



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025

FECHA Y HORA:	Febrero 09	8:30 AM
TEMA PRINCIPAL:	Respuestas Cabildo Abierto PBOT 2025	
SESIÓN ORDINARIA No:	03	
PONENTE:	Equipo Técnico PBOT	
PRÓXIMA SESIÓN:	Febrero 10	

Siendo las 8:45 am 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 Nacional.
4. Himno a Caldas.
5. Inicio al Cabildo Abierto.
6. Intervención de la Administración Municipal para dar respuesta a los planteamientos y solicitudes presentadas, a cargo de los profesionales Yohana Duque Villa y Luis Felipe Herrera Correa y de parte de Corantioquia Mauricio Ruiz.
7. Intervención de los Concejales.
8. Cierre del Cabildo Abierto.

PUNTO PRIMERO. Llamado a lista y verificación del quórum.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 1 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03
DE 09 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	
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 Sr. presidente que tenemos suficiente quórum para deliberar y decidir.

PUNTO SEGUNDO. Aprobación del orden del día.

Le informo señor presidente que el orden del día fue aprobado por 13 concejales de 13 concejales presentes.

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

Nos vamos a desplazar a la Casa Municipal de la Cultura y allá le damos continuidad al orden del día y al final posterior a la intervención de nosotros venimos nuevamente acá y hacemos el cierre de la sesión.

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03
DE 09 FEBRERO DE 2025**



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

Buenos días a todas y todos los presentes. Vamos entonces a darle continuidad al cabildo abierto. Aprovecho y le doy un saludo especial, Mauricio Ruiz Carmona, bienvenido. Secretaria continuamos por favor con el orden del día.

PUNTO TERCERO. Himno a Nacional.

PUNTO CUARTO. Himno a Caldas

PUNTO QUINTO. Inicio al Cabildo Abierto.

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

También antes resaltar la presencia del personero Elías Moya, de los secretarios de despacho, de la rectora de la Sallista, bienvenida, y por supuesto también la representante del área metropolitana. Entonces, vamos a dar inicio, le pido entonces, por favor, al equipo técnico que empecemos a dar respuestas.

PUNTO SEXTO. Intervención de la Administración Municipal para dar respuesta a los planteamientos y solicitudes presentadas, a cargo de los profesionales Yohana Duque Villa y Luis Felipe Herrera Correa y de parte de Corantioquia Mauricio Ruiz.

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

Muy buenos días para todos. Mi nombre es Luis Felipe Herrera, soy abogado encargado del componente jurídico del plan básico de ordenamiento territorial. Vamos a proceder entonces a dar respuesta a las preguntas que se formularon en la sesión anterior del cabildo.

Mi compañera va a exponer las preguntas, un extracto de las preguntas, y yo procederé a darle la respuesta.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 3 de 87

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03
DE 09 FEBRERO DE 2025**



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

Muy buenos días. Vamos a iniciar entonces a dar respuesta a cada una de las preguntas. Como dijo mi compañero, tenemos una síntesis de cada una de ellas, entonces vamos a leer la síntesis de la pregunta como para poner en contexto y ya le damos respuesta.

La primera pregunta del cabildante **Miriam de Jesús Posada** era relacionada con el tema del agua, con un empréstito que se había hecho el municipio, que ya habían concertaciones, acuerdos y que es claro que se ha perdido la merced del agua. Entonces, la idea es avanzar en toda la gestión del acueducto de la vereda El Raizal.

Como respuesta, en lo que tiene que ver con el PBOT, se indica que el acueducto administrado por la Junta de Acción Comunal de El Raizal tiene cobertura en el sector El Canelón de la vereda La Valeria, y de acuerdo con el documento de diagnóstico por medio de resolución del 17 de enero de 2023, se declara terminación anticipada de la concesión de aguas por parte de Corantioquia. Al respecto, en el programa de ejecución del presupuesto, en el PBOT se tiene priorizado el siguiente proyecto.

Diagnóstico, formulación y ejecución por etapas del plan maestro de acueducto y alcantarillado en el municipio de Caldas, con priorización en los centros poblados El Cano, La Rayas, La Valeria, La Salada, parte alta y baja, La Clara, Salinas, Aguacatala y Raizal.

Se hace claridad que lo que tiene que ver con el empréstito no hace parte del alcance del plan básico de ordenamiento territorial, el Concejo le dará traslado a la administración para que responda lo que tiene que ver con este tema. Actividad minera, la cantera, que hay en la vereda La Valeria.

En lo relacionado con la actividad de extracción de material de La Valeria, informamos que la minería hace parte de las determinantes de superior jerarquía, las cuales desde el PBOT no se pueden prohibir. De acuerdo con la información identificada en la etapa de diagnóstico, encontramos que para el sector existen un contrato de concesión y un registro minero de

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03
DE 09 FEBRERO DE 2025**



canteras. Por lo que efectivamente la actividad se puede realizar legalmente y no podríamos prohibir desde el PBOT. Es más, un tema de control.

La tercera pregunta del cabildante tenía que ver con las construcciones que se han hecho por fuera del ordenamiento, que qué se iba a hacer con eso, si se iban a cobrar multas dado que se estaba violando las normas y las disposiciones del plan básico de ordenamiento territorial vigente, el del 2010.

En cuanto a este punto, las actuaciones urbanísticas desarrolladas por fuera de las disposiciones establecidas en el PBOT vigente, que hoy cumplen con condiciones técnicas y ambientales, se proponen que sean incorporadas al ordenamiento mediante procesos de reconocimiento, regularización y legalización urbanística, para lo cual deben dar cumplimiento a las normas establecidas para los procesos de reconocimiento y efectuar el pago de las obligaciones urbanísticas establecidas en la presente propuesta de revisión y ajuste del PBOT por cada tipología de destinación.

La cuarta pregunta del cabildante era con la seguridad de las calles, que hay mucha inseguridad, que en todos los barrios, en los andenes, en el centro, en las veredas, que qué se va a hacer en materia de seguridad.

En principio, el tema de la seguridad no compete al PBOT, pero se dan unos lineamientos para promover la seguridad de los sectores. Dentro de los lineamientos para el manejo, generación e intervención de los espacios públicos se encuentra el componente de la seguridad, detallando disposiciones como la siguiente. En el artículo 89, criterios para la generación de nuevos espacios públicos, se menciona que para garantizar o mejorar las condiciones de seguridad en el espacio público, se optará por la generación de estos con directa relación a la malla vial, composición formal y geométrica definida que permita condiciones de visibilidad adecuadas, evitando barreras físicas y arquitectónicas que impidan el correcto flujo peatonal en el espacio. Deberá contar con iluminación artificial adecuada y suficiente, mobiliario urbano durable y que considere diseño ergonómico, materiales de piso antideslizante durable y de fácil reparación o reemplazo, todo esto siguiendo criterios de accesibilidad universal.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 5 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



Se da respuesta que no hace parte del alcance normativo del plan básico de ordenamiento territorial.

La otra pregunta es nuevamente relacionada con el tema del agua para las zonas de expansión urbanística que se están proponiendo.

Para el desarrollo de los suelos de expansión urbana se debe hacer a través del respectivo plan parcial. El promotor deberá gestionar el certificado de factibilidad de servicios públicos y garantizar la ejecución de las obras necesarias para la eficiente prestación de servicio, en un trabajo mancomunado entre el ente público y los privados. En cuanto a la intervención pública para las infraestructuras de servicios públicos se encuentran proyectadas en el programa de ejecución del presente plan.

La última pregunta del cabildante era que la Vereda El Raizal, en el sector quiebrapatas o Canelón, lo declararon como zona de alto riesgo. ¿Cuáles van a ser las propuestas desde el plan básico en el tema?

El proyecto de revisión y ajuste del plan básico de ordenamiento territorial adopta las disposiciones actuales en esta materia. En ese sentido encontramos la Ley 1523 de 2012, establece que se deben realizar estudios básicos para la revisión de los contenidos de mediano y largo plazo de los planes de ordenamiento territorial o la expedición de nuevos planes, y en su ejecución se deberán realizar los estudios detallados. El municipio de Caldas, en atención a la obligación normativa, realizó los respectivos estudios básicos de amenaza, los cuales fueron objeto de revisión y concertación con las autoridades ambientales por Antioquia y el área metropolitana. Según el Decreto Nacional 1807 de 2014, compilado en el Decreto 1077 de 2015, los estudios básicos, entre otros contenidos, deben delimitar y zonificar las áreas con condición de amenaza y las áreas con condición de riesgo. En ambos casos, para el desarrollo de los predios con esta zonificación se requiere adelantar estudios detallados. Dichos estudios detallados que se realizarán para la ejecución de las actuaciones urbanísticas están orientados a determinar la categorización del riesgo zonificando las zonas de riesgo en alto, medio y bajo,

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 6 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



con la determinación de aquellas zonas de alto riesgo como mitigables y no mitigables. Además de establecer las medidas de mitigación correspondiente. Dado lo anterior, serán los resultados de los estudios detallados los que determinen si el riesgo es mitigable o no. A continuación, se presentan los resultados de las áreas con condición de riesgo y condición de amenaza para los centros poblados Raizal, Quiebrapatas y Canelón. Para el evento de movimiento de masas, estos centros poblados no cuentan con amenazas por inundación ni avenida torrencial. Tenemos, entonces, en pantalla la imagen del resultado de los estudios básicos de amenaza para estos dos sectores. Las zonas que tenemos demarcada en convención con área de condición de amenaza o en área con condición de riesgo, ACA y ACR, son las que serían objeto de estudios de detalle por parte de las personas que quieran ejecutar actuaciones urbanísticas en esto.

La segunda cabildante **Karen Correa** preguntaba sobre la decisión de incluir la antigua vía férrea carrera 54 con 133 sur como vía colectora dentro del plan básico de ordenamiento territorial y ponerlo en contexto con el proyecto de ferrocarriles de Antioquia de ciclo caminabilidad. Si se cuentan con los permisos de Invías para denominar esta vía férrea como vía colectora.

El antiguo corredor férreo cuenta actualmente con la categoría de vía férrea nacional, a pesar de encontrarse inactiva. Por lo tanto, le es aplicable toda la legislación relativa a esta categoría. Igualmente, existe un proyecto por parte de la entidad pública denominada promotora del Ferrocarril de Antioquia sobre utilización de la antigua vía férrea nacional al interior del municipio de Caldas como un corredor de ciclo caminabilidad. Proyecto el cual es acogido por la presente revisión y ajuste del plan básico de ordenamiento territorial. Igualmente, sobre una parte del tramo de la antigua vía férrea nacional, se ubica una vía existente del municipio, que corresponde con la carrera 54, la cual es identificada en el planteamiento vial del actual PBOT acuerdo 014 de 2010 y se mantiene en esa revisión como vía existente en el plan de movilidad, que sirve para base el del inventario de vías generado en el presente proyecto de PBOT. No obstante, tal mención, se aclara que el PBOT describe la infraestructura existente en vías dentro del municipio y plantea la proyección de nuevas vías, más no determina la situación jurídica de las fajas de terreno de las vías existentes. Es importante también aclarar que el

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



Concejo
de Caldas
Antioquia

proyecto de ciclo caminabilidad de la promotora del ferrocarril no es incompatible con algunos tramos de circulación vehicular en su articulación con los municipios.

La tercer cabildante, **Eliana María Bermúdez**, solicita que el predio donde se encuentra la sede social del barrio Centenario sea incluida en la lista de equipamientos básicos comunitarios dentro del proceso de revisión y ajuste del plan básico de ordenamiento territorial.

En respuesta de este requerimiento, la administración municipal en cabeza del alcalde o los concejales podrán presentar enmienda al proyecto de acuerdo, incorporando una vez sea válida técnicamente en el proyecto de acuerdo, en el artículo 108 de equipamientos comunitarios, la sede comunal de la junta de acción comunal del barrio Centenario.

El cuarto cabildante, **Mario de Jesús Guzmán Montoya**, detalla que la vereda La Clara fue declarada como una zona de alto riesgo no mitigable, que ahí hay muchas viviendas que requieren de proyectos de mejoramiento de vivienda y que no se han presentado eventos en la zona. Entonces, pregunta, ¿cuál es la decisión del proyecto de revisión y ajuste de plan básico de ordenamiento territorial.

Para esta zona sucede lo mismo que con la zona anterior que miramos, el proyecto adopta las disposiciones nacionales y realiza el estudio básico de amenaza, la zonificación que resulta de ese estudio básico de amenaza fue concertada con las autoridades ambientales. Por lo tanto, las zonas que aparecen demarcadas, como en zonas ACR o ACA deberán realizarse los estudios de detalle para poder ejecutar actuaciones urbanísticas. Presentamos la imagen de las zonas que tienen ACA y ACR por cada uno de los riesgos en avenida torrencial, inundación y movimiento de masas.

La única vía de acceso que tenemos tiene una problemática con unos puentes que han cumplido más de 72 años y vienen deteriorándose, que si hay alguna propuesta en el plan básico para mejorar el acceso a la vereda.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 8 de 87



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025

La administración municipal, atendiendo el requerimiento en cabeza del alcalde o los concejales, podrán presentar enmienda al proyecto de acuerdo, incorporando en el anexo uno, programa de ejecución del PBOT, el siguiente proyecto para el corto plazo. Se diría mantenimiento al puente en la vía de acceso a la Vereda La Clara.

El quinto cabildante, **Darío Echeverri Calle**, establece que la Vereda Salinas estaba definido como un centro poblado en la certificación del DANE, y que ahora en el proyecto de revisión y ajuste desaparece inexplicablemente el centro poblado.

De acuerdo con las disposiciones del plan básico de ordenamiento territorial vigente, acuerdo 014 de 2010, en su artículo 107, donde nos habla del suelo de desarrollo restringido y su delimitación, se listan los centros poblados vigentes, los cuales tenemos en la siguiente tabla. La Valeria, La Chuscala, La Quiebra, La Salada, La Corralita, La Clara, La Miel, El Cano, La Raya, La Aguacatala. Estos son los centros poblados que hoy tiene vigente el municipio. Dentro de la Vereda Salinas no encontramos zonas dentro de la categoría de centro poblado en el actual PBOT. Igualmente, la propuesta no se propone incorporar al interior de la Vereda Salinas ninguna zona como centro poblado, toda vez que no se reúnen los criterios normativos exigidos para tal efecto. En cuanto a la determinación contemplada por el DANE, valga decir que dicha entidad no tiene ningún tipo de competencia en materia urbanística, por lo que no puede efectuar dicha declaratoria y en todo caso, la mención por esta entidad de la categoría de centro poblado tiene únicamente efectos estadísticos. Por lo anterior, nos permitimos aclarar que el presente proyecto de revisión y ajuste no excluye zonas de la vereda Salinas de la categoría de centro poblado.

Igualmente, este, el cabildante Darío dice que en su vereda hay zonas definidas como suelos de protección, y que en estos sectores se requieren 38 hectáreas para la construcción de una vivienda.

En efecto, las densidades para el suelo rural se encuentran establecidas por la resolución 9328 de 2007 de Corantioquia. Encontrándose para los suelos de protección en el municipio de Caldas una densidad de una vivienda cada 38 hectáreas, esto atendiendo a la vocación de

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 9 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



protección, cabe mencionar que dicha densidad no es la establecida para toda la Vereda, sino para los suelos que estén bajo categoría de protección, y que la determinación de dichas densidades y de los suelos de protección no es de competencia municipal, sino que es impuesta por las autoridades ambientales.

Somos vecinos de la troncal del café, o sea, la vereda La Salina, y en este sector, en otras épocas, fue corredor vial suburbano hasta 2010, desde la escuela hasta la quebrada del Cardal. Pregunto, ¿por qué se excluyeron hoy y por qué no se tuvo en cuenta en la nueva formulación del plan básico de ordenamiento territorial este corredor vial?

Sobre el polígono corredor vial al suroeste se informa que su delimitación no fue modificada en el actual proceso de revisión y ajuste del Plan Básico Ordenamiento Territorial, como se detalla en la siguiente imagen. Ese es el actual, la actual delimitación del corredor vial suburbano hacia Amaga y esa es la de la propuesta que hoy se está estudiando, no tiene ninguna modificación. No obstante, cabe mencionar que la presente propuesta de revisión se propuso la extensión del corredor vial suburbano vía Amagá. Sin embargo, no fue posible su concertación en atención a que hoy aplica la determinante de los suelos de protección por hacer parte del área de recarga de acuífero indirecta de importancia alta, definida en el plan de manejo del acuífero. Presentamos la imagen del plan de manejo del acuífero, la zona que presenta afectación ambiental por parte de las autoridades ambientales y que impiden la ampliación de este corredor vial suburbano.

El sexto cabildante, **Jorge Luis Herrera**, presentó una solicitud y es el incremento de alturas máximas para un polígono en específico. Se evidencia que entre los PBOT de 2010 y el documento que es hoy se revisa, no hay ningún cambio en el barrio Olaya Herrera, que continúa en la misma densidad que trae el PBOT vigente, el mismo índice de ocupación, de construcción y una altura máxima de 8 pisos, y que en el polígono del frente sobre la variante la miel hay una altura hasta de 20 pisos. Entonces, solicita que se ajuste o se pueda ampliar la altura en el barrio Olaya Herrera.

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



Se aclara al cabildante que el municipio está dividido en polígonos de tratamiento. Los tratamientos urbanísticos permiten clasificar áreas del territorio que presentan características homogéneas entre sí, para las cuales se determinan los lineamientos que orientan el futuro desarrollo del territorio, de forma tal que se logre la concreción del modelo de ocupación propuesto. Dichos tratamientos urbanísticos buscan mitigar las problemáticas derivadas del proceso de densificación en zonas de vulnerabilidad alta, que permitan la generación de equipamientos y espacios públicos efectivos. El mejoramiento del sistema de movilidad y, en general, el mejoramiento de las condiciones físico-espaciales del territorio. Los polígonos de tratamiento de consolidación urbana nivel uno, que es donde se encuentra en el barrio de la pregunta, son sectores del suelo urbano que presentan una morfología predial, ocupación y densificación acorde con el modelo de ocupación definido en el plan y con dotación de espacio público, equipamiento e infraestructura vial y de servicios pública adecuada. La mayoría de los sectores a los cuales se les asigna este nivel de tratamiento tienen la posibilidad de Re densificar. Su objetivo principal es cualificar, mantener y ordenar el desarrollo urbanístico. Es por tanto que desde la propuesta urbana para el polígono en mención se busca mantener las condiciones de desarrollo y perfiles urbanos actuales, ya que se consideran idóneos para el modelo de ocupación. Un aumento en las normas volumétricas, esto sería la altura, podría afectar las condiciones urbanas del polígono, así como desmejorar la capacidad de soporte y las condiciones de vida de la población al interior del mismo. En lo relacionado con los polígonos sobre la variante, los cuales corresponden a zonas con tratamiento de desarrollo y renovación urbana, los cuales corresponden a áreas urbanizadas sin urbanizar del suelo urbano. Corresponden a zonas con potencial de transformación o en conflicto funcional. Dado lo anterior, en estas áreas se busca aprovechar su localización estratégica y sus condiciones de infraestructura de servicios públicos y de movilidad para promover el aprovechamiento intensivo del suelo, la racional densificación y la mezcla de usos junto con la descongestión del tráfico vial.

La cabildante siete, **Silvia Irene Herrera**. Voy a hablar de un centro poblado. El centro poblado tiene el concepto del DANE, que estaba definido como centro poblado rural. Ella hace alusión al concepto que da el DANE de centro poblado, que es una concentración de mínimo 20 viviendas contiguas. Aquí en Caldas tenemos los centros poblados de La Raya, El Cano, La

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03
DE 09 FEBRERO DE 2025**



Aguacatala, La Miel, La Corral, La Clara, La Salada parte baja, tenemos el Chuscal, la Valeria. El vecino me mostró, y el DANE decía que también Santa Cruz aparece la quiebra y Salinas, pero hoy con la revisión del PBOT se sacan de la categoría de centros poblados.

Para esa pregunta, la respuesta es idéntica a la a la respuesta que se dio anteriormente. La Vereda Salinas no cuenta hoy con categoría de centro poblado. No se propone la generación de un centro poblado en dicha vereda y la contemplación del DANE dentro de sus encuestas como centro poblado es para fines estadísticos y no genera los efectos urbanísticos que se dan dentro de un plan básico de ordenamiento territorial. Por lo tanto, hoy ese sector no es un centro poblado y no se propone que sea declarado como tal.

El cabildante ocho, **Juan Eduardo Botero**, pregunta por qué los predios con matrículas del número de las matrículas que habían sido propuestos como corredores viales suburbanos fueron eliminados de la propuesta.

Esta es idéntica a la respuesta a la que se dio anteriormente. Tenemos que fueron propuestos para el proceso de concertación, la ampliación de este corredor, pero dentro del proceso de concertación no fue posible dado que aplica la determinante ambiental del plan de manejo de acuíferos, la cual impide la extensión del corredor vial hacia la zona que describe el cabildante.

La segunda pregunta, el este cabildante tuvo una segunda intervención y él pregunta por las densidades en los suelos de protección de la Vereda Salinas, que establece que es una vivienda cada 38 hectáreas.

En efecto, las densidades para el suelo rural se encuentran, como ya se mencionó, establecidas en la resolución 9328 de 2007 de Corantioquia, donde nos menciona para los suelos de protección una vivienda cada 38 hectáreas, por lo que no es competencia municipal la determinación de las densidades en dicha zona.

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03
DE 09 FEBRERO DE 2025**



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

Le quería pedir un favor al equipo técnico y es que en aquellas respuestas donde de pronto tengamos muchos términos que son muy técnicos, sí les pido que por favor intentemos ponerla en palabras más sencillas, no solamente para nosotros los concejales, sino también obviamente para la comunidad, porque entendiendo que el plan base de ordenamiento territorial es un tema muy técnico, entonces para mayor claridad. Muchas gracias.

La cabildante **Eulalia Marín Ruiz** habla de que se requiere más seguridad social, más cultura, más limpieza de las quebradas, y en general mantenimiento de las raíces de los árboles que levantan las vías y generan deterioro.

En el presente proyecto de revisión y ajuste del PBOT se contempla el fortalecimiento de la función de control urbanístico. Asimismo, dentro del programa de ejecución contempla proyectos como los siguientes. El programa de ejecución, antes de dar respuesta para tener la solicitud de del concejal, el programa de ejecución es un listado de planes, programas o proyectos que se deberían ejecutar por la administración una vez adoptado el presente plan, para que sea obligatoria su incorporación en los proyectos de presupuestos y puedan ejecutarse dichos planes, programas y proyectos. Dentro de estos planes, programas y proyectos, con respecto a la pregunta, tenemos gestionar y adquirir predios para conservación con prioridad en las cuencas abastecedoras e implementar acciones de recuperación y manejo de cuencas hidrográficas y áreas estratégicas ambientales para la prestación de servicios ecosistémicos. Consolidación de la red de conectividad ecológica del municipio a través de acciones de conservación y restauración en áreas que conforman la estructura ecológica principal para la conservación y protección de la biodiversidad y las especies amenazadas identificadas en el municipio. Gestión para el establecimiento de corredores riparios asociadas a la red hidrográfica superficial como una oportunidad de implementar acciones para conservar, desnaturalizar, restaurar o revitalizar tramos de ecosistemas fluviales que permitan la conexión de fragmentos de bosque con otras áreas de bosques o corredores riparios. Implementación de alternativas de gestión y manejo para conservar, preservar o restaurar las

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



áreas de importancia ambiental, gestión para la restauración de las áreas de protección asociadas a la red hidrográfica superficial, lénticos y elóticos, a través de los siguientes proyectos definidos en POMCA demarcación, aislamiento y reforestación de las áreas forestales protectoras, protección de nacimientos de agua. En el proyecto de acuerdo se establece fortalecer el equipo profesional responsable del control urbanístico en aras de evitar controlar o suspender el desarrollo de actuaciones urbanísticas diferentes a las definidas en el presente plan.

La cabildante **Blanca Nubia Álzate Rojas** pregunta del barrio Mandalay, que siempre han tenido la idea de que sobre la vía férrea se van a generar proyectos para el deporte y una vía alterna.

Sobre la actual vía férrea se proyecta por parte de la promotora del ferrocarril la generación de un corredor de ciclo caminabilidad, proyecto que se acoge en el presente proyecto de revisión y ajuste del PBOT.

El Cabildante también pregunta sobre procesos de titulación, sobre estas vías alternas, que ellos también, el resto de las viviendas de la vereda Mandalay, están esperando que se realicen los procesos de titulación que hoy se han hecho titulación en zonas que incluso se sabe que son de riesgo.

El PBOT no es la herramienta que determina la titulación de baldíos urbanos o bienes fiscales. Por lo tanto, no compete su reglamentación. Sin embargo, el programa de ejecución contempla la realización de programas de saneamiento y titulación dentro del componente de vivienda y hábitat. Dicho proyecto reza la realización de catastro para la formalización y titulación de tierras.

La cabildante Blanca también pregunta por el alcantarillado de Mandalay, que actualmente se están generando muchas fugas y eso desmejora también las condiciones del barrio.

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



Concejo
de Caldas
Antioquia

En lo relacionado con el mejoramiento del sistema de saneamiento básico de Mandalay, en el proyecto de acuerdo en el anexo uno, que es el programa de ejecución, se tienen priorizados los siguientes proyectos para fortalecer la prestación de los servicios de la asociación de suscriptores del acueducto de alcantarillado del barrio Mandalay Central Asabam. Tenemos dos proyectos, formulación y ejecución de un plan de saneamiento y manejo de vertimientos, PSMV, que vincule los sistemas urbanos ASDAR y JAGLA Primavera, ASACOR y ASABAM, para disminuir los vertimientos de aguas residuales domésticas sobre las fuentes receptoras de los sistemas de alcantarillado existente. Tenemos la realización de un diagnóstico y optimización de la red de alcantarillado de los sistemas ASABAM y ASACOR.

El cabildante **Juan Fernando Giraldo** pregunta por la posibilidad de generar recursos por el pago de prestación de servicios ambientales.

El presente proyecto de revisión y ajuste del plan básico de ordenamiento territorial incluye dentro de sus instrumentos financieros el pago por servicios ambientales. La reglamentación de este instrumento de financiación se deberá realizar en articulación con los mecanismos, orientaciones y directrices que sean definidas por Corantioquia y el área metropolitana del Valle de Aburrá.

El cabildante de Juan Fernando igualmente pregunta por el fortalecimiento de los suelos de protección mediante guardabosques, guías, gestores ambientales, rutas y destinos turísticos, señalética, que se refuercen las áreas naturales de interés nacional y regional.

La presente propuesta de revisión y ajuste del plan básico ordenamiento territorial establece una propuesta de suelos de protección ambiental y propuesta de conectividad ecológica, la cual es el conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones. El deterioro de esta estructura implicaría la disminución de la calidad de vida de todos los habitantes del territorio, debido a los fenómenos de escasez de recurso hídrico, aumento de la contaminación

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 15 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



del aire y aumento en cantidad de intensidad de desastres naturales, entre otros. En el programa de ejecución, se tienen priorizados los siguientes proyectos para contribuir a materializar esta propuesta. Formulación de la política pública de gestión de proyectos en el ámbito municipal de los instrumentos de gestión integral del recurso hídrico, POMA, PMA, Plan de Manejo del Acuífero, POLH, reglamentaciones y planes de manejo de áreas protegidas. Gestionar y adquirir predios para la conservación con prioridad en las cuencas abastecedoras. Consolidación de la red de conectividad ecológica en el municipio a través de acciones de conservación y restauración. Gestión para el establecimiento de corredores riparios asociadas a la red hidrográfica, implementación de alternativas de gestión y manejo para conservar, preservar o restaurar las áreas de importancia ambiental, diseñar e implementar una política pública para la gestión y financiación de las áreas que conforman la estructura ecológica principal, Gestión para la restauración de las áreas de protección asociadas a la red hidrográfica superficial. Conservación, restauración, naturalización o revitalización de la red de conectividad ecológica existente y propuesta. Realizar un estudio para la identificación, delimitación y medidas de manejo, mantenimiento y conservación de los ojos de sal del municipio, y gestionar la implementación del plan de manejo de las áreas protegidas en el municipio, que son la reserva forestal protectora del Alto de San Miguel y el distrito de manejo integrado de la divisoria de Valle Aburrá, Río, Cauca.

La tercera pregunta del cabildante es que si con las nuevas zonas de expansión que se proponen, que si el municipio sí tiene los recursos para el mejoramiento de estas zonas y la habilitación de la infraestructura necesaria.

El desarrollo de los suelos de expansión urbana está supeditado a la formulación y aprobación del instrumento de plan parcial, cuya área de planificación mínima será la correspondiente a la totalidad del polígono, teniendo en cuenta las condiciones de la zona en la cual se inscribe y cumpliendo con las normas sobre densidades y sobre las obligaciones de espacio público, equipamientos e infraestructura vial. Los predios en suelo de expansión urbana se sujetarán a las previsiones del respectivo plan parcial, los cuales definirán los ámbitos de distribución equitativa de cargas y beneficios, las condiciones de financiación de las infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, de espacios públicos, de áreas verdes y recreativas, de

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



equipamientos, y la calificación del suelo para atender la necesidad de vivienda. Los predios que se encuentran al interior de estas áreas o polígonos no podrán desarrollarse hasta que el plan parcial sea adoptado, esto por norma nacional. Para la adopción del plan parcial requieren un certificado de una empresa prestadora de servicios públicos de factibilidad para la conexión de los servicios públicos, en la cual se indica todo lo que son las infraestructuras o redes madres que deberán realizarse por el urbanizador para poder ejecutar las actuaciones urbanísticas de construcción. Dado lo anterior, la carga financiera para la habilitación en materia, infraestructuras y equipamientos no está a cargo de la administración municipal para estos suelos de expansión, sino que corresponde a los propietarios de los predios o desarrolladores, obviamente en articulación y con el impulso del municipio.

El siguiente cabildante, **Ramiro Alberto Agudelo**, hacía alusión a un emprendimiento de un carro artesanal que tiene, teniendo en cuenta que esto no es un tema que esté dentro del alcance normativo del plan básico de ordenamiento territorial. No se puede dar respuesta, sin embargo, la solicitud se traslada a la administración municipal para el trámite.

La siguiente consulta es del cabildante **Albeiro Román Clavijo**, que habla de que, en la Corrala, parte alta, es un cordón turístico asociado a la ruta del Alto de la Cruz, que igualmente en este sector hay suelos suburbanos, áreas para vivienda campestre, y la capacidad del acueducto y el alcantarillado no tendría la capacidad, y que además las actividades que se hacen en la parte de arriba pueden afectar el acueducto.

En el mapa vamos a encontrar lo que está en verde y amarillo, los sectores que están propuestos en el plan para que sean polígonos de parcelación para vivienda campestre y polígonos urbanos, que es donde se podrían desarrollar estos proyectos de parcelación. Entonces, en efecto, para el sector de la Corrala se tiene proyectado zonas para el desarrollo de parcelación de vivienda campestre, así como delimitado, un sector suburbano, los cuales contemplan densidades de 3.8 viviendas por hectáreas y 4.99 viviendas por hectáreas respectivamente. Para dichos desarrollos en el aspecto de servicios públicos se tiene contemplado que para poder efectuar el licenciamiento se debe demostrar la auto prestación de servicios públicos, lo cual se podrá realizar mediante permisos de aprovechamiento de agua

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



o la certificación del acueducto veredal de que tiene la disponibilidad inmediata para la prestación del servicio. Por lo que no debería desbordar la capacidad de la infraestructura de agua del acueducto toda vez que ellos son los responsables de la administración del recurso. De igual forma, para el tratamiento de las aguas residuales, se establece que siempre que se generen más de 4 unidades de vivienda en un proyecto, debe realizarse planta de tratamiento de aguas residuales, y cuando el número de viviendas a desarrollar sea menor, debe generarse una solución técnica adecuada, la cual puede ser la figura de pozo séptico.

El cabildante **José Alejandro Tamayo Maya**, que era él el vicepresidente de cámara y comercio, Él, digamos, no hizo una pregunta específica, sino que hacía alusión a toda la posibilidad que el plan básico de ordenamiento territorial le da a la vocación logística, vocación turística y vocación digital en el municipio.

En respuesta a la participación del señor José Tamayo, se menciona que desde el componente estratégico del plan básico ordenamiento territorial se busca promover y fortalecer la vocación logística, turística y digital del municipio, como se detalla a continuación. Tenemos como visión, como puerta de entrada del sur del Valle de Aburrá y nodo articulador con el suroeste antioqueño, Caldas será en el año 2036 un municipio con un desarrollo equitativo y equilibrado en lo social, en lo cultural, 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 contempladas con nuevas actividades productivas relacionadas con la innovación, la ciencia y la tecnología.

Tenemos igualmente que son principios que ordenan esta propuesta de plan básico y ordenamiento territorial los siguientes. Caldas, territorio articulado al nivel regional, competitividad territorial y productividad económica, ocupación territorial sostenible y equitativa, protección integral del medio ambiente y gestión del riel y del riesgo, Caldas, territorio que valora su identidad y su cultura. Igualmente, desde la clasificación del suelo, se

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



delimitan los suelos de expansión en la zona sur del municipio con usos principales asociados a la generación de áreas intensivas de actividad económica. Tenemos entonces la delimitación de lo que sería el centro logístico propuesto para el municipio de Caldas y concertado con el área metropolitana del Valle de Aburrá y Corantioquia.

El siguiente cabildante, **Gabriel Jaime Fernández**, habla de la vereda Sinifaná, que tienen una empresa porcícola, que ellos compraron una propiedad adicional basado en un estudio de suelos con el deseo de ampliar la actividad agropecuaria que tienen en la vereda Sinifaná. Sin embargo, hoy la propuesta genera un cambio en los usos del suelo.

La vereda Sinifaná, si bien se encuentra en parte dentro de una categoría de protección en una categoría de protección ambiental. Recordemos que estamos en esa vereda vinculados con el plan de manejo del acuíferos. La administración municipal en cabeza del alcalde de los concejales presentará podrá presentar enmienda al artículo 277 asignación específica de los usos del suelo rural ajustando los usos en caso de que sean aplicables de acuerdo con los objetivos de conservación al uso de restauración ecológica, el cual tiene como propósito recuperar y rehabilitar ecosistemas que han sido degradados o alterados, y restablecer sus funciones y los bienes y servicios ambientales que proveen. Lo anterior promueve la regeneración de la biodiversidad a través de la integración de vegetación nativa, y con esto favorecer la estabilidad de los suelos para la prevención y mitigación de riesgos naturales. Los efectos adversos del cambio climático, la regulación del agua y el clima, entre otros aspectos. En estas áreas se podrán integrar modelos de restauración ecológica que vinculen actividades de agricultura regenerativa. Entonces, dentro de los usos del suelo para la zona, podríamos estar contemplando actividades de agricultura regenerativa que busque recuperar las condiciones y calidad del suelo, así como la biodiversidad, la agroforestería, y tenemos sistemas silvopastoriles con prácticas de ganadería regenerativa y turismo de naturaleza bajo parámetros de sostenibilidad señalados por la norma vigente, evitando degradar o alterar el propósito de esta categoría de uso rural, así como monitoreo de biodiversidad, control y manejo de especies invasoras, educación y sensibilización ambiental. Finalmente, como se detalla en el artículo 151 relacionado con usos establecidos, las actividades establecidas en legal y debida forma en el territorio no sufrirán alteraciones a partir del régimen de usos propuestos.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 19 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



Concejo
de Caldas
Antioquia

El cabildante **Hernando Antonio Cano Cano** propone dos enmiendas. Una primera enmienda, él solicita que se incluya dentro de los bienes de interés cultural el tramo de la carrera 49 a la 50 por la calle 130 sur, a lo que corresponde con el costado sur del Parque Santander. La administración municipal en cabeza del alcalde o los concejales podrá presentar enmienda al proyecto, incluyendo en la descripción de bienes candidatos al LIBIC los bienes que previa verificación arquitectónica cumplan con las condiciones de patrimonio en el tramo de la carrera 49 a la 50 por la calle 130 sur. Es decir, se realizará la verificación y se propondrá enmienda para incorporar estos bienes dentro del listado que se tiene propuesto para el LIBIC.

La segunda enmienda que propone el cabildante es que se ponga también en el proyecto de acuerdo un párrafo, que sería el siguiente y es que pasados 18 meses de la sanción del presente acuerdo, el municipio procederá con el registro de estos bienes de interés cultural con su respectivo plan de manejo.

En el programa de ejecución del actual proyecto de PBOT contempla el siguiente proyecto que cumple el requerimiento del cabildante. El proyecto se denomina realizar la gestión administrativa para la declaratoria de los bienes de interés cultural municipal incorporados en la LIBIC y la respectiva formulación del PEMP, Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio, en los casos que aplique de conformidad con lo establecido en la Ley.

La cabildante **Ángela María Vanegas** pregunta cuántos pisos se pueden construir en el sector Villa Capri y Los Posadas. ¿Cuántos pisos por edificio? Se le da respuesta trayendo del proyecto de acuerdo presentado la tabla de aprovechamientos para el sector. Tenemos un índice de ocupación de un 80% y una altura máxima de 8 pisos para la planta y Villa Capri, que es donde está la zona que requiere la cabildante.

El cabildante **Gabriel Bustamante Saldarriaga** hace una primera intervención y es la línea que qué línea de acción del plan básico de ordenamiento territorial se refiere a la accesibilidad que en las calles no tienen por dónde caminar, por eso es importante que se tenga en cuenta

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 20 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



la accesibilidad. Aquí es importante poner en contexto que este cabildante se presentó como el representante de la población con discapacidad en el municipio.

El proyecto de revisión y ajuste del plan básico de ordenamiento territorial establece dentro de sus estrategias territoriales, dar respuesta a la premisa de mejoramiento de la accesibilidad universal, como se evidencia en los siguientes artículos del proyecto de acuerdo. Tenemos en el artículo 9, objetivos, políticas y estrategias. Política número uno, movilidad. Se prioriza la estrategia, conformar un anillo vial central como la política que responde a la prioridad de descongestionar la zona centro y dar respuesta a la premisa de mejoramiento de la accesibilidad universal y la permeabilidad vial, garantizando espacios públicos de calidad ambiental y de seguridad vial que permitan el desplazamiento cómodo, fácil y seguro de sus habitantes. La política número 9, espacios públicos. Se prioriza la siguiente estrategia, integración de manera efectiva del subsistema de espacio público municipal con los equipamientos comunitarios y con el sistema de accesibilidad y conectividad del municipio. La política número 8, equipamientos colectivos. El sistema de equipamientos colectivos y el subsistema de espacio público y movilidad para garantizar la accesibilidad al mismo y evitar desplazamientos largos dentro del territorio para acceder a un bien o servicio determinado. Tenemos el artículo 86, que son criterios orientadores del subsistema de espacio público, y tenemos como criterio la accesibilidad universal. Las intervenciones en los espacios públicos y la generación de estos deberán contemplar criterios de accesibilidad universal para personas en situación de discapacidad física. Las nuevas, en el artículo 89 tenemos criterios adicionales, dice, las nuevas áreas para incorporar al subsistema de espacio público deberán tener acceso desde las vías públicas e integrar criterios, accesibilidad universal. En el artículo 97, tipos de intervención del espacio público. Cuando se trate de espacios públicos que requieran dotación de pisos duros, se priorizará la utilización de materiales de piso antideslizantes y elementos que garanticen la seguridad y accesibilidad a personas con movilidad reducida. Todos estos son criterios para generar nuevos espacios públicos y equipamientos en el territorio, donde vemos que la norma obliga a contemplar los criterios de accesibilidad universal. En el artículo 118, criterios para la implantación de equipamientos, la consideración de las formas de acceso a la edificación, donde deberá estar en directa relación con la malla vial o espacio público, y deberán garantizar accesibilidad universal. Además, indica que los equipamientos deberán

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 21 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



contemplar criterios de accesibilidad universal para facilitar el uso de estos por personas con movilidad reducida. En el artículo 119, criterios de manejo y localización por tipología de equipamientos, el diseño de las nuevas infraestructuras de tipo educativo estará regido por las disposiciones que define la norma técnica colombiana 6199 NTC o la norma que la modifica y si no sustituya lo anterior para garantizar que se incluyan criterios de confort térmico y climático en las edificaciones se consideren elementos físicos y mecánicos de accesibilidad universal y seguridad dentro de las instalaciones. En este mismo artículo establece equipamientos de asistencia social, las instituciones públicas y privadas que presten servicios de atención a la instituciones públicas y privadas que presten servicios de atención a la comunidad deberán aplicar el régimen de usos del suelo. Estos deberán contemplar condiciones de accesibilidad universal, garantizar procesos constructivos adecuados que garanticen la seguridad dentro de sus instalaciones. Para los equipamientos de transporte, los equipamientos asociados al sistema de transporte deberán contemplar las siguientes directrices. Las infraestructuras de transporte deberán integrar en sus diseños criterios de accesibilidad universal, integración con la trama urbana existente y posibilidad de crecimiento futuro. Además deberán acoger las disposiciones de la norma técnica NTC 5454. Amoblamiento para TPC, los amoblamientos de transporte en su instalación se deben garantizar la la accesibilidad universal y la suficiente información que permita a los usuarios la ubicación de rutas de transporte por medio de sistemas inteligentes de transporte. Tenemos lineamiento para la conformación de elementos de vías urbanas y rurales. En corredores viales o sectores de alta pendiente sus componentes deberán moldearse al espacio disponible para la circulación peatonal acorde con los desniveles existentes. Teniendo en cuenta que la accesibilidad para personas en situación de discapacidad, se ajustará hasta que las condiciones topográficas lo permitan e implementando vías de tráfico calmado siguiendo los lineamientos establecidos para este tipo de vías dados en el presente PBOT. Criterios de manejo para copias de transporte público individual deberán contar con acceso a un andén que permitan resguardo inmediato al usuario al descender del vehículo. En la medida de lo posible, debe contar con rampas que faciliten la accesibilidad para personas en situación de discapacidad. Tenemos criterios para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas. Serán de obligatoria aplicación en lo pertinente las siguientes normas técnicas para el diseño y construcción de elementos de las siguientes normas técnicas para el diseño y construcción de elementos de espacio público, las NTC 4279, accesibilidad

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 22 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



de las personas al medio físico, La NTC 4774, accesibilidad de las personas al medio físico. Espacios urbanos y rurales, cruces peatonales a nivel y elevados o puentes peatonales, la NTC 4143 Accesibilidad a las personas al medio físico en edificios y rampas fijas. Tenemos un artículo 320 y el 321 que nos definen la accesibilidad para las personas con movilidad reducida y la accesibilidad peatonal. Tenemos el artículo 326 que nos menciona accesibilidad para personas con movilidad reducida en todo proyecto que haya destinado a la prestación de un servicio directo al público a cualquiera de las actividades comerciales de servicio y a otros usos de atención al público. Además de las disposiciones nacionales al respecto, se deberá disponer andenes inmediatamente anexos a la edificación, las puertas de acceso, las rampas, las circulaciones internas, las escaleras y los ascensores, en caso de que estos exijan de forma tal que permita la fácil circulación e ingreso de las personas con movilidad reducida. Asimismo, el proyecto correspondiente deberá prever las áreas que habrán de destinarse para la adecuación de parqueaderos, espacios públicos y parqueaderos para las personas con movilidad reducida además de las áreas de estacionamientos de sillas o elementos similares.

El cabildante Gabriel hizo otras dos observaciones que se incluyera en el plan básico de ordenamiento territorial el desarrollo de unidades productivas y microempresas para la población con discapacidad e igualmente que se habilitará o se permitiera en el espacio público el tema de ventas informales. Al respecto se le se le indica al cabildante que estos no son temas objetos de reglamentación en el plan básico de ordenamiento territorial, todo lo relacionado con microempresas para este grupo poblacional, dado que las áreas que se habilitan desde los usos del suelo no hacen esta especificación.

El siguiente cabildante es **Edwin Fabián Avendaño Acosta**, el cabildante en su presentación hacía alusión a la zonificación del POMCA, donde evidenciaba que en la zonificación específicamente de la parte de la miel, el POMCA lo tenía como suelo de protección, y que en la y que el POMCA no había sido modificado, y que en el proyecto de revisión y ajuste del plan básico se estaban proponiendo vivienda campestre en esta zona, que entonces esto iba proponiendo vivienda campestre en esta zona, que entonces esto iba en contra de la determinante POMA.

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



Concejo
de Caldas
Antioquia

Se aclara el cabildante que los planos protocolizados ante el honorable Concejo Municipal y presentados a la comunidad sobre la clasificación del suelo y los suelos de protección corresponden a los productos generados en el proceso de concertación ambiental con las autoridades ambientales Corantioquia y Área Metropolitana del Valle de Aburrá, por lo que todos los polígonos en categoría de desarrollo restringido fueron concertados con dichas entidades, atendiendo sus facultades legales y los objetivos de conservación ambiental planteados en los diferentes instrumentos ambientales. En especial, los polígonos de parcelación asociados al sector de la miel fueron objeto de concertación con el objetivo de armonizar el contenido del POMCA y la zonificación ambiental en el propuesta con la situación urbanística actual del sector, generando la posibilidad de un polígono de parcelación para vivienda campestre que permita regularizar la situación del sector, atender a la población que habita el mismo, y permitir la generación de desarrollos en atención de la normatividad urbanística ambiental, permitiendo que dicha zona igualmente genere la tributación y obligaciones urbanísticas para aportar a las infraestructuras municipales. Es entonces que legalmente la concertación se convierte en el escenario propicio para armonizar las disposiciones del POMCA y demás determinantes ambientales con la situación urbanística y los objetivos de desarrollo municipales. Siendo regulada la figura de la concertación por la ley 388 de 1997, la ley 1454 de 2011, el decreto 1076 de 2015 y 1077 de 2015, los cuales obligan a un acuerdo a las distintas autoridades que intervienen en dicho proceso sobre las determinantes ambientales y su implicación en el crecimiento físico espacial de los municipios. Es por esto que si bien el POMCA no ha surtido modificaciones, lo adoptado en el proceso de concertación ambiental tiene plena validez una vez adoptada la norma urbanística municipal.

El cabildante hace alusión al artículo 250, que habla de la unidad mínima de actuación, que se define en dos hectáreas, pero también hace alusión a que esto es una contradicción con la resolución 9328, que define la UAF, para Caldas, que corresponde a un área entre tres y cinco hectáreas. Que entonces aquí el plan se está contradiciendo y va en contravía de las normas establecidas por la corporación.

El cabildante confunde dos conceptos que son distintos, los cuales son la unidad mínima de actuación y las densidades. La unidad mínima de actuación corresponde al área mínima

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



especificada para poder tramitar la licencia de parcelación. Licencia mediante la cual se desarrollan los suelos de desarrollo restringido para parcelación de vivienda campestre y suelo suburbano y se definen al interior de este los suelos destinados a espacios públicos, vías y los destinados a desarrollos particulares. Mientras que, a su vez, las densidades habitacionales corresponden al número máximo de viviendas que puede ocupar una hectárea o porción de tierra, lo cual es un factor para la determinación de las condiciones en las cuales se tramita la licencia de parcelación. Por lo cual, son conceptos totalmente distintos y no existe una contradicción en el proyecto.

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

Doña Dora, dentro del orden del día está la intervención del representante de Corantioquia. Yo de nuevo hago la invitación Felipe, a que la explicación que estamos dando, o las respuestas que estamos dando, por favor hagámoslo en términos más sencillos para, no solamente la comunidad, también nosotros los concejales, porque el tema sí es muy técnico. Lo otro que hay que aclarar es que hoy no hay debate, la norma establece que en el procedimiento hoy se deben de dar respuestas a esas preguntas que se hicieron en el primer momento. Pero también quiero hacer la invitación, a partir de mañana nosotros ya podemos entrar en la discusión de este proyecto de acuerdo en las sesiones plenarias del Concejo. Ustedes recuerden que tienen las puertas abiertas, pueden ir, pueden, si van a intervenir, les podemos abrir el espacio y de manera más detallada pedirles también una respuesta al equipo técnico de este proyecto. Entonces hoy procedimentalmente se dan las respuestas, que reitero, Yohana y Felipe, las demos en términos más simples. Posteriormente, los concejales intervienen, interviene también el de Corantioquia, posteriormente, no en debate, concejales, recuerden, y a partir de mañana, en sesiones plenarias, sí arrancamos con la discusión, y sí se puede desarrollar un debate alrededor del proyecto y reitero, los invito a que vayan a las sesiones, si todavía quedan con inquietudes, que allá los vamos a escuchar y les vamos a dar la palabra, y vamos a tener a disposición al equipo técnico, al secretario de planeación, y obviamente los concejales.

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03
DE 09 FEBRERO DE 2025**



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

Señor presidente, yo le pediría, de pronto un espacio para que el cabildante que haya participado en el cabildo, que haya generado su respuesta y de pronto necesite una aclaración de la misma, sí pueda generar la intervención. Pero una vez ya terminemos, con la lectura.

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

De acuerdo, me parece muy al lugar. Entonces vamos a hacer lo siguiente, terminemos de dar respuestas y al final los muchachos del equipo del Concejo me ayudan a hacer un listadito de los cabildantes que hayan quedado con alguna inquietud en las respuestas que le dieron, se las pasamos a ustedes y ustedes nuevamente explican, reitero, en términos más sencillos, solo nos podemos limitar a las preguntas que se plantearon en el momento uno, en el momento uno.

continuamos con el orden del día.

Entonces, el cabildante también preguntaba por los índices de ocupación, que también hay una posible contradicción, porque se están definiendo unos índices de ocupación en predios que son totalmente en categorías de desarrollo restringido, pero están en los suelos de protección, que él dice que están definidos como en el POMCA y que además están diciendo que los metros cuadrados que se pueden construir, el secretario de planeación puede entrar a dirimir algún conflicto que se genere para la materialización de este índice de ocupación que se está dando desde el proyecto.

Como respuesta en el artículo referido se menciona la posibilidad de que la Secretaría de Planeación pueda revisar casos puntuales donde distintos factores impidan la construcción de al menos una unidad de vivienda. Pero siempre en respeto de las determinantes ambientales. Entonces, ¿qué tenemos? Hay varias determinantes que pueden estar afectando un predio, como por ejemplo el sistema vial. Usted puede tener sobre su predio, además de un suelo de protección ambiental, proyectar una vía. El objetivo de este artículo es que se pueda por parte de la Secretaría de de Planeación revisar estos casos puntuales para ver si hay la posibilidad



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025

de generar una modificación en el trazado de la vía para que la persona no se le afecte el predio que también está siendo afectado por otras determinantes, y deja esa posibilidad entonces para la Secretaría de Planeación. Se considera que es adecuado en el sentido de que no podemos estar castigando al 100% lo los predios. Este artículo, sin embargo, menciona que se respetarán siempre las determinantes ambientales. Es decir, si una determinante ambiental restringe el desarrollo 100% de un predio, no habrá nada que hacer, es la determinante ambiental.

La otra pregunta del cabildante era que en el artículo 255 se están definiendo obligaciones urbanísticas para el suelo rural. Él pregunta cuál es la norma que faculta que el municipio imponga obligaciones urbanísticas en el suelo rural.

Las obligaciones urbanísticas están planteadas de manera general en la ley 388 de 1997, y están reguladas en el decreto 1077 de 2015. Las obligaciones urbanísticas constituyen una contraprestación por los derechos de edificabilidad y las preexistencias de infraestructuras municipales que se otorgan y se otorgan en favor de las infraestructuras públicas de espacio público, vías y equipamientos. Por tanto, dentro de las consideraciones del proyecto está planteado el cobro de obligaciones urbanísticas en espacio público, vías y equipamientos, para las licencias de parcelación o construcción en los suelos bajo categorías de desarrollo restringido, con el fin de que dichos desarrollos aportan a las mencionadas cargas públicas, esto con base en los artículos, el artículo 8 de la ley 388, que define la actuación urbanística, y dice que el PBOT puede establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, lo que es igual a las obligaciones urbanísticas, los porcentajes de ocupación, las clase y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas. Tenemos entonces que el cabildante pregunta por qué se van a cobrar obligaciones urbanísticas en suelo rural y es lo lógico, cuando usted llega y genera un desarrollo de una parcelación, usted debe aportar a las cargas urbanísticas, al desarrollo del municipio, debe aportar en vías, debe aportar en su en espacio público y debe aportar en equipamiento. ¿Por qué? Porque si usted logra tener un desarrollo exitoso, es porque el municipio le presta toda una infraestructura asociada para que ese desarrollo pueda ser exitoso. Le presta todo el tema

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 27 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



de vías para que la gente llegue a su proyecto, le podrá prestar todo el tema de servicios públicos. Entonces, todo este aporte que hace el municipio debe ser retribuido, debe tener una contraprestación que se enmarca en las obligaciones urbanísticas. Tenemos igualmente en la ley 388, el artículo 15, donde nos menciona que en la determinación de las normas urbanísticas el PBOT debe adoptar las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, que son la lo mismo que las obligaciones urbanísticas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terreno si fuera el caso. Estamos hablando de la compensación de las obligaciones urbanísticas en dinero, que también se pueden pagar en suelo. En el artículo 16 tenemos que el PBOT podrá generar la expedición de normas urbanísticas generales sobre usos e intensidades de usos del suelo, actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y el suelo de expansión. Se incluirán especificaciones de cesiones urbanísticas, aislamientos, volumetrías y alturas, y la determinación de las zonas de mejoramiento integral, si las hay y las demás que consideren conveniente las autoridades distritales o municipales. Tenemos que también se presenta el artículo 37 de la ley 388, que nos define el espacio público en actuaciones urbanísticas. Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán para las diferentes actuaciones urbanísticas. Esto va a ser la construcción o la parcelación en estos suelos rurales, es una actuación urbanística, las cesiones gratuitas, entonces la reglamentación que es este PBOT determinará para las diferentes actuaciones las sesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general y señalaban el régimen de permisos y licencias a que se deben someter, así como las sanciones aplicables a los infractores, a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones. Entonces, tenemos que desde la ley 388 es casi que imperativo y obligatorio que el municipio cobre obligaciones urbanísticas para los desarrollos privados. Es la forma en la que el municipio se desarrolla.

La siguiente pregunta del cabildante es sobre el artículo 269, que dice que la vivienda campestre será de uso general asignado residencial asociado a vivienda de segunda ocupación de descanso. En su opinión, es un abuso del articulado porque la administración no

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



puede determinar qué voy a hacer yo con la vivienda que legalmente he construido, que será potestad del tenedor mirar cómo lo utiliza.

En este sentido, no lo consideramos un abuso de la norma propuesta, porque la reglamentación del uso del suelo es una facultad municipal otorgada desde la Constitución Política, que es regular los usos del suelo. Esto implica la determinación de las distintas actividades que sé que se podrán desarrollar en los predios privados, con base en los principios de la función ecológica y social de la propiedad. Entendiendo dichas estipulaciones, el presente proceso de revisión se ha determinado asignar a parcelación de vivienda campestre, los suelos suburbanos y los centros poblados, el uso de vivienda. Entonces, para los polígonos principalmente de parcelación de vivienda campestre, su uso del suelo reglamentado sería la vivienda, el uso residencial y esta vivienda, tendrá en principio una destinación de segunda vivienda o vivienda de recreo, pero eso no implica que no se pueda usar para vivir o tercera vivienda o segunda vivienda. Es un tema más conceptual del concepto que implica la parcelación campestre.

La otra pregunta del cabildante es que en el artículo 257 se habla de lineamientos generales y de control urbanístico, que todos estos temas asociados al control urbanístico, que sí hay que prestarle mucho cuidado a los procesos de licenciamiento, pero que esto es algo que ya está en la norma general, entonces que esto sobraría en el proyecto de acuerdo.

Consideramos que no sobran las reiteraciones que hace el proyecto sobre control urbanístico y los lineamientos que fija toda vez que el proyecto del PBOT debe aterrizar en el nivel local, las distintas estipulaciones normativas que tenemos a nivel nacional y regional, por lo que no se considera que lo escrito sobre el control urbanístico sobre en el proyecto.

El artículo 375 habla de discrepancia normativa entre los documentos técnicos de soporte y el proyecto de acuerdo. Entonces, dice que dirimiría la Secretaría de Planeación, dice que no debe presentarse estas discrepancias y que por qué es que se le está dando esta facultad a la Secretaría de Planeación.



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025

En cuanto al artículo que se propone para las discrepancias normativas, el escenario ideal de una norma es que no existan discrepancias, sin embargo, al ser la norma una construcción humana, es posible que se presenten contradicciones que dificultan su aplicación. Por lo tanto, se deben dejar reglas claras para estos eventos. En esa medida, el proyecto plantea que en caso de que haya una discrepancia normativa entre dos normas que se contradigan, se aplicará la más favorable para el administrado, es decir, la más favorable para la comunidad y en caso de que haya una discrepancia entre el documento técnico de soporte y el proyecto que va que va a ser tramitado en el Concejo, se optará por resolver esa discrepancia, aplicando lo que aparezca en el proyecto y no teniendo en cuenta lo que diga en el documento técnico de soporte.

La cabildante **Dora Patricia Ríos** habla de un abandono institucional en un la urbanización en la Chuscala, en deterioro de las vías peatonales que se requiere el mantenimiento de todas estas áreas públicas en la vereda La Chuscala.

La presente propuesta de revisión y ajuste del plan básico ordenamiento territorial continúa con la propuesta de limitación del centro poblado La Chuscala, el cual es una propuesta para identificar y reconocer los asentamientos consolidados en el suelo rural y promover proyectos que mejoren las condiciones de habitabilidad de estos grupos poblacionales. En tal sentido, específicamente para la vereda La Chuscala se tienen priorizados los siguientes proyectos. Implementación del plan de saneamiento básico PSMV del sistema La Chuscala, eliminación de los vertimientos directos quebrada La Julia y el Limo. Presentamos la planimetría de cómo quedó configurado el centro poblado La Chuscala.

Con lo que decía ahorita la cabildante de las siglas, que hablábamos de implementación de PSMV. Ese es el plan de saneamiento y manejo de vertimientos. Ese plan se busca implementar en la vereda La Chuscala para mejorar todo el tema de la disposición de aguas negras o aguas residuales. Otra pregunta de la cabildante era que las vías de acceso a La Chuscala debían tener programas de mejoramiento, de limpieza, ya que otras personas se están apoderando de estos espacios públicos.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 30 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



Como respuesta, si ven las actividades de aseo y mantenimiento de las vías no corresponden a disposiciones del PBOT, sino a la administración de la malla vial que se hacen, en el programa de ejecución del presente proyecto se tiene priorizado el siguiente proyecto, que es el fortalecimiento en la gestión integral de los residuos sólidos en el área rural.

El cabildante **Juan David Gómez** hablaba de los desarrollos urbanísticos que se están generando en el municipio a través de los planes parciales, pero que muchas veces estos desarrollos entregan los lotes cuando tienen que hacer las sesiones urbanísticas, pero son lotes sin desarrollar y sin generarse, esa dotación en temas educativos, de parques y demás.

De conformidad con la propuesta de revisión del PBOT, en este proyecto es obligación del desarrollador quien urbanice un lote generar el correspondiente espacio público con su dotación, realizar la construcción de los equipamientos propuestos, así como generar el correspondiente desarrollo vial. Todo esto como el pago de las cesiones obligatorias o pago de las obligaciones urbanísticas. ¿Qué quiere decir esto? Hoy, actualmente, se podría o cabe la posibilidad de recibir un lote sin ningún tipo de desarrollo, es decir, la manga pelada. La propuesta lo que contempla es que no se siga ejerciendo de esta manera, sino que quien deba pagar espacio público como obligación urbanística, entregue el lote y entregue el espacio público dotado con el mobiliario, las luminarias y la accesibilidad. Que quien deba pagar obligaciones de equipamiento, no simplemente entregue el lote para construcción del equipamiento, sino que desarrolle el equipamiento. Igualmente, si plantea una vía, genere el desarrollo de la vía como pago de las obligaciones urbanísticas.

Siguiente pregunta del cabildante, es también asociada a los planes parciales, donde se dice que los planes parciales generan las vías al interior de sus proyectos urbanísticos, pero qué pasa con los temas de la salud, de los equipamientos, de la pérdida de identidad y de patrimonio para los habitantes propios del municipio, que esto también puede generar una posible pérdida de identidad.

Para atender las necesidades públicas que se generan con la llegada de nueva población, el presente proyecto de PBOT plantea la generación de obligaciones urbanísticas en vías y las

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 31 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



Concejo
de Caldas
Antioquia

demás cargas asociadas a los desarrollos, como generación de equipamiento y espacio público. Al igual que se contempla en el programa de ejecución la generación de nuevas infraestructuras públicas, como el desarrollo de un hospital de tercer nivel. Sobre el tema de patrimonio y pérdida de identidad, el programa de ejecución y el capítulo correspondiente al subsistema de patrimonio establecen la obligación de generar los respectivos trámites administrativos tendientes a las declaratorias que generen protección efectiva a los bienes de interés cultural, siendo pertinente decir que el municipio no debe cerrar sus puertas al desarrollo, y este proyecto, consciente de dicha situación y de las dinámicas actuales que sitúan a Caldas como un foco de desarrollo, pretende potenciar la llegada de todo tipo de actividades económicas al territorio, buscando el equilibrio y la armonía desde lo público con las condiciones y calidad de vida óptimos para la comunidad y los objetivos de conservación ambiental.

La siguiente pregunta del cabildante es que en el municipio se presentan construcciones con unas características muy importantes en cercanías con otros municipios, y vemos que muchas de estas unidades de vivienda no pagan los impuestos que deberían pagar, y que por qué no pagan los impuestos es porque no se ha tenido la posibilidad de un instrumento que regule e incorpore estos predios, que son zonas que ya están muy consolidadas.

Tenemos claro entonces que el municipio se ha ido desarrollando una parte con licenciamiento que corresponde a un crecimiento físico espacial planificado y ordenado, pero también tenemos gran parte del desarrollo del municipio que se ha dado de manera informal. Es decir, la gente que construye su casa, después levanta su segundo piso, nunca solicita licencia, no se tienen en cuenta estudios de suelo, no se tiene en cuenta cálculos estructurales, no se tiene en cuenta todo el tema de servicios públicos para estas construcciones y el municipio ha venido creciendo de esa manera, generando lo que podríamos llamar conurbación, que es generación de estos focos urbanos en zonas donde no se ha dado un crecimiento planificado y ordenado. Consciente de esta situación, en el proyecto de revisión y ajuste del plan básico territorial se busca incorporar al ordenamiento los predios desarrollados bajo la tipología de vivienda campestre en el sector la miel. Tenemos entonces que allá hay todo un polígono que se incorpora para sanear esta situación en el sector colindante con el municipio de Envigado. Lo

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 32 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



anterior, como indica el cabildante, con el objetivo de poder legalizar estas actuaciones urbanísticas y sean objeto del cobro de impuestos municipales acorde a la tipología de vivienda. Me permito aclarar que este plan no legaliza ninguna construcción que haya sido construida sin licencia, pero a las zonas que fueron incorporadas les da la posibilidad de que tramiten sus procedimientos de reconocimiento de las edificaciones, es decir, que saquen su correspondiente licencia urbanística, pero para tramitarla deberán aportar a las cargas municipales como cualquier otra licencia o desarrollo que se genere en el municipio, pagando sus obligaciones urbanísticas. Igualmente, tratando este tema en los sectores del municipio que se evidencian como áreas consolidadas y cumplieran con los requerimientos técnicos y ambientales, se incorporaron al ordenamiento como sectores urbanos, como es el caso de los siguientes. Se incorpora al área urbana los sectores Villa Capri, parte alta, La Planta, Villas de la Valeria, sector El Hueco, vereda La Chuscala, sector La Corrala, en la vereda con el mismo nombre, y el sector de Tres Aguas y se incorpora a la categoría de centro poblado rural, centro poblado El Cano y La Raya, La Aguacatala, La Valeria, El Raizal quiebrapatatas, La Clara, La Corrala.

El POMCA, el mismo cabildante, el señor **Juan David Gómez**, dice que el ponca ha sido supremamente restrictivo para nuestro municipio y básicamente cuando miramos el POMCA, además ingresan otros elementos de control, además, pues, del área metropolitana, como el cinturón verde externo, y que todas estas zonas de conservación definen una densidad de 38 hectáreas para una vivienda, y además la UAF agrícola o ganadera se necesitan 10 o 12 hectáreas.

Efectivamente, las densidades para las zonas rurales están establecidas por la corporación autónoma regional Corantioquia mediante resolución 9328. Esta resolución es de superior jerarquía al municipio, es decir, nosotros como municipio no podemos determinar las densidades en suelo rural. Nosotros ya las tenemos impuestas por la corporación, lo único que podemos definir es en qué zonas o que podemos concertar o discutir es en qué zonas se aplican x o y determinantes o densidades. Tenemos entonces una tabla donde se presenta lo que contiene la resolución 9328, donde presenta para los polígonos suburbanos una densidad de 4.99 viviendas por hectárea. Quiere decir, en una hectárea de tierra caben 4.99 viviendas

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 33 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



Concejo
de Caldas
Antioquia

que se lleva, a su número siguiente, que sería el cinco. Tenemos la parcelación para vivienda campestre, que nos genera 3.8 viviendas por hectárea, es lo máximo que se puede desarrollar en un polígono de esta clase. Tenemos la UAF agrícola, que es la unidad agrícola familiar identificada o establecida para Caldas, porque esto se establece por zonas que agrupan varios municipios. Tenemos que la UAF, para los suelos que tienen vocación agrícola en el municipio, con establecer una densidad de 3 a 5 hectáreas por vivienda.

Es decir, para construir una vivienda se necesitan de 3 a 5 hectáreas, cuando la vocación del suelo es agrícola. ¿Cómo se establecen estas densidades? Estas densidades fueron establecidas mediante un estudio donde se hizo el cálculo de cuánta tierra necesita una familia tradicional con métodos tradicionales para que su tierra sea productiva y le pueda generar el suficiente sustento para su diario vivir. Entonces, esto es un estudio que viene más o menos de 1994 a mil 1996, estas densidades son muy viejas, actualmente son las que nos aplican y estas densidades, pues, son las que nos aplican hoy, sí o sí. No tenemos posibilidad de variarlas. Como noticia, Corantioquia realizó un estudio para revisar el tema de las densidades en los suelos rurales, y el estudio da unas densidades menores. Es decir, donde hoy tenemos 3.8 fácilmente, si se aplica lo del estudio nueve Corantioquia tendríamos dos viviendas por hectárea. Entonces, no no tenemos como mucha posibilidad de movimiento en ese en ese aspecto. Para la UAF mixta, que es la unidad agrícola familiar que contempla usos agrícolas y ganaderos, tenemos una densidad es de 12 a 16 hectáreas por vivienda, para la unidad agrícola familiar ganadera tenemos una densidad de 27 a 37 hectáreas por vivienda, y la densidad para los suelos de protección es de 38 hectáreas por vivienda. Repito, establecidas desde esa resolución de Corantioquia, que es de 2007. La unidad agrícola familiar es solamente estas tres, la agrícola, la mixta y la ganadera. Las demás son densidades para suelos de protección, suburbanos y vivienda campestre.

La siguiente pregunta del cabildante, él hizo una última pregunta, después en su segunda intervención continúa ampliando esta consulta, que es la relacionada con el cabildo. Hacía alusión a que la administración y los concejales consultaran sobre la legalidad de procedimiento del cabildo, que estaba la ley estatutaria de participación, que define que para hacer el cabildo se debe tener una inscripción de firmas de los participantes y que deben hacer

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 34 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



un trámite ante la registraduría para poder hacer el proceso de cabildo abierto. Ellos, pues, en su anotación también decían que se iban a acercar a la registraduría para consultar sobre el procedimiento para efectuar el cabildo abierto.

Sobre la celebración de este cabildo hay que anotar lo siguiente. El cabildo abierto es una figura de participación ciudadana, es decir, es la forma como el pueblo se hace escuchar, como la comunidad se hace sentir y es obligatoria para este proceso de revisión con base en la ley 507 de 1999. Entonces, esta ley, en su artículo segundo, nos dice que los concejos municipales o distritales, de conformidad con lo establecido en el artículo 81 de la ley 134 de 1994, que esta era la anterior ley que regulaba los mecanismos de participación, dice que celebrarán, es decir, el Concejo Municipal celebrará obligatoriamente un cabildo abierto previo al estudio y análisis de los planes de ordenamiento territorial. Entonces el cabildo no sería obligatorio si esta ley no lo dijera a su vez esta ley fue reglamentada en el decreto 1077 de 2015, que en ese artículo 2.2.2.1.2.2.6 sobre la aprobación de los planes de ordenamiento territorial o su revisión, nos establece en su párrafo segundo, de conformidad con lo establecido en el artículo segundo de la ley 507, la que vimos arriba, los concejos municipales o distritales celebrarán obligatoriamente un cabildo abierto previo estudio y análisis del proyecto de plan de ordenamiento territorial, PBOT, o su revisión o modificación, para lo cual su citación se efectuará directamente por la corporación. ¿Qué corporación? El Concejo Municipal. Es entonces cuando atendemos la ley estatutaria 1757, que la ley estatutaria nos regula los mecanismos de participación ciudadana, en esta ley encontramos que el cabildo es un mecanismo de participación de iniciativa popular. ¿Qué quiere decir que es de iniciativa popular? Que no lo convoca a las entidades, sino que la misma comunidad se cita y se pone de acuerdo para que los concejales o las demás autoridades públicas los escuchen y en ese sentido, la ley 1757 establece un requisito de firmas para poder convocar el Cabildo abierto, que es del cinco por mil del número del censo electoral. Entonces, si en Caldas tenemos, voy a decir cualquier cosa, cuarenta mil personas habilitadas para votar, necesitamos el cinco por mil de firmas para poder convocar ese cabildo. ¿Qué es lo que sucede? Nosotros, para este proceso, no lo podemos realizar de esa manera, o no es obligación normativa realizarlo de esa manera, muy bien la reglamentación estableció, su citación se efectuará directamente por la corporación. ¿Atendiendo a qué? Cómo es obligatorio en este procedimiento, no se puede

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 35 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025

someter a la iniciativa popular algo que es obligatorio, porque, dígame, si la gente no quiere firmar para hacer el cabildo, entonces el cabildo no se hace. Nosotros no podemos someter a iniciativa popular, a la recolección de firmas, algo que es obligatorio en este procedimiento, y por eso la norma nos establece que la citación se hace a través del Concejo Municipal, para PBOT. El resto de los cabildos que se hagan aplica todo en su integridad la 1757. Para PBOT tenemos esa diferencia en cuanto al procedimiento, el resto del trámite del cabildo se debe llevar a cabo con base en las reglas de la 1757, con diferencia de la citación.

La siguiente cabildante, **Liliana María Henao Colorado**, de la del barrio La Raya. Ella hablaba de los carros y los vehículos de carga pesada que transitan por el barrio La Raya y han generado un deterioro tanto de la vía como de las áreas públicas. Entonces, ahí ella también pedía cuál es, eran las restricciones y el seguimiento que iba a hacer la administración para mejorar las condiciones del barrio La Raya, dadas por las actividades económicas que hay en el sector.

En lo que corresponde con el alcance del proyecto de revisión y ajuste del PBOT, se indica que teniendo en cuenta el impacto que generan las actividades industriales en magnitud intermedia, En cuanto a la utilización de equipos, personal, tecnología, áreas de sus instalaciones y volúmenes de producción, la presente propuesta de revisión de ajuste del POT establece que la industria de mediano impacto y de alto impacto no podrán establecerse en las áreas urbanas consolidadas del municipio. Entonces, la nueva industria de mediano y alto impacto no podrá establecerse en las áreas, sino que tiene sus áreas determinadas en los polígonos de primavera, que es hacia donde se proyecta la expansión urbana del municipio en temas de industria, eso con respecto a lo que tiene que ver al PBOT. En cuanto al deterioro que hoy presenta la malla vial, el PBOT no tiene competencias, sino que hace parte del control y administración de la malla vial.

El siguiente cabildante, **Luis Miguel Montoya**, que era el representante de la industria del entretenimiento nocturno, preguntaba que en la nueva propuesta de clasificación de usos, cuáles eran las zonas donde estas actividades se iban a poder ubicar en el municipio.

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03
DE 09 FEBRERO DE 2025**



En las actividades de comercio y servicios, en el subgrupo CS 3, que es comercio y prestación de servicios de alto impacto, se establecen las áreas para localización de servicios de diversión y esparcimiento, juegos de suerte y azar, expendio y consumo de bebidas alcohólicas y o horario nocturno. En el régimen de usos del suelo establecido, en este proyecto se determina que estas actividades de diversión, esparcimiento, juegos de azar, expendio y consumo de bebidas alcohólicas, tiene unas zonas determinadas donde va a estar prohibido, ¿dónde estará prohibido esa actividad? Esa actividad está prohibida en las zonas que son residenciales predominantes, que están identificadas en la planimetría del PBOT, ahí estará prohibida la actividad. En el resto de los polígonos estará restringida, que y restringida no es prohibida, restringida es que la pueden ejercer, pero con limitaciones, es como es una actividad que llega a ser conflictiva con el uso residencial, que es el principal asociado al casco urbano consolidado del municipio, dicha actividad se encuentra restringida, es decir, debe cumplir con unas reglamentaciones para poder ejercerse y va a estar permitida totalmente en la centralidad logística de primavera, en la zona sur del municipio. En estos polígonos de primavera, como se está planteando para desarrollos industriales, es muy conveniente que, digamos, estas grandes, no sé, discotecas se planteen en esta zona de actividad industrial, donde, como tenemos industrias alrededor o centros logísticos, no generarán impactos o su ruido no generará impacto a la comunidad directamente. Tenemos, entonces, que todas las zonas donde está sin color, donde se ve la aerofotografía, estas zonas no puede ejercerse dicha actividad, y las zonas donde tenemos colorcito, en todas esas zonas puede ejercerse. Entonces, tenemos unos corredores principales por toda la vía de la variante, por toda la cincuenta, tenemos en el polígono asociado al parque central, tenemos en esta zona que es por locería colombiana el parque Santander, tenemos esta que es asociada a la corrala, y tenemos que para hacia todo el sur del municipio, estaría habilitada esa actividad, que es donde se pretende que se implanten, digamos, las grandes superficies que se dedicarán a esta actividad económica. Recordemos que restringido, tendrán que aplicar ciertas limitantes para el ejercicio de esa actividad, pero la podrán realizar. Permitido totalmente en cualquier volumen, en cualquier intensidad, será en estas zonas donde, digamos, no le generarían incomodidad o incompatibilidad con el uso residencial.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 37 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



La siguiente pregunta del cabildante, del señor, del gremio de la industria de entretenimiento nocturno, es sobre si se va a respetar los usos establecidos o los derechos adquiridos que han tenido algunos establecimientos de comercio conforme a las actuales normas vigentes del plan básico de ordenamiento territorial.

En cuanto a este punto, sí, los usos hoy establecidos en el municipio no se tocan. ¿Por qué? Porque imagínese cada 12 o 15 años que se revise el PBOT, todo mundo trasladándose porque el PBOT dijo que ya no era esta zona, sino que era la otra. Los usos establecidos se respetan en este proyecto. En esa medida se genera un articulado, tenemos en el proyecto el artículo 251, dónde usos o actividades que a la fecha entra en vigor del plan básico de ordenamiento territorial se encuentren instalados, y que este los califique como usos restringidos o prohibidos, podrán permanecer, siempre y cuando puedan verificarse las siguientes condiciones. Que el uso fuere permitido por las disposiciones vigentes en el momento que se estableció en el sitio. Es decir, si usted hoy está haciendo una actividad ilegal, no puede pedir ese régimen de transición, porque hoy es ilegal y en el siguiente seguirá siendo ilegal. Que fueron autorizados en legal y debida forma en vigencia de normas urbanísticas anteriores, Es decir, si usted no viene operando con el PBOT de 2010, sino con uno anterior, que haya sido posible en esa, bajo la vigencia de esta norma establecer dicha actividad. Que la actividad se haya desarrollado de manera ininterrumpida en el sitio por el mismo establecimiento mercantil y que se encuentre en funcionamiento, y que el local inmueble donde se desarrolla la actividad cumpla con las demás normas urbanísticas vigentes. Básicamente, el que hoy esté cumpliendo, seguirá, así la zonificación de usos cambie ¿qué tendrán restringidas esas personas? Básicamente, la ampliación o modificación, es decir, si usted tiene su actividad hoy es permitida y pasa de pronto a un restringido, va a tener el y va a hacer una ampliación de la actividad, es decir, va a pasar de cien metros a doscientos metros cuadrados, ahí sí va a encontrar de pronto unas restricciones o un régimen de compatibilización con el régimen de usos propuesto en este plan.

Cabildante pregunta que si con el nuevo PBOT, que si cuando entre en vigencia va a haber alguna reestructuración a nivel de horarios para el manejo de establecimientos comerciales.

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025

No hace parte del marco normativo del plan básico de ordenamiento territorial, generar disposiciones relacionadas con el horario de los establecimientos de comercios, servicios o demás actividades del municipio. Esto es reglamentado por la administración municipal.

La siguiente pregunta del cabildante era saber detalladamente en qué zonas del municipio se podían ubicar. Ya ahora mostramos el plano donde era restringido y permitido, pero él aquí también pregunta ¿entonces cuáles serían esas condiciones que ellos deben cumplir para asentarse en el territorio?

En cuanto a los usos restringidos, para la implantación de los usos que sean restringidos, básicamente, vamos a tener que, si yo quiero hacer una actividad y voy y saco mi concepto de uso del suelo y el uso me sale restringido, voy a tener que hacer unos estudios que pueden ser ambientales, en caso de que mi actividad genere un impacto ambiental, o pueden ser urbanísticos, en caso de que mi actividad genere un impacto urbanístico. ¿Qué es un impacto urbanístico? Que usted, por ejemplo, no sé, pensemos que a la salida del colegio, se genera un impacto urbanístico, ¿por qué? Por la afluencia masiva de vehículos, entonces colapsa la vía. Pensemos en el ruido, es un impacto urbanístico, cuando usted tiene una discoteca abajo está generando un impacto urbanístico. Entonces, las actividades que estén restringidas y que generen impacto urbanístico tendrán que hacer unos estudios de cómo van a mitigar esos impactos urbanísticos. Entonces, si usted genera ruido, venga, tenga medidas de insonorización en su establecimiento, si está cerca de áreas residenciales y esto es lo que se va a aplicar en el municipio con, pues, con la entrada en vigencia de esta norma, si es aprobada por el concejo municipal.

El cabildante pregunta si continuaría vigente el decreto 103 de 2024, el decreto que congela actualmente la entrega de nuevos usos para actividades de entretenimiento, que qué va a pasar con este decreto.

Con la adopción del presente PBOT, en caso de ser adoptado, se derogan todas las disposiciones que provienen del actual PBOT, acuerdo 014 de 2010. Esto significa que todo lo

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



que está relacionado con la reglamentación de usos del suelo vigente también se deroga. En consecuencia, dicho decreto, será derogado con la entrada en vigencia de este plan.

La última pregunta del cabildante es que hoy tienen una problemática asociada al funcionamiento de los establecimientos y es lo que tiene que ver con los parqueos. Él pregunta entonces cuáles van a ser esas zonas donde se puede hacer parqueo y si se van a definir algunas zonas de parquímetros.

La construcción de parqueaderos es una actividad que va a estar permitida en todo el sector, en todo el casco urbano del municipio. Todo el que quiera hacer un edificio de parqueaderos lo va a poder hacer sin ninguna restricción, va a estar permitido. En materia de exigencia de parqueaderos, se plantea una norma especialmente para los usos comerciales, en donde tenemos una exigencia por estrato de número de autos. Entonces, tenemos un parqueadero para autos, en estrato uno es de un parqueadero cada cien metros cuadrados de local, por así decirlo, para los usos comercio, oficina y establecimientos. Entonces, todo el que vaya a generar nuevos desarrollos en este sentido, en comercio, oficina y establecimientos, deberá generar parqueaderos. Eso desde lo que le compete al PBOT. Ahora, en cuanto a si se van a poner zonas de estacionamiento regulados, parquímetros, etcétera, cualquier otra figura que opere con el parqueadero sobre la malla vial del municipio, no es decisión del PBOT, es decisión administrativa de la administración y mantenimiento de la malla vial. Entonces, no compete al PBOT.

El cabildante **Javier Hincapié** habla de que el plan de ordenamiento quede con mecanismos que permitan solucionar las inconsistencias que se van a presentar con el plan básico. Existe en el PBOT la posibilidad de hacer revisiones a escala de predios.

En lo relacionado con esas revisiones a escala de predios, sí, la posibilidad está contemplada normativamente en el PBOT, tenemos también una base normativa del nivel nacional y básicamente, el procedimiento se llama corrección de imprecisiones cartográficas. Cuando se realizan todos los análisis para la estructuración, eso tiene un margen de error, porque como se hace para todo el municipio, la escala en la que se hace es de muy arriba. Si usted en los

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 40 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025

planos tiene, por ejemplo, señalado una fuente de agua, un nacimiento, una quebrada que no existe, este plan contempla la posibilidad de que usted realice un procedimiento de corrección cartográfica basado en estudios de detalle. Igualmente, con el tema de riesgo. Cuando usted tiene una zona demarcada como que usted está en riesgo, pues usted puede adelantar un estudio de detalle que le va a permitir clasificar esa zona a través del estudio detalle y el estudio detalle le va a decir si la zona efectivamente queda en riesgo no mitigable, o si hay un riesgo que es mitigable, y si es mitigable le dirá al estudio detalle qué obras debe realizar. Esas precisiones cartográficas basadas en los estudios de detalle que realice el particular interesado en desarrollar el predio, se incorporarán a la cartografía oficial una vez adoptado a través del respectivo procedimiento. Pero, entonces, sí tenemos la posibilidad de revisar a nivel de detalle, a nivel de cada predio, los posibles errores que tenga el proyecto, porque, como repito, se hace a una escala general que tiene un margen de error, obviamente.

¿Se pueden implementar las eco parcelaciones o las agro parcelaciones? Sabemos que ya con la concertación con la corporación, ¿qué se puede proponer al respecto?

La posibilidad de aplicar figuras de eco parcelaciones o agro parcelaciones como una forma de flexibilizar las densidades rurales en respeto de las vocaciones o usos del suelo, no fue de recibo por parte de las autoridades ambientales, por lo que no sería posible incorporar dichas figuras en esta etapa del proceso. La generación de parcelación para el municipio se desarrollará únicamente en los suelos destinados para parcelación de vivienda campestre y suburbanos, En desarrollos tradicionales para algunos suelos de protección, sin embargo, está permitido la implantación de usos que serían ecoturísticos, que permiten la generación de infraestructuras, previa autorización del plan de manejo ambiental por Corantioquia. Entonces, figuras de eco parcelaciones y agro parcelaciones no tendremos en el municipio, no son de recibo por parte de la autoridad ambiental. Operan en otras zonas con otras autoridades ambientales. Nosotros para el municipio de Caldas no tenemos contemplada esa posibilidad y solamente podrán desarrollarse parcelaciones en los polígonos definidos para eso, con esos usos establecidos, y en las demás zonas que, de pronto, figuren en suelos de protección o suelos para desarrollos, pues va a estar permitido casi que en todo el municipio el uso ecoturístico. El uso ecoturístico va a estar únicamente limitado, casi digámoslo prohibido en la

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03
DE 09 FEBRERO DE 2025**



reserva forestal protectora del Alto de San Miguel y en las zonas forestales protectoras del DMI, el Distrito de Manejo Integrado.

El cabildante **John Edgar Soto** hace también la pregunta de las inconsistencias en la cartografía respecto a la literatura, que es muy importante revisar más a detalle si sí se van a poder hacer las correcciones.

Se repite, pues, que tenemos el procedimiento de precisiones o correcciones cartográficas establecido en la norma.

La siguiente pregunta del cabildante es, ¿el mapa de amenazas se excedió en lo que tiene que ver con el riesgo? Pasamos de amenazas bajas y medias a riesgos. Eso va a implicar dos cosas para el municipio. Una, que los propietarios que estén afectados con esos cambios de uso, porque van a tener que contratar planes de ingeniería de detalle para poder solucionar su tema y que salgan de esas zonas y dos, para el municipio, porque si están en riesgo, el municipio tendrá que entrar a mitigar lo que está en esos planos.

Bueno, con ese tema del riesgo ya lo abordamos anteriormente, pero para puntualizar más, nuestro PBOT hoy vigente es el acuerdo 014 de 2010, es decir, venimos con un POT de dos mil diez. A lo largo de la vigencia del POT han resultado varias normas en gestión del riesgo, está la ley 1523 de 2012, que es posterior al PBOT, y tenemos el decreto nacional 1807 de 2014, posterior al PBOT. Estas normas reconfiguraron cómo realizar para este tipo de procedimientos el tema de gestión del riesgo. En esa medida, nosotros tenemos que las zonas que son o que venían siendo alto y mediano riesgo, hoy ya no se llaman así, ya no se llaman alto y mediano riesgo, sino que estas dos zonas se centran en una que se llaman áreas con condición de riesgo o áreas con condición de amenaza. Pero una área con condición de amenaza o con condición de riesgo, ¿qué significa? Que usted está en alto o en mediano riesgo. ¿Y qué nos venía diciendo la norma? Si usted está en alto o mediano riesgo, tiene que hacer estudios de detalle para poder ejercer la actuación urbanística. Actuación urbanística es construir, parcelar, urbanizar. Entonces, si bien hay un cambio en la determinación, hoy se llaman ACR, áreas con condición de riesgo ACA áreas con condición de amenaza, pues es lo

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 42 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



mismo que decir áreas en amenaza alta o media, o áreas en riesgo alto o medio. Es exactamente lo mismo. Como les digo, estas zonas que están en ACA o ACR vienen determinadas por un estudio básico de amenaza que fue realizado por hidrólogos, por geólogos, que fue concertado con los hidrólogos y los geólogos del área metropolitana ahí de Corantioquia, que tiene un estándar técnico. Entonces, el estudio determina que hay una zona donde posiblemente se genere un un hecho catastrófico. Es la responsabilidad del municipio hacer el control sobre esas zonas. Imagínese, ustedes van y compran un proyecto de vivienda en una zona que sea de alto riesgo y el municipio no hizo nada para impedir que se construyera en esa zona y usted poner su patrimonio y su vida en riesgo, con este tema del riesgo, el municipio realizó todos los estudios técnicos y ese fue el resultado de los estudios técnicos. Usted dice que ese suelo no es de alto riesgo, haga el estudio de detalle y demuestra con datos técnicos que eso no es de riesgo y perfectamente podrá realizar su actuación urbanística. Pero mientras los estudios demuestran eso, el municipio tiene que actuar bajo el principio de planeación, bajo el principio de responsabilidad y no puede permitir actuaciones urbanísticas en esas zonas.

Aquí como complementar que en las respuestas se dejan todas las normas nacionales que determinan el tema del riesgo y que son las que dicen qué es lo que tiene que incluir el plan básico de ordenamiento para su revisión de largo plazo, ¿Cierto? Que no es que el instrumento se exceda, sino que la misma norma dice paso a paso que tiene que incorporar el plan básico de ordenamiento territorial.

La tercera pregunta del cabildante es que hay que revisar el plano de amenazas, porque él dice que no sabe cómo se decretaron esas zonas, que si hay un estudio que avale y acompañe esa zonificación. Que se cuente con los estudios, que hayan podido definir esa clasificación.

Los estudios, al igual que toda la información de este plan, es de acceso público, están colgadas en la página del municipio. Ahí está el, se llama el EBA, el estudio básico de amenaza, y fue el que fue realizado técnicamente y concertado con las autoridades ambientales, que arrojó esa zonificación de riesgo.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 43 de 87



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025

La cuarta pregunta es que se logró, desafectar unas zonas de expansión convirtiéndolos en corredores viales suburbanos, pero que todavía hay unas áreas del municipio que quedan afectados y que no fueron llevados a corredores viales y a zonas industriales, que se superpone que la norma nacional define que estas vías de primer y segundo orden sí pueden ser corredores viales suburbanos, pero en la propuesta del plan no se llevó la delimitación del corredor vial.

Con respecto a los corredores viales suburbanos, ¿qué es un corredor vial suburbano? Es una zona del municipio asociada a las vías de primer y segundo orden, básicamente vías departamentales y nacionales, donde se permite un uso más intensivo del suelo en temas industriales. Es decir, básicamente, usted en una zona suburbana puede utilizar un 30% del lote. Usted tiene una hectárea, diez mil metros de tierra, usted solo puede utilizar en esas zonas suburbanas por una normatividad nacional hasta el 30%. Es decir, de diez mil metros puede coger tres mil metros, y esa va a ser el área que usted va a poder construir en primera planta, el resto del suelo tiene que dejarse libre. Eso es por normativa nacional. Ahora, en estos corredores viales suburbanos, la normativa permite, cuando se haga industria en más de seis hectáreas, un aprovechamiento de hasta un 50% del suelo. Tiene una ampliación de un 30% a un 50% para usos industriales, en parques industriales. Este beneficio que trae la norma, dice, va asociado a vías de primer y segundo orden, pero es una posibilidad normativa, no es que sea así de de facto, no. Es una posibilidad que deja la norma. Es decir, el municipio podrá ejercer esta figura de corredores viales suburbanos en esto. Pero entonces, ¿dónde se concreta la posibilidad que nos da la norma ya al interior del municipio, en este instrumento, en el PBOT. En el PBOT se dice qué vías de primer orden, qué vías de segundo orden tendrán corredor vial suburbano y hasta dónde lo tendrán. Eso lo determina el PBOT. ¿Qué sucede? El PBOT es concertado con las autoridades ambientales, es decir, la autoridad ambiental nos impone unas zonificaciones de los suelos que son de protección, y con base en esas zonificaciones es que nosotros podemos plantear hacia dónde crecer o no el municipio. ¿Qué tenemos con eso? Específicamente, para la vía Amagá, lo que tenemos en blanco son suelos que no tendrían protección ambiental, y lo que tenemos en este color azul verdoso es suelo de protección ambiental, una zonificación ambiental del plan de manejo del acuífero. Está rojo es la vía nacional que va hacia Amagá. Por acá viene el corredor vial suburbano definido, porque

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 44 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



no tenemos suelos de protección ambiental. ¿Y hasta dónde llega? hasta donde se choca con la barrera de la zonificación de la protección ambiental. Hasta ahí puede llegar para el municipio, porque de ahí en adelante la corporación autónoma no ha no permite que se amplíe el corredor, porque se va a intensificar el uso, se va a poner industria ahí, donde ahí se busca es conservación del ambiente. Entonces, tenemos ese tema, y sucede igual para todos los corredores, porque tenemos un corredor hacia Amagá, tenemos un corredor hacia Pintada, que va demarcado por las zonas donde no tenemos suelos de protección, ¿y hasta dónde llega? Hasta dónde llega la protección ambiental. Lo mismo hacia el norte del municipio, ¿hacia dónde llega? Hacia dónde llega la protección ambiental. Porque estas vías de primer orden pasan por reservas forestales, pasan por todo tipo de zonas que son de protección ambiental. Entonces, esas zonas se protegen hasta ahí, pueden llegar los corredores suburbanos.

La cabildante **Gloria María Toro Sánchez**, del barrio Centenario, dice que hace más de 40 años tiene una problemática por un terreno detrás de su casa, que actualmente le genera humedades, deterioros de la vivienda, que esto, además ha impactado la salud de las personas que ahí residen, que quiere saber qué puede hacer al respecto.

No hace parte de decisiones normativas del PBOT.

La siguiente cabildante, **María Elena Martínez**, lleva 25 años viviendo en el sector. Ella, siempre considera que todo este tiempo que lleva viviendo en el municipio, no se ha visto una transformación del municipio, que qué es lo que se está haciendo mal y qué se puede hacer desde el plan para poder transformar el municipio y que se vean cambios.

Desde el componente estratégico de este proyecto se busca promover y fortalecer la vocación logística, turística y digital del municipio, en aras de dinamizarlo. En tal sentido, se realizan ajustes a la clasificación del suelo, a las categorías de desarrollo restringido en suelo rural, además de habilitar suelos al sur del municipio con usos principales a la generación de actividades económicas. Se delimitan bajo las categorías de desarrollo restringido del sur de primavera para promocionar y fortalecer la centralidad sur de primavera. 519 hectáreas de corredores viales suburbanos, los cuales buscan, igualmente, promover y fortalecer las

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



actividades agroindustriales, industrial, comercial de servicio, logística especializada. También, en otras decisiones, se realiza la delimitación de 194 hectáreas para la centralidad de primavera a partir de la integración de polígonos de expansión urbana. Áreas del polígono del corredor vial suburbano, agroindustrial y logístico especializado La Pintada, y el corredor vial suburbano de transporte del suroeste Amagá, el cual permitirá la consolidación, fortalecimiento y soporte de las actividades logísticas productivas y otros usos en el sur del Valle Aburrá y en especial en el municipio.

Aquí a la cabildante lo que se le muestra es como todas esas propuestas que desde el plan básico de ordenamiento territorial se quieren promover, que permita ese dinamismo y transformación del municipio. La cabildante también pregunta que en el barrio La Rivera, en la Acuarela, por los Felipe uno y dos, tienen una problemática con el cauce del río, porque privados vienen corriendo el cauce. Ella pregunta cuál es la entidad a donde se pueden dirigir.

En cuanto a la problemática relacionada con el río que expresa la cabildante, no hace parte de la reglamentación del plan básico. Es un tema de control urbanístico y ambiental. Sin embargo, se informa que en el proyecto se plantea una propuesta de espacio público sobre el río, con el objetivo de proteger y recuperar este importante ecosistema.

La cabildante pregunta para cuándo la estratificación.

La estratificación tampoco hace parte de los temas objeto de reglamentación por parte del PBOT. El PBOT no define ni estratificación, ni temas catastrales, ni división político administrativa del municipio, es decir, corregimientos, barrios, veredas que tenga el municipio.

El cabildante **Oscar Humberto** pregunta sobre el corredor férreo, sobre los rumores del proyecto que hay definido de ciclo caminabilidad en este corredor, principalmente entre la entre la 52 y la 134.

Ya se ha mencionado, pues, varias veces lo del tema del antiguo corredor férreo. Se reitera que el corredor férreo hoy tiene esa categoría, es corredor férreo nacional. Sin embargo, hay

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 46 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



planteado un proyecto de ciclo caminabilidad por parte de la promotora del ferrocarril, e igualmente hay un pequeño tramo de vía asociado a la carrera 54 que está como malla vial existente del municipio, y hoy está vigente en el PBOT acuerdo 014, se retoma en esta revisión. Pero ya los temas jurídicos en cuanto a la pertenencia de la faja de terreno por donde se encuentra la vía no es competencia de este plan.

La misma cabildante pregunta por el barrio El Socorro, cuáles van a ser las normas urbanísticas que le aplican al barrio.

Presentamos entonces la tabla de la propuesta de aprovechamientos, donde el sector El Socorro se encuentra el por el polígono de tratamiento consolidación nivel uno del municipio. Tiene un índice de ocupación de un 80%. Índice de ocupación es lo que puede ocupar una edificación en primera planta. Entonces, el 100% del lote puede ocupar el ochenta y la altura máxima está en 8 pisos.

El cabildante **Miguel Darío Rodríguez**, su propuesta es revisar todo lo que tiene que ver con los usos del suelo, porque en el municipio se le está apostando mucho a los emprendedores, que se está generando el crecimiento económico, entonces mirar el plan de ordenamiento, cuáles son esas propuestas desde los usos del suelo para los emprendedores.

La propuesta de plan básico de ordenamiento territorial habilita desde la clasificación del suelo y las categorías de desarrollo restringido en suelo rural, esto es, la determinación de los suelos que son suelos de expansión, la determinación de los suelos que son urbanos, la determinación de los suelos que son corredor vial, de los suelos que son para parcelación. Áreas importantes cuyos usos principales, en esta clasificación, se determinaron áreas cuyos usos principales están asociadas a la generación de áreas intensivas en actividades económicas. Es decir, nosotros tenemos estipulado en el proyecto, como lo vimos anteriormente en el mapa de usos del suelo, áreas donde se permiten las actividades económicas a todo dar, por así decirlo, se puede ir desde industria de alto impacto, industria de mediano impacto, temas de venta de bebidas alcohólicas. Prácticamente cualquier tipo de uso asociado a actividades económicas está permitido en estas áreas para promover el

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 47 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



dinamismo del municipio. Nosotros tenemos una característica y es que hoy, hablando a nivel regional, en el Área Metropolitana, el asentamiento de industria es poco, de nueva industria. ¿Por qué? Porque los municipios están siendo colapsados por el tema de la vivienda, y la vivienda, en términos generales, presenta incompatibilidades con el uso industrial. Entonces, vamos viendo el fenómeno de la salida de las industrias de zonas como Medellín, la Vega del Río en Medellín, su industria sale y se reemplaza por vivienda, lo mismo pasa en Itagüí, lo mismo pasa en Envigado, en unas menores escalas, y el objetivo es el que el reasentamiento de las industrias en el Área Metropolitana se genere en el municipio de Caldas. Que nos traigamos para Caldas toda la industria que hoy se ve amenazada por el crecimiento en vivienda que están teniendo los municipios del interior del valle. Entonces, este plan prevé eso y prepara al municipio para que sea intensivo o tenga unas áreas con actividades económicas intensivas. Traigamos para acá toda esa inversión, traigamos para acá toda esa industria y nos genere un desarrollo económico y eso deberá repuntar en últimas en calidad de vida para la población.

También solicitó solicitar propuesta para revisar los planes de expansión para la zona rural, donde nos encontramos, hay muchas barreras para poder desarrollar ciertas actividades debido a que algunas zonas estamos encontrándonos con la reserva natural y no nos permiten desarrollar algunas actividades, básicamente ninguna y como propuesta, buscar una normativa que nos permita lograr desarrollar algunas actividades bajo un rigor donde se le apunte a la sostenibilidad y a la conservación del ecosistema.

¿qué tenemos frente a eso? Las zonas o los suelos de protección ambiental vienen determinados desde la desde las autoridades ambientales, Corantioquia y el área metropolitana. A nosotros nos imponen una zonificación ambiental, donde nos dice, vea, estos suelos yo necesito conservarlos, protegerlos, no me permite desarrollos urbanísticos en esos suelos. ¿Qué es desarrollos urbanísticos? Generación de viviendas, construcciones, etcétera. Entonces, en esa medida, la zonificación que hoy está determinada en este plan de los suelos de protección ambiental, fue un tema concertado con las autoridades ambientales, donde ellos nos dan la zonificación y nosotros, nos acogemos a esas zonas o discrepamos en las que de pronto tengamos algún conflicto de usos actual en estos momentos. Esa zonificación dio como

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 48 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



resultado todo el mapa que hoy tenemos en el municipio de suelos de protección ambiental, lo cual se entrará a analizar en detalle ahora con el representante de la corporación autónoma regional que nos acompaña el día de hoy y en esa medida, hacia donde están esas zonas de protección, no es posible generar nuevos desarrollos de vivienda. Estos suelos de protección no significa que no se pueda hacer nada. Los suelos de protección tienen unos usos establecidos al interior del suelo de protección, donde se pueden generar ciertos desarrollos. ¿Qué sucede? Los más duros al interior del municipio son la reserva forestal protectora del Alto de San Miguel y en las zonas de reserva forestal del DMI, de la divisoria Valle Aburrá Río, Cauca, distrito de manejo integrado, que es un instrumento ambiental. Esas dos, la reserva forestal protectora y las zonas forestales protectoras del DMI, básicamente sus usos es conservar el bosque que hay ahí o conservar las calidades naturales que hay ahí, nada más. El resto de las zonas de los suelos de protección sí tienen unos regímenes de uso que permiten ejercer actividades agrícolas, permiten ejercer actividades de ecoturismo, permiten ejercer un listado de actividades que pueden generar una explotación o una vocación económica de esos suelos. ¿Qué no pueden hacer? Invadir eso con viviendas, porque son suelos que se busca conservar el ambiente. Entonces, con respecto a la pregunta del cabildante, estos suelos hay que revisar específicamente cuál es el sector que se necesita y muy posiblemente en esos suelos de protección sí se podrá ejercer otro tipo de actividades menos la vivienda.

El cabildante **Humberto de Jesús Escobar** hace una consulta, una inconformidad relacionada con el ruido en el municipio.

Con respecto al ruido, nosotros tenemos normatividad nacional, que es la resolución 627 de 2006, y tenemos normatividad regional, que es el plan de acción para la prevención y control de la contaminación por ruido del Valle de Aburrá adoptado mediante acuerdo metropolitano 24 de 2019. Esta normatividad nos genera una zonificación de ruido para el municipio. Es decir, el municipio está sectorizado, dividido por zonas, y tiene unos niveles de ruidos permisibles para cada zona, los cuales los podemos encontrar en el proyecto, y están en la presente tabla y plano. Entonces, tenemos para las zonas de consolidación nivel uno, que la consolidación nivel uno, digamos, son los barrios urbanísticamente están bien consolidados en el municipio, barrios tradicionales, barrios que tienen buenas características en general, tenemos unos

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 49 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



objetivos de calidad acústica, entonces tenemos un nivel de decibeles que estarían permitido, dependiendo si es día, si es noche y esa zonificación se traduce en estos planos, donde vamos a poder mirar para cada sector cuál es la zonificación de ruido que le aplica y esto es lo que se le hará control ya más adelante, control policivo, es decir, que se haga las verificaciones si el ruido está aplicando o no en los decibeles permitidos para cada zona o para cada sector.

La cabildante **Adriana María Arredondo** igualmente hace una solicitud relacionada con el ruido, el exceso de ruido generado por los bares, discotecas y cantinas.

Entonces con respecto a eso, la respuesta es exactamente la misma. Nos acogemos a la zonificación de ruido propuesta por el área metropolitana para el municipio, también fue objeto dentro de la concertación, dentro de las determinantes ambientales, porque hace parte del ambiente urbano. En esa medida, ¿qué sucede? Si nosotros tenemos un conflicto con el tema del ruido, debemos acogernos a la norma. Si la norma dice 60 decibeles y la persona está en 60 decibeles, es el límite tolerable. Si a mí no me gustan esos 60 decibeles, es el derecho mío contra el derecho del otro y el derecho mío va hasta dónde llega el del otro y el del otro es de 60 decibeles. Yo debo respetar el derecho que él tiene, así como él debe respetar el derecho mío a que no suba de los 60 decibeles. Entonces, como les digo, nos acogemos a esa zonificación y es lo que aplicará.

La cabildante **Gloria Elena Garcés**, en la vereda La Aguacatala, pertenece al sector de los agricultores del municipio que estamos organizados. Mi propuesta y pregunta es, ¿el PBOT qué propone para nosotros los agricultores? ¿Cómo nos van a apoyar y qué norma vigente se va a generar?

El área rural de la vereda del Aguacatala, cuenta con áreas definidas como suelos de protección. Entonces, al interior de la vereda tenemos zonas que son suelos de protección y áreas que cuentan con suelos para la producción. O sea, áreas que están destinadas para la producción agrícola, forestal, pecuaria. El uso del suelo aplicable en general en los suelos de protección asociada a esta vereda es el de restauración ecológica, que es un uso del suelo que es fuerte, el cual tiene como propósito recuperar y rehabilitar ecosistemas que han sido

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 50 de 87



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025

degradados o alterados y restablecer sus funciones, y los bienes y servicios ambientales que proveen. Lo anterior promueve la generación de biodiversidad a través de la integración de vegetación nativa y con esto favorecer la estabilidad de suelos para prevención y mitigación de riesgos naturales. Entonces, ¿qué tenemos? Hay que revisar al interior de la vereda, porque no se puede tomar esto de manera general, la zonificación de la protección ambiental que tenemos y si estamos dentro de una zona de protección ambiental, ver el régimen de usos planteado para esa zona de protección, qué actividades me permite. Yo quiero que se vayan con algo el día de hoy, es que el suelo de protección no es que no pueda hacer nada. Es que no puedo construir viviendas, no puedo urbanizar, pero existen otros sin número de actividades económicas que yo voy a poder realizar. Actividades agrícolas, pecuarias, porque recordemos que el suelo rural es la reserva ambiental y de sostenibilidad alimentaria del municipio de la región. El suelo rural no es para devorarlo en vivienda. El suelo rural es para darle su uso, porque entonces dónde vamos a implantar ese uso y esos usos rurales requieren grandes extensiones de tierra. En esa medida, si su predio está afectado por algún tipo de protección ambiental, hace parte de la vocación ecológica y de la vocación social que tiene la tierra en Colombia y que viene de la Constitución Política. ¿Por qué? Porque la tierra está ahí y usted se va a morir y la tierra va a seguir ahí y la tierra es un recurso que es limitado, la tierra no es infinita, la tierra se acaba, y necesitamos ser racionales con el uso de ese recurso que se llama tierra, Nosotros necesitamos que la tierra sostenga el medio ambiente, que nosotros necesitamos para tomar agua, para poder cocinar, para poder ir al baño. ¿Qué pasa si el municipio entra en un racionamiento de agua? ¿Usted quiere vivir en un municipio donde no haya agua. No, es la capacidad de soporte de la vida del mismo municipio. Entonces, hay que conservar y eso lo fijan las autoridades ambientales, que son quienes fijan técnicamente cuáles son las zonas que se deben proteger del municipio.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA A MAURICIO RUIZ DE LA SUBDIRECCIÓN DE CORANTIOQUIA.**

Mi nombre es Mauricio Ruiz, hago parte de la subdirección de planeación de la corporación Corantioquia, del grupo de ordenamiento ambiental del territorio.

Nosotros tenemos como uno de los deberes constitucionales y legales definir las determinantes ambientales para todo el territorio en el que tenemos jurisdicción, entre ellos el

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 51 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



suelo rural de Caldas y el suelo de expansión. Entonces, lo que vamos a presentar son esos elementos de determinantes ambientales que además fueron concertados, unos son de obligatorio cumplimiento, otros tienen unas condiciones que pueden ser concertadas, y eso es lo que vamos a presentar. No vamos a presentar elementos ya que son posteriores a la concertación, porque excede nuestras funciones.

Entonces, estos son básicamente los temas que vamos a ver. La invitación que recibimos por parte del Concejo, ese es nuestro radicado del 30 de enero de este año.

¿Cuáles son las determinantes? Para que partamos del principio básico.

En la elaboración, eso está establecido por el artículo 10 de la ley 388 del 1997. En la elaboración y adopción de los planes de ordenamiento, los municipios deben tener en cuenta las determinantes que constituyen normas de superior jerarquía. No todas las determinantes son ambientales. La ley 388 tuvo una modificación hace dos años que ya la cubría el proceso de concertación ambiental. Las determinantes no son sólo ambientales, sino que la ley 388 define seis niveles de determinantes y al definir esos niveles le dio el primer nivel, es decir, el de mayor importancia, de mayor jerarquía a las determinantes ambientales, pero también hay determinantes de patrimonio, hay determinantes de producción agropecuaria, hay determinantes en términos de macroproyectos, hay determinantes de hechos metropolitanos y de las determinantes, como les decía, el primer nivel es el de las determinantes ambientales. En ese sentido, las determinantes ambientales, ¿qué son? La cartilla del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible define los términos y condiciones fijados por las autoridades ambientales para garantizar la sostenibilidad ambiental de los procesos de ordenamiento territorial. O sea, nosotros como corporación tenemos una obligación constitucional y tenemos una obligación de ley establecida por la ley 99 del 1993, que le define a las corporaciones en su artículo 31 una serie de funciones, son como treinta y dos o treinta y tres funciones, si mal no me acuerdo, y todas ellas tienen que ver con esto, con definir la sostenibilidad ambiental del territorio y la administración de los recursos naturales renovables. Entonces, en ese sentido, con toda esa normativa, las corporaciones generan todo su desarrollo de determinantes ambientales. No todas las determinantes implican elaborar o definir áreas protegidas. Hay otras series de determinantes ambientales que tienen que ver con la

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 52 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025

protección del recurso hídrico, con la protección de las de las cuencas abastecedoras, con la protección de ecosistemas que no necesariamente son áreas protegidas, con la administración en general del recurso hídrico, del recurso suelo, fauna, flora, aire, todos esos temas que no son solo protección, sino también administración en términos de sostenibilidad en el largo plazo. De manera que nosotros como especie, como ciudadanos, como habitantes en el territorio para ponerlo en Caldas, como lo decía ahorita mi anterior expositor, tengamos la posibilidad de mantenernos en el territorio de una manera sostenible, protegiendo el agua, protegiendo el bosque, protegiendo otra serie de elementos que son los que garantizan que podamos estar en este momento viviendo en Caldas.

Entonces, estos son los niveles de determinantes, no voy a hacer mucho énfasis en ellos, como ustedes pueden ver hay una base que es el nivel uno, y a partir de ahí hay una jerarquía, los niveles que definió la ley 388 en su artículo 10, y en el primer nivel están los determinantes relacionadas con los asuntos con los temas ambientales. Además de las determinantes ambientales de áreas protegidas, también hay otra serie de determinantes. De hecho, la cartilla del ministerio definió las determinantes ambientales en cuatro grupos, una del medio natural, una del medio transformado, en las que intervenimos nosotros, pues me refiero nosotros, la humanidad, las personas, porque intervenimos esos sistemas y necesitamos de esos sistemas otras en cuanto al tema de la el grupo de determinantes de gestión de riesgo y cambio climático, y finalmente el grupo de determinantes que tienen que ver con la ocupación del suelo y las densidades del suelo en el suelo rural.

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

Qué pena doctor Mauricio, pero debo elevar una proposición en este momento y es que votemos sesión permanente. 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.

Siendo las 11:45 am se declara sesión permanente.

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA A MAURICIO RUIZ DE LA SUBDIRECCIÓN DE CORANTIOQUIA.**

Bueno, entonces en esta cartilla exponemos rápidamente cuáles son los contenidos, no es para profundizar, la pueden descargar, ahí está el enlace, se puede bajar de la página.

Son los mismos contenidos con que fue concertado el plan de ordenamiento de Caldas, pero hay una distribución distinta, y hay unos elementos de profundidad en algunos temas, pero no cambiaron las determinantes de del año antepasado que se concertó a este año, no han cambiado. Entonces, en el proceso de concertación, resulta que nosotros tenemos el segundo paso en el proceso de revisión de los planes de ordenamiento. El primero es que el consejo de gobierno decida que va a hacer la revisión. Una vez elaborados los documentos, una vez tomada esa decisión por parte del consejo de gobierno, hacen los estudios, consiguen todo el presupuesto con la contratación, el equipo técnico consultor hace los estudios y genera su diagnóstico, su formulación y la propuesta de acuerdo, y la llevan a la corporación para que se concierten los determinantes ambientales y asuntos ambientales que se requieran, y que hagan parte del contenido de esto. ¿Por qué vamos de primero después del consejo de gobierno? Porque los elementos, volvemos al tema del artículo 10, son el primer nivel de las determinantes, son de superior jerarquía, o sea que son de obligatorio cumplimiento, entonces primero tiene que verse esos temas si quedaron bien incorporados en la propuesta de plan de ordenamiento, se revisa, se ajusta y eso es lo que se llama la concertación ambiental de los determinantes, la concertación ambiental del plan de ordenamiento. Luego ya, una vez aprobada esa concertación que se aprobó en diciembre, esa concertación se aprobó el acta, es del diciembre del año antepasado de 2023, ya pasan los siguientes etapas en las que estamos en estos momentos, la etapa con la junta metropolitana que ya pasó, la el consejo de territorio de planificación que ya pasó y estamos en la Cabildo y ya el año la semana que viene pues darán inicio a las sesiones de Concejo Municipal.

Como ustedes veían, hay una base en ese en esa en esa imagen era de que en todo momento hay participación ciudadana, menos en la etapa de concertación ambiental, porque se supone que la participación ciudadana se da durante la propuesta después de haber concertado, pero

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



no en el proceso de concertación, que es exclusivamente entre el municipio y la autoridad ambiental o las autoridades ambientales, para que tengamos en cuenta eso.

Entonces, el municipio elabora un contenido de diagnóstico, que eso ya está determinado además normativamente, bajo un elemento de dimensiones, y la primera dimensión es la dimensión ambiental. Sin embargo, en todas esas dimensiones, en la económica, la sociocultural, la funcional y de pronto la institucional, pero sobre todo en esas cuatro primeras, hay elementos ambientales que hay que revisar y que se conciertan con el municipio.

De las determinantes ambientales del municipio de Caldas, yo creo que, el primero elemento determinante son cuáles son las áreas protegidas que tiene el municipio. Caldas tiene dos áreas protegidas, que es diferente un poquito al concepto de suelo de protección, porque ya el área protegida es el nivel máximo de protección que tiene la normativa, y dentro de ese nivel máximo hay una agravación también, entonces tenemos la reserva forestal protectora del Alto de San Miguel, que es mucho más restrictiva que el DRMI, Divisoria Aburrá, Río, Cauca, que está en el noroccidente del municipio, pero que cubre 19 municipios de en Antioquia. Entonces, es un área protegida que va mucho más allá del de lo que tiene el municipio, y que dentro del municipio tiene una zonificación que tiene una parte de preservación, tiene una parte de conservación y protección, una zonificación, otra de recuperación que va a ir a protección, y otra donde se pueden implementar usos sostenibles, que son los de agricultura, producción forestal y algunas actividades permitidas como uso sostenible. El segundo es que tenemos ecosistemas estratégicos.

La normativa nacional definió el nivel de determinantes, como les dije, nosotros estamos en el nivel uno, y estos elementos de ecosistemas están definidos en el literal C de ese numeral uno, que son definir si tiene páramos, subpáramo, nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos, humedales y bioma del bosque seco tropical. De eso nosotros tenemos nacimientos de agua, aunque no lo vamos a tocar aquí en este en este capítulo, pero sí tenemos este otro tema, zonas de recarga de acuíferos. ¿Qué son las zonas de recarga de acuíferos? Todo el valle de Aburrá tiene una gran riqueza hídrica, eso nos lo enseñaron nosotros desde primaria y sabemos que aquí hay una gran riqueza hídrica, una gran cantidad de corrientes que van

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 55 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



todas a directamente al río Aburrá. Entonces esa agua no viene de gratis, esa agua viene de unas zonas de recarga que están unas o en Las Vegas del río Medellín, o otras en las zonas montañosas, o unas zonas intermedias donde la calidad del suelo, o por relieve, o por la calidad de roca del del suelo, permiten una infiltración que por debajo va a alimentar el resto de corrientes y nacimientos de agua. Entonces, miren la importancia del tema de las zonas de recarga. Entonces, esto ya el Área Metropolitana y Corantioquia lo hayan identificado desde el año 2010, y se habían hecho los estudios técnicos desde 2011, pero no se había aprobado plan el plan de manejo de ese de ese acuífero, y resulta que el plan de manejo se aprobó en 2019 y definió de eso que es todo el acuífero que está en todo el Valle de Aburrá, hay unas zonas que deben ir a protección, que dice la norma que son las zonas de recarga. Esas zonas de recarga son de dos tipos, la zona de recarga directa, que está toda, como les decía, en en la zona de la inundación del río, y que lamentablemente nosotros ocupamos con vivienda, que es donde tenemos casi todas nuestras zonas urbanas, y unas zonas altas que son de zonas de recarga indirecta, de importancia alta, que también dijo el plan de acuíferos, el plan de manejo de acuífero que va a suelo de protección. Es importante recalcar una cosa, el plan de manejo de acuífero no fue aprobado por Corantioquia, fue aprobado por Corantioquia, por el área metropolitana y con la participación de los municipios. Entonces, esta no es una herramienta que sea solo de Corantioquia, es una herramienta de obligatorio cumplimiento por parte de todos los que hacen parte de ese territorio y de los que hicieron participación en este plan de ordenamiento. Entonces es bueno que tengamos en cuenta que el municipio en su momento, en 2019, también aprobó este este plan de manejo del acuífero, y que en estos momentos quien administra el plan de manejo de acuíferos no es Corantioquia, el administrador delegado es el Área Metropolitana. Entonces, es importante porque hay unas figuras de ordenamiento, por un lado, pero hay unas figuras de administración que también hay que tener en cuenta, y unos procesos jurídicos para poder haber llegado a esta aprobación de este plan de manejo del acuífero.

Resulta que aquí está la vía Amagá y que reiteradamente fue un punto de observación por parte de los miembros de los participantes en el cabildo, y es que por qué el corredor solo llegaba hasta acá, que por qué no se llevaba hasta acá, hasta el borde, hasta Amaga. Podemos entender que hay una funcionalidad en términos de que toda la vía, tiene unas posibilidades,

DEPO-FO-05

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



Concejo
de Caldas
Antioquia

pero en términos ambientales es necesario proteger esta zona de recarga indirecta de importancia alta del acuífero, está determinado por el plan de manejo del acuífero. Entonces, aquí no se pueden generar procesos de ocupación distintos a los que pueda permitir el plan de manejo, y entre esos usos que no están permitidos, son esos desarrollos suburbanos, desarrollos urbanos, parcelaciones y otro tipo de usos que son incompatibles con la protección de esta zona. Ese es el punto de por qué no se llevó. De hecho, como lo expresaron también antes, en el plan actual tampoco el corredor va hasta acá, el corredor tiene una limitante hasta acá, ya la tenía desde 2010. Lo que hizo el plan de ordenamiento en la propuesta fue verificar y revisar las determinantes y efectivamente no se podía ir más allá de donde tiene la zona de recarga este suelo de protección. Diferente es a esta a este corredor hacia la pintada que podría tener un alcance más largo, pero ya fue concertado por un lado, pero por otro lado porque hay otra determinante ambiental, es que las corporaciones tienen que definir la extensión máxima de los corredores viales y suburbanos y el umbral máximo de su urbanización. O sea, no todo el suelo del municipio se puede llevar a sub urbanizar. Entonces, hay un porcentaje del suelo rural que se puede sub urbanizar, que la corporación tiene definido que solo o hasta el 30% se puede sub urbanizar, pero eso no quiere decir que podamos sub urbanizar todo ese suelo en el suelo rural, porque la realidad es que el territorio se sub urbaniza siempre a la salida de las zonas de los suelos urbanos y a lo largo de las vías nacionales y en algunos puntos de cruces de caminos, entre vías nacionales y vías secundarias, o incluso con vías terciarias también se pueden generar algunos desarrollos suburbanos, para que aclaremos que lo suburbano, lo suburbano no es suburbano, el término de suburbano, aunque tenga urbano en su palabra, no implica que es un suelo urbano, es un suelo rural. Es un uso rural que empieza a tener una mezcla de usos entre esos usos rurales previos y unos usos urbanos. ¿Qué usos urbanos? montó un taller, montó una tienda, generó una un hotel, generó una serie de servicios que todavía están dentro del suelo rural, pero que además están siguen están asociados a muchos desarrollos y usos en el suelo rural. O sea, el dueño de una casa en un suelo rural, perfectamente tiene una granja, tiene una finca, pero lo tiene al lado de la vía, entonces puede posibilitar su desarrollo para una avícola, para un galpón, para un aserradero, para otro tipo de actividades, que no son propias del suelo rural. Es lo que aclaro, son propias más del suelo urbano. Entonces, ese es, el suelo suburbano sigue siendo un suelo rural, tiene una mezcla de usos. Entonces, por eso no podemos también asumir que todo este

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 57 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



suelo que podría llevarse teóricamente a suelo suburbano, puede hacerse, porque tiene limitaciones ambientales, tiene limitaciones funcionales, y fuera de eso, el grupo técnico también nos mostró el tema de fragmentación predial y de ocupación de esos predios, entonces nos dijo, venga, es que aquí tenemos unas zonas que ya tienen unos procesos de fragmentación predial muy altos, de menor a una hectárea los predios, ya están muy por debajo de las áreas permitidas de UAF, fuera de eso tienen unos usos ya de muchos años o están en ese proceso de generar esos usos, entonces permítanos definir esos suelos como suburbanos, porque ya están adquiriendo esas condiciones, no dejaron de ser rurales, pero tiene una condición de desarrollo restringido que les permite tener unas densidades distintas, unos usos distintos al resto del suelo rural. Es eso es como para tratar de explicarles el tema de por qué no se llevó hasta el límite con Amagá el corredor vial suburbano.

La otra determinante que, digamos que es fundamental, aparte de las áreas protegidas y del plan de manejo del acuífero, es la zonificación ambiental de los POMCAS. Caldas tiene la mayor parte de su territorio dentro de la cuenca del río Aburrá, entonces lo acoge el POMCA del río Aburrá y tiene otra parte en la cuenca del del río Amagá y quebrada Sinifaná, entonces también lo acoge la zonificación ambiental de ese POMCA, es decir, tiene dos POMCA aprobados, zonificados, que definen una zonificación ambiental, una serie de proyectos estratégicos y un componente de gestión de riesgo, pero digamos que ese ya los estudios básicos de que presenta el municipio, digamos que reevaluarán un poco esta condición de esta esta gestión de riesgo. Pero en este tema de zonificación ambiental y componente programático, el equipo consultor presentó los usos propuestos para esta zonificación ambiental implementa los proyectos dentro del que estaban en el componente programático y que podían ir a plan de ordenamiento.

No todos los proyectos van a plan de ordenamiento porque no todos implican un proceso de ordenamiento territorial, algunos son más de gestión de los mismos municipios o de la misma corporación o de otras autoridades, entonces, no van necesariamente todos a el plan de ordenamiento como proyectos. Pero en esta zonificación ambiental ¿qué pasa? La zonificación ambiental lo primero que prioriza es, las áreas protegidas, ahí están. El Alto de San Miguel, el DRMI Río Cauca, fuera de eso también tuvo en cuenta las zonas de acuíferos, y aquí las

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 58 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



vamos viendo, y tienen unas zonas, estas verdes claras que vemos por acá, que se llaman áreas de importancia ambiental. Esas áreas de importancia ambiental tienen diversos manejos, porque algunas sí tienen las condiciones de protección ambiental, pero otras tienen una condición de protección para la producción, porque la producción también hay que protegerla, definido normativamente y hay otra serie pues de zonas que son de rehabilitación, de recuperación, y ya vemos aquí otras zonas que ya definió también directamente el POMCA, en su zonificación como áreas agrícolas y áreas agrosilvopastoriles, que las vemos sobre todo hacia acá hacia el sector sur occidental y hacia el sector nororiental. Entonces resulta que Caldas tiene mucha riqueza hídrica, tiene una serie de ecosistemas y tiene una serie de áreas protegidas que le generan un montón de restricciones en términos ambientales, pero que también le generan riqueza en términos de la posibilidad de ocupación del territorio. Porque el tema ambiental no es un tema de restricción, porque sí, es por la que posibilita el desarrollo de él y las actividades humanas en él. Si no hubiera actividades, pues simplemente dejábamos el territorio y no había ni siquiera que protegerlo, pero como tenemos actividades, tenemos que definir qué zonas tenemos que proteger para poder garantizar que podamos permanecer en el territorio.

Estos mapas que vemos acá son los mapas de gestión de amenaza que elaboró el POMCA, pero que el estudio básico del municipio tenía un nivel de mayor precisión, entonces se contrastaron estos mapas y se verificaron algunas cosas, pero en general el estudio básico tiene mayor precisión para los estudios que los que presentaba el mismo POMCA.

En este tema, además, hay unos hay otro determinante que es la administración del recurso hídrico, que se llama el plan de ordenamiento del recurso hídrico, el PORH. Estas cuencas son las cuencas sobre las que algunos tramos de algunas corrientes fueron parte de este plan de ordenamiento del recurso hídrico. Para que entendamos esta figura, esta figura de protección lo que define son unos usos sobre la corriente. ¿Qué quiere decir eso? Que hay unos usos que se pueden generar en el nacimiento, por ejemplo, todo el río Aburrá tiene plan de ordenamiento hasta su salida después de de Barbosa, pero cómo nace aquí en el río, entonces desde por acá toda esta zona tiene una condición esta zona del río de unos de actividades y usos y objetivos de calidad para garantizar que se proteja ese nacimiento. Entonces, ahí no podemos

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



montar una fábrica, por ejemplo, pero sí tenemos posibilidades de otras actividades sobre el río que pueden ser compatibles. Lo que busca esta herramienta es que esos ríos y quebradas que hacen parte de estos planes de organización del recurso de hídrico, que no son todos los ríos y quebradas del municipio,

Esta determinante es la más nueva que tenemos, se aprobó en diciembre del año antepasado precisamente, pero ya existía, estaba en suspenso por algunos temas, de ajustes, y es lo que trae es un esquema de conectividad ecosistémica que se realizó para todo el para toda Antioquia. Corantioquia, en su jurisdicción, ese esquema de conectividad lo adoptó como determinante, y lo que básicamente dice es que hay unos nodos que están aquí, acá, los puntos de encuentro principales, son, digamos, nodos que identificó la corporación y entre esos nodos se generan unas rutas de conectividad de la fauna, es decir, por aquí buscan los animales siempre, miren que evitan en la mayor parte de rutas evitan las áreas urbanas, entonces buscan cruzar de un lado a otro del del río, buscan conectarse en el sentido sur norte, buscan conectarse entre las dos zonas de reserva que son las mejores las mejor conservadas, entonces los animales se mantienen aquí pero buscan presas o buscan comida por fuera, entonces hay unas rutas definidas técnicamente que son más o menos esas que define aquí la corporación y que se y que van al suelo de protección, pero tiene unas condiciones, ¿qué condiciones es? Que donde el suelo de protección ya tiene otra condición de protección previa, se convierte en suelo de protección, pero donde no hay una condición de protección previa, es decir, donde hay una zona donde se puede producir, no sé, cítricos, café, esa zona lo que debe generar es unas herramientas de manejo del paisaje de manera que se garantice el paso de esa fauna. No van necesariamente a ser un suelo restringido para solo para actividades de protección, puede seguir manteniendo sus actividades, pero tiene que permitir mediante herramientas de manejo del paisaje, es decir, genere una barrera viva de árboles, genere unos cercos, genere una serie de condiciones, protéjalos, proteja las áreas, proteja las áreas forestales protectoras de corrientes hídricas, de manera que los animales puedan seguir cruzando sin problemas y usted pueda mantener su actividad, no estamos diciendo no, ahí en estas zonas va a ir solo protección. Hay protección obviamente en las en las zonas de reserva, hay protección obviamente en las zonas de corrientes, las áreas forestales de corrientes y de nacimientos que van a cruzarse posiblemente con algunas de estas rutas, pero otras están en

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



suelos productivos, que lo que se definen son lo que llaman herramientas de manejo del paisaje, que es un paquete de medidas que implementó el plan de ordenamiento para estos suelos.

Esto es una determinante muy importante, lo que pasa es que viene del orden nacional definida desde, está incorporada en el 1077, pero está definida desde el año 74 por el INDERENA, y era definir las áreas forestales protectoras, de nacimientos de agua, de corrientes permanentes e intermitentes y dependientes mayores al 100% como suelos de protección. Entonces, esto es una obligatoriedad para todo ciudadano, para toda persona, en toda parte del país, porque es una norma nacional, pero es una determinante ambiental también, que nosotros verificamos que efectivamente esté incorporada en el plan de ordenamiento.

Y estas son las determinantes ambientales de densidad en suelo rural. La corporación, como lo explicaron, tiene la resolución 9328 de 2007 determinantes, establecida por una función que nos generó la ley 9993, de la del numeral 31, que dice que las corporaciones deberán determinar las densidades máximas de vivienda, ojo, de vivienda, no de industria ni de comercio ni de otro tipo de actividad, sino de vivienda en suelos suburbanos, cerros y montañas. En 1993, no existía todavía una serie de normativas como desarrollo restringidos de centros poblados, desarrollo restringido de parcelación de vivienda campestre, pero la corporación sí los tuvo en cuenta en su resolución ya en el 2007. Aquí aclaremos una cosa, las parcelaciones y la vivienda campestre no son exactamente lo mismo. El territorio de desarrollo restringido que deben de decir los municipios para vivienda campestre, está establecido por norma de la Ley 388, que lo deben definir y se debe ocupar con vivienda campestre, no se permiten otros usos ni se puede permitir otra tipo de uso de vivienda campestre por fuera de esos polígonos, pero la parcelación es una figura de licencia urbanística, que se puede parcelar no solo para vivienda, sino para otras actividades comerciales, de industria y de servicios, y lo que sí define la norma es que la parcelación solo se puede hacer en las categorías de desarrollo restringido, pueden haber parcelaciones de vivienda en vivienda campestre y pueden haber parcelaciones de industria, comercio y servicios en suelos suburbanos, incluso en centros poblados, pero esa casi nunca se usa esa figura en centros poblados, por lo menos, no conocemos que haya figuras de parcelación en

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 61 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



centros poblados. El otro elemento que tiene obligación la corporación, estos dos son definir la extensión máxima de los corredores viales suburbanos y definir el umbral máximo de su urbanización. La corporación definió en 2020 la resolución 3737, ese umbral máximo que tiene una serie de condiciones para definir la cantidad o porcentaje de suelo rural que se puede llevar a suelo suburbano, que se puede sub urbanizar y dentro de ese suelo suburbano, tendrá que definir la extensión máxima de los corredores diarios suburbanos. Esa extensión máxima de corredores suburbanos generalmente nosotros la concertamos directamente en el proceso de concertación con los municipios, porque no tenemos una resolución todavía frente a este tema. Pero hay una serie de determinantes ambientales que ya están restringiendo de entrada hasta dónde pueden llegar los corredores de los suburbanos, como es la zonificación de la zona de recarga de acuíferos.

Finalmente, aunque esta no es un área protegida, la corporación tiene un plan de gestión ambiental y un horizonte de definir unos suelos, sea para protegerlos como áreas protegidas o sea para implementar algunas estrategias de conservación. No todo lo que se llaman áreas priorizadas por biodiversidad van a convertirse en suelos de protección o en áreas protegidas. Pero en este caso, como tenemos la ampliación de la reserva ANARE que va desde Envigado hasta Medellín, en el suelo rural, se está proponiendo una ampliación de esa reserva que podría coger parte de la zona alta en el nororiente de Caldas, pero por ahora no existe esa figura, simplemente existe la intención. Como existe la intención, existe la figura, pues todavía no es una figura de protección. Pero la corporación, ¿qué dijo? Venga, aquí de todas maneras hay unas zonas de nacimientos, hay unas zonas de importancia ambiental que igual hay que garantizar su protección, independiente de que no esté declarada como protección, pues eso fue también lo que trabajamos con el municipio en el proceso de concertación.

Ese es el tipo de revisión ajuste de los estados de arrendamiento, no voy a detenerme en eso, porque realmente el municipio presentó fue una revisión de largo plazo, una revisión ordinaria de largo plazo, se supone que las revisiones se hacen por cada periodo constitucional de corto, mediano y largo plazo o excepcionales de modificación extraordinaria no urbanística, pero el municipio presentó una revisión normal en los plazos establecidos, no habría ningún lío en ese

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



tema. ¿Qué sucede con ese tema de la concertación? Que la revisión de largo plazo permite modificar todos los contenidos del PBOT, la de largo plazo.

Entonces, cómo permiten modificarlos todos, pues se hizo una reestructuración, que fue lo que nos presentó el municipio, se incorporaron todas las determinantes ambientales que no estaban aprobadas en 2010, se generaron toda una serie como el POMCA, la actualización del POMCA 2019, como el plan de manejo del acuífero, la zonificación de las áreas protegidas, entre otras cosas para aclarar. La norma nacional dice que las áreas protegidas, su suelo, los definen las autoridades ambientales. O sea, si bien la norma constitucional dice que los usos del suelo son de potestad del municipio, la definición de los usos del suelo también dice, exceptuando los de áreas protegidas en los que las autoridades ambientales definen los usos del suelo, de acuerdo a sus estudios, entonces, por eso es que decían, es que la corporación nos obliga. Sí, pero porque la norma nos obliga también a nosotros, es una obligación nacional, o sea, la corporación no funciona de manera independiente al al marco jurídico nacional.

Este finalmente, es como todo el proceso de concertación que nosotros hacemos con las con el municipio. Ahí hay un tema, que creo que no sé si sea necesario explicarlo, pero básicamente lo que les decía, el municipio nos presenta la propuesta de plan de ordenamiento para revisar los temas ambientales. Nosotros verificamos la información, le decimos está completa, no está completa, se devuelve, complétala, pero si está completa damos inicio al proceso de concertación que tiene 45 días hábiles para ser aprobado el proceso, además tiene unos períodos de suspensión permitidos establecidos de hasta 2 meses para poder presentar los ajustes. Normalmente el municipio ¿qué hace? entregan la información, se les hace unos requerimientos, una reunión, se les presenta los requerimientos, y esos requerimientos el municipio dice, no, con lo que ustedes me están diciendo que haga, no me da el tiempo, voy a pedir una suspensión de términos para poder cumplir con eso que me están pidiendo, o me o nos dice, no, no hay necesidad de pedir suspensión, lo podemos hacer las correcciones sin necesidad de esa suspensión. El municipio solicitó la suspensión para hacer algunos ajustes. Lo entregaron y finalmente en noviembre entregaron la información de 2023 y la reunión de concertaciones se hizo en la tercera o cuarta semana de diciembre, se hizo la reunión de concertación y finalmente se concertaron sus asuntos en esas fechas y ya, hasta ahí llega el

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 63 de 87

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03
DE 09 FEBRERO DE 2025**



proceso de concertación con nosotros, ya lo demás es proceso de participación y el proceso ya de revisión por parte de las autoridades competentes, en este caso la junta metropolitana, el consejo territorial de planeación y la figura del cabildo abierto y finalmente la figura más importante que es la que le da aprobación al plan el Concejo Municipal.

PUNTO SÉPTIMO. Intervención de los honorables concejales.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL CONCEJAL JAIME BEDOYA CASTAÑO.**

Buenas tardes para los presentes, mesa directiva, compañeros concejales, señor alcalde, personas que nos acompañan de Corantioquia, los cabildantes y quienes nos ven a través de las redes sociales. Durante la socialización de las respuestas de las preguntas, el equipo técnico manifestó en varias oportunidades que se pueden realizar enmiendas en ciertos temas específicos, como por ejemplo, lo que nos proponía don Hernando Cano. Yo quiero pedirle el favor al señor alcalde de que, por favor, sea la administración quienes propongan esta enmienda previo, a su a su visto bueno, para ya llevarlas listas al debate en el Concejo Municipal.

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

Muy buenos días para los presentes, el señor alcalde, señor personero, don Mauricio, quien representa al área metropolitana, y quienes nos siguen por las redes. Tengo una pregunta para el señor, Mauricio. Dentro de la exposición que usted nos acaba de hacer, vi que hablaba de de la vía de primer orden para lo del tema del suelo vial suburbano, pero no me quedó claro las vías de segundo orden, que aquí tenemos dos, una que es hacia Angelópolis y otra que es hacia Fredonia, y la ley lo posibilita de que sean corredor vial suburbano. Se viene ejerciendo una presión sobre la vía Fredonia, donde posiblemente van a quedar unos asentamientos de tema industrial, ¿qué podemos hacer en ese caso? Porque ya venimos con esa presión, ya hay algunas intervenciones y en ese caso cómo quedaría en este PBOT.

Debido a esto anterior y algunas dudas que yo de manera personal, como Concejala, vengo teniendo es con respecto a la concertación con las entidades ambientales. Nosotros como

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 64 de 87

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03
DE 09 FEBRERO DE 2025**



**Concejo
de Caldas
Antioquia**

Concejales podemos en algún momento llevar a ustedes proposiciones, tener ese acercamiento de algunas dudas que tuvimos, y si es posible se consideren con ustedes, ¿lo podríamos hacer? O ya después de estar concertado ya no habría nada que hacer, ustedes aceptarían enmiendas en este caso, o se iniciaría de cero la concertación en caso de que así se solicitara, que es simplemente algunas proposiciones que como concejales, en mi caso, por ejemplo, me gustaría como tener en cuenta.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL CONCEJAL LUIS HERNANDO YEPES TORRES.**

Gracias presidente y buenas tardes para todos los asistentes. Solamente para aclarar algo, si bien hay unas enmiendas propuestas en los cabildantes, sí es bueno que los cabildantes también tengan claro que sería más a profundidad el estudio de las posibles intervenciones que tengan acá, si lo hacemos en las sesiones que vamos a hacer en el Concejo, ¿por qué? Porque allá vamos a tener la comisión y vamos a tener a los funcionarios de la administración en la parte técnica para que podamos dar claridad en torno a las inquietudes que tengan. No hay problema, pienso yo, en que intervengan acá hoy, pero sí sería mucho más importante que también asistan al Concejo, como lo dijo ahora el presidente, y podamos allá estudiar a profundidad esas inquietudes, porque todo lo que podamos hacer como enmiendas, yo sé que la administración en cabeza del profe Piolo las va a coger, siempre y cuando lógicamente cumplamos con la normatividad que hoy nos acoge.

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

Buenas tardes a todos. Es que aprovechando que tenemos la presencia de Corantioquia, a mí sí me parece importante, presidente y compañeros, que los cabildantes que ya intervinieron en la primera sesión del Cabildo que hicimos, y que hoy han escuchado sus respuestas, puedan quienes así yo deseen volver a intervenir para claridad de las mismas respuestas que dio el equipo técnico, en caso de que así se necesitará. Por eso es que acá tengo ya proposición, presidente, que quiero que usted la eleve a la plenaria del Concejo para que los cabildantes que crean necesarios volver a tener una pequeña intervención para que les den

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 65 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



claridad por si persiste alguna duda respecto a la pregunta que hicieron inicialmente, esta sea permitida. Entonces, acá está la proposición, voy a permitirme leer.

Caldas, 9 de febrero del 2024, presidente Juan Camilo Baena Ramírez.

Asunto: proposición.

Por medio del cual se solicita modificar el orden del día, en el sentido de poder aclarar las dudas a los cabildantes inscritos el día de hoy, 9 de febrero de 2025, y que ya participaron en la primera sesión del cabildo respecto a las preguntas ya realizadas. Esta proposición está firmada por el concejal Sebastián Querubín, Jonathan Hurtado, Juliana Sepúlveda, Hernando Yepes y el suscrito. Entonces, para que por favor, presidente, la someta a consideración de la plenaria.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL CONCEJAL JAIME BEDOYA CASTAÑO.**

Nuevamente, buenas tardes a todos los presentes. Quiero manifestar mi respecto de la proposición que acaba de elevar el concejal José David, y es que el reglamento es muy claro cuando menciona que el cabildo el día de hoy es para dar respuesta a los cabildantes. Entonces Señor presidente, tener en cuenta lo que dice el reglamento del Concejo en su artículo número sexto, y de igual manera hacer claridad a la comunidad de que no me estoy oponiendo a la participación de ustedes, y de igual manera decir que mi voto es negativo y hacerles la invitación a que sus dudas que quedan hoy de esta sesión, de este cabildo, las podamos ir a socializar al concejo municipal a partir del día de mañana y allí dirimir estas situaciones y aprovechar que está el personero municipal y que si él considera de que hoy se está violentando el debido proceso por algunos concejales, incluyéndome, haga su debido proceso y las medidas que tenga que tomar.

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

Como es una proposición, debo someterla a votación, en consideración la proposición del concejal José David Rodríguez. Los concejales que estén de acuerdo, por favor, levanten la mano.

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03
DE 09 FEBRERO DE 2025**



Le informo, señor Presidente, que la proposición fue aprobada por 9 concejales de 15 concejales presentes.

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

Muy buenas tardes para todos los presentes en el cabildo. Quiero hacer una acotación, y es que la ley reglamenta el cabildo abierto como un mecanismo de participación ciudadana, en donde la intención de este Cabildo es darle respuesta a quienes tuvieron alguna duda, inquietud sobre el PBOT. Hoy debemos aprovechar la presencia de Corantioquia, que no estoy seguro si vuelva a ir al Concejo, para dar respuesta y lo quiero hacer como una acotación, porque se menciona de que no se está oponiendo a que la ciudadanía participe cuando esta es una sesión de la ciudadanía, esto no es una sesión del Concejo, es de la ciudadanía. Entonces, aquí no vengán a decir que probablemente le mandaron al celular a oponerse de que no participe la gente. Entonces es importante, porque es que decimos que vamos a una sesión a darle respuesta cuando ya ha pasado que en las sesiones hacemos proposiciones para que no participe gente que no quieren que participe. Porque recuerde Jaime que así fue cuando Mauricio Cano quería dar una respuesta sobre un acueducto en la en la salada y la proposición suya que no participe nadie, que no fuera a la salada, evitando que Mauricio diera una respuesta técnica, que el alcalde no quería que respondiera y le mandaron al celular a decir que hiciera la propuesta para que no respondieran. Entonces, esta es la sesión de la ciudadanía, ellos son los que tienen hoy la palabra y si tienen dudas tienen todo el derecho de subirse a volver a hacer la pregunta, que técnicamente se la respondieron, pero es que ellos no son técnicos, ni nosotros. Entonces, la respuesta debe ser muy clara y concisa para cada uno de ellos, y si hay que bajar el lenguaje a plastilina debemos bajarlo, esa es la responsabilidad de otros como Concejo, que ellos estén tranquilos con su respuesta. No que les cortemos la decisión como lo hicieron 5 concejales de esa mesa, que probablemente les dijeron que votaran negativo.



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025

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

Vamos entonces con el concejal Aníbal, le damos la participación a los cabildantes que se inscribieron hoy y luego finalizamos con las respuestas de parte del representante de Corantioquia para continuar con las intervenciones de los concejales.

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

Señor presidente yo sí quiero manifestar un tema muy importante que todos los concejales o la mayoría saben que el Derecho Administrativo es reglado y acá no podemos interpretar la norma, vamos a seguir equivocándonos entonces, nos dan palo y la seguimos poniendo para que nos den más, a la final yo pienso que somos masoquistas; es que la participación ciudadana aquí no se le está coartando a nadie, yo veo que acá está la ciudadanía y digamos los pocos ciudadanos que vinieron hoy, yo no sé porque el concejal Jonathan manifiesta que le estamos coartando la ciudadanía, no le estamos coartando a nadie es que inclusive por el Facebook y redes sociales estamos aquí y la verdad no me gusta que me metan en esa bolsita de que les escribieron por el teléfono porque yo no soy de ese talante Jonathan o si usted tiene evidencias para que diga acá que yo soy de los que me escriben y voy hablar, créame que gracias a Dios todo el conocimiento que he adquirido durante toda mi vida, por experiencia y formación académica no me permite ser así, entonces bueno que individualice y no generalice; la verdad yo acá no estoy en contra de que la ciudadanía participe pero si vuelco y le reitero el Derecho Administrativo es reglado y yo ahora envié un artículo que no quiero traer a colación acá de la Ley y yo creo que cada uno lo leyó en el WhatsApp de los concejales, yo considero de que el recinto del concejo es el templo de la democracia y como lo dijo ahora también el presidente en su momento allá los estamos esperando a todos para que debatamos en conjunto este tema del PBOT que incluso mañana iniciamos, entonces yo no entiendo porque se refieren a que estamos coartando la ciudadanía es que ellos la semana pasada tuvieron la oportunidad de participación y acá se les está dando respuesta tal cual, lo que pasa es que el debate y las explicaciones en si como tal como deben de ser no a medias debe de ser allá en el recinto pues acá por mayoría ya se votó que si pero yo considero que acá las dudas que tenga la ciudadanía donde se deben debatir es allá en el recinto no en el cabildo abierto porque ya se le dio a la ciudadanía las respuestas técnicamente y digamos que para hacerlo como usted

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 68 de 87

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03
DE 09 FEBRERO DE 2025**



dice con plastilina aquí no es el lugar, ni es la actividad estamos en el cabildo abierto, allá en el concejo nos vamos a extender hasta muy tarde y estoy totalmente de acuerdo de que la persona que quiera ir y que se le tenga que explicar de la manera que usted manifiesta se le va hacer, si allá vamos a coartar la comunidad me quedo callado pero sí que quede claro que el derecho administrativo es reglado y no hay manera de interpretar.

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

Sabemos que en la resolución no hay lugar a réplica compañeros concejales.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL CONCEJAL JAIME BEDOYA CASTAÑO.**

De acuerdo a lo que contempla el reglamento interno del concejo en su Art. 6 y la Ley 136 de 1994 todas la decisiones que se tomen en plenaria deben estar suscritas por la secretaria general del concejo y la mesa directiva, acá tengo la proposición y esto para que quede en el acta y que conste de cómo se está haciendo el debido proceso.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL CONCEJAL JOSÉ DAVID RODRÍGUEZ MOLINA.**

Yo ante todo quiero pedirle excusas a la ciudadanía que ante una iniciativa legítima de que los cabildantes puedan intervenir estemos viendo en este recinto que acudan a la norma sin justificación alguna para tratar de impedir la participación de los cabildantes que tengan alguna duda sobre las preguntas que ya hicieron; yo quiero pedirle presidente que continuemos con la sesión y que se acate la proposición que fue aprobada por la plenaria del concejo.

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

Vamos a iniciar con los cabildantes que se inscribieron ahorita previamente, muy importante que la proposición que se elevó fue si tienen dudas sobre la respuesta, no nos podemos salir de ahí y les pido inmenso favor, si tienen dudas adicionales reitero la invitación que hice ahorita al principio que van a tener a disposición el resto de sesiones hasta el 28 de febrero y arrancamos mañana y nos vamos derechos hasta el 28 de febrero tratando este tema del

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03
DE 09 FEBRERO DE 2025**



PBOT y están cordialmente invitados donde podrán manifestar todas sus inquietudes; entonces les voy a dar 3 minutos a cada uno.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL CABILDANTE JUAN BOTERO.**

Esta pregunta para los señores formuladores y el señor Mauricio de Corantioquia sobre el tema puntual de la extensión del corredor suburbano del suroeste que recientemente propuesto por el Área Metropolitana según sus palabras, se presentó la conformación de los acuíferos en ese sitio entonces la pregunta es ¿por qué si el Área Metropolitana y Corantioquia fórmula con la Alcaldía de la época, si se permite la construcción en el Área Metropolitana? que está encima de un acuífero gigante que está en todos los formatos de hidrología de Antioquia y Colombia llega por ejemplo a San Antonio de Prado del Municipio de Medellín entonces ¿por qué van a considerar que los acuíferos de esa zona es relevante? donde la impermeabilización es lo más relevante y deberían considerar esa enmienda o utilizar los métodos para evaluar esa realidad puntual.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA A LA CABILDANTE LILIANA HENAO.**

A mí no me quedó muy claro la respuesta que nos dieron acerca de que la calle se está deteriorando en la cuadra de nosotros porque ahí mencionan que la alcaldía municipal es inherente a lo de este caso qué porque las empresas que fue lo que yo entendí tiene derecho porque son industria entonces no me queda muy claro y vi que en uno de los comunicados dice que no tiene que ver como con lo de bienes fiscales o algo que menciona la fiscalía, el terreno que está al lado de nuestra casa es un terreno de la fiscalía donde uno de los propietarios de las empresas lo cogió como un basurero porque como se los dije anteriormente están llegando insectos, basuras, aguas residuales, no hay un estancamiento y si quería saber si hay alguna solución, si la alcaldía municipal si puede ayudarnos y si se puede hablar con los propietarios o no.

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

La respuesta que me quedo medio inconclusa es respecto que si se requiere diferenciar de una manera más adecuada la distinción que se hace entre zonas de zonificación por riesgo y

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



Concejo
de Caldas
Antioquia

por amenaza para lograr así implementar estudios de vulnerabilidad sobre todo en las zonas de expansión y evitando así que grandes urbanizadores le cambien de alguna manera el uso que tienen en este momento.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA A LA CABILDANTE DORA RIOS.**

Con respecto a la respuesta que me dieron me queda una inquietud y es que yo no estaba hablando de la vereda la Chuscala en su totalidad, yo estaba hablando de un proyecto de urbanización que se desarrolló que se llama Unda Ferrer y hoy está atrasada con todos los planos y lo que yo necesito verificar es ¿por qué la institucionalidad no ha ido a verificar las calles, las peatonales, las vías? y están construyendo sobre esas vías no se han personalizado de qué vías se deben cuidar y yo no estaba hablando de que hay que ir hacer una limpieza de basuras, estoy hablando de que en una de esas vías peatonales hay una persona, un reciclador que se ha tomado parte de esa peatonal que se necesita para poder desarrollar un proyecto de vivienda porque esos lotes entraron en una figura que se llama un reloteo, nosotros tenemos que tener claridad a las vías, a la calle peatonal y vías de acceso para poder vender esos lotes.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL CABILDANTE EDWIN AVENDAÑO.**

Yo traía una pequeña presentación para explicar mejor la pregunta que voy hacer y poner en contexto legal pero debido al limitante de tiempo voy a tratar de ser más conciso. Primero no sé si el equipo técnico compartió las preguntas con las respuestas con anticipación porque yo no las recibí entonces digamos que no tuve un tiempo adecuado para hacer presiones y tengo varias contra argumentaciones con algunas de las respuestas. Aprovechando la presencia de Mauricio en representación de Corantioquia y sobre los temas que yo toque en la jornada anterior, yo esperaba que acá se proyectarán los mapas y la cartografía oficial del proyecto de acuerdo que está en trámite de aprobación y se superpusiera a la cartografía oficial de POMCA porque en la cartografía del proyecto de acuerdo se están sacando unos polígonos, 7 para ser exactos que están destinados para las viviendas campestres y estos polígonos se están sustrayendo de suelo de protección según la cartografía del POMCA vigente. Yo tuve una charla larga después del cabildo anterior con Felipe y hay una discusión que yo creo que es válida porque él me dice que ustedes aprobaron esos nuevos polígonos haciendo caso omiso

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 71 de 87

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03
DE 09 FEBRERO DE 2025**



a la zonificación que está vigente en la cartografía del POMCA y que de alguna manera están modificando el POMCA a partir de lo que se está proponiendo en el PBOT por el equipo técnico; entonces yo quisiera que usted por favor nos explicara ¿cómo se puede hacer eso técnicamente y legalmente sin cometer una irregularidad? y que ustedes los concejales por ejemplo terminen aprobando un proyecto de acuerdo que esté viciado de ilegalidad.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL CABILDANTE JORGE LUIS HERRERA.**

En cuanto a mi pregunta que era puntual en cuanto al polígono de consolidación del barrio Olaya Herrera zona centro, la respuesta fue un poco extensa y simplemente para decir que continua igual; entonces mi solicitud es para el equipo técnico que le defina a los concejales acerca de las zonas de consolidación y especialmente esta zona de consolidación que incluso en su definición está asociada al mantenimiento pero en 2 renglones del Art. 8 dice "la mayoría de los sectores a los cuales se les asigna este nivel de tratamiento tienen la posibilidad de redensificar" entonces digamos que existe esa posibilidad y sobre eso estaba mi solicitud para que por favor sea considerada.

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

Esas eran las personas que tenía en la lista que se inscribieron ahora y entonces vamos a continuar con las respuestas.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA A HECTOR MAURICIO RUÍZ CARMONA REPRESENTANTE DE CORANTIOQUIA.**

Voy aclarar primero que hay elementos o respuestas que yo no puedo dar ni la corporación y no como persona sino como representante de la corporación porque no son temas ambientales para concertar, es un tema ya de otro tipo que ya el equipo técnico dará respuesta o el municipio dará respuesta a esos temas. Voy a empezar con los temas que competen a la concertación en materia ambiental; el primero tiene que ver con las vías de primer y segundo orden, la normativa nos dice que solo pueden llevarse corredores viales suburbanos a vías de primer y segundo orden pero no está obligado el municipio hacerlo pero si el municipio no trae la propuesta de llevar sub corredores viales para todas las vías que puede tener habilitadas

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 72 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



pues no las trae eso es una decisión del municipio, depende también de los análisis que lleve y como les dije si hay unas determinantes ambientales que tiene que ver con el umbral máximo de suburbanización y con la extensión máxima de los corredores suburbanos en los que nosotros sí tenemos que ver pero no en sí en cuales corredores suburbanos va traer el municipio de propuesta, entonces el municipio solo trajo propuesta para corredores suburbanos para las vías que llevan a Amagá y para la vía la Pintada y sobre eso concertamos y no sobre otros corredores suburbanos porque no los trajo el municipio pero sí quiero aclarar que el municipio trajo una propuesta de corredor urbano suburbano para la vía de la Miel y Envigado, resulta que esa vía es terciaria y por ser de esta categoría no puede tener corredor vial suburbano pero si puede tener suelo suburbano, la diferencia radica que el corredor vial suburbano habilita posibilidades de industria, comercio y servicios y puede restringir la vivienda en cambio en el suelo suburbano mi uso de vivienda tiene unas mayores posibilidades y pueden haber posibilidades de industria, comercio y servicios pero de menor impacto, eso es lo que quiere decir básicamente la norma. Frente a la pregunta de si los concejales o cualquier otra persona puede llevar una propuesta de cambio a esos elementos que fueron concertados con las autoridades ambientales la respuesta es NO por eso es que va de primero en el orden de proceso de adopción del plan y las autoridades ambientales miran si está cumpliendo con los temas ambientales y sino esta cumpliendo pues se devuelve o se corrige pero los otros temas que no son ambientales no se tocan ahí aunque se pueden hacer recomendaciones no se tocan porque no son objeto de concertación pero temas que son ambientales y ya quedaron concertados no pueden ser modificados salvo de que se hago de nuevo una concertación ambiental, incluso queda así estipulado en el acta de concertación que cualquier cambio, modificación a lo que fue concertado ambientalmente deberá requerir una nueva concertación.

Frente al tema de zonificación de riesgo y amenaza si creo que podemos aportar algo aunque también lo podría hacer el equipo consultor; yo sé que él lo explicó claramente pero si es un tema muy técnico, los municipios en el Decreto 1807 de 2014 para todos los municipios es obligatorio hacer estudios básicos para iniciar su revisión de plan de ordenamiento y la normativa dice que esos estudios básicos definen una zonificación de amenaza alta, media y baja por 3 tipos de fenómenos de manera específica por movimiento en masa, por inundación y por avenida torrencial que es lo que nosotros llamamos avalanchas que es muy peligrosa

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 73 de 87

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03
DE 09 FEBRERO DE 2025**



porque tiene tanta velocidad y capacidad de fuerza en su momento de llegada que tumba todo y no hay posibilidad de actuación rápida de evacuación por eso tal vez la más crítica de todas las amenazas y tan crítica que los municipios que tienen amenaza alta por avenida torrencial en sus zonas urbanas tienen que llevar eso a zona de protección porque por más que se hagan estudios detallados una avenida torrencial tiene muy pocas posibilidades de mitigación; y las zonas donde hay amenazas alta y media de cualquier tipo de amenazas pero que yo quiero desarrollar en caso de suelo expansión para yo poderlo desarrollar debo hacer un estudio detallado y para hacerlo tengo que hacer una propuesta urbanística para saber realmente que es lo que yo tengo que zonificar de esa propuesta urbanística y voy hacer el estudio.

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

Yo creo don Mauricio que si faltó la respuesta a don Juan Botero.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA A HECTOR MAURICIO RUÍZ CARMONA REPRESENTANTE DE CORANTIOQUIA.**

No me la he saltado, no he llegado a ese punto. El tema de la recarga de acuíferos, ahí hay dos temas uno que no le puedo resolver como corporación y es que lo que había en el 2000 que fue modificado en el 2010 es una decisión que el municipio tomó en su momento con insumos de soporte entonces no puedo darle yo esa respuesta pero si le pueda dar la respuesta de lo que paso después, en el 2010 el municipio adoptó su plan de ordenamiento y ya tenía restricciones sobre esa zona posiblemente porque ya se venían haciendo unos estudios previos zonificando que ahí había una zona de recarga pero los estudios técnicos se hicieron en 2012 o 2013 que dan soporte al plan de manejo al acuífero que se aprobó en 2019 y se moró tanto en ser aprobado porque precisamente esas zonas de recarga alta y de importancia alta tenían muchas zonas que ya estaban ocupadas, les decía que toda la zona central del río está ocupada entonces ya es imposible devolver esos suelos donde ya no suceda nada y recuperar esos suelos pero si se les generó a esos suelos que ya tenían un grado de ocupación unas medidas de manejo, de protección e intervención que permiten los usos que ya existían o que ya se habían concertado como suelos urbanos o de expansión en los planes y se les permitía bajo unas condiciones, lo que no estuviera aprobado en el plan de

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 74 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



ordenamiento y que estuviera por fuera del suelo de expansión urbano ya tiene que ser incluido en los planes de ordenamiento de ahora en adelante es decir a partir de 2019 que le toca en este caso a Caldas y le va tocar a Medellín, yo no puedo decir que hay ocupaciones que se deben de ir de ahí algunas de pronto si pero en general las ocupaciones que se presenten, que fueran previas a la zonificación del plan de ordenamiento de 2013 la mayoría se han respetado, salvo algunos usos que fueran de tan alto impacto ambiental que definitivamente no puedan estar ahí.

El otro tema que me preocupo y que yo sé que tiene su explicación es el cambio de usos en los POMCA, El POMCA del Valle del Aburra se conformó en 2007 y se actualizo en 2018 porque esas actualizaciones se deben hacer cada 10 años, esta actualización cambio la zonificación ambiental, preciso elementos porque ya hoy tiene unos mejores lo que permitió zonificar de una manera más precisa, fuera de eso tenía el estudio del acuífero de 2012 y 2013 que también fue implementado al POMCA y definido unas zonas que eran importante conservarlas por temas de gestión de riesgo; yo recuerdo que nosotros como corporación tuvimos muchas discusiones sobre la zona alta de arriba en la Miel, el equipo nos presentó algunas donde se presenta acuíferos que tiene una alta fragmentación predial que ya tienen una tendencia a la ocupación y además unas actividades que ya vienen desde hace varios años incluso previas a la aprobación del plan de ordenamiento del 2010 y que además tienen esas condiciones de poder permanecer como suelos suburbanos se mantuvieron con esta clasificación y frente a la vivienda campestre que no son corredores suburbanos también se hizo la verificación y el municipio no las entrego la parte técnica, el análisis predial con fotografías áreas donde se mostrara que ya estaba ocupado o parcelado donde se dijera que era muy difícil devolverlo, técnicamente ya tiene unas condiciones de ocupación, nosotros como autoridad ambiental no le podemos decir al ocupante territorio que tiene que ir de ahí porque eso le corresponde al municipio y ellos no lo van hacer sino es necesario, entonces nosotros les dijimos mantengan sus usos o mantenga lo que ya existe porque ya llevan más de 20 años en el territorio pero si les podemos decir a esas zonas que le den un manejo especial a esas zonas ambientalmente. No sé permitieron ningún tipo de parcelaciones en áreas que tuvieran protección en la reserva del Alto de San Miguel ni el DMI para que tengamos en cuenta también esto.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 75 de 87

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03
DE 09 FEBRERO DE 2025**



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

El equipo técnico bien pueda y tiene la palabra.

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

Para responderle al cabildante de cuál es la cronología de la vereda Sinifaná y con la extensión del corredor vial suburbano, en efecto para el PBOT vigente teníamos esa zona incorporada como suelo suburbano porque el concepto corredor vial suburbano nace con el decreto 3600 de 2007 entonces nace posterior al primer PBOT que tuvo el municipio de Caldas entonces no era un corredor suburbano era un suelo suburbano en esa extensión, ya para la revisión del plan de ordenamiento que se adoptó para el acuerdo hoy vigente y perdón estamos hablando es de Salinas, entonces ya con la revisión para el plan de ordenamiento vigente si se determinó un corredor vial suburbano pero igualmente para esa revisión se tenían unas determinantes ambientales que impiden aumentar esa intensidad en el uso hacia ese costado de la vereda salinas en ese sentido en el 2010 se toma la determinante de retirar esa porción de terreno de lo que se denominaría en ese mismo año como corredor vial suburbano y cuando nosotros llegamos a formular el proceso pues se intentó la ampliación de ese corredor vial suburbano hacia amaga y por eso estaba colgada en la página del municipio una planimetría donde aparecía en efecto una extensión de este corredor pero solo era para la etapa de formulación con la que nos íbamos a ir concertación porque durante todo el transcurso del proceso que tiene un seguimiento, control, diagnóstico y de ahí se formula para después concertar y ahora estamos en una etapa de adopción; entonces para esa etapa se subió la cartografía con la que se fue a concertar con las autoridades ambientales pero no era una determinación del plan, era una información área decirle a la comunidad lo que estaba en proceso de concertación en ejercicio de la participación democrática y en el transcurso de la concertación efectivamente fue recortado el proyecto que se llevó por parte del municipio en función de las determinantes ambientales y los objetivos de concertación. En cuanto a la pregunta de que no queda claro que hacer con la vía deteriorada por los usos industriales, hacemos énfasis en que las afectaciones sobre la malla vial donde se generan los baches y digamos todos estos daños

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 76 de 87

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03
DE 09 FEBRERO DE 2025**



por el uso no son parte del PBOT o dentro de lo que el plan entra a regular sino que hacen parte de un control urbanístico dentro de la administración y gestión de la malla vial que realiza la alcaldía municipal, en ese sentido desde el PBOT no se le puede dar respuesta a esa inquietud puntual pero tiene todos los canales de participación con la alcaldía a través del derecho de petición para informar todas esas situaciones que posiblemente son violaciones a usos del suelo hoy vigentes o daños que se ocasionan. Nos manifiesta el cabildante que no queda clara la zonificación del riesgo para los grandes urbanizadores, como se viene mencionando el tema de la zonificación que estoy está de riesgo que conforman las zonas con condición de riesgo y con condición de amenaza en caso de que los desarrolladores pretendan ejercer actuaciones urbanísticas que son construir, parcelar deben realizar los estudios de detalles para asegurar que las edificaciones que se implanten sobre las zonas que hoy están demarcadas con condición de riesgo y amenaza son viables técnicamente o que obra de mitigación deben realizar para desarrollar sus actividades de construcción. Sobre el proyecto de Unda Ferrer que están construyendo sobre las calles e invadiendo las calles, esta propuesta del POT no entra atacar o a reñir con los licenciamientos que deja vigente el actual PBOT, nosotros en este plan no le quitamos los derechos adquiridos que hoy tenga a través de licenciamiento de permisos para el uso del suelo para las actividades que estén curso, en ese sentido Unda Ferrer que cuenta con una licencia urbanística vigente al día de hoy no viene siendo afectado pero afectos de atender la solicitud se le informa a la cabildante que tiene en caso de que se esté violentando porque una cosa es que tenga licencia y otra que se esté ejecutando la construcción por fuera de los parámetros del licenciamiento pues se tiene el control urbanístico para que ejerza la respectiva denuncia ante la inspección de control urbanístico y de policía para que sean ellos quienes tomen las medidas de corrección para que se adecue la construcción a los parámetros otorgados en la licencia porque con toda seguridad una licencia no se otorga para construir sobre una vía pública. Sobre la intervención del cabildante que solicita la modificación de las alturas para el polígono que está conformado por el Barrio Olaya Herrera, la normatividad propuesta para estos suelos de consolidación nivel uno menciona la palabra “redensificar” que quiere decir que puede llegar a sentarse nueva vivienda en sector porque tiene capacidad de soporte pero esa densificación no significa que deba o que se permita construir en altura, significa que pueden asentarse nuevas viviendas porque no todos allá tendrán 8 pisos abran casas que tengan 1 o 2 pisos pero se debe adaptar

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 77 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025

a las condiciones que ya estén establecidas allí y las áreas de consolidación están divididas en nivel 1,2 y 3 que digamos son los barrios más tradicionales del municipio y que tienen una condiciones urbanísticas apropiadas y que acordes al modelo de ocupación en mayor y menor medidas además se necesita una área aproximada de 5 mil metros cuadrados para poder aumentar esas alturas hasta los 20 pisos.

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

Recuerden que la idea es darle un orden a esto y también vamos a tener las sesiones en el recinto para que ustedes puedan ir y seguir exponiendo sus dudas, sugerencias sobre el tema.

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

Dentro de esta consulta que hacen de los usos del suelo se debe verificar si esta persona si está haciendo uso correcto, también se debe mirar que el plan trae unos usos restringidos y deben adecuarse a la mitigación de los impactos que se generen entre esos está el deterioro de la malla vial entonces cabe la posibilidad de que la alcaldía y la secretaria de planeación y de las autoridades de control urbanístico se obligue a esta persona de que realice esta mitigación de impactos es decir que recupere el estado de la malla vial que ha deteriorado.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL CONCEJAL JOSÉ DAVID RODRÍGUEZ MOLINA.**

Lo que pasa es que quiero aprovechar que están tanto el equipo técnico en cabeza de Felipe y el Dr. Mauricio de Corantioquia porque siempre me ha saltado una duda y francamente hasta el momento no he logrado tener una respuesta satisfactoria y tiene que ver con lo siguiente: Dentro del PBOT sucede lo siguiente, en una zona específica del municipio este predio se puede desarrollar el predio vecino no se puede desarrollar y tienen exactamente la misma característica ambiental ¿por qué? ¿quién define eso? ¿Lo definen ustedes como corporación ambiental? o ¿ya es la propuesta que lleva la administración?; en caso de que eso lo definen ustedes como Corantioquia yo quiero que usted me explique como dice el concejal Jonathan ojala con plastilina ¿cuál es el criterio técnico para eso? y en caso de que sea la administración

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03
DE 09 FEBRERO DE 2025**



la que lleva esa propuesta que también Felipe nos explique qué criterios técnicos utilizan para esta determinación porque ya hemos estado en varias intervenciones donde este tipo de caso se repite.

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

Primero voy a empezar con Liliana a lo plastilina, esa necesidad que ustedes han tenido en la raya hace mucho rato de esas empresas que les han traído ciertos inconvenientes a ustedes que en otras oportunidades también por una empresa de plásticos creo que les género y no sé qué control se le hizo allí, lo que expone el técnico que en este PBOT ese derecho de petición que están haciendo de manera verbal nosotros se lo vamos a la administración municipal que a través de planeación y control urbanístico vayan hasta allá y hagan el procedimiento y revisen los inconvenientes que tienen ustedes allí, si estas empresas están debidamente constituidas y tienen los permisos en este momento en regla pues lo que también se les debe exigir a ellos es que la buena convivencia con ustedes esta obligación de ellos y que puedan mitigar esos prejuicios porque prevalece más el interés general que el particular y que podamos ir a la administración para mirar cómo los pueden orientar en este caso específico, teniendo en cuenta que esa vía es muy estrecha para que todos como comunidad podamos hacer parte de este desarrollo.

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

Lo que pasa es que no es que no los queramos escuchar pero nosotros tenemos que seguir unos procedimientos como no está en el orden del día tenemos que declarar sesión informal y ya no lo podemos hacer en este momento, yo les pido encarecidamente que no se vayan que no los queremos escuchar porque ustedes han visto que estamos haciendo todo para poderlos escuchar pero no lo podemos hacer por el reglamento del concejo y si yo no sigo ese reglamento se me puede caer esta sesión pero sí les quiero reiterar la invitación de que en el concejo las puertas están abiertas y les garantizo acá públicamente que les damos la palabra y los escuchamos.

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025

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

Nosotros le pasamos el concepto a la administración y créame que los van estar visitando prontamente, estén tranquilos por ese tema.

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

Señora el alcalde me indica acá que enseguida apenas creemos el cabildo si se pueden encontrar acá afuera que él la va a escuchar sobre el tema.

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

Yo directamente vengo apoyar una respuesta que creo frente al equipo organizador siempre la he insistido y creo que todavía se quedó muy corta y es por el tema del barrio el Socorro con este tema que todavía le debemos una claridad que por una decisión político administrativa sustentados de que este corredor va quedar como un tema de una vía alterna que va tener circulación de vehículos pero también la comunidad y como personas que transcurre este sector veo con preocupación que este sector que se usa para el movimiento de vehículos se está manejando siempre con una dependencia para decir que sirve precisamente el problema y es crucial entender que nosotros dentro del PBOT debe tener y garantizar que dentro de los planes parciales en suelo de expansión se garantice que hayan mapa vías para poder articular y en si oxigenar el municipio en el tema de movilidad.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL CONCEJAL LUIS HERNANDO YEPES TORRES.**

Hacer dos claridades. Primero que es que nosotros el PBOT no es para unos cuantos, es para un territorio, creo que hay que darle esa mirada a lo que se plantea en el desarrollo de este PBOT en los distintos escenarios que tiene. Segundo, también en torno a la participación ahora de los dos cabildantes, es también dar otra claridad, es que el alcalde nunca dijo que no participaran, él es demócrata, y yo inclusive le pregunté, alcalde, ¿usted cree que haya un

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025

problema en eso? Me dijo, no, que participen. Entonces no podemos decir que el alcalde dijo esto, no, el Alcalde los escucha, de hecho enseguida va a escuchar a la señora frente al tema de la raya, porque es que ese es el deber ser del servidor público, escuchar. Entonces, sí quería hacer esa claridad y tercero, agradecerle al representante doctor Mauricio, al equipo técnico por la disposición todo este tiempo de estar trabajando y el equipo técnico por todo lo que nos falta todavía, hasta el 1 de marzo, no es hasta donde seguiremos a en el proceso de discusión, iremos a en el proceso de discusión y puesta en los procesos de aprobación o negación del plan y una cosa muy importante es para los cabildantes y todos los que nos estén escuchando, las enmiendas sólo se podrán hacer en las comisiones, o sea, para el segundo debate que es la plenaria, no, para que nos evitemos problemas jurídicos, hay también que haya claridad de eso. Las enmiendas que vayamos a hacer, que va a presentar la administración y que de pronto nosotros concejales queramos hacer, se deben hacer en las comisiones, que vamos a tener tres o cuatro días de trabajo intenso en eso, para que tengan en cuenta y no después no cometamos un error o quieran decir que no los dejamos participar, sino que tengamos la claridad que desde la norma se nos permite solamente hacer las grandes enmiendas en las comisiones.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA A MAURICIO RUIZ DE LA SUBDIRECCIÓN DE CORANTIOQUIA.**

Bueno, yo creo que las dos preguntas de los concejales tienen similitudes. Voy a responder desde lo ambiental. Ya el tema de usos del suelo y todo lo demás le corresponderá al equipo técnico. Las corporaciones definen algunas determinantes pero además tienen que hacer respetar a los determinantes que no son de la corporación, que son de la normativa nacional, que son de parques nacionales, que son de otras entidades o que son entidades en conjunto, como es el caso del Área Metropolitana con Corantioquia, que tenemos que concertar en conjunto los planes de ordenamiento de los municipios del Área Metropolitana. ¿Por qué voy a eso? porque la ley 99 y el decreto 1076 de 2015 definieron el deber y el cómo hacer los planes ambientales de las áreas protegidas. Aquí hablo desde lo ambiental y de áreas protegidas. La corporación definió en 2009 declaró el DRIMI, divisoria Buró, Río Cauca, la zonificación se hizo se actualizó recientemente esa zonificación, y esa zonificación tiene unos criterios normativos, tiene un equipo técnico que la hace, pero tiene los criterios normativos.

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



Toda esta es la delimitación, pero en esta delimitación hay unos núcleos que son de mayor importancia que otros, porque ya la identificación del estudio técnico dijo que hay una riqueza ambiental, que hay una especie protegida de fauna o de flora, que hay una serie de condiciones ambientales en términos del recurso hídrico que deben ser protegidas, como es el caso de El Alto de San Miguel y así va definiendo gradualmente qué se protege más y qué se protege menos, digámoslo entre comillas, pero todo es un área protegida. ¿Qué pasa? Que en algún momento yo tengo que delimitar. ¿Y delimitar en qué punto? Hasta qué punto llega al área protegida y voy al caso con un amigo, un amigo tiene un predio en Copacabana, de la familia, desde hace muchísimos años y ellos no saben qué hacer con ese predio, porque ese predio quedó dentro del DRMI, del cerro del cerro quitasol y al frente del hay otro predio que tiene las mismas condiciones pero el quedo del lado del área protegida. En algún punto alguien tiene que delimitar y en algún punto con los estudios técnicos yo voy a tener que decir, mediante mi estudio técnico que me delimita con el equipo consultor que me está haciendo el estudio técnico que es un equipo consultor de biólogos, ingenieros ambientales, hidrólogos, geólogos, arquitectos, hay una serie de sociales también porque hay un componente social bien importante en la declaratoria de áreas protegidas. Con ellos determinó hasta aquí se delimita. De aquí para allá ya no es área protegida, pero hasta aquí ya me cogió el área protegida y eso es lo que pasa con cualquier lugar, en cualquier lugar de Colombia, las corporaciones hacen la misma metodología para definir eso. No es una decisión de Corantioquia en términos de metodología. Ya el estudio técnico sí dice hasta aquí, porque hasta aquí se conserva el ecosistema, o hasta aquí se conservan más o menos las coberturas vegetales del área protegida. De aquí para allá, parece que fuera lo mismo, pero no es lo mismo, porque el estudio técnico dijo, no, el suelo aquí cambia, la topografía cambia, la influencia urbana, las afectaciones urbanas son tan intensas que ya no hay posibilidad de declararlo como área protegida. O sea, hay una serie de factores que tienen que hacer los análisis para decir hasta dónde llega el límite. Pero una vez establecido el límite, ya el que quedó adentro, el que quedó adentro, y el que quedó afuera, quedó afuera. Así compartan el límite y lo mismo va a pasar con usos del suelo, con tratamientos, con zonas de consolidación, cuando lo explique aquí el compañero, va a ser lo mismo. O sea, no hay forma de que alguien no quede dentro y que otro quede afuera, como el tema de los estratos. Mi casa queda en estrato dos, y al frente es estrato

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



Concejo
de Caldas
Antioquia

tres. Los del estrato tres me miran feo porque yo tengo estrato dos. ¿Y qué nos divide? Una acera, porque es peatonal.

Entonces, son decisiones que se toman desde el punto de vista técnico y que ya terminan reflejadas en normativa, pero tienen unos criterios técnicos, supongo yo los del municipio los tendrán también, pero desde el punto de vista ambiental, sí le digo que está arreglado por la Ley 99 y por el decreto 1076 de 2015. Que ahí está toda la metodología de cómo se debe declarar las áreas protegidas y cómo se hacen las etapas de diagnóstico, de formulación, cómo se zonifica, con qué criterios, cómo se participa, todos los criterios están ahí, ahí están la normativamente y nosotros no podemos ir más allá de lo que nos pide la norma y lo hacemos, es en esos términos y por eso les decía también ahorita, en las áreas protegidas los usos sí los define la autoridad ambiental, a excepción del resto del área del municipio, los usos del área protegida los define la autoridad ambiental, porque así también lo establece la norma nacional.

La otra pregunta del otro concejal, desde el punto de vista ambiental y eso sí, que, como le digo, es una determinante ambiental que está en el nivel máximo de determinantes. Entonces, mírese la importancia que tiene ese tema de las áreas protegidas y lo mismo el tema de zonificaciones de planes de ordenamiento de cuencas y también con el plan del acuífero sucede similar, aunque no se declaran a las protegidas, sí se definen suelos de protección que tienen unas altas restricciones. Pero en algún momento alguien tiene que definir la línea y el que quedó dentro y el que quedó afuera. No hay forma de porqué entonces porque sería muy fácil, entonces ya no es que como a mí no me toca o porque a mí me a mí me tardaron distinto, entonces suba la línea, entonces sigamos subiendo la línea, terminamos por darle permiso a todos porque alguien no le sirvió la línea porque lo perjudicaba más que el otro.

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

En cuanto a ese tema de cuál fue el criterio para la delimitación, el primer criterio es el tema ambiental. Nosotros vemos que tenemos unas zonificaciones donde son áreas que se tienen objetivos de conservación ambiental y si vemos los polígonos que están demarcados,

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 83 de 87

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025



centrémonos en lo que son temas de parcelación para vivienda campestre y suburbanos, todos los polígonos demarcados para esos desarrollos restringidos van sorteando la línea que nos permite la restricción ambiental. Entonces, si vemos el polígono arriba de la miel, viene sorteando toda la línea de la protección ambiental. Estos polígonos de parcelación para vivienda campestre tuvieron otro criterio y es asociarlos primero a los ya existentes, recordemos que en el municipio tenemos toda esta zona hoy con un conflicto de usos del suelo, porque eran suelos de protección ambiental, pero en el 2010, en el trámite para la adopción del PBOT, se planteó una zona de parcelación para vivienda campestre que entraba a reñir con los suelos de protección ambiental. Entonces, en esa medida, esta zona de la miel se propone sortear esa situación y establecer la vocación económica de vivienda campestre que tiene el municipio. Ese es el motivo por el cual acá se determina un área de parcelación para vivienda campestre y el polígono se delimita por donde va toda la protección ambiental. Las demás zonas de parcelación del municipio, todas van asociadas a los centros poblados. ¿Por qué? Porque el centro poblado es una conurbación que se está dando de manera densa en el suelo que es rural. Entonces, el polígono de parcelación viene a contener o a hacer una transición entre el suelo que es rural, rural, llamémoslo así, llamémoslo así, y el centro poblado que viene en crecimiento. Entonces, el centro poblado, la idea es contenerlos, los desarrollos de los centros poblados a través de generar polígonos de parcelación, donde se adecúen a la norma urbanística y ambiental, y ya hagan como una especie de transición hacia los suelos que son rurales. Igualmente, todos los polígonos de parcelación se delimitan por las determinantes ambientales. Tenemos parcelación aquí en la Valeria, tenemos parcelación en la corrala, parcelación en la miel.

El polígono de parcelación que tenemos cerca al sector de la quiebra, se conserva porque viene del PBOT vigente, entonces para no retraer ese suelo hacia ya un suelo rural rural porque no tendría sentido retraer y el suelo ya tiene licenciamiento, entonces se permanece, ese es el único que no adopta el criterio de hacer contención a los a los desarrollos en los centros poblados. Lo mismo para los suelos que se adoptaron como suburbanos, tenemos los corredores que obviamente son estratégicos para la vocación económica del municipio. El suelo suburbano asociado a la miel, que también es estratégico para el municipio, para las vocaciones que hoy plantea el municipio y para los usos que hoy están asentados y por qué

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 84 de 87



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03 DE 09 FEBRERO DE 2025

determinación de por dónde van los corredores o qué tanto suelo suburbano? Porque nosotros no podemos sub urbanizar todo el suelo rural que nos quede disponible. Nosotros como lo venimos hablando tenemos un límite, el número de metros cuadrados que podemos utilizar para suelo suburbano no es ilimitado. Nosotros tenemos un índice de sub urbanidad que nos dice qué tanto suelo suburbano podemos tener, entonces debe priorizarse en asentar suelos urbanos o darle norma suburbana a los suelos que son prioritarios o estratégicos para el desarrollo del municipio, más allá de otros suelos que no presentan mayores vocaciones actuales. Entonces, esos fueron los criterios con los que se delimita cada uno de los polígonos que se plantea. En cuanto a los suelos urbanos y de expansión, los suelos urbanos fueron delimitados primero, por la cobertura del perímetro de servicios públicos, segundo, por las preexistencias que existían en el municipio y esas preexistencias que contemplan el PBOT que hoy está vigente, se conservan los suelos urbanos que hoy están vigentes, se amplía hacia donde se identificó que habían grandes zonas de desarrollo que han sido conurbación, que han sido barrios que han ido creciendo de manera informal y hacia allá se trató en lo posible de ampliar la línea urbana y para los suelos de expansión se termina como criterio, inicialmente los factores de crecimiento del municipio, vemos que el municipio viene creciendo a través de dos determinantes, unas que son artificiales, que es las vías principales, la carrera 50 y la variante, y el crecimiento asociado al río Medellín o al río Aburrá. Vemos que el municipio crece en dirección norte a sur del recorrido que hacen las vías nacionales y el recorrido que hace el río Aburrá, y que es en sentido oriente a occidente, ampliando su mancha urbana. Entonces, la delimitación de los suelos de expansión va asociada a esa tendencia de crecimiento que va teniendo el suelo urbano y en especial, se plantea unos grandes polígonos de expansión para la zona sur del municipio, atendiendo a la llegada del sistema férreo multipropósito y a la determinación de del centro logístico del sur del Valle de la Aburrá o el puerto seco del sur del Valle de la Aburrá, que necesitará unos requerimientos de suelo disponible para poder asentar toda la vocación logística que hace parte de la planificación metropolitana e igualmente para el asentamiento o como reservorio del área metropolitana para el asentamiento de las industrias. Entonces, esos son los criterios bajo los cuales se determinan estos polígonos y su delimitación va demarcada por los suelos de protección ambiental igualmente, para los polígonos de expansión.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 85 de 87

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03
DE 09 FEBRERO DE 2025**



PUNTO OCTAVO. cierre del Cabildo Abierto.

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

Le recuerdo a los compañeros concejales que debemos hacer el cierre en el recinto. Agradecerle obviamente a toda la ciudadanía por haber asistido, por participar, al alcalde, al equipo técnico, a don Mauricio representante de Corantioquia, a la representante Alba del área metropolitana, gracias y obviamente también darle las gracias a la Casa de la Cultura por todo el apoyo en la logística, también al representante del Ministerio, Elías Moya, el personero del municipio. Muchas gracias.

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

Para realizar una proposición.

Solicito comedidamente al honorable Concejo Municipal aprobar la resolución de exaltación al párroco de la comunidad del barrio la Planta, el presbítero Hugo Alexander Usma por sus años de servicio a la comunidad.

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

En consideración la proposición del concejal José David, quienes estén de acuerdo por favor levantar la mano.

Le informo señor presidente que la proposición fue aprobada por 12 concejales de 12 concejales presentes.

A esta acta se le anexan hojas de asistencia de los cabildantes y asistentes de la comunidad.
Folios: 4

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 86 de 87

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N°03
DE 09 FEBRERO DE 2025**



**Concejo
de Caldas
Antioquia**

Siendo las 2:35 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**

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 87 de 87