

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10
DE 18 FEBRERO DE 2025**

FECHA Y HORA:	Febrero 18	7:00 PM
TEMA PRINCIPAL:	Estudio y análisis del PBOT	Área Metropolitana
SESIÓN ORDINARIA No:	10	
PONENTE:	Equipo Técnico	
PRÓXIMA SESIÓN:	Febrero 19	7:00 PM

Siendo las 7:14 pm se da inicio a la sesión.

ORDEN DEL DÍA

1. Llamado a lista y verificación del quórum.
2. Aprobación del orden del día.
3. Himno a Caldas.
4. Aprobación del acta N 07 de la sesión ordinaria del 13 de febrero de 2025.
5. Intervención del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, a cargo de la Subdirectora de Planeación, Tatiana Restrepo Loaiza.
6. Comunicaciones.
7. Propositiones y asuntos varios.

PUNTO PRIMERO. Llamado a lista y verificación del quórum.



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025

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

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

PUNTO SEGUNDO. Aprobación del orden del día.

Le informo al señor presidente que el orden del día fue aprobado por 14 concejales de 14 concejales presentes.

PUNTO TERCERO. Himno a Caldas.

PUNTO CUARTO. Aprobación del acta N 07 de la sesión ordinaria del 13 de febrero de 2025.

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

En consideración el acta N 07, los concejales que estén de acuerdo en aprobar esta acta por favor levantar la mano.

Le informo señor presidente que el acta N 07 fue aprobada de 14 concejales de 14 concejales presentes.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 2 de 66

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10
DE 18 FEBRERO DE 2025**



PUNTO QUINTO. Intervención del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, a cargo de la Subdirectora de Planeación, Tatiana Restrepo Loaiza.

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

Le damos una bienvenida a la doctora Tatiana Restrepo. Sin duda alguna, su presencia hoy aquí es muy importante para nosotros, y aún más con el proyecto que hoy en este momento le estamos dando trámite, que es el proyecto más importante para nuestro municipio en los próximos 12 años. Entonces, bienvenida, doctora.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA A LA SUBDIRECTORA DEL ÁREA METROPOLITANA TATIANA RESTREPO LOAIZA.**

Bueno, muy buenas noches para todos, señor presidente, señores concejales y demás personas que nos acompañan en este recinto el día de hoy. El objetivo de hoy es que nosotros como autoridad ambiental urbana, podamos explicarles a ustedes cómo fue llevado a cabo todo el proceso de concertación tanto de las determinantes ambientales como las determinantes metropolitanas haciendo énfasis que las determinantes ambientales parten solamente digamos, en el suelo, donde nosotros somos competentes y ejercemos esa autoridad que es el suelo urbano, porque Corantioquia lo ejercen el suelo rural y las determinantes metropolitanas que abarcan, digamos, todo el territorio y que se concertaron en el momento, pues, que se hizo la revisión, que fue en el año 2023. Entonces, doy paso a la técnica del proceso y la coordinadora para este caso en ese momento, Alba Sigüenza, que es la que nos va a explicar detenidamente cómo fue todo el proceso y al líder de planeación metropolitana que nos acompaña el día de hoy, el señor William Álvarez, para que también entonces nos explique un poco cómo fue todo este proceso que ellos tuvieron para ese momento. Muchas gracias, dispuesta a atender todas las preguntas e inquietudes que ustedes tengan para el día de hoy. La idea es que se logre despejar cada una de las dudas que ustedes tengan y nosotros como autoridad ambiental y metropolitana para este caso podamos atender.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 3 de 66

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025



- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL SEÑOR WILLIAM ALVAREZ PEREZ.**

Mi nombre es William Álvarez Pérez, líder de planeación metropolitana del área metropolitana del Valle de Aburrá, de la subdirección de planeación. La labor principal en todo este proceso es coordinar el equipo técnico interdisciplinario de la entidad en todo el proceso de concertación del plan de ordenamiento. Básicamente un poco de contexto. Los planes de ordenamiento territorial, como lo decían ahora, es un instrumento fundamental que plantea u orienta la ocupación de un territorio para el desarrollo justamente de ese mismo territorio. Esa iniciativa de los alcaldes, de las administraciones municipales, y la adopción o aprobación se da por el Concejo Municipal cumpliendo un poco también ese precepto del artículo 313 de la Constitución, que el Concejo es el competente para la reglamentación de los usos del suelo. Entonces, el proceso final va ante el Concejo Municipal. Ya la ley lo que hizo fue reglamentar como todo el proceso, la ley 388, en este caso, los decretos reglamentarios, y en este caso también el tema de los asuntos ambientales. Esto es un proceso que tiene cierta complejidad en torno a la intervención de muchos actores. La primera parte obviamente está a cargo de la administración municipal, que es la que plantea y propone su apuesta de desarrollo territorial y lo que dice la ley básicamente es la 388 es que en ese proceso inicial donde se formula, se hacen todos los estudios técnicos de parte de la administración, va un proceso que se llama incorporación de determinantes ambientales y metropolitanos. ¿Esto qué significa? Normas que se consideran deben ser incorporadas en el cuerpo de la propuesta del municipio. El Plan Nacional de Desarrollo hizo una modificación. Eran cuatro determinantes, ya son seis determinantes los que se deben incorporar. Entonces, digamos que ya se le dieron niveles de prevalencia y la primera es la ambiental. En el caso nuestro, tenemos temas ambientales urbanos, como les decía la subdirectora, y temas metropolitanos que también hacen parte de esas determinantes de superior jerarquía. El municipio debe tener en cuenta los temas ambientales, los metropolitanos, los de patrimonio, los de servicios públicos. Ahorita la ley plantea también asuntos relacionado a una modificación que hizo la ley del Plan Nacional de Desarrollo del artículo 10, donde también se incorporan temas de procesos alimentarios o de

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025



zonas de reserva para procesos alimentarios y otros asuntos relacionados con todos los temas de turismo inclusive. Son todos los nuevos elementos de esas determinantes.

Lo que dice la ley es que son normas de superior jerarquía dentro de lo que le compete a cada una de las entidades y finalmente el proceso continúa en lo que se llama, que es el del artículo veinticuatro, el proceso de concertación con las autoridades ambientales y metropolitanas. Ese es un proceso vinculante. ¿Qué significa? Que si no se llega a un acta de concertación, no puede continuar llevarlo al CTP al Consejo Territorial de Planeación y al Consejo Municipal, si no surte esta concertación con autoridades ambientales y con los temas metropolitanos.

El CTP sí da un concepto que aunque no es vinculante, sí debe ser tenido en cuenta por la administración positiva o negativamente. ¿En qué sentido? sí es un requisito indispensable, pero las apuestas no significan una concertación directa, como para que entendamos el punto, o sea, si la administración no asume las recomendaciones del consejo territorial, obviamente lo que debe explicarle al consejo territorial es explicarle cuales son las causas para no tener en cuenta esas observaciones, pero básicamente el vinculante es la concertación ambiental y metropolitana que se hace con las con las entidades encargadas de estos asuntos. Ya el Concejo Municipal, hace todo el debate. En el caso de las áreas metropolitanas hay un paso adicional que tiene que ver con llevarlo a la junta metropolitana a aprobar la concertación de los temas metropolitanos. Es un paso que dio la ley 1625. Entonces, además del acta de concertación, debe haber un acuerdo metropolitano de la junta, donde se haya aprobado la concertación de los temas metropolitanos, o sea que son varios requisitos y puntos que son de cierta complejidad. En el caso de Caldas, tenemos que se estaba haciendo una revisión general por vencimiento de largo plazo o el plazo, digamos, más extendido del PBOT, que consta en el 2010. Existen para modificar, revisar o cambiar un plan de ordenamiento, por lo menos cinco maneras de hacerlo. Una son los por vencimiento de términos cuando pasa el primer periodo de la administración, cuando se ha asumido el segundo y el tercero que ya es la revisión general por vencimiento de toda la vigencia del plan.

Existen también unas posibilidades de hacer revisiones excepcionales y modificaciones excepcionales, un aporte más que se han denominado de interés público, excepcional de interés público, cuando se declara de pronto calamidad o cuando se tienen estudios detallados

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025



de riesgo y hay otra que es una modificación excepcional de norma urbanística, que no es el caso de Caldas, que en cualquier momento el alcalde puede plantear modificaciones a una o algunas de las normas estructurales generales del plan para poder complementar lo que es todos los asuntos relacionados con sus apuestas en las estrategias objetivas de largo plazo. No pueden modificar el plazo del PBOT, no pueden modificar las vigencias, no pueden modificar los objetivos y estrategias de largo plazo, que son las que se plantearon para que orienten el desarrollo municipal. Entonces, teniendo estas consideraciones, Vamos a las competencias básicamente del área metropolitana que las hablamos ahora, el municipio presenta todo su proceso de planificación territorial con todos sus documentos técnicos, elaborando su diagnóstico, haciendo su formulación, llevándolo al consejo de gobierno inicialmente y luego sí al proceso de concertación que hablábamos. Entre la autoridad ambiental y la junta metropolitana, al consejo territorial y finalmente al Concejo Municipal. Ya una vez aprobado y adoptado a un proceso de implementación, seguimiento de evaluación y hacer como todo eso unos documentos generales que puedan determinar en ese seguimiento si pueden realizarse en un momento determinado algunas modificaciones excepcionales se soportan sobre ese seguimiento que se le hace al plan de ordenamiento. En el caso nuestro, tenemos unos asuntos que tienen que ver con todos los elementos de la concertación, como la autoría ambiental en el área urbana. En ese tema son asuntos exclusivamente ambientales, temas de aire, temas de recurso hídrico, en fin, algunos elementos que enseguida alistaremos más o menos de manera rápida, y también todo lo que tiene que ver con la armonización, con los planes y directrices metropolitanas. Esa concertación, entonces, en el caso de Caldas y todos los municipios del Valle Aburrá, en el tema de lo ambiental, al tener dos autoridades dentro del territorio, porque en la zona rural es Corantioquia y en los suelos de expansión y en la zona urbana del área metropolitana, la ley 2079 de 2021 plantea que es necesario hacer una mesa conjunta entre las autoridades para temas que involucran de alguna manera decisiones en los dos aspectos en los temas ambientales. En este caso, hay una mesa conjunta con Corantioquia y es muy especialmente tenido en cuenta para los temas relacionados con las incorporaciones nuevas en temas de suelo urbano, de expansión, porque finalmente van a cambiar de autoridad en un momento determinado. Cuando en un plan de ordenamiento se cambia de suelo rural o de expansión urbano, la competencia ambiental

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025



cambia. Quedaría el área metropolitana en este caso. Entonces, la empresa conjunta trata esos temas también.

¿Qué son los asuntos ambientales?

Básicamente, de manera general, así como el plan de ordenamiento es el instrumento que orienta la ocupación para el desarrollo del territorio que lo propone el alcalde, obviamente con esa intencionalidad de desarrollar el territorio municipal. El tema ambiental son las restricciones a la ocupación, básicamente. El modelo que presenta el alcalde municipal es sometido a la consideración de lo que llamamos las normas que han sido adoptadas en el orden nacional o regional, que imponen ciertas restricciones a la ocupación. Ejemplo, las zonas de recarga del acuífero, las zonas de rondas o retiros, a las corrientes de agua, temas de zonificaciones por contaminación de aire y otros elementos importantes que tienen que ver con el plan de ordenación de la cuenca, que son los principales instrumentos que tenemos de manera conjunta en esta zona del Valle Aburrá. Entonces, el asunto arbitrario son restricciones y los asuntos metropolitanos son los compromisos con la conurbación.

Todos los municipios que estamos pertenecemos al área metropolitana, de alguna manera nos unimos a la entidad porque se reconoce que había un fenómeno que supera sus propias jurisdicciones. El fenómeno de la conurbación o el fenómeno de la aglomeración urbana, donde esta ciudad se comporta como una sola y lo que se haga en un municipio impacta a los demás. Entonces, en esa orden de ideas, lo que se hace cuando se aprueban en junta los asuntos metropolitanos es la junta son todos los alcaldes metropolitanos, todos los alcaldes de los municipios, lo que allí se aprueben normas debe ser adoptado por parte de los municipios cuando tienen que ver con la ocupación territorial. En el caso del área metropolitana tenemos algunos instrumentos, ahorita miramos algunos de manera rápida, pero especialmente el plan estratégico metropolitano de ordenamiento territorial, que propone un modelo ocupación marco general para todo el Valle Aburrá y hay unos elementos que se denominan en el modelo proyectos estratégicos metropolitanos que deben ser tenidos en cuenta en cada uno de los municipios en el punto en que le toca ejemplo Caldas, la centralidad primavera es uno de los puntos que hacen parte del modelo metropolitano y que quedan justamente aquí en el municipio de Caldas.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 7 de 66

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025



En el tema metropolitana, hay una comisión técnica asesora que la componen tres subdirecciones del área metropolitana y los municipios colindantes, entonces la mesa comisión técnica asesora fueron los secretarios de planeación de Envigado, de la Estrella y los subdirectores de planeación de ambiental y movilidad, o en ese caso transporte del área metropolitana, que dan unos conceptos hacia la junta metropolitana en torno a los elementos que pueden involucrar algún tema de los asuntos metropolitanos.

Esto es lo que llamamos determinante. Hay unas normas que se denominan de superior jerarquía y que son las que tienen que incorporar todos los PBOT. Las únicas que van a concertación con autoridades son las ambientales que son el nivel uno y el nivel cinco de las metropolitanas. Las demás no van a concertación, pero deben ser tenidas en cuenta cuando se formula el PBOT, porque podría ser demandado por el incumplimiento de cualquiera de ellas, por cualquier persona. Allí no va a estar ni la UPRA, ni va a estar los de patrimonio concertando con actas vinculantes, pero si no tienen en cuenta normas de superior jerarquía que cuando formulan el plan de ordenamiento los técnicos y en general la alcaldía debe tener en cuenta cuando las incorporan las seis determinantes podría eventualmente tener dificultades si hay una demanda en torno a la no incorporación de alguna de las determinantes que no se concertan. En el caso de la uno y la cinco, como les decía, tiene que ir a un acta de concertación que finalmente es el resultado, o de no concertación, como ha sucedido en algunos municipios también. O a veces hay un desistimiento para volver a reiniciar el proceso de Caldas, se había iniciado en 2019 una ubicación excepcional, luego presentaron la de largo plazo, no se alcanzó a pesar de haber logrado acuerdo, no se alcanzó a cubrir porque ya la norma es más explícita y nos dice que el documento debe estar ya con todo lo que se concertó de una vez incorporado. O sea, tenemos que revisar que cada tema quedó antes, dejábamos plazo para que lo hicieran antes de presentar al concejo. Pero eso era una dificultad muy grande, ya el decreto nacional sí pide que todo debe ser incorporado antes de que se firme el acta de concertación, todo lo concertado. Entonces, se tuvo una primera presentación, se lograron acuerdos, pero no se logró que se incorporarán a todos los documentos. Finalmente el 2023, bueno, habían hecho una radicación inicial que no se logró llevar a feliz término, pero ya por unos meses de junio, creo que fue, por ahí creo que está la nota. Se hizo ya la radicación

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025



en debida forma y se hizo el proceso de concertación, que son 45 días hábiles con las posibilidades de algunas suspensiones.

Hay un formato que manejamos las autoridades donde cada una de las determinantes se empiezan a revisar en el acta. ¿Cómo es la dinámica? Cuando el municipio radica, se conforma un equipo técnico interdisciplinario. Ese equipo, que son de varias subdirecciones, entre contratistas y vinculados, es un equipo importante. Revisa cada uno de los temas. Radica un informe técnico que se le entrega al municipio con las observaciones y los requerimientos. A partir de allí, con ese informe técnico, se empieza el proceso de concertación. Entonces con ese informe técnico, con esas observaciones es que se discuten cómo se incorporan cada uno de los elementos que se dieron en esas observaciones. Entonces el acta es un proceso de varios días, se hace por término inicial cuatro o cinco días completos, a veces hasta muy tarde, y luego el municipio normalmente pide una suspensión para incorporar todos los elementos acordados, los que no estén incorporados. La suspensión puede ser de un mes, prorrogable un mes más, y a partir de allí ya se proponen las reuniones de concertación final con la verificación y el cumplimiento de los temas acordados, que es básicamente lo que pasó con Caldas, que se terminó esta concertación a finales de diciembre del año 2023, se alcanzó a concertar todo lo ambiental y firmar todo lo ambiental en el tema de la resolución, pero el acuerdo metropolitano no se llevó a la junta metropolitana por obvias razones, ya era terminando final de año, no se alcanzó a llevar a ese requisito de la junta, entonces entra la nueva administración, como ya estaba listo el acuerdo para presentar la junta, lo que hizo la nueva administración, tanto del área como de la alcaldía, es esperar, porque ahí no hay unos tiempos definidos realmente entre la concertación y la aprobación de junta, la ley no definió unos tiempos específicos, como sí tiene definidos algunos con el CTP, con la presentación al concejo, sí los tiene definidos. En esa de la junta no tiene unos tiempos definidos, entonces por obvias razones la administración priorizó el plan de desarrollo, lo tenía que presentar en mayo, hizo todo el proceso del plan de desarrollo y luego empezó a revisar todos los elementos concertados, los documentos, los planteamientos, las propuestas, pidieron algunas reuniones de explicación de algunos de los temas y finalmente, en el mes de octubre se llevó a la junta metropolitana. Estas son las determinantes metropolitanas, sobre todo el plan estratégico metropolitano de ordenamiento, el plan integral de desarrollo, como todos los elementos que

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 9 de 66

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025



se tienen en cuenta en el modelo de ocupación y las seis estrategias de incorporación de ese modelo. Entonces finalmente se llevó a Junta Metropolitana y ya el proceso que seguía es llevarlo al consejo territorial de planeación y al Concejo municipal, que es como el proceso que hoy están ustedes en este momento mirando, socializando, revisando y estudiando, que no sé si el estado directamente cómo estará si radicado o no dentro del concejo municipal. Entonces, en el proceso de concertación, digamos que en el municipio de Caldas se hizo esa revisión de largo plazo. Aquí están cómo esas fechas. Las actas de concertación se hicieron sesiones en noviembre, 20, 21, 22, 23, 24 y 29, y luego el 14, 15, 18, 28 de diciembre se hicieron todas las verificaciones y terminación de concertación, se sacó la resolución metropolitana el 02 de enero y finalmente el acuerdo metropolitano se presentó el 22 de octubre de 2024 cuando ya la administración hizo una revisión ya como de toda la documentación y de todos los procesos concertados. Finalmente, ya, Caldas cumplió las vigencias de los tres períodos.

Las concertaciones ambientales, las principales que se hizo con la mesa conjunta con Corantioquia, tiene que ver con el plan de ordenación de la cuenca del valle del río Aburrá, que se aprobó en 2018; el plan de manejo ambiental del acuífero que se aprobó en 2019 y el plan de ordenación de recurso hídrico. Son las principales determinantes que deben ser tenidas en cuenta especialmente cuando hay modificaciones en la clasificación del suelo. De rural a urbano, porque aquí sí se generan con estos tres instrumentos algunas restricciones importantes.

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

¿Cuál es realmente el rol de la junta metropolitana? por qué no es que cuando me la mencionas, lo primero que me imagino es que son los alcaldes del área metropolitana discutiendo temas de un PBOT de un municipio en específico. Entonces, para que me des claridad, por favor. Muchas gracias.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL SEÑOR WILLIAM ALVAREZ PEREZ.**

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025



La ley 388 en el artículo 24 dice que hay instancias de concertación interinstitucional y plantea justamente una de ellas es la junta metropolitana y otra es la autoridad ambiental. La ley 388 decía que era ante la junta que se concertaba, pero la ley 1625 aclaró el papel de la junta y dice, la junta aprueba la concertación que se haga en los términos metropolitanos. Entonces la concertación la hace la administración, hoy la delegación la tiene la subdirección de planeación, en este caso la subdirectora es quien firma, a ella no le tocó esta, pero el que firma el acta es el subdirector o la subdirectora de planeación, el acta de la concertación, tanto ambiental como metropolitana. Pero la junta debe avalar ese proceso, se le presenta toda la información, se presenta en el consejo metropolitano de planeación a todos los secretarios y ellos a su vez le comunican a sus alcaldes la presentación que se hizo, cómo está planteado el municipio y el alcalde llega a la junta, plantea más o menos cuál es su apuesta y se presenta el acuerdo sólo para los asuntos que tienen que ver con el tema exclusivamente metropolitano, no lo ambiental. Están los temas de proyecto estratégicos, el tema de la plataforma logística de Caldas que es la centralidad metropolitana, el tema del ferrocarril, que son parte del modelo de ocupación. Esos elementos son los que se aprueban con el acuerdo de la junta después de que la comisión técnica asesora revisó que son los vecinos, que son las subdirecciones, que hubo acta de concertación de la administración, la junta eventualmente podría no aprobar. Pero normalmente el alcalde presenta su apuesta, presenta todos estos informes, presenta el acta de concertación, se presenta con el acuerdo metropolitano y con esos temas ya la junta escucha la apuesta de cada municipio y de alguna manera en el aval en lo metropolitano, no en lo ambiental.

Entonces, cuando llega la junta ha estado ya muy depurado y revisado inclusive por los secretarios de planeación de todos los municipios antes de que lleguen los alcaldes. Porque es difícil, por eso se planteó la modificación de la ley 1625. Decía que eran los alcaldes los que concertaban, fue como sentar a los alcaldes a discutir técnicamente con un municipio con todos los integrantes de todos estos equipos técnicos, una discusión técnica. Así la discusión política, si se quiere, de avalar los temas metropolitanos una vez que los han revisado todo el resto de funcionarios.

Es eso como el papel de la junta en este momento, en lo metropolitano.

¿Qué es importante del POMCA y el plan de manejo del acuífero?

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 11 de 66

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025



Que hoy estos dos instrumentos realmente están imponiendo de alguna manera unas restricciones grandes a la generación del nuevo suelo urbano y expansión. Pero el caso de Caldas, digamos que no tuvo tantos inconvenientes porque estas determinantes son de 2018, 2019, y Caldas en 2010 tenía un solo expansión muy amplio. Entonces, eso le permitió jugar un poco con esa consideración, porque lo que ya estuviera concertado con anterioridad al Ponca, al plan del acuífero, se respetaba esa clasificación de suelo y lo que se proponen son unas medidas de manejo ambiental que fueron incorporadas en el texto del plan. Entonces, de alguna manera estos dos elementos son muy restrictivos para los nuevos suelos que se propongan de expansión y urbanos en cualquier municipio, pero que al resto tuvo cierta amplitud en cuanto ya tenía concertadas unos suelos importantes, sobre todo los de expansión. Entonces, ¿ahí qué hay? El tema de toda la gestión integral de recurso hídrico, se aplica a la zonificación ambiental, se concertan las restricciones ambientales de incorporación de nuevos suelos urbanos y expansión. El tema de la estructura ecológica principal también tiene que ver algo con esta zonificación ambiental del POMCA. También todo el tema de esta zonificación hay unas en el mismo POMCA, plan de ordenación de la cuenca, hay unos elementos que son las directrices para incorporar o los elementos para incorporar en el ordenamiento territorial de los municipios, son todas las discusiones que se hacen en los procesos de concertación, una vez se han hecho las observaciones en el fondo, ese informe técnico que les contaba ahora. Entonces todas esas discusiones se hacen allí en este elemento de ese informe. En el caso de Caldas también, el tema del Cinturón Verde Metropolitano hace parte del POMCA. Estaba planteado allí como un componente que aunque nació como una como una propuesta, un estudio metropolitano, se incorporó cuando se adoptó la zonificación del POMCA, se aceptó incorporar esa zona del cinturón verde metropolitano y en el acuífero la recarga principal justo está sobre las zonas más planas. Ahí tenemos un inconveniente importante en tal Valle Aburrá porque la mayor parte del desarrollo obviamente está en las zonas más bajas inicialmente y es justo donde se recarga el acuífero, o sea, realmente aquí no por efectos de tiempo no planteamos un tema que siempre llevamos como a los consejos que es importante y es la manera de restricciones geográficas que tiene este valle para ser ocupado básicamente daría para que todo fuera a zonas de protección, pero se han incorporado unos elementos que ya hoy lo que se le plantea son medidas de manejo, el mismo acuífero, las pendientes, más de cuatro mil hilos de agua.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 12 de 66

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10
DE 18 FEBRERO DE 2025**



O sea, es complejo ocupar y habitar este territorio metropolitano con todas las restricciones obvias que hay para cuatro millones, unos siete mil habitantes que siguen creciendo.

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

En cuanto al cinturón verde metropolitano, el mapa anterior, las manchitas verdes es justamente lo que habla de ese cinturón. Sería esas zonas.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL SEÑOR WILLIAM ALVAREZ PEREZ.**

Sí, hacen parte de la metodología, fue uno de los pasos de la metodología de la zonificación, ¿qué hace la zonificación? Finalmente la zonificación la que plantea es orientaciones para la clasificación de suelo, no define de entrada suelo de protección, depende de si hay una determinante subyacente. Por ejemplo, si hay un área protegida, en el caso del nacimiento del río acá, San Miguel, sí de entrada, sin discutir ninguna otra cosa, va a suelo protección. Pero hay elementos que de entrada no dan la sola protección. Ahí se empiezan a ver unas posibilidades de medidas de manejo. El cinturón verde es uno de ellos, porque el cinturón verde tiene algunos elementos que sí son de protección, porque tiene algunas áreas protegidas, tiene rondas y tiene unos elementos que ya eran suelos de protección antes, pero hay otros que no eran directamente suelo de protección. Entonces, orienta la ocupación. Entonces, cuando se hace la zonificación, es una metodología que sacó el ministerio para sacar los POMCA. Uno de los pasos es incorporar las zonas, digamos que con condiciones ambientales importantes. Lo primero, las áreas protegidas declaradas, y ya empiezan a haber otros elementos, los suelos de protección que los municipios ya tenían también asimilados y que se consideraba continuar en ese mismo proceso. Entonces, se van sumando en la metodología hasta que ya salen dos categorías de ordenación. Una que llamamos de uso múltiple, ahorita que veíamos los dos gráficos, una amarilla y otra verde, que es la categoría de conservación y protección, pero a su vez tienen subzonas, y en las subzonas, que son doce subzonas, hay medidas de manejo diferenciales para las dos categorías principales. Entonces, es las subzonas donde hacemos la concertación finalmente. En las medidas de, entonces, por eso es como tan detallado cada nivel, no la categoría entra no da solo protección, depende de lo que tenga por debajo que la llevó a la categoría de protección. Entonces, por eso, cuando

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 13 de 66

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025



concertamos tenemos que mirar las subyacentes también. Si hay un retiro, si hay una área protegida, si hay cosas que ya tenían que ir a protección por una norma diferente a la del POMCA. Eso es el que llamamos determinante subyacente que prima sobre la zonificación inclusive. De entrada se sabe que da protección independiente que esté o no en la zonificación en la zona de conservación, que seguramente irá conservación.

El acuífero, la recarga directa, si no está ocupado y es rural y no ha sido suburbano ni expansión, o sea, suburbano, parcelación, expansión o urbano, sí debe ir a protección. Porque ese sí la norma nacional sí es clara, la zona de recargado con infraestructura de protección. Lo del problema con el Valle de Aburrá es que el acuífero cubre buena parte de lo que hoy está desarrollado, el sesenta y pico por ciento de la ciudad está desarrollada sobre la recarga, que no había sido estudiado, sino hasta 2014. Ya habíamos construido la ciudad encima del acuífero. Entonces, las laderas tienen problemas de pendiente, tienen corrientes y la zona plana tiene recarga directa al acuífero, o sea, que es bastante complejo, por eso habitar y tomar medidas y muchos de los recursos, de hecho, lo hemos perdido en el tiempo con la ocupación de los últimos 100 años que hemos tenido rápida en el valle.

Entonces, el acuífero tenía que cruzar esas zonas azules que vimos en la anterior con lo desarrollado y con lo que ya estaba aprobado. Porque tenían medidas de manejo. Pero los nuevos suelos sí había que mirar si daban con la zona de recarga directa. Porque si iban con la zona de recarga directa, ahí sí teníamos inconvenientes si venía de lo rural. Si venía de suelo de expansión, son medidas de manejo que están expresadas. Entonces, cada polígono tiene su filigrana. Cada tema en materia de temas ambientales había que discutirlo, porque el municipio hace su propuesta de lo que llaman los tratamientos. Si es desarrollo, si es consolidación, si es redesarrollo, si es conservación, hacen sus apuestas, pero lo tenemos que cruzar con cada elemento tanto de la recarga del acuífero como de la zonificación ambiental del POMCA, son los dos elementos, digamos, de más alta restricción.

El tema de los cuerpos de agua, en lo que hablábamos, todo el tema de los suelos de protección que van a la estructura ecológica principal por tema de retiros a las corrientes de agua que hoy son básicamente los mismos que existían en el anterior, en el anterior no, en el

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 14 de 66

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025



vigente, porque todavía no ha sido adoptado el nuevo, en la apuesta que se presentó por parte, en este caso, del municipio.

El tema de calidad del aire se trabaja sobre pijecas, hay diez por lo menos ejes. Entonces concertamos como todos los elementos que tienen que ver con la protección de calidad del aire en la localización de espacios deportivos, recreativos, en la reglamentación de asentamientos para la localización de la industria. En el caso de Caldas, la prohibición de la industria pesada en todo el territorio, salvo en la centralidad logística primavera que hoy tienen ya unas localizaciones importantes de industria y alguna espesada dentro de pinturas y otras cosas, pues, que están en este sector. En asuntos como el ruido, ya hay unos mapas de ruido, hay la zona azul, es justamente la zona de más alto nivel de ruido, es la zona más central, obviamente por muchas razones, por el transporte, por los tacos, por los negocios, por muchos temas. Digamos que esa zona azul es la zona de más alto ruido, entonces se concertan el tema de la zonificación, unas medidas como para tratar de incorporar unos objetivos de calidad en la parte de la zonificación acústica, que es esa segunda parte. El tema es una herramienta importante también para la planificación, es compleja. Hoy hay una ley también a nivel nacional que le dice a los municipios que deben incorporar esto también en su ordenamiento del territorio y el tema, de los períodos del mapa de ruido en los de más de uno y nocturno, son 65 decibeles básicamente en las zonas residenciales y la mixtura de usos terminado teniendo conflictos en casi todos nuestros municipios porque en zonas donde hay comercio terminan superando estos niveles, porque se combinan con zonas residenciales en algunos sectores, en la mayoría de los sectores.

Está también el tema de gestión de residuos sólidos. Lo que se le pide al municipio es concertar todos los temas de las contingencias. Es obligación legal de los municipios definir cómo va a ser su contingencia en caso de que falle el relleno sanitario regional. Ya nos pasó hace poco, pues no hace tanto que separó más de 8 días porque la vía que iba para Barbosa se tuvo un daño y tocó hacer una contingencia. Si es más tiempo, pues el municipio, este caso definió una zona en La Salada, que se acordaba también con Corantioquia porque era rural, en caso de que se presente una contingencia ambiental con el relleno sanitario que hoy tenemos en la zona de Pradera y que tiene más bien poco tiempo de vida útil hoy y que ya preocupa

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025



Concejo
de Caldas
Antioquia

realmente la región. Hay muchas regiones del mundo que planifican a 30 años estos temas de residuos. Hoy tenemos como 5 años solamente de planificación en la región. El tema de ordinarios y residuos de El tema de ordinarios y residuos de construcción y demolición, la que llamamos escombros, las RCD, el municipio planteaba que no había viable hoy una localización acá, entonces debían ser llevados a otros sitios. Propone una localización para lo que llamamos las famosas cecas. Es el aprovechamiento de residuos reciclables sobre una zona, no un sitio, sino unas zonas que permitan que se puedan instalar estos equipamientos para el tratamiento de los residuos, que obviamente no deberían ser residenciales, sino en zonas más de corte industrial. Hay otros temas como el de los estudios básicos de riesgo, el área metropolitana hizo para 7 municipios incluido Caldas, los que están con rojo, unos estudios básicos que fueron tenidos en cuenta para ser revisados como insumo y finalmente el municipio hizo una apuesta con otros profesionales de plantear las zonas con condición de amenaza y riesgo a partir de lo que ya el área había presentado inicialmente.

Entonces, es una de las tareas que le quedó al PBOT en su programa de ejecución, es precisamente estudios detallados de riesgo para las zonas de amenaza. El tema de cambio climático, hay un plan aprobado por la junta metropolitana, donde se habla básicamente de adaptación y mitigación. Son 14 programas de adaptación y 18 medidas de mitigación, que es como parte de la revisión que se realizó por parte de la entidad, en cómo se estaban incorporando. Hay muchos elementos desde la edificación, los espacios, un montón de cosas que tienen que ver con cambio climático, que es un tema transversal que se está pidiendo que sea un tema incorporado en los planes de ordenamiento territorial y deben tener establecido la articulación con el plan regional y también con el plan departamental.

En las determinadas metropolitanas tenemos el plan integral de desarrollo metropolitano, tiene cuatro grandes líneas, cinco, con la transversal de cohesión, y allí hay una serie de directrices, programas, y unas mediciones que son las que, en algunos de los casos tienen que ver de manera directa con la ocupación territorial, esas son las que se revisaron.

El PMOT, el estratégico metropolitano son básicamente dos temas grandes, un modelo de ocupación metropolitano que tiene diecisiete proyectos estratégicos y seis estrategias que

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 16 de 66

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025



tienen un montón de directrices y programas. Estos son los elementos que se revisan. El modelo de ocupación nuestro, inclusive trasciende más allá del Valle de Aburrá porque hay unas dependencias directas muy fuertes, sobre todo a nivel del agua. El 85% del agua del Valle Aburrá viene de zonas externas. Entonces el modelo se revisó aquí en el municipio de Caldas, los elementos propios del modelo ocupación metropolitano, el de las directrices metropolitanas, el del modelo estaba todo lo que era los parques de borde, incluidos en el en la zona, el parque de tres aguas, todo el tema de la miel y el de la clara. Son como los principales parques de borde que son parte del módulo ocupación metropolitano. Está también el tema del sistema férreo, que es el otro elemento importante, y el corredor general del río Aburrá, el corredor multimodal. Son elementos fundamentales del modelo de ocupación metropolitano que deberían ser tenidos y deben ser tenidos en cuenta en las propuestas del municipio. Las direcciones metropolitanas es un tema que de todas maneras tuvo muchísimo debate en torno a las discusiones, se tomó polígono, minuciosamente polígono por polígono, y es un tema que tiene que ver con las densidades, las densidades urbanas, en este caso, y un poco las cercanas a la expansión. ¿Por qué las urbanas? Por qué las rurales las define la autoridad rural y la ley 99 le da esa potestad de decidir sobre las densidades rurales a la corporación autónoma o a la autoridad ambiental rural en este caso. O sea que Corantioquia tiene una resolución, la 9328. Esa resolución dice cuáles son las máximas densidades en suelo rural, excepto los centros poblados. Esos no quedaron reglamentados. Eso sí entra en la concertación con la autoridad, en este caso con Antioquia. Las urbanas, aunque la potestad, digamos, iniciales del municipio, el caso del Valle de Aburrá, desde 2006, sí se aprobó en junta metropolitana unas fajas para todo el Valle de Aburrá de densidades. En este caso, densidades brutas, distinto a las densidades netas que son las que aplican los municipios. ¿Qué significa eso? Que esa faja no es polígono por polígono, como tiene el municipio, sino unas fajas de todo el territorio completo, al lado o al lado del río, a cada lado del río y esas fajas, como son densidades brutas, un ejemplo, 200 viviendas por hectárea, no es que cada lote se le pone a hacer 200 viviendas por hectárea, pues calculando el tamaño, proporcionalmente hablando, sino que o que cada hectárea quepa en 200 viviendas, sino que como son densidades brutas significa que están contenidas en todo el total del área del polígono. Hay que restarle lo que no se construye. Por ejemplo, los suelos de protección, las vías y todos los elementos, los equipamientos, todos los elementos que no se construyen en vivienda. Entonces, sobre las

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 17 de 66

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025



zonas que sí son construibles, se reparte el total de las viviendas que caben en el polígono. Entonces, por eso no es por lote. Porque de pronto hay una interpretación un poquito normalmente cuando vamos a algunas de estos temas de las discusiones de densidades, es parte de lo que discutimos obviamente con el municipio. Entonces, ahí teníamos dos elementos para la concertación. Uno, las fajas densidades aprobadas por acuerdo metropolitano. Todo lo que estuviera dentro de estas fajas entraba a ser concertado con unos parámetros y era que si un polígono, porque no necesariamente los polígonos de tratamiento que propone el municipio, ya sea de consolidación, de desarrollo, no coinciden con los polígonos de las densidades. Si el polígono tenía la mayoría en la faja de densidad, se le aplica la densidad metropolitana. Si la mayoría estaba por fuera, se le aplicaba la densidad propuesta por el municipio. Son parámetros de la concertación para no partir la propuesta de polígonos que el municipio plantea para sus tratamientos. Todo eso como parte de los elementos principales que hay allí. Finalmente, las densidades máximas están planteadas en 300 viviendas por hectárea bruta y hay unas densidades menores a los bordes de acuerdo al modelo de ocupación. Lo que no quede dentro de las fallas de densidades, lo que se llevó a una discusión jurídica en su momento que quedó reflejada en el acta de concertación y es que aunque no había una faja de densidad, sí había una directriz general en el modelo ocupación, y es que en la media ladera debían ser densidades medias, no densidades altas. Entonces, sobre esa base fue que se llegó a la concertación de cada uno de los polígonos que estaban por fuera de la parte central del río hacia las laderas. Se tomó uno por uno y se hacían las consideraciones de cada uno de ellos en densidades brutas en este caso.

Hoy no se ha hecho una revisión de todo este estudio de densidades metropolitanas, único que se ha hecho es un estudio con EAFIT de capacidad de soporte y si se cogen las faldas densidades que hoy no están ocupadas de todo el Valle Aburra, lo que nos decían los cálculos de áreas de EAFIT para ocupar, es que podríamos duplicar las viviendas que hay en el Valle Aburrá. Las viviendas hoy están cerca de millón cuatrocientos en todo el Valle Aburrá y la capacidad de soporte urbano ambiental es mucho más baja. Eso significa doblar lo que hay hoy, y no quisiéramos imaginarnos cómo sería doblar la cantidad de viviendas que entró al Valle Aburrá hoy y tenemos problemas adicionales, ejemplo. Cada año el crecimiento poblacional del Valle de Aburrá es cercano a las cincuenta mil habitantes. Es un poco por

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025

encima del 1% de la población. y hoy la población son cuatro millones doscientos mil. El 1% son casi cincuenta mil cada año entrando al Valle de Aburrá. A buscar dónde ubicarse, a buscar muchos temas y los que son de vivienda Inter social ya sabemos dónde están yendo, a los bordes, a unos cinturones bastante complejos de miseria y de problemas patrocinados por muchos actores. Entonces, yo creo que es un tema de alta complejidad porque el crecimiento sigue siendo grande. Seguimos siendo atractores importantes de personas. El Valle de Aburrá sigue siendo importante para que la gente llegue. No tanto el crecimiento vegetativo de los que nacen, sino de los que llegan, inclusive extranjeros desplazados de todas las regiones, llegan cada año aquí a buscar qué hacer por las oportunidades. Aquí está la alta concentración, que es un problema también del Valle de Aburrá, alta concentración en educación, las universidades, los servicios de salud, obviamente se consiguen más fácil acá. Inclusive a nivel económico, muchas de estas personas consiguen más, a veces con actividades informales, que en sus regiones de origen. Por lo menos lo mínimo para la supervivencia. Entonces, hay un problema más de fondo estructural y es que seguimos siendo muy atractivos y con dificultades de ocupación del territorio, que es un reto grande para las propuestas de ocupación territorial con una limitación ambiental bastante alta en todo el Valle de Aburrá.

Para los que no están dentro de las franjas de densidades, los suelos de expansión propuesta, el municipio defino acorde al modelo ocupación que hablamos ahora del PMOT. Eso es básicamente como esas concentraciones principales de densidades brutas. En este caso, los centros, la densidad es de trescientos o más de trescientos inclusive. Las zonas naranjas y amarillas, ahí se va viendo cómo quedó al final de todo este proceso. Cada una de esas apuestas.

Este es el módulo de ocupación metropolitana, son 17 proyectos, como les decíamos. Los verdes son los que entran en Caldas, que son parques de orden del cinturón verde metropolitano, que está la Clara, está el parque Tres Aguas, el frente agua de la Tablaza que está entre la Estrella y Caldas, el sistema férreo multipropósito y la centralidad metropolitana de primavera, lo que hoy llamamos o en algún momento llamamos centro logístico y hoy plataforma logística, una apuesta que viene haciendo la administración municipal y el alcalde. Esto proviene de alguna manera de un proyecto del modelo ocupación y un análisis que venía

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025



haciendo el municipio en su momento sobre ciertas condiciones que se están generando en el municipio por la conectividad y el municipio debe ser el extremo Valle de Aburrá y empieza a ser conector con proyectos tan importantes como Pacífico Uno y los de mar inclusive. De hecho, cuando estén terminados esos proyectos probablemente sea más fácil para un empresario que esté en la zona de Caldas irse hasta Mar Uno y cruzar hacia Urabá, que meterse por todo el taco del río acorde a Vía Santa Fe llena de vehículos que van a sus parcelaciones de recreo y todo urbanización que hay en la zona de Santa Fe. Entonces yo creo que empiezan a ver cómo esos elementos, la expansión de la conurbación inclusive hacia Amagá y la posibilidad de que eso fuera un elemento económico importante. Entonces yo creo que es una apuesta que está dentro del modelo de esas partes verdes que están allí y que están localizados de alguna manera en Caldas.

¿Qué elementos de cada una de esas 6 estrategias que tiene el PMOT con sus normas obligatoriamente generales le apuntaban a un tema en Caldas? de los que se concertaron. En este en este elemento uno estaba todo el tema del corredor multimodal del río con su sistema férreo multipropósito y los lineamientos de ciclo caminabilidad. Las ciclorrutas y andenes en general, como una apuesta importante en este aspecto, en la estrategia dos, en la estrategia uno, todo el tema del agua, obviamente. En la estrategia tres están todos estos planteamientos de gestión de espacio público verde urbano, el Parque Metropolitano de la Clara, el Borde, varios indicadores planteados allí, en general, son como los elementos propios del modelo de la Tablaza, que hacen parte de ese espacio público posible de generar.

Las estrategias cuatro y cinco tienen que ver con incorporar instrumentos de gestión para la financiación del suelo. Es importante y de los elementos muy orientados también como al hábitat integrado y sostenible. Básicamente, digamos que de manera relativamente rápida, porque es un proceso que tuvo varios meses y varios intentos de llegar a concertación, proceso largo y reuniones previas inclusive a la radicación, aportes inclusive de apoyo por parte del área metropolitana a los temas de la concertación, de los temas metropolitanos y ambientales en un territorio que no puede verse Caldas en especial por fuera de todos los fenómenos que lo rodean. En el caso metropolitano de una conurbación metropolitana con una centralidad como Medellín, que genera muchos viajes diarios y con mirar hacia el otro lado. Caldas hoy está mirando hacia suroeste, hacia Amagá, hacia Urabá y hacia otros temas justamente por

DEPO-FO-05

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10
DE 18 FEBRERO DE 2025**



esa cercanía de esas vías que hoy viene proponiendo y yo creo que es parte de las apuestas que han venido mirando ya en los últimos años los habitantes y dirigentes. Muchas gracias.

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

Antes de abrir el micrófono, alguien de la comunidad va a participar, entonces, antes de eso, voy a elevar la proposición de declarar sesión informal para que las personas de la comunidad puedan participarlos concejales que estén de acuerdo, por favor, levanten la mano.

Le informo, señor presidente, que la proposición fue aprobada por 13 concejales de 13 concejales presentes.

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

Yo quería aprovechar la presencia de las profesionales del área metropolitana para exponer un caso, aunque estamos en el ya en un momento final de esta formulación, pero no me quedo, sin la posibilidad de hablar en este espacio. Es lo siguiente. El nombre mío es Juan Potero y vivo en la vereda Salinas. Tengo una tradición de más de 80 años en esta zona. Tenemos una situación demasiado fuerte, es que los formuladores del PBOT propusieron dos áreas de creación de ampliación del corredor vial suburbano y una de una creación de un corredor vial suburbano. Una de ampliación de primavera hacia la pintada, ampliación del del corredor de vial suburbano suroeste y una propuesta de creación de uno nuevo primavera La Tolva. Entonces la situación es la siguiente. Partiendo de que Caldas es una zona de alta presencia de acuíferos y zonas de recarga directa e indirecta, nosotros quedamos pues realmente muy sorprendidos con la concertación que se hizo con los formuladores y con la área metropolitana, Corantioquia y el municipio. De que de tres corredores viales que se propusieron, uno ampliación, uno nuevo, fueron concertados y aprobados. El tercero, que es el que yo estoy interesado por vivir en esta comunidad de la Vereda Salinas, fue rechazado en la concertación y haciendo un análisis bastante sencillo encuentra uno de que los tres están sobre determinantes ambientales de recarga indirecta de acuíferos con importancia alta. Entonces yo me pregunto y aprovecho para preguntarles si los tres corredores viales suburbanos tienen limitantes y determinantes ambientales severos. La cuenca donde yo vivo es la misma que

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 21 de 66

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025



consideran ustedes del Valle Aburrá, pero por los estudios de Corantioquia, nosotros aparecemos como POMCA del río Amagá, es una vertiente que va hacia el río Cauca, vía Amagá. Entonces, nos parece verdad realmente extraño que tenemos trescientos cincuenta y cuatro hectáreas afectadas en la vereda, casi que es más que la vereda y en este tipo de determinante ambiental que cubre toda la vereda y no tenemos ninguna posibilidad de desarrollarnos por tener esta determinante tan terrible que desde un principio se puede hacer la pregunta desde el punto de vista humano, ¿qué relación tiene el ser humano con el medio ambiente? Entonces, nosotros hacemos parte del ecosistema y realmente ni siquiera nos mencionan. Tenemos una comunidad de más de cuatro mil habitantes donde no hay empleo, no hay ninguna opción de desarrollarnos. La única esperanza era este este corredor vial suburbano suroeste dada importancia de que en este momento está en manos de la concesionaria Pacífico uno, que son vías de primer orden, 4G, donde lo único que en pasa en la en la vereda son los camiones, nos dejan el ruido, el humo, la contaminación, los accidentes, pero no nos dejan nada, absolutamente un solo centavo. Porque tenemos un peaje que la recolección del dinero viene todo hacia el municipio y a la vereda no le queda un centavo aunque se origina en la vereda. En la noche ya no se puede disfrutar de una noche estrellada porque las luces del peaje lo impiden. El tenemos esa limitante tan grande que la única propuesta o alternativa que han tratado de hacer los formuladores que yo lo respeto, hay veces he tenido bastantes diferencias con ellos, es formular a la vereda con proponer como ecoturismo, como actividad principal. Pero yo les quisiera contar algo lamentable. La vereda está partida de norte a sur por una 4G. De oriente a occidente por la antigua vía del ferrocarril de Antioquia, que está en este momento completamente invadida por viviendas muy humildes que están en este cordón, que es bastante marginal y que tenemos un área de una longitud de cinco kilómetros. O sea, tercera determinante que yo le digo determinantes, pero turísticas, ecoturísticas, no son determinantes ambientales sino ecoturísticas. Tenemos una red de líneas de alta tensión que atraviesan toda la vereda. Toda la vereda está llena, si uno mira el cielo se ve con una cantidad de líneas que recuerdo cuando era pequeño, miraba el cielo tranquilo, vi un atardecer, ahora lo único que veo son cables y torres de acero gigantescas, tenemos una la quebrada principal que es llamada por ustedes como río Amagá, nosotros le decimos Quebrada Salinas. Era una quebrada hermosa donde uno podía participar y disfrutar de un fin de semana, pescar, hacer muchas actividades. Hoy está completamente contaminada por una

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 22 de 66



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025

porcícola que está cerca, que está dentro de la vereda, no ha habido ningún control de tipo de ambiental. Todos los vertimientos se están soltando hacia esta quebrada. También hay una fábrica de abonos que está contaminando. Inclusive aprovechar y decir que el colegio o la institución educativa rural Salinas, con cuatrocientos habitantes, está haciendo todos los vertimientos sobre la quebrada Salinas. Yo tengo un emprendimiento aparte de mi actividad agropecuaria principal, un parque temático que tiene varios componentes, que tiene arqueología, bienestar y aventura y esta quebrada pasa por todo el centro del parque que se vuelve muy limitante. Entonces, por todas partes tenemos el peaje que hace un ruido impresionante y ahora le pregunté a Felipe, el joven director de los formuladores y me dice que no hay ninguna normatividad para que los peajes puedan tener una mitigación, un plan de mitigación de ruido, que hacen un ruido gigantesco y fuera de eso, no niegan el corredor urbano, que debía de ser por naturaleza un corredor urbano con un desarrollo de bajo impacto industrial, de desarrollo de software, de conocimiento, de manejo que no impermeabilice el suelo, que los vertimientos sean bien manejados con todas las normas, pero que genere empleo. En la vereda no hay nada que hacer. A las cinco de la mañana puede estar uno en la salida de la vereda y salen buses llenos, bicicletas a pie, porque no hay ninguna fuente de empleo y las que hay son muy contaminantes. Entonces, mi preocupación realmente es que con esto que estamos viviendo vamos a quedar completamente castigados, como sometidos a lo que dijo el subdirector, el vicepresidente de la cámara de comercio como Macondo. Vamos a terminar o somos un Macondo. Yo proponía que le cambiáramos el nombre a la vereda, de Vereda Salinas por Vereda Macondo. Es que no hay nada que hacer. ¿Qué vamos a hacer en la vereda? Si la agropecuaria no es una solución para la vereda, esas zonas de alta pluviosidad, son para bosques extensos y en parte, en parte que es muy importante recordar que la formulación de turismo no es viable, no es viable el ecoturismo en la vereda nuestra, por lo que le acabo de mencionar, pero la más importante es por la tenencia de la tierra, no lo han mencionado nadie. ¿Dónde vamos a hacer el ecoturismo en la vereda? Yo porque tengo de mi familia, de mis abuelos, un área de tres hectáreas donde tengo el parque temático. Pero el ecoturismo que se propone estamos hablando de hacer ecoturismo en propiedad privada.

Los turistas que hemos traído experiencia al parque nuestro extranjeros, da pena, hay veces sacarlos a, hacemos recorridos de arqueología de más de mil quinientos, dos mil años, de que

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 23 de 66

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025



están afortunadamente en el parque dentro de mi propiedad de mi familia, con cuevas labradas por indígenas, aburraes, que el parque lo pueden buscar en Instagram, se llama Parque Temático Los Aburraes. Es un sitio muy especial, pero tenemos limitantes del ruido. Si lo sacamos fuera del parque, nos encontramos con toda la marginalidad de la vereda. Entonces, no se conecta uno con la parte de buscar el ser y buscar encontrarse con uno mismo para salir al campo, no lo hay. Entonces en un momento dado tuve algunas conversaciones con los ingenieros de Corantioquia y me dijeron que ellos habían hecho parte de la concertación o proposición en el 2019 de este acuerdo que dijo el señor William, entre área metropolitana, Corantioquia y el municipio. Entonces, resulta que yo hablé con ellos y me dijeron, no, yo, ¿con quién puedo hablar? Y nosotros no somos administradores, los administradores de área metropolitana no nosotros no tenemos ninguna responsabilidad. En un momento dado pregunté en área metropolitana y me dicen que ellos en la parte rural, área metropolitana no se mete para nada. Pero resulta que sí se mete en la zona de acuíferos, en el área de acuíferos sí están administrando los acuíferos y las zonas de recarga directa o indirecta, que realmente no sé si va a dar al río Aburrá o más bien hacia Amagá. Indiferentemente de eso, creo yo que no sé si sea un momento ya viable o no de que consideraban eso, porque es que no están teniendo en cuenta la relación del ser humano con el medio ambiente ni con el ecosistema. Nosotros somos parte del ecosistema y no nos han tenido en cuenta para nada. Le solicito comedidamente a la subdirectora y a todos los profesionales, a los señores honorables concejales, que de pronto en los últimos instantes hay veces se pueda lograr algo, y hasta el final estoy tratando de luchar por la comunidad. Yo soy líder social y he hecho pequeñas cosas por la vereda, pero estamos todos los días en esta lucha. Muchas gracias.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL SEÑOR JAIME ZULUAGA.**

Señores funcionarios del área metropolitana, muy buenas noches y gracias por acompañarnos, permitiéndome este espacio. Tengo solamente dos preguntas puntuales que realmente a nosotros como ciudadano en Caldas nos pueden afectar mucho y quiero que los concejales sean muy conscientes del tema delicadísimo que está manejando en este momento y la responsabilidad social y patrimonial que se tiene con el municipio. Solamente hay un fantasma que ronda el PBOT del cual nosotros como constructores, ciudadanos y habitantes de Caldas hemos sufrido. La última administración en la que se hizo la concertación fue la primera que le



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025

tocó vivir el problema de las densidades. Las densidades aplicadas a la ley dan para que usted en un lote urbano de doscientos metros cuadrados, que es un lote muy costoso acá en Caldas, no pueda ser sino siete viviendas. ¿A qué llevo eso? Con la aplicación que hizo la administración anterior, del PBOT 2010 se paró totalmente la construcción en Caldas durante cuatro años. Soluciones dieron, pero soluciones que terminaron siendo más conflictivas como la creación de aparta oficinas que terminaron derrotando todo el sistema de construcción de Caldas en cuatro años. La cadena productiva de Caldas en construcción, las canteras, los oficiales, los contratistas, las empresas dedicadas al suministro de la construcción tuvieron que irse de Caldas durante cuatro años. Veo rondando de nuevo en este PBOT esa amenaza de una falta de reglamentación, porque realmente si lo que se confronta ya y se reglamentó este Concejo, no lo puede modificar, pues, entre comillas me perdona la sinceridad, es un Concejo amarrado, al cual le van a entregar un paquete para que firme, pero la responsabilidad no va a ser del Concejo anterior ni de la administración anterior, sino de esta Concejo que está viendo eso. Si lo concertado obliga a que sea aceptado, me parece que estamos colocando el suelo urbano de Caldas en un grave riesgo económico, porque ya lo vimos en estos cuatro años anteriores. Entonces, yo les pido de todas formas claridad a los compañeros del área porque creo que debe haber una solución. No se puede medir el área urbana con el mismo rigor en el cual sí se puede tener en cuenta las zonas periurbanas o zonas de expansión donde hay una posibilidad bastante grande que es ese suelo suburbano que da las condiciones. Pero este perímetro urbano que es valioso en Caldas, donde tiene los servicios públicos ya, donde las vías están hechas, debe aprovecharse al máximo. Reglamentarse, eso sí, para que no terminemos haciendo tugurios dentro de Caldas. Pero no se puede, mientras otros municipios se expanden y construyen altura, congelar a cinco pisos todo lo que va a ser el área urbana. Entonces, yo pienso que eso vale toda la atención porque va a ser un proyecto para 10 años. Ya vivimos cuatro totalmente congelados. El alcalde maniatado porque ya había un PBOT aprobado. Entonces, yo les pido en ese sentido, como ciudadano y consultor, mucha responsabilidad y la colaboración, que no sea que lo concertado ya no se puede hacer, ninguna desvinculación, porque entonces vamos a entregar un PBOT a un Concejo amarrado y a un alcalde amarrado. Muchísimas gracias.

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

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 25 de 66

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025



Gracias presidente por el uso de la palabra, buenas noches para usted, la mesa directiva, mis compañeros corporados las personas que hoy nos acompañan acá en las barras y las personas que en este momento están desde sus casas por las diferentes redes sociales bueno yo quiero darle también la bienvenida a los funcionarios del área metropolitana a este templo de la democracia y digamos que hacen una exposición muy clara técnica, muy técnica de cómo fue que se concertó y me animo a tomar la palabra viendo la situación que nos expone el ingeniero o el arquitecto Zuluaga porque hasta donde yo tengo previsto lo que se concertó fue el tema ambiental, me corrige de pronto los funcionarios del área metropolitana y lo que trae a colación el arquitecto Jaime Zuluaga es el tema de las densidades. Yo considero que este Concejo tiene las facultades don Jaime de analizar eso. Según lo que hemos venido dilucidando acá en el concejo y me parece que es importantísimo lo que usted trae a colación. Inclusive mañana que están invitados todo el gremio de constructores, imagino que usted va a venir también sería muy bueno que se tocara de nuevo el tema porque si usted manifiesta que como persona que se ha dedicado a la construcción en Caldas durante tanto tiempo, que eso sucedió durante los últimos cuatro años, hay que analizarlo desde el Concejo municipal. Pero la pregunta que yo quiero hacerle a los funcionarios que hoy muy gentilmente no acompañan es el tema de la concertación ambiental que para mí es muy álgido y siempre lo he dicho durante estos días de socialización el año pasado y ahorita en este primer periodo de sesiones el tema del Valle de la Miel me gustaría que a pesar de que ya dilucidaron toda la situación cómo fue la concertación me gustaría que explicaran un poco más en el tema de allá del Valle de la Miel, porque esas zonas protegidas que ya hoy en día son concertadas, y yo lo decía aquí en el en el aquí en el Concejo a mí me da desconfianza que en 12 años que pase el PBOT podamos estar legalizando viviendas o parcelaciones en El Alto de San Miguel. Porque puede pasar, eso pasó allá. Por negligencia del municipio, de los gobernantes de turno, por lo que haya así. De igual manera, la teoría del caso es que ya hay algo consolidado y entonces obviamente hay que traer el beneficio para Caldas y que no sigan a entre comillas ilegalmente. Pero sí me gustaría que a este Concejo enfatizaran más a fondo cómo se hizo la situación allá, cómo fue ese fenómeno, cómo se dio el fenómeno para obviamente ya sabemos que había algo consolidado, una población para que esas zonas de restricción o de cuidado ambiental pudiese entonces claudicar entre comillas para que pudiese quedar concertado. Yo sé, hay un territorio consolidado ya que se va a hacer, se nos llenó esto. Pero entonces las

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 26 de 66



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025

otras zonas que vamos a tener como protegidas que nos vuelva a pasar lo mismo. Sí me gustaría que lo traigan a colación y que quede en el tintero, don Jaime, el tema que usted dice. Yo creo que nosotros no somos un Concejo amarrado, no creo. Aquí tenemos, y aquí la mayoría o todos somos personas con harto criterio y créame que esa situación que usted manifiesta acá lo vamos a discutir y espero que las comisiones que están en este momento debatiendo el tema del PBOT lo tengan muy en cuenta, lo que dice aquí el ingeniero. Yo no estoy en la comisión, pero sí me gustaría que eso se debatiera a fondo porque sí me preocupa y bastante porque obviamente nosotros somos los responsables de ahora en adelante en estos 12 años de lo que sucede en Caldas entonces sí me preocupa, entonces ese es mi cuestionamiento gracias presidente.

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

Créame que es bastante desconcertante a veces lo que nosotros como Concejo Municipal podamos hacer o no y el área metropolitana que es autoridad ambiental y las competencias que les traen ellos igualmente que Corantioquia son los temas ambientales, los acuíferos, el aire, que afortunadamente, pues Caldas es un municipio verde aún y que con toda esta problemática, o perdón, con todo este estudio y todo este componente del POMCA, arriba, Aburra, hacia abajo, pero los otros municipios dependen mucho de lo que suceda en el municipio de Caldas. Caldas ha sido ya hace una cantidad de años, lo hemos manifestado en muchas oportunidades, un filtro purificador del aire del área metropolitana, por la conurbación que tiene el área en sí. Entonces, toda esta contaminación que sube en el área metropolitana, los municipios que nos colindan, pues, se descarga acá. ¿Qué hay que cuidar? ese medio ambiente, esa diversidad que nosotros tenemos en el municipio, para que la vida se siga conservando y lógicamente, el agua y todo ese contexto ambiental, fauna, flora, etcétera. Entonces, yo creo que el tema de la concertación en el área metropolitana y con Corantioquia, lo tenemos ya más que visualizado, por decirlo así, referente a todos los temas de estudio que hemos tenido en estos últimos días. Bastante desconcertante lo de don Juan Botero, créame que uno escucha a don Juan con la problemática y con las necesidades que tiene la Vereda Salinas, donde no hay una fuente de empleo que genere ingresos y que los habitantes de allí puedan subsistir y puedan mantener sus necesidades. Créame don Juan que es bastante

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 27 de 66

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10
DE 18 FEBRERO DE 2025**



**Concejo
de Caldas
Antioquia**

complejo, pero ahí donde está el pero, nosotros estamos con los brazos atados prácticamente porque ese tema le compete o le competió a Corantioquia, Por ese lado, creería yo, creo no estar equivocado, pero ustedes también nos pueden ayudar con este tema. Don Juan, bastante complejo, más aún que distinguimos bien la Vereda Salinas y las problemáticas que tienen, y de verdad con esta aprobación de este documento que está aporta de aprobarse, ustedes van a estar muy afectados, Don Juan. ¿Qué se puede hacer allí? Según él tengo entendido, este Concejo en cuanto a ese tema tiene las manos atadas. Paso al tema de don Jaime Zuluaga y también identificó también sus necesidades y la verdad lo que nos expone acá Jaime, la carga productiva de la construcción que usted nos ha dicho que durante cuatro años y mucho más, ese sector de la construcción ha tenido una cantidad de impedimentos acá. Pero ahí lo que acaba de manifestar también el concejal Aníbal, creo que este Concejo sí podría hacer algo, porque hay ciertos polígonos donde el Concejo Municipal sí se podría concertar en altura que se beneficiaran algunas partes o algunos lugares en área, en el área urbana, porque usted me está hablando del área urbana, más aún, respetando ciertos conceptos también que de pronto la ley a nosotros nos obligue a no tomarlos, por decirlo así, pero sí vamos a estar muy atentos don Jaime, porque mañana pues tenemos también una sesión con ustedes. ¿Qué es lo que se quiere? que el municipio en verdad, si sea desarrollado de una manera sostenible, que se cuide el medio ambiente, que haya una factibilidad de oportunidades para todos. En este momento, esto lo hemos estado esperando hace muchos años, esa concertación con el área metropolitana y con Corantioquia, para que Caldas en verdad tenga las oportunidades de desarrollo que todos queremos y se puedan mejorar las condiciones de vida, no solamente del territorio en sí, sino también de los ciudadanos. Entonces, agradecerles nuevamente a ustedes toda la ayuda, todo el conocimiento que nos aporten, sean bienvenidos para nosotros poder tomar una buena decisión, que le traiga las soluciones y las oportunidades al territorio que en verdad se necesita. Muchas gracias.

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

Yo quiero iniciar con una pregunta que tengo varias, pero quiero iniciar con esta, ¿qué cambios podemos hacer los concejales si todo está concertado? ¿Cuál fue el criterio para bajar las densidades el área metropolitana? Cuando sabemos que hay déficit de vivienda en el área

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 28 de 66



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025

metropolitana. Todas las áreas que se han determinado como riesgo y amenaza, nos dejó claro que se debe contratar un estudio de detalle, pero es posible que se retome la anterior cartografía y se actualice con los eventos ocurridos o estudiados y se corrija puntualmente la imprecisión. Los suelos que hoy están determinando como suelos de expansión en la parte occidental, que está entre la finca El Paraíso y La Raya, ya habían acordado incluso de que llegara a ser suelo urbano y lo llevaron nuevamente a hacer suelos de expansión cuando allí ya hay posibilidad de servicios públicos. En la finca El Paraíso hay ya tanques de EPM, entonces tenemos la posibilidad, la disponibilidad de servicios públicos ¿Por qué entonces hoy nuevamente lo llevan a suelos de expansión? Cuando en el 2010, este sector no ha sido desarrollado y quedamos con dos centros poblados, aquí en ese suelo de expansión. Entonces, sí me deja como la inquietud y quisiera saber de quién fue la responsabilidad de esta decisión y si tienen la cartografía del 2023, por favor. Mil gracias.

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

Yo también tengo dos preguntas y la primera es muy lógica, como dice el señor don Jaime, es que yo cómo voy a comprar un terreno, un ejemplo, de ochocientos millones de pesos para sacarle una productividad de quinientos. Es que yo cómo voy a comprar un área en la zona urbana y me dicen, usted no puede construir sino esto. Entonces, los contratistas, como dicen don Jaime o el empresario, cuando viene y coge el lapicero, dice, pero es que eso a mí por ningún lado me da. ¿Cómo lo hicieron y desde dónde y quiénes se sentaron? Y otra pregunta, ¿qué responsabilidades tienen ustedes en el desarrollo de nuestro municipio? Porque uno sí mira para los lados, mira, por ejemplo, en la estrella, mira, por ejemplo, en Sabaneta, mira los otros municipios donde se puede construir, donde se aprovechan los espacios. Pero a Caldas, en vez de ayudarnos, antes nos están perjudicando. Es que lo que dice el empresario don Jaime, el constructor, es muy cierto. Nosotros vamos a estancar y nos vamos a quedar sin empleo y nos vamos a quedar sin desarrollarnos, y cada día miramos, como dice la concejala Ángela, estamos retrocediendo y más acá en la zona céntrica o en la zona urbana. En cuanto a lo que dice don Jaime, en que los concejales tenemos la responsabilidad, sí, en cierta parte

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 29 de 66

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10
DE 18 FEBRERO DE 2025**



sí, en cierta no, porque también hemos invitado personas como ustedes que vengan, den su criterio y aporten cada uno en su sector. Como decía don Juan, en el tema agropecuario, en el tema de construcción. Acá los invitamos porque ustedes son muy bien los que conocen el sector y saben en qué nos están afectando y en qué nos están beneficiando. Yo sí quiero tener en cuenta y dar el precedente de que de aquí los responsables somos todos y que todos tenemos que velar porque esto salga bien y también otra preguntica que me parece a veces incoherente en algunos temas en el área metropolitana, en Corantioquia y en El POMCA, porque se han visto diferentes situaciones donde hay, como nos decía un señor o nos explicaba en algún momento, diferencias en los mapas cartográficos, entre El POMCA y Corantioquia. Nosotros, personalmente veo que viene con Antioquia, viene la metropolitana, pero yo creo que es muy difícil, ojalá tenerlos juntos para que alguno diga, ¿esto por qué es diferente a esto? Porque cuando nosotros miramos los mapas cartográficos, como en algún momento algún señor nos mostraba y nos decía, hay diferencias, nosotros decíamos, si el POMCA es de mayor jerarquía, ¿qué está pasando? Entonces tenemos algunas dudas y quisiéramos que nos las respondieran. Muchas gracias.

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

Yo tengo dos inquietudes sobre el tema, la primera es quisiera saber qué influencia tiene el área en el tema del río Medellín, o sea, río Aburrá. Porque tenemos muchos problemas en el sector del estadio hacia arriba, hacia primavera, con el tema de invasión del caos. No sé si les corresponde a ustedes como autoridad ambiental esa zona y si les corresponde qué han hecho para solucionar esas dificultades que se presentan ahí. El segundo tema tiene que ver con un proyecto metropolitano que se llama parque de las tres aguas, el parque de las tres aguas se comenzó a construir en el año 2007 y se entregó en el 2009 y ese era el boom en Caldas, parque metropolitano de las tres aguas Piscina de olas, no sé qué, no sé cuántas y terminamos en un salón con una placa polideportiva y un parque que no nos sirve para nada. Hoy hay un CDI allá, funciona más o menos, y un aula ambiental creo que es de la institución educativa Pedro Luis Álvarez Correa. La segunda etapa era una piscina de olas y después otra etapa era un tema ecológico con un sendero que iba a ir conectando hasta llegar a la clara. De eso ya ni el camino. Si ustedes como autoridad ambiental nos meten en un lío cómo construir ese

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 30 de 66

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025

parque y nos lo dejan a media caña y seguramente las administraciones tendremos responsabilidad en eso pero le cambiaron la cara al parque y hoy eso no nos sirve para nada la verdad. Tenemos un problema social muy grande allá. Quisiera saber ahora que en este PBOT hablan de siete propuestas metropolitanas y ahí está incluido el parque de las tres aguas. ¿Qué hay realmente del parque de las tres aguas para Caldas? A futuro. Yo respeto el área, sé que nos ayuda mucho, pero la mayoría de las obras del área no quedan buenas. Y no es el tema hoy acá, pero sí pensaría que en el futuro las administraciones y los concejos tenemos que ser más responsables en el control político que le hacemos al área en ese tema porque nosotros necesitamos obras porque Caldas es un municipio muy limitado en lo económico pero obras buenas y yo aquí tuve experiencias fatales con subdirectores de allá y tengo inquietudes también frente al tema de movilidad que ustedes son autoridad de movilidad en el tema de vías de sentidos viales, de desarrollo vial en la carga tan grande que tenemos de transporte público, cómo mirar eso para mejorar porque eso también nos ayuda a mejorar en el casco urbano muchas cosas. Tenemos muy buen transporte, pero no es ordenado. Somos muy desordenados, yo soy del sector transporte, pero me duele eso. Toda la vida hemos sido desordenados y el área yo creo que en eso le ha faltado también rigor para que tengamos una mejor movilidad y el último tema, yo no sé si les toca a ustedes, estamos invadidos de viviendas VIS, sin equipamiento. Yo creo que, y yo no sé, Jaime Zuluaga me dejará mentir, y Mauricio, estamos en próximos de aquí a cinco años vamos a tener más de veinte mil o treinta mil personas más. ¿Qué equipamiento tenemos para eso? En recreación, en cultura, en salud, en educación. El último colegio de Caldas lo construimos en el año 1994, él se lo Mendía 30 yo sé que no es culpa del área. Pero es una problemática de Caldas que hemos incentivado la construcción de viviendas VIS y nosotros de dónde los recursos para consolidar la otra parte que lleva eso que es el tema social y hay que promover las viviendas estrato tres, cuatro, tenemos mucho territorio. Entonces básicamente es esas inquietudes, a mí me preocupa eso por Caldas. Gracias.

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

Yo simplemente quiero hacer una pequeña reflexión que en varias oportunidades también yo hemos comentado con el concejal Hernando Yepes, que tiene más experiencia que muchos

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025



de nosotros acá en el trasegar público, y tiene que ver con hasta dónde a un municipio como Caldas le conviene hacer parte de área metropolitana porque si nos vamos al fondo realice de lo que eso significa, yo lo que entiendo o lo que concluyo es que el municipio pierde autonomía, pierde mucha autonomía inclusive en lo que tiene que ver con los planes básicos de ordenamiento territorial, que es lo que hoy nos convoca. Porque el área metropolitana, por ejemplo, se centra mucho en conservar y cuidar a Medellín. Entonces, ¿qué pasa con Caldas? y si nos vamos al porcentaje de recursos que le toca el municipio para que Caldas invierta a través de la cofinanciación tampoco es que sea muy significativo. Entonces, es bueno que nos vayamos haciendo la pregunta, ¿hasta dónde le conviene al municipio de Caldas a ser parte del Área Metropolitana? Es perder autonomía, ¿cuál es el beneficio real? Porque lo que también entendemos en muchas ocasiones es que hay áreas, lo que hace es imitarnos el desarrollo, no es culpa de ustedes. Pero nosotros como concejales, quienes aspiren a que caerían en un futuro y la actual administración, sí debería ir pensando qué tanto nos conviene estar en el área. Hace poco hubo un debate muy interesante en el Valle del Cauca, donde se pretendía conformar un área metropolitana integrada, creo que por 10 municipios, y muchos municipios, varios de ellos, creo que solamente tres o cuatro decidieron integrar a través de consulta popular. Por ejemplo, Palmira fue un municipio que dijo que no, y si usted mira los argumentos de quienes promovieron el no en esa consulta, lo que ellos dicen ellos que nos está pasando a nosotros, perdemos autonomía y nos afecta casi que en todo. Entonces, para que lo tengamos muy presente. Gracias.

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

Yo quisiera preguntarle y hacer énfasis especial en el tema de las densidades de la zona consolidada urbana, ya que realmente es alarmante lo que nos comenta don Jaime Zuluaga y quisiera que ustedes, por favor, nos mencionaran cuál sería el mecanismo para que Caldas sea autónomo para definir sus propias densidades en la zona consolidada. Teniendo en cuenta que tenemos vías, tenemos prestación de servicios como agua, alcantarillado, energía y estas densidades poco o nada permiten que realmente haya un desarrollo y una redensificación en la zona urbana consolidada. Muchas gracias.

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10
DE 18 FEBRERO DE 2025**



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

Mis preguntas son muy simples, más allá que unas preguntas también es un llamado frente a lo que vivimos aquí en Caldas. Pero antes de eso, primeramente agradecerles porque sé que muchas de las obras que tenemos en el municipio han sido voluntad también de ustedes como área metropolitana, que nos han traído en cierto modo desarrollo, nos han beneficiado sustancialmente sobre mucha población y eso es lo que necesitamos nosotros para Caldas y este es el llamado también de que Caldas es un municipio que tiene necesidad, oportunidad, pero también proyección de crecimiento y es acá donde ustedes pertenecientes al área metropolitana debemos dimensionar la magnitud y el gran potencial que tiene este municipio para darle un aire, profundizar, crecer y así abastecer muchas de las necesidades que tenemos en el área metropolitana. Nosotros o muchos de los que estamos aquí cuando recorremos el área metropolitana estamos en el lado norte, solamente bajar de del Niquia o de Copacabana a Girardota es una es una odisea, pero cuando miramos este municipio Caldas tiene toda la proyección de crecimiento y es donde ustedes dentro de la junta del área metropolitana y todo lo que analizan frente al municipio, miramos que a veces Caldas es rezagado, o sea Caldas está en un último escalafón, entre comillas, teniendo tanto potencial para crecimiento de todos los ámbitos, desde lo urbano como lo rural. Yo diría que una de las preguntas que me parece más importante es, ¿qué se sueña el área metropolitana para Caldas? ¿Cuál es la proyección que tienen precisamente al concertar este PBOT? Porque nosotros en este tiempo que estamos en el estudio del PBOT analizamos que en la concertación todavía nos generan muchas dudas. Dudas que muchos de los sectores económicos del municipio, como lo es por ejemplo el tema de los constructores, todavía nos sentimos atados. Cuando miramos el desarrollo de Sabaneta, la Estrella, solamente viendo límites que tiene Caldas en Tablaza, cercano al municipio, Tablaza era un sector que veíamos totalmente estancado y en sectores que quizás nosotros dentro de nuestro poco conocimiento en densidades o topográficos entre comillas creíamos que ahí no se podía desarrollar y vemos unas construcciones de 20 pisos construcciones que realmente han generado que un sector, prácticamente un corregimiento que tenía la estrella ahora tenga inclusive casi mayor población que lo que tiene el otro el sector de la estrella. Entonces, ¿qué se proyectan para Caldas? ¿Qué dentro de sus proyecciones o dentro de su futuro que se puede generar para Caldas, qué tienen para

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 33 de 66

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10
DE 18 FEBRERO DE 2025**



nosotros? Y uno de los temas que me parecen importantes es qué seguimiento le tienen a las obras que entrega el área metropolitana. Si bien hay muchas de esas obras que son entregadas, hay otras que inclusive la administración no las han recibido, precisamente porque son horas que no están completas, obras que siempre le quedan faltando algo. Entonces, eso también nos genera incertidumbre porque decimos qué voluntad política falta para que nuestro municipio sea beneficiado. Bien lo decía el concejal Luis Fernando Yepes, nosotros estamos creciendo en población, pero nos preocupa que nos falta infraestructura, colegios, hospitales para recibir a una población que se va a duplicar. O sea, ¿qué oportunidades vamos a dar para la gente? Para que no solamente se vengán proyectos VIS, sino que vamos a garantizar que desde el área metropolitana se van a venir proyectos grandes para el municipio y así podamos atraer todo tipo de personas que se vengán a vivir al municipio, que nuestro municipio sea atrayente. Entonces, son como esas preguntas y bueno, agradecerles también por ustedes estar aquí presentes y sobre todo algo muy importante, cómo desde este PBOT que estamos en aras a una discusión y a una aprobación o no, cómo esto a nosotros nos va a garantizar que en este momento podemos tomar determinaciones drásticas frente a lo que está concertado, a nosotros eso nos genera todavía como un estancamiento frente a lo que es el Concejo y la decisión del PBOT. Muchas gracias, señor presidente.

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

Voy a ser muy corta mi intervención, pero sí tengo como un par de preguntas y es, ¿por qué no pensamos en una tasa retributiva de todos estos pasivos ambientales que hoy Caldas le ofrece a toda el área metropolitana? Se dice que somos el pulmón verde junto al municipio de Barbosa, y al final nosotros somos los que llevamos el agua a toda el área metropolitana, pero entonces nuestro municipio, ¿dónde se ve beneficiado? Porque de alguna forma nosotros nos vemos limitados para ofrecerle ese aire y esa agua a toda el área, pero venga, pensemos en una tasa retributiva que le paguemos a Caldas por todo lo que le está entregando a toda el área metropolitana. Me gustaría que eso lo revisáramos porque lo que nosotros sacrificamos en crecimiento debemos de tener una retribución por eso. Gracias, señor presidente.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL SEÑOR WILLIAM ALVAREZ PEREZ.**

DEPO-FO-05

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025

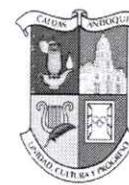


Empecemos por el tema del señor Juan Botero, el tema de Salinas, que creo que ya Corantioquia lo estuvo planteando en el cabildo y seguramente van a detallar eso porque recuerden que lo ambiental rural lo toma Corantioquia, pero en la comisión nosotros sí entendemos las discusiones, aunque ellos toman la decisión. Lo que hace esa comisión de autoridades ambientales es discutir elementos de los instrumentos ambientales, pero cada decisión la toma quien tenga la jurisdicción, en la concertación. Entonces, aquí seguramente se los va a decir mañana otra vez con Antioquia, aquí se puede apreciar en este plano si lo miramos con el detallado de la esquina. Ahí está todo el tema del acuífero. El azul oscuro, allá donde está ampliado, en el de atrás, es la zona de recarga directa. Buena parte del urbanizado ya está ahí y buena parte de la expansión que Caldas aprobó en 2010 ya está ahí o si no se te hubiera tenido que ir a solo protección. Básicamente que eso fue una discusión bastante dura y fuerte con el ministerio, porque en su momento el ministerio de ambiente hacía parte de la comisión conjunta, por alguna ley pues que los incluyó, ya hoy no hacen parte, pero en esa discusión del POMCA, el ministerio era el que presidía la comisión. De hecho, las discusiones de las no son tres, sino cuatro autoridades cuando estaba el ministerio, Era Cornare porque parte de quebradas del norte, de la zona de Guarne, de San Vicente y Santo Domingo bajan al río Aburrá después de Barbosa. Entonces, hace parte de la cuenca. La cuenca es más extensa, son 14 municipios. Entonces, Cornare hace parte de la comisión conjunta. Cuando hay una cuenca conjunta, la ley 99, lo que nos dicen las autoridades es que deben conformar una comisión conjunta para trabajar el ordenamiento ambiental. Entonces, por eso eran cuatro actores en su momento y las discusiones obviamente eran el tema urbano nosotros, pero finalmente el POMCA se ha optado por las tres autoridades en cada una de sus jurisdicciones en un solo acto administrativo y una de las discusiones grandes que se tuvo en su momento es la recarga del acuífero está planteada en general para todo el Valle de Aburrá, en todo el territorio, pero en distintos niveles. Hay una recarga directa, que es la azul, y hay una recarga indirecta, que en este caso es la verde, la medio rosada y la amarilla. Estas indirectas, finalmente la decisión que ha tomado la comisión conjunta, inclusive con votación negativa en su momento del área, es que no teníamos por qué definir si todo era recarga que solo unas iban a ser consideradas las de protección. El corredor básicamente coincide con el verde y lo que en el POMCA votaron las otras autoridades, pero igual lo asume el área porque hace parte de la comisión, Es que las zonas de recarga directa, que son las azules, y las zonas de recarga

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 35 de 66

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025



Concejo
de Caldas
Antioquia

indirecta de importancia alta, que son las verdes, son las que tenían especial importancia para la protección. Entonces, la metodología de la zonificación le dio un punto importante a la protección, pero se logró sacar por fuera lo que ya estuviera concertado, como les decía. El caso del corredor de Salinas no estaba concertado. Estaba concertado más atrás y coincidió justo con la zona de recarga de importancia alta, de ese plan de manejo del acuífero 2019 y POMCA en 2018 que dio la tarea de que el plan de manejo era el que definía como toda esta zonificación de recarga. Entonces, básicamente, por eso es que Corantioquia no concertó ampliar, porque justo esa ampliación coincide con esa zona que aparece como verde de importancia alta y una decisión ante la comisión conjunta entre el Ministerio, Cornare y Corantioquia y Área. Al final fue por votación pero se decidió por mayoría y fue decidida de esta manera que se las de importancia alta y las de importancia directa iban a hacerlas de mayor protección, excepto que fue un planteamiento del área, zonas ya concertadas, no las podíamos devolver. Entonces, ya Caldas tenía mucho suelo suburbano y mucho suelo de expansión, y pasan otros municipios, que no podría devolverse a protección. Entonces, eso digamos que fue el logro de alguna manera de la discusión del área. Lo que ya está concertado, dejémoslo como está y le ponemos unas medidas de manejo ambientales en el plan en el de manejo del acuífero. Pero lo que no está concertado ahí sí nos quedamos cortos y eso fue lo que pasó específicamente, se lo va a explicar con Antioquia pero digamos que fue parte de la exclusión de que ese pedacito no estaba todavía como suburbano y justo coincidió con la zona de recarga indirecta alta que fue la que se aprobó en el POMCA, o sea que habría que modificar el POMCA con base en estudios técnicos detallados de por qué razón esa zona no debería ser importante. Entonces, la decisión de cuáles eran las de máxima protección, fue de comisión conjunta y se aprobó en el POMCA. La forma de modificar es con nuevos estudios, definir por qué razón ciertas zonas sí o no podrían ser consideradas de esta manera. Entonces, por eso es que Corantioquia y toda autoridad en ese suelo toma esa determinante tal y como se tomó la decisión. Eso es básicamente porque no se extendió.

¿Cómo se cambia esa determinante?

Llevándola a junta con base en estudios de detalle y de nuevas actualizaciones de esos temas para poder llevar la prueba a la nueva determinante, si no, no nos podemos salir de ella. O sea, un funcionario que tiene una norma que tiene que respetar si se sale de ella, lo primero

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 36 de 66

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025



es lo disciplinario, de ahí para adelante cualquier otro tipo de implicación. Entonces, esas fajas de densidades ahí están todas las del Valle de Aburrá, a la izquierda, y el detalle de Caldas, cómo esas fajas se extienden. Es 2006, entienda que, de hecho, el alcalde anterior, doctor Cano, planteaba y la planteó en la junta que por qué no se actualizaba este estudio, porque ya Caldas en los últimos 15 años había tenido una dinámica muy distinta a la que tenía en 2006 y que debía empezar a estudiarse este tema de actualizar esta determinante porque estaba impidiendo eso que ustedes están diciendo, mayor desarrollo del municipio y un montón de cosas adicionales, porque hoy hay una presión altísimo en el sur del Valle Ahorra, que se debe venir ya desde los años 90 iniciando de lo que es Envigado, lo que es la Estrella y lo que es Sabaneta, ya tienen una alta, digamos, ocupación y una presión urbanística, un valor de sol altísimo, como lo plantean ahora los constructores, se está llegando a Caldas.

El tema de Caldas, como verán, entonces el modelo en su momento, 2006, planteaba justamente que hacia los extremos, inclusive Caldas se había aislado todavía en materia urbana, no estaba junto, hoy ya prácticamente se juntó con la Estrella, la Tablaza, está absolutamente conurbado, en ese momento no estaba en esa situación. Digamos que ese tema se planteó hacia los bordes y hacia los bordes de la ladera y hacia los extremos unas densidades un poco más bajas medias, que estaba entre doscientas y máximo unos puntitos como el centro de Caldas, el pedacito rojo que aparece ahí a la derecha en hasta trescientas viviendas por hectárea. Entonces, parte, la determinante es de 2006, es la determinante que debemos aplicar, pero parte también el municipio tiene que hacer un ejercicio en este momento. Miren que no todo lo que el municipio hizo en expansión coincide con las fajas de la determinante. Por lo menos la determinante, si nos toca a los funcionarios, respetarla porque hoy es una determinante metropolitana, pero lo que está por fuera, digamos que el municipio tuvo ciertas libertades con respecto a un planteamiento densidades medias en las laderas, que es básicamente lo que dice ese modelo.

¿Qué hay que hacer?

En el caso de las densidades metropolitanas, como es densidad bruta, lo que el municipio debe hacer inmediatamente, es revisar qué es lo que no es construible y descontarlo. Ejemplo, si una faja de esas mide 40 hectáreas, se multiplica por la densidad, suponga que sean

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10
DE 18 FEBRERO DE 2025**



doscientas, cuarenta hectáreas por doscientas. Esa es la cantidad de viviendas que cabe en todo el polígono con el color que aparece a un lado o al otro lado del río. Esa cantidad total en el área que tiene el polígono le tiene que restar todas las cosas que no son construibles. Retiro esa quebrada, todas las vías, todos los equipamientos, todas las zonas que no son construibles en vivienda. Y a lo que queda le asigna el total de la capacidad del polígono, el resultado que dio, el total de las hectáreas. En toda el área bruta, el municipio le debe restar vías, quebradas, corrientes, colegios, equipamientos, espacio público, todo eso y dejar los lotes que sí se pueden desarrollar y sobre esos lotes le asigna a densidades netas. Las cantidad de las viviendas que dan en el total del polígono bruto se le asigna a donde sí se puede construir. Porque si se le aplica la densidad bruta a cada lote, no va a haber forma de construir nada. Entonces, si la interpreta por lote, sí va a haber un problema, Porque la densidad bruta la va a aplicar como neta y lo que tiene que hacer es sacar lo que tiene que descontar, o sea, sacar el total del polígono, de la densidad bruta. ¿Cuántas viviendas son? Y réstale todo donde no se puede hacer, y distribúyalo en los que sí y eso le da ya la densidad neta. Puede subir de 300, 400 y más. Entonces, yo creo que es un cálculo que tiene que hacer rápidamente el municipio para saber cuál es la densidad ya por zona o por predio. Porque si la aplica directa por el predio, le está aplicando una densidad bruta a un predio neto. Ese cálculo sí lo tienen que hacer para saber. Pero igual tiene menos zonas de descuento la más urbanizada, por obvias razones. Tiene ya todas las vías, tiene mucha consolidación. Entonces esas cuentas hay que hacerlas, porque las que tienen mejor capacidad son las que están sin construir, pero tienen un pequeño inconveniente que se discutió y lo sabe la administración y se lo saben todos ustedes, y es la prestación de los servicios públicos. Hoy Caldas tiene un potencial importante de crecimiento, pero depende mucho de poder surtir de servicios públicos esos suelos de expansión que tiene. De hecho, algunos suelos se reversaron a suburbanos para el tema industrial, se les bajaron las intensidades de uso, no expansiones, sino suburbano en la zona de primavera y todas esas zonas para hacer industrial comercial. Entonces, justamente ese punto es importante que lo miren.

El tema Valle de la Miel, yo creo que Corantioquia lo tiene claro y se los va a explicar con mayor detalle los antecedentes y lo que hoy tienen con base en la aplicación ya de la propuesta municipal y del tema de las implicaciones de las decisiones que en algún momento tomó el

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 38 de 66



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025

municipio. Toda la zona de San Miguel hoy es área protegida, la miel no está como área protegida. Ahí está absolutamente prohibido cualquier tipo de sub urbanización. Entonces, ahí sí puede tener implicaciones hasta penales, inclusive. Las áreas protegidas tienen protección especial nacional, así como los parques naturales, las reservas forestales, los distritos de manejo, todos estos elementos tienen una protección especial. Tienen una zonificación, obviamente, hay unos usos permitidos dentro de las áreas protegidas, pero la parcelación no es uno de ellos. Entonces, el tema de lo que esté como área protegida o lo que quieran plantear como área protegida, obviamente que sea una ruta con la autoridad ambiental. Nosotros hacemos áreas de estrategias urbanas. Tenemos 6 en este momento aprobadas, una en Envigado, una en Itagüí, una en Bello y 3 en Medellín, que son zonas del suelo urbano que tienen su ruta declaratoria y que tienen la misma aplicación que cualquier gran área protegida con todas las limitaciones que se puedan dar alrededor. Estamos hablando de, por ejemplo, el volador, la asomadera, en Itagüí Ditaires, el humedal, en Envigado, el Cerro Tutelar. Hoy la idea es ampliar de las veintitrés hectáreas a más de doscientas hectáreas el área protegida urbana, que va a quedar ya con restricciones para cualquier desarrollo adicional que se quiera hacer en estos sectores. Entonces, una parte es propietaria del municipio, otra parte es propietaria privada, que ahí es donde se tiene que empezar a jugar otros temas de reparto equitativo de cargas y beneficios. Entonces, hay otras figuras de protección superiores inclusive a las orientaciones de los POMCAS.

Esta observación del concejal John Jairo Velázquez, quisiera juntar un poco con la de la concejala Juliana Sepúlveda, en torno a justamente siendo Caldas el pulmón y filtro en temas de contaminación del aire, porque tiene muchas áreas todavía con bosques y es un filtro importante. Es justamente un elemento de las discusiones que hoy tiene la legislación metropolitana, que aunque no se ha desarrollado y el Ministerio de Vivienda está tratando de avanzar, es un tema que ya en el área metropolitana estamos empezando a implementar y a desarrollar justamente para llevar a las instancias nacionales a que se reglamente de mejor manera. Una de las obligaciones de las áreas metropolitanas cuando se hace el PMOT es que se establezca un sistema equitativo de cargas y beneficios, de reparto y es justamente quien tiene cargas pueda ser compensado porque tiene los beneficios. Eso pasa muy fácil en un plan parcial con los que se dan de construcción o de estos temas urbanísticos, y es que un plan

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 39 de 66

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025



parcial definen un área, planifican todo el área completa, no lote por lote, y allí quedan unas zonas para las espacios públicos, unas zonas para las vías, pero resulta que esas zonas son de algún propietario. Entonces, ¿qué tiene que hacer? Unifican todos los predios y a ese propietario que le tocó el parque no le pueden decir simplemente vale usted pone el parque, no. Usted tiene un porcentaje del lote, se junta qué porcentaje de todo el proyecto y los que sí se benefician, donde sí se puede construir, le pagan. Ese es el reparto equitativo de carga de beneficios.

El ministerio hoy está trabajando en una reglamentación hace un par de años, tuvimos una reunión con ellos, pero hoy Bello tiene la planta de tratamiento de aguas residuales de todos los municipios, de ahí para arriba está Caldas, todavía no se unen del todo, pero cuando se una pasan primero por Itagüí y luego pasa por Bello el resto, entonces Bello ha tenido un problema, ha tenido un problema de vivienda de interés social altísimas, ya hoy terminó creciendo de tal manera su valor de suelo por esa escasez justamente, que ya se ve un proyecto hasta de quinientos millones de pesos de apartamentos que nunca se pensó que iban a estar, un costo tal como ese, pero bueno. Hoy Bello tenía la zona principal en Niquia de desarrollo para industria, para el éxito y un poco de cosas, y resulta que justo ahí EPM compró el lote para hacer la planta de tratamiento de aguas residuales. Noventa hectáreas en la mejor zona, con mejor desarrollo, con mejores perspectivas. Resulta que a ellos les tocó la carga de un montón de millones de habitantes para depurar las aguas del río, de ahí para abajo. Entonces, es un tema que no está hoy absolutamente reglamentado y que nosotros estamos haciendo la propuesta de llevar ante el ministerio desarrollar un sistema de reparto equitativo de carga y beneficios que se puedan otorgar esos beneficios y recordar varios de los instrumentos que hay hoy de ley y generar unos nuevos, y eso es claro.

¿Cómo compensamos a los del páramo?

Sí, nuestra agua, el 85%, llega de dos lados distintos al Valle de Aburrá. parte del oriente, parte del Río Grande, Río Chico. Entonces, ese tipo de desigualdades tiene que compensarse, quien sí tiene los beneficios pueda repartir a quien le tocan las cargas, porque a alguien definitivamente le están tocando las cargas. Entonces, no es simplemente decir urbanicemos las áreas protegidas, parcelemos todo. No, ¿cómo me van a compensar? Yo creo que ese es el punto fundamental, está planteada en la ley, que estamos haciendo una propuesta y que el

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 40 de 66



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025

Ministerio de Vivienda ya la tiene, digamos, clara que hay un problema grave sobre ese tema y no es con pago por servicios ambientales única y exclusivamente. Esta es una herramienta muy corta, muy pequeña. Se necesitan herramientas urbanísticas. Entonces, por eso quería unir las dos. Pasa con varios que les toca la carga, el taller del metro, todo eso ocupa espacios muy grandes que no pueden ser desarrollados y los municipios, el principal ingreso que tienen y sobre todo en el Valle Aburrá, bueno, hay otros que el principal ingreso es la transferencia que haga la nación, pero son los relacionados con el valor de la tierra, o sea, con el predial y con lo que se haga en la tierra y el suelo, con industria comercio. Con eso son es que atienden las obligaciones que les da la ley, que son bastantes. A los municipios les descargan un montón de obligaciones, la ley 715, le meten un montón de compromisos de obligación. Entonces, justamente los municipios buscan cuando hacen un plan de ordenamiento potenciar el valor del suelo para que valga más plata y me pueda tributar mejor y que tenga actividades que también me mejoren, no solo empleo, sino también el tributo para poder atender ya los elementos que necesito atender. Elementos de educación, porque terminan siendo todos obligación del municipio, así sean apoyados subsidiariamente por la Gobernación, por los ministerios, por el área y por otros tipos de entidades que les hacen los proyectos, pero finalmente quedan de mantenimiento de municipios, pero no es capaz de mantenerlos, por obvias razones, por no tener suficiente. Hoy el municipio, con todos los problemas que tiene de circulación, de espacio público y demás, que mayor presupuesto tiene por habitante que recauda en predial la industria de comercio es Sabaneta y el que más tiene industria de comercio es Itagüí. Supera el predial, inclusive las empresas. Entonces, es a eso lo que el municipio le apuesta, que su suelo valga y que me tribute mejor. Obviamente quien tiene restricciones debería tener esa compensación.

Ángela María Espinosa, ¿qué cambios podemos hacer los concejales si todo está concertado? Bueno, es un elemento que es importante, está dentro de la normatividad, está dentro de los decretos. Si el Concejo modifica lo que puede modificar y eso impacta la concertación ambiental, creo que la concertación ambiental son las restricciones a la ocupación. Si modifica o impacta la concertación ambiental, ese punto que modifican deben volverlo a llevar a la concertación cuando lo modifiquen para ver qué implicaciones tiene en lo ambiental. Pero si el Concejo es más restrictivo, no lo tiene que devolver. En los metropolitanos, lo que está

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 41 de 66



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025

planteado, es lo que está en la junta, que son algunos elementos, incluido el de densidades que con seguridad la solicitud que se ha hecho en este respecto, revisar después de 18 años. Estas densidades metropolitanas yo creo que es una tarea que tiene que prender el área metropolitana y empezar a mirar hasta qué punto con base a la capacidad de soporte del territorio otros elementos, porque termina siendo conversión a otro tipo de transporte, tenemos que empezar en la movilidad pública, ya no pueden ser vehículos, a medida que más densifiquemos es más difícil ampliar vías eternamente, porque el espacio obviamente no alcanza, y hacer vías subterráneas y otras cosas. Entonces, el transporte público, las grandes ciudades como Tokio son los que mueven la gran mayoría de habitantes, veinte millones de habitantes se mueven por metro, ferrocarriles y no por transporte privado ni por motocicletas. Entonces, tendríamos que reconvertirnos y vamos a densificar al doble el Valle de Aburrá de lo que hoy tiene. Tenemos que pensar que lo primero que tenemos que cambiar es la manera de movernos. Entonces ese tipo de cosas es lo que no tenga que ver con la concertación ambiental ni que modifique ninguno de los elementos ambientales que lo pueden mirar, obviamente en reglamentación de usos del suelo es posible. Índices de construcción, elementos que ustedes manejan que no eso no tiene que ver con la concertación ambiental. El único límite que se propuso desde los metropolitanos fue la densidades brutas. De hecho, es el punto que hoy tiene en discusión el municipio, porque justamente en el modelo metropolitano se creía que no iba a crecer tanto esta zona del sur. Pero los elementos específicos del territorio, como índices de ocupación, índices de construcción y otros elementos de todas las normas municipales, volumetrías y demás, obviamente sí pueden ser modificados.

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

El tema de las densidades, yo quiero que nos quede claro bien eso, entonces quisiera, por favor, solicitarle que vuelva y nos hable ese tema, volviéndolo a responder esa pregunta, y yo me voy a desplazar para ver si la escucho bien porque ahorita no logro escuchar bien. Muchas gracias.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 42 de 66



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL SEÑOR WILLIAM ALVAREZ PEREZ.**

Las densidades tienen muchos elementos a considerar, ya lo conocen los constructores también. Las que hoy son de desarrollo que no están todavía organizadas, tienen predios muchísimo más grandes que los que están en la parte desarrollada, que son lotes muy pequeños, muy caros. Pero los lotes que están por fuera, que van para desarrollo, sí tienen que dejar muchas más áreas por las obligaciones urbanísticas. Parte de lo que hizo Sabaneta y un poquito bello fue que bajaron esas obligaciones urbanísticas. Bueno en un sentido para ellos que les valorizó el suelo, pero malo porque los dejó sin espacios públicos, sin espacio de vía, o sea, son dos temas que son decisiones que se toman y que van a impactar en el futuro no muy lejano. Entonces, eso es un tema importante, es las obligaciones urbanísticas mirar cuando hay lotes disponibles afuera en la periferia, que sí tienen muchas, Caldas muchos, pero que tienen la limitante del agua. Si se soluciona el agua, ahí están unas densidades que tienen habilitadas, que tienen unas zonas de obligaciones urbanísticas, que ustedes son los que consideran si las bajan, van a producir déficit, si las aumentan, no van a poder hacer inversión los constructores porque no les van a dar los números. Entonces, hay una cosa muy sensible ahí en las zonas de desarrollo. En las zonas desarrolladas, las altas densidades, en este caso se ligaron a las a las densidades metropolitanas y les dio por ese lado trescientas viviendas por hectárea. Sí, lo que tiene que hacer la cuenta es cuánto les queda disponible o si de alguna manera le diera la junta, por decir una cosa que sería un problema bastante complejo, Que deroga, las bajas de densidades básicamente sálvese a quien pueda.

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

En conclusión, qué pena. ¿Se puede o no se puede?

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL SEÑOR WILLIAM ALVAREZ PEREZ.**

Se pueden dos cosas. Hay un límite de vencidas brutas hoy. ¿Qué tiene que hacer el municipio? Saber cuánto es el potencial neto de cada polígono de esos, del rojo, del amarillo y del verde. O sea, cuánto queda por desarrollar y decir dónde lo aplica. Cuáles son las zonas que va a priorizar para aumentar, para manejar esa cantidad de viviendas. Las necesidades netas son distintas, porque lo maneja por índices de construcción, que eso sí lo pone el

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 43 de 66



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025

municipio. Un índice tres, tres y medio, cuatro, significa que el lote lo multiplicas por la cantidad de metros cuadrados. El techo es de todo el polígono, tiene que hacer primero esa cuenta. Cuánto es lo disponible en cada faja y dónde se va a dar el aprovechamiento, que eso sí lo pueden hacer. Porque nosotros no definimos dónde. Lo define el municipio. Nosotros ponemos la faja grande, esa gigante. La amarilla completa es donde se dice cuántas en todo ese lote deben caber, al multiplicar por las hectáreas que tiene la margen.

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

Entonces, lo que entiendo es que sí tendríamos un margen de maniobra y no es algo rígido.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL SEÑOR WILLIAM ALVAREZ PEREZ.**

Hoy tienen un margen de maniobra en donde se localiza el potencial. De lo que queda por desarrollar. O sea, ¿dónde va a priorizar? Donde haya mejores servicios, me imagino que donde haya más cercanía de cosas, para que se pueda desarrollar más rápido, pero son decisiones que sí pueden tomar ustedes, ¿dónde la concentran? Porque lo que se da Metropolitano es un una directriz marco de todo el polígono completo, coger el área del polígono y multiplicarlo por la densidad bruta, y esa es la cantidad total de viviendas. Eso sí lo deben hacer y lo otro es la propuesta que están solicitando ya hace un tiempo de revisar las fajas, la puede emprender la junta, la puede solicitar la administración o el Concejo a la junta que inicie un proceso de revisión, porque es un estudio relativamente antiguo y que lo cruce con capacidad de soporte, con todo lo que viene, con cambios de movilidad y con todo lo demás, para que calcule todos estos elementos, qué cambios ha habido en estos 18 años. Son dos frentes. Y si se cambia la determinante, que es el puntito que me ha faltado, el municipio puede hacer lo que llamamos ahora en el principio modificación excepcional solo por ese tema y llevarlo solo a ese tema. Una excepcional de una de las normas urbanísticas. Que son metropolitanas. Como ya está urbanizado, básicamente la ambientales no le impactan el POMCA, porque ya se concertó, no le impacta al suelo urbano ya dado. Entonces, son dos frentes que si el municipio quiere explorar, uno es lo que tiene hoy, como lo instruye, y otro es, se le va a pedir a la junta que revise el estudio, estar al frente, pendientes de la revisión, de qué parámetros se utilizarán para esa revisión, que yo creo que es un estudio que si lo solicitan

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 44 de 66

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10
DE 18 FEBRERO DE 2025**



los alcaldes, la junta, las comunidades o los distintos intereses, la junta lo debe evaluar y proponérselo a la administración del área si es la prioridad.

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

Con lo que acaba de decir de la modificación excepcional, se puede proponer después de estar aprobado el PBOT se puede proponer modificar.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL SEÑOR WILLIAM ALVAREZ PEREZ.**

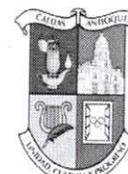
Los objetivos generales que normalmente algunos son muy amplios como son el desarrollo y un montón de cosas que están en el nivel estratégico, en la modificación excepcional usted puede modificar una norma o varias y si tiene algún elemento ambiental que estén en la zona urbana como los retiros de pronto pero no tendrían otros elementos adicionales a los que ya hoy se concertaron, los grandes ya están concertados; entonces la modificación excepcional dice la norma con base en estudios técnicos que presenta la administración y es en cualquier momento con cualquiera de las normas porque considero el municipio que era conveniente para los objetivos de largo plazo para el desarrollo municipal. La modificación excepcional solo modifica el pedazo por ejemplo el documento de soporte técnico que hoy tenemos entonces se modifica en el acuerdo y en la cartografía con los estudios detallados o si en el Área hace los estudios generales de mayores densidades o si los alcaldes deciden borrar las densidades y continuar como sea en las zonas urbanas para todo el Valle de Aburrá y creo que así es un poco más complicado y tampoco responsable en otros elementos.

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

Varios concejales hemos averiguado con personas que tienen casas viejas para construir, por ejemplo una casa que mide 250 metros y en ese polígono quedó para 8 pisos pero la densidad quedó para 4 viviendas, entonces me dicen los constructores ¿cómo vamos hacer 4 viviendas? de 250 metros que ya la gente compra son apartamentos 50, 60 metros ¿que se podría hacer con el tema de densidades?.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 45 de 66



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL SEÑOR WILLIAM ALVAREZ PEREZ.**

Yo creo que no se ha hecho lo que estamos hablando ahora que es mirar el potencial y a donde se va a priorizar porque no se puede aplicar las 200 viviendas por hectáreas en el lotecito, se le tiene que aplicar a la faja grande y se saca cuanto es el total, se saca cuantas hay hechas y las que faltan a donde se priorizan en cuantos pisos sin 8, 10 o 12 si les da la densidad y la concentran en ciertos sectores que son los mejores y no todos los sectores son apropiados, ustedes como municipio son los que tiene que analizar cuáles son los que deben priorizar es un tema que es decisorio; el hecho metropolitano es la faja general, el polígono grande, bruto y sin descontarle nada de lo que no se puede construir entonces por eso es que la cuenta da una cantidad total que hay que distribuir en donde sí se pueda construir.

Dijimos que son dos rutas distintas, una que tiene un límite hoy establecido que son 240 viviendas por hectáreas y se multiplican la cantidad de hectáreas por 240 y ese sería el total de viviendas que caben ahí, entonces a una hectárea se le debe descontar el parque, el colegio, el retiro de la quebrada, las vías y coge lo que efectivamente sí se puede desarrollar y eso no lo dice el área, lo dice el municipio ahí es donde ustedes tienen que ser cuidadosos porque si es muy poquito van a tener muchos déficits que van a tener que cubrir luego y si piden mucho ningún constructor va venir porque le van a cobrar mucho en la obligación urbanística, es una medida que deben de tener muy clara.

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

ahí es donde nos preocupa porque una de las principales fuentes de ingreso del municipio son las delineaciones urbanísticas, es decir, lo que trae el gremio de los constructores por eso he sido incisivo en la pregunta para que nos quede claro a todos porque ellos el día de mañana están invitados, vienen la gran mayoría de constructores de nuestro municipio entonces es importante que tengamos esto claro y cuál es nuestro alcance como concejo municipal porque

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 46 de 66

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025



si nosotros ahuyentamos la construcción en el municipio de Caldas pues no vamos a frenar totalmente aparte de que vamos a impactar mucho los ingresos del municipio.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL SEÑOR WILLIAM ALVAREZ PEREZ.**

Entonces los espacios que se dan son parte de las obligaciones, el tamaño de estos espacios depende de un tema que es del municipio no del Área Metropolitana, las obligaciones urbanísticas que quedan en el POT son propuestas por el municipio entonces si es más grande o más pequeño estas áreas comunitarias y demás no son concertación metropolitana, ni ambiental lo único son los retiros que son ambientales y las vías pues que no se construye sobre ellas, entonces se coge donde sí puede construir y las 2.400 se distribuyen en estos espacios habilitados y se define cual más o menos según los criterios que estudia el municipio por ejemplo con el tema de los servicios públicos, si hay vías o colegios entonces se le puede dar más porque tiene mejores dotaciones y donde pueden haber más dificultades se le da un poquito menos pero ese reparto total en estos si lo pueden hacer ustedes el límite son las 2.400 pero le restan todo lo que no se puede construir, no pueden coger cada lote y poner 240 viviendas por hectáreas da 2 o 3 viviendas ¿dónde hay más potencial? donde no está desarrollado hoy, pero hoy no hay servicios públicos en esas zonas de expansión entonces se van a tener dificultades obviamente ¿dónde hay más dificultades? en la parte central donde hay más desarrollo entonces se deben hacer restas para ver donde se potencializa lo que quede de rezago para donde se puede llevar y hasta donde se puede llevar ese punto. El otro criterio es si se hace un estudio de densidades que se le proponga a la junta y se define que efectivamente hay cambios en los criterios de hace 19 años con esta determinante podrían hacer una modificación excepcional por densidades.

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

Quiero elevar la proposición de declarar sesión permanente, los concejales que estén de acuerdo por favor levantar la mano.

Le informo al Sr. Presidente que la proposición fue aprobada por 7 concejales de 13 concejales presentes.

DEPO-FO-05

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10
DE 18 FEBRERO DE 2025**



- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL SEÑOR WILLIAM ALVAREZ PEREZ.**

Acá en Caldas pasó algo que digamos que el Plan Nacional de Desarrollo en su momento permitió hacer unas modificaciones para viviendas VIP y VIS que no pasa por autoridades ambiental siempre y cuando cumplieran unas condiciones, eso debía ir por el concejo pero por alguna manera acá se sacó un decreto en algún momento por el 2012 con unas densidades bastante altas y luego un acuerdo de 2015 también hablaba de unas densidades son ninguna concertación con algunos elementos que no tienen que ver con estas determinantes; lo que se hizo en este proceso que si tuvo que ir a concertación de las autoridades es mostrarle las determinantes que están incumpliendo y por eso bajaron porque al cruzar con las determinantes no se hablaban entre sí de más de 350 viviendas por hectáreas, en esta concertación se aumentó suelo de expansión, igual las densidades de los polígonos fue un tema que requirió muchos debates y que seguramente ustedes van a seguir debatiendo mucho y ese tema puede ser incluso de una sola sesión de cómo se concertó ya con las determinantes.

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

La inquietud que tenía el ciudadano que ya salió el Sr. Jaime Zuluaga, puntualizó el tema de las densidades y esto nos da también como concejales de darles ese parte de tranquilidad porque si esto se puede no dejarlo al libre demanda pero sí mejorar esa propuesta para los constructores en tema de densidades porque con esta modificación excepcional que se podría hacer es darles un parte de tranquilidad a quienes hoy están preocupados porque muchas veces se ha dicho que es decisión nuestra manejar el número de la densidad entonces también nos baja también parte de esa preocupación que tenemos a la hora de tomar una decisión frente al PBOT, entonces vale la pena mañana que están los diferente constructores mencionarles y aclararles el tema.

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL SEÑOR WILLIAM ALVAREZ PEREZ.**

Eso tiene que ir luego a acuerdo metropolitano. Entonces, la junta al final lo aprobará. Pero sí hay que hacer los estudios, si hay que definir un presupuesto, hay todo lo que tiene la gestión, pero por solicitud obviamente de que ya el municipio alguna vez lo planteó, dentro de la concertación, el alcalde en ese momento planteó como un gran problema para Caldas ese tema, de la determine tal y como estaba hoy, y que era muy antigua, Él sí lo planteó en la concertación, en las discusiones. Los estudios de amenaza y las zonas con condición de amenaza y riesgo cambiaron un poquito con el decreto 1807 de 2014. Ante las zonas de amenaza alta y de riesgo alto se iban a suelo protección de entrada. La norma cambió, dice, determine la amenaza, si es alta o media, pero va a aumentar densidades, ponga la zona con condición, no la ponga protección, zona con condición de amenaza y zona con condición de riesgo. Y le hace un estudio detallado, no la vuelva a protección de entrada. Con el estudio detallado ya define si hay masticabilidad, porque el detallado básicamente la mitigación es qué tan costoso es la mitigación. Porque una reubicación puede ser menos costosa que una gran obra. Entonces, tiene que evaluar en el estudio esas dos cosas. Si se puede mitigar, entonces, se le aplican los usos que se aprobaron, porque en las zonas con condición de amenaza sí hay usos. No es protección. Hay usos, pero quedan congelados hasta que se haga el estudio detallado. Y con el estudio detallado ya sí aplica los usos si es mitigable la amenaza. No va a protección de entrada, que es que cuando va protección sí era un problema, porque para cambiarlo se tiene que ir a modificar el PBOT, ir otra vez a las autoridades. En este caso no, ya le entregó de una vez usos a la zona con condición de amenaza o de riesgo, y el estudio detallado, si da favorable de que sí se puede ejecutar, de que es económica y técnicamente viable, ya le aplica con el estudio detallado de las medidas estructurales y no estructurales que dan allí, no todas son estructurales. Con eso ya puede reactivar el licenciamiento tal y como se aprobó, porque se le aprueban usos y aprovechamientos. Es la diferencia grande de esa norma con las zonas de amenaza. No van a protección de entrada. Las que ya estén desarrolladas o las que van a desarrollar. Si no van a desarrollar nada y es alta, de una vez se va a protección, si no van a desarrollar ahí nada. Las zonas rurales grandes que de pronto

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025



estén en amenazas altas se dejan de una vez de solo protección, si no va a haber desarrollo allí, si no va a haber suburbanos, si no va a haber nada adicional. Eso es como el cambio que ha habido con la normatividad a partir de 2014 en las zonas de amenaza. Ya no tienen que ir a zonas de protección de entrada.

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

En el sector que incluso cogió Valeria la Raya. Todo eso lo decretaron, zona de expansión, cuando ya se había logrado que quedará en suelo urbano, ¿por qué? Por ejemplo, desde el paraíso que es Villa Capri hacia la raya, ya tenemos disponibilidad de servicio. Entonces, ¿cómo dejan este sector? Que desde en el PBOT del 2010 a hoy, ahí no hay desarrollo de nada. Precisamente porque estaba en solo expansión. Cuando lograron antes de la concertación tenían esa propuesta de que pasara suelo urbano. Entonces, no sabemos qué pasó en ese momento que nuevamente lo dejan suelo de expansión, cuando vimos que durante todo el 2010 hasta ahora no hubo un buen desarrollo, no hubo un desarrollo y yo entiendo, en su época quizás por el tema del de la disponibilidad de servicios públicos, pero hoy hay disponibilidad de servicios públicos. ¿Qué pasó ahí? ¿Quién tomó la decisión para que quedara nuevamente como suelo de expansión?

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL SEÑOR WILLIAM ALVAREZ PEREZ.**

Bueno, nosotros no tomamos la decisión de decir si es expansión o urbana, nosotros lo que hacemos es las decisiones que proponen y le decimos cuáles son las restricciones ambientales. Entonces, para expansión o para urbano, no habría incompatibilidad de restricciones ambientales. Si a eso vamos, exactamente los predios no tengo claridad cuáles son, pero las restricciones son básicamente las mismas. Tanto urbanos como de expansión en los temas de la concertación ambiental. Entonces, nosotros no miramos, si es cuál predio o cuál predio, eso lo miran ustedes, que son los que conocen cada tema. Quién es el propietario, a quién beneficia, a quién perjudica, todo eso lo conocen más ustedes. Nosotros miramos los elementos ambientales y discutimos los elementos ambientales. Lo que sí miramos es que cuando se vuelva urbano, por lo menos sí tenga asegurada la prestación de

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 50 de 66

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025

los servicios. Eso sí lo miramos, aunque no lo consultamos, sí lo miramos, que por lo menos le estén cumpliendo.

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

Es que de verdad es preocupante porque hay muchos predios de personas que realmente no tendrían con qué hacer un plan parcial si lo van a desarrollar. Entonces es donde uno dice ¿Cómo dejan de esta manera amarrado estos predios porque si considera uno que con ese tema no tuvieron como el juicio digámoslo así de estudiar qué era lo que realmente estaban decretando como suelo de expansión. Es la pregunta que me he hecho, desde que leí, empecé a estudiar el PBOT este que estamos discutiendo. Es eso, ¿cómo los dejamos amarrados a un plan parcial? Con algunos propietarios que no tendrían cómo hacer el plan parcial, es que el plan parcial es un PBOT pequeño y tiene su costo. Esa era mi pregunta y por eso quería tener claridad del tema.

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

Yo también me uno mucho a la petición de Ángela, nosotros aquí en Caldas siempre decimos que el desarrollo del municipio viene siempre hacia el lado de primavera. Pero también lo que dice Ángela es muy cierto, porque cuando uno mira el crecimiento que viene del área metropolitana, digamos entre comillas, lo que viene es Sabaneta y la Estrella, miramos por ejemplo que la Raya que pertenece a Caldas está en suelo expansión también, y cuando usted mira cercano a una frontera, estamos hablando que la estrella ya está toda esta zona como urbano. Entonces yo veo que nosotros tenemos el equipamiento para el desarrollo, porque precisamente estamos a metros precisamente de tener el desarrollo ahí pegadito para tener los servicios necesarios para estar en esto y cuando anclamos estos predios o el desarrollo de Caldas en suelos de expansión, prácticamente estamos sentenciando al crecimiento del municipio a 20 años después de este de este PBOT, que eso es lo que preocupa. Entonces, es que eso lo que a nosotros en esas decisiones realmente nos generan como más intriga, porque decimos hombre, estamos anclados y frente a esto digamos que vemos el frente a este solo expansión ¿Cómo vamos a decirle a esta gente que están a metros de un desarrollo

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10
DE 18 FEBRERO DE 2025**



urbano pero que hablan en suelos de expansión? Entonces yo creería que sería muy pertinente decirnos cómo estas decisiones fueron tomadas frente a esto.

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

Y una pregunta sobre este tema. Entonces, eso también podría ser una modificación excepcional. Cambiar el destino del suelo de expansión a suelo urbano.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL SEÑOR WILLIAM ALVAREZ PEREZ.**

Creo que tenemos que analizar el tema jurídico porque todavía no se ha adoptado.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA A LA ABOGADA MARIA CAMILA ARANGO.**

Mi nombre es María Camila Arango, soy abogada y apoyo el equipo de planeación metropolitana en todos estos temas de ordenamiento territorial. Lo que pasa es que son temas muy particulares, muy complejos técnicamente, hay que analizar de por qué se tomaron las decisiones en cada polígono cuando la concejal menciona que anteriormente estaba como urbano no es así tan real. Hay que revisar cómo estaba en el PBOT anteriormente y cuál fue la propuesta que nos llevó el municipio, porque nosotros no proponemos el suelo, el suelo lo lleva el municipio en su propuesta, ya nosotros con los condicionamientos ambientales revisamos si es posible o no es posible, o sea, la propuesta no la plantean las autoridades ambientales ni nosotros en nuestra instancia metropolitana. La propuesta la lleva el municipio. Si el municipio propuso un suelo como expansión, se valida que vendría, digamos, de rural a expansión, se valida que cumpla con condicionantes o como lo decía William, si voy a proponer un suelo como urbano es porque en ese momento tengo una disponibilidad de los servicios públicos. En particular hay que revisar cada punto.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL SEÑOR WILLIAM ALVAREZ PEREZ.**

Por eso no decimos aquí, quedan bien tranquilos, porque eso requiere revisarlo y no sabemos si eso implique, como Corantioquia concertó la expansión, si implique sentarnos en mesa conjunta a redefinir el cambio de la clasificación, entonces, no podemos decirle que como tan tajante, sí, cámbielo porque las condiciones arbitrariedades son las mismas en cuanto a las

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 52 de 66

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025

restricciones de plan de manejo del acuífero, del POMCA, porque ya si ya estaba como expansión en 2010, en el POMCA y en el plan de modelos del acuífero se asumieron como ya hechos concertados con anterioridad con la autoridad ambiental. Entonces, cómo ya unos elementos, digamos, aprobados en la concertación de 2010, se retomaban la clasificación que atraían. Entonces no hay ese inconveniente. ¿Por qué? Porque si es nuevo, ahí sí hay que mirar lo que decía la abogada, cuáles son las restricciones y si tiene que ir a protección a alguna de esas zonas o todas las zonas. La estrella pasó que pusieron un solo espacio nuevo, pero coincide con la recarga directa del acuífero, entonces se tiene que ir a protección, expansión a la protección. ¿Qué están esperando? Que se puedan hacer estudios detallados, que puedan habilitar y hacer una excepcional si lo logran demostrar. Que no era una recarga directa, fue más complejo, con la recarga, que con las densidades, la verdad. La verdad que no lo podríamos decir tajantemente.

Los centros poblados son rurales o no sé si en este caso serán centros poblados urbanos. La verdad habría que mirar el detalle. Porque si son rurales habría que mirar si sí están en el tema rural y si es expansión es otra cosa, o sea, la clasificación rural, expansión urbana, esas son las clases de suelo. Las demás son categorías. El suburbano es un centro poblado rural, es una categoría de suburbano que es rural. Hay casos en que hay centros poblados urbanos dentro del suelo de expansión, en algunos municipios ha pasado.

Hay varias responsabilidades, una es que las áreas metropolitanas se crearon básicamente por una condición, era armonizar el desarrollo de un fenómeno territorial que ya existía. La conurbación está desde evitar el siglo pasado, se juntan varias ciudades y se forman una sola mancha urbana. Algunos utilizan instrumentos distintos. Bogotá en los cincuenta utilizó el distrito especial, disolvió los municipios y los unía el distrito. Se acaba, se acaba el municipio y quedan localidades. Después surgen, por allá en los ochenta las áreas metropolitanas, conserva la autonomía municipal, sus alcaldías, sus autoridades, todas sus cosas, pero se unen en la junta a aprobar temas comunes. Entonces, hay veces que sí se olvidan un poquito que por qué ese fue el anterior o que fue el otro. No, son los alcaldes en representación de los municipios los que aprueban las determinantes metropolitanas.

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025



Ahí sí cae un grado de responsabilidad a todos los integrantes del área metropolitana, porque eso se aprueba en junta. Todas, ninguna determinante metropolitana pasan sin ser aprobada junta, con todos los alcaldes, esté el nombre que esté. Entonces, yo creo que es importante que cuando se vaya a aprobar una determinante metropolitana, la estudien bien los municipios, la revisen bien con sus técnicos y pongan todas las observaciones que se tengan que presentar en el momento en que se esté discutiendo, porque son los alcaldes y la junta quien la adopta al final. Ya los funcionarios lo que hacemos es pedir que la cumplan en este tipo de concertación. Los temas metropolitanos, porque los temas metropolitanos son los marcos generales, no son los detallados como hablábamos ahora. El sistema del río, cosas grandes, no cuánto mide la vía colectora, ni cuánto mide, eso no, esa jerarquización vial, y eso es municipal, eso no es metropolitano, que la vía arteria, eso lo defines al municipio, toda la movilidad interna y los sentidos de las vías y no sé qué, eso lo defines a los municipios. No, el área metropolitana. El área metropolitana pide que se conserve la zona de todo el corredor del río para hacer las vías que nos unan a todo el corredor metropolitano. Hasta Barbosa inclusive. Que haya esas vías que nos conecten. Que ese proyectos metropolitanos, que la centralidad sur, que la centralidad primavera son proyectos que se pensaron en un modelo de desarrollo de toda la conurbación. La de primavera se está pensando es por toda la logística que puede llegar acá para des compactar carga y generar a su vez empresas alrededor de esa centralidad, que es para eso es que el PBOT se está preparando hasta donde entendemos. Ese suburbano, esa centralidad metropolitana es para impulsar temas de empresas, obviamente con el lío de resolver el tema de los servicios públicos justamente en esa zona que es donde hoy falta, que entiendo que la alcaldía está hoy en conversaciones con empresas públicas y otros actores, inclusive cómo lograr surtir de servicios públicos para poder tener ese desarrollo que están pensando. Entonces, el área desde el tema de la planificación, para eso se crearon, armonizar esa planificación. Envigado en su momento no quiso pertenecer, pero asistía a todas las juntas el alcalde. O sea, sabían que se estaba discutiendo. Y de hecho, ellos incorporaban esos planes mediante acuerdos municipales, parte de lo que se decidía y que les tocaba a ellos, por ejemplo, el corredor del río. Lo respeto más Envigado que Sabaneta. Envigado se pudo hacer desde Mayorca muy fácil, entre comillas, porque no hubo que tumbar bodegas y en cambio de Mayorca a la variante toca tumbar bodegas porque Sabaneta sí dio permisos en el retiro de los sesenta metros. Entonces, fíjese que Envigado no perteneció al

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 54 de 66



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025

área, pero era corresponsable de las decisiones, porque sabía que lo que pasaron aparte ¿y por qué? Porque estas son esquemas de asociatividad, significa que son voluntarios, ¿En qué se basa lo voluntario? En que yo confíe en el otro, si no confía en el otro me voy, entonces Envigado no confiaba en todos los demás, pero sí planteaba en su momento que necesitaba, de hecho, fue a votación en 2016, porque ellos siempre asistían, porque vieron que no eran capaz, me enviaban a tener muy buenos recursos y gente de muchos estatus altos, o sea que sus recursos lo tenían que atender mucha de los problemas que tienen la mayoría de municipios de pobreza, de todos estos temas. Porque tenían estratos altos, porque tenían resuelto el empleo, el 37% de la gente de Envigado iba a trabajar a Medellín, tenían la educación en colegios privados, bueno, tenían todo resuelto, pero eran muy poquitos habitantes, doscientos y pico de mil. No les alcanzaba para hacer grandes proyectos de infraestructura, de conectividad transversal, se están quedando aislados. Solo entraban aquí junto a la zona de Aguacatala y al fondo por allá, entonces empezaron a ver que necesitaban un respaldo en esos grandes proyectos. Hoy se han hecho varios proyectos importantes y se ha respaldado parte de esa gestión.

¿Cómo se decide eso? Con los recursos del área, los recursos del área no son ilimitados. Medellín tiene veinte veces más presupuestos que el área metropolitana. La Secretaría de Infraestructura de Medellín nos triplica el presupuesto a nosotros, o sea, tenemos límites. Pero sí tenemos mucho más presupuesto que muchos de los municipios. Tenemos el mismo presupuesto que Envigado, que Itagüí y qué Bello que tienen buenos presupuestos, quinientos seiscientos mil millones de pesos.

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

De todas formas, aquí se me va aclarando el panorama a mí. Yo fui uno de los que les hice la pregunta, que qué responsabilidad tenían ustedes en nuestro desarrollo, y yo creo que ahí me va quedando muy clara. Lo que pasa es que cuando nosotros hablamos aquí a nivel municipal o a nivel interno, cuando hacemos las preguntas, los que no tenemos mucho conocimiento de este tema, siempre nos lavan las manos diciendo que fue el área metropolitana, que fue Corantioquia. Los que tomaron esas decisiones y con lo que usted me dice y en el tema y en los predios que habla Ángela, si nosotros o yo como alcalde hubiera llevado la segunda propuesta que eso hubiera quedado en la zona urbana, porque tiene accesibilidad a los

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 55 de 66

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025



servicios públicos, tiene vías, no está en zonas donde haya quebradas, no está en zonas de alto riesgo, si hubiera llevado la otra propuesta que hubiera quedado en zona urbana, ustedes lo hubieran analizado, porque ustedes, o según entiendo, ustedes estudian las propuestas que nosotros llevamos. Entonces, en una de esas propuestas hubiera podido quedar. Lo que yo quiero decir es que, entonces, sí hay, no sé si la palabra sea culpabilidad, pero si el principal objetivo es la administración local, la que toma la decisión sobre los predios o la que les lleva la propuesta a ustedes para que ustedes nos digan si es o no viable. La clasificación del sueldo. Entonces, nosotros muchas veces cuando preguntamos nos dicen, no, nosotros no tenemos nada que ver, eso fue allá. Entonces, por eso les preguntaba y decía, el parte de nuestro desarrollo, los culpables son ustedes, porque no tenía conocimiento y desconocía. Pero nosotros como administración sí tenemos que estudiar los usos de suelo, preguntar, socializar y mirar bien para poderles llevar a ustedes una herramienta para que ustedes puedan ayudarnos en ese tema.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL SEÑOR WILLIAM ALVAREZ PEREZ.**

Hay que aclarar que hay determinantes metropolitanas, como lo dijimos, lo aprueban la junta en su totalidad con todos los alcaldes, incluido el de Caldas. Por ejemplo, el tema de entidades en el 2006 era otro alcalde, obviamente, y el tema de la centralidad metropolitana, se aprobó en 2019, de la centralidad primavera, es un proyecto metropolitano que el municipio en este momento quiere defender, pero nació en la junta metropolitana, en el PEMOT, que es el plan estratégico metropolitana, y se aprobó la centralidad primavera.

Entonces, no es que nos limpiemos la mano tampoco, o sea, hay corresponsabilidad, pero en junta se discuten, que son todos los alcaldes. El tema de densidades que hablamos ahora que se sienten lesionados con ese tema, es de junta metropolitana y el de las obras, que era el otro tema que iba a tocar, obviamente se conciertan con las administraciones, pero las obras, el área no se queda con ellas, porque tendría que pagar impuestos eternamente por ellas, porque a nosotros no nos exoneran y el municipio no se cobra a sí mismo sus impuestos, ni por una vía, ni por un edificio. Si el área se queda con ellos toda la vida, toda la vida tiene que pagar impuestos y obviamente vamos a tener que invertir en el mantenimiento toda la vida. Cuando hay problemas de mantenimiento, algunos alcaldes presentan o si no lo reciben por falta de mantenimiento, llegan las discusiones de qué hacer y qué necesitan para recibirlo.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 56 de 66

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025



Pero el mantenimiento termina siendo de los municipios y algunas veces el área interviene en los mantenimientos como en las vías metropolitanas, de la regional, allí en Sabaneta, que impacta, no solo Sabaneta, sino todo el sur y todos los que pasen por allí, pasemos por allí, todo ese montón que había de huecos el área intervino, intervino el ministerio, el alcalde se sentó, puso de esos maletines, hizo todo lo que hizo y finalmente se hizo un convenio de participación con el ministerio y con el área y se aportaron unos dineros para un mantenimiento de una vía que ya existía. Pero no nos quedamos toda la vida con ellas, con las obras que se hacen. Si quedó mal hecha, hay que denunciar al contratista, hay que denunciar al que lo hizo o el municipio va a decir no la recibo porque está mal hecha. Porque la va a tener que recibir al final de cuentas, porque se va a quedar para su mantenimiento. Entonces, esos temas sí tienen posibilidad de que las administraciones definan elementos sobre eso y el área tendrá que tratar de dejarlo a satisfacción, porque si no lo recibe, se queda encantado con el proyecto, manteniéndolo y deteriorándose realmente una carga adicional. Porque no, nosotros solo quedamos con las propiedades que son de nosotros, los edificios, pero no con los parques, no con los colegios, no con nada de eso. Ni con los centros de salud, ni con las vías.

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

Usted nos dijo que ustedes toman la decisión de acuerdo a la propuesta que lleva y administración municipal. O sea, es la administración quién propone y ya ustedes deciden en ese marco de propuesta que ellos llevan. ¿Estamos de acuerdo en eso?

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL SEÑOR WILLIAM ALVAREZ PEREZ.**

La propuesta de clasificación del modelo, ocupación y apuesta a desarrollo son de los municipios y tienen un proceso para hacerlo, que lo tiene la ley claramente establecido. La iniciativa del alcalde con la participación de actores, ahí tiene todo el proceso y al final CTP y al final Concejo, todas esas discusiones, pero la propuesta nace de la administración. Lo que hacemos nosotros es revisar las restricciones ambientales y las condiciones metropolitanas aprobadas en junta por todos los alcaldes. Eso es lo que cruzamos nosotros en la propuesta. Entonces decimos, vea, esta clasificación tiene un problema con el POMCA, tiene que ponerlo suelo de protección, si va a conservar suelo urbano porque tiene una recarga directa de eco

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 57 de 66

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025



de enfermería de lo rural. Si ya era urbano o era expansión, no tiene tantos problemas, ¿cierto? Que eso ya es un tema que Caldas tiene esa relativa ventaja, que tenía mucho suelo de expansión. Pero si tiene servicios públicos, tiene todo lo que requiere, nosotros si miramos cuando va lo urbano que tenga periodismo sanitario, que no se concerta, pero sí lo miramos, porque cambia la autoridad. Pasa de Corantioquia a área metropolitana, ahí es donde se vuelve importante para nosotros que efectivamente se cumpla las condiciones que la ley nos pide en temas para mínimo contar con perímetro de servicios sanitarios.

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

El proceso de concertación con el Área fue finalizado el mes de diciembre de 2023. ¿Qué correcciones hizo el área a ese proceso de concertación?

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL SEÑOR WILLIAM ALVAREZ PEREZ.**

El proceso terminó el 28 de diciembre del 2023, pero inició el último porque ya habían prestado un par de veces. El último empezó en junio más o menos. Eran 45 días hábiles más dos suspensiones de un mes, o sea, dos meses más. O sea, se fue hasta diciembre, desde mitad de año hasta diciembre se fue básicamente, es junio, julio que le radicaron y las correcciones están en el acta de concertación, están en el informe técnico donde están los requerimientos, que es un anexo que les tienen que presentar a ustedes, porque deben presentarles el acta de concertación y en el acta está la observación, dicen cada sesión qué se concertó y qué fue el compromiso. Entonces, la observación ambiental o metropolitana y cada fecha en cual sí se llevó y habrá una fecha que diga, se concertó y este fue el compromiso. Al principio no cumplió, le falta tal. En otros desde el principio dice, se concertó. Entonces, cada temita de los cuatrocientos y pico páginas que tiene un acta de esas que porque es una estructura muy robusta, están todos los temas, pero si se fijan en la observación y las fechas de decisión ahí aparece la fecha de la concertación, qué se dijo en cada una de las reuniones y además hay grabaciones del proceso, siempre lo grabamos. Que sí es más pesado y todo, pero pueden buscar las grabaciones que les interese de cómo se hizo la discusión, porque es un tema que se hace porque eso puede llegar a otras instancias.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 58 de 66

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025

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

Entonces, en ese orden de ideas, ustedes parten de la propuesta que nosotros les llevamos. ¿A qué voy? Ustedes no nos proponen nada, ustedes ven la propuesta que nosotros les ponemos a ustedes en la mesa. Ustedes, como área metropolitana, no vienen a revisar si lo que yo les estoy proponiendo es viable o no es viable, o me pueden aportar, o pueden cambiar, o me pueden aconsejar en temas de conocimiento y experiencia algo diferente. Porque yo les llevo la propuesta y ustedes la estudian si se puede o no se puede hacer, hasta ahí estamos bien. Pero dentro de esa propuesta yo puedo hacer dos. Un ejemplo, yo les llevo un suelo de expansión y ustedes vienen y lo miran y ustedes me dicen, a eso se le puede dar otro suelo, eso no pasa, ustedes miran la que yo les llevo. Lo que quiero llegar es que sí es la administración o el municipio quien lleva la propuesta. Que a nosotros nos faltó en algunos temas tener más en cuenta la comunidad y mirar de verdad los territorios si eran para ese uso de suelo. Muchas gracias.

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

Teniendo esa claridad que ya usted nos está haciendo, de que quien propone es administración, yo he sido muy crítico en algo, y es que yo siento que ha faltado socialización con la comunidad con el tema del plan básico de ordenamiento territorial. Hay gente que inclusive no sabe hoy cómo va a quedar su propiedad dentro del plan básico de ordenamiento territorial. Entonces, por eso es importante la claridad que usted está haciendo y la consulta que hace el concejal James Arango, Porque es que lo que se está decidiendo es sobre el patrimonio de personas, de familias, a través de una decisión pública. Entonces, me parece esencial la claridad que usted está haciendo de que fue ya administración anterior quien llevó la a propuesta de área metropolitana y es ahí área quien decide con base en esa propuesta y los criterios técnicos y legales que ustedes manejan. Gracias.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL SEÑOR WILLIAM ALVAREZ PEREZ.**

No es tan en blanco y negro para que aclaremos un poquito. El municipio sí nos pide mesas previas a la radicación de cómo incorporan los temas metropolitanos y ambientales de su



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025

propuesta, O sea, hacemos reuniones, pero finalmente es lo que radiquen al final del tiempo, oficialmente sobre lo que nos pronunciamos. Podemos hacer todas las reuniones que queramos previas, pero tenemos que revisar qué radicarón. Porque ha pasado con municipios que quedamos en muchos acuerdos previos, sin radicar, y cuando vamos a mirar el documento cambiaron las cosas, presentan otra propuesta en algunos casos distinta. Entonces, sí hacemos reuniones previas de cómo incorporar las determinantes nuestras con metropolitanas y las ambientales, pero el desarrollo del municipio es una visión que está dentro de todo el tema estratégico, la primera parte del plan es visión municipal, a dónde quieren llevar el municipio. Ahí está planteado en todos los objetivos, estrategias de largo plazo, todo eso está planteado al principio que nadie le para bolas a veces. Es a dónde se quiere llevar el desarrollo municipal, en qué temas de competitividad, en qué temas ambientales. O sea, ahí están todas las intenciones principales que un municipio propone. Entonces, nosotros hacemos reuniones de apoyo, de cómo incorporan la determinante, pero nos pronunciamos es sobre la que radiquen al final de cuentas. Eso es importante saberlo.

Lo otro es que, tenemos obviamente la clasificación del suelo, que es una cosa que le importa bastante a todas las comunidades, en todos los actores, nosotros no la proponemos. Le podemos decir que sí tiene que conservar protección o qué temas están comprometidos, por ejemplo, para las vías metropolitanas, ese tipo de cosas metropolitanas o ambientales, si se las decimos a la propuesta que trae. Usted puede, como les decía, cómo hizo la estrella, puso expansión, pero coincide con la recarga de la protección. El municipio decidió sí, lo voy a dejar en expansión. Pero suelo de protección con densidad cero. Va a esperar a ver cuándo puede hacer unos estudios y que se pueda modificar la determinante. Es una decisión que tomó la Estrella, pero en la práctica hoy no la va a poder desarrollar porque tiene densidad cero.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA A LA COORDINADORA ALBA**

Yo creo que hay que acotar algo con la pregunta recurrente y es que por ley 388 y también por la Constitución, es el municipio quien encabeza el alcalde quien lidera todo el proceso de planificación. Nosotros, la intervención que se hace aquí ya fue muy acotada en el proceso de concertación, que como ustedes vieron al inicio, es de un proceso muy largo, amplio, que arranca con diagnóstico, formulación y es dentro de la formulación al final, digamos que se hace un proceso de concertación de 45 días. Pero es el alcalde el que tiene la responsabilidad

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 60 de 66



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025

de formular el plan. No lo puede formular, obviamente, teniendo en cuenta unos diagnósticos. O sea, nosotros tenemos esos marcos generales, pero los municipios deben iniciar en diagnóstico y también, en la formulación que es, digamos, asentar esas propuestas de lo que ha encontrado en la comunidad, de lo que ha encontrado en los estudios técnicos, ese es el diagnóstico. Nosotros, nuestros determinantes sean ambientales o metropolitanos, tienen una escala, digamos, mayor, y el municipio hace una escala municipal, local. Cuando llegamos, entonces él tiene el abanderado a tener su propuesta, sea de modelo ocupación, de clasificación. Pero como decían, no es tampoco blanco y negro, o sea, él lo propone teniendo en cuenta desde el inicio unas determinantes de superior jerarquía que ahorita la ley, cambió hace poco, porque desde el desde el 1997 eran cuatro determinantes y ahorita son seis. Él no puede partir sin tener unas determinantes de superior jerarquía, pero está basado también en una información de diagnóstico que se recoge localmente. Nuestros estudios, la gran mayoría de los metropolitanos, si bien tiene que tener unos insumos y unos analistas técnicos, no llegan a una escala tan precisa y tan local como lo hace el municipio. Entonces, el municipio básicamente, digámoslo para para entenderlo, y yo sé que lo entienden, pero para como para precisar más poquito, tiene una escala, digamos, de abajo para arriba de lo local y lo precisa a una escala local, es barrial, zonal, hace no solo el ejercicio participación, sino que recoge todo el diagnóstico que está pasando en la normativa. O sea, hoy él se tiene que evaluar en su PBOT qué es lo que está pasando territorialmente y con eso hacer la propuesta. Además tiene todos los estudios previos del Área Metropolitana qué es lo que está pasando territorialmente y con eso hacer la propuesta. Además, tiene todos los estudios técnicos de área metropolitana en sus dos roles como autoridad ambiental, como área metropolitana en la planificación del territorio Corantioquia, los estudios que tiene la en la gobernación, también todo plan de desarrollo a nivel nacional, inclusive tiene que mirar COP, o sea, él le toca bajar a su escala todas estas en los diferentes niveles de la planificación, unos elementos locales. Pero, ¿cómo lo logra precisar? Con un diagnóstico que también él recoge. Por eso nosotros, cuando él trae la propuesta, la gran mayoría de instrumentos es basado en la propuesta que trae el municipio. Cuando usted preguntaba, concejal James Arango, de qué propone el área metropolitana cuando nosotros hacemos todas esas determinantes, ahí se propone con base en nuestras competencias, obviamente, porque nosotros tenemos esas dos, tenemos de autoridad en transporte metropolitano con base en nuestras competencias que lo da la ley

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 61 de 66

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025



1625 y nuestras competencias como autoridad ambiental, nosotros planteamos unas propuestas en nuestras competencias para los diferentes municipios socios, inclusive como ahorita William lo decía y la concejala Juliana y el concejal John Jairo en temas de cargas y beneficios, tiene que pensar cómo encaja cada uno de esos municipios y también a una escala regional, porque no podemos mirar la escala del Valle Aburrá tampoco como isla, tenemos que ver qué está pasando en Belmira, qué está pasando en otros territorios. Pero la propuesta realmente parte del municipio con toda esa escala o cascada de normativa y la precisa teniendo en cuenta todas esas decisiones. Cuando la concejala también hablaba, Ángela María, en la clasificación del suelo, y William lo decía, yo quiero de todas maneras precisar, la clasificación del suelo en sí misma no se configura ni en una determinante ambiental en sí misma, porque es una norma urbanística estructural, o sea, es de las gruesas que tiene un plan de ordenamiento territorial. ¿Qué hacemos nosotros en nuestra competencia como autoridad ambiental en lo urbano? Es ver qué restricciones y condiciones ambientales. La que más juega un papel, un rol preponderante es las medidas del plan de manejo del acuífero para un tema de clasificación, pero en sí mismo nosotros no le podemos decidir sí o no. Excepto la aplicación de las determinantes o en las metropolitanas cuando hay un proyecto estratégico de urbanismo metropolitano que debe conservarse y que los alcaldes en junta lo concertaron o cuando también la norma nacional dice vea, es que el municipio igual debe plantear sus suelos de expansión y su clasificación pensando en los déficit poblacionales, en la propuesta, debe verse en conjunto.

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

Precisamente, y la pregunta concretamente mía es, ¿el municipio es quien propone al área metropolitana la clasificación del suelo en el municipio?

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

Tengo una pregunta muy particular y muy concisa, si ustedes Área Metropolitana hacen los pronunciamientos sobre las determinantes ambientales ¿cuál es la posición que adoptó el Área Metropolitana con los trazados que tiene hoy el municipio de Caldas con el tren del río? esto

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025

lo menciono porque hay algunas zonas porque en el pasado se han dado unas licencias de construcción donde ya estaba trazado el tren, teniendo en cuenta que el tren tiene unos retiros de 20 metros que no puede haber construcción y hoy específicamente empezaron una en parte de las zonas más estrechas por donde pasa el tren y que posiblemente esta construcción puede afectar el trazado del tren.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL SEÑOR WILLIAM ALVAREZ PEREZ.**

Con relación a lo que hablábamos ahora de acompañamientos también de reuniones y hay una obligación del municipio de pedir las determinantes tanto a Corantioquia como a nosotros y según esas determinantes mira esa propuesta antes de ir a concertar, no queda ciego del todo pero si va con unas condiciones previas entonces tuvo que haberlas mirado para hacer su propuesta, no es que llegue como dictador a afectar lo que quiera, tiene normas de superior jerarquía que dice que deben mirar y si necesitan explicaciones hacemos reuniones para mirar cómo están haciendo la incorporación y las implicaciones, tienen una relativa ventaja porque ya tenían suelos concertados antes de que saliera la última determinante de plan de manejo del acuífero y la última versión del POMCA con zonificación. ¿Qué hacemos con el tren? en algunos casos los proyectos no tienen el nivel de desarrollo suficiente para llevar un diseño a concertar, el caso entre la centralidad sur de Itagüí, Envigado, Sabaneta y La Estrella tenían una área definida con una propuesta entonces los planes definen no el aprovechamiento interno si no cuales son los espacios públicos y las vías principales que deben tener en cuenta por allí; con los que no tienen ningún diseño llegamos como a una concertación de delimitación y se puede resolver al interior por parte del municipio entonces por ejemplo con la centralidad de primavera se acordó de una delimitación como de 192 hectáreas que fue lo que propuso el municipio para unos usos relacionados con la industria y con la logística, entonces eso no estaba diseñado por el Área y el municipio propuso unos usos allí; el tren hoy tiene un trazado inicial que cambio al trazado original del ferrocarril que salía por salinas y otro lado, en La Estrella subía por la media ladera y hoy el diseño del tren es mucho más directo un poco más complejo que se va junto al río, sale desde primavera y diseño pasa por el encima del intercambio vial de la 77 sur, viene muy alto para poder que llegue a Caldas a nivel por eso la prioridad del tren es Aguacatala hasta Barbosa para recoger recursos por esos niveles tan altos y como es nuevo a los que se les dio licencia ahí va tener un problema la ejecución del

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10
DE 18 FEBRERO DE 2025**



proyecto porque no lo podía exigir planeación porque no estaba adoptado en el PBOT, ya el metro tendrá que mirar con esos cambios si se tiene que mover el diseño en ese punto o tendrá que comprar.

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

Yo quedo más preocupado porque entonces la intervención que se hizo en Parques del Río el tren va coger eso ahí entonces ¿qué pasa con esa inversión? y el Área supuestamente debió haber sabido que el tren iba a pasar por ahí, usted habla de licencias pero si el Área que es una entidad que planifica pensaría yo que no debió hacer esa obra o no en ese lugar, ahí es donde vuelvo a lo que dije ahora, el Área muy querida nos ayuda pero hay cosas que no se hacen bien.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL SEÑOR WILLIAM ALVAREZ PEREZ.**

El tema del río y el diseño del tren fue relativamente más cercano al proyecto que se tuvo, igual ahí van a tener que mirar a nivel de detalle como lo van a implementar si son elevados, si son a nivel pero eso ya será de diseños de construcción que hoy todavía no tienen porque es un trazado que está sirviendo para el licenciamiento ambiental.

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

Yo no pretendía intervenir hoy porque el día de hoy era para que aprovecháramos la presencia del Área Metropolitana pero no quisiera dejar en el aire un tema en especial; sobre la clasificación del suelo en cuanto son los perímetros urbanos y de expansión y a que obedeció su delimitación, con lo perímetros urbanos que se proponen para esta propuesta de revisión y ajuste del PBOT y con lo que se llevó en las primeras etapas de concertación y lo que fue concertado la diferencia es grande porque nosotros tomamos como determinantes para definir la clasificación del suelo del perímetro urbano y tomamos primero el perímetro sanitario del municipio que se configura a través de las áreas del servicio de cada uno de los prestadores que tienen un servicio de acueducto y alcantarillado en el municipio que son EPM y los acueductos veredales pero ese perímetro sanitario que cubría una gran parte del municipio

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 64 de 66



Concejo
de Caldas
Antioquia

ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10 DE 18 FEBRERO DE 2025

cobijaba suelos que era de expansión que en el PBOT vigente eran suelos de expansión que nosotros tratamos de llevar a suelo urbano directamente esa propuesta fue descartada por el Área atendiendo a que la posición jurídica era que los suelos que hoy son de expansión no puede llevarse directamente al perímetro urbano sin realizar in proceso de plan parcial, entonces para dejar esa claridad del porque muchos suelos de expansión que cumplen con perímetro sanitario no fueron incluidos en el perímetro urbano.

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

Una duda muy específica, ¿técnicamente para pasar un suelo de rural a expansión debe haber una colindantes con lo urbano?

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA AL SEÑOR WILLIAM ALVAREZ PEREZ.**

Le pedí al presidente la oportunidad de poder tener una pequeña réplica al abogado que igual tuvimos las discusiones y se notará en las actas que en lagunas dimos razones y en otras expusimos otras razones y hecho lo de las fajas que lo compartimos con él, lo que está por fuera de las fajas el municipio decidía pero con base en unas densidades medias por responsabilidades pero el paso de expansión a urbano siempre la posición del Área ha sido si cumple con las condiciones de prestación de servicio o perímetro sanitario y si lo cumple es condición suficiente para ser incorporado en el área urbana; podemos revisar el acta y el audio si quiere para que miremos la razón del porqué está diciendo el abogado que no le dejamos y la única forma que no pasa de expansión a urbano es si tiene plan parcial aprobado que se le deben respetar los derechos que ya tiene el propietario de un instrumento que ya está adoptado por encima de la decisión que pueda tomar el municipio y les podemos pasar un informe y si nos equivocamos sin problema lo podemos reconocer.

- **SE LE DA EL USO DE LA PALABRA A LA COORDINADORA ALBA**

Digamos que es cuando tiene un desarrollo de infraestructura de vías, de equipamientos de espacio público que se da la posibilidad de esa incorporación al suelo urbano pero si está pegado a un suelo suburbano que digamos que cumple con una condiciones se podría hacer.

DEPO-FO-05

Versión: 4
2024/07/31
Página 65 de 66

**ACTA SESIÓN ORDINARIA N.º 10
DE 18 FEBRERO DE 2025**



Concejo
de Caldas
Antioquia

PUNTO SEXTO. Comunicaciones.
No tenemos comunicaciones para ser leídas.

PUNTO SÉPTIMO. Propositiones y asuntos varios.

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

Compañeros radique una proposición para que podamos cambiar el horario de la sesión del día jueves 20 de febrero de 7 pm para las 7 am.

Le informo al Sr. presidente que la proposición fue aprobada por 8 concejales de 9 concejales presentes.

Siendo las 11:22 pm y agotado el orden del día se da por terminada la sesión.

DANIELA VALENCIA ZAPATA
SECRETARIA GENERAL

JUAN CAMILO BAENA RAMIREZ
PRESIDENTE