Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 06
DE 12 FEBRERO DE 2025

FECHA Y HORA:	Febrero 12	7:00 PM
TEMA PRINCIPAL:	Estudio y análisis del PBOT	
SESIÓN ORDINARIA No:	06	
PONENTE:	Equipo Técnico	
PRÓXIMA SESIÓN:	Febrero 13	7:00 PM

Siendo las 7:10 pm se da inicio a la sesión.

ORDEN DEL DÍA

1. Llamado a lista y verificación del quórum.
2. Aprobación del orden del día.
3. Himno a Caldas.
4. Aprobación del Acta N 03 - Informe de la Empresa de Servicios Públicos.
5. 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 Stefany Carolina Rojas y Luis Felipe Herrera Correa.
6. Comunicaciones.
7. Proposiciones y asuntos varios.

PUNTO PRIMERO. Llamado a lista y verificación del quórum.

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.° 06
DE 12 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 10 concejales de 10 concejales presentes.

PUNTO TERCERO. Himno a Caldas.

PUNTO CUARTO. Aprobación del Acta N 03 - Informe de la Empresa de Servicios Públicos.

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

Los concejales que estén de acuerdo con aprobar el acta N 03 por favor levanten la mano.

Le informo al Sr. Presidente que el acta N 03 de la sesión ordinaria 2025 fue aprobada por 10 concejales de 10 concejales presentes.

PUNTO QUINTO. 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 Stefany Carolina Rojas y Luis Felipe Herrera Correa.

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

Mientras el equipo técnico inicia su intervención, ¿alguien de la comunidad quiere intervenir? ¿Tiene alguna pregunta que le quiera hacer al equipo técnico?

Anunció que los concejales José David y Jhon Jairo acaban de ingresar, ingresaron siendo las 7:17 pm y el Concejal Sebastián Querubín ingresa siendo las 7:18 pm. Gracias.

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

En la noche de hoy la idea es que hablemos del componente urbano del plan de ordenamiento territorial.

El componente urbano es uno de los temas que más llama la atención en estos procesos de revisión, y es donde vamos a ver toda la norma urbanística que va a aplicar para lo que vimos ayer, qué son los suelos urbanos y los suelos de expansión urbana. Entonces, vamos a iniciar en este componente con la definición de lo que son los tratamientos urbanísticos.

Todo el municipio en su zona urbana fue dividido por polígonos de tratamiento. Los polígonos en los que está dividido el municipio en el proyecto, al interior de la zona urbana, se denominan polígonos de tratamiento. ¿Y por qué polígonos de tratamiento? Porque a cada uno de esos sectores que conforman los respectivos polígonos se le está asignando un tratamiento urbanístico. Un tratamiento urbanístico que quiere decir la intención desde el ordenamiento territorial que se tiene con esa fracción de suelo. ¿Qué se quiere hacer con ella? La definición

de los tratamientos urbanísticos viene dada desde la normativa nacional. Entonces, vamos a encontrar en el artículo 201 la definición de tratamientos urbanísticos y se entiende por las determinaciones del plan básico de ordenamiento territorial que orientan de manera diferencial las intervenciones sobre el territorio en respuesta a las características físico espaciales y socioeconómicas de cada una de las zonas homogéneas del municipio. Para nosotros poder determinar cada uno de los polígonos de tratamiento, nosotros lo que hicimos fue estudiar el municipio desde su configuración urbana y socioeconómica para determinar qué zonas cuentan con características homogéneas, es decir, zonas que son relativamente parecidas entre sí y a dichas zonas asignarle el respectivo tratamiento urbanístico que de acuerdo con las vocaciones de los tratamientos que nos dicta la norma nacional. Entonces vamos a ver en la planimetría que se está presentando cada uno de los polígonos de tratamiento que están siendo definidos en el plan y qué tratamiento se le está asignando en el municipio. La idea es entonces que hagamos el análisis de estos polígonos de tratamiento de norte a sur. Con la acotación, la definición de cada uno de los polígonos de tratamiento es competencia de este Concejo. Entonces, el Concejo puede determinar si el polígono de tratamiento puede aumentar, cobijar otras zonas o disminuir. Con base en estos polígonos de tratamiento se van a asignar posteriormente los aprovechamientos que son las aprovechamientos, las alturas, densidades, índices de ocupación, índices de construcción y obligaciones urbanísticas. Entonces iniciemos de norte a sur tenemos el polígono Z2 N 101 que corresponde a consolidación nivel uno. Entonces, a medida que vamos viendo un tipo de tratamiento, vamos explicando en qué consiste la consolidación nivel uno, por ejemplo. Consolidación nivel uno son los que podríamos denominar los mejores barrios del municipio.

Los barrios que tienen un perfil urbano que es acorde al modelo de ocupación que se plantea. Que tienen una buena configuración en cuanto a sus vías, a sus condiciones de accesibilidad, espacio público y equipamientos. Vemos entonces que este sector es consolidación nivel uno que está en este color café podríamos decir. Pasamos al siguiente polígono que es el que vemos en pantalla en color amarillo. Ese polígono se encuentra en consolidación nivel tres. Ahí estamos hablando de los límites ya con el municipio de La Estrella. Estamos en un polígono de consolidación nivel tres, consolidación nivel tres significa que el barrio está consolidado, es decir, ya tiene una configuración urbana, una trama urbana desarrollada, pero al ser

consolidación nivel tres quiere decir que ese sector cuenta aún con déficit en alguno de sus criterios para capacidad de soporte. Cuenta con déficit en vías o en accesibilidad en general, cuenta con déficit en espacio público y con déficit en equipamiento. Entonces se le asigna consolidación nivel tres. Más adelante vamos a encontrar que conforme con el polígono de tratamiento o el tratamiento urbanístico que se le asigne va a ser el aprovechamiento. Es en teoría un polígono consolidación nivel tres debe tener menor aprovechamiento que un polígono consolidación nivel uno en atención a que, su capacidad de soporte requiere mayor atención desde lo público. Vemos al lado derecho del municipio un color morado, un polígono en tratamiento de desarrollo. Este polígono se denomina San Miguel, es donde se ubica el proyecto San Miguel, y ese polígono es determinado como un polígono en tratamiento de desarrollo, ¿atendiendo a qué? A que las condiciones actuales de su configuración urbana indican que el predio no ha sido desarrollado. Los polígonos de desarrollo son predios o sectores del municipio que están prestos para que se genere todo el desarrollo urbanístico. Entonces, son los predios donde se debe potenciar el desarrollo en el municipio. Pasamos a un polígono, es el azulito a la izquierda. Vemos en pantalla este polígono azul, el Z2DE01. Este polígono igualmente es un tratamiento de desarrollo. Pero este tratamiento de desarrollo se encuentra en expansión urbana. Como les vengo diciendo, los polígonos de tratamiento y este capítulo urbano en general aborda tanto los suelos urbanos como los suelos de expansión urbana. Este polígono azul, entonces, corresponde a un tratamiento de desarrollo en suelo de expansión urbana. Todos los suelos de expansión urbana se encuentran en tratamiento de desarrollo. Así podemos avanzar en el municipio donde identificamos polígonos que tienen tratamiento de desarrollo en morado y tenemos una consolidación nivel trece en amarillo. Esta consolidación nivel tres corresponde a barrios que están ya constituidos, conformados en su trama urbana, pero que tienen características deficitarias todavía para su consolidación plena. Bajamos y encontramos en verde un polígono de tratamiento de consolidación nivel dos. Consolidación nivel dos quiere decir que no está tan plenamente consolidado como el nivel uno, pero tampoco tiene características tan deficitarias como el nivel tres. Son barrios que son generalmente tradicionales del municipio y que su configuración urbana es adecuada, pero debe potenciarse. Vamos a encontrar en este verde un poco más intenso, lo que es un API. API, este tratamiento es para áreas de preservación de la infraestructura. Cuando encontramos en el proyecto un polígono API significa que sobre ese polígono busca permanecer una

infraestructura ya instalada en el municipio. En este caso, el predio corresponde a La Salle, y es un polígono API porque desde el ordenamiento territorial se busca preservar esa infraestructura. Es decir, si mañana la universidad se va, pues quien llegue genere también igualmente un equipamiento para ese sector que preste servicios a la comunidad. Así entonces nos vamos a encontrar al interior del municipio ya en su zona céntrica más consolidada. Que toda la parte central se encuentra en un tratamiento urbanístico de consolidación nivel uno, con excepción de los que tenemos en un color aguamarina. Este color corresponde a polígonos que son de propiedad del municipio. Tenemos entonces el parque principal, que tenemos en la Casa de la Cultura. Son polígonos que pertenecen al municipio y que se busca por ende su conservación. Vamos a ver unos polígonos en rojo, son los polígonos con un tratamiento de renovación urbana. ¿Qué significa ese tratamiento de renovación urbana? Son zonas identificadas dentro del municipio que hoy tienen algún tipo de deterioro funcional o que cuentan con una potencialidad para restaurar o para redefinirse hacia otros usos. Entonces vamos a ver que en ese polígono de renovación urbana encontramos, por ejemplo, el predio de locería colombiana, el actual predio de locería colombiana. ¿Qué significa esa renovación entonces? Que entran de posiblemente usos en conflicto funcional con sus usos que están contiguos. Vemos que todo alrededor del predio de locería son unos polígonos de consolidación nivel uno y tres que corresponden a usos habitacionales o de vivienda, y al interior de ese polígono, hoy presentamos unos usos residenciales que llegan a presentar cierto tipo de incompatibilidades. Entonces, desde el ordenamiento, el polígono se señala en un tratamiento de renovación para buscar desde la norma urbanística que se compatibilice los usos, que cambie de un uso industrial a un uso ya más residencial conforme al sector en el que se está incluido. A grandes rasgos, vemos por el sector de la Corrala unos polígonos en color morado, morado intenso. Estos polígonos en color morado corresponden a los a las zonas que están en mejoramiento integral. Este tratamiento de mejoramiento integral corresponde generalmente a las zonas del municipio que han ido presentando un crecimiento desordenado, un crecimiento o una conurbación que generalmente ha sido ilegal, es decir, no se ha dado a través de procesos de licenciamiento, sino que se ha dado a través de la ocupación o de la construcción ilegal de los predios. Entonces, en esa medida, el mejoramiento integral indica que esos barrios deben tener un desarrollo muy restringido, muy controlado, mientras se adecuan las condiciones urbanísticas del sector el municipio debe atender

prioritariamente las necesidades de esos barrios, porque son los identificados que necesitamos realizar un mejoramiento integral, que necesitamos atenderlos con servicios públicos, porque generalmente tienen este déficit en la prestación de los servicios públicos, no cuentan con espacio público, no cuentan con andenes, no cuentan con vías adecuadas. Entonces necesitamos llegar y organizar todo el tema urbanístico para poder potenciar ya mayores tipos de desarrollos. En general estos serían todos los polígonos de tratamiento o todos los tipos de tratamiento que se abordan en el municipio. Entonces tenemos la consolidación, polígonos de renovación urbana, los polígonos que están en mejoramiento integral, y tenemos los polígonos que están en API, en áreas de preservación para la infraestructura. Así podemos hacer el barrido general del municipio y podemos ya ir identificando cómo se va a abordar al interior de cada polígono la asignación de los aprovechamientos y las obligaciones y dentro de aprovechamientos, las alturas. Quiero hacer énfasis en esto. El Concejo es autónomo para determinar la configuración de estos polígonos, obviamente atendiendo criterios técnicos. Si lo vemos bien, podemos ver que cada polígono se puede observar desde la aerofotografía su configuración urbana o su trama urbana. Entonces, por ejemplo, se puede ver claramente la diferencia entre los polígonos de consolidación nivel uno, que corresponden al casco urbano consolidado y los polígonos que están en tratamientos de renovación, por ejemplo, y de desarrollo, se puede identificar fácilmente solo con mirar la aerofotografía. Todo este levantamiento se hizo igualmente además de verificación con ortofoto, se hicieron recorridos de campo para identificar las condiciones que se plasman en el documento de todo el tema de movilidad, de espacio público, de equipamientos, etcétera.

Una vez abordados los tratamientos urbanísticos, en el documento, en el proyecto de acuerdo, vamos a encontrar la definición de los tratamientos urbanísticos en general, vamos a encontrar las categorías de tratamientos urbanos y vamos a encontrar la definición de cada una de las categorías de tratamiento urbano y qué polígonos corresponden efectivamente a cada categoría.

Vamos a encontrar el significado de la consolidación nivel uno, consolidación nivel dos y nivel tres. Hay muy poca diferencia entre lo que serían los polígonos en consolidación nivel tres y los polígonos de mejoramiento integral. Sin embargo, el polígono de consolidación nivel tres

tiene o presenta mejores características que los barrios que se determinan para mejoramiento integral. Entonces atendiendo a estos polígonos de tratamiento se establecen los criterios para asignar los aprovechamientos urbanísticos, que digamos que es uno de los principales motivos de discusión al interior del plan. Tenemos que los aprovechamientos urbanísticos son las alturas, las densidades, índices de ocupación, índices de construcción, y van de la mano de las obligaciones urbanísticas. Entonces son los criterio para la asignación de los aprovechamientos, es decir, las alturas, por ejemplo, no es una determinación caprichosa, sino que obedece estos criterios y tenemos las densidades establecidas en las directrices metropolitanas de ordenamiento territorial. Entonces, para la asignación de densidades, por ejemplo, nosotros acatamos y concertamos las directrices metropolitanas de ordenamiento territorial. Es una determinante de superior jerarquía. Adoptamos también criterios de las densidades concertadas en el acuerdo 014 de 2010 del PBOT vigente, para que no se genere traumatismo entre los diferentes cambios de norma. Tuvimos en cuenta las preexistencias normativas y las preexistencias constructivas, es decir, lo que hoy haya asentado en el territorio efectivamente, se tiene en cuenta la base natural y el modelo de ordenamiento territorial o el modelo de ocupación que fue propuesto, el cual vimos el día de ayer. Tuvimos en cuenta la vocación económica de los diferentes sectores en función de los usos del suelo. Es decir, se hace el análisis de hoy cómo se está usando el suelo, qué potencial de uso tendría para asignar esos tratamientos. Se tuvo en cuenta la existencia de los desarrollos informales o aquellos donde el potencial de desarrollo está condicionado por la topografía o factores ambientales. Se tuvo en cuenta igualmente la capacidad de soporte. ¿Cuál es la capacidad de soporte? para nosotros poder llegar y asentar vivienda, pues necesitamos que se cuente con unas preexistencias. Para yo poder traer a un sector, mil unidades de vivienda, debo tener ese sector preparado en sus vías, en sus espacios públicos, en sus equipamientos, para poder recibir esa cantidad de viviendas. Entonces, nosotros determinamos la capacidad de soporte dada por los espacios públicos, los equipamientos, por la malla vial y los servicios públicos y con base en esa capacidad de soporte del suelo igualmente se toma como criterio para la asignación de los aprovechamientos. Se tuvo en cuenta los inmuebles con valores históricos, urbanísticos, arquitectónicos y simbólicos, los cuales quedan demarcados o los vimos ahora demarcados al interior de los polígonos de tratamiento. En un tratamiento de conservación, pero solo se dejan demarcados en este tratamiento de conservación, dado que no se tiene declaratorias de

patrimonio por parte del municipio, los bienes inmuebles con características patrimoniales que son efectivamente propiedad del municipio. Los inmuebles que son particulares no se les asignó dicho tratamiento. Se tuvo en cuenta también las áreas susceptibles de transformación urbanística. Lo que hablábamos ahora, los polígonos de renovación se tiene en cuenta si posiblemente hay conflictos funcionales con el sector o con otras zonas del municipio, y las potencialidades que tenga estos predios para desarrollarse en otros usos a los que aplican actualmente.

Vamos a encontrar entonces en el artículo 217 del proyecto de acuerdo, cada uno de los polígonos del municipio con asignación de los aprovechamientos. Aquí vamos a encontrar la norma urbanística con la cual vamos a licenciar los predios al interior del suelo urbano y del suelo de expansión y este aprovechamiento vamos a tener varias columnas. La primera columna es la columna de los polígonos, donde vamos a tener el polígono que vamos a poder cotejar en el plano, en el plano vamos a encontrar cada uno de los polígonos para que cuando el documento nos habla de un polígono, podamos trasladarnos al plano y verificar cuál es el polígono. En especial para la comunidad verificar si su predio en qué polígono se encuentra. Vamos a encontrar el sector al cual hace referencia el polígono, la Inmaculada, la mansión, la Corrala, la Corralita y posteriormente vamos a encontrar la asignación de densidades, las densidades urbanísticas quiere decir o están determinadas normativamente en viviendas por hectárea. Es decir, ¿cuántas viviendas me caben o me soporta esa zona del municipio en una hectárea de tierra? Entonces, las densidades sabemos que no es un tema en el que se puedan tomar determinaciones más laxas al interior de este Concejo. Las densidades fueron concertadas y hacen parte de determinantes de superior jerarquía, fueron concertadas con el área metropolitana del Valle de Aburra, tanto como autoridad ambiental como autoridad metropolitana. Y en ese hecho el municipio debe o está en la obligación legal de acogerse a los hechos metropolitanos y las directrices metropolitanas, que para este caso fueron acogidas a través del PMOT, el plan estratégico metropolitano de ordenamiento territorial. Entonces, las densidades que vamos a ver en estos aprovechamientos no cuentan con mayor posibilidad de modificación, salvo que se quieran disminuir. En eso sí tiene facultades el Concejo Municipal.

Vamos a encontrar el índice de construcción.
El índice de construcción corresponde a un factor que nos va a decir cuántas veces puede replicarse en área construida el área bruta de un predio. Es decir, si un predio tiene una hectárea, son diez mil metros cuadrados. Si mi índice de construcción es dos o es tres, yo puedo multiplicar esos diez mil metros cuadrados por ese factor que sería el dos o el tres, y eso me va a dar el número total de metros cuadrados construibles en el respectivo predio. El índice de construcción no lo vamos a encontrar en todos los polígonos. ¿Por qué? Se tomó la determinación desde la parte técnica de limitar los predios o por índice de construcción o por altura, no las dos. Porque las dos llegan, pueden ser contradictorias estas limitantes. Si usted no tiene índice de construcción, su limitante para construir es la altura y por el contrario, si usted no tiene altura, su limitante para construir va a ser el índice de construcción.

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

Quería hacer una reflexión. Felipe, en cuanto al tema que usted está tocando en este momento, porque es que en el PBOT actual hay una dicotomía en lo que es el tema de la densidad y la altura, pero hay un parágrafo donde dice, pero en todo caso, se tendrá más en cuenta la densidad. Entonces, por eso se han presentado algunas situaciones durante todo este tiempo, desde el 2010 hasta nuestro tiempo actual en cuanto a eso, por ahí hubieron un varios actos administrativos en dos administraciones para manejar este tema porque se le dejó abierto el tema cuando dice que, pero tendrá en cuenta más la densidad, entonces, se hacían construcciones donde según el perímetro se podían cuatro o cinco apartamentos, por decir algo, pero con la altura se manejaba eso de una manera, para no entrar al detalle, muy ha sido, pues, como le digo, muy ambiguo. ¿Será en este PBOT que se va a probar cómo vamos a manejar eso? Va a haber va a haber digamos sintonía entre altura y densidad o va a quedar abierto para que se siga manejando este tema según la conveniencia o lo que se quiere buscar en su momento. Me hago entender, gracias señor presidente.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL CONCEJAL JHON FREDY JIMENEZ GRANADOS.**

Felipe, mi inquietud es que según el mapa que nos muestra, hay algunos barrios de 8 pisos y otros de 5 pisos, otros de 4. Entonces, quisiera saber cuáles son los factores para ustedes decir aquí son 8, aquí son 5, por ejemplo, porque el tema de la vía. Entonces, yo me digo San Judas, es la vía doble carril, caben carros y enseguida están cerquita de la variante. O sea, yo veo que la vía es fácil para salir a la variante y no veo como problemática ahí con el tema de la vía. No sé qué otros factores utilizan para una parte ser 8, otros 5, por ejemplo Bellavista. Creo que también son 5 pisos. Bellavista, eso tiene varias entradas, a salir por la carrilera, a salir a la yunke, a la principal. Entonces, quisiera saber realmente cuáles son los factores para ustedes decir, en x barrio son 5, en x son 8.

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

Atendiendo la pregunta del concejal Aníbal, densidad y alturas son dos criterios distintos que pueden o no conversar. La preocupación sería si la altura no me es suficiente para la densidad. Pero cuando hay mayor altura con respecto a la densidad, no se mira como un inconveniente urbanístico atendiendo a qué. La densidad es el número de viviendas que caben en una hectárea de tierra y vamos a lo siguiente, si yo por densidad en un predio tengo 4 viviendas y por altura tengo 8 pisos de altura, entonces, ¿qué sucede? Yo esos 8 pisos que corresponden a la volumetría de la edificación los puedo repartir. Primero, en densidad y hacer, por ejemplo, una vivienda en primer piso, vivienda en segundo piso, vivienda en tercero y cuarto y puedo tomar el quinto, el sexto, el séptimo y el octavo para desarrollar otros usos. Otros usos, ¿como qué? Puedo establecer oficinas, puedo establecer comercio, puedo establecer bodegas, en fin, cualquier cantidad de usos. Entonces, la volumetría generalmente no conversa con la densidad atendiendo este factor, porque es que usted lo único que puede hacer en una edificación no es necesariamente vivienda. En ese sentido, ¿qué tenemos? En efecto, en el plan no va a conversar la densidad con la altura, y eso atiende a varias cosas. Si nosotros retomando el mismo ejemplo, tenemos 5 unidades de vivienda que se pueden hacer por densidad y tenemos 8 pisos de altura. Yo como constructor puedo tomar la determinación de hacer apartamentos dúplex, donde una vivienda toma primer y segundo nivel y obviamente,

me voy a comer los 8 pisos de altura con las 4 unidades de vivienda. Entonces, eso nunca va a conversar. La altura y las densidades nunca van a conversar. El problema sería si tenemos más densidad que altura, acá sí tendríamos un conflicto urbanístico porque no tengo suficiente norma volumétrica para desarrollar mi densidad. ¿A qué le apuesta entonces este plan? Caldas pretende tener un boom económico a través principalmente de este instrumento y adicionalmente con los demás instrumentos de planificación económica y social que tiene el municipio, su plan de desarrollo, etcétera.

¿Qué qué sucede con ese boom? Nosotros vamos a tener la llegada de todo tipo de industria y de todo tipo de actividades económicas, y el suelo de Caldas debe estar preparado para que puedan ejecutarse otro tipo de actividades, no solamente la vivienda. Porque Caldas viene siendo un territorio donde se viene construyendo vivienda y se viene transformando en un territorio ciudad dormitorio. ¿Qué quiere decir? La gente llega aquí a comprar su vivienda, a vivir, a pasar la noche y la madrugada, y en el día, tiene que salir a buscar empleo en otras zonas del área metropolitana o del suroeste. Entonces, ¿ qué le apunta el plan bajo este escenario? El plan le apunta que el ciudadano de Caldas pueda trabajar en su mismo municipio y que la norma urbanística esté preparada para recibir edificaciones que no solo sean de vivienda, sino que también contemplen todo otro tipo de usos. Para eso, la norma volumétrica, digamos que es amplia y supera lo que podría ser la expectativa con respecto a la densidad. Terminando la respuesta a la pregunta del concejal Aníbal, el criterio normativo es la densidad. La densidad prima sobre cualquier otra norma volumétrica. Yo, si tengo 8 pisos de altura y la densidad no me deja hacer sino 4 viviendas, no quiere decir que entonces va a primar la altura y yo pueda hacer los otros 4 pisos también en vivienda, porque la altura es de ocho pisos. Como les digo, la densidad no se puede irrespetar, la densidad es una determinante y una directriz metropolitana que fue concertada. La determinante es como si estuviéramos hablando de un suelo de protección ambiental, No se puede sobrepasar los limitantes de ese suelo. ¿Por qué? Porque esas densidades, como les digo y como vimos, tienen unos criterios para determinarse y el principal criterio, por ejemplo, es el tema del agua. Si una zona, un sector del municipio está preparado, porque eso tiene unos cálculos de cuántas unidades de vivienda llegan con la asignación de densidad y si una zona del municipio está preparado solo para recibir mil unidades de vivienda más desde su capacidad de soporte en servicios públicos, por

ejemplo, si le llegan dos mil unidades de vivienda va a colapsar la zona. Entonces la densidad no puede superarse, porque está dada en función de lo que soporta ese suelo y el urbanismo del municipio en general.

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

Felipe es que como lo manifiesta usted y la norma digamos que soporta esa manera como usted me dice que se puede manejar la situación y sí, es lógico que la densidad tendrá que primar sobre la altura. Es lógico y coherente. Pero lo que yo no entiendo o creo que no se debería hacer, pero se hace, y creo que aquí hay varias construcciones que manejan el tema de esa manera o lo han hecho ya. Entonces, digamos, 12 pisos, 5 viviendas, por decir algo, pero los 7 pisos más le vamos a dar un uso, digamos, comercial. Pero entonces, ¿cómo manejamos eso en cuanto al catastro? ¿Cómo manejas eso? Catastro, industria y comercio y cómo un constructor o si yo voy adquirir un piso de los demás altura, me la van a me la van a vender a mí como un tema comercial entonces los impuestos van a venir más altos. Entonces considero que es una mala práctica. Es una mala práctica que no debería hacer, va a ser un problema porque todo el desarrollo que viene en Caldas en cuanto a construcciones y más que todo con alturas y densidad yo no compraría un apartamento que tenga un uso diferente a que no sea vivienda urbana, sí me gustaría que usted nos explicara si esa situación jurídica, cómo se podría manejar para que no se dieran volteretas jurídicas, pues, como para que, porque el municipio muy bien dice, no, es que venga, yo se le di licencia para a a este constructor. Hizo 15 pisos, pero yo le di para cinco viviendas. Claro, se le hace la jugada a la norma, entonces de ahí para arriba vamos a darle el uso comercial. ¿Cómo podríamos aminorar esa situación que no se vaya a prestar para que entonces todo el mundo haga eso y todos los constructores hagan estas prácticas que para mí son malas prácticas.

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

Eso es una práctica recurrente, yo diría que en todo el valle. En todo el valle porque tenemos la limitante de densidades y todo los municipios del valle tienen que ir a concertar sus densidades con el área metropolitana y una cuestión, las densidades determinadas por el área metropolitana corresponden a un estudio realizado en 2006. Es decir, el próximo año le vamos

a celebrar el cumpleaños número 20 a las densidades metropolitanas, o sea, las densidades hoy están en una en un espacio temporal y el crecimiento de los municipios hoy está en unas situaciones totalmente distintas, pero malo bien, ahí está la directriz de las determinantes y los municipios sigue siendo jurídicamente exigible que se acojan a ella. Desde la dirección del área debe procurarse y el Concejo también podría generar la las conversaciones pertinentes al respecto de generar un nuevo estudio metropolitano para la determinación de las densidades metropolitanas. Pero hoy es lo que tenemos. Entonces, en esa medida es una práctica que viene siendo recurrente en todos los municipios del área.

¿Atiende a qué? Mismo ejemplo, 8 pisos, no puede hacer sino 4 viviendas, los otros 4 pisos los desarrollo en usos comerciales. ¿cómo qué? Esto han adoptado todo tipo de nombres en los municipios, aparta suites, aparta hotel, aparta oficinas, en fin, de todo tipo de nombres tienen. ¿Y qué corresponden? A usos comerciales que prestan las amenidades o las comodidades. Un aparta suite, por ejemplo, es un uso hotelero, el hotel es un uso comercial. Pero esa habitación de hotel te está presentando todas las amenidades que te presentaría una vivienda, su cocina, su sala, todo. En esa medida, nosotros no podríamos restringir la libre actividad económica. Porque sí habrá modelos de negocio hoteleros que su oferta sea arrendar una suite tipo apartamento. Es lo mismo como si yo licenció un local comercial y voy a hacer un local comercial y resultó viviendo en el local comercial. Son cosas que se dan ya más desde el control de los usos del suelo, más que limitarlas desde el licenciamiento. Porque en el licenciamiento, si a mí me dicen que es un uso comercial, el principio de buena fe me indica como secretario de planeación, que es quien resuelve las licencias, que yo debo creer que él va a utilizar un uso comercial y yo debo darle respeto a ese uso, porque ese uso está habilitado. Para restringir eso deberíamos prohibir en las zonas urbanas consolidadas del municipio esos usos comerciales asociados a los aparta hoteles o a los aparta oficinas y eso es algo delicado porque restringe, digamos, esa libre actividad económica y el desarrollo económico del municipio. Como les digo, habrán proyectos que sí serán efectivamente aparta suite, aparta oficina o aparta hotel, etcétera.

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

Es que a mí no me cabe en la cabeza que entonces si yo voy a hacer un edificio de solamente comercial entonces le puedo meter 20 pisos porque entonces comercialmente sí puedo subir la altura. Acá está la dicotomía que yo tengo con lo que usted manifiesta. Obviamente la norma aquí no hay una discusión de norma. Aquí lo que hay es, no podemos restringir o coartar el tema comercial y otros usos. por favor explícame eso, porque no me cabe y la verdad me parece que son. Yo siendo secretario de despacho de planeación, yo no alcahuetería eso, así la norma lo diga. Yo eso hoy lo hablé con dos arquitectos, amigos míos, ¿En qué estamos? Vamos a seguir así. Porque yo sé que hay varios edificios que hay acá. Eso lo tuvieron que arreglar porque es que estaba todo ilegal yo no sé cómo permitieron en otras administraciones o sea ejecutar esos proyectos sin llegar al detalle, hecha la ley, hecha la trampa pues, pero esta trampa se hace de frente, que es lo más complejo y jurídicamente soportable.

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

Ese tema, como les digo, es más controlable desde el control urbanístico de los usos del suelo. El municipio tiene la facultad de policía de poder controlar qué uso se le da a las edificaciones conforme al licenciamiento urbanístico que tiene. Entonces, por ejemplo, es que lo podemos ver con cualquier tipo de usos concejal para como para ampliar más en la explicación. Yo puedo ir y licenciar oficinas y puedo decir que voy a hacer 8 pisos de oficinas y que allá resulte viviendo gente tipo apartamento. Es imposible para quien conoce el licenciamiento, para el funcionario que tiene que resolver el licenciamiento, saber qué destinación le van a dar el último a la edificación. A mí me la presentan con uso comercial, eso va a tener unas implicaciones, por lo cual esto, yo digo, no es ni siquiera atractivo yo empezar a hacer aparta suites y office suites y camuflarlos para vender es vivienda. ¿Por qué? Porque un uso de oficina me va a tener una tarifa en el impuesto predial, que es diferente a la de una vivienda. Entonces, de entrada, el impuesto que me va a pagar esa oficina es distinto, es más alto al que me va a pagar una vivienda. En ese sentido, el municipio recibe su impuesto predial como si fuera una oficina. En el tema de servicios públicos, la tarifa es comercial. Entonces, los servicios públicos no le van a llegar con los beneficios que tiene la vivienda estratos uno, dos y tres, por ejemplo, sino que le va a llegar un servicio público de tipo comercial que son asimilados al estrato cinco

y seis. Entonces, esto trae un sinnúmero de inconvenientes por los cuales eso no es atractivo. Para este tipo de usos, si yo vendo un aparta suite, una Office Suite, los bancos no me dan crédito de vivienda. Entonces, la gente no puede sacar créditos de vivienda para comprar una Office Suite, un aparta Suite. Eso de entrada limita el comercio enormemente, porque la mayoría de las personas acuden al crédito para compra de vivienda, porque los intereses del crédito de vivienda son muchísimos más bajos que un interés para yo ir a comprar un local comercial. Entonces, en ese sentido, eso ejerce cierto tipo de control, como le digo, se vuelve imposible, al menos desde el licenciamiento, ejercer un control total, se vuelve imposible. Ya empieza desde los usos del suelo, por ejemplo, tengo un tema de oficinas, el municipio puede reglamentar los horarios en los que funcionarán los edificios de oficina y restringir entonces esos temas de accesibilidad después de ciertos horarios. Pero es complejo restringirlo desde el licenciamiento, desde la norma madre, se vuelve un tema complejo. Respondo entonces la pregunta, concejal Freddy, en el tema de por qué unos tienen 8 pisos y otros tienen 5 pisos, y otros 4, y otros 3. Lo primero, por decirles, este Concejo es autónomo en determinar eso, las alturas. Este Concejo puede hacer las modificaciones que pretenda en el tema de alturas. Obviamente, eso debería atender criterios técnicos, pero es posible. Si ustedes ven que hay una zona que, por ejemplo, está determinada con 3 pisos y la generalidad de las edificaciones del sector es de 4 pisos, pues, como se vieron en los criterios para asignación de los aprovechamientos, uno de los criterios son las preexistencias constructivas. Si una zona tiene en su totalidad edificios de 4 pisos, ponerle una norma de 3 pisos no atiende la preexistencia constructiva y así sucesivamente. Entonces, lo primero, por decir, es eso, el Concejo es autónomo para determinar este tema de las alturas, nosotros presentamos es una propuesta técnica Y con base en que se establecieron ese tema de las alturas, se estableció con base primero en lo que venimos explicando de los tratamientos urbanísticos, es decir, la vocación y la configuración de cada tipo de suelo, si el suelo es consolidado, si es consolidación nivel uno, nivel dos, nivel tres, si el suelo o esa polígono es de mejoramiento integral, que quiere decir que es un barrio deficitario. Si yo tengo un barrio identificado en mejoramiento integral, que quiere decir que el barrio no tiene buena prestación de servicios públicos, no tiene buenas vías, no tiene buenos andenes, lo ideal o lo lógico no sería darle una altura de 8 pisos, porque voy a terminar de colapsar esa zona. Entonces, se va determinando conforme a esas capacidades de soporte. Obviamente, son ejercicios macro, son ejercicios a nivel municipal

donde se evalúa toda el casco urbano del municipio, que está respaldado con visitas de campo, pero no es lo mismo hacer visitas de campo, estudiarlo desde el escritorio que de pronto hacer los recorridos. Si ustedes consideran que el barrio soporta mayor capacidad, pueden solicitar el aumento de las alturas para x o y sectores. Pero sí, toda la asignación de altura atendió esos criterios. Primero, el tratamiento urbanístico que se busca, es decir, se establece la zona homogénea, las características urbanas o la preexistencia constructiva de ese sector. Se analizan también el tema de las densidades, que las que las alturas no vayan a estar por debajo de las densidades.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA A LA CONCEJALA ASTRID QUIROS COLORADO.**

Muy buenas noches para todos y todas. Felipe, una réplica o un favor más bien. Que quede claro, porque usted ha recalcado varias veces que es autonomía del consejo, el tema de las alturas, eso a nosotros nos puede traer consecuencias porque debe quedar claro que para nosotros superar una altura que ya viene en el proyecto, que ya fue, o sea, técnicamente soportado, nosotros para cambiar este tema de alturas también tendríamos que soportarlo técnicamente. Entonces no es tan olímpico, es el Concejo el consejo. Yo sí quiero que usted jurídica y técnicamente dé aquí al concepto, en qué manera puede el Concejo superar las alturas que ya están en el proyecto y en cuál no.

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

Como todo acto administrativo requiere una motivación, es decir, una justificación de la cual él nazca. Nosotros no podemos decir 5 porque sí o 6 porque no. En ese sentido nosotros debemos justificar el por qué la asignación de x o y altura para ciertos sectores. Igualmente, un tema es que todas las proposiciones que haga el Concejo deben pasar por el filtro de planeación igualmente, planeación debe aprobarlas de conformidad con el decreto 1077. Cuando se haga una modificación al plan dentro de estos procesos, deben pasar también por la Secretaría de Planeación. Lo que sí es que la Secretaría de Planeación está abierta y está presta para atender los requerimientos de los concejales en función de determinar si técnicamente es idóneo, adecuado, superar las alturas y estamos hablando de qué criterios,

por ejemplo, no, nosotros consideramos que el barrio Mandalay, por decir cualquier cosa, cuenta con una buena accesibilidad, cuenta con andenes, cuentan con buenas vías, se pueden hacer los recorridos de campo junto con la secretaría. Y se determina, sí, el el barrio soporta construcciones no de 5 pisos como lo tiene la norma, sino de puede soportar los 8 pisos. No, nosotros vemos que el barrio de pronto no tendrá ninguna diferencia con el barrio Los Cerezos. Conserva una misma trama urbana, hacemos las visitas con planeación y se deja el levantamiento y perfectamente puede incrementar los pisos, pero es un trabajo mancomunado y justificado, cualquiera de esas proposiciones debe ser justificada técnicamente, pero nosotros brindamos ese apoyo desde la secretaría para justificar esos requerimientos que de pronto tenga la comunidad expresados a través de sus concejales. Respondo entonces la pregunta de por qué unos tienen una altura y otros tienen otra. Sería de pronto arbitrario asignarle a todo el municipio la misma altura, porque no todas las zonas del municipio cuentan con las mismas características, potencialidades, desarrollos para darles a todos la misma altura homogénea. Esto tiene que estar dividido por sectores, dividido por zonas, y asignar a cada zona su altura que sería adecuada con su perfil urbano y con su capacidad de soporte.

Vamos para el índice de ocupación.

El índice de ocupación corresponde al porcentaje de terreno que se puede construir en primera planta. Es decir, lo que llamaríamos la huella de la edificación. Cuando yo tengo un predio, llámese en el suelo de expansión, llámese en el suelo urbano, yo no debo utilizar el 100% del predio. ¿Por qué? Porque yo debo dejar al interior del municipio algunas áreas libres para poder generar espacio o llamémoslo desde el urbanismo esa sensación de amplitud. Porque cuando usted camina por una calle donde usted está colmatado por las edificaciones, usted siente que las edificaciones están encima. Si usted no tiene esos espacios, esos retiros, un ante jardín, usted siente que las edificaciones están encima y no es un modelo de desarrollo idóneo para la calidad de vida de las personas. En esa medida, el índice de ocupación establece qué porcentaje del suelo de un lote, del 100% del lote, cuánto puedo yo construir en primera planta. En general, para todo el casco urbano consolidado, el índice de ocupación es de un 80%. Hay zonas donde tenemos el 60% y en general se mueve en ese rango. Esto se va a concretar en las últimas lo siguiente. Si yo tengo 100 metros y mi índice de ocupación es

del 80%, quiere decir, de esos 100 metros, yo solo puedo construir en primera planta 80 metros. Los otros 20 metros, los debo dejar como áreas libres. ¿Y ahí qué debo hacer? debo hacer un antejardín, debo hacer un patio. Pero la idea es no consumir el 100% del predio. Para no tener una ciudad solo de concreto, sino también tener áreas verdes, áreas libres de las cuales podamos disfrutar y aporten a la calidad de vida del ciudadano.

El índice de ocupación no puede irrespetar las zonas de protección ambiental o las demás determinantes urbanísticas que se establecen en este plan. ¿Qué significa eso? Si yo tengo un índice de ocupación de un 80%, pero tengo un retiro a una quebrada y realmente descontando el retiro solamente puedo utilizar el 50% de mi predio, prima las determinantes ambientales o las determinantes urbanísticas sobre este índice de ocupación. Este índice de ocupación no significa que yo pueda violar o hacer mi construcción en primera planta sobre retiros a fuentes hídricas o sobre una vía proyectada, por ejemplo. Es un criterio, si yo tengo la posibilidad, no tengo otros determinantes, podré llegar hasta el 80%.

El siguiente criterio sería la altura máxima. La altura máxima, entonces viene siendo lo contrario al índice de construcción. Teníamos que el índice de construcción es un factor por el que se multiplica el área bruta del predio, es decir, el área total del predio por ese factor.

La altura es cuántas veces puedo replicar la primera planta. Entonces, estamos viendo en planimetría las alturas para el municipio. Si yo tengo 5 pisos, quiere decir que puede ser primera planta, segunda planta, tercera planta, cuarta planta y quinta planta. Puedo replicar ese número de veces, la planta inicial. Partiendo desde el índice de ocupación, es decir, partiendo desde la huella que voy a dejar en primera planta eso me va a definir en conjunto, todas estas normas que hemos visto me va a definir la volumetría, es decir, qué volumen o qué espacio va a ocupar una edificación al interior del suelo municipal. En general, en el municipio, la mayor parte del casco urbano consolidado estamos manejando alturas de 8 pisos. La mayor parte del municipio tiene un perfil urbano que soporta fácilmente los 8 pisos. Ya de ahí tenemos zonas o pasamos a zonas de 4 pisos, pasamos a zonas de 5 pisos, y tenemos unas de 2 y unas de 3 pisos, atendiendo sus condiciones actuales.

Tenemos el sector Minuto de Dios y al lado tenemos el sector de Mandalay. Vemos una diferencia, la podemos mirar en la aerofotografía incluso, una diferencia en la configuración urbanística de ambos sectores. El minuto de Dios tiene una tendencia de crecimiento que viene siendo más bien informal y que se busca controlar a través de una asignación de alturas de 3 pisos, y se verificó y se correspondió con las preexistencias constructivas que existen. Eso no quiere decir, el minuto de Dios tiene un edificio de 4 pisos, lo puede tener, pero en general el crecimiento constructivo del barrio viene siendo de 3 pisos, Tenemos la mansión con cinco, ese que tenemos de la mansión con 5 corresponde al predio municipal. Entonces, se le dejó una asignación de usos de altura de 5 pisos a fin de propender por un desarrollo del municipio en el tema de vivienda y, pues, alcanzar la altura de los 5 pisos, que es hasta donde la norma no nos exige el tema de ascensor. Barrio Centenario, 5 pisos. De ahí de esas zonas de 3, 4, 5 y 8 pisos, vamos a encontrar unas zonas del municipio que tienen unas limitantes de 20 pisos que en general corresponden a los polígonos que tenemos en renovación urbana, es decir, polígonos que hoy están generando un uso, como vemos ahí se da un uso comercial que está en baja volumetría, no estamos, ahí no tenemos desarrollos en altura, pero al ser una zona tan estratégica del municipio, se pretende que su uso se repotencie y puedan generar edificaciones en altura hasta los 20 pisos. Igualmente, vendría siendo la la siguiente restricción importante, los 20 pisos, es una volumetría ya alta, quiere decir que esas zonas pretende que se desarrollen en bastante volumetría en altura y tenemos las zonas del municipio que están en tratamiento de desarrollo a todas las zonas del municipio que se encuentran en tratamiento de desarrollo, no se les tiene limitante de altura. ¿Qué significa eso? que puede aparecer un edificio de 100 pisos, puede aparecer un edificio de 100 pisos. ¿Por qué? Caldas apunta a dejar de ser un pueblo y apunta a convertirse en una ciudad, en una metrópoli. Con la llegada de las diferentes actividades económicas. No está bien visto en las grandes ciudades del mundo la restricción de alturas. ¿Por qué? Porque imagínese en Nueva York, donde limitamos las alturas a 14 pisos, no existiera ninguno de estos edificios icónicos. Si un edificio tiene la posibilidad de generar estos desarrollos en alturas icónicas o importantes, va a ser posible a través de la norma urbanística, pero no en cualquier parte. ¿En dónde? En los suelos que están destinados para tratamientos de desarrollo. Es decir, los suelos que hoy no tienen al interior del municipio una trama urbana consolidada. Es decir, ellos podrán crecer en altura, pero podrán dejar áreas libres que le sirvan al municipio para crecer en su tema de servicios

públicos, en sus temas de movilidad y la restricción, entonces, de estos de estos predios donde no encontremos limitante de alturas, la restricción será el índice de construcción. No es que puedan hacer una mole de concreto, tampoco es la idea. El índice de construcción va a ser la limitante.

Vemos en la tabla que tenemos en pantalla que el índice de construcción para todos los predios en tratamiento de desarrollo es igual a tres. Esa va a ser la limitante para los predios que no tengan altura. Entonces, ¿cómo se va a ver esto? Voy a proceder a hacer un ejercicio para que miremos cómo se traduciría esto que vemos en norma en un ejercicio práctico de una construcción en el municipio.

Tenemos que el índice de construcción en general para los predios en tratamiento de desarrollo es igual a 3. ¿Ese 3 qué significa? Pongámosle un área, suponiendo que esto es un predio, de 10 hectáreas. ¿Por qué? Porque los predios en tratamiento de desarrollo no son predios pequeños, estamos hablando de predios que superan en promedio las tres, cuatro, cinco hectáreas. Entonces, estamos hablando de zonas que tienen todo su potencial de desarrollo. Nosotros vamos a encontrar aquí dos limitantes, en general, los predios que están en ese tratamiento de desarrollo tienen un índice de construcción de 3 y tienen un índice de ocupación, un índice de ocupación del 60%. Entonces, el índice de ocupación, ¿qué significa? De las 10 hectáreas que tiene mi predio, solo me puedo comer en primera planta el 60%. Quiere decir que el otro 40% lo debo dejar libre. ¿Qué gana con eso el municipio? 4 hectáreas que van a ser áreas libres, que pueden ser áreas verdes, áreas de caminabilidad, etcétera. De entrada, entonces, ya no vamos a tener un lote que se va a colmatar con construcción o con edificación. Pero estas 4 hectáreas que están por fuera de este índice de ocupación siguen siendo privadas. Para ejemplificar lo que estamos viendo ahora con respecto al índice de ocupación, si mi predio lo atraviesa, por ejemplo, una quebrada por acá, y eso me genera un retiro, lo atraviesa otra quebrada por acá, y eso me genera otro retiro, o tengo un nacimiento de agua en este punto, y me genera un retiro de 100 metros, yo solo voy a poder ocupar la zona del predio donde no tengo determinante ambiental, así sea menos del 60%.

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

Entonces el 40% igual le seguiría aplicando, así tuvieras un determinante ambiental que te está afectando el 50, o ya no aplica.

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

Ya ahí no tendríamos un 40% libre, sino que tendríamos libre todo lo que sea de la determinante ambiental. ¿Qué quiero que quede claro? Tengo el retiro a la quebrada y tengo el nacimiento de agua, me queda esta zona libre, el 60% no se aplica sobre esta zona libre, no no se aplica sobre este pedacito, entonces tendría que dejar más, no. El sesenta por ciento se aplica sobre todo el predio, y si mis determinantes no me lo dejan consumir, me consumiré el 30, el 40, el 50. En Caldas tenemos una particularidad, la mayoría, por no decir todos los suelos de expansión, tienen determinantes ambientales que en promedio el municipio solo puede consumir el cuarenta por ciento de sus predios de expansión y predios de desarrollo urbano. ¿Por qué? Así la norma diga 60%, la mayoría de los predios tienen tanta red hídrica que solo pueden consumir 20, 30, 40% del predio en primera planta. Nosotros tenemos esa problemática. Entonces, con base en eso, es que se plantea las alturas indefinidas. ¿Por qué? Porque usted, este pedazo que le queda construible, debe potenciarlo lo más que pueda y usted no lo va a poder potenciar si tiene una limitante de alturas de 10, 12, 14 pisos. Usted debe poder crecer hacia arriba para poder que las determinantes ambientales no hagan inviables el desarrollo en el municipio.

Continuando, tenemos el predio de 10 hectáreas y voy a aplicarle el índice de construcción. El índice de construcción es 3. ¿Qué quiere decir, entonces, el índice de construcción por 3? Voy a multiplicar el área total del predio por mi factor de índice de construcción. Quiere decir, entonces, que este predio de 10 hectáreas puede generar 30 hectáreas que traduciremos en metros cuadrados, quiere decir trescientos mil metros. Una hectárea es igual a diez mil metros, entonces treinta hectáreas son trescientos mil metros cuadrados construibles. Estos trescientos mil metros cuadrados construibles es la máxima volumetría que yo puedo generar en este predio. Entonces, ¿cómo opera eso? Yo puedo tener torres, vamos a poner torres de

tres mil metros cuadrados. Son trescientos mil metros. Si yo tengo una torre de tres mil metros cuadrados y tiro hacia arriba 10 pisos, en una torre consumo treinta mil metros cuadrados. Si yo la subo a los 20 pisos consumo sesenta mil metros cuadrados y si la subo hasta 30 pisos, en una torre voy a consumir noventa mil metros cuadrados.

Yo para consumir esta volumetría tendría que hacer 3 torres de tres mil metros cuadrados y otra torrecita, pues, que es de treinta mil y así operaría este sistema. La limitante viene a ser entonces el índice de construcción que me va a determinar el número de metros cuadrados que puedo hacer en el lote y estos metros cuadrados se traducirán en metros cuadrados construidos, vendibles para las edificaciones y esto es lo que va a terminar cómo va a configurar usted su volumetría. Si usted no quiere hacer 3 torres sino que quiere hacer 6, pues ya no las va a poder tirar de 30 pisos, sino que va a poder hacer 6, de 15 pisos y así se va jugando con la volumetría con esta norma. ¿Cuál es la idea de esto? Que usted ocupe el menor espacio posible en primera planta, crezca hacia arriba y habilite todo el restante de las zonas para caminabilidad, para espacios verdes, y crecer en altura. ¿Por qué? Porque el municipio lo vimos desde las determinantes ambientales, no tiene mucha opción a dónde seguir creciendo a futuro. Entonces, el suelo que hoy podemos desarrollar, debemos desarrollarlo de la mejor manera posible para que la ciudad no tenga que entrar a reciclarse o a llegar y demoler lo que hoy está para poder generar nuevos desarrollos en el centro de la ciudad. Si no estas son las que son de expansión, utilizarlas de una vez, cómo se deberían utilizar o como se debería potencializar su utilización.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL CONCEJAL JHON JAIRO VELASQUEZ ORTIZ.**

En el área urbana, un lote de veinticinco mil metros cuadrados, en el área urbana, ¿cuántas torres podría dar?

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

Es muy variable, depende qué afectaciones ambientales tiene el predio, porque hay predios que no tienen un metro cuadrado construible, porque no tienen, las afectaciones se lo comen

completo. Entonces es muy volátil, suponiendo que tengamos un índice de ocupación de un 60%, y suponiendo que tengamos un índice de construcción de 3, que es la generalidad de de los predios grandes en el municipio que están para desarrollo, yo aquí podría hacer lo siguiente. Veinticinco mil metros cuadrados. Es decir, yo tengo dos hectáreas y media en este predio. Por el índice de construcción de tres, yo podría hacer setenta y cinco mil metros cuadrados construibles. Esos setenta y cinco mil ya viene a repartirse en torres dependiendo Eso tiene un sinfín de criterio. No, yo no le puedo decir si son 10 torres o 1 torre, porque eso dependerá del constructor. ¿Qué es más barato para un constructor? Menos torres. Mientras menos torres haga, es más económico porque cuando usted hace la cimentación, el resto es replicar las plantas. Entonces, usted no es lo mismo tener que hacer 6 torres, 6 replicar plantas hacia arriba, replicar plantas es más económico, más eficiente y más rápido. Entonces, estos setenta y cinco mil, en promedio, ¿cómo los podríamos estar atendiendo? Suponiendo que tengamos primeros pisos, planta de la torre, de, pongámosle, de cinco mil metros cuadrados. Tenemos veinticinco mil, voy a utilizar cinco mil en primera planta, es decir, no voy a utilizar sino el casi que el 20% del área total del predio y esos cinco mil, si los tiro a diez pisos, me va a hacer cincuenta mil metros cuadrados. Si hago plantas de dos mil quinientos metros en primera planta, suponiendo que aquí tenemos, voy a hacer dos torres. Dos mil quinientos hacia arriba, 10 pisos son veinticinco mil, 20 pisos son cincuenta mil. Podría tener una torre de 20 pisos y una torre de 10 pisos y ahí me consumiría los setenta y cinco mil que tengo disponible. Ya todo depende de usted cómo quiera configurar su proyecto arquitectónico con base en el estudio de costos, con base en todo pues ya lo de la actividad constructiva. Pero le da esa maniobrabilidad al constructor de venga yo me adecuo al proyecto que quiera desarrollar. Si quiero hacer más bajitos, lo hago más bajitos, lo puedo ensanchar, lo puedo ampliar hacia arriba. Me da esa libertad la norma para potenciar el desarrollo de los predios.

Eso tiene otros bemoles o unas normas pequeñas que podemos entrar a utilizar. Por ejemplo, para los polígonos de consolidación nivel uno, dos y tres, vimos ahora cuáles eran los polígonos que estaban en consolidación. Estos polígonos tienen una norma que nos dice, o se plantea una norma que nos dice, que si al interior de ese polígono yo tengo un predio de cinco mil metros cuadrados o más, yo puedo subir a los 20 pisos. ¿Qué significa eso? Si usted tiene un área de terreno suficientemente grande para que usted adecúe vías, para que usted adecúe

espacio público, crezca 20 pisos, no hay problema. Usted le va a aportar al sector en cuanto a sus obligaciones urbanísticas que usted va a dejar en suelo. Va a poder crecer a los 20 pisos en estos polígonos de consolidación. ¿Cuál es el requisito? Que usted tendeemos una norma de los polígonos en tratamiento API que como lo recuerdan son las áreas de preservación de la infraestructura y los polígonos que están en esta categoría tienen todos una restricción de 5 pisos pero tienen la posibilidad de incrementar sus alturas presentando unos estudios porque acá el uso no va ser ni de vivienda, ni de comercio, ni industrial acá el uso será de equipamiento, es decir, que van hacer una clínica, un hospital, un colegio y si quieren crecer en alturas pues la idea es que tengan la libertad y la posibilidad de poder hacerlo y en plano estamos viendo los que serían los polígonos API que cuentan con esta posibilidad.

Hay un tema dentro de este capítulo y son las alturas por nivel de piso, en estos días me hicieron una pregunta de porque decía que la secretaría de planeación podrá revisar el tema de las alturas, esas alturas que puede revisar la administración son las alturas por nivel de piso, es decir, la altura del piso al techo; nosotros vemos que en general los desarrollos de vivienda tendrán unas alturas de 2,50 m, de 3 m de piso a techo esta propuesta se da para los usos comerciales ¿quién sabe cuánto tenemos de altura acá en el concejo de piso a techo? acá con seguridad tenemos unos 4 o 5 metros de piso a techo, la norma en principio nos restringe la altura a 4 metros pero si yo tengo un modelo de desarrollo de mi negocio por ejemplo un Dollar City que el modelo de su local es de 6 pisos entonces que se pueda tener esa movilidad para que puedan implantarse en el municipio negocios que generen esa sensación de amplitud ¿cómo nos sentiríamos acá si el techo viniera bajito? entonces para los usos comerciales se incentiva eso para que se hagan espacios amplios y agradables porque ante nuestro déficit de espacio público y también en el Área Metropolitana la gente va a esparcirse en los centros comerciales, en los pasajes comerciales y chévere tener desarrollos con sensación de amplitud.

Estos aprovechamientos además de las determinantes ambientales tienen también la gestión del riesgo para poder implantar estos aprovechamientos en el territorio, en zonas que tengan áreas con condición de amenaza o con condición de riesgo se deberán realizar los estudios de detalle y de riesgo para poder ejercer el licenciamiento.

Vamos a pasar entonces a un tema que yo quisiera que el concejo revisará detenidamente y quisiera que de pronto pudieran conversar con la comunidad, con las personas que es el de las obligaciones urbanísticas que es lo que se debe pagar el ciudadano por el aprovechamiento que le está dando el municipio, en función a que si su proyecto de vivienda es exitoso y que si puede hacer una torre de 20 o 30 pisos con 300 apartamentos pero que además se puede vender es porque el municipio le está prestando a usted toda una infraestructura ya instalada en vías para que las personas puedan llegar hasta su proyecto, en servicios públicos para que usted pueda conectarse a ellos y en general el municipio le presta todos los servicios.

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

Una pregunta antes de pasar al tema de compensaciones; cuando hablamos del tema de alturas tenemos unas regulaciones para poder dar esos licenciamientos a los edificios ¿cierto? hoy Caldas está padeciendo una situación que hasta el momento no ha pasado nada grave y esperemos que no sea así pero hoy hay más de 60 edificios en el municipio que no cuentan con certificación de redes contra incendios y son edificios que no superan los 10 pisos, nosotros estamos que en el PBOT se está dando la posibilidad de incrementar esos pisos a 20 pero ¿cómo desde el PBOT podemos regular que para dar esos licenciamientos los edificios si tengan estas certificaciones de redes contra incendios? pensando en evitar que ocurra una catástrofe y también lo digo porque hoy el cuerpo de bomberos del municipio no tiene la capacidad para atender edificios, un incendio en un piso 8 o 10 nos toca esperar que llueva ¿cómo podemos hacer para que quede dentro del PBOT que se obligatorio o que los edificios tengan esa certificación o que desde el mismo PBOT se pueda regular un fortalecimiento de los bomberos? creo que esto es uno de los temas de los que hablaba el día del cabildo, estamos planeando que el municipio crezca en la habitabilidad y duplique sus habitantes pero en muchos otros factores no lo estamos pensando porque si queremos pasar de pueblo a metrópolis no podemos seguir con los mismos bomberos de pueblos que hoy los tenemos así y no se han fortalecido pero tampoco tenemos unos oficiales cómo hacer desde el PBOT para que si fortalezcamos el cuerpo de bomberos del municipio de Caldas?.

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

Esta es la herramienta para establecer el tema de redes contra incendios y eso lo veremos en otro capítulo que se llama norma específica donde se abordan todos estos temas de detalle de las edificaciones que no es como se va constituir de volumetría sino que especificaciones técnicas debe tener una construcción en el municipio; en normas de detalle tenemos una regulación específica de redes contra incendios y que es obligatoria que quiere decir que si yo llego a presentar un proyecto de licenciamiento en mi planimetría yo voy a portar al proyecto licenciamiento urbanístico debo especificar la red contra incendios y eso está en el proyecto además este es el instrumento para eso para ponerle todas esas reglas a las edificaciones; en cuanto al fortalecimiento al cuerpo de bomberos ya si no le compete a este instrumento y ya será a través de otros planes, programas y proyectos aunque podría establecerse en el programa de ejecución un plan o proyecto que sea encaminado a fortalecer el cuerpo de bomberos entonces esa sería la herramienta por el cual el PBOT podría aportar porque no es tema simplemente económico y social municipio sino que hace parte de concretar una serie de elementos de seguridad para lo físico espacial que son las construcciones, tendría que revisar si en el programa de ejecución esta porque ahí hay 200 o 300 proyectos si de pronto hay alguno de bomberos pero si no está la idea sería incluirlo dentro de las enmiendas que se propongan para un programa de fortalecimiento del cuerpo de bomberos del municipio.

Entonces retomando con el tema de las obligaciones urbanísticas, ya vimos por qué el municipio debe cobrar estas obligaciones porque no es ideal que el particular genere sus proyectos de su actividad y que el municipio o la comunidad no recibiera una contraprestación cuando se le van a poner esas cargas de más llegadas de personas con viviendas nuevas; las obligaciones urbanísticas son un tema demasiado delicado y donde se debe hilar delgado porque nosotros por medio de este instrumento estamos regulando una actividad económica, así no sea el objetivo principal pero como un efecto secundario o daño colateral nosotros estamos regulando una actividad económica al interior del municipio la cual es la actividad constructiva que es demasiado importante tanto para la municipalidad como para la región y para el país porque si vemos el PIB aporta más de 20 puntos conceptuales cada año. Entonces las obligaciones urbanísticas nos están regulando toda la eficiencia económica o que los

proyectos sean factibles económicamente dentro del municipio porque cada persona que llegue a generar un proyecto llámese vivienda, comercio o industria va tener que pagar estas obligaciones y si son demasiadas altas pues el proyecto es inviable financieramente, si steam desfasadas con el comercio de las edificaciones al valor comercial de las edificaciones entonces el municipio va tener un daño en esa actividad económica pero al contrario si las obligaciones urbanísticas son demasiado bajas el municipio va tener un boom en sus desarrollos un crecimiento exponencial en sus áreas construidas pero no va tener una contraprestación que le aporte a la calidad de vida de los ciudadanos, entonces por eso es que se deben tratar con demasiado cuidado ni muy altas ni muy bajas y se debe hallar ese justo medio en conversación mancomunada que debe tener el sector político, el sector técnico y el sector económico que se dediquen a la actividad constructiva; cuando nosotros revisamos el tema de obligaciones urbanísticas debemos conversar con los constructores para poder establecer un régimen que sea adecuado y porque como les digo vamos a reglamentar su actividad económica, no podemos desfasarnos en este punto y aquí es donde yo quisiera que desde el concejo se dieran los espacios para que se hable con el gremio constructor para escuchar cuál es su sentir frente al tema de las obligaciones urbanísticas.

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

Tengo una pequeña duda de las obligaciones urbanísticas ¿cuál es la diferencia con compensaciones? me la responda y ya enseguida le hago la otra.

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

Las obligaciones urbanísticas son las mismas compensaciones, solo que tienen varios nombres como áreas de cesión obligatorias, obligaciones urbanísticas, compensación de las obligaciones urbanísticas pero todo se refiere a lo mismo solo que en diferente manera; la obligación urbanística son áreas de cesión obligatorio es decir que usted tiene un predio que va desarrollar entonces usted tiene que dejar una porción de ese predio para que el municipio haga vías, espacio público y equipamiento pero no solo dejar la porción del predio sino hacer la vía, hacer el espacio público y construir el equipamiento esa es la obligación urbanística; la compensación es cuando yo no lo puedo hacer en el terreno porque no me da el terreno es

muy pequeño entonces lo pago en dinero, lo pagó con otro lote y eso se llama compensar mi obligación principal.

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

Entonces la otra pregunta, en un sitio suburbano hacen casas campestres alrededor de la comunidad ¿qué beneficios pueden tener? porque ellos hacen un proyecto pero con la comunidad que está alrededor no pasa nada y simplemente ven pasar las volquetas llenas de tierra lo malo pero lo último que es el beneficio no lo ven.

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

Estas obligaciones urbanísticas están establecidas de manera general y hoy las tenemos establecidas de manera general, esto significa que están establecidas por unidad de vivienda y si es otro uso en metros cuadrados construidos de otro uso ¿cómo opera? hoy en el municipio en promedio una vivienda está pagando 17 metros cuadrados de obligación urbanística esto es de manera general que pueden establecer en terreno o pueden pagarse al municipio ¿qué sería lo ideal? si la parcelación está contigua a una vía municipal pues su obligación urbanística en vías la idea es que la pague en esa vía que alimenta esa parcelación y ese sector, se puede establecer con el municipio una forma que si la vía necesita pavimentar que se le puede generar en ese sector y ese sería el pago de sus obligaciones urbanísticas en vías, no es el pago pero es una forma de compensar y digamos que todo está bien, 40 unidades de vivienda no generaría un espacio público significativo para el sector entonces para qué recibir un lote entonces compensarlas y pague en dinero y eso va ir a las arcas del municipio para que tome las determinaciones de a donde llevar el espacio público, el proyecto de vías y el equipamiento.

Debemos hablar con el gremio constructor para mirar si sí soporta esa carga o la debemos bajar, lo debemos hacer en estas sesiones y por eso los convoco a esto. Las obligaciones urbanísticas las tenemos divididas en varias categorías e impactan 3 subsistemas del municipio como lo son el espacio público, los equipamientos y las vías del territorio para impactar el sistema de movilidad. Las obligaciones en espacio público que están en tabla que vemos en pantalla y están definidas para todo el municipio en el Art. 222 en 4 metros por

habitante y esto significa que cada habitante que va llegar a una vivienda el constructor debe pagar 4 metros de espacio público por habitante que van a llegar a esa vivienda y ¿cuántas personas van a llegar a una vivienda? más abajo en ese mismo artículo dice que se consideran 4 habitantes por unidad de vivienda, entonces si a una vivienda llegan 4 habitantes y yo debo pagar 4 metros por habitante eso va a traducir que una vivienda debe pagar 16 metros cuadrados de espacio público; entonces un constructor que va generar 300 viviendas debe pagar 16 metros cuadrados por cada una de ellas al municipio que se los va pagar el mismo suelo del proyecto o en dinero o va a entregar al municipio otro suelo para aportar eso, hoy se está pagando por espacio público 4 maestros por habitantes pero se considera que cada proyecto trae 3,8 habitantes.

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

Felipe, ¿hay forma de mirar en cuadro en el PBOT actual con este tema de compensaciones? para poder mirar la diferencia y poder hablar con los con los constructores porque por ejemplo yo no lo tengo y me gustaría tenerlo y que aquí todos los compañeros concejal también lo puedan tener. así sea luego pero para que no lo dejemos pasar porque sí me parece importante tenerlo. Sería bueno que quienes nos están siguiendo, hay muchos constructores que con seguridad pueden que estén conectados entonces que ellos también lo puedan conocer.

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

Yo quisiera entonces de pronto en el tablero para que lo miremos con un ejercicio.

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

Es lo que dice Ángela, sería bueno que hiciéramos una sesión donde asistan los constructores e invitarlos acá al recinto.

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

De acuerdo al concejal Fabio, vamos hacer esa convocatoria y para responder al concejal James vamos a invitar también en concordancia con el equipo técnico que día vamos a invitar a Corantioquia y al Área Metropolitana.

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

Yo creo que con este tema de las obligaciones hagamos un ejercicio para que lo entendamos fácil y lo comparamos con el PBOT anterior y que trae la propuesta, en qué puntos subieron y eso cómo se va traducir en últimas en el impacto que va tener el gremio constructor en este rubro.

Vamos a hacerlo diferenciado, espacio público con el PBOT vigente y la propuesta: en el PBOT vigente tenemos 4 metros cuadrados por habitante por vivienda y ¿cuántos habitantes tiene una vivienda? me dice el actual PBOT que 3,8, eso me viene dando 4x3,8 que es igual a 15,2 que sería la obligación en espacio público hoy por cada vivienda de desarrollo constructor en el municipio; en la propuesta 4 metros cuadrados por habitante por vivienda y una vivienda se considera que tiene 4 habitantes entonces esto me va a dar 16 mts cuadrados y esa cifra de 4 mts cuadrados por habitante sale de la cifra representativa del municipio; en la vigencia de este plan espera dentro de sus indicadores tener 4 metros de espacio público efectivo por habitante en el municipio, hoy estamos rondando el 1,2 y la idea es llegar a la meta de 4 entonces las obligaciones urbanísticas se tasan en 4 metros cuadrados por habitante por vivienda en función a esa meta que tiene el municipio, todo esto también es facultad del concejo en asocio con la secretaria de planeación fijar esta meta como el número de habitantes que se va presumir que tiene una vivienda, como el número de metros cuadrados por habitante y la idea es que esa cifra converse con la meta de espacio público del municipio porque si llegan a tener 10 mil habitantes nuevos.

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

Felipe le hago una pregunta, yo ya entendí lo de los 16 metros por apartamento pero si eso fuera en plata ¿quién decide cuánta plata? porque no todos los lotes ni apartamentos van a tener el mismo costo, me explico, no vale lo mismo un lote en altos de primavera que un predio en la Inmaculada por ejemplo, entonces ¿cómo hace la administración para mirar esos costos? o si ¿hay una tarifa única? o esa tarifa depende de donde esté el lugar.

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

Esto como venimos hablando se calcula en suelo, cuando no se paga en suelo o no se puede pagar en suelo esto es voluntad del constructor y es usted quien lo propone en la misma licencia y en caso de que no sea en suelo debe pasar a compensarse y en la compensaciones se tienen contempladas 3 opciones de compensación que no están reglamentadas en el proyecto sino que son objeto de reglamentación posterior para hacer todos los estudios y análisis que esto implique, hablamos de cómo está hoy en el PBOT vigente de cómo se reglamentó desde el PBOT vigente entonces ¿hoy como aparece esto? esos 15,2 metros los multiplicamos por valor de avalúo que aporta cada constructor según su zona y lo tenemos que hacer así porque la otra forma de realizarlo es que el municipio haga unos estudios de valoración económica por zonas del municipio o por polígonos y determina el mismo municipio cuánto vale el metro cuadrado en cada zona del municipio por ejemplo Medellín lo hace de esa manera ya le dice a las personas en cada zona cuanto es valor del metro cuadrado pero Medellín se gasta todos los años un presupuesto importante para poder elaborar esos estudios porque esos estudios de valor económico deben cambiarse cada año y lo que generó el equipo técnico es que lo ideal es que el municipio pueda generar esos estudios pero el municipio de Caldas hoy no cuenta con el presupuesto para decir que se va gastar mil o dos mil millones de pesos en estudios de suelos para cobrar las obligaciones urbanísticas cuando lo que se está recaudando en el municipio por ese concepto es casi ese valor entonces no tendría lógica que el municipio haga esa inversión, entonces se propone que el particular aporte su avaluó y con ese valor se le va dar el valor de compensación de esos metros de suelo que presumimos de la buena fe que si nos traen un avaluó firmado por un evaluador que no cualquiera lo puede hacer con su matrícula profesional y no creemos que vaya a venir sobre el valor o sobre su

trabajo realizado porque pone en riesgo su tarjeta y todo lo demás, entonces vemos idóneo este cálculo para determinar el valor de la compensación y con esto viene otro tema que nosotros solo con el suelo no generamos espacio público, para eso se necesita doptar ese suelo que el mobiliario, iluminación y accesibilidad entonces la idea es que quien pague las obligaciones urbanísticas tenga el úselo y pueda dotar el suelo con los elementos antes mencionados; hoy en el municipio estamos manejando el valor del suelo en metros cuadrados en más o menos 200 o 300 mil pesos. El otro componente sería equipamiento que es una construcción que sirve para un servicio a la comunidad como lo puede ser un colegio, un CAI, una junta de acción comunal y en el PBOT vigente son 1 metro cuadrado por vivienda, es decir, que cada vivienda que yo haga debe pagar 1 metro cuadrado y en la propuesta sube a 2 metros cuadrados por vivienda, corresponde entonces a dejar ese metro cuadrado por cada vivienda que yo haga y no solo dejarlo en suelo sino construir efectivamente el equipamiento por eso esta obligación es más baja que la de espacio público, acá se debe construir efectivamente el equipamiento por eso vemos que el anterior era de más de 15 metros y este solo de 1.

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

Consultar de ¿qué depende que el constructor pague con equipamiento o dinero? ¿quién o como se determina eso?

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

Eso depende primero del lote, segundo del tratamiento del lote porque ejemplo si es suelo de expansión que son los suelos hacia dónde va crecer el municipio pues la idea es que lo deje de una vez ahí si tiene el terreno para dejarlo ahí, entonces eso se habla en el plan parcial con la secretaria de planeación que debe concertar con los desarrolladores si lo panga en terreno que propone el desarrollador. Entonces en la propuesta tenemos 1 metros cuadrados por vivienda, mantenemos el actual y lo que cambia es el 2% para otros usos que hoy está en 1% entonces ese 2% viene a ser equivalente al área construida.

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

Yo le hago una pregunta a modo de propuesta que las compensaciones no deben ser en el mismo sitio donde se construya y lo digo porque por ejemplo en La Tolva, La Quiebra, Salinas hay un cantidad de empresas enormes pero no habido ninguna compensación para la comunidad entonces uno se cuestiona si realmente las pagaron o no, o si las pagaron se las llevaron para otro lado porque la comunidad también le preguntan a uno y dicen bueno que están haciendo este supermercado, esta empresa o esta obra pero no se ha visto nada para la comunidad entonces uno dice ¿dónde está la plata de las compensaciones? o ¿cómo fueron pagadas? Me parece muy importante que sea en sector porque es a la comunidad a quien se afecta o se le ayuda.

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

Claro, es lo ideal que quien vaya a pagar sus obligaciones urbanísticas las pague en el mismo sector que va a impactar, ese es el escenario ideal desde el ordenamiento ¿por qué no está propuesto así? porque el municipio tiene un bajo recaudo de obligación urbanísticas que se hace imposible generar los proyecto con el recaudo que tiene el municipio para impactar esa zona, entonces se propone que vaya todo a la misma caja y de ahí se defina qué proyecto hacer así esté por fuera de la zona que genera la obligación y el municipio puede juntar el recaudo de otras obligaciones para realizar un proyecto prioritario para el municipio que esté dentro del banco de proyectos, entonces si no dejamos esa libertad nos vamos a ver atados para poder concretar efectivamente las zonas y los proyectos. Igualmente la idea sería que las obligaciones de equipamiento se gasten en equipamiento, las de espacio público se gasten en espacio público pero acá tampoco aplica porque si en equipamiento recogemos mil y en espacio público recogemos dos mil pues no vamos a tener ni para hacer el equipamiento ni el espacio público, entonces más bien juntamos todo en la misma bolsa y lo priorizamos en proyectos en cualquiera de esos componentes; usted pagará porque su vivienda vale más según su sector.

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

Yo insisto en el tema de la compensaciones y lo hago a modo de las comunidades con las que uno habla, es que un promedio de 30 empresas y no tener una placa deportiva y tampoco iluminación ni agua, lo que usted dice si eso viene a una caja pero también es responsabilidad y voluntad política que el 60% de los recursos de las compensaciones urbanísticas vengan acá y no se le devuelva nada a la comunidad o se lleve para otra parte, ahí sí tenemos que ponernos las pilas.

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

Con respecto a ese tema igualmente el concejo tiene la posibilidad de generar la determinación de cómo se distribuyen las obligaciones urbanísticas en el municipio, si las urbanizaciones urbanísticas deben si o si aplicarse en el sector porque esto lo tratamos por sectores del municipio por polígonos puede ser también.

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

En relación a lo que usted manifestaba del metro cuadrado y el valor quisiera yo formularle un cuestionamiento, usted dice que una persona que quiere construir una vivienda de 60 metros cuadrados estaría pagando aproximadamente 10 millones de pesos entonces teniendo en cuenta las compensaciones y los derechos de construcción es como usted no explique que esto es fuera del costo que tiene realizar esa persona por la documentación ¿es así?.

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

Esto es a parte del impuesto de delineación urbana que es el que se cobra por otorgar la licencia urbanística entonces adicional a la obligación debe pagar el impuesto.

Para terminar de responder al concejal James, el equipo técnico propone que todo se vaya para la caja y a medida que vaya llegando se vaya mirando qué proyectos se pueden ir priorizando y que estén dentro del banco de proyectos.

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

Ahí es donde también se debe tener mucho cuidado con los cobros de compensaciones, que espacio público, que la licencia de construcción que todo esto que estamos llevando en compensaciones porque terminamos siendo muy caros y ahí deja de ser atractivo el municipio para que otros grandes constructores vengan al municipio por ejemplo yo le acabo de proponer al presidente qué bueno sería que el día que tengamos la sesión con los constructores también podamos invitar a CAMACOL porque muchos de esos constructores que los agremian con CAMACOL están queriendo venir a invertir al municipio y muy bueno que ellos también sepan cómo está el tema con el PBOT y lo que se quiere en Caldas y por eso debemos ser muy cuidadoso como tú mismo lo decías al inicio.

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

Muy importante eso porque como les decía nosotros hemos venido trayendo un diagnóstico, una formulación, una concertación y en cada una de las etapas la Ley nos obliga a generar espacios de participación ciudadana y especialmente de participación con los gremios y nosotros nos hemos reunido con el gremio constructor en varias oportunidades pero nunca nos han hecho observaciones frente al régimen de obligaciones urbanísticas planteado y no se si no lo han mirado o no sé porque si yo fuera constructor sería lo primero que yo entraría a mirar y hacer observaciones, además nosotros necesitamos esa visión del otro lado de cómo estas obligaciones pueden llevar afectar la actividad constructiva.

La última de las obligaciones urbanísticas es tema de las vías y es aquí donde podemos llegar a encontrar el mayor inconveniente en estos momentos, el municipio se raja en el tema de movilidad y cuando hicimos el diagnóstico el municipio en más del 60 % de sus vías están siendo ocupadas para parqueaderos y no cuentan con la sesión vial indicada o técnicamente adecuadas y la generación de nuevas vías depende del apalancamiento del recurso que tenga el mismo municipio, del Área Metropolitana y principalmente del apalancamiento del gremio constructor en el desarrollo de proyectos que generen nuevas vías para el municipio o que

adecuen las ya existentes; nosotros necesitamos urgente recursos para vías porque si no el municipio va colapsar con la llegada de nuevos proyecto de viviendas, entonces que pasa, hoy el actual PBOT no plantea obligaciones urbanísticas en vías salvo que el constructor tenga proyectada una vía que le pase por su predio y ahí si la va tener que desarrollar pero el resto de personas que soliciten licencias urbanísticas no paga un peso para el sistema de movilidad, en la propuesta que traemos si planteamos en el mismo sentido que hemos venido tratando las demás obligaciones urbanísticas pero esta van a ser determinadas por el área del predio es decir un 5% del área del predio sería la obligación en vías y este es el punto que necesito que revisemos con el gremio constructor para mirar si soportan esta propuesta o llegar a una juntos.

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

Ahí es el punto donde debemos cuidar y analizar muy bien porque se nos van los constructores, incluso la misma gente de Caldas se nos va porque estamos aumentando cada vez más y adicional le vamos agregar vías que no hoy no se está cobrando.

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

En predios grandes digamos que no teníamos mayor problema porque ese 5% del lote en vías la mayoría que supere 1 hectárea no es mayor cosa.

PUNTO SEXTO. Comunicaciones.

- Tenemos una comunicación:
  Invitación para elegir el concejal más destacado por su trabajo en la corporación, con las comunidades en la vigencia 2024 para realizar posteriormente un reconocimiento público en el mes de mayo, en la Asamblea Departamental de Antioquia.

PUNTO SÉPTIMO. Proposiciones y asuntos varios.

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 06
DE 12 FEBRERO DE 2025

Ningún concejal interviene.

Siendo las 10:02 pm y agotado el orden del día se da por terminada la sesión.

DANIELA VALENCIA ZAPATA
SECRETARIA GENERAL

JUAN CAMILO BAENA RAMIREZ
PRESIDENTE