vivienda campestre.

Para la propuesta de vivienda campestre para el municipio se tienen 7 polígonos de vivienda campestre. El tema de la vivienda campestre también obedece a una vocación del municipio. ¿Por qué? Porque es aprovechar esas cualidades ambientales que tiene el municipio para generar esas viviendas que son de densidades bajas. Una vivienda campestre no busca vivienda en masa, no busca urbanizaciones ni grandes edificios. Aquí son viviendas de baja altura, dispersas, donde la idea es mantener, mejorar el tema de las cualidades ambientales.

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

Yo quería brevemente hacerle una pregunta a la ponente y es que por favor nos dé una explicación y más que todo para todo el conglomerado que nos está hoy observando las

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 39 de 56

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025



personas que estamos aquí están en la barra con nosotros sobre antes de seguir, qué es el polígono, es importantísimo eso.

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

Eso es muy importante, el polígono, nosotros siempre hablamos de polígonos. En el ordenamiento territorial todo debe estar delimitadamente super claro por coordenadas, por cuotas, de hecho, este documento tiene algo que es un anexo que es las coordenadas precisas hasta donde va ese polígono, ¿Qué es un polígono? Es una delimitación física y cartográfica de hasta dónde va esa disposición normativa. Entonces siempre en el ordenamiento se habla de polígono. El suelo urbano es un polígono que obedece a una línea hasta donde va esto. Inclusive muchas veces que es lo que decimos que queríamos, que se buscó y es que el polígono obedeciera a un criterio de los predios. Como para tener por dónde trazar la línea, no siempre es posible cumplir con ese criterio, pero el polígono es un concepto supremamente importante, porque usted puede decir, es que yo tengo un predio y una parte está en ese, no, pero es que si no está en el polígono urbano que es por dónde va la raya, por donde va la cuota, no hace parte, listo, un predio puede estar en dos polígonos distintos, porque una cosa es el polígono urbano que tiene unas normas y unas disposiciones y unos alcances jurídicos y técnicos y otra cosa es que esa otra parte del predio esté en un polígono de expansión. Todas las normas en el ordenamiento se suscriben a un polígono y las normas se definen para ese polígono. De hecho, la autoridad ambiental en temas cartográficos que es el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, ha buscado en aras de evitar esos errores, homologar todo lo que tiene que ver con el sistema de coordenadas. ¿Para qué? Para que siempre esas normas sean claras en temas de polígonos. Todo el ejercicio del plan de ordenamiento, como ustedes hoy lo están viendo, está en algo que se llama sistema de origen único, que ya es toda la cartografía del país, está en este sistema de coordenadas.

Es una pregunta muy importante, porque si usted va y dice, es que mi predio está en la vereda, el Aguacatal ante soy vivienda campestre, es que yo que mi predio está en la vereda, el Aguacatala, antes soy vivienda campestre, es que dice vivienda campestre el Aguacatala, no, no quiere decir que su predio sí esté en el polígono, hay que mirar la delimitación precisa del polígono que tiene un Excel donde se precisan las coordenadas X y Y, de hecho eso también

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 40 de 56

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025

en los documentos de formulación. Tienen unos puntos en coordenadas y el documento dice la coordenada uno a qué coordenada X y Y corresponden y hay un Excel con todo el sistema de unos puntos cardinales. Muy importante, todo en el ordenamiento es polígonos. El suelo urbano es un polígono, suelos de expansión son polígonos, la vivienda campestre son polígonos, centros poblados es el polígono que queda delimitado al que le aplican las disposiciones normativas al igual que los corredores viales suburbanos, que al respecto la norma dice el decreto 3600 que un corredor vial sub urbano solo se puede delimitar desde él dice delimitar los polígonos sobre vías de primer y segundo orden y máximo un buffer de 300 metros a lado y lado después de descontar el retiro que dice la ley nacional que la descontar el retiro que dice la ley nacional., por ejemplo, las nacionales me parece que es 60, 30 a cada lado, por eso ustedes ven que los corredores tienen un huequito en la mitad. Ese huequito es porque la idea es buscando ser claros en la norma, se le recortó la faja que la norma te dice que no puede ubicar, no puede utilizar porque es esa faja vial de la norma nacional, para que uno decirle su corredor es todo esto, si al momento del aprovechamiento usted no puede utilizar esos 30 porque es la de la faja nacional. Entonces, por eso se delimita el polígono de suburbano después de ese retiro nacional que es donde se pueden aplicar las disposiciones normativas en materia de corredores viales. Muy importante el concepto de polígono para todo. Los tratamientos urbanísticos también son polígonos. Que uno mira esas zonas homogéneas.

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

En este momento tenemos dos personas de la comunidad que quieren intervenir. Entonces, para que no se nos haga más tarde, pienso pertinente darle la palabra ya, que ellos puedan hacer su intervención, elevar sus preguntas. Voy a elevar la proposición de declarar sesión informal para que la comunidad pueda intervenir. Los concejales que estén de acuerdo, por favor, levanten la mano.

Le informo señor presidente, que la proposición fue aprobada por 11 concejales de 11 concejales presentes.



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL CIUDADANO GABRIEL ELKIN BUSTAMANTE.**

Un saludo al honorable presidente del Concejo Municipal, Juan Camilo Baena Ramírez, a la mesa directiva, a los honorables concejales y a las honorables concejalas. A la doctora Yohana y al equipo de trabajo que hoy vienen a presentarnos el plan básico de ordenamiento territorial, a la comunidad que nos ve, nos escucha y a todos los que están presentes hoy. Yo soy Gabriel Elkin Bustamante Saldarriaga, en representación de las personas con discapacidad del municipio. Mi intervención la quiero hacer con mucho respeto, ya que en este recinto es donde se debaten y se toman las decisiones que perjudican o benefician a los ciudadanos del común y quiero iniciar con una frase y es "dame una oportunidad y te demostraré que sí puedo o que sí podemos". En el cabildo celebrado el pasado 9 de febrero del año en curso, tuvimos una explicación por el equipo que elaboró el proyecto del plan básico de ordenamiento territorial, pero yo quiero hacer una definición que aparece en Google de que es un plan básico de ordenamiento territorial. Es un instrumento para ordenar y desarrollar el territorio de una manera armónica, concertada, que propenda por dar unas mejoras condiciones de vida a cada uno de los habitantes a través de un conjunto de acciones político administrativas y de planificación física, o sea, cada individuo forma parte de un todo, según eso. Los expositores solo nos hablaron de la accesibilidad en esa ocasión. Cuando en el segundo inciso de la petición respetuosa que elevamos, se habló también de la atención en inclusión social integral, del cual leo textual. Dice "teniendo en cuenta que tanto el alcalde, el consejo y los entes gubernamentales le apuestan al desarrollo integral en inclusión social para las personas con discapacidad. Ahora nosotros preguntamos, ¿cómo queda plasmado la prestación de los servicios en materia de salud, educación, vivienda y emprendimiento en unidades productivas o microempresas y otras en el PBOT". No sé si de pronto eso sí vaya, pero como es de una parte forma parte de un todo, queremos que también con todo respeto nosotros que la inclusión social debe de ir también en el plan básico de ordenamiento territorial, donde nosotros vamos incluidos dentro de ese todo. Con todo respeto lo digo y ya serán ustedes como cabildantes y de pronto ustedes como proponentes del plan, si de pronto cómo lo pueden incluir. Porque es que, por decir, nosotros somos tres mil personas más o menos aproximadamente, que tenemos discapacidad y queremos ser incluidos dentro de ese plan básico de ordenamiento territorial. Entonces, teniendo en cuenta que se construye a corto, mediano y largo plazo,

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 42 de 56



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025

porque luego nosotros en la segunda intervención que hicimos se habló sobre el espacio público y su regulación, ya que la ley 1988 de agosto de 2019 está un poco confusa. Como a través de este nuevo plan de ordenamiento territorial se puede garantizar o nos pueden garantizar el derecho al trabajo de las personas con discapacidad. Entonces, ¿cómo pueden ustedes o cómo pueden a través de ustedes como cabildantes incluir estos derechos que tenemos nosotros? Porque enseguida les voy a complementar con lo que dice el derecho internacional humanitario sobre las personas y la inclusión social de las personas con discapacidad. Entonces, digo, complementando con un verdadero acceso al espacio público y a la creación de unidades productivas, microempresas, para tener un ingreso económico y así tener una verdadera inclusión social. Reconocer y garantizar la diversidad. También realizar seguimiento y acompañamiento en las líneas de acción para que se tengan la participación efectiva de las personas con discapacidad. Según la Convención Interamericana de los Derechos Humanos de las Personas con Discapacidad, nos hablan de la participación e inclusión plena y efectiva en la sociedad, asegurando y promoviendo el ejercicio de todos los derechos humanos y libertades fundamentales sin discriminación de este tipo de personas con discapacidad. Leo el texto que está consagrado en el derecho internacional humanitario, reconociendo la importancia que revisten los principios y las directrices de políticas que figuran en el programa de acción mundial para los impedimentos y en las normas uniformes sobre la igualdad de oportunidades para las personas con discapacidad como factor en la promoción, la formulación, y la evaluación de normas, planes, programas y medidas a nivel nacional, regional e internacional destinados a dar una mayor igualdad de oportunidades a las personas con discapacidad. Destacando la importancia de incorporar las cuestiones relativas a la discapacidad como parte integral de las estrategias pertinentes en el desarrollo sostenible, reconociendo también que la discriminación contra cualquier persona por razón de su discapacidad constituye una vulneración de la dignidad en el valor inherente del ser humano y así muchos más, por ahora es suficiente para que nos vamos ilustrando sobre cómo Colombia a través de la adicción que realizó a la OCDE se convierte en un país garante de los derechos de las personas con discapacidad. Como bien sabemos, Colombia hace poco está en la OCDE que es los países más ricos del mundo y anexó o se o se adhirió a unas normas internacionales que en este momento debemos cumplir y que se están haciendo cumplir. Lo digo yo porque desde el comité departamental de las personas con discapacidad, al cual pertenezco, estamos

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 43 de 56



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025

llevando a los municipios. Incluso estamos yendo a otros departamentos promulgando y revalidando la inclusión social de las personas con discapacidad en todo lo que es la normativa nacional e internacional. Quiero agradecer al señor presidente por la oportunidad que nos brinda a nosotros como representantes o a mí como representantes de la discapacidad en general, que son muchas, lo repito, aquí somos muchas las personas con discapacidad, y Colombia está entrando en una etapa donde las personas están siendo adultas mayores, por eso es importante que dentro de estos planes de ordenamiento básico se tenga en cuenta la accesibilidad y la oportunidad que debemos tener a corto, mediano y largo plazo. Muchas gracias, señor presidente, señores concejales.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA A LA CIUDADANA KAREN CORREA.**

Buenas noches para todos, buenas noches a la mesa directiva, honorables concejales y agradezco la invitación al concejal Aníbal Vergara por la invitación del día de esta noche. Realmente yo vengo acá a solicitar una enmienda al PBOT en el tema de la carrera 54 con 133 sur que corresponde a la antigua vía férrea en el barrio El Socorro. Nosotros hicimos una radicación de algunas preguntas el día del cabildo abierto, pero la respuesta realmente, nos dejó un poco inconformes. Nosotros estuvimos revisando y dentro de la cartografía del PBOT se tiene estimada esta vía como una vía colectora entre la carrera 54 con 133 para desembocar a la carrera 52. La antigua vía férrea pertenece a Invías y en este momento se encuentra como dentro del proyecto de ciclo caminabilidad de ferrocarriles de Antioquia. Nosotros lo que queremos es saber exactamente por qué se tiene contemplada dicha antigua vía férrea como vía colectora. Si ya Invías les negó a la administración municipal dicha adjudicación que se hizo el año pasado nosotros tenemos acá la respuesta que se le dio al alcalde Jorge Mario Rendón sobre la solicitud a dicha adjudicación de la vía para poderla contemplar dentro del plan vial del PBOT. Nosotros también como comunidad queremos mostrarles a ustedes las problemáticas que hemos tenido con el paso de los vehículos en dicha carrera 54. Esa primera parte fue una obstaculización o un cerramiento que se hizo en el año 2008. Anteriormente también teníamos esta problemática y de hecho por el constante paso de vehículos pesados, hubo una ruptura en un tubo de gas, lo que ocasionó la evacuación de las personas del bar. En 2018, este cerramiento fue retirado en la administración de Durán dejando nuevamente el paso de vehículos en el sector. Estas son algunas de las fotografías tomadas el año pasado

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 44 de 56

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025

entre el 2023 y 2024 donde se evidencia el constante paso de los vehículos, incluso en ambos sentidos. Como pueden observar, vehículos de peso considerable. Ahí podemos observar que los residentes del sector y peatones en general corrían riesgo por el paso constante entre vehículos en ambos sentidos. Ahí también se observa el paso entre carros, motos y personas y aquí evidenciamos el deterioro de la vía y más que todo en invierno que solía verse muchísimo peor. Acá vemos, eso hace parte del andén de Locería colombiana. Parte también de la vía férrea en locería colombiana había unos huecos bastante grandes que en época de invierno se llenaba demasiado de agua y dificulta mucho el tránsito de los peatones. El estado de las vías de la carrilera y la carrera cincuenta y dos en horas pico cuando se ha ocurrían cierres parciales en vías principales del municipio. Acá observamos que en épocas de invierno solía hacerse charcos muy grandes y se entraban a este es un local, y se le inundaba todo su material de trabajo. También la carrilera fue objeto de arrojamiento de escombros. Acá podemos observar una persona que estaba en el proceso de arrojar escombros. Anteriormente, junto a la locería, habían unas jardineras, podemos observar que se parquean carros, rumberos, carros grandes, también generando el descontento de la comunidad. Ese charco que ustedes ven ahí ocupó el ancho de la vía completamente ocasionando incidentes de las personas que pasaban en motocicleta, en bicicleta o incluso personas a pie. La comunidad tomó la decisión de hacer un cerramiento, un bloqueo de los autos por toda esa cuestión de la vía y su deterioro. Nosotros estuvimos reunidos con el alcalde para buscar una solución en conjunto, pero no tuvimos una respuesta positiva. Ellos siempre han dicho que la vida tiene que ser una vía de descongestión municipal, pero no nos ofrecen las garantías necesarias y tampoco la vía cumple con las garantías para tener una carretera a la vez de un andén peatonal. Pero ellos insisten en que dicha vía debe de ser una vía de descongestión municipal. Gracias a la gestión que en algún momento nos ayudó Aníbal Vergara para poder hacer un raspado y la comunidad también en conjunto recogió fondos y contrató una retroexcavadora para poder nivelar la vía y dejar por sugerencia de Invías dichos rieles visibles. Nosotros hemos hecho muchas gestiones ante Invías solicitando que por favor nos ayuden con ese tema. Acá tenemos muchas cartas, incluso tenemos una carta que el año pasado la administración municipal le dio en contestación al presidente de la junta de acción comunal donde le daba sugerencia de que no era recomendable el tránsito de conjunto entre peatones y vehículos como se explicó en el numeral anterior ante la carencia de un ancho de vía suficiente para la sección vial de la

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025



arteria menor. Se recomienda un cierre al tránsito vehicular. De igual manera, en el sitio se recomendó no estrechar la sección de vía con la construcción de andenes. Esta carta nos la otorgaron el 18 de junio del 2024. Si de al pronto alguno de ustedes quiere, como tener los documentos que nosotros tenemos de Invias y del municipio, con todo gusto se los se los otorgó. Entonces, por eso solicito una enmienda a este tema del PBOT referente a la carrera 54, de la antigua vía férrea. Muchas gracias.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA A LA CIUDADANA VIVIANA RESTREPO.**

Buenas noches para todos los que nos están acompañando; yo soy residente del barrio Mandalay y quisiera preguntarles ¿por qué siempre que hablamos de amenazas y riesgos hacemos referencia a la Valeria, la Clara y la Inmaculada? ¿por qué no se menciona al barrio Mandalay? en este barrio ya hemos tenido 3 desastres y nunca hemos visto que se manifiesten al respecto para tener obras de mitigación en ese sector y la comunidad me pidió el favor que yo hablara sobre el tema porque yo hablo mucho con los concejales y el alcalde, entonces para mirar si se puede hacer algo o como va quedar esa zona.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL CIUDADANO JUAN FERNANDO.**

Gracias por abrimos nuevamente el espacio y al equipo técnico por resolvernos las inquietudes. Yo veo que hay ciertas decisiones que parecen arbitrarias desde mi punto de vista porque se eliminaron ciertos polígonos que en el anterior acuerdo aparecían con otras posibilidades, por ejemplo el de Kachotis que vemos al inicio que también se encuentra al borde de los desarrollos viales que se están ejecutando y en cambio aparecen otros nuevos polígonos como el de variante que adicionalmente se ve que es de tener cuidado con el desarrollo en esos sitios o se tiene que tener un desarrollo especial porque al momento de la intervención se va a afectar por ejemplo las recargas de acuíferos que fue uno de los grandes limitantes que se presentaron la vez pasada para el sector de Salinas pero en sector de la variante y 3 aguas también son zonas que están aprobadas como de expansión y no sé si se considero que en este momento uno de los determinantes es precisamente las zonas de recargas de acuíferos e inclusive de mayor ponderación sobre los retiros porque en este momento son algo negociables según la Ley de Baldíos que aún no se ha derogado y me parece que incluso en el tema de los acuíferos falta de pronto mucha más investigación en el

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 46 de 56

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05
DE 11 FEBRERO DE 2025**



país y no sé si el municipio cuenta con las suficientes estudios hidrológicos, perforaciones, conocimiento de los niveles piezométricos.

También me gustaría que desde acá se vigile a profundidad el tema de los recursos ambientales sobre todo en las zonas que se van aprobar en los sitios de expansión urbana, donde se tiene pensando algunos desarrollos urbanísticos que van a beneficiar muy poco a la gente de a pie porque las vías parecen más de beneficio para unos cuantos, entonces se debe vigilar un poco más los recursos ambientales al momento de que se vayan a intervenir esos polígonos suburbanos para conservar la parte ambiental.

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

Le pido al equipo técnico que le demos respuesta a la comunidad y posteriormente vamos abrir el micrófono para los concejales pero antes quiero elevar la proposición para que declaremos sesión permanente, por favor los concejales que estén de acuerdo levanten la mano.

Le informo al Sr. Presidente que la proposición fue aprobada por 13 concejales de 15 concejales presentes.

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

Para darle respuesta al Sr. Gabriel Bustamante, todo lo relacionado a que desde el plan de ordenamiento se puedan promover, fortalecer con el sector económico, social, de salud para la población en condición de discapacidad debemos decir que la norma es muy clara cuando le da los alcances a cada uno de los instrumentos de planificación que tienen los municipios, incluso desde la Ley 192 de 1994 y la constitución como los instrumentos de planeación que tienen los entes territoriales y cuál es la competencia que tienen cada uno de ellos; el plan de ordenamiento definido en la Ley para organizar, regular, planear todo lo que tiene que ver con físico espacial donde se ubican las viviendas, la actividad comercial, la de servicios, donde van las vías, los equipamientos en general todo lo que tiene que ver con la clasificación del suelo entonces puntualmente su competencia normativa dada desde la Ley 388 de 1997 y

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 47 de 56

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025



reglamentada por el Decreto 879 es específica en lo que tiene que decir el plan de ordenamiento y la norma en eso es muy rigurosa pero hay otros instrumentos que deben entrar a reglamentar, fortalecer y promover lo que usted está diciendo que el plan municipal y digamos que principalmente es ese tema y todo lo que tiene que ver con políticas públicas y planes sectoriales pero digamos que la competencia del plan de ordenamiento no podría decir como generar esas actividades económicas pero si regular unos usos para que se establezcan unas actividades económicas que tampoco pueden entrar a decir como ese enfoque poblacional, la idea es habilitar el suelo para que se generen unas actividades y con esos otros planes complementarios entren a fortalecer y aprovechar desde estos regímenes de usos y la clasificación para poder dinamizar esas actividades económicas que permitan la integración de todos los grupos poblacionales pero se extralimitaría el instrumento incorporando disposiciones en materia desde lo económico o fortalecimiento de la salud para un grupo poblacional en específico.

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

Con respecto a la pregunta de la vía férrea que es la Cra. 54 con Cll 133, sucede que en este punto el PBOT frente al sistema de movilidad primero una identificación de la malla vial existente, es decir, las fajas de terreno que hoy el municipio utiliza como su sistema de movilidad para alimentar los distintos sectores del municipio con la llegada de vehículos, en ese ejercicio en el PBOT acuerdo 014 de 2010 identificó esa zona como una malla vial existente por eso hoy tiene una nomenclatura porque el PBOT que hoy está vigente la tiene definida de esa manera, de igual forma cuando se realizó el diagnóstico para el sistema de movilidad y que hace parte también el diagnóstico del plan de movilidad adoptado por el municipio y previamente se identifica que esa Cra. 54 para el momento en que se hizo el plan de movilidad para el año 2022 operaba al interior del municipio como una faja de movilidad y se alimentan distintos sectores del municipio, en especial genera conectividad entre los sectores de lo que llamamos la carrilera con lo que es todo el parque de la locería y genera una conectividad importante al municipio y que prescindir de dicha vía pues generaría un impacto para alimentar o abastecer de toda la necesidad de movilidad al sector y cómo llevar un vehículo para todo el tema abastecer las tiendas del sector para que las personas lleven su

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 48 de 56

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05
DE 11 FEBRERO DE 2025**



moto y su carro, acá le hablo al concejo porque es facultad de ustedes determinar en el PBOT el sistema de movilidad en todo lo que no haya sido concertado con el Área Metropolitana y esta no la fue, entonces el concejo municipal tiene la facultad de tomar las determinaciones pertinentes si es la de retirar de su malla vial está Cra. 54 pero hay que analizar muy bien el traumatismo que se generaría para la conectividad vial para todo el sector asociado y como implicaría en el plan de movilidad este movimiento, hoy identificamos que ahí se tiene un conflicto entre dos entidades de diferente jerarquía, hoy el municipio que usa esa faja de terreno y se entra en conflicto con la Nación porque esas fajas que hacen parte del sistema férreo así no esté activo el servicio de tren se prohíbe de que sean vías de tránsito vehicular pero hoy el municipio las necesita ¿que se propuso desde el PBOT? Se propone seguir contemplando esta faja de terreno como una vía conectora y generar los proyectos asociados para que se pueda concretar como una vía con todos sus elementos de la sección vial correspondiente, cosa que deberá ser posterior a la posible adopción del PBOT y ser objeto de todos los estudios de detalle para determinar cómo se realizaría un proyecto en esta vía, en especial generar las conversaciones con la promotora del ferrocarril que tiene cedidas estas fajas de terreno para su administración en el marco del proyecto de ciclo caminabilidad.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL CONCEJAL SEBASTIAN QUERUBIN LOAIZA.**

La acotación que quiero dar sobre este tema y que ya lo he expuesto frente a la situación de esta Cra. 54 porque presuntamente lo hemos hablado de que le pertenece a la administración de INVIAS, nosotros estamos adoptando como una vía conectora que nos va servir precisamente ante la escasez de vías que tenemos en el municipio pero también nos limpiamos las manos a la hora de intervención de la vía, yo diría que cuando nosotros realmente nos ponemos en los zapatos de las personas y comunidad que viven en este sector la situación es muy crítica porque la malla vial de este lugar o la vía en resumidas cuentas no cuenta con una infraestructura adecuada al paso de vehículos y eso es lo que genera la inconformidad de la comunidad porque nosotros tenemos niños que cuentan con pasos peatonales, que no tienen la seguridad de pasar por esta zona no solo nosotros estaríamos incurriendo en una falencia gigante al utilizar una vía que no no la he cedido INVIAS sino que si hay un accidente en este lugar el municipio se puede ver envuelto en un tema grave,

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 49 de 56

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05
DE 11 FEBRERO DE 2025**



entonces más allá de decir que estriamos atentando contra la movilidad porque sabemos que la realidad es que el municipio necesita vías entonces la situación que nosotros deberíamos componer en este momento es como podemos hacer una enmienda que nos garanticen que esta comunidad va a estar tranquila, yo transcurro en el sector y sabemos que el olvido de este sector y la vía es grande.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA A LA CONCEJAL ÁNGELA ESPINOSA CASTRO.**

Quisiera preguntarle Felipe ¿cuántas vías conectoras vamos a tener sobre el proyecto de ciclo caminabilidad? cuando decías que el PBOT actual esta vía está identificada dentro de la malla vial que ya era existente ¿cómo la podían tener en cuenta si es una vía de INVIAS que se le entregó al ferrocarril? Yo entiendo que se pueden dar trazados de vías pero sobre los terrenos que le pertenezcan al municipio o a un particular pero a una entidad por encima de mayor jerarquía creería y no sé cómo se daría ahí, me gustaría saber jurídicamente cómo se lograría. Hoy tenemos una oportunidad de recuperar y yo entiendo que es una vía que ayuda a descongestionar porque con las dificultades que a veces tenemos en el municipio esa es una vía alterna en la que ayuda a descongestionar pero también es como buscar solución a que una vía que hoy está cerrada en sentido sur norte de la 134 a la 133 y que antes era habilitada esta ayuda a descongestionar porque es el mismo tramo del que hoy estamos hablando como vía conectora.

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

Yo me apego a un dicho que dice por ahí si no sabes a dónde vas, acabarás en otros sitio; yo considero de que nuestro PBOT es nuestra carta de navegación para encontrar ese caldas que todos soñamos y planificamos a futuro pero como lo dije un día en la antigua Roma la expansión empezó por los acueductos, por las vías y por último las edificaciones; eso es lo que debemos tener hoy en día en estas expansiones modernas pero veo que cada día estamos más retrógrados en todas estas planificaciones. La carrilera nunca va dejar de ser una vía estatal hasta que el municipio tenga esa vocación con el mandatario de turno que esté de poder lograr que ese sector o esa vía que inicia desde donde era el antiguo matadero porque para mí visionando lo que era ese viejo territorio de Caldas que todos soñamos no veo por

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 50 de 56

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05
DE 11 FEBRERO DE 2025**



donde más podemos hacer una vía alterna al municipio, de verdad que no veo por dónde y en el municipio a través del tiempo se han hecho indiferentes con las diferentes administraciones con ese problema que tiene Caldas y vamos a crecer mucho porque el PBOT que es nuestra carta de navegación nos va traer ese desarrollo en los próximos 10 o 15 años pero entonces me pregunto ¿dónde están las vías? y se concertó lo ambiental que es muy importante que a mi juicio era a lo que más se le debía poner atención pero se hizo en el 2023 y me hubiese gustado que se hubiera concertado en este momento pero aparte de esto a mí me preocupa el tema de las vías del municipio y lo de la vía férrea pues que quede tal cual se vaya a proyectar si se puede y si no pues no se puede, contra lo imposible no se puede, por lo menos esta corporación o esté corporado quiere que Caldas avance.

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

Antes de seguir dando la palabra si quiero hacer una recomendación compañeros concejales, estén pendientes del tiempo para que se vayan midiendo las intervenciones.

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

En pantalla tenemos con amarillo las vías conectoras y en azul la red de ciclo caminabilidad que tenemos proyectada para el municipio y la principal que propone la promotora es que atraviesa el municipio en sentido norte-sur y vemos la zona donde hoy se genera el conflicto y donde se super pone la línea amarilla con la línea azul que es la que hoy el municipio usa como vía conectora y que pertenece a fajas de la Nación del sistema férreo; yo no soy político, yo soy técnico y en esa medida a mí me toca decirles de todo corazón yo que pienso y que análisis hago frente a esa zona, el ancho de esa zona que se ha ido dejando para lo que es la vía férrea y con sus respectivos retiros es muy deficiente pues todo ese sector la vía está colapsada con edificaciones a lado y lado, lo cual dificulta generar un proyecto vial en condiciones técnicas adecuadas que cumpla con todas las sesiones viales que la norma nos requiere incluyendo el andén porque no se deben generar proyectos viales que no cumplan la sesión vial; desde el PBOT nosotros hacemos una identificación, un listado, un inventario como lo quieren llamar de las fajas de terreno que hoy el municipio utiliza como vía, por ejemplo

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 51 de 56

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025

tenemos el mismo problema en la vía que conecta al municipio de Caldas con el municipio de Envigado por el sector de la Miel, hoy el municipio utiliza esa faja de terreno como una vía que nos conecta con el municipio de Envigado pero esa vía se detecta que también tiene un conflicto porque pasa por predios privados que no han sido cedidas al municipio pero el PBOT la identifica en función de que hoy abastece de movilidad sectores del municipio. Frente a la pregunta del concejal Anibal, es posible que ahí generemos la vía y yo creo que eso es lo más importante que todos debemos tener referenciados de que la vía es posible ¿hay conflictos jurídicos? totalmente pero esos conflictos tienen solución pero no pertenecen a esta corporación ni pertenece al alcalde y si pertenecen a entidades de un orden jerárquico superior dependemos para que esa posibilidad de que la vía exista de esas autoridades superiores, que con este panorama con seguridad se tienen que dar las conversaciones para que esto se solucione porque vemos el municipio configura una retícula con su sistema vial que configura las manzanas de los barrios y sectores del municipio. Nosotros desde el PBOT les planteamos que la vía se requiere porque habrían zonas del municipio que quedarían desabastecidas de movilidad si esa vía desaparece, entonces la propuesta del equipo formulador es que incluyamos en el programa de ejecución que es de obligatorio cumplimiento para todas las administraciones tanto la actual como la siguiente, las gestiones necesarias para poder gestionar esas fajas de terreno y eso es el primer paso y de ahí viene el grueso, por eso les digo que yo soy técnico y no político, el escenario no es fácil porque no es una solución que les podamos brindar de hoy a mañana pero se debe empezar por algo.

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

Con relación a la pregunta de doña Viviana Restrepo, efectivamente no hemos entrado a hablar barrio por barrio de cuáles son sus disposiciones en el plan sino que como estamos hablando de la clasificación del suelo y las categorías de desarrollo restringido, cuando entremos hablar del suelo urbano y entremos a mirar cada uno de los tratamientos y las normas urbanísticas que se definen para los sectores urbanos vamos a poder mirar con más detalles los barrios, pero igualmente le informamos doña Viviana que el barrio Mandalay dentro del plan de ordenamiento se están dando 2 tratamientos urbanísticos, una parte como de consolidación nivel 2 que son zonas que se deben regular su transformación para posibilitar el mejoramiento de su dotación, densificación moderada y adaptación de las construcciones

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025



para que también reciban procesos de mejoramiento integral y se cuentan con unos proyectos puntuales pero en materia de saneamiento básico que tiene que ver con el alcantarillado.

PUNTO QUINTO. Comunicaciones.

No se cuentan con comunicaciones para ser leídas.

PUNTO SEXTO. Propositiones y asuntos varios.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA A LA CONCEJAL JULIANA SEPULVEDA ARREDONDO.**

Yo me quiero referir a un suceso que me paso hace algunos días de pronto como muchos conocen yo hace muchos años y contarle a la gente de Caldas vengo haciendo unas jornadas de bienestar animal en diferentes sectores del municipio y hace poco me escribieron de la vereda Salinas donde me solicitaron hacer una jornada en este sector y con el grupo que nosotros tenemos que se llama “ángeles de vida” la programamos hasta ahí todo muy normal, le escribo yo a la señora presidenta de la junta de acción comunal que muy amablemente me facilitó el lugar; después de que ya había hecho una publicación me manda un audio diciendo que no puedo ir a la vereda porque ese día el ex concejal Nacho Acosta y bienestar animal tienen una jornada justamente de lo que yo pensaba hacer con el grupo “Ángeles de vida” a lo que yo dije que lo es importante es que la hagan porque primero está la comunidad y yo me pongo a averiguar y la administración no tenía programada ninguna actividad para allá entonces doy por hecho que empieza a tornarse en un tinte político; a lo cual me presentan otro líder y me ofrece el lugar, vuelvo a publicar mi presencia con el programa en la vereda Salinas y sorpresivamente luego me dice que no me podía facilitar el lugar, me pongo a indagar y resulta que a la comunidad les dijeron que Juliana es una concejala de oposición y no puede ir a la vereda. Me parece muy triste porque primero se debe pensar en la comunidad y nosotros los trabajos sociales que hacemos lo he hecho en campaña y cuando no estamos en campaña, cuando no estuve en la curul acá en el concejo y yo pienso que por posiciones políticas no podemos dejar que la comunidad deje de recibir las atenciones que nosotros a veces como concejales quisiéramos hacer; entonces yo si quiero hacer un llamado al Sr. Alcalde porque él acá muy claro ha dicho que a los concejales se deben de respetar.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 53 de 56



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL CONCEJAL SEBASTIAN QUERUBIN LOAIZA.**

Primeramente unirme a la petición de la concejala Juliana porque yo siempre lo he dicho incluso cuando iniciamos los períodos de sesiones el año pasado que para el éxito de una administración es vital que los procesos y liderazgos que hagamos los concejales frente a las comunidades deben ser un complemento a un trabajo administrativo, siempre lo he dicho que una alcaldía es como una empresa donde todo suma, todos complementan para la construcción de lo que queremos que es un Caldas que genere oportunidades para todos; entonces yo creo que esa no es la manera de poder construir Caldas y si lo queremos hacer el mensaje es muy claro que incluso lo dijimos ayer con la gerente de servicios públicos, aquí estamos nosotros para un propósito que es servir y si no es así entonces que el mismo pueblo lo juzgue, pero acá nadie debe estar vetado de ninguna comunidad porque Caldas es de todos.

Lo segundo es mencionar la situación con la que hoy amanecemos en 2 instituciones la Joaquín Aristizábal y la Goretti donde con el concejal Jhon Fredy estuvimos afuera de la Joaquín donde varios padres de familia aseguran que entran a paro y no van a mandar más sus niños a estudiar frente a problemática que tiene con ASEAR por los contratistas que llevan para hacer el aseo de las instituciones educativas por una posible epidemia que se pueda estar ejecutando o esparciendo dentro de las instituciones educativas; los invito para que mañana nos acompañen compañeros a las 6:40 AM para escuchar a los padres de familia de estas instituciones y miremos cómo les podemos ayudar.

También vemos como los parque infantiles están en total abandono, yo quiero que miremos las diapositivas en lugares como el coliseo que lo frecuentan muchas familias y vemos que en este momento la infraestructura de estos parques infantiles esta deplorable; es un llamado a la administración para que se pongan las pilas con este tema y pensemos en las familias que diariamente visitan estos lugares y hoy no tenemos espacios para nuestros niños.

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

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 54 de 56



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05 DE 11 FEBRERO DE 2025

Mientras hacían las intervenciones mis compañeros Juliana y Sebastián recordé varias cosas que las apunte y las quiero mencionar, no voy a dejar pasar el momento. Con respecto a lo que menciona Sebastián de los parques voy a decir algo, yo creo que los contratos para el mantenimiento de estos parques era totalmente necesario que generen mucho más impacto que los contratos de 95 millones de pesos por 10 fotos; con respecto a lo que mencionaba Juliana, a mí sí me pareció muy particular cuando el alcalde que dice ser respetuoso pero viene siempre a las sesiones del concejo hablar de cosas que no debería y mencionar su gestión con un montón de cosas pero siempre viene acá a decirnos lo mismo que a él no le da miedo tomar decisiones y me parece muy particular cuando habla de política rastrera y Juliana a usted no es la única que le ha pasado esto ya en una ocasión totalmente lo menciono con la misma persona que te paso eso a ti, a otro mismo compañero el mismo equipo político del círculo político del alcalde publicando información falsa haciendo ver como delincuentes a los mismos concejales de coalición, mencionar también que como es posible que funcionarios y equipos de políticos tengan que estar asesorando a familiares a la mamá del niño mío con temas de comisaría de familia eso sí es inaudito; me da hasta susto mencionar esto porque ya me ofrecieron hasta puño el escolta del alcalde y 2 de sus asesores por hacer mi labor y menos mal que hay testigos.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL CONCEJAL JOSE DAVID RODRIGUEZ MOLINA.**

yo quiero hacer dos solicitudes muy concretas; la primera es a la secretaria general del concejo por un derecho de petición verbal que hice en su momento para el CTP para que por favor nos ayudes mirando que paso con las respuestas de ese derecho de petición porque ya ha pasado más del mes y no me llega la respuesta; la segunda, un derecho de petición también para el INDEC, yo quiero que el gerente me informe sobre ¿qué contratos han tenido los señores Darwin Arnoldo Urrego Carmina, Juan Esteban Granados Rivera y Esteban Cuervo Acevedo con el INDEC?

Yo sí quiero solidarizarme con la concejala Juliana y el concejal Jonathan, yo no soy cercano a este gobierno y no me interesa tampoco porque en su momento cuando intentamos conversar o trabajar juntos me encontré en una mesa en el sexto piso donde también

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 55 de 56

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N° 05
DE 11 FEBRERO DE 2025**



estuvieron muchos concejales y que el concejal Jonathan mencionaba ese episodio donde nos llamaron perdedores y yo perdedor no soy, yo le recuerdo al alcalde que antes de ganar unas elecciones él perdió 2 veces

Siendo las 11:06 pm y agotado el orden del día se da por terminada la sesión.

Daniela Valencia Zapata

DANIELA VALENCIA ZAPATA
SECRETARIA GENERAL

Juan Camilo Baena Ramirez

JUAN CAMILO BAENA RAMIREZ
PRESIDENTE